



Bürgerinfo

Home

Rat der Stadt

Ausschüsse

sonstige Gremien

Bürgerforen

Fraktionen & Gruppen

Sitzungen

Kalender

Übersicht

Recherche

Textrecherche

Sitzungsteilnehmer

Service

Bürgerinfo App

Hilfe

Legende

Vorlage - VO/ 2016/ 6911



Betreff: Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum

Status: öffentlich Vorlage-Art: Beschlussvorlage

Federführend: Fachbereich Städtebau

Ziele: Sozial- und umweltgerechte Stadtentwicklung (Ziel 2016 - 2020)

Beratungsfolge:

Vorlage
 Vorlage-Sammeldokument
 Beschlüsse

Anlagen:

Anl. 1 zu Vorlage HPBW - Übersicht Handlungsempfehlungen InWIS(P007915979)

Anl. 2 zu Vorlage HPBW - Anregungen Bürgerbeteiligung(P007915967)

Wohnraumversorgungskonzept_OS_INWIS_2015(P007385845)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Vorberatung
12.05.2016 TO Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (57)	zur Kenntnis genommen PA
Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Rat der Stadt Osnabrück	Entscheidung
14.06.2016 TO Sitzung des Rates der Stadt Osnabrück (51)	geändert beschlossen PA

Beschluss:

Zur Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots bezahlbaren Wohnraums wird die Verwaltung beauftragt, folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Schaffung zusätzlicher Bauflächen - im Rahmen des Projekts „Entwicklungskonzept 2020 - Wohnen und Gewerbe“ - soll den Markt entspannen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot schaffen. Dabei ist in ausreichendem Maße die Ermöglichung von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.
- Außerdem werden Vorschläge erarbeitet, um förderliche Bedingungen für kostengünstigen Wohnungsbau in Osnabrück zu bieten, auch unter Reduzierung von Anforderungen.
- Städträumlich verteilt werden Flächen identifiziert, die für „Leuchtturmprojekte“ z. B. des gebundenen Mietwohnungsbaus, des altersgerechten, inklusiven, integrativen, generationenübergreifenden oder sonstigen sozial-innovativen Wohnungsbaus in Betracht kommen.
- Ab sofort gilt beim Verkauf städtischer Grundstücke mit einer Größe von mindestens 6 Wohneinheiten grundsätzlich, dass die Vermarktung zugunsten der Herstellung von gebundenem Mietwohnungsbau Vorrang vor anderen Vergabekriterien hat.
Ausnahmen von dieser Regel bzw. Reduzierungen des Umfangs von 100 % sind nur möglich in Gebieten mit nachweislich schwacher Sozialstruktur (wie u. a. beschrieben im „Bericht Soziale Ungleichheit“) oder zugunsten anderer prioritärer wohnungspolitischer Ziele wie Barrierefreiheit, energetischer Optimierung oder innovativer, gemeinschaftlicher Wohnformen (s. „Leuchtturmprojekte“ unter 3.).
- Grundsätzlich soll die Vermarktung städtischer Grundstücke durch Vergaben nach Konzept erfolgen.
Im Einzelfall soll auch die Vergabe von Erbbaurechten geprüft werden.
- Für Grundstücke, auf die die Stadt hinsichtlich der Bebauung unmittelbaren Einfluss nehmen kann, z. B. durch städtebauliche Verträge oder städtische Beteiligungen, ist ebenfalls vorrangig eine Bebauung mit sozial gebundenen möglichst barrierefreien Mietwohnungen anzustreben. Hierzu wird der Ratsbeschluss über eine Quote von 10 – 30 % vom 21.07.2015 (VO 2015/5891) dahingehend konkretisiert, dass für alle Vorhaben ab 8 zu errichtenden Wohneinheiten von 30 % gebundenem Mietwohnraum ausgegangen wird und eine Verringerung möglich ist aus den bereits unter 4.) genannten Gründen (z. B. schwache Sozialstruktur der Umgebung, andere prioritäre wohnungspolitische Ziele). Die Quote darf lediglich 10 % nicht unterschreiten. Sollte die Bindung von Wohnraum am Neubaustandort aus nachweislichen Gründen nicht realisierbar sein, kann in Abstimmung mit der Stadt Osnabrück eine umfangreich mindestens gleichwertige Bindung von Mietwohnraum an anderer Stelle in Osnabrück vorgenommen werden (mittelbare Bindung).
Nur wenn auch dies nicht möglich ist, sind bei der Vermarktung in Form von Eigentum die unter § 2 Abs. 3 NWoFG genannten Gruppen grundsätzlich zu mindestens 40 % zu berücksichtigen, Ausnahmen sind wie oben beschrieben möglich, jedoch nicht unter einem Mindestmaß von 20 %.
- Da die Aufrechterhaltung der aktuellen Versorgungsquote mit gebundenem Wohnraum jährlich 202 neu gebundene Wohneinheiten umfassen müsste, wäre dies selbst mit 100 % der jährlich neu zu schaffenden 170 Mietwohnungen nicht zu gewährleisten. Daher erstellt die

Verwaltung ein Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen.

