

Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: Öffentlichkeitsstatus:	VO/2018/2739-01 öffentlich		
Sachstand ausreichender und bezahlbarer Wohnraum für Osnabrück - Wohnbauoffensive 2020 / Anfrage der CDU/BOB-Gruppe				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungs- art	Zuständigkeit	TOP- Nr.
Rat der Stadt Osnabrück	28.08.2018	Ö	Kenntnisnahme	

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziel/e:

Sozial- und umweltgerechte Stadtentwicklung (Ziel 2016 - 2020)

Sachverhalt:

Zur Anfrage der CDU/BOB-Gruppe nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Frage 1:

Wie ist der derzeitige Bearbeitungsstand der einzelnen Initiativen und welche Maßnahmen wurden seit Beschluss im Mai 2018 ergriffen bzw. befinden sich derzeit in konkreter Planung? (die nachfolgenden Ziffern beziehen sich auf den Beschluss des Rates zur Wohnbauoffensive 2020 vom 08.05.2018, VO/2018/2269)

Zu Ziffer 1:

Der Rat der Stadt Osnabrück ersucht alle Gesellschaften mit städtischer Beteiligung, zu prüfen, in welchem Umfang durch Neubauprojekte oder Ausbaumaßnahmen auf eigenen Grundstücken ein Beitrag zu ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum in Osnabrück zu leisten ist. Im Finanzausschuss sollen die Unternehmen ihre Projekte bis zum 31.08.2018 vorstellen.

Der Projektleiter für die Baulandentwicklung hat eine Umfrage bei den Gesellschaften mit städtischer Beteiligung durchgeführt, welche Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken geplant sind, um damit einen Beitrag für ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu leisten. Über das Ergebnis wird der Finanzausschuss in der Sitzung am 11.09.2018 informiert.

Zu Ziffer 2:

Der Eigenbetrieb Immobilien erwirbt und mietet Gebäude und initiiert Neubauten (Modell Wachsbleiche), um Wohnraum für sozial Schwache zur Verfügung zu stellen. Hierfür werden im Haushalt 2019 hinreichend Mittel zur Verfügung gestellt. Um die kommunal einzusetzenden finanziellen Mittel zu minimieren, wird der Oberbürgermeister beauftragt, über den Deutschen Städtetag eine Initiative gegenüber der Bundesregierung zu ergreifen, dass das Wohngeld erhöht und den kommunalen Bedürfnissen angepasst wird.

Im Betriebsausschuss Immobilien- und Gebäudemanagement wurde über den geplanten Neubau von zwei Gebäudeblöcken mit insgesamt 21 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 1.148 m² und einer Laubengangerschließung berichtet. Aktuell werden mit der OBG Gespräche über eine Realisierung der Baumaßnahme geführt. Bezüglich der Erhöhung des Wohngeldes wird derzeit eine Initiative der Verwaltung vorbereitet.

Zu Ziffer 3:

Einem stärkeren wohnungswirtschaftlichen Engagement der ESOS (Stadtwerke Osnabrück) steht der Rat, soweit Kostenneutralität erreicht wird, positiv gegenüber. Rechtliche und wirtschaftliche Prüfungen bzw. notwendige Satzungsänderungen hierzu sind vom Vorstand vorzunehmen. Konkrete Planungen sind zunächst dem Rat der Stadt Osnabrück als Gesellschafter und dann dem Aufsichtsrat der Stadtwerke vorzustellen und dort zu entscheiden.

Die Stadtwerke-Tochter ESOS beabsichtigt ein wohnungswirtschaftliches Engagement. Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen wurden geprüft. Konkrete Projekte werden im Aufsichtsrat der Stadtwerke Osnabrück AG vorgestellt.

Zu Ziffer 4:

Die Osnabrücker Beteiligungsgesellschaft kauft große Grundstücke, wie z. B. einen Bauernhof auf. Diese Flächen werden zu Baugebieten entwickelt, bei denen auch soziale Kriterien eine Rolle spielen. Vorbild kann hier das Baugebiet Gartlage sein, bei dem die Stadt die Grundstücke je nach Kinderzahl verbilligt an Familien veräußert hat.

