

**SPD**

# MITTEN IN MÜHLTAL

ZEITUNG DER SOZIALDEMOKRATEN  
IM ORTSVEREIN MÜHLTAL

HERAUSGEBER:  
VORSTAND DER SPD MÜHLTAL  
NR. 1 · März 2019

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

*nach einer längeren Pause freue ich mich Ihnen wieder die SPD Zeitung „Mitten in Mühlthal“ zur Verfügung zu stellen. Wir haben uns dieses Mal auf ein Thema konzentriert, weil wir es für wichtig halten und Ihnen unsere Ansichten sehr ausführlich darlegen möchten.*

*Es geht um das Baugebiet „Am Dornberg“. Für die SPD hat der soziale und bezahlbare Wohnungsbau einen sehr hohen Stellenwert. Wir sehen uns in der sozialen Verantwortung gegenüber denen, die händeringend Wohnraum suchen. Wir wollen aber auch diejenigen, die der Zuzug von vielen Menschen verunsichert und ängstigt, mit anderen Aspekten zum Nachdenken anregen.*

*Wir möchten gerne mit unserem Bericht mit Ihnen in einen Dialog treten. Deshalb freuen wir uns über Anregungen und konstruktive Impulse.*

*Nehmen Sie sich bitte die Zeit zum Lesen.*

*Ihre Vorsitzende des SPD OV Mühlthal,  
Ruth Breyer*



## UNSER STANDPUNKT ZUM DORNBERG

### HINTERGRÜNDE

### INFORMATIONEN

### ANALYSEN

### ENTWICKLUNG

#### **Impressum**

Verantwortlich i.S.d.P.:  
Vorstand des SPD-Ortsvereins Mühlthal

#### **Vorsitzende:**

Ruth Breyer  
In der Steinkaute 1A  
64367 Mühlthal  
Tel. 061 51/95 10 710  
ruth-breyer@t-online.de  
www.spd-muehlthal.de

#### **Gestaltung und Realisierung:**

topidentity GmbH  
Berliner Ring 161 a  
64625 Bensheim  
www.topidentity.de

# UNSER STANDPUNKT ZUM DORNBERG

## VERÄNDERUNGEN RUFEN ÄNGSTE HERVOR

Viele bekannte SPD-Politiker waren gelernte Schriftsetzer: Paul Löbe und Philipp Scheidemann vor dem Krieg und Björn Engholm und Rudolf Dreßler danach<sup>1</sup>. Als sie diesen Beruf erlernten, konnten sie davon ausgehen, ihn lebenslang auszuüben. Heute gibt es diesen Beruf praktisch nicht mehr, da die Digitalisierung ihn überflüssig gemacht hat! Die beschriebene Entwicklung ist beispielhaft für eine Vielzahl von Umbrüchen der letzten Jahrzehnte – und mit Sicherheit auch für viele, die derzeit fortschreiten und in naher Zukunft noch auf unsere Gesellschaft zukommen werden. Wir leben in einer dynamischen Zeit: Große Umbrüche sind in der Wirtschaft, den Arbeitsmärkten, der Bildung, in der Gesellschaft – ja, in nahezu allen Bereichen – im Gange. Da ist es verständlich, wenn Unwohlsein, Ungewissheit und sogar Ängste aufkommen, die dazu führen, dass Menschen versuchen, ihre gewohnte und lieb gewonnene Umwelt vor solchen Veränderungen zu bewahren. Wir haben daher Respekt vor der großen Zahl der Mitbürgerinnen und Mitbürger in Mühlthal – überwiegend aus Nieder-Ramstadt –, die mit ihrer Unterschrift zur Initiierung eines Bürgerentscheids gegen das geplante Baugebiet Dornberg votiert haben bzw. eine Reduzierung des Volumens oder gänzlichen Verzicht formuliert haben.

