

## Niederschrift

**über die 4. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am Mittwoch, 03.06.2015 um 17:00 Uhr, im Rathaus, Raum 100**

Anwesend waren:

### Vorsitz

Herr Fred Harry Frenzel CDU

### stell. Vorsitz

Herr Reinhold Daniels SPD

### Ratsmitglieder

Frau Anabela Barata SPD Vertreterin für Dominik Stöter

Herr Steffen Kirchhoff SPD

Herr Thomas Grünendahl CDU

Herr Rainer Schlottmann CDU

Frau Susanne Vogel Bündnis90/Die Grünen

Herr Thomas Remih FDP Vertretung für Herrn Heinz Benner

### Sachkundige Bürger/innen

Herr Frank Sondermann SPD

Herr Arif Yilmaz CDU

Herr Roland Krüger Allianz für Hilden

Herr Peter Wills BÜRGERAKTION Vertretung für Herrn Franz-Dieter Schnitzler

### Beratende Mitglieder

Herr Ulrich-Joachim Knak AfD

### Beiräte

Frau Güler Ayranci Internationale Liste SPD

Herr Rolf Pohlmann Seniorenbeirat

Frau Hiltrud Stegmaier Behindertenbeirat

### Von der Verwaltung

Herr 1. Beig. Norbert Danscheidt

Frau Beig. Rita Hoff

Herr Peter Heinze

Frau Christiane Heller

Herr Christian Schwenger

Herr Peter Stuhlträger

## Tagesordnung:

### Änderungen zur Tagesordnung

#### Einwohnerfragestunde

#### Eröffnung der Sitzung

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Mehrgenerationensiedlung für Hilden  
Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule
- 3 Entwicklung eines städtebaulichen Strategiekonzeptes "Familien-gerechtes Wohnen mit Kindern"  
Antrag der Fraktion "Allianz für Hilden" vom 19.11.2014
- 4 Anfrage 026/15 der Fraktion der Grünen zum Mietspiegel
- 5 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 6 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

### Änderungen zur Tagesordnung

---

keine

#### Einwohnerfragestunde

---

Die Einwohnerfragestunde wurde um 17:03 Uhr abgehalten. Es wurden keine Fragen gestellt.

#### Eröffnung der Sitzung

---

Die Unterlagen wurden rechtzeitig zugestellt. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt. Der Vorsitzende Frenzel vereidigte Herrn Peter Wills, Sachkundiger Bürger der Bürgeraktion, und eröffnete die Sitzung.

- 1 Befangenheitserklärungen
- 

keine

## Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule

Nach einem einführenden Vortrag wurden folgende Anträge in die Diskussion eingebracht:

Für die Fraktion FDP beantragt Herr Remih, dass der im Kapitel 4.1 des Vermarktungskonzepts enthaltene Kriterienkatalog in der laufenden Nr. 3 wie folgt geändert wird, um dem Kriterium „Kinder“ mehr Gewicht einzuräumen:

3.	a) bei 1 Kind bis 9 12 Jahre (einschließlich) von 10 13 – 18 Jahre (einschließlich)	3 4 2 3	Punkte
	b) für jedes weitere Kind bis 9 12 Jahre (einschließlich) von 10 13 – 18 Jahre (einschließlich)	4 5 3 4	Punkte

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt mit

- 1 Ja-Stimme (FDP)
- 9 Nein-Stimmen (SPD, CDU, Bündnis '90/DIE GRÜNEN)
- 2 Stimmenthaltungen (Allianz, Bürgeraktion)

Für die Fraktion ALLIANZ für Hilden beantragt Herr Krüger, den Bunker nicht abzureißen, um die Kosten für den Abriss zu senken.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt mit

- 2 Ja-Stimmen (Allianz, Bürgeraktion)
- 10 Nein-Stimmen (SPD, CDU, FDP, Bündnis '90/DIE GRÜNEN)
- 0 Stimmenthaltungen

Die Vertreterin des Behindertenbeirates, Frau Stegmaier, regt an, dass der im Kapitel 4.1 des Vermarktungskonzepts enthaltene Kriterienkatalog in der laufenden Nr. 3 c) um die seit dem 01.01.2015 eingeführte Pflegestufe 0 ergänzt wird.

Dieser Anregung soll einvernehmlich gefolgt werden.

Für die Fraktionen SPD, CDU, FDP und Bündnis '90/DIE GRÜNEN beantragt Frau Barata:

1. Der Verkaufspreis für die blauen Wohnflächen ist auf mindestens XXX €/qm Nett Nutzfläche festzuschreiben. Jener für die Innenhofflächen bleibt bei XXX €/qm.
2. Die Projekte für „innovative Wohnformen“ haben ein Drittel der von ihnen / für sie zu errichtenden Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum herzustellen.
3. Die Patio- und Einfamilienhäuser werden nur an Käufer vergeben, die bereit sind, sich bis zur Fertigstellung des Rohbaus inklusive des gedeckten Daches an einer Bauherrengemeinschaft zu beteiligen, damit die gleichzeitige Bebauung sichergestellt ist.