Außerdem soll um eine Unterstützung des Landes für den Belegungsankauf geworben werden.

Soweit ggf. durch städtische Eigenentwicklungen die notwendigen Bindungszahlen erreicht werden, wird auf einen zusätzlichen Ankauf verzichtet.

8. Die Möglichkeiten zur Unterstützung von Wohnraumanpassungen, Verringerung der individuellen Wohnfläche durch Wohnungswechsel oder Anschubfinanzierungen für Modellprojekte werden geprüft und ggf. in kommende Haushaltsverfahren eingebracht.
9. Ein Team mit zwei neuen Planstellen soll als Anlauf- und Koordinationsstelle für alle Interessierten im Hinblick auf Wohnraum eingerichtet werden. Die Ansprechpartner könnten Einzelnen und Gruppen beim Auffinden von Kooperationspartnern, Förderprogrammen, Zuständigen usw. dienen, Grundstücks- und Wohnungsbesitzer ansprechen, um neuen Wohnraum zu gewinnen oder bedarfsgerecht anzupassen und Austauschbörse für Informationen sein.
Die Stelleneinrichtungen bedürfen eines gesonderten Ratsbeschlusses zum Stellenplan(-vorgriff) 2018 und setzen eine vorherige Prüfung der personellen Ressourcen voraus.
10. Mit Akteuren des Wohnungsmarkts wird ein „Runder Tisch Wohnen“ eingerichtet, der neben dem aufzubauenden Monitoring und der Weiterentwicklung der Ideen auch das Ziel eines zu schließenden „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ hat.

A. Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
 Nein

I. Gesamtkosten der Maßnahme : noch nicht genau zu beziffern über die nächsten Jahre;
 mind. Personalkosten, Aufwendungen für Ankauf von Belegungsrechten
 und Mindereinnahmen bei Grundstücksverkäufen

Betroffene Haushaltsbereiche

- Ergebnishaushalt Finanzhaushalt/Investitionsprogramm

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung.
 Den erforderlichen Mitteln stehen Einzahlungen / Erlöse zur Deckung gegenüber in Höhe von _____ €.
 Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr nicht zur Verfügung und müssen außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (~~Ausführungen zu der Deckung sind der Begründung zu entnehmen~~).

III. Auswirkung auf die mittelfristige Finanzplanung: s. o.

B. Personelle Auswirkungen:

Lfd. Haushaltsjahr: Prüfung der Einrichtung 2 neuer Planstellen

Im Stellenplan ~~vorhanden/nicht vorhanden~~

Folgejahre: Fortsetzung, ggf. Aufstockung des Teams;
 außerdem Mehraufgaben für EB 23 und FB 61 vorauss. mit Stellenzuwachs

C. Integrationspolitische Auswirkungen:

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum stellt besonders für einen Teil der Migrantinnen und Migranten ein großes Problem dar, dies vermehrt vor dem Hintergrund der gestiegenen Zahlen geflüchteter Menschen. Ein Handlungsprogramm zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums kann dazu beitragen, ethnisch gemischte Bewohnerstrukturen in den Quartieren zu fördern und Risiken einzudämmen, dass sich Teile der Stadt zu segregierten Bereichen entwickeln, die von der öffentlichen Meinung stigmatisiert werden. Gemäß dem Leitbild der Stadt Osnabrück zur Integration von Zuwanderern darf die räumliche Konzentration von benachteiligten Bevölkerungsgruppen nicht zum Integrationshemmnis werden.

D. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag: Verzicht auf Handlungsprogramm bzw. auf einzelne Bausteine

E. Beteiligte Stellen: Ref. 010, FB 10, FB 20, EB 23, FB 30, FB 50, FB 68

Sachverhalt/ Begründung:

Im Dezember 2013 wurde die Verwaltung beauftragt, „ein `Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum Osnabrück` zu erstellen, um bedarfsgerechten Wohnraum für einen breiten Nutzerkreis innerhalb des Stadtgebiets zu sichern, insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen, sowie auch mit dem Ziel unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, z. B. barrierefreies Wohnen und gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen.“

Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum) wurde Ende 2014 beauftragt, ein Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Osnabrück zu erstellen.

