

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 03.02.2021
AZ.: IV/61.3 230-20-1-1193

WP 20-25 SV 61/023

Antragsvorlage

Antrag der SPD vom 28.01.2021: Bau und Betrieb eines Wohngebäudes für Menschen mit Behinderungen

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 17.02.2021

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

10.03.2021

Entscheidung

Anlage 1: Antrag der SPD-Fraktion vom 28.01.2021

Anlage 2: Übersicht der Grundstückszuordnung (Stand: Ausschreibung des Auswahlverfahrens)

Antragstext:

Der Rat der Stadt Hilden möge nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss sowie im Ausschuss für Finanzen und Beteiligung folgendes beschließen:

Der Rat der Stadt Hilden beauftragt die städtische Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH, auf der voraussichtlich 877 m² große Teilfläche auf dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule, eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung zu errichten. Das Gebäude bleibt nach Fertigstellung im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft und wird an einen Träger vermietet. In den Mietvertrag ist die Verpflichtung aufzunehmen, dass die Räumlichkeiten vorwiegend an Menschen mit Behinderung aus Hilden vermietet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, vor Baubeginn für die Planung und den Betrieb der Einrichtung eine offene Trägerauswahl durchzuführen. Vorzugweise sollen Gespräche mit Trägern geführt werden, die bereits Einrichtungen der Eingliederungs- und Behindertenhilfe für Kinder und Jugendliche in Hilden betreiben und schon Erfahrungen mit anbieterverantworteten Wohngemeinschaften aufweisen können. Der Sozialausschuss ist über die Auswahl zu informieren.

Erläuterungen zum Antrag:

Die Wohnraumwünsche von Menschen mit Behinderung sind im Wandel. Nachdem viele Jahre das Leben in stationären Wohngruppen im Mittelpunkt stand, geht es heute vielmehr um das Leben in den eigenen vier Wänden mit ambulanter Unterstützung. Dies geht einher mit der politischen und sozialrechtlichen Vorgabe „ambulant vor stationär“. Daher unterstützt der Landschaftsverband Rheinland seit einigen Jahren die Initiative von Sozialträgern, sogenannte anbieterverantwortete Wohngemeinschaften für Erwachsene mit Behinderung zu betreiben.

In Hilden gibt es eine Vielzahl von Trägern der stationären Eingliederungs- und Behindertenhilfe für Kinder und Jugendliche. Diese stationären Angebote weisen in ihren Konzeptionen allerdings häufig eine Altersbegrenzung auf. So müssen sich die Träger oftmals im jungen Erwachsenenalter ihres Klienten auf die Suche nach einer Anschlusseinrichtung machen. Da es in Hilden und im Umland bisher zu wenig Wohnangebote für junge Erwachsene mit Behinderung gibt, weichen die Träger oftmals auf weitentfernte Einrichtungen aus. So müssen die Menschen, die gerade auf ein stabiles soziales und urbanes Umfeld angewiesen sind, häufig ihren gewohnten Sozialraum verlassen. Hinzu kommen die jungen Menschen mit Behinderung, die abseits der stationären Angebote in ihrem Elternhaus aufwachsen und altersbedingt eigenen Wohnraum zur Verselbständigung suchen, ohne den engen (räumlichen) Kontakt zu den Angehörigen zu verlieren.

Um diesen Menschen auf dem Wohnungsmarkt in Hilden ein passendes Angebot anbieten zu können, schlägt die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Hilden vor, die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit der Errichtung einer anbieterverantworteten Wohngemeinschaft zu beauftragen.

Dieses Projekt soll auf der voraussichtlich 877 m² großen Teilfläche auf dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule realisiert werden, die durch Ratsbeschluss für eine Bebauung durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH vorgesehen ist. Das Grundstück bietet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, an das Nahversorgungszentrum rund um den Nordmarkt, an den Hildener Stadtwald und örtliche Einrichtungen wie das Area51.

Die Errichtung und anschließende Vermietung der anbieterverantworteten Wohngemeinschaft durch die Wohnungsbaugesellschaft hat verschiedene Vorteile: Die Gesellschaft hat Erfahrungen im Bau von behindertengerechten Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zudem bleibt das Grundstück im städtischen Besitz und die Gesellschaft kann Mieteinnahmen akquirieren. Außerdem muss ein Träger keine großen finanziellen Mittel zum Betreiben der Einrichtung aufnehmen, was die Auswahl an geeigneten Trägern vergrößert.

Denn die meisten Träger suchen für ihre Klienten auf dem Mietwohnungsmarkt nach geeigneten Wohnraum für ambulante anbieterverantwortliche Wohnangebote, um das eigene finanzielle Risiko zu minimieren. Im Fall eines Trägerwechsels könnte die Einrichtung zudem ohne großen Aufwand durch Änderung des Hauptmietvertrages an einen anderen Träger übergeben werden, ohne Risiko für die Bewohner.

Für die fachliche Ausgestaltung soll die Verwaltung frühzeitig – aber spätestens bis zum Baubeginn – einen geeigneten Träger auswählen, der die fachliche Expertise für eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft aufweist und die Wohnungsbaugesellschaft beim Bau und der anschließenden Vermietung (beispielweise bei der Erarbeitung von Untermietverträgen) berät. Dies hätte zudem den Vorteil, dass die Bewohnerakquise zeitig begonnen werden könnte. Ein Kennenlernen der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander wäre vor Einzug somit möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass des als Anlage 1 beigefügten Antrags der SPD-Fraktion war die Beratung eines Antrags einer gemeinnützigen GmbH, auf der in der Anlage 2 grün unterlegten Teilfläche ein Gebäude mit Wohnungen für Menschen mit Behinderungen zu errichten und zu betreiben.

Dieser Antrag wurde mit der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/016 im nicht-öffentlichen Teil des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 28.01.2021 erstmals zur Vorberatung gestellt. Aufgrund eines in diesem Ausschuss mehrheitlich beschlossenen Änderungsantrages der CDU wurde die genannte Sitzungsvorlage ergänzt. Mit dieser Beschlussempfehlung kann die modifizierte Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/016/1 nunmehr öffentlich beraten werden. Wie in dieser Vorlage erläutert wurde sie deshalb um die nicht-öffentlichen Belange bereinigt, da diese für die weitere Beratung unwesentlich wurden.

Da sich die genannte Vorlage und der Antrag der SPD-Fraktion mit der gleichen Thematik und dem gleichen Grundstück auseinandersetzen, schlägt die Verwaltung vor, auf eine Vorberatung dieses SPD-Antrags im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss zu verzichten und den Antrag sowie die modifizierte Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/016/1 im Ausschuss für Finanzen und Beteiligung (Vorberatung) sowie abschließend im Rat (Entscheidung) parallel zur Beratung zu stellen.

Die Verwaltung vermutet, dass deshalb die Beratung beider Sitzungsvorlagen gemeinsam erfolgen wird.

Der hier zur Beratung gestellte Antrag der SPD sowie der genannte Änderungsantrag der CDU gehen beide davon aus, dass auf dem in Frage stehenden Grundstück ein Gebäude mit Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Behinderungen und sonstigem Hilfebedarf errichtet und betrieben wird.

Der Unterschied liegt darin, wie das Grundstück zur Verfügung gestellt wird, wer baut und wie die Auswahl der Betreiberin des Wohngebäudes erfolgen soll.

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss empfiehlt in Folge des Änderungsantrages der CDU mehrheitlich, dass die Stadt im Rahmen eines Auswahlverfahrens ein Erbbaurecht an dem Grundstück ausschreibt und sich potentielle Betreiberinnen um Bau und Betrieb des Wohngebäudes (inkl. Betreuung bzw. Unterstützung der hilfebedürftigen Menschen) bewerben.

In dem hier vorgelegten SPD-Antrag wird vorgeschlagen, dass die Stadt das Grundstück der WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH überträgt und diese dort ein Wohngebäude errichtet. Vorher oder parallel soll die Stadtverwaltung einen potentiellen Mieter suchen, der dieses Gebäude von der WGH mietet und dort die Wohnungen an Menschen mit Behinderungen und sonstigem Hilfebedarf untervermietet sowie diese betreut bzw. unterstützt.

In der Begründung zu ihrem Änderungsantrag zur Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/016/1 setzt sich die CDU mit den Nachteilen einer „Zwischenschaltung“ der WGH auseinander. In der Begründung des beigefügten SPD-Antrags werden die Vorteile dieser „Zwischenschaltung“ erläutert.

Die Stadtverwaltung kann zu diesen Darstellungen nichts Wesentliches ergänzen.

Es ist nur darauf hinzuweisen, dass die Stadtverwaltung bisher keine Mieter/innen für ein Objekt einer städtischen Tochter gesucht und festgelegt hat.

Dieses seitens der SPD vorgeschlagene Auswahlverfahren birgt nach Einschätzung der Verwaltung Abstimmungsrisiken zwischen Stadt und städtischer Tochter, die in der Regel negative Auswirkungen auf die Planung und den Bau des Gebäudes haben.

Sollte der Ausschuss für Finanzen und Beteiligung und der Rat dem Vorschlag der SPD den Vorrang geben, hält es die Verwaltung deshalb für sinnvoller, dass die WGH ihre Mieterin selbst sucht und mit ihr den Mietvertrag aushandelt.

Sollte aus Sicht der politischen Gremien eine Einflussnahme der Stadt erforderlich sein, könnte im Übertragungsvertrag zwischen Stadt und WGH ein Genehmigungsvorbehalt vereinbart werden.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Entscheidung, wer das Grundstück mit einem gemeinnützigen Wohnbauvorhaben bebaut, hat keine Relevanz für das Klima.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011201 Grundstücksmanagement – unbebaute Grundstücke		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IVKE610001	Verkaufserlöse Amt 61	
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	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 €
2023	IVKE610001	101401	Kapitalerhöhung für die WGH durch Grundstücksübertragung	0

**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 ges. Franke		



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
Fraktion im Rat der Stadt Hilden

Die Ratsfraktion Hilden

Fon: +49 (0) 21 03 / 54 708

Fax: +49 (0) 21 03 / 52 047

Email: spd-hilden@t-online.de

ANTRAG

zur Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 28. Januar 2021.

Der Rat der Stadt Hilden möge nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss sowie im Ausschuss für Finanzen und Beteiligung folgendes beschließen:

Der Rat der Stadt Hilden beauftragt die städtische Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH, auf der voraussichtlich 877 m² große Teilfläche auf dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule, eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung zu errichten. Das Gebäude bleibt nach Fertigstellung im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft und wird an einen Träger vermietet. In den Mietvertrag ist die Verpflichtung aufzunehmen, dass die Räumlichkeiten vorwiegend an Menschen mit Behinderung aus Hilden vermietet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, vor Baubeginn für die Planung und den Betrieb der Einrichtung eine offene Trägerauswahl durchzuführen. Vorzugweise sollen Gespräche mit Trägern geführt werden, die bereits Einrichtungen der Eingliederungs- und Behindertenhilfe für Kinder und Jugendliche in Hilden betreiben und schon Erfahrungen mit anbieterverantworteten Wohngemeinschaften aufweisen können. Der Sozialausschuss ist über die Auswahl zu informieren.

BEGRÜNDUNG:

Die Wohnraumwünsche von Menschen mit Behinderung sind im Wandel. Nachdem viele Jahre das Leben in stationären Wohngruppen im Mittelpunkt stand, geht es heute vielmehr um das Leben in den eigenen vier Wänden mit ambulanter Unterstützung. Dies geht einher mit der politischen und sozialrechtlichen Vorgabe „ambulant vor stationär“. Daher unterstützt der Landschaftsverband Rheinland seit einigen Jahren die Initiative von Sozialträgern, sogenannte anbieterverantwortete Wohngemeinschaften für Erwachsene mit Behinderung zu betreiben.

In Hilden gibt es eine Vielzahl von Trägern der stationären Eingliederungs- und Behindertenhilfe für Kinder und Jugendliche. Diese stationären Angebote weisen in ihren Konzeptionen allerdings häufig eine Altersbegrenzung auf. So müssen sich die Träger oftmals im jungen Erwachsenenalter ihres Klienten auf die Suche nach einer Anschlusseinrichtung machen. Da es in Hilden und im Umland bisher zu wenig Wohnangebote für junge Erwachsene mit Behinderung gibt, weichen die Träger oftmals auf weitentfernte Einrichtungen aus. So müssen die Menschen, die gerade auf ein stabiles soziales und urbanes Umfeld angewiesen sind, häufig ihren gewohnten Sozialraum verlassen. Hinzu kommen die jungen Menschen mit Behinderung, die abseits der stationären Angebote in ihrem Elternhaus aufwachsen und altersbedingt eigenen Wohnraum zur Verselbständigung suchen, ohne den engen (räumlichen) Kontakt zu den Angehörigen zu verlieren.

Um diesen Menschen auf dem Wohnungsmarkt in Hilden ein passendes Angebot anbieten zu können, schlägt die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Hilden vor, die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit der Errichtung einer anbieterverantworteten Wohngemeinschaft zu beauftragen. ->

Dieses Projekt soll auf der voraussichtlich 877 m² großen Teilfläche auf dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule realisiert werden, die durch Ratsbeschluss für eine Bebauung durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH vorgesehen ist. Das Grundstück bietet eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, an das Nahversorgungszentrum rund um den Nordmarkt, an den Hildener Stadtwald und örtliche Einrichtungen wie das Area51.

Die Errichtung und anschließende Vermietung der anbieterverantworteten Wohngemeinschaft durch die Wohnungsbaugesellschaft hat verschiedene Vorteile: Die Gesellschaft hat Erfahrungen im Bau von behindertengerechten Wohnraum im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zudem bleibt das Grundstück im städtischen Besitz und die Gesellschaft kann Mieteinnahmen akquirieren. Außerdem muss ein Träger keine großen finanziellen Mittel zum Betreiben der Einrichtung aufnehmen, was die Auswahl an geeigneten Trägern vergrößert. Denn die meisten Träger suchen für ihre Klienten auf dem Mietwohnungsmarkt nach geeigneten Wohnraum für ambulante anbieterverantwortliche Wohnangebote, um das eigene finanzielle Risiko zu minimieren. Im Fall eines Trägerwechsels könnte die Einrichtung zudem ohne großen Aufwand durch Änderung des Hauptmietvertrages an einen anderen Träger übergeben werden, ohne Risiko für die Bewohner.

