

**Beschlussvorschlag:**

Nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss beschließt der Stadtentwicklungsausschuss folgende Neubaupotentialflächen weiter zu untersuchen:

- 5.2 Walder Straße 366-384
- 5.5 Schalbruch / Meide / Westring
- 5.7 Hofstraße 150 inkl. Hinterland (kleine Lösung)
- 5.8 Düsseldorfer Straße 150 (ehem. kath. Kirche St. Johannes)

**Erläuterungen und Begründungen:****0. Einleitung**

Für die Städte am Rhein von Bonn bis Düsseldorf wird bis 2040 ein Wachstum von bis zu 20 Prozent erwartet. Die starke Zuwanderung in das Rheinland, die durch die aktuellen Flüchtlingswellen verstärkt werden, und die damit verbundenen Flächeninanspruchnahmen sind nicht von den „Kernstädten“ zu bewältigen. Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe werden deshalb in einem regionalen Kontext insbesondere auch von den kreisangehörigen Kommunen gedeckt werden müssen. Die Regional- und die kommunale Bauleitplanung hat den landesplanerischen Auftrag, bedarfsgerecht Wohnbau- und Wirtschaftsflächen auszuweisen. Der Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf ist noch lange nicht abschließend beraten und beschlossen, aber bereits heute wird über seine erste Fortschreibung, die sich mit Wohnbauflächen beschäftigen wird, diskutiert.

In der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 50/051 „Bericht über die Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau“ hat die Verwaltung dem Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 10.02.2016 berichtet, dass zum Stichtag 31.12.2015 in Hilden 1.287 öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Im Jahr 1996 waren es noch 2.795. Wenn außer den derzeit bewilligten Bauvorhaben – z.B. Richrather Str. 13+15 (ehemals Möbel Eschenbach), Am Feuerwehrhaus 2, Kirchhofstr. 28 – keine neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen mehr in Hilden errichtet werden würden, stehen durch den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden und bewilligten Wohnungen im Jahr 2025 nur noch 899 öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

Hat die Stadt Hilden in Anbetracht der zu verzeichnenden Reduzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands die Aufgabe, in Hilden auch Baugrundstücke für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung zu stellen? Muss in Hilden deutlich mehr preiswerter Wohnraum entstehen als bisher – auch, aber nicht nur um die große Zahl an Flüchtlingen mit dauerndem Aufenthaltsrecht unterzubringen?

Um die „gefühlte“ Einschätzung zur Wohnungslage in Hilden auf eine verlässlichere Basis zu stellen, hat der Verwaltungsvorstand verwaltungsintern eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe beauftragt, in einem ersten Schritt interne und externe Datenquellen zu suchen und auszuwerten, um ohne Unterstützung von externen Dienstleistern

- den heutigen Wohnungsbestand in Hilden hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Mietniveau, der Größe, Lage und Ausstattungsqualität sowie einem eventuellen Leerstand zu beschreiben und
- den künftigen Bedarf an öffentlich geförderten sowie an preisgünstigen Wohnungen (Anzahl, Wohnungsgröße) abzuschätzen.

Auf der Basis des prognostizierten Bedarfs wurden in einem zweiten Schritt die Neubaupotentialflächen in Hilden, die im Stadtentwicklungskonzept „Wohnbauflächen“ bereits beschrieben sind,

sowie eventuell weitere im Siedlungsmonitoring der Bezirksregierung enthaltene Potentialflächen neu bewertet – also Flächen, die nur mit Hilfe planerischer Entscheidungen der Stadt Hilden bebaut werden könnten.

## 1. (Miet-)Wohnungsmarkt in Hilden

Basis für die folgende Darstellung des Wohnungsmarktes in Hilden sind folgende Berichte:

- Wohnungsmarktbeobachtung NRW der NRW.Bank: Hilden Wohnungsmarktprofil 2015 (Stand: 31.12.2014/Zensus 2011)
- LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016: Kreis Mettmann (Stand: 2015)
- [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) -> Mietspiegel Hilden 10/2016 der dort gelisteten Mietwohnungen (Stand: 21.10.2016)

### 1.1 Ein paar statistische Angaben

Laut IT.NRW stehen zum 31.12.2014 in Hilden 28.496 Wohnungen zur Verfügung.

Ein Anteil von 69,9 % der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Das ist im Vergleich zu NRW (54,4%) und zu Städten der gleichen Größenklasse (50,6%) deutlich mehr.

Zum Erhebungsstichtag des Zensus 2011 (09.05.2011) wurden 60,8% der Wohnungen in Hilden zu Wohnzwecken vermietet (NRW: 55,8%). Die übrigen Wohnungen werden in der Regel von ihren Eigentümern genutzt.

84,9% des Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder von Wohnungseigentümergeinschaften. 2,2% der Wohnungen gehören Wohnungsgenossenschaften, 10,2% Wohnungsunternehmen, 1,1% anderen Unternehmen, 0,3% dem Bund oder Land und 1,1% Unternehmen ohne Erwerbzweck. Im Vergleich zum Durchschnitt von NRW (2,9%) gehören in Hilden nur 0,3% der Wohnungen der Stadt oder kommunalen Wohnungsunternehmen. (Stand: 09.05.2011)

Es wird deutlich, dass in Hilden keine den Wohnungsmarkt dominierenden Eigentümer vorhanden sind, die auf das Mietniveau unmittelbar Einfluss nehmen könnten.

Die Wohnungen in Hilden wurden am 09.05.2011 zu 39,6% (NRW: 37,8%) von einer Person, zu 35,3% (NRW: 32,9%) von zwei Personen, zu 13,2% (NRW: 13,9%) von drei Personen, zu 8,7% (NRW: 10,3%) von vier Personen und zu 3,2% (NRW 5,0%) von 5 und mehr Personen bewohnt.

Die Stadtwerke Hilden GmbH hat auf Bitte der Verwaltung ausgewertet, wie viele der rund 37.000 in Hilden registrierten Stromzähler (Wohnungen, Gewerbe und Industrie) in den letzten Monaten keine merkbareren Stromverbräuche registrierten. Unter der Annahme, dass eine leer stehende Wohnung keinen Strom verbraucht, kann aus dem Ergebnis abgeleitet werden, dass in Hilden der Wohnungsleerstand weit unter 3 % des Bestandes liegt. 3 % Wohnungsleerstand wird z.B. von der NRW.Bank oder dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes betrachtet.

### 1.2 Miethöhe

Hilden verfügt über keinen aktuellen qualifizierten Mietpreisspiegel.

Der Median der im Internet angebotenen Nettokaltmiete bei einer Wiedervermietung im Bestand lag in Hilden im Jahr 2014 laut NRW.Bank (empirica-Preisdatenbank) bei 7,33 €/m<sup>2</sup>. Hierbei wurden Neubauwohnungen mit ihren meist überdurchschnittlich teuren Mieten nicht berücksichtigt. Für den Zeitraum zwischen 2012 und 2014 hat die NRW-Bank einen Anstieg der mittleren Nettokaltmieten um 3,7% ermittelt.

Laut LEG-Wohnungsmarktreport betrug die Höhe des Medians der im Internet in 2015 angebotenen Kaltmieten:

Wohnmarktdaten:					Wohnkosten					
PLZ	Anzahl Mietangebote	Kaltmiete			Ø Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	Ø Kaltmiete € je Monat	Ø Warmmiete <sup>1</sup> € je Monat	Ø Kaufkraft je Haushalt € je Monat	Kaltmiete in % Kaufkraft	Warmmiete in % Kaufkraft
		Unteres Marktsegment	Median	Oberes Marktsegment						
		€/m <sup>2</sup> je Monat	€/m <sup>2</sup> je Monat	€/m <sup>2</sup> je Monat						
40721	462	6,22	7,76	11,19	78	605	866	3.846	15,7	22,5
40723	213	5,80	7,83	9,57	70	552	788	4.089	13,5	19,3
40724	302	6,36	7,93	10,00	70	554	788	4.054	13,7	19,4
Ø ME	7.263	5,00	7,24	10,00	73	526	770	4.229	12,4	18,2
Ø NRW	277.695	4,44	6,38	11,98	70	448	683	3.752	11,9	18,2

<sup>1</sup> enthält 3,35 €/m<sup>2</sup> Betriebskosten (DMB NRW Betriebskostenspiegel 2014)

Laut der automatisierten Auswertung der im Immobilienportal [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) gelisteten Mietwohnungen (ohne Berücksichtigung von Baujahr, Wohnlage und Ausstattung) lag am 21.10.2016 der durchschnittliche Mietpreis für eine 60m<sup>2</sup>-Wohnung in Hilden bei 8,16 €/m<sup>2</sup> (NRW: 6,84 €/m<sup>2</sup>) und bei einer 100m<sup>2</sup>-Wohnung bei 8,71 €/m<sup>2</sup> (NRW: 7,61 €/m<sup>2</sup>).

Um den Vergleich zum LEG-Wohnungsmarktreport zu ermöglichen: In 2015 lagen die Ø-Werte der Auswertung des Immobilienportals bei 7,61 €/m<sup>2</sup> bzw. bei 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Beobachtungen des Mietwohnungsangebotes in Hilden (über eine Auswertung von Angeboten auf dem Internet-Portal ImmobilienScout24 durch das Sachgebiet Stadtplanung) im März 2015 sowie im Februar/ März 2016 kamen zu folgenden Ergebnissen:

2015:

Durchschnittliche Wohnungsgröße: 74,53 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,54 Zimmer.

Durchschnittliche Miete 602,40 € kalt

Durchschnittlicher Preis je m<sup>2</sup>: 8,08 €.

(jeweils arithmetisches Mittel)

2016:

Durchschnittliche Wohnungsgröße: 73,64 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,61 Zimmer.

Durchschnittliche Miete 616,97 € kalt

Durchschnittlicher Preis je m<sup>2</sup>: 8,36 €.

(jeweils arithmetisches Mittel)

Zum Vergleich:

In Hilden darf die Bewilligungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau laut Wohnraumförderungsbestimmungen 2016 des Landes NRW für die Einkommensgruppe A (= Wohnberechtigungsschein) 5,75 €/m<sup>2</sup> und für die Einkommensgruppe B 6,65 €/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Wird der Neubau im Passivhausstandard gebaut, darf die Miete die Bewilligungsmiete um höchstens 0,30 € übersteigen.

