

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 19.02.2024  
AZ.:

WP 20-25 SV 26/053

## Mitteilungsvorlage

### Sachstand Neuplanung von Unterkünften

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Die Linke			

öffentlich

#### Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz	06.06.2024	Kenntnisnahme
Sozialausschuss	11.04.2024	Kenntnisnahme

Anlage 1: Folien zur Bürgerinformation am 27.02.2024 - Teil Bauprojekt

**Beschlussvorschlag:**

Der Sozialausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

**Erläuterungen und Begründungen:****Ausgangssituation**

In der Sitzung des Rates vom 19.10.2023 informierte die Verwaltung über die Prognose der Situation hinsichtlich der Belegung der Unterkünfte für geflüchtete Menschen. Die weiterhin steigende Zahl von flüchtenden Menschen führt dazu, dass die vorhandenen Unterkünfte nahezu vollständig belegt sind und weitere Aufnahmekapazitäten geschaffen werden müssen.

Schaffung von Unterkünften im Gebäudebestand

Seit dem Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine wurden im Gebäudebestand knapp 200 zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten durch das Amt für Gebäudewirtschaft in Zusammenarbeit mit dem Amt für Jugend, Soziale Dienste und Integration geschaffen. Dies wurde durch Reaktivierung oder Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie zusätzlicher Anmietung von Wohnungen realisiert.

Belegung Weidenweg

Zwischenzeitlich wurde zur Aufnahme von Geflüchteten, die der Stadt Hilden zugewiesen werden, die Sporthalle Weidenweg entsprechend eingerichtet. Zu Ende März war die Halle mit ca. 20 Personen belegt.

Standortprüfungen für einen Neubau

Im Zuge einer Standortfindung wurden 16 Standorte auf ihre Eignung für einen Neubau untersucht. Auch wurden Erweiterungen der bestehenden Standorte Beckersheide und Herderstr. geprüft. Ebenso standen Grundstücke im Bereich Krabbenburg und an der Düsseldorfer Str. zur Diskussion. Letztendlich wurden in der Ratssitzung am 12.12.2023 aus drei konkreten Standortvorschlägen das Grundstück Hofstr. 98 für einen Neubau ausgewählt.

Erwerb von Bestandsimmobilien

Parallel zur Standortprüfung erfolgte eine Marktsondierung zur Beschaffung von Bestandsimmobilien, die durch Umnutzung als zusätzliche Unterkünfte in Frage kommen könnten. Insbesondere wurde hier der Erwerb oder die Anmietung von Hotels oder Gewerbeimmobilien geprüft. Bei geeigneten Objekten erfolgte der Einstieg in Verhandlungen, die jedoch bisher allesamt nicht positiv abgeschlossen werden konnten.

Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete

Mit der SV 26/048 stellte die Verwaltung für das Vorhaben „Neubau einer Flüchtlingsunterkunft“ die Grundzüge der Planung in den zuständigen Ausschüssen und im Rat der Stadt Hilden vor. Im Rat der Stadt Hilden wurde am 12.12.2023 der nachhaltige Neubau einer Unterkunft beschlossen. Darüber hinaus wurde der Projektstand im Rahmen einer Bürgerinformation am 27. Februar 2024 der breiteren Öffentlichkeit präsentiert. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Im Beratungsprozess wurde auch mehrheitlich beschlossen, dass die Unterkunft nicht in einfacher Containerbauweise erfolgen sollte. Stattdessen wurde darauf hingewiesen, dass ein nachhaltiger Bau von Gebäuden in ansprechender Architektur und mit bis zu drei Geschossen entstehen soll. Dies beinhaltet grundsätzlich, dass im Rahmen der Planung die Anlage von Retentionsflächen,

Schutz vor Starkregenereignissen, PV-Anlagen, Wärmepumpen etc. geprüft und im Bau - soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll - umgesetzt werden.

Bereits im Sommer 2022 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit geprüft. Hier wurde bei der Stellung der Baukörper im zugrundeliegenden Vorentwurf die städtebauliche Integration auch unter Berücksichtigung der Kaltluftleitbahnen berücksichtigt.

