

Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016

Aktualisierte Vereinbarung zur Intensivierung des Wohnungsneubaus und der Schaffung von gefördertem Wohnraum in der Landeshauptstadt Hannover für die Jahre 2021 und 2022

zwischen

der Landeshauptstadt Hannover
und

der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover (ArGeWo)

unter der Mitwirkung des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw), des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften in der Region Hannover

Inhalt

Präambel	3
Wohnungsneubau intensivieren.....	4
Bezahlbaren Wohnraum schaffen.....	6
Vergabeverfahren gestalten.....	8
Energieeffizienz sichern.....	9
Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren	10
Integrative Wohnungspolitik unterstützen	12
Kooperation der Partner der Wohnungsbauoffensive verstetigen.....	14
Wohnungsmarkt – Monitoring und Prognose.....	14

Anlage zum Thema "Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren"

Präambel

Hannover ist in den letzten zehn Jahren um gut 32.000 Menschen gewachsen. Zusätzlich wuchs der Wohnungsbedarf durch ansteigende Haushaltszahlen und durch die gesteigerte Zuwanderung Geflüchteter seit 2011. Aufgrund des Auslaufens von Bindungen des in den 1970er, 1980er und 1990er Jahren errichteten geförderten Wohnungsbaus findet gleichzeitig ein Abschmelzen des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes statt. Nach heutiger Einschätzung wird der Wohnungsbedarf insgesamt und insbesondere der Bedarf für preiswerten Wohnraum auch in den kommenden Jahren auf einem erhöhten Niveau verbleiben.

Mit der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 wurde im Herbst 2015 ein wirksames Instrument initiiert, zur Intensivierung des Wohnungsneubaus und zur Schaffung von gefördertem Wohnraum in der Stadt Hannover und damit zur Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die Vereinbarung zwischen der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover, den wohnungswirtschaftlichen Verbänden vdw Niedersachsen und Bremen e.V., BFW Niedersachsen Bremen e.V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften in der Region Hannover wurde im Juni 2016 von den Vertragspartnern paraphiert und im August durch die Ratsgremien der Stadt Hannover einstimmig beschlossen.

Die Vereinbarung enthält Verabredungen, die zu einer deutlichen Steigerung der Neubauraten in Hannover führen und mit denen die Rahmenbedingungen für die Realisierung höherer Neubauraten verbessert werden sollten. In der bisherigen Laufzeit der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 hat sich die Wohnungsneubautätigkeit – auch im geförderten Wohnungsbau – in der Stadt deutlich erhöht. Die Zahl der bisher vereinbarten jährlichen Baufertigstellungen wurde mit durchschnittlich ca. 1.200 Wohnungen und zuletzt 1.526 Wohneinheiten in 2018 und 1.295 in 2019 erreicht. Begünstigt durch das kommunale Wohnraumförderprogramm und durch die vereinbarte Sozialquote entstanden seit 2016 insgesamt 505 geförderte Wohnungen, davon waren 290 Wohnungen mit städtischen Belegrechten. Im Bau befinden sich 2020 weitere 578 geförderte Wohnungen, davon 317 mit Belegrechten. Zusammen mit weiteren Maßnahmen wird damit auch die vereinbarte Kompensation des bis Ende 2020 befürchteten Abschmelzens des Belegrechtswohnungsbestandes um 2.000 Belegrechte erreicht werden können.

