

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2019/2912-A6
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	19.11.2019
		Referent:	Thomas Beese
Sozialklausel			
Erfahrungsbericht und Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
03.12.2019	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.10.2017 die „Richtlinie Sozialklausel“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt nach Ablauf von zwei Jahren einen Erfahrungsbericht vorzulegen. Diesem Auftrag wird im Folgenden nachgekommen.

Die Richtlinie kam seit diesem Beschluss in fünf städtebaulichen Verträgen zur Anwendung, wobei als Nachweisvarianten teilweise die Umsetzung der „Städtische Mietobergrenze“ und teilweise auch die „Einkommensorientierte Förderung“ vereinbart wurden. Im Einzelnen sind dies folgende Verträge:

- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 320 D, Katharinenstraße (angewendet wurde die „städtische Mietobergrenze“, die anteilige Wohnfläche beträgt 384 qm, verteilt auf fünf Wohnungen),
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 241 ZB, Kunigundendamm 80 (angewendet wurde die „städtische Mietobergrenze“ mit einer anteiligen Wohnfläche von 2.075 qm, verteilt auf ca. 29 Wohnungen),
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 331 F, ecoSquare, Annastraße/Pödeldorfer Straße (angewendet wurde die „städtische Mietobergrenze“ mit einer anteiligen Wohnfläche von 1.486 qm, verteilt auf 19 Wohnungen),
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 402 A, Wohnanlage Mittelbachstraße (angewendet wurde die „Einkommensorientierte Förderung“ an anderer Stelle mit einer anteiligen Wohnfläche von 1.051 qm verteilt auf ca. 15 Wohnungen, derzeit in der Umsetzung durch den Vorhabenträger selbst an der Breitäckerstraße),
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 314 C, Kantstraße (angewendet wurde die „Einkommensorientierte Förderung“ an anderer Stelle mit einer anteiligen Wohnfläche von 1.051 qm verteilt auf ca. 15 Wohnungen, derzeit in der Umsetzung durch den Vorhabenträger selbst an der Breitäckerstraße),

che von 304 qm, verteilt auf ca. vier Wohnungen, derzeit in der Umsetzung an der Breitäckerstraße).

Alle fünf Vorhaben befinden sich z. Z. in der baulichen Realisierungsphase, keine der Wohnungen ist bereits bezugsfertig.

Seit der „Richtlinie Sozialklausel“ wurde damit ein Angebot von 5.300 qm Mietwohnfläche mit entweder einem Mietpreis deutlich unter frei finanziertener Neubaumiete oder mit der klassischen Sozialwohnungsmiete vertraglich vereinbart.

Daneben bestehen noch Vertragsverpflichtungen für größere Bereiche des Lagarde-Geländes. Auch hier wurden mit den jeweiligen Investoren – allerdings integriert in notarielle Kaufverträge - städtebauliche Verträge mit Sozialklausel abgeschlossen, um weiteren günstigeren Wohnraum auf dem Markt anbieten zu können.

Darüber hinaus werden aktuell einschlägige Verhandlungen geführt für weitere Vorhaben auf der Lagarde, bei dem ehem. EON-Gelände und für das ehem. Maisel-Betriebsgrundstück.

Zum Bauvorhaben "Sanierung und Umnutzung Karmelitenkloster" wurde von der GAL Stadtratsfraktion (jetzt: Stadtratsfraktion Grünes Bamberg) mit Schreiben vom 16.09.2019 (Anlage 2) die Anwendung der Sozialklausel beantragt. Die Sozialklausel ist jedoch auf dieses Vorhaben nicht anwendbar, weil sie eine Ergänzung zum vorrangigen Wohnbaulandmodell darstellt und daher grundsätzlich nur bei Neubauvorhaben zum Tragen kommt. Außerdem lag dem Sozialklauselbeschluss die Rechtsidee zugrunde, dass die Stadtverwaltung nur dann Verhandlungsspielraum bei bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB hat, wenn der Bauherr von der Verwaltung im Rahmen kommunaler Planungshoheit Baurecht begehrt, auf das kein Rechtsanspruch besteht. Die Verwaltung wird beim Bauvorhaben Karmelitenkloster zwar Themen aus dem Denkmalrecht in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbaren können, für Themen aus dem Planungsrecht ist jedoch keine Rechtsgrundlage vorhanden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Antrag von Stadtratsmitglied Schwimmbeck vom 17.01.2019 und der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion (jetzt: Stadtratsfraktion Grünes Bamberg) vom 16.09.2019 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlage/n:

Antrag Stadtratsmitglied Schwimmbeck vom 17.01.19

Antrag GAL-Stadtratsfraktion (jetzt Stadtratsfraktion -Grünes Bamberg) vom 16.09.2019

Verteiler:
Ref. 6
FB 6A
Amt 61