

Wohnraum für alle?!

Unsere Vorschläge für die Wohnraumversorgung im Landkreis Vechta

In den letzten Jahren hat der Landkreis Vechta einen enormen Zuzug aus ganz Deutschland erlebt. Verbunden mit einer nach wie vor relativ hohen Geburtenrate führte dies zu einem Bevölkerungswachstum von rund 9.000 Personen alleine in den letzten zehn Jahren. Ein Ende dieses Trends ist dabei nicht in Sicht. Schätzungen des Landkreises ergaben, dass die Bevölkerungszahl unseres Kreises von derzeit rund 140.000 auf bis zu 166.000 im Jahr 2030 ansteigen könnte. Wir als CDU Kreisverband Vechta freuen uns sehr über diese Entwicklung. Sie zeigt deutlich, dass der Landkreis und insbesondere die heimische Wirtschaft sich sehr gut entwickelt und in den letzten Jahren klar an Attraktivität auch für Auswärtige gewonnen haben.

Zugleich stellen wir aber auch fest, dass diese grundsätzlich sehr positive Entwicklung große Herausforderungen mit sich bringt. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und des allgemein beobachteten Trends hin zu Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten erwarten wir einen sehr großen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Der Landkreis Vechta kalkuliert hier mit bis zu 13.000 zusätzlichen Wohneinheiten, die bis 2030 nötig sein werden, was einer Erhöhung um fast 25% entspräche. Zugleich wird es für die meisten Kommunen immer schwieriger, neue Bauplätze auszuweisen, um überhaupt neuen Wohnraum schaffen zu können. Bei der Erschließung freier Flächen muss schließlich auch abgewogen werden, ob diese für die Schaffung von Wohnraum, die Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder für die Landwirtschaft eingesetzt werden sollten, da in allen drei Hinsichten Bedarf besteht.

Die Kommunen im Landkreis stehen also vor einer großen Herausforderung, die es unbedingt zu bewältigen gilt, damit unsere Region auch weiterhin gleichermaßen attraktiv für Bewohner und Betriebe bleibt. Als CDU Kreisverband haben wir dazu folgende Empfehlungen an die Kommunen in unserem Landkreis entwickelt:

1.) Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungskonzept erarbeiten und Prioritäten definieren

Selbst wenn es gelingen sollte, in den nächsten Jahren sehr viele Flächen verfügbar zu machen, erscheint eines völlig klar: Es wird selbst unter größten Anstrengungen nicht möglich sein, den zusätzlichen Bedarf an Wohneinheiten vollständig zu decken und zugleich die Interessen aus Landwirtschaft und Wirtschaft zu berücksichtigen. Es ist daher notwendig, Kompromisse einzugehen und für einen bestmöglichen Ausgleich zwischen diesen Interessen zu sorgen. Dafür sollten die Kommunen unbedingt ein klares Konzept entwickeln, in dem sie definieren, wie sie sich ihre zukünftige Entwicklung vorstellen. Dabei müssen vor allem folgende Fragen aufgeworfen und jeweils bestmöglich beantwortet werden:

- Wieweit möchte man den wachsenden Bedarf an Wohnraum befriedigen bzw. wie weit kann eine unbefriedigte Nachfrage und damit eine Abwanderung toleriert werden?
- Ist eine Flächen-Priorisierung zugunsten des Wohnungsbaus und damit zu Lasten anderer Nutzungen gewünscht (Gewerbe/Landwirtschaft)?

- Welche städtebaulichen Entwicklungen werden wo angestrebt (Gebäudearten, Quartiersentwicklung usw.)?
- Ist bei einem Wachstum des Wohnraumangebotes eine Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur möglich und wo hat diese Entwicklungen auch Grenzen (Schulen, Kindergärten, Straßen, Breitband, etc.)?

