

Gegenüberstellung Änderungen HasoWo

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo überarbeitet
<p>1. Ab dem 1. August 2018 haben Grundstückseigentümer im Gebiet der Stadt Winnenden vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, der erstmalig Wohngebäude und Wohnungen oder eine höhere bzw. weitreichendere Ausnutzung dieser Nutzungsarten zulässt, die im folgenden aufgeführten Verpflichtungen mit der Stadt Winnenden durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren:</p>	<p>1. Ab dem 1. August 2018 haben Grundstückseigentümer im Gebiet der Stadt Winnenden vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans, der erstmalig Wohngebäude und Wohnungen oder eine höhere bzw. weitreichendere Ausnutzung dieser Nutzungsarten zulässt, die im folgenden aufgeführten Verpflichtungen mit der Stadt Winnenden durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren:</p>
<p>1.1. Grundstückseigentümer haben ab einer zulässigen Geschossfläche von 500 m² auf mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Die zulässige Geschossfläche ist aus allen Grundstücken eines Grundstückseigentümers innerhalb des jeweiligen Plangebiets zu ermitteln.</p>	<p>1.1. Grundstückseigentümer haben ab einer zulässigen Geschossfläche von 500 m² auf mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Die zulässige Geschossfläche ist aus allen Grundstücken eines Grundstückseigentümers innerhalb des jeweiligen Plangebiets zu ermitteln.</p>
<p>1.2. Zur Umsetzung dieses Grundsatzes können Grundstückseigentümer alternativ</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorrangig im jeweiligen Plangebiet mit Mittel der Landeswohnraumförderung herstellen und für mindestens 15 Jahre binden, - ein unbebautes Grundstück, ohne Gegenleistung und frei von sonstigen Absprachen, zur Schaffung von sozialem Wohnraum an die Stadt übertragen oder 	<p>1.2. Zur Umsetzung dieses Grundsatzes können Grundstückseigentümer alternativ</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorrangig im jeweiligen Plangebiet mit Mittel der Landeswohnraumförderung herstellen und für mindestens 15 Jahre binden, - ein unbebautes Grundstück zur Schaffung von sozialem Wohnraum an die Stadt übertragen oder

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo überarbeitet
<ul style="list-style-type: none"> - eine Ausgleichszahlung an die Stadt tätigen, welche zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau verwendet wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - eine Ausgleichszahlung an die Stadt tätigen, welche zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau verwendet wird.
	<p>1.3. Der Grundstückseigentümer kann die geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau nur dann selbst herstellen, wenn er ein Grundstück hat oder in der Umlegung zugeteilt erhält, das nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet ist.</p>
	<p>1.4. Hat der Eigentümer kein Grundstück, das nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet ist, entfällt lediglich sein Wahlrecht. Dies hat zur Folge, dass er in einem solchen Fall seine Verpflichtung zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus in der Regel nur durch eine zweckgebundene Ausgleichszahlung für den sozialen Wohnungsbau erfüllen kann. Seine Verpflichtung zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus entfällt jedenfalls dann nicht, wenn in dem Baugebiet anderweitig Flächen ausgewiesen sind, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den</p>

