

10-Punkte- Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum

gem. Ratsbeschluss vom 14.06.2016,
in der Fassung der Änderung vom 07.11.2017

Zur Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots bezahlbaren Wohnraums wird die Verwaltung beauftragt, gerade auch für Familien mit Kindern, folgende Maßnahmen umzusetzen:

1.

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.

2.

Außerdem werden Vorschläge erarbeitet, um förderliche Bedingungen für kostengünstigen Wohnungsbau in Osnabrück zu bieten, auch unter Reduzierung von Anforderungen.

3.

Stadträumlich verteilt werden Flächen identifiziert, die für „Leuchtturmprojekte“ z. B. des gebundenen Mietwohnungsbaus des altersgerechten, inklusiven, integrativen, generationen-übergreifenden oder sonstigen sozial innovativen Wohnungsbaus in Betracht kommen.

4.

Bei der Eigenentwicklung und Vermarktung von Wohnbauflächen wird die Stadt Osnabrück gleichrangig mit anderen Marktteilnehmern aktiv. Dabei gelten die gleichen, hier unter Punkt 6. dargestellten, Rahmenbedingungen und Mindestvorgaben.

5.

Grundsätzlich soll die Vermarktung städtischer Grundstücke durch Vergaben nach Konzept erfolgen. Im Einzelfall soll auch die Vergabe von Erbbaurechten geprüft werden.

6.

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.

Dazu sollen sich die Eigentümer / Investoren verpflichten - neben den sonstigen Regelungen, die im Rahmen der Baulandentwicklung zu berücksichtigen sind - bei Schaffung von 8 oder mehr Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich Mindestquoten sozial gebundenen Mietwohnraums (Dauer: mind. 20 Jahre) mit einer maximalen Nettokaltmiete in Höhe von derzeit 7,00 €/m² Wohnfläche (WF) zu schaffen. Der Umfang der Quote liegt zwischen 10 % und 30 % der geschaffenen Wohnfläche. Der Prozentsatz wird unter Einbeziehung der Grundstückswerte, des zu erwartenden Mietniveaus und der Daten des Sozialmonitorings differenziert für die städtischen Quartiere gebildet. Der Prozentsatz für die Stadtquartiere wird in Intervallen von drei Jahren überprüft, ggfs. angepasst und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Sozialbindung wird begründet durch Inanspruchnahme eines Förderprogrammes des Landes oder durch Vertrag mit der Stadt Osnabrück.

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 Mietwohnraum an anderer Stelle in Osnabrück vorgenommen werden (mittelbare Bindung).

Alternativ besteht die Möglichkeit, der Verpflichtung zum bezahlbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau durch die Schaffung von Wohneigentum nachzukommen. Hierbei ist der jeweilige Anteil der Wohnfläche zu einem Komplettverkaufspreis von max. 2.400,00 €/m² Wohnfläche (Baukostenindex: Stand 31.12.2017) an die unter § 2 Abs. 3 NWoFG genannten Gruppen abzugeben, wobei eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um max. 75 % zulässig ist.

Die Selbstnutzung muss mind. 10 Jahre betragen.

Für den Fall eines vorfristigen Weiterverkaufs ist die Differenz zum nichtbegünstigten Kaufpreis an die Stadt zu zahlen.

Die Absicherung erfolgt über einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch zugunsten der Stadt.

Es gelten Begrenzungen hinsichtlich der Größe der Wohnungen.

Im Einzelfall können von den vorgenannten Regelungen zugunsten von „Leuchtturmprojekten“ im Sinne von Punkt 3. Ausnahmen durch die Ratsgremien zugelassen werden.

7.

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.