Die Vereinbarungen der Wohnungsbauoffensive wurden für die Jahre 2016 bis 2020 auf der Grundlage bestehender Ratsbeschlüsse getroffen. Im Gespräch beim Oberbürgermeister im Februar 2020 erklärten die Vertragspartner ihren gemeinsamen Willen, die Vereinbarung zur Hannoverschen Wohnungsbauoffensive zu aktualisieren und weiter zu entwickeln. An diesem Plan wird weiterhin festgehalten, durch die veränderte Situation aufgrund der Corona-Pandemie und der hieraus resultierenden Unsicherheit zur wirtschaftlichen Entwicklung wurden aber zwischenzeitlich Änderungen im zeitlichen Ablauf verabredet:

Vereinbart wurde, die Hannoversche Wohnungsbauoffensive in einem ersten Schritt an die im letzten Jahr gefassten Ratsbeschlüsse (2117/2019 und H0158/2019) anzupassen und diese so festgeschrieben zunächst in den Jahren 2021 und 2022 weiter zu verfolgen. Parallel sollen diese zwei Jahre dazu genutzt werden, die bisherigen Maßnahmen in ihrer Wirkung zu prüfen und den weiteren Wohnungsbedarf zu schätzen, um auf dieser Grundlage und einer dann besser möglichen Bewertung der Pandemiefolgen gemeinsam an einer inhaltlichen Weiterentwicklung der hannoverschen Wohnungsbauoffensive zu arbeiten.

Der Vereinbarungstext zur Hannoverschen Wohnungsbauoffensive wird neben redaktionellen Änderungen zur Anpassung an den aktuellen Sachstand an die Beschlusslage im Rat der Stadt Hannover zur Anzahl der Baufertigstellungen und zur Sozial-Quote angepasst. Außerdem wird die Vereinbarung zur Kompensation auslaufender Belegrechte neu gefasst, da die bisherige Vereinbarung, in der Laufzeit der Wohnungsbauoffensive 2016-2020 2.000 Belegrechte zu schaffen, bzw. zu sichern, bereits erfolgreich realisiert werden konnte.

Wohnungsneubau intensivieren

Rahmenbedingungen und Ziele

Nach der letzten Hochphase im Vorfeld der EXPO Hannover stagnierte die Neubautätigkeit in Hannover über viele Jahre auf niedrigem Niveau. Der Wohnungsbedarf hingegen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen – zum einen aufgrund des deutlichen Einwohnerzuwachses, zum anderen aufgrund wachsender Haushaltszahlen in Folge des sozialen und demographischen Wandels.

Der jährliche Wohnungsneubaubedarf liegt nach aktuellen Prognosen bei deutlich über 1.000 Wohneinheiten. Auch wenn die Baufertigstellungszahlen während der Laufzeit der Wohnungsbauoffensive 2016-2020 angestiegen sind, ist weiteres erhebliches Engagement – sowohl auf Seiten der Landeshauptstadt Hannover als auch auf Seiten der Wohnungswirtschaft – erforderlich, um den bestehenden Nachholbedarf und den zukünftigen Neubaubedarf in den nächsten Jahren zu decken.

Ein vorrangiges Ziel der hannoverschen Wohnungspolitik bleibt, Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen zu schaffen. Zugleich berücksichtigen die Partner der Wohnungsbauoffensive 2016 den Wunsch vieler Haushalte, Wohneigentum zu bilden, da dieses einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und zur Altersversorgung für einen Teil der Bevölkerung leistet.

Die Partner sind sich einig, dass jede neue Wohnung den Wohnungsmarkt entlastet.

Vor diesem Hintergrund haben die Partner der Wohnungsbauoffensive 2016 vereinbart, dass die beteiligten Wohnungs- und Immobilienunternehmen sich bereiterklären, in den Jahren 2021 und 2022 durchschnittlich 1.300 neue Wohnungen pro Jahr und damit mindestens 2.600 Wohneinheiten zu bauen. Davon sollen:

- 30 % als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden,
- etwa 20 - 25 % als Eigentumsprojekte sowohl im Einfamilien- und Reihenhausbau als auch zu einem erheblichen Anteil im Geschosswohnungsbau entstehen und
- der Rest als freifinanzierte Mietwohnungen.

Die Partner der Wohnungsbauoffensive 2016 sind sich bewusst, dass die deutliche Ausweitung der Neubauzahlen u.a. von mietrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig ist. Nur durch geeignete Rahmenbedingungen sind wirtschaftlich notwendige Mittel für den Neubau in Wohnungsunternehmen zu generieren.