Dieses konnte im November 2015 dem Fachausschuss sowie im Dezember 2016 dem Rat vorgestellt werden. Es beinhaltet eine sehr umfassende Situationsanalyse zum Wohnungsmarkt, Prognosen zu den Entwicklungen in der Stadt wie zu den Bedarfen hinsichtlich der verschiedenen Marktsegmente und zahlreiche Handlungsempfehlungen für ein zukünftiges, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnraumangebot.

Darauf wird im Folgenden Bezug genommen.

Im Anschluss fand bis zum **04.03.2016** eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt, um auch die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zu dieser Thematik einzubeziehen.
Die Zusammenfassung aller Stellungnahmen ist als Anlage beigefügt, auch darauf wird nachfolgend verwiesen [jeweils grau im Text unterlegt].

Nun ist zu entscheiden, welche der vorgeschlagenen Maßnahmen konkret umgesetzt werden.

Daher schlägt die Verwaltung vor,

die Ziele zu

- I. > Neubau,
- II. > Modernisierung / Anpassung und
- III. > Quartiers- bzw. Stadtteilentwicklung

mit Maßnahmen zu

- IV. > Flächen und Planung,
- V. > finanzieller Unterstützung und städtischer Grundstückspolitik sowie
- VI. > personellen, kommunikativen Leistungen

umzusetzen. Dabei wird zunächst der Zeitraum bis 2020 betrachtet, entsprechend den Strategischen Zielen der Stadt.



Zu den Zielen:

I. Neubau

Für alle Marktsegmente empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept einen zielgruppen- und bedarfsgerechten Neubau. Quantitativ bedeutet das (s. S. 59 WRVK)

jährlich 284 neue Eigenheime in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern,
Doppelhaushälften, Reihenhäusern,

jährlich 114 neue Eigentumswohnungen und
jährlich 170 neue Mietwohnungen.

Dabei werden in jedem Jahr rd. 178 mindestens barrierearme Wohnungen ohne Betreuung benötigt, allein für altersgerechtes Wohnen, durch Neu- oder Umbau (s. S. 68 WRVK, 2.673 WE bis 2030, 1/15 jährl.).

In betreuten Wohnformen reicht ein zusätzliches Potential von rund 20 Wohnungen jährlich (s. S. 69, 264 WE bis 2030, 1/15 jährlich), weshalb InWIS hierfür etwa alle 1 – 2 Jahre ein Wohnprojekt mit rd. 15 – 30 WE empfiehlt (s. S. 85 WRVK).

Für gemeinschaftliche Wohnformen sieht das Wohnraumversorgungskonzept aktuell einen aktiven Interessentenkreis von etwa 120 bis 150 Personen (s. S. 71 WRVK), was die Realisierung von bis zu 10 Wohnprojekten erreichbar erscheinen lässt. Die Umsetzung von Vorhaben und damit konkrete Angebote könnten in diesem Segment auch deutlich höhere Nachfragezahlen mit sich bringen.

Besonders zu betrachten ist die soziale Wohnraumversorgung:

Allein um die gegenwärtige Versorgungsquote im Niedrigpreissegment aufrecht zu erhalten, wäre ein Umfang von 1.012 neu gebundenen Wohnungen bis 2020 erforderlich, also 202 durchschnittlich pro Jahr (s. S. 60 WRVK, 1.012 bis 2020, 1/5 jährlich). Hierfür würde es somit nicht einmal ausreichen alle jährlich neu zu errichtenden 170 Mietwohnungen zu binden. Entweder müssten noch mehr sehr günstige Mietwohnungen neu gebaut oder Bindungen aufgekauft werden. Zwischen 2016 und 2021 entfallen 1.323 WE aus bisherigen Sozialbindungen (s. S. 50 WRVK).

Das InWIS-Konzept empfiehlt im Neubausegment vor allem die Fokussierung auf kleine Wohnungen mit barrierearmem Standard in integrierten Lagen.

In der Bürger/innen-Beteiligung wurde zum Neubau auch mehr Geschosswohnungsbau mit sozial verträglichen Mieten gefordert und die Notwendigkeit zusätzlicher barrierefreier, günstiger Wohnungen betont. In einem Fall gab es den Wunsch, auch WE im „betreuten Wohnen“ käuflich erwerben zu können, in einem anderen konkrete Flächen für Neubebauungen zu nutzen. Die an gemeinschaftlichen Wohnformen Interessierten haben ihre Unterstützungswünsche zum Neubau formuliert. Und mehrfach gab es die Anregung, nicht nur an kleine Wohnungen zu denken, sondern auch an größere Familien bzw. Haushalte, die den Wunsch haben pflegebedürftige Angehörige in der Wohnung unterbringen zu können (mit eigenem Wohnbereich / Privatsphäre). Das bedeutet beim Neubau unterschiedliche Wohnungsgrößen zu berücksichtigen bzw. flexible Grundrisse, die Trennungen bzw. Zusammenlegungen von Wohnungen erlauben. Und es gab Anregungen zur Berücksichtigung individueller Wünsche, z. B. Wohnraum für KünstlerInnen, Chancen für Wohnungslose oder Schwierigkeiten von Tierhaltern.

