

## STADT ESSLINGEN AM NECKAR

Baurechtsamt

Amt für Soziales und Sport

### **Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Esslingen am Neckar Richtlinien zur Anwendung bei städtischen Grundstücken für Geschosswohnungsbau 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. Städtische Grundstücke, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden deshalb zur Umsetzung dieses Konzepts ausgeschrieben.

#### **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. Verpflichtungen**

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

#### **3.1 Wohnflächen**

Von der mit Bezugsfertigkeit erzielten Wohnfläche sind je mindestens 25 % als Wohnraum für die definierten Zielgruppen bereitzustellen. Geringfügige Abweichungen zwischen den einzelnen Zielgruppen sind möglich; die Erfüllung für die Zielgruppen ist in der Summe mit mindestens 75 % der Wohnfläche zu erbringen.

Der verbleibende Anteil von 25 % der Wohnfläche kann frei von den Verpflichtungen des Wohnraumversorgungskonzepts als Wohnungen realisiert werden.

#### **3.2 Weitere Kriterien**

Bei der Entscheidung über den Zuschlag für das städtische Grundstück werden weitere Kriterien bewertet und sind bei der Realisierung umzusetzen:

- Die Mietwohnungen (Zielgruppen I, II und III) werden dauerhaft im eigenen Bestand gehalten.
- Die räumliche Durchmischung der Wohnungen für die verschiedenen Zielgruppen im Vorhaben.
- Die barrierefreie Ausführung der Wohnungen oder des gesamten Vorhabens geht über das baurechtlich geforderte Mindestmaß hinaus.
- Besonderen Bau- und Wohnformen wie Baugruppen werden realisiert.

### **4. Sicherung**

Mit dem Kaufvertrag wird gleichzeitig 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.

Zudem erfolgt die dingliche Sicherung des Wiederkaufsrechts an erster Rangstelle.

### **5. Kosten**

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

### **6. Bauverpflichtung**

Mit einer Bauverpflichtung wird die Realisierung innerhalb von drei Jahren (bei kleineren Vorhaben von zwei Jahren) nach Baugenehmigung garantiert.

Ein Bauantrag ist innerhalb von sechs Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrags bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einzureichen.