

Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“

**am 01. Juni 2015
17 bis 19 Uhr**

Tagesordnung

- TOP 1 - Begrüßung und aktueller Stand
- TOP 2 - Handlungsansätze zur Umsetzung der InWIS - Empfehlungen
- TOP 3 - Zwischenstand eines Marburger Wohnraumversorgungskonzeptes
- TOP 4 - Zusammenfassung und Ausblick

TOP 2 - Handlungsansätze der Arbeitsgruppe des Runden Tisches

- Unterarbeitsgruppe „Quotierung“
 - Herr Girgert, Lokale Agenda 21
- Unterarbeitsgruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“
 - Herr Hauswaldt, GeWiM e.V.
- Unterarbeitsgruppe „Benachteiligte Zielgruppen“
 - Frau Rösner, DWO/Fachberatung Wohnen
- Unterarbeitsgruppe „Barrierefreiheit“
 - Herr Duve-Papendorf, Sozialverband VdK

→ Stellungnahmen und Maßnahmenvorschläge

Unterarbeitsgruppe „Quotierung“ - Sozialquote im frei finanzierten Wohnungsbau

Die Lenkungsgruppe des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ bittet den Magistrat der Universitätsstadt Marburg, zwecks Förderung des sozialen Wohnungsbaus ein Konzept zur Quotierung von Neubauf Flächen im privat finanzierten Wohnungsbau gemäß der im Baugesetzbuch gegebenen rechtlichen Voraussetzungen zu erarbeiten.

Einführung durch Satzungsbeschluss

- Quotenregelungen werden als Gegenleistung für die Schaffung von Baurecht betrachtet.
- Um den Eindruck der willkürlichen Anwendung zu vermeiden, sollten sie durch Satzungsbeschluss rechtliche Verbindlichkeit erlangen.

Vorschläge zur Ausgestaltung

- Die Quote sollte verbindlich für alle frei finanzierten Wohnungsbauvorhaben ab **15 Wohneinheiten** in Form einer Standardquote von **30 Prozent** festgelegt werden.
- Der 30-Prozent-Anteil für den sozialen Wohnungsbau sollte sich an der geplanten Gesamtgeschossfläche orientieren.

Vorschläge zur Ausgestaltung

- Die Regelung sollte Anwendung finden beim Bau von:
 - Mietwohnungen
 - Eigentumswohnungen
 - größeren Einfamilienhausprojekten

- Die Quote sollte flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet gelten.

Vorschläge zur Ausgestaltung

- Die Mieten für die durch eine Quotenregelung entstehenden Wohnungen sollten sich an den Angemessenheitskriterien für die Bruttokaltmieten nach SGB II und SGB XII orientieren.
- Zwecks Erweiterung des Bestandes an behindertengerechten Wohnungen sollte die Quotenregelung mit Vorgaben zur Barrierefreiheit nach DIN 18040 Teil 2 verbunden werden.

Begründung

- Neben dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen sollte das gesamte wohnungspolitische Instrumentarium ausgeschöpft werden.
- InWIS empfiehlt die Quote als effektives Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus.
Die Quotierung gilt demnach als "praxisorientiertes Modell ..., dem ein nennenswerter Wirkungsgrad beigemessen werden kann". (InWIS 2014: 78)

Begründung

- Die Quotenregelung bietet ein Instrument, um einer Verschärfung der sozialräumlichen Segregation entgegenzuwirken und die soziale Durchmischung zu fördern.
- Sie kann dazu beitragen, dass Haushalte mit geringem Einkommen auch künftig noch Wohnraum in der Kernstadt finden.

Rechtliche Grundlagen

§1, Abs. 5 des Baugesetzbuches gewährleistet eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“.

§1, Abs. 6, Satz 2 des Baugesetzbuchs weist außerdem darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung“ zu berücksichtigen sind.

§11, Abs. 1, Satz 2 nennt als Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages ausdrücklich: „Die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere (...) die **Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (...)**.“

In vielen Städten ist die Quote bereits Realität

- München: 30 % (seit 1994) 50% bei städtischen Projekten
- Hamburg: 30 %
- Stuttgart: 20 %
- Freiburg i. Br.: 50 % (seit Mai 2015, vorher 30 %)

Unterarbeitsgruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“



Gemeinschaftliches Wohnen: Definition, Bedarf, Vorteile, Problemfelder

- Definition:
Wohnprojekte sind auf Gemeinschaft angelegte **Zusammenschlüsse** von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens zeitlich und räumlich miteinander teilen. Grundlegend für die gemeinschaftliche Wohnform ist eine **verbindlich solidarische Ausrichtung** insbesondere mit dem Ziel, sich wechselseitig im Alltag und in besonderen Lebenslagen zu unterstützen, immer im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten der Einzelnen
- Formen von Wohnkonzepten - Vielfalt
- Unterschiedliche Rechtsformen und Eigentumsverhältnisse



