

BAUFÖRDERPROGRAMM DER STADT TUTTLINGEN FÜR GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBAU

RICHTLINIEN

Präambel

Durch **steigende Immobilienpreise und Mietpreise** besteht zunehmend **Bedarf** an gefördertem und somit bezahlbarem Mietwohnraum in der Stadt Tuttlingen. Von den geförderten Mietwohnungen sollen **Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen profitieren**. Diesen Haushalten soll weiterhin der Zugang zu preiswertem Mietwohnraum ermöglicht werden.

Begriffsbestimmung:

a) Geförderter Mietwohnungsbau

Geförderter Mietwohnungsbau ist Mietwohnraum, der vom Land Baden-Württemberg entsprechend dem jeweils geltenden Förderprogramm Wohnungsbau BW gefördert wird.

Mit der Förderung des Landes räumt der Eigentümer Miet- und Belegungsbindungen für die geförderten die Mietwohnungen ein:

Für die **Mietbindung** hat die Stadt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die **ortsübliche Vergleichsmiete** zu ermitteln. Diese ist dann vom Eigentümer entsprechend dem gültigen Förderprogramm Wohnungsbau BW **abzusenken (derzeit zwischen 20 und 40 Prozent)**.

Die **Belegungsbindung** bedeutet, dass die Wohnungen nur an Personen mit einem in Baden-Württemberg ausgestellten **Wohnberechtigungsschein** vermietet werden dürfen. Die **Dauer der Miet- und Belegungsbindung** richtet sich nach dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramm (derzeit 10, 15, 25 oder 30 Jahre).

Die Miet- und Belegungsbindung der Mietwohnungen ist von der Stadt zu überwachen.

b) Wohnfläche

Nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) umfasst die Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Räumen wie beispielsweise Kellerräume, Waschküchen oder Heizungsräume.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 folgende Richtlinien als Bauförderprogramm der Stadt Tuttlingen für mehr geförderten Mietwohnungsbau beschlossen:

1. Wohnbaugrundstücke im Eigentum der Stadt

1.1 Geltungsbereich

Die Anwendung der folgenden Richtlinien bei städtischen Grundstücken gilt für alle Grundstücksverkäufe der Stadt, bei welchen auf einem Grundstück bzw. mehreren Grundstücken in einem Quartier/Baugebiet Geschosswohnungsbau mit 10 oder mehr Wohnungen oder einer Wohnfläche von mind. 800 m² nach dem zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses geltendem Baurecht möglich ist. Für die Berechnung der Wohnfläche bzw. der Anzahl an Wohneinheiten ist zu berücksichtigen, dass Gebäude, die in einem räumlichen, funktionalen und zeitlichen Zusammenhang entstehen, addiert werden müssen.

Die Richtlinien gelten für die Stadt inklusive der Stadtteile für Vorhaben im Geschosswohnungsbau.

1.2 Anteil geförderter Mietwohnungsbau

Bei Geschosswohnungsbau ab einer Größe von 10 Wohneinheiten oder einer Wohnfläche von mind. 800 m² sind 30% der Wohneinheiten oder Wohnflächen als geförderter Mietwohnungsbau nach dem jeweils gültigen Förderprogramm Wohnungsbau BW zu errichten.

Die Quote von 30% an gefördertem Mietwohnungsbau ist auf dem Kaufgrundstück bzw. den Kaufgrundstücken zu realisieren.

Evtl. Ausnahmen bzw. Abweichungen hiervon in begründeten Einzelfällen sind nur durch Beschluss des Gemeinderats möglich.

1.3 Bindungsdauer

Im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg sind Bindungsdauern von 10, 15, 25 und 30 Jahren möglich. Beim Verkauf städtischer Grundstücke wird eine Mindestbindungsdauer von 15 Jahren vorgegeben.

1.4 Konzeptvergabe

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis abgegeben, sondern zum jeweiligen Bodenrichtwert oder sogar vergünstigt (siehe Ziffer 1.5). In einem Wettbewerbsverfahren fällt die Vergabeentscheidung nach der Qualität des Konzeptes, meist unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ sowie „Ökologie/Freiraum“.

Die genauen Bewertungskriterien und deren jeweilige Gewichtung werden für einzelne Baugebiete bzw. Quartiere entsprechend den wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielen vom Gemeinderat beschlossen. Auf dieser Grundlage werden die entsprechenden Grundstücke für die Konzeptvergabe öffentlich ausgeschrieben. Durch die Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien erfolgt eine differenzierte Gesamtbewertung der eingereichten Konzepte. Der Konzeptvergabebeschluss erfolgt letztendlich durch den Gemeinderat.

Konzeptvergaben lassen abweichende Regelungen von den unter Ziffer 1.2. und 1.3 aufgeführten zu. Die 30% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau stellen hier jedoch die Mindestvorgabe dar.

1.5 Grundstücksvergünstigung bei Konzeptvergaben

Die unter Ziffer 1.4 beschriebenen Konzeptvergaben können in Verbindung mit einer städtischen Grundstücksvergünstigung noch attraktiver für Investoren werden. Bei Konzeptvergaben zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum sind daher grundsätzlich auch Grundstücksvergünstigungen in geeigneten Fällen vorgesehen.

Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum durch die Stadt besteht in einem reduzierten Verkaufspreis eines Grundstücks. Die Höhe der Kaufpreisreduktion richtet sich hierbei nach dem Konzept und wird für jede Konzeptvergabe vom Gemeinderat separat beschlossen.

1.6 Vertragliche Regelungen im Kaufvertrag

Die Einhaltung der Verpflichtung zur Erstellung von geförderten Mietwohnungen wird wie folgt abgesichert:

- Vertragliche Festsetzung im Grundstückskaufvertrag inkl. üblicher Bauverpflichtung
- Absicherung dieser Bauverpflichtung mit einem entsprechenden Rückerwerbsrecht der Stadt (schuldrechtlich) sowie Absicherung des Rückerwerbsrechtes im Grundbuch

2. Private Wohnbaugrundstücke

2.1 Geltungsbereich

Die Anwendung der folgenden Richtlinien bei privaten Grundstücken beschränkt sich auf die **Neuschaffung oder wesentliche Änderung des Baurechts** in Verbindung mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die auf Antrag und Interesse eines (oder mehrerer) Investoren/Bauherren, im Folgenden Planungsbegünstigte genannt, erlassen werden. Baumaßnahmen mit bereits bestehendem Baurecht auf privatem Grund sind hiervon nicht betroffen.

Die Richtlinien gelten für die Stadt inklusive der Stadtteile für Vorhaben im Geschosswohnungsbau.

Als Geschosswohnungsbau wird ein Mehrfamilienhaus mit 10 oder mehr Wohnungen oder einer Wohnfläche von mind. 800 m² definiert. Für die Berechnung der Wohnfläche bzw. der Anzahl an Wohneinheiten ist zu berücksichtigen, dass Gebäude innerhalb des beantragten Bebauungsplanverfahrens, die in einem räumlichen, funktionalen und zeitlichen Zusammenhang entstehen, addiert werden müssen. Gewerbeflächen werden nicht einberechnet.

2.2 Anteil geförderter Mietwohnungsbau

Die Bemessungsgrundlage für den geförderten Mietwohnungsbau ist das durch den jeweils beantragten Bebauungsplan **zusätzlich geschaffene Baurecht** für den Geschosswohnungsbau.

Die vom Planungsbegünstigten zu erbringende Quote für den geförderten Mietwohnungsbau liegt bei **30 % der zusätzlich geschaffenen Wohnfläche**.



Die Quote ist unmittelbar am Ort des zusätzlich geschaffenen Baurechts zu erbringen.

Evtl. Ausnahmen bzw. Abweichungen hiervon in begründeten Einzelfällen sind nur durch Beschluss des Gemeinderats möglich.

2.3 Bindungsdauer

Im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg sind Bindungsfristen von 10, 15, 25 und 30 Jahren möglich. Die Bindungsdauer ist dem Investor/Bauherr grundsätzlich freigestellt. Die Stadt begrüßt längere Bindungszeiten jedoch ausdrücklich.

2.3 Übernahme der Verfahrenskosten

Der Planungsbegünstigte hat alle Kosten des beantragten Bebauungsplanverfahrens zu tragen. Interne Leistungen der Stadtverwaltung werden dabei nicht angerechnet.

Bei mehreren Planungsbegünstigten erfolgt die Übernahme der Kosten jeweils anteilig.

2.4 Vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Die Einhaltung der Verpflichtung zur Erstellung von geförderten Mietwohnungen wird wie folgt abgesichert:

- Vor Einleitung des beantragten Bebauungsplanverfahrens wird mit dem Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser enthält alle unter Ziffer 2.1-2.3 aufgeführten Regelungen.
- Der städtebauliche Vertrag enthält Vertragsstrafen für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtungen. Die Höhe der Vertragsstrafen wird projektabhängig festgelegt.
- Grundbuchrechtliche Sicherung

3. Allgemeine Bestimmungen

- Für die Errichtung der sowohl auf städtischen als auch auf privaten Wohnbaugrundstücken geforderten Quote an gefördertem Mietwohnungsbau sind **die Mittel des jeweils gültigen Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg zwingend in Anspruch zu nehmen.**
- Die **Antragsstellung** für das Förderprogramm Wohnungsbau BW läuft über das **Landratsamt an die L-Bank Baden-Württemberg** als Förder- und Genehmigungsbehörde.
- Ein **Rechtsanspruch auf eine Grundstücksvergünstigung** bei privaten Mietwohnungsbauvorhaben (vgl. Ziffer 1.5) **besteht nicht.**

4. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 21.05.2019 in Kraft.