

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1926-A6
Federführend: FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle		Status:	öffentlich
Beteiligt: 23 Immobilienmanagement		Aktenzeichen: Datum:	27.10.2015
		Referent:	Beese Thomas
Bebauungsplan Nr. 215A			
Durchführungsvertrag "Schaeffler"			
Fortschreibung der sozialen Komponente			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.11.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

1. Vorgang

Für das ehemalige Firmengelände der Fa. Schaeffler zwischen Lichtenhaidestraße und Magazinstraße wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 215A im Mai 2013 rechtskräftig.

Damit ist die Konversion hin zu hauptsächlich Wohnnutzung möglich gemacht worden. Flankierend wurde Ende 2012 ein umfangreicher städtebaulicher Vertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Bamberg geschlossen.

Fast alle Bauvorhaben auf dem Areal sind inzwischen umgesetzt worden oder befinden sich gerade in der Realisierung.

2. Wohnbaulandmodell / Sozialklausel

Dieses Wohnbaulandmodell soll vor allem Familien mit Kindern den Eigentumserwerb familiengerechten Wohnraums erleichtern.

Am 28.11.2012 wurde der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 215A zwischen der Stadt Bamberg und den Vorhabenträgern geschlossen. In Ziff. B.7. wurde im Rahmen der Anwendung des Bamberger „Wohnbaulandmodells“ dabei die soziale Komponente für bestimmte Nutzergruppen vereinbart. Gemäß Vertrag sind diese Reihenhäuser auf der sogenannten „Teilfläche 12“ (siehe Anlage 1) zu errichten.

- a) Förderberechtigt sollte jede Person oder jede Personeneinheit sein, die analog dem Wohnbaumodell TV 1860 begünstigt oder beförderungsfähig ist. Dazu gehören Familien, Lebenspartnerschaften oder Alleinerziehende mit mindestens einem Kind, für das Kindergeldberechtigung besteht und das mit in das neue Eigenheim einzieht. Weiterhin darf kein Eigentum vorhanden sein, das zu einer Wohnnutzung herangezogen werden könnte, es sei denn es wird zum Zweck des Neuerwerbs veräußert.

Auch darf eine Einkommensgrenze nicht überschritten werden, die sich aus dem Bruttofamilieneinkommen abzüglich Werbungskosten nach den Wohnbaulandmodellsätzen und gleicher Art pauschalierten Sozialabgaben sowie eventuell weiteren abzugsfähigen Tatbeständen, z. B. bei Behinderungen, junge Familie usw., ergibt. Das 1,5fache der Grenze des § 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz darf nicht überschritten sein.

- b) Zum Förderverfahren vereinbarten die Parteien, dass der Vorhabenträger seine Kunden/Erwerber von Wohnungseigentum veranlasst, einen Antrag auf Anwendung des Baulandmodells zu stellen und hierzu das amtliche Formular der Stadt Bamberg zu verwenden. Die Stadt Bamberg entscheidet über den prüffähigen vorgelegten Antrag binnen zwei Wochen verbindlich. Sie teilt dem Vorhabenträger unverzüglich nach der Förderungsentscheidung eine Abschrift der Entscheidung mit.

3. Bisherige Vermarktung

Ab dem Frühjahr 2013 wurde dieses Modell zu verschiedenen Gelegenheiten aktiv und unter Mitwirkung des Immobilienmanagements der Stadt Bamberg intensiv vermarktet. Dabei musste leider festgestellt werden, dass von der angesprochenen Zielgruppe letztendlich kein Interesse zu registrieren war. Dies mag daran liegen, dass zu diesem Zeitpunkt andere geförderte Objekte auf dem Markt waren (TV 1860) und auch schon die beginnende Konversion eine Rolle spielte, da die ersten sogenannten NATO-Häuser bereits erheblich vor dem September 2014 zu sehr günstigen Preisen auf den Bamberger Immobilienmarkt kamen.

Aus diesen Gründen wurde der „Teilbereich 12“ im B-Plan 215A in der Teilfläche „12.1“ (siehe Anlage 1) bislang baulich nicht begonnen.

