

Federführung:  
Bürgerbüro/Bürgerbeteiligung/Ombudsstelle

Dezernat:  
Dez. OB

## Bürgerantrag: Maßnahmen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Element nachhaltiger Wohnungspolitik und sozialer Stadtentwicklung

---

### Beratungsfolge

Ausschuss für Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und Lokale Agenda	23.01.2020	Entscheidung
--	------------	--------------

### Inhalt des Bürgerantrages:

Der Antrag thematisiert Maßnahmen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Element nachhaltiger Wohnungspolitik und sozialer Stadtentwicklung.

Einzelheiten zu den beantragten Maßnahmen und zur Begründung ergeben sich aus dem beigefügten Bürgerantrag.

### Anlage/n

- 1 Bürgerantrag (öffentlich)
- 2 Bürgerantrag - komplett (nichtöffentlich)

## **Netzwerk Gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Bonn und Umgebung**

### **Bürgerantrag**

an den Rat der Stadt Bonn (gem. § 10 Hauptsatzung der Stadt Bonn)

#### **„Maßnahmen zur Förderung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Element nachhaltiger Wohnungspolitik und sozialer Stadtentwicklung“**

Der Rat der Stadt Bonn möge beschließen, die nachfolgend aufgeführten Instrumente und Maßnahmen künftig als Element der Förderung einer nachhaltigen Bauplanung und Wohnungspolitik in Bonn anzuwenden:

#### **I. Instrumente und Maßnahmen zur Förderung Gemeinschaftlicher Wohnformen:**

1. Bei der **Ausweisung** neuer Baugebiete:  
Festlegung einer **prozentualen Quote** für genossenschaftliche und andere innovative Wohnformen - nach vorheriger Festlegung konzeptioneller Anforderungen an diese Wohnformen.
2. Bei der **Vergabe** kommunaler Grundstücke oder Objekte:
  - a) **Vorzugsweise Berücksichtigung** genossenschaftlicher und innovativer Wohnformen und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften
  - b) Vergabe grundsätzlich über **Konzeptvergabe** zu vergünstigten Bedingungen statt über Höchstgebot oder Marktpreis (gemäß Neufassung § 90 GO NRW)
  - c) Vergabe vorzugsweise auf **erbaurechtlicher** Grundlage, unter Berücksichtigung der Finanzkraft der betreffenden Projekte.
3. **Anhandgabe** der betreffenden Grundstücke/Objekte, um den Abschluss von Gesellschaftsgründung, Bauplanung und Finanzierung auf Seiten der Projekte zu ermöglichen (mit Laufzeit von 9 bis 12 Monaten).
4. Grundstücks- oder objektbezogene Festlegung weiterer **gemeinwohlorientierter Anforderungen** durch die Kommune (z.B. Anteil öffentlich geförderter Wohnraum, Mobilitäts- und Energiekonzept, Reduzierung Stellplätze/ Tiefgaragen, Aufnahme von Dienstleistung und Gewerbe, nachbarschaftsbezogene Aktivitäten, u.a.m.) .
5. Sicherstellung der **ÖPNV-Anbindung** der Wohnprojekte.
6. **Kommunale Bürgschaften** für Innovative Wohnprojekte.
7. **Stabsstelle „Innovative Stadtentwicklung“** in der Stadtverwaltung: Querschnittsstelle aus Planungsamt, Liegenschaftsamt, Bauamt, Gebäudemanagement, Sozialamt und Kämmerei - zusätzlich zu der bereits eingerichteten „Informations- und Beratungsstelle für Innovative Wohnformen“.

#### **II. Grundlegende Instrumente für eine nachhaltige Wohnungspolitik und Stadtentwicklung:**

1. **Rekommunalisierung** von privatisiertem Wohnraum
2. Gründung einer **Städtischen Entwicklungsgesellschaft**
3. Ausbau städtischer, gemeinnütziger **Wohnungsbaugesellschaften**
4. **Vorzugsweise Vergabe** kommunaler Grundstücke und Objekte an städtische und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und an BewohnerInnen-Genossenschaften
5. Vorzugsweise Vergabe im **Konzeptverfahren** für alle kommunalen Grundstücke und Objekte
6. Verstärkte Anwendung des kommunalen **Vorkaufsrechts** und des **Milieuschutzes** nach BauGB
7. **Zwangsgelder** bei Leerstand bzw. Nichtbebauung (und notfalls Enteignung) nach BauGB
8. Gründen einer städtischen **„Initiative Gemeinwohlorientiertes Wohnen und Bauen“** als Zusammenschluss aller Akteure auf diesem Feld
9. Einrichten einer **„Gelosten BürgerInnenversammlung“** zur Entwicklung von Lösungsvorschlägen für eine soziale Stadtentwicklung und nachhaltige Wohnungspolitik in Bonn.

## **Begründung:**

**Gemeinschaftliche Wohnprojekte** wie BewohnerInnen-Genossenschaften, Mehrgenerationen-Wohnprojekte, Wohnpflegegemeinschaften, u. ä. erbringen nicht nur einen erheblichen Mehrwert für ihre BewohnerInnen - durch reduzierte Lebenshaltungskosten, durch selbst gewählte Nachbarschaft und durch gegenseitige Anregung, gemeinsame Aktivitäten und gelebte Solidarität.

