

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/135
öffentlich		
Datum 26.10.2017	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

Konkretisierung der städtebaulichen Verpflichtungen in § 3 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrages (Planrealisierungsvertrag) zum B-Plangebiet Nr. 92/"Erlenhof-Süd"

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	15.11.2017			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: XX = anonymisiert (im Vertrag ist der Eigentümer benannt)				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

§ 3 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrages wird wie folgt geändert:

„Die vorgenannten Wohnungen dürfen nur Wohnungssuchenden überlassen werden, die die oben genannten Voraussetzungen erfüllen. Von dieser Verpflichtung wird die xx nur durch die Stadt auf Antrag befreit, wenn von ihr nachgewiesen wird, dass der Wohnraum trotz der hierfür üblichen Miete innerhalb von 6 Monaten nicht vermietet werden konnte.

Bei Erstvermietung sind ferner die für Studenten und Auszubildende maßgebenden Zeitpunkte 01.08. (in der Regel Beginn einer Ausbildung) bzw. 01.04/01.10. (Beginn eines Semesters) zu beachten.“

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.09.2017 erbittet ein Eigentümer des B-Plangebietes Nr. 92/„Erlenhof-Süd“ eine Konkretisierung der städtebaulichen Verpflichtung in § 3 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrages (Planrealisierungsvertrag) bezüglich der Vermietung von Wohnraum an bestimmte Personengruppen. Die freie Vermietung ist bereits im Vertrag vereinbart, jedoch die Angemessenheit einer Frist bisher nicht definiert.

Im städtebaulichen Vertrag vom 12.12.2012 ist Folgendes geregelt (*Auszug, hier: § 3*):

§ 3 / Wohnraumversorgung

- (1) Zur Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzten Flächen für Bevölkerungsgruppen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB verpflichtet sich die xx diese Flächen zu realisieren.
- (2) **Im Baufeld 20 sind mindestens 20 Prozent der beantragten und genehmigten Geschossfläche für Mietwohnungen für Studenten und Auszubildende sowie mindestens 20 Prozent der zulässigen Geschossfläche für ältere Menschen zu schaffen. Ferner sind im Baufeld 24 mindestens 20 Prozent der beantragten und genehmigten Geschossfläche für Mietwohnungen für Studenten und Auszubildende zu verwenden. Die xx verpflichtet sich, diesen Wohnraum bei Bebauung der Baufelder zu realisieren.**

Die Verpflichtung zur Realisierung bleibt auch erhalten, wenn im Rahmen einer in Aussicht gestellten Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes die besondere baufeldbezogene Zweckbindung unterbleibt, indem die Geschossflächen insgesamt realisiert werden, insbesondere in diesen beiden Baufeldern und dies in einem engen zeitlichen Zusammenhang steht.

- (3) Studenten im Sinne dieses Vertrages sind Personen, die an einer deutschen Hochschule, Fachhochschule, Berufsakademie oder einer vergleichbaren Einrichtung immatrikuliert sind, mit dem Ziel sich für einen Beruf zu qualifizieren.
- (4) Die Mietwohnungen für Auszubildende und Studenten müssen neben den baulichen Besonderheiten für diese Zielgruppen auch einen angemessenen Mietzins aufweisen. 50 % der festgesetzten Wohneinheiten müssen als kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von maximal 45 m² und weitere 50 % als große Wohnungen für Wohngemeinschaften mit mindestens 80 m² Wohnfläche hergestellt werden. Die großen Wohnungen müssen überdies mindestens drei gleichgroße Zimmer mit identischer Ausstattung hinsichtlich Telefon und Internet aufweisen.
- (5) Die Voraussetzungen für Wohnungen für ältere Menschen sind gegeben, wenn die Wohnungen einen barrierefreien Zugang zu den und innerhalb der Wohnungen gewährleisten. Mindestens ein Haushaltsmitglied muss bei Einzug in die Wohnung das 60. Lebensjahr erreicht haben.
- (6) **Die vorgenannten Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende überlassen werden, die die oben genannten Voraussetzungen erfüllen. Von dieser Verpflichtung wird die xx nur durch die Stadt auf Antrag befreit, wenn von ihr nachgewiesen wird, dass der Wohnraum trotz der hierfür üblichen Miete in angemessener Frist nicht vermietet werden konnte und am Markt in absehbarer Zeit kein Bedarf besteht.**

In § 6 des städtebaulichen Vertrages ist ferner Folgendes geregelt:

§ 6 / Rechtsnachfolge

- (1) **Die xx verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, verbunden mit der Verpflichtung der Weitergabe der Verpflichtung an weitere Rechtsnachfolger.**

- (2) **Die xx kann ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen.** Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der insbesondere dann vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Die xx wird von ihren Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt die xx aus der Haftung entlassen hat.
- (3) Im Falle des Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung verpflichtet sich die xx zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 € (in Worten: Einhunderttausend Euro) unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dem städtebaulichen Vertrag am 10.12.2012 zugestimmt. Daher wird zur Frage der Konkretisierung der Frist der Bau- und Planungsausschuss beteiligt.

Der Eigentümer beabsichtigt eine Veräußerung seiner Gebäude in den Baufeldern 23 und 24. Auch hierzu wurde die Stadt vertragskonform um Zustimmung ersucht. Die Bonität ist gegeben, der potenzielle Eigentümer ist seriös. Die Zustimmung wird erteilt. Die Veräußerung ist während der Hochbauphase beabsichtigt, Übergabe und Eigentumsübergang werden erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens vollzogen.

In diesem Zusammenhang wurde im Hinblick auf § 3 Abs. 6 durch die Anwälte des potenziellen neuen Eigentümers hinsichtlich des Personenkreises Studenten und Auszubildende nachgefragt, ob die „angemessene Frist“ auf sechs Monate festgeschrieben werden könnte. Der Eigentümer hat in seiner Anfrage die Personengruppen nicht eingeschränkt, sodass auch Wohnungen für ältere Menschen erfasst wären. Die Verwaltung hat grundsätzlich keine Bedenken. Ein Zeitraum von sechs Monaten erscheint für Vermietungsbemühungen ausreichend; ein langfristiger Leerstand von Mietwohnungen ist nicht erwünscht.

Aktuell besteht noch kein Anpassungsbedarf des städtebaulichen Vertrages, sondern erst nach Abschluss des Bauvorhabens. Die Vermietung/Schaffung von Wohnraum für Studenten und Auszubildende sowie für ältere Menschen ist zentraler Bestandteil des B-Planes Nr. 92 und übergeordnet des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept).

Derzeit befinden sich die Gebäude in der Bauphase, Vermietungsbemühungen erfolgen frühestens 2018. Bei Erstvermietung ist ferner für Studenten und Auszubildende der Zeitpunkt 01.08. – Regelbeginn einer Ausbildung – bzw. 01.04/01.10. – Beginn eines Semesters – zu beachten. Daher ist eine Frist von sechs Monaten bei Erstvermietung zu starr, bei Folgebermietung jedoch grundsätzlich unbedenklich.

Hingewiesen wird auf dem Hintergrund des § 3 Abs. 2 Satz 4 ferner darauf, dass die Festsetzung von den Baufeldern 20 und 24 in das Baufeld 23 verschoben wurde. So wurde z. B. für das Baufeld 24 – Vogteiweg 60, 62; Wohn- und Geschäftshaus mit 31 WE und einem Ladengeschäft – mit Baugenehmigung vom 26.08.2016 eine Befreiung von der Herstellungspflicht von mindestens 20 % der Geschossfläche für Mietwohnflächen für Studenten und Auszubildende erteilt, aber an die Bedingung geknüpft, dass das Baufeld 23 die zu errichtenden 20 % der Geschosswohnfläche des Gebäudes auf dem Baufeld 24 übernimmt.

Diese Befreiung erreichte ihre Rechtswirksamkeit erst mit Eintragung einer Baulast. Die Geschosswohnfläche bleibt davon unberührt, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

§ 3 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrages sollte wie folgt geändert werden:

„Die vorgenannten Wohnungen dürfen nur Wohnungssuchenden überlassen werden, die die oben genannten Voraussetzungen erfüllen. Von dieser Verpflichtung wird die xx nur durch die Stadt auf Antrag befreit, wenn von ihr nachgewiesen wird, dass der Wohnraum trotz der hierfür üblichen Miete innerhalb von 6 Monaten nicht vermietet werden konnte.

Bei Erstvermietung sind ferner die für Studenten und Auszubildende maßgebenden Zeitpunkte 01.08. (in der Regel Beginn einer Ausbildung) bzw. 01.04/01.10. (Beginn eines Semesters) zu beachten. Bei jeder Folgevermietung ist erneut der Wohnraum auch dem gewünschten Personenkreis anzubieten.“

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster