

# Protokoll

## Vorstellung des Entwurfs zum Strategischen Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden

### Bürgerforum am 10.09.2010

---

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort:        | Weiterbildungszentrum „Altes Helmholtz“, Heinrich-Strangmeier-Saal<br>Gerresheimer Straße 20, 40721 Hilden                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Datum:      | 10.09.2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Uhrzeit:    | 19:30 bis 22:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Protokoll:  | Herr Maaß (Planersocietät)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Teilnehmer: | Herr Thiele (Bürgermeister der Stadt Hilden)<br>Herr Stuhlträger (Planungs- und Vermessungsamt)<br>Herr Groll (Planungs- und Vermessungsamt)<br>Herr Osterhage (ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung)<br>Herr Fleischer (Planersocietät)<br>Herr Maaß (Planersocietät)<br>ca. 60 interessierte Bürgerinnen und Bürger<br>(siehe Anwesenheitsliste) |

## 1 Begrüßung / Einführung

- › Herr Bürgermeister Thiele eröffnet die Veranstaltung, begrüßt alle Anwesenden und erläutert die Bedeutung des Konzeptes für die Stadt Hilden.
- › Herr Stuhlträger vom Planungs- und Vermessungsamt gibt in der Folge einen Überblick über Ablauf und Ziel der Veranstaltung: Es sollen die Inhalte und Vorschläge, die im Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes enthalten sind, diskutiert werden. Die Diskussionsbeiträge werden dem Rat der Stadt Hilden im Rahmen der weiteren Beratung des Entwurfs des Stadtentwicklungskonzeptes vorgelegt. In Kenntnis dieser Beiträge kann dann der Rat ggfs. das fortzuschreibende Wohnbaulandentwicklungskonzept als verbindliche Leitlinie für Rat und Verwaltung beschließen.
- › Herr Osterhage vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) erläutert in einem Vortrag den demografischen Wandel in NRW und die hieraus entstehenden Anforderungen für die Stadtentwicklung.
- › Herr Fleischer vom Büro Planersocietät stellt anschließend in einem Folienvortrag das „Strategische Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Hilden“ vor und erläutert die einzelnen Bausteine: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung, Altersatlas, Stresstest des Siedlungsbestandes und Wohnbaulandentwicklungsstrategie.

## 2 Offene Diskussion

- › Nach den Inputvorträgen durch Herrn Osterhage und Herrn Fleischer besteht die Möglichkeit zur Diskussion.
- › Herr Stuhlträger vom Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden moderiert die Diskussion.
- › Herr Groll (Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden), Herr Osterhage (ILS) und Herr Fleischer (Planersocietät) stehen für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung.
- › Im Folgenden wird wiedergegeben, welche Anmerkungen, Rückfragen und Meinungsäußerungen aus dem Auditorium gegeben wurden und wie diese von Seiten des Podiums kommentiert oder beantwortet wurden:
  - » *Nimmt die Unschärfe der Bevölkerungsprognose im Laufe der Zeit zu?*
    - › Je kleinräumiger der Betrachtungsraum ist, desto größer ist die Gefahr von Ungenauigkeit. Die Planersocietät hat aus diesem Grund bestehende statistische Abgrenzungen der Stadt Hilden zusammengefasst, um in jeder Zone der Bevölkerungsprognose eine ausreichende Bevölkerungszahl für eine valide Prognose zu haben.

- › Der Prognosehorizont der Bevölkerungsvorausberechnung der Planersocietät von 15 Jahren entspricht dem üblichen Standard. Häufig wird sogar ein Zeithorizont von 20 Jahren gewählt.
  - › Die Bevölkerungsentwicklung ist neben der natürlichen Entwicklung von Wanderungen abhängig. Diese sind zu einem gewissen Grad beeinflussbar, so dass insbesondere in den Wanderungen eine Ursache einer geringen Unschärfe liegt.
  - › Mit größerer zeitlicher Entfernung nimmt die Unschärfe tendenziell zu. Aus diesem Grund wurden von der Planersocietät verschiedene Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung durchgeführt, um einen „Korridor“ der Entwicklung aufzeigen zu können.
  
