

Informationsvorlage	Datum: 17.11.2017	
Federführendes Amt: Bauamt	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:	
Informationen zum Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.12.2017	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat den Oberbürgermeister am 13.09.2017 beauftragt, zur aktiven und sozialverträglichen Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes ein "Bündnis für Wohnen in der Hansestadt Rostock" ins Leben zu rufen. Dazu legt der Oberbürgermeister im November 2017 eine Beschlussvorlage zur Gründung und zu den Zielsetzungen der Vereinbarung vor.

Aus dem o.g. und weiteren Beschlüssen der Bürgerschaft sowie aus der Informationsvorlage Nr. 2017/IV/2393, in der die Verwaltung der Bürgerschaft den Stand der Beschlusserfüllung zum Beschluss vom Dezember 2013 Nr. 2013/AN/5144 "Wohnen in Rostock" zur Kenntnis gegeben hat, ergeben sich wesentliche Ziele und Handlungsfelder (Anlage). Die Ziele und Handlungsfelder müssen mit den Partnern des Bündnisses erörtert werden.

Die potentiellen Bündnispartner wurden mit Schreiben vom 16.11.2017 um Beteiligung und Darstellung möglicher Ziele gebeten.

Es ist beabsichtigt, im Januar 2018 zu einer Auftaktveranstaltung einzuladen. Vorgemerkt für das Gespräch ist der 17.01.2018. Die Einladung erfolgt, nachdem die Beteiligten und Mitwirkenden feststehen.

Roland Methling

Anlage:

Grundlagen und Handlungsfelder

09.11.2017

Beschluss Nr. 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen vom 13.09.2017

lfd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
1.	Gefasste Beschlüsse			
	Beschluss Nr. 2013/AN/5144 Wohnen in Rostock vom 04.12.2013	Es soll weiterhin eine wohnungspolitische Gesamtstrategie entwickelt werden	60	
2.	Grundlagen			
	Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock bis 2035 (Kommunale Statistikstelle 2016)		10.01	
	Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose (Empirica)	Fertigstellung Ende 2017	61	
	ISEK Indikatorenkatalog und jährliches Monitoring	Sachstand? Monitoring für alle Stadtbereiche? Wohnungsmarktbeobachtung?	20	30.11.17

Ifd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
3.	Wohnungspolitischen Ziele			
3.1	<p>Rostock 2025 - Leitlinien zur Stadtentwicklung: Leitlinie Soziale Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> • bedarfsgerechte Wohnraumversorgung • bezahlbare altersgerechte Wohnungen • günstige Angebote für Wohngemeinschaften <p>Leitlinie Verpflichtung für die Baukultur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnstandorte für alle Haushaltsformen und Einkommensgruppen • Wohnen soll bezahlbar bleiben • Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel • für Familien sind in ausreichendem Maße große Wohnungen anzubieten • der Konzentration einkommensschwacher Haushalte soll vorgebeugt werden 	Änderung beabsichtigt?	61	30.11.17
3.2	<p>Beschluss 2013/AN/5144 Wohnen in Rostock</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichendes Wohnungsangebot • für alle Segmentgruppen • für alle Nachfragegruppen • soziale Durchmischung in den einzelnen Stadtteilen 		60	
3.3	<p>Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktive Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes • sozialverträgliche Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes 		60	

Ifd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
4.	Handlungsfelder:			
4.1	Kommunale Wohnungsbestände			
	Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • „Die WIRO wird als kommunales Wohnungsunternehmen der Hansestadt Rostock beauftragt, die Ziele des Bündnisses und die Vorgaben der Vereinbarung konsequent in seine Geschäftspolitik zu übernehmen.“ 		60, 15	
	Informationsvorlage 2017/IV/2393 Stand Beschlusserfüllung zum Beschluss Nr. 2013/AN/5144 Wohnen in Rostock <ul style="list-style-type: none"> • langfristige Bestandshaltung • Erweiterung des Bestands • keine Privatisierung • Partner für Baulandentwicklung • Modernisierung und Instandsetzung • Maßnahmen zur Barrierereduzierung • Partner für energiepolitische und ökologische Maßnahmen • Versorgung benachteiligter Haushalte 	Bestehen diese Ziele weiterhin? Abstimmung mit WIRO über Amt 15	15 15 15 15 15 15 15	30.11.17
	Antrag 2017/AN/3175 Projekt „WIRO Miet-Anker“ Beispiel für andere Wohnungsunternehmen	Abstimmung mit WIRO	60	20.11.17

Ifd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
4.2	Baulandausweisungen			
	<p>Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entstehung neuer Wohnungen entsprechend des kalkulierten Bedarfs (Bevölkerungsprognose) mit mindestens jährlichen 1200 Wohneinheiten im Zeitraum 2018 – 2023 • Schaffung kostengünstiger Wohnungen • stadtweite Streuung (kostengünstiger Wohnungen) • bei Neubauvorhaben im innerstädtischen Bereich muss der mehrgeschossige Wohnungsbau Priorität haben • Formen einer frühzeitigen und ernsthaften Bürgerbeteiligung auf Augenhöhe als Ergänzung zur Einbeziehung beispielsweise der Ortsbeiräte 	Im Zeitraum 2018 bis 2023 sollen damit insgesamt 7.200 Wohnungen neu entstehen. Die Verwaltung strebt den Neubau von 1.500 WE/a an.	61	
	Wohnungsbauoffensive – Aufstellung von B-Plänen im Rahmen des geltenden Flächennutzungsplanes	aktuelle Übersicht // Darstellung der WE/Fertigstellung in den einzelnen Jahren mit einem realistischen Szenario?	61	30.11.17
	Förderung der Schließung von Baulücken im Sanierungsgebiet	Sachstand?	20	30.11.17
	Nutzung der Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ zur Schließung von Baulücken im Sanierungsgebiet	Sachstand?	20	30.11.17
	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	Zeitschiene?	61	30.11.17
	Innenentwicklungspotentiale auf stadt eigenen Flächen	Untersuchung im I. Quartal 2018, beauftragt durch Amt 61	61	
	Innenentwicklungspotentiale auf Flächen Dritter	Untersuchung im I. Quartal 2018, beauftragt durch Amt 61	61	
	genehmigte Bauvorhaben mit mehr als 6 WE		60	

Ifd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
	Beschluss 2016/AN/1692 Leitfaden zur Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung Beschluss 2017/BV/3099 Aufgabenstellung für die Beauftragung eines externen Sachverständigen zu der Erstellung eines Leitfadens oder einer Satzung für Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung	Zeitschiene?	61	30.11.17
4.3	Boden- und Liegenschaftspolitik			
	Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • Konzeptausschreibungen sind für alle zukünftigen Bauvorhaben verbindlich zu vereinbaren, die die vorgenannten Kriterien und stadtplanerischen Ziele beinhalten: <ul style="list-style-type: none"> - kostengünstige Wohnungen - stadtweite Streuung - bedarfsgerecht - 30% geförderter Mietwohnungsbau - Forcierung des barrierearmen u. altersgerechten Umbaus - moderne Energiekonzepte - Bezahlbarkeit der Nebenkosten - Priorität des mehrgeschossigen Wohnungsbaus bei Neubauvorhaben im innerstädtischen Bereich • An den Konzeptausschreibungen sollen sich gleichberechtigt die Kommune, die Genossenschaften und private Investoren der Wohnungswirtschaft beteiligen. • Bereitstellung bezahlbarer städtischer Flächen 	Muster/Bewertungsmatrix für Konzeptausschreibungen durch 61 oder 62? Übergabe einer aktuellen Unterlage // ggf. auch Zwischenstand?	61, 62	30.11.17

