



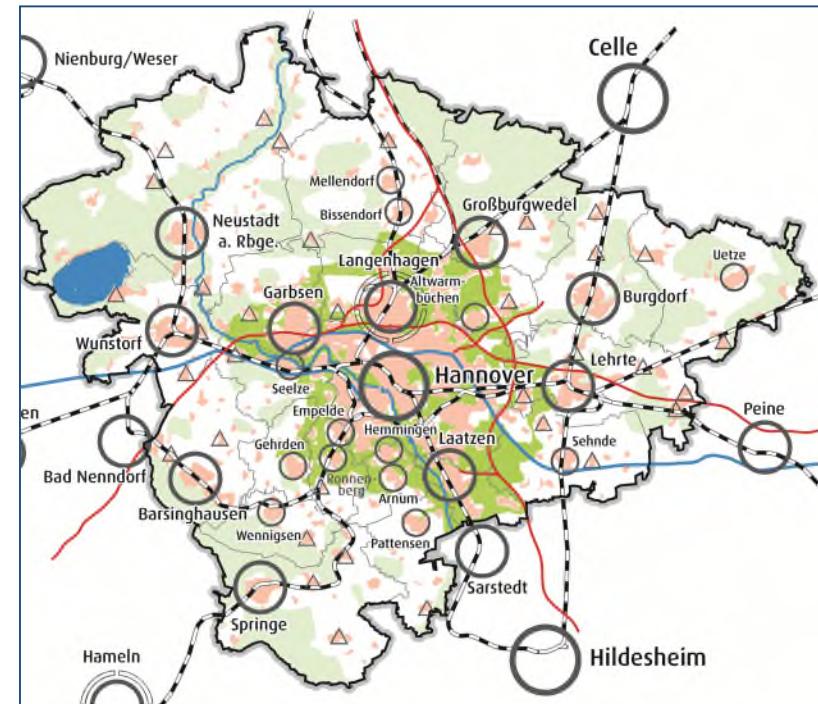
Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als regionale Aufgabe am Beispiel der Region Hannover – Digital-Konferenz des Umweltbundesamtes am 23.11.2021

Sonja Beuning
Fachbereich Planung und Raumordnung

Die Region Hannover – ein kurzer Überblick

Region Hannover als Planungsraum:

- monozentrische Stadtregion mit der Landeshauptstadt Hannover als Kernstadt
- 21 Städte und Gemeinden
- rd. 1,2 Millionen Einwohner/innen
- 2.300 km² Fläche



Region Hannover,
Team Regionalplanung, 2015

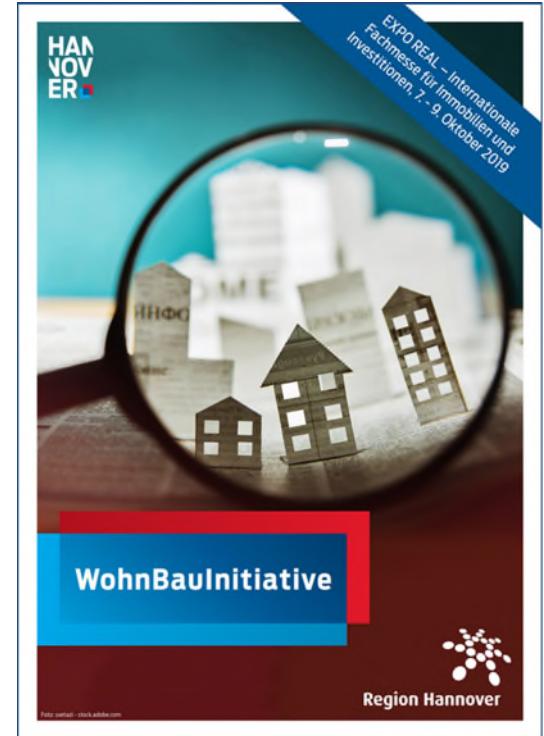
Die Region Hannover – ein kurzer Überblick

Region Hannover als Kommunalverband besonderer Art:

- Gründung 11/2001:
 - durch Fusion des Landkreises Hannover und des Kommunalverbandes Großraum Hannover (KGH) sowie
 - Übernahme von Aufgaben der Landeshauptstadt Hannover und der Bezirksregierung Hannover

- Aufgaben, u. a.:
 - Regionalplanung und -entwicklung
 - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
 - Öffentlicher Personennahverkehr
 - Regionale Naherholung, Erlebnis-Zoo
 - Jugend- und Sozialhilfe
 - Abfallentsorgung
 - Berufsbildende Schulen
 - Krankenhäuser
 - Umwelt-/Naturschutz
 - ...