- » *Das Konzept sollte in Detailplanungen und der konkreten Bauausführung seine Fortsetzung finden!*
  - › Eine wichtige Rolle bei allen Bauvorhaben spielt der Investor, der die „richtigen“ Angebote im von der Stadtplanung vorgegebenen Rahmen schafft. Diese Rahmensetzung durch die grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklung ist jedoch erforderlich.
  
- » *Die Entwicklung sollte in Wachstumszentren stattfinden und auch teilweise einen Abriss von Beständen beinhalten.*
  - › Bei künftigen Baulandausweisungen bildet das Stadtentwicklungskonzept eine Grundlage der Abwägungsentscheidung inkl. der prognostizierten Entwicklung einzelner Stadtteile. Es wird auch darauf ankommen, durch Baugebietsausweisungen eine ausgewogene Auslastung sozialer Infrastrukturen zu erreichen.
  
- » *Im Vortrag wurde als eine primäre Zielsetzung die Bestandspflege genannt. Im Konzept werden aber nur neue Flächen dargestellt! Wo soll der Bestand entwickelt werden?*
  - › Die Flächen im Bericht wurden unabhängig von einer Notwendigkeit ihrer Realisierung untersucht. Die Bewertung der Flächen erfolgte losgelöst von der Fragestellung, ob einzelne Flächen überhaupt entwickelt werden sollen.
  - › Bei der Bestandspflege sind es vor allem Entwicklungen / Verbesserungen im Wohnumfeld, die in Zukunft an Bedeutung gewinnen werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Nahversorgung, die Versorgung mit wohnungsbezogenen Freiflächen sowie die Verbesserung der Bedingungen für Nahmobilität.
  - › Wichtig ist: Die kleinteilige Freiflächenversorgung darf bei der Bestandspflege nicht vernachlässigt werden. Auch beim Neubau muss darauf geachtet werden, dass die kompakte Stadtstruktur nicht zu Lasten einer öffentlich erlebbaren Grün- und Freiflächenversorgung geht.

- › Ein weiteres wichtiges Thema wird das barrierefreie Wohnen sein. Häuser und Wohnungen müssen altengerecht (um-)gebaut werden. Dies hat allerdings durch den Eigentümer zu erfolgen.
  - › Aufgabe der Stadt im Zuge der Bestandspflege kann es zudem sein, Änderungen an alten Bebauungsplänen vorzunehmen. So kann sichergestellt werden, dass durch aus heutiger Sicht unpräzise formulierte ggfs. auch heute nicht mehr gewollte Bebauungsplanfestsetzungen, dem vorgeschlagenen Entwicklungsziel gegenläufige Entwicklungen möglich sind.
  - › Hilden hat eine gute Ausgangsposition: Es gibt eine gute Durchmischung der Wohngebiete mit alten und jungen Bewohnern. Dies zeigt die Analyse des Anteils verschiedener Altersklassen in den Baublöcken. Hohe Anteile an älterer Bevölkerung sind vielfach eng gekoppelt mit hohen Anteilen junger Bevölkerung.
  - › Neben allen Veränderungen und Anpassungen im Bestand wird der Neubau auch in Zukunft weiterhin eine Rolle spielen. Bestimmte Bedarfe können derzeit nicht gedeckt werden am Hildener Wohnungsmarkt. Deshalb muss in einzelnen Segmenten weiterhin Neubau stattfinden.
  
- » *Hilden ist bei den Wanderungsbewegungen besonders attraktiv für Ältere. Was macht das Besondere an Hilden für ältere Menschen aus?*
  - › Hilden bietet eine kompakte Stadtstruktur mit guter Infrastruktur. Zudem bietet Hilden trotz dieser kompakten Struktur genügend Wohnraum „im Grünen“, so dass auch die Naherholung für Ältere bereits heute auf einem guten Stand ist.
  - › Senioren suchen integrierte Lagen und das Gefühl von Sicherheit im Wohnumfeld. Diese Voraussetzungen sind in Hilden aufgrund der Siedlungsstruktur vorzufinden.
  - › Die vergleichsweise hohen Baulandpreise Hildens sind für Ältere zudem häufig kein Hindernis. Umzugsmotivbefragungen (ILS 2005/6 zu Wanderungsbewegungen im Bergischen Städtedreieck – Teilbereich: Hilden) haben ergeben, dass der Preis einer Immobilie für ältere Nachfrager nachrangig ist.
  
- » *Wurde die soziale Entwicklung ausreichend bei dem Konzept berücksichtigt?*
  - › Das Gutachten weist darauf hin, dass bei den Planungen darauf geachtet werden muss, Wohnraum für „alle“ zu schaffen – eben auch für alle Einkommensschichten.
  - › Der Anteil sozial schwächerer Haushalte an der Gesamtbevölkerung wird künftig eher steigen als sinken. Die Versorgung auch dieser Bevölkerungsgruppen stellt daher eine Zukunftsaufgabe dar.
  - › Durch auslaufende Bindungsfristen im geförderten Wohnungsbau werden künftig Wohnungen im günstigen Preissegment fehlen. Dies muss aus Sicht des Gutachters von Seiten der Stadt beobachtet und Wohnraum auch im unteren Preissegment geschaffen werden.

- > Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass analog zum generellen Trend die Nachfrage nach großen Wohnungen zurückgehen wird. Zukünftig werden Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen, die kleinere Wohnungen nachfragen. Gerade kleine, günstige Wohnungen könnten daher am Markt knapp werden.
- » *Die im Bericht dargestellte „Maximalvariante“ prognostiziert eine Schrumpfung der Einwohnerzahl Hildens, nur langsamer und verzögert. Warum muss dann überhaupt noch gebaut werden?*
  - > Der moderate Bevölkerungsrückgang ist unaufhaltsam und kann auch nicht durch eine Ausweisung aller Bauflächen gestoppt werden. Dennoch wird es immer noch Nachfrage in Segmenten geben, die bislang in Hilden nicht befriedigt werden kann – daher muss auch weiterhin Neubau stattfinden. Andernfalls wird die Einwohnerzahl in Hilden stärker zurückgehen, als es in der Trendfortschreibung dargestellt wurde.
- » *Man wird unbebaute Flächen bebauen während im Bestand Leerstände entstehen. Man sollte „drohende Leerstände“ abreißen, statt neue Flächen zu bebauen!*
  - > Derzeit gibt es keine Leerstandproblematiken in Hilden. Vereinzelt leerstehende Wohnungen wird es immer geben, dies ist ein struktureller Leerstand, der nicht beunruhigend ist.
  - > Aus Sicht des Gutachters wird es Aufgabe der Stadtplanung sein, den Umfang von Leerständen mit einem Monitoring zu beobachten. So können Bestände, in denen in Zukunft Leerstand zu erwarten ist, rechtzeitig erkannt und, falls notwendig und für die Stadt auch (finanziell und technisch) möglich, Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
  - > Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einem „Überangebot“ von Wohnraum erst andere Marktmechanismen wie bspw. sinkende Miet- und Baulandpreise greifen werden, bevor es zu größeren Leerständen kommt.
  - > Abgesehen von der mittelbaren Einwirkung über Neuausweisung oder Nicht-Ausweisung von Flächen kann die Stadt Hilden nur bedingt auf Bestände Einfluss nehmen. In der Regel nur dann, wenn sie selbst Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist. Die Stadtplanung kann nur den Rahmen für den Umbau und ggf. Abriss von Wohnungen und Wohnhäusern setzen. Die Entscheidung liegt letztlich beim Eigentümer der Immobilie.
  - > Grundsätzlich empfiehlt der Gutachter, bei der Neubausausweisung vorsichtig und überlegt zu agieren sowie bei einer Entscheidung immer auch die wahrscheinlichen Folgewirkungen im Blick zu haben. Neubau sollte nur punktuell und integriert stattfinden.

