DIE GRÜNEN IM RAT
GRÜN-OFFENE LISTE IN OBERHAUSEN

Positionspapier

WOHNEN

2020

GRÜNE für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in Oberhausen: ökologisch, sozial, bezahlbar

Kurzfassung

Die Frage der Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist in NRW zu einer der zentralen Gerechtigkeitsfragen geworden. Dies macht auch vor Oberhausen nicht Halt. Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum mit guter Ausstattungsqualität, der unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht wird, ist eine zentrale städtebau-, sozial- und klimapolitische Aufgabe für die nächsten Jahre.

Wir GRÜNE setzen uns ein für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, die in einer sozial ausgewogenen und nachhaltigen Stadtentwicklung wurzelt. Um dies zu erreichen, setzen wir auf integrierte Bestandsentwicklungskonzepte und ein verträgliches Maß an Ersatz- und Neubau von Wohnungen an qualifizierten Standorten. Angesichts eines momentan noch weitgehend entspannten Wohnungsmarktes geht es nicht um Quantität, sondern Qualität steht im Mittelpunkt. Dabei müssen wir genau hinschauen, denn die Situation unterscheidet sich in Oberhausen von Quartier zu Quartier. Hier brauchen wir passgenaue Ansätze.

Daraus ergeben sich die folgenden **10 Punkte** für eine GRÜNE Wohnungspolitik in Oberhausen:

Punkt 1: Bezahlbares Wohnen durch Sicherung und Aufwertung des Bestands

Die Wohnungen, die wir in Oberhausen benötigen, sind weitgehend schon da. Häufig sind sie jedoch in schlechtem Zustand. Hier besteht der größte Handlungsbedarf und es kann mit bewährten Sanierungskonzepten eine große Wirksamkeit erzielt werden – bezahlbar sowie ressourcenschonend. Dies wollen wir durch Beratungs- und Unterstützungsangebote fördern. Wir setzen uns ein für die Aktivierung von Leerstand, z. B. durch die Umnutzung leerstehender Ladenlokale für barrierearmes Wohnen. Um die Schaffung von lebendigen Quartieren zu unterstützen und dabei die Möglichkeiten im Bestand bestmöglich auszuschöpfen, gilt es Angebot und Nachfrage besser zusammenzubringen: Es wird eine Beratung angeboten für Eigentümer*innen, die sich verkleinern oder zentraler wohnen wollen, und Wohnungssuchende, die sich vergrößern wollen, wie z.B. jungen Familien. Ein Programm für Wohnungsbaugesellschaften, gemeinnützige Genossenschaften und Private soll es Menschen ermöglichen, ihren Wohnraum zu tauschen, ohne dass sich z.B. bei einer Verkleinerung die Mieten erhöhen.

Punkt 2: Flächensparen auch als Grundlage der Wohnungspolitik

Boden ist eine endliche Ressource. Das Bauen auf der grünen Wiese – jahrzehntelang nicht hinterfragt – raubt uns heute wichtige Freiflächen. Unser Ziel ist, mehr Lebensqualität für die Bürger*innen bei so geringstmöglichem Flächenverbrauch zu erreichen. Durch eine Flächenkreislaufwirtschaft werden Flächen, die ihre Nutzung verlieren, wieder aktiv für die Stadtentwicklung genutzt. Ein verbindlicher kommunaler Grundsatzbeschluss soll den weiteren Flächenverbrauch einschränken bzw. verhindern.

Punkt 3: Ersatzneubau und Flächenpotenziale im Bestand

An vielen Stellen in der Stadt ist es möglich, neue Wohnungen verträglich einzufügen. Dazu soll die vorhandene versiegelte Fläche in Oberhausen stärker auf Möglichkeiten zur Nachverdichtung hin untersucht und entsprechend entwickelt werden, z.B. durch Aufstocken von Gewerbeimmobilien, Überbauung von Parkplätzen, Baulückenschließung oder Ersatzneubau. Dazu fordern wir ein Standortmanagement, das sich gezielt mit allen Facetten der Innenentwicklung beschäftigt.

Punkt 4: Wohnungsneubau mit Maß an geeigneten Standorten

Um lebendige und vielseitige Quartiere zu erhalten, soll bei Wohnungsneubauprojekten auf eine gute, wohnortnahe Versorgung und ÖPNV-Anbindung geachtet werden. Ein besonderes Gewicht hat dabei die Stärkung der Quartierszentren. Durch die Konzeptvergabe von Flächen soll sichergestellt werden, das wichtige Aspekte wie die soziale Durchmischung oder Baustandards enthalten sind und nicht ausschließlich die Rendite zählt. In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass ein gewisser Anteil (30 bis 50 Prozent) an Wohnungen preisgebunden vermietet werden muss.

Punkt 5: Wohnen - nachhaltig und auch urban

Um den Flächenverbrauch beim Wohnungsbau zu senken, soll durch intelligente und architektonisch ansprechende Bauweise möglichst

kompakt gebaut werden. Dies korrespondiert auch mit dem erhöhten Bedarf an Geschosswohnungsbau. An einigen Orten lässt sich höher und urbaner bauen. Dies würde einer Großstadt in der Metropolregion Ruhr gut zu Gesicht stehen. Gemeinwohlorientiertes Erneuern im Bauen und Bestand heißt auch, im Wohnungsbau nachhaltig Ressourcen nutzen: durch klimaschonende Bauweise und erneuerbare Ressourcen. Für eine flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet fordern wir in ganz Oberhausen mindestens 50MBit/s.

Punkt 6: Für jede*n die richtige Wohnung

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen mit angemessener Ausstattung, die z. B. altersgerecht oder barrierefrei sind, übersteigt das Angebot. Bei Um- und Neubau bedarf es daher einer besonderen Berücksichtigung bis hin zu Quotenregelungen. Um mehr preiswerte Wohnungen für junge Menschen in Studium und Ausbildung zu schaffen, soll mit den Studierendenwerken Kontakt aufgenommen und nach geeigneten Standorten gesucht werden. Es wird ein Vermittlungsangebot „Wohnen für Hilfe“ initiiert, denn Wohnungssuchende und Menschen, die Platz haben und Hilfe wünschen, können sich gut ergänzen. Durch Belegungsbindungen im Bestand und Neubau, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW gefördert werden, können preisgebundene Wohnungen zur Verfügung gestellt und ein Teil der auslaufenden Bindungen auffangen werden. Die Stadt geht dazu gezielt auf Wohnungseigentümer*innen, Genossenschaften und Investor*innen zu.

Punkt 7: Unterstützung gemeinschaftlicher Projekte

Wohngruppen und gemeinschaftliche Nutzungskonzepte, wie Bau- und Wohngruppen oder Pflege-WGs geben Antworten auf gewandelte Wohnwünsche und -anforderungen und tragen zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen bei. Hierfür braucht es eine Anlaufstelle zur Vernetzung und Beratung, die sowohl Interessierte als auch Investor*innen aktiv unterstützt.

Punkt 8: Wohnungssuchende und Mieter*innen stärken

Wir GRÜNE setzen uns dafür ein, dass alle Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben. Um einer diskriminierenden Auswahlpraxis durch manche Vermietende ein Ende zu bereiten, soll die Stadt eine Clearingstelle einrichten. Wir brauchen durchsetzungsfähige und stärker öffentlich geförderte Verbände zum Mieter*innenschutz, u.a. bei Mieterhöhungen und der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Auch in Oberhausen muss bei Verwahrlosung von Mietwohnungen die kommunale Bauaufsicht verstärkt tätig werden.

Punkt 9: Städtebauliche Entwicklung aktiv und selbstbestimmt

Unsere GRÜNE Vision ist, dass Oberhausen ihre städtebauliche und Wohnungsbauentwicklung aktiver betreibt. Doch ist die Stadt kaum noch Eigentümerin von Flächen und somit in ihren Steuerungsmöglichkeiten beschränkt. Um dies zu verbessern, soll Oberhausen aktiv Grundstücke erwerben, z.B. indem sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Wir unterstützen Initiativen, durch die Kommunen Eigentum an Grund und Boden zurück erwerben können - auch mit Unterstützung von Bund und Land. Wir setzen uns dafür ein, dass die Stadt vorhandene Flächen und Immobilien behält und die Entwicklung von Flächen durch Investoren aktiv steuert.

Punkt 10: Mit lokalen und regionalen Partnern gemeinsam stark

Wir GRÜNE werden regionale Kooperationen insbesondere durch die Zusammenarbeit mit angrenzenden Kommunen nach Kräften fördern. Da sich gezeigt hat, dass die Neugründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft momentan keine Perspektive bildet, setzen wir uns dafür ein, dass die Wohnungsgesellschaft einer Nachbarkommune aktiv werden kann. Die Stadt muss stärker als bisher die Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft suchen. Auch Immobilieneigentümer*innen sollen intensiver in eine Strategie zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums eingebunden werden. Maßnahmen und Planungsvorhaben, gerade der Innenentwicklung, verursachen viel Arbeitsaufwand. Zur Stärkung der Verwaltung beschließt der Rat der Stadt ausreichend Haushaltsstellen für die entsprechenden Dezernate. Das geplante Netzwerk Wohnen ist ein richtiger Schritt zur Fortsetzung und Etablierung eines dauerhaften und regelmäßigen Dialogs mit allen Beteiligten. Hierzu gilt es verbindliche Ziele zu entwickeln und dies durch politische Beschlüsse vorzubereiten bzw. zu begleiten, so dass aus dem Dialog ein gemeinsames zielgerichtetes Handeln wird.

GRÜNE für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in Oberhausen: ökologisch, sozial, bezahlbar

Langfassung

Die Frage der Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist in NRW zu einer der zentralen Gerechtigkeitsfragen geworden. Dies macht auch vor Oberhausen nicht Halt. Zwar ist der Druck in den letzten Jahren nicht so gestiegen, wie in den großen Städten, dennoch zeigt sich dringender Handlungsbedarf:

- Die Zahl der sozialgebundenen Wohnungen nimmt weiterhin stetig ab, ohne das hier bislang erfolgreich gegengesteuert wird.
Gerade im unteren und mittleren Preissegment herrscht ein Wohnraummangel, da vorhandene, bezahlbare Wohnungen häufig in einem schlechten Zustand sind und passende Wohnungen für Zielgruppen wie alleinlebende Ältere fehlen.
- Durch Neubau auf der „grünen Wiese" werden wichtige Freiflächen verbraucht und damit gleichzeitig Schieflagen an anderer Stelle verstärkt.
- Insbesondere in Alt-Oberhausen ist inzwischen eine Zunahme an Leerständen zu verzeichnen.
- Ohne eine aktive kommunale Wohnungsmarktstrategie, einen nennenswerten städtischen Wohnungsbestand und Flächenvorrat sind kommunale Handlungsspielräume stark eingeschränkt.

Auch wenn die Bevölkerungszahl bis 2030, den Prognosen folgend, nach einem zwischenzeitlichen Anstieg wieder sinkt, so wird damit gerechnet, dass die Anzahl der Haushalte und damit die Anzahl der benötigten Wohnungen steigen wird. Hintergrund ist u.a., dass immer mehr Menschen alleine wohnen. Schon heute steigt die Anzahl der Haushalte schneller als die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse ist in den letzten Jahren in Oberhausen angestiegen. Dies ist eine gute Nachricht. Doch liegt das Lohnniveau noch immer unter dem Mittel und dies hat zur Folge, dass viele Menschen auf bezahlbare Mieten im unteren und mittleren Preissegment angewiesen sind. Gleichzeitig gibt es gute Voraussetzungen: Mit drei lebendigen Stadtteilzentren, vielen gewachsenen Quartieren sowie einem im Vergleich zu den Nachbarstädten guten ÖPNV können wir an vielen Orten attraktive, urbanen Qualitäten (weiter)entwickeln, die mit einem Mix an unterschiedlichen Wohnangeboten, Infrastrukturen und Arbeitsorten zukunftsfähig sind.

Die Schaffung und Sanierung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum ist eine zentrale städtebau, sozial und klimapolitische Aufgabe für die nächsten Jahre. Wir setzen uns ein für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, die in einer sozial ausgewogenen und nachhaltigen Stadtentwicklung wurzelt. Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum mit guter Ausstattungsqualität, der unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht wird, ist ein zentrales Ziel. Wir setzen daher auf integrierte Bestandsentwicklungskonzepte und ein verträgliches Maß an Ersatz und Neubau von Wohnungen an qualifizierten Standorten. Ein besonderes Gewicht hat dabei die Stärkung der Quartierszentren. Angesichts eines momentan noch weitgehend entspannten Wohnungsmarkts geht es nicht um Quantität, sondern steht Qualität im Mittelpunkt.
Dabei müssen wir genau hinschauen, denn wohnungspolitische Diskussionen kranken oft an mangelnder Differenzierung. Und so haben wir uns zunächst für eine solide und valide Datengrundlage eingesetzt. Auf GRÜNE Initiative ist die Studie „Wohnen in Oberhausen 2017" überarbeitet worden, die seit 2018 vorliegt. Die Zahlen zeigen: Die Situation unterscheidet sich in Oberhausen von Stadtteil zu Stadtteil, von Quartier zu Quartier. Hier brauchen wir passgenaue Ansätze. Es gibt kein universelles Patentrezept, sondern eine Vielzahl voll möglicher Werkzeuge, die einsetzbar sind und sich gegenseitig beeinflussen. Dabei muss die Formulierung wohnungspolitischer Ziele auch boden und flächenpolitische Ansätze berücksichtigen. Daraus ergeben sich die folgenden 10 Punkte für eine GRÜNE Wohnungspolitik in Oberhausen:

Punkt 1: Bezahlbares Wohnen durch Sicherung und Aufwertung des Bestands

Bestandserneuerung vorantreiben
Die Wohnungen, die wir in Oberhausen benötigen, sind weitgehend schon da, doch sind sie häufig in keinem guten Zustand. Der größte Handlungsbedarf besteht daher im Bestand. Hier anzusetzen lohnt sich besonders, denn es ist auch am ökologischsten, bereits vorhandene Gebäude besser oder anders zu nutzen. Häufig können sie mit bereits bewährten Erneuerungskonzepten saniert werden. Dies kann bezahlbar sowie Ressourcen schonend erfolgen und wertet das gewachsene Stadtbild auf. Deshalb setzen wir vorrangig auf den Erhalt von Bestandsqualitäten. Beratungs und Unterstützungsangebote für behutsame Erneuerungskonzepte können dies befördern.

