

Niederschrift

über die 13. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am Mittwoch, 07.02.2018 um 16:00 Uhr, im Bürgersaal des Bürgerhauses (Mittelstraße 40 in 40721 Hilden)

Anwesend waren:

Vorsitz

Herr Fred Harry Frenzel CDU

stell. Vorsitz

Herr Reinhold Daniels SPD

Ratsmitglieder

Herr Steffen Kirchhoff SPD

Herr Dominik Stöter SPD

Herr Thomas Grünendahl CDU

Herr Rainer Schlottmann CDU

Frau Susanne Vogel Bündnis90/Die Grünen

Herr Ludger Reffgen BÜRGERAKTION

Sachkundige Bürger/innen

Herr Frank Sondermann SPD

Herr Arif Yilmaz CDU

Herr Roland Krüger Allianz für Hilden

Herr Stefan Rüscher FDP

Beratende Mitglieder gemäß § 58 Abs. 1 GO NRW (nicht stimmberechtigte Fraktionen)

Herr Ulrich-Joachim Knak AfD

Beiräte

Frau Renate Blum Behindertenbeirat

Herr Rolf Pohlmann Seniorenbeirat

Von der Verwaltung

Herr 1. Beigeordneter Norbert Danscheidt Stadt Hilden

Herr Beigeordneter Sönke Eichner Stadt Hilden

Frau Beigeordnete Rita Hoff Stadt Hilden

Herr Kämmerer Heinrich Klausgrete Stadt Hilden

Herr Kai Kröger Stadt Hilden

Herr Christian Schwenger Stadt Hilden

Frau Christiane Heller Stadt Hilden

Herr Peter Stuhlträger Stadt Hilden

Tagesordnung:

Eröffnung der Sitzung

Änderungen zur Tagesordnung

Einwohnerfragestunde

- 1 Befangenheitserklärungen
- 2 Bestellung Kai Kröger zum Schriftführer
- 3 Haushaltsplan - Entwurf 2018 - Änderungsliste
- 4 Aktuelles aus der Wirtschaftsförderung
- 5 Beschlusskontrolle der Beschlüsse des Wirtschafts- und Wohnungsbauausschuss für 2017
- 6 Bericht über die Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- 7 Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule:
Fortschreibung des Vermarktungskonzepts
- 8 Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN: Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei Bebauungsplänen
- 9 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen
- 10 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Herr Frenzel eröffnete um 16:00 Uhr die Sitzung.

Änderungen zur Tagesordnung

TOP 7 wurde vorgezogen und TOP 3 dafür an dieser Stelle beraten.

Einwohnerfragestunde

Es erfolgten keine Meldungen.

1 Befangenheitserklärungen

Niemand erklärte sich für befangen.

2 Bestellung Kai Kröger zum Schriftführer

WP 14-20 SV
80/019

Der Wirtschafts- und Wohnungsförderungsausschuss bestellt Herrn Kai Kröger als Schriftführer. Christian Schwenger bleibt stellvertretender Schriftführer.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig beschlossen

3 Haushaltsplan - Entwurf 2018 - Änderungsliste

WP 14-20 SV
80/020

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss beschließt zum Haushaltsplan-Entwurf 2018 die in der Anlage aufgeführten Änderungen.

4 Aktuelles aus der Wirtschaftsförderung

Herr Kröger stellte sich dem Ausschuss als neuer Leiter des Teams Wirtschaftsförderung kurz vor. Er berichtete über die Entwicklung und Projekte des vergangenen Jahres und zog eine positive Bilanz der Arbeit.

Herr Reffgen (Bürgeraktion) wandt ein, dass die Ausbildungs- und Studienbörse grundsätzlich gut zu bewerten sei, aber der späte Zeitpunkt aus seiner Sicht nicht sinnvoll erscheint.

Dazu hat Herr Schwenger Stellung bezogen. Die Ausbildungs- und Studienbörse findet in Absprache mit den Schulen im April/Mai eines jeden Jahres mit. Hintergrund für diesen Zeitpunkt sei zum einen die Verfügbarkeit der Ausstellungsfläche. Alternativ könnte die Börse im Herbst stattfinden, aber das lehnen die Schulen aus Zeitgründen ab. Die Hauptzielgruppe der Börse sind Schülerinnen und Schüler der Klassen 9 und Q1. Zum Zeitpunkt der Börse haben diese noch ein bis 1,5 Jahre Zeit bis zum Abschluss.

Der Ausschuss nimmt den Bericht der Wirtschaftsförderung zur Kenntnis.

| | | |
|---|--|-----------------------|
| 5 | Beschlusskontrolle der Beschlüsse des Wirtschafts- und Wohnungsbauausschuss für 2017 | WP 14-20 SV 80/021 |
|---|--|-----------------------|

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauauförderungsausschusses der Stadt Hilden nimmt den nachfolgenden Sachstand zur Beschlusskontrolle seines eigenen Gremiums zur Kenntnis:

Ein nichtöffentlich gefasster Beschluss aus dem Jahr 2017 wird unter Tagesordnungspunkt 16 behandelt. Weitere Beschlüsse mit Handlungsauftrag an die Verwaltung wurden im Berichtszeitraum nicht gefasst.

| | | |
|---|--|-----------------------|
| 6 | Bericht über die Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau | WP 14-20 SV 50/110 |
|---|--|-----------------------|

Frau Nioduschewski konnte zu den Rückfragen Ihres Berichtes zur Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau Stellung nehmen. Der Ausschuss nahm den Bericht anschließend zur Kenntnis.

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauauförderungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Situation des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Hilden zur Kenntnis.

| | | |
|---|---|-----------------------|
| 7 | Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule: Fortschreibung des Vermarktungskonzepts | WP 14-20 SV 61/177 |
|---|---|-----------------------|

Vor der Abstimmung diskutierten die Mitglieder des Ausschusses über das neue Konzept zur Vermarktung des Areals der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule.

Aus verschiedenen Gründen äußerten sich Herr Rüscher (FDP), Herr Reffgen (Bürgeraktion) und Herr Knak (AfD) kritisch zum Konzept. Herr Daniels (SPD), Herr Schlottmann (CDU), und Frau Vogels (Grüne) sprachen sich für das neue Konzept aus.

Der folgende Beschlussvorschlag wurde sodann mehrheitlich angenommen:

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

1. Die Beschlüsse des Rates vom 17.06.2015 zum Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule werden geändert.
2. Die in der Anlage 1 blau unterlegten Baugrundstücke werden von der Stadt Hilden nach Konzeptqualität an einen Investor vergeben.
 - 2.1 Das Investorenauswahlverfahren soll in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung des Konzepts zu 70% und des Kaufpreises zu 30% durchgeführt werden.
 - 2.2 Der Mindestkaufpreis wird durch ein Verkehrswertgutachten festgelegt, in dem die voraussichtlichen Kosten der öffentlichen Infrastruktur gemäß beschlossener Kostenberechnung berücksichtigt werden.
 - 2.3 Zur Beurteilung des Konzepts wird die in Anlage 3 vorgelegte Bewertungsmatrix herangezogen. Sollten durch die rechtliche Beratung bei der Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens Änderungen erforderlich werden, sind diese so durchzuführen, dass die in der Bewertungsmatrix enthaltenen wohnungspolitischen Ziele erhalten bleiben. Bei einem Bedarf zu wesentlichen Änderungen ist die Bewertungsmatrix dem Rat erneut zur Beratung vorzulegen.

3. In dem Punkte-Tableau (Anlage 5), das zur Vergabe der „preisgedämpften“ Wohnungen dient, werden die Kriterien zur Ortsgebundenheit (Wohnen und Arbeiten in Hilden) ersatzlos gestrichen.
In Ziffer 3 c) wird die Pflegestufe I durch Pflegegrad 3 ersetzt.
4. Der Investor hat sich in einem Vorfinanzierungs- und Unternehmererschließungsvertrag zu verpflichten, die öffentlichen Straßen sowie die Schmutz- und Regenwasserentwässerung (einschließlich Versickerungsanlage) gemäß dem beschlossenen Entwurf (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 66/073) zu errichten und nach Herstellung der Stadt Hilden zu übergeben.
Im Bewerbungsverfahren hat der Investor nachzuweisen, dass er
 - im Hinblick auf die Bauverpflichtung und den Bau der öffentlichen Infrastruktur fachlich geeignet ist und
 - in der Lage ist, das Projekt finanziell durchzuführen, durch Vorlage eines Finanzierungsnachweises über die Gesamtinvestition sowie eine aktuelle Creditreform-Auskunft.
5. Der Investor hat sich im Kaufvertrag zur Umsetzung seines Konzepts zu verpflichten. Weiterhin sind die in der Anlage 6 beigefügten Bedingungen im Kaufvertrag aufzunehmen. Sollten durch die rechtliche Beratung bei der Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens Änderungen erforderlich werden, sind diese so durchzuführen, dass die Ziele der Regelung erhalten bleiben. Bei einem Bedarf zu wesentlichen Änderungen sind die Kaufvertragsbedingungen dem Rat erneut zur Beratung vorzulegen.
Die Umsetzung ist mit Vertragsstrafen sowie der Begründung eines Rückkauf- und Ankaufsrechts für die Stadt Hilden zu sichern.
6. Weiterhin ist der Investor im Kaufvertrag zu verpflichten, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 einzuhalten.
Dies ist mit Vertragsstrafen sowie der Begründung eines Rückkauf- und Ankaufsrechts für die Stadt Hilden zu sichern.
7. Das in der Anlage 1 grün unterlegte Baugrundstück wird der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH im Wege der Stammkapitalerhöhung übertragen.
Die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH ist zu verpflichten, auf dem Baugrundstück ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten.
8. Die Finanzmittel zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens sowie für die rechtliche Begleitung des Investorenauswahlverfahrens werden vorzeitig freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 4 SPD, 4 CDU, 1 Grüne

Nein: 1 Allianz für Hilden, 1 FDP, 1 Bürgeraktion

| | | |
|---|---|-------------------------|
| 8 | Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN: Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei Bebauungsplänen | WP 14-20 SV 61/163/1 |
|---|---|-------------------------|

Frau Vogel (Grüne) erläuterte den Antrag Ihrer Fraktion.

Der Beschlussvorschlag ist so wie er formuliert ist, nicht durchführbar, erläuterten Frau Hoff, Herr Stuhlträger und Herr Danscheidt. Herr Stuhlträger formulierte einen alternativen Beschlussvorschlag.

Herr Reffgen stellte fest, dass aus seiner Sicht der Antrag der Grünen keine klare Zielvorgabe definiert.

Der Ausschuss beschloss mehrheitlich den geänderten Beschlussvorschlag:

„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem Wohnraum ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, um einen Flächenanteil von öffentlich geförderten Wohnungen von rund 30% anzustreben. Dabei soll der Anteil von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten mit geprüft werden.“

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 4 SPD, 4 CDU, 1 Grüne

Nein: 1 Allianz für Hilden, 1 FDP, 1 Bürgeraktion

9 Mitteilungen und Beantwortungen von Anfragen

Es erfolgte keine Meldung.

10 Entgegennahme von Anfragen und Anträgen

Es wurden keine Anfragen und Anträge gestellt.

Ende der Sitzung: 18:02 Uhr

Fred Harry Frenzel / Datum
Vorsitzender

Kai Kröger / Datum
Schriftführer/in

Gesehen:

Birgit Alkenings / Datum
Bürgermeisterin

Norbert Danscheidt / Datum
1. Beigeordneter