

Antragstext:

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, ein städtebauliches Strategiekonzept „Familiengerechtes Wohnen mit Kindern“ zu erstellen, um so dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und junge Familien an die Gemeinde zu binden.

Erläuterungen zum Antrag:

Hilden ist extrem verdichtet, ca. 2.150 Menschen leben hier je qkm, damit steht Hilden an 9.ter Stelle in der Bevölkerungsdichte in NRW.

Derzeit laufen Bemühungen in Hilden, die Bevölkerungsdichte durch massive Bebauung mit ca. 150 Wohneinheiten auf dem Albert-Schweitzer-Gelände noch weiter zu erhöhen.

Dass es vor allem an Lebens- und Wohnqualität für Familien mit Kindern fehlt, wird in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/016 zum Vermarktungskonzept des Grundstücks der ehemaligen „Albert-Schweitzer-Schule“ beschrieben. Dort heißt es u.a. auf Seite 2:

Aufgrund der öffentlichen Diskussion des Bebauungsplanentwurfs wandten sich neben 18 Bauträgern bisher 147 bauwillige an die Verwaltung. 123 Familien haben sich in die vorläufige Interessentenliste eintragen lassen, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus zu erwerben.

83,6% der Bauwilligen interessieren sich folglich für ein Einfamilienhaus. Für Familien sind Häuser, ob freistehend, Reihen- oder Doppelhaus, häufig die ideale Wohnform, insbesondere bei zwei oder mehr Kindern.

Die Quote von Einfamilienhäusern im Wohnbestand der Stadt Hilden ist aufgrund der hohen Verdichtung aber eher als gering zu bewerten.

Belegt wird diese Aussage z.B. durch einen Bericht in der RP vom 10.11.2014, wo es heißt:

Alle Makler auf der Immobilienmesse im Hotel am Stadtpark können nur bestätigen, dass der Immobilienmarkt, gerade für junge Familien, derzeit kaum Angebote hergibt. Dagegen schießen seniorengerechte, hochwertige und dementsprechend teure Eigentumswohnungen wie Pilze aus den Böden, nahezu ausschließlich behindertengerecht.

Dass Hilden nicht familiengerecht ist, beweisen auch die Erhebungen von **IT.NRW**, wonach die über 65-jährigen in Hilden einen Bevölkerungsanteil von durchschnittlich 23,8% aufweisen, in ganz NRW von 20,3% und im Kreis Mettmann von 23,0%.

Auch der **3. Kreisentwicklungsbericht** hält fest, dass die meisten Fortzüge in Hilden bei den 30-bis unter 50-jährigen liegen. Hilden weist neben Velbert und Wülfrath die meisten Zuzüge bei den 65-jährigen und Älteren auf.

Lt. Kreisentwicklungsbericht wird Hilden dem Demographietyp „Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“ zugeordnet.

Lt. **IT.NRW** (Ergebnisse der Volkszählung 1987 und des Zensus 2011) weist Hilden eine prozentuale Änderung des Bevölkerungsanteils bei den über 65-jährigen von + 10,2% auf. In NRW sind es + 5,7%, im Kreis Mettmann + 9,7%. Hilden liegt somit an der Spitze bei den Zuzügen der 65-jährigen und Älteren.

Dies wird auch deutlich durch die aktuelle Schaffung von Wohnraum für Senioren. Im neuen Ja-

cobushof werden z.B. 39 Wohnungen, d.h. ca. 56%, für die Bewohnergruppe der 65+ jährigen reserviert. Dies wird durch den reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,7 deutlich, denn die Bevölkerungsgruppe der Senioren verzichtet häufig auf einen PKW.

Diese Aussage zur Bebauung Jacobushof wird ebenfalls im Bericht der RP vom 10.11.2014 bestätigt, in dem ein Makler von Corpus Sireo äußert:

„Die Lage ist fantastisch, das Energiekonzept großartig, man ist mittendrin, die Geschäfte hat man direkt vor der Tür.“ Aber auch er muss eingestehen: „Diese Wohnungen eignen sich nicht für Familien mit Kindern.“

Die Investition in Einfamilienhäuser jeglicher Form für junge Familien ist für die Kommune Hilden eine Investition in die Zukunft.

Die heute 30-jährigen, die in eine solche Wohnform ziehen, werden auch in 40 Jahren noch mit hohem Anteil in Hilden wohnen. Dies wird man von den heute 70-jährigen Senioren kaum erwarten dürfen.

