

Ritterhuder Stammtisch am 01.10.2015 im Hotel zur Post in Ritterhude
(Die kursiven Anmerkungen wurden nicht diskutiert, sind eigene Anmerkungen als Basis zur weiteren Diskussion in unseren zukünftigen Sitzungen.)

Teilnehmer: Hans Jürgen Rabenstein
Rudolf Schröder
Günter Pröpping

Gäste: Klaus Beseke
Hans Dieter Berg
Giesela Berg
Heinz Neumann
Christian Geffken

Das Thema „Wohnbauflächen in Ritterhude“ wird zunächst besprochen. Herr Pröpping trägt dazu den Sachstand vor.

Über welche freien Wohnbauflächen verfügt die Gemeinde Ritterhude?

Auf welchen Flächen könnte preiswerter Wohnraum durch Inanspruchnahme von Fördermitteln erstellt werden?

Welche Förderungsmöglichkeiten können genutzt werden?

Von der mittelfristigen demografischen Entwicklung der Gemeinde und dem Zuzug von Flüchtlingen hängen u. a. der künftige Wohnbauflächenbedarf und die Dimensionierung der kommunalen Infrastruktur ab.

Mit einem Rückgang der Einwohnerzahl ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Trotzdem ergibt sich aufgrund der Veränderungen der Alterszusammensetzung der Bevölkerung und durch Zuwanderung ein Handlungsbedarf zur Wohnraumerstellung.

Ritterhude verfügt über das „Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Ritterhude 2020“. In dem sind die Wohnbauflächen der Gemeinde ausgewiesen.

Als Wohnbauflächen bezeichnet man sämtliche in der Gemeinde identifizierten Flächen, die mit Wohnungsbau versehen werden können. Es handelt sich hierbei um unbebaute Wohnbauflächen gem. rechtsgültigem Flächennutzungsplan, unbebaute potenzielle Verdichtungsflächen, unbebaute Verdichtungsflächen, potenzielle Neuausweisungsflächen und Bauflächen gem. BauGB § 34, dokumentiert im Baulücken- und Leerstandskataster.

Eine Verdichtungsfläche kann wie folgt beschrieben werden:

Kann ein nierenförmiger Siedlungssteppich durch eine Verdichtungsmaßnahme in eine ovale Form gebracht werden ohne dabei die Landschaft zu zersiedeln, nennt man diesen Bereich Verdichtungsfläche. Dieser Begriff trifft auch für die Bebauung in der zweiten Reihe zu. Je dichter diese Flächen am Siedlungskern liegen, umso potenzieller sind sie.

Eine potenzielle Neuausweisungsfläche ist z. B. das Bergolingenlände an der Kiepelbergstraße, Wandlung von Gewerbegebiet in Wohngebiet.

Es handelt sich aktuell bei den Wohnbauflächen insgesamt um eine Fläche von ca. 27,6 ha auf der, je nach Haushaltsgröße, Bauform und infrastruktureller Anbindung ca. 560 Wohneinheiten entstehen können.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass sämtliche Wohnbauflächenreserven sich in privatem Besitz befinden. Eine Freigabe für den Wohnungsmarkt kann nur durch die Eigentümer erfolgen.

Die Gemeinde kann daran mitwirken ausgleichende wirtschaftliche Bedingungen zwischen Verkäufer und Käufer zu schaffen.

Sie kann als Vermittler zur Veräußerung der Flächen anregen, Rechtsgrundlagen schaffen und dadurch für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sorgen. Nutzbare Fördermaßnahmen können zur Umsetzung hierfür von wirtschaftlichem Interesse sein.

In den Ortsteilen Platjenwerbe, Ihlpohl, Lesumstotel, den arrondierenden Flächen von Ritterhude sowie auf den Baulücken in sämtlichen Ortsteilen können freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser entstehen.

Im Ortszentrum Ritterhude können Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in Geschosßbauweise entstehen. Die Bebauung an der Riesstraße ist für eine mehrgeschossige Bauweise vorgesehen.