II. Modernisierung und Anpassung

Zum Ziel der Modernisierung und Anpassung von Wohnraum empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept eine Forcierung der Bestandserneuerung insbesondere aufgrund des relativ alten Wohnungsbestands in Osnabrück (s. S. 24 WRVK). Wichtig sind dabei Modernisierungen auf unterschiedlichem Niveau (s. S. 74, 79, 83 WRVK) zur barrierearmen Anpassung von Bestandsgebäuden und zur energetischen Erneuerung.

Die zentrale Aufgabe ist in diesem Zusammenhang die Mobilisierung der Eigentümer/innen, was Wohnungsunternehmen und -genossenschaften umfasst, vor allem aber Privatpersonen aufgrund des außerordentlich hohen Anteils des Wohnraumbestands in privater Hand (ges. ca. 92 %, s. S. 26 WRVK).

Einen Investitionsanreiz zur Modernisierung günstigen Wohnraums könnte ein „Klimabonus“ (bei der Nettokaltmiete im SGB-Bereich) sein. Das Merkmal „energetische Sanierung“ könnte auch im Mietspiegel eingeführt werden.

Darüber hinaus sollten nicht nur die Wohnungen selbst, sondern auch die Umgebung angepasst werden (s. S. 83 WRVK). Barrierereduzierungen im öffentlichen Raum, z. B. durch abgesenkte Bürgersteige, verlängerte Ampelphasen usw., sollten Hand in Hand gehen mit stufen- und schwellenfreien Zugängen zu Gebäuden, Aufzügen u. a..

In der Bürger/innen-Beteiligung wurden ebenfalls Altbau-Renovierungen und -Sanierungen gefordert. Auch wurde gewünscht, dass die Stadt Einfluss nehmen sollte auf Eigentümer, die ihre Wohnungen nicht modernisieren.

Mehrfach ist die barrierefreie Gestaltung als notwendig benannt worden, auch die zu geringe Zahl Rollstuhlfahrer-geeigneter Wohnungen wurde bemängelt. Außerdem haben Bürger festgestellt, dass barrierearme Wohnungen nicht nur für ältere oder behinderte Bewohner, sondern auch für junge Familien und ihren „Fuhrpark“ wichtig sind.

In mehreren Anregungen kam der Wunsch zum Ausdruck, gewerbliche Leerstände für Wohnzwecke umzunutzen, z. B. nicht genutzte Läden zu Wohnungen umzubauen.

III. Quartiers- bzw. Stadtteilentwicklung

Zum Blick auf die Quartiers- bzw. Stadtteilentwicklung ruft das Wohnraumver-sorgungskonzept auf, wenn es um Generationenwechsel, Nachverdichtung, Stabilisierung strukturschwacher Bereiche und Verteilung von Förderungen geht. Es empfiehlt, Quartiere hinsichtlich freiwerdender Immobilien zu beobachten und frühzeitig Unterstützungsangebote zum Generationenwechsel anzubieten. Alle Stadtteile sollten ihren Bewohnern Versorgungssicherheit bieten (s. S. 80/81 WRVK). Altersgerechte Wohnungen sollten sich in kleinen eingestreuten Anlagen mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen befinden (s. S. 83 WRVK), um generationenübergreifendes Zusammenleben zu fördern.

Grundsätzlich gilt Gleiches für gemeinschaftliche Wohnformen.

Geförderter günstiger Wohnraum könnte in einem stadträumlichen Förderatlas verzeichnet werden, um diesen sozialraumverträglich über das Stadtgebiet zu verteilen (s. S. 77 WRVK).

Die Bürgerinnen und Bürger wiesen ebenfalls mehrfach darauf hin, dass wohnortnahe Versorgungsangebote, quartiersbezogene Infrastrukturen und die Attraktivität von Stadtteilzentren wichtig sind. In einigen Bereichen gibt es schon jetzt keine Supermärkte, Gaststätten, Ärzte usw. mehr in fußläufiger Nähe. Die Quartiersvernetzung und das Stadteileben sollten unterstützt werden.

Zu den Maßnahmen:

IV. Flächen und Planung

An der Entwicklung von Flächen und städtebaulichen Planung arbeitet bereits die Projektgruppe „Entwicklungskonzept 2020 – Wohnen und Gewerbe“ mit dem Auftrag, mindestens 2.500 zusätzliche Wohneinheiten durch Planungsrecht bis 2020 zu schaffen.