In Hilden ist gemäß Kappungsgrenzenverordnung des Landes NRW vom 1.6.2014 (gültig bis zum 31.5.2019) die Erhöhung einer Miete bis zur Höhe einer ortsüblichen Vergleichsmiete auf bis zu 15% der bisherigen Miete innerhalb von drei Jahren begrenzt.

In weitere gesetzliche Maßnahmen des Landes NRW zur Begrenzung von Mietsteigerungen – wie z.B. der „Mietpreisbremse“ – ist die Stadt Hilden nicht einbezogen worden – vermutlich, da kein aktueller qualifizierter Mietpreisspiegel vorliegt.

### 1.3 Bewertung

Da sich die Aussagen der Miethöhe auf unterschiedliche Quellen und Erhebungsmethoden beziehen, kann keine verbindliche Aussage getroffen, sondern nur ein Trend dargestellt werden.

Für Mietergruppen mit gehobenen Ansprüchen an Lage und Qualität zählt laut LEG-Wohnungsmarktreport der Kreis Mettmann zu den kostspieligeren Wohnungsmärkten im Bundesland. Ledig-

lich in 8 der 54 analysierten Städte und Kreise wurden für Wohnungen im Jahr 2013 im Durchschnitt höhere Angebotsmieten verlangt und von den 8 sind fünf die Großstädte Köln, Düsseldorf, Münster, Bonn, und Aachen. Weiterhin ist deutlich zu machen, dass die von der LEG für Hilden ermittelten Wohnungsmarktdaten und Wohnkosten über dem Durchschnitt des Kreises Mettmann liegen. Laut LEG-Report 2016 rangiert Hilden beim Mietniveau zusammen mit Erkrath, Haan und Mettmann auf einem „mittleren“ Platz im Kreis Mettmann.

2015 wurden laut LEG-Wohnungsmarktreport in Hilden im Durchschnitt zwischen 19,3 bis 22,5 % der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft für die Warmmiete aufgewendet.

Allen Wohnungsmarktbeobachtungen ist gemein, dass die Mieten bei Neuvermietungen gestiegen sind und auch einen größeren Anteil an der Wirtschaftskraft eines Mieterhaushaltes in Anspruch nehmen.

Anzeichen für eine Kehrtwende sind nicht zu erkennen.

Zwar wird in Hilden an vielen Stellen Wohnraum neu erstellt. Derzeit befinden sich Mehrfamilienhäuser mit ca. 300 Wohnungen im Bau, stehen kurz vor ihrem Erstbezug oder wurden kürzlich erstmalig bezogen. In den meisten Fällen handelt es sich jedoch um Eigentumswohnungen im hochwertigen Ausbaustandard, die zwar ggfs. auch vermietet werden, aber im „oberen“ Marktsegment angesiedelt sind.

## 2. Öffentlich geförderter Mietwohnungsmarkt

Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasst Mietwohnungen, die mit Fördermitteln geschaffen oder modernisiert wurden und die für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen („Sozialwohnungen“).

Zum Stichtag 31.12.2015 standen in Hilden 1.287 öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

Für 2014 stellt die NRW.Bank in Hilden einen Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen am Bestand aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 6,4% fest. In NRW liegt der entsprechende Anteil bei 10,2% und in Städten der gleichen Größenklasse wie Hilden (50.000 bis 100.000 Einwohner) bei 11,3%.

Der Anteil öffentlich geförderte Mietwohnungen am Wohnungsbestand ist in Hilden also deutlich niedriger als die durchschnittlichen Vergleichswerte für Städte in NRW.

Im Bau sind derzeit 65 öffentlich geförderte Wohnungen – 58 auf dem Grundstück Richrather Straße 13-15 (ehemals „Eschenbach“) und 7 auf dem Grundstück Am Feuerwehrhaus 2.

Mit der Errichtung weiterer 8 Wohnungen auf dem Grundstück Kirchhofstraße 28 soll 2017 begonnen werden.

Seitens der städtischen WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH sind zwei weitere Bauvorhaben projektiert: Auf dem Grundstück Hochdahler Straße 233 (~10-12 Wohnungen) und Am Bruchhauser Kamp 4a (~5-6 Wohnungen). Weiterhin soll der WGH ein Baugrundstück in der Mehrgenerationensiedlung für Hilden auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule zur Verfügung gestellt werden, um dort zwei Mehrfamilienhäuser mit ungefähr 17 bis 18 Wohnungen (bei 80-90 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung) zu errichten.

Außerdem projektiert zurzeit ein privater Investor auf dem Grundstück Richrather Straße 25 ein Wohngebäude mit voraussichtlich 13 öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Auf Grundlage der bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden und bewilligten Wohnungen kann die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes hochgerechnet werden.

Wenn außer den derzeit bewilligten Bauvorhaben, d.h. ohne Berücksichtigung der ~35 projektierten Wohnungen der WGH und der ~13 Wohnungen des privaten Investors, keine neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen mehr errichtet werden, stehen im Jahr 2025 in Hilden nur noch 899

öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

Zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich. Deshalb ist neben den Bestandszahlen die Zahl der berechtigten Nutzer für die Beurteilung des öffentlich geförderten Mietwohnungsmarkts wichtig.

Wohnberechtigungsscheine hat die Stadt Hilden in:

2010: 431,  
 2011: 433,  
 2012: 465,  
 2013: 347,  
 2014: 442,  
 2015: 345 und somit

im Jahr im Durchschnitt ~410 erteilt.

Im Amt für Soziales und Integration waren im Dezember 2015 204 Parteien (davon 26 auswärtige Parteien) als aktiv wohnungssuchend gemeldet. Im Juli 2014 waren es 240 (davon 19 auswärtige) Parteien.

Für den früheren Zeitraum können keine Angaben gemacht werden, da in den jeweiligen Sitzungsvorlagen zu den Berichten zur Situation des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Hilden nur Jahres-Gesamtzahlen von Wohnungssuchenden veröffentlicht wurden. Die Gesamtzahl der Wohnungssuchenden entsprach in der Regel immer der Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine.

Weder der Kreisverwaltung Mettmann als Bewilligungsbehörde für die öffentliche Förderung noch der Stadtverwaltung Hilden ist bekannt, wie viele öffentlich geförderte Wohnungen zur Zeit in Hilden von Nutzern bewohnt werden, die heute nicht mehr zum Einzug in eine solche Wohnung berechtigt wären – z.B. weil sie ein höheres Einkommen besitzen, ein Partner verstorben ist oder die Kinder ausgezogen sind.

Seit Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in 2006 durch die damalige Landesregierung wird die „Fehlbelegung“ nicht mehr statistisch erfasst.

Möglichkeiten, Fehlbelegung von preisgebundenen Wohnungen zu beschränken, bestehen für Gemeinden oder Bewilligungsbehörden nicht, da die privatrechtlich abgeschlossenen Mietverhältnisse wegen Einkommensveränderungen nicht gekündigt werden können.

### **3. Neubaubedarf**

#### **3.1 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

Die Frage des Neubaubedarfs ist eng mit der Haushalts- und diese wiederum mit der Bevölkerungsentwicklung verbunden.

Nach der neuesten Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW (veröffentlicht am 14.08.2015) wird in Hilden die Bevölkerung bis 2040 voraussichtlich um gut 1.000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner steigen.

Es gibt unterschiedliche Modellrechnungen von beispielsweise IT.NRW und der Bertelsmann Stiftung zur Bevölkerungsentwicklung und zur Entwicklung der Privathaushalte, die in ihren absoluten Ergebnissen jedoch nicht direkt vergleichbar sind. Der Trend ist aber unstrittig:

Die Haushaltszahlen werden trotz der bisher erwarteten sinkenden Bevölkerungszahlen aufgrund verschiedener Einflussfaktoren (wie z.B. die Singularisierung, die demographische Alterung und dadurch bedingt zunehmend kleinere Haushaltsgrößen) weiter steigen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert für NRW in seiner

Raumbedarfsprognose 2035, die nach dem Zensus 2011 erstellt wurde, eine Zunahme der privaten Haushalte um 3 Prozent bis 2025. Im weiteren Zeitverlauf rechnet das BBSR mit einer Abnahme der Haushaltszahlen.

Für den Kreis Mettmann prognostiziert das BBSR für die Zeit von 2015 bis 2030 einen jährlichen Neubau- und Ersatzbedarf von durchschnittlich 440 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Detail wird für die Periode 2015 bis 2020 auf Basis des Zensus 2011 ein jährlicher Bedarf von 630 Wohnungen, für 2021 bis 2025 von 430 Wohnungen und von 2026 bis 2030 von 210 Wohnungen erwartet – aber eine zusätzliche Wohnraumnachfrage durch Flüchtlinge wurde hierbei nicht berücksichtigt.

Laut IT.NRW wurden im Kreis Mettmann in der Zeitperiode 2005 bis 2014 im Durchschnitt je Jahr 910,9 Wohnungen und davon 381,5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Häuser mit mind. drei Wohnungen) fertiggestellt. In der gleichen Zeitperiode wurden in Hilden im jährlichen Durchschnitt 85,3 Wohnungen und davon 51,9 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet.

Unter der Annahme, dass der Anteil der jeweiligen Baufertigstellungen der Stadt Hilden am Bauvolumen im Kreis Mettmann gleich bleibt, besteht auf Grundlage der Prognose des BBSR in Hilden ein durchschnittlicher jährlicher Neubau- und Ersatzbedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Perioden

- von 2015 bis 2020 von jährlich rund 85 Wohnungen,
- von 2021 bis 2025 von jährlich rund 60 Wohnungen und
- von 2026 bis 2030 von jährlich rund 30 Wohnungen

– insgesamt also rund 950 Wohnungen.