Die Art des benötigten Wohnraumes ist von den unterschiedlichen Haushaltstypen, sowie deren Wohnpräferenzen und des Wohnpreises abhängig und gliedert sich in drei verschiedene Haushaltstypen:

Junge 1-2 Personen-Haushalte
Ältere 1-2 Personen-Haushalte
Haushalte mit drei oder mehr Personen

Ritterhude befindet sich als Randgemeinde von Bremen landesplanerisch in einer Region mit Verdichtungsansatz und kann mit 440 Einwohnern/qkm als städtisches Gebiet eingestuft werden.

Dieser Status ermöglicht die Inanspruchnahme von Niedersächsischen Wohnungsbauförderungsmitteln.

Diese Mittel können für die Innenraumverdichtung und für einzelne Projekte in Stadt- bzw. Ortsteilen eingesetzt werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde über ein Wohnraumversorgungskonzept verfügt. Diese Voraussetzung besteht zurzeit nicht.

Folgende Gemeindegebiete könnten von Wohnungsbauförderungsmitteln profitieren:

Der Ortsteil Ihlpohl und eine Teilfläche des Bergolingeländes sind städtebaulich als kinder-freundlich einzustufen. Hier besteht die Möglichkeit auf einer Fläche von 4,2 ha Wohnraum für 80 Haushalte mit drei oder mehr Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu fördern.

Das Ortszentrum - Innenraum – ist nicht nur seniorenfreundlich einzustufen. Hier besteht die Möglichkeit als Verdichtungsmaßnahme auf einer Fläche von 4,8 ha Wohnraum für 135 Haushalte, zusammengesetzt aus ein-/zwei Personenhaushalte für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und für gemeinschaftliche Wohnformen einschließlich des generationsübergreifenden Wohnens, zu fördern.

Dieser Wohnraum kann ebenso an junge Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen vermietet werden.

Die soziale Wohnungsbauförderung ist heute so flexibel, dass geförderter und nichtgeförderter Wohnraum gemischt werden kann.

Wird weiterhin die restliche freie Wohnbaufläche in der jetzigen Vorgehensweise vermarktet, kann in Zukunft durch steigende Grundstückspreise und hohe Baukosten – insbesondere durch die energetischen Vorschriften – nur teurer Wohnraum im Ortszentrum entstehen.

Nur wenn man Bauwilligen die Möglichkeit schafft Fördermittel in Anspruch zunehmen, kann man dem vorbeugen.

Mit in Anspruchnahme der Förderungsmöglichkeiten kann die ältere und jüngere Bevölkerung mit niedrigem und mittlerem Einkommen, sowie behinderte Menschen die Chance bekommen sich im Ortszentrum anzusiedeln und die vorhandene gute Infrastruktur fußläufig zu nutzen.

Um die Möglichkeit niedrigpreisigen Wohnraum in Ritterhude in der Zukunft erstellen zu können, hat der Seniorenbeirat im Bau-, Planung- und Umweltausschuss am 29.09.2015 den Antrag gestellt, die Aufstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für die Gemeinde durch die Verwaltung prüfen zu lassen.

In der Ausschusssitzung am 29.09.2015 wurde dieser Antrag beraten und zur weiteren Beratung in die nächste BPU Ausschusssitzung am 24.11.2015 vertagt.

Als Problem wird angesehen, dass die klamme Haushaltskasse der Gemeinde durch die Erstellung des Konzeptes belastet wird und danach keine Fördermittel mehr zur Verfügung stehen. Darum wollen sich sämtliche Ausschussteilnehmer bis zur nächsten Sitzung intensiver mit dem Thema befassen.

Möglichkeiten der Wohnraumförderung in Niedersachsen

1. Förderung von Wohneigentum

Neubauvorhaben in energiesparender Bauweise

Gefördert werden kinderreiche Familien mit mind. 2 Kindern, in Fördergebieten mit mind. 1 Kind.

Menschen mit Behinderung bzw. Haushaltsgemeinschaften mit schwer behinderten Angehörigen. Die Förderung erfolgt für die Bauherren mit anfänglich zinslosem Darlehen.

2. Förderung von allgemeinem Mietwohnraum

Neubau von Mietwohnungen in städtischen Gebieten und einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept.

Vermietung an Mieterinnen und Mieter mit einer Wohnberechtigungsbescheinigung.