- » *Ist die durch Neubau zu befürchtende Flächenversiegelung als problematisch anzusehen?*
  - › Eine gewisse Nachfrage nach Neubau wird es auch weiterhin geben. Die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum kann nicht allein durch den Bestand gedeckt werden. Dennoch ist auch von Seiten der Stadtplanung darauf zu achten, dass bestehende öffentlich erlebbare Freiräume durch Versiegelung nicht zerstört werden. Die kompakte Stadtstruktur Hildens sollte erhalten bleiben, ohne dabei den Freizeitwert zu beeinträchtigen.
  
- » *Gewerbeflächen sollten nur noch angesiedelt werden, wenn ausreichend Arbeitsplätze geschaffen werden!*
  - › Gewerbeflächen sind nicht Bestandteil dieses Konzeptes. Ob es hierzu eine eigene Untersuchung im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geben wird, kann aus heutiger Sicht nicht beurteilt werden.
  
- » *Wohnbedarf der älteren Generation ist ein großes Thema. Es gibt derzeit aber nur wenige seniorengerechte Angebote in Hilden – und wenn, sind sie sehr teuer. Würden Senioren bei entsprechenden Angeboten umziehen?*
  - › Die Bereitschaft älterer Bewohner umzuziehen ist als eher gering einzustufen. Häufig verbleiben Senioren in den ihnen bekannte Wohnungen und Häusern - auch wenn diese Wohnungen viel zu groß sind.
  - › Beispiele aus der Stadt Münster zeigen, dass ein aktives Umzugsmanagement dabei helfen kann, neuen Wohnraum für Senioren zu finden.
  - › Das Amt für Soziales und Integration bietet bereits heute „Wohnungsberatungen“ zur seniorengerechten Umgestaltung von Wohnungen an. Die Beratungen haben unter Umständen auch das Ergebnis, einen Umzug zu empfehlen.
  - › Neben Hilfestellungen beim Umzug ist die seniorengerechte, barrierefreie Umgestaltung bestehenden Wohnraums durch Eigentümer und Investoren wichtig.
  
- » *Wenn die Stadt Hilden langfristig nicht nur attraktiv für Senioren sein möchte, sondern auch junge Familien halten will, dann muss entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.*
  - › Bevölkerungsprognosen, u. a. auch die Vorausberechnung der Planersocietät für die Stadt Hilden, sagen insgesamt rückläufige Zahlen von Familien voraus. Die Nachfrage in diesem Segment wird rückläufig sein, da auch gesellschaftliche Veränderungen dazu führen, dass klassische Familienstrukturen abnehmen.
  - › Innerhalb der Region wird man sich einem „Konkurrenzkampf“ um junge Familien stellen müssen, da auch andere Kommunen Familien verlieren werden.

- › Zu bedenken ist, dass Hilden im Vergleich z. B. zu Solingen zu teuer für manche jüngere Nachfrager ist. Die Baulandpreise sind deutlich höher als in den (östlichen) Nachbarkommunen. Das Neuausweisen von Flächen führt daher nicht automatisch dazu, dass Familien in die Stadt Hilden ziehen.
- › Der Familienbericht der Stadt Hilden hat herausgestellt, dass sich junge Familien in Hilden wohl fühlen. Die Versorgungssituation insbesondere der sozialen Infrastruktur (Schulen und Kindertagesstätten) ist überdurchschnittlich in Hilden. Diese Merkmale Hildens für junge Familien können vielfach wichtiger sein, als Angebote im Neubausegment.
- › Wenn Neubau für Familien erfolgt, muss dieser auch „attraktiv“ gestaltet werden. Familien, die sich aus finanziellen Gründen bislang kein Eigentum in Hilden leisten konnten, werden dies nur können, wenn preisgünstige Wohnformen (ggfs. in alternativen Vermarktungswegen: z.B.: Bauherrenmodell, Einheimischenmodell) angeboten werden. „Stadthäuser“, als moderne Fortentwicklung kompakter Reihenhäuser mit kleinen Gärten, könnten ein Ansatz sein, bei der kompakten Siedlungsstruktur Hildens Neubauten für junge Familien attraktiv und relativ preiswert zu gestalten.

17.09.2010, geändert 08.10.2010

gez. Maaß