Wie erläutert wurde in der BBSR-Prognose eine zusätzliche Wohnraumnachfrage durch Flüchtlinge nicht berücksichtigt.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehrs des Landes NRW schätzt in einer in Zusammenarbeit mit der NRW.Bank erstellten Studie (Stand: 29.02.2016) bei einer Bleibeperspektive von 250.000 Flüchtlingen in NRW in den Jahren 2015 und 2016, dass im Kreis Mettmann ein Bedarf von 2.000 bis 4.000 zusätzlichen Wohnungen besteht, wenn die Flüchtlingshaushalte mit einer Residenzpflicht im Land NRW verteilt werden. Bei einer freien Wohnortswahl geht man davon aus, dass die Flüchtlinge sich analog der Verteilung bereits in NRW ansässiger Personen der jeweiligen Nationalität verteilen. Dann besteht nach der Studie im Kreis Mettmann ein Bedarf von 1.000 bis 2.000 neuer Wohnungen.

Wenn man dieses prognostizierte zusätzliche Bauvolumen gemäß dem Anteil der Baufertigstellungen im Kreis Mettmann verteilt, würde in Hilden bei einer Residenzpflicht ein Bedarf von 190 bis 375 zusätzlichen Wohnungen bzw. bei freier Wohnortwahl von 95 bis 190 Wohnungen bestehen.

### **3.2 Öffentlich geförderter Mietwohnungsmarkt**

Da keine „amtlichen“ Studien, Prognosen oder sonstige Bewertungen vorliegen, die für die Stadt Hilden oder den Kreis Mettmann den Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen bewerten, kann die Verwaltung keine belegbare oder abgesicherte Aussage über den Neubaubedarf treffen.

Das Pestel-Institut hat im Auftrag von elf Organisationen und Verbänden der deutschen Bau- und Immobilienbranche eine Studie zur Wohn-Prognose in Deutschland erarbeitet. Laut dem Institut müssen in Deutschland pro Jahr 400.000 Wohnungen, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im „bezahlbaren Wohnungsbau“ neu gebaut werden. Das Pestel-Institut versteht als „bezahlbaren Wohnraum“ eine Nettokaltmiete von bis zu 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut weiteren Veröffentlichungen in der Lokalpresse steigt der Neubaubedarf aus Sicht des Pestel-Institutes in 2015 im Kreis Mettmann auf rund 3.290 Wohnungen. Wenn man die für Deutschland veröffentlichte Aufteilung auch dem postulierten Bedarf im Kreis Mettmann zugrunde legt, müssten in diesem Jahr in den zehn kreisangehörigen Städten zusammen gut 650 Sozialwohnungen und

knapp 500 Wohneinheiten im „bezahlbaren Wohnungsbau“ errichtet werden. Unter der Annahme, dass der Anteil der jeweiligen Baufertigstellungen der Stadt Hilden am Bauvolumen im Kreis Mettmann gleich bleibt, müssten in Hilden jährlich knapp 90 Sozialwohnungen neu gebaut werden.

Der Verwaltung erscheint dieser prognostizierte Bedarf im Vergleich zu der Prognose des BBSR als zu hoch.

Trotzdem ist bei einer Bedarfsanalyse zu beachten, dass gemäß einer Umfrage der NRW.Bank bei Wohnungsmarktexperten diese für die kommenden Jahre eine zunehmende oder zumindest gleichbleibende Anspannung des Wohnungsmarktes im preisgünstigen Segment im Rheinland und somit auch für Hilden erwarten.

Vor dem Hintergrund der gleichbleibenden, hohen Zahl an erteilten Wohnberechtigungsscheinen und der Aussicht, dass sich diese Zahl vor dem Hintergrund der prognostizierten zunehmenden Altersarmut und des Bedarfs an Wohnraumversorgung von Flüchtlingen mit Bleiberecht nicht verringern wird, empfiehlt die Verwaltung, dass der Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen am gesamten Wohnungsmarkt in Hilden gleich bleiben sollte. Da der preisgebundene Bestand in den kommenden Jahren deutlich zurückgehen wird, sollten die künftigen „Verluste“ von knapp 390 Wohnungen bis 2025 durch einen erhöhten Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungsbau am Neubau von Mehrfamilienhäusern möglichst „aufgefangen“ werden. Das würde mathematisch in den nächsten zehn Jahren einer durchschnittlichen jährlichen Neubauquote von knapp 40 Wohnungen entsprechen.

In analoger Auslegung der BBSR-Prognose empfiehlt die Verwaltung in Hilden deshalb als Teil des im Abschnitt 3.1 geschätzten Bedarfs einen durchschnittlichen jährlichen Neubau- und Ersatzbedarf von öffentlich geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Perioden

- von 2015 bis 2020 von jährlich rund 35 Wohnungen,
- von 2021 bis 2025 von jährlich rund 25 Wohnungen und
- von 2026 bis 2030 von jährlich rund 15 Wohnungen.

und somit insgesamt 375 neue öffentlich geförderte Wohnungen anzustreben.

Sicherlich ist für die Stadt Hilden die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden GmbH als städtische Tochter ein erster Ansprechpartner. Aber auch andere institutionelle Wohnungsunternehmen oder private Eigentümer sollten bei entsprechenden Wohnungsbauvorhaben unterstützt werden.

Dabei geht die Verwaltung davon aus, dass die Wohnungen, die in den kommenden Jahren die Sozialbindung verlieren, Teil des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments bleiben werden und das Angebot an preisgünstigen Wohnraum in Hilden vergrößern.

#### **4. Neubaupotentialflächen in Hilden**

Der prognostizierte Neubau- und Ersatzbedarf im Mehrfamilienhausbau (inkl. des öffentlich geförderten Wohnraums) ist im dicht bebauten Siedlungsraum der Stadt Hilden nur teilweise in bestehenden Siedlungsflächen zu ermöglichen.

Im Einfamilienhausbau findet zurzeit die Restrukturierung durch den Abriss von Altbauten und den Neubau auf bisher bebauten „alten“ Grundstücken statt. Auch gibt es Grundstücke, die bereits heute Baurecht besitzen; doch die Stadt Hilden hat keinen Einfluss, ob und wann sie bebaut werden – z.B. weil die Stadt nicht Grundstückseigentümer ist. Beispielsweise wären solche Flächen das Grundstück an der Ecke Nordstraße / Hochdahler Straße (ehemals „Relaxo“) oder das Grundstück Auf dem Kolsbruch 13.

Um den landesplanerischen Auftrag zu erfüllen, bedarfsgerecht Wohnbau- und Wirtschaftsflächen auszuweisen, ist es – in Kenntnis der Potentiale im „Bestand“ – dennoch auch in Hilden vor dem Hintergrund des prognostizierten Neubau- und Ersatzbedarfs im Mehrfamilienhausbau erforderlich,

sich – unter Erhalt der kleinteiligen Wohnbaustruktur (= „Durchmischung“ von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern) – mit Neubausausweisungen zu beschäftigen.

Auf der Basis des prognostizierten Bedarfs wurde deshalb in einem zweiten Schritt die Neubaupotentialflächen in Hilden, die im Stadtentwicklungskonzept „Wohnbauflächen“ bereits beschrieben sind, sowie eventuell weitere im Siedlungsmonitoring der Bezirksregierung enthaltene Potentialflächen neu bewertet – also Flächen, die nur mit Hilfe planerischer Entscheidungen der Stadt Hilden bebaut werden könnten.

Hierbei wurden die Flächen, die bereits heute Baurecht besitzen, nicht als Neubaupotentialfläche bewertet.

Auch die Flächen wurden nicht mehr betrachtet, deren künftige Nutzung bereits auf Grundlage aktueller Sitzungsvorlagen im Rat bzw. seinen Gremien diskutiert werden – wie z.B. zur künftigen Nutzung des „Restgrundstücks“ der Theodor-Heuss-Schule (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034).

In der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/070/1 „Städtische Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum“, die am 16.03.2016 abschließend im Rat beraten wurde, hat die Grundstücke im Eigentum der Stadt Hilden vorgestellt, die – ggfs. nach Überprüfung durch ein ergebnisoffenes Bebauungsverfahren – dauerhaft als Wohnbauflächen umgenutzt und ohne den Neubau von zusätzlicher öffentlicher Infrastruktur bebaut werden könnten. Weitere solcher städtischer Flächen, bei denen eine Umnutzung sinnvoll erscheint, gibt es aus derzeitiger Sicht der Verwaltung nicht.

#### 4.1 Anforderungen an Neubaupotentialflächen

Flächen, die ggfs. künftig für die Errichtung von neuen Wohngebäuden dienen können, müssen bzw. sollen:

- möglichst in Bereichen entwickelt werden, die bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestellt sind,
- zusammen mit ihrer jeweiligen Nachbarschaft die in Hilden übliche Durchmischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern (frei finanziert und öffentlich gefördert) bieten, um die Integration zu unterstützen und eine Ghettobildung zu unterbinden,
- eine bezüglich ihrer Kapazität ausreichende „äußere“ Erschließung (Straße, Schmutzwasser) besitzen, so dass nur Aufwendungen für den Anschluss sowie den Neubau der „inneren“ Erschließung notwendig wären,
- zu den wichtigen nachfragespezifischen sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen so liegen, dass laut der Erreichbarkeitsanalyse, die dem Stadtentwicklungskonzept zu Wohnbauflächen aus dem Jahr 2010 zugrunde lag, mindestens die Hälfte von ihnen für die Zielgruppen Familien in hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar sind (= C-Lage gemäß StEK),
- voraussichtlich die städtebaulichen Fördervoraussetzungen nach Nummer 1.1.2 der Anlage 1 zu den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (= Förderung für öffentlich geförderten Wohnraum) erfüllen <sup>1</sup>:  
Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

<sup>1</sup> Hinweis:

Laut Ziffer 1.1.4 der Anlage 1 zu den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wie folgt zu verfahren, wenn für ein Baugebiet kein Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan, der den städtebaulichen Voraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entspricht, besteht:

„Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 100 Mietwohnungen, davon mindestens 50 gefördert, durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einem/r Bauherrn, Bauherrin oder mehreren Bauherren, Bauherrinnen errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe, MBI. NRW 2014, S. 299 ff.) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen den städtebaulichen Fördervoraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entsprechen.“

- a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- b) sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- c) das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält und
- d) die städtebauliche Dichte sich an einer Geschossflächenzahl von 1,0 orientiert.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks und Flächen unterirdischer Garagen abweichend von § 21 a Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nicht anzurechnen.