Die Ziffer 1. dieses Antrags wird im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung im Rahmen der Beratung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/017/1 beraten.

Zur Ziffer 2. dieses Antrags wird vom Gremium einvernehmlich festgestellt, dass er inhaltsgleich ist mit der im letzten Satz unter Ziffer 3 kursiv dargestellten Ergänzung des Beschlussvorschlags der Verwaltung und deswegen mit diesem Beschlussvorschlag abgestimmt wird.

Zu Ziffer 3. dieses Antrages verwies Herr Stuhlträger auf Seite 5 der Zusätzlichen Erläuterungen der Sitzungsvorlage, wo unter Ziffer 4 die Einschätzung der Verwaltung zur Bildung einer Bauherrengemeinschaft erläutert wird.

Die Verwaltung sagt zu, dass in den Ausschreibungsunterlagen die Bereitschaft zur Bildung einer Bauherrengemeinschaft als zwingende Voraussetzung für die Bewerbung dokumentiert und im Bewerbungsformular abgefragt wird. In den Kaufverträgen wird die Teilnahme an der Bauherrengemeinschaft gefordert und vorbereitet, aber entsprechende Sanktionsmaßnahmen, falls die Gemeinschaft wider Erwarten zerbricht, werden in den Kaufverträgen nicht aufgenommen.

Mit dieser Zusage erklärt Herr Daniels für die Antragsteller 3. des Antrags für erledigt. Ebenfalls einvernehmlich als erledigt erachtet wurde Ziffer 2 des Antrages, da der Anteil für öffentlich geförderten Wohnraum innerhalb des Projekts „innovative Wohnformen“ in die Sitzungsvorlage eingearbeitet worden war.

Für die Fraktionen SPD, CDU und FDP beantragt Frau Barata weiterhin:

Der Grundstückspreis für Baugrundstücke der Reihenhäuser 17-21 und 22-27 beträgt XXX €/qm. Die Vergabe erfolgt nach der Punkteregelung.

Dieser Antrag wird im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung im Rahmen der Beratung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/017/1 beraten.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 29.05.2015 wurde zur Abstimmung in den nicht öffentlichen Teil verschoben.

Nach Abschluss der Diskussion stellt der Ausschussvorsitzende den in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/016/1 enthaltene Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

### **Beschlussvorschlag:**

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

1. Die Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser werden zu einem festen Verkaufspreis verkauft.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in einem öffentlichen Bewerbungsverfahren gemäß Kapitel 4.1 des beigefügten Vermarktungskonzepts. Die einzelne Vergabeentscheidung erfolgt gemäß Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Hilden.

2. Die in der Anlage 2 zum beigefügten Vermarktungskonzept grün unterlegten Baugrundstücke im Baufeld WA 3 werden für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Das Baugrundstück ist der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden anzubieten.

Die WGH oder, falls diese das Angebot ausschlägt, ein vom Rat auf Grundlage eines öffentlichen Bewerbungsverfahrens auszuwählendes Wohnungsbaununternehmen ist zu verpflichten, innerhalb von fünf Jahren auf dem Baugrundstück Mehrfamilienhäuser zu errichten. Es muss sich verpflichten, die Gebäude entweder mit öffentlichen Mitteln zu erstellen oder im Falle einer freien Finanzierung als Obergrenze eine Höchstmiete bei Erstbezug in Höhe von 8,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (ohne Nebenkosten) einzuhalten.

3. Die in Anlage 2 zum beigefügten Vermarktungskonzept lila unterlegten Baugrundstücke im Bau-  
feld WA 2 werden für eine gemeinsame Bebauung von Gruppen für „innovative Wohnformen“  
bis zum Jahr 2020 reserviert. Die Vergabe erfolgt in einem öffentlichen Bewerbungsverfahren.

Die sich bewerbenden Gruppen müssen zu einer Vergabeentscheidung des Rates, eine ge-  
meinsame Vorplanung mit Kostenschätzung (HOAI Leistungsphase 2) sowie eine entsprechen-  
de Finanzierungszusage einer in Deutschland zugelassenen Bank oder Sparkasse (oder einer  
vergleichbaren Institution innerhalb der EU) für den Kaufpreis des Baugrundstücks sowie für die  
Baukosten der zu errichtenden Gebäude inkl. Tiefgarage und Innenhof vorlegen. Alternativ  
kann auch eine freihändige Finanzierung des Objekts nachgewiesen werden.

Die Vergabeentscheidung erfolgt nach Auswertung folgender Kriterien:

1. Übereinstimmung der Vorplanung mit den städtebaulichen und gestalterischen Kriterien des  
Bebauungsplans und des Wettbewerbsbeitrages des Büros MEURER Architekten Stadtpla-  
ner Ingenieure Partnergesellschaft aus Frankfurt am Main,
2. Größe und Anzahl der Wohnungen mit Angabe der Anzahl der barrierefreien und barriere-  
armen Wohnungen,
3. Anzahl der für das Objekt zu erstellenden Stellplätze und
4. Konzept zur Instand- und Unterhaltung der halb-öffentlichen Innenhöfe inkl. der Zuwegun-  
gen.