Die Gespräche mit Grundstückseigentümern zum Ankauf von Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland werden für den gesamten Stadtkonzern vom Eigenbetrieb Immobilien und Gebäudemanagement gesteuert und geführt. Dadurch soll ein Ankaufswettbewerb innerhalb des Stadtkonzerns vermieden werden. Die Stadt steht in mehreren erfolgsversprechenden Verhandlungen mit Grundstückseigentümern. Erst am Schluss der Verhandlungen wird entschieden, ob die Stadt Osnabrück selbst oder eine städtische Gesellschaft den Ankauf tätigt.

Zu Ziffer 5:

Neben privaten Investoren sind die drei Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaften WGO, Stephanswerk und Heimstättenverein herausragende strategische Partner der Stadt. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den drei Gesellschaften zu prüfen, wie verstärkt bezahlbarer Wohnraum in Osnabrück geschaffen werden kann. Dazu gehört auch, dass städtische Grundstücke ausgeschrieben werden können, bei denen nicht die maximale Höhe des Verkaufspreises, sondern eine niedrige Miete mit langfristiger sozialer Bindung die entscheidende Rolle spielt.

Die Gespräche mit den Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaften zu dem Thema, wie verstärkt bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, sind in der Vorbereitung. Über die Ergebnisse der Gespräche wird der Rat zeitnah unterrichtet.

Zu Ziffer 6:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, alle Bebauungspläne dahingehend zu überprüfen,

- a. wo Änderungen in Bezug auf die Höhe/ Mehrgeschossigkeit von vorhandenen Wohngebäuden möglich sind, und*
- b. Wohnflächen ab 1.Etage über den Parkplatzflächen (so z.B. Mönkedieckstraße Parkplätze Aldi und Lidl) überbaut werden können*

und entsprechend den technischen und rechtlichen Möglichkeiten dem Rat entsprechende Satzungsänderungen zur Beschlussfassung vorzulegen. Am Berliner Platz soll geprüft werden, ob es an allen Seiten eine Wohnbebauung in der Höhe des Sparkassengebäudes geben kann.

Eine Aufstockung in Bestandssituationen oder die Überbauung von Stellplatzanlagen muss nicht nur städtebaulich vertretbar und bauordnungsrechtlich machbar, sondern auch unter Berücksichtigung der statischen und sonstigen baulichen Randbedingungen wirtschaftlich

darstellbar sein. Planungen sollten dann eingeleitet werden, wenn die Eigentümer mitwirkungsbereit sind. Bei konkreten Bauwünschen prüft die Verwaltung auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs, inwieweit Anpassungen des Planungsrechtes erforderlich sind. Bei der Beratung von Investoren wird, wo möglich, auf die Anordnung zusätzlicher Geschosse hingewirkt, um die Möglichkeiten der Bebauungspläne auszuschöpfen. Dies schließt auch städtebaulich vertretbare Befreiungen ein. Eine systematische Prüfung aller Bebauungspläne und die erforderliche Ansprache von privaten Einzeleigentümern ist mit den vorhandenen Ressourcen nicht möglich. Sämtliche Kapazitäten sind für neue Gebietsentwicklungen und die Umsetzung konkreter Bauabsichten gebunden.

Berliner Platz:

Mitte 2015 wurde für den Bereich des Berliner Platzes ein Gutachterverfahren durchgeführt, in dem umfassende und fachübergreifende Konzepte für das Gebiet erarbeitet und von einem qualifizierten Gremium bewertet wurden. Am 02.07.2015 empfahl das Auswahlgremium (dazu gehörten auch Mitglieder der Ratsfraktionen) einstimmig, den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft SMAQ (Stadtplanungsbüro) / SHP (Verkehrsplanungsbüro) / Man Made Land (Landschaftsarchitekten) als Grundlage („Masterplan Berliner Platz“) für weitere städtebauliche Planungen zur Neugestaltung des Quartiers rund um den Berliner Platz sowie den Wittekindplatz weiterzuverfolgen.

Das Sparkassengebäude am Berliner Platz umfasst 12 Geschosse. Der „Masterplan Berliner Platz“ sah ursprünglich die Beseitigung des Gebäude Berliner Platz 1 (ehemals Matratzen Concord) vor. Gegenüber dem Sparkassengebäude war ein Gebäude mit lediglich 4 Geschossen vorgesehen. Ein neues Gebäude auf dem Grundstück der ehemaligen Sixt-Autovermietung sollte über nicht mehr als 7 Geschosse verfügen. Die Verwaltung ist auf die Wünsche der beiden Investoren im ersten Bauabschnitt sehr weitgehend eingegangen. Auf Wunsch des Eigentümers des Grundstücks Berliner Platz 1, sein Bestandsgebäude zu erhalten und zu ertüchtigen, wurde der „Masterplan Berliner Platz“ im August 2016 vom Büro SMAQ modifiziert. Danach soll nunmehr das Gebäude Berliner Platz 1 die bestehenden 7 Geschosse behalten. Auslegungsreife Bebauungsplanentwürfe und Durchführungsverträge liegen inzwischen vor. Die Bebauungsplanentwürfe sollen im Oktober im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt sowie im Rat behandelt werden.

Die Idee, an allen Seiten des Berliner Platzes eine Wohnbebauung in der Höhe des Sparkassengebäudes zuzulassen, widerspricht grundlegend dem vorliegenden „Masterplan Berliner Platz“. Aus städtebaulicher Sicht kann eine derartige Abweichung von den Grundüberlegungen des „Masterplans Berliner Platz“ nicht empfohlen werden, ohne das seinerzeit durchgeführte Gutachterverfahren mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung grundsätzlich in Frage zu stellen.

Zu Ziffer 7:

Die Verwaltung wird beauftragt, aufzuzeigen, welche bürokratischen Hindernisse schnellen Bauverfahren und preiswertem Bauen entgegenstehen. Seit 1990 hat sich die Zahl der Bauvorschriften von 5.000 auf 20.000 erhöht. Osnabrück sollte hier einen gegenläufigen positiven Beitrag leisten.

Die Verwaltung nutzt ihre Handlungsspielräume im Rahmen ihrer bauplanungsrechtlichen Entscheidungen zu Bauvorhaben bereits weitestgehend aus. Die Bauvorschriften werden im Wesentlichen auf Bundes- und Landesebene erlassen. Um die Wünsche der Bauwirtschaft in Bezug auf die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zu eruieren, soll diese Thematik mit den lokalen Wohnungsbaugesellschaften und Bauträgern, z.B. im Runden Tisch Wohnen, besprochen werden.

Zu Ziffer 8:

Osnabrück braucht ein niedrighwelliges Angebot für bauwillige Bürgerinnen und Bürger. Die Verwaltung sollte Ansprechpartner benennen, die z. B. Eigentümern als Berater zur Seite stehen, die

Wohnbauvorhaben planen. Geprüft sollte auch, in wie weit Beratung im Hinblick auf leerstehende Wohnungen gegeben werden kann.

Zusätzlich zu den schon langjährig bestehenden Beratungen der Bauleitplanung zur Bebaubarkeit von Grundstücken und zum Baulandkataster sowie der bauordnungsrechtlichen Bauberatung ist inzwischen die „Kontaktstelle Wohnraum“ als aktivierende, niederschwellige, breit angelegte Anlaufstelle für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt an den Start gegangen.

Seit August sind die beiden aus dem Handlungsprogramm bezahlbarer Wohnraum hervorgegangenen Stellen dieser Anlauf- und Koordinierungsstelle besetzt und die neuen Büroräume an der Bierstraße 17/18 bezogen worden. Die öffentliche Bekanntmachung der Kontaktstelle beginnt im September.

Die Kontaktstelle richtet sich zum einen an private Eigentümer, die über selbstgenutzten oder vermieteten Wohnraum sowie über bebaubare Grundstücke verfügen. Hier soll die Stelle eine niederschwellige Türöffnerfunktion erfüllen, Kontakte vermitteln und unterstützen. Beratungsgegenstand kann dabei z.B. das Bauen in 2. Reihe, Aufstockung, An- und Umbau sowie Modernisierung oder Wohnraumanpassung sein. Auch eine Neuorientierung oder der Umgang mit einem Leerstand kann dabei Thema sein.

Zum anderen wird die Kontaktstelle Wohnraum innovative und besondere Wohnungsmarktiddeen bzw. spezielle Stadtentwicklungsthemen unterstützen und fördern. Gemeint sind damit z. B. das gemeinschaftliche Wohnen, Baugruppen, Pflegewohngemeinschaften, Wohnen mit Assistenz, Seniorenwohnformen, Generationenwechsel in den Stadtteilen oder Projekte wie Wohnraumtausch, Wohnen für Hilfe. Dabei wird die Kontaktstelle diese Themen nicht ausschließlich selbst bearbeiten sondern sich um Kooperationspartner bemühen und gute Ansätze Dritter unterstützen. Der Bedarf an sozialgebundenem Wohnungsbau bzw. günstigem Wohnraum bildet dabei den Rahmen für alle Maßnahmen und wird entsprechend der Beschlüsse stets mitbedacht.

Hinsichtlich der Frage nach aktivierbarem Leerstand wird es sich die Kontaktstelle zur Aufgabe machen, nach innovativen Ansätzen zu suchen, um diese Flächen zu erkennen, die Eigentümer angemessen anzusprechen, soweit möglich bestehende Hemmnisse abzubauen und so ggf. eine Nutzung zu erzielen. Voraussetzung ist aber immer die Bereitschaft der Eigentümer.

Zu Ziffer 9:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich an alle Betreiber großer Märkte (zum Beispiel Aldi, Lidl etc.) mit der Bitte zu wenden, Prüfungen aufzunehmen, Gebäude für Wohnzwecke aufzustocken.

Die aus planungsrechtlicher Sicht für eine Überbauung geeigneten Immobilien wurden identifiziert. Nach erster Prüfung sind 10 Gebäude von Einkaufsmärkten grundsätzlich mit Wohnungen überbaubar. Die Unterbringung der erforderlichen zusätzlichen Stellplätze, notwendige Lärmschutzmaßnahmen und viele andere Fragen sind zu klären. Ein Gespräch mit den Betreibern der in Osnabrück ansässigen Einkaufsmärkte ist beim Vorstand für Städtebau, Umwelt und Ordnung in Planung.

Zu Ziffer 10:

Die Stadt wird gemeinsam mit privaten Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften alles dafür tun, dass möglichst viele Fördermittel von Bund und Land für den Sozialen Wohnungsbau nach Osnabrück fließen.

Dieser Auftrag wird im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeiten umgesetzt.

Frage 2:

Welche Fachbereiche der Verwaltung sind in Planung und Umsetzung der jeweils einzelnen Maßnahmen eingebunden (aufgegliedert nach Maßnahme, Fachbereich und Hauptverantwortlichen)?

Maßnahmen	Fachbereiche	Hauptverantwortliche/r
Neubauprojekte der städt. Gesellschaften	Jeweilige Gesellschaft	Geschäftsführer/in der Gesellschaft
Städtischer Wohnraum für sozial Schwache	EB Immobilien und Gebäudemanagement	Betriebsleiter
Wohnwirtschaftliches Engagement der ESOS	ESOS	Geschäftsführer
Ankauf von Flächen für Gebietsentwicklung	EB Immobilien und Gebäudemanagement/ Vorstand 1	Betriebsleiter/Vorstand
Gespräche mit den Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften	Projektleiter Baulandentwicklung, EB Immobilien und Gebäudemanagement	Projektleiter Baulandentwicklung
Prüfung der maximal möglichen Geschossigkeit	FB Städtebau	Fachbereichsleiter
Abbau bürokratischer Hindernisse	FB Städtebau	Fachbereichsleiter
Niederschwelliges Beratungsangebot für Bauwillige	FB Städtebau	Fachbereichsleiter
Aufstockung von großen Märkten für Wohnungsbauzwecke	FB Städtebau/Vorstand 3	Fachbereichsleiter/Vorstand
Akquise von Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau	FB Städtebau	Fachbereichsleiter