

»Mutige Entscheidungen für mehr Wohnungsbau und moderne Wohnformen«

Statement von Lutz Brockmann, Bürgermeister der Stadt Verden (Aller)

Im Mittelzentrum Stadt Verden (Aller) nahm in den letzten 20 Jahren (2005–2025) die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von 14.600 auf 19.600 zu, die der Einwohner und Einwohnerinnen stieg von 27.000 auf 28.400. Auch die Anzahl der Wohnungen wuchs von 13.160 auf 14.500.

Stadtverwaltung und Stadtrat haben den Wohnungsbau aktiv und gezielt gefördert. Eine Arbeitsgruppe Wohnen mit Vertretung aller Ratsfraktionen und Fachbereiche unter Leitung des Bürgermeisters hat das gemeinsame Lernen beschleunigt bzw. mutige Entscheidungen für mehr Wohnungsbau und moderne Wohnformen gefördert.

Bei der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete hat die Stadt bereits seit den 2000er Jahren gezielt Baurechte für den Geschosswohnungsbau auch in den Ortschaften geschaffen. Die Ortsräte haben aufgrund des Bedarfs an barrierefreien und modernen Miet- und Eigentumswohnungen zugestimmt. Die Bauplätze für meist dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit acht Wohnungen fanden stets Investoren und der realisierte Geschosswohnungsbau trifft auf großes Interesse für Miete oder Teileigentum.

In der Kernstadt hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mehrfach in einer Nachverdichtung unwirtschaftliche Altbauten durch höhere Neubauten mit barrierefreien und kleinen Mietwohnungen ersetzt. Dadurch hat sich die Wohnungszahl auf gleichem Grundstück deutlich erhöht, dies senkt unter anderem die Bewirtschaftungskosten für den Aufzug pro Wohnung.

Gleichzeitig hat die Stadt beim Geschosswohnungsbau mit preisgebundenen Mietwohnungen in der Kernstadt frühzeitig die Chance genutzt und den Stellplatznachweis deutlich reduziert, da viele Mieterinnen und Mieter kein eigenes Kfz besitzen.

Durch Vergabe eines kommunalen Erbbaurechtes an eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft gelang die ökologisch-nachhaltige Modernisierung einer Obdachlosenunterkunft zu einem Wohnprojekt mit zwölf barrierefreien und bezahlbaren Mietwohnungen.

Nach Absprache im Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen hat die Stadt Verden gegenüber Investorinnen und Investoren bei der Schaffung von Bau-



Foto: Achim von Brill

rechten oder der Vergabe von Bauplätzen für Geschosswohnungsbau erfolgreich eine Quote von 20 % an preisgebundenen Mietwohnungen durchgesetzt.

Das neue Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) empfiehlt, auf einen Landschaftsverbrauch für neue Wohnflächen zu verzichten und setzt gemäß der Empfehlung des Wohnraumversorgungskonzeptes auf eine Innenentwicklung mit Vorrang für den Geschosswohnungsbau. In allen Ortschaften und Stadtteilen sollen barrierefreie Mietwohnungen entstehen, um Seniorinnen und Senioren den Umzug aus großen Einfamilienhäusern zu ermöglichen und diese Einfamilienhäuser für junge Familien verfügbar zu machen.

Zurzeit bauen mehrere private Investoren preisgebundene Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Reihenhäuser als Beitrag zur Innenentwicklung. Ebenso ist nach Abriss eines Einfamilienhauses an einer Hauptverkehrsstraße ein erster mehrgeschossiger Neubau mit kleinen Appartements entstanden.

Aktuell läuft die Änderung eines Bebauungsplanes, um auf einer innerstädtischen Freifläche ein neues Quartier mit ca. 150 Wohnungen, verteilt auf jeweils drei bis fünf Geschosse, in Systembauweise zu schaffen. Für gut nutzbare grüne Freiräume im Quartier und bezahlbare Wohnungen wird der Investorenvorschlag für eine höhere Bebauung akzeptiert. Dabei hat die vorgestellte Systembauweise eine hohe gestalterische Qualität und verspricht ein attraktives Wohnquartier.



Der Domplatz »Lugenstein« in Verden (Aller) (Foto: Joachim Kohler, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=67536552>)

»Mutige Entscheidungen für mehr Wohnungsbau und moderne Wohnformen«

Die Möglichkeiten des Bau-Turbo will die Stadt nutzen, um dem Bedarf gemäß den Geschosswohnungsbau in bestehenden Wohnlagen zu beschleunigen. Die befristeten Baurechte sollen innerhalb von drei Jahren genutzt werden und eine Quote von 20 % preisgebundener Mietwohnungen umfassen. Entsprechende städtebauliche Verträge sollen zugleich die Siedlungsqualität sichern.

Die Vielzahl an gelungenen Wohnbauprojekten stärkt in Stadtverwaltung und Stadtrat den Mut, aktiv Wohnraumförderung zu betreiben – mit Vorrang für moderne Wohnformen durch Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau. Gleichzeitig wachsen Interesse und Engagement für den Erhalt der Baukultur in Dorflagen und grünen Einfamilienhausgebieten. Mein Eindruck ist, dass fehlende Bauplätze die Nachfrage zum Ankauf bestehender Einfamilienhäuser erhöhen und somit weniger Einfamilienhäuser leer stehen.

Der Zuzug nach Verden und das Interesse am Hauskauf im Stadtgebiet beruht meines Erachtens auch auf der hohen Lebensqualität, attraktiven Bildungsstätten und einer vorbildlichen Familienfreundlichkeit. Seit vielen Jahren ermöglichen freie Plätze in Krippen und Kitas den Eltern eine Auswahl, alle Grundschulen bieten mit personeller Unterstützung der Stadt verlässliche Ganztagsangebote, in den Oster-, Sommer- und Herbstferien organisiert die Stadt für alle Grundschulkinder eine Ferienbetreuung.

Die NBank prognostiziert für Verden bis 2030 den Bedarf von mehr als 200 weiteren Geschosswohnungen und erwartet einen Überhang an Einfamilienhäusern. Aufgrund der attraktiven Arbeitsplätze und guten Bedingungen für Familien hofft die Stadt weiterhin auf den Zuzug junger Fachkräfte und Familien.

Lutz Brockmann
Bürgermeister von Verden (Aller)



Lutz Brockmann