Gemeinschaftliches Wohnen (GeWo) und Sozialraum

Wohnprojekte sind Teil der Stadtentwicklung

- GeWo heißt nicht nur gemeinsamer Wohnraum, sondern auch Einbindung in den umgebenden Sozialraum
- GeWo heißt auch: Entwicklung des umgebenden Quartiers
 - Wichtig: Wechselwirkung zur Quartierinfrastruktur
- GeWo-Zielgruppen (Beispiele): Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Mehrgenerationengruppen, etc.
 - Gruppen lassen sich auch verknüpfen und mischen

AG-Position zu Wohnprojekten

- Die AG stellte nicht Baugruppen, sondern Wohnprojekte in den Mittelpunkt. Sie verbindet „Wohnprojekte“ mit „Gemeinschaftlichem Wohnen“.
- Wohnprojekte sind nicht nur, wie von InWIS primär vorgeschlagen, für mittelständische Baugruppen und Baugemeinschaften eine attraktive Alternative
- Wohnprojekte sollen insbesondere auch im **Mietwohnungsbau**, in Bestandgenossenschaften oder in weiteren Organisations- und Rechtsformen realisiert werden
- Mischformen sind ausdrücklich erwünscht

Besondere Herausforderungen an WPe (InWIS ergänzt)

- Gruppenfindung, - Stabilisierung
- Schwierige Grundstücksakquise, Akzeptanz durch Vermieter
- Notwendige Moderation der Baugruppe, Mietergruppe
- Vor allem zu Beginn: Schwierige „Einstiegsfinanzierung“,
Kreditbeschaffung, Absicherung der gemeinschaftlichen Kosten
- Mindestmaß an Know-how für Planung, Bau, Projektentwicklung,
Umsetzung, notwendige Kenntnis geeigneter externer Dienstleister
- Verzögerung der Abläufe durch die Beteiligung vieler Mitglieder

Handlungsempfehlungen der Inwis-Studie

Konkret im Hinblick auf **Wohnalternativen**:

- Politisches Signal geben
- Netzwerke schaffen
- Identifizierung und Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücke
- Zentrale **Koordinierungsstelle** einrichten

Die Koordinierungsstelle



Vorschlag 1: Koordinierungsstelle einrichten

Textauszug aus S. 2 Vorschläge der Lenkungsgruppe zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“:

Aufgaben der Koordinierungsstelle:

- Sie soll eine zentrale und barrierefreie Anlaufstelle für.. Gruppen, Vereine, Investor/inn/en, Wohnbaugesellschaften und Einzelpersonen in der Kommune sein
- Sie soll Sachkompetenzen zu den Themen Architektur und Rechtsformen, Wohnprojekt-Konzepte, finanzielle Förderung und zu Fragen der Finanzierung aufweisen
- Sie soll alle (WP-) relevanten Informationen erfassen, aufarbeiten und gezielt weitergeben
- Eine frühe, bedarfsgetreue Vernetzung aller wichtigen Akteure soll durch die Koordinierungsstelle sichergestellt werden (innerhalb der Verwaltungsstellen sowie zwischen Stadtverwaltung und den unterschiedlichen AkteurInnen der Stadtgesellschaft)
- Sie soll sowohl theoretisches und praktisches Know-How über Wohngruppen besitzen sowie Moderations- als auch Coaching-Kompetenzen aufweisen
- Sie soll insbesondere bei der Suche nach Grundstücken, nach Bauträgern und Investor/innen unterstützen, um Chancen auf dem angespannten Immobilienmarkt zu erschließen
- Sie soll Öffentlichkeitsarbeit übernehmen (z.B. Aufbau und Pflege eines Internetauftritts, Planen und Durchführen von Informations- und Fortbildungsveranstaltungen, Pressemitteilungen verfassen, Informationsmaterial wie Flyer gestalten usw.)
- Ziel sollte es sein, einen Kompetenzverbund für gemeinschaftliches Wohnen und Wohnprojekte in Marburg zu schaffen

Vorschlag 2: Quote für Wohnprojekte

Gründe für WP-Quote:

- Innovative Wohnformen von Anfang an mitbedenken
- Diesen durch die Quote zur Realisierung verhelfen

