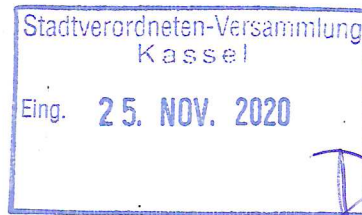


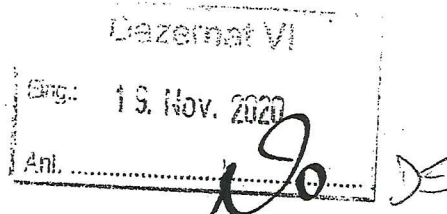
Bauverwaltungsamt

- 60 -



Kassel, 16. November 2020  
Herr Malz  
Tel. 787-6265

-101- über - VI -



**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 18.11.2020**

**Tagesordnungspunkt 2**

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10**

**„Leuschnerstr. - Magazinhof**

**Vorlage des Magistrats -101.18.1912-**

Hier: Ergänzende Erläuterung zur Aufnahme in das Protokoll

Das Magazinhofgelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn, in dem es zahlreiche Mietwohnungsbauvorhaben und -bestände gibt. In der stadtteilübergreifenden Betrachtung ist demnach eine Verbesserung des Angebots von Eigentumswohnungen nachvollziehbar.

Zur Realisierung der Gesamtbebauung des Magazinhofgeländes und der Erzielung einer sozialen Durchmischung des gesamten näheren Wohnareals wurde daher mit dem Investor eine Vereinbarung getroffen, die zu diesem Zeitpunkt geltende Sozialwohnungsquote von 25 % der zu erstellenden Wohneinheiten im geplanten Eigentumsmodell auf Haushalte, insbesondere Familien, mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des Hessischen Wohneigentumsprogramms („Hessendarlehen“), anzuwenden.

Die Einkommensgrenzen im Rahmen dieses Programms liegen etwa 50 % über denen für Geringverdiener nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz.

Grundlage der Vereinbarung ist die in § 8 Absatz 1 festgelegte Bestimmung, dass die entstehenden Eigentumswohnungen ausschließlich an Selbstnutzer innerhalb der o.g. Einkommensgrenze durch Nachweis eines speziellen Wohnberechtigungsscheines erfolgen sollte.

Nur für den Fall einer Weiterveräußerung einer auf die Sozialquote angerechneten Wohnung durch den Ersterwerber – in diesem Fall wird der Stadt über die Regelung des Vertrages ein grundbuchliches Vorkaufsrecht eingeräumt – wurde eine Bestimmung in § 1 Absätze 1 und 2 aufgenommen, wonach der Zweiterwerber entweder selbst die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach dem Hessischen Wohneigentumsprogramm nachweist oder im Falle einer beabsichtigten Vermietung bestimmte Voraussetzungen bezüglich der begrenzten Miethöhe von 8 €/qm und der Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung für das Hessische Eigentumsprogramm durch die Mieter erfüllen muss.

Da diese Bestimmungen für alle Fälle einer Weiterveräußerung von auf die Sozialquote angerechneten Wohnungen innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren gelten, sieht die Regelung im Vermietungsfall eine Mietpreisbindung für die Dauer von mindestens 3 Jahren vor.



Manfred Merz