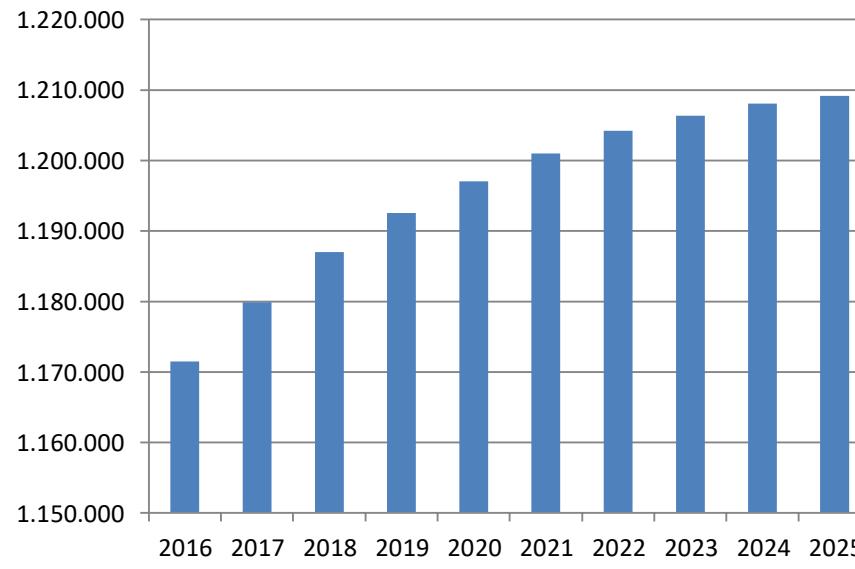




Regionale WohnBauInitiative Region Hannover (WoBI)

Regionale WohnBauInitiative Region Hannover (WoBI) – Anlass

Bevölkerungsentwicklung in der Region Hannover bis 2025



Quelle: Dr. Stephan Klecha, Region Hannover

- Zunahme der Bevölkerung in der Region Hannover bis 2025:
+ 38.000 Einwohner/innen

Regionale WohnBauInitiative Region Hannover (WoBI) – Anlass

Entwicklung der Haushalte in der Region Hannover bis 2025

Haushaltstypus	2025
Einpersonen-HH	+8.500
Mehrpersonen-HH mit Kindern	+3.400
Sonstige Mehrpersonen-HH	+6.400
Gesamt	+18.300

Quelle: Dr. Stephan Klecha, Region Hannover

- **Gesamtbedarf an Wohnungen bis 2025:**
 - Nachholbedarf/Fluktuationsreserve (2011 bis 2015): 10.000
 - Bedarf aus Zunahme der Haushalte: 18.300
-]} **28.300!**

Regionale WohnBauInitiative Region Hannover (WoBI)

- Ziel: Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- fachübergreifendes Projekt des Planungs- und Sozialdezernats (Dez. II/III)
- Start: 18.05.2016 (Pressemitteilung)

Wohnungsbauinitiative Region Hannover

– Dez. II und III –

**M
O
D
U
L
E**

**Regionales
Wohnraum-
versorgungs-
konzept**
– Dez. II/III –

Flächendialog
– Dez. III –

**Regionales
Wohnbauflächen-
kataster**
– Dez. III –

**Wohnraum-
förderung**
– Dez. II –

**Zentrale
Koordinierungs-
stelle Wohnbau-
flächenentwicklung**
– Dez. III –

**WohnBauPrämie
für
Städte/Gemeinden**
– Dez. II –

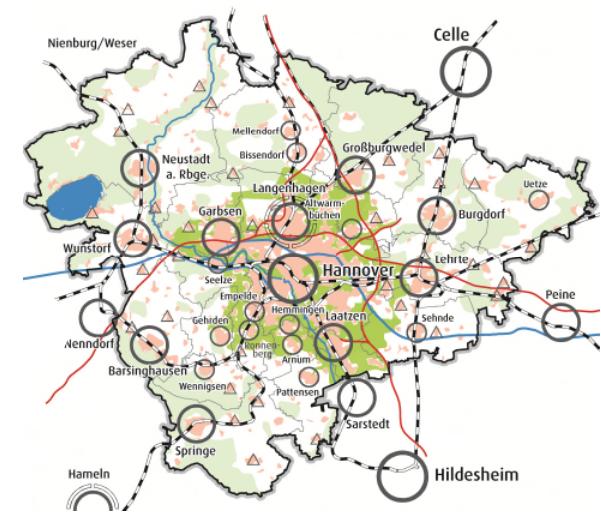
WoBI – Regionales Wohnraumversorgungskonzept

- Strategisches Instrument zur Sicherung und Steuerung der (sozialen) Wohnraumversorgung
- Voraussetzung für die Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und der Region Hannover
- Erarbeitung durch die Region Hannover in enger Abstimmung mit den 21 Städten und Gemeinden der Region, Beteiligung der Wohnungswirtschaft
 - **Regionales Konzept!**
- Wesentliche Inhalte:
 - Wohnungsbedarfsabschätzung für jede Stadt/ Gemeinde
 - Handlungsfelder mit Instrumenten und Maßnahmen zur Umsetzung der Versorgungsziele
 - Verteilungsmodell der Wohnungsbedarfe auf der Grundlage des Siedlungsstrukturkonzeptes im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2016**



