

„Wohnen für Alle“

Wohnungspolitisches Gesamtkonzept für Bad Soden am Taunus

Ausgangslage:

- Schwierigkeiten für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, bezahlbare Mietwohnungen zu finden
- Schwierigkeiten für junge Familien, Eigentum zu erwerben
- Ein wichtiger Grund: Starker Siedlungsdruck auf die gesamte Metropolregion und auch auf Bad Soden aufgrund der attraktiven Lage und der guten Wirtschaftssituation
- Nachfrage übersteigt Angebot, führt zu konstant steigenden Immobilienpreisen
- Weiterer Bevölkerungszuwachs zu erwarten, wie dies verschiedene Prognosen der jüngsten Vergangenheit zeigen (z.B. Hessische Landesregierung, Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- Auch das Stadtentwicklungskonzept „Bad Soden am Taunus 2030“ geht von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum aus, um eine im Wesentlichen stagnierende Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten (S. 98ff.)
- Gleichzeitig bereits heute dichte Bebauung in der Region und in unserer Stadt. Wertvolle Grünflächen machen jedoch den Reiz und die Attraktivität Bad Sodens aus -> Daher weiterhin restriktiver Umgang mit noch bebaubaren Flächen als politisches Ziel

Zielsetzung:

- Wohnungspolitisches Gesamtkonzept für Bad Soden, das zusätzlichen Wohnraum für alle Einkommensgruppen vorsieht, insbesondere auch für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen sowie für junge Familien
- Gleichzeitig keine ungezügelter Bebauung, damit der Charakter Bad Sodens erhalten bleibt
- Basierend auf die Ausführungen des Stadtentwicklungskonzepts „Bad Soden am Taunus 2030“
- Ergänzend zu den bereits auf Bundes- und Landesebene eingeführten und in Bad Soden angewendeten ordnungsrechtlichen Maßnahmen:
 - Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe
 - Anwendung der Kappungsgrenzenverordnung
 - Einführung der Mietpreiskontrolle
- Grundsatz Innenverdichtung vor Außenentwicklung bleibt bestehen
- Aktivierung nicht aller Baulandreserven, um auch in der Zukunft noch handlungsfähig zu sein
- Durchmischung von Wohnbauformen bzw. Preiskategorien
- Zeithorizont kurzfristig (Baubeginn in ein bis vier Jahren), mittelfristig (Baubeginn in vier bis sechs Jahren) und langfristig (Baubeginn frühestens in sieben Jahren)

Umsetzung:

- Aktivierung Baulandreserven:
 - Entwicklung der Gebiete Sinai II und Sinai III
 - Keine kurzfristige Entwicklung von Altkönigblick und Kelkheimer Straße
 - Sinai bietet sich wegen der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit (Anschluss Limespange), der Kombination Wohn-/Gewerbegebiet sowie der Infrastruktur (Schule, Kitas) an
- Anstehende Projekte Innenverdichtung:
 - Ehemaliges Reitgelände Kronberger Straße
 - Areal rund um das Medico-Palais („Glezermann-Grundstück“)
 - Areal heutige Feuerwache Hunsrückstraße

Einzelmaßnahmen:*Sinai II:*

- Zeithorizont: kurz- bis mittelfristig
- Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern
- Mischung aus Mieten und Eigentum
- Ein Teil Eigentum für junge Familien
- Ein Teil Sozialwohnungen für geringe Einkommen
- Übrige Zielgruppe: Mittlere bis hohe Einkommen
- Geschätzte Anzahl Wohneinheiten: ca. 200 (Einwohner ca. 350-500)

Ehemaliges Reitgelände Kronberger Straße:

- Zeithorizont: kurzfristig
- Geschosswohnungsbau
- Ein Teil Wohnprojekt soziale Dienste für geringe bis mittlere Einkommen
- Ein Teil Eigentumswohnungen für mittlere bis hohe Einkommen
- Geschätzte Anzahl Wohneinheiten: ca. 62 (davon rund ein Drittel für „Soziale Dienste“)

Areal rund um das Medico-Palais („Glezermann-Grundstück“):

- Zeithorizont: kurzfristig
- Hochwertiger Wohnungsbau für hohe bis sehr hohe Einkommen
- Geschätzte Anzahl Wohneinheiten: ca. 35

Areal heutige Feuerwache Hunsrückstraße:

- Zeithorizont: langfristig (erst nach Neubau und Umzug Feuerwache möglich)
- Geschosswohnungsbau für geringe bis mittlere Einkommen
- Zum Teil sozial geförderter Wohnraum
- Geschätzte Anzahl Wohneinheiten: ca. 40

Fazit:

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums für eine Vielzahl von Einkommensgruppen, ohne alle Bebauungsmöglichkeiten auszureizen
- Keine ungezügelter Bebauung -> Bad Sodens Charakter bleibt erhalten
- Keine Überforderung der Infrastruktur durch sukzessive Fertigstellung der verschiedenen Gebiete