

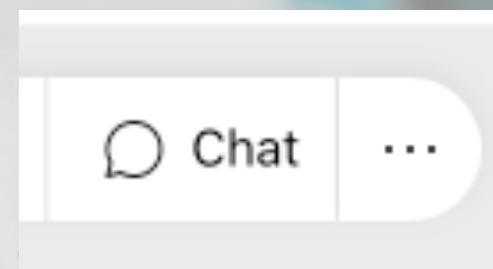
Herzlich Willkommen!

Die Veranstaltung beginnt um 18.00 Uhr

Teilen Sie uns bis dahin gern im Chatfenster

Ihren Namen, Ihre Position und den Ort, aus dem Sie kommen mit.

Dann wissen alle, wer heute dabei ist!



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

ONLINE-DIALOG MIT KOMMUNALPOLITISCHEN VERTRETERINNEN UND VERTRETERN

FORUM OST

26. November 2020



HANNOVER

WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

ONLINE-DIALOG MIT KOMMUNALPOLITISCHEN VERTRETERINNEN UND VERTRETERN

FORUM OST

26. November 2020



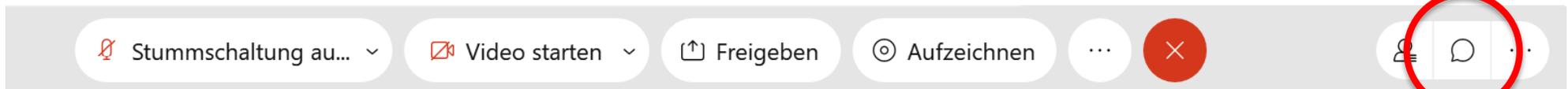
Region Hannover

WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Hinweise zur Kommunikation in Webex

- Bitte schalten Sie Ihre Mikrofone auf stumm
- Schreiben Sie Fragen und Kommentare gern in das Chatfenster (Symbol auf Ihrem Bildschirm unten rechts bzw. Spalte am rechten Bildrand)
- Nach Aufforderung durch die Moderation kann mit Hilfe der gedrückt gehaltenen Leertaste die Stummschaltung aufgehoben und dann gesprochen werden



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Begrüßung

Frank Prüße

Bürgermeister, Stadt Lehrte



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Begrüßung

Dr. Andrea Hanke

Dezernentin für Soziale Infrastruktur, Region Hannover

Christine Karasch

Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, Region Hannover



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

- 18.00 Uhr Begrüßung
- 18.10 Uhr WohnBauInitiative Region Hannover
Einführung
- 18.20 Uhr Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!
Praxisinput 1
Godehard Kraft, Fachdienstleiter Stadtentwicklung und
Straßen, Grünflächen und Klimaschutz, Stadt Sehnde
- 18.40 Uhr Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen!
Praxisinput 2
Lars Hecht / Henrike Vogt, Entwicklungsgesellschaft Langenhagen /
Bauunternehmen ImmoControl GmbH
- 19.00 Uhr Zwei parallele Arbeitsgruppen
Diskussion mit den Online-Gästen
- 19.50 Uhr Ergebnisse der Arbeitsgruppen
- 20.00 Uhr Mehr Wohnungsbau in der Region: So kann es gehen!
Abschluss und Ausblick



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

WohnBauInitiative Region Hannover

Einführung

Dr. Wolfgang Jung

Teamleitung Regionalplanung, Region Hannover

Gregor Janböcke

Teamleitung Wohnen, Dezernat 2, Region Hannover

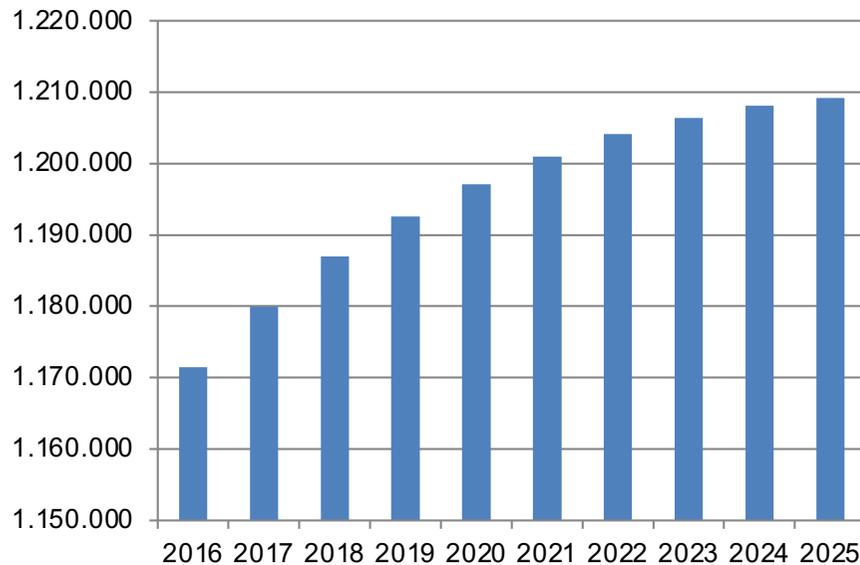


Prognose 2016-2025: Die Region wächst weiter!