Aktivierung von Leerstand Wenn Gebäude leer stehen, kann dies viele Ursachen haben und bedeutet in der Regel nicht, dass sie nicht sanierbar sind. Wir setzen uns daher ein für die Aktivierung von leerstehenden Bauten in den Quartieren und eine notwendige Eigentümerberatung. Hier bietet z. B. die Umnutzung leerstehender Ladenlokale im Erdgeschoss Potenziale für barrierearmes Wohnen.

Jung kauft Alt Mit veränderten Lebensumständen, wie dem Auszug der Kinder oder dem Tod von Partner*in, besitzen Menschen häufig zu große Häuser und Wohnungen, die nicht mehr ihren veränderten Bedürfnissen entsprechen. Zur gleichen Zeit ziehen Menschen, die sich vergrößern möchten, wie z.B. junge Familien in neue Einfamilienhausgebiete. Um die Schaffung und den Erhalt von lebendigen Quartieren zu unterstützen, in denen auch junge Familien ein Zuhause finden, wird eine Beratung von Eigentümer*innen, die sich verändern wollen und suchenden zukünftigen Eigentümer*innen angeboten.

Tausche große gegen kleine Wohnung Auf der Suche nach einer passenden kleineren Wohnung ist diese oft teurer als die bisherige größere. Menschen sollen daher ihren Wohnraum tauschen können, ohne dass dabei die Mieten erhöht werden. Dazu wird ein Programm für Wohnungsbaugesellschaften, gemeinnützige Genossenschaften und Private aufgelegt.

Soziale Wohnraumförderung Belegungsbindungen in Bestand und Neubau Durch die Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW können Belegungsbindungen im Bestand und Neubau einen Teil der auslaufenden Bindungen auffangen und somit weiterhin preisgebundene Wohnungen zur Verfügung stellen. Die Kommune geht gezielt auf Wohnungseigentümer*innen, Genossenschaften und Investor*innen zu und unterstützt sie bei der Inanspruchnahme einer Förderung. Erhaltungssatzungen für bestimmte Gebiete Sanierungskosten können auf die Miete umgelegt werden, so dass sich wenn diese zu hoch sind viele Menschen ihre dann modernisierte Wohnung nicht mehr leisten können. Zudem werden bei Neuvermietungen zum Teil höhere Mieten verlangt, so dass Mieter, die sich dies nicht leisten können, aus ihren Wohnungen und Quartieren verdrängt werden. Auch wenn dies in Oberhausen noch nicht der Fall ist, so gilt es, die weitere Entwicklung doch genau im Blick zu behalten und mit der Erarbeitung geeigneter Strategien vorbereitet zu sein. Hier können z.B. Erhaltungssatzungen für bestimmte Gebiete einer Verdrängung Einhalt gebieten.

Punkt 2: Ersatzneubau und Flächenpotenziale im Bestand

Priorität Nachverdichtung sowie Wohnungsbau auf bereits versiegelten Flächen An vielen Stellen in der Stadt ist es möglich, neue Wohnungen verträglich einzufügen und zu ergänzen. Anstelle der Ausweisung von Neubauflächen „auf der grünen Wiese“ soll die vorhandene versiegelte Fläche in einer Stadt weiter auf Nachverdichtungsmöglichkeiten hin untersucht und entsprechend entwickelt werden. Es gibt genug Potenzial. Die Innenentwicklung soll der Regelfall sein! Aufstocken von Gebäuden Gewerbeimmobilien, wie z.B. Supermärkte, besitzen durch die meist eingeschossige Bauweise für Verkaufs und Lagerflächen sowie riesige ebenerdige Parkflächen ein bisher weitgehend ungenutztes Flächenpotenzial. Indem solche Gebäude aufgestockt und freie Flächen überbaut werden, kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Flächen werden damit einem breiteren gesellschaftlichen, aber auch wirtschaftlichen Nutzen zugeführt. Baulücken Vielfach gibt es noch Baulücken, die als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen. Wir setzen uns für eine intensive Beratung von Eigentümer*innen ein und für ein gemeinsames proaktives Handeln der Stadt mit Partnern der Wohnungswirtschaft für die Entwicklung ausgewählter strategischer Standorte.