#### Aktueller Stand

Derzeit erfolgt die Beschaffung der notwendigen Planungsleistungen entsprechend der gesetzlichen und städtischen Vergabevorschriften. Ziel ist es, die Entwurfsplanung in der Beratungsfolge UKS 02.09. / FuB 18.09. / Rat 25.09. den politischen Gremien vorzustellen

#### **Mietcontainer**

Die Notunterbringung von Geflüchteten in der Sporthalle Weidenweg schränkt Schulen und Sportvereine hinsichtlich der Verfügbarkeit von Sportmöglichkeiten ein und ist aufgrund des Betriebs mit Sicherheitsdienst und Johannitern kostenintensiv. Da aufgrund der gesetzlichen und städtischen Vergabevorschriften der Planungsprozess zum Neubau der Unterkunft nicht so schnell wie ursprünglich erwartet durchgeführt werden kann, soll eine Übergangslösung mit Mietcontainern geschaffen werden.

#### Beschreibung

Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück Herder Str. 35 auf der Stellplatzanlage zwischen ehemaligen Bürogebäude und Straße eine anzumietende Containeranlage mit einer Kapazität von ca. 60 Schlafplätzen errichten zu lassen. Derzeit erfolgt die Beschaffung der Container unter Beachtung der gesetzlichen und städtischen Vergabevorschriften. Die Lieferung der Container soll zum Ende des 2. Quartals 2024 erfolgen.

Gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister



Neubau einer Unterkunft  
Hofstraße 98



## Standortsuche

seit 2016

- 16 geprüfte Grundstücke / Standorte zum Bau einer Unterkunft
- davon sind x ausgeschieden, weil
  - 1 Grün- und Erholungsfläche mit Retentionsraum für Überflutungen
  - 4 Grün- und Erholungsfläche
  - 2 KiTa-Grundstück
  - 4 andere bauliche Nutzung:  
Grundschule/KiTa/Sport, Gärtnerhof, Bau von Mietwohnungen
  - 2 keine ausreichende Erschließung
- Somit standen 3 Potentialfläche zur Diskussion.

## Beratung im Stadtrat

am 12.12.2023



- Rückgang der Flüchtlingszahlen mittelfristig nicht zu erwarten
- Eckpunkte:
  - Städtebaulich integriert
  - architektonisch ansprechend
  - auf lange Sicht eine befriedigende Standortqualität
  - Eingliederung neuer Bewohner in die Stadtgesellschaft
- Erweiterte Standortuntersuchung gemäß folgender Kriterien:
  - A: städtebauliche Integration/städtebauliches Umfeld
  - B: ausreichende Grundstücksgröße
  - C: vorhandene öffentliche Erschließung durch Straße und Kanalisation
  - D: Anbindung an das ÖPNV-Netz in Hilden
  - E: vorhandene soziale Infrastruktur
  - F: sonstige fördernde oder hindernde Faktoren

## Ratsbeschluss

vom 12.12.2023



-> Standortwahl: Hofstraße 98

### Gründe:

- Übergangsbereich von Wohnnutzung zu Gewerbe
- Grundstück im Eigentum der Stadt Hilden
- städtebaulich gut eingebunden
- Kinderspielplatz / Kindertagesstätten und Grundschulen liegen in fußläufiger Umgebung
- Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes sind fußläufig zu erreichen
- Direkte ÖPNV-Anbindung (Buslinie O 3)
- Klagerisiko: Nutzung als Unterkunft in Wohngebiet zulässig
  
- Diskussion um möglichen KiTa-Standort mit Beratung im JHA am 08.11.2023: Antrag wurde für erledigt erklärt.

# Lage im Stadtgebiet



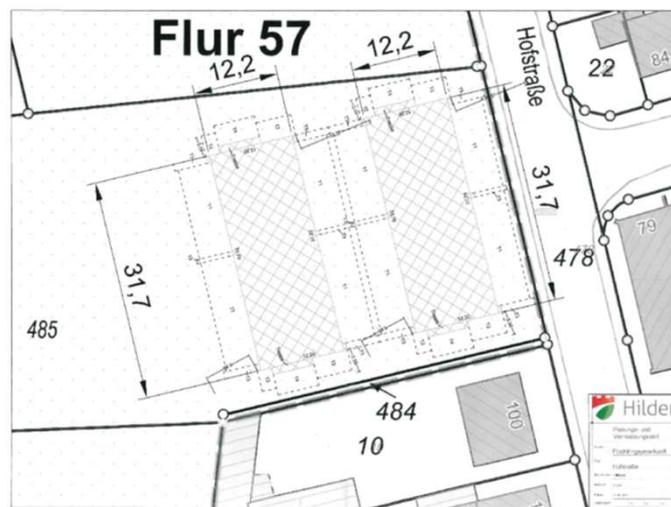
Luftbild



# Vorbescheid vom 07.07.2022



Lageplan



## Projektentwicklung



### Eckpunkte:

- Kapazität für ca. 180 Personen
- Nutzung einer Teilfläche des Flurstücks in Anlehnung an nördliche Flurstücksgrenze für die aufgehenden Bauwerke
- Wohnbereiche mit Büro und Gemeinschaftsflächen
- bei Planung und Bau: Nachfolgenutzungen berücksichtigen und vorbereiten
- Nachhaltige Bauweise / Betrieb und Unterhaltung
- Städtebauliche Einbindung in das Umfeld

### Planungsansatz:

- > 2 Baukörper für Wohnnutzung
- > 1 Baukörper für Büro und Gemeinschaftsnutzung
- > Stellplätze für Pkw und Fahrräder
- > Außenflächen mit Freiflächennutzung
- > ca. 2.000 m<sup>2</sup> BruttoGeschoßfläche (BGF)
- > prognostizierte Gesamtkosten 7,9 Mio €

## Projektentwicklung



- EU-Wertgrenzen überschritten -> Vergabeverfahren nach VGV (europaweit)
- Stufenweise Beauftragung (1.Stufe: Lph 1 - 3, 2.Stufe: Lph 4 - 9)
- Beauftragung eines Generalplaners über alle Gewerke (außer Außenanlagen)
- Direktbeauftragung Vermessung (Inhouse) und Baugrunduntersuchung über Rahmenvertrag

### Zeitraumen:

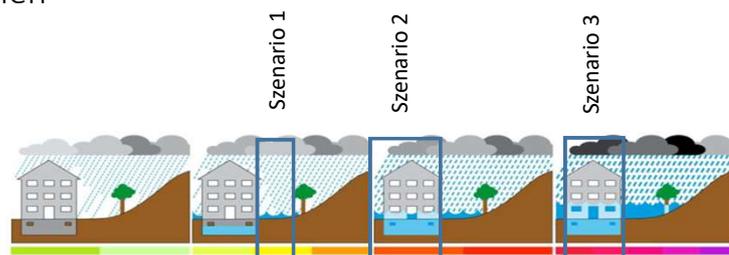
2024	Feb – Apr	EU-Vergabe Planungsleistungen
2024	Apr	Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1)
2024	Mai – Jun	Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2)
2024	Jun – Aug	Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)
2024	Aug	Ausarbeitung §13 KomHVO Unterlagen
2024	Aug – Sep	Freigabe des Baubudgets in den politischen Gremien: UKS 02.09. / FuB 18.09. / Rat 25.09.
	im Anschluss	Ausschreibung und Baudurchführung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

## Starkregengefahrenkarte

Szenarien



Szenario 1: KOSTRA N<sub>30</sub> = 41,9 mm in 60 min  
 Szenario 2: KOSTRA N<sub>100</sub> = 50,9 mm  
 Szenario 3: = 90,0 mm

Wiederkehrzeit T <sub>r</sub> [a]	1	2	3,3	5	10	20	25	33,3	50	100	> 100				
Kategorie	Starkregen		Intensiver Starkregen			außergewöhnlicher Starkregen			extremer Starkregen						
Starkregenindex SRI [-]	1	1	2	2	3	4	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Erhöhungsfaktor [-]									1,00	1,20 - 1,39	1,40 - 1,59	1,60 - 2,19	2,20 - 2,79	≥ 2,80	

