

**2. Änderung und Ergänzung des
Städtebaulichen Vertrages
vom 23.06/ 06.07.2015 („Ursprungsvertrag“) nebst erster Änderung**

zwischen

der **WBN Wohnbau Nord GmbH & Co. KG**, vertreten durch die WBN Wohnbau Nord Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Dipl.-Ing. Udo Fuhrmann, Zum Zungenkai 5 in 26725 Emden

nachfolgend „Investor“ genannt

und

der **Stadt Emden**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Frickensteinplatz 2, 26721 Emden

nachfolgend „Stadt“ genannt

über die Änderung der Vereinbarung hinsichtlich der Mieten, Sozialverträglichkeit des § 6 zum bestehenden städtebaulichen Vertrag vom 23.06./06.07.2015 nebst 1. Änderung und Ergänzung.

Präambel

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ wurde zwischen dem Investor und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, bei welchem als wesentliches Sanierungsziel die Verbesserung der Struktur und die Qualität des Wohnungsangebotes und des wohnungsnahen Umfeldes des Stadtteils Emden – Barenburg vereinbart worden ist.

Im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung vom 23.06./06.07.2015 nebst erster Änderung war der Investor bereit, die Maßnahmen hinsichtlich der Wohnungen, der Gebäude und des Wohnumfeldes durchzuführen, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen.

Einen Bestandteil zur Genehmigung der Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln nach dem niedersächsischen Wohnraumförderprogramm stellten dabei für den Investor diverse Sanierungsauflagen dar.

Im Rahmen der bisher durchgeführten Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass die Auflagen durch den Investor nicht in vollem Umfang erfüllt werden können.

Die Wohnraumförderstelle der Stadt Emden bestätigte daher die nicht genehmigten Wohnraumfördermittel im Rahmen eines Negativattestes gegenüber der BauBeCon Sanierungsträger GmbH am 20.02.2020.

Durch diese Entwicklung im bisherigen Sanierungszeitraum wurde den Parteien zwischenzeitlich deutlich, dass der § 6 des städtebaulichen Vertrages in Gänze keine Anwendung findet.

Der Investor vermietet bereits in erheblichem Maße an Personengruppen der Transferleistungsempfänger (ALG II-, Grundsicherungs- Sozialhilfeempfänger) und verfolgt die städtebaulichen Ziele stetig weiter. Die Vereinbarungen hinsichtlich der Mieten und der Sozialverträglichkeit sollen jedoch im Rahmen dieser Vereinbarung noch einmal schriftlich gefestigt werden.

§ 1

Mieten und Sozialverträglichkeit

(1)

Die Parteien vereinbaren, dass 30% der vorhandenen Wohneinheiten durch den Investor an Personengruppen aus dem Bereich der Transferleistungsempfänger (ALG II-, Grundsicherungs- Sozialhilfeempfänger) vermietet werden sollen.

(2)

Die Kaltmieten (einschließlich Betriebskosten) lagen bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages 2015 für diese Wohnungen zwischen 2,67 /m² und 5,31/ m².

Die WBN Wohnbau Nord GmbH & Co. KG darf erst nach Beendigung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die bestehenden Mieten der Transferleistungsempfänger erhöhen, allerdings begrenzt auf die von der Stadt Emden jeweils aktuell als angemessen festgelegten Kosten der Unterkunft. Vorher darf eine Erhöhung nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der §§ 557 – 560 BGB, vorgenommen werden.

Ab dem 01.01.2020 gelten die Kosten der Unterkunft der Stadt Emden wie folgt:

Anzahl zu berücksichtigender HH-Mitglieder	Max. Größe Whg. in m²	Höchstbetrag ab 2020
1 Person	50	381,00 €
2 Personen	60	461,00 €
3 Personen	75	549,00 €
4 Personen	85	641,00 €
5 Personen	95	732,00 €
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende HH-Mitglied	10	+88,00 €

(3)

Die Parteien sind sich einig, dass die Vereinbarungen des § 2 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages keine Anwendung mehr finden.

(4)

Zur Absicherung der vorstehenden Verpflichtungen werden die folgenden **Vertragsstrafen** vereinbart:

a) Für den Fall, dass nicht 30% der Wohneinheiten an Transferleistungsempfänger vermietet sind und der Investor dies zu vertreten hat (siehe § 1 Abs. 1 dieses Nachtrages):

Für jede Wohneinheit, um die die vertraglich vereinbarte Zahl von 30 % an Transferleistungsempfänger vermieteten Wohneinheiten unterschritten wird: € 500,00 je Wohnung und je angefangener Monat.

b) Für den Fall, dass die Wohnungen, für die eine Mietbindung nach den KdU der Stadt Emden vereinbart wurde, in weniger als drei Gebäuden liegen:

€ 50.000,00

Auf den § 10 Abs. (5) des städtebaulichen Vertrages wird hingewiesen.

(5)

Der Investor ist verpflichtet, der Stadt Emden die Geschäftsunterlagen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Verpflichtungen dieses Paragraphen hinsichtlich der Mieten und der Sozialverträglichkeit zu entsprechen. Jeweils zum 31.03. jeden Jahres sind die Unterlagen in Form einer nachvollziehbaren Dokumentation der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Alle übrigen Formulierungen des § 6 des städtebaulichen Vertrages bleiben auch weiterhin bestehen.

Emden, den

Emden, den

Investor

Stadt Emden