

## Expertengespräch Wohnen, 06.06.2023: Ergebnisvermerk

### Teilnehmer

Herr Reinecke, PABEG Baulandentwicklungsgesellschaft mbH Pattensen & Co. KG

Herr Piltz, Wohnberatung der Region Hannover

Herr Janböcke, Fachbereich Soziales I Team Wohnen

Herr Klempin, SoVD - Ortsverband Stadt Pattensen

Herr Greve, Sachgebietsleiter Allgemeine Bauverwaltung

Frau Sarnoch, Sachbearbeiterin Allgemeine Bauverwaltung

Frau Christina Kuczyk, Ackers Morese Städtebau

Frau Lisa-Marie Tegt, Ackers Morese Städtebau

| TOP                                      | Ergebnis  |
|--|---|
| <b>Wohnraumversorgungskonzept (WRVK)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Wohnungszielzahl für Pattensen aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover (2019) basiert auf Daten von 2015 bis 2017. Eine Aktualisierung des kommunalen Steckbriefes hinsichtlich des aktuellen Wohnraumbedarfes wird seitens der Region empfohlen. Dazu erfolgt ein kurzfristiger Austausch zwischen Region und Stadt.</li> <li>▪ Anschließend könnte bei Bedarf durch die NBank auf Basis des aktualisierten kommunalen Steckbriefes ein Kommunalprofil mit vertiefenden Aussagen zum Wohnraumbedarf erstellt werden. (Ansprechpartner: Herr Kotschitzki)</li> <li>▪ Der gewünschte Stadtbahnausbau bis nach Pattensen könnte u.a. durch die Ansiedlung von gefördertem Wohnraum begründet werden. Hierfür ist der Standort Pattensen-Mitte geeignet. Auch in Schulenburg als Ergänzungsstandort Wohnen sollte geförderter Wohnraum integriert werden.</li> <li>▪ Umsetzung von mietpreisgebundenem Wohnraum durch Quotenregelung im städtebaulichen Vertrag oder im B-Plan verankern.</li> </ul> |
| <b>Demografischer Wandel</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Pattensen erfährt einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs: Zuzug von jungen Personen und Familien (starker Arbeitsplatzstandort, Rückkehr in die Heimat nach Ausbildung)</li> <li>▪ Die alternde Bevölkerung vor Ort belegt weiterhin die Einfamilienhäuser, obwohl diese nicht mehr bewirtschaftet werden können: Mangel an alternativem Wohnraum</li> <li>▪ Nachfolge ansässiger Handwerksbetriebe tlw. nicht gesichert: Umnutzung für Wohnen prüfen, falls keine gewerbliche Nachnutzung erfolgt.</li> </ul>  |
| <b>Siedlungsentwicklung</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die drei vorgestellten Szenarien für die strategische Weiterentwicklung wurden zur Kenntnis genommen.</li> <li>▪ Szenario 3 „städtisch und regional orientierte Entwicklung – Kräfte entfalten“ wurde als mögliche Variante im Expertengespräch bevorzugt.</li> <li>▪ Szenario 1 „Lokal ausgerichtete Entwicklung – Bestand entwickeln“ wird aufgrund der Verflechtungen innerhalb der Region Hannover als schwer durchsetzbar erachtet.</li> </ul>  |
| <b>Wohnbauentwicklung</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern verringert sich spürbar, bleibt aber dennoch auf einem hohen Niveau. In dem aktuellen Baugebiet „Milchweg“ in Schulenburg wurden bereits alle 30 Bauplätze für Einfamilienhäuser veräußert.</li> </ul>   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich ist die Lage für Investoren aufgrund der geopolitischen Situation schwieriger geworden. Investoren sind infolge der Lieferengpässe, fehlenden Handwerkern und der sich verändernden Förderlandschaft zurückhaltend. Dadurch bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt.</li> <li>▪ Die Anforderungen an den Wohnraum befinden sich durch z.B. durch die Zunahme von Homeoffice im Wandel. Es könnten dadurch langfristig wieder größere Wohnungen mit mehr als 2 oder 3 Zimmern benötigt werden.</li> <li>▪ Innenentwicklung verstärken, um Donut-Effekt zu vermeiden: Dazu ggf. ein Leerstands- und Baulückenkataster anlegen und pflegen. Aktive Vermarktung dieser Potentiale durch gezielte und wiederholte Ansprache der Eigentümer.</li> <li>▪ Generationenübergang aktiv begleiten und somit einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten: Wohnkonzepte für Wohnen im Alter, auch in den dörflichen Lagen, entwickeln, um bestehenden Wohnraum für den Wohnungsmarkt (junge Familien) zugänglich zu machen</li> <li>▪ Ausloten, in welchen Bereichen ggf. eine Nachverdichtung (Grundstücksteilungen, Gebäudeaufstockungen) erfolgen könnte und diese planungsrechtlich sichern.</li> <li>▪ Handlungsfähigkeit der Kommune durch Flächenbevorratung für eine aktive Siedlungsentwicklung verbessern.</li> <li>▪ Die Entwicklung von Quartieren und nicht von funktionalen Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern soll in den Fokus genommen werden.</li> <li>▪ Kleinere Wohnbauprojekte werden von den Teilnehmenden bevorzugt, um die Integration von Neubürgern zu erleichtern.</li> <li>▪ Infrastruktur soll erhalten und gestärkt werden. Für die Verbesserung der Wohnqualität sind Begegnungsorte und Dorfgemeinschaftshäuser von Bedeutung. Diese sollten erhalten und gefördert werden.</li> </ul> |
| <b>Fördermöglichkeiten</b> | <p><b>Wohnraumförderprogramm der Region Hannover</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung von Mietwohnungsbau (Investoren): als Einzelförderung oder als Kombinationsförderung mit Wohnraumförderprogrammen des Landes Niedersachsen</li> <li>▪ Förderung von Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung (Stadt): Förderquote beträgt 23 %, aber maximal 450.000 € für städtebauliche Einzelmaßnahmen im Wohnumfeld in Verbindung mit größeren geförderten Wohnbauentwicklungsplanungen. Beispiele: bauliche Modernisierung, Um-, Aus- oder Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</li> <li>▪ Förderung von vorbereitenden planerischen Maßnahmen (Stadt): Förderquote von 60 %, aber maximal 60.000 € je Maßnahme für Analysen, Konzepte, Studien, Fachgutachten, Machbarkeitsstudien, Wettbewerbe, Moderationstätigkeiten und Beteiligungsverfahren mit Bezug zur Planungsaufgabe des geförderten Wohnraums</li> </ul>  |
| <b>ÖPNV</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pattensen-Mitte ist gemäß aktuellem Nahverkehrsplan der Region Hannover gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. In den umliegenden dörflichen Lagen besteht allerdings Verbesserungspotential. Der geplante Einsatz von Sprinti Bussen (auf Nachfrage) könnte hierbei die Anbindung wesentlich aufwerten.</li> <li>▪ Langfristiges Ziel für Pattensen-Mitte: Anbindung an die Stadtbahn (Grundsatzbeschluss der Politik vorhanden), Berücksichtigung bei zukünftiger Siedlungsentwicklung, um Trassenverlauf zu sichern.</li> </ul>   |