

# Der Bürgermeister

Hilden, den 18.12.2008

AZ.: IV/61.1 236A-00 St



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/263**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Gemeinsamer Antrag der Ratsfraktionen von CDU, BA und Bündnis 90/Die Grünen;  
Künftige Nutzung der städtischen Fläche im rückwärtigen Bereich des  
Grundstücks Gerresheimer Str. 20 (Altes Helmholtz-Gymnasium)**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.01.2009			
Rat der Stadt Hilden	28.01.2009			

**Beschlussvorschlag:**

Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Produktnummer	011301	Bezeichnung	Gebäudeunterhaltung
	090101		Stadtplanung
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	nein		
<b>Haushaltsjahr:</b>	<b>Auszahlung</b>	<b>Einzahlung</b>	<b>Beschreibung</b>
2009	225.000,-		Abriss des Gebäudes
2009/2010	~ 275.000,-		Herstellung einer Grünanlage und von Parkplätzen (geschätzt auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten und der Flächengröße)
2009	157.925,-		Sonderabschreibung
2009	5.000,-		Lärmgutachten

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

<b>Kostenstelle</b>	<b>Kostenträger</b>	<b>Konto</b>	<b>Betrag €</b>
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:			
<b>Kostenstelle</b>	<b>Kostenträger</b>	<b>Konto</b>	<b>Betrag €</b>

**Finanzierung:**

In der Anlagenbuchhaltung hat das städtische Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 50, Flurstücke 1121 und 1142 (Grundstücksgröße insgesamt: 2.763 m<sup>2</sup>) als Baufläche unter Berücksichtigung der kaufmännisch vorsichtig geschätzten Abrisskosten des ehemaligen Schulgebäudes ein Buchwert in Höhe von 561.875,- €.

Bereits in der Haushaltsplanung für das Jahr 2008 wurde vor dem Hintergrund des OVG-Urteils vom 17.01.2008 ein Ertrag aus der Veräußerung dieses städtischen Grundstücks in Höhe von 500.000,- € in das Jahr 2011 verschoben.

Hinweis:

Der Abriss des aufstehenden Gebäudes (kalkuliert vom Amt für Gebäudewirtschaft mit ca. 225.000,- €) sowie eine Sonderabschreibung in Höhe von 157.925,- € – um ggfs. den in der Anlagenbuchhaltung enthaltenen Bodenwert bei einer Gemeinbedarfsnutzung auf 40 % des Bodenrichtwerts außerordentlich zu korrigieren – sind auf Grund der „Patt-Situation“ im Rat am 29.10.2008 nicht Gegenstand des bisherigen Haushaltsplanentwurfes.

**Vermerk Kämmerer:**

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Die CDU-Fraktion hat beantragt, dass der in der Anlage beigefügte gemeinsame Antrag von CDU, BA und Bündnis '90/Die Grünen in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.01.2008 zur Beratung gestellt wird. Es handelt sich hierbei wortgleich um den Antrag, der bereits in der Sitzung des Rates am 29.10.2008 auf Grund Stimmgleichheit abgelehnt wurde.

Mit dem damaligen Antrag wurde im Rahmen der Beratung der Sitzungsvorlage Nr. 61/239 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.10.2008 der ursprüngliche CDU-Antrag vom 24.09.2008 modifiziert.

Im Kern beabsichtigen die Antragsteller, den ehemaligen naturwissenschaftlichen Trakt des alten Helmholtzgymnasiums abzureißen und das städtische Grundstück als begehbbare Grünfläche inkl. weiterer Stellplätze zur Erweiterung der vorhandenen Parkplatzanlage zu nutzen. Die neuen Parkplätze sollen aber nur auf den heute bereits versiegelten Flächen angelegt werden. Außerdem sollen die vorhandenen alten Bäume geschützt und erhalten werden. Weiterhin soll eine Fußwegeverbindung zur Gerresheimer Str. / Hoffeldstr. geschaffen werden.

Die Planung soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie ggfs. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch bauplanungsrechtlich für die Zukunft gesichert und festgeschrieben werden.