Es besteht daher ein erheblicher Nachholbedarf beim Bau von Einfamilienhäusern, der durch ein **städtebauliches Strategiekonzept „Familiengerechtes Wohnen mit Kindern“** aufgefangen werden kann und dem demografischen Wandel entgegenwirkt.

gez.
Ernst Kalversberg

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung	090101			
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:	2015 ?			
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	X (hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
0901010040	Städtebauliche Rahmen- planung		Die Kosten für die Erstellung des beantrag- ten Konzepts sind derzeit nicht abzuschät- zen.	
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Ver- fügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den An- tragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung: Im Entwurf des Haushalts 2015 sind für die Erstellung des beantragten Konzepts keine Haushaltsmittel etatisiert.				
Vermerk Kämmerer				

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtverwaltung Hilden beschäftigt sich schon seit Jahren mit dem Thema des demografischen Wandels, ebenso mit dem Thema der Kinderfreundlichkeit in der Stadt.

Zu dem Antrag der „Allianz“ kann daher wie folgt Stellung genommen werden:

Der Antrag geht zunächst von falschen Voraussetzungen aus. Hinsichtlich des Gebäudebestandes in Hilden ist festzuhalten, dass von insgesamt 9081 Wohn-Gebäuden (Stand 12/2011) 4779 nur eine Wohnung beherbergen (damit 52,6%). Ein oder zwei Wohnungen enthalten 1522 Gebäude (= ~16,8%). Drei oder mehr Wohnungen befinden sich in lediglich 2776 Gebäuden, was 30,6% entspricht.

Demnach machen Ein- und Zwei-Familienhäuser gut zwei Drittel des Wohn-Gebäudebestandes in der Stadt Hilden aus. Von einer geringen Quote im Stadtgebiet kann also nicht gesprochen werden.

Auch das Postulat, für Familien mit Kindern seien Einfamilienhäuser die ideale Wohnform, geht an der Realität vorbei.

Im **Familienbericht** der Stadt Hilden, der im Jahr 2010 vorgelegt wurde, wird auch eine empirisch abgesicherte Aussage zum Thema Wohnen gemacht:

„Eine gut ausgestattete und ausreichend große Wohnung, die gleichzeitig bezahlbar ist, gehört zur Grundvoraussetzung für ein zufriedenes Familienleben.“

Hinzu kommen ein akzeptables Wohnumfeld und eine gute Infrastrukturausstattung.

Die Wohnform ist dabei zweitrangig.

Der Antrag der „Allianz“ berücksichtigt weiterhin nicht, dass die Stadt Hilden aufgrund ihres kleinen Stadtgebietes gar nicht über die Flächen verfügt, extensiv Gebiete für den Bau von Einfamilienhäusern auszuweisen. Die heutigen Siedlungsbereiche sind im Wesentlichen ausgenutzt, diverse Baulücken bestätigen dabei die Regel.

Um der „Idealvorstellung“ eines Einfamilienhausgebietes gerecht zu werden, müsste man über die bisherigen Grenzen der Siedlungsbereiche hinaus gehen, also etwa in Richtung des Hildener Stadtwaldes oder in Richtung der Freiräume in Karnap-West. Diese Bereiche sind jedoch angesichts der bereits heute vorhandenen Siedlungsfläche im Stadtgebiet (die Siedlungsfläche macht deutlich mehr als 50% aus) aus planerischer Sicht „tabu“.

Darüber hinaus hat es Hilden bis heute geschafft, Tendenzen zu einer „Suburbanisierung“ erfolgreich entgegenzuwirken und die Siedlungsflächen kompakt zu halten.

Ebenso gilt es zu berücksichtigen, dass tatsächlich grundsätzlich eine ausreichende Anzahl von Gebrauchtimmobilen auf dem Markt ist bzw. in absehbarer Zeit auf den Markt kommt.

In dem ebenfalls in 2010 vorgelegten **Strategischen Stadtentwicklungskonzept** wird ausführlich dargelegt, dass in Hilden eher das Problem von „untergenutzten“ Einfamilienhäusern besteht als das „fehlender“ Einfamilienhäuser.

So gab es zum damaligen Zeitpunkt 235 Einfamilienhäuser mit Bewohnern älter als 80 Jahre und 821 Einfamilienhäuser mit Bewohnern älter als 70 Jahre. Derartige Immobilien kommen in der Regel kurz- bis mittelfristig auf den Markt.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die im Antrag erwähnten senioren- und/oder behindertengerechten Wohnungen natürlich in gleicher Weise von Familien genutzt werden können, Was dem einen sein Rollator, ist dem anderen sein Kinderwagen. Breite Türen, leicht zugängliche Badberei-

che und ein Aufzug sind Eigenschaften, die nicht auf eine Benutzergruppe beschränkt sind.

Schließlich verkennt der Antrag auch wirtschaftliche Realitäten.

Die für eine Bebauung verfügbaren Flächen – gerade auch in einem Ballungsraum, zu dem Hilden gehört – werden durch gesetzliche Vorgaben immer weiter eingeschränkt; in den Baugebieten müssen mehr Flächen für bestimmte Zwecke freigehalten werden (beispielhaft: Ausgleichsflächen, Lärmschutz, Versickerung von Regenwasser).

Die damit einhergehende Verknappung des Flächenangebotes hat eine Erhöhung der Kosten der Baulandentwicklung in Form steigender Grundstückskosten zur Folge.