Dies ist im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnraum von besonderer Bedeutung, da ein knappes Angebot zu höheren Preisen führt, eine bedarfsgerechte Flächenausweisung aber günstigeres Wohnen ermöglichen kann.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt die Ergänzung von Wohnangeboten in integrierten Lagen, auch durch vertikale Nachverdichtung, sowie die Identifizierung und Nutzung von weiteren Potentialen (Bauland, Baulücken, Innenhofbereiche), ggf. unter Reduzierung von Anforderungen, z. B. zum Stellplatzbedarf (s. S. 74 / 75 WRVK).

Die Planungen sollten die Infrastruktur der Stadtteile stärken, Nahversorgung und ÖPNV sicherstellen, Flächen für Aufenthalt und Begegnung schaffen, möglichst barrierefrei.

Das Gleiche wünschen sich auch die Bürgerinnen und Bürger, insbesondere neue Baugrundstücke, aber auch die Ermöglichung bzw. Vereinfachung von Nachverdichtungen. Auch wenn viel Neubau günstigen Wohnraums nötig ist, soll gleichzeitig eine Konzentration vermieden und u. a. soziale, ökologische und gesundheitliche Aspekte berücksichtigt werden. So werden Grün-, Sport- und Freizeiflächen ebenso verlangt wie gute Versorgungseinrichtungen aller Art.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Wohnraumversorgungskonzepts wird vorgeschlagen, dass die bereits bestehende Projektgruppe zum „Entwicklungskonzept 2020 – Wohnen und Gewerbe“ die Ermöglichung von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau in ausreichendem Maße berücksichtigt und darüber hinaus möglichst in allen Stadtteilen Flächen identifiziert, die für „Leuchtturmprojekte“ z. B. des gebundenen Mietwohnungsbaus, des altersgerechten, inklusiven oder generationenübergreifenden Wohnungsbaus o. ä., in Betracht kommen. Außerdem sollen Vorschläge erarbeitet werden, um Neubau und Nachverdichtung zu vereinfachen und Bedingungen für kostengünstigen Wohnungsbau zu schaffen, ggf. auch unter Reduzierung der über die gesetzlichen Anforderungen hinaus in Osnabrück festgelegten Maßstäbe.

V. Finanzielle Unterstützung und städtische Grundstückspolitik

Maßnahmen, die eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt oder Veränderungen der städtischen Grundstückspolitik umfassen, reichen von Quoten für soziale Bindungen über Modernisierungsförderungen bis zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft bzw. -genossenschaft.

Einen Großteil der notwendigen Wohnungen, insbesondere im Eigentumsbereich wird, bei entsprechendem Flächenangebot, der Markt schaffen können. Für Schwellenhaushalte mit Kindern oder behinderten Personen gibt es auch Förderungsmöglichkeiten.

Das städtische Programm zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums für Haushalte mit Kindern unterstützt weiterhin rund 100 neue Familien jährlich mit einem kleinen Zinszuschuss.

Schwierig wird die Entwicklung in den Segmenten sein, die keine für den üblichen Markt interessante Rendite erwarten lassen.

Die Landesförderung in diesem Zusammenhang ist zwar erheblich aufgestockt worden, besteht aber aus Darlehen, die gerade für mögliche Investoren im Mietwohnungsbereich

– angesichts der niedrigen Marktzinsen und der Renditeeinbußen durch soziale Wohnungsbindungen – als freiwilliges Angebot weitgehend uninteressant sind.

Eine Landesförderung zum Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand gibt es nicht

Hier bedarf es wohnungspolitischer Maßnahmen der Kommune, auch mit eigenem Ressourceneinsatz.

Die Prüfung der möglichen Einrichtung einer neuen städtischen Wohnungsbaugesellschaft oder -genossenschaft erfolgt in einem separaten Verfahren.

Das Wohnraumversorgungskonzept geht auf finanzielle und grundstückspolitische Punkte ein mit der Empfehlung der Bereitstellung von Bauland insbesondere für gebundenen Mietwohnungsbau, der Vergabe nach Konzept und Quotierung (s. S. 77 WRVK) sowie dem Ankauf von Belegungsbindungen wie in Köln und Oldenburg praktiziert (s. S. 78 WRVK).

Außerdem wird empfohlen, Wohnraumanpassungen bzw. den Umbau evt. auch mit einem eigenen Förderprogramm zu unterstützen (s. S. 79 und 84 WRVK), mindestens aber über Förderprogramme anderer Stellen intensiv zu informieren und zu beraten.