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo überarbeitet
	<p>Geschosswohnungsbau geeignet sind und für das betreffende Plangebiet ein Gesamtkonzept für den sozialen Wohnungsbau vorliegt.</p>
<p>1.3. Falls der Eigentümer die Wohnungen, vorzugsweise innerhalb des gleichen Plangebiets, selbst herstellt sind die Mittel der Landeswohnraumförderung für eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren abzurufen. Förderanträge werden bei der L-Bank gestellt. Der Förderbescheid der L-Bank regelt die Konditionen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).</p>	<p>1.5. Falls der Eigentümer die Wohnungen, innerhalb des gleichen Plangebiets, selbst herstellt sind die Mittel der Landeswohnraumförderung für eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren abzurufen. Förderanträge werden bei der L-Bank gestellt. Der Förderbescheid der L-Bank regelt die Konditionen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).</p>
<p>1.4. Zusätzlich kann der Eigentümer der Stadt ein Benennungsrecht einräumen. Als Gegenleistung erhält der Eigentümer eine städtische Förderung, welche abhängig von der Dauer des Benennungsrechtes und der jeweiligen Wohnfläche ist.</p>	<p>1.6. Zusätzlich kann der Eigentümer der Stadt ein Benennungsrecht einräumen. Als Gegenleistung erhält der Eigentümer eine städtische Förderung, welche abhängig von der Dauer des Benennungsrechtes und der jeweiligen Wohnfläche ist.</p>
<p>1.5. Sollte der Eigentümer auf seinen Antrag bei der L-Bank keine Förderung nach dem LWoFG erhalten, ist eine Ausgleichszahlung entsprechend Nummer 1.9. an die Stadt Winnenden für den sozialen Wohnungsbau zu tätigen. Ein Nachweis über die Ablehnung ist der Stadt vorzulegen.</p>	<p>1.7. Sollte der Eigentümer auf seinen Antrag bei der L-Bank keine Förderung nach dem LWoFG erhalten, ist eine Ausgleichszahlung entsprechend Nummer 1.11. an die Stadt Winnenden für den sozialen Wohnungsbau zu tätigen. Ein Nachweis über die Ablehnung ist der Stadt vorzulegen.</p>

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo überarbeitet
<p>1.6. Die Stadt stellt in Aussicht geförderte Wohnungen auf die Dauer von mindestens 15 Jahren anzumieten.</p>	<p>1.8. Die Stadt stellt in Aussicht geförderte Wohnungen auf die Dauer von mindestens 15 Jahren anzumieten.</p>
<p>1.7. Eine Übertragung der Herstellung von sozialem Wohnraum auf einen Dritten kann, nach der erfolgten Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Winnenden, durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Vorrangig sollen die Wohnungen innerhalb des gleichen Baugebiets hergestellt werden. Die Herstellung erfolgt entsprechend Nummer 1.3.</p>	<p>1.9. Eine Übertragung der Herstellung von sozialem Wohnraum auf einen Dritten kann, nach der erfolgten Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Winnenden, durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Die Wohnungen sollen innerhalb des gleichen Baugebiets hergestellt werden. Die Herstellung erfolgt entsprechend Nummer 1.5.</p>
<p>1.8. Der Grundstückseigentümer hat zudem die Möglichkeit, der Stadt für den sozialen Wohnungsbau ein unbebautes Grundstück, dessen Wert der Ausgleichszahlung entspricht, zu übertragen. Diese Übertragung an die Stadt erfolgt ohne Gegenleistung und frei von sonstigen Absprachen, im Rahmen eines notariell zu beurkundenden städtebaulichen Vertrags. Das Grundstück muss in Art und Maß der baulichen Nutzung für den Geschosswohnungsbau geeignet sein.</p>	<p>1.10. Der Grundstückseigentümer hat zudem die Möglichkeit, der Stadt für den sozialen Wohnungsbau ein unbebautes Grundstück zu übertragen, auf dem die Stadt die ermittelten 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche der gesamten Grundstücke des Eigentümers im Plangebiet als sozialen Wohnungsbau herstellen kann. Diese Übertragung an die Stadt erfolgt im Rahmen eines notariell zu beurkundenden städtebaulichen Vertrags. Das Grundstück muss nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau geeignet sein. Die Übertragung kann nur dann unentgeltlich erfolgen, wenn sich die Stadt Winnenden</p>