- Auch für den Sozialwohnungsbau und Baugesellschaften, insbesondere GeWoBau

Beispiel HH: Grundstücksvergabe nach Konzeptkriterien



Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität

- Bewertung erfolgt nach Ausschreibung
- 30% Preis
- 70% Konzept, d.h..
 - Wohnungspolitische Vorgaben
(z. B. Anteil geförderter Wohnungen, längere Bindungen, Einbeziehung Baugemeinschaft)
 - Städtebauliche Vorgaben
(z.B. Architekten Wettbewerb, Fassadengestaltung, Qualität der Außenanlagen, Einhaltung der Planungsrechtlichen Vorgaben.)
 - Energetische Vorgaben
(z.B. Höchste Energiehaus Standards (KfW 70 bis Energiehaus plus), Verwendung nachhaltiger Dämmstoffe, Zertifizierung nach DGNB o.ä.)

Vorschlag 3: Förderung für Wohnprojekte

- Siehe Punkt 2.3., S.3 in den Vorschlägen vom 20.4.15 – Dort erste Empfehlungen zu Fördermöglichkeiten.
- Erleichterungen zum Grundstückserwerb z.B. mittels Erbbaurecht oder Stiftungsvermögen.
- Modellversuchsprogramm des Bundes nutzen

Fördermöglichkeiten für Wohnprojekte

- Berücksichtigung von gemeinschaftlichem Wohnen bei kommunalen Förderprogrammen
- Beispiel Hamburgische Investitions- und Förderbank:
 - Zuschuss von 1900 Euro pro qm für barrierefreie Gemeinschaftsräume beim Neubau preisgünstiger Mietwohnungen
- Nachträge sind zu erarbeiten)

Externe Bewertung von Wohnprojekten

PRO Wohnprojekte von Prof. Schultz-Granberg (Berlin/Münster):

- Entlastung der Planung durch nachbarschaftliches Engagement
- Maßgeschneiderte Wohnformen durch gemeinsamen Prozess
- gestalterischer und funktionaler Mehrwert
- Baugruppen als Schwellenmodell
- perspektivischer Wert: Preisstabilität v. a. bei Genossenschaften
- gebautes soziales Netzwerk - hohe Zufriedenheit

Unterarbeitsgruppe „Benachteiligte Zielgruppen“ Recht auf Wohnen für jeden!

In 2014 meldeten sich **310 wohnungslose Personen** beim Diakonischen Werk in Marburg.

- Handicaps für Einzelpersonen und Familien können sein:
 - Schulden / unzureichendes Einkommen
 - Migrationshintergrund
 - Behinderungen
 - Alter
 - Größe der Haushalte

Appell an die Wohnungsbaugesellschaften

- Priorität: **günstigen** Wohnraum für benachteiligte Bürger mit geringem Einkommen anbieten!
- **Offenheit** für die benachteiligten Zielgruppen, da sie nur bei den Wohnungsbaugesellschaften **eine Chance** haben, die Wohnung anmieten und halten zu können.
- Einstellung auf die Nachfrage bei der **Planung, Kooperation** Gesellschaften/Sozialarbeit:
 - **Kleine Wohnungen** (auch **Appartments**)
 - Große Wohnungen
 - Flexible Größen

Forderungen an den Magistrat

- Recht auf **menschenwürdigen** Wohnraum in der Stadt verwirklichen
- **Sicherungskonzepte** für Wohnraum entwickeln
- Verbesserung der **kommunalen Vermittlungskapazitäten** gewährleisten
- Anhebung der **Mietobergrenzen** für Marburg forcieren

Unterarbeitsgruppe „Barrierefreiheit“ Grundsätzliches

Barrierefreies Wohnen gliedert sich in zwei Anwendungsbereiche:

- Barrierefreies Wohnumfeld und Infrastruktur (DIN 18040 Teil 1)
- Barrierefreiheit in der Wohnung und barrierefreie Erreichbarkeit / Zugänglichkeit (DIN 18040 Teil 2)

Rollstuhlgerechte Wohnungen entsprechen DIN 18040 mit dem Zusatz R

Themenfelder (in Anlehnung an die INWIS-Studie)

1. Neubau bzw. geförderter Neubau:
Anforderungen zur Barrierefreiheit
2. Förderung von Umbaumaßnahmen:
Entwicklung eines Leitfadens
3. Förderung von Einzelmaßnahmen:
Wohnraumanpassung
4. Leuchtturmprojekte
5. Quartiersentwicklung
6. Weiterführung der AG Barrierefreiheit:
Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren
7. Wohnungsmarktbeobachtung

