

(Entwurf Stand 13.09.2017)
Vereinbarung

Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen

Präambel

Die im Jahr 2015 vom Kreis Stormarn im Dialog mit den Städten und Gemeinden erstellte Studie „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im Demographischen Wandel“, die Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schleswig-Holstein aus 2016 wie auch die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Landes Schleswig-Holstein bestätigen den sehr hohen Neubaubedarf. Benötigt wird zum aktuellen und künftigen Bedarf passender aber auch bezahlbarer Wohnraum.

Die Schaffung eines dementsprechenden Wohnraumangebots ist für den gesamten Kreis Stormarn ein wichtiger Aspekt der Infrastrukturentwicklung im Interesse der langfristigen Sicherung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit als Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Damit dieser Wohnraum entstehen kann, müssen mindestens zwei grundlegende Dinge zusammenkommen:

- 1.) Politik und Verwaltung der Städte, Gemeinden und des Kreises müssen eine an den demografischen Veränderungen und steigenden Einwohner-/Haushaltszahlen orientierte aktive Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik betreiben. Bestandteil ist eine vorausschauende, am nachhaltigen Bedarf ausgerichtete Flächenentwicklung/Bauleitplanung und die Gewährleistung der dazu erforderlichen kommunalen Verwaltungskapazitäten.
- 2.) Investitionsbereite und verlässliche Wohnungsmarkttakteure, die über das erforderliche bauliche- wie wohnungswirtschaftliche Know-how sowie personelle und wirtschaftlichen Kapazitäten zur zeitnahen Realisierung von Neubauprojekten und die dauerhafte Bestandsbewirtschaftung und -erhaltung verfügen.

Mit dieser Vereinbarung über ein **Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen** erklären die beteiligten Partner ihren Willen, qualitätsvolles und bedarfsgerechtes Wohnen im Kreisgebiet verstärkt zu gestalten und zu unterstützen. Das **Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen** will dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen im Kreisgebiet bedarfsgerechten, infrastrukturell gut angebundenen und bezahlbaren Wohnraum in angemessener städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Ziele des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) sowie der Zugrundelegung des Wirtschaftlichkeitsgebotes neu zu schaffen und zu erhalten.

Die beteiligten Partner verstehen das **Stormarner Bündnis** als offenen, sich weiterentwickelnden Prozess. Ergänzungen in Form von konkreten, kurzfristig zu realisierenden Maßnahmen oder allgemeinen langfristig zu erreichenden Zielen sind jederzeit möglich. Mit dem **Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen** soll ein Fundament für die Umsetzung konkreter Maßnahmen auf kommunaler Ebene geschaffen werden. Auf dieser Grundlage entstehende Wohnungsbauprojekte sind grundsätzlich im Einzelnen zwischen den örtlichen Akteuren abzustimmen und zu vereinbaren. Die Bündnispartner vereinbaren, sich gegenseitig bei der Umsetzung der Ziele in konkreten Maßnahmen zu unterstützen und kooperativ zusammenzuarbeiten.

Dieses vorausgeschickt schließen

- der Kreis Stormarn,
- der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V.,
- der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Nord e.V., und
- die Städte und Gemeinden des Kreises Stormarn

folgende Vereinbarung:

1. Der Kreis Stormarn übernimmt folgende Aufgaben:

- 1.1 Der Fachbereich Bau, Umwelt und Verkehr des Kreises Stormarn steht als Ansprechpartner und Mittler zwischen den Städten und Gemeinden sowie den Verbänden VNW und BFW zur Verfügung.
- 1.2 Für die Koordination und Organisation des Bündnisses benennt der Kreis einen Ansprechpartner („Geschäftsstelle“)
- 1.3 Der Kreis als Mittler sorgt für einen fachlichen, lösungsorientierten Austausch und die gegenseitige Information der Partner. Im Rahmen eines Runden Tisches treffen sich die Partner regelmäßig (mindestens einmal jährlich) zwecks Auswertung / Evaluierung und ggf. Anpassung, Umsteuerung und Weiterentwicklung der Zusammenarbeit sowie zur Erörterung konkreter Maßnahmen im Kreisgebiet. Der Kreis lädt zu den Runden Tischen ein.

2. Städte, Ämter und Gemeinden wirken wie folgt mit:

In Abhängigkeit von der örtlichen Flächenverfügbarkeit und Flächenpotenzialen und soweit im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit möglich, werden die Städte und Gemeinden zur Umsetzung dieser Vereinbarung geeignete Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen und entwickeln.

3. Die wohnungswirtschaftlichen Partner bekennen sich zu folgenden Leistungen:

- 3.1 Die wohnungswirtschaftlichen Partner benennen einen zentralen Ansprechpartner, der als Koordinator und Know-How-Träger der Wohnungswirtschaft zur Verfügung steht.
- 3.2 Bisher acht regional im Kreisgebiet tätige, langfristig orientierte Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften / Gesellschaften) sind bereit, unter der Voraussetzung vertretbarer wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen, ca. 400 bis 500 attraktive und bezahlbare Wohnungen jährlich im Kreis Stormarn zu erstellen und langfristig zu bewirtschaften (Verwaltung / Bestandspflege).
- 3.3 Voraussetzung für die Realisierung dieses Zieles ist, dass genügend baureife, für den bezahlbaren Mietwohnungsbau mit langfristiger Vermietungsperspektive geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen.

4. Organisation und Ablauf

- 4.1 Sobald ein im Sinne dieser Vereinbarung grundsätzlich geeigneter Standort identifiziert ist, erstellt die Kommune zur allgemeinen Information ein Datenblatt mit den städtebaulichen Zielsetzungen und Kennwerten des Grundstücks (u.a. Größe, GRZ, GFZ, Baugrenzen, Mindestpreis/qm) und Angaben über die gewünschten „Zielgruppen“ (Verhältnis von 1. Förderungsweg / 2. Förderungsweg und freifinanziertem Wohnungsbau). Der Kreis bietet dazu im Rahmen seiner Kompetenzen seine Unterstützung an.
- 4.2 Dieses Datenblatt ist Grundlage einer ersten Standortprüfung. Einer positiven Standortprüfung folgt die Erstellung eines Bebauungskonzeptes (ggf. mehrerer) durch investitionsbereite Wohnungsmarktakteure. Darauf basierend werden Angebote für den Grundstücksankauf abgegeben. Bebauungskonzepte und Kaufpreisgebote bilden die Entscheidungsgrundlage für Kommunen.
- 4.3 Die Mitwirkung an diesem Modell ist als Angebot zu verstehen. Es bleibt den Kommunen unbenommen auch andere Wege der Konzeptumsetzung zu wählen.

5. Umsetzung eines Vorhabens

- 5.1 Nach Entscheidung und Vergabe im Rahmen der geltenden rechtlichen Bestimmungen, ist die weitere Abwicklung des Bauvorhabens Sache der jeweiligen Vertragspartner. Es könnte eine Vereinbarung über die gemeinsam definierten Ziele erstellt werden. Die Kommune verkauft oder verpachtet das Grundstück an das Wohnungsbaunternehmen/die Wohnungsbaugesellschaft. Das Wohnungsbaunternehmen/die Wohnungsbaugesellschaft baut, vermietet und bewirtschaftet die Liegenschaft.
- 5.2 Bei weiterem fachlichem Beratungsbedarf stehen der Kreis Stormarn und die Verbände zur Verfügung.

Liste der Unterzeichnenden

die kreisangehörigen Städte und Gemeinden des Kreises Stormarn
Stadt /Gemeinde.....Unterschrift Bürgermeister/Bürgermeisterin

Kreis Stormarn
vertreten durch Landrat Dr. Henning Görtz

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V.,
vertreten durch

der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Nord
e.V., vertreten durch