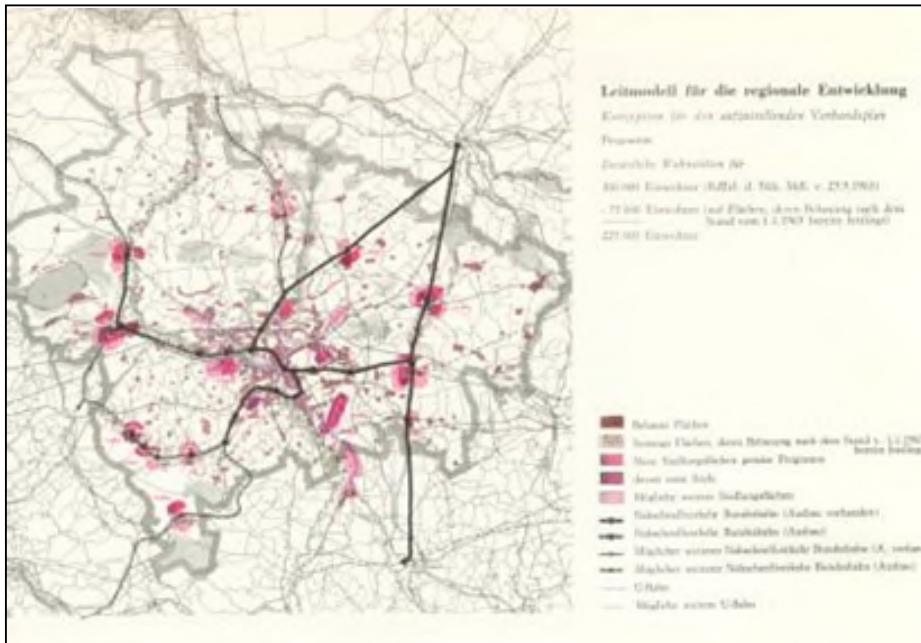
Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP) – Grundlegende Planungsleitlinien

- **Ausrichtung der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur auf**
 - das dreistufige zentralörtliche System
 - Oberzentrum, Mittel- und Grundzentren
 - das Leitbild der dezentralen Konzentration
 - das Leitbild der Einheit von Siedlung, Verkehr und Infrastruktur
 - die demografische Entwicklung
- **Nachhaltige Entwicklung**
- **Sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden**
- **Klimaoptimierte Entwicklung**
 - Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- **Stärkung der Regionalentwicklung durch interkommunale Kooperationen**



Region Hannover,
Team Regionalplanung, 2015

Leitbild der Einheit von Siedlung und Verkehr



Leitbild 1965: „Einheit von Siedlung und Verkehr“



Heutiges S-Bahn-Netz Hannover

RROP Region Hannover 2016 – Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

- **Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- **Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (Wohnen):**
 - zentrale Siedlungsgebiete des Oberzentrums Hannover, der Mittel- und Grundzentren
 - „**Standorte Schwerpunkttaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“
 - für die mittel- bis langfristige Flächensicherung besonders geeignete Standorte
 - u. a. Einzugsbereich eines SPNV-Haltpunktes bis max. 2.500 m
 - „**Vorranggebiete Siedlungsentwicklung**“



Foto: Dr. Solveigh Janssen,
Region Hannover



Luftbild: GIS Region Hannover,
LGLN 2016

RROP Region Hannover 2016 – Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

▪ Ländliche Siedlungen

➤ Unterscheidung von 2 Typen:

- mit vorhandener Grundinfrastruktur u. diesbzgl. tragfähiger Einwohnerzahl

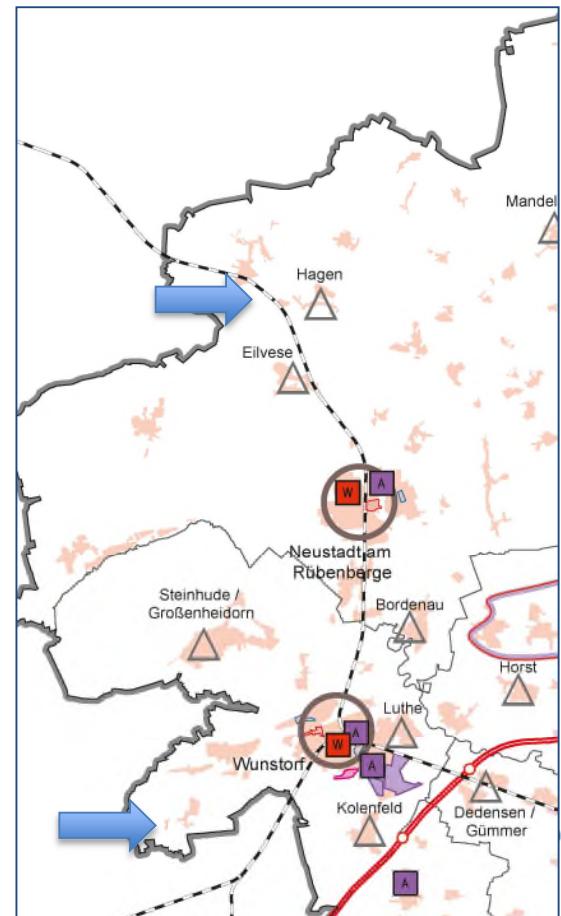
➤ „**Ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen**“



