

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

An Herrn
Oberbürgermeister Andreas Starke
Maxplatz
96047 Bamberg



Bamberg, 17.01.2019

Antrag an den Stadtrat/Konversionssenat

Evaluierung der Sozialklausel, Sozialklausel stärken, Sozialwohnungsbau einschließen, Qualitätshandbuch Lagarde-Campus updaten

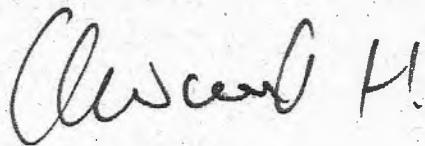
Die Bamberger Linke Liste beantragt:

- 1) Die Stadtverwaltung möge Bericht erstatten über die bisherigen Anwendungsfälle der am 25.10.2017 vom Stadtrat beschlossenen Sozialklausel; der Bericht soll u.a. enthalten:
 - wieviele Wohneinheiten bzw. Wohnfläche in qm vergünstigter Wohnraum ist durch die Sozialklausel bisher entstanden bzw. auf den Weg gebracht?
 - wieviele dieser vergünstigten Wohneinheiten bzw. Wohnfläche werden zu einem Mietpreis in Höhe der KdU-Grenzen oder darunter vermietet?
 - wieviele Wohnungen bzw. Wohnfläche wurden durch Ersatzzahlungen zugunsten der Stadtwerke abgelöst (Durchführungsvariante 4 der Sozialklausel, "Ablösung")?
 - wie wurden diese Mittel von der Stadtbau bisher eingesetzt bzw. welche Verwendung ist vorgesehen oder auf den Weg gebracht?
- 2) In den Bestimmungen der Sozialklausel soll der Anteil der Wohnfläche, welcher unter die "Sozialklausel" fällt, von 20% auf 30% erhöht werden
- 3) Bei der Hälfte der Wohnfläche, welche unter die Sozialklausel fällt, soll wie bisher vergünstigter Wohnraum zwischen freier Marktmiete und der klassischen Sozialwohnungsmiete entstehen; bei der anderen Hälfte sollen echte Sozialwohnungen mit einer Miete in Höhe der festgesetzten KdU-Grenzen entstehen
- 4) Die Durchführungsvariante 3 der Sozialklausel ("Mittelbare Belegung") soll der Zustimmung der Stadtverwaltung unterliegen; zur Förderung und Sicherstellung der sozialen Durchmischung soll eine Übertragung der Bindung an *bestehenden* Wohnraum vor allem dann nicht erfolgen, wenn dieser in sozial problematischen Stadtgebieten liegt.
- 5) Das "Qualitätshandbuch Lagarde-Campus" soll ab sofort (wirksam schon beim Auswahlverfahren zu Lagarde 8) ein Update entsprechend den vorstehenden Bestimmungen No. 2) bis 4) erhalten.

Hintergründe/Begründung:

Der Bericht nach No. 1) soll mit diesem Antrag um etwa 1/2 Jahr vorgezogen werden (er war bei der Beschlussfassung über die Sozialklausel am 25.10.2017 "nach 2 Jahren" vorgesehen). Das zeitliche Vorziehen der Evaluierung soll ermöglichen, dass

die beantragten Veränderungen (und ggf. weitere Änderungsvorschläge der Stadtverwaltung und der Stadtratsfraktionen) schon bei den aktuellen Planungen zu Lagarde 8 zum Tragen kommen können. Den Senatsmitgliedern war im Konversionssenat vom 20.11.2018 in Aussicht gestellt worden, dass notwendig erachtete und gewünschte Änderungen am "Qualitätshandbuch Lagarde-Campus" so eingebracht werden können, dass sie rechtzeitig für das Auswahlverfahren zu Lagarde 8 eingearbeitet werden können.



Stadtrat Heinrich Schwimbeck

Andr. Starke
EINGEGANGEN

GAL

Stadtratsfraktion

19. Sep. 2019

Stadt Bamberg
Fachbereich Baurecht

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

B/V	E	Lo.
-----	---	-----

ALB	Stadt Bamberg	bR
WLB	Baureferat	StN
JF61	18. Sep. 2019	zdA
JF62		Antw schr
WV	6A 61 62 GR	6

**Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz**

b.h.
Finanz Stadt Bamberg
Sekretariat OB

17. Sep. 2019

Z. H. schriftl. Beantwortung, Rosch.

96047 Bamberg

Bamberg, 16. September 2019

Antrag

Anwendung der Sozialklausel beim Umnutzungsvorhaben im Karmelitenkloster am Knöcklein im Rahmen des städtebaulichen Vertrags

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der Sitzung des Feriensenats wurde die Umnutzung eines ehemaligen Klostergebäudes des Karmelitenklosters genehmigt. Dort sollen 58 Wohneinheiten entstehen.

Was die Größe des Vorhabens angeht, wäre die von der Stadt beschlossene Sozialklausel anzuwenden. Lediglich weil es sich nicht um einen Neubau, sondern um eine Umnutzung handelt, greifen nach Ihrer Auslegung die Richtlinien der Sozialklausel nicht.

Bereits in der Sitzung des Feriensenats hat unsere Fraktion den Standpunkt vertreten, dass die Sozialklausel dennoch angewandt werden sollte. Es entspricht dem Geist der Sozialklausel und dem Willen des Stadtrats, dass 20% bezahlbare Wohnungen entstehen müssen, immer dann, wenn Wohnraum neu geschaffen wird. Wohnraum wird auch bei einer Umnutzung neu geschaffen. Dass aus rein formellen Gründen hier ein Schlupfloch für den Investor bzw. Eigentümer entsteht, ist nicht im Sinne der Sozialklausel und deren wohnungspolitischer Ziele.

Da mit dem Eigentümer ohnehin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll, kann in diesem Fall einfach auf diesem Wege die Sozialklausel vertraglich verankert werden, unabhängig davon, ob die Richtlinien formal greifen oder nicht.

Wir beantragen daher, dass die Stadt Bamberg bei Erstellen des städtebaulichen Vertrags die Sozialklausel als fixer Bestandteil aufgenommen wird und kein Vertrag ohne Sozialklausel von der Stadt unterzeichnet wird.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Dischinger

Ralf Dischinger

Petra Friedrich

Petra Friedrich