

Quotenmodell der Stadt Esslingen am Neckar zur Schaffung sozial gebundenen Wohnraums

Eckwerte zur Anwendung bei städtischen Grundstücken

1. Ziel

Die Stadt Esslingen am Neckar unterstützt mit dem Quotenmodell Haushalte, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur erschwert aus eigener Kraft versorgen können. Städtische Grundstücke, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden deshalb zur Umsetzung dieses Modells ausgeschrieben. Grundsätzlich soll die Hälfte der möglichen Wohnfläche der Schaffung sozial orientierten geförderten Wohnraums im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg (allgemeine soziale Mietwohnraumförderung gemäß VwV-Wohnungsbau BW) dienen.

Die Vergabe städtischer Flächen erfolgt grundsätzlich nach dem bewährten Muster der Konzeptvergabe. Das Quotenmodell ist auch hier Bestandteil der Vergabe. Ggf. werden der Anteil geförderter Mietwohnungen und die Laufzeit der Belegungsbindung angepasst. Darüber hinaus sollen bspw. Baugruppen, Genossenschaften und innovative Wohnprojekte berücksichtigt werden.

2. Zielgruppen

Zielgruppe des Quotenmodells sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (allgemeine soziale Mietwohnraumförderung). Für diese Haushalte wird der Wohnraum nach den Kriterien des Landeswohnraumförderungsprogramms (allgemeine soziale Mietwohnraumförderung) gefördert. Die Inanspruchnahme des Landeswohnraumförderungsprogramms wird erwartet. Seine Anforderungen (etwa Wohnungsgrößen, Gesamtkosten, reduzierte Miete, Belegungsrechte) sind einzuhalten. Der geförderte Wohnraum unterliegt Mietbindungen von mindestens einem Drittel (33%) unter ortsüblicher Vergleichsmiete (Mietpiegel der Stadt Esslingen) und Belegungsbindungen von mindestens 30 Jahren.

3. Anwendungen und Verpflichtungen

Die Eckwerte kommen zur Anwendung, sobald auf der Hälfte der Wohnfläche mindestens 23 m² Wohnfläche für das Quotenmodell gewonnen werden.

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

- a) Die Mietwohnungen sollen dauerhaft im eigenen Bestand gehalten werden.

- b) Im Vorhaben ist eine räumliche Durchmischung der geförderten und frei finanzierten Wohnungen zu erreichen.
- c) Die barrierefreie Ausführung von Wohnungen oder des gesamten Vorhabens über das baurechtlich geforderte Mindestmaß hinaus ist gewünscht.
- d) Besondere Bau- und Wohnformen wie Baugruppen werden realisiert.
- e) Die Bindungen sind in der Regel unmittelbar beim Bauvorhaben, für das das Quotenmodell Anwendung findet, zu erbringen. Eine mittelbare Erbringung ist nur im begründeten Einzelfall anhand der Anforderungen des Förderprogramms des Landes vorgesehen.
- f) Das Wohnungsgemeinde der geförderten Wohnungen samt Grundrissen ist mit der Stadt Esslingen, Stabsstelle Wohnen, abzustimmen.

4. Sicherung

Mit dem Kaufvertrag wird gleichzeitig ein Städtebaulicher Vertrag oder Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen, der u.a. auch die Verpflichtungen aus dem Quotenmodell sichert.

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

Zudem erfolgt eine dingliche Sicherung des Wiederkaufsrechts.

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.

Stand: 08.05.2023