Die Förderung erfolgt für die Investoren mit anfänglich zinslosem Darlehen.

3. Förderung von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung

Neubau von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung als Mietwohnung. Vorrangig gefördert werden Objekte des Betreuten Wohnens.

Vermietung an Mieterinnen und Mieter deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Die Förderung erfolgt für die Investoren mit anfänglich zinslosem Darlehen.

4. Förderung von Mietwohnraum als gemeinschaftliche Wohnformen, einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, hilfe- und pflegebedürftige Personen

Neubau von Mietwohnraum für Wohngruppen oder Wohngemeinschaften.

Vermietung an Mieterinnen und Mieter deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Die Förderung erfolgt für die Investoren mit anfänglich zinslosem Darlehen.

Diskussionsbeiträge zum Thema:

Der Sachstand der freien Wohnbauflächen in Ritterhude wurde den Teilnehmern erläutert. Bei der Diskussion ergab sich, dass die Gemeinde über genügend förderbare Wohnbauflächen verfügt. Leider können diese Flächen nicht genutzt werden, da es bei der Gemeinde an Verwaltungsangestellten und Haushaltsmitteln fehlt, um die nötigen vorbereitenden Grundlagen gemäß den Förderungsbedingungen zu erstellen.

Es wurde über den Antrag des Seniorenbeirates im BPU über die Erstellung eines Wohnraumkonzeptes gesprochen. Hierbei wurden auch andere Projekte, die seitens der politischen Fraktionen in letzter Zeit angesprochen werden, behandelt.

Zuzeit sind viele Einzelprojekte im Gespräch, für die die nötigen Grundlagen ermittelt werden müssen und dadurch sehr kostspielig werden.

Die politischen Parteien positionieren sich für den Kommunalwahlkampf.

Darum hat sich der Seniorenbeirat entschieden, in der nächsten BPU-Sitzung am 24.11.2015 den Antrag zu stellen, dass Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept 2020 bis 2030 fortzuschreiben.

Generationsübergreifendes Wohnen

Es wurde darüber gesprochen, ob man mit einem ehrenamtlichen Personenkreis auf der potenziellen Neuausweisfläche - links neben der neuen Ortsmitte bis zur Baulinie Richtung Hamme - ein generationsübergreifendes Wohnprojekt entwickeln kann, um dieses der Gemeinde dann als ehrenamtlichen Beitrag zur Ortsentwicklung vorzustellen.

Folgende Themen werden von den Gästen eingebracht:

Herr Geffken wünscht einen Fuß- und Radfahrtunnel am Großen Geeren. Es ist am Großen Geeren eine Wohnflächenverdichtung erfolgt. Das Gewerbegebiet hat sich wieder entwickelt und sämtliche Flächen werden betrieben.

Der Tunnel dient immer mehr als Umfahrungsweg für die geschlossenen Bahnschranken. Durch den in Zukunft steigenden Zugverkehr wird sich diese Belastung noch erhöhen.

Diese Infrastrukturmaßnahme könnte ebenfalls im Verkehrskonzept des neuen Entwicklungskonzeptes geprüft werden.

Herr Geffken bemängelt, dass der Vertrieb des Weser Kurier rechts und links der Autobahn mit der Beilage der Nordbremischen erfolgt und der Rest der Gemeinde das Osterholzer Kreisblatt erhält. Er wünscht sich eine einheitliche Beilage für die Gesamtgemeinde Ritterhude.

Der Stammtisch wird um 22:30 h beendet

Günter Pröpping

Der Seniorenbeirat muss seine Position zu diesen Themen festlegen.

Es bleibt weiter der Vorschlag von Herrn Rabenstein:

„Bezüglich der Bearbeitung von Projekten sollten wir in Zukunft immer Wiedervorlagetermine aussprechen. Manchmal beschließen wir etwas, und es wird nicht wieder behandelt. Uns geht es da so wie unserem Gemeinderat!

Selbst wenn bis zur Wiedervorlage noch keine Bearbeitung erfolgte, behalten wir das Projekt auf dem Schirm. Unsere Protokolle könnten unter diesem Aspekt durchgesehen werden, dieses könnte die Protokollführung übernehmen.“