

Wohnungsdebatte der Stadt Ulm – Programm Preisgünstiger Wohnraum

Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete.

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Ulmer Gemeinderates in Kraft und gelten für alle Kaufverträge bzw. öffentlich rechtlichen Verträge, die nach diesem Zeitpunkt mit der Abteilung Liegenschaften bzw. der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgeschlossen werden.

1 Ausgangslage

Der Ulmer Gemeinderat hat mit Beschlussfassung vom 11.05.2011 und nochmals am 20.11.2012 die Ulmer Wohnungsdebatte neu ausgerichtet. Hauptregelungsgegenstand war der Geschosswohnungsbau. Die folgenden vier Maßgaben sind hierbei beschlossen worden:

1. Die Verwaltung zu beauftragen, eine jährliche Neubaurate von durchschnittlich ca. 300 Wohneinheiten, hiervon 200 im Geschosswohnungsbau, zu verfolgen.
2. Auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden, grundsätzlich mindestens ein Drittel der Wohnungen als 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen zu errichten.
3. Auf städtischen Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau zugeführt werden, grundsätzlich alle Wohnungen entsprechend der DIN 18025 Teil 2 bzw. zukünftig der DIN 18040 Teil 2 barrierefrei zu errichten.
4. Die Verwaltung zu beauftragen, sicherzustellen, dass zur Förderung der Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich grundsätzlich auf 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen entstehen.
5. Eine Konzeption zur Förderung von Wohnraum zu erstellen, die sicherstellt, dass im Geschosswohnungsbau 20 % der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum zur Miete entstehen.

Mit diesen Richtlinien wird die letztgenannte Beschlussfassung umgesetzt.

Diese Richtlinien sind auf die unter 4. aufgeführte Beschlussfassung, dass in Büro- und Geschäftsgebäuden im Kernstadtbereich auf 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen zu realisieren sind, nicht anzuwenden.

2 Anwendungsbereich

- 2.1 Diese Richtlinien sind auf städtische Flächen, die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden, und
- 2.2 auf private Konversionsflächen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha anzuwenden.
- 2.3 Errichtet der Vorhabenträger öffentlich geförderte Wohnungen gem. Landeswohnraumförderung in dem Umfang wie unter Ziffer 3 dieser Richtlinien aufgeführt, so sind die sonstigen Vorschriften dieser Richtlinien nicht anzuwenden.

3 Preisgünstige Wohnungen zur Miete

- 3.1 Bei jedem Neubauvorhaben sind auf mindestens 20 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) preisgünstige Wohnungen zur Miete zu errichten.
- 3.2 Wohnungen, die entsprechend diesen Richtlinien vermietet werden und über den geforderten Wohnflächenanteil von 20 % hinausgehen, können auf ein Wohnungskonto eingebucht werden. Bei entsprechendem Bedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet kann auf diese Wohnungen zurückgegriffen werden.
- 3.3 Die Höhe des Mietzinses ergibt sich aus dem jeweils aktuell gültigen Ulmer Mietspiegel. Hierbei darf der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgröße nicht überschritten werden.
- 3.4 Die preisgünstigen Wohnungen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren zu den unter Ziffer 4 genannten Voraussetzungen zu vermieten.
- 3.5 Durch Gemeinderatsbeschluss können Gebiete festgelegt werden, in denen der Wohnflächenanteil für preisgünstige Wohnungen zur Miete abweichend von diesen Richtlinien festgesetzt werden kann.
- 3.6 Der Vorhabenträger hat die Vermietung der Wohnungen sicherzustellen. Bei Verkauf der Wohnung an Dritte ist zu gewährleisten, dass der neue Eigentümer nach diesen Richtlinien verfährt. Dies ist notariell zu beurkunden. Zudem hat der Käufer gegenüber der Stadt Ulm eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass er diese Richtlinien anerkennt. Diese Erklärung ist durch den Verkäufer beizubringen.

4 Vermietung preisgünstiger Wohnungen

- 4.1 Die Vermietung erfolgt direkt durch den Vermieter.
- 4.2 Für die Nutzung einer preisgünstigen Wohnung nach diesen Richtlinien muss der Mieter dem Vermieter einen Belegungschein der Stadt Ulm für das „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ vorlegen. Der Belegungschein ist bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Team Wohnen, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, zu beantragen.

4.3 Die Einkommensobergrenzen, die Einkommensberechnung und die weiteren Voraussetzungen für die Ausstellung eines Belegungsbescheides für das „Programm Preisgünstiger Wohnraum“ orientieren sich am jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsgesetz. Die Einkommensgrenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung dürfen um maximal 30 % überschritten werden.

4.4 Für die Wohnungsgröße und die Zahl der Personen bei Einzug gelten folgende Vorgaben.

Personen (Mindestzahl)	Wohnräume		m ² Wohnfläche
1	bis zu 2 Zimmer	oder	bis zu 60 m ²
2	bis zu 3 Zimmer		bis zu 75 m ²
3	bis zu 4 Zimmer		bis zu 90 m ²
4	bis zu 5 Zimmer		bis zu 105 m ²
je weitere Person	+ 1 Zimmer		+ 15 m ²

4.5 Nach Abschluss des Mietvertrags muss der Vermieter innerhalb von 14 Tagen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Team Wohnen, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, mitteilen, wer der Nutzer dieser Wohnung ist. Dies gilt auch bei einem Mieterwechsel. Der Mieterwechsel ist unverzüglich der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht mitzuteilen. Die entsprechenden Mietverträge sind in Kopie beizufügen und der Belegungsbescheid vorzulegen.

5 Informationspflichten, Wohnungskonto und Vertragsstrafen

5.1 Das Bauvorhaben ist mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Baurechtsbehörde, vor Beginn des baurechtlichen Verfahrens abzustimmen.

5.2 Das Wohnungskonto gem. Ziffer 3.2 wird bei der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm geführt.

5.3 Die Verpflichtungserklärung gem. Ziffer 3.6 ist an die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm zu richten.

5.4 Im Grundstückskaufvertrag werden Vertragsstrafen aufgenommen. Es ist sicher zu stellen, dass diese auch für den Rechtsnachfolger gelten. Die Höhe der Vertragsstrafe bemisst sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil in EURO über die Laufzeit der Wohnungsbindung zzgl. 20%.

Ulm, den 25.06.2013