Auch zur Unterstützung neuer Wohnformen wird eine aktive Grundstückspolitik (z. B. durch Priorität bei der Flächenvergabe, Baurecht für gruppenorientierte Wohnprojekte, Grundstücksreservierung bzw. An-Hand-Gabe-Verfahren) empfohlen, die Vergabe von städtischen Grundstücken in Form von Erbbaurechten und ggf. auch eine Anschubfinanzierung von Modellprojekten.

In der Bürgerbeteiligung gab es zu diesen Punkten die weitaus meisten Rückmeldungen, rund ein Drittel der 161 Anregungen gehen auf Grundstückspolitik oder finanzielle Unterstützungen ein.

Dabei geht es um den Wunsch nach Anreizen zum Bau und Erhalt preisgünstigen Mietwohnungsbaus, auch um

mehr Belegungsrechte. Es wird eine aktivere Rolle der Stadt bei der Grundstückspolitik gefordert, bis hin zur Neugründung einer Wohnungsbaugesellschaft oder -genossenschaft. Die Stadt soll aktiv zur „sozialen Durchmischung“ von Quartieren beitragen. Sie soll Grundstücke bereitstellen (reservieren, verkaufen oder verpachten) für günstigen Mietwohnungsbau, gemeinschaftliche Wohnformen oder die Möglichkeit große Familien bzw. pflegebedürftige Angehörige aufzunehmen. Der Verkauf von städtischen Grundstücken sollte nicht so schnell wie möglich zum Höchstgebot erfolgen, sondern „Kleininvestoren“, „Miethäusersyndikate“, Bruchteils- oder Eigentümergemeinschaften etc. berücksichtigen, dazu Nachhaltigkeitsaspekte, die Bedürfnisse der Bürger und die „Zielausrichtung des Investors“ im Blick haben.

Wettbewerbe für neue Wohnkonzepte sollten ausgelobt werden, um zu zeigen, dass kostengünstiger, barrierefreier Wohnraum auf hohem energetischen Niveau herstellbar ist.

Darüber hinaus werden aktive Förderprogramme gewünscht, um sowohl Einzeleigentümer

z. B. bei Wohnraumanpassungen als auch Gruppen zu unterstützen. Und ein „Belohnungssystem“ wird erwogen für Menschen, die zu groß gewordenen Wohnraum freimachen, z. B. eine Person im Einfamilienhaus beim Umzug in eine kleinere Wohnung unterstützen.

Es gab auch Anregungen, die Nebenkosten wie Grundsteuer, Müllabfuhr und Straßenreinigung zu senken. Andere Vorschläge in Richtung früherer Abschreibungsmodelle und der Eigenheimzulage oder Reduzierung der Grunderwerbssteuer hatten offenbar eher deklaratorischen Charakter, da Kommunen hier nicht zuständig sind.

Wenn die Stadt Osnabrück auch in Zukunft bedarfsgerechten günstigen Wohnraum insbesondere für die rund 20 % der Niedrigeinkommens-Haushalte bieten will, wird ein finanzielles Engagement notwendig sein.

Vor dem Hintergrund der Haushaltslage muss allerdings auch das Wünschenswerte vom Umsetzbaren unterschieden und zumindest im ersten Schritt eines Handlungsprogramms betrachtet werden, welche Maßnahmen jetzt konkret möglich sind.

Die Verwaltung schlägt hierzu vor, dass ab sofort beim Verkauf städtischer Grundstücke grundsätzlich die Maßgabe gilt, dass die Vermarktung zugunsten der Herstellung von 100 % gebundenen Mietwohnungsbau solange Vorrang vor allen anderen Vergabe-kriterien hat bis die notwendige Zahl neuer Bindungen pro Jahr (202 s. o.) erreicht ist.

Ausnahmen von dieser Regel bzw. Reduzierungen der Prozentzahl gibt es nur in Gebieten mit nachweislich bereits schwacher Sozialstruktur oder zugunsten anderer prioritärer wohnungspolitischer Ziele wie energetischer Optimierung, Schaffung von Barrierefreiheit oder innovativer, gemeinschaftlicher Wohnformen (s. a. „Leuchtturmprojekte“), nicht allerdings aus rein finanziellen Erwägungen.

Grundsätzlich soll die Vermarktung städtischer Grundstücke durch Vergaben nach Konzept erfolgen.

Auch Erbpachtrechte sollten möglich sein.

Für Grundstücke, auf die die Stadt hinsichtlich der Bebauung Einfluss nehmen kann, z. B. durch städtebauliche Verträge oder Beteiligungen, ist ebenfalls vorrangig eine Bebauung mit sozial gebundenen Mietwohnungen anzustreben. Die Quote wird grundsätzlich auf

30 % festgesetzt und kann sich nur aus den gleichen Gründen wie oben genannt reduzieren (z. B. bereits schwache Sozialstruktur, andere prioritäre wohnungspolitische Ziele), darf jedoch ein Mindestmaß von 10 % nicht unterschreiten.

