Antrag	Vorlage-Nr: 2020/5884-02-01 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Änderung des Handlungsprogramms Bezahlbarer Wohnraum - Wohnraumprogramm [ergänzte Vorlage] / Änderungsantrag der CDU-Fraktion

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Sitzungs-art	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	04.03.2021	Ö	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss	09.03.2021	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	09.03.2021	Ö	Entscheidung	

Der Vorschlag der Verwaltung wird wie folgt angepasst:

Beschluss:

Das bisherige "10-Punkte-Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum" auf Grundlage des Wohnraumversorgungskonzepts (gem. Ratsbeschluss vom 14.06.2016, in der Fassung der Änderung vom 07.11.2017) wird ersetzt durch folgende Regelung:

Wohnraumprogramm der Stadt Osnabrück

bedarfsgerecht - bezahlbar - zukunftsorientiert

1. Die Stadt Osnabrück schafft mit Bauflächen und förderlichen Bedingungen die Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnraumangebot.
   Dabei ist in ausreichendem Maße die Schaffung von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.

2. Die Stadt leistet mit eigenen Projekten, Eigenentwicklungen, Flächenmanagement, Ankauf und Vermarktung von Wohnbauflächen, mit der kommunalen Wohnungs-gesellschaft WiO sowie über Eigenbetriebe und Gesellschaften mit städtischer Beteiligung, selbst Beiträge zur Herstellung bezahlbaren und gemeinwohlorientierten Wohnraums, insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen, und will hier Vorbild sein.

3. ~~Die Vermarktung städtischer Grundstücke (Bestellung von Erbbaurechten oder Verkauf) an Vorhabenträger, außerhalb städtischer Beteiligungen, erfolgt grundsätzlich im Rahmen von konzeptionellen Bieterverfahren, deren Rahmenbedingungen vom Rat vorgegeben werden~~. **Grundsätzlich soll die Vermarktung städtischer Grundstücke durch Vergaben nach Konzept erfolgen**. Ausgenommen hiervon sind Einzelvermarktungen mit weniger als 12 möglichen Wohneinheiten und Projektentwicklungen zum Weiterverkauf unbebauter Flächen.

4. Ein ~~möglichst großer~~ **geeigneter** Anteil der Vorhaben in Osnabrück soll Kriterien entsprechen, für die Wohnraumfördermittel beantragt werden können.
   Schaffung und Erhalt von Wohnraum mit geringer Miethöhe, langfristiger sozialer Bindung und nachhaltiger Ausrichtung ~~haben Vorrang~~ **finden quartiersbezogen Berücksichtigung** (z.B. hinsichtlich Energiebilanz, Barrierefreiheit).

5. Besonders unterstützt werden "Leuchtturmprojekte" des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus, z.B. des altersgerechten, inklusiven, integrativen, generationen-übergreifenden, gemeinschaftlichen oder sonstigen sozial innovativen Wohnens.

6. Für Grundstücke, auf die die Stadt hinsichtlich der Bebauung unmittelbaren Einfluss nehmen kann, z. B. durch Kauf- oder Durchführungsvereinbarungen, städtebauliche Verträge oder städtische Beteiligungen, ist eine Sozialbindung verpflichtend, die in den "Rahmenbedingungen zur Baulandentwicklung" vom Rat festgelegt ist.
   Dies umfasst, bei einer Schaffung von 8 oder mehr Wohneinheiten, insbesondere eine Mindestquote von 10 - 30 % sozial gebundenen Wohnraums der Neubauflächen, wobei der Prozentsatz einer Karte zu entnehmen ist, die unter Einbeziehung der Grundstückswerte, des zu erwartenden Mietniveaus und der Daten des Sozialmonitorings differenziert für die städtischen Quartiere gebildet wird.
   Ausnahmen von diesen Regelungen können nur in Einzelfällen zugelassen werden zugunsten von "Leuchtturmprojekten" im Sinne von Punkt 5. dieses Wohnraum-programms bzw. dort aufgeführter Kriterien.
   Die Entscheidung trifft das für die Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag, Kaufvertrag) zuständige Ratsgremium.

7. Neben dem Neubau wird für Haushalte, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, auch der Ankauf von Sozialbindungen für Bestandswohnungen unterstützt.

8. Zur Unterstützung von z. B. bedarfsgerechter Wohnraumanpassung, Verringerung der individuellen Wohnfläche, Reaktivierung von Leerstand oder als Anschub für Modellprojekte sozialer oder innovativer Wohnraumnutzung werden Zuschüsse im Rahmen einer Förderrichtlinie vergeben.

9. Die Kontaktstelle Wohnraum steht als Ansprechpartnerin für alle Interessierten im Hinblick auf Wohnraum zur Verfügung.
   Sie unterstützt die Umsetzung des Wohnraumprogramms zur Schaffung von vielfältigem, bedarfsgerechtem, gemeinwohlorientiertem und innovativem Wohnraum durch Projekte, Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung.

10. Mit dem gemeinsamen Ziel der Schaffung und des Erhalts bezahlbaren und gemeinwohlorientierten Wohnraums wird die Kooperation mit anderen Akteuren des Wohnungsmarkts gesucht."

Dieser Beschluss fasst bisherige Zielsetzungen zusammen, konzentriert und aktualisiert sie. Damit werden die bisherigen Beschlüsse zum Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum (insbesondere VO/2016/6911 und VO/2017/1552) sowie zur Wohnbauoffensive (VO/2018/2269-01) ersetzt.
Unberührt bleiben hingegen die Rahmenvorgaben zur Baulandentwicklung (zuletzt beschlossen mit VO/2018/2130), die Beschlüsse zur Vergabe städtischer Grundstücke (insbesondere Konzeptvergabe städtischer Grundstücke VO/2018/2162-02-02 und Konzeptionelles Bieterverfahren VO/2019/3816), zur Kommunalen Wohnungsgesellschaft WIO sowie zu konkreten Vorhaben, Leuchtturmprojekten (VO/2017/0608) und aktuell gültigen Richtlinien wie zum Ankauf von Belegungsbindungen (VO/2017/1273-01-03)."

Begründung:

Zu 3.: Zwar hat der Rat der Stadt Osnabrück in seinem Beschluss vom 29.01.2019 das konzeptionelle Bieterverfahren erwähnt. Hier handelt es sich jedoch lediglich um eine falsche Zitierung, da der Rat "entsprechend Punkt 5 des Handlungsprogramms Bezahlbarer Wohnraum" beschlossen hat und dies auch explizit in dem genannten Beschluss zum Ausdruck bringt. Deshalb muss berichtigt werden, dass entsprechend Punkt 5 der alten Fassung die Vergabe nach Konzept angestrebt wird.

Vor dem Hintergrund des Ziels, bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen, ist die Vergabe nach Konzept zielführender als ein Bieterverfahren, dessen Ziel der maximale Verkaufspreis ist.

Zu 4: Der Rat der Stadt Osnabrück strebt mehr bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für sozial Schwache an, die Wohnraumfördermittel nutzen möchten. Deshalb wird eine geeignete Quote von 10% - 30% angestrebt je nach Quartier. Ein möglichst hoher Anteil wäre im Idealfall 100%. Das wird explizit nicht angestrebt, um eine hohe soziale Vielfalt zu gewährleisten und "Gettoisierungen" zu vermeiden.

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s zentrale/s Handlungsfeld/er:
Stadt zum Leben und Erleben - ausgeglichen-umweltverträglich-qualitätsvoll (Ziel 2021-2030)

gez. Anette Meyer zu Strohen
CDU-Fraktion