2.) Stärkerer Fokus auf Miet- und Eigentumswohnungen

Über Jahrzehnte dominierte das klassische Einfamilienhaus alle anderen Arten des Wohnungsbaus im Landkreis Vechta. Auch wenn Siedlungen mit vielen Einfamilienhäusern auch heute noch aus dem Landschaftsbild unseres Landkreises nicht wegzudenken sind und dies auch zukünftig wohl so bleiben wird, ist dennoch eine Veränderung zu beobachten. Eine stetig wachsende Zahl von Single- oder Zwei-Personen-Haushalten sowie die steigende Nachfrage nach zentrumsnahe Wohnen führen dazu, dass die Kommunen noch stärker als bislang auf den Bau von Geschosswohnungen und Mehrparteienhäusern bedacht sein müssen. Dies gilt umso mehr, da diese Wohnungen vor allem für junge Familien, Studenten, Auszubildende, und Berufseinsteiger interessant sind. Gelingt es nicht, diesen Gruppen ausreichend Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung zu stellen, wird ein großer Teil mittelfristig abwandern. Im Interesse unserer Zukunftsfähigkeit ist aber gerade der Verbleib dieser Gruppe entscheidend für den Landkreis!

Selbstverständlich sind derartige Wohnungen aber auch für eine wachsende Zahl von Senioren interessant. Hier sollte vor allem auf die Barrierefreiheit der Wohnungen geachtet werden.

3.) Konsequenter, aber zugleich rücksichtsvoller Umgang mit Verdichtung

Umgesetzt werden kann dies insbesondere bei der Modernisierung der Wohnungsbestände. Insbesondere bei Siedlungen in Zentrumsnähe, in denen bislang ältere Einfamilienhäuser standen, ist der Neubau kleinerer Wohneinheiten in größeren Gebäuden, also eine Verdichtung, stets in Betracht zu ziehen. Es ergibt sich zwingend, dass eine Verdichtung nur dort sinnvoll stattfinden kann, gleichzeitig aber auch stattfinden muss, um den wachsenden Bedarf an Wohneinheiten decken zu können.

Als CDU Kreisverband Vechta verstehen wir zugleich jedoch vollkommen, dass eine Verdichtung der Stadtzentren bei vielen gemischte Gefühle hervorruft. Es sollte stets bedacht werden, dass sich eine Verdichtung in der Regel unumkehrbar darstellt und das Stadt- oder Gemeindebild erheblich verändern kann. Kommunen sollten daher vor allem auf frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit achten und bezüglich der Architektur der geplanten Gebäude konkrete Vorgaben entwickeln, damit diese möglichst gut in ihre Umgebung passen und negative Auswirkungen minimiert werden.

Eine der naheliegenden Möglichkeiten für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist zweifelsohne das schnelle und umfassende Erschließen von Baulücken. Gerade vor dem enormen Bedarf an Grundstücksflächen sollten mitten in den Städten und Gemeinden, aber auch in den Bauernschaften im ländlichen Raum, möglichst keine ungenutzten Flächen mehr vorhanden sein.

Den Grundstückseigentümern sollten Anreize zum Verkauf oder Investieren geboten werden. Nur wenn das nicht zum Erfolg führt, sollte auch über eine Regulierung über kommunale Steuern nachgedacht werden.

4.) Bezahlbarkeit im Auge behalten

Bei allen Neubauprojekten im Wohnungsbau, egal ob Grundstücke für Einfamilienhäuser oder Verdichtung in Zentrumsnähe, muss stets die Bezahlbarkeit im Blick behalten werden. Dies gilt vor allem deshalb, weil Mieten und Quadratmeterpreise im Landkreis, vor allem aber in der Stadt Vechta, in den letzten Jahren geradezu explodiert sind. Grundsätzlich muss diese Entwicklung auf Angebot und Nachfrage zurückgeführt werden. Da die Nachfrage in den vergangenen Jahren stetig stärker als das verfügbare Angebot gestiegen ist und sich der Trend leider wohl auch zukünftig nicht ändern wird, werden wir weitere Preis- und Mietsteigerungen in Zukunft ehrlicherweise nicht verhindern können.