Bevölkerungsprognose und Wohnungsbedarf bis 2025

Zunahme der Bevölkerung in der Region Hannover:
+ 38.000 Einwohner

Zunahme der Haushalte:
+ 18.300



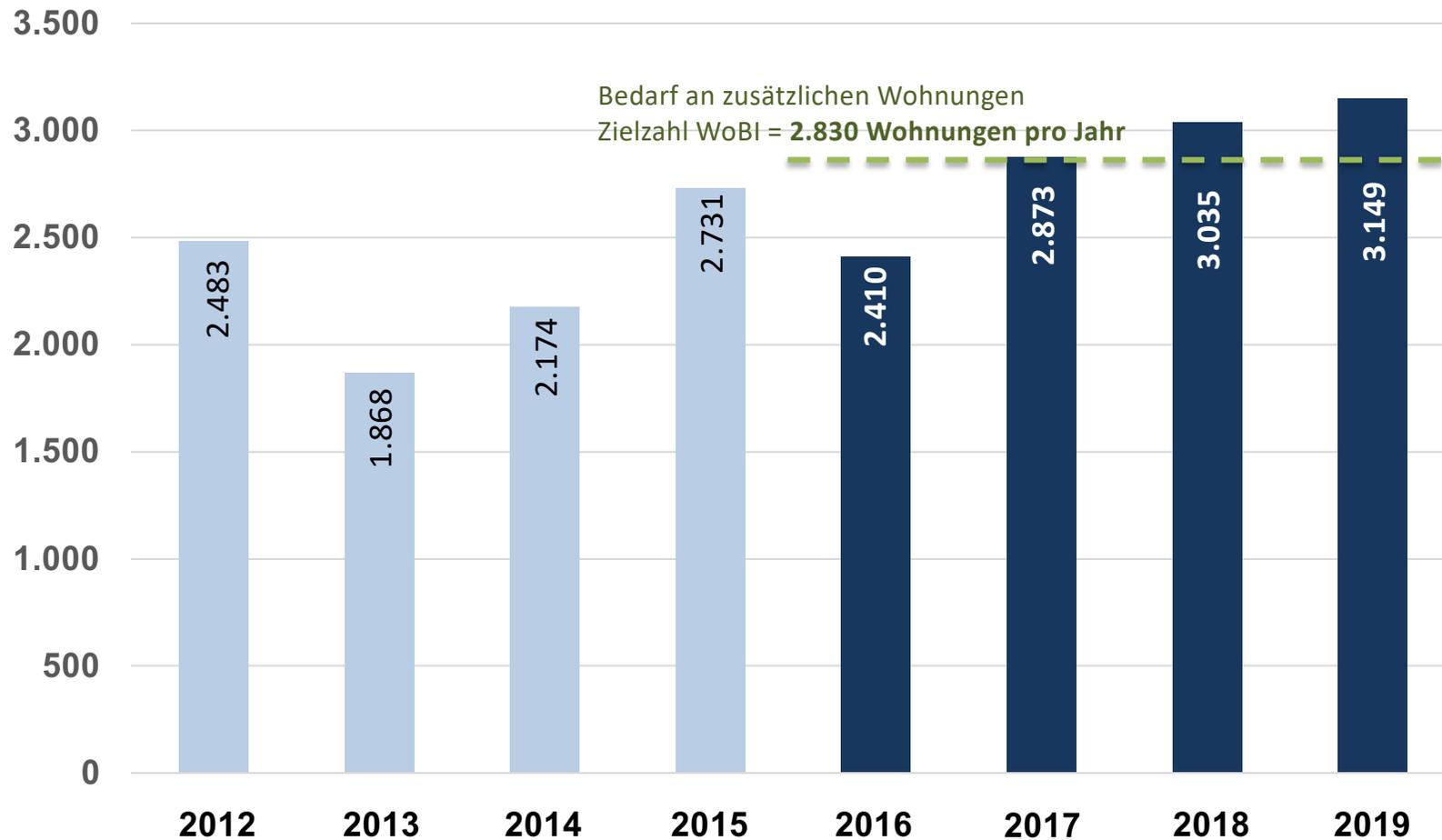
Haushaltstypus	2025
Einpersonen-HH	+8.500
Mehrpersonen-HH mit Kindern	+3.400
Sonstige Mehrpersonen-HH	+6.400
Gesamt	+18.300

Wohnungsbedarf: 28.300 WE

- Nachholbedarf 2011 - 2015: 10.000 WE
- Bedarf Zunahme der Haushalte: 18.300 WE

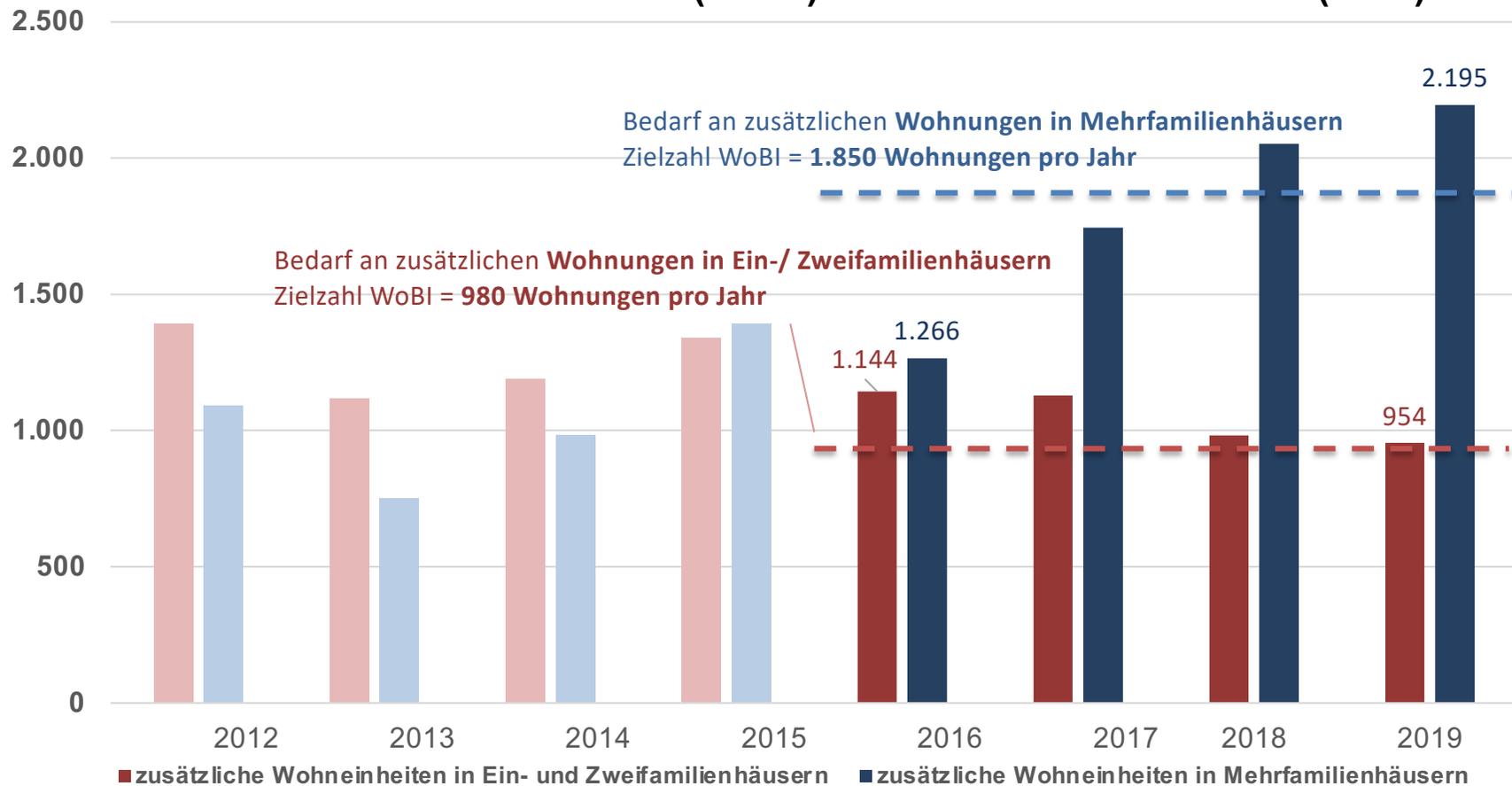
Quelle: Team 01.01 Steuerungsunterstützung und Statistik, Region Hannover

