

BOB im Rat	Drucksache Nr. A/16/4559-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt		
<u>Antragsvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
26.03.2019 01.04.2019	Planungsausschuss Rat der Stadt		V B		

Beratungsgegenstand

Antrag von BOB im Rat gem. § 4 der Geschäftsordnung

Baulandmodell für bezahlbares Wohnen in Oberhausen

Einführung einer verbindlichen Mindestquote von 30% für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt nachstehende verbindliche Regelungen zur Steigerung der Anteile des sozial geförderten Wohnungsbaus in Oberhausen, um die Wohnraumnachfrage in diesem Segment zu verbessern.

1. Bei der Schaffung neuen Planungsrechts im Wohnungsbau sowie beim Verkauf von städtischen Flächen auf denen mehr als 20 Wohneinheiten oder mehr als 1.500 qm Wohnfläche errichtet werden können, müssen mindestens 30% der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.
 - Mindestens zwei Drittel dieser Wohneinheiten sollen dabei im Mietwohnungsbau Förderweg A,
 - bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutztem Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden.

Näheres regelt der zwischen dem Investor und der Stadt Oberhausen abzuschließende städtebauliche Vertrag.

2. Die Planungsbegünstigten / Investoren müssen sich dazu verpflichten, die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur sowie weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden (Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen) vollständig oder anteilig zu übernehmen. Soziale Infrastruktur sind Gemeinbedarfsflächen, zum Beispiel

Vorsitzende/r BOB im Rat Peter Bruckhoff 14.03.2019	
---	--

BOB im Rat	Drucksache Nr. A/16/4559-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-------------------	--	------------------------------------	----------------------

Schulen, Kitas, Spielplätze etc. Technische Infrastruktur sind beispielsweise Erschließungsanlagen, Flächen für Versorgung und Entsorgung etc.

3. Projekte, bei denen bereits eine Planungsvereinbarung oder ein vergleichbares Dokument vorliegt, sind von der oben beschriebenen Regelung ausgenommen. Geschlossene städtebauliche Verträge bleiben davon unberührt.
4. Auf Antrag können von diesen Regelungen besondere gemeinschaftliche Wohnprojekte und genossenschaftliche Eigentumsformen ausgenommen werden, wenn langfristig (10 Jahre) die Eigennutzung des geschaffenen Wohnraumes und das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens gesichert ist.
5. Die Vorgaben gelten unter dem Vorbehalt, dass die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.
6. Für die Erfüllung der Quoten können Investorengemeinschaften gebildet werden, vorausgesetzt ein Investor dieser Gemeinschaft erfüllt auf demselben Baugebiet die in dieser Beschlussvorlage aufgeführten Regelungen.
7. Vor der Einleitung von Planverfahren sind mit den planbegünstigten Vorhabenträgern verbindliche städtebauliche Verträge zur Sicherstellung der vorgenannten Regelungen, insbesondere über die Erfüllung der 30%igen Mindestquote abzuschließen.
8. Auf der Grundlage der in den Beschlusspunkten genannten Planungs- und Abstimmungsprozesse wird die Verwaltung gebeten, bis Ende 2019 konkrete Vorschläge für die Entwicklung geeigneter kommunaler Siedlungsflächen vorzulegen.
9. Neben der Schaffung von Baurecht für neue Immobilien wird das Ziel verfolgt, die Modernisierung von Bestandsimmobilien in Oberhausen zu fördern. Die Beratung und Förderung von Wohnungsbeständen ist zu intensivieren, um den Qualitätsstandard des Wohnbestandes zu sichern oder sogar zu erhöhen und den Leerstand von Wohnungen so gering wie möglich zu halten.

Begründung / Sachdarstellung

Die gesamte Immobilien-Brache leidet unter steigenden Baukosten, immer teurer werdenden Grundstücken und langen Wartezeiten auf Baufirmen und Baugenehmigungen. Die Folge: Bezahlbare Wohnungen sind für einen großen Teil unserer Stadtgesellschaft zu einer Mangelware geworden. Günstiger Wohnraum wird daher dringender denn je benötigt.

