

Der Bürgermeister

Hilden, den 15.09.2005

AZ.: Th



Hilden

WP 04-09 SV 20/035

Beschlussvorlage

öffentlich

Bahnhof

| Beratungsfolge: | Sitzung am: | Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen) | | |
|----------------------|-------------|---|------|--------------|
| | | ja | nein | Enthaltungen |
| Rat der Stadt Hilden | 28.09.2005 | | | |

Beschlussvorschlag:

"Der Rat der Stadt Hilden erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft bei einem Ankauf des Bahnhofsgebäudes durch den Investor, Herrn Christof Gemeiner, dort Räumlichkeiten für die Fraktionen des Rates sowie für das Deutsche Rote Kreuz anzumieten.

Im Kellergeschoss sollen Räumlichkeiten für eine Fahrradstation angemietet werden um die jetzt für das Abstellen von Fahrrädern verwendete städtische Fläche, einer städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor die konkreten Mietkonditionen hierfür auszuhandeln und bis Jahresende eine entscheidungsreife Vorlage zu erstellen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, sowohl mit möglichen privaten Betreibern einer Fahrradstation, als auch mit der Gemeinnützigen Jugendwerkstatt Hilden mbH Verhandlungen über den Betrieb dieser Station zu führen und auch hierfür die exakten einmaligen und Folgekosten zu ermitteln sowie Zuschussmöglichkeiten zu überprüfen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, mit der Deutschen Bahn AG über die Gestaltung des Zuganges zu den Gleisen Gespräche zu führen um hier möglichst eine Kostenbeteiligung zur Attraktivierung dieses Durchganges zu erreichen."

**Günter Scheib
Bürgermeister**

| | | |
|---|---------------|-----------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | Ja | |
| Haushaltstelle: | Bezeichnung: | |
| Kosten | vorgesehen im | Haushaltsjahr |
| Folgekosten | | |
| Mittel stehen nicht zur Verfügung | | |
| Finanzierung: Genauere Auswirkungen werden zur nächsten Sitzung des Rates ermittelt. | | Sichtvermerk Kämmerer |

Erläuterungen und Begründungen:

Die Geschichte des Bahnhofes und die eingetretene Entwicklung sind hinlänglich bekannt, so dass hier nur noch holzschnittartig einmal einige relevante Dinge aufgezeigt werden.

Das Bahnhofsgebäude wurde von der Bahn seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr genutzt und stand zum Verkauf. Mitte der 90er Jahre wurde ein Ankauf durch die Stadt Hilden im Rat abgelehnt und das Gebäude wurde an eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts bestehend aus vier Personen verkauft.

Auf Veranlassung der Stadt wurde beim Verkauf durch die Bahn dem neuen Eigentümer die Verpflichtung auferlegt, einen Durchgang vom Bahnhofsvorplatz zu den Gleisen zu erhalten.

Die neuen Eigentümer haben dann kurzfristig ein Konzept entwickelt, was zunächst vorsah, im Untergeschoss eine Erlebnisgastronomie sowie die bahnhofstypischen Einrichtungen wie Kiosk etc. vorzusehen und in den Obergeschossen ein Hotel einzurichten. Die Pläne für das Hotel zeigten sich dann als nicht realisierungsfähig und die Eigentümer planten um und wollten dann in den Obergeschossen Wohnungen einrichten.

Für eine Außengastronomie war vorgesehen, dass die Stadt Hilden Flächen neben dem Gebäude zur Verfügung stellt. Ein entsprechender Bauantrag wurde beim Bauordnungsamt eingereicht und das gesamte Bahnhofsgebäude eingerüstet.

Danach passierte dann allerdings nichts mehr. Die Eigentümer baten bei der Bauordnung darum, ihren Bauantrag ruhen zu lassen. Sie begründeten zunächst dieses Ruhen damit, dass das Projekt nunmehr nicht mehr wirtschaftlich sei, da die Pachtforderung der Stadt Hilden für die Außengastronomiefläche viel zu hoch sei. Dies war allerdings, wie auch seinerzeit im Wirtschaftsförderungsausschuss berichtet, ein aus Sicht der Verwaltung "vorgeschobenes" Argument, da die Monatspacht für die Außenflächen noch nicht einmal die Hälfte des Preises betragen sollte, der den Gastronomen in der Innenstadt für die gleiche Nutzung in Rechnung gestellt wird. Es stellte sich dann auch richtigerweise kurze Zeit später heraus, dass die Eigentümergemeinschaft über das weitere Vorgehen am Bahnhof völlig zerstritten waren.

Schließlich teilten die Eigentümer mit, dass sie nicht beabsichtigten, das Projekt noch durchzuführen und boten das Bahnhofsgebäude zum Verkauf an. Der genannte Verkaufspreis lag aber bei weitem wesentlich höher als der seinerzeitige Ankaufspreis und der Verkehrswert.

Die Eigentümer hatten zu Beginn des Bauantrages das Bahnhofsgebäude auch als Denkmal eintragen lassen, so dass bei jeder Nutzung nunmehr auch der Denkmalschutz zu beteiligen ist.

Aus der Politik gab es dann eine Vielzahl von Anträgen hinsichtlich der Nutzung des Bahnhofsgebäudes, die aber nicht zu einer Beschlussfassung führten.

Im Jahre 2002 beabsichtigte dann ein Hildener Investor, das Gebäude zu erwerben, um dort ebenfalls im Untergeschoss eine gastronomische Nutzung und unter dem Bahnhofsvorplatz eine Großbowlingbahn einzurichten. Hiermit haben sich die verschiedenen Fachausschüsse und der Rat intensiv beschäftigt. Diese Planung war aber ohne Bebauungsplan für das Projekt nicht möglich. Darüberhinaus war es auch nicht möglich im Vorfeld dieses Verfahrens dem Investor bereits Zusagen über eine mögliche Doppelnutzung von Stellplätzen auf der Park-and-Ride-Anlage zu machen. Weiterhin strittig wurde auch zwischen Investor und Verwaltung die Frage nach der Gefährdung der Bäume auf dem Vorplatz beurteilt.

Letztlich führten diese Auseinandersetzungen dazu, dass der mögliche Investor seine Planung nicht weiter verfolgte.

Im Laufe der langen Zeit kam es immer wieder zu Schäden insbesondere im Dachbereich, so dass die Eigentümer häufig durch Ordnungsverfügungen aufgefordert werden mussten, hier zum Erhalt des Denkmals tätig zu werden.

Verwaltungsseitig sind durch die Wirtschaftsförderung eine Vielzahl von Gesprächen mit möglichen Investoren geführt worden, diese waren aber alle erfolglos da die Wirtschaftlichkeit sich der aufwendigen denkmalgeschützten Sanierung nur mit langfristigen "Ankermietern" darstellen lässt. Insbesondere ist es zur Zeit sehr schwierig neue Gastronomiebetriebe am Markt zu platzieren.

Die Verwaltung hatte im Rahmen dieses Prozesses immer vorgetragen, dass man neue zusätzliche Nutzungen aus Kostengründen nicht in den Bahnhof ansiedeln sollte. Eine Überprüfung, ob das Jueck möglicherweise von der Heiligenstraße in den Bahnhof verlegt werden könne, wäre zwar aus Raumgründen grundsätzlich machbar, würde aber einerseits dem Konzept der dezentralen Jugendarbeit zuwider laufen, andererseits auch keine Vorteile bringen, da das jetzige Gebäude kaum einer Vermarktung zugeführt werden kann.

Außerdem gibt es zur Zeit noch den Grundsatzbeschluss des Rates, dass kein städtisches Geld in den Bahnhof investiert werden soll.

Während dieses gesamten Prozesses hat sich der Architekt, Herr Christof Gemeiner, dessen Büroräume sich im alten Güterbahnhof befinden, sehr intensiv mit dem Gebäude, dem Umfeld und möglichen Nutzungen befasst. Mit ihm haben dann intensive Gespräche im Frühjahr und in den Sommerferien stattgefunden, wie man eine Nutzung des Bahnhofes, die sicherlich über den Streit der Nutzungsmöglichkeit im Interesse aller ist, für die Stadt kostenverträglich darstellen kann, da im Laufe der gesamten Planungen deutlich geworden ist, dass es ohne einen solventen Mieter keine Nutzungen im Bahnhof und damit auch keinen Investor geben wird.

Im Laufe dieses Dialoges wurde dann die Idee geboren, städtische Nutzungen, die nicht in eigenen Gebäuden stattfinden "umzusiedeln". Nach einer Prüfung wurde festgestellt, dass hierfür lediglich die Ratsfraktionen und das Deutsche Rote Kreuz in Frage kommen, weil für sie durch die Stadt Hilden in voller Höhe die Mietkosten in Räumen Dritter gezahlt werden.

Darüber hinaus wurde die Idee entwickelt, dass auch die Sparkasse in diesen hochfrequentierten Bereich einen Servicepoint einrichten könnte.

Gleichzeitig könnte im Untergeschoss des Bahnhofes auch die bereits vor Jahren diskutierte und in einem Neubau vorgesehene Fahrradstation untergebracht werden.

Dies ermöglicht dann eine einfachere Verwertung des städtischen Grundstückes.