Ifd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
	Es ist beabsichtigt, das Ergebnis der Konzept-Ausschreibung Grundstück Bertolt-Brecht-Straße als Basis für weiterführende Überlegungen, inwieweit Konzeptausschreibungen künftig zielführend sind, heranzuziehen (2016/AM/1832 (SN) vom 28.06.2016)	Sollen wohnungspolitische Vorgaben berücksichtigt werden?	60	
	Flächenmanagement zur Veräußerung stadteigener Grundstücke für den Wohnungsbau intensivieren		61	
	Verwaltung prüft zurzeit, ob es im Hinblick auf eine Kooperation mit den WU zielführend ist, Grundstücke anstelle gegen Höchstpreis gegen Verkehrswert zzgl. Aufschlag ohne Ausschreibung zu veräußern. (2017/IV/2393)	Verkauf zum Festpreis in Höhe des Verkehrswertes mit Preisaufschlag von 10% (Festlegung des OB im Termin am 01.11.17) Für welche Fälle soll das gelten?	62	30.11.17
	Verbilligte Abgabe von Baugrundstücken	Kein Verkauf unterhalb des Verkehrswertes z. B. für geförderten Wohnungsbau	62	
	Beschluss 2017/AN/3135 Veräußerung des Grundstückes Rosengarten <ul style="list-style-type: none"> • ohne Ausschreibung 	Ausschreibungsverzicht? Kriterien? Zeitnaher Mietwohnungsneubau? Engagement der Genossenschaften in der Stadt?	20	30.11.17
	2017/BV/3167 Verhandlungen mit einer AG von 5 Rostocker WG zur großflächigen Bebauung mit Wohnraum im Stadtzentrum <ul style="list-style-type: none"> • ohne Ausschreibung 	Ausschreibungsverzicht? Kriterien? Zeitnaher innerstädtischer Wohnungsneubau? Bauherren ohne Rentabilitätsziele?	03.H, 61	30.11.17
	Forcierung des barrierearmen und altersgerechten Umbauens		60	
	moderne Energiekonzepte (Klimaschutz, CO2-Neutralität)	Vorstellung der Verwaltung?	KSL	30.11.17
	Finanzierung der Erschließung			
	Warmmietneutrale Modernisierung			
	Intervention bei vernachlässigtem Wohnraum			
	Unterstützung alternativer Wohnprojekte			
	Unterstützung studentischen Wohnens			

Ifd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
4.4	Mietpreis- und Belegungsbindungen			
	Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • von den mindestens jährlich neu zu bauenden 1200 Wohneinheiten im Zeitraum 2018 – 2023 sollen bis zu 30 % als geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden 		60, 62	
	Im Neubau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird keine geeignete Möglichkeit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gesehen (2016/AM/2106)		60	
	Beschluss 2015/BV/1379 Quartierblatt 055 Neuer Markt Informationsvorlage 2017/IV/2512 Quartierblatt Neuer Markt <ul style="list-style-type: none"> • Mietpreis- und Belegungsbindung für 10 % der Wohnungen oder mittelbare Bindungen 	Soll entsprechend dem Beschluss der Bürgerschaft ein Konzept vorgelegt werden?	20	
	Beschluss 2017/AN/3135 Veräußerung des Grundstückes Rosengarten <ul style="list-style-type: none"> • 10% der Wohnungen im mittleren Preissegment (max. 8 EUR/m²) • Prüfung weiterer 10 Wohnungen im unteren Preissegment (max. 6 EUR/m²), wenn öff. gefördert 	Mietpreisbindung ohne Förderung Sicherung der Belegung durch Zielgruppe erforderlich! Einheitliches Konzept? Einheitliches Vorgehen?	20	
	Beschluss 2017/AN/2701 Soziale Mieten in Rostock sichern <ul style="list-style-type: none"> • KdU-fähige Wohnungen durch Mietpreisbindung sichern Informationsvorlage 2017/IV/3044	erledigt		