An städtebaulich integrierten Standorten können nach Abstimmung mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium mehr als 4 bzw. 7 Geschosse und eine höhere Geschossflächenzahl genehmigt werden, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der eine höhere Bebauung und städtebauliche Dichte zulässt, bzw. nach § 34 BauGB eine vergleichbare städtebauliche Situation vorliegt oder die Bauherrin oder der Bauherr Quotenvorgaben zu erfüllen hat.

- das Potential bieten, dass nach heutiger Einschätzung des Planungs- und Vermessungsamt innerhalb eines Zeitraums von ein bis zwei Jahren (ab der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtentwicklungsausschuss) das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans abgeschlossen sein könnte, wenn alle Ressourcen ausreichend zur Verfügung gestellt werden (z.B. Finanzmittel für Fachgutachten)<sup>2</sup>,
- voraussichtlich auch vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden oder selbst bebaut werden, weshalb nur Flächen betrachtet werden, zu denen es in den letzten Jahren vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin oder in deren Auftrag von Projektentwicklern (z.B. Architekten, Bauträger, sonst. Sachverständige) Anfragen an die Stadtverwaltung gab, ob die Fläche bebaut werden könnte.

## 4.2 Auswahl von Neubaupotentialflächen

Neben diesen Anforderungen ist zu berücksichtigen, dass in Hilden auf Grund der geographischen Struktur und der sehr hohen Siedlungsdichte der Stadt bei fast allen Bauprojekten immer erhebliche Nutzungs- und Anspruchskonflikte in den Planungsprozessen zu Tage treten. Die Sensibilität der Bürgerinnen und Bürger und der Umfang der mit möglichen Bauprojekten einhergehenden kontroversen politischen Diskussionsprozesse werden noch umfangreicher werden. Beispielhaft wird hier auf die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung (Am Bruchhauser Kamp 4a), Nr. 254 (Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule), Nr. 255 („Solarsiedlung“ im Bereich Diesterwegstr. / Eisenbahntrasse / Karnaper Str.) und Nr. 151A (Gemeinnütziger Bauverein Hilden e.G. an der Lindenstraße) verwiesen.

An dieser Stelle ist deutlich zu machen, dass alle konfliktfreien oder nicht so konfliktträchtigen Neubaupotentialflächen bereits vor Jahren dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wurden. Bei allen Neubaupotentialflächen, die im Stadtentwicklungskonzept „Wohnbauflächen“ beschrieben sind, sowie bei den weiteren im Siedlungsmonitoring der Bezirksregierung enthaltenen Potentialflächen liegen Gründe vor, warum sie heute noch nicht bebaut sind.

Weiterhin hat sich zum Beispiel auch bei der Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung gezeigt, dass auch die Zur-Verfügung-Stellung von Baugrundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu zusätzlichen kontroversen Diskussionen führt.

Um die zu erwartenden Diskussionsprozesse nicht unangemessen auszuweiten, die eventuell die notwendige politische, möglichst objektive und voraussichtlich auch intensive Abwägung blockiert, hat die Verwaltung sich im Folgenden auf die Neubaupotentialflächen konzentriert, die aus ihrer

<sup>2</sup> Hinweis:

Bei mehreren Verfahren, die parallel zu bearbeiten sind, werden bereits aufgrund der personellen Kapazitäten die Verfahren eine längere Bearbeitungsfrist besitzen.

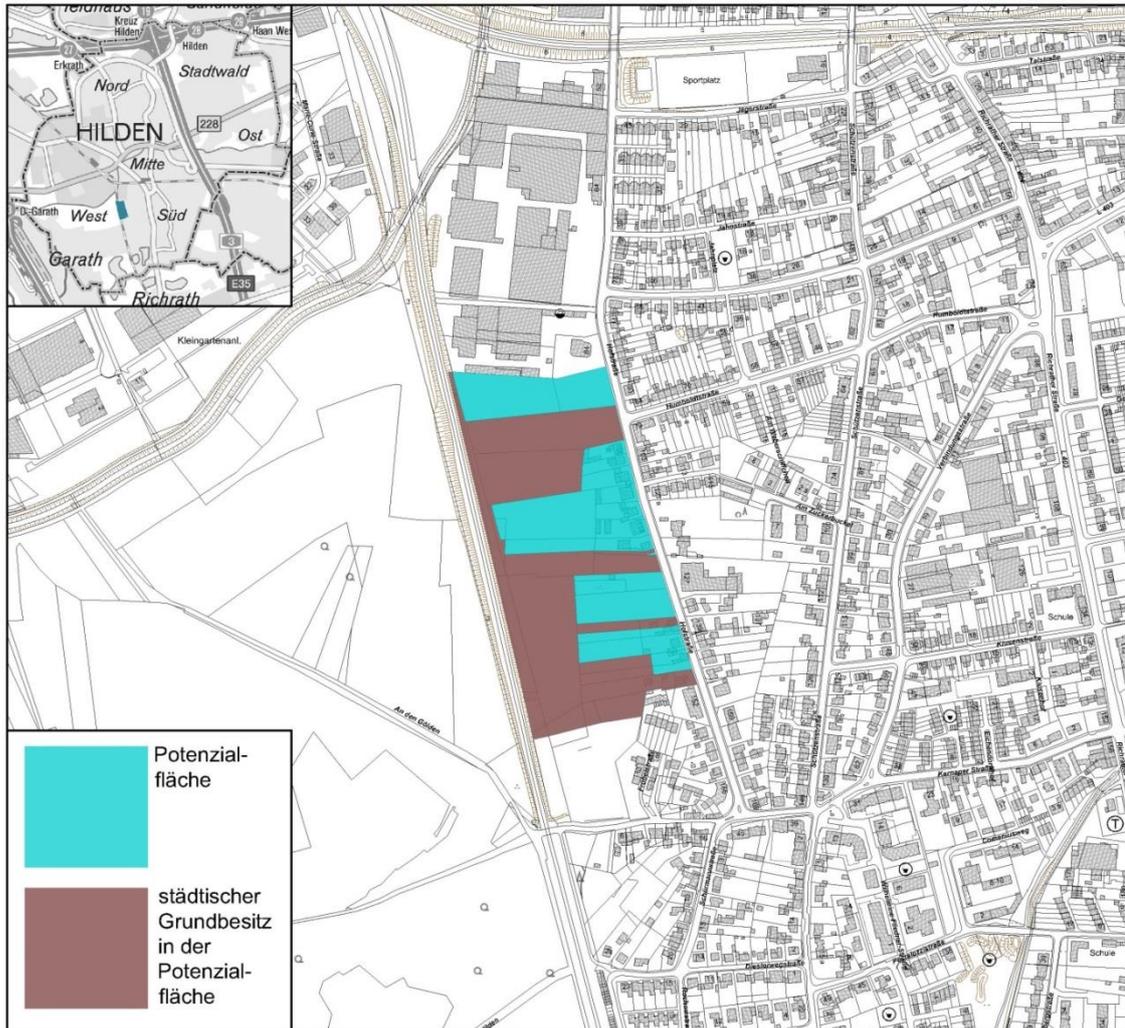
Sicht die oben beschriebenen Anforderungen angemessen erfüllen.

Die Bewertung der 27 untersuchten Potentialflächen durch die Arbeitsgruppe ist in der beigefügten Anlage dargestellt.

In Auswertung dieser Bewertung kommen aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich zehn Potentialflächen in Frage, die von der Arbeitsgruppe in die engere Auswahl einbezogen wurden. Sie werden im Folgenden mit Hilfe eines Steckbriefes kurz beschrieben.

## 5. Beschreibung der ausgewählten Neubaupotentialflächen

### 5.1 Hofstraße / Eisenbahntrasse (große Lösung)



3

Stadtteil	Hilden-Süd
Bruttofläche	78.340 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 110 - ~ 250
denkbare Bebauungstypologie	EFH (RH/DH), durchmischt mit MFH; 2-3 Vollgeschosse
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	überwiegend B-Lage (Fläche 5.7: A-Lage)

<sup>3</sup> Kartendarstellung: Sachgebiet Vermessung u. Liegenschaften auf Basis der ABK (®Kreis Mettmann), ohne Maßstab

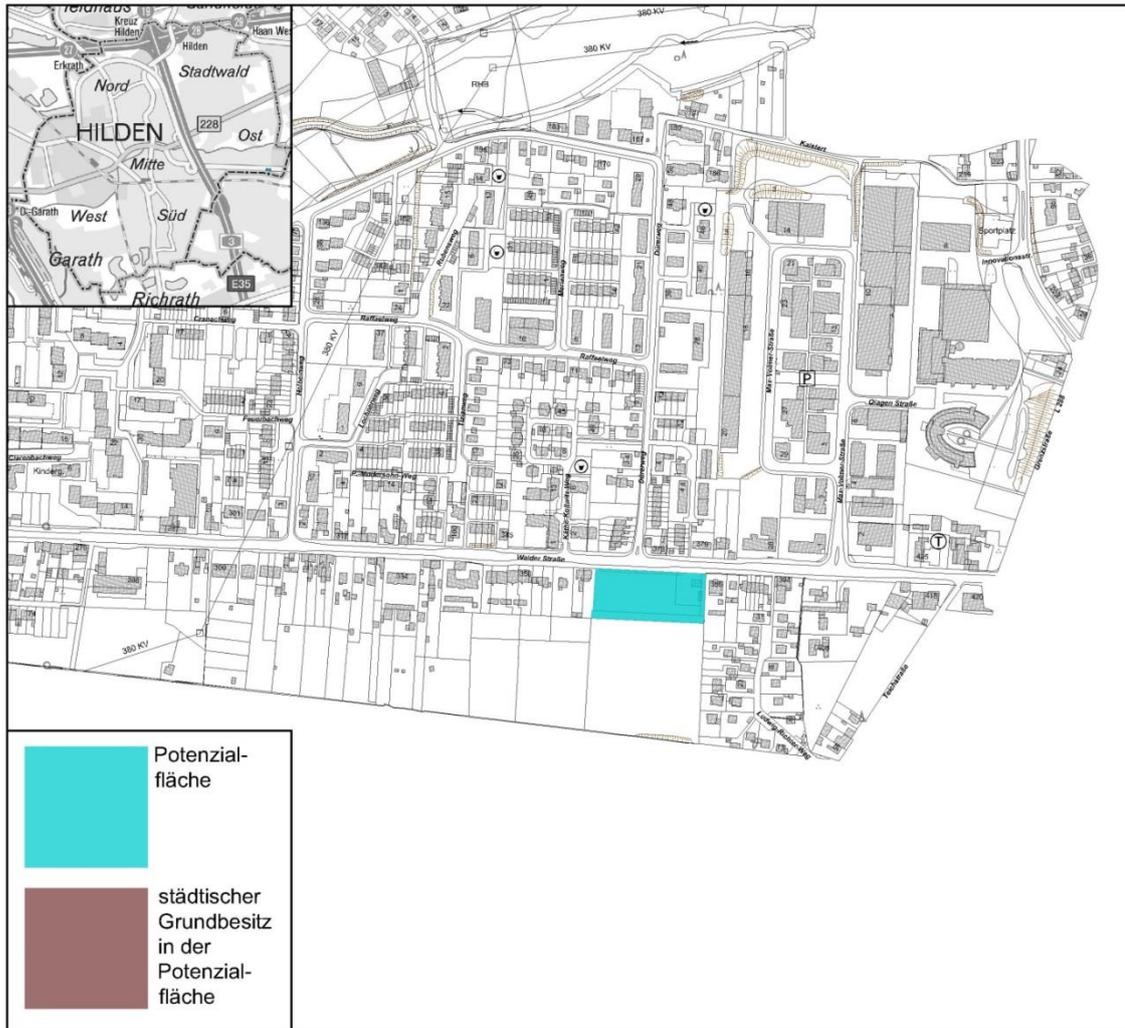
<sup>4</sup> Die unter jeglichen Vorbehalt stehende und vollkommen unverbindliche Angabe der geschätzten Anzahl an Wohneinheiten dient nur zur Orientierung.