Für uns ist aber auch klar, dass die einzig wirksame Maßnahme dagegen eine stetige und umfassende Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum sein kann. Projekte wie die von der SPD initiierte „Mietpreisbremse“ können bestenfalls als Papiertiger bezeichnet werden, da sie lediglich die Symptome, nicht jedoch die tiefer liegenden Ursachen adressieren, und langfristig den bestehenden Mangel an Wohnungen noch weiter verschärfen werden.

Das bedeutet jedoch auf keinen Fall, dass es für die Kommunen unmöglich ist, etwas gegen die stetigen Preis- und Mieterhöhungen zu unternehmen. Neben der konsequenten Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist bei der Vergabe der Projekte an Investoren vor allem darauf zu achten, dass explizite Auflagen zur Bezahlbarkeit gemacht werden. Es besteht die Möglichkeit, einen reduzierten Kaufpreis für Grundstücke an die Bedingung zu knüpfen, die Mieten für die jeweils entstehenden Wohneinheiten in den ersten zehn Jahren auf beispielsweise maximal 6,50€ pro Quadratmeter festzulegen. Auch die Einleitung einer Wohnbaulandbevorratung in den Kommunen, um die Entwicklung der Baulandpreise mitgestalten zu können, kann dabei ein sinnvolles Mittel sein.

5.) Sozialen Wohnungsbau ausweiten

Ferner müssen wir auch den sozialen Wohnungsbau wieder stärken. Es gilt dabei, mindestens den auslaufenden geförderten Mietwohnungsbestand mindestens zu ersetzen, nach Möglichkeit aber deutlich auszubauen. Dafür sollten die Kommunen im Landkreis Vechta ein gemeinsames Konzept erarbeiten, um bestmöglich auf den Bedarf in unserer Region eingehen zu können.

Der Begriff „Stärkung“ muss dabei aber sowohl auf eine zahlenmäßige als auch auf eine image-bezogene Verbesserung bezogen werden. In weiten Teilen der Gesellschaft haftet dem sozialen Wohnungsbau nach wie vor ein gewisses „Schmuddel-Image“ an. Hier kann vor allem mit optisch ansprechenden Bauprojekten und einer verbesserten Öffentlichkeitsarbeit seitens der Kommunen gegengesteuert werden.

6.) Baurechtsänderungen fordern und nutzen

Hinsichtlich des Lärmschutzes gab es kürzlich eine Änderung im Baurecht, welche den Erhalt von Baugenehmigungen in der Stadt vereinfacht, wenn sich alle Beteiligten mit dem erhöhten Lärmpegel einverstanden erklären. Von dieser Anpassung sollte auch im Landkreis Vechta, wann immer möglich und nötig, Gebrauch gemacht werden.

Im ländlichen Raum bzw. in den Bauernschaften hingegen bedarf es einer solchen Vereinfachung bezogen auf die Geruchsbelästigung noch, um die Abstände zwischen den Bauten verringern zu können. Hier wird sich der CDU Kreisverband Vechta durch entsprechende Anträge auf den höheren Ebenen unserer Partei für eine schnelle und einfache Anpassung einsetzen.

7.) Gewerbeansiedlung an den zentralen Verkehrsadern konzentrieren

Für die zusätzliche Ausweisung von Gewerbegebieten sollte sich aus unserer Sicht vor allem auf Gebiete an den zentralen Verkehrsadern wie A1 oder Bundesstraßen konzentriert werden. Die damit verbundene verbesserte Verkehrsanbindung steigert nicht nur die Attraktivität des Standorts für die Betriebe, sondern reduziert auch die damit einhergehende zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung für die Bevölkerung im Landkreis Vechta auf ein Minimum.

Durch eine Konzentration von Gewerbeansiedlungen, gerne auch gemeinde- und/oder kreisgebietsübergreifend können Freiräume für den Wohnungsbau geschaffen werden.

Verfasst von:
Walter Goda & Philipp Albrecht
Stand: 08-2017