lfd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
	2017/BV/3167 Verhandlungen mit einer AG von 5 Rostocker WG zur großflächigen Bebauung mit Wohnraum im Stadtzentrum ohne Ausschreibung	20% WE für untere und mittlere Einkommen? Definition der Einkommenshöhe? Sicherung der Belegung durch die Zielgruppe?	03.H, 61	30.11.17
	Verlängerung der Bindungsfristen an Bestandswohnungen			
4.5	Wohnraumförderung			
	Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • von den mindestens jährlich neu zu bauenden 1200 Wohneinheiten im Zeitraum 2018 – 2023 sollen bis zu 30 % als geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden 		60, 62	
	Nutzung des Landesprogramms „Personenaufzüge und Lifte, barrierearmes Wohnen“ (Zuschussförderung, Zweckbestimmung 15 Jahre, Belegung im Einvernehmen mit der Stadt)		60	
	Nutzung des Landesprogramms Neubau Sozial (Zuschussförderung, Zweckbestimmung 20 Jahre, Belegung durch WBS-Inhaber)		60	
	Eigene Wohnraumförderung	Förderprogramm der Stadt?	60	
4.6	Kooperationen			
	Kooperationsverträge		60	
	AG „Wohnraumversorgung besonderer Personengruppen“		60	
	Unterstützung durch die Stadt bei der Suche barrierefreier/rollstuhlgerechter Wohnungen Befragung der WIRO und der WG zu „Wohnen ohne Barrieren“ vom 19.10.2016		60	
	Wohnraumberatung		50	
	Wohnen für Hilfe		50	

Ifd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
4.7	Ordnungspolitische Maßnahmen			
	<p>Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezahlbarkeit der Nebenkosten <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundsteuer 2. Wasserversorgung 3. Entwässerung 4. Heizung 5. Warmwasserversorgung 6. Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen 7. Personen- oder Lastenaufzüge 8. Straßenreinigung 9. Müllbeseitigung 10. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung 11. Gartenpflege 12. Beleuchtung 13. Schornsteinreinigung 14. Haftpflichtversicherung 15. Hauswart 16. Antenne 17. Wäschepflege • Baukosten senken 	<p>Welche Maßnahmen zur Senkung der Nebenkosten sind jeweils vorgesehen? Wie können Preissteigerungen vermieden werden?</p>	<p>Amt 20 WWAV WWAV Stadtwerke Stadtwerke</p> <p>Amt 73 Amt 73</p> <p>Stadtwerke</p>	<p>30.11.17 30.11.17 30.11.17 30.11.17</p> <p>30.11.17 30.11.17</p> <p>30.11.17</p>
	Mietspiegel		60	
	Betriebskostenspiegel, Heizkostenspiegel	erledigt mit Heizspiegel Rostock 2016	60	
	Antrag Kappungsgrenzenverordnung beim Land	Abstimmung mit EM am 03.11.2017, Inkrafttreten frühestens Juni 2018	60	
	Antrag Mietpreisbremse beim Land	Abstimmung mit EM am 03.11.2017 Inkrafttreten frühestens Juni 2018	60	
	Fernwärmesatzung		73	

lfd. Nr.	Grundlagen und Handlungsfelder	Hinweise und Klärungsbedarf	Federführend zuständig	Termin
	Stellplatzsatzung		66	
	Umgang mit Ferienwohnungen - B-Plan zum Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde aufgestellt (01.03.2017)			
4.8	Verwaltungsinterne Maßnahmen			
	Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • straffe Genehmigungsverfahren • Schaffung notwendiger personeller Kapazitäten innerhalb der Verwaltung sowie die Organisation einer Wohnraumvergabe und Kontrolle zur Belegung der Wohnungen mit Mietpreisbindung 		alle beteiligten Ämter: 10, 37, 45, 60, 61, 66, 67, 73	
5.	OB soll sich beim Land einsetzen			
	Beschluss 2017/AN/2972 Bündnis für Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • Der Oberbürgermeister soll sich bei der Landesregierung dafür einsetzen, dass das Sonderprogramm zur Gewährung von Zuschüssen für den sozialen Wohnungsneubau gemäß der Richtlinie Wohnungsbau Sozial auch auf die Förderung im Wohnungsbestand angewendet werden kann. Ziel ist die Sicherung und Ausweitung des Angebotes an Wohnungen, die der KdU-Richtlinie entsprechen sowie an Wohnungen mit sozialen Bindungen im Bestand. 		Amt 60	
	Attraktive Wohnraumförderung			
	Ausreichende Finanzierung der Wohnraumförderung			
	Mittelbare Belegungsrechte	Abstimmung mit EM am 03.11.2017: Wird nicht vom Land unterstützt		
	Zweckentfremdungsverbot			

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.