Vereinbarungen

Landeshauptstadt Hannover

- Die Landeshauptstadt Hannover wird die begonnene Wohnbauflächeninitiative fortführen und auch in den nächsten Jahren jährlich durchschnittlich Baurecht für 500 bis 700 Wohneinheiten auf kommunalen und auch auf privaten Grundstücken neu schaffen. In der Wohnbauflächenvorschau der Landeshauptstadt Hannover sind für 2021/2022 Flächen für bis zu 4.500 Wohneinheiten dargestellt.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft an den Voraussetzungen dafür arbeiten, dass Wohnungsunternehmen zukünftig gemeinschaftlich größere Flächen von der Landeshauptstadt Hannover erwerben können, um so zeitliche und kostenmäßige Synergieeffekte bei der Erschließung und der Errichtung der Gebäude erzielen zu können.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird bei der Beurteilung von Wohnungsneubauf lächen der Innenentwicklung unverändert eine hohe Bedeutung beimessen und, soweit rechtlich möglich und städtebaulich angemessen, die Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen aktiv unterstützen. Dies soll auch private Grundstücke für den Neubau von Wohnungen zugänglich machen und

nach Möglichkeit und, soweit wirtschaftlich angemessen, die Errichtung preiswerten, innerstädtischen Wohnraums befördern.

- Die Mobilisierung von privaten Flächen für den Wohnungsneubau ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele der Wohnungsbauoffensive. Die Partner sind sich einig, dass auch auf den privaten Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden muss, um den vereinbarten Anteil an gefördertem Wohnraum zu realisieren. Der jeweilige Anteil des geförderten Wohnungsbaus wird orientiert an der bisherigen Praxis und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Baugebiete und Grundstücke individuell vereinbart.
Die Forderung nach Errichtung von geförderten Wohnungen soll erst erhoben werden, wenn die Anzahl der Wohnungen 20 Einheiten übersteigt.
- Im Sinne einer strategischen Flächenentwicklung wird die Landeshauptstadt Hannover einen verwaltungsinternen Prozess anstoßen, mit dem die Möglichkeiten zur Neukonzeption von mindergenutzten Flächen und deren Nutzbarmachen für das Wohnen überprüft werden.

Wohnungswirtschaft

- Die unterzeichnenden Wohnungsunternehmen und Verbände verpflichten sich, auf die Mitglieder der ArGeWo einzuwirken, in den kommenden Jahren 2021 und 2022 pro Jahr mit dem Bau von durchschnittlich 1.300 Wohnungen zu beginnen.
- Die Wohnungsunternehmen werden ihren Bestand gezielt auf Nachverdichtungspotenziale überprüfen und diese für die hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 mobilisieren.

Die Wohnungsunternehmen erklären ihre Bereitschaft, ihr Portfoliomanagement den gewachsenen Anforderungen anzupassen und Grundstücke auch über das kommunale Flächenangebot hinaus anzukaufen und aktiv einer Projektentwicklung zuzuführen.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Rahmenbedingungen und Ziele

Im Gutachten zum Wohnkonzept 2025 wurde aufgezeigt, dass in Hannover der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für Ein- und größere Mehrpersonenhaushalte, das verfügbare Angebot bei weitem übersteigt. Durch die aktuellen Entwicklungen hat sich die Lage zwischenzeitlich nicht wesentlich verbessert. Insofern ist es erforderlich, im Rahmen des aktuellen und zukünftigen Wohnungsneubaus weiterhin verstärkt Wohnungen mit günstigen Mieten zu erstellen. Um die Voraussetzungen hierfür zu schaffen, hat die Landeshauptstadt das 2013 aufgelegte kommunale Wohnraumförderprogramm verlängert und die Anzahl der zu fördernden Wohnungen erheblich erhöht. Das Fördervolumen für die Baukostenzuschüsse bis 2023 beträgt zzt. 60,25 Mio. € und reicht für ca. 2.400 geförderte Wohnungen. Hinzu kommen laufende Aufwendungszuschüsse in Höhe von ca. 7 Mio. € jährlich.

