

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen vom Dezernat VI, Amt für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden – Amt 51.2

Zu dem angeregten Wohnraum- und Gewerbebedarf wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Gutachten in Auftrag gegeben, die die bereits bei der Stadt vorliegenden Prognosen ergänzen.

Ziel des Strukturkonzepts ist es, die Vorgaben der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Mindestquote zur sozialen Wohnraumförderung von 30 Prozent zu ermöglichen. Darüber hinaus soll das Projekt Ostfeld für unterschiedliche Einkommensschichten und Altersgruppen geeignet sein. Ein differenzierter Wohnungsmix mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen und die Förderung von Wohnungen für die Zielgruppen mit mittleren und niedrigen Einkommen soll ermöglicht werden. Auch das Thema der Barrierefreiheit stellt ein Kriterium in der Planung dar. Detailliertere Informationen zum Thema können dem Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen, der seit Juli 2019 unter <https://dein.wiesbaden.de/ecm-politik/wiesbaden/de/home/info/id/50> veröffentlicht ist, entnommen werden.

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung geprüft. Ein Teil der vorgebrachten Hinweise bezieht sich auf die vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den folgenden Planungsschritten berücksichtigt.

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen vom Dezernat VI Amt für Soziale Arbeit - Amt 51.1

Die Hinweise zum Thema Wohnen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Ziel des Strukturkonzepts ist es, die Vorgaben der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Mindestquote einer sozialen Wohnraumförderung von 30 Prozent zu ermöglichen. Darüber hinaus soll das Projekt Ostfeld für alle Einkommensschichten und Altersgruppen geeignet sein. Ein differenzierter Wohnungsmix mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen und die Förderung von Wohnungen für die Zielgruppen mit mittleren und niedrigen Einkommen soll ermöglicht werden. Auch das Thema der Barrierefreiheit ist ein Kriterium der Planung.

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung geprüft. Ein Teil der vorgebrachten Hinweise bezieht sich auf die vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den folgenden Planungsschritten berücksichtigt.

Anmerkungen zu den Anregungen und Hinweisen vom Dezernat VI, Amt für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden – Amt 51.1

In den Bericht sind die angegebenen Bedarfe der sozialen Infrastruktur berücksichtigt und die notwendigen Finanzmittel in die Kosten- und Finanzierungsplanung eingestellt. Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planungen, insbesondere bei der Frage der Wahl der Standorte für z.B. Kindertagesstätten, Stadtteilzentren, Einrichtungen für alte Menschen usw., wird die weitere Einbindung des Dezernat VI, Amt für Soziale Arbeit, erfolgen.

Im Rahmen der weiteren Planung werden auch Konzepte diskutiert, die die unterschiedlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur an einem Standort miteinander verknüpfen, um Synergieeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen. Darüber hinaus erscheint auch vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit eine Kombination unterschiedlicher Nutzungen an einem Standort sinnvoll.

In den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die grundsätzliche Machbarkeit einer städtebaulichen Entwicklung geprüft. Ein Teil der vorgebrachten Hinweise bezieht sich auf die vorbereitende bzw. verbindliche Bauleitplanung, die dann in Angriff genommen wird, wenn die Stadtverordnetenversammlung die Satzung für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen hat. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den folgenden Planungsschritten berücksichtigt.



5108

17.05.2018

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

**Stadtentwicklung Ostfeld/Kalkofen;
Hinweise und Anregungen zum Themenfeld Wohnen**

Der vorrangige Zielkorridor zum Thema Wohnen liegt aus unserer Sicht auf folgendem Zielkorridor:

- bezahlbarer Wohnraum,
- Miete oder Eigentum,
- in einem Wohnungsmix der alle Haushaltsgrößen (von Einpersonenhaushalt bis zur Familie mit 6 Personen) in angemessenem Ausmaß berücksichtigt,
- angemessenem Anteil barrierefreier Wohnungen, annähernd durchgängige Barrierefreiheit bei flächensparenden Wohnungsschnitten
- mindestens 30 % im geförderten Wohnungsbau (entsprechend der bisherigen Zielsetzung 2/3 für niedrige Einkommen, 1/3 für mittlere Einkommen)
- 40 % „förderfähigen Wohnungsbau“, das heißt freifinanziert aber mit förderfähigen Wohnungszuschnitten (40 % entsprechend des Ergebnisses des workshops „Wohnen“)

Wichtig ist es zunächst, dass „bezahlbarer“ Wohnraum entsteht. Hierfür ist eine angemessene bauliche Dichte - z.B. bei (verdichteter) Blockrandbebauung.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht grundsätzlich auf zwei Wegen für zwei Zielgruppen: im geförderten Wohnungsbau für Haushalte, die innerhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen liegen.

Über die Erstellung eines Anteils von 40 % der Wohnungen mit grundsätzlich förderfähigen Grundrissen wird außerdem die Zielgruppe der mittleren Einkommen, die oberhalb dieser Einkommensgrenzen liegen, angesprochen. Durch sparsamen Flächenverbrauch bei jeweils haushaltsgerechter Zimmerzahl wird - ohne mit den Belegungs- und Mietpreis-Regularien infolge der Wohnraumförderung einzugreifen - ein Segment geschaffen wird, das in einem für die Zielgruppe bezahlbaren Bereich liegt. Dies kann sowohl in Miet- wie auch in Eigentumsformen zur Geltung kommen.

Den Wohnungsmix betreffend sollen alle Haushaltsgrößen im angemessenen Rahmen Berücksichtigung finden. Ein besonderes Augenmerk sollte hierbei darauf liegen, auch für größere Familienhaushalte (5- und 6 Personenhaushalte) einen angemessenen Anteil von Wohnungen zu ermöglichen.

Barrierefreiheit - bei gleichzeitigem Blick auf möglichst flächensparende Wohnungsschnitte - sollte durchgängig oder größtenteils gegeben sein.