Diese Grundstückskosten erhöhen sich weiter durch auf den Endkäufer umlegbare Erschließungskosten (Lärmschutzanlagen, Versickerungsanlagen, Altlastensanierungen, Bepflanzung von Ausgleichsflächen).

Die Stadt Hilden war erfolgreich, bei Wohnungsbauvorhaben außerhalb des Zentrums möglichst eine Mischung der Wohnformen zu erhalten; neben Mehrfamilienhäusern werden auch immer Einfamilienhäuser eingeplant.

Diese Mischung der Wohnformen hat sich in Hilden über die Jahrzehnte betrachtet sehr bewährt, führte sie doch zu einer in den Stadtteilen ähnlichen Altersstruktur der Bevölkerung und zu einer steten Ausnutzung städtischer Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Alteneinrichtungen) sowie der privaten Versorgungseinrichtungen (Nahversorgungszentren).

Aktuelle Beispiele entsprechend ausgestalteter Planverfahren sind der Bebauungsplan Nr. 254 für das Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule (voraussichtlich 40 Einfamilienhäuser) und – mit einem sehr geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern – der Bebauungsplan Nr. 255 für den Bereich Karnaper Str. / Diesterwegstr. / Eisenbahntrasse (voraussichtlich 23 Einfamilienhäuser).

Um Hilden in der Konkurrenz der Region 'Mittlerer Niederrhein / Düsseldorf' attraktiv zu erhalten und insbesondere umzugswillige Hildenerinnen und Hildener in Hilden zu halten, aber auch durch Zuzüge neue Bürgerinnen und Bürger zu gewinnen, hat der Rat am 06.04.2011 auf Grundlage des Strategischen Stadtentwicklungskonzepts mehrheitlich folgende Baulandstrategie beschlossen:

1. Die Stadt Hilden strebt an, auf den demographischen Wandel im Bereich des Städtebaus in Form der „Aktiven Bestandspflege“ zu reagieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stresstestflächen Ü70 im Rahmen einer überschlägigen städtebaulichen Voruntersuchung zu begutachten.
Dem Stadtentwicklungsausschuss sind die Ergebnisse der überschlägigen Untersuchungen vorzulegen, damit er ggfs. die Erstellung von städtebaulichen Rahmenplänen für einzelne Flächen in Auftrag geben kann.
3. Auch künftig ist in Hilden die Ausweisung von Neubauf Flächen notwendig.
Zusätzlich zu dem normalen Wohnungsneubau der letzten Jahre sind gemäß einem Zielgruppen-Mix Wohnbaulandflächen auszuweisen, die bis zum Jahr 2025 zu einem Neubau von zusätzlich 500 Wohneinheiten führen können.
Als Flächen sind vorrangig die im Strategischen Stadtentwicklungskonzept benannten Flächen 1, 3, 5, 8, 11, 16 und 19 – ggfs. in der Abwägung zu anderen Belangen in verkleinerter Form – für eine neue Bebauung anzustreben.
Im Einzelfall können auch andere Flächen als Neubaugebiete ausgewiesen werden.
4. Die Stadt Hilden strebt an, ihre neuen Wohnbau-Grundstücke zumindest teilweise durch Baulandmodelle auch der Zielgruppe „Junge Familie“ zur Verfügung zu stellen.
Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Konzepte mit zugeordneten, vermarktbar Grundstücken nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

5. Bis auf die Potentialfläche 17 werden im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan alle untersuchten Potentialflächen – ggfs. in der Abwägung zu anderen Belangen in verkleinerter Form – als Wohnbauflächen dargestellt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, in Form eines „Monitoring“ die weitere Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklungen im Wohnungsbestand sowie im Wohnumfeld zu beobachten.

[Zur Erläuterung: bei den in Punkt 3 des damaligen Beschlusses genannten Flächen handelt es sich um folgende Bereiche:

Gebiet 01: Westliche der Hofstraße/nördlich der Karnaper Straße

Gebiet 03: Südlich der Walder Straße/gegenüber Dürerweg

Gebiet 05: südlich der Wader Straße/ Kirchofstraße/Stadtwerke – BPlan 165 A im Verfahren

Gebiet 08: östlich Hofstraße/ Am Zuckerbuckel (Wäscherei Pauli)

Gebiet 11: Lievenstraße/Kalstert

Gebiet 16: Geländer Albert Schweitzer-Schule – BPlan 254 als Satzung beschlossen

Gebiet 19: Bahnhofsallee/Benrather Straße – BPlan 10 C im Verfahren]

Aus Sicht der Verwaltung ist daher ein eigenes Strategiekonzept „Familiengerechtes Wohnen mit Kindern“, welches sich wie im Antrag ausgeführt auf die Ausweisung von neuen Einfamilienhausgebieten beschränkt, für die Stadtentwicklung Hildens kontraproduktiv.

gez.

B. Alkenings