

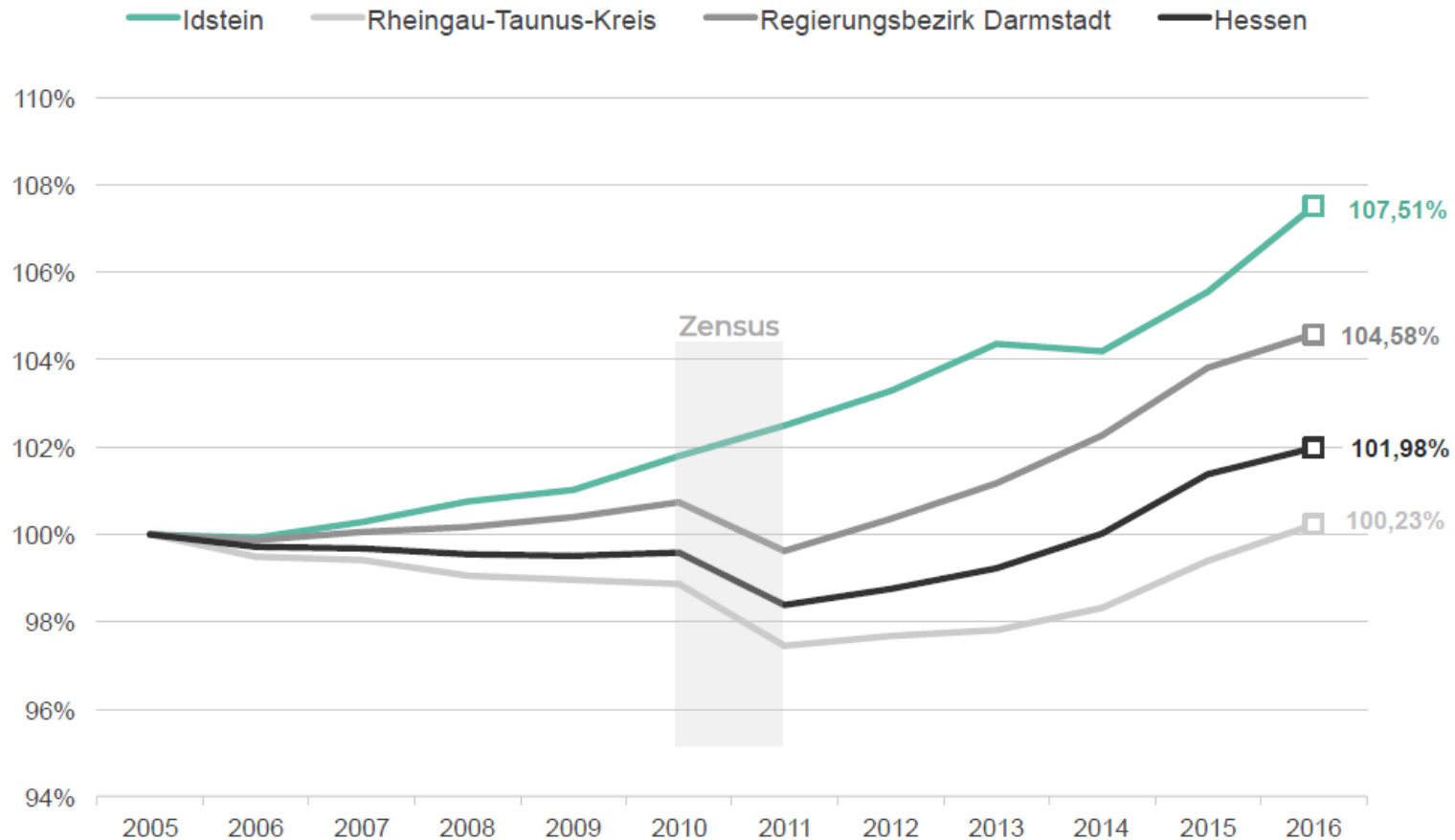
IDSTEIN 2035

Bericht aus der Idsteiner Praxis



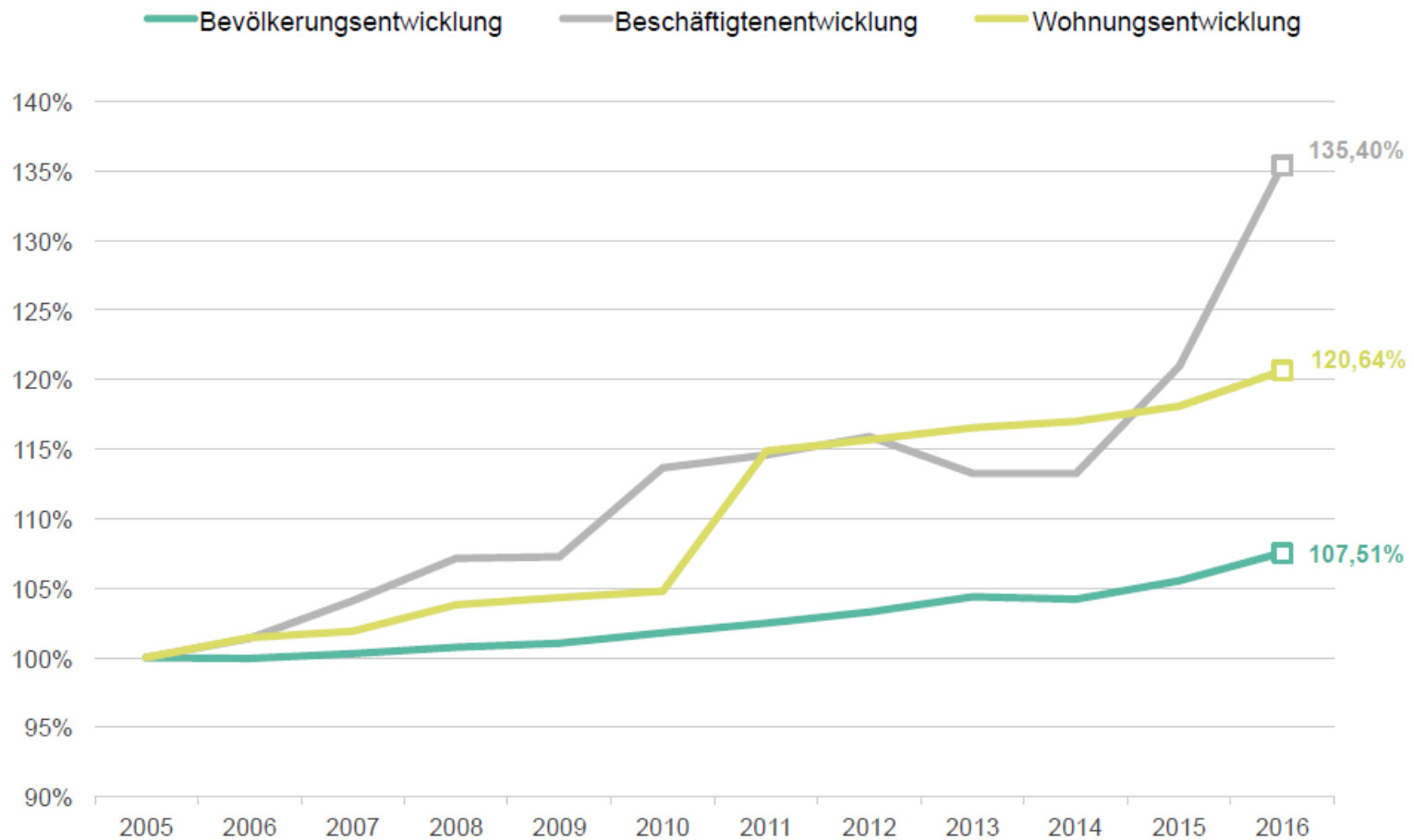
Bevölkerung und Siedlungsfläche

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Basisjahr 2005)



Bevölkerung und Siedlungsfläche

Kommunaler Dreiklang



Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbau in Idstein

Wohnungen mit Belegungsrecht für die Stadt Idstein

2010	2015	2017
517	407	394

Aufteilung der Wohnungen mit Belegungsrecht in 2017:

- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (kwb) 304
- Gemeinnütziges Siedlungswerk (GSW) 72
- Interessengemeinschaft für Behinderte ifB 16
- Stadt Idstein (Haus der älteren Mitbürger) 2

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbau in Idstein

Wohnungen mit Belegungsrecht für die Stadt Idstein

2010	2015	2017
517	407	394

- Der Rückgang an Wohnungen mit Belegungsrechten wäre im dargestellten Zeitraum wären ohne den Einsatz der mittelbaren Belegung bei der kwb noch größer ausgefallen.
- Nach aktuellem Stand fallen in Idstein in den nächsten 10 Jahren insgesamt 71 Wohnungen „aus der Bindung“.
- Die kwb baut in 2019 in Idstein 19 neue Wohnungen mit Belegungsrechten über Nachverdichtungen im Bestand