Zusätzliche Wohnungen in der Region Hannover seit 2012



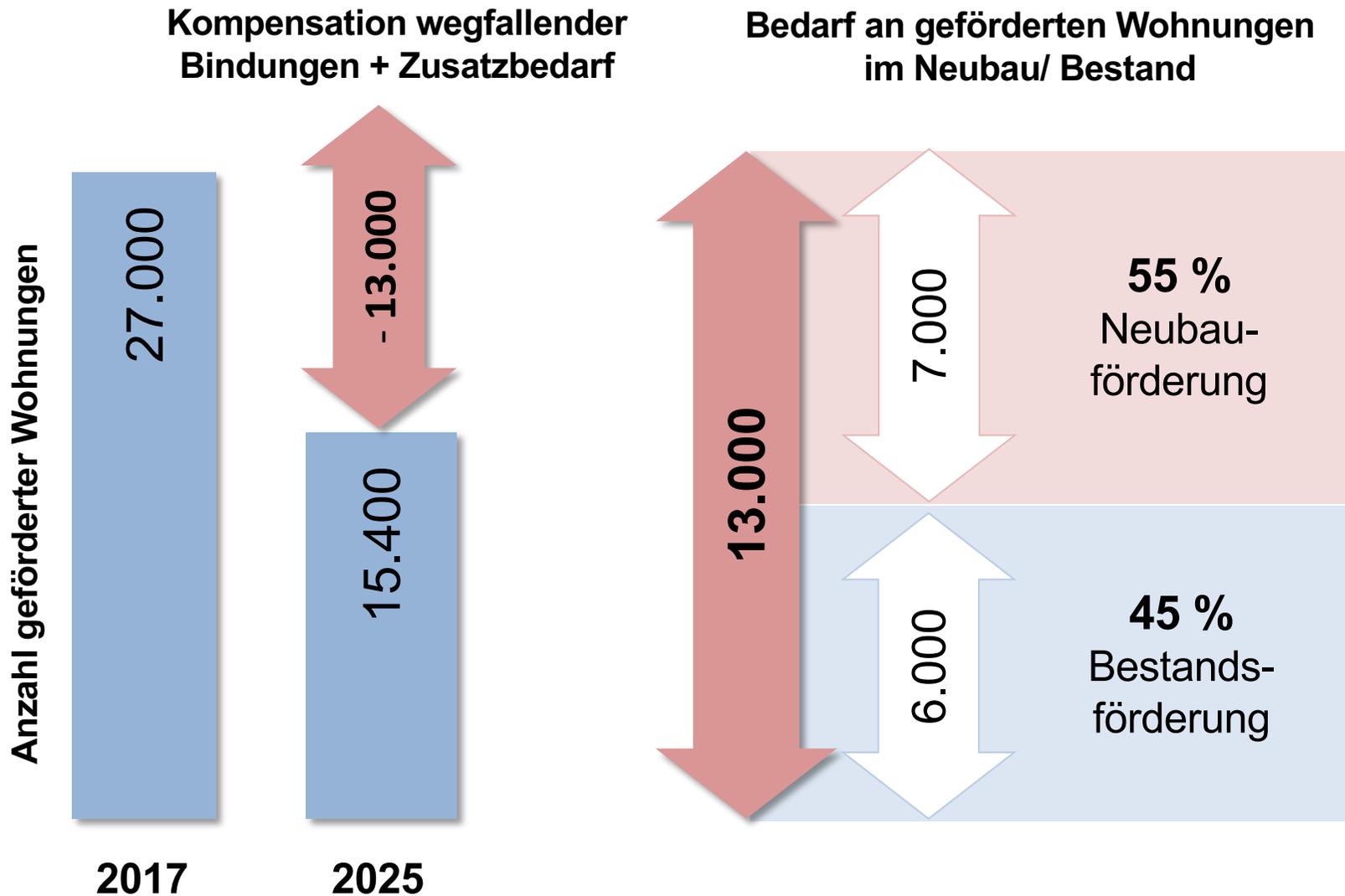
Umsetzung der Wohnungsbedarfe in der Region Hannover nach Wohnungsmarktsegmenten

Zusätzliche Wohnungen in der Region Hannover seit 2012 in Ein-/ Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH)



Bedarf an gefördertem Wohnraum bis 2025

Ziel: Erhalt der Bestandsquote



Planungsaufträge Regionskommunen (NBank)

Für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen

Hannover
Isernhagen

Seelze
Pattensen

Wedemark
Langenhagen

Burgdorf

Laaßen
Gehrden

Mit „Innen vor Außen“ in die Stabilität

Ronnenberg
Wunstorf
Lehrte
Uetze

Hemmingen
Sehnde
Neustadt a. Rbge.

Trendwechsel: vorausschauend planen, nachhaltig entwickeln

Barsinghausen
Garbsen

Springe
Burgwedel
Wennigsen (Deister)

2025
2040

WACHSEND
WACHSEND

STABIL BIS WACHSEND
STABIL

STABIL BIS WACHSEND
SCHRUMPFEND



Region Hannover

**Entwicklungspfade der Regionskommunen (NBank):
differenzierte Neubaubedarfe, keine Wohnungsüberhänge
bis 2025**

Geschosswohnungen

Wohnungsneubaubedarfe i.H.v. ... % des Wohnungsbestandes 2017

> 5 %

2,5 - 5 %

bis 2,5 %

Burgdorf
Gehrden
Hannover
Isernhagen
Laaßen
Langenhagen
Pattensen
Seelze
Uetze
Wedemark
Wunstorf

Barsinghausen
Burgwedel Garbsen
Hemmingen Lehrte
Neustadt a. Rbge.
Ronneberg
Sehnde
Wennigsen (Deister)

Springe



**Entwicklungspfade der Regionskommunen (NBank):
differenzierte Neubaubedarfe, keine Wohnungsüberhänge
bis 2025**

Eigenheime

Wohnungsneubaubedarfe i.H.v. ... % des Wohnungsbestandes 2017

> 5 %

2,5 - 5 %

bis 2,5 %

Isernhagen
Pattensen
Seelze

Burgdorf
Gehrden
Hannover
Laatzen
Langenhagen
Lehrte
Ronnenberg
Uetze
Wedemark
Wunstorf

Barsinghausen
Burgwedel
Garbsen
Hemmingen
Neustadt a. Rbge.
Sehnde
Springe
Wennigsen (Deister)



Forum WohnBauInitiative am 24.02.2020 „Wohnraum für alle! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau“



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

DIALOG MIT KOMMUNALPOLITISCHEN
VERTRETERINNEN UND VERTRETERN

Montag, 24. Februar 2020, 17 Uhr,
im Haus der Region Hannover

Zentrale Unterstützungsthemen in den Kommunen

Themenforum 1
Bauland entwickeln! Was ist gut für meine Kommune?

Themenforum 2
Wohnraum für alle – Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?

Themenforum 3
Qualitäten sichern! Wie sieht der Instrumentenkasten aus?



Fotos: Ines Schiermann, Region Hannover



Forum WohnBauInitiative am 24.02.2020

„Wohnraum für alle! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau“

Ergebnisse der Foren – Unterstützungsbedarfe vor Ort

Themenforum 1 **Bauland entwickeln! Was ist gut für meine Kommune?**

- Strategische Baulandbevorratung unterstützen
- Angemessene Dichten umsetzen
- Generationenwechsel in Quartieren/ Ortsteilen gestalten
- Qualitative Kriterien für Baugebiete entwickeln
- Akzeptanz von Neubauprojekten sichern

Themenforum 2 **Wohnraum für alle – Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?**

- Vorbehalte gegenüber sozialem Wohnungsbau abbauen
- Anforderungen und Standards im Spannungsfeld zur Wirtschaftlichkeit prüfen und formulieren
- Verknüpfung von sozialem Wohnungsbau und Quartiersentwicklung

Themenforum 3 **Qualitäten sichern! Wie sieht der Instrumentenkasten aus?**

- Strategien entwickeln und durchsetzen (u.a. Städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben, Bodenvorratspolitik, Erbbaurecht, Festlegung von Sozialquoten)
- Know-How bündeln und Wissen vermitteln

Schwerpunkte der WohnBauInitiative der nächsten Jahre

KOMPAKT:

Konzentriert, verdichtet, qualitativ

Flächenaktivierungs-
strategien

Leitlinien Wohnungsbau
/ Best-Practice

Bestandsaktivierung

Wohnungsmarkt-
Monitoring

SOZIAL:

gemischt, bezahlbar, zukunftsfähig

Wohnraumförderung

WohnBauPrämie

REGIONAL:

kooperativ, integriert, akteursübergreifend

Information, Kommunikation, Kooperation



REGION HANNOVER

Dezernat III Umwelt, Planung und Bauen
Hildesheimer Str. 20
30169 Hannover

Telefon + 49 511 616 - 22565

REGION HANNOVER

Dezernat II Soziale Infrastruktur
Hildesheimer Str. 20
30169 Hannover

Telefon + 49 511 616 - 22243

Vielen Dank für Ihr Interesse!
www.hannover.de/wohnbauinitiative

WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Praxisinput 1:

Bauland entwickeln – Qualitäten sichern

Godehard Kraft

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz, Stadt Sehnde



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Die WohnBauInitiative vor Ort
Dialogforum Ost 26.11.2020

Bauland entwickeln – Qualitäten sichern!

Godehard Kraft, Stadt Sehnde

Sehnde in der Region



Im Osten der Region (Ganz nah draußen)

24.360 Einwohner

15 Ortsteile

Grundzentrum

Herausgehobene Bedeutung Sicherung u.
Entwicklung von Wohnstätten

Ilten und Rethmar Ergänzungsfunktion
Wohnen

Wohnraumversorgungskonzept

Konzept Region Hannover für Sehnde:

Basisdaten (Auszug):

Haushalte mit geringem Einkommen 34,4 %

Haushalte mit Grundsicherung 8,2%

328 Sozialwohnungen bis 2025 minus 62

Bedarfsgemeinschaften ca. 600 (6% gegenüber
10% Region)

Verteilungsmodell Region:

Bis 2025 zusätzlich 400 Wohneinheiten

davon 200 in MFH in Sehnde

Mietspiegel Sehnde

Baualterklasse		bis 1960	1961 bis 1994	1995 bis 28.02.2018
Wohnungsgröße		A	B	C
Unter 45 m ²	1	5,44 4,91 - 6,11	6,07 5,19 - 7,26	
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,52 4,85 - 6,09	5,93 5,13 - 7,02	7,61 5,52 - 10,40
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,43 4,76 - 6,05	5,72 5,01 - 6,53	6,94 5,56 - 8,79
85 m ² und mehr	4	5,55 4,59 - 6,64	5,80 4,95 - 6,80	7,54 5,47 - 9,89

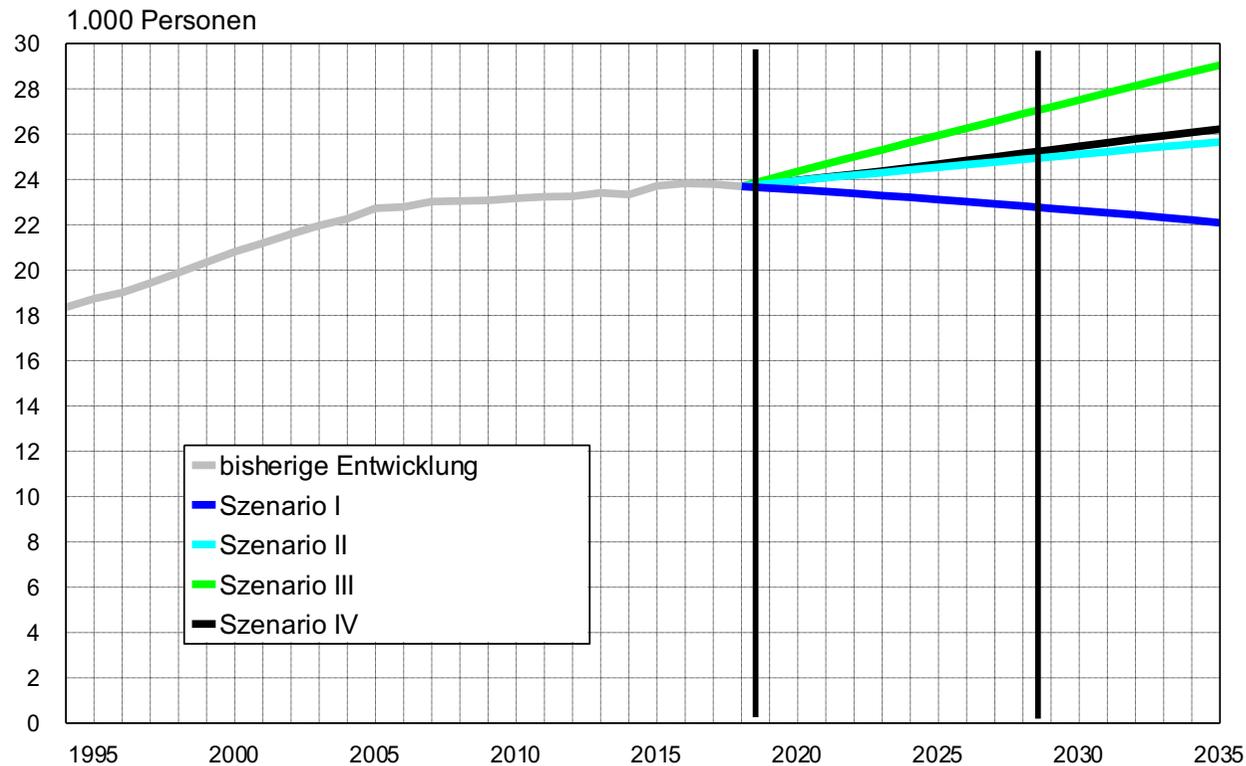
Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2018

Jahr	GS Höver	GS Ilten	GS Rethmar	GS Sehnde	Sehnde
1995	2.133	3.337	2.842	10.423	18.735
2018	2.679	5.139	3.467	12.405	23.690
Veränder.	546	1.802	625	1.982	4.955
in v.H.	25,6	54,0	22,0	19,0	26,4
durchschnittliche Wanderungssalden seit 1996 je Jahr					
absolut	23,3	88,8	29,3	111,4	252,8
in v.H.	9,2	35,1	11,6	44,1	100,0

Mögliche Wohnungen in den Grundschulbezirken/Wanderungsgewinne

	GS Höver	GS Ilten	GS Rethmar	GS Sehnde	Sehnde
	mögliche Wohnungen bis 2028				
	197	0	210	592	999
	19,7%	0,0%	21,0%	59,3%	100,0%
Szenario	Verteilung der Zuwanderung in den Szenarien				
SZ I	0	0	0	0	0
SZ II	39	0	42	117	198
SZ III	79	0	84	237	400
SZ IV	39	0	42	117	198

Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Sehnde bis 2018 und in den Szenarien bis 2035



Konzept zur städtebaulichen Entwicklungsstrategie
(Ratsbeschluss v. 15.07.2020)

- Zielszenario „Gemäßigtes Wachstum“
mit Zuwachs von 100 Einw./a (SZ II nach Pestel)
- Verbesserung öffentl. u. private Infrastruktur
- Preisbewusste Kommunale Bodenpolitik
- Förderung ÖPNV

Kriterien für Wohnbauflächen (wesentlich):

- Nähe zur Nahversorgung
- Gute Nahverkehrsanbindung
- Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nähe zu Landschaft und Natur, Freiraumqualität
- Kurze Wege
- Nähe zum Bahnhof

Wohnraumpotential Sehnde

Potential und Umsetzung:

Baulücken § 34 BauGB ca. 130 WE

Baulücken § 30 BauGB ca. 140 WE

In Umsetzung: **363 WE**

davon: MFH Sehnde Maschwiese 96 WE

 Sozialwohnungen Sehnde 36 WE

 MFH Rethmar West 90 WE

 MFH Höver Südwiese 24 WE

Im Verfahren: **345 WE**

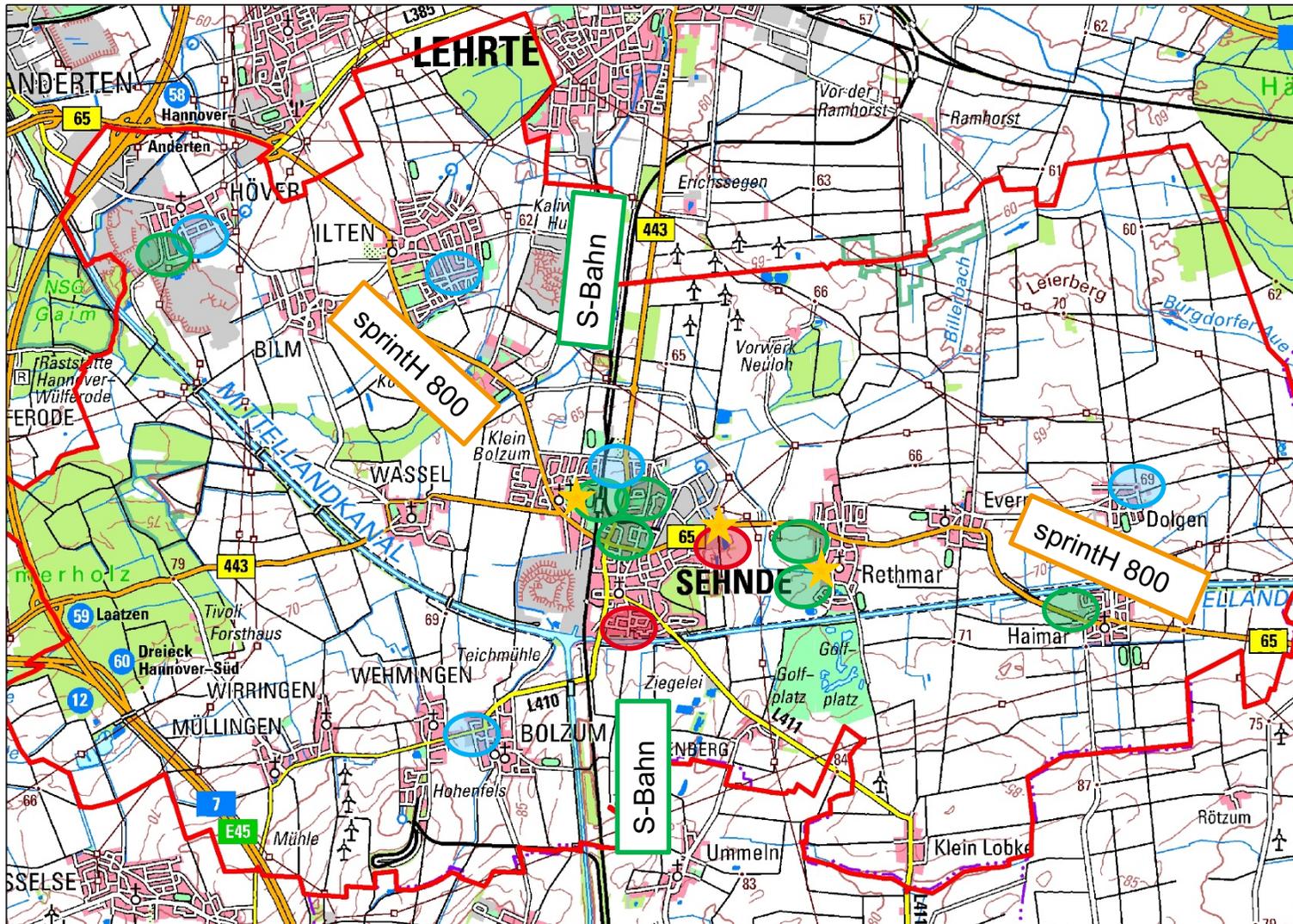
davon: MFH Sehnde ker. Hütte 254 WE

 MFH Sehnde Südtorfeld 75 WE

In Planung: **235 WE**

davon: MFH Höver/Sehnde 80 WE

Wohnbaurandverteilung Sehnde



Beispiele



Umsetzung



Im Verfahren



Planung



Wohngebiet „Rethmar West“



Rethmar West

210 WE, 90 WE MFH

Umsetzung Stadt Sehnde
(Nord)

