

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Ersteller: Fraktion der SPD Beteiligt: Sitzungsdienst Büro des Präsidenten der Bürgerschaft	Datum: 02.08.2017	
Dr. Steffen Wandschneider (für die SPD-Fraktion)		
Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.08.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
16.08.2017	Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung
31.08.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	
	Vorberatung	
13.09.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

Der Beschlussvorschlag wird geändert:

- 1) Nach dem zweiten Satz wird folgender Satz angefügt:
„Zielstellung sind die Bereitstellung kostengünstiger Wohnungen für breite Schichten der Rostocker Bevölkerung und die Gewährleistung der sozialen Durchmischung in den Stadtteilen und Quartieren.“
- 2) Aus der Mietgliederliste werden die Lobbyverbände BFW Landesverband Nord e.V. und Bauverband Mecklenburg-Vorpommern entfernt. Stattdessen werden der Finanzsenator, das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Vertreter des Bau- und Planungsausschusses, der Mieterverein Rostock e.V., der Verband der Norddeutschen Wohnungsunternehmer e.V. (vnw) und die Architektenkammer M-V mit aufgenommen.
- 3) Der zweite Absatz wird um zwei Sätze ergänzt und redaktionell geglättet:
„Die Mitglieder des Bündnisses sollen gemeinsam Maßnahmen erörtern und weitergehende Beschlussvorlagen für die Verwaltung vorbereiten. Ggf. können im Laufe des Arbeitsprozesses themenbezogen oder dauerhaft dazu geladen werden. Hierzu soll das zu bildende Bündnis eine Vereinbarung treffen, die die nachfolgenden Elemente enthält:“
- 4) Die Aufzählung der Elemente wird wie folgt ersetzt:
 - a. Einfügung eines Punktes „1.: Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Hansestadt Rostock:“ mit folgenden Unterpunkten:
 - Schaffung von Baurecht und Erschließung geeigneter Flächen für den Wohnungsbau von Mehrfamilien-, sowie Einfamilienhäuser

- Schaffung neuer Wohnungen entsprechend des kalkulierten Bedarfs (Bevölkerungsprognose und spezifizierter Nachfrage) mit mindestens jährlichen 2000 Wohneinheiten im Zeitraum 2018 – 2023
- davon sollen bezogen auf die Vorhaben im gesamten Stadtgebiet 30 % als geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden (1. und 2. Förderweg) oder in gleicher Anzahl geeignete Bestandswohnungen in Wohnungen mit Belegungsbindung umgewandelt werden (tatsächlicher Bedarf ist entsprechend zu ermitteln)
- Forcierung des barrierearmen und altersgerechten Umbauens
- b. Einfügung eines Punktes „2.: Baulandbereitstellung:“ mit folgenden Unterpunkten:
 - Verzicht auf die Ausschreibung von Grundstücken zum Höchstpreis zugunsten von Konzeptausschreibungen
 - Anwendung einer Verbilligungsrichtlinie (Beispiel Lübeck)
 - Konzeptausschreibungen sind für alle zukünftigen Bauvorhaben verbindlich durchzuführen. In diesen sind die wohnungspolitischen Ziele der Hansestadt Rostock und die stadtplanerischen Grundlinien zu berücksichtigen.
 - Anpassung der Liegenschaftspolitik der Hansestadt Rostock mit dem Ziel kostengünstiges Bauland für den Wohnungsbau bereit zu stellen
- c. Einfügung eines Punktes „3.: Umsetzung geforderter Wohnungsbau:“ mit folgendem Unterpunkt:
 - Gewährleistung einer wirksamen Vergabe und Kontrolle der Belegung der Wohnungen mit Mietpreisbindungen von Seiten der Stadtverwaltung anhand sozialer Kriterien bzw. entsprechend der Richtlinien
- d. Einfügung eines Punktes „4.: Verwaltungsstrukturen:“ mit folgenden Unterpunkten:
 - Verbesserung der Verwaltungsarbeitsweise durch Schaffung zusätzlicher personeller Kapazitäten in der Fachverwaltung (Ämter 60 – Baugenehmigungen und Verträge; 61- vorbereitende Bauleitplanung und planungsrechtliche Beurteilungen; 62 – Liegenschaften; 66 – Verkehrsplanung und Erschließung von Bauflächen; 67 – Grünordnung bei Bauleitplanung; 73 – Schallschutz)
 - Evaluierung der Organisation der Städtischen Fachämter
- e. Einfügung eines Punktes „5.: Überprüfung der den Wohnungsbau betreffenden Satzungen und weiterer Regelungen, die durch die Hansestadt erlassen worden sind, hinsichtlich einer möglichen Reduktion der Kosten des Wohnungsneubaus:“
- f. Der bisherige Punkt vier entfällt.

