

STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Baurechtsamt

Amt für Soziales und Sport

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Esslingen am Neckar Eckwerte zur Anwendung bei privaten Grundstücken

vom 25.07.2018; beschlossen am 12.11.2018

1. Ziel

Die Stadt Esslingen am Neckar unterstützt Zielgruppen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können, durch das Wohnraumversorgungskonzept. Wenn durch Änderung des Planungsrechts zusätzliche Wohnfläche ermöglicht wird, soll davon ein Drittel den Zielgruppen dieses Konzepts zur Verfügung gestellt werden.

2. Zielgruppen

Zielgruppen I und II – Wohnungen mit Belegungsrechten zugunsten der Stadt

Bei diesen Zielgruppen handelt es sich um Haushalte mit Familien (Zielgruppe I) sowie Haushalte mit Senioren bzw. mit ein bis zwei Personen (Zielgruppe II), für die der Wohnraum nach den Kriterien des Landeswohnraumförderungsprogramms (Miete) gefördert wird. Die Inanspruchnahme dieses Programms wird erwartet. Zumindest sind seine Anforderungen (Wohnungsgrößen, Gesamtkosten, reduzierte Miete, Belegungsrechte zugunsten der Stadt) einzuhalten. Die Belegungsrechte sind der Stadt für 15 Jahre einzuräumen. Mit der Stadt ist eine Belegungsvereinbarung abzuschließen.

Zielgruppe III – Preiswerte Mietwohnungen für Familien mit mittlerem Einkommen

Bei dieser Zielgruppe handelt es sich um Haushalte mit in der Regel zwei bis vier Personen. Das tatsächliche Haushaltseinkommen darf die jeweils geltende Einkommensgrenze des Landeswohnraumförderungsprogramms um maximal 30 % überschreiten.

Die Vermietung an den berechtigten Personenkreis ist der Stadt für die Dauer von 15 Jahren nachzuweisen.

Zielgruppe IV – Preiswertes Wohnungseigentum für Familien mit mittlerem Einkommen

Bei dieser Zielgruppe handelt es sich um Familienhaushalte. Das tatsächliche Haushaltseinkommen darf die jeweils geltende Einkommensgrenze des Landeswohnraumförderungsprogramms um maximal 30 % überschreiten.

Die Veräußerung an den berechtigten Personenkreis ist der Stadt nachzuweisen. Die Enderwerber sind für 10 Jahre zur Selbstnutzung zu verpflichten. Sollten Wohnungen für diese Zielgruppe nachweislich nicht vermarktet werden können, ist eine Umwandlung in Mietwohnungen für die Zielgruppe III möglich.

3. Anwendung und Verpflichtungen

Die Eckwerte kommen – vorerst bis 31.12.2019 – zur Anwendung, sobald aus dem Drittel der zusätzlichen Wohnfläche mind. 23 m² Wohnfläche für das Konzept gewonnen werden.

Zur Erfüllung der Anforderungen des Wohnraumversorgungskonzepts sind folgende Verpflichtungen zu übernehmen:

3.1 Wohnflächen

Aus dem Drittel der zusätzlichen Wohnfläche ist mindestens je ein Drittel als Wohnraum für die definierten Zielgruppen bereitzustellen. Vorrangig soll Wohnraum für die Zielgruppen I und II erreicht werden; für die weiteren Zielgruppen in ihrer Reihenfolge. Geringfügige Abweichungen zwischen den einzelnen Zielgruppen sind möglich.

3.2 Weitere Anforderungen

Weitere Anforderungen sind:

- Die Mietwohnungen (Zielgruppen I, II und III) sollen dauerhaft im eigenen Bestand gehalten werden.
- Im Vorhaben ist eine räumliche Durchmischung der Wohnungen für die verschiedenen Zielgruppen zu erreichen.
- Die barrierefreie Ausführung von Wohnungen oder des gesamten Vorhabens über das baurechtlich geforderte Mindestmaß hinaus ist gewünscht.

4. Umsetzung

Zur Schaffung des Planungsrechts und Umsetzung der Regelungen des Wohnraumversorgungskonzept wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag oder Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen, der u. a. auch die Verpflichtungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept sichert.

Über eine Rechtsnachfolgeklausel sowie eine Vertragsstrafe wird die Umsetzung des Konzepts gesichert.

5. Kosten

Kosten der städtebaulichen Planung, Vermessungskosten, Fachgutachten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.