Die sich bewerbenden Gruppen müssen sich verpflichten, die Tiefgarage und die Gebäude so-  
wie den halböffentlichen Innenhof innerhalb von fünf Jahren nach Vergabeentscheidung des  
Rates zu errichten.

*Die sich bewerbenden Gruppen sind im Kaufvertrag zu verpflichten, mindestens 30% der Woh-  
nungen als öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.*

4. Die Baugrundstücke für den frei finanzierten Mehrfamilienhausbau sind in einem Investoren-  
auswahlverfahren öffentlich zum Verkauf anzubieten.

Die Vergabeentscheidung durch den Rat erfolgt nach Auswertung folgender Kriterien:

1. Höhe des Kaufpreises für das Baugrundstück (beitragsfrei nach BauGB und KAG),
2. Übereinstimmung der Vorplanung mit den städtebaulichen und gestalterischen Kriterien des  
Bebauungsplans und des Wettbewerbsbeitrages des Büros MEURER Architekten Stadtpla-  
ner Ingenieure Partnergesellschaft aus Frankfurt am Main,
3. Größe und Anzahl der Wohnungen mit Angabe der Anzahl der barrierefreien und barriere-  
armen Wohnungen,
4. Anzahl der für das Objekt zu erstellenden Stellplätze und
5. Konzept zur Instand- und Unterhaltung der halböffentlichen Innenhöfe inkl. der Zuwegungen.
6. Beteiligung bei der Erstellung der „veredelten“ Rohbauten für die Einfamilienhäuser im jewei-  
ligen Baufeld.

Die Bauträger sind zu verpflichten, vor ihrer freien Vermarktung die Wohnungen den auf der  
städtischen Liste eingetragenen Interessenten zum Erwerb anzubieten. Weiterhin haben sich  
die Bauträger zu verpflichten, die Tiefgaragen und die Gebäude sowie die halböffentlichen In-  
nenhöfe innerhalb von fünf Jahren nach Vergabeentscheidung des Rates zu errichten.

#### Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

9 Ja-Stimmen (Fraktion SPD, CDU, FDP)

1 Nein-Stimme (Fraktion ALLIANZ für Hilden)

2 Stimmenthaltungen (Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und Bürgeraktion)

- 3 Entwicklung eines städtebaulichen Strategiekonzeptes "Familien- WP 14-20 SV  
gerechtes Wohnen mit Kindern" 61/023/1  
Antrag der Fraktion "Allianz für Hilden" vom 19.11.2014
- 

Nach kurzer Diskussion stellt der Ausschussvorsitzende den Antrag zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag:**

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.

**Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich abgelehnt mit

- 1 Ja-Stimme (Fraktion ALLIANZ für Hilden)
- 10 Nein-Stimmen (Fraktion SPD, CDU, FDP, Bündnis '90/DIE GRÜNEN)
- 1 Stimmenthaltung (Fraktion Bürgeraktion)

- 4 Anfrage 026/15 der Fraktion der Grünen zum Mietspiegel WP 14-20 SV  
80/006
- 

Peter Heinze erörtert kurz den Sachstand zum Mietspiegel in Hilden. „In guter Tradition haben sich bislang die Verhandlungspartner Mieterbund Rheinisches Bergisches Land e.V. und Haus und Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Hilden e.V. auf den Hildener Mietspiegel verständigt. Zuletzt wurde in 2004 ein Mietspiegel ausgehandelt. Dieser Mietspiegel ist nach dem Erachten beider Vereine nunmehr veraltet. Im Streitfall wird er auch nicht mehr von den Gerichten als Grundlage akzeptiert.

Vor diesem Hintergrund wollen Mieterbund und Haus und Grund eine neue Grundlage aushandeln und haben gegenüber der Stadt Hilden perspektivisch Gespräche angekündigt.

Die Stadt Hilden hat sich als Clearingstelle angeboten. Nach Meinung der Vereine ist derzeit keine Vermittlung erforderlich.

Der Rechtsfrieden zwischen Mietern und Vermietern wird im Allgemeinen nicht als gefährdet eingeschätzt. Diese Auffassung vertrat im Rahmen eines Kontaktes mit der Wirtschaftsförderung auch die größte Hildener Vermieterin, die Deutsche Annington.

Der Dissens zwischen Mieterbund und Haus und Grund liegt im Mietniveau, das sich je nach Perspektive am Bergischen Land oder am Düsseldorfer Wohnungsmarkt orientieren soll“.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen werden vom Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbauförderungsausschuss zur Kenntnis genommen.

- 5 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 

keine

6 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

---

keine

Ende der Sitzung: 18:42 Uhr

Fred Harry Frenzel  
Vorsitzender

Peter Heinze  
Schriftführer/in

Gesehen:

Birgit Alkenings  
Bürgermeisterin

Norbert Danscheidt  
1. Beigeordneter