Um die Wirtschaftlichkeit geförderter Bauvorhaben zu erreichen, wurden auch die Förderkonditionen in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft weiterentwickelt. Seit Einführung des Programms sind bereits über 2.100 geförderte Wohnungen mit städtischen Mitteln erstellt, im Bau oder zumindest in konkreter Planung. Auch das Land Niedersachsen hat seine Förderung wesentlich verbessert.

Der Anteil der geförderten Wohnungen am im Rahmen der Wohnungsbauffensive errichteten Wohnungsbau soll entsprechend der vom Rat beschlossenen Sozialquote mindestens 30 % betragen. Um einen Wohnungsbau zu moderaten Mieten zu ermöglichen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Rentabilität für die Wohnungsunternehmen zu gewährleisten, wird es weiterhin darauf ankommen, Optimierungs- und Einsparpotenziale im Bereich der Bau-, Grundstücks- und Entwicklungskosten soweit wie möglich auszuschöpfen, ohne dabei die qualitativen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand aus dem Blick zu verlieren.

Vereinbarungen

Landeshauptstadt Hannover

- Die Landeshauptstadt Hannover hat ihr kommunales Wohnraumförderprogramm den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst und wird es in den kommenden Jahren bis 2022 mit den anerkannten Konditionen weiterführen. Es besteht zwischen den Partnern Einigkeit darüber, dass zurzeit nur in der Kombination mit kommunalen- und Landesmitteln die Zielzahlen erreichbar sind.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird als Beitrag zur Kostensenkung im Wohnungsbau die Veräußerung kommunaler Grundstücke weiterhin in der Regel zum Verkehrswert und in Form von Konzeptausschreibungen vornehmen.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird in ihrem Einflussbereich Kostensenkungspotenziale in Hinblick auf Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten ausloten (siehe „Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren“).

Wohnungswirtschaft

- Die unterzeichnenden Wohnungsunternehmen und Verbände verpflichten sich dem Ziel, 30 % der im Rahmen dieser Vereinbarung zu schaffenden Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.

- Die Wohnungsunternehmen werden bei der Konzeption, Planung und Realisierung ihrer Neubauprojekte gezielt Ansätze des kostengünstigen, qualitätsbewussten Bauens einbeziehen und die Kostenoptimierung ggf. zum Kriterium von Entwurfskonkurrenzen machen.
- Die Wohnungsunternehmen werden kostensteigernde Faktoren analysieren und ggf. Vorschläge zur Kostensenkung erarbeiten. Darüber hinaus sollen die Themen energieeffizientes, ressourcensparendes und nachhaltiges Bauen zwischen den Partnern der Wohnungsbauoffensive erörtert werden.

Vergabeverfahren gestalten

Rahmenbedingungen und Ziele

Die Entwicklung von Neubauvorhaben auf kommunalen Grundstücken ist ein zentraler Baustein der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016. Die Landeshauptstadt Hannover vergibt kommunale Grundstücke in der Regel im Konzeptverfahren zum Festpreis, der sich am Verkehrswert orientiert. Das Verfahren soll zur Absicherung der qualitativen Anforderungen der Landeshauptstadt Hannover sowie zu einer zügigen Projektumsetzung beitragen.

