

Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr:	VO/2019/3596-01		
	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich		
Wohnbauoffensive 2020 / Anfrage der CDU/BOB-Gruppe				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungs- art	Zuständigkeit	TOP- Nr.
Rat der Stadt Osnabrück	12.03.2019	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:

Fragen:

1. **Wie ist der aktuelle Sachstand zur Umsetzung des Antrages und welche Gespräche wurden bisher geführt?**
2. **Gibt es einen Zeitplan zur Umsetzung der einzelnen Punkte und wenn ja, wie sieht dieser aus und wenn nein, wann werden welche Punkte umgesetzt?**
3. **Welche Punkte befinden sich bereits in der Umsetzung?**

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.

Folgende Gesellschaften und Institutionen der Stadt engagieren sich durch die Schaffung von Wohnraum:

Sparkasse Osnabrück

Die Sparkasse verzeichnet ein steigendes Volumen an Modernisierungen, Investitionen in die energetische Sanierung von Gebäuden und von Bauträgerfinanzierungen. In diesem Kerngeschäft unterstützt die Sparkasse die Schaffung von Wohnraum.

Es wurde/werden darüber hinaus Projekte im eigenen Immobilienbestand der Sparkasse realisiert:

Filiale Schinkel (225 qm Wohnfläche), Fertigstellung Mai 2015

Filiale Saarplatz (90 qm Wohnfläche), Fertigstellung Dezember 2015 / Januar 2016

Möserstraße (1.100 qm Wohnfläche), Fertigstellung Juli 2016

Sedanplatz (1.260 qm Wohnfläche), Fertigstellung voraussichtlich Juli 2019

Möserstraße (700 qm Nutzfläche), Planungen laufen - der Starttermin ist noch nicht festgelegt.

ESOS

Es wurden diverse Gespräche zu den Bauvorhaben der ESOS geführt. Die Umsetzung der z.T. unterschiedlichen Projekte wird aktuell i. S. der Finanzierbarkeit geprüft. Diverse Projekte sind bereits im Wirtschaftsplan der ESOS freigegeben worden.

Die ESOS/SWO planen aktuell auf eigenen Flächen diverse Geschosswohnungsbauten zu errichten. Die ersten Projekte gehen ab Mitte 2019 in die Umsetzung. In den Folgejahren ist jeweils geplant zwei bis drei Projekte simultan zu bearbeiten.

Konkret umgesetzt werden aktuell die Projekte: ESOS 1-3 (Geschosswohnungsbau im Landwehrviertel) und Rahmenbebauung der Schinkelbadflächen.

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.

Die Verwaltung wurde durch Beschluss des Rates vom 04.12.2019 (VO/2018/3036) beauftragt, zwei Wohngebäude auf dem freien städtischen Grundstück an der Kokschen Straße zu errichten. Die 21 Wohnungen werden nur an Haushalte mit niedrigem Einkommen vermietet, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Der Mietpreis beträgt 5,60 €/m² kalt. Insgesamt werden rund 2,5 Mio. € investiert. Die Stadt wird zur Finanzierung ein Darlehn der NBank in Anspruch nehmen. Geplanter Baubeginn ist Februar 2020. Bei einer kalkulierten Bauzeit von 15 Monaten wird das Gebäude voraussichtlich im Mai 2021 fertiggestellt sein.

Die Anmietung eines Mehrfamilienhauses an der Piesberger Straße 24 zur Unterbringung von Obdachlosen ist zum 01.10.2018 vertraglich vereinbart worden. Darüber hinaus sind bisher keine weiteren Anmietungen oder Ankäufe erfolgt. Ein zur Anmietung angebotenes Neubauprojekt mit 8 Wohneinheiten wird derzeit geprüft.

Der Oberbürgermeister hat sich mit Schreiben vom 06.09.2018 an den Deutschen Städtetag gewandt und sich für eine regelmäßige und bedarfsgerechte Anpassung des Wohngeldes an die Mieten und die Preisentwicklung ausgesprochen. Das sei deshalb sinnvoll, um besser auf Marktveränderungen reagieren zu können. Der Deutsche Städtetag wurde gebeten, in diesem Sinne auf die Bundesregierung einzuwirken.

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.

PwC ist beauftragt, die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine stärkere Kooperation zwischen Stadt und ESOS zu prüfen. Der ESOS liegen die Ergebnisse der Prüfung bereits vor. Es ist beabsichtigt diese in Kürze mit der Stadt Osnabrück zu erörtern.

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.

Verwaltungsintern wurde entschieden, dass die OBG Osnabrücker Beteiligungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Flächen für geplante gewerbliche Entwicklungen erwirbt, die Stadt Osnabrück dagegen Flächen für den geplanten Wohnungsbau. Deshalb wurden künftige Gewerbeflächen der Kaserne am Limberg auch durch die OBG erworben, währenddessen eine ehemalige Hofstelle am Friedensweg im Stadtteil Schinkel-Ost mit ca. 16 ha im Frühjahr 2018 durch die Stadt Osnabrück gekauft wurde. Derzeit werden keine weiteren Bauernhöfe angeboten, der Markt wird aber weiterhin sondiert.

