

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

Fraktion WLH - Am Kauerbusch 12 - 42781 Haan



An die Bürgermeisterin der Stadt Haan
Frau Dr. Warnecke
Rathaus
42781 Haan

09. Dezember 2024

HFA 10.12.2024, Rat 17.12.2024

Antrag zur Tagesordnung mit besonderer Dringlichkeit, jeweils zum öffentlichen Teil

Gelände der ehemaligen Landesfinanzschule – Beseitigung der Dauerbrache – Stadtmitte stärken, Wohnraum schaffen –

Sehr geehrte Frau Dr. Warnecke,

für den HFA am 10.12.2024 und Rat am 17.12.2024 beantragen wir im Namen der WLH-Fraktion jeweils zur Tagesordnung im öffentlichen Teil den Top

Gelände der ehemaligen Landesfinanzschule – Beseitigung der Dauerbrache – Stadtmitte stärken, Wohnraum schaffen –

Die **besondere Dringlichkeit**, welche hier gem. GO Rat der Stadt Haan zu begründen ist, setzen wir als bekannt voraus. Falls daran Zweifel bestehen sollten, kann diese noch zum Antrag zur Tagesordnung in der Sitzung ausführlich dargelegt werden.

Der **Antrag zur Tagesordnung ist für den öffentlichen Teil der Sitzungen**, da auch der Satzungsbeschluss zur Beschlussvorlage 61/075/2023 in öffentlicher Sitzung, final im Rat am 20.06.2023 erfolgt war. Ebenfalls ist öffentlich zu beraten, da es hier ein besonderes öffentliches Interesse gibt und ebenso alle einstimmigen Beschlusslagen auch zum Ankaufwillen des Rats der Stadt Haan öffentlich erfolgten, so z.B. vom WLSTAK vom 08.09.2022.

Beschlussantrag der WLH-Fraktion:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die konkreten städtischen und städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Grundstücks der ehemaligen Landesfinanzschule im Rahmen einer Planungswerkstatt unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu ermitteln.

2. Besonders zu berücksichtigen sind die Belange

a) eines bedarfsgerechten Wohnens für die Haaner_innen und mit Haan verbundenen Personen (z.B. Arbeitnehmende in Haan, so auch bei der Feuerwehr und Stadtverwaltung),

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

b) zur Unterstützung der angegriffenen Haaner Zentrumsfunktion und Rückholung verlorener Kaufkraft bei der Grundversorgung und wichtiger Dienstleistungen,

c) die Schaffung innovationsorientierter, zentrums- und wohnungsnaher Arbeitsplätze,

d) Ausweisung vergrößerter Grünbereiche für den Schutz eines gesunden Stadtklimas und mehr Nachhaltigkeit, etwa durch Vermeidung versteinelter Hitzeinseln, der Erweiterung eines gesunden Baumbestandes.

3. Sollte vom Eigentümer ein Grundstückskaufvertrag notariell abgeschlossen werden, ist dieser nach Mitteilung umgehend dem Rat zur Beratung und zur Entscheidung, ob das gemeindliche Vorkaufsrecht auf Grundlage der Vorkaufrechtssatzung ausgeübt werden soll, vorzulegen.

Begründung:

Am 27. April 2015 wurde die neue Landesfinanzschule in Wuppertal-Ronsdorf eingeweiht. Damit hatte die Stadt Haan nicht nur ein regionales Aushängeschild ersatzlos verloren, sondern auch einen wichtigen zentrenbildenden Baustein für die Stadtmitte.

Hinzu kam, dass keine neuen Formate im Einzelhandel – anders als z.B. in Hilden, Mettmann oder mit weiter Strahlkraft in Düsseldorf – angesiedelt werden konnten. Mit verstärkter Nutzung der Digitalisierung und Online-Dienste bei Postdienstleistungen, Banken und im Einzelhandel und der Konzentration auf andere Standorte hat Haans Zentrumsfunktion weiter verloren. **Die Lage ist kritisch!**

40 Mio. Euro Umsatz jährlich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gehen der Stadt verloren, 1,1 Mio. Euro bei Gesundheit- und Körperpflege nach letzten Gutachten von Junker + Kruse.

Haanerinnen und Haaner finden nicht die Angebote in ihrer Stadt. Was zu weniger Umsatz, aber viel Autoverkehr durch die Stadt führt. Ein langer Zeitraum ohne Verbesserung!

Ein Filetgrundstück in der Stadtmitte liegt seit 10 Jahren brach.

Am 20.06.2023 hat der Rat einstimmig die Satzung zur Begründung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts für den Bereich „ehemalige Landesfinanzschule“ beschlossen.

Ratsvorlage zur Vorkaufrechtssatzung sollten hier Wohnungen, insbesondere im öffentlich-geförderten Sektor, durch Revitalisierung oder Neubau geschaffen werden. Ausgeschlossen werden sollten nicht, ergänzende Nutzungen, wie Gewerbe, soziale, kulturellen und anderen Einrichtungen.

Zu 1.

Erkennbar umfassen die aktuellen städtischen Ziele lediglich, beim Wohnungsbau einen gewissen Anteil öffentlich-gefördert zu errichten.

Angesichts der aktuellen, krisenhaften Situation verlangt die WLH-Fraktion die städtischen und städtebaulichen Ziele unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu konkretisieren. Das Grundstück liegt im Städtebaufördergebieten und dessen Förderkulisse. Untätigkeit verschärft die Situation, weil Investoren Planungssicherheit brauchen. Konflikte und Fehlentwicklungen wären unausweichlich.

Zu 2.

Es ist völlig unklar, wie der konkrete Bedarf im öffentlich-geförderten Wohnungsbau aussieht. Wieviele Haushalte brauchen eine Wohnung? Welche Grundrisse und Wohnungsgrößen werden benötigt? Welche Mieten können die Haushalte überhaupt aufbringen?

Wie können besonders Haaner Haushalte vor Abwanderung und Wohnungsnot in der Stadt geschützt werden? Wie können Menschen mit Arbeitsplatz, z.B. bei der Haaner Stadtverwaltung, der Feuerwehr

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

oder Unternehmen in Haan und familiäre Bindung u. ä. unterstützt werden? Auch um weniger oder kürzere Pendlerwege in einem überlasteten Verkehrssystem zu haben!

Neben dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau gilt dies auch für die Wohneigentumsbildung, die sich vor allem bei der mittleren und jüngeren Bevölkerungsgruppe zunehmend schwieriger darstellt.

Wohnungsbau alleine im Stadtzentrum stärkt nicht die Mitte:

Morgens zum Arbeitsplatz auspendeln und abends mit dem vollen Auto vom Einkauf auf dem Rückweg wieder Heim kommen. Dies führt zu keinem lebendigen Kern, sondern zu größeren Forderungen nach Wohnruhe aus einem reinen Wohngebiet.

Die WLH-Fraktion fordert daher eine gemischte Struktur mit Handel, Gewerbe und / oder Dienstleistungen mindestens im Erdgeschossbereich. Fördermöglichkeiten und Abschöpfen von Planungswertgewinnen durch Zwischenerwerb sollten beispielsweise für innovative Arbeitsplätze und -räume, wie einem Co-Working-Space, genutzt werden. Die Chancen für Modelle, die sich anderenorts tragen, sind in der Planungswerkstatt zusammen mit Kennern der Materie zu prüfen.

Klimaanpassung und Nachhaltigkeit sollten sich nicht am bestehenden Versiegelungsgrades als Maßstab orientieren. Mit zunehmender Hitze und Extremwetterereignis in der Stadt ist aufzuzeigen, wie für die Bevölkerung ein gesundes Stadtklima gesichert wird, so etwa mit Verschattung durch Bäume und Entsiegelung. Im umbauten Innenhof als Beispiel, ein kleiner Baum, der nicht groß wird, ist zu wenig.

Zu 3.

Das Vorkaufsrecht kann binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die Gemeinde kann den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Wobei in diesem Falle der Verkäufer berechtigt ist, vom Vertrag zurückzutreten. Die Stadt Haan verfügt damit zumindest über ein Instrument, einer Grundstücksspekulation entgegenzutreten. Sie kann Preise und Mieten bei Wohnimmobilien dämpfen.

Von großer Bedeutung ist daher, dass Rat und Gremien innerhalb des gesetzlichen Zeitraums umfänglich beraten und entscheiden können, falls ein Kaufvertrag zwischen Eigentümerin und einem Käufer abgeschlossen werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen



Meike Lukat
- Fraktionsvorsitzende WLH -

- gezeichnet-

Jürgen Rautenberg, Stadtbaurat i.R.
- sachkundiger Bürger WLH-Fraktion -