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo überarbeitet
	<p>verpflichtet, das zu übertragende Grundstück dauerhaft für den sozialen Wohnungsbau und damit für einen öffentlichen Zweck bereit zu stellen. Generell verpflichtet sich die Stadt sozialen Wohnraum mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren auf den übertragenen Grundstücken herzustellen. Sollten die Grundstücke nach Ablauf der 30 Jahre nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden, verpflichtet sich die Stadt bis maximal 60 Jahre nach Beginn der Mietpreis- und Belegungsbindung zu einer Nachzahlung. Die Nachzahlung wird im städtebaulichen Vertrag nach Zustimmung des Gemeinderats geregelt.</p>
<p>1.9. Der Grundstückseigentümer kann eine Ausgleichszahlung für den sozialen Wohnungsbau an die Stadt tätigen. Die Summe der Zahlung berechnet sich aus der erforderlichen Quote, umgerechnet in Wohnfläche, multipliziert mit den aktuellen Förderwerten der L-Bank für die Begründung von 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand. Die Stadt Winnenden wird die Zahlungen zweckgebunden für die Schaffung von sozialem Wohnraum verwenden. Die Ausgleichszahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach Zustimmung des Gemeinderats geregelt.</p>	<p>1.11. Der Grundstückseigentümer kann auch eine einmalige Ausgleichszahlung für den sozialen Wohnungsbau an die Stadt tätigen. Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich nach dem Wert eines im Plangebiet gelegenen unbebauten, vollerschlossenen Grundstücks, auf dem bezogen auf alle Grundstücke des Eigentümers im Plangebiet die ermittelten 20 % der für eine Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche als sozialer Wohnraum hergestellt werden kann. Die Stadt Winnenden wird die Zahlungen zweckgebunden für die Schaffung von sozialem Wohnraum mit einer Bindung von 30 Jahren verwenden. Von dem ermittelten Grundstückswert nach Satz 1 ist ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % für</p>

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo überarbeitet
	<p>die Möglichkeit der Stadt vorzunehmen, das Grundstück nach Ablauf der 30 Jahre nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Die Ausgleichszahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach Zustimmung des Gemeinderats geregelt. Für die Ermittlung des Wertes der Ausgleichszahlung (Ermittlung des Grundstückswertes und der Höhe des Abschlages) wird der Gutachterausschuss herangezogen.</p>
<p>2. Der Verkauf städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wird im Einzelfall in Anlehnung an die Grundsätze des Handlungskonzeptes soziales Wohnen in Winnenden geregelt. Dabei soll der Anteil der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau überwiegen.</p>	<p>2. Der Verkauf städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wird in Anlehnung an die Grundsätze des Handlungskonzeptes soziales Wohnen in Winnenden im Einzelfall geregelt. Dabei soll der Anteil der Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau überwiegen.</p>
<p>3. Für Bauträger, Investoren und Grundstückseigentümer können in begründeten Einzelfällen, nach Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Winnenden, ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden.</p>	<p>3. Der Grundsatzbeschluss ist in allen Fällen anzuwenden. Ausgenommen sind Vorhaben, für die bereits die Stadt Winnenden vertragliche Vereinbarungen in Grundstücksangelegenheiten geschlossen hat oder in sonstiger Art und Weise Grundstücksgeschäfte initiiert und durchgeführt hat.</p>
<p>4. Der Grundsatzbeschluss ist in allen Fällen anzuwenden. Ausgenommen sind Vorhaben, für die bereits die Stadt Winnenden vertragliche Vereinbarungen in Grundstücksangelegenheiten geschlossen hat oder in sonstiger Art und Weise</p>	<p>4. Für Bauträger, Investoren und Grundstückseigentümer können in begründeten Einzelfällen, nach Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Winnenden, ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden.</p>

HasoWo vom 17.07.2018	HasoWo überarbeitet
Grundstücksgeschäfte initiiert und durchgeführt hat.	
5. Der Grundsatzbeschluss tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.	5. Der Grundsatzbeschluss tritt rückwirkend zum 1. August 2018 mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.
6. Die Anwendbarkeit des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) wird im Turnus von zwei Jahren überprüft.	6. Die Anwendbarkeit des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) wird im Turnus von zwei Jahren überprüft.