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 Stadt Osnabrück hat im November 2018 die Akteure des Wohnungsmarktes, darunter auch die Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften zum „Runden Tisch Wohnen und Baulandentwicklung“ eingeladen. Dort wurde ein „Osnabrücker Bündnis für Wohnen“ aus der Taufe gehoben und darüber hinaus vereinbart, sich regelmäßig in themenspezifischen Arbeitsgruppen zu Fragen der Baulandentwicklung auszutauschen.

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.

zu a.)

Grundsätzlich können Bebauungspläne jederzeit geändert werden. Zurzeit prüft die Verwaltung bei jeder Bebauungsplanänderung, inwieweit eine Anhebung der ursprünglich festgesetzten Vollgeschosszahl (Z) um mindestens ein Vollgeschoss gebietsverträglich wäre. In begründeten Fällen werden diesbezüglich auch Befreiungen von bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen erteilt, um langwierige Bebauungsplanänderungsverfahren im Interesse eines zügigen Baufortschritts zu vermeiden.

zu b.)

Die Verwaltung hat in ihre Beratungspraxis aufgenommen, bei allen Bauvorhaben, die Grundsanierungen bzw. Neubauten von Handelsimmobilien zum Inhalt haben, die Vorhabenträger auf die Möglichkeit von Aufstockungen hinzuweisen. Bislang wurde diesbezüglich seitens der Händlerschaft noch kein Änderungsbedarf von geltendem Planungsrecht gesehen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass viele großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb von Sondergebieten liegen, in denen Wohnnutzungen in der Regel nicht zulässig sind.

Im Bereich des Berliner Platzes ist eine Wohnnutzung grundsätzlich denkbar, sofern gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (insbesondere Berücksichtigung

von Lärmemissionen aus Schiene/Straße). Die Entstehung von weiteren Hochhäusern im Bereich des Berliner Platzes analog zum vorhandenen Sparkassengebäude widerspräche allerdings grundlegend dem aus dem Jahr 2015 stammenden „Masterplan Berliner Platz“.

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. am Runden Tisch Wohnen und Baulandentwicklung, besprochen werden.

Zu Ziffer 8:

Osnabrück braucht ein niedrighschwelliges 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.

Die bereits über das Handlungsprogramm bezahlbarer Wohnraum eingerichtete niederschwellige „Kontaktstelle Wohnraum“ im Fachbereich Städtebau (ergänzend zu den schon bestehenden Beratungsstellen der Bauordnung und der Stadtplanung) hat ihre Arbeit aufgenommen und führt laufend Gespräche sowohl im Bereich der Einzelfallberatung als auch im Hinblick auf Unterstützung und Förderung von besonderen Wohnprojekten und –ansätzen.

Derzeit stellt sich die Kontaktstelle in den Bürgerforen vor. Angedacht sind weitere „Sprechstunden“ vor Ort. In diesem Rahmen wird insbesondere auch das Thema der leerstehenden Wohnungen angesprochen und explizit Beratung und Unterstützung angeboten. Außerdem wird es mit dem Angebot des „Ankaufs von Belegungsbindungen“ verknüpft.

Weiterhin wurden im Januar versuchsweise fünf Eigentümer von länger leerstehenden Immobilien angeschrieben und um Kontaktaufnahme gebeten. Gleichzeitig wurde Ihnen Unterstützung angeboten. Bisher hat sich keiner der Angeschriebenen zurückgemeldet. Es gibt einige Projektansätze, über die die Verwaltung informiert wird, soweit sie konkreter geworden sind.

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 Verwaltung hat sich mit dem Thema „Wohnungsbau auf Einzelhandelsbetrieben“ intensiv auseinandergesetzt. Anstelle eines - wie in anderen Städten durchgeführten - „Supermarktgipfels“ werden mit den einzelnen Handelsketten Einzelgespräche geführt. Dies ist bereits in mehreren Fällen geschehen. Grundsätzlich besteht bei den Handelsketten die Bereitschaft, sich dem Thema zu widmen. Die Verwaltung wird bei jedem Objekt, welches zur Grundsanierung bzw. zum Neubau ansteht, dieses Thema mit dem Betreiber besprechen, wenn das Objekt in einem Bereich liegt, in dem Wohnen zulässig ist. Grundsätzlich ist dies bei Supermärkten der Fall, die in Wohn- oder Mischgebieten liegen. Es

gilt jedoch zu bedenken, dass vorhandene Bausubstanz in der Regel nicht geeignet ist, zusätzliche Geschosse aufzunehmen.

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.

In diesem Bereich ist eine deutliche Steigerung der Dynamik zu erwarten, wenn das Land Niedersachsen das neue Wohnbauförderungsprogramm verabschiedet hat. Derzeit sind viele Beteiligte in Warteposition, da attraktivere Förderbedingungen erwartet werden. Ursprünglich war das neue Programm für den 1. Januar 2019 angekündigt. Der Niedersächsische Städtetag hat mit Datum vom 15. Februar 2019 eine entsprechende Pressemitteilung herausgegeben und die zeitnahe Umsetzung eingefordert. Die Verwaltung unterhält sehr gute Kontakte zur NBank, so dass aktuelle Entwicklungen zeitnah bekannt werden.

gez. König