Rückbau als Strategie Aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der baulichen Situation kann der Abriss von Bauten eine geeignete Entwicklungsstrategie sein. Dabei kann die Stadt Potenziale zur Schaffung von benötigtem Freiraum oder Ersatzneubau nutzen. Standortmanagement Die Innenentwicklung hat im Planungsrecht zwar Vorrang, aber die gelebte Praxis sieht oft anders aus. Wir fordern daher ein*e Standortmanager*in, der/die sich gezielt mit allen Facetten der Innenentwicklung beschäftigt, Innenentwicklungsflächen im Hinblick auf Neubauentwicklungspotenziale prüft und aufzeigt sowie als Ansprechpartner*in zur Verfügung steht.

Punkt 3: Wohnen nachhaltig und auch urban

Integrierte Standorte Bei der Begleitung von Wohnungsbauprojekten soll auf gemischte Bewohner*innenstrukturen, eine gute, wohnortnahe Versorgung und

ÖPNV-Anbindung geachtet werden.
Urbanes Bauen Der Flächenverbrauch beim Wohnungsbau muss insgesamt gesenkt werden. Dazu sollten baureife Flächen in intelligenter und architektonisch ansprechender Bauweise möglichst kompakt bebaut werden. BestPracticeBeispiele zeigen hier ausgezeichnete Wege auf. Dies korrespondiert mit dem erhöhten Bedarf an Geschosswohnungsbau. Eine weitere Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese können wir uns nicht leisten.

Mut zur Höhe An einigen Orten lässt sich höher, urbaner und kompakter bauen, ohne dass es dabei zu negativen Entwicklungen wie in den Hochhaussiedlungen der 60er und 70er Jahre kommen muss. Dazu gibt es überzeugende Beispiele aus anderen Städten. Dies würde einer Großstadt in der Metropolregion Ruhr gut zu Gesicht stehen.

Nachhaltiger bauen und energetisch sanieren Gemeinwohlorientiertes Erneuern im Bestand und Bauen heißt auch im Wohnungsbau nachhaltig Ressourcen nutzen: Weg vom Betongold hin zu klimaschonenden Bauweisen und erneuerbaren Ressourcen! Mit dem Einsatz von innovativen, nachhaltigen Baustoffen und Bauteilen können wir die CO_2-Belastung deutlich senken. Des Weiteren sollen durch eine energieeffiziente Bauweise der Gesamtenergiebedarf minimiert und mit den Heiz und Stromkosten auch die Nebenkosten gesenkt werden. Wir setzen uns für eine Förderung von PlusEnergiegebäuden ein. Dabei sollte die Energiegewinnung, zum Beispiel durch Photovoltaik, durch die Bewohner*innen gemeinschaftlich organisiert werden. Das gilt auch für die verstärkte Nutzung von Regenwasser, mit der Ressourcen geschont und Kosten gesenkt werden können.

Digitale Infrastruktur Zum lebenswerten Wohnen gehört in heutigen Zeiten auch digitale Infrastruktur. Wir fordern daher eine flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet in ganz Oberhausen mit mindestens 50MBit/s.

Punkt 4: Für jede*n die richtige Wohnung

Ob kleinere Wohneinheiten oder Tiny Houses - wir wollen innovative Wohnformen wie Mehrgenerationenprojekte, Rentner*innenWGs und damit gemeinschaftliche Nutzungskonzepte fördern.
Klein, altersgerecht, barrierefrei und bezahlbar. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, die zeitgemäßen Anforderungen entsprechen, übersteigt das Angebot und bedarf bei Um und Neubau einer besonderen Berücksichtigung bis hin zu Quotenregelungen.

Studentisches Wohnen und Menschen in Ausbildung Preiswerte Wohnungen für Starterhaushalte sind ein wichtiges Angebot für junge Menschen. Hier bietet auch Oberhausen einen idealen Wohnstandort in der Bildungslandschaft an Rhein und Ruhr, z.B. für Studierendenwohnheime. Dazu soll mit den Studierendenwerken Kontakt aufgenommen werden und nach geeigneten Standorten gesucht werden.

Wohnen für Hilfe Menschen auf Wohnungssuche, wie z.B. Studierende, und Menschen, die Platz haben und Hilfe wünschen, können sich gut ergänzen. Dazu wird ein Vermittlungsangebot initiiert.

Innovative Wohnungsgrundrisse. Vielfältige Wohnformen benötigen flexible Wohnungsgrundrisse, um Anpassungen je nach Bedarf und flächeneffektive Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

Punkt 5: Unterstützung gemeinschaftlicher Projekte

Zivilgesellschaftliche Initiativen, die selbstorganisiert, solidarisch und in Kooperation mit Partnern Immobilien für sich und ihre Nachbarschaft entwickeln wollen, gibt es auch in Oberhausen. Diese gilt es in ihrer besonderen Rolle für die Entwicklung lebendiger und zukunftsfähiger Stadtteile wahrzunehmen und zu unterstützen. Wohngruppen und gemeinschaftliche Nutzungskonzepte Bau und Wohngruppen sowie Pflege-WGs tragen zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen bei. Sie stoßen soziale Innovation an und geben mögliche Antworten auf gewandelte Wohnwünsche und anforderungen. Oberhausen könnte bei einer aktiven Unterstützung und Beratung derartiger Ansätze positive Effekte für den Wohnungsmarkt und das Quartier befördern. Hierfür braucht es eine Anlaufstelle zur Vernetzung und Beratung, die sowohl Interessierte als auch Investor*innen aktiv bei ihren Vorhaben unterstützt, so z. B. bei der Standort, Investoren oder auch Trägersuche.

Bürgschaften für (gemeinwohlorientierte) Projekte Es gibt viele Haus und Wohnprojekte, die realisiert werden wollen und von denen die Stadt profitiert. Manche Projekte haben jedoch nur begrenzte finanzielle Ressourcen und drohen zu scheitern, weil manchmal die gesamte bzw. ein Teil der Bürgschaft fehlt. Die Stadt tritt

gegenüber Banken und anderen als Bürge auf und übernimmt so ein Teil des Risikos, damit die Projekte ermöglicht werden können.

Punkt 6: Wohnungssuchende und Mieter*innen stärken

Mieter*innen brauchen mehr Schutz bei Mieterhöhungen und der Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Fair Vermieten Wir GRÜNE setzen uns dafür ein, dass alle Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben. Einer diskriminierenden Auswahlpraxis durch manche Vermietende wollen wir ein Ende bereiten. Hierfür soll die Stadt eine Clearingstelle einrichten. Um auch besonders schwer vermittelbaren Wohnungssuchenden eine Chance zu geben, soll die Stadt Oberhausen im Wohnungsbestand Belegungsrechte aufkaufen und sich bei Neubauprojekten vertraglich zusichern lassen.

Fester Wohnsitz für alle Bereits Obdachlosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen wollen wir in Oberhausen durch bedingungslose Bereitstellung von Wohnraum („Housing First") auf freiwilliger Basis zurück in ein menschenwürdiges und selbstbestimmtes Leben verhelfen. Denn mit einem festen Wohnsitz können sie ihre anderen Probleme besser angehen.

Intensiver Mieter*innenschutz Die Wohnung ist besonders schutzwürdig. Deshalb brauchen wir durchsetzungsfähige und stärker öffentlich geförderte Verbände zum Mieter*innenschutz. Die meisten Vermieter*innen in Oberhausen haben ein Interesse daran, ein gutes und faires Miteinander zu pflegen und den Wert ihrer Immobilien zu erhalten bzw. zu steigern. Leider gibt es aber auch immer wieder Vermieter*innen – vornehmlich große, wenig standortverbundene Wohnungsbaugesellschaften, die ausschließlich Gewinne aus Mieteinnahmen erzielen wollen. Diese haben kein Interesse an der Instandhaltung oder der Modernisierung ihrer Immobilien. Beklagt werden u. a. defekte Aufzugs und Heizungsanlagen, fehlende Warmwasserversorgung, Schimmelbefall und Vermüllung. Wegen nicht bezahlter Versorgungsrechnungen durch den Vermieter drohen den Mieter*innen zudem Wasser und Wärmesperren. Deshalb muss auch in Oberhausen, auf Grundlage der Landesbauordnung und des Wohnungsaufsichtsgesetzes, bei Verwahrlosung von Mietwohnungen die kommunale Bauordnung verstärkt tätig werden. So können zum Beispiel Zwangsgelder verhängt werden und als letztes Mittel eine Wohnung für unbewohnbar erklärt werden.

Punkt 7: Wohnungsneubau mit Maß an geeigneten Standorten

Soziale Mischung Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der höheren Gewinnmarge bei hochpreisigen Wohnungen werden preiswerte Wohnungen oder Sozialwohnungen fast nicht mehr durch private Investoren gebaut. In Neubauprojekten ist eine soziale Durchmischung notwendig, um lebendige und vielseitige Quartiere zu erhalten. In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass ein gewisser Anteil (30 bis 50 Prozent) an Wohnungen preisgebunden vermietet werden muss. Konzeptvergaben Nach wie vor werden öffentliche Grundstücke und Gebäude in der Regel nach dem Höchstpreis vergeben und keine qualitativen Anforderungen an die Vergabe verknüpft. Hier sollten sämtliche planungsrechtlichen Möglichkeiten und Verhandlungen im Zuge von Grundstücksentwicklung auf die Steigerung von Wohn und Quartiersqualitäten sowie zur Förderung von preisgedämpftem und sozialem Wohnungsbau ausgerichtet sein. Grundstücke und Gebäude sollen zukünftig aufgrund von Qualitätsmerkmalen vergeben werden. Dazu legt die Stadt Oberhausen einheitliche Kriterien für die Bewertung der Konzepte fest, die wichtige Aspekte wie soziale Durchmischung, Baustandards und ähnliches enthalten und nicht ausschließlich die Rendite in den Vordergrund rücken.

Ein Blick in die Zukunft: Sozialorientierte Bodennutzung mit Baulandbeschlüssen Die Stadt Oberhausen soll Handlungsfähigkeit zurückerhalten, indem sie selbst durch den Rat die grundsätzliche Strategie für die Baulandentwicklung und für das Flächenmanagement in Oberhausen festlegt. Ein solcher Beschluss kann verbindliche Aussagen zu Mindestquoten für den Sozialen Wohnungsbau, die Übernahme von Entwicklungs und Folgekosten durch die Planungsbegünstigten sowie städtebauliche Ziele, wie die Einbettung in städtebauliche Wettbewerbe oder stadtökologische Ziele enthalten. Überprüfung von Wohnbaulandflächen in Bebauungsplänen In BPlänen ausgewiesene Wohnungsbauflächen resultieren teils noch aus „FallzuFallEntscheidungen" oder sind Bestandteil alter, nicht mehr zeitgemäßer Planungen. Anhand eines Kriterienkatalogs für die Entwicklung der Wohnstandorte sollen alte B-Pläne sowie Pläne

im Verfahren überprüft und gegebenenfalls angepasst oder aufgehoben werden.

Punkt 8: Flächensparen auch als Grundlage der Wohnungspolitik

Boden ist eine endliche Ressource. Das Bauen auf der grünen Wiese - was jahrzehntelang nicht hinterfragt wurde - raubt uns heute wichtige Freiflächen. Unser Ziel ist daher, mehr Lebensqualität für die Bürger*innen bei so gering wie möglichem Flächenverbrauch zu erreichen. Dieses Bekenntnis zum Flächensparen muss mit Leben gefüllt werden. Dazu braucht Oberhausen Spielräume, um selbst aktiver und vorausschauend über die Gestaltung der Stadt entscheiden zu können.

Flächenkreislaufwirtschaft Zukünftig sollen keine weiteren Flächen versiegelt werden. Unser Ziel ist eine Flächenkreislaufwirtschaft, in der Flächen, die ihre Nutzung verlieren, wieder aktiv für die Stadtentwicklung genutzt werden. Fallen die Nutzungen eines Standortes weg, so soll dieser im Sinne der Innenentwicklung umgewidmet werden, andere Nutzungen können sich bei Bedarf ansiedeln oder die Fläche renaturiert werden. Kommunaler Grundsatzbeschluss Die Stadt soll einen verbindlichen Beschluss fassen, der weiteren Flächenverbrauch erschwert bzw. verhindert. Er stellt Handlungssicherheit dar und ist ein Grundstein für die zukünftige Entwicklung von Oberhausen.

Flächenmonitoring Mit dem Monitoring können Flächenreserven, wie z. B. Baulücken, Industriebrachen und fehlgenutzte Flächen, aber auch Potentiale für Aufstockung und Dachausbauten sowie Leerstände aufgeführt werden.

Kostenrechner Bei der Ausweisung neuer Flächen für Gewerbegebiete und Einfamilienhäuser ist es notwendig, dass wir uns über die dafür entstehenden Kosten bewusst werden sowohl die einmaligen als auch jene, die sich durch den Unterhalt usw. bedingen. Der Folgekostenrechner berechnet die Kosten und Einnahmen sowie Auswirkungen auf die Auslastung der Infrastruktur und ihre Kosten für verschiedene Bebauungsvarianten. Dieses Wissen unterstützt eine bewusste Entscheidung für die unterschiedlichen Lagen. Mit Wohn und Mobilitätsrechnern können Menschen selbst einschätzen, ob sie lieber zentral oder dezentral wohnen möchten.

Punkt 9: Städtebauliche Entwicklung aktiv und selbstbestimmt

Unsere GRÜNE Vision ist, dass die Stadt Oberhausen ihre städtebauliche und damit auch Wohnungsbauentwicklung aktiver und selbstbestimmter betreibt. So kann am ehesten gewährleistet werden, dass das Leben in der Kommune menschlich und ökologisch gestaltet wird und auch die Herausforderungen der kommenden Jahre, wie Klimawandel, Digitalisierung und Integration, bewältigt werden können. Wir sehen dabei Grund und Boden als Basis einer Stadtentwicklung im Sinne des Gemeinwohls an und nicht als Vermögensposition.

Bodenvorrat aufbauen - **Revolvierender Bodenfonds** Die Stadt Oberhausen ist kaum noch Eigentümerin von Flächen und somit sind die Steuerungsmöglichkeiten beschränkt. Zur Verbesserung der Handlungsfähigkeit soll Oberhausen aktiv Grundstücke erwerben. Wir wollen Initiativen unterstützen, durch die Kommunen Eigentum an Grund und Boden zurück erwerben können auch mit Unterstützung von Bund und Land.

Bodenvorrat erhalten In der Regel verkauft die Stadt Oberhausen ihre Grundstücke. Nach einem Verkauf hat sie jedoch nur noch sehr eingeschränkten Zugriff auf das Grundstück. Wir setzen uns dafür ein, dass die Stadt vorhandenes Eigentum an Flächen und Immobilien behält und aktiv die Entwicklung von Flächen durch Investoren steuert. Bei Veräußerungen oder Erstellen von Erbpachtverträgen soll sie auf Konzepten bestehen, die dem Allgemeinwohl dienen und für eine nachhaltige Stadt stehen.

Vorkaufsrechte nutzen Wohnraum ist in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wirtschaftsgut geworden und dementsprechend stark abhängig von den Entwicklungen des Marktes. Das Baugesetzbuch sieht mit dem Vorkaufsrecht jedoch ein Instrument vor, mit dem eine Steuerung im Bestand möglich ist. Auch Oberhausen soll vermehrt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld gemeinwohlorientierte Partner oder andere Träger gefunden werden, die Gebäude erwerben und im Sinne der Kommune betreiben.

Punkt 10: Mit lokalen und regionalen Partnern gemeinsam stark

Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften und Immobilieneigentümer*innen befördern Wohnungsgesellschaften und genossenschaften sind in der Lage, durch verstärkten Bau von preisgebundenem Wohnraum Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen und Menschen mit geringem Einkommen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen.

Oberhausen hat keine kommunale Wohnungsgesellschaft. Studien haben gezeigt, dass eine Neugründung in der gegenwärtigen Haushaltssituation keine Perspektive bildet, doch bietet die interkommunale Zusammenarbeit Perspektiven. Wir setzen uns dafür ein, dass die Wohnungsgesellschaften einer Nachbarkommune aktiv werden kann und eine aktive Rolle auf dem Wohnungsmarkt übernimmt. Dies kann durch einen Vertrag zwischen Stadt und kommunaler Wohnungsgesellschaft definiert werden. Die Stadt muss sicherstellen, dass diese Ziele umgesetzt werden. Die zahlreichen weiteren kleineren und größeren Immobilieneigentümer*innen, die in der Stadt aktiv sind, sollen intensiver in eine Strategie zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums eingebunden werden.

Verwaltung stärken Maßnahmen und Planungsvorhaben, gerade der Innenentwicklung, verursachen viel Arbeitsaufwand. In den letzten Jahrzehnten wurde im Öffentlichen Dienst massiv gespart und Stellen gestrichen. Auch die schönsten Ideen, Maßnahmen und Instrumente nutzen nichts, wenn die Verwaltung nicht die nötige personelle und materielle Ausstattung besitzt. Die Kommune soll befähigt werden, ihre Aufgaben adäquat zu erfüllen. Dazu beschließt der Rat der Stadt ausreichend Haushaltsstellen für die entsprechenden Dezernate. Regionale Kooperation Als Teil der Metropole Ruhr gilt es im regionalen Zusammenhang zu denken. Wir GRÜNE werden regionale Kooperationen insbesondere durch die Zusammenarbeit mit angrenzenden Kommunen nach Kräften fördern. Erfolgreiche Wohnungspolitik erfordert:
- mehr staatliche, regionale und städtische Ressourcen sowie
- integrierte Konzepte auch über Kommunalgrenzen hinweg, die neben Wohnraum kurze Wege zum Arbeitsplatz, zu Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten, zu ärztlicher Versorgung sowie Begegnungsräumen einplanen. Wir brauchen nachhaltige Lösungsansätze zusammen mit den Oberhausener Umlandgemeinden, um diese deutlich besser infrastrukturell zu vernetzen.

Den Dialog zielorientiert vorantreiben Angesichts des Handlungsdrucks muss die Stadt stärker als bisher und mit Hinblick auf langfristige Perspektiven die Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft suchen. Denn nicht zuletzt besteht die Frage, wer den benötigten Wohnraum schafft. Dazu ist das geplante Netzwerk Wohnen zur Fortsetzung und Etablierung eines dauerhaften und regelmäßigen Dialogs mit allen Beteiligten ein richtiger Schritt. Hierzu gilt es jedoch verbindliche Ziele zu entwickeln und dies durch politische Beschlüsse vorzubereiten bzw. zu begleiten, so dass aus dem Dialog ein gemeinsames zielgerichtetes Handeln wird und wichtige Rahmenbedingungen im Konsens zügig her sowie geeignete Steuerungsinstrumente bereitgestellt werden können.

Oberhausen, Juni 2020