

Wohnen: Perspektiven auf dem Land

Zweites „TempALand“-Dialogforum

SULINGEN ■ „Sulingen ist gut aufgestellt, wir haben eher zu wenig Wohnraum“, stieg der Sulinger Bürgermeister Dirk Rauschkolb in den „Zukunftsdialog Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Diepholz“ ein. Der Landkreis hatte dazu Fachleute und Gäste in die Alte Bürgermeisterei in Sulingen eingeladen. „Seniorenwohnen in unserer Innenstadt klappt dank des Bauvereins gut“, fuhr Rauschkolb fort. Das sieht in anderen Orten anders aus.

Das Dialogforum sollte Impulse liefern, um mit Leerständen umzugehen. Der Landkreis hatte ein Wohnraumversorgungskonzept

ge und Marketing, Erhöhung der Bleibeperspektiven und forciertem Städte- und Wohnungsbau aktiv werden. Das Erfolgsmodell der Verbandsgemeinde Wallmerod im Westerwald stellte Mario Steudter (Leiter der dortigen Bauabteilung) vor. „Wir hatten das Ziel, die Ortskerne nicht ausbluten zu lassen, packten gegen Konventionen an und zogen an einem Strang.“ Aus dem Arbeitstitel „Leben im Dorf, Leben mit-tendrin“ wurde bundesweit das „Wallmeroder Modell“.

**Vorhandenes nutzen
statt Neues bauen**

(103 Seiten lang, abrufbar unter www.tempaland.de) im Rahmen des Bundesforschungsprojektes „TempALand“ erstellen lassen und stellt sich damit den Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung. Es umfasst Steckbriefe der Kommunen mit Stärken, Schwächen, Zielen, Handlungsstrategien und Leitprojekten.

Die Moderation übernahm Marc Lucas Schulten (Schulten Stadt- und Raumentwicklung, ssr). Den Einstiegsinput gab Regina Höbel (ssr). „Wir haben die Modellregion Diepholzer Land mit den Gemeinden Lemförde, Wagenfeld, Diepholz, Rehden und Barnstorf untersucht“, sagte sie. Mit dem Resultat: „Kleiner Wohnraum fehlt.“ Das decke sich mit dem Trend des multi-lokalen Wohnens. Arbeit, Tourismus und Familie könnten zum Leben an unterschiedlichen Orten motivieren.

Die Strategie umfasst verschiedene Bausteine: intakte Ortskerne, zeitgemäße Infrastruktur, aktive Dorfgemeinschaft und innovative Partner. Alle Punkte füllten Stadtväter und Bürger unbürokratisch mit Leben. In Wallmerod gab es 800 Problemgrundstücke, 517 von alten Menschen bewohnt, 48 Leerstände und 237 unbebaut. Aus all dem resultierte der Grundsatz: „Innen vor Außen“ – ergo keine Neubaugebiete auszuweisen, sondern Innenpotenziale nutzen. „Wir zeigten attraktive Lösungen im Altbestand, legten Fördergebiete fest und eigene Förderprogramme auf“, so Steudter. Die Ziele waren Sanierung, Bebauung von Baulücken, Abriss und Neubau mit Zuschüssen und kostenloser Erstberatung durch Architekten. „Seit 2004 haben wir 301 Objekte gefördert und blicken auf eine Investitionssumme von 51 Millionen.“

Im Fokus des Forums stand der Umgang mit Leerständen. Beispielhaft erläuterten zwei Referenten kommunale Strategien, um den Risiken von Leerstand entgegenzuwirken. Zu den Gefahren zählen Imageprobleme, die Schwächung der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und „Altersvorsorge-Immobilien“, die zu Alterssorgen werden.

Wohnungsmarkt gilt als angespannt

„Der Landkreis Diepholz hat einen Wohnungsleerstand von 2,7 Prozent“, so Schulten. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 4,4, der in Niedersachsen liegt bei 3,6 Prozent. Der Wohnungsmarkt im Landkreis Diepholz gilt damit als angespannt.

Gemeinden mit Leerstand könnten durch Bestandspfle-

Peter Bruns (Samtgemeinde Hoya) resümierte für Hoya: „Wir identifizieren Baulücken, schreiben Eigentümer an und finden Lösungen für Verkauf und Lückenschluss.“ Hoya setze auf Verdichtung, zum Beispiel durch Nutzung von langen Gartengrundstücken. Bei 5932 Gebäuden seien 174 leer, 461 Baulücken detektiert, 268 Eigentümer angeschrieben, 38 waren zum Verkauf bereit, 17 haben verkauft.

Die Teilnehmer nahmen mit: Kommunalen Zwischenerwerb oder Förderung von Abriss, die Aktivierung von Bürgerengagement und gezielte Vermarktung sind Werkzeuge. Die nächsten Workshops beschäftigen sich mit Quartieren der 1960/70er-Jahre, Neuerungen im Baugesetz sowie Bauen im Außenbereich. ■ sbb