- mit geringer Größe, Einwohnerzahl, ohne/geringer Grundinfrastruktur

➤ nur geeignet für eine auf den örtlichen Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung

➤ „**Ländlich strukturierte Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung**“

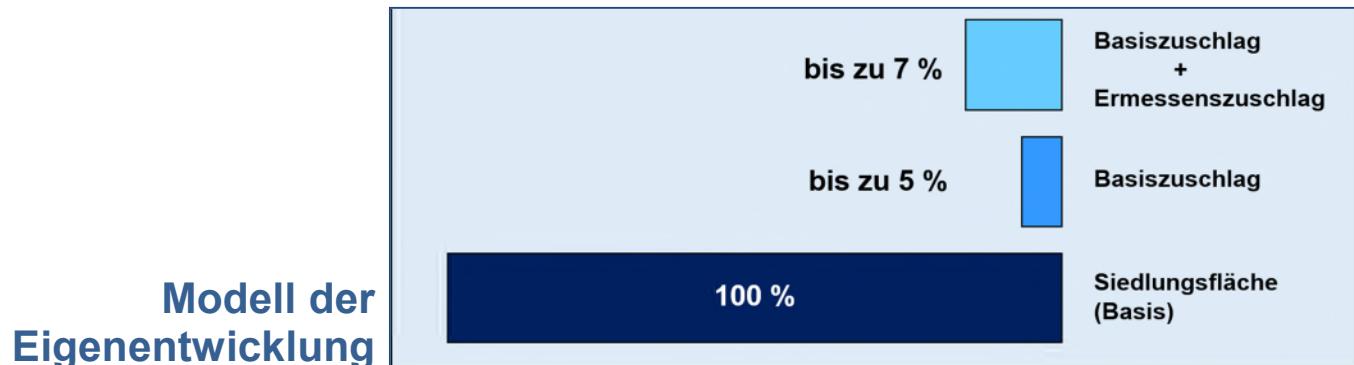


RROP Region Hannover 2016 – Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

„Ländlich strukturierte Siedlungen m. d. Funktion Eigenentwicklung“

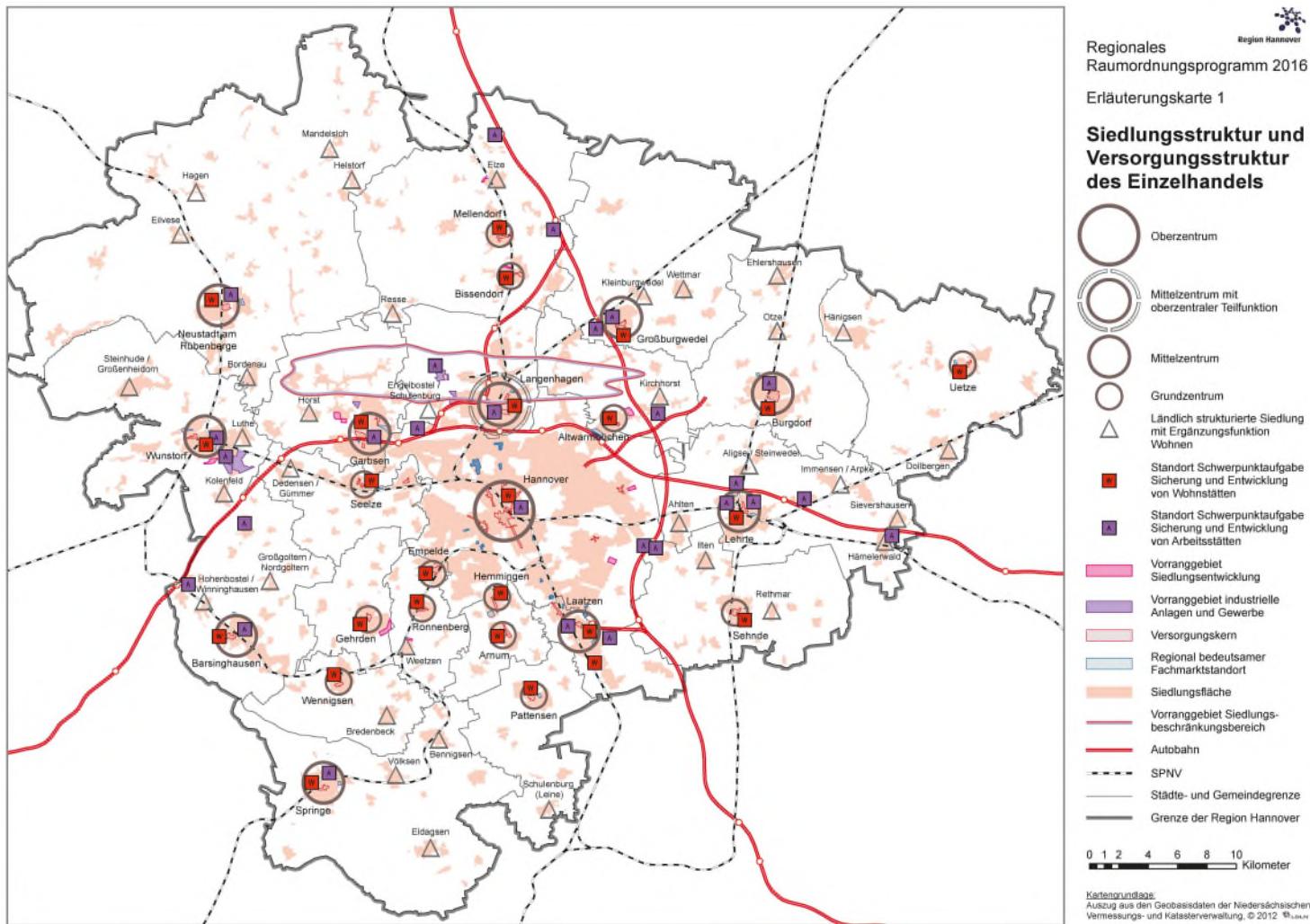
Entwicklungsspielraum:

- festgelegt als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche (flächenbezogener Ansatz):
 - bis zu 5 % Siedlungsflächenerweiterung
- Ermessenszuschlag bei begründetem Sonderbedarf:
 - Siedlungsflächenerweiterung insgesamt bis zu 7 % möglich
- Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind in Ausnahmefällen bei konkreten Ansiedlungsvorhaben an weiteren raumordnerisch geeigneten Standorten möglich. Sie werden nicht auf den Basiswert angerechnet.



RROP Region Hannover 2016

– Festlegungen zur Siedlungsentwicklung



WoBI – Regionales Wohnraumversorgungskonzept: Siedlungs- und Dichtemodell (Grundlage: RROP 2016)

Siedlungstypen

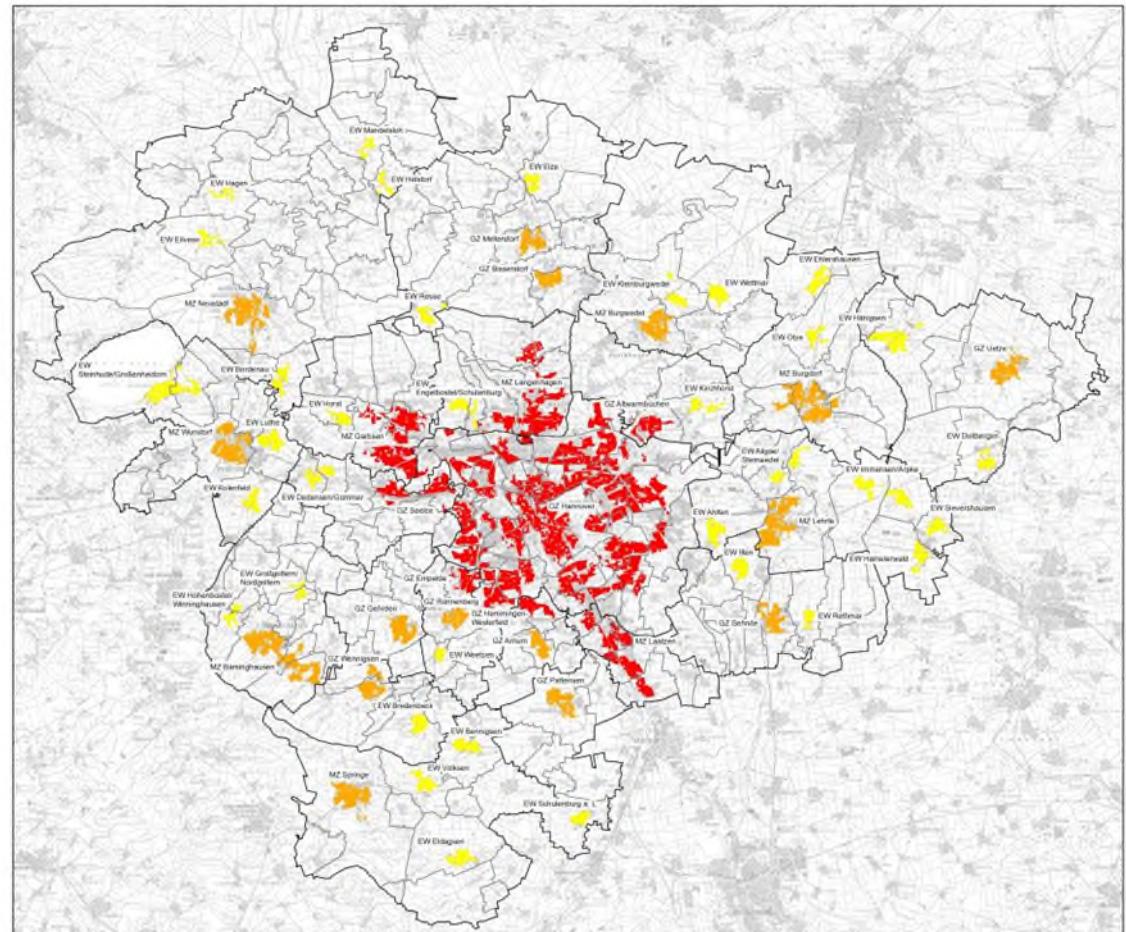
- Siedlungsschwerpunkte Kernraum
- Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums
- Ergänzungsstandorte