Sollte die Bindung von Wohnraum am Neubaustandort aus nachweislichen Gründen nicht realisierbar sein, kann in Abstimmung mit der Stadt Osnabrück eine umfänglich mindestens gleichwertige Bindung von Wohnraum an anderer Stelle in Osnabrück vorgenommen werden.

Bei einer Vermarktung in Form von Eigentum sind die unter § 2 Abs. 3 NWoFG genannten Gruppen grundsätzlich zu mindestens 40 % zu berücksichtigen, Ausnahmen wie oben beschrieben, jedoch nicht unter einem Mindestmaß von 20 %.

Die Möglichkeiten zur Unterstützung von Wohnraumanpassungen (z. B. Barriere-reduzierungen oder energetische Modernisierungen), Verringerung der individuellen Wohnfläche durch Wohnungswechsel oder Anschubfinanzierungen für Modellprojekte werden geprüft und ggf. in kommende Haushaltsverfahren eingebracht.

Da die Aufrechterhaltung der aktuellen Versorgungsquote mit gebundenem Wohnraum jährlich 202 neu gebundene Wohneinheiten umfassen müsste, wäre sie selbst mit 100 % der jährlich neu zu schaffenden 170 Mietwohnungen nicht zu gewährleisten. Daher wird die Verwaltung Vorschläge zum Ankauf von Belegungsbindungen erarbeiten.

Erfahrungen anderer Städte lassen erwarten, dass dabei für eine 50–60 qm Wohnung die Belegungsbindung über 10 Jahre mit ca. 10.000 € Zuschuss möglich sein könnte.

Vorzuziehen wäre das Erreichen der notwendigen Quote durch Eigenentwicklungen der Stadt. Sobald dies erreicht wird, kann auf einen zusätzlichen Ankauf verzichtet werden.

VI. Personelle, kommunikative Leistungen

Auf Maßnahmen, die mit personellen, kommunikativen Leistungen verbunden sind, weist das Wohnraumversorgungskonzept immer wieder hin,

- u. a. zur Mobilisierung privater Eigentümer mit Informationsveranstaltungen und einem Beratungsnetzwerk (s. ab S. 75 WRVK),
- zur Gewinnung neuer Investoren (s. S. 76 WRVK) insbesondere für den gebundenen Mietwohnungsbau,
- zur breiten Zielgruppenansprache im Eigentumsbereich (s. S. 79 WRVK) usw..

Besonders intensiv sind die notwendigen Beratungsleistungen auch beispielsweise

- zur Stabilisierung strukturschwacher Stadtteile (s. S. 81 WRVK)
u. a. durch Abstimmung mit Anbietern von Dienstleistungen, Quartierskonferenzen etc.
- zur Förderung der Wohnraumanpassung bei privaten Eigentümern (S. 83/84 WRVK)
bis hin zu einer möglichen Wohnungstauschbörse
- zur Ergänzung des Angebots in integrierten Lagen (s. S. 75 WRVK)
die „eine umfangreiche Überzeugungs- und auch Informationsarbeit verlangt“,
auch das Kommunizieren eines Baulandkatasters, ggf. eine Baulückenbörse,
in jedem Fall die Ansprache sehr vieler Einzeleigentümer
- und nicht zuletzt zur aktiven Unterstützung neuer Wohnformen (s. S. 86 WRVK)
u. a. durch Koordinierungs- und Kontaktstelle, Internetplattform, Erstberatung,
Motivation, Gruppen- und Meinungsbildung, Moderation, Vermittlung mit Anbietern
und Dienstleistern etc.

Das WRVK empfiehlt darüber hinaus, den mit seiner Erstellung begonnenen kommunikativen Prozess hinsichtlich wichtiger Akteure des Wohnungsmarkts fortzusetzen, z. B. in Form eines „Runden Tisches“.

In der Bürgerbeteiligung waren Wünsche nach Beratung, Ansprache, Vernetzung, Gewinnung von Akteuren, Anlauf-/Informations- oder Koordinationsstellen die zweit-häufigsten Themen. Rund ein Viertel aller Rückmeldungen gingen in diese Richtung.

