

# CDU-Fraktion in der Gemeindevertretung Hohenstein

## Antrag zum Baugebiet Vor Hahn II

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein beschließt:

1. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass die Entwicklung des Baugebietes „Vor Hahn II“ in Holzhausen über Aar nicht bei null beginnt. In der bisherigen Beschlusslage war das Gebiet bereits nicht ausschließlich als klassisches Einfamilienhausgebiet angelegt. Vielmehr war neben Einfamilienhäusern ausdrücklich auch Geschosswohnungsbau beziehungsweise eine dichtere Wohnbebauung vorgesehen. Vor dem Hintergrund der neuen Zusammensetzung der Gemeindevertretung nach der Kommunalwahl wird diese grundsätzliche Zielrichtung ausdrücklich bestätigt und erneut klargestellt.
2. Die Gemeindevertretung bekräftigt daher das Ziel, das geplante Baugebiet „Vor Hahn II“ nicht ausschließlich in Form klassischer Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Neben Bauplätzen für Einfamilienhäuser soll ein angemessener Anteil des Baugebietes für Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und Mietwohnungen vorgesehen werden.
3. Ziel dieser städtebaulichen Ausrichtung ist es, in Hohenstein zusätzlichen Wohnraum für Menschen zu schaffen, die kein eigenes Einfamilienhaus bauen wollen oder können. Dazu gehören insbesondere junge Familien, Alleinerziehende, Senioren, Berufspendler, junge Berufstätige sowie Menschen, die in Hohenstein wohnen bleiben oder nach Hohenstein ziehen möchten, derzeit aber kaum passende Mietwohnungen finden. Neben dem sozialen Aspekt ergeben sich auch für die Gemeinde finanzielle Vorteile, da mehr Einwohner auf der gleichen Fläche höhere Einnahmen für die Gemeinde bedeuten.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, zeitnah Gespräche mit geeigneten Projektierern, Bauträgern, Wohnungsbaugesellschaften oder vergleichbaren fachkundigen Partnern aufzunehmen. Ziel dieser Gespräche soll sein, eine tragfähige Lösung zu entwickeln, wie das Baugebiet möglichst umfassend durch einen oder mehrere externe Partner entwickelt, bebaut und vermarktet werden kann.
5. Dabei soll vorrangig geprüft werden, ob das Baugebiet „Vor Hahn II“ ganz oder zumindest in wesentlichen zusammenhängenden Teilflächen an einen oder mehrere geeignete Projektierer vergeben werden kann. Ziel soll sein, die Entwicklung, Bebauung und Vermarktung möglichst gebündelt durch fachkundige externe Partner umsetzen zu lassen, statt dass die Gemeinde sämtliche Grundstücke vollständig in Eigenregie ankauft, parzelliert, erschließt und einzeln vermarktet.
6. Im Rahmen dieser Prüfung sollen insbesondere folgende Modelle betrachtet werden:
  - Verkauf der gesamten verfügbaren Entwicklungsfläche oder wesentlicher zusammenhängender Teilflächen an einen geeigneten Projektierer mit vertraglich geregelter Bau- und Umsetzungsverpflichtung,
  - Konzeptvergabe, bei der nicht allein der höchste Kaufpreis maßgeblich ist, sondern insbesondere Wohnkonzept, Anteil von Mietwohnungen, städtebauliche Qualität, Ortsbildverträglichkeit, Umsetzungssicherheit und zeitnahe Realisierung berücksichtigt werden,
  - Entwicklung über einen städtebaulichen Vertrag mit klaren Vorgaben der Gemeinde zu Art und Maß der Bebauung, Wohnformen, Mehrfamilienhausanteil, Stellplätzen, Durchgrünung, Fristen und sonstigen Rahmenbedingungen,
  - Prüfung, ob die Gemeinde durch eine gebündelte Vergabe der Fläche Verwaltungsaufwand, Vermarktungsrisiken, Vorfinanzierungsbedarf und operative Umsetzungsrisiken reduzieren kann.
7. Bei den Gesprächen und Prüfungen ist insbesondere zu klären, wie ein angemessener Anteil an Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen verbindlich sichergestellt werden kann. Zugleich soll geprüft werden, wie sich eine solche Entwicklung städtebaulich verträglich in den Ortsteil Holzhausen über Aar einfügt.
8. Der Gemeindevorstand wird gebeten, der Gemeindevertretung ein Ergebnis der Gespräche und Prüfungen vorzulegen. Dieses soll insbesondere Aussagen enthalten zu:
  - möglicher Größe und Abgrenzung der an einen Projektierer zu vergebenden Fläche,

