

Anwendungsvorschriften zum Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Die Gemeinderäte der Stadt Ravensburg und der Stadt Weingarten haben im Jahr 2016 den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" zugestimmt.

Das Bündnis trat erstmals mit der Unterzeichnung am 13.12.2016 in Kraft und wurde im März 2024 durch Beschluss in den Gemeinderäten Ravensburg und Weingarten, Stand 28.02.2024, fortgeschrieben. Das Ziel der Fortschreibung ist, den öffentlich geförderten Wohnraum zu stärken.

Die Grundsätze werden durch die Anwendungsvorschriften konkretisiert. Die Fortschreibung des Bündnisses erfordert auch die Anpassung der bisherigen Anwendungsvorschriften, Stand 09.01.2020.

Mit dem Vorhaben wird der/die Vorhabenträger/in diese Grundsätze und die aktuell gültigen Anwendungsvorschriften anerkennen und umsetzen.

1. Allgemeines

- ☑ Es gelten die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie die Durchführungshinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Wirtschaftsministerium) in der jeweils gültigen Fassung.
- ☑ Die Regelungen zur Sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung sind bei allen Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekten - auch für besondere Wohnformen -, für die Planungsrecht im Sinne des Planerfordernisses mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder für die Projektrealisierung verändert wird, anzuwenden.
- ☑ Die Verpflichtung zur Anwendung der Grundsätze und der Anwendungsvorschriften obliegen dem/der Vorhabenträger/in sowie seinen/ihren Rechtsnachfolgern.
- ☑ Durch entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag, Bewilligung für die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch eine Bewehrung (Vertragsstrafe bei Nichtbeachtung der Regelungen) mit Eintragung im

Grundbuch als Reallast werden die Grundsätze rechtlich sichergestellt.

Erläuterung:

Der Eintrag im Grundbuch erfolgt nur, wenn keine Eintragung durch die L-Bank erfolgt oder diese während der Laufzeit gelöscht wird.

2. Belegungs- und Mietbindung

- ☒ **Entsprechend den Grundsätzen für ein "Bündnis für öffentlich geförderten Mietwohnraum" sind mindestens 20% der Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnraum vorzuhalten.**

Erläuterungen:

Grundlage ist die gegenüber dem Bestand neu hergestellte Wohnfläche.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Für den Durchführungsvertrag ist eine Bauzeichnung vorzulegen, aus der erkenntlich werden muss, für welche Wohnungen die Belegungs- und Mietbindung (= gebundener Wohnraum) gelten soll. Ferner ist eine Wohnflächenberechnung vorzulegen aus der hervorgeht, dass die erforderliche Quote von mindestens 20% erreicht wird.

Als Bündniswohnungen sollen solche Wohnungen vorgesehen werden, die v.a. hinsichtlich Größe (Orientierung Untergrenze LWoFG), Zuschnitt (einfach / flexibel) und Ausstattung (zweckmäßig) dem Bündnis für öffentlich geförderten Mietwohnraum am besten gerecht werden. Von einer hochwertigen Ausstattung und von übergroßen Balkon- und Terrassenflächen soll soweit möglich abgesehen werden, um die Wohnungen für den Kreis der Berechtigten leistbar zu machen. Erste Hinweise dazu gibt das jeweils gültige Merkblatt Wohnberechtigungsschein.

- ☒ **Die Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zur Vermietung des gebundenen Wohnraums richtet sich nach den Regelungen des LWoFG.**

3. Mitteilungs-/Anzeigepflichten

- ☒ **Neben dem Fördergeber ist die jeweilige Stadtverwaltung (Stadtverwaltung Ravensburg, Amt für Architektur und Gebäudemanagement bzw. Stadtverwaltung Weingarten, Abteilung Familie und Soziales) zu informieren. Die Mitteilungs- und Anzeigepflichten ergeben sich aus dem LWoFG.**