Sie basiert auf den Angaben im Stadtentwicklungskonzept und/oder auf unverbindlichen, alten und somit ggfs. überholten Bebauungsstudien bzw. Bebauungsplanentwürfen sowie der denkbaren Bebauungstypologie. Die Studien sind in der Regel vom Rat oder seinen Gremien weder beraten noch beschlossen worden. Außerdem ist zu beachten, dass je nach Objektplanung der Gebäude (Wohnungen mit 60-70 m<sup>2</sup>, 80-90 m<sup>2</sup> oder 100-120 m<sup>2</sup> oder noch größer) die Gesamtzahl der Wohneinheiten nach oben oder nach unten geht.

---

Lärmbelastung:	Verkehr	-
	Eisenbahn	zu beachten (erhebliche Belastung in der Nacht)
	Gewerbe	zu beachten
Hinweis		<ul style="list-style-type: none"><li>• Bebauungsplanverfahren Nr. 139 ruht zur Zeit</li></ul>

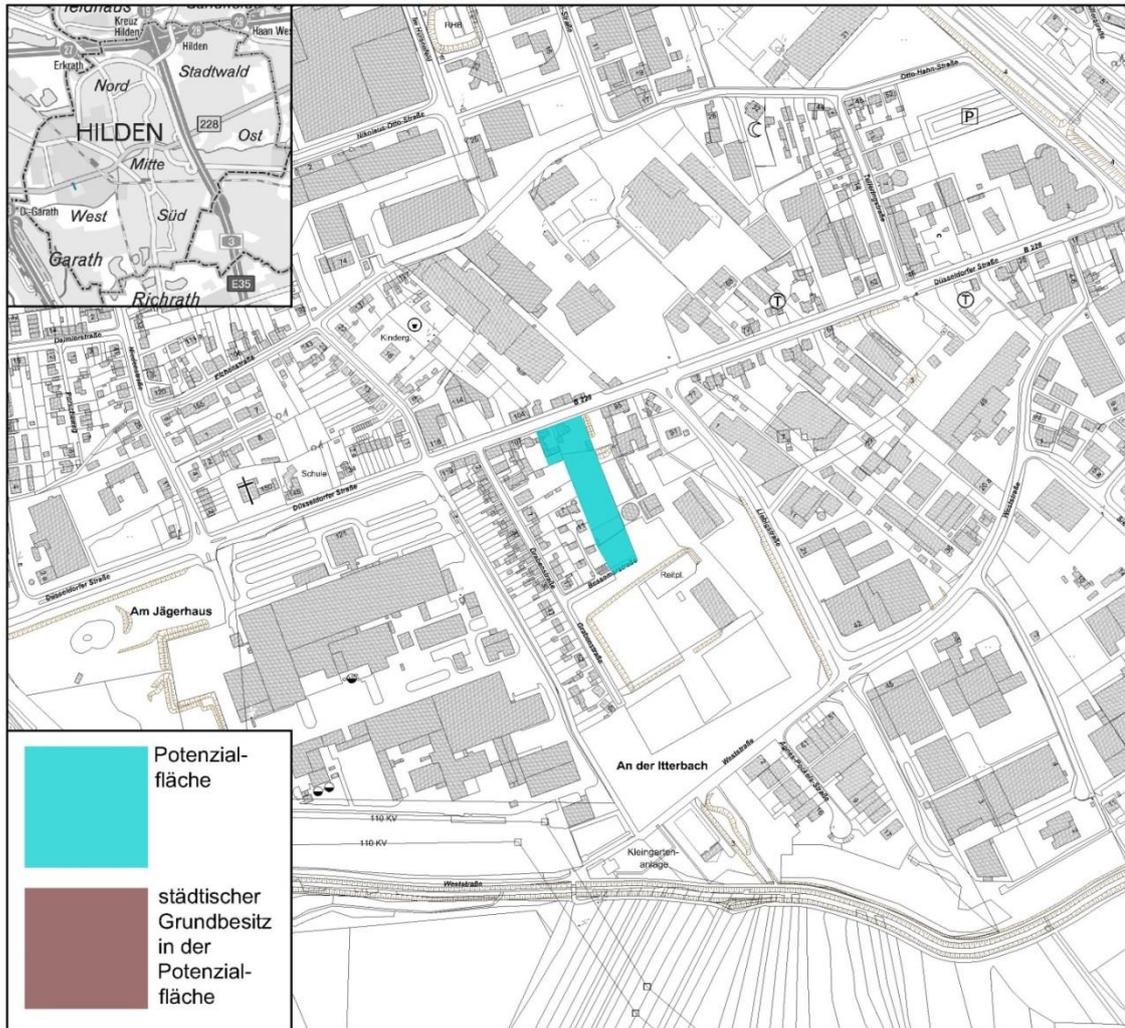
## 5.2 Walder Str. 366-384



3

Stadtteil	Hilden-Ost
Bruttofläche	7.690 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	entlang der Walder Str.: Bebauung nach § 34 BauGB zulässig 2. Reihe: Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 50
denkbare Bebauungstypologie	entlang Straße: MFH, 3-4 Vollgeschosse; 2. Reihe: EFH (RH/DH/EH), 1-2 Vollgeschosse
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	westliche Teilfläche: B-Lage östliche Teilfläche: C-Lage
Lärmbelastung: Verkehr	zu beachten
Eisenbahn	-
Gewerbe	-
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>ggfs. Anschütten der Baugrundstücke (2. Reihe) erforderlich</li> </ul>

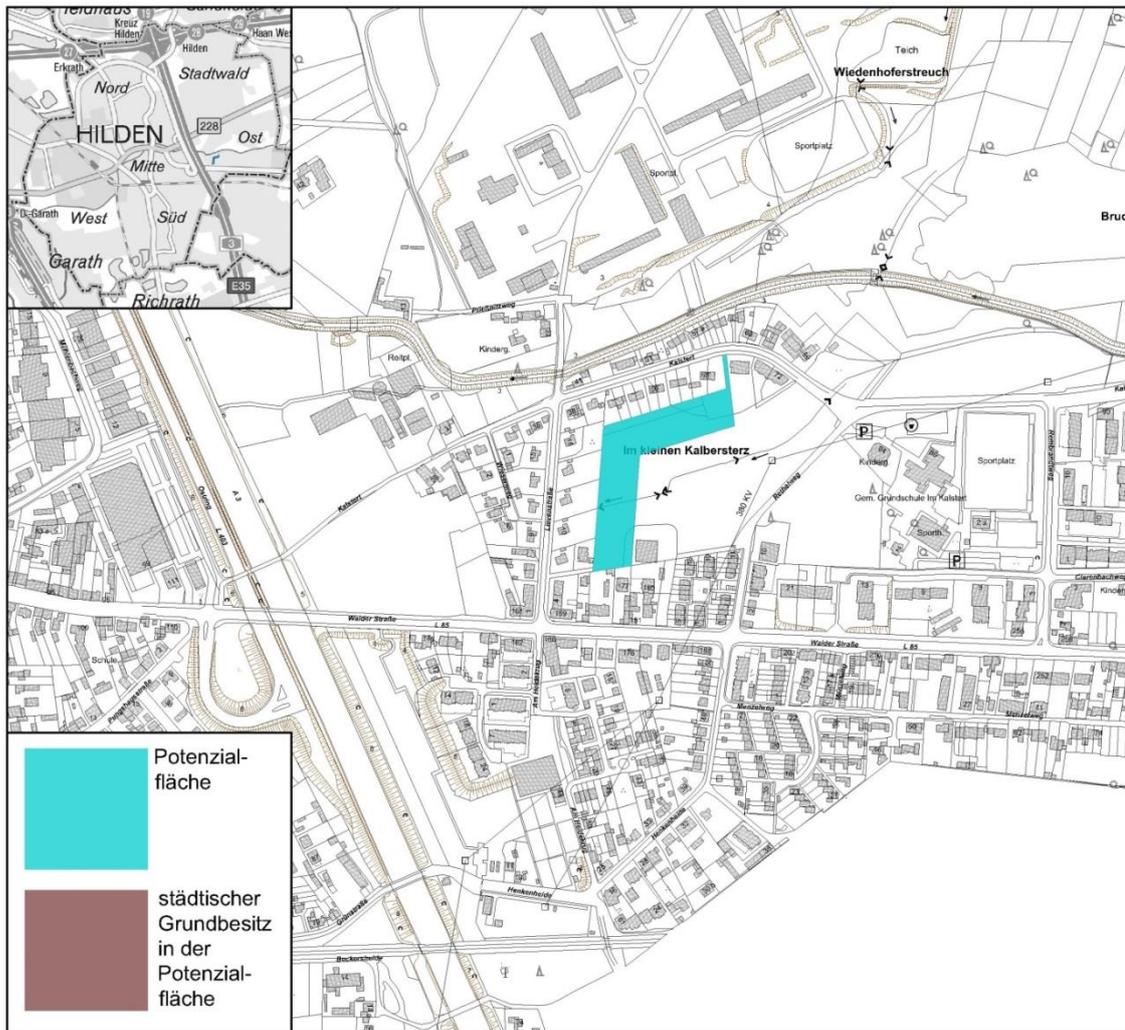
## 5.3 Düsseldorfer Straße 101-105 / Bessemer Str. („Ellen-Wiederhold-Villa“)



