



Herren
Vorsitzender Günter Harms
Bürgermeister Hans-Peter Heikens
per Mail

Jemgum, den 18. August 2025

Betr.: Antrag „Bezahlbarer Wohnraum“

sehr geehrte Herren,

die SPD-Fraktion beantragt für die BREUK-Sitzung am 27.08. 2025 die Aufnahme folgender Thematik:

„Bezahlbarer Wohnraum im Bereich Ziegeleistadt und angrenzende Gebiete“

Beschlussvorschlag:

1. Um dem nachvollziehbaren Anspruch nach bezahlbarem Wohnraum im Ortskern von Jemgum gerecht zu werden, wird für das ehemalige Ziegeleigelände in der Konzeptvergabe ausgeschrieben, dass potenzielle Investoren mindestens 20 % der dort neu entstehenden Wohnfläche bezahlbar anbieten müssen, das heißt, dass für diesen Mindestanteil die Miete von 9 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete) nicht überschritten werden darf. Sollte eine Investor mehr entsprechenden Wohnraum im Sinne dieser Regelung schaffen, erhält er in der Bewertungsmatrix hierfür auch mehr Punkte.
2. Entsprechend des im Jahr 2022 vom Rat beschlossenen ISEK¹ mit dem dazugehörigen vom Rat beschlossenen Rahmenplan sollen auf Flächen westlich der Ziegeleistraße (ebenfalls Teil des Entwicklungsgebietes), die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, sowie auf dem Gelände des jetzigen Milch- und Molkereimuseums mit der am Sieltief angrenzenden kommunalen Freifläche Wohnungen im Sinne des § 2 des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetzes entstehen.
Vorgeschlagen wird, wie im Verwaltungsausschuss am 04.06.2025 bereits einstimmig beschlossen, zunächst die Flächen des jetzigen Milch- und Molkereimuseums mit der am Sieltief angrenzenden kommunalen Freifläche mit folgenden Vorgaben in die Vermarktung zu gehen:
 - a. Für das hier genannte Grundstück sollte der neu zu schaffende Wohnraum zu mindestens 25% den Kriterien des § 3 Abs. 2 NWoFG² (geringe Einkommen) und
 - b. zu mindestens weiteren 25% den Kriterien der DVO NWoFG³ (mittlere Einkommen) entsprechen

Darüber hinaus kann auf diesem genannten Grundstück (Milch- und Molkereimuseum sowie angrenzende Freifläche) auch Mietwohnraum im Sinne der Wohngemeinnützigkeit geschaffen werden, sofern sich hierfür interessierte Investoren finden.

3. Ein wichtiges Element aus der durchgeführten Bürgerbeteiligung ist auch eine größere Kleinteiligkeit auf den Baufeldern des ehemaligen Ziegeleigeländes Reins. Aus diesem Grunde wird beschlossen, eine kleinteiligere Parzellierung vorzunehmen. Hier soll das Planungsbüro einen Vorschlag erarbeiten.

Begründung

Bezahlbaren Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen ist eine zentrale soziale Aufgabe unserer Zeit. Dieses zentrale Ziel verfolgt die SPD schon seit vielen Jahren auf allen Ebenen. Und auch für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Jemgum ist dies ein ganz entscheidendes Recht.

Dabei beschreibt der Begriff „bezahlbares Wohnen“ nichts anderes, als dass Wohnraum für die breite Bevölkerung erschwinglich sein sollte. Dazu gehören sowohl Menschen mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen, aber auch Menschen mit einem durchschnittlichen Einkommen.

Der SPD-Fraktion ist aber auch bewusst, dass die weitere, zeitnahe Entwicklung des ehemaligen Ziegeleigeländes Reins eine enorm große Chance für die Weiterentwicklung des Ortes aber auch der Gemeinde Jemgum bedeutet. Das heißt, dass sich durch die nun zugesagte Städtebauförderung eine wohl einmalige Chance bietet, das seit rund zwei Jahrzehnten brach liegende Gelände einer zukunftsfähigen



SPD Fraktion

Antrag

*Helmut Plöger
Menno-Peters-Str. 10
26844 Jemgum
Tel.: 04958 / 9 10 7 46
Mail: helmut.ploeger@ewetel.net*

Nutzung zuzuführen. Das heißt, dass im Rahmen der Konzeptvergabe sehr wohl zwischen dem berechtigten Anspruch nach bezahlbarem Wohnraum einerseits sowie den Marktgegebenheiten andererseits abgewogen werden und ein Weg gefunden werden muss, der beide Interessen gleichermaßen berücksichtigt.