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbau in Idstein

- Das GSW wird nach aktuellem Stand keine öffentlich geförderten Neubauprojekte in Idstein und vergleichbaren Kommunen mehr durchführen.
- Als Wohnungsbauträger für den Neubau im öffentlich geförderten Bereich steht der Stadt Idstein aktuell nur die kwb zur Verfügung.
- Die ehemals gemischte Struktur im öffentlichen (geförderten) Wohnungs(neu)bau in Idstein ist nicht mehr gegeben. Die kwb hält aktuell in Idstein alleine 844 Mietwohnungen (Durchschnittsmiete der kwb in Idstein 5,50 €/m² netto/kalt) vor.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbau in Idstein

Fehlbelegungsabgabe (Haushalte und in Summe)

2005	2010	2015	2017
144	73	---	35
93.980 €	77.000 €	---	9.800 €
	(517)	(407)	(394)

- Die Fehlbelegungsabgabe als zweckgebundene Einnahme war bis (zu Ihrer zeitweisen Abschaffung) 2011 ein wesentliches Instrument der Idsteiner Wohnungsbaupolitik.
- Mit den Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe wurde der kommunale Investitionskostenzuschuss in Höhe von 10.000 € geförderter Wohneinheit ohne Belastung des eigentlichen Haushalts finanziert.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbau in Idstein

Fehlbelegungsabgabe

2005	2010	2015	2017
144	73	---	35
93.980 €	77.000 €	---	9.800 €
	(517)	(407)	(394)

- So konnte mit den Einnahmen aus der Fehlbelegung von 2-3 Jahren der kommunale Investitionskostenzuschuss von 10.000 € pro geförderter Wohneinheit für ein Neubauprojekt mit 20 Wohneinheiten bestritten werden
- Seit der Wiedereinführung 2016 sind die Verwaltungsaufwendungen für die Erhebung höher als die zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe

Auf welche Maßnahmen gründet sich die bisherige Stadtentwicklung von Idstein?

- Unterstützung der Baulandentwicklung durch private Erschließungsträger
- Förderung der Baulandentwicklung mit der Stadt Idstein als direktem Träger im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme NassauViertel nach § 165 BauGB und von Einheimischenmodellen in den Stadtteilen
- Unterstützung der Baulandentwicklung durch private Bauträger
- „Aktivierung“ des Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau in Hessen – Unterstützung der kwb beim Umbau und der Modernisierung von Altbaubestand aus den 50er Jahren

Auf welche Maßnahmen gründet sich die bisherige Stadtentwicklung von Idstein?

Unterstützung der Baulandentwicklung durch private Erschließungsträger

Die großen Baugebiete der 80er und 90er Jahre in Idstein wurde durch private Erschließungsträger wie die DSK eigenwirtschaftlich durchgeführt.

In diesen Baugebieten war zum Teil auch öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen.

Das Land Hessen als Eigentümer eines solchen Baugrundstücks hat vor ca. 10 Jahren wegen nicht vorhandenem Bedarf um die Befreiung von dieser Auflage gebeten und das Grundstück für „freie“ Einfamilienhäuser verkauft.

Auf welche Maßnahmen gründet sich die bisherige Stadtentwicklung von Idstein?

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme NassauViertel

Die Stadt Idstein hat Ende der 90er Jahre beschlossen aktiver in die Baulandentwicklung zu agieren.

Als „Instrument“ wurde die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB gewählt.

Das NassauViertel umfasst insgesamt 27 ha, hiervon sind 20 ha Bruttobauland für Wohnen, gemischte Nutzungen und Gewerbe.

Über den Wirtschaftsplan wurde in fast 20 Jahren ein Investitionsvolumen von über 50 Mio. € umgesetzt – der formelle Abschluss erfolgt nächstes Jahr mit einer Schwarzen Null

Auf welche Maßnahmen gründet sich die bisherige Stadtentwicklung von Idstein?

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme NassauViertel

Über das Eigentum an sämtlichen Baugrundstücken konnte die Stadt Idstein im NassauViertel besondere Entwicklungsbedarfe decken und die Entwicklung steuern:

- 2 Pflegeheime (1 im Bestand ein zweites kurz vor Baubeginn)
- Ärztehaus
- Studentenwohnheim
- Wohnen 60+ mit besonderem Augenmerk auf Barrierefreiheit und Wohnungsausstattung für Pflegedienstleistung
- Haus der Kirche (Diakoniestation Idstein und Hospizbewegung Idsteiner Land sowie Wohnheim bzw. Tagesstätte des regionalen Diakonischen Werkes)

Welche Maßnahmen wurden und werden in Idstein zusätzlich für die Zukunft ergriffen?

- Forcieren der städtischen Baulandentwicklung u.a. durch Aufstellen eines Stadtentwicklungskonzeptes und der Prüfung Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft
- Vorgaben für eine sozialgerechtere private Baulandentwicklung
- Erneute Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau in Hessen u.a. zur Unterstützung des Geschosswohnungsbaus im Bestand

Welche Maßnahmen wurden in Idstein zusätzlich für die Zukunft ergriffen?

Forcieren der städtischen Baulandentwicklung

- Prüfung Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft

Die Stadt Idstein benötigt mehr Gestaltungsspielraum bei der Baulandentwicklung.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau und die Entwicklung von Gewerbegebieten sind in der Regel ohne zusätzliche Zuweisungen oder Quersubventionieren nicht kostendeckend umzusetzen.

Durch die Einbindung in eine nachhaltige kommunale Bodenbevorratung und Baulandentwicklung werden neue Spielräume für alle Baulandbedarfe der Stadtgesellschaft geschaffen.

Welche Maßnahmen wurden in Idstein zusätzlich für die Zukunft ergriffen?

Vorgaben für eine sozialgerechtere private Baulandentwicklung

Eigenwirtschaftliche Baulandentwicklungen durch private Erschließungs- und Bauträger werden in Idstein auch zukünftig Teil der städtebaulichen Entwicklung sein.

Mit Verweis auf die aktuellen Beschlüsse in Wiesbaden hat die Stadtverordnetenversammlung in 2018 bei den letzten beiden privat angestoßenen Bebauungsplanverfahren eine sozialgerechtere Beteiligung an der Baulandentwicklung eingefordert.

Die beiden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sehen u.a. eine Quote von 15% öffentlich gefördertem Wohnungsbau vor.

Welche weiteren Maßnahmen für die Zukunft werden in Idstein aktuell diskutiert?

Vorgaben für eine sozialgerechtere private Baulandentwicklung

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Idstein 2035 wird auch die Aufstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes und von städtischen Richtlinien für eine sozialgerechtere Wohnbaulandentwicklung zu diskutieren sein:

- Quote für Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum
- Bereitstellung von Grundstücksflächen für soziale Infrastruktur
- Beteiligung an den Investitionskosten für soziale Infrastruktur

Welche Herausforderungen auf dem Weg zu „mehr“ gefördertem Wohnungsbau gibt es für Idstein?

- Die Landesförderung zusammen mit der kommunalen Mindestförderung in Höhe von 10.000 € alleine reichen nicht aus, um preisgünstige Mieten zu generieren
- Die Einnahmen der Fehlbelegungsabgabe decken nicht den absehbaren Bedarf an Mitteln für die kommunale Mindestförderung – die kommunalen Mittel müssen daher bis auf weiteres aus den originären Einnahmen ergänzt werden
- Außer der kwb als Wohnungsbaugesellschaft aller 17 Kommunen des Rheingau-Taunus-Kreises gibt es aktuell keinen Wohnungsbau-träger der bereit ist, geförderten öffentlichen Wohnungsbau in Idstein umzusetzen

Welche Lösungsansätze auf dem Weg zu „mehr“ gefördertem Wohnungsbau gibt es für Idstein?

- Aufbau einer kommunal wie privatwirtschaftlich getragenen Baulandentwicklung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Aufbau einer kommunalen Bodenbevorratung
- Vergabe eines Teils der städtischen Baugrundstücke im Sinne einer Konzeptvergabe mit der Vorgabe öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau zu errichten.

Welche Lösungsansätze auf dem Weg zu „mehr“ gefördertem Wohnungsbau gibt es für Idstein?

- Aufbau einer kommunalen Förderung pro Wohneinheit mit mehr als 10.000 € pro Wohneinheit
(in Anlehnung an die Wohnungsbauförderung anderer Städte)
- Aufbau einer kommunalen (Förder)Beratung zum Abbau von Ressentiments bei der lokalen/regionalen Bauwirtschaft gegenüber dem öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Aufbau von zusätzlichen lokalen/regionalen Partner neben der kwb für die notwendigen Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau

IDSTEIN 2035

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit

