



- ENTWURF -

Wohnungsdebatte der Stadt Ulm – Programm Preisgünstiger Wohnraum

Dritte Neufassung der Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigen Mietwohnungen.

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung des Ulmer Gemeinderates in Kraft. Die am 10.05.2017 beschlossenen Richtlinien sind für neue Bauvorhaben nicht mehr anzuwenden (siehe Ziffer 2 - Anwendungsbereich).

1. Ausgangslage

Der Ulmer Gemeinderat hat mit Beschlussfassung vom 30.03.2022 die Ulmer Wohnungsdebatte neu ausgerichtet. Hauptregelungsgegenstand war - neben der Beibehaltung einer hohen Baufertigstellungsrate - der preisgünstige Wohnungsbau. Die folgenden drei Maßgaben sind hierbei beschlossen worden:

1. Für die Jahre 2022 bis 2026 sollen ca. 3.500 Wohnungen neu gebaut werden.
2. Zur Förderung der Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Altstadtrings sollen grundsätzlich auf 20 % der Bruttogrundfläche (BGF) Wohnungen errichtet werden.
3. Für Wohnungsbauprojekte gilt die dritte Fassung der Richtlinie zur Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen.*

* Diese Richtlinie ist auf die unter Ziffer 2 aufgeführten Projekte, d.h. Büro- und Geschäftsgebäude innerhalb des Altstadtrings, nicht anzuwenden.

2. Anwendungsbereich

- 2.1. Diese Richtlinie gilt für Wohnungsbauvorhaben (mind. 50 % der Nutzfläche für Wohnen) im gesamten Stadtgebiet. Ausgenommen von der Regelung sind Büro- und Geschäftsgebäude nach Ziffer 1.2.
- 2.2. Sie ist auf städtischen Flächen für Vorhaben ab 700 m² BGF (nach DIN 277), die zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus veräußert werden und
- 2.3. auf privaten Flächen für Vorhaben, bei denen zusätzliches Baurecht für eine Wohnnutzung ab einer BGF von 700 m² (nach DIN 277) geschaffen wird anzuwenden.
- 2.4. Für die Ziffer 2.2 gilt als Stichtag das Datum der Grundstücksoptionierung für das jeweilige Grundstück. Für den Anwendungsbereich der Ziffer 2.3 gelten diese Richtlinien, sobald ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird. In einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Anwendung dieser Richtlinien. Im Zuge des Vertrauensschutzes kann die Nichtanwendbarkeit dieser Richtlinien durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht festgestellt und durch den Gemeinderat beschlossen werden.

3. Öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete

- 3.1. Bei jedem Bauvorhaben gem. Ziffer 2, sind auf mindestens 30 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) öffentlich geförderte Wohnungen zur Miete nach den Vorgaben des jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms zu errichten. Im begründeten Einzelfall können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.
- 3.2. Die Wohnungen sind mindestens für die Dauer von 15 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden.
- 3.3. Von den unter Ziffer 3.1 aufgeführten 30 % der Wohnfläche für öffentlich geförderte Wohnungen sind - hinsichtlich Wohnfläche und Zimmeranzahl - mindestens 40 % so zu errichten, dass eine Belegung bei einer Wohnungsgröße von mindestens 75 m² mit bis zu 4 Zimmern, durch 3 Personen und mehr erfolgen kann.
- 3.4. Ausgenommen von den Regelungen unter Ziffer 3.1 sind Baugruppenprojekte zur Selbstnutzung. Sollten in diesen Projekten Mietwohnungen geplant werden, müssen sie auf mindestens 15 Jahre nach den Bedingungen des Landeswohnraumförderungsprogramms vermietet werden.
- 3.5. Im Rahmen von Wohnungsbauvorhaben, insbesondere bei Konzeptvergaben können auch mehr als 30 % öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine längere Belegungsbindung sowie öffentlich geförderte Wohnungen zur Eigentumsbildung angeboten werden. Dies wird bei der Bewertung der Angebote berücksichtigt.
- 3.6. Tritt der Fall ein, dass ein Förderantrag vom Fördermittelgeber auf Grund einer finanziellen Unterdeckung abgelehnt wird, so sind für das Bauvorhaben alternativ 10 % der Wohnfläche gem. WoFIV entsprechend des Landeswohnraumförderungsprogramms ohne entsprechende Förderung zu errichten und zu belegen.

4. Vertragsstrafen

- 4.1. Im Grundstückskaufvertrag bzw. im städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag 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 30.03.2022