3

Stadtteil	Hilden-West	
Bruttofläche	7.773 m <sup>2</sup>	
Bauplanungsrecht	Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich	
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 45	
denkbare Bebauungstypologie	MFH; an Straße 3-4, sonst 2 Vollgeschosse	
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	A-Lage	
Lärmbelastung:	Verkehr	zu beachten
	Eisenbahn	-
	Gewerbe	zu beachten
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa von Frau Dr. Ellen Wiederhold, Blutbuche, Bäume im Garten</li> <li>• Erschließung des rückwärtigen Bereichs: möglichst nur über Bessemer Straße und Grabenstraße</li> </ul>	

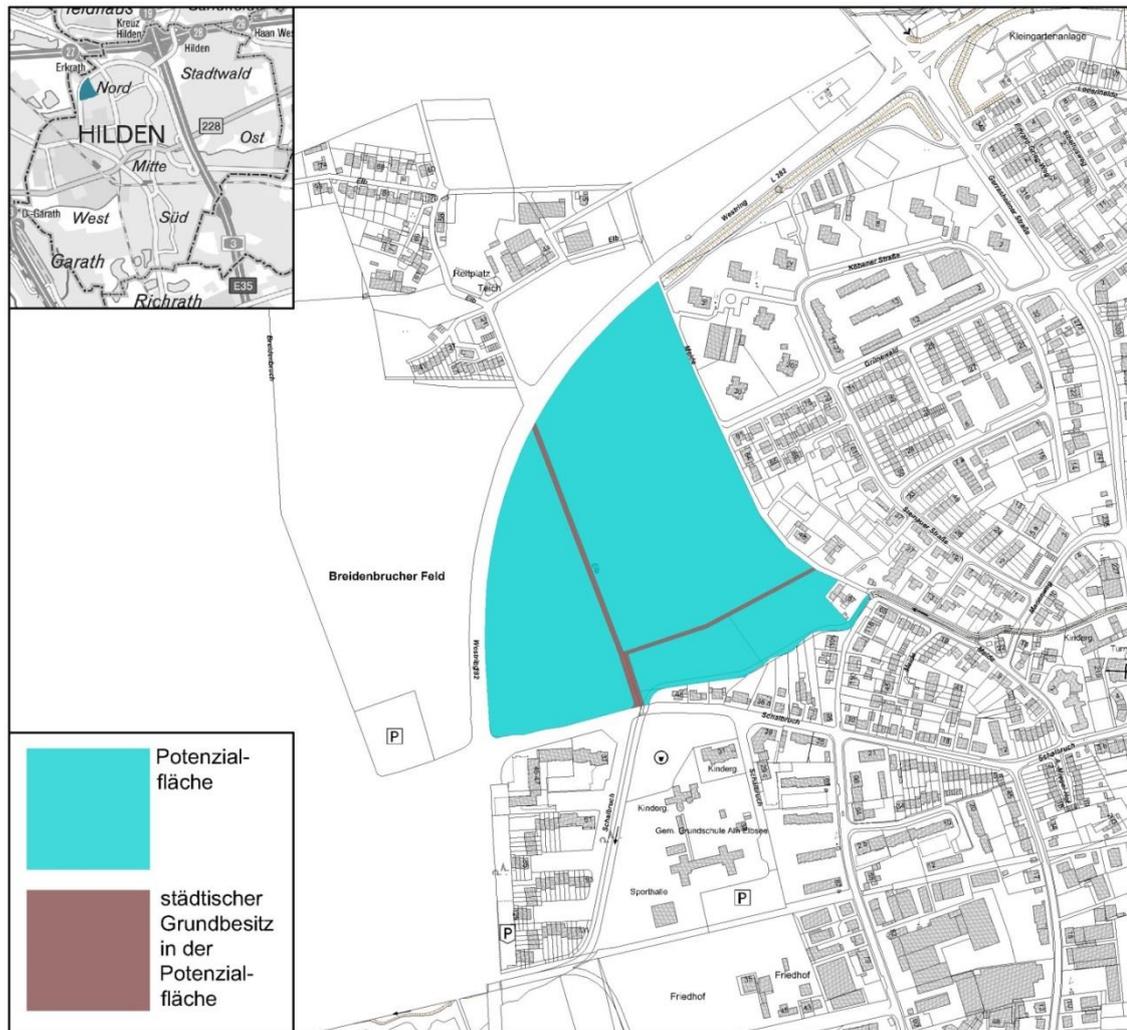
## 5.4 Lievenstr. / Kalstert / Rethelweg



3

Stadtteil	Hilden-Ost
Bruttofläche	13.154 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 30 + ~ 10
denkbare Bebauungstypologie	EFH (DH/EH); 1-2 Vollgeschosse
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	entlang Lievenstraße: A-Lage entlang Kalstert: B-Lage
Lärmbelastung:	Verkehr
	Eisenbahn
	Gewerbe
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtwiese</li> <li>• ggfs. Anschütten der Baugrundstücke erforderlich</li> </ul>

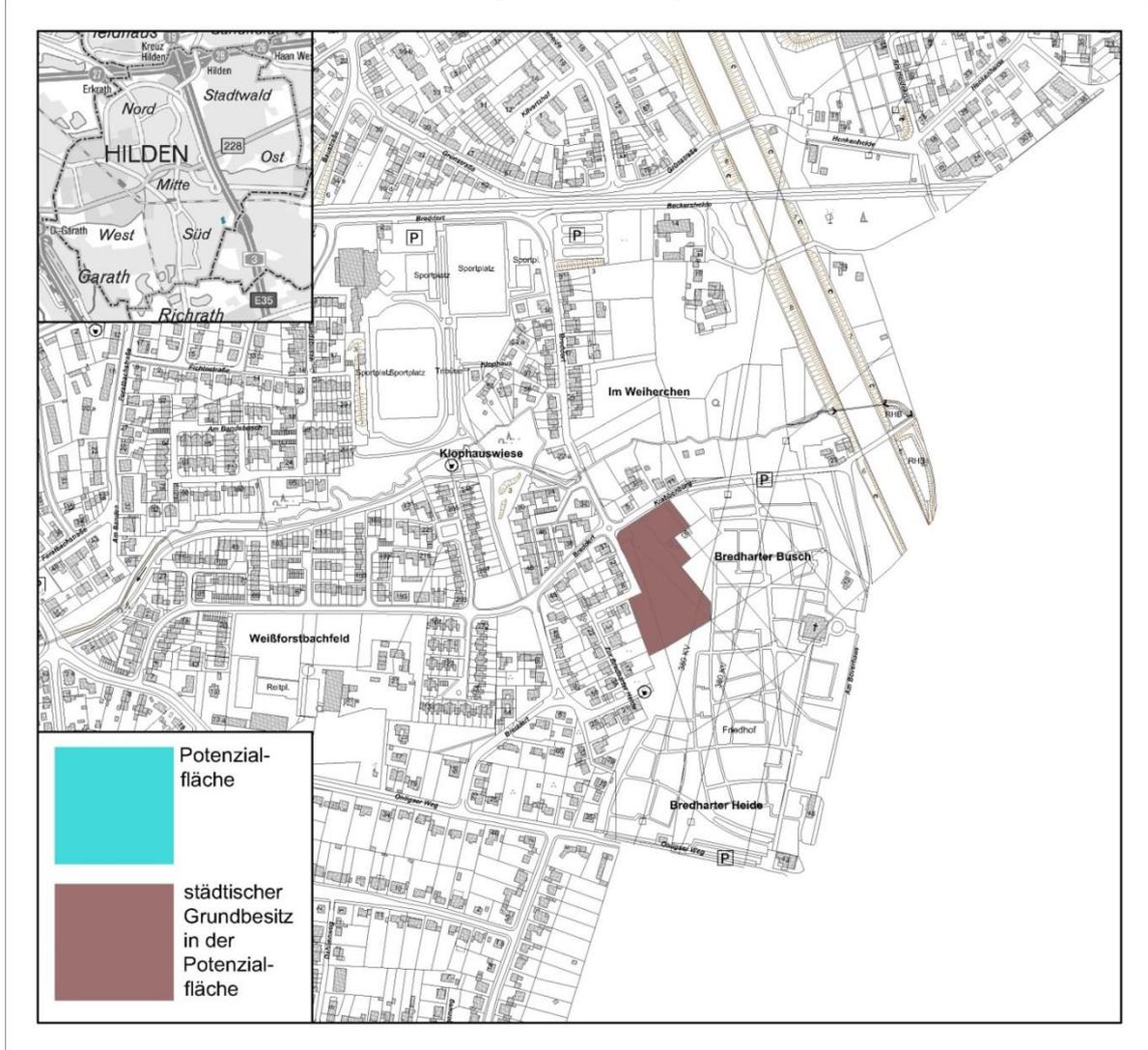
## 5.5 Schalbruch / Meide / Westring



3

Stadtteil	Hilden-Nord
Bruttofläche	130.253 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 330
denkbare Bebauungstypologie	MFH, EFH (RH/DH/EH); 1-4 Vollgeschosse
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	überwiegend B-Lage (entlang Wirtschaftsweg Meide: A-Lage)
Lärmbelastung:	Verkehr
	Eisenbahn
	Gewerbe
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilfläche ist Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>)</li> <li>• gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage für den gesamten Ortsteil notwendig</li> <li>• Laut StEK sind bei einer Entwicklung voraussichtlich auch Investitionen in soziale Infrastruktur notwendig (Erweiterung Kita und Grundschule)</li> </ul>

