

**Antragstext:**

Der Senioren- und Behindertenbeirat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag:

- a) Die Stadt Hilden als Eigentümerin des Geländes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwängler Straße wird gebeten sich dafür einzusetzen, dass auf diesem Gelände ausnahmslos Mietwohnungen entstehen können. So sollte z.B. den Mitgliedern der entsprechenden Ausschüsse und dem Rat der Stadt Hilden empfohlen werden, unsere Bitte aufzugreifen und diese mit einem positiven Votum zu unterstützen.
- b) Von den Mietwohnungen sollen 30 % im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden.

**Begründung:**

Mit diesem Antrag möchten der Senioren- und Behindertenbeirat erneut die Notwendigkeit hervorheben, dass es in Hilden auch nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule einen großen Bedarf an seniorenrechtlichem, barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum geben wird. Gerade städtische Grundstücke eignen sich ganz besonders zur Errichtung der von uns gewünschten Mietwohnungen, auch im Hinblick auf die zu erwartenden Steigerungen von Anspruchsberechtigten im sozialen Wohnungsbau in den nächsten Jahren.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (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 Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

**Vor dem Hintergrund der derzeitigen finanziellen Situation sollte dem Antrag nicht gefolgt werden.  
Gesehen Klausgrete**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der in der Anlage beigefügte Bürgerantrag des Senioren- und Behindertenbeirates ist am Montag, den 07.09.2015 bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Der Bürgerantrag beschäftigt sich mit dem Konzept zur Nachfolgenutzung für das Grundstück der Theodor-Heuss-Schule, das ursprünglich auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 26.08.2015 von der Verwaltung zur Beratung gestellt wurde. Auf Antrag der CDU-Fraktion wurde die Beratung jedoch in die Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 24.09.2015 vertagt.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, den Bürgerantrag des Senioren- und Behindertenbeirates in gleicher Sitzung vorzubereiten.

Im Kern beantragt der Senioren- und Behindertenbeirat, dass die Stadt Hilden als Grundlage eines Investorenauswahlverfahrens die möglichen Investoren zu verpflichten hat, dass

1. in den künftigen Gebäuden die Wohnungen nicht als selbst genutzte Eigentumswohnungen veräußert, sondern nur als Mietwohnungen genutzt werden dürfen.
2. 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

**Stellungnahme zu Antrag 1:**

Ob es in Hilden einen großen Bedarf an seniorengerechtem, barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum tatsächlich gibt, kann aus Sicht der Verwaltung weder bestätigt noch dementiert werden, da es keine repräsentative Untersuchung gibt, die den in Hilden zur Verfügung stehenden Mietwohnungsmarkt und die künftigen Anforderungen der Mieter beleuchtet.

Die Stadtverwaltung Hilden erhebt zum freien Mietmarkt keine statistischen Daten und ist nur im Bereich der Wohnungsvermittlung/-zuweisung von öffentlich geförderten Wohnungen tätig. Deshalb ist die Stadtverwaltung nicht in der Lage, eine objektive und begründbare Beschreibung und Einschätzung der örtlichen Wohnungsmarktlage zu geben.

Laut den Ergebnissen des Zensus 2011 gab es zum Stichtag am 09.05.2011 in Hilden 28.238 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Davon waren 10.303 von den Eigentümern selbst bewohnt. 17.170 Wohnungen waren zu Wohnzwecken vermietet, 753 standen leer.

Über den Internet-Dienstleister Immobilienscout24.de wurden am 08.09.2015 einem Interessenten 102 Wohnungen in Hilden zur Miete angeboten.

Bei einer vom Land NRW zur Vorbereitung der Mietbegrenzungsverordnung beauftragten Umfrage des Forschungsinstituts Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH hat der Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. geantwortet, dass aus seiner Sicht der Mietwohnungsmarkt in fünf Jahren in Hilden weiterhin sehr angespannt (= Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %) sei. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. sieht die Situation in fünf Jahren jedoch als ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot) an. Beide Vereine gehen dabei davon aus, dass in fünf Jahren eine Leerstandsquote am gesamten Mietwohnungsbestand von bis zu 3 % (= geringste der abgefragten Kategorien) vorliegen wird.

Unabhängig davon, wie man nun die Situation des Mietwohnungsmarkts in Hilden bewertet, möchte die Verwaltung darauf aufmerksam machen, dass mit der vom Senioren- und Behindertenbeirat beantragten Verpflichtung der Kreis der möglichen Investoren erheblich eingeschränkt wird. Es könnten sich dann nur noch Investoren bewerben, die entweder die Wohnungen im Bestand halten und selbst vermieten wollen oder als Projektentwickler für eine solche Firma das Grundstück ent-

wickeln. Dadurch wird sich aus Sicht der Verwaltung der Wettbewerb unter den Mitbietenden verkleinern, mit der Folge, dass voraussichtlich nur ein geringerer Kaufpreis zu erzielen ist.

Vor dem Hintergrund der angespannten finanziellen Situation der Stadt Hilden kann die Verwaltung daher nur empfehlen, diesem Antrag nicht zu folgen.

#### Stellungnahme zu Antrag 2:

In der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 wird zu einer eventuellen Verpflichtung eines Investors, 30 % der voraussichtlichen Wohneinheiten als öffentlich-geförderten Wohnungsbau zu errichten, ausgeführt:

„Für den Fall, dass dieser Wunsch realisiert werden sollte, soll hier überschlägig abgeschätzt werden, welche finanzielle Auswirkung die Forderung nach der Herstellung von ungefähr 30 Wohnungen (~ 30% der voraussichtlichen Wohneinheiten) im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den Kaufpreis hätte:

Unter Berücksichtigung der von der Stadt Hilden in den letzten Jahren erzielten Grundstückskaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem entsprechenden Betrag, zu dem bei dem heutigen Zinsniveau – laut Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft Hilden GmbH oder der Richtlinien zur Förderung des Grunderwerbs der Stadt Düsseldorf vom 05.07.2012 (~ 230 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche) – die Errichtung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau gerade noch wirtschaftlich darstellbar ist, reduziert sich der Kaufpreis voraussichtlich um rund ~220.000,- €.

Da der notwendige Nachweis der Stellplätze in Tiefgaragen erfolgen soll, um die zu errichtende Wohnfläche tatsächlich zu ermöglichen und im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Errichtung von Tiefgaragen nicht zusätzlich gefördert wird, müssen die zusätzlichen Herstellkosten voraussichtlich auch bei dem Kaufpreis berücksichtigt werden. Nach überschlägiger Einschätzung ist hierfür ein zusätzlicher Abschlag von 0,5 Mio. € zu erwarten, so dass bei einer Verpflichtung des Investors, rund 30 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, der erwartete Kaufpreis um rund 700.000 € auf **1,3 bis 1,8 Millionen** Euro zu reduzieren wäre.“

Diesem Kaufpreis stünde ein als außerordentlicher Aufwand abzuschreibender Anlagenbuchwert in Höhe von 2.034.614,87 € gegenüber.

Auch zu diesem Antrag kann die Verwaltung aufgrund der angespannten finanziellen Situation der Stadt Hilden nur empfehlen, ihn abzulehnen.

gez.  
B. Alkenings  
Bürgermeisterin