Diese Gedanken wurden in einer Ältestenratsitzung vor den Sommerferien den Fraktionen mitgeteilt, mit der Bitte zu überlegen, ob sie sich einen Umzug generell vorstellen könnten.

Nach den Sommerferien wurden dann die Ergebnisse bei den einzelnen Fraktionen abgefragt.

Hierbei ist festzustellen, dass keine der Fraktionen es als optimale Lösung betrachtet, die Fraktionsräume in den Bahnhof zu verlegen.

Allerdings sind bis auf die FDP-Fraktion - die noch Beratungsbedarf angemeldet hat - alle bereit, umzuziehen, um dadurch einen Beitrag zum Erhalt des Bahnhofes zu leisten.

Auch die Sparkasse hat signalisiert, dass sie über die Möglichkeit eines Servicespointes intensiv nachdenken will.

Bei einer entsprechenden Beschlussfassung würden dann bis zum November die genauen Mietdetails mit dem Investor ausgehandelt, so dass dann auch die tatsächlichen Kostenfolgen darstellbar sind.

Der Investor geht bei seinen Planungen natürlich davon aus, dass die seinerzeit von der Stadt zugesagte Platzgestaltung im Zuge der Sanierung des Bahnhofes dann auch zügig umgesetzt wird und auch für die Grundstücke um den Bahnhof eine städtebauliche Entwicklung stattfindet, weil das natürlich den Gesamtcharakter dieses Gebietes aufwertet und deutlich bessere Vermietungschancen bringt.

Mit der Bahn müssen Gespräche geführt werden, weil natürlich zu einem attraktiven Umfeld auch die Tunnelsituation als Zugang zu den Gleisen gehört.

Es sind weiter hier Gespräche über eine Kostenbeteiligung an Renovierungsmaßnahmen zu führen, zumindest muss die Bahn dazu gebracht werden, dass sie einer Aufwertung und der Ausgestaltung mit den angezeigten Lichttafeln auch zustimmt.

Sollte der Rat in diesem Jahr die Entscheidung treffen, so würde eine Realisierung der Maßnahme bis Mitte 2007 erfolgen.

Zur Kenntnis ist noch einmal das Konzept des Investors der Sitzungsvorlage beigelegt.

Alternativer Ankauf durch die Stadt Hilden und Realisierung des gleichen Projektes

Selbstverständlich könnte auch die Stadt Hilden zu den gleichen Bedingungen den Bahnhof ankaufen wie der Investor. Allerdings ist hier darauf hinzuweisen, dass dann die Sonderabschreibungsmöglichkeiten durch die Stadt Hilden nicht gegeben ist, was sich dann natürlich in einer Kostenmiete niederschlägt.

Alternative Ankauf durch die Stadtwerke Hilden mbH

Um die SonderAfA Denkmal zu generieren, könnte das Gebäude auch durch die Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH gekauft und umgebaut werden.

Die Stadtwerke haben die gleichen Abschreibungsmöglichkeiten die auch dem Privatinvestor zur Verfügung stehen.

Bislang werden durch die Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden GmbH das Gebäude an der Kirchhofstraße mit der Polizei, dem Gesundheitsamt und dem Sozialen Dienst sowie Wohnungsbau verwaltet, sowie auch das Weiterbildungszentrum Gerresheimer Straße.

Hier erfolgt die bauliche Betreuung durch das Immobilienmanagement der Stadt Hilden in Abstimmung mit der Grundstücksgesellschaft.

Beim Bahnhof handelt es sich um eine Immobilie, die dann durch Drittmieten und Gastronomie besetzt ist. Der Verwaltungsaufwand zur Betreuung dieser Immobilie ist daher nicht unerheblich und würde bei der Grundstücksgesellschaft in jedem Falle zu einem erheblichen Mehraufwand durch diese Verwaltung führen.

Der jetzige Investor hat den Vorteil, dass sein Büro unmittelbar neben der Immobilie liegt und von daher die Betreuung einfach zu handeln ist.

Daher wird verwaltungsseitig ein Ankauf durch die Grundstücksgesellschaft nicht empfohlen.

Letztendlich wird selbstverständlich in einem abzuschließendem Vertrag mit dem Investor sichergestellt, dass städtischerseits unerwünschte Nutzungen, wie z. B. Spielhalle, Sexshops oder Bordellbetrieb in diesem Gebäude dauerhaft ausgeschlossen werden.

Abschließend ist festzustellen, dass bei dieser Variante in jedem Falle eine Kostenbeteiligung durch Mietzahlungen der Stadt Hilden gegeben ist. Andererseits liegt hier ein realisierungsfähiges Konzept vor, was den Charakter eines Bahnhofes erhält und die Möglichkeit eröffnet relativ kurzