

Nachhaltige Baulandentwicklung im ländlichen Raum



**Auf dem Land zu Hause
Was tut sich beim Wohnen?
Online-Workshop der DVS
19. Januar 2022**

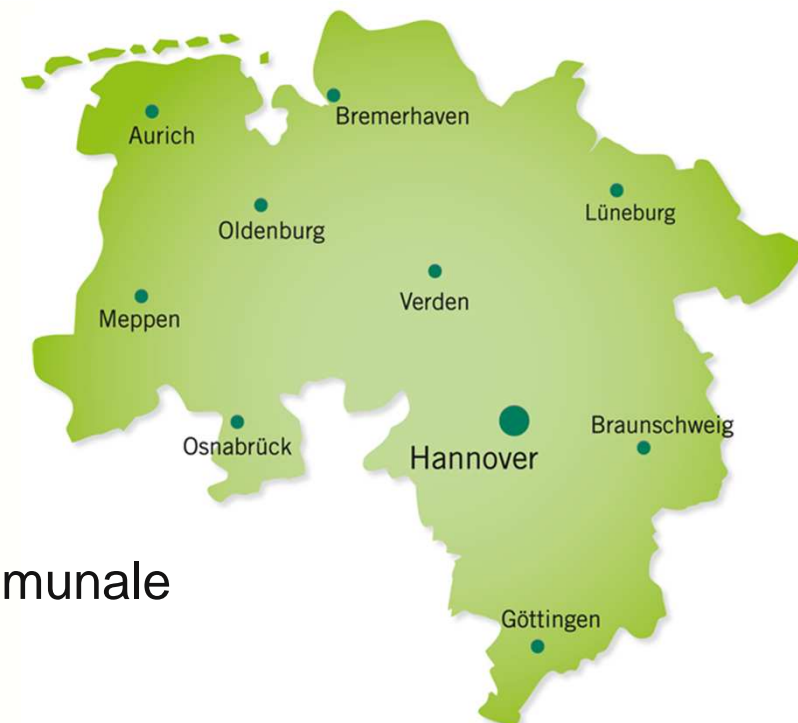
**Christopher Toben
Geschäftsführer NLG**

Gliederung

1. Vorstellung der NLG
2. Was ist Nachhaltigkeit in der Baulandentwicklung?
3. Nachhaltigkeitszertifizierung, Beispiel Baugebiet Apen-Augustfehn
4. Innenentwicklung, Beispiel Umnutzung eines Kirchengeländes
5. Fazit

1. Vorstellung der NLG

- Niedersächsische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung (NLG)
- Gründung: 19. Oktober 1915 als Hannoversche Siedlungsgesellschaft
- Entwicklungsgesellschaft des Landes Niedersachsen mit Schwerpunkt im ländlichen Raum
- Standorte: Zehn Geschäftsstellen
- Zentrale: Hannover
- Mitarbeiter/innen: 270
- Geschäftsführer:
Christopher Toben & Tim Kettemann
- Gesellschafter: Land Niedersachsen (52%), 40 Städte, Gemeinden und Landkreise, kommunale Spitzenverbände, Banken, Landvolk



1. Vorstellung der NLG

Flächenmanagement



Baulandentwicklung



Stadt- und Regionalentwicklung

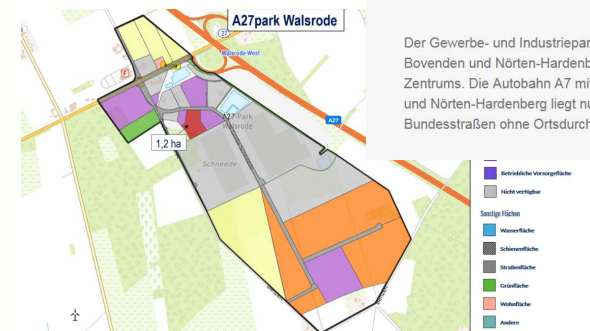


Agrar- und Spezialbau

1. Vorstellung der NLG

Baulandentwicklung in der NLG

- NLG einer der größten Baulandentwickler Niedersachsens.
- 56 aktive Wohngebietsprojekte, 700-1.000 verkaufte Grundstücke im Jahr.
- Schwerpunkt Flächen für individuellen Wohnungsbau, aber auch für Geschosswohnungsbau.
- Integrierter Dienstleistungsanbieter, eigene Flächenmanager, Tiefbauingenieure, Stadtplaner, Wasserbauingenieure.
- Beschaffung von Tausch- und Ersatzland sowie Ausgleichsflächen.
- Eigener Flächenbestand ca. 8.500 ha., davon ca. 500 ha. in Baulandprojekten.