Die Projektentwicklung Ostfeld sollte auch als „Labor“ mit prozessbegleitenden Expertisen genutzt werden für eher innovative Ansätze wie z.B. neue und/oder genossenschaftliche Wohnformen, Grundstücksvergaben nach Konzeptqualität oder im Erbbaurecht u.ä.

Im Auftrag

████████████████████



51.1

22. Mai 2018

Vermerk

**Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinder und Jugendliche für das Gebiet „Ostfeld/Kalkofen“
 - Aktualisierung des Vermerks vom 05.03.2018 (Änderungen kursiv)**

Für das Planungsgebiet „Ostfeld/Kalkofen“ soll eine erste Bedarfsschätzung der benötigten sozialen Infrastruktur im Bereich der Kindertagesstätten abgegeben werden.

In Anlehnung an die Bedarfsschätzung der Bildungsplanung Dezernat VI vom 16.02.2018 gehen wir bei unseren ersten Berechnungen von folgenden Parametern aus:

- Es sollen Wohnungen für 8.000 bis 12.000 Einwohner errichtet werden. Wir stellen den Bedarf an Kindertagesstätten jeweils für 8.000, 10.000 und 12.000 Einwohner dar.
- Da die Berechnung des Kita-Bedarfs auf Basis der Zahl der Wohneinheiten erfolgt, haben wir auf Basis der Berechnung von Dezernat VI einen Faktor von 3 Personen pro Wohneinheit für unsere Berechnungen zugrunde gelegt.

Anzahl Einwohner	Anzahl WE (ca. 3 Pers/WE)
8.000	2.600
10.000	3.300
12.000	4.000

- Je nach Struktur des Baugebietes werden unterschiedliche Kennzahlen für „Kinder unter 15 Jahren/Wohneinheit“ angenommen; diese beruhen auf Analysen von Neubaugebieten des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik.

Merkmale Baugebiet	Kinder unter 15 Jahren pro Wohneinheit
Durchschnittliche Parameter hinsichtlich Kauf-/Mietpreis, Wohnungsgrößen und Besiedlungszeitraum	0,7
Überdurchschnittliche Ausrichtung auf Familien(miet-)wohnen, preiswerte Reihenhäuser, öffentliche Förderung >20%	1,0
Unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen, hochpreisige Lagen und Ausstattungen	0,5

Da für das Gebiet „Ostfeld/Kalkofen“ zum jetzigen Zeitpunkt die Struktur der Wohn-

bebauung noch nicht klar ist, haben wir unsere Berechnungen für alle drei Wohngebietstypen durchgeführt.

Wir empfehlen, zum Zwecke der Vereinfachung in künftig erfolgenden Berechnungen „durchschnittliche Parameter“ zugrunde zu legen, also mit einem Faktor von 0,7 Kindern unter 15 Jahren/Wohneinheit zu rechnen.

- Bei der Feststellung des Kindertagesstättenbedarfes werden Wohnungen, die explizit für alte Menschen oder Studierende vorgesehen sind, aus der Bedarfsberechnung herausgenommen.

Die im Folgenden dargestellten Kindertagesstättenbedarfe würden sich also entsprechend um die konkret geplante Anzahl der Wohneinheiten für alte Menschen und Studierende im „Ostfeld/Kalkofen“ reduzieren.

Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren

Je nach Anzahl der Wohneinheiten und der Struktur des Baugebietes ergeben sich unterschiedliche Zahlen von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren; wir kalkulieren minimal mit 1.300 Kindern und maximal mit 4.000.

Nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Kinderzahl je nach Wohngebietstyp und Anzahl der Wohneinheiten.

Anzahl WE	2.600	3.300	4.000
	Kinder unter 15 Jahren gesamt		
u 15jährige /WE - Faktor 0,5	1.300	1.650	2.000
u 15jährige /WE - Faktor 0,7	1.820	2.310	2.800
u 15jährige /WE - Faktor 1,0	2.600	3.300	4.000

Ermittlung des Bedarfs an Kindertagesstätten (Krippen- und Elementarbereich)

Der Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen ergibt sich aus der Anzahl der Kinder in der entsprechenden Altersgruppe und den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Versorgungszielen.

Hierzu wird zunächst die Jahrgangsbreite ermittelt:
Anzahl der Kinder unter 15 Jahren / 15 Jahrgänge (0 bis 15 Jahre)

Danach wird der Platzbedarf mit folgenden Formeln ermittelt:

Krippe (Kinder 0 bis unter 3 Jahren)

- Jahrgangsbreite x 3 Jahrgänge x 48% (aktuelles Versorgungsziel)
- Für je 10 Kinder wird eine Betreuungsgruppe erforderlich.

Elementarbereich (Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt)

- Jahrgangsbreite x 3,9 Jahrgänge x 90% (aktuelles Versorgungsziel)
- Für je 20 Kinder wird eine Elementargruppe benötigt.

Eine neue Kindertagesstätte wird mit 7 Gruppen (3 Krippen- und 4 Elementargruppen) als Standardgröße kalkuliert. Im Einzelfall ist jedoch ein pädagogisch sinnvoller Betrieb auch mit weniger (ab 4 Gruppen) oder mehr (bis zu max. 9 oder 10 Gruppen) Gruppen oder einem anderen Mischungsverhältnis zwischen Krippen- und Elementargruppen möglich.

Für das Baugebiet „Ostfeld/Kalkofen“ muss dann zu einem späteren Zeitpunkt mit einem hohen Konkretisierungsgrad des Bauvorhabens eine differenzierte Planung durchgeführt werden.

Kosten der Kindertagesstätten und Flächenbedarf

Die kalkulatorischen Kosten für Bau, Inneneinrichtung und Außenanlage einer Kindertagesstättengruppe belaufen sich zu Preisen 2017 auf 520.000 € ohne Baugrundstück. Allerdings können evtl. Bundes/Landesmittel zu Mitfinanzierung herangezogen werden, falls entsprechende Förderprogramme zum Zeitpunkt des Baus aufgelegt sind.

Wir kalkulieren einen Platzbedarf von 2.200qm für eine Kindertagesstätte inklusive dem dazugehörigen Außengelände. Diese Flächen sollen zur wohnortnahen Kita-Versorgung der Familien innerhalb des Baugebietes zur Verfügung gestellt werden. Die Kindertagesstätten sollten verteilt im Wohngebiet errichtet werden, sodass an allen Stellen eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Es ist prinzipiell möglich, einen Teil des Bedarfs an Kindertagesstätten in Wohnhäuser oder Gewerbeeinheiten zu integrieren. In anderen Stadtteilen wurde dieses Modell bereits umgesetzt. Wie für alle Kindertagesstätten gelten auch bei diesem Modell die fachlichen Standards der Raumprogramme, des Zugangs, des erforderlichen Spiel- und Außengeländes etc.

Im Folgenden werden die Kita-Bedarfe für die drei unterschiedlichen Ausprägungen des Wohngebietes dargestellt und erläutert.

Wohngebietstyp 1: Kita-Bedarf bei 0,5 Kindern pro Wohneinheit

(unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen, hochpreisige Lagen und Ausstattungen)

Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 0,5 Kinder / WE			
	2.600 WE	3.300 WE	4.000 WE
Kind u 15 /Jahrgang	87	110	133
benötigte Krippgruppen	12	15	19
benötigte Elementargruppen	15	19	23
Gruppen gesamt	27	34	42
Kindertagesstätten - ca. 7 Gruppen pro Einrichtung	4	5	6

Es werden je nach Anzahl der Wohneinheiten 4 bis 6 Kindertagesstätten benötigt.

Der Kostenrahmen sowie der Flächenbedarf ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen.

	2.600 WE	3.300 WE	4.000 WE
Kosten (520.000 € /Gruppe)	14,0 Mio €	17,6 Mio €	21,8 Mio €
benötigte Grundstücksfläche (2.200qm/Kita)	4 x 2.200 qm = 8.800qm	5 x 2.200 qm = 11.000qm	6 x 2.200 qm = 13.200qm

Wohngebietsyp 2 (dies empfehlen wir als Kalkulationsgrundlage): Kita-Bedarf bei 0,7 Kindern pro Wohneinheit
(durchschnittliche Parameter hinsichtlich Kauf-/Mietpreis, Wohnungsgrößen und Besiedelungszeitraum)

Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 0,7 Kinder / WE			
	2.600 WE	3.900 WE	4.000 WE
Kind u 15 /Jahrgang	121	154	187
benötigte Krippegruppen	18	22	27
benötigte Elementargruppen	21	27	32
Gruppen gesamt	39	49	59
Kindertagesstätten - ca. 7 Gruppen pro Einrichtung	5	7	8

Hier ergibt sich ein zusätzlicher Kita-Bedarf von 5 bis 8 Kindertagesstätten. Die Kosten und benötigten Grundstücke im Gebiet zeigt nachfolgende Übersicht.

	2.600 WE	3.900 WE	4.000 WE
Kosten (520.000 € /Gruppe)	20,2 Mio €	25,5 Mio €	30,7 Mio €
benötigte Grundstücksfläche (2.200qm/Kita)	5 x 2.200 qm = 11.000qm	7 x 2.200qm = 15.400qm	8 x 2.200qm = 17.600qm

Wohngebietsyp 3: Kita-Bedarf bei 1,0 Kindern pro Wohneinheit
(überdurchschnittliche Ausrichtung auf Familien(miet)wohnen, preiswerte Reihenhäuser, öffentliche Förderung >20%)

Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 1,0 Kinder / WE			
	2.600 WE	3.900 WE	4.000 WE
Kind u 15 /Jahrgang	173	220	267
benötigte Krippegruppen	25	32	38
benötigte Elementargruppen	30	39	47
Gruppen gesamt	55	71	85
Kindertagesstätten - ca. 7 Gruppen pro Einrichtung	8	10	12

Bei dieser Struktur des Baugebietes würde sich ein Bedarf an 8 bis 12 Kindertagesstätten ergeben.

Der Kostenrahmen läge zwischen 28,6 Mio € und 44,2 Mio €.

	2.600 WE	3.900 WE	4.000 WE
Kosten (520.000 € /Gruppe)	28,6 Mio €	36,9 Mio €	44,2 Mio €
benötigte Grundstücksfläche (2.200qm/Kita)	8 x 2.200qm = 17.600qm	10 x 2.200qm = 22.000qm	12 x 2.200qm = 24.400qm

Bedarfe an sozialer Infrastruktur für Jugendliche:

Weiterhin werden noch Einrichtungen für Jugendliche in einem solch großen Siedlungsgebiet erforderlich.

Legt man durchschnittliche Parameter des Baugebietes zugrunde, so ist mit einer Zahl von ca. 850 bis 1.300 Jugendlichen zwischen 11 und 17 Jahren zu rechnen. Als Mindestausstattung werden je nach Wohngebietsyp mindestens 2 - 3 Jugendräume (ca. 100 bis 150 qm) verteilt im Wohngebiet mit eigenem Zugang sowie mit jeweils kleinem Außengelände - am

besten an einer öffentlichen Grünfläche oder Bolzplatz und / oder ein Stadtteilzentrum mit Räumlichkeiten für Jugendliche benötigt.

Im Zuge des Planungsfortschritts werden wir sowohl den Bedarf an Jugendeinrichtungen in Absprache mit unserer Fachabteilung prüfen und eine konkretisierte Einschätzung abgeben.

[Redacted text]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 12. Juni 2018 13:34
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Ihre Bitte um Stellungnahme als Träger öffentlicher belange zur Projektentwicklung Ostfeld
Anlagen: Kita bedarf Ostfeld_Mai 2018.docx; 5108 Anforderungen Sozialer Wohnungsbau Ostfeld 5-18.pdf
Priorität: Hoch

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 12. Juni 2018 11:41
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Ihre Bitte um Stellungnahme als Träger öffentlicher belange zur Projektentwicklung Ostfeld

[REDACTED]
für das Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und für das Amt für Soziale Arbeit folgen wir gern Ihre Aufforderung bereits zu diesem sehr frühen Planungsstadium Stellung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ostfeld-Kalkofen“ zu nehmen.

Zu diesem frühen Zeitpunkt nehmen wir Stellung zu den Themenbereichen Kita und Jugendräume wie in WISOBoN geregelt sowie zur Wohnungsbauförderung.

Ferner möchten wir bereits jetzt dokumentieren, welche weiteren sozialen Einrichtungen und insbesondere welche sozialen Dienste ein Stadtwachstum in einer Größenordnung der Ostfeldplanung zu Folge hat. Eine detaillierte Aufstellung dieser Bedarfe und deren Kosten werden wir Ihnen im August 2018 liefern.

Grundsätzlich unterscheiden wir folgende Aspekte, die mit der Siedlungsentwicklung verbunden sind und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Soziale Infrastruktur: Zum Bedarf Kindertagesstätten (siehe Anlage, noch einmal unsere Stellungnahme vom Mai 18, die Ihnen bereits vorliegt). Die Kostenheranziehung erfolgt nach den Standards des WISOBoN-Verfahrens.
2. Soziale Infrastruktur: Bedarfe für die Elternbildung – KinderElternZentrum (KEZ)
In Stadtteilen mit hohen Bedarfslagen ist die Einrichtung eines Netzwerkes von Kitas, Schulen, Gemeinwesensträgern und der Elternbildung vorgesehen; ein solches Netzwerk empfehlen wir einem so großen Neubaugebiet auch für das Ostfeld, obwohl dies hinsichtlich der sozialen Indikatoren sicherlich kein Stadtteil mit hohen sozialen Bedarfslagen werden wird.
Ein KEZ benötigt in einer Kita oder in einem Stadtteilzentrum oder ähnlichem Ort ein Gruppenraum, Sanitärräume und eine Teeküche. Raumprogramm und eine Betriebskostenkalkulation (pädagogische Fachkraft und Sachkosten) werden von VII/51 getragen und im Detail im August 2018 berichtet.
3. Soziale Infrastruktur: Zum Bedarf offene Jugendtreffs haben wir die allgemeinen Standards bereits unter 1. (siehe Anlage) mit ausgeführt.
Grundsätzlich empfehlen wir für ein so großes und selbständiges Neubaugebiet die Einrichtung eines Stadtteilzentrums, welches analog der Stadtteilzentren in Klarenthal, Schelmengraben oder des Nachbarschaftshaus in Bleiblich viele soziale Funktionen wie offene Jugendarbeit aber evtl. auch Alterntreff mit Mittagstisch, KinderElternZentrum und bürgerschaftliche Begegnungsräume verbindet. Wir werden das Thema im August näher ausführen.
4. Soziale Infrastruktur: Offene Alterntreffs und Einrichtungen der Altenpflege
Auch wenn neue Baugebiete zunächst einen deutlich geringeren Altenanteil als gewachsene Stadtteile aufweisen. Benötigen wir im Ostfeld eine Altenpflegeeinrichtung mit ca. 60 Betten und einen offenen Alterntreff mit Mittagstisch.

Hier sind vielfältige Lösungen und Kombinationen mit allengerechten Wohnungen, Wohnungs- oder Baugemeinschaften etc. vorstellbar; auch generationen-übergreifende Lösungen mit Kita oder KIEZ sind interessant.

5. Soziale Infrastruktur: Räume für bürgerschaftliche Selbstorganisation und soziales Leben
Wie unter 3. und 4. bereits ausgeführt, empfehlen wir die Einrichtung von bürgerschaftlichen Begegnungsräumen und eines größeren Veranstaltungsraumes in einem Stadtteilzentrum. Mögliche Raumprogramme und Baukosten werden wir im August berichten.
6. Wohnungsgemeinde, soziale Mischung, Bezahlbarkeit und öffentliche Wohnbauförderung
Hier ist in der Anlage der Fachabteilung alles notwendige ausgeführt.
7. Arbeitsplatzbedarfe aus Sicht des kommunalen Jobcenters
Zu diesem Thema haben wir uns bereits in einem Workshop mit der Hauptabteilung Wirtschaft und Beschäftigung geäußert und werden unsere Bedarfe ebenfalls im August zu Papier bringen.
8. Folgerungen hinsichtlich des erforderlichen Personals für die verschiedenen sozialen Dienste und Einrichtungen

Nachrichtlich werden wir angesichts der Größe der Stadterweiterung, die mit der Entwicklungsmaßnahme Ostfeld beabsichtigt ist, Politik und Öffentlichkeit über die Folgen hinsichtlich Personalbedarf der Dienst und Einrichtungen sowie der Raumbedarfe und der jährlichen Kostenfolgen im August 2018 informieren.

Wir hoffen, dass Ihnen zunächst mit dieser Zwischennachricht als Stellungnahme gedient ist.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat - Amt für Soziale Arbeit
Abteilungsleiter Grundsatz und Planung
65189 Wiesbaden Konradinerallee 11 Zimmer 3.185

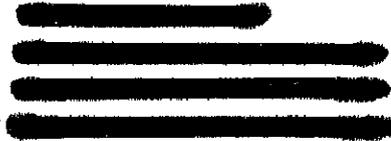
<http://www.wiesbaden.de/sozialplanung>

Diese Nachricht könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Inhalte haben. In jedem Fall ist sie nur für diese Adresse bestimmt, anderen ist es also nicht gestattet sie zu lesen, zu kopieren, zu verbreiten oder zu verwenden. Sollten Sie diese Nachricht fälschlicherweise erhalten haben bitten wir Sie, sich umgehend mit uns in Verbindung zu setzen und sie umgehend von Ihrem Datenträger zu entfernen



51.1

15. Januar 2019



Vermerk

Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinder, Jugendliche, Familien und alte Menschen für das Gebiet „Ostfeld/Kalkofen“ - basierend auf Vorzugsszenario A, Präsentation 2. Trägerbeteiligung 18.12.2018

Im Rahmen der 2. Trägerbeteiligung am 18.12.2018 wurde für das Plangebiet „Ostfeld/Kalkofen“ das Vorzugsszenario A dargestellt. Basierend auf dieser Präsentation konkretisieren wir unsere erste Bedarfsschätzung der benötigten sozialen Infrastruktur Kindertagesstätten vom 22.05.2018 sowie unsere Ausführungen für den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen Ostfeld vom 26.09.2018.

Wir legen dieser Bedarfsermittlung folgende Parameter zugrunde:

- Das Gebiet „Ostfeld/Kalkofen“ soll für 10.000 Einwohner mit 4.750 WE geplant werden (vgl. Folien „Szenarienbewertung“ Präsentation am 18.12.18
- Gemäß der „Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung, zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbauentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (WiSoBoN) zählen Kindertagesstätten und Jugendeinrichtungen zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur deren Investitionskosten durch den Planungsbegünstigten nach den in WiSoBoN festgelegten Regelungen getragen werden muss. Weiterhin sind die benötigten Grundstücke für die Einrichtungen der LH Wiesbaden im Plangebiet kostenfrei zu überlassen.
Die unten stehende Bedarfsermittlung erfolgt gemäß des in WiSoBoN festgelegten Verfahrens.

Kindertagesbetreuung

Je nach Struktur des Baugebietes werden unterschiedliche Kennzahlen für „Kinder unter 15 Jahren/Wohneinheit“ angenommen; diese beruhen auf Analysen von Neubaugebieten des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik.

Merkmale Baugebiet	Kinder unter 15 Jahren pro Wohneinheit
Durchschnittliche Parameter hinsichtlich Kauf-/Mietpreis, Wohnungsgrößen und Besiedlungszeitraum	0,7
Überdurchschnittliche Ausrichtung auf Familien(miet-)wohnen, preiswerte Reihenhäuser, öffentliche Förderung >20%	1,0
Unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen, hochpreisige Lagen und Ausstattungen	0,5

Aufgrund der Präsentationen am 18.12.18 hinsichtlich der Planungen für die Gebietsstruktur, gehen wir in unseren nachfolgenden Bedarfsermittlungen von 0,7 Kinder/WE (durchschnittliche Parameter) oder 1,0 Kinder / WE (überdurchschnittliche Ausrichtung auf Familienwohnen) aus. Bei einer Konkretisierung der Planungen können das Gebiet oder Teilgebiete entsprechend klassifiziert und der Kindertagesbetriebsbedarf genauer ermittelt werden.

- Bei der Feststellung des Kindertagesstättenbedarfes werden Wohnungen, die explizit für alte Menschen oder Studierende vorgesehen sind, aus der Bedarfsberechnung herausgenommen. Im jetzigen Planungsstadium liegen hierzu noch keine Angaben vor.

Die im Folgenden dargestellten Kindertagesstättenbedarfe würden sich entsprechend um die konkret geplante Anzahl der Wohneinheiten für alte Menschen und Studierende im „Ostfeld/Kalkofen“ reduzieren.

- Sollte sich die Anzahl der geplanten Wohneinheiten erhöhen oder verringern, verändert sich ebenfalls der Bedarf an Kindertagesstätten und anderer sozialer Infrastruktur. Dieser muss dann anhand der veränderten Parameter neu ermittelt werden.

Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren

Je nach Struktur des Baugebietes ergeben sich unterschiedliche Zahlen von Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren; wir kalkulieren mit 3.325 bzw. 4.750 Kindern und Jugendlichen.

Ermittlung des Bedarfs an Kindertagesstätten (Krippen- und Elementarbereich)

Der Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen ergibt sich aus der Anzahl der Kinder in der entsprechenden Altersgruppe und den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Versorgungszielen.

Hierzu wird zunächst die Jahrgangsbreite ermittelt:

Anzahl der Kinder unter 15 Jahren / 15 Jahrgänge (0 bis 15 Jahre)

Danach wird der Platzbedarf mit folgenden Formeln ermittelt:

Krippe (Kinder 0 bis unter 3 Jahren)

- Jahrgangsbreite x 3 Jahrgänge x 48% (aktuelles Versorgungsziel)
- Für je 10 Kinder wird eine Betreuungsgruppe erforderlich.

Elementarbereich (Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt)

- Jahrgangsbreite x 3,9 Jahrgänge x 90% (aktuelles Versorgungsziel)
- Für je 20 Kinder wird eine Elementargruppe benötigt.

Hinweis: Sollten die Versorgungsziele für Krippen- oder Elementarkinder durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung verändert werden, zieht dies eine entsprechende Veränderung des Bedarfs an Betreuungsplätzen nach sich.

Eine neue Kindertagesstätte wird mit 7 Gruppen (3 Krippen- und 4 Elementargruppen) als Standardgröße kalkuliert. Im Einzelfall ist jedoch ein pädagogisch sinnvoller Betrieb auch mit weniger (ab 4 Gruppen) oder mehr (bis zu max. 9 oder 10 Gruppen) Gruppen oder einem anderen Mischungsverhältnis zwischen Krippen- und Elementargruppen möglich. Die fachlichen Standards des Amtes für Soziale Arbeit bezüglich der Raumprogramme für Kindertagesstätten, des Zugangs und des erforderlichen Spiel- und Außengeländes sind einzuhalten. Für das Baugebiet „Ostfeld/Kalkofen“ kann erst zu einem späteren Zeitpunkt mit einem hohen Konkretisierungsgrad des Bauvorhabens eine differenzierte Planung durchgeführt werden.

Kosten der Kindertagesstätten und Flächenbedarf

Die kalkulatorischen Kosten für Bau, Inneneinrichtung und Außenanlage eines Kindertagesstättenplatzes belaufen sich Stand 2017 auf 52.000 € pro Krippen- und 26.000 € pro Elementarplatz. Die tatsächlich anfallenden Kosten werden mit einer Steigerung gemäß des Baukostenindex ermittelt. Das der Landeshauptstadt Wiesbaden kostenfrei zur Verfügung zu stellende Grundstück ist in diesen Kosten noch nicht berücksichtigt.

Allerdings können evtl. Bundes/Landesmittel zu Mitfinanzierung herangezogen werden, falls entsprechende Förderprogramme zum Zeitpunkt des Baus aufgelegt sind. Zum jetzigen Zeitpunkt ermöglichen diese Programme - vorausgesetzt der Bau wird durch die Stadt selbst oder eine 100%ige Tochter ausgeführt - eine Förderung von ca. 150.000 € / Gruppe.

Wir kalkulieren einen Platzbedarf von 2.200qm für eine Kindertagesstätte inklusive dem dazugehörigen Außengelände. Diese Flächen sollen zur wohnortnahen Kita-Versorgung der Familien innerhalb des Baugebietes zur Verfügung gestellt werden. Die Kindertagesstätten sollten verteilt im Wohngebiet errichtet werden, sodass an allen Stellen eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Es ist prinzipiell möglich, einen Teil des Bedarfs an Kindertagesstätten (max. 60 - 80 Kinder) in Wohnhäuser oder Gewerbeeinheiten zu integrieren. In anderen Stadtteilen wurde dieses Modell bereits umgesetzt. Diese Lösungen bedürfen einer frühzeitigen planerischen und finanztechnischen Abstimmung mit dem Amt für Soziale Arbeit um eine gute Nachbarschaft zwischen Kindertagesstätte und der Bewohnerschaft zu ermöglichen sowie ggf. Investitionsfördermittel des Bundes/Landes zu akquirieren. Wie für alle Kindertagesstätten gelten auch bei diesem Modell die fachlichen Standards der Raumprogramme, des Zugangs, des erforderlichen Spiel- und Außengeländes etc.

Im Folgenden werden die Kita-Bedarfe für die beiden unterschiedlichen Ausprägungen des Wohngebietes dargestellt und erläutert.

Wohngebietstyp 2: Kita-Bedarf bei 0,7 Kindern pro Wohneinheit

(durchschnittliche Parameter hinsichtlich Kauf-/Mietpreis, Wohnungsgrößen und Besiedlungszeitraum)

Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 0,7 Kinder / WE	
	4.750 WE
Kind u 15 / Jahrgang	222
Krippeplätze (Versorgungsziel 48%)	319
Krippegruppen (10 Kinder/Gruppe)	31,9
benötigte Krippegruppen	32
Elementarplätze (3,9 Jahrgänge, Versorgungsziel 90%)	778
Elementargruppen (20 Kinder/Gruppe)	38,9
benötigte Elementargruppen	39
Gruppen gesamt	71

Hieraus ergibt sich ein Kita-Bedarf von ca. 10 Kindertagesstätten im Gebiet „Ostfeld/Kalkofen“.

Kindertagesstätten - ca. 7 Gruppen pro Einrichtung	10
Kosten (Stand 2017)	36.827.700
benötigte Grundstücksfläche (2.200qm/Kita)	22.000

Die Investitionskosten liegen bei 36,827 Mio € (Baukostenindex 2017). Es werden ca. 22.000qm Grundstücksfläche im Gebiet benötigt, die der LH Wiesbaden kostenfrei überlassen werden müssen.

Wohngebietstyp 3: Kita-Bedarf bei 1,0 Kindern pro Wohneinheit

(Überdurchschnittliche Ausrichtung auf Familien(miet)wohnen, preiswerte Reihenhäuser, öffentliche Förderung >20%)

Kindertagesstättenbedarf bei Faktor 1,0 Kinder / WE	
	4.750 WE
Kind u 15 /Jahrgang	317
Krippeplätze (Versorgungsziel 48%)	456
Krippengruppen (10 Kinder/Gruppe)	45,6
benötigte Krippengruppen	45
Elementarplätze (3,9 Jahrgänge, Versorgungsziel 90%)	1112
Elementargruppen (20 Kinder/Gruppe)	55,6
benötigte Elementargruppen	55
Gruppen gesamt	100

Bei dieser Struktur des Baugebietes würde sich ein Bedarf an **14 Kindertagesstätten** ergeben.

Kindertagesstätten - ca. 7 Gruppen pro Einrichtung	14
Kosten (Stand 2017)	52.611.000
benötigte Grundstücksfläche (2.200qm/Kita)	30.800

Der Investitionskosten lägen bei 52,611 Mio € (Baukostenindex 2017). Weiterhin würde die gesamte benötigte Grundstücksfläche 30.800qm betragen, die der LH Wiesbaden kostenfrei überlassen werden müsste.

Bei der Verortung der Kindertagesstätten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass diese nicht innerhalb der Flugrouten der Rhein-Main-Air Base oder - wie von der Vertreterin der US-Army in der Veranstaltung am 18.12.18 vorgetragen - dem so genannten „Trümmergebiet“ liegen.

Bedarfe an sozialer Infrastruktur für Jugendliche

Weiterhin werden noch Einrichtungen für Jugendliche in einem solch großen Siedlungsgebiet erforderlich. Gemäß der Richtlinie WiSoBoN zählen in Baugebieten mit mehr als 500 Wohneinheiten auch Einrichtungen für Jugendliche zur sozialen Infrastruktur deren zu deren Investitionskosten der Planungsbegünstigte herangezogen wird.

Wir kalkulieren mit einer Zahl von ca. 1.500 bis 2.200 Jugendlichen zwischen 11 und 17 Jahren. Als Mindestausstattung werden mindestens 3 - 4 Jugendräume (ca. 100 bis 150 qm) verteilt im Wohngebiet mit eigenem Zugang sowie mit jeweils kleinem Außengelände - am besten an einer öffentlichen Grünfläche oder Bolzplatz und / oder ein Stadtteilzentrum mit Räumlichkeiten für Jugendliche benötigt (s. u.).

Stadtteilzentrum

Ein neuer Stadtteil dieser Größenordnung erfordert Räumlichkeiten zum Aufbau eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders, einer Stadtteilidentität und zur Verankerung verschiedener sozialer und bürgerschaftlicher Aktivitäten. Die Einrichtung eines Stadtteilzentrums mit einer Größe von mindestens 1.700 qm Nutzfläche sowie einem entsprechenden Außengelände mit Treff- und Bewegungsmöglichkeiten ist sinnvoll. Hier könnten Räumlichkeiten für offene Jugend- und Altenarbeit, ein Kinder-Eltern-Zentrum (KIEZ), ein Veranstaltungsraum, der auch als Bürgersaal genutzt werden sollte, einer kleineren Sporthalle für Bewegungsangebote sowie Räume für bürgerschaftliche Selbstorganisation einen Platz finden.

Einrichtungen für alte Menschen

Da Neubaugebiete einen geringeren Anteil an alten Menschen als gewachsene Stadtteile haben, kann man - auch unter Berücksichtigung einer alternden Gesellschaft - mit einem Anteil von 12,5% der Bevölkerung im Alter ab 65 Jahren im Ostfeld, also ca. 1.250 Personen, zu rechnen (z. 31.12.2018 lag der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen in Wiesbaden bei 19,5%).

Für diese Bevölkerungsgruppe wird ein offener Altentreff mit Mittagstischangebot (ca. 150 - 170 qm, sowie ein kleinerer Außenbereich mit Sitzgelegenheiten, Möglichkeit Sommercafé, Grillen) benötigt. Eine Verortung dieses Treffs könnte an verschiedenen Stellen erfolgen, z. B. in Kombination mit altengerechten Wohnungen, Wohnungs- oder Baugemeinschaften, in einem Stadtteilzentrum oder der Altenpflegeeinrichtung. Auch eine gemeinsame Lösung mit einer Kindertagesstätte wäre vorstellbar.

Weiterhin wird ein Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen benötigt. Dies erfordert ca. 3.500 qm Grundstück. Ein solches sollte bei der Gebietsplanung berücksichtigt werden.



51.1
5108

11. Februar 2019

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Vermerk

Analyse der Wohnbedarfe in Wiesbaden (Auszüge aus der SV 18-V-51-0042 zur Anfrage des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr)

Mit Beschlussnummer 0148 vom 05.09.2017 hat der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr im Magistrat gebeten, eine detaillierte Analyse der Wohnbedarfe in Wiesbaden vorzulegen. Etwa zeitgleich wurde durch die SEG GmbH eine „Wohnungs-, Erwerbstätigen - und Flächenbedarfsprognose 2040“ für die Stadt Wiesbaden an das Institut Empirica beauftragt, das unter anderem eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose beinhalten sollte. Das Ergebnis des Empirica Gutachtens wie auch die aus der 196. Vergleichenden Prüfung „Kommunaler Wohnungsbau“ resultierende Modellrechnung des Pestel Instituts liegen inzwischen vor. Zur Analyse des Wohnungsbedarfs in Wiesbaden mit entsprechenden Zukunftsszenarien kann insbesondere das Pestel-Gutachten herangezogen werden; denn ein Vergleich der beiden Gutachten hinsichtlich der verwendeten Prämissen zeigt, dass im Pestel-Gutachten ein Bedarfskonzept angelegt wurde, das auch insbesondere die Nachholbedarfe am Wiesbadener Wohnungsmarkt miteinrechnet, während das Empirica-Gutachten, gemäß seines Auftrags, nur die reine Nachfrage aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsrechnung betrachtet:

Wohnungsprognose-Kriterien	Studie Pestel „Bedarfs-Konzept“	Studie Empirica „Nachfrage-Konzept“
Nachholbedarfe	x	
Ersatzbedarfe	x	
Bedarf gemäß Bevölkerungsprognose	x	x
Art des Wohnraumbedarfs	x	(x)

Quantitative und qualitative Ergebnisse:

Der aus 3 Szenarien mit jeweils 2 Varianten von Pestel bis zum Jahr 2035 ermittelte Wohnungsbedarf liegt zwischen rund 8.200 WE (im Durchschnitt 430 WE p. a.) und 22.200 WE (p. a. 1.170 WE im Durchschnitt). Die quantitative Berechnung von Empirica mit p. a. liegt mit rund 700 WE innerhalb dieser Spannweite.

Die qualitativen Aspekte, die Pestel für die zusätzlichen bzw. Ersatzwohnungen herausarbeitet, sind

insbesondere:

- preiswerte, tendenziell kleine Mietwohnungen für
 - Studierende,
 - junge Erwerbstätige und
 - zunehmend Senioren sowie
 - barrierearme Wohnungen.