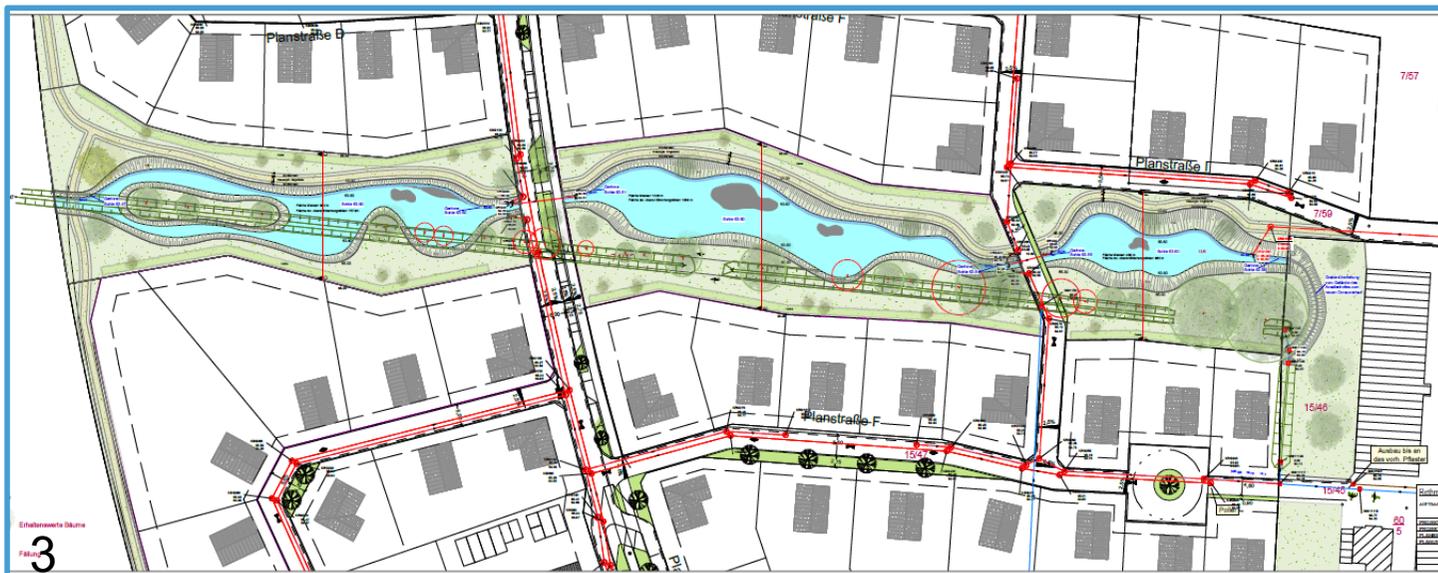
Erschließungsträger
(Süd)

Beschaffung durch
Flächentausch!

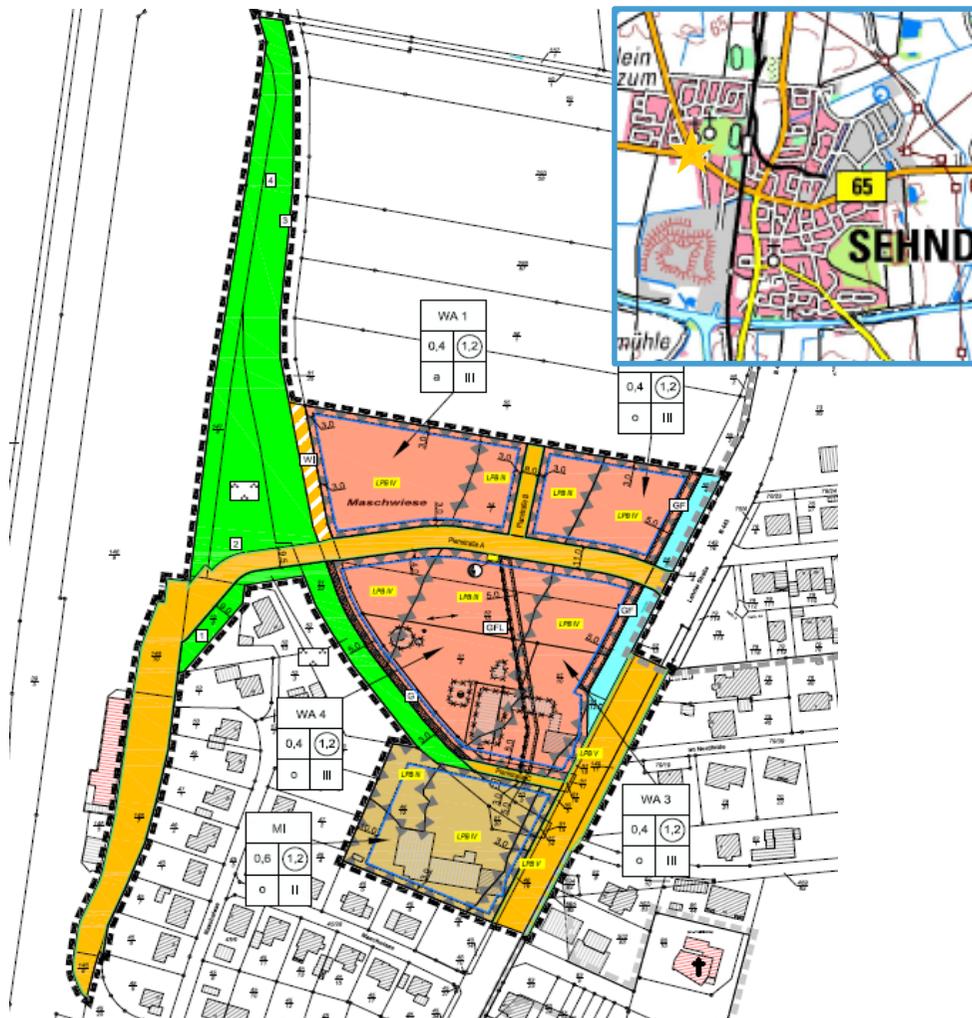
Grundschulstandort
sprintH

Nahversorgung in Planung
Freiraumqualität
Kita Neubau

Wohngebiet „Rethmar West“



Wohngebiet „Maschwiese Süd“



„MaschHöfe“
(Sehnde)

70 WE MFH
III – IV geschossig

Kooperation:
Erschließungsträger
Investoren
Stadt

Zentrumsnah
Haltepunkt S-Bahn
Kita Neubau

Wohngebiet „Maschwiese Süd“



„MaschHöfe“



Wohngebiet „Maschwiese Süd“



„MaschHöfe“

Barrierefrei

Car-u. Bike-Sharing

E-Mobilität Ladesäule

Gemeinschaftsräume

BHKW/Photovoltaik

2 – 4 Zimmer Whg.