Aktuell fallen mehr Wohnungen aus der Sozialbindung als neue geförderte Wohnungen hinzukommen. Ohne eine Sozialbau-Quote prognostiziert die NRW.Bank, dass bis zum Jahr 2030 weitere 31,4 Prozent der günstigen Wohnungen wegfallen.

Seit 2018 und bis 2022 stellt das Land jährlich 1,1 Mrd. Euro (einschließlich der Bundesmittel) an öffentlichen Fördermitteln zur Verfügung. Da diese im vergangenen Jahr aber nicht vollständig abgerufen wurden, sind für 2019 sogar 1,28 Mrd. Euro verfügbar. Gerade im Bereich des geförderten Mietwohnungsneubaus zeigt sich nach dem „Rekordjahr“ 2016 für 2017 und auch das vergangene Jahr ein leichter Rückgang.

Um Oberhausen nachhaltig zukunftsfähig zu machen und junge Menschen an die Stadt zu binden, muss Politik den steigenden Mieten entgegenwirken. Durch sozial verträgliche Mieten können auch einkommensschwache Gruppen wie Studierende, Berufseinsteiger, junge Familien und Rentner langfristig an die Stadt Oberhausen gebunden werden.

Bezahlbarer Wohnraum würde zudem Oberhausen als Wirtschaftsfaktor stärken. Für Arbeitgeber auf der Suche nach Fachkräften sind hohe Mieten eher ein Standortnachteil.

Die Bebauung der wenigen noch vorhandenen Grundstücke muss unter der Berücksichtigung der Kriterien der Nachhaltigkeit, der Klimaverträglichkeit und der größtmöglichen Verkehrsvermeidung erfolgen.

Zielsetzung muss sein, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten in allen Stadtteilen Oberhausens mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dafür ist die Einführung einer Mindestquote für sozialen und geförderten Wohnungsbau bestens geeignet. Die Quote wird auch vom Bund Deutscher Architekten für ein geeignetes Mittel angesehen, eine soziale Durchmischung in den Wohnquartieren zu erreichen.

Der künftige Chef der LEG, Herr Lars von Lackum, kündigte in der WAZ vom 12. März 2019 („LEG will 1000 neue Wohnungen bauen – 400 davon in Essen“) den Bau von 400 neuen Wohnungen in Essen an. Für die künftigen Mieter wird das nicht billig. Von Lackum beziffert die Miete für frei finanzierte Neubau-Wohnungen auf 12,50 Euro pro Quadratmeter.

Bei staatlich geförderten Wohnungen, so der LEG-Manager, würden 7,50 Euro bis 8,00 Euro pro Quadratmeter fällig. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Kaltmiete für alle rund 134.000 LEG-Wohnungen lag im Jahr 2018 bei 5,67 Euro pro Quadratmeter.

Diese exorbitante Preissteigerung, insbesondere bei frei finanzierten Wohnungen macht deutlich, dass für die Politik dringend Handlungsbedarf besteht. Deshalb sind viele Kommunen in NRW bereits den Schritt der Quote zur Steigerung des Anteils an sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau gegangen.

50 Der Rat der Stadt Bonn hatte bereits in seiner Sitzung am 30. März 2017 eine verbindliche 30%-
51 Mindestquote für sozialen und geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht
52 beschlossen. Nach Auswertung der positiven Erfahrungen hat der Rat der Stadt Bonn in seiner Sitzung
53 am 10. Juli 2018 eine Erhöhung der Quote auf 40% als geförderter Wohnungsbau beschlossen.

54

55 Damit hat Bonn als erste Kommune in NRW eine 40-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau
56 eingeführt. Bisher liegen die Quoten in NRW-Kommunen meist zwischen 20 und 30 Prozent.

57

58 Warum soll die Stadt Oberhausen nicht auch die positiven Erfahrungen der NRW-Kommunen mit der
59 Einführung einer verbindlichen Mindestquote von 30% für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau
60 bei Neubauvorhaben nutzen und umsetzen?

61

62 Wir bitten um Zustimmung zu unserem Antrag.

63

64

65

66

67