Gerade in Ballungsgebieten häufen sich diese Umbrüche. Auch Mühlthal gehört durch seine geographische Lage zu einer solchen Zone: dem Rhein-Main-Gebiet! Viele Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort profitieren davon: Die Wirtschaftskraft garantiert vor allem für qualifizierte Berufe einen guten Arbeitsmarkt, beschert eine niedrige Arbeitslosenquote, sorgt für ein gehobenes Lohnniveau bei einigermaßen sicheren Arbeitsplätzen, bietet eine – sicher in Teilen – optimierbare, aber im Großen und Ganzen gute Infrastruktur, beschert

ein vielfältiges kulturelles Angebot in allen Sparten – nur um einige Beispiele zu nennen. All das ist nutzbar in einer durchaus kleinstädtischen Umgebung, die im Gegensatz zu den Kernzonen des Ballungsgebietes zum Beispiel noch immer ein erfreuliches Maß an Lebensqualität durch nachbarliche Kommunikation und eine naturnahe Umgebung bietet. Der oben angedeutete Wunsch, an all diesen lebens- und durchaus lebenswerten Umständen nichts zu verändern, ist nachvollziehbar. Gleichzeitig offenbaren sich Probleme des Ballungsraumes auch in solchen Bereichen und machen nicht einfach an Ortsgrenzen halt.

Eines dieser Probleme ist der Mangel an Wohnraum. Wer kann es verdenken, wenn Menschen mit ihren Familien die gewohnte Umgebung, die vielleicht weniger gute ökonomische Grundlagen bietet, verlassen und in die Ballungsgebiete einströmen? Und so werden auch wir mit einem gravierenden Problem konfrontiert: der Suche nach Wohnraum in allen Bereichen, im bezahlbaren und sozialen zumal und dem daraus resultierenden Anstieg der Miet- und Baulandpreise. Der Oberbürgermeister der benachbarten Großstadt Darmstadt, Jochen Partsch (GRÜNE), hat darauf Bezug genommen und sinngemäß formuliert, dass jeder, der den drängenden Wohnungsbau behindern will, „unsozial“ handle. Darmstadt stellt sich, wie dem Darmstädter Echo zu entnehmen ist, dem Problem und plant den Neubau von 10 000 Wohnungen in den kommenden Jahren. In ganz Hessen werden bis 2040 über eine halbe Million zusätzliche Wohnungen benötigt. Jedes Jahr müssten dafür hessenweit 37 000 Wohnungen zugebaut werden. Tatsächlich entstanden 2016 aber nur etwa 20 000 und eine Lücke von 17 000 Wohnungen ist geblieben!<sup>2</sup> Nach unserer Analyse brauchen wir in Mühlthal 600 bis 700 zusätzliche Wohnungen in den nächsten 10 Jahren.

Politik, die nicht nur Verantwortung trägt, Bestehendes zu erhalten und zu verteidigen, sondern auch Interessen zukünftiger Generationen im Auge haben muss, ist gezwungen, darauf zu reagieren und einen Kompromiss zwischen Entwicklung und Bewahrung zu finden.

## DAS BAUGEBIET DORNBERG HAT HISTORISCHE VORBILDER

Die Entwicklung des umstrittenen Baugebietes Dornberg erfüllt unserer Meinung nach diese Vorgabe. Die organische Entwicklung eines schon (fast) immer genutzten und bewohnten Gebietes zu einem neuen Wohngebiet ist nicht nur vertretbar, sondern eine der wenigen Chancen, in Mühlthal nennenswerten Wohnungsbau zu schaffen.

*Seit 2011 hat sich die Einwohnerzahl Mühlthals im Durchschnitt um ca. 80 Einwohner pro Jahr erhöht.*

Die nachfolgende Grafik<sup>3</sup> setzt den erwarteten Zuwachs durch das neue Baugebiet dazu in Relation. Im neuen Wohngebiet sollen nach Angabe der NRD 600 Einwohner wohnen. Fünfzig wohnen bereits heute dort. Pro realisierten Bauabschnitt ziehen 130 bis 140 neue Einwohner ein, nach vier Bauabschnitten etwa 550. Bei zehn Jahren Bauzeit sind das 55 Neubürger pro Jahr! Dann wäre auf dem Gelände der NRD eine Gesamtbewohnerzahl erreicht, die der des Jahres 1990 entspräche. Ob dieser Zuwachs die Lebensqualität in Nieder-Ramstadt in nicht erträglichem Maße verschärft (Verkehr, Infrastruktur, Soziales etc.) oder im Rahmen einer Ortsentwicklung liegt, wird auf den nachfolgenden Seiten ausgeführt, diskutiert und beantwortet werden.

Es sei an dieser Stelle aber doch mal erinnert, dass Mühlthal in seiner Geschichte schon mehrfach signifikante Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen hatte, die im heutigen Bewusstsein kaum mehr als

<sup>1</sup> Sicher gibt es auch noch eine Unmenge weniger oder nicht bekannter SPD-Mitglieder.

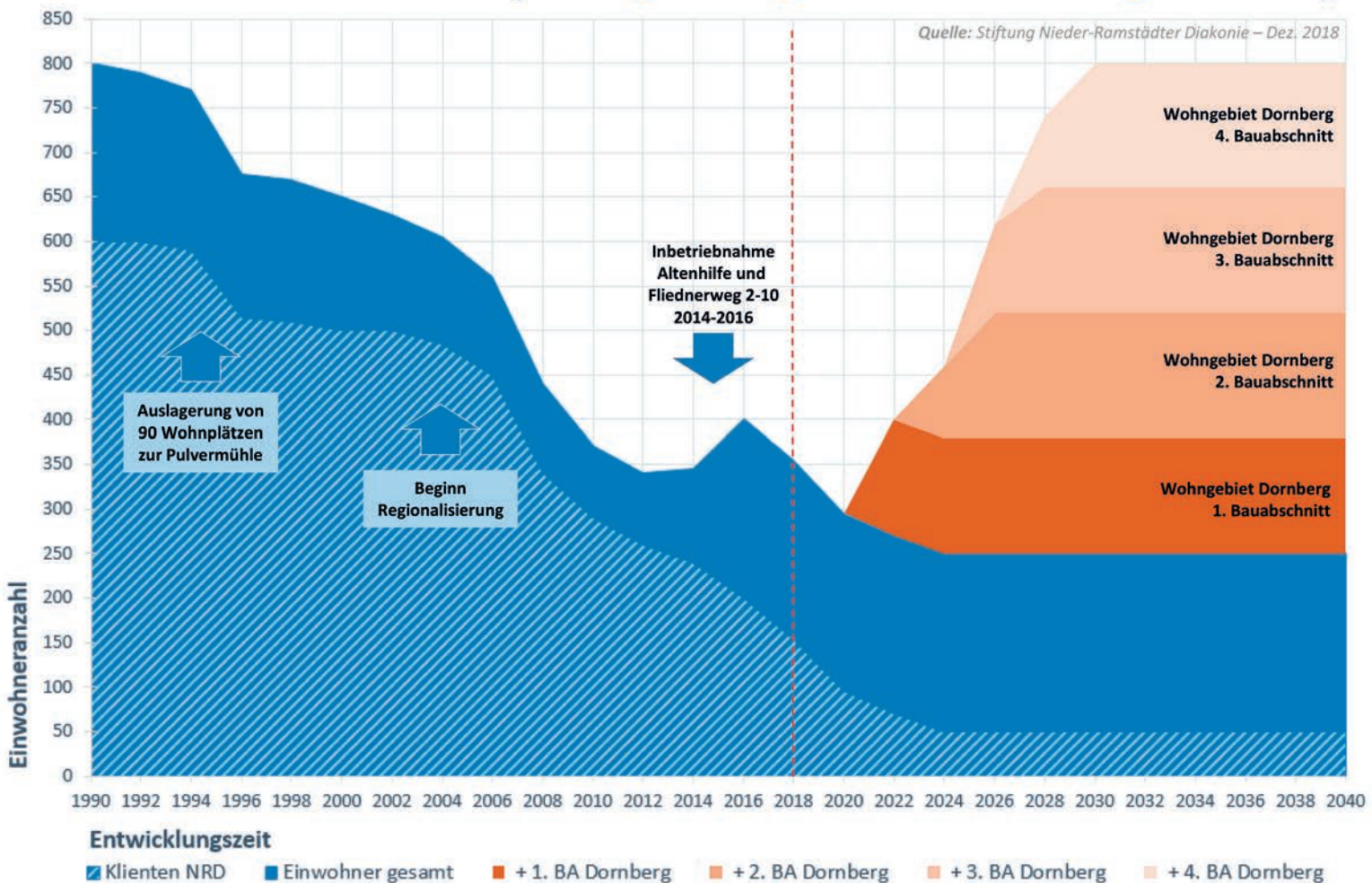
<sup>2</sup> HM für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, <http://umwelt.hessen.de>, masterplan-wohnen-hessen / <sup>3</sup> Quelle: NRD 2018



## BAUGEBIET „AM DORNBERG“

Erwartete Einwohnerentwicklung ehemaliges Zentralgelände der NRD mit **Wohngebiet Dornberg**

Quelle: Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie – Dez. 2018



solche empfunden werden. Als fast schon historisches Ereignis kann hier das Ende des 19. Jahrhunderts genannt werden, als eine ausgeglichene und naturnahe Landschaft zwischen den damals selbstständigen Orten Nieder-Ramstadt und Traisa durch Zubauten zunächst vermöglicher Darmstädter Bürger als Wohngebiet „entdeckt“ wurde und sich dieses Gebiet innerhalb von knapp 50 Jahren zu einem Ortsteil entwickelte: das heute 2000 Einwohner zählende Trautheim. Sicher wurde diese Entwicklung von den eher landwirtschaftlichen oder in Lohnarbeit stehenden Einwohnern skeptisch wahrgenommen. Zumal auch gewaltige Einschnitte in die Landschaft durch Verkehr (Trassen der Odenwaldbahn und der heutigen B 449) mitten zwischen den Orten durch eine Auelandschaft (Stettbachau) hindurch gebaut wurden. Möglich, dass sich noch latente Ressentiments bis heute auffinden ließen, aber spürbar ist das nicht mehr!

In den 1970 - 1980er Jahren wurde das Gebiet zwischen Bergstraße und NRD im Nordwesten und Bachgasse / Modauverlauf durch das „Mühlenstraßenviertel“ und Eberstädterstraße im Südosten groß erweitert. Von Einfamilien- bis Mehrfamilienhäusern und mehrstöckigen Mietshäusern reichte die Bebauung, die die Fläche des heute umstrittenen Baugebietes Dornberg deutlich überschreitet. Heute ist dieser Teil ein im Bewusstsein der Nieder-Ramstädter selbstverständliches Wohngebiet. Sicher gab es damals auch Ängste, dass dieser fremde Zuzug die Sozial- und Beziehungsstruktur nachteilig beeinflussen werde, weil „man“ sich nicht in die existierenden gewachsenen bürgerlichen Strukturen einfügen werde. Das allerdings trifft aus heutiger Sicht absolut nicht zu. Die Bewohner sind in Mühltaler Vereinen und Gremien repräsentiert, kaufen hier ein und feiern auch mit.

Können diese beiden Beispiele – wenn auch beschränkt mit heutigen möglichen Entwicklungen vergleichbar – eine Auseinandersetzung mit dem Baugebiet Dornberg entspannter werden lassen?

### IM GEWERBEGEBIET RUCKELSHAUSEN WIRD KRÄFTIG GEBAUT

- Die Firma Riese und Müller hat im Januar 2019 den Betrieb in Mühlthal mit ihren 400 Mitarbeitern aufgenommen.
- die Firma Rieger erweitert ihren Betrieb auf Ruckelshausen um weitere Montagelinien in Reinräumen
- Viele kleinere Firmen haben ihren Sitz bereits in das Gewerbegebiet verlagert oder planen die Verlagerung.

700 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen werden im Gewerbegebiet arbeiten. Die DADINA hat deshalb bereits die Buslinie N bis zum „Gewerbepark“ verlängert. Der kräftige Ausbau des Gewerbes in Mühlthal wird von einer breiten Mehrheit in der Gemeinde unterstützt. Die Gemeinde profitiert von zusätzlichen Einnahmen bei der Gewerbe- sowie der Einkommenssteuer von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in Mühlthal wohnen. Langfristig werden viele dieser Menschen auch in die Nähe der Arbeitsstätte umziehen wollen.

*Neue Mitarbeiter werden von Anfang an eine Wohnung und einen Kita Platz in der Nähe suchen. Kurze Wege sparen Zeit. Familie und Beruf sind dann besser vereinbar.*

Zu dem generellen Mangel an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet kommt dieser in Mühlthal selbst erzeugte Bedarf hinzu. Wir sollten daher alle Möglichkeiten nutzen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen: Verringerung des Leerstandes, Verdichtung der vorhandenen Bebauung, Neubau in neuen Baugebieten. Das größte Neubauprojekt plant die NRD am Dornberg. 300 Wohnungen (inclusive der Wohnungen im Bestand) sind dort vorgesehen, davon 90 bezahlbare Mietwohnungen bzw. Sozialbauwohnungen sowie 50 zusätzliche Kita Plätze. Der Weg vom Dornberg zum Gewerbegebiet kann mit dem Bus, aber auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden. Ein Auto ist dafür nicht notwendig.

Der Autoverkehr wird verringert, wenn viele in der Nähe der Arbeit wohnen. Deshalb ist es unser Ziel, dass am Dornberg möglichst viele preiswerte Wohnungen entstehen, die sich die Beschäftigten leisten können, die in Mühlthal arbeiten.

### UNZUFRIEDENHEIT MIT DEM VERKEHR

Die Nachbarn des Dornbergs haben Bedenken, der Verkehr würde durch die Bebauung zunehmen. Deshalb haben viele das Bürgerbegehren gegen den Aufstellungsbeschluss unterschrieben. Das letzte Verkehrsgutachten (von Mörner) stellt eine Erhöhung des Verkehrs um weniger als 10 % an den kritischen Straßen durch die neuen Bewohner am Dornberg fest.

Die jährliche Verkehrszählung an den Bundesstraßen 449 und 426 zeigt, dass sich der Verkehr seit Eröffnung des Tunnels und seit der Sperrung von Darmstadt für den Schwerverkehr ganz erheblich von der B449 auf die neue B426 verlagert hat. Das entlastet auch Wohngebiete.

Eine im September 2018 an der kritischen Kreuzung in Trautheim durchgeführte Verkehrszählung hat ermittelt, dass der Autoverkehr dort um 20 % rückläufig ist (gegenüber der Verkehrszählung von Habermehl & Follmann). Viele Anwohner meinen dennoch: „der Verkehr nimmt laufend zu“. Das zeigt, dass es für Anwohner kaum feststellbar ist, ob der Verkehr langfristig um 10 % zu oder abnimmt.

Viel wichtiger hingegen ist Verkehrssicherheit. Die Eltern haben in der November-Sitzung des Ortsbeirats Trautheim eindrucksvoll geschildert, wo die Sicherheit der Schulwege von Trautheim zur Pfaffenbergschule verbessert werden muss. Für einen Zebrastreifen und erst recht für eine Ampel ist die Verkehrsdichte zu gering – so das Ergebnis der Verkehrsschau. Die Gemeinde könnte jedoch zum Beispiel einen Zebrastreifen selbst bezahlen, um die Sicherheit der Grundschüler auf ihrem Schulweg zu gewährleisten. Auf einen SPD Antrag hin sind im Haushalt für 2019 Mittel

für die Verkehrssicherheit eingeplant worden. Planung und Realisierung sicherer Schulwege sind dringende Aufgaben für 2019 und 2020.

### **BÜRGERENTSCHEID KÖNNTE PROJEKT NICHT MEHR STOPPEN**

Das Bürgerbegehren haben 1668 Bürger unterschrieben. Eine beachtliche Anzahl. Ziel des Bürgerbegehrens war ein Bürgerentscheid über das Projekt.

Die Gremien der Gemeinde haben entschieden, das Bürgerbegehren sei unzulässig. Gegen diese Entscheidung hat die Bürgerinitiative geklagt.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof in Kassel hat am 28.01.2019 beschlossen, dass die weiteren Schritte im Bauleitverfahren zulässig sind. Damit kann das Projekt fortgesetzt werden und könnte durch einen Bürgerentscheid auch nicht mehr gestoppt werden.

### **BAUSTRASSE UND ALTERNATIVEN**

Eine Baustraße soll den Baustellenverkehr des Dornbergs mit LKW aufnehmen und den anschließenden Fernverkehrsstraßen zuführen. Die Verhandlungen der Gemeinde und der NRD mit den jetzigen Eigentümern der Flächen, auf der die Baustraße entstehen sollte, haben leider zu keiner Einigung geführt. Anders als zunächst vermutet, ging es dabei nicht um die Höhe der Pacht. Vielmehr lehnen es einige Eigentümer grundsätzlich ab, ihre Fläche für eine Baustraße zur Verfügung zu stellen. Sie befürchten, dass die Baustraße den Beschluss für ein Baugebiet „NRA11“ um Jahre verzögert. Somit wird es keine Baustraße geben. Die SPD wird deshalb das Projekt „Baustraße“ nicht weiterverfolgen.

Um den in der Bergstraße entstehenden Baustellenverkehr zu kompensieren schlagen wir vor, die Buslinie „N“ oder „NE“ oder beide über die Eberstädter Straße fahren zu lassen. Darüber hinaus soll ein Konzept zur Leitung der Baustellen-Verkehrsströme erstellt werden. Ziel des Konzeptes soll eine ausgeglichene Verteilung der Baustel-

len-Verkehrsströme sein. Wenn das Baugebiet „NRA11“ beschlossen wird, dann soll eine Anbindung des Dornbergs auch über die Flachsröße erfolgen. Dazu sollen bestehende Straßen wie zum Beispiel Engelspfadweg, Zur Eichwiese, Kohlbergweg fortgeführt werden.

*Diese Straßen sind so zu planen, dass sie keine Anziehung auf einen möglichen Durchfahrtsverkehr haben.*

### **KINDERBETREUUNG**

Das Wohngebiet wird für junge Familien attraktiv sein. In Folge dessen wird ein Bedarf an Betreuungsplätzen für 1- bis 6-jährige Kinder entstehen, der über dem eines bestehenden Wohngebietes liegt. Die Einrichtungen sollen mit dem ersten Bauabschnitt entstehen, in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes liegen und fußläufig erreichbar sein. Ein Bringen der Kinder mit dem Pkw soll minimiert werden. Das Betreuungsangebot soll den Zeitraum von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr abdecken. Das Angebot an Nachmittags- und Ganztagsplätzen soll sich an dem derzeitigen Bedarf orientieren. Grundsätzlich wird erwartet, dass ein höherer Bedarf an Nachmittags- und Ganztagsplätzen entstehen wird, da der Anteil an Familien mit zwei berufstätigen Elternteilen in Mühlthal steigt.

### **INFRASTRUKTUR**

Bei der Erstellung des Wohngebietes und dessen Erschließung ist ein Anschluss an die öffentliche Versorgung und ggf. Änderungen und Erweiterungen der öffentlichen Versorgung erforderlich. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Wasser, Wasser-Brunnen, Pumpwerke, Abwasser, Klärwerke, Strom, Gas, Kommunikationsmedien. Bei den Kommunikationsmedien sollte die Erschließung über einen Glasfaser-Anschluss erfolgen.

*Ebenso sind Spielplätze und Bolzplätze vorzusehen sowie ein Bike- und Skate-Park anzustreben. Dabei wäre eine Zusammenarbeit mit der Firma Riese und Müller hilfreich.*

Um den Bewohnern der mehrgeschossigen Wohngebäude die Möglichkeit zu geben Grünflächen privat zu nutzen, könnten beispielsweise in der Nähe des Wohngebiets Flächen für Kleingärten vorgesehen werden. Zum anderen sollen auch innerhalb des Wohngebiets mit der mehrgeschossigen Wohnbebauung Flächen vorgesehen werden, die durch private Personen begrünt werden können. Diese können sowohl im Außengelände um die mehrgeschossige Wohnbebauung als auch ggf. auf den Flachdachbereichen der Gebäude selbst liegen.

Die Erschließung des Wohngebiets durch Straßen soll den Charakter von Wohnstraßen haben. Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbebauung soll die Möglichkeit der Schaffung öffentlicher Ladesäulen für Pkw an diesen Straßen berücksichtigt werden. Ebenso kann die Schaffung von Ladesäulen in Tiefgaragen berücksichtigt werden.

*Kosten für die Erschließung des Wohngebiets sowie für die Erweiterung der bestehenden Infrastruktur der Gemeinde Mühlthal sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.*

### **DICHTE DER BEBAUUNG**

Da jede neue Bebauung Flächen versiegelt, sollten die Dächer als Gründächer ausgeführt werden, um die Flächenversiegelung etwas zu kompensieren und als Wasserspeicher zu dienen. In Folge dessen kann so auch das Kanalnetz entlastet werden. Darüber hinaus könnten auf den Dächern Bereiche zum „urban gardening“ geschaffen werden.

Die vorgeschlagene Dichte der Bebauung wird von der SPD unterstützt. Sie ist geringer als die im Regionalentwicklungsplan vorgesehene Bebauungsdichte. Eine zu geringe Dichte würde den bezahlbaren Wohnraum verteuern, den sozialen Wohnungsbau unmöglich machen und generell die Zersiedlung fördern.

Fortsetzung

## HÖHE DER MIETE UND GRÖSSE DER WOHNUNGEN

Die Kreisagentur hat die Richtlinie zur Bemessung angemessener Unterkunftskosten im Landkreis Darmstadt-Dieburg erst am 01.02.2019 aktualisiert. Diese Richtlinie gibt die maximalen Wohnungsgrößen und die zulässige Miete für Sozialwohnungen vor. Beim bezahlbaren Wohnraum kann die Wohnungsgröße und die Miete um 20 % über diesen Werten liegen.

*Die durchschnittliche Wohnungsgröße aller Sozialwohnungen soll etwa 68 m<sup>2</sup>, beim bezahlbaren Wohnraum max. 20 % mehr betragen.*

Um sozialen und bezahlbaren Wohnraum möglichst dauerhaft zu erhalten, sollten die Wohnungen für 2 Personen 2 Zimmer, für 3 Personen 3 Zimmer und für mehr Personen mindestens 4 Zimmer haben. So werden Interessenten für diese Wohnungen eher Familien oder Lebensgemeinschaften mit mehreren Personen sein als Einzelpersonen.

## MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU

Warum kann bezahlbarer Wohnraum besonders durch mehrgeschossige Wohngebäude geschaffen werden?

Primär ist der Verbrauch an Grundfläche offensichtlich. So liegt der Verbrauch bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei ca. 4 m<sup>2</sup> Grundfläche für 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hingegen kann bei mehrgeschossigen Wohngebäuden auf ca. 1 m<sup>2</sup> Grundfläche bis zu 2,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen.