Für das städtische Grundstück stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden seit dem Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans am 21.07.2005 Wohnbaufläche dar.

Seit der Rechtskraft des Urteils des OVG Münsters am 17.01.2008 zum Bebauungsplan Nr. 236 sind die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 3 (Rechtskraft: 24.10.1958) wieder für das städtische Grundstück verbindlich, der heute nur noch in Form einer 2. Ausfertigung eines Baugesaltungsplans vorliegt. Dieser übergeleitete Bebauungsplan setzt eine öffentliche Baufläche in einer verbleibenden öffentlichen Grünfläche fest.

Falls die Ratsmehrheit dem gemeinsamen Antrag folgt, ist aus Sicht der Verwaltung die Durchführung zweier Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die durch die Erstellung einer neuen begehbbaren – also jederzeit öffentlich nutzbaren – Grünfläche und die Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage für den Gebäudekomplex Gerresheimer Straße 20, 20a und 20b mit seinen öffentlichen Nutzungen entstehenden Konflikte können aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts nur im Rahmen einer städtebaulichen Diskussion öffentlich miteinander abgewogen werden. Außerdem können die vorhandenen Bäume nur in einem Bebauungsplan dauerhaft zum Erhalt festgeschrieben werden, da es eine eigenständige Satzung in Hilden nicht gibt.

In einem Bebauungsplan könnte zwar die gewünschte Fußwegeverbindung festgesetzt werden, aber man kann den Grundstückseigentümer nicht zwingen, die heute bereits vorhandene Möglichkeit der Anbindung tatsächlich umzusetzen. Ob die vorhandene Türanlage auch künftig geschlossen bleibt und der „verspernte“ Weg zu dieser Tür durch eine Änderung der angelegten Grünfläche auch angelegt wird, entscheidet der Grundstückseigentümer.

Sollte der Rat dem gemeinsamen Antrag folgen, werden aus heutiger Sicht der Verwaltung für durch die Stadt Hilden umsetzbare Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für die Haushaltsplanberatung 2009 hat das Amt für Gebäudewirtschaft die Kosten für den Abriss des Gebäudes neu mit 225.000,- € kalkuliert.

Die Kosten für die Herstellung der Grünanlage und von Stellplatzflächen kann das Tiefbau- und Grünflächenamt nur auf Basis von ungefähren durchschnittlichen Herstellungskosten schätzen, da

keine konkrete Planung vorliegt. Nach den Erfahrungen des Tiefbau- und Grünflächenamts kostet die Anlegung einer Grünfläche netto zwischen 60,- bis 80,- €/m<sup>2</sup>, eines Spielplatzes (auf Grund der Spielgeräte) zwischen 80,- bis 120,- €/m<sup>2</sup> oder eines Parkplatzes (entsprechend einer Straße) zwischen 80,- bis 100,- €/m. Überschlägig gemittelt kann man also mit Herstellungskosten in Höhe von brutto rund 100,- €/m<sup>2</sup> ausgehen. Bei einer Flächengröße von 2763 m<sup>2</sup> somit ca. 275.000,- €

Zur Beurteilung der Lärmemissionen der beantragten Nutzungen ist – unabhängig von der Frage: Bebauungsplanverfahren ja oder nein – eine schalltechnische Untersuchung notwendig. Hierfür sind aus heutiger Sicht Kosten in Höhe von ca. 5.000,- € zu erwarten.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in der Anlagenbuchhaltung das städtische Grundstück – ausgehend von einem Baugrundstück – einen Wert von 561.875,- € hat. Bei einer Gemeinbedarfsnutzung ist dieser Wert auf 40 % des Bodenrichtwerts außerordentlich zu korrigieren. Daher wäre neben den Herstellungs- und Abrisskosten eine Sonderabschreibung in Höhe von 157.925,- € im Haushalt auszuweisen.

Nach der „Patt-Situation“ im Rat am 29.10.2008 sind die genannten Kosten nicht mehr Gegenstand des bisherigen Haushaltsplanentwurfes.

Günter Scheib