Ziele sollten u. a. Ansprechpartner für Interessierte aller Art sein, eine professionelle, am besten vor Ort stattfindende, Beratung, auch zu Fördermöglichkeiten, Kooperationsverbünde, Aktivierung von Stadtteileben, Anlaufstellen und Bürger(aktions)-zentren/Bürgertreffs, zentrale (städtische bzw. unabhängige) Koordinierungsstellen, der mögliche Aufbau einer Wohnungstauschbörse, Sensibilisierung von Vermietern für besonders zu berücksichtigende Gruppen auf dem Wohnungsmarkt, Einwirken auf Eigentümer im Sinne einer Modernisierung, Wohnraumanpassung oder Nutzung von Leerständen.

Einzelne Anregungsgeber schlagen komplexe Modelle vor wie die Unterstützung älterer Menschen beim Wechsel aus zu groß gewordenen Einfamilienhäusern durch Wohnungssuche, Umzug, Verkauf, Handwerker, Entrümpelung, Kontakte etc. oder durch ein „Pflegeheim-Konzept“ bei dem die Stadt das bisherige Haus und sämtliche Verpflichtungen übernimmt (und den Wohnraum kinderreichen Familien überlässt) gegen Pflegekostenübernahme. Auch die Integration von Flüchtlingen und Bewohnern mit Migrationshintergrund wird zu den kommunikativen Leistungen angesprochen.

Bei der Umsetzung der Wünsche ist zu beachten, dass vorhandene Stellen, diese Aufgaben nicht zusätzlich leisten können, Osnabrück hat auch kein Amt für Wohnungswesen o. ä.. Eine umfängliche Erfüllung aller Anforderungen, insbesondere auf Stadtebene, wird jedenfalls nicht im ersten Schritt zu leisten sein.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zunächst ein neues Team mit zwei Planstellen einzurichten, das als Anlauf- und Koordinationsstelle für Interessierte im Hinblick auf Wohnraum zur Verfügung steht. Das Team soll Einzelnen und Gruppen beim Auffinden von Kooperationspartnern, zuständigen Stellen, Förderprogrammen usw. dienen, Grundstücks- und Wohnungsbesitzer ansprechen, um neuen Wohnraum zu gewinnen oder anzupassen, und Austauschbörse für Informationen sein.

Arbeitsplatzbeschreibungen und Anforderungsprofil sind noch zu erstellen.

Die Stelleneinrichtungen bedürfen insgesamt eines gesonderten Ratsbeschlusses zum Stellenplan 2018, ggf. im Vorgriff, und setzen voraus, dass die personellen Ressourcen entsprechend zuvor geprüft werden.

Außerdem wird mit Akteuren des Wohnungsmarkts ein „Runder Tisch Wohnen“ eingerichtet, der neben dem aufzubauenden Monitoring des begonnenen Prozesses und der Weiterentwicklung der Ideen auch das Ziel eines „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ haben soll.

Mit dem vorgeschlagenen 10-Punkte-Programm wird der erste Schritt zur Erreichung bedarfsgerechten bezahlbaren Wohnraums begonnen. Zahlreiche weitere Vorschläge des Wohnraumversorgungskonzepts und der BürgerInnen-Beteiligung sind hier noch nicht berücksichtigt. Die Anregungen sollen im weiteren Verlauf aufgegriffen und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft werden.

Konkrete Einzel-Anregungen aus der BürgerInnen-Beteiligung, die der Zuständigkeit anderer Fachdienste zuzuordnen waren (z. B. zur Bauleitplanung), sind an diese direkt weitergeben worden. Einige Stellungnahmen, z. B. zu KiTa-Beiträgen, „Luxus-Gebühren“ für Wohnraum über 35 qm oder Änderungen bundesrechtlicher Regelungen, sind hier nicht aufgegriffen worden.






Die anonymisierte Übersicht aller Punkte aus den Stellungnahmen der BürgerInnen und Gruppen ist als Anlage beigefügt.

Innerhalb von zwei Jahren nach Beschluss über das Handlungsprogramm sollen der quantitative und qualitative Erfolg überprüft, die Grundlagenzahlen - insbesondere im Hinblick auf die aktuell gestiegenen Zuzugszahlen - angepasst und ggf. Änderungen und weitere Maßnahmen vorgeschlagen werden.

Anlagen:

- Zusammenfassung der Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts
- Übersicht der Anregungen aus der BürgerInnen-Beteiligung
- Wohnraumversorgungskonzept (nur in der digitalen Fassung beigefügt; gedruckte Exemplare sind im FB Städtebau erhältlich)

Anlagen:

Nr.	Name	
 1	Anl. 1 zu Vorlage HPBW - Übersicht Handlungsempfehlungen InWIS(P007915979) (41 KB)	 (47 KB)
 2	Anl. 2 zu Vorlage HPBW - Anregungen Bürgerbeteiligung(P007915967) (59 KB)	 (101 KB)
 3	Wohnraumversorgungskonzept_OS_INWIS_2015(P007385845) (1905 KB)	