Geänderter Antrag:

Die Bürgerschaft beschließt die Bildung des „Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock“. Mit dem Bündnis soll eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes bewirkt werden. **Zielstellung sind die Bereitstellung kostengünstiger Wohnungen für breite Schichten der Rostocker Bevölkerung und die Gewährleistung der sozialen Durchmischung in den Stadtteilen und Quartieren.**

Dem „Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock“ gehören folgende Mitglieder an:

- Oberbürgermeister
- Umwelt- und Bausenator
- **Finanzsenator**
- **Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft**
- Bauamt
- Amt für Verkehrsanlagen
- **Vertreter des Bau- und Planungsausschusses**
- **Vertreter des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung**
- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
- Rostocker Wohnungsgenossenschaften
- **Mieterverein Rostock e.V.**

- Industrie- und Handelskammer zu Rostock
- **Verband der Norddeutschen Wohnungsunternehmer e.V. (vnw)**
- **Architektenkammer M-V**

Die Mitglieder des Bündnisses sollen gemeinsam Maßnahmen erörtern und weitergehende Beschlussvorlagen für die Verwaltung vorbereiten. Ggf. können im Laufe des Arbeitsprozesses themenbezogen oder dauerhaft dazu geladen werden. Hierzu soll das zu bildende Bündnis eine Vereinbarung treffen, die die nachfolgenden Elemente enthält:

1. Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Hansestadt Rostock:
 - **Schaffung von Baurecht und Erschließung geeigneter Flächen für den Wohnungsbau von Mehrfamilien-, sowie Einfamilienhäuser**
 - Schaffung neuer Wohnungen entsprechend des kalkulierten Bedarfs (Bevölkerungsprognose **und spezifizierter Nachfrage**) mit mindestens jährlichen 2000 Wohneinheiten im Zeitraum 2018 – 2023
 - davon **sollen bezogen auf die Vorhaben im gesamten Stadtgebiet 30 % als geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden (1. und 2. Förderweg) oder in gleicher Anzahl geeignete Bestandswohnungen in Wohnungen mit Belegungsbindung umgewandelt werden (tatsächlicher Bedarf ist entsprechend zu ermitteln)**
 - Forcierung des barrierearmen und altersgerechten Umbaus
2. Baulandbereitstellung:
 - **Verzicht auf die Ausschreibung von Grundstücken zum Höchstpreis zugunsten von Konzeptausschreibungen**
 - **Anwendung einer Verbilligungsrichtlinien (Beispiel Lübeck)**
 - Konzeptausschreibungen sind für alle zukünftigen Bauvorhaben verbindlich durchzuführen. **In diesen sind die wohnungspolitischen Ziele der Hansestadt Rostock und die stadtplanerischen Grundlinien zu berücksichtigen.**
 - **Anpassung der Liegenschaftspolitik der Hansestadt Rostock mit dem Ziel kostengünstiges Bauland für den Wohnungsbau bereit zu stellen**
3. Umsetzung geforderter Wohnungsbau:
 - **Gewährleistung einer wirksamen Vergabe und Kontrolle der Belegung der Wohnungen mit Mietpreisbindungen von Seiten der Stadtverwaltung anhand sozialer Kriterien bzw. entsprechend der Richtlinien**
4. Verwaltungsstrukturen:
 - **Verbesserung der Verwaltungsungsweise durch Schaffung zusätzlicher personeller Kapazitäten in der Fachverwaltung (Ämter 60 – Baugenehmigungen und Verträge; 61- vorbereitende Bauleitplanung und planungsrechtliche Beurteilungen; 62 – Liegenschaften; 66 – Verkehrsplanung und Erschließung von Bauflächen; 67 – Grünordnung bei Bauleitplanung; 73 – Schallschutz)**
 - **Evaluierung der Organisation der Städtischen Fachämter**
5. **Überprüfung der den Wohnungsbau betreffenden Satzungen und weiterer Regelungen, die durch die Hansestadt erlassen worden sind, hinsichtlich einer möglichen Reduktion der Kosten des Wohnungsneubaus**

Das „Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock“ ist zum 1. Januar 2018 zu gründen, eine Vereinbarung der Beteiligten unter vorgenannten Prämissen zum 1. Juni 2018 zu avisieren. Der Oberbürgermeister legt zur Sitzung der Bürgerschaft im November 2017 eine konkrete Beschlussvorlage über die Gründung und die Zielsetzungen der Vereinbarung vor.

Begründung:

- 1) Präzisierung der Zielstellung, klare Formulierung einer politischen Vorgabe für den sozialen Wohnungsbau
- 2) Die Lobbyverbände BFW Landesverband Nord e.V. und Bauverband Mecklenburg-Vorpommern vertreten die (Kapital-)Interessen der Immobilieneigentümer bzw. der Bauwirtschaft. Es ist daher keine besondere Expertise oder ernsthaftes Interesse für den sozialen Wohnungsbau anzunehmen. Dagegen erscheint es geboten, den Mieterverein Rostock mit seiner Expertise in diesem Bereich als Mitglied aufzunehmen. Die weiteren genannten Stellen der Verwaltung und der Bürgerschaft sind für Ausschreibung, Finanzierung und Erschließung verantwortlich. Der Verband der Norddeutschen Wohnungsunternehmer e.V. und die Architektenkammer M-V können auch über ihre bundesweite Vernetzung externen Sachverstand, auch in Bezug auf Baukosten, beisteuern.
- 3) Sinnvolle Ergänzung der Forderung, um diese in Verwaltungshandeln zu überführen.
- 4)
 - a. Die Aufzählung dient der besseren Strukturierung und Nachvollziehbarkeit.
 - Sinnvolle Ergänzung, da die Erschließung von Flächen zwingende Voraussetzung für den Wohnungsbau ist. Das Segment für Einfamilienhäuser muss bedacht werden, da geeignete Flächen auf dem Markt momentan kaum zur Verfügung stehen. Die Abwanderung potentiell finanzstarker und damit steuerzahlender Einwohner in den Landkreis, gilt es zu vermeiden
 - Teil des Ursprungsantrags
 - Klarstellende Umformulierung und Ergänzung. Es erscheint nicht sinnvoll in allen Quartieren und bei allen Projekte, eine Quote von 30 % gefördertem Wohnraum anzustreben. In einigen Stadtteilen/Quartieren widerspricht das womöglich dem Ziel der sozialen Durchmischung. Bezogen auf die gesamte Stadt erscheint die Quote dagegen wünschenswert. Es sollte eine Möglichkeit geben Bestandswohnungen umzuwandeln, da eine größere Hebelwirkung, als beim Neubau anzunehmen ist.
 - Teil des Ursprungsantrags
 - b. Die Aufzählung dient der besseren Strukturierung und Nachvollziehbarkeit.
 - Redaktionelle Änderung und Präzisierung bezüglich der Konzeptausschreibungen
 - Anwendung einer Verbilligungsrichtlinie (Beispiel Lübeck)
 - Teil des Ursprungsantrags. Klarstellende Umformulierung.
 - Unnötige verteuernde Bauauflagen sollen überprüft und die Liegenschaftspolitik der Hansestadt überdacht werden, um sozialen Wohnungsbau zu vereinfachen.
 - c. Die Aufzählung dient der besseren Strukturierung und Nachvollziehbarkeit.
 - Die Vergabe von Sozialwohnungen muss wirksam geregelt werden.
 - d. Die Aufzählung dient der besseren Strukturierung und Nachvollziehbarkeit.
 - Die Maßnahmen der Verwaltung werden präzisiert. Die Vergabe von Sozialwohnungen muss wirksam geregelt werden. Statt unbestimmter „straffer“ Verfahren, sollen konkrete Maßnahmen zur Beschleunigung der Verfahren erarbeitet werden. Unnötige verteuernde Bauauflagen sollen überprüft und die Liegenschaftspolitik der Hansestadt überdacht werden, um sozialen Wohnungsbau zu vereinfachen. Dazu sind die materiellen und personellen Voraussetzungen zu schaffen
 - e. Die Begründung für Punkt 4 gilt hier sinngemäß.
 - f. Es ist unklar, was mit der Formulierung erreicht werden soll, da es wettbewerbs- und vergaberechtlich klare Vorgaben gibt. Bezogen auf die privaten Investoren und die Wohnungsgenossenschaften mutet sie kommandowirtschaftlich an. Sie ist daher zu streichen

Dr. Steffen Wandschneider
Fraktionsvorsitzender