AREA 3

Gewerbe / Industrie / Service



Der Gewerbe- und Industriepark AREA 3 befindet sich zwischen Bovenden und Nörten-Hardenberg, ca. 5 km nördlich des Göttinger Zentrums. Die Autobahn A7 mit ihren Anschlussstellen Göttingen-Nord und Nörten-Hardenberg liegt nur ca. 3 km westlich. Sie ist über die Bundesstraßen ohne Ortsdurchfahrten einfach zu erreichen.

2. Nachhaltigkeit in der Baulandentwicklung

Warum ist Nachhaltigkeit für die NLG ein Thema?

- Politische Vorgaben: Als landeseigenes Unternehmen ist die NLG landespolitischen Zielen verpflichtet, Nachhaltigkeit ist parteiübergreifendes Ziel.
- Gesellschaftliche Relevanz: Nachhaltigkeit ist für unsere Partner und Kunden zunehmend eine Grundanforderung an Unternehmenspolitik, gerade auch im Zusammenhang mit der Klimadebatte.
- Finanzierungsvoraussetzung: Es zeichnet sich ab, dass Kreditgeber perspektivisch Finanzierungen von der Nachhaltigkeit von Projekten abhängig machen.

2. Nachhaltigkeit in der Baulandentwicklung

- Nachhaltigkeit bei Neubaugebieten schwierig, weil immer Fläche versiegelt / verbraucht wird; grundsätzlicher Widerspruch zum 30ha-Ziel der Bundesregierung.
- Anspruch der NLG: Trotzdem möglichst nachhaltig erschließen.
- Zwei Wege aus unserer Sicht:
 - Zertifizierung und
 - Innenentwicklung.

3. Zertifizierung

- Grundsatz, wenn schon Fläche verbraucht wird, dann müssen zumindest die Nachhaltigkeitsparameter stimmen.
- NLG Partner der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), Non-Profit-und Non-Governmental-Organisation:
 - Unabhängige Gemeinschaft von Experten,
 - rund 500 Ehrenamtliche in DGNB Arbeitsgruppen, Gremien, Beiräten,
 - nationale und internationale Wissensplattform,
 - große Akzeptanz bei Experten und in der Bauwirtschaft.

3. Zertifizierung

- Zertifizierung von Baugebieten anhand eines Kriterienkatalogs.
- Geprüft werden: Schutz der natürlichen Ressourcen, Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden der Bewohner, nachhaltige Mobilität, innovative Nachhaltigkeitsansätze und Technologien.

3. Beispiel Zertifizierung: Baugebiet Apen-Augustfehn

Gebietscharakter

- Gesamtgröße ca. 30 ha
- Öffentliche Grünflächen: 3 ha
- Wasserflächen: 1,5 ha
- Baugrundstücke: ca. 300
- Projektstart 2017



3. Beispiel Zertifizierung: Baugebiet Apen-Augustfehn

- Klassische Einfamilienhäuser,
- Geschosswohnungsbau mit bezahlbarem Wohnraum / Mietraum für Zuzügler,
- abschnittsweise Entwicklung,
- Berücksichtigung vorhandener Grün- und Gewässerstrukturen.



Weitergehende Informationen: www.wohngebiet-afen.de

3. Beispiel Zertifizierung: Baugebiet Apen-Augustfehn

- Positive Standortfaktoren:
 - Vernetzung mit bestehender Infrastruktur,
 - Potentiale für Urbanität und Nachhaltigkeit im ländlichen Raum trotz Flächenverbrauchs.
- Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB):
 - Nachhaltiges Energiekonzept zur Wärmeversorgung mit dem Projektpartner EWE (Errichtung Nahwärmenetz),
 - innovative Beleuchtungssysteme im öffentlichen Raum (mitlaufendes Licht im Straßenraum und insektenfreundliche Beleuchtung zur Reduzierung der Lichtverschmutzung) mit dem Projektpartner Signify,
 - öffentliche E-Ladesäulen zur Stärkung der E-Mobilität und zukunftssicheres Stromnetz,
 - geplante Car-Sharing Angebote über den Projektpartner EWE,
 - Angebote zur Gesundheitsprävention auf den Grünflächen mit dem Projektpartner AOK.
- Modellprojekt in der NSGB-Initiative Gemeinde 5.0.
- Beteiligung der zukünftigen Bewohner bei der Nutzung von öffentlichen Räumen.