4. Fortschreibungen

In der Folgezeit liefen verschiedene Verhandlungen zwischen den Vorhabenträgern und Dienststellen der Stadt Bamberg wegen einer Fortschreibung dieser sozialen Komponente. Dies kumulierte schließlich in diesem Jahr zu Verhandlungen direkt mit einem kauf- und bauwilligen Bauträger, der für die bisherigen Vorhabenträger dieses Sozialmodell umsetzen möchte. Es handelt sich hierbei um die Fa. CAMPUS Nobilis GmbH & Co.KG aus Crailsheim, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Laurenz Zuber.

a) Vorschlag

Um dieses Angebot allerdings etwas marktgerechter gestalten zu können, wäre aus dortiger Sicht eine Fortschreibung der Sozialkomponente nach nunmehr drei Jahren erforderlich. Dazu wurden folgende Vorschläge unterbreitet bzw. von städtischer Seite gefordert:

- Die Wohnfläche soll für nun 29 (vorher 20) Reihenmittelhäuser auf ca. 130 m² (vorher 100 m²) steigen und für ein weiteres Reihenhauses auf 125 m² (siehe Anlage 2). Die größeren Wohneinheiten seien familiengerechter.
- Der Quadratmeterpreis soll nach nunmehr drei Jahren und gestiegenen Baukosten moderat von 2.790,00 € auf 3.150,00 € angepasst werden. Der Preis für die Kfz-Stellplätze bleibt hingegen gleich. Diese sind ja auch bereits in der Hochgarage errichtet worden.
- Kaufberechtigt sind bei 20 dieser Reihenhäuser nur selbstnutzende Familien mit mindestens einem dort einziehenden kindergeldberechtigten Kind, wobei eine nachgewiesene Schwangerschaft auch schon reicht. Die Bindung soll 10 Jahre bestehen bleiben. Bei weiteren 10 Einheiten soll bereits ein erklärter Kinderwunsch ausreichen (dies wird nicht überprüft).
- Nur die o.g. vereinfachten Voraussetzungen werden vom Immobilienmanagement geprüft. Insbesondere eine Einkommensgrenze ist nicht mehr vorgesehen.

b) Bewertung

Aus Sicht des Immobilienmanagements und des Baureferates erscheinen diese Fortschreibungen angesichts des bisherigen Misserfolgs in Vermarktung und Umsetzung als akzeptabel. Es wird zu relativ günstigen Preisen familiengerechter Wohnraum speziell für Familien angeboten. Da eine Eigennutzung Voraussetzung ist, wird schon ausgeschlossen, dass hier kapitalkräftige Anleger sich einkaufen. Andererseits hat die Anwendung des Wohnbaulandmodells TV 1860 doch ein recht enges Korsett vorgegeben, das offenbar von zu wenigen Interessenten erfüllbar ist. Besonders problematisch sind hier die Einkommensgrenzen, welche so eng bemessen waren, dass Banken in der heutigen Lage Haushalte unterhalb dieser Einkommensgrenzen nur eingeschränkt beleihen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb angesichts der Gesamtumstände die Fortschreibung der sozialen Komponente in der dargestellten Weise und bittet den Bau- und Werksenat um Zustimmung.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat stimmt der Fortschreibung der sozialen Komponente im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 215A in der im Sitzungsvortrag beschriebenen Art und Weise zu.

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:

Anlage 1: Plan + Luftbild mit „Teilbereich 12.1“

Anlage 2: Vorgeschlagene Reihenhäuser der Fa. Campus Nobilis

Verteiler:

Amt 23

Vogelperspektive Gebäude



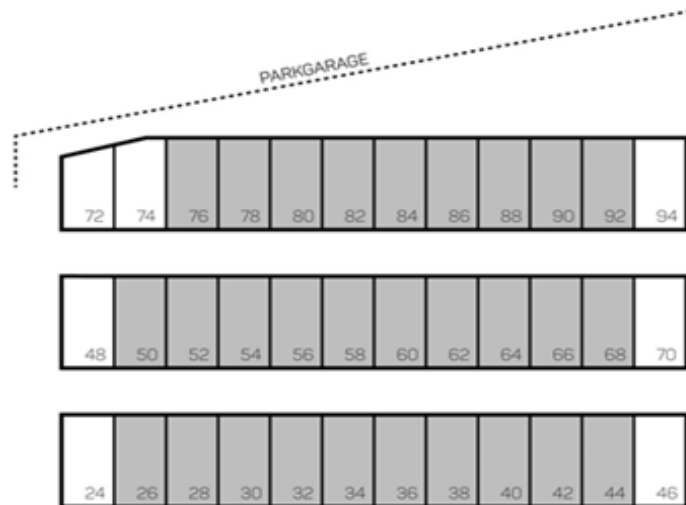
Eingangsbereich



Planübersicht

Planübersicht

Typ: Mittelhaus



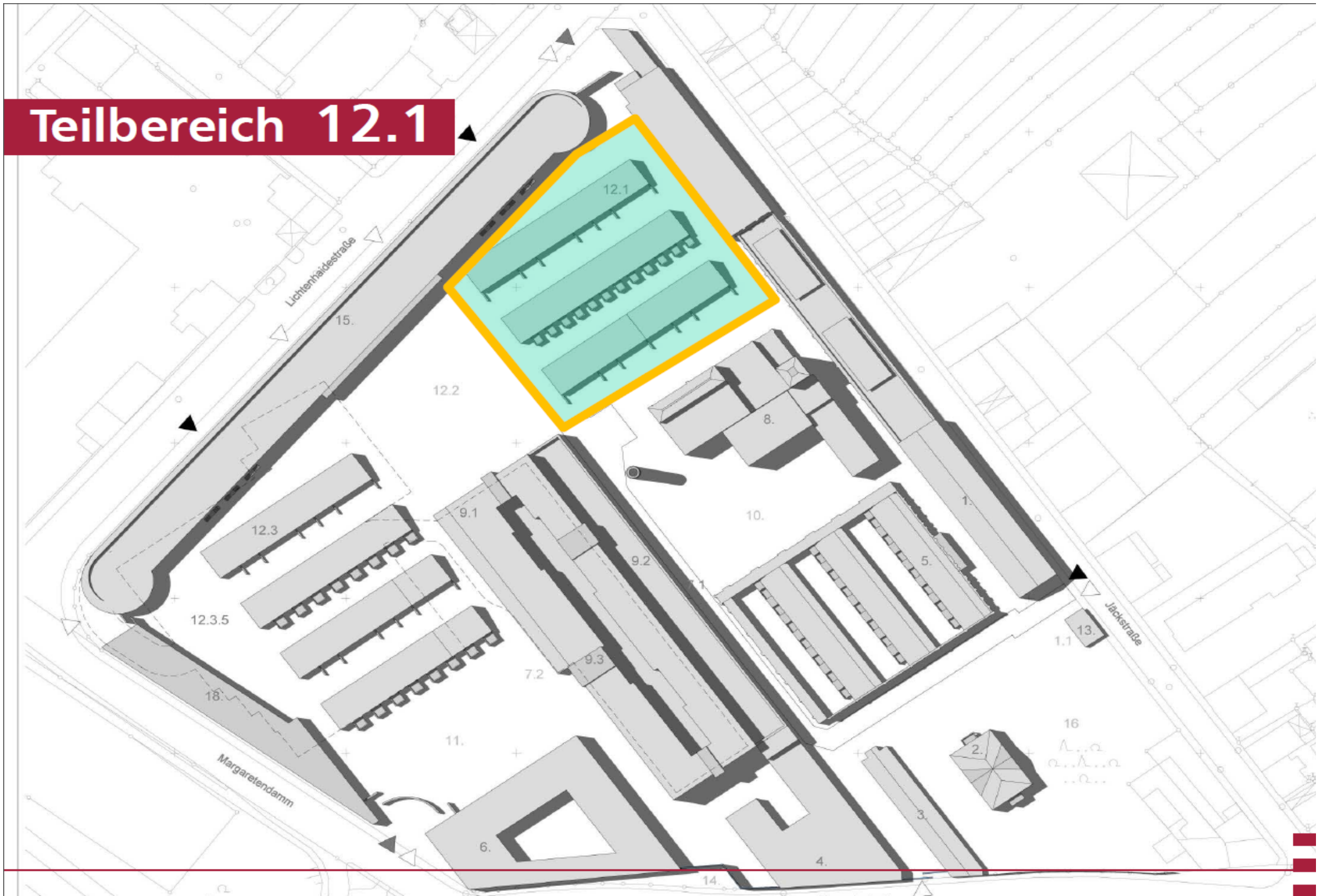
DG	OG	EG
ZIMMER 1 13,6 m ²	ZIMMER 3 9,0 m ²	ZIMMER 5 34,3 m ²
ZIMMER 2 14,9 m ²	ZIMMER 4 19,8 m ²	BAD 3,2 m ²
FLUR 0,9 m ²	BAD 6,8 m ²	FLUR 4,4 m ²
BALKON DG 10,7/2=5,3 m ²	ABSTELL 3,0 m ²	ABSTELL 0,4 m ²
	TREPPE 2,8 m ²	TERRASSE 17,3/2=8,7 m ²
	BALKON OG 7,2/2=3,6 m ²	
DG 34,7 m²	OG 45,0 m²	EG 51,0 m²

WOHNFLÄCHE = 130,7 m²

GARTENFLÄCHE: 12,1 m² - 12,5 m²



Teilbereich 12.1



An aerial photograph of a city area. A river flows through the upper right portion of the image. A large, multi-story building complex is highlighted with a semi-transparent green overlay and a thick orange circular border. The surrounding area includes residential buildings, parking lots, and a road bridge crossing the river. A red banner with white text is in the top left, and an orange banner with white text is at the bottom right.

Lage

Teilbereich 12.1