

WP 09-14 SV 61/197

Beschlussvorlage

öffentlich

**Anregung gemäß § 24 GO NRW:
Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer und alter Menschen sowie Menschen mit
Behinderung bei der Bebauung des Geländes der ehem. Albert-Schweitzer-Schule**

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	20.06.2013
Haupt- und Finanzausschuss	26.06.2013

Abstimmungsergebnis/se

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	20.06.2013
---	------------

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss:

Die Verwaltung wird beauftragt, im noch vorzulegenden Konzept zur Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 254 „Albert-Schweitzer-Schule“ vorzusehen, dass

1. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern barrierefrei/barrierearm ausgestaltet werden und
2. ein Teil der Baugrundstücke, dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Bauherren und/oder Bauherrengemeinschaften für „innovative Wohnformen“, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften für ältere Menschen, Integratives Wohnen für Menschen unterschiedlicher Nationalität (mit und ohne Handicap) können geeignete Grundstücke erwerben.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem beigefügten Antrag vom 15.04.2013 beantragt die AG „Mobilität und Wohnen im Alter“ im Seniorenbeirat Hilden sowie ein Vertreter des Behindertenbeirates, dass bei einer Nachfolgenutzung für die Grundstücke der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule „sowohl bei Planung als auch Umsetzung der anstehenden Baumaßnahmen die Bedürfnisse älterer und alter Menschen sowie Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden“.

Insbesondere sollen barrierefreie/barrierearme Wohneinheiten errichtet, ein Teil der Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus erstellt und die Umsetzung von „innovativen Wohnformen“ unterstützt und ermöglicht werden.

Im Bereich der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 254 aufgestellt. Der Verfahrensschritt der „Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ wurde am 26.04.2013 beendet. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12.06.2013 und anschließend im Rat am 10.07.2013 wird von der Verwaltung eine Sitzungsvorlage mit dem Ziel der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Beratung gestellt. Der Bebauungsplan sieht, wenn er in der vorgelegten Fassung rechtskräftig wird, den Bau von Mehrfamilienhäusern, von Reihenhäusern sowie von Patio-Häusern in Form von Kettenhäusern vor.

Somit ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung aller von den Antragstellern in die Diskussion eingebrachten Wohnformen.

Es gibt jedoch noch kein Vermarktungskonzept der Stadt.

Dieses wird von der Verwaltung im Entwurf erstellt und den politischen Gremien zur Beratung und ggfs. Beschlussfassung vorgelegt, sobald der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt wird und die eingehenden Anregungen ausgewertet und beurteilt werden können. Dies ist notwendig, um den tatsächlichen Umfang der einer Vermarktung zur Verfügung stehenden Grundstücke zu kennen. Erst auf dieser Grundlage kann eine grobe städtebauliche Kalkulation durchgeführt werden, um einen möglichst kostendeckenden Verkaufspreis zu ermitteln.

Obwohl die Baugrundstücke bisher nicht zum Verkauf angeboten werden, haben sich bereits eine Reihe von Interessenten gemeldet. Diese werden von der Verwaltung erfasst, um sie später auf

die Vermarktung hinzuweisen.

Unter anderem liegen der Verwaltung auch Anfragen von drei Vereinen zum „Mehrgenerationenwohnen“ und zum „Wohnen in alternativen Wohnformen“ vor – im frei finanzierten Wohnungsbau. Außerdem liegt eine Anfrage zum „behinderten gerechten“ Wohnen vor, in Form von Wohngruppen für heranwachsenden Behinderte oder von Appartements, um Menschen mit Handicap ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit der von den Antragstellern gewünschten „Unterstützung“ für „innovative Wohnformen“ ist darauf hinzuweisen, dass der Rat durch Beschluss vom 16.12.2009 die Vergabe von städtischen Wohnungsbaumitteln / Fördermöglichkeiten erheblich eingeschränkt hat.

Mit Wirkung vom 01.01.2010 umfassen die Fördermöglichkeiten der Stadt nur noch Einzelfallentscheidungen des Rates im früheren Modell A („Zusatzförderung neben öffentlichen Mitteln“) sowie Mietzuschüsse aus dem Modell C („Zuschuss zur Verbilligung freifinanzierten Wohnraums“) und Hilfen aus dem Modell H („Umzugskostenbeihilfe“).

Zinszuschüsse zur Hilfe von Eigentumserwerb werden nur noch für die Förderverträge gezahlt, die vor dem 16.12.2009 abgeschlossen waren. Diese Förderung läuft somit aus.

Fördermittel stehen durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW zur Verfügung. Diese Mittel können über den Kreis Mettmann beantragt und abgerufen werden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, im noch zu erstellenden Vermarktungskonzept vorzusehen, dass

1. in den Kaufverträgen mit dem Ziel zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die Bauherren verpflichtet werden, ausschließlich barrierefreie/barrierearme Wohnungen zu errichten, und
2. einen noch im Vermarktungskonzept festzulegenden Teil für die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnraum – ggfs. durch die städtische WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH – zur Verfügung zu stellen.

Sollten im Zuge der Vermarktung Bauherren und/oder Bauherrengemeinschaften für „innovative Wohnformen“, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften für ältere Menschen, Integratives Wohnen für Menschen unterschiedlicher Nationalität (mit und ohne Handicap) sich um den Erwerb von Baugrundstücken bewerben, sollten diese Bewerbungen im Zuge des Verkaufsprozesses im Zuge einer Einzelfallentscheidung geprüft werden.

Neben dem Antrag der AG „Mobilität und Wohnen im Alter“ ist der Sitzungsvorlage auch der aktuelle Gestaltungsplan zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 254 beigefügt.

gez.
Horst Thiele