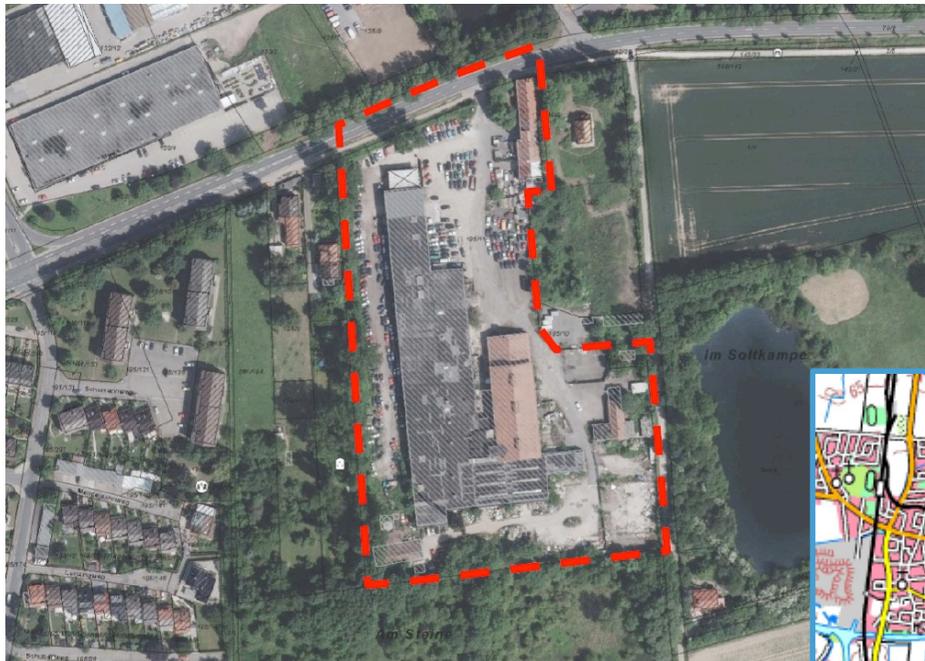
60 – 117 m²

Staffelmieten 7,90 –

11,90 €/m²



Wohngebiet „Keramische Hütte“



Keramische Hütte

270 WE

254 MFH

II – IV geschossig



Revitalisierung Gewerbefläche
Erschließungsträger



Fazit

Vor dem Hintergrund gegebener Situation
und Rechtsgrundlagen:

Es gibt keinen „Königsweg“

Gemeinsame Strategie Politik/Verwaltung

Bürgerbeteiligung ernst nehmen

Bedürfnisse erkennen

Partnerschaften aktiv suchen/bilden

Flächenbeschaffung/Bevorratung

Tauschland vorhalten

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !

WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Praxisinput 2:

**Zukunftsweisend bauen –
Wohnraum für alle schaffen**

Lars Hecht

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Henrike Vogt

Geschäftsführerin Bauunternehmen ImmoControl GmbH



Wohnbauinitiative

Region Hannover

Herzlich Willkommen

Praxisinput 2 – Projekt Preisgünstiger Wohnungsbau
der Entwicklungsgesellschaft Langenhagen mbH



Entwicklungsgesellschaft
Langenhagen mbH



ImmoControl

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Preisgünstiger Wohnungsbau

- Hoher Wohnraumbedarf, angespannter Wohnungsmarkt, steigende Mieten, Wegfall von Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau (2015)
- WRVK 2017 bestätigt Bedarfe (2200 WE bis 2030 in nahezu allen Segmenten)
- Politische Beschlüsse – Wohnungsbau EL
- Allgemeiner geförderter Mietwohnungsneubau (B-Schein-Wohnungen)
- Grundstücksuntersuchungen (§ 34er und vereinfachte B-PlanÄnd für Flächen im städtischen Eigentum)

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Preisgünstiger Wohnungsbau

- Vier Flächen mit kurzfristiger Entwicklungsmöglichkeit
- Relativ geringer Umfang, geringe Verdichtung (1 x III, 3 x II)
= 100 % Belegungsbindung für Entlastung des Wohnungsmarktes
- Prüfung Rahmenbedingungen:
 - Bodengutachten
 - KMU
 - Machbarkeitsstudien (Vorplanung)
(Ende 2017)
- Planungsrechnungen EL:
 - Kostenschätzung Vorplanung
 - Erbbaurechte (günstiger ErbBZins)
 - Kapitalbedarf und -beschaffung, Schuldendienst
 - Ansätze II. BV, Mieteinnahmen
 - Regelm. Fortschreibung

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Preisgünstiger Wohnungsbau

- Vergabeverfahren:
 - Vergabeunterlagen (2018)
 - Ergebnis Machbarkeitsstudie = 3.500 m² – ca. 63 WE
 - Erhebung Bedarf
 - FLB, Leistungsbeschreibung (LV)
 - Beschreibung der Grundstücke
 - Ausstattung
 - Vorabstimmung Fördermittelgeber
 - Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren TU-Vertrag, EU-weit – 2018)
 - Kriterien: 60% Preis, 40% Qualität
 - Endgültiges Angebot = Finale Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Vertragsabschluss EL ./ Immo-Control
- Umsetzung (BG-Verf., Förderanträge, Umsetzung - schrittweise)

Entwicklungsgesellschaft Langenhagen

Vier Teilprojekte

Krähenwinkel - 12 Wohneinheiten



Engelbostel - 24 Wohneinheiten



Baubeginn Juli 2019,
erste Fertigstellung Juli 2020
letztes Objekt Juni 2021 fertig.

Langenhagen - 17 Wohneinheiten



Alt-Engelbostel - 10 Wohneinheiten

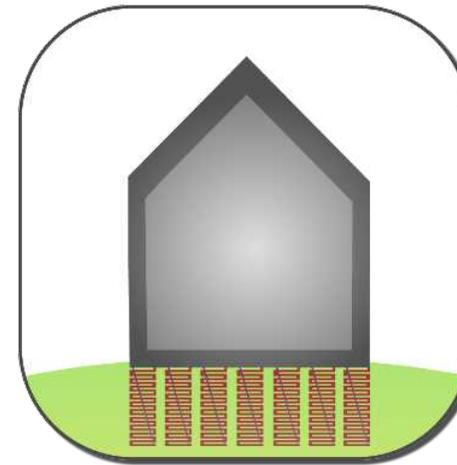


Das ClimaBalance-Haus

Erdwärme



Es geht doch!



- Ganzjahresspeicher im Boden
- Ideale Vorlauftemperaturen für eine Wärmepumpe
- Im Sommer kann Überenergie eingespeichert werden
- Im Winter profitieren von höheren Vorlauftemperaturen

Das ClimaBalance-Haus Wärmepumpe



Es geht doch!



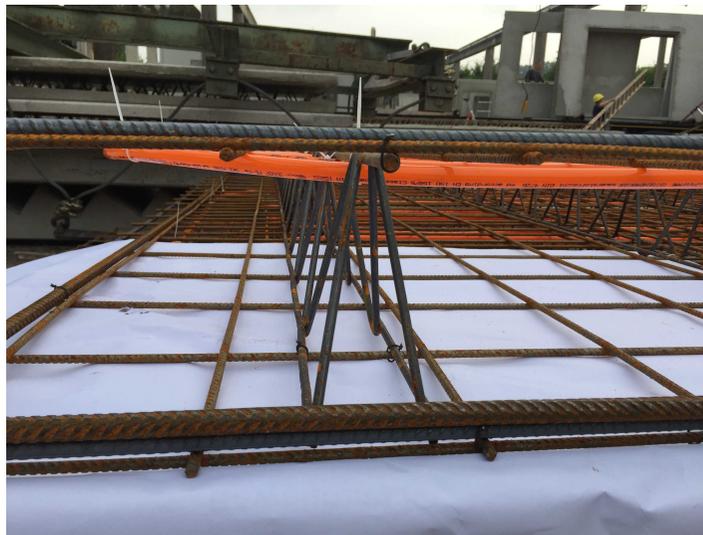
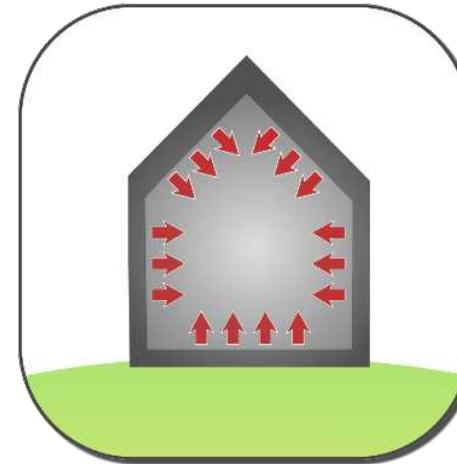
- Bringt die Wärme aus dem Boden auf nutzbares Niveau
- Mit sommerlicher Kühlfunktion

Das ClimaBalance-Haus

Umhüllungstemperierung



Es geht doch!



- In-Haus Speicher
- Niedrigste Vorlauftemperaturen bei der Wärmeverteilung
- Im Sommer kann Überenergie nach draußen befördert werden
- Im Winter angenehmste Temperaturen (Speckstein-Effekt)

Das ClimaBalance-Haus

Wärmerückgewinnung



Es geht doch!



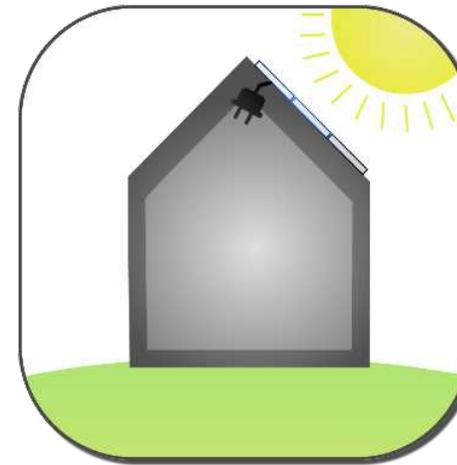
- Energie in der Luft vorhanden
- Kann genutzt werden zur Erzeugung des Warmwassers
- Nur geringe Verluste durch Lüftung
- Nachströmöffnungen in den Fenstern (Fensterfalzlüfter)

Das ClimaBalance-Haus

Solarenergie



Es geht doch!



- Restenergie durch Photovoltaik
- Hohe Eigennutzung

**Vielen] Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Einführung in die Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe 1

**Bauland entwickeln –
Qualitäten sichern**

Themen:

- **Kommunale
Baulandbevorratung**
- **Kriterien für die
Baulandausweisung**
- **Akzeptanz von
Innenentwicklung**
- **Steuerungsinstrumente**

Moderation: Kirsten Klehn

Arbeitsgruppe 2

**Zukunftsweisend bauen –
Wohnraum für alle schaffen**

Themen:

- **Zielgruppen**
- **Geförderter Wohnungsbau**
- **Dichte**
- **Infrastruktur und
Wohnumfeldqualität**

Moderation: Lisa Nieße & Klaus
Habermann-Nieße



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Teilgruppen-Sitzungen wurden gestartet ×

Sie wurden der Sitzung **AG 2: Zukunftsweisend bauen
- Wohnraum für alle schaffen** zugewiesen.

Später beitreten **Jetzt beitreten**

WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Arbeitsgruppe 1:

Bauland entwickeln – Qualitäten sichern

Kirsten Klehn

plan zwei Stadtplanung und Architektur



WOHNRAUM FÜR ALLE!

Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Baulandbevorratung:

- Machen wir
- Ist in Vorbereitung
- Ist kein Thema für uns



WOHNRAUM FÜR ALLE! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Unsere Instrumente sind:

- Städtebaulicher Vertrag
- Konzeptvergabe
- Quoten für den geförderten Wohnungsbau
- Erbbaurecht
- Wettbewerbe
- Beteiligung



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Kurzbericht aus den Arbeitsgruppen

AG 1: Bauland entwickeln – Qualitäten sichern

Kirsten Klehn

AG 2: Zukunftsweisend bauen – Wohnraum für alle schaffen

Lisa Niese



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

„Für eine
zukunftsfähige
Wohnbaulandentwicklung
benötigen wir

...“



WOHNRAUM FÜR ALLE!
Gemeinsam für mehr Wohnungsbau

Abschluss und Ausblick

Mehr Wohnungsbau in der Region: So kann es gehen

Dr. Andrea Hanke

Dezernentin für Soziale Infrastruktur, Region Hannover

Christine Karasch

Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, Region Hannover



**HAN
NOV
ER** 

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



Region Hannover