

2. Ergänzungsvertrag
zum
Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Ziegelstraße 50 und 52"
vom 29.11.2018

zwischen

IVG Immobilien- und Verwaltungs-GmbH

mit Sitz in Leutkirch

Anschrift: Ludwig-Kick-Str. 12, 88131 Lindau am Bodensee

vertreten durch Herrn Jürgen Geser

nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

und

der Stadt Ravensburg

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Rapp,

Marienplatz 26, 88212 Ravensburg

nachfolgend "Stadt" genannt

Der Durchführungsvertrag vom 29.11.2018 und der 1. Ergänzungsvertrag vom 16.10.2019 zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Ziegelstraße 50 und 52", rechtskräftig seit 15.12.2018, werden wie folgt geändert:

§ 1 Präambel

Der Gemeinderat hat am 19.11.2018 den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger IVG Immobilien- und Verwaltungs-GmbH zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Ziegelstraße und 50 und 52" sowie am 10.12.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" als Satzung beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss hat der Vorhabenträger sein Nutzungskonzept konkretisiert. Die entsprechende Ergänzung des Durchführungsvertrags wurde im Gemeinderat am 23.09.2019 beschlossen und am 16.10.2019 notariell beurkundet. In der 1. Ergänzung zum Durchführungsvertrag wurde insbesondere festgelegt, dass die Wohnungen als "Senioren- und Pflegewohnungen" bereitgestellt werden und damit ausschließlich mit Haushalten mit mindestens einer Person, die bereits das 60. Lebensjahr vollendet hat oder mindestens einen Pflegegrad 2 nachweisen kann, belegt werden.

Die Tiefgarage wurde dem Nutzungskonzept entsprechend reduziert.

Der Anlass der 2. Ergänzung zum Durchführungsvertrag liegt darin begründet, dass für die Wohnungen im Rahmen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum (Bündniswohnungen) Fördermittel nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) beantragt werden können. Die gesetzliche Regelung sieht jedoch vor, dass die geförderten Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte vermietet werden, die zudem die Merkmale der Personengruppe Seniorinnen und Senioren oder schwerbehinderte Menschen im Sinne des LWoFG erfüllen. In der 2. Ergänzung soll nun die Voraussetzung "mindestens Pflegegrad 2" in "schwerbehinderte Menschen" geändert werden. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Ravensburg, die Bündniswohnungen unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze von 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (statt 14 %) vorzuhalten.

§ 2 Grundsätze für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

- (1) § 9 Abs. 2 des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 / 1. Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 16.10.2019 wird wie folgt geändert:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Lageplan vom 25.09.2018 (Anlage zum Durchführungsvertrag vom 29.11.2018) gekennzeichneten Wohnungen Nr. 19 bis 25 entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten.

Ergänzend zu diesen Regelungen gilt, dass diese Wohnungen auch nur durch Haushalte bezogen und bewohnt werden bzw. an Haushalte vermietet werden dürfen, bei denen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bzw. spätestens zum Bezug der Wohnung mindestens eine Person gehören muss, die zu

- Seniorinnen oder Senioren im Sinne von § 4 Abs. 19 LWoFG und/oder
 - schwerbehinderten Menschen im Sinne von § 4 Abs. 21 LWoFG
- zählt.

"Berechtigte" haben daher sowohl die Voraussetzung "einkommensschwacher Haushalt" als auch die Voraussetzung "Seniorin oder Senior im Sinne von § 4 Abs. 19 LWoFG" und/oder "schwerbehinderter Mensch im Sinne von § 4 Abs. 21 LWoFG" zu erfüllen.

- (2) § 9 Abs. 6 (a bis e) des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 / 1. Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 16.10.2019 wird wie folgt geändert:

Befristete Nutzungsbeschränkung (Wohnungsbesetzungsrecht):

a)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg, die Wohnungen Nr. 19 bis 25 für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze von **20 %** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (statt 14 %) vorzuhalten.

b)

Die Überlassung dieser Wohnungen darf während dieses Zeitraums in keiner anderen Weise erfolgen als durch Vermietung an Haushalte, welche die Voraussetzung für einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (nach § 15 LWoFG für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg) erfüllen und bei denen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bzw. spätestens zum Bezug der Wohnung mindestens eine Person die Voraussetzung "Seniorin oder Senior im Sinne von § 4 Abs. 19 LWoFG" und/oder "schwerbehinderter Mensch im Sinne von § 4 Abs. 21

LWoFG" erfüllt.

Die Miete darf dabei 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen
(= "**Mietobergrenze**").

c)

Diese befristete Nutzungsbeschränkung ist durch Eintragung eines (befristeten) Wohnungsbesetzungsrechts für die Stadt Ravensburg zulasten der in den Grundbuchblättern für **Ravensburg Blätter 24059 bis 24065** vorgetragenen Wohneinheiten Nrn. 19 bis 25 dinglich zu sichern.

d)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren, im Falle einer Veräußerung der Wohnungen Nrn. 19 bis 25, sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber der Wohnungen Nrn. 19 bis 25 in der notariellen Urkunde dahingehend zu binden, dass diese Wohnungen entsprechend der Regelungen des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 / 1. Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 16.10.2019 samt Dienstbarkeitsurkunde und gegenwärtiger Nachtragsurkunde für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vorstehend vereinbarten Mietobergrenze vorzuhalten sind und diese Verpflichtung jedem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.

e)

Die vorstehende Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) ist zeitlich befristet auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Grundbuch einzutragen."

§ 3 Kosten

Die Kostenregelungen des ursprünglichen Vertrags vom 29.11.2018, insbesondere die §§ 18 und 18a, gelten auch hinsichtlich dieses Ergänzungsvertrages. Der Vorhabenträger hat insbesondere die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen zu tragen.

§ 4 Wirksamwerden

Der Vertrag wird sofort wirksam.

Ravensburg, den

.....

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp
Stadt Ravensburg

....., den

.....

Jürgen Geser
IVG Immobilien- und Verwaltungs-GmbH