

Eckpunkte des Wohnraumversorgungskonzepts Schorndorf (WVS) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Die bisherigen, vom Gemeinderat am 09.02.2017 beschlossenen Grundzüge des Wohnraumversorgungskonzepts fanden bereits Anwendung. Nach ersten Erfahrungen wurden Korrekturen zur Vereinfachung und Optimierung vorgenommen.

Der Gemeinderat hat am 22.10.2020 die geänderten Grundzüge des Wohnraumversorgungskonzepts Schorndorf (WVS) beschlossen:

Eckpunkte des WVS

Ab dem 23.10.2020 gelten bei Wohnungsbauvorhaben ab 450m² neu geschaffener Wohnfläche auf privaten oder städtischen Grundstücken im gesamten Stadtgebiet, für die Planungsrecht neu geschaffen oder wertsteigernd verändert wird, folgende Eckpunkte:

- a) 20% der neu geschaffenen Wohngeschossflächen oder wahlweise 25% der Wohnungen sind für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen. Diese Wohnflächen sind mit einem grundbuchrechtlich gesicherten Belegungsrecht für Stadt auf die Dauer von 20 Jahren für Mieter mit Wohnberechtigungsschein vom Investor/Eigentümer bereit zu stellen. Hierbei darf die Höchstmiete max. 20 % unter dem Mittelwert des zum Zeitpunkte der Fertigstellung des Vorhabens geltenden Schorndorfer Mietspiegels betragen und ist ebenfalls im Grundbuch zu sichern.
- b) Bei einer Planungsrechtsänderung von Mischgebiet zu Wohngebiet sind 15% der neu geschaffenen Wohngeschossflächen oder wahlweise 20% der Wohnungen für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen und ebenfalls für die Dauer von 20 Jahren mit einem im Grundbuch gesicherten Belegungsrecht für die Stadt für Mieter mit Wohnberechtigungsschein bereit zu stellen sowie einer grundbuchrechtlich gesicherten Höchstmiete von max. 20% unter dem Mittelwert des Schorndorfer Mietspiegels.
- c) Übernahme der für die Schaffung des neuen Planungsrechts anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten; gegebenenfalls die Herstellung und anschließende Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke.
- d) Die Einzelheiten werden in Städtebaulichen Verträgen geregelt, einem Planungskostenvertrag vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens und einem Realisierungsvertrag, spätestens vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Sonderfälle werden im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger (Investor/Eigentümer) und Stadt als Ausnahmen geregelt.

1. Verfahrenshinweise für die Umsetzung

Die einzelnen Verfahrensschritte werden durch den Fachbereich Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr der Stadt Schorndorf mit dem Vorhabenträger abgestimmt und die Konditionen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Planungsvereinbarung

Zu Verfahrensbeginn, spätestens vor der Beratung des Aufstellungsbeschlusses im zuständigen Gemeinderatsausschuss, wird eine Planungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen, worin sich dieser zu den Grundsätzen bzw. Eckpunkten des WVS verpflichtet, insbesondere zur Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten, ggf. Abtretung von öffentlichen Flächen sowie der Herstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Zu den Verfahrenskosten zählen insbesondere

1. Erforderliche Fachgutachten
2. Anteilige Kosten für städtische Planung
3. Gutachterverfahren
4. Vermessungskosten
5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
6. Erschließungskosten

Im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Flächen sind unentgeltlich an die Stadt abzutreten. In die Planungskostenvereinbarung ist eine Verpflichtung zum Abschluss eines entsprechenden notariellen Vertrags hierzu zu übernehmen.

Realisierungsvereinbarung

Spätestens vor der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Schaffung der Grundlage für die geplante Bebauung ist die Realisierungsvereinbarung abzuschließen. Sie enthält unter anderem die konkrete Festlegung der WVS- Flächen und die Verteilung auf konkrete Wohnungen sowie eine Einigung über die Zuweisung des neu geschaffenen Wohnraums zu den entsprechenden Mietpreisgruppen des Schorndorfer Mietspiegels. Des Weiteren werden mit der Realisierungsvereinbarung die privaten bzw. öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, die ggf. abzutretenden künftigen öffentlichen Flächen sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Herstellungs- und ggf. Langzeitpfllegemaßnahmen definiert.

Mietwohnungen mit Belegungsrecht

Das Belegungsrecht der Stadt wird auf die Dauer von 20 Jahren eingeräumt und dinglich gesichert. Der Vorhabenträger bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in den Grundbüchern dieses Teilbereichs für ein Wohnungsbelegungsrecht zu Gunsten der Stadt, wonach der Eigentümer für die Dauer von 20 Jahren ab bezugsfertiger Herstellung sich dazu verpflichtet, die errichteten Wohnungen nur an solche Personen zu überlassen, die ihm von der Stadt als Berechtigter benannt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch eine vorgenannte Dienstbarkeit innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Sicherung in den Grundbüchern zu veranlassen.

Für den Wohnraum der vorgenannten Mietwohnungen gilt ab Fertigstellung für die Dauer von 20 Jahren eine Mietpreisbindung mit einer Höchstmiete von 20% unter dem Mittelwert des dann aktuell gültigen Schorndorfer Mietspiegels bzw. falls bis zur bezugsfertigen Herstellung der Wohnungen ein aktuellerer Mietspiegel vorliegt, diese neuere Fassung, für die Lagekategorie. Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Vorhabenträger zu

tragen. Für Mieterhöhungen ist § 558 BGB mit der Maßgabe anwendbar, dass allenfalls bis zu der genannten Grenze zwanzig Prozent unter dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.