Eine Reduzierung der vorgeschlagenen mehrgeschossigen Wohngebäude am Dornberg würde die Kosten für bezahlbaren Wohnraum deutlich erhöhen und somit auch zu höheren Mieten führen. Dies ist nicht im Interesse der SPD-Mühlthal.

Sekundär gibt es weitere Aspekte die für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch mehrgeschossige Wohngebäude

sprechen. So entsteht eine Reduzierung der Kosten für die Herstellung (Erschließung) der benötigten Infrastruktur (Wasseranschluss, Stromanschluss, Heizung, Telekommunikation-Datenverkehr) eines Gebäudes, da diese von mehreren Nutzern in Anspruch genommen wird. Weiterhin können Wohnungen in einem mehrgeschossigen Wohnungsbau kleiner ausfallen, wenn gemeinsame Räume angeboten werden. Dies können Trocken-, Waschräume, Kinderwagen-, Fahrrad- und Motorradabstellplätze, Carports, Tiefgaragen sowie auch Gästezimmer oder Gemeinschaftsräume sein. Aber auch Bibliotheken, Werkstätten oder Gartenflächen könnten gemeinsam genutzt werden. Darüber hinaus können gemeinsame Angebote für die Mobilität entstehen. Dies beginnt mit Ladestationen für Fahrräder und Pkw und kann zum Beispiel auch Car-Sharing Angebote beinhalten.

Durch die Schaffung von barrierefreien und / oder altersgerechten Wohnungen in einem mehrgeschossigen Wohnungsbau kann eine gute Durchmischung der Bewohner in einem Wohnhaus / Wohngebiet unterstützt werden. Wohnungen in einem mehrgeschossigen Wohnungsbau sollen in verschiedenen Größen angeboten werden, um das Zusammenleben von Einzelpersonen mit kleineren und größeren Familien in einem mehrgeschossigen Wohngebäude und dem Wohngebiet zu fördern.

## KRITERIEN FÜR DIE WAHL VON INVESTOREN

Primäres Ziel ist die langfristige Bereitstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum. Dazu sollen bei der Auswahl von Investoren, die die Wohnungen vermieten wollen, bestimmte Kriterien berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um das soziale, ethische und moralische Verhalten. Investoren können Wohnungsunternehmen, aber auch kleinere Bauträger oder Bewohnergruppen sein.

Um eine Grundlage zur Beurteilung von Unternehmen hinsichtlich ihres Verhaltens

zu ermöglichen, erstellen größere Unternehmen Nachhaltigkeitsberichte nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) oder berichten zur Corporate Social Responsibility „CSR“.

Für Wohnungsunternehmen gibt die Publikation „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen“ veröffentlicht vom „G d W“ Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. eine Hilfe zur Schaffung vergleichbarer Kriterien zur Bewertung.

Die gewählten Wohnungsunternehmen sollen zu den geforderten Angaben berichten. Dabei sollen besonders das langfristige Verhalten und die langfristigen Ziele von besonderem Interesse sein. Kleinere Bauträger oder Bewohnergruppen können auch zum Zuge kommen, sofern sie die Kriterien erfüllen. Dazu benötigen sie nicht zwingend ein entsprechendes Dokument.

*Die Nachhaltigkeitsberichte von Wohnungsunternehmen, die eine Bebauung des Dornbergs realisieren und betreiben, sollen den Gemeindevertretern zur Verfügung gestellt werden.*

Grundsätzliche Fragen zur Bebauung des Dornbergs werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dabei sollen die in dem Positionspapier genannten Punkte einfließen. Somit soll Einfluss genommen werden auf Größe und Kosten für den bezahlbaren Wohnraum und den Anteil an sozialem und bezahlbarem Wohnraum. Ebenso soll die dauerhafte Bereitstellung dieses Wohnraums sichergestellt werden. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass die Inhalte des städtebaulichen Vertrags auch bei einem Weiterverkauf der Immobilien an den jeweiligen Käufer übertragen werden.

Karl-Hermann Breyer  
Dieter Heymann  
Peter Rädels