1. Neubau bzw. geförderter Neubau: Anforderungen

- Ausweitung der kommunalen Fördermittel
- Einhaltung geltender Bestimmungen gem. HBO (Ansprechpartner Bauaufsicht)
- Information über bestehende Beratungsmöglichkeiten
- Öffentlichkeitsarbeit Zielgruppe Architekten und Bauingenieure; Fortbildungsmaßnahmen initiieren; Netzwerke schaffen bzw. forcieren
- Forderung 100% Barrierefrei, mind. 1 Geschoss nach DIN 18040-2 Zusatz R
- Bedarfsabgleich u.a. mit dem Wohnungsamt

2. Förderung von Umbaumaßnahmen: Entwicklung eines Leitfadens

- Es gibt im Internet gute Vorlagen (u.a. AB-NRW oder WIR – Wohnen im Revier), die für einen „Marburger Leitfaden Barrierefreies Wohnen“ verwendet werden können
- Aufgabe der Stadt, Begleitung durch die AG gemeinsame Initiative mit den Wohnungsbaugesellschaften
- Kriterienkataloge für Förderung auf Wirksamkeit regelmäßig prüfen
- Prüfung der Umsetzung!

3. Förderung von Einzelmaßnahmen: Wohnraumanpassung

- Angebot an Wohnberatung
 - erweitern
 - bekannt machen
 - Vernetzen
- Kooperation mit der Handwerkskammer
- Kommunale Förderung der Wohnraumanpassung

4. Leuchtturmprojekte

- Enge Kooperation mit der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft (GeWoBau)
- Neubau mit höchstmöglicher Wohn- und Lebensqualität für Menschen mit Behinderung
- Konzepte für Gemeinschaftliches Wohnen und Barrierefreiheit kombinieren
- Leuchtturmprojekt „**Gruppenwohnung**“: individueller Wohnbereich plus Gemeinschaftsraum (INWIS, S. 83)

5. Quartiersentwicklung

- Barrierefreie und soziale Quartiersentwicklung ist ein langfristiges Projekt, aber lohnenswert und zukunftssichernd
- Modellprojekt in Anlehnung an das „Bielefelder Modell“ schaffen: „Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit“
- Zielvereinbarung „Quartiersentwicklung“ zur Konkretisierung der INWIS-Vorschläge (S. 84f.)
- Begehung, Bestandsaufnahme als erste Schritte.
Der Aktionstag (5. Mai, Protesttag zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung) hat die Notwendigkeit von Barrierefreiheit im Wohnumfeld gezeigt

6. Weiterführung der AG Barrierefreiheit: Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren

- Schaffung einer **Koordinierungsstelle Barrierefreiheit** zur Realisierung inklusiver Lebensräume
- Verstetigung Ja! Aber Wer?
→ Vernetzung der Ansprechpartner in Verwaltung, Magistrat, Stadtparlament und Wohnungsbaugesellschaften
- Begleitung durch die AG Barrierefreiheit

7. Wohnungsmarktbeobachtung

- Ziel: bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für Menschen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Das gilt auch für die Infrastruktur des Wohnumfelds
- Fokus:
 - Wer braucht barrierefreien Wohnraum?
 - Wie groß ist der tatsächliche Bedarf?
 - Wie entwickelt sich das Angebot, differenziert nach
 - verschiedenen Stufen von Barrierefreiheit?
 - Einkommensgruppen
(z.B. mit/ohne WBS, Bezieher von Transferleistungen)
 - Regionalem Bezug (Kernlagen und Stadtteile)
 - Bewohnerzusammensetzung
- Begleitung durch die Lenkungsgruppe

Ausblick

- Weitere Klärung von Aufgabenstellung und Arbeitsweise erforderlich → Mitwirkung muss für Ehrenamtliche leistbar sein!
- Diskussion der Ergebnisse der AG Barrierefreiheit in der Lenkungsgruppe steht noch aus (Mitte Juni)
- Die AG wünscht sich klare Aussagen zur Verbindlichkeit bei der Umsetzung der Arbeitsergebnisse
- Dito: Engere Rückkopplung z.B. mit der Steuerungsgruppe
- Kooperation mit dem Behindertenbeirat ist erwünscht

TOP 3 - Zwischenstand eines Marburger Wohnraumversorgungskonzeptes

Herr Rausch

**Leiter des städtischen Fachbereiches
Planen, Bauen, Umwelt**

TOP 4 - Zusammenfassung und Ausblick

- Marburger Wohnraumversorgungskonzept
- Zusammenfassung der Handlungsansätze,
dies ist die Aufgabe der Verwaltung
- Vorlage des Konzeptes im September 2015

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!