Ergänzend heranzuziehende Daten/Erkenntnisse der Sozialverwaltung zur Zielgruppe der Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen:

Die Datenlage im Amt für Soziale Arbeit bestätigt insbesondere den zusätzlichen Bedarf an preiswerten, bezahlbaren Wohnungen, aktuell auch für - größere - Familien:

- die Zahl der Wohnungssuchenden registrierten Haushalte liegt in den letzten 5 Jahren relativ konstant auf einem Niveau von 3.325 Haushalten (im Mittel)
- zusätzlich sind rund 400 Geflüchteten-Haushalte mit SGB II-Bezug noch Gemeinschaftsunterkünften unterbracht.
- in den Stadtteilen mit hohen sozialen Bedarfslagen hat sich in den vergangenen Jahren die Wohnflächenversorgung verschlechtert.
- die Zahl der Haushalte, die im Bezug von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII oder Wohngeld beziehen steigt kontinuierlich und liegt im Dezember 2017 bei:
 - SGB II: 15.556 Haushalte
 - SGB XII: 6.175 Haushalte
 - Wohngeld: 2.120 Haushalte.
- In den folgenden Tabellen werden die Mieterhaushalte im SGB II nach detaillierteren Angaben zu den Haushalten getrennt aufgeführt.

2017	Anzahl der Haushaltsmitglieder						Insgesamt
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
	Bedarfsgemeinschaften in Mietverhältnissen						
	5.910	3.115	2.363	1.695	942	512	14.537
%	40,7	21,4	16,3	11,7	6,5	3,5	100,0
	Durchschnittliche Wohnfläche in qm						
	46,80	61,62	70,90	76,47	84,65	94,36	61,54
	Durchschnittliche Kaltmiete pro qm						
	7,81	7,32	7,39	7,65	7,63	7,76	7,60
	Durchschnittliche Nebenkosten pro qm						
	2,10	2,18	2,28	2,42	2,36	2,82	2,23
	Durchschnittliche Heizkosten pro qm						
	1,21	1,34	1,32	1,39	1,33	1,41	1,29
	Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt pro qm						

	10,81	10,54	10,73	11,15	11,03	11,68	10,82
Durchschnittliche Kosten der Unterkunft insgesamt							
	485,61	649,17	763,90	851,52	941,35	1.116,67	660,90

Hier sind für 2017 alle die Bedarfsgemeinschaften im SGB II aufgeführt, die ein Mietverhältnis hatten. Von diesen 14.537 BG hatten der überwiegende Anteil 1 oder 2 Personen im Haushalt, die durchschnittliche Wohnfläche betrug 62 qm und die Gesamtkosten lagen durchschnittlich bei 10,82 € pro qm. Im Zeitverlauf kann man feststellen, dass dieser Quadratmeterpreis kontinuierlich angestiegen ist (2011: 9,95 € pro qm), ebenso wie die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft insgesamt (2011: 600,17 €).

**Tatsächliche Kosten der Unterkunft nach Größe der Haushaltsgemeinschaft - Unterkunftsart Miete
Jobcenter Wiesbaden, Frankfurt, Darmstadt, Offenbach und Mainz, Dezember 2017**

2017	Anzahl der Haushaltsmitglieder						Insgesamt
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
	Durchschnittliche Kosten der Unterkunft in € insgesamt						
Wiesbaden	485,61	649,17	763,90	851,52	941,35	1.116,67	660,90
Frankfurt	533,57	643,71	735,01	812,69	922,77	1.107,16	657,55
Darmstadt	446,51	637,92	721,92	804,34	868,36	1.049,03	620,76
Offenbach	466,11	599,28	700,58	757,29	830,84	972,84	634,62
Mainz	414,25	599,76	698,30	746,98	819,87	937,99	565,64

Im interkommunalen Vergleich mit anderen Rhein-Main-Städten erkennt man, dass Wiesbaden die höchsten durchschnittlichen Kosten der Unterkunft pro BG (je nach HH-Mitglieder) trägt und auch insgesamt einen hohen Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften hat.

Berechnungen der Ausstiegslöhne im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung SGB II zeigen überdies (<https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/gesellschaft/sozialplanung-entwicklung/content/beschaeftigungsfoerderung.php>), dass ein Alleinstehender ca. 25 % des Einkommens aufwenden müsste, um eine mittlere Miete in Wiesbaden zu bezahlen. Bei einer Familie mit zwei Kindern sind es schon 32 % und eine Alleinerziehende mit einem Kind liegt schon bei 38 %.

Zusammenfassend kann man sagen, dass ein hoher Bedarf an Wohnungen für den untersten Einkommensbereich besteht und bei einer Wohnungsbedarfsprognose dringend beachtet werden muss.

Weiterhin kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass rund 40-50 % der Haushalte, die in Wiesbaden leben - für Frankfurt wurden dort 43% der Haushalte ermittelt - innerhalb der Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau liegen, das heißt eher den unteren Einkommen zuzuordnen sind. Die Ausgaben der Subjektleistungen „Wohnen“ für die Rechtskreise SGB II, XII und Wohngeld verzeichnen stetige Zuwächse (siehe Anlage: 2017: 129 Mio. €;

2007: 92 Mio. €), so dass das ein weiteres Indiz dafür ist, dass geförderter Wohnbau ein dringliches Thema ist. Auch hier sei auf die Einschätzung der allgemeinen Einkommensentwicklung seitens Pestel verwiesen, die Einkommenszuwächse zum Zeithorizont 2035 nicht erwartet.

Beispielhafte Handlungsansätze:

Angesichts der dargestellten und untermauerten Bedarfslagen stellt die im März 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Mindestquote von 22 % bzw. 30 % geförderter Wohneinheiten bei jedem Wohnungs-Neubauvorhaben einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung dar. Ergänzend könnte überlegt werden, eine zusätzliche Quote „förderfähige“ Wohnungen zu fordern, die durch ihr Verhältnis von Wohnfläche zur Zimmerzahl per se Haushalte als Zielgruppe ansprechen, die auf bezahlbarem Wohnraum angewiesen sind.

Vorschlag einer allgemeinen wohnungspolitischen Zielorientierung:

Weiterhin könnte eine allgemeine Zielorientierung kommunaler Wohnungspolitik sein, für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der sie nicht mit Wohnkosten belastet, die über 30 % des Nettoeinkommens eines Haushalts liegen.

Im Auftrag

