

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 15.05.2019
AZ.: IV/61.3 230-20-1 - 1193-0 St

WP 14-20 SV 61/060/2

Anregung/Beschwerde nach § 24 GO NRW

Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule: Bürgerantrag des Seniorenbeirats und des Behindertenbeirats vom 02.09.2015

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2019	Vorberatung
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	03.07.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	10.07.2019	Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.06.2019	vertagt Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	03.07.2019	
Rat der Stadt Hilden	10.07.2019	

Anlage 1: Antrag Senioren- und des Behindertenbeirats

Anlage 2: Auszug aus der Niederschrift des Stadtentwicklungsausschusses vom 24.09.2015

Anlage 3: Auszug aus der Niederschrift_zur SV 61-34-1_StEA und Rat_2018-12-12

SV komplett

Auszug aus vorläufiger Niederschrift TOP 5.1 SteA - SV 61/238



Hilden

Die Bürgermeisterin

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	011201	Grundstücksmanagement – unbebaute Grundstücke		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IVKE610001	Verlaufserlöse Amt 61		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(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 €
2022	IVKE610001	682100	Einzahlung a. d. Veräuße- rung von Grundstücken	2.000.000

**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

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragstel-
ler geprüft – siehe SV?

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer
Gesehen

Anja Franke

Stand: 14.06.2019

Redaktioneller Hinweis:

Die Sitzungsvorlage hängt inhaltlich mit der Beratung der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/238/1 „Ehemalige Theodor-Heuss-Schule: Kriterien des Investorenauswahlverfahrens“ zusammen. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.06.2019 wurden auch beide Sitzungsvorlagen gemeinsam beraten.

Deshalb wird die Beratungsfolge zu diesem gemeinsamen Bürgerantrag des Senioren- und Behindertenbeirats dahingehend geändert, dass diese Sitzungsvorlage immer parallel zur Sitzungsvorlage 61/238 beraten wird. Somit wird zum Abschluss der Beratung des Bürgerantrags nicht mehr die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sondern die Sitzung des Rates angestrebt.

Dadurch kann auch die Beratung dieses gemeinsamen Bürgerantrags voraussichtlich zügiger zum Abschluss gebracht werden und die Antragsteller müssen nicht nach einer Entscheidung des Rates in der Sache noch auf eine Bestätigung durch einen Beschluss im Haupt- und Finanzausschuss warten.

Stand: 15.05.2019

Zusätzliche Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sitzungsvorlage wurde zuletzt im Stadtentwicklungsausschuss am 21.11.2018 beraten. In dieser Sitzung wurde im Einvernehmen mit den Vertreterinnen bzw. Vertretern des Senioren- und Behindertenbeirats die Beratung des Bürgerantrags bis zu der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.06.2019 vertagt.

Mit der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/238 „Ehemalige Theodor-Heuss-Schule: Kriterien des Investorenauswahlverfahrens“ stellt die Verwaltung einen Vorschlag zur Beratung, welche Anforderungen ein möglicher Investor erfüllen muss und welche wünschenswert sind. Die Muss-Kriterien führen zum Ausschluss, die wünschenswerten Kriterien führen zu „Bewertungspunkten“. Der Investor, dessen Bau- und Nutzungskonzept die meisten „Bewertungspunkte“ erhält, soll den Zuschlag erhalten.

In Bezug zum gemeinsamen Bürgerantrag des Senioren- und Behindertenbeirates sieht der Vorschlag der Verwaltung vor, dass Investoren ausgeschlossen werden, wenn deren Bau- und Nutzungskonzept einen kleineren Anteil als 30% von den Wohnungen als Mietwohnungen vorsehen. Ein höherer Anteil als 50% wird abhängig vom Anteil von 2 bis zu 10 „Bewertungspunkten“ honoriert.

Weiterhin schlägt die Stadtverwaltung vor, dass Investoren ausgeschlossen werden, wenn deren Bau- und Nutzungskonzept kleineren Anteil als 30% von der Netto-Wohnfläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen vorsehen. Ein höherer Anteil als 30% wird abhängig vom Anteil von 10 bis zu 20 „Bewertungspunkten“ honoriert.

Wenn der Rat und seine Ausschüsse diesem Vorschlag folgen, wird aus Sicht der Verwaltung dem Bürgerantrag entsprochen.

Rat und Verwaltung legen zwar nicht fest, aber setzen sich dafür ein, dass auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule ausnahmslos Mietwohnungen entstehen können. 30% der Netto-Wohnfläche muss als öffentlich geförderter Mietwohnraum entstehen.

gez.

Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Stand: 02.11.2016

Zusätzliche Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sitzungsvorlage wurde zuletzt im Stadtentwicklungsausschuss am 24.09.2015 beraten und auf Antrag der CDU-Fraktion mehrheitlich „bis zur Vorlage des Raumkonzeptes der VHS“ vertagt (siehe beigefügter Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.09.2016).

Auch zur Verbandsversammlung der VHS-Zweckverbands Hilden-Haan am 06.10.2016 konnte das VHS-Team nicht den künftigen Raumbedarf der Volkshochschule benennen. Die Verbandsversammlung hat daraufhin zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Hilden nun ohne Stellungnahme der VHS über das Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule entscheiden wird.

Vor diesem Hintergrund stellt die Verwaltung, die Sitzungsvorlage zum Bürgerantrag des Seniorenbeirats vom 02.09.2015 bezüglich des Nutzungskonzeptes für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule sowie die beiden Sitzungsvorlagen WP 14-20 SV 61/034 (Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule) und WP 14-20 SV 61/057 (Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015) erneut zur Beratung.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Stand: 08.09.2015

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. Des-

halb 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 Grundeigentümerversverein 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 entwickeln. 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 m² 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 m² Wohnfläche) – die Errichtung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau gerade noch wirtschaftlich darstellbar ist, reduziert sich der Kaufpreis voraussichtlich um rund ~220.000,- €.

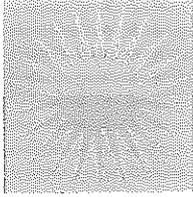
Da der notwendige Nachweis der Stellplätze in Tiefgaragen erfolgen soll, um die zu errichtende Wohnfläche tatsächlich zu ermöglichen und im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Errichtung von Tiefgaragen nicht zusätzlich gefördert wird, müssen die zusätzlichen Herstellkosten voraussichtlich auch bei 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 er-

richten, 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



Seniorenbeirat
Stadt Hilden



An Frau Bürgermeisterin
Birgit Alkenings

Am Rathaus 1
40721 HILDEN

Hilden, den 02. September 2015

STADT HILDEN
Poststelle
07. Sep. 2015
Amt *Or* Amt *Or*

SA

Bürgerantrag zur geplanten Bebauung des Geländes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwänglerstraße gemäß § 24 GO NRW

Sehr geehrte Frau Alkenings,

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 Fachausschüsse 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.

Mit freundlichen Grüßen.

H. Stigmaier
Hiltrud Stigmaier
Stellv. Vorsitzende Seniorenbeirat

Klaus Dupke
Klaus Dupke
Vorsitzender Behindertenbeirat

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.:WP 14-20 SV 61/034
Betreff:	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule	

26.08.2015 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 4.1

Der Tagesordnungspunkt wurde in die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.09.2015 vertagt.

24.09.2015 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 4.1

Der Tagesordnungspunkt wurde vorgezogen. Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 4.1, 2.1 und 3.2 im Anschluss an TOP 3.1. Die Beschlussfassung ist bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

Es erfolgte eine kontroverse Diskussion, aus der folgendes festzuhalten ist:

- Herr Hanten sprach sich dafür aus, das Gelände als Reservefläche vorzuhalten und eine Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff zu nehmen. Das Hausmeisterhaus kann vermarktet werden. Auch Herr Kalversberg sprach sich gegen eine Vermarktung des Gesamtgeländes aus, da in Zukunft mehr Flächen für den Gemeinbedarf benötigt würden.
- Frau Schlottmann bat um Vertagung bis zur Vorlage des Raumkonzeptes der VHS im Laufe des Monats November 2015.
- Herr Scholz und Herr Joseph sprachen sich für eine Vermarktung entsprechend der Variante 1 aus, wobei Herr Scholz die Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (30%) über die WGH befürwortete, Herr Joseph dies ablehnte. Herr Scholz kritisierte zudem, das Raumkonzept der VHS stünde schon sehr lange aus.
- Frau Vogel sprach sich für eine Entscheidung entsprechend ihres vorliegenden Antrages (TOP 3.2) aus und unterstützte damit den Antrag des Seniorenbeirates (TOP 2.1).

Auf die Nachfrage von Frau Schlottmann, wann der Seniorenbeirat den Antrag beschlossen habe, antwortete Frau Klöppelt, es sei keine Aufgabe der Fraktionen Beschlüsse des Seniorenbeirates zu hinterfragen. Frau Schlottmann kündigte eine Beanstandung dieses Beschlusses bei der Bürgermeisterin an.

Auf Nachfrage von Herrn Albers wurde von Herrn Trapp und Herr Groll ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen auf eine Tiefgarage nicht verzichtet werden kann und dass bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze Abzüge vorgenommen werden, wenn das betreffende Grundstück eine sehr günstige Anbindung an den ÖPNV habe. Dies sei hier nicht der Fall. Herr Groll erläuterte zusätzlich

auf Nachfrage von Herrn Albers die Vorteile der Kaufpreisbildung nach der qm-Wohnfläche. Frau Hoff ergänzte, wenn dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Erhalt eines weiteren Schulgebäudes für die VHS gefolgt werde, müsse eine neue Variante zur Bebauung erarbeitet werden, die bisherigen Konzepte ließen sich dann nicht umsetzen.

Die Vorsitzende rief zunächst zur Abstimmung über den Vertagungsantrag auf.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich vertagt mit

9 Ja-Stimmen und

7 Nein-Stimmen (SPD-Fraktion, FDP-Fraktion)

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/034/2
Betreff:	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule	

21.11.2018 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 5.1

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.1, 3.2, 3.4 und 5.1. Die Beschlussfassung wird bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

Herr Scholz stellte für die SPD-Fraktion folgenden Änderungsantrag zum vorliegenden Beschlussvorschlag der SV 61/034/2:

„Der Rat der Stadt beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Investoren einzuladen, für ein Auswahlverfahren innovative Planungs- und Realisierungskonzepte zu entwickeln. Dies soll auf Basis der Strukturstudie 1 erfolgen, dabei sind die hierin vorgesehenen Gebäudestellungen nicht verbindlich. Im Plangebiet ist 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau verbindlich vorzusehen.
Die Nutzung der Schulgebäude durch die VHS endet 30.06.2022.“

Er erläuterte, dass nach Ansicht der SPD-Fraktion mit diesem Beschlussvorschlag die vorliegenden Ergänzungsanträge zusammengefasst werden. Außerdem sollen im Verfahren zur Auswahl des künftigen Investors auch Kriterien bezüglich der Gestaltung der künftigen Bebauung herangezogen werden.

Herr Reffgen stellte für die Fraktion Bürgeraktion ebenfalls einen Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag der SV 60/034/2:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt, nach Vorberatungen im Stadtentwicklungsausschuss Verhandlungen mit der städtische Wohnungsbaugesellschaft zu führen, mit dem Ziel, das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule zur Errichtung von Sozialwohnungen an die WGH im Wege der Sacheinlage zu übertragen.“

Begründung:

Die Schulgebäude an der Furtwängler Straße werden bisher – abgesehen von der im östlichen Flügel neu errichteten Kindertagesstätte – einstweilig durch die VHS genutzt. Dass diese schulische Nutzung mit einer anderweitigen Verwendung und baulichen Aktivitäten auf dem Gelände endet, ist in der Öffentlichkeit vielfach diskutiert worden und allen Beteiligten hinlänglich vertraut. Die VHS ist darauf vorbereitet, dass sie ihren bereits exakt quantifizierten Raumbedarf in diesem Fall an anderer Stelle in Hilden decken muss.

Nach den bisherigen Vorplanungen könnten auf dem ehemaligen Schulgelände ca. 90 bis 100

Wohnungen entstehen, ggf. in mehreren Bauabschnitten. Die starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Hilden, das äußerst dünne Angebot auf diesem Gebiet, der gleichzeitige Ablauf vieler Sozialbindungen – die Entwicklung, bei der allein in den letzten Jahren über 50 Wohnungen im Besitz der WGH den Sozialstatus verloren haben, setzt sich fort, - unterstreichen den dringenden Bedarf in diesem Segment des Wohnungsmarkts.

Dem entgegen steht in Hilden der Mangel an großen Flächen, die ökologisch und im Wettstreit mit anderen Nutzungen unbedenklich als Bauland ausgewiesen werden könnten.

Angesichts der extrem angespannten Situation auf dem Markt günstiger Wohnungen in Hilden kann es sich die Stadt nicht leisten, sich auf einem stadteigenen, zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstück lediglich mit 30 Prozent sozialen Wohnungsbau zufrieden zu geben.

Wie die Verwaltung immer wieder zutreffend betont, können Bauträger auf dem freien Markt nicht zur Errichtung von Sozialwohnungen verpflichtet werden; ausgenommen, der Grund und Boden gehört der Stadt Hilden und kann mit der Zweckbindung „Errichtung von Sozialwohnungen“ einer entsprechenden Bebauung zugeführt werden. Diese ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Bundesregierung hegt die Absicht, kurzfristig ein Programm für die soziale Wohnraumförderung aufzulegen und bis 2021 fünf Milliarden Euro dafür zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen dieses Programms sollen bundesweit über 100.000 neue Sozialwohnungen errichtet werden. Dies lässt von kurzfristigem Handeln und einer hohen Förderbereitschaft ausgehen, auf die sich die Stadt, falls sie daran partizipieren möchte, schnell vorbereiten sollte.

Durch eine Übertragung der ehemaligen Schulgrundstücke an die WGH als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Hilden könnte das Grundvermögen indirekt bei der Stadt verbleiben.

Eine Abwicklung in mehreren Bauphasen dürfte der befristet verlängerten Nutzung von Teilen des Bestandsgebäudes durch die VHS entgegenkommen.

Zusammengefasst sollte diese Perspektive den Rat kurzfristig zum Handeln veranlassen und klar Weichen zu stellen:

- Es ist höchste Zeit, das fruchtlose „Pingpong-Spiel“ zwischen VHS und Stadtentwicklung politisch zu beenden.
- Es stünde der Stadt gut zu Gesicht, endlich wieder einmal im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus einen spürbaren Akzent zu setzen, der mehr bewirkt, als der „Tropfen auf dem heißen Stein“.
- Es wäre wünschenswert, ein entsprechendes Wohnungsbau-Projekt unter Zuhilfenahme überörtlicher Förderprogramme realisieren zu können.
- Als Projektpartner sollte primär eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft in Frage kommen, vorzugsweise die WGH. Grundsätzlich ist einer nicht am Markt spekulierenden Wohnungsbaugesellschaft oder Baugenossenschaft, die sich der Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums verpflichtet sieht, der Vorzug zu geben.“

Herr Burchartz erläuterte nochmals seinen Antrag (SV 61/211). Er habe die Gebäude in Augenschein genommen. Der bauliche Zustand lasse eine langfristige Nutzung ohne großen Instandsetzungsaufwand zu. Eine jährliche Miete von 40.000 € sei angemessen und ergeben über den von seiner Fraktion beantragten Nutzungszeitraum eine Einnahme von 400.000 € und Gebäude und Grundstück seien weiterhin im Eigentum der Stadt.

Aus den weiteren Wortmeldungen bleibt zu den vorliegenden Antrags- und Beschlussvorlagen folgendes festzuhalten:

- Antrag der Fraktion Allianz (SV61/211) für Hilden
CDU-Fraktion, FDP-Fraktion, SPD-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: keine Zustimmung
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (SV 61/057/1)

- CDU-Fraktion, SPD-Fraktion: zu 1. Zustimmung, zu 2. Ablehnung
- Bürgerantrag Senioren- und Behindertenbeirat (SV 61/060/1)
CDU-Fraktion, Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Zustimmung
SPD-Fraktion: zu a) Ablehnung, zu b) Zustimmung
- Beschlussvorschlag SV 61/034/2
CDU-Fraktion, FDP-Fraktion: Zustimmung

Herr Joseph erklärte, dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion werde bezüglich der Quote für die Errichtung von sozialem Wohnungsbau nicht zugestimmt.

Frau Vogel modifizierte den vorliegenden Antrag (SV 51/057/1). Ziffer 2 solle entfallen. Im Übrigen spreche sich die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für die Strukturstudie 1 aus. Zu den Änderungsanträgen der SPD-Fraktion und Fraktion Bürgeraktion könne heute keine Entscheidung getroffen werden.

Herr Scholz führte zum Antrag der Fraktion Bürgeraktion aus, dass das Konzept der WGH vorsehe, kleine Einheiten auf kleinen Grundstücken zu errichten und führte hierzu Beispiele an. Auch der Wunsch nach einer Quote von 30 % sozialem Wohnungsbau spreche gegen den Vorschlag der Fraktion Bürgeraktion. Wenn heute keine Entscheidung über den Änderungsantrag erfolge, solle die Entscheidung abschließend im Rat am 12.12.2018 gefasst werden.

Herr Reffgen wiederholte nochmals Gründe, die zu dem Antrag der Fraktion Bürgeraktion führten, und erklärte, auch in der Vergangenheit seien größere Vorhaben im sozialen Wohnungsbau errichtet worden. Der Bereich Am Zuckerbuckel habe sich gut in das Gebiet eingefügt. Das Grundstück der Theodor-Heuss-Schule biete günstige Voraussetzungen vom bisherigen Konzept der WGH abzuweichen.

Herr Stuhlträger machte unter Bezugnahme auf den konzipierten Zeitplan (Anlage 5 der SV 61/034/2) deutlich, es handele sich um ein mehrstufiges Verfahren. Im 1. Schritt sei lediglich ein Beschluss notwendig, ob auf dem gesamten Restgrundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule Wohnungsbau durchgeführt werden solle. Dies könne auf Grundlage des vorliegenden Beschlussvorschlages der SV 61/034/2 geschehen. Erst in einem 2. Schritt müsse festgelegt werden, welche Anforderungen an das Projekt gestellt werden sollen. Dies sei aber das Thema der vorliegenden Ergänzungsanträge. Eine sofortige Entscheidung hierüber sei daher nicht erforderlich, da diese Angaben erst für die Ausschreibung benötigt werden. Der Grundsatzbeschluss „Wohnungsbau ja oder nein“ sei für die anstehenden Haushaltsplanberatungen erforderlich. Für die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen, die vor der Ausschreibung erfolgen müssen, werden im Haushaltsplan 2019 zusätzliche Mittel veranschlagt werden müssen.

Nachdem klargestellt wurde, dass

- die Ausschreibungskriterien des Vorhabens auch im Stadtentwicklungsausschuss beraten werden,
- sich die Vertreter der Beiräte mit einer Vertagung ihres Bürgerantrages einverstanden erklärt hatten und
- die Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der modifizierten Fassung, der SPD-Fraktion und der Fraktion Bürgeraktion mit Zustimmung der Antragsteller vertagt werden können,

konnte die Vorsitzende zur Abstimmung aufrufen.

Zunächst erfolgte die Abstimmung über die Vertagung der vorliegenden Anträge der SPD-Fraktion und Fraktion Bürgeraktion.

Beide Anträge wurden mit 16 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden) vertagt bis zur Beratung der Festlegungen der Ausschreibungskriterien im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

16 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden)

12.12.2018 Rat der Stadt Hilden

TOP 4.6

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

40 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen (Fraktion Allianz für Hilden)