

Quotenmodell der Stadt Esslingen am Neckar zur Schaffung sozial gebundenen Wohnraums

Eckwerte zur Anwendung bei privaten 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. Wenn durch Änderung des Planungsrechts zusätzliche Wohnfläche ermöglicht wird, soll davon die Hälfte der Schaffung sozial orientierten geförderten Wohnraums im Sinne des Landeswohnraumfördergesetzes Baden-Württemberg (allgemeine soziale Mietwohnraumförderung gemäß VwV-Wohnungsbau BW) dienen.

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 Landeswohnraumförderprogramms (allgemeine soziale Mietwohnraumförderung) gefördert. Die Inanspruchnahme des Landeswohnraumförderprogramms 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 zusätzlichen Wohnfläche mindestens 23 m² Wohnfläche für das Quotenmodell gewonnen werden.

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

- 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) 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.

e) Das Wohnungsgemeinde der geförderten Wohnungen samt Grundrissen ist mit der Stadt Esslingen abzustimmen.

4. Umsetzung

Zur Schaffung des Planungsrechts und Umsetzung der Regelungen des Quotenmodells wird mit dem Vorhabenträger 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.

5. Kosten

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

Stand: 08.05.2023