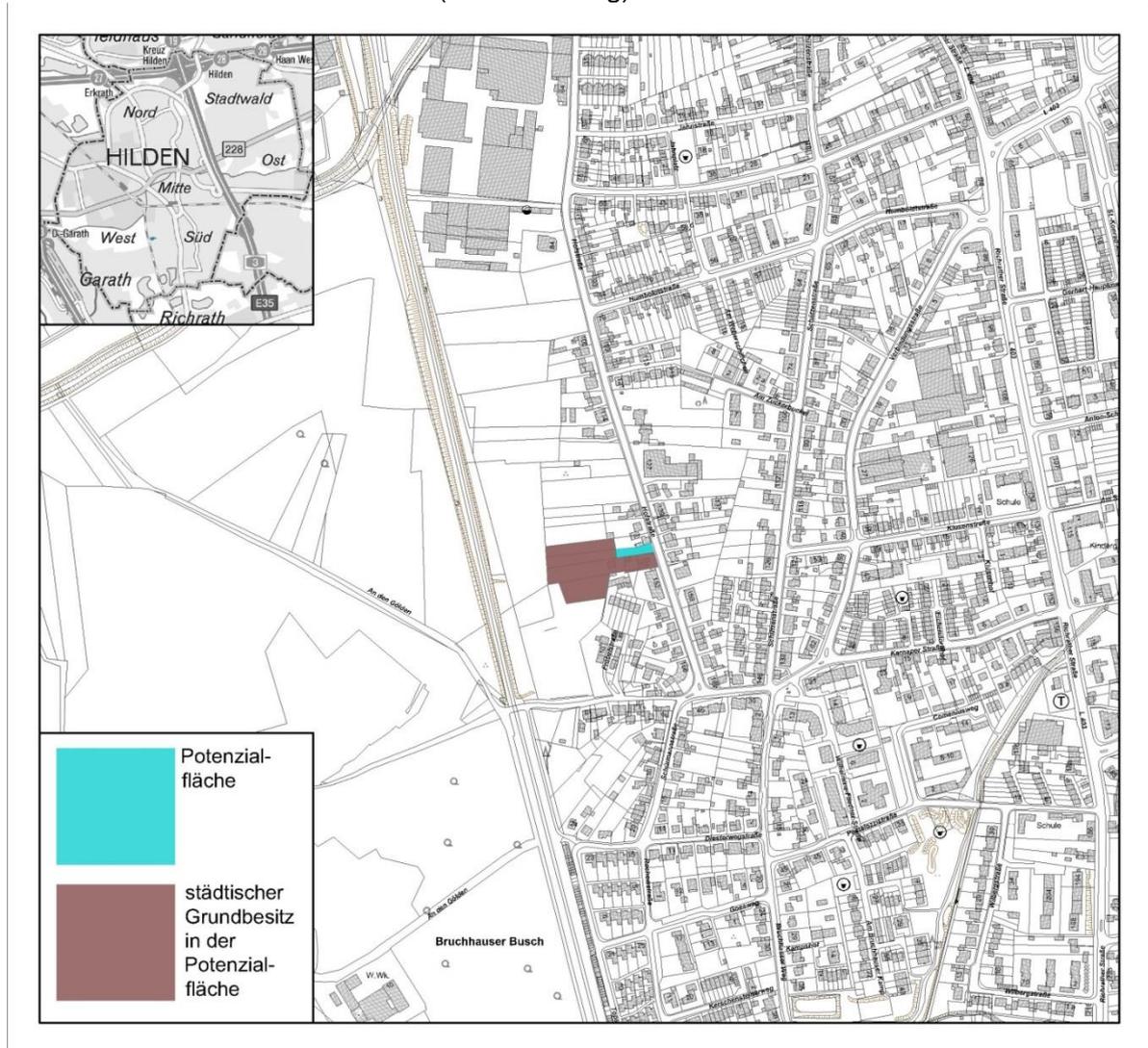
5.6 Zur Bredharter Heide / Krabbenburg („Erweiterungsfläche Südfriedhof“)



3

Stadtteil	Hilden-Süd
Bruttofläche	12.348 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 35
denkbare Bebauungstypologie	EFH und zum Friedhof/A3 MFH/RH mit 2 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	C-Lage
Lärmbelastung: Verkehr	zu beachten
Eisenbahn	-
Gewerbe	-
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplanverfahren Nr. 38B ruht zur Zeit (CO-Pipeline, Nachkaufpreisforderungen der Alt-Eigentümer, Lärmimmissionen der A3)</li> <li>• gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist hier oder in unmittelbarer Nachbarschaft die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage für den gesamten Ortsteil notwendig</li> </ul>

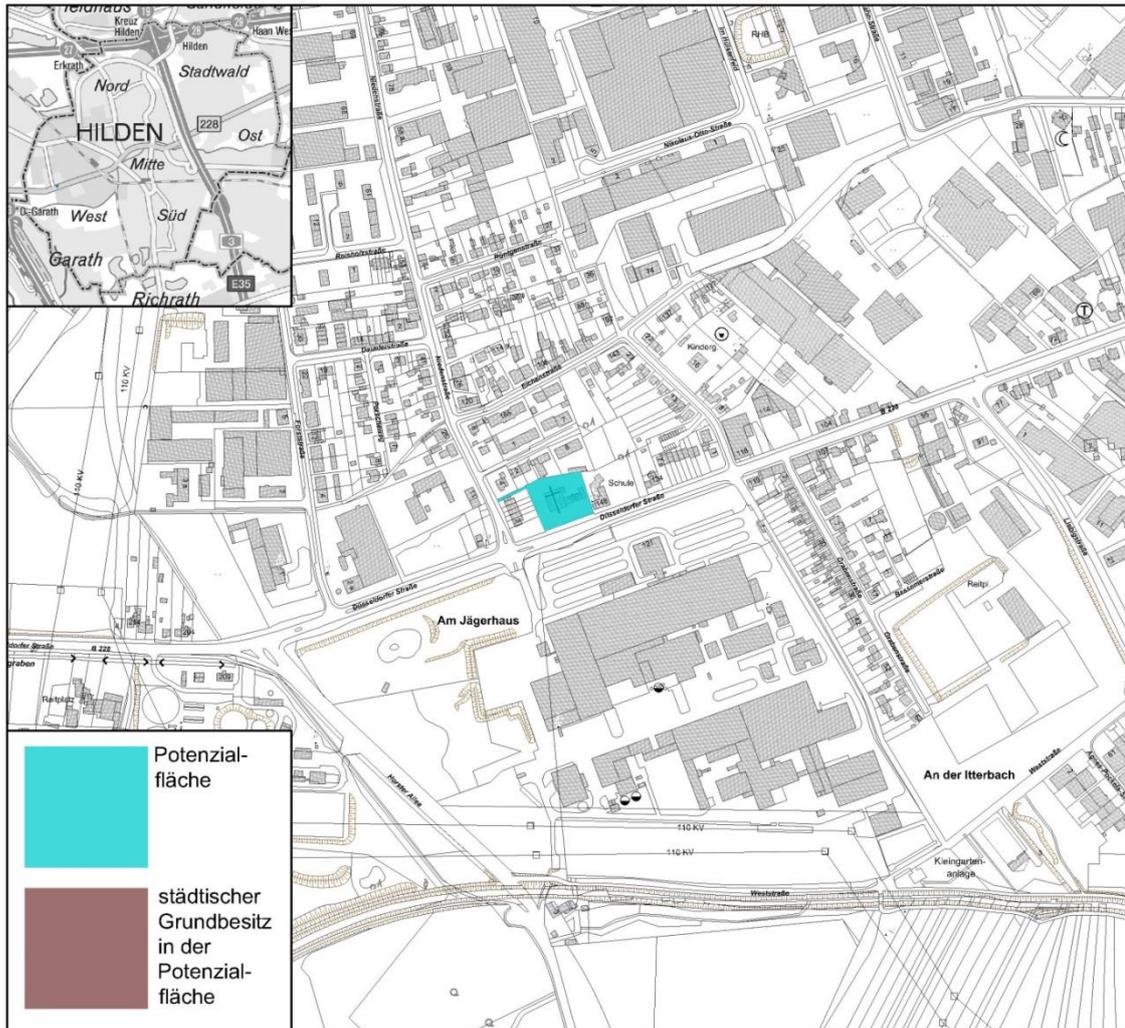
## 5.7 Hofstraße 150 inkl. Hinterland (kleine Lösung)



3

Stadtteil	Hilden-Süd
Bruttofläche	6.789 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	ggfs. Bebauung nach § 34 BauGB zulässig
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 30
denkbare Bebauungstypologie	MFH; 1-3 Vollgeschosse
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	A-Lage
Lärmbelastung: Verkehr	-
Eisenbahn	zu beachten
Gewerbe	-
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplanverfahren Nr. 139 ruht zur Zeit</li> <li>• Höhenlage zum SW-Kanal in Hofstraße zu beachten</li> </ul>

## 5.8 Düsseldorfer Str. 150 (ehem. kath. Kirche St. Johannes)



3

Stadtteil	Hilden-West
Bruttofläche	3.744 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	ggfs. Bebauung nach § 34 BauGB zulässig
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 15 - 20
denkbare Bebauungstypologie	MFH (ggfs. RH); 2-3 Vollgeschosse
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	B-Lage
Lärmbelastung: Verkehr	zu beachten
Eisenbahn	-
Gewerbe	zu beachten
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• außerhalb der Ortsdurchfahrt der B228</li> <li>• Landesbetrieb lehnt Verlagerung der Ortsdurchfahrt und damit Erschließung zunächst ab Das Amt 66 sieht jedoch die Erschließung über die B228 (Düsseldorfer Straße) als möglich an.</li> </ul>

## 5.9 Gerresheimer Str. / Heinrich-Lersch-Straße („Obstwiese Thiele“)

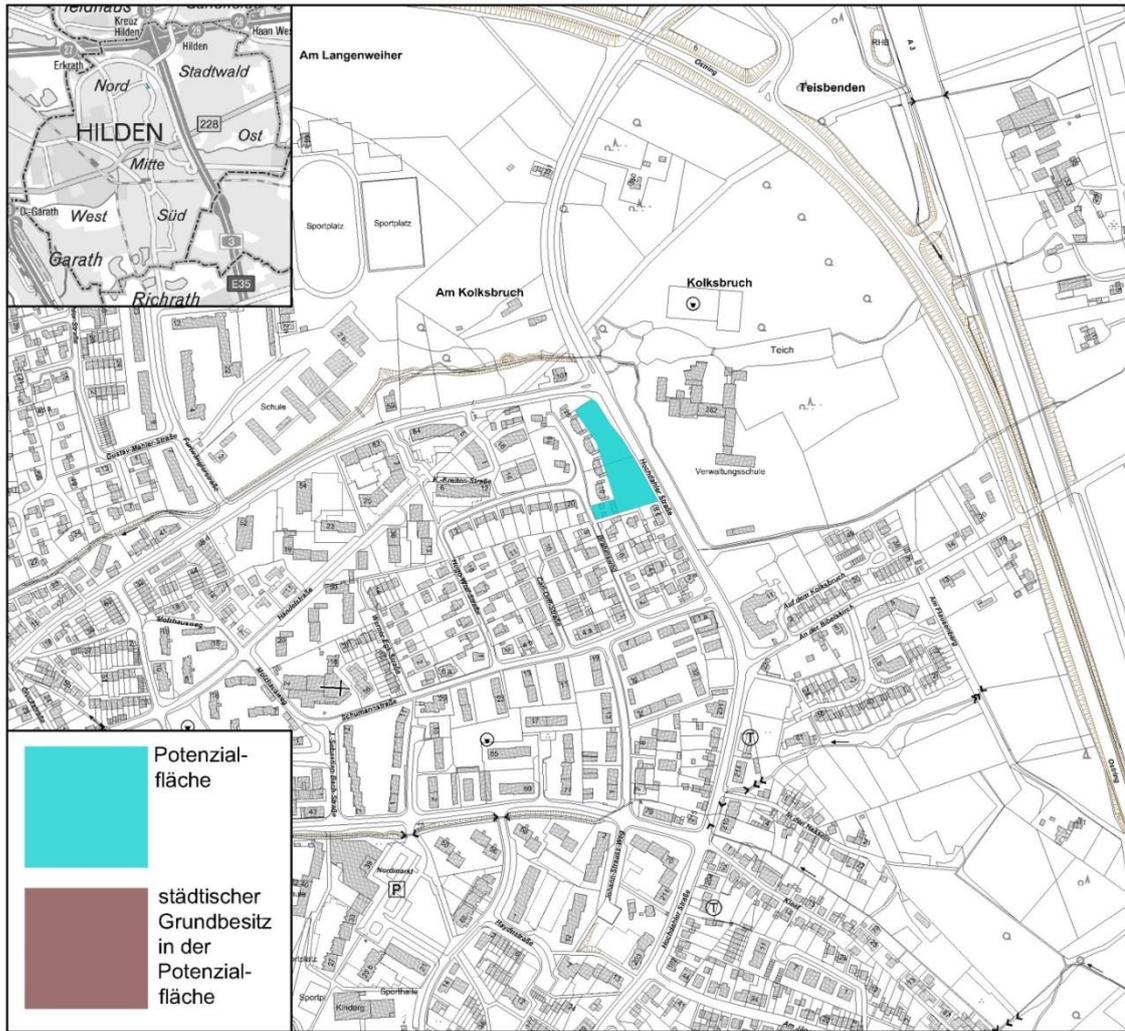


3

Stadtteil	Hilden-Nord
Bruttofläche	8.574 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 10 + ~ 10
denkbare Bebauungstypologie	EFH (RH) / MFH; 2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	A-Lage
Lärmbelastung: Verkehr	-
Eisenbahn	-
Gewerbe	zu beachten (weitere Einschränkung für Gewerbe ?)

Hinweis	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung als Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 106A, 5. Änderung (Satzungsbeschluss: 01.04.09)</li><li>• Anträge der Eigentümer des nördlichen Bereichs wurden immer vom StEA / von der Verwaltung abgelehnt</li><li>• Es ist nicht bekannt, ob die Eigentümer der Grundstücke im südlichen Bereich auch eine Bebauung anstreben.</li><li>• Erschließung über Knotenpunkt Gerresheimer Str. / Beethovenstraße -&gt; neue Signalanlage erforderlich</li><li>• Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist neuer Sammel- Entwässerungskanal gewünscht</li></ul>
---------	--

## 5.10 Hochdahler Straße / Brahmweg (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)



3

Stadtteil	Hilden-Nord
Bruttofläche	5.176 m <sup>2</sup>
Bauplanungsrecht	Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
Geschätzte Anzahl an Wohneinheiten <sup>4</sup>	~ 35
denkbare Bebauungstypologie	MFH; 3-4 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
Lage gemäß StEK zur soz. Infrastruktur (für Familien)	A-Lage
Lärmbelastung: Verkehr	zu beachten
Eisenbahn	-
Gewerbe	-
Hinweis	

## 6. Weitere Vorgehensweise

Im Hinblick auf das Ziel, neuen öffentlich geförderten Wohnraum (vorwiegend im Mehrfamilienhausbau) zu schaffen, aber die „Durchmischung“ im städtischen Gefüge zu erhalten, ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, vor einer endgültigen Entscheidung zu Frage ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen die Initiierung einer Projektentwicklung seitens der Stadt betrieben bzw. unterstützt werden sollte, die Neubaupotentialflächen bezüglich ihrer Umsetzung weiter zu untersuchen.

Zur vertiefenden Untersuchung gehört:

- Klären der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Grundstücke
- Erstellen einer vereinfachten Planungsgrundlage, die ohne örtliches Aufmaß angefertigt werden kann (Amtliche Basiskarte, Ferntransportleitung, Überschwemmungsgebiet, Denkmal, etc.)
- Erarbeiten von ggfs. mehreren städtebaulichen Bebauungsstudien im Maßstab 1:1000 bzw. 1:500 auf Basis der vereinfachten Planungsgrundlage, die stadtverwaltungsintern und ggfs. mit den Eigentümern abzustimmen sind
- Erstellen eines Konzepts zur Entwässerung bezüglich der Regenwasser, die auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallen (inkl. Versickerung oder sonstigen Behandlungs- bzw. Rückhalteanlagen), sowie des Schmutzwasser
- Überschlägige Kosten(-vor-)schätzung für künftige städtische Infrastrukturen auf Basis von Flächengrößen und Flächenkennziffern

Die personellen Kapazitäten in der Stadtverwaltung reichen aber nicht aus, um ohne externe Unterstützung alle beschriebenen Neubaupotentialflächen entsprechend untersuchen zu können.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, von den beschriebenen Flächen insbesondere folgende Neubaupotentialflächen bezüglich ihrer Umsetzung weiter zu untersuchen:

- 5.2 Walder Straße 366-384
- 5.5 Schalbruch / Meide / Westring
- 5.7 Hofstraße 150 inkl. Hinterland (kleine Lösung)
- 5.8 Düsseldorfer Straße 150 (ehem. kath. Kirche St. Johannes)

Mit diesen Projekten könnten voraussichtlich ungefähr 400 bis 450 Wohnungen <sup>5</sup> (vorwiegend im Mehrfamilienhausbau) geschaffen werden.

Hier ist klarzustellen, dass die Verwaltung nicht anstrebt, die Bauprojekte selbst verwirklichen zu wollen. Die Stadt sollte entsprechende Projektentwicklungen Dritter unterstützen und positiv begleiten und – nur wenn notwendig – bei kleineren Projekten eigene Entwicklungen durch z.B. städtische Gesellschaften anstreben

Im Stadtentwicklungsausschuss sollte nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nun festgelegt werden, welche Neubaupotentialflächen weiter untersucht werden

<sup>5</sup> Die unter jeglichen Vorbehalt stehende und vollkommen unverbindliche Angabe der geschätzten Anzahl an Wohneinheiten dient nur zur Orientierung.

Sie basiert auf den Angaben im Stadtentwicklungskonzept und/oder auf unverbindlichen, alten und somit ggfs. überholten Bebauungsstudien bzw. Bebauungsplanentwürfen sowie der denkbaren Bebauungstypologie. Die Studien sind in der Regel vom Rat oder seinen Gremien weder beraten noch beschlossen worden. Außerdem ist zu beachten, dass je nach Objektplanung der Gebäude (Wohnungen mit 60-70 m<sup>2</sup>, 80-90 m<sup>2</sup> oder 100-120 m<sup>2</sup> oder noch größer) die Gesamtzahl der Wohneinheiten nach oben oder nach unten geht.

sollen.

## **7. Zusammenarbeit mit NRW.URBAN GmbH & Co. KG**

Da die Stadt Hilden in den 90er Jahren gute Erfahrungen bei der Zusammenarbeit mit der LEG – z.B. bei der Entwicklung des Gewerbegebiets Hilden-Ost an der Max-Volmer-Straße – gemacht hat, erlaubt sich die Verwaltung auf ein aktuelles Unterstützungsangebot des Landes NRW hinzuweisen:

Mit Schreiben vom 15.08.2016 macht die Firma NRW.URBAN GmbH & Co. KG auf ein neues Landesprogramm zur Flächenmobilisierung aufmerksam  
NRW.URBAN bietet als Entwicklungsgesellschaft des Landes NRW an, für Flächen die Potenziale für den Wohnungsbau zu prüfen und einen „ersten qualifizierten Standortbericht“ mit Handlungsempfehlungen zur Verfügung zu stellen.  
Weiterhin bietet sie an, im Auftrag der Kommune als ihre „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ die Flächen zu entwickeln – vom Grunderwerb, über die Planung, die Erschließung bis zur Vermarktung.

Eine Unterstützung durch die Firma NRW.URBAN GmbH & Co. KG macht nur bei einem für Hilden größeren Projekt Sinn. Deshalb und weil hier die Stadt Düsseldorf beteiligt ist, schlägt die Verwaltung vor, die Zusammenarbeit bei einer eventuellen Entwicklung der Fläche 5.5 Schalbruch / Meide / Westring zu prüfen.

gez.  
B. Alkenings  
Bürgermeisterin