

# **Amt Büchen**

## **Der Amtsvorsteher**



### **Kommunale Stellungnahme des Amtes Büchen zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau in der Gemeinde Müssen, Kreis Herzogtum Lauenburg**

Büchen, den 24.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Gemeinde Müssen bestehen seit längerem Planungsabsichten kostengünstigen Wohnraum in Form von Sozialwohnungen zu errichten, um den örtlichen Bedarf abzudecken. Es sollen ca. 24 Wohnungen entstehen. Aufgrund des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein hat die Gemeinde Müssen bis zum Jahr 2025 keinen verbleibenden Rahmen für eine weitere Wohnungsbauentwicklung.

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum, auch im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau im Hamburger Rand bzw. im Verdichtungsraum Hamburg, steigt auch in den Gemeinden des Amtes Büchen immer stärker an. Besonders Wohnraum für Wohnungssuchende, die Leistungen aus der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB 2), der Sozialhilfe (SGB 12) und dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, wird benötigt. Hierbei bestehen strikte Grenzen hinsichtlich der zulässigen Kosten und Quadratmeterflächen für die v.g. Personengruppen. Akut verstärkt wird die Notwendigkeit für bezahlbaren Wohnraum durch die hohe Zahl von Flüchtlingen. Eine langfristige Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften trägt nicht zur Integration bei und kann daher auch nur vorübergehend eine Alternative darstellen.

Weiterhin ist aufgrund des demographischen Wandels zukünftig mit einem höheren Anteil von über 60 jährigen Personen zu rechnen. Viele Studien gehen davon aus, dass die Altersarmut in den nächsten Jahren stark ansteigen wird, insbesondere bei Frauen und alleinstehenden Personen. Entsprechend bezahlbarer Wohnraum für sozial schwache Familien oder auch Alleinerziehende steht derzeit nicht ausreichend zu Verfügung.

Gemäß der Studie „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen“ des Pestel Instituts Hannover, stellt sich heraus, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen und Wohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Im Amt Büchen fehlen langfristig ca. 400 Wohneinheiten, die von den Kommunen im preisgebundenen Bereich angeboten werden sollten. Der Gemeinde und dem Amt Büchen wird dringlich angeraten diesbezüglich wohnungspolitisch zu handeln.

Eine alleinige Unterbringung von einkommensschwachen Haushalten und Schaffung von sozialem Wohnraum für das gesamte Amt Büchen in der Gemeinde Büchen ist

nicht wünschenswert, um die Bildung von „sozialen Brennpunkten“ zu vermeiden. Daher ist ein weiterer Ort zur Entlastung und Umverteilung wünschenswert. Dies kann auch unter dem Aspekt einer nachteiligen Finanzkraft und einer Abnahme der Gesamteinnahmen für die Gemeinde Büchen betrachtet werden.

Neben der Gemeinde Büchen ist die Gemeinde Müssen als Standort für die Errichtung von dringend benötigtem sozialem Wohnungsbau sehr gut geeignet. Dies ist bedingt durch die verkehrsmäßig gute Anbindung und Lage an der Bahnstrecke Hamburg-Berlin. Auch die Nähe zum Unterzentrum Büchen mit guter Infrastruktur und vielen Dienstleistungsangeboten sprechen für diesen Standort. Die Gemeinde Müssen bietet ebenfalls eine gute soziale Infrastruktur für die Integration von Flüchtlingen, Familien und Senioren. Die Voraussetzungen der guten infrastrukturellen Einrichtungen sind bei sämtlichen anderen Amtsgemeinden in der Form nicht gegeben.

Zurzeit wohnen in der Gemeinde Müssen ca. 40 Flüchtlinge in Wohncontainern, die bis zum 31.12.2019, gemäß der Sonderregelung des BauGB, befristet errichtet wurden. Mit Stand vom 31.12.2016 beziehen in der Gemeinde Müssen und den umliegenden Amtsgemeinden Klein Pampau, Roseburg, Schulendorf, Siebeneichen und Witzeze 30 Hilfeempfänger nach dem SGB XII Leistungen nach dem SGB II, Asylsuchende sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der Personen welche über 60 Jahre alt sind beträgt in der Gemeinde Müssen derzeit 268, in allen amtsangehörigen Gemeinden beläuft sich die Zahl auf 3.809 Personen.

Die Gemeinde Müssen hat beste Voraussetzungen, die Aufgabe der Schaffung von sozialem Wohnungsbau für andere umliegende Gemeinden, insbesondere des westlichen Amtsgebietes, überörtlich mit zu übernehmen und zu sichern.

In der Gemeinde Müssen beabsichtigt ein privater Investor für Einkommensschwache Personen und Familien Wohnungen im unteren Preissegment anzubieten. Für die Errichtung von diesen Sozialwohnungen liegen bereits positive Genehmigungen von Seiten der Investitionsbank vor. Der Investor des sozialen Wohnungsbaus legt eine Projektbeschreibung zu dem Vorhaben als Anlage bei, aus der sich die Anzahl der geplanten Wohneinheiten insgesamt, der Anteil an frei finanzierten und geförderten Wohnungen, die Förderwege sowie die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen ergeben. Die Gemeinde Müssen bestätigt, dass aus ihrer Sicht das Vorhaben in seiner Größe und in der Einteilung der Wohnungen dem Bedarf des örtlichen Wohnungsmarktes entspricht. Das Amt Büchen möchte sich verpflichten, ca. 20 % der Wohnungen anzumieten.

Weiterhin ist hierzu anzumerken, dass eine Errichtung von sozialem Wohnungsbau sich in einem kleineren Rahmen in Zusammenarbeit mit der Investitionsbank nicht umsetzen lässt.

Das geplante Vorhaben entspricht in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Aus den vorgenannten Gründen wird von Seiten der Gemeinde Müssen um Ausnahme gebeten, von den Obergrenzen des verbleibenden Rahmens für die

Wohnungsentwicklung gemäß LEP S.-H. abzuweichen bzw. um 24 WE zu überschreiten um sozialen Wohnraum in Müssen schaffen zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Uwe Möller  
LVB Amt Büchen

**Anlagen:**

- Projektbeschreibung
- Studie „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen“ des Pestel Instituts
- Tabellen: Anzahl der Hilfeempfänger im Amt Büchen