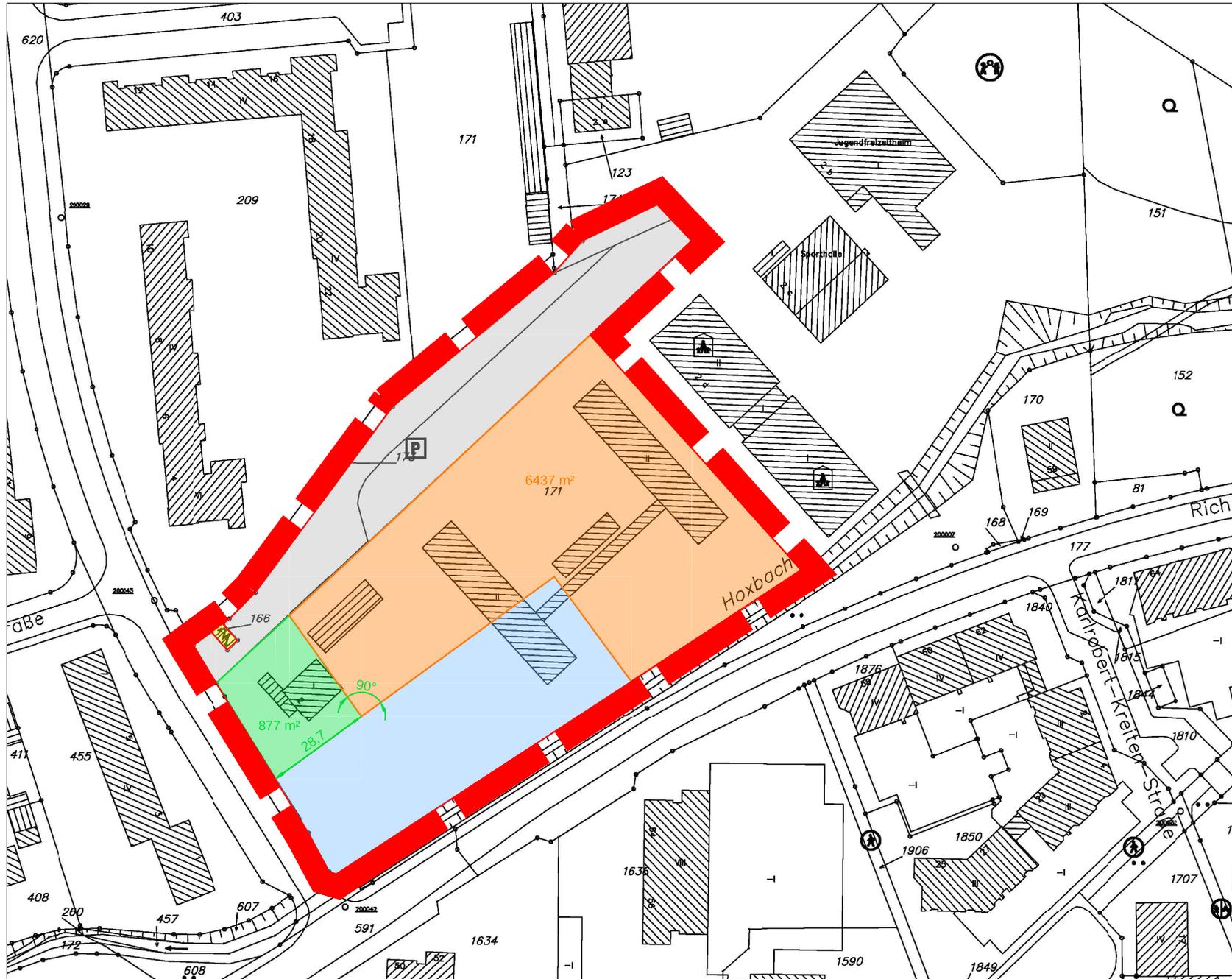
Für die fachliche Ausgestaltung soll die Verwaltung frühzeitig – aber spätestens bis zum Baubeginn – einen geeigneten Träger auswählen, der die fachliche Expertise für eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft aufweist und die Wohnungsbaugesellschaft beim Bau und der anschließenden Vermietung (beispielsweise bei der Erarbeitung von Untermietverträgen) berät. Dies hätte zudem den Vorteil, dass die Bewohnerakquise zeitig begonnen werden könnte. Ein Kennenlernen der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander wäre vor Einzug somit möglich.

Für die SPD Ratsfraktion Hilden

gez.
Kevin Buchner
Fraktionsvorsitzender

gez.
Dominik Stöter
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Investorenauswahlverfahren zur Nachfolgenutzung Theodor-Heuss-Schule - Anlage 1B



WGH	877 m ²
Investor	6.437 m ²
RRB	3.083 m ²
Verkehrsfläche	2.985 m ²
Rest	14.226 m ²
Summe	27.608 m ²
amtlich	27.620 m ²



Planungs- und Vermessungsamt

Projekt	Investorenverfahren Theodor-Heuss-Schule
Plan	Anlage 1b
Bearbeitung	Vogels
Maßstab	1:1500
Datum	09.05.2019
Änderungen	01.07.2019 v0