

Plan Wohnen – *für den Landkreis Uelzen.*

Worum es geht

Wohnen ist die Grundlage von allem. Deshalb habe ich nicht mit einem fertigen Konzept angefangen, sondern mit meiner Zuhörtour und dem Bürgerdialog „Wohnen“. Was ich dort gehört habe, deckt sich mit dem, was das offizielle Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises belegt:

Bezahlbarer Wohnraum wird knapp, für Seniorinnen und Senioren, Auszubildende, Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger und Familien. Gleichzeitig machen hohe Baukosten, zusätzliche Auflagen und lange Verfahren das Bauen schwer. Gleichzeitig stehen bei uns Häuser leer, während nebenan die kleine, bezahlbare Wohnung fehlt. Unser Problem ist nicht nur der Preis. Es fehlt an passendem Wohnraum und zwar dort, wo die Menschen ihn brauchen. Eine klare Erwartung aus dem Bürgerdialog war deshalb: Die Kommunen müssen bei der Wohnraumentwicklung eine aktivere Rolle übernehmen. Dafür möchte ich sorgen.

Die Ausgangslage in fünf Zahlen

Quelle: Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises (CIMA, April 2024):

- 66 % von 49.735 Wohnungen sind Ein- und Zweifamilienhäuser.
Viel Platz für Familien, aber kaum kleine, bezahlbare Wohnungen.
- Nur noch 496 Sozialwohnungen im ganzen Kreis, seit 2017 ein Rückgang um über 40 %.
Wartezeit mit Wohnberechtigungsschein: bis zu 1,5 Jahre.
- 98 % der Sozialwohnungen in der Stadt Uelzen fallen bis 2040 aus der Bindung.
Wenn nichts passiert, gibt es gebundenen bezahlbaren Wohnraum bald praktisch nicht mehr.
- 245 Hektar Baulandreserve. Aber fast alles für Einfamilienhäuser.
Wir haben Flächen, nur nicht für das, was fehlt.
- Die Haushalte werden kleiner und älter. Gebraucht werden kleine, barrierearme Wohnungen in den Ortskernen. Und der Neubau konzentriert sich fast nur auf die Stadt. Die räumliche Schere wächst.

Das Gutachten liegt seit April 2024 vor. **Wir haben kein Erkenntnisdefizit, es fehlt die Umsetzung!**

Der Plan – *sechs Handlungsfelder.*

1 **Gemeinsam mit allen Akteuren im Kreis:** Ortskerne beleben, Leerstand nutzen. Zusammenarbeit im Landkreis stärken.

- » Kreisweites Leerstands- und Flächenkataster – digital, aktuell, von allen Gemeinden gepflegt. ergänzt um ein Ideenkataster, in dem Gemeinden und Bürger Nutzungsideen für leerstehende Gebäude einbringen.
- » Kümmerer-Stelle „Innenentwicklung“ beim Landkreis: spricht Eigentümer aktiv an, berät und vermittelt an Kauf- und Sanierungsinteressenten.
- » Vorrang für Innenentwicklung in der Planung. Leerstand nutzen statt Flächen versiegeln, wo immer möglich.

2 **Bezahlbar wohnen –** für alle Generationen.

- » Kommunale Steuerung ausbauen: gwk stärken, Wohnungsbaugenossenschaften und neue Wohnprojekte aktiv unterstützen. Dort bauen, wo der Markt nicht liefert, mit Angeboten für unterschiedliche Einkommensgruppen.
- » Den Bindungsverlust stoppen: Für jede wegfallende Sozialbindung muss eine neue entstehen. Das geht durch Neubau, Ankauf von Belegungsrechten und Verlängerung bestehender Bindungen.
- » Mietentwicklung im Blick behalten.
- » Förder-Offensive: Wohnraumförderung von Land (NBank), Bund und EU konsequent abrufen. Zwischen 2017 und 2022 wurde hier kaum gefördert gebaut, das ändern wir.

3 **Neue Wohnformen –** gemeinsam statt einsam.

- » Kooperative und generationenübergreifende Wohnmodelle fördern Mehrgenerationenhäuser, Wohnprojekte, Wohngemeinschaften im Alter. Das stärkt Nachbarschaft und nutzt Wohnraum effizienter.
- » Beratungsstelle für Wohninitiativen beim Landkreis: ein Ansprechpartner für alle, die gemeinschaftlich bauen oder wohnen wollen. Von der Idee bis zur Förderung.
- » Barrierearm im eigenen Ort alt werden: Umbau im Bestand fördern, kleine zentrale Wohnungen in den Ortskernen schaffen.

Der Plan – *sechs Handlungsfelder.*

4 **Wohnraum** für Azubis, Berufseinseiger und Fachkräfte

- » Azubi-Wohnheime aufbauen oder fördern. Wer hier eine Ausbildung macht, muss hier auch wohnen können.
- » Mitarbeiter- und Azubiwohnungen mit Unternehmen: Kooperationen zwischen Kreis, Kommunen und Betrieben – Wohnraum wird zum Instrument der Fachkräftegewinnung.
- » Bauland mit Konzept und Baupflicht für junge Familien – und ein Teil der 245 Hektar Reserve wird umgewidmet für bezahlbaren Geschosswohnungsbau und altersgerechte Wohnformen.

5 **Klimagerecht bauen** – Nebenkosten senken

- » Energetische Sanierung im Bestand fördern und beraten – das senkt die zweite Miete oft stärker als jede Mietbremse. Sanieren vor Abreißen.

6 **Schneller bauen**, besser planen.

- » Bauamt stärken: mehr Personal und durchgängig digitale Verfahren – mit klaren Fristen. Unnötige Bürokratie und Bauhemmnisse gehören abgebaut.
- » Eine zentrale Anlaufstelle Bauen & Wohnen: ein Ansprechpartner für Bürger, Bauwillige und Gemeinden statt Behördenpingpong.
- » Wohnen, Mobilität und Infrastruktur zusammen denken: Neue Wohnungen gehören dorthin, wo Bus, Arzt und Einkauf erreichbar sind – Planung aus einem Guss, abgestimmt in einer regelmäßigen Wohnungs-Runde mit allen Gemeinden, gwk, Genossenschaften und Wohnungswirtschaft.

Plan Wohnen – *für den Landkreis Uelzen.*

Was ich als Landrat zuerst anstoße

- Das Wohnraumversorgungskonzept in einen verbindlichen Maßnahmenplan überführen – mit klaren Zuständigkeiten und Zeitplan.
- Anlaufstelle Bauen & Wohnen und Beratungsstelle für Wohninitiativen einrichten.
- Den ersten Wohnungs-Gipfel einberufen – mit Gemeinden, gwk, Genossenschaften, Unternehmen und Wohnungswirtschaft. Top-Themen: Bindungsverlust stoppen, Azubi-Wohnen starten.
- Förder-Offensive starten – kein Euro von Land, Bund oder EU soll an Uelzen vorbei gehen.



Verantwortlicher:

Jan Henner Putzier
Lüneburger Straße 42
29525 Uelzen
E-Mail: kontakt@miteinander-ue.de