- Anzahl und Art der möglichen Wohneinheiten,
  - Anteil von Mietwohnungen und Mehrfamilienhäusern,
  - städtebaulicher Einbindung in das Baugebiet und den Ortsteil Holzhausen über Aar,
  - Auswirkungen auf Erschließung, Stellplätze, Verkehr und Infrastruktur,
  - wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen für die Gemeinde,
  - Entlastungspotenzial für Verwaltung und Bauamt,
  - rechtlichen Rahmenbedingungen,
  - möglichem Zeitplan für die weitere Umsetzung.
9. Bei der weiteren Prüfung ist sicherzustellen, dass die Gemeinde ihre städtebaulichen Ziele wahrt. Dazu gehören insbesondere eine zum Ortsteil passende Bauweise, eine angemessene Durchgrünung, ausreichende Stellplätze, eine gute Einbindung in das Ortsbild sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einfamilienhausbebauung und Mehrfamilienhäusern.
  10. Eine endgültige Entscheidung über Verkauf, Vergabe, vertragliche Bindung oder sonstige Umsetzungsschritte bleibt der Gemeindevertretung vorbehalten.

#### **Begründung:**

- Die Gemeindevertretung hat sich mit dem Baugebiet „Vor Hahn II“ bereits in der Vergangenheit befasst. Dabei war die Entwicklung des Gebietes nicht ausschließlich als klassisches Einfamilienhausgebiet angelegt. Vielmehr war bereits damals vorgesehen, neben Einfamilienhäusern auch Formen des Geschosswohnungsbaus beziehungsweise einer dichteren Wohnbebauung zu ermöglichen.
- Dieser Antrag greift eine bereits angelegte Zielrichtung ausdrücklich auf und entwickelt sie weiter. Da sich die Gemeindevertretung nach der Kommunalwahl personell deutlich verändert hat und viele Gemeindevertreter an der damaligen Beschlussfassung nicht beteiligt waren, ist es sinnvoll, diese Grundlage noch einmal ausdrücklich zu benennen.
- In Hohenstein besteht ein erkennbarer Mangel an Mietwohnungen. Die Wohnraumsituation ist stark durch Einfamilienhäuser und selbstgenutztes Wohneigentum geprägt. Für viele Menschen, die in Hohenstein wohnen möchten, kommt der Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses jedoch nicht in Betracht. Das betrifft junge Menschen nach Ausbildung oder Studium, Familien mit begrenztem Eigenkapital, Alleinerziehende, Senioren, die sich verkleinern möchten, sowie Menschen, die beruflich in der Region gebunden sind und bezahlbaren Mietwohnraum suchen.
- Das Baugebiet „Vor Hahn II“ bietet daher die Chance, die Wohnstruktur in Hohenstein sinnvoll zu ergänzen. Die Gemeinde sollte diese Chance nutzen und nicht ausschließlich weitere Einfamilienhausgrundstücke schaffen. Ein ausgewogener Mix aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern kann dazu beitragen, den Ortsteil Holzhausen über Aar zukunftsfähig weiterzuentwickeln.
- Hohenstein braucht nicht nur neue Bauplätze, sondern vor allem mehr unterschiedliche Wohnangebote. Wer heute in Hohenstein zur Miete wohnen möchte, findet nur sehr eingeschränkt passende Wohnungen. Wenn neue Baugebiete ausschließlich als klassische Einfamilienhausgebiete entwickelt werden, wird dieses Problem nicht gelöst.
- Die Einbindung eines geeigneten Projektierers kann für die Gemeinde erhebliche Vorteile haben. Die Gemeinde muss dann nicht sämtliche Schritte der Entwicklung, Bebauung und Vermarktung vollständig in Eigenregie übernehmen. Planung, Finanzierung, Bauabwicklung, Vermarktung und spätere Vermietung können durch fachkundige Partner professionell vorbereitet und umgesetzt werden.