

Sitzungsvorlage DS 2017/316

Stadtplanungsamt
Michael Griebe
(Stand: **24.10.2017**)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Rechtsamt
Stadtkämmerei
Stadtverwaltung Weingarten

Aktenzeichen:

Gemeinderat

öffentlich am 13.11.2017

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum
- Anwendungsvorschriften
- Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den "Anwendungsvorschriften" zu.
2. Die "Anwendungsvorschriften" sind ergänzend zu den Regelungen "Grundsätze für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" anzuwenden.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg sowie der Gemeinderat der Stadt Weingarten haben im Oktober 2016 den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" zugestimmt. Das Bündnis trat mit der Unterzeichnung am 13. Dezember 2016 in Kraft.

Ziel des Bündnisses ist insbesondere die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger sozialer Durchmischung. Die Grundsätze sehen u.a. vor, dass bei Bauprojekten mit mehr als zehn Wohneinheiten, für die Planungsrecht im Sinne des Planerfordernisses mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder für die Projektrealisierung verändert werden muss, 20 Prozent der Wohnfläche mindestens 14 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden müssen, und zwar für einen Zeitraum von 15 Jahren. Wenn bei Vorhaben aufgrund des Nutzungskonzepts nicht sicher ist, ob die Grundsätze und Anwendungsvorschriften zunächst nicht anzuwenden sind, eine spätere Anwendung jedoch durch Verschiebungen innerhalb der zulässigen Nutzungsstruktur möglich ist, also insbesondere wenn Gewerbeflächen später zu Wohnflächen umgenutzt werden könnten, wird bei entsprechend großen Vorhaben ein Hinweis im Durchführungsvertrag vorgesehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung, Anwendung und Umsetzung der Regelungen bei späterem Vorliegen der Voraussetzungen.

Die Investoren/Vorhabenträger werden zu Beginn von Bauleitplanverfahren durch die Stadtverwaltung auf die Grundsätze hingewiesen und auch durch einen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, die Grundsätze zu beachten und anzuwenden.

Auch um eine Gleichbehandlung der Vorhabenträger gewährleisten zu können, ist es notwendig, die beschlossenen Grundsätze zu konkretisieren. Dazu wurden sog. Anwendungsvorschriften erarbeitet, die auch mit der Stadtverwaltung Weingarten abgestimmt sind und sowohl vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Ravensburg sowie vom Gemeinderat der Stadt Weingarten bereits bestätigend jeweils in nicht-öffentlicher Sitzung vorberaten worden sind.

Wesentliche Inhalte/Konkretisierungen im Vergleich zum Bündnispapier:

- Anwendung bei Wohnbauprojekten mit mehr als 10 Wohnungen oder bei mindestens 800 m² Wohnfläche (Bruttoberechnung, d.h. Summe aller Wohnungen/ der Wohnfläche im Neubau ist entscheidend, unabhängig davon wie viele Wohnungen zusätzlich zum bisherigen gebauten Bestand entstehen)
- Begriff "einkommensschwache Haushalte": Haushalte mit einem in Baden-Württemberg ausgestellten, gültigen Wohnberechtigungsschein
- Mieterbenennungsrecht der Stadt (Unterbreitung von 5 Vorschlägen)
- Pflicht zur Vorlage einer Wohnflächenberechnung mit Bauzeichnung
- eine mittelbare Belegung ist bis zu einem Anteil von 10% (der Fläche des zu bindenden Wohnraums), jedoch mit mindestens einer Wohnung möglich (jedoch i.d.R. im selben Quartier).
Die Wohnfläche aus der mittelbaren Belegung ist zu der Wohnfläche des

Neubaus hinzuzurechnen (Wohnfläche Neubau + Wohnfläche mittelbare Belegung = 100%).

- Beginn der 15 Jahre Bindungsdauer, Unterbrechungen
- Mitteilungs- und Anzeigepflichten
- Genehmigungsfähige Abweichungen von den Regelungen
- Sicherstellung der Grundsätze durch entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, Bewilligung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch eine Bewehrung (Vertragsstrafe bei Nichtbeachtung der Regelungen)

Der Entwurf der Anwendungsvorschriften wurde am 12.10.2017 den Bündnispartnern vorgestellt. Die Regelungen wurden weitestgehend positiv aufgenommen (siehe Anlage 3).

Insgesamt wünschen sich die Bündnispartner mehr Flexibilität, v.a. im Hinblick auf die Möglichkeit der mittelbaren Belegung. Auch die Möglichkeit einer vergünstigten Eigentumsbildung durch Personen mit Wohnberechtigungsschein als mögliche weitere Alternative zu vergünstigten Mietwohnraum würde begrüßt werden. Außerdem sollen Begünstigungsmöglichkeiten für Bündnispartner geprüft werden.

Weiteres Vorgehen:

Die Anwendungsvorschriften sollen im November zunächst durch den Gemeinderat der Stadt Ravensburg und anschließend (wahrscheinlich 20.11.2017) durch den Gemeinderat der Stadt Weingarten beschlossen werden.

Die Bündnispartner werden anschließend von dem Beschluss in Kenntnis gesetzt.

Die Anwendungsvorschriften sind nach Beschluss insbesondere bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen anzuwenden. Die Vorhabenträger werden durch Vertrag zur Beachtung, Anwendung und Umsetzung verpflichtet.

Im Rahmen der Evaluierung sollen die Regelungen innerhalb eines Jahres hinsichtlich eines möglichen Änderungs-/Ergänzungsbedarfes geprüft werden, v.a. auch im Hinblick auf die Möglichkeit des Erwerbs von vergünstigten Wohnraums als Wohneigentum durch Personen mit Wohnberechtigungsschein (Hinweis: Dieser Prüfauftrag wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik am 20.09.2017 nicht-öffentlich beschlossen).

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf Anwendungsvorschriften, Stand 18.10.2017
- Anlage 2: Synopse Grundsätze – Anwendungsvorschriften
- Anlage 3: Protokoll Information Bündnispartner am 12.10.2017