

Zur Erläuterung: nachfolgende Vereinbarung ist NICHT Gegenstand der eigentlichen Beschlussvorlage – der Entwurf der Vereinbarung wird jedoch nachrichtlich der Drucksache beigelegt, um eine umfassende Information der Gremien zu gewährleisten.

**ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG
ZUR ÜBERNAHME VON AUFGABEN NACH § 180 ABS. 3 BAUGB
(SOZIALPLAN) IM RAHMEN DER WOHNBAULICHEN ENTWICKLUNG
IN GRONE-NORD UND GRONE-SÜD**

zwischen

der **Stadt Göttingen**,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen,

– im Folgenden: „**Stadt**“ –

und

der **Westgrund Niedersachsen Süd GmbH**,
vertreten durch die Mitglieder des geschäftsführenden Vorstands Maximilian Rienecker und
Sven-Christian Frank,
Joachimsthaler Straße 34, 10719 Berlin

– im Folgenden: „**Vorhabenträgerin**“ –

– beide im Folgenden: „**die Vertragsparteien**“ –

Präambel

Die Vertragsparteien haben am (..)(..)(...) im Zusammenhang mit den Bebauungsplanänderungsverfahren für den Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 2, 5. Änderung „Ortszentrum am Rehbach“, und den Bebauungsplan Göttingen-Grone Nr. 7, 12. Änderung „Südlich der B3“, den städtebaulichen Vertrag „Wohnbauliche Entwicklung in Grone-Nord und Grone-Süd“ geschlossen. Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Bereitstellung und den Nachweis eines 45 %-igen Anteils förderfähigen Wohnraums, bezogen auf die zusätzlich entstehenden Wohnungen, sowie gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB die Errichtung und die Zurverfügungstellung einer Kindertagesstätte, darüber hinaus die Übernahme und Finanzierung weiterer städtebaulich erheblicher Maßnahmen.

Es ist voraussehbar, dass es durch die Änderungsplanungen und deren Vollzug in den bereits bebauten und bewohnten Bebauungsplangebieten zu nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen kommen wird, durch die Maßnahmen gemäß § 180 Abs. 1 BauGB indiziert sind.

Gemäß § 180 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Stadt, da die mit den Bebauungsplanänderungen intendierte Neubebauung bzw. Aufstockung von Bestandsgebäuden durch die Vorhabenträgerin als Dritten bzw. Veranlasser durchgeführt werden, von dieser verlangen, dass sie im Einvernehmen mit der Stadt sich aus § 180 Abs. 1 BauGB ergebende Aufgaben übernimmt.

Dies vorausgesetzt, vereinbaren die Vertragsparteien in Ergänzung zu dem städtebaulichen Vertrag „Wohnbauliche Entwicklung in Grone-Nord und Grone-Süd“ Folgendes:

§ 1

Sozialplan / Sozialrahmenplan

(1)

Die Vorhabenträgerin übernimmt die in dem „Sozialrahmenplan der Adler Real Estate AG für Göttingen Grone“ vom (...) (**Anlage 1**) beschriebenen Maßnahmen und führt diese auf eigene Kosten im Einvernehmen mit der Gemeinde durch.

(2)

Der „Sozialrahmenplan der Adler Real Estate AG für Göttingen Grone“ (**Anlage 1**) verpflichtet die Vorhabenträgerin unmittelbar und ist Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrags.

(3)

Für diesen städtebaulichen Vertrag gilt, dass die Bezeichnung als „Adler Real Estate AG“

sowie als „wir“ (Personalpronomen 1. Person Plural) gleichbedeutend ist mit der Vorhabenträgerin. Soweit von „ADLER-Bestand“ die Rede ist, handelt es sich um die Grundstücke der Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags „Wohnbauliche Entwicklung in Grone-Nord und Grone-Süd“.

§ 2

Aufgabenzug

Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die ihr übertragenen Aufgaben nicht sachgerecht, insbesondere auch nicht dem Einvernehmen mit der Stadt wahrnimmt, kann ihr die Stadt die entsprechende Aufgabe entziehen.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser städtebauliche Vertrag wird mit Inkrafttreten der Änderungsbebauungspläne zu den Bebauungsplänen Göttingen-Grone Nr. 2, 5. Änderung, und Nr. 7, 12. Änderung, frühestens jedoch mit Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB für ein Bauvorhaben in einem der beiden Bebauungsplangebiete entsprechend der Änderungsplanung wirksam.