4. Innenentwicklung

- Flächen und Ressourcen schonen durch Wiedernutzung von innerörtlichen Brachflächen, Konversionsprojekte, Innenverdichtung.
- NLG entwickelt Konversionsflächen, z.B. Freiherr-von-Fritsch-Kaserne in Hannover, eigene Wohnbauprojekte an innerörtlichen Standorten und erarbeitet Innenentwicklungskonzepte auch für Dritte.



4. Beispiel Innenentwicklung: Umnutzung Kirchengelände

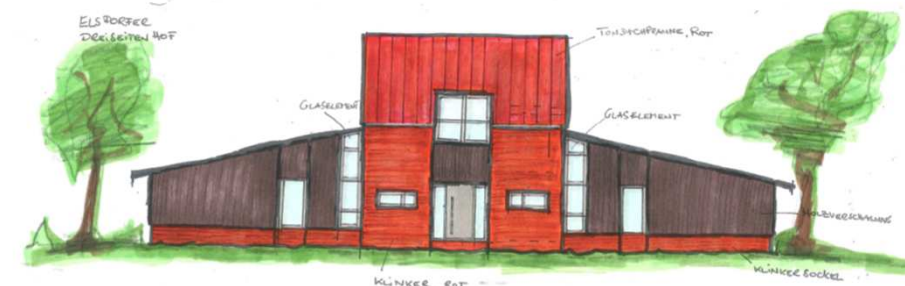
- Lage
 - Elsdorf (SG Zeven),
 - an der BAB 1 (Hamburg-Bremen) gelegen, Eisenbahnanschluss.
- Wirtschaft
 - Wichtiger Wirtschaftsstandort der Nahrungsmittelindustrie und Logistik (u.a. IKEA, Molkerei DMK und Feinkost).
- Demographie
 - Entwicklung 2000-2019: Leichter Rückgang der Bevölkerung (-0,8 %, 0 bis 15-Jährige -39,3 %, 65 Jahre und älter +23 %),
 - Prognose bis 2029: Zunahme der über 65-jährigen und der 25-45-Jährigen, Stagnation und Rückgang der übrigen Altersklassen.
- Daseinsvorsorge
 - Derzeit ausreichende Versorgung (u.a. Grundschule, Kita, Zahnarzt, Dorfgemeinschaftshaus, Freiwillige Feuerwehr, Vereine, Kirche).
 - Wachsender Bedarf für Senioren und Familien, z.B. Schaffung von betreuten Wohnformen und von preiswertem Wohnraum.

4. Beispiel Innenentwicklung: Umnutzung Kirchengelände

- Entwicklungspotentiale im Ortskern
 - Entwicklung einer neuen funktionalen Ortsmitte auf untergenutzten Flächen der Kirchengemeinde (ca. 1,6 ha, kirchliche Gebäude aus den 60ern, Pferdekoppel),
 - Interesse von Betreibern, z.B. für Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung.
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2021
 - Auftraggeber: Landeskirche Hannover (Fonds für gemeindliche Quartiersentwicklung).
 - Ziel: Optionen der Quartiersentwicklung und damit Inwertsetzung untergenutzter kirchlicher Immobilien.
 - Module: Standortanalyse, Gebäudeanalyse, städtebauliches und architektonisches Konzept, planungs- und immissionschutzrechtliche Anforderungen.
 - Enge Zusammenarbeit der Fachbereiche der NLG.
- Perspektive
 - Ganzheitliche Entwicklung der Flächen durch NLG.



Städtebaulicher Entwurf der NLG



Entwurfsskizze der NLG: „Eldorfer Dreiseithof“

Fazit

- NLG leistungsfähige GmbH mit besonderer Nähe zum Land und zu landespolitischen Zielen der Nachhaltigkeit.
- Nachhaltigkeit in der Baulandentwicklung ist auch in ländlichen Räumen umsetzbar.
- Die Voraussetzungen müssen stimmen: Lage des Makro- und Mikrostandortes, politischer Wille, Verkaufsbereitschaft, Preise.
- Druck auf die Baulandentwicklung steigt („Neubaugebiete verbieten“).
- Akzeptanz am Markt für nachhaltige Lösungen ist von daher hoch.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon 0511 1211-0
info@nlg.de
www.nlg.de