

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 12.09.2007
AZ.: IV/61.1-Hol

WP 04-09 SV 61/174

Beschlussvorlage

öffentlich

Mehrjahresprogramm für die Errichtung von familienorientierten Wohnungen; hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 07.08.2007

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	12.09.2007	s. Niederschrift
----------------------------	------------	------------------

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Die SPD-Fraktion beantragt, dass von der Verwaltung ein Konzept zur Errichtung von 500 neuen familienorientierten Wohneinheiten in den nächsten Jahren erarbeitet wird. Berücksichtigt werden sollen dabei besonders derzeitige städtische und kirchliche Gemeinbedarfsflächen, andere Formen des Flächenrecyclings und das ökologische Bauen.

Gemäß der Vorgaben von Landes- und Regionalplanung soll dabei im Innenbereich verdichtet und das Bauen im Außenbereich vermieden werden.

Grundsätzlich wird dieser Antrag von der Verwaltung positiv gesehen, allerdings gibt es bei der Erstellung eines solchen Konzeptes einiges zu beachten:

- Mit dem prognostizierten demographischen Wandel, also einer Überalterung der Gesellschaft und seinen Folgen, kann eine Stadt auf verschiedene Weise umgehen. Eine Vorgehensweise ist, dieser Überalterung entgegen zu wirken. Das ist mit diesem Antrag beabsichtigt. Es muss allerdings bedacht werden, dass alle Städte ähnliche Konzepte haben und von dem Kuchen „Junge Familien“ evtl. nur ein kleines Stück zu bekommen ist.
- Wie wird „Familie“ definiert. Geht es um die klassische „Mutter, Vater, Kind - Familie“ oder ist das Wort Familie weiter gefasst und schließt zu pflegende alte Familienmitglieder oder andere Formen von „Wahlfamilien“ wie sie z.B. beim Mehrgenerationenwohnen entstehen, mit ein.
- Wie soll die Wohnform aussehen, die eine Familienorientierung ausmacht und wodurch wird gesichert, dass der Wohnraum auch tatsächlich durch Familien genutzt wird, insbesondere wenn man auch einkommensschwächeren Familien die Gelegenheit geben will, sich in Hilden anzusiedeln. Zählen zur Familienorientierung auch weitere Infrastrukturmaßnahmen, die die Wohnumgebung prägen, wie (z.B. weitere Spielplätze, Bolzplätze, gute ÖPNV-Anbindung, etc.).
- Man kann davon ausgehen, dass mit der Festlegung von Grundstücken auf die Familienorientierung sowie auch auf ökologische Bauformen ein Wertverlust der Flächen einhergeht, der von Politik und Verwaltung getragen werden muss, damit ein solches Konzept umsetzbar ist. So schließt das auch mit ein, entweder nur städtische Flächen zu verwenden, was die Möglichkeiten einschränkt, oder auch für Privateigentümer finanzielle Anreize zu schaffen, um weitere Flächen zu aktivieren.
- Die Umnutzung von Gemeinbedarfsflächen bietet sich grundsätzlich an, allerdings hat man in Hilden nicht sehr viel Spielraum, da nur wenige Gemeinbedarfsflächen, insbesondere städtische, in den nächsten Jahren frei werden. Der Schulentwicklungsplan und die Kindergartenbedarfsplanung sehen keine Schließungen von Schulen und Kindergärten vor, außer der Albert-Schweitzer-Hauptschule. Die Ansiedlung neuer Familien würde zudem wiederum den Bedarf an Schul- und Kindergartenplätzen steigern. Auch ist nicht absehbar, dass auf Sportstätten, weitere soziale, kulturelle und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen in Zukunft verzichtet werden kann. Kirchliche Flächen werden in nächster Zeit zur Verfügung stehen, allerdings ist erstens genau zu prüfen, inwieweit die Lage (z.B. Reichshofgelände) mit einer Familienorientierung in Einklang zu bringen ist und zweitens ist zu Bedenken, dass kirchliche Flächen auch

„private“ Flächen sind, deren private Belange - wie bei jedem Eigentümer - in die Abwägung einzubeziehen sind. Zudem sind die Kirchen bereits jetzt tätig, so dass ein Konzept sehr schnell auf den Weg gebracht werden muss, um auf diesen Flächen noch zu greifen.

- Es muss bedacht werden, ob bei einer Flächenbindung von 500 Wohneinheiten für eine bestimmte Nutzergruppe noch Spielraum für andere Bedarfsgruppen verbleibt. Rechnet man die 500

Wohneinheiten auf Flächen um, dann entsteht für eine Bebauung im Einfamilienhausbereich (Umrechnungsschlüssel: 350 m² Bruttobaufläche/ Wohneinheit) ein Flächenbedarf von 17,5 ha und im

Mehrfamilienhausbau (Schlüssel: 150 m²/WE) von 7,5 ha. Zum Vergleich: die Fläche der Albert-Schweizer Schule ist 1,8 ha groß und die größte zusammenhängende im FNP ausgewiesene Baufläche östlich des Westrings auf Höhe der Elb 11,25 ha. In der Erhebung der Flächenreserven auf

Ebene des FNPs (Stichtag 01.01.2006) für die Bezirksregierung wurde zwar eine Flächenreserve von ca. 46,05 ha (= geschätzte 2068 Wohneinheiten, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser gemischt) berechnet, davon sind allerdings nur ca. 7,3 ha (geschätzte 315 Wohneinheiten) kurz- bis mittelfristig, also in den nächsten 5 Jahren, zu bebauen. Von diesen 7,5 ha sind nur 0,70 ha in städtischem Besitz und 0,75 ha in kirchlicher Hand.

Unter Beachtung der oben aufgeführten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Antrag bezüglich der genauen Bedeutung von Familienorientierung zu konkretisieren und vor einer inhaltlichen Bearbeitung die Rolle der Stadt zu klären, da von ihr die Art und Durchführbarkeit des Konzeptes abhängt.

Man kann weder die Zielsetzung von familienorientiertem noch von ökologischem Bauen erreichen, wenn sie dem „freien Markt“ überlassen werden. Es besteht ein Regelungsbedarf, der entweder nur städtische Grundstücke betrachtet, oder - was zur Erreichung von 500 Wohneinheiten unerlässlich wäre - es notwendig macht, sich auf dem Grundstücksmarkt z.B. über die WGH zu engagieren. Beide Varianten bedeuten, dass die Bereitschaft vorhanden sein muss, entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen.

(Günter Scheib)