Vereinbarungen

Auch zukünftig sollen bei der Vergabe von größeren Grundstücken für Wohnungsbauvorhaben ab ca. 30 Wohneinheiten zusätzlich zur allgemeinen Vergabepaxis folgende Vereinbarungen umgesetzt werden:

Transparenz:

- Ein differenzierter Kriterienkatalog soll Teil der Ausschreibungsunterlagen sein.
- Die Gewichtung der Kriterien soll durch Punktbewertung deutlich gemacht werden.
- Die Differenziertheit der Angaben zur Punktbewertung soll möglichst hoch sein, aber auch berücksichtigen, dass in der Bewertung Spielräume für kreative, besondere Ansätze und für die Bewertung der Stimmigkeit des Angebotes insgesamt offengehalten werden.
- Es soll ein Kolloquium zu Beginn des Ausschreibungsverfahrens angeboten werden, bei dem die Ausschreibungsbedingungen mündlich erläutert und Rückfragen gestellt werden können.
- Alle Bewerber sollen eine Begründung der Entscheidung für den „Erstplatzierten“ des Verfahrens erhalten.

Kooperation:

- Es soll ein unabhängiger Experte mit wohnungswirtschaftlicher Kompetenz als Berater in das Vergabeverfahren eingebunden werden. Die Landeshauptstadt Hannover wird in Abstimmung mit der ArGeWo eine Person mit wohnungswirtschaftlicher Kompetenz einladen, die selbst nicht interessengebunden ist und sich zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Energieeffizienz sichern

Rahmenbedingungen und Ziele

Bis 2020 sollen im Stadtgebiet Hannover 40 % weniger Treibhausgase ausgestoßen werden als 1990. Im Rahmen der Klima-Allianz Hannover 2020 engagieren sich neben anderen Akteuren auch viele Vertreter der Wohnungswirtschaft gemeinsam mit der Landeshauptstadt Hannover für dieses Ziel. Mit der „Partnerschaft für Klimaschutz“ ist der Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Landeshauptstadt Hannover verstetigt worden. Energieeffizienz im Wohnungsbau stellt dabei nicht nur einen zentralen Beitrag zum Klimaschutz dar, sondern trägt auch zur Senkung der Heizkosten und damit zur Absicherung bezahlbarer Wohnkosten bei.

Als ein Baustein der Klimaschutzstrategie hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover 2007 „Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ beschlossen. Diese sehen vor, dass in Kaufverträgen beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuer Baurechte für den Wohnungsbau auf privaten Grundstücken über städtebauliche Verträge besondere hannoverspezifische energetische Standards abgesichert werden.

Die realisierten Standards müssen in Hinblick auf die Qualität der Gebäudehülle und den Primärenergiebedarf die Anforderungen der EnEV 2014 um 15 % unterschreiten („Hannoverscher Niedrigenergiehaus plus-Standard“ – NEH plus). Mit Einführung der EnEV 2016 haben sich die Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle nicht weiter verschärft. Diesbezüglich bleiben also auch die Anforderungen der Landeshauptstadt Hannover gleich (15 % unter EnEV 2016).

Die Wohnungsbauoffensive geht davon aus, dass die geltende EnEV sich während der Laufzeit dieser Vereinbarung nicht ändert. Sollte dies dennoch der Fall sein, tritt die Wohnungsbauoffensive dazu erneut in Gespräche ein.

Für das städtische Wohnraumförderprogramm oder wenn auf privaten Grundstücken neues Baurecht geschaffen wird (Städtebauliche Verträge), gelten die oben genannten Anforderungen des NEH plus-Standards.

Vereinbarungen

Die Vertreter der in der ArGeWo organisierten Wohnungsunternehmen bekennen sich grundsätzlich zu den klimapolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Hannover und sind bereit, die vom Rat der Stadt beschlossenen Standardanforderungen im Neubau umzusetzen.

Die Stadt fördert die Passivhausbauweise im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderprogramms durch eine Erhöhung des Baukostenzuschusses um 10 % sowie der zulässigen Eingangsmieten in den Programmteilen B und C um 0,30 €/m² monatlich.

Die Wohnungsbauoffensive wird als Plattform genutzt, um Projekte unter den Gesichtspunkten Energieverbräuche und CO₂-Emissionen zu evaluieren.

Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren

Rahmenbedingungen und Ziele

Die Kosten des Bauens spielen eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau im Rahmen der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 zu verbessern. Die Kosten der Bauvorbereitung, der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Errichtung von Stellplätzen gehören neben den Kosten der Gebäude zu den wesentlichen Kostenfaktoren des Wohnungsbaus. Gemeinsames Ziel der Wohnungswirtschaft und der Landeshauptstadt Hannover ist es deswegen, Kostensenkungspotenziale in diesem Bereich soweit wie möglich auszuschöpfen, ohne dabei jedoch technische Qualitätsstandards infrage zu stellen. Neben der direkten Kostenreduktion sind auch die Vereinfachung von Verfahren und die frühzeitige Schaffung von Kostensicherheit in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

Vereinbarungen

Landeshauptstadt Hannover

- Soweit nicht für die B-Planabwägung relevante Fragestellungen berührt sind, werden Gutachten im Rahmen der Bauvorbereitung durch den Investor in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Sind für die B-Planabwägung relevante Fragestellungen berührt, beauftragt die Stadt die betreffenden Gutachten und stimmt Inhalt und Zeitplanung frühzeitig kooperativ mit dem Investor ab. Die Finanzierung erfolgt grundsätzlich durch den Planungsbegünstigten.
- Um frühzeitig Kostensicherheit für den Investor zu schaffen und Kostenreduktionen im Rahmen der Ausschreibung zu ermöglichen, wird die Herstellungspflicht der inneren Erschließung nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähiger sowie nicht beitragsfähiger Erschließungsanlagen der damit verbundenen Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung auf die Investoren übertragen, soweit die Investoren die rechtlichen Voraussetzungen für eine Übertragung öffentlicher Leistungen erfüllen und es sich nicht um städtische Grundstücke handelt (Voraussetzungen im Detail siehe Anlage 1).
- Mit gleicher Zielsetzung und unter gleichen Voraussetzungen können auch die Ausbauplanung, Ausschreibung und Herstellung der öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen auf die Investoren übertragen werden (Voraussetzungen im Detail siehe Anlage 1).
- Unter ähnlichen Bedingungen können auch die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung bzw. Herstellung von öffentlichen Spiel- und Erholungsflächen (z.B. Grünanlagen, Spiel- und Bolzplätze) auf die Investoren übertragen werden.
- Die Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich, Lösungsansätze zur Kostenreduzierung zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten. Unter gewissen Rahmenbedingungen wäre der Ansatz von privaten „Ökokonten“ denkbar. Allerdings muss gewährleistet sein, dass der Rat weder direkt noch indirekt in seinen künftigen, den Bebauungsplan betreffenden Entscheidungen vorab gebunden wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden hierzu erarbeitet.
- Um die auf Seiten der Investoren anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Besicherung vertraglich vereinbarter Leistungen im Rahmen der Bauvorbereitung und Erschließung soweit wie möglich zu minimieren, sollen zukünftig schnellere Teilfreigaben von Bürgschaften nach Abnahme der vertraglichen Leistungen erfolgen.

- In bewährter Praxis gewährleistet die Landeshauptstadt Hannover weiterhin, beim Verkauf städtischer Grundstücke die notwendigen Mittel für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Kitas, Grünanlagen etc.) bereitzustellen, soweit es keine gesetzlich bindenden Regelungen gibt oder die Landeshauptstadt Hannover keine abweichenden Vereinbarungen mit Investoren trifft.
- Die Landeshauptstadt Hannover hat mit dem vorrangigen Ziel, den Wohnungsbau zu vereinfachen, eine Stellplatzsatzung erlassen und wird im Rahmen der Baurechtschaffung darauf hinwirken, den bauordnungsrechtlich vorgesehenen Stellplatzschlüssel projektbezogen herabzusetzen, wenn dies aus dem Nutzungskonzept bzw. dem Umgebungszusammenhang des Projektes begründbar ist (z.B. überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung, Carsharing). Die Landeshauptstadt Hannover ist bereit, die damit gegebenen Möglichkeiten einer Reduzierung des Normbedarfs und damit der Kosten flexibel im Sinne des gemeinsamen Zieles, die hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 zu unterstützen, anzuwenden.

Wohnungswirtschaft

- Der Wohnungswirtschaft ist bewusst, dass die Ziele dieser Vereinbarung nur gelingen können, wenn gleichzeitig auch der hieraus resultierende Bedarf an sozialer Infrastruktur (z.B. Kita, Schule) abgedeckt wird. Die Wohnungswirtschaft bekennt sich zu ihrer Verantwortung und ist bereit, sich in angemessener Weise im gesetzlichen Rahmen an den bedarfsgerechten Folgekosten zu beteiligen, die Landeshauptstadt Hannover hat hierfür mit dem im Januar 2017 vom Rat beschlossenen Infrastrukturkostenkonzept (DS 1928/2016) die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.
- Die gestalterische Qualität soll durch Entwurfskonkurrenzen sichergestellt werden, die auf kommunalen sowie privaten Grundstücken, für die Baurecht geschaffen wird, regelhaft durchgeführt und darüber hinaus auch auf eigenen Grundstücken der Wohnungswirtschaft

Integrative Wohnungspolitik unterstützen

Rahmenbedingungen und Ziele

Der Anteil der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, und von Personengruppen, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können, ist weiter gewachsen. Zudem laufen alte Bindungen für bisherige Belegrechte aus. Um diesem Trend entgegenzuwirken, war es eines der Ziele der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive bis 2020 2.000 städtische Belegrechte zu sichern oder neu zu schaffen, damit die Abwärtstendenz bei den Belegrechten aufgehalten wird. Dieses Ziel wird zwar wahrscheinlich bis Ende des Jahres 2020 erreicht, der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen ist jedoch weiterhin hoch.

Im Anbetracht der guten Erfolge sollen daher auch für die Jahre 2021 und 2022 Belegrechte gesichert bzw. neue Belegrechte begründet werden. Grundlage dafür ist die erreichte Zielzahl aus der Wohnungsbauoffensive 2016.

Vereinbarungen

- Ziel ist es, im Rahmen der fortgeschriebenen Wohnungsbauoffensive 2021 bis Ende 2022 800 weitere Belegrechte zu sichern oder neu zu schaffen und zwar durch die Verlängerung bestehender sowie den Erwerb von neuen Belegrechten – sowohl im Neubau als auch im Bestand.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird dazu ihr kommunales Wohnraumförderprogramm in den kommenden Jahren bis 2022 insbesondere im Programmteil B weiterführen.
- Sie wird den Wohnungsunternehmen im Rahmen von Kooperationsverträgen für die Bereitstellung von Belegrechten im Bestand weiterhin die Zahlung von laufenden oder kapitalisierbaren, auch nicht objektgebundenen Aufwendungs Zuschüssen anbieten.
- Dabei wird sie die Interessen der Wohnungsunternehmen soweit wie möglich berücksichtigen sowie die Ausübung der neu vereinbarten Belegrechte „im Einvernehmen“ zwischen Landeshauptstadt Hannover und Wohnungseigentümer organisieren – über eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit wird ein schnelles und reibungsloses Belegungsverfahren gewährleistet.
- Die Wohnungsunternehmen werden weiter an der Entwicklung von partnerschaftlichen Konzepten zur Versorgung wohnungssuchender Haushalte arbeiten.
- Zudem wirken die Partner der Wohnungsbauoffensive gemeinsam auf die Mitgliedsunternehmen der Unterzeichner ein, sich in den Fragen der mittel- und langfristigen Versorgung mit Wohnraum für wohnungslose Haushalte, zu denen auch Flüchtlinge gehören, auszutauschen und Maßnahmen zu entwickeln und anzuwenden. Dies betrifft sowohl den Wohnungsbestand, als auch den Neubau. Einzelheiten werden den weiteren Gesprächen überlassen. In diesem Zusammenhang ist auch das Thema der Quartiersarbeit und des Quartiersmanagements zu erörtern.

Kooperation der Partner der Wohnungsbauoffensive verstetigen

Der begonnene partnerschaftliche Dialog zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Wohnungswirtschaft soll verstetigt werden, um die Umsetzung dieser Vereinbarung konstruktiv zu begleiten.

Wohnungsmarkt – Monitoring und Prognose

In einem jährlichen Monitoring soll überprüft werden, inwieweit die angestrebten Zahlen bezüglich der Flächenbereitstellung sowie der Baufertigstellungen erreicht werden. Die Partner der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 stellen die hierfür erforderlichen Informationen zur Verfügung.

Die Landeshauptstadt Hannover führt ein Monitoring hinsichtlich geschaffener Baurechte, erteilter Baugenehmigungen und genehmigter Förderanträge durch.

Auch die Partner auf Seiten der Wohnungswirtschaft werden ihre angestrebten Zielzahlen für den Wohnungsneubau, Planungen und konkrete Bautätigkeit auflisten und den Status quo der Umsetzung jährlich mit der Landeshauptstadt Hannover abgleichen.

Einmal pro Jahr treffen sich die Partner der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016, um die Erfolge der Offensive zu bewerten und ggf. Strategien anzupassen oder zu erweitern.

Für die Landeshauptstadt Hannover:

Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Hannover



Belit Onay

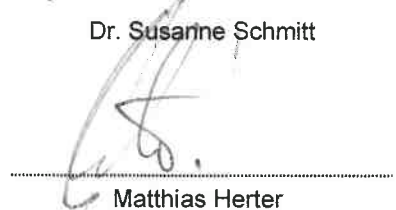
Für die Spitzenvertreter:

Verband der Wohnungswirtschaft
Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw)



Dr. Susanne Schmitt

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)



Matthias Herter
meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen
in der Region Hannover (ArGeWo)



Dirk Streicher
Delta Bau AG

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossen-
schaften in der Region Hannover



Dr. Frank Eretge
Gundlach GmbH & Co. KG



Jürgen Kaiser
Heimatwerk Hannover e.G.

Hannover, den 21.9.2020

Anlage

zum Thema „Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren“

Erschließung

Gegenstand der Vereinbarung:

- > Übertragung der Herstellungspflicht der inneren Erschließung nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähiger sowie nicht beitragsfähiger Erschließungsanlagen der damit verbundenen Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung auf die Investoren.

Voraussetzung:

- > Die Ausbauplanung bedarf der Zustimmung der Stadt.
- > Bauleistungen, die nicht persönlich erbracht werden, müssen nach Ausschreibung vergeben werden. Grundlage für die Bauausführung ist die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C). Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt mit Zustimmung der Stadt.
- > Der Ausbaustandard für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß den Standards der Landeshauptstadt Hannover.
- > Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Entwässerung

Gegenstand der Vereinbarung:

- > Übertragung der Ausbauplanung, Ausschreibung und Herstellung der öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen auf die Investoren.

Voraussetzung:

- > Die öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen werden entsprechend den Standards der Stadtentwässerung Hannover geplant, ausgeschrieben und gebaut.
- > Die Entwässerungsplanung bedarf der Zustimmung der Stadtentwässerung Hannover.
- > Die Vergabe der Bauleistungen (Leistungsverzeichnis) erfolgt mit Zustimmung der Stadtentwässerung Hannover.
- > Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- > Die Stadt ist trotz Übertragung der Herstellungspflicht und -kosten der öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem) zur Erhebung von Abwasserbeiträgen nach Maßgabe der geltenden Abwasserbeseitigungsabgabensatzung verpflichtet.