§ 4

Städtebaulicher Vertrag „Wohnbauliche Entwicklung in Grone-Nord und Grone-Süd“, Allgemeine Bestimmungen

Im Übrigen gelten die Allgemeinen Bestimmungen der §§ 21, 24, 25, 26, 28 und 29 des Städtebaulichen Vertrags „Wohnbauliche Entwicklung in Grone-Nord und Grone-Süd“ vom (..)(..)(...) auch für diesen Vertrag.

§ 5

Anlagenverzeichnis

Folgende Anlage ist Bestandteil dieser Vereinbarung:

Anlage 1: Sozialrahmenplan vom (...)

Berlin, den

Göttingen, den

Für die Vorhabenträgerin:

Für die Stadt

Westgrund Niedersachsen Süd GmbH

Rolf-Georg Köhler (Oberbürgermeister)

Sozialrahmenplan der Adler Real Estate AG für Göttingen Grone

1. Der Sozialrahmenplan wird in der Absicht aufgestellt, das Erweiterungsvorhaben zügig umzusetzen, dabei aber die Mieter der Wohnanlage in ihrer Lebensgestaltung möglichst wenig zu beeinträchtigen und vor allem besonders Bedürftigen Sicherheit zu geben.
2. Es soll sichergestellt werden, dass vor allem Familien ihren Lebensmittelpunkt im Wohngebiet behalten. Auf die Bedürfnisse von alten Menschen, Alleinerziehenden und Menschen mit Migrationshintergrund wird besondere Rücksicht genommen, wobei ausländische und deutsche Bevölkerung – wie es die gesetzlichen Bestimmungen vorsehen – gleichgestellt sind.

Inhalt des Sozialplans

Um einen gemeinsamen Weg mit unseren Mietern zu gehen, bieten wir:

- Eine aktive Mieter- und Sanierungsberatung
- Modernisierungsvereinbarungen zur besonderen Ausstattung der Wohnungen
- Direkte Ansprechpartner vor Ort
- Sondervereinbarungen für alten- und behindertengerechte Badumbauprogramme bei konkreter Anfrage unter Berücksichtigung der Kostenzuschüsse der Krankenkasse
- Unterstützung beim Wohnungstausch und der Wohnungssuche: Prüfung für den Wohnungstausch im ADLER-Bestand und Umzugsunterstützung, Angebote entsprechend der Lebenssituation (Größe und Lage der Wohnung). Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.
- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, um die Wohnanlage städtebaulich aufzuwerten, die Wohnqualität zu steigern, die Lebensqualität im Quartier zu verbessern und die Sicherheit und Umweltverträglichkeit zu erhöhen.
- Erweiterung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen zum Abbau von Barrieren
- Verbesserung der Infrastruktur für Familien, Kinder und Senioren, um die Nutzungsvielfalt der Wohnanlage zu erhöhen und den Zusammenhalt zu stärken
- Verbesserung der Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund

Anstreben sozialverträglicher Mieten:

- Von den aufgewendeten Modernisierungskosten werden nicht alle Maßnahme mit 11% auf die Mieten umgelegt sondern bei einigen Maßnahmen in Einzelfall bis zu 8%.
- Wir bieten besondere Beratungsleistungen und berücksichtigen Härtefallregelungen, für Schwangere oder Alleinerziehende, die auf ihr soziales Umfeld angewiesen sind, ebenso für Senioren, Menschen mit Behinderung und sorgen dafür, dass neben dem Einkommen auch andere persönliche Härten bei Mieterhöhungen berücksichtigt werden.
- Prüfung von Härtefällen und Einzelfallentscheidungen mit Unterstützung unserer Mitarbeiter.
 - ⇒ die nach Mieterhöhung zu entrichtende Nettokaltmiete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht über den Betrag hinausgehen, welcher 30 Prozent des

vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall anerkannt ist.

- ⇒ Einzelfallentscheidungen und Härtefallentscheidungen, wenn Mieterhaushalt Empfänger von Sozialleistungen und die genutzte Wohnfläche angemessen ist
- ⇒ Härtefälle richten sich nach der Haushaltsgröße, dem anrechenbaren Gesamteinkommen des Mieterhaushalts und der Wohnfläche.
- ⇒ Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Wohnflächenobergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
 - b) 60 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
 - c) 75 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
 - d) 85 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
 - e) zusätzlich 10 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.
- Einzelfallentscheidungen bei Mietern mit vorhandenen Mieten höher als 7,50 €/qm Einzelfallvereinbarung einer Staffelmietterhöhung der Modernisierungsumlage in zwei Schritten
- Keine weitere Mieterhöhung nach der Modernisierung gem. §§ 559 bis 559 b BGB (Modernisierung) in den kommenden zwei Jahren
- Keine weitere Mieterhöhung nach der Modernisierung gem. §§ 558 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) in den kommenden zwei Jahren