

DR. MARKUS SONDERMANN

An der Lilie 23
40878 Ratingen
E-Mail: MAsonder1@t-online.de
Tel: 02102 / 87 38 54
Mobil: 0172 / 243 44 51

Dr. Markus Sondermann • An der Lilie 23 • 40878 Ratingen

Ratingen, 28. November 2016

An den
1. Beigeordneten der Stadt Ratingen
Herrn Rolf Steuwe
Verwaltungsgebäude
Eutelis-Platz 3
40878 Ratingen

An den Vorsitzenden
des Bezirksausschusses 1
(Ratingen Mitte)
Herrn Erhard Schneider
Verwaltungsgebäude
Eutelis-Platz 3
40878 Ratingen

Geplante Bebauung der Sportplätze in Ratingen/Bürgerinformation

Sehr geehrter Herr Steuwe,
sehr geehrter Herr Schneider,

in der letzten Sitzung des Bezirksausschusses Mitte am 23. November 2016 waren viele der betroffenen Bürger anwesend. Sie haben mich gebeten, Sie im Nachgang der Sitzung zu kontaktieren.

Die Beratungen und Beschlussfassung über den Tagesordnungspunkt 4 (Abschlussbericht zur Sportentwicklungsplanung der Stadt Ratingen für die Jahre 2015 bis 2025 und Antrag der Fraktion der Bürger-Union) (Vorlagen Nr. 211/2015) und den Tagesordnungspunkt 5 (Bebauungsplan M 398 „An der Lilie“ Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) (Vorlagen Nr. 117/2016) wurden **vertagt**.

Leider wurde mit der Vertagung – ohne Beratung - den betroffenen Bürgern die Möglichkeit genommen, persönlich ihre Sicht der Situation darzulegen. Bislang erfolgt nur ein schriftlicher Austausch – auch über die Presse. Dies ist sicherlich misslich.

Wir bieten daher noch einmal den **persönlichen Dialog** an; ganz im Sinne des Hinweises von Frau Marion Weber (CDU Homepage):

„Um sinnvoll zu handeln und die Belange der Anwohner mit in die Entscheidungsprozesse einbeziehen zu können, ist es erforderlich, in direktem Kontakt zum Bürger zu stehen. Bürgernahe Politik ist mir ein besonderes Anliegen!“

Es wurde von Ihnen, sehr geehrter Herr Steuwe, zugesagt, dass „zeitnah“ eine Bürgerversammlung/-information zu diesen Themenbereichen durchgeführt wird, auch um Missverständnisse oder Unklarheiten zu beseitigen. **Dies begrüßen wir ausdrücklich.**

Wir bedanken uns daher ausdrücklich für den nun eingeschlagenen **Weg des gemeinsamen Dialogs**. Gleichzeitig sehen wir als Inhalt der Versammlung nicht die Darstellung/Erläuterung der Gestaltungsentwürfe für einen Bebauungsplan.

Wir möchten daher in der Bürgerversammlung **konkret über Zahlen, Daten und Fakten** mit Ihnen sprechen. Zur Vorbereitung haben wir uns erlaubt, die nachfolgenden Fragen/Anregungen/Sachverhalte, die maßgeblich sind, **zusammenzufassen**.

1. Festgestellter Freizeit-/Sportflächenbedarf

Im Sportentwicklungsplan wurde der dringend benötigte und von den Schulen und Bürgern erwünschte Bedarf an Sportplätzen und Freiflächen festgestellt. In Düsseldorf werden sogar neue Sportstätten errichtet („1 Millionen für den Jedermann – Sport“, RP 09.11.2016).

In den Empfehlungen beschreibt der SEP „Bewegungsangebote für Ältere und Hochaltrige“ mit Angeboten im öffentlichen Raum. Die SPD fordert hier, die Anregungen aufzugreifen, und die Verwaltung möge konkrete Umsetzungsmöglichkeiten vorbereiten (RP Online 24.11.2016).

Fragen:

- Warum prüft die Verwaltung nicht auch die Umsetzung der übrigen klaren SEP Empfehlungen? (Was für „Ältere und Hochaltrige“ richtig ist, gilt auch für Kinder und Jugendliche, es sollte **kein** „Auspielen“ Alt gegen Jung erfolgen.)
- Warum werden weitere Maßnahmen entschieden, bevor der SEP erst diskutiert und die Handlungsempfehlungen geprüft wurden?

2. Wohnungsbedarf? Umfang?

Uns ist natürlich bewusst, dass es Interessenten für Wohnraum in den gewachsenen intakten Wohnvierteln in Ratingen Süd und Ost gibt.

„Wohnbauflächen sind besonders in Ratingen rar und heiß begehrt. Sowohl für exklusive Villen, Einfamilienhäuser als auch neue Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau finden sich gerade zu Niedrigzinszeiten sicherlich zahlreiche Investoren, Miet- und Kaufinteressenten aus dem In und Ausland“ (RP)

Aber wie sieht es mit dem Bedarf aus? Die Bevölkerungszahlen gehen zurück!

- a. Wir bitten daher um **konkrete Erläuterung des Wohnraumbedarfs** in Stadt, Kreis und Land angesichts des Bevölkerungsrückgangs. Die Bevölkerung in Ratingen geht zurück (u.a. laut WOGERA: - 4,6%, Geschäftsbericht 2015), das bedeutet für Ratingen einen Rückgang von ca. 4.200 Personen.
- b. Wir möchten auch wissen, warum man diesen potentiellen Wohnraumbedarf in NRW ausgerechnet dort befriedigen will, wo bereits eine extreme Bebauungsdichte in Stadt und Kreis vorherrscht. Wie viele Personen suchen derzeit eine Wohnung? Wo wohnen sie denn derzeit?
- c. Wie viele Fehlbelegungen gibt es in Ratingen, wie viele Wohnungen sind in den letzten 10 Jahren aus der Sozialbindung gefallen, wie viele Sozialwohnungen wurden von der öffentlichen Hand an private Investoren und Wohnungsgesellschaften veräußert ?
- d. Wir bitten auch um Darstellung des heutigen und in Zukunft zu erwartenden **Wohnungsleerstandes** insbesondere im Kreis und den angrenzenden Gemeinden, um zu erfahren, warum die Wahl gerade auf Ratingen im Allgemeinen und auf sensible Flächen wie unsere Sportplätze in Süd und Ost fällt?
- e. Ferner bitten wir um Darstellung der tatsächlich gezahlten Mietpreise (nicht der Fiktion im Gutachterausschuss) im Ratinger Stadtgebiet und im Kreis.

3. Preisgünstiger Wohnraum?

In der gesamten Diskussion wird ständig das Argument der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum angeführt.

- a. Wir bitten um konkrete Definition der Begriffe:

- Preisgünstiger Wohnraum
- Preisgedämpfter Wohnraum
- Preiswerter Wohnraum
- Bezahlbarer Wohnraum

- b. Was sind die Kriterien für die Definitionen? Wer legt die Kriterien fest?
- c. Welcher qm-Preis wird zugrunde gelegt (geordnet nach Stadtteilen)?
- d. Gibt es weitere Kriterien und wer legt sie fest?
- e. Schließlich möchten wir erfahren, mit welchen Baukosten pro m², Mietpreisen und Stellplatzmieten die Verwaltung konkret rechnet, wenn sie von preisgünstigem Wohnraum mit Tiefgaragen auf den teuer zu sanierenden Sportplätzen spricht.

Damit wäre für uns zumindest klar, was die Verwaltung unter diesen unterschiedlichen Begriffen versteht.

4. Wohnungsbauförderung? / Ausschreibungspflicht

a. Wir möchten erfahren, welche Bedingungen die Wohnbauförderung des Landes NRW vorsieht und ob bei einem Grundstücksverkauf ohne Ausschreibung überhaupt verbindliche Planungsvorgaben gemacht werden können.

b. Wir bitten um Erläuterungen zu der offensichtlich geplanten "Grundstücksveräußerung" ohne vorheriges Vergabeverfahren an einen Investor.

Dass eine öffentlich geförderte Bebauung erfolgt, glaubt offensichtlich die Verwaltung auch nicht. Zum einen liegt ein sehr hoher Sozialwohnungsbestand vor (Ende 2013: 2.627), andererseits werden auch keine Förderanträge gestellt. Schließlich hat die WOGERA, die in den Vorlagen als Investor gesetzt scheint, selbst keine Anträge gestellt!!!

In der **Vorlage 149/2013**, heißt es:

*„Überdies hat der Kreis Mettmann als Bewilligungsbehörde für Wohnraumförderung mit Schreiben vom 08.07.2011 mitgeteilt, dass aufgrund des immer noch **sehr hohen Sozialwohnungsbestands in Ratingen** wenig Aussicht besteht, Neubaumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau bewilligt zu bekommen.....*

*An Mitteln stehen hierfür 12 Mio. EUR für den Kreis Mettmann zu Verfügung. Im Jahr 2012 wurden für Ratingen insgesamt 1.423.800,00 EUR Fördermittel aufgewandt, allerdings ausschließlich für die Eigenheimförderung. **Für den Bereich des Mietwohnungsbaus wurde kein Antrag gestellt**. Wie ein ortsansässiges Wohnungsunternehmen bestätigte, besteht bei der derzeitigen sehr geringen Zinshöhe **kein Anreiz, öffentliche Gelder in Anspruch zu nehmen**. Durch den Verzicht auf öffentliche Mittel ersparen sich die Unternehmen natürlich auch die entsprechenden Auflagen bzw. Einschränkungen (z.B. Belegungsrechte).*

*Hinzu kommt, dass in Ratingen kaum noch geeignete Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen - wenn ein Grundstück bebaut werden könnte, **kann dies schon allein aufgrund der Preisentwicklung nicht mehr wirtschaftlich für diesen Zweck dargestellt werden**. Dies ist u.a. ein Grund, weshalb sich die Wohnungsgenossenschaft Ratingen e.G. aus dem Neubau von Sozialwohnungen zurückgezogen hat. Selbst der beabsichtigte Neubau der barrierefreien Wohneinheiten an der Philippstraße durch die WoGeRa erfolgt **unter Nichteinbeziehung öffentlicher Mittel**."*

Zitat nach WZ Online 13. November 2012:

„Würde der Wogera das Grundstück nicht schon gehören, wäre ein Neubau wegen der Bodenpreise nicht drin. Schnutenhaus: „Für Mietwohnungsbau ist Ratingen einfach zu teuer!“

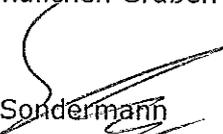
Die Gründe für einen Rückgang der Bestände der öffentlich geförderten Wohnungen um 57 Wohnungen (31.12.2013: 2.627 – 31.12.2016: 2.570), nämlich niedrige Zinsen und Belegungsvorgabe, liefert die Vorlage eindrucksvoll selbst.

5. Beschneidung der Rechte der Bürger

Wir möchten wissen, warum die Rechte der Bürger durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschnitten werden sollen.

Vielen Dank, dass Sie uns die Möglichkeit geben, über die Punkte mit Ihnen zu diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Sonderrmann
Für die Bürger Ratingen Süd