Zielwerte MFH/EZFH

- 70 % MFH / 30 % EZFH
- 60 % MFH / 40 % EZFH
- 40 % MFH / 60 % EZFH

Orientierungswerte Dichte

- 65 / 30 WE je ha
- 60 / 25 WE je ha
- 50 / 20 WE je ha



MFH = Mehrfamilienhaus/ EZFH = Ein- u. Zweifamilienhaus;
WE= Wohneinheit

Quelle: Jannes Hein, Region Hannover

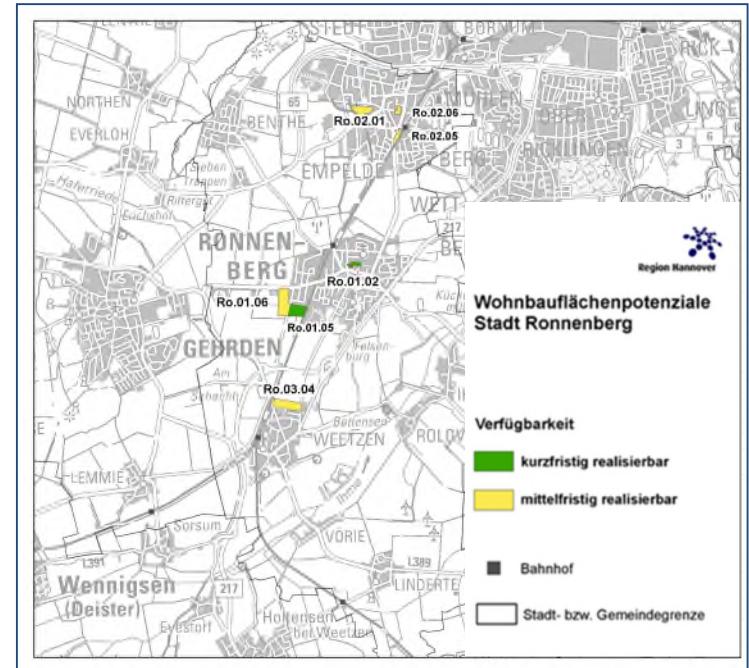
WoBI – Regionales Wohnraumversorgungskonzept: 21 Kommunale Steckbriefe



Quelle: Isabell Kurz, Region Hannover 2019

WoBI – Regionales Wohnbauflächenkataster

- Einrichtung eines
Regionalen Wohnbauflächenkatasters
 - Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover (21 Städte und Gemeinden)
 - Abgleich mit dem Wohnungsbedarf
 - Akquise von Wohnungsbauunternehmen (EXPO-Real)
 - Wohnbauflächen-Monitoring
 - Anzahl von Wohneinheiten
 - Verhältnis Mehrfamilienhaus-/Einfamilienhaussegment
 - ...



Team Regionalplanung, 61.01
Stand: März 2018

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung, © 2012

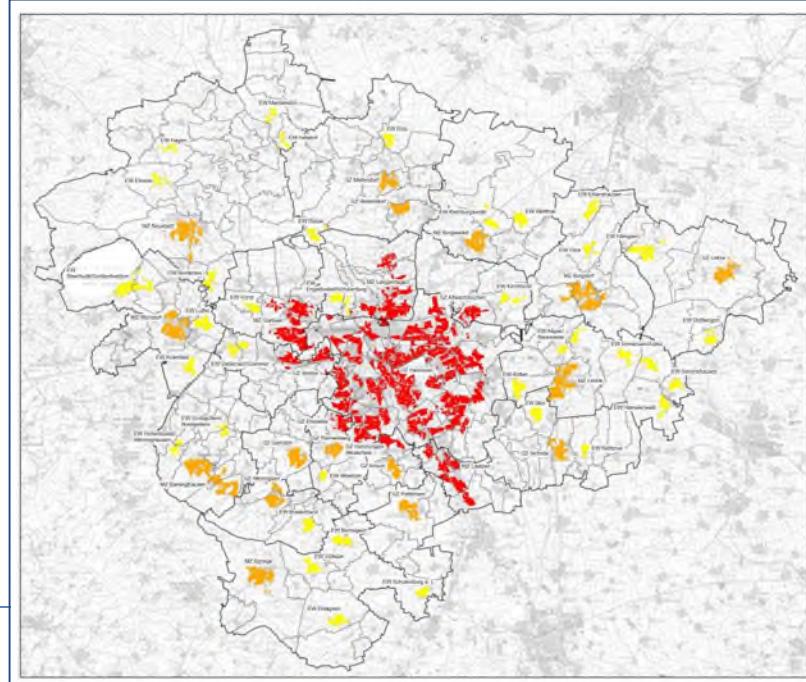
WoBI – Regionales Wohnbauflächenkataster

- Erfasste Standorte:
 - Zentrale Siedlungsgebiete
 - des Oberzentrums Hannover
 - der Mittelpunkte
 - der Grundzentren
 - „Ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“
 - nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016
- Rund 650 Flächen mit 1.800 ha
(Stand 09/2019)

Siedlungstypen

- Siedlungsschwerpunkte Kernraum
- Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums
- Ergänzungsstandorte

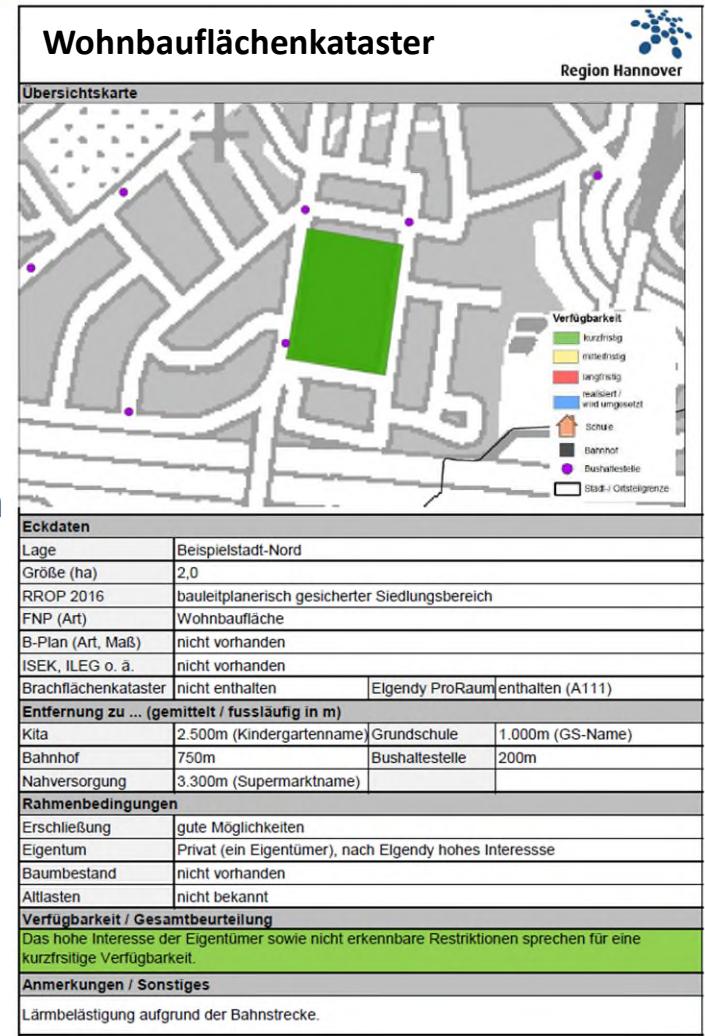
Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in der Region Hannover



Quelle: Jannes Hein, 61.01

WoBI – Regionales Wohnbauflächenkataster

- Übersicht über Wohnbau-Potenziale ab 0,5 Hektar
- Grundlagen: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Stadtentwicklungs-konzepte u. ä.
- Erfasste Flächen:
 - Wohnbau- und gemischte Bauflächen
- Erfasste Standorte:
 - Zentrale Siedlungsgebiete der Zentralen Orte sowie
 - „Ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“
 - nach dem RROP 2016



WoBI – WohnBauPrämie für Städte und Gemeinden

Finanzielle Unterstützung für Kommunen:

Wohnungen nach Gebäudetyp	Neue geförderte Wohnungen
• je Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus 1.500 €	• zusätzlicher Festbetrag je neuer Bindung über mindestens 20 Jahre 3.000 €
• je Wohnung im Mehrfamilienhaus 5.500 €	
<i>Vorrang Mehrfamilienhaus</i>	<i>mehr preisgünstiger Wohnungsbau</i>

Quelle: Isabell Kurz (50.16)

- Finanzvolumen: 20 Mio. Euro p.a. für ca. 4.000 neue Wohnungen (seit 2019)

WoBI – Broschüre "Gute Beispiele für verdichtetes Bauen" (Arbeitstitel)

ATTRAKTIVE WOHNUNGEN FÜR DEN SCHMALEN GELDBEUTEL

Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist auch in Burgdorf groß – der 10% Förderwert entspricht ideal und kostengünstig ein Mehrwert für Sie.

DATEN UND FAKTEN

WOHNUNGENHÄFTEN	16 Davon gefördert: 8 nach §3 und 8 nach §5 NwG 6
BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)	3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2021
BAUHERR	KSG Hannover
ARCHITEKT	Seylarch & Stahlhut Architekten
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.789 qm
BEBAUTE FLÄCHE	511,29 qm
WANDELRAUM	77,70 qm
STÄDTISCHE GÄRten	216,00 qm
GESAMTFARBE	60,00 qm
WONNERRAUM	bei der Stadt Burgdorf erfragen
LAUREG NISCHALTESTELLE	rund 300 Meter
WEBSITE	keine

ENTWICKLUNG

Das Projekt ist eine gute Musterlösung für den Bau von sozialen Wohnungen in einem kleinen Dorf. Die Häuser sind modern und energiesparend gebaut. Sie verfügen über Balkone, Terrassen und Dachterrasse. Die Wohnungen sind großzügig gestaltet und bieten ausreichend Platz für eine Familie. Die Fassaden sind aus Naturstein und Holz gefertigt. Die Gebäude sind in einem geschwungenen Design angeordnet und bilden einen schönen Hinterhof. Die Wohnungen sind durch einen zentralen Treppenaufgang erreichbar. Die Außenanlagen sind gepflegt und laden zum Verweilen ein. Die Wohnungen sind durch einen zentralen Treppenaufgang erreichbar. Die Außenanlagen sind gepflegt und laden zum Verweilen ein.

Lange Zeit war in Burgdorf kein gefördelter Wohnraum mehr entstanden. „Der Bedarf ist deutlich höher als das Angebot“, sagt Projektleiterin Julia Schütte von der Kreissiedlungsgeellschaft (KSG) Hannover. Das Wohnungsunternehmen baute deshalb mit öffentlichen Fördermitteln an der Straße Werner Bojen zwei zweigeschossige Gebäude, die jeweils ein Staffelgeschoss besitzen. Die Miete beträgt 5,60 Euro oder 6,20 Euro pro Quadratmeter – je nach Förderung.

Der insgesamt 16 Wohnungen bestehen aus einem oder zwei Zimmern, verfügen über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse und sind zwischen 38 und 56 Quadratmeter groß. Sie besitzen Fußbodenheizung, Vinylböden und Holztüren. Zwei Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Geheizt wird mittels einer Luft-Wärme-

pumpe sowie einer Gas-Zentral-Heizung. Die Mieterinnen und Mieter können Fahrradgaragen und Abstellräume in einem vorliegenden Gebäude nutzen. An die Häuser grenzt ein kleiner Gemeinschaftsgarten mit Sitzbänken und Spielmöglichkeiten für Kinder. Felder und Wiesen in der Umgebung laden zum Spazierengehen und Radfahren ein.

IN DEN HÄUSERN ENTSTAND EINE GUTE GEMEINSCHAFT

Die Häuser wurden innerhalb von 20 Monaten fertiggestellt. Erstberg war im Frühjahr 2021. „Wir haben alle Wohnungen sofort vermietet können“, berichtet Julia Schütte. Einziges sind viele Alleinstehende, aber auch alleinerziehende Mutter so-

wie eine Studentin. Sie alle verfügen über Wohnberichtigungsscheine. In den Gebäuden sei eine gute Hausgemeinschaft entstanden, erbautet die Projektmanagerin: „Die Bewohnerinnen und Bewohner treffen sich draußen und reden. Manche sitzen auch auf dem Balkon oder der Terrasse zusammen.“

Alle, die verbleiben, grüßen freundlich, bestätigt eine Mieterin, die im Erdgeschoss wohnt. Die gebürtige Burgdorferin

musste ihre ehemalige Wohnung verlassen, weil der Vermieter Eigentümer gefordert gemacht hatte. Die 77-Jährige war frohlich, ganz in der Nähe ein neues Zuhause gefunden zu haben, das sie von ihrer Rente bezahlen kann. Nach einer schweren Krankheit kommt es ihr außerdem entgegen, dass die Wohnung ebenfalls und barrierefrei ist.

LAND UNTERSTÜTZT BAU VON SOZIALEWOHNUNGEN

Wohnen gilt als ein Grundbedürfnis und ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge. Das Land Niedersachsen fördert deshalb die Schaffung von sozialen Wohnraum. Grundlage ist das Niedersächsische Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NwofG). Die Darlehenshöhe und -bedingungen richten sich nach §3 für geringe Einkommen und nach §5 für mittlere Einkommen. Die beiden Paragraphen haben auch Einfluss auf die Höhe der Miete, die verlangt werden darf.

Voraussetzung für eine Förderung ist unter anderem, dass die Wohnungen für eine Vermietung frei und zur dauerhaften Wohnnutzung bestimmt sind. Die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe darf nicht überschritten werden. Die Mieterinnen und Mieter können zwischen einer fünf- oder zehnjährigen Beleihungs- und Mietbindung wählen. Die Mieterinnen und Mieter müssen einen Wohnberichtigungsschein vorweisen können.





Weitere Informationen:

<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalentwicklung/WohnBauInitiative>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sonja Beuning

Region Hannover
Leiterin Fachbereich
Planung und Raumordnung
Prinzenstraße 12
30159 Hannover

Telefon: (0511) 6 16 – 22 551
Telefax: (0511) 6 16 – 22 84 6
sonja.beuning@region-hannover.de
www.hannover.de