Dies war bereits Ausgangspunkt bei der Ausarbeitung des Rahmenplanes für Jemgum und darauf aufbauend des ISEK für das Ziegeleigelände Reins sowie für die angrenzenden Bereiche. Nicht ohne Grund finden sich im Rahmenplan beispielsweise westlich der Ziegeleistraße bereits die Begriffe „Inklusives Wohnen“ oder auch „Seniorenwohnen“ wieder. Hierauf baut der Antrag der SPD-Fraktion auf.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als ein wichtiger Punkt im Verfahren der Konzeptvergabe wird von Seiten der SPD-Fraktion darum sehr unterstützt. Zugleich jedoch muss die Frage gestellt werden, ob bei einer Forderung nach sozialem Wohnungsbau gemäß Wohnraumförderung die dadurch vorgegebenen stark eingeschränkten Wohnungsgrößen auch wirklich den Bedürfnissen der hiesigen Bürgerinnen und Bürger entsprechen.

So dürfen Wohnungen für Zwei-Personen-Haushalte im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nur 60 Quadratmeter groß sein. Für ein junges Paar mit einem Kind ist die Wohnungsgröße auf maximal 75 Quadratmeter begrenzt.

In Großstädten mögen solche Einschränkungen durchaus als „normal“ gesehen werden.

Aus Sicht der SPD-Fraktion müssen diese massiven Einschränkungen jedoch im ländlichen Raum durchaus kritisch hinterfragt werden. Es nützt schlussendlich niemandem, wenn hier zwar umfangreicher Wohnraum gem. den Kriterien der Förderung geschaffen werden soll, dieser aber am Ende in entsprechender Zahl nicht vermietet werden kann, weil die Wohnungen zu klein sind.

Daher wird von Seiten der SPD-Fraktion vorgeschlagen, „bezahlbaren“ Wohnraum unabhängig von den Förderkriterien der Wohnraumförderung zu definieren – dabei orientiert sich die vorgeschlagene Miethöhe an einer vergleichbaren Konzeptvergabe (Grundstück für bezahlbaren Wohnraum) einer Nachbarkommune. Für die potenziellen Mieter werden keine zu erfüllenden Voraussetzungen wie eine Einkommensgrenze oder die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines vorgesehen. Ebenso sind die Wohnungsgrößen damit nicht stark eingeschränkt.

Im Gegensatz zur Thematik des Wohnraums gem. Kriterien der Förderung sieht die SPD-Fraktion dabei auch die breite öffentliche Meinung nach einem durchaus hohen architektonischen Anspruch, wie rote Klinker, nachhaltige Materialien und architektonische Einheitlichkeit auch in Bezug zum vorhandenen Ortskern.

Auch das sind durchaus Themenbereiche, die schwer miteinander zu koppeln sind (Baukosten).

Hinzu kommt ein weiterer Aspekt, den die SPD-Fraktion in den jetzt vorliegenden Antrag hat einfließen lassen:

Durch die Städtebauförderung sind der Kommune gerade für das Gelände der ehemaligen Ziegelei Reins in ganz erheblichem Maße die Hände gebunden, beispielsweise bei der Festsetzung des Grundstückspreises entscheidet nicht der Rat der Gemeinde Jemgum.

Das sieht auf dem Grundstück des ehemaligen Milch- und Molkereimuseums oder auf der östlich angrenzenden Fläche ganz anders aus.

Vor diesem Hintergrund all der hier genannten Aspekte hat die SPD-Fraktion den nun vorliegenden Antrag ausgearbeitet. Damit wird dem Anspruch nach bezahlbarem Wohnraum in ganz erheblichem Maße Rechnung getragen, ohne die Gefahr einzugehen, dass die Fläche der ehemaligen Ziegelei Reins noch weitere zwei Jahrzehnte eine Brachfläche bleibt. Die nun vorliegenden Chancen sollten genutzt werden.

¹Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

²Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz

³Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartiergesetzes

Mit der Bitte um Beachtung und freundlichen Grüßen


(Vorsitzender)