

Hintergrundinformationen zum Entwurf der „Richtlinie über die Sozialklausel für Wohnungsbau in Bamberg“

Der Stadtrat hat am 24.04.1996 mit Wirkung ab 01.05.1996 beschlossen, bei der Erschließung neuer Bauquartiere junge Familien besonders zu fördern, indem diese Baugrundstücke zu günstigen Konditionen veräußert werden sollen. Bei der Umsetzung dieses Beschlusses werden demnach in bestimmten Baugebieten für öffentliche Bedarfsflächen der Bauerwartungslandpreis und für ein Drittel des Nettobaulandes der Rohbaulandpreis zugrunde gelegt sowie die Bauplätze nach festgelegten Sozialkriterien vergeben.

Dieser Beschluss erstreckt sich auch auf die „Umwidmung von Gewerbe- und Industrieflächen in Wohnflächen“ und gilt für Flächen, „für die bisher eine Wohnbebauung ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht möglich (...) ist“.

Die nach „Wohnbaulandmodell“ vorgesehene Abtretung von einem Drittel der bebaubaren Flächen hat bisher in der Praxis in folgenden Fällen stattgefunden: „Südwestlich Babenberger Viertel“, Graf-Arnold-Straße, TV 1860 und Färbersgarten. In den Fällen „Schaeffler“ und „Megalith“ wurden jeweils Sonderlösungen gefunden.

In allen Fällen von Geschosswohnungsbau jedoch hat sich die Realabtretung von Flächen nicht sinnvoll umsetzen lassen. Stattdessen wurden vorhabenbezogene Einzellösungen in Form einer vertraglich vereinbarten „Sozialklausel“ umgesetzt, wie bei den Vorhaben, Quartier an der Stadtmauer, Augustenhof, Katharinenhof, Markusgelände, Kloster-Langheim-Straße usw.

In diesen Einzellösungen wird meist ein Wohnflächenanteil, verknüpft mit maximaler Miethöhe (tlw. inkl. Gleitklausel) und zeitlicher Bindung, festgeschrieben. In bislang einem Fall wurde die Verpflichtung auf einen anderen Standort verlagert.

Die Anwendung der „Sozialklausel“ hat sich dem Grunde nach bewährt. Allerdings fürchten die Akteure der Immobilienwirtschaft regelmäßig eine Ungleichbehandlung.

Zur Thematik „Sozialklausel“ strebt das Baureferat seit Anfang 2014 klare einheitliche Regelungen an. Inzwischen liegen auch Anträge der Stadtratsfraktionen der SPD vom 23.01.2017 und der GAL vom 27.03.2017 sowie von Herrn Stadtrat Schwimbeck vom 15.02.2017 vor. Am 05.04.2017 fand eine Besprechung mit den Fraktionssprecherinnen/-sprechern des Bausenats über das zukünftige Vorgehen der Verwaltung zur Problemlösung statt. Kernpunkte dieser Besprechung waren Prämisse, Ziel und Anwendungsbereich der „Richtlinie Sozialklausel“, sowie der Entwurf und die Übermittlung eines Vorschlagspapiers der Verwaltung an den Bau- und Werksenat. Am 10. Juli 2017 hat ein „Workshop Sozialklausel“ mit den Fraktionssprecherinnen/-sprechern stattgefunden. Im „Workshop Sozialklausel“ am 10. Juli 2017 wurden die Vorschläge und Rahmenbedingungen intensiv erörtert, teilweise weiter entwickelt. Es wurde Beschlussvorlage für die Sitzung des Bau- und Werksenats am 20. September 2017 beschlossen.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen klassischem Sozialen Wohnungsbau und der Sozialklausel. Für den Neubau von Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau muss die Stadt gegenüber der Regierung von Oberfranken grundsätzlich einen nachweisbaren bedeutsamen, nicht nur kurzfristigen Bedarf nachweisen. Hierzu erfolgte im Dezember 2016 eine Bewertung von Herrn Dr. Klaus-Peter Möller, Büro für Systemanalysen, „Bedarf und

Verfügbarkeit von Sozialwohnungen in Bamberg“: In diesem Bericht wird in den nächsten Jahren ein zusätzlicher Bedarf von mindestens 350 geförderten Wohnungen prognostiziert. Dies stellt eine Zukunftsaufgabe der Stadt – außerhalb der „Sozialklausel“ – dar.

Im Gegensatz hierzu zielt die „Sozialklausel“ darauf ab, bei sämtlichen Geschosswohnungsvorhaben ab einer gewissen Größe ein Marktangebot zwischen der frei finanzierten Neubaumiete und der klassischen Sozialwohnungsmiete sicherzustellen.

Die Richtlinie „Sozialklausel“ soll ebenfalls bei den anstehenden Investorenauswahlverfahren für die Konversionsfläche „Lagarde“ Anwendung finden.

Seitens der Regierung von Oberfranken wurde bereits volle Unterstützung eines Konzeptes einer städtischen „Sozialklausel“, auch unter Einbeziehung der EOF-Förderung, zugesagt.

Im Wesentlichen beinhalten die Richtlinien „Sozialklausel“ 4 Nachweisvarianten, die bei der Verwirklichung von Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau ab 1.000 qm Wohnfläche mit einem 20 %-Anteil durch die jeweiligen Bauträger umgesetzt werden müssen. Die Einzelheiten zu den jeweiligen Varianten sind in den Richtlinien „Sozialklausel“ und in der erläuternden Anlage näher beschrieben.

Die vier Nachweisvarianten, die zur Zielerreichung sowohl miteinander kombiniert als auch einzeln in Anspruch genommen werden können, werden in ihren Rahmenbedingungen und Auswirkungen im Nachfolgenden detailliert dargestellt:

1. Variante: Einkommensorientierte Förderung (EOF), sozial geförderter Wohnungsbau:

Vorteile:

- Vermieter bekommt vollen Markt-Mietzins für alle erstellten Wohnungen.
- Förderung erfolgt für breite Masse der Bevölkerungsschicht von Geringverdiener/Transfereinkommen bis hin zur Familie im mittleren Einkommenssegment.
- Soziale Durchmischung in Neubaugebieten.

Nachteile:

- Die Aufteilung der Wohnungen in verschiedene Einkommensstufen erschwert erheblich die Belegung.
- Intensive Absprachen der Bauträger mit der Regierung von Oberfranken als Bewilligungsstelle notwendig.
- Sehr hoher Verwaltungsaufwand (Kontrolle, Neuberechnungen, Rückforderungen) für die zu erstellenden Objekte durch die Stadtverwaltung.
- System orientiert sich an Bauträger, die diese Wohnungen im Bestand behalten und vermieten. WEG-geteilte Objekte werden von der finanzierenden BayernLaBo wegen nachrangigem Grundbucheintrag nicht favorisiert.

2. Variante: Städtische Mietobergrenze, städtebaulicher Vertrag:

Vorteile:

- Exakte Kalkulation im Vorfeld möglich.
- Zuständigkeit bei der Stadt Bamberg.

Nachteile:

- Vorhabenträger bekommt nur geminderten Mietzins (keine Förderung).
- Bei reinem Eigentums-/WEG Vorhaben will der Bauträger keine Wohnungen im Bestand behalten.

3. Variante: Mittelbare Belegung, städtebaulicher Vertrag

Vorteile:

- Bauträger kann über das Neubauvorhaben komplett frei verfügen.
- Stadt Bamberg erhält für entsprechend größere Flächen in Bestandsgebäuden Mietbindungen.
- Zuständigkeit bei der Stadt Bamberg.

Nachteile:

- Keine soziale Durchmischung in Neubaugebieten.
- Manche Bauträger besitzen keinen Bestandswohnraum in der Größenordnung und Qualität (freier Wohnraum), der sich für eine Bindungsübertragung eignet.
- Hoher Aufwand bei der (Wert-)Gegenüberstellung von Neubauvorhaben und Bestandsgebäuden.

4. Variante: Ablösung, städtebaulicher Vertrag

Vorteile:

- Bauträger kann über das Neubauvorhaben komplett frei verfügen.
- Exakte Kalkulation im Vorfeld möglich.
- Zuständigkeit bei der Stadt Bamberg.
- Stadt Bamberg erhält zweckgebundene Einnahmen für den Bau von sozial geförderten Wohnungen.
- Bewirtschaftung der Wohneinheiten kann an stadtnahe Gesellschaften übertragen werden.
- Einfache Belegungsmodalitäten.
- Miethöhe wird durch die Stadt Bamberg festgelegt.

Nachteile:

- Absprachen mit der Regierung von Oberfranken als Bewilligungsstelle notwendig.
- Unter Umständen keine soziale Durchmischung in Neubaugebieten.

Zusammenfassung:

Vorgenanntes zeigt, dass alle vier Nachweisvarianten für die Marktakteure Vor- und Nachteile haben. Deshalb ist es richtig und gewollt, alle vier Wege gleichrangig nebeneinander festzulegen.

Ausblick:

Die Richtlinie „Sozialklausel“ - und deren Umsetzung – soll regelmäßig auf ihre Wirkungsweise hin untersucht werden. Zum einen, ob sie sich rückblickend bewährt hat und zum anderen um zu ermitteln, ob eine zukünftige weitere Steuerung notwendig und die Richtlinie folglich entsprechend anzupassen und weiter zu verbessern ist.

Die erste Überprüfung der Wirkungsweise soll im dritten Jahr nach Einführung der Richtlinie stattfinden und im Bau- und Werksrat erörtert werden.