Sie leisten darüber hinaus in Deutschland und weltweit zunehmend einen Beitrag dazu, den aktuellen Missständen und negativen Tendenzen in der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung – wie extreme Mietsteigerungen, Bodenspekulation, Flächenverbrauch, Zersiedelung, Innenstadt-Verödung, Vereinsamung u.a.m.- entgegen zu wirken. Dies wird möglich, wenn das zivilgesellschaftliche Engagement der BürgerInnen und eine gezielte Bodenpolitik und Förderpolitik der öffentlichen Hand zusammenkommen. Dementsprechend finden sich die meisten der oben unter I. und II genannten Instrumente in den aktuellen **Empfehlungen der „Baulandkommission“** der Bundesregierung vom 02.07 2019 für eine „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“. Niemand geht davon aus, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklung lösen können. Aber sie bilden als zivilgesellschaftliche Initiativen neben staatlicher Baupolitik und privatwirtschaftlichem Engagement ein wichtiges Element nachhaltiger Wohnungspolitik und sozialer Stadtentwicklung.

Die hierfür benötigten Instrumente werden bereits in zahlreichen Ländern und **Kommunen in Deutschland** erfolgreich eingesetzt - in großen Städten wie Berlin, Hamburg, München, Köln und anderen, aber auch in kleineren Städten wie Freiburg, Tübingen, Krefeld, Mainz und anderen mehr. In **Bonn** gibt es bereits ein erhebliches zivilgesellschaftliches Engagement in dieser Richtung (11 existierende Projekte und 12 im Bau oder in der Vorbereitung befindliche Projekte). Wir fordern deshalb den Rat der Stadt Bonn auf, auch in Bonn mit gezielten politischen und administrativen Maßnahmen gemeinschaftliche Wohnprojekte zu stärken. Hierzu sind weder große Finanzmittel erforderlich noch sind hohe rechtliche Hürden zu überwinden. Die genannten Maßnahmen sind zum größten Teil durch andere Schwerpunktsetzung und entsprechende Umorganisation und Steuerungsmaßnahmen umsetzbar. Entscheidend ist der **politische Wille**, neue Wege in der Stadtentwicklung und Bodenpolitik zu gehen.

Zum Wohl der Stadt Bonn und ihrer Bürgerinnen und Bürger sollten die oben unter I. und II. genannten Instrumente und Maßnahmen schnellstmöglich eingesetzt und realisiert werden.

Bonn, den 21.11.2019

(Anders Wohnen e.V.)  
(Amaryllis eG)  
(Ermekeil-Cohousing GmbH)  
(Wahlverwandschaften Bonn e.V.)  
(Wohnen im Quartier e.V.)

für das „Netzwerk Gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Bonn und Umgebung“

(Anm.: Dem Netzwerk gehören die o.g. 23 Projekte und Projektgruppen an)

Anhang

## **Anhang**

### **I. Die Merkmale gemeinschaftlicher Wohnprojekte und innovativer Wohnformen:**

Die Qualität gemeinschaftlicher/innovativer Wohnprojekte ist daran zu messen, wieweit sie die folgenden Kriterien erfüllen:

- 1) Freiwilliger Zusammenschluss von (künftigen) BewohnerInnen/NutzerInnen
- 2) Gruppenverständnis und Gruppenstruktur der BewohnerInnen/NutzerInnen
- 3) Gemeinschaftliches Eigentum der BewohnerInnen/NutzerInnen
- 4) Neutralisiertes Eigentum
- 5) Keine Spekulationsabsicht
- 6) Keine Gewinnerzielungsabsicht
- 7) Demokratische Entscheidungsstruktur
- 8) Entwicklung effektiver und vertrauensfördernder Kommunikationsformen
- 9) Selbstverwaltung
- 10) Ökologische, energie- und ressourcenschonende Bauweise und Betriebsführung
- 11) Reduzierung des Motorisierten Individual-Verkehrs
- 12) Schaffung von Gemeinschaftsräumen und -flächen
- 13) Wohnraumverdichtung / Verringerung des individuellen Flächenbedarfs
- 14) Soziale Mischung bzgl. Einkommen und Vermögen
- 15) Generationen-Mischung und Inklusion
- 16) Interne soziale Verantwortung/aktive Nachbarschaftshilfe
- 17) Verfolgung über das Projekt hinausgehender sozialer, kultureller oder karitativer Ziele
- 18) Öffnung zum Stadtteil und zur Gesellschaft (durch Nachbarschaftsaktivitäten, Architektur, u.a.)
- 19) Städtebaulich angepasste anspruchsvolle Architektur
- 20) Integration von Kleingewerbe und/oder Dienstleistung
- 21) Integration von Alten- und Behindertenpflege (z.B.durch Wohnpfliegemeinschaft).

### **II. Der Beitrag Gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Stadtentwicklung:**

- 1) Schaffung neuen Wohnraums durch zusätzliche Bautätigkeit in Privatinitiative
- 2) Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch Verzicht auf Renditeerzielung, durch Einbeziehung öffentlichen geförderten /mietpreisgebundenen Wohnraums und durch Reduzierung des individuellen Flächenbedarfs
- 3) Eindämmung der Bodenspekulation und Mietpreissteigerung durch Renditeverzicht, durch „neutralisiertes“ Grundeigentum und durch „Kostenmiete“
- 4) Reduzierung des Kfz-Verkehrs durch CarSharing und andere Mobilitätskonzepte
- 5) Reduzierung des Energiebedarfs durch ökologische Bauweise und Betriebsführung
- 6) Belebung und Attraktivitätssteigerung für einzelne Stadtteile und die gesamte Kommune durch soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsaktivitäten sowie durch gewerbliche Angebote und Dienstleistungen im Quartier
- 7) Entlastung der öffentlichen Haushalte bei Sozial- und Gesundheitskosten durch aktive Nachbarschaftshilfe und psycho-soziale Integration, unter anderem durch gegenseitige Unterstützung im Alter oder bei Hilfsbedürftigkeit (Vermeidung von Heimunterbringung) und bei der Kinderbetreuung
- 8) Förderung des demokratischen und sozialen Miteinanders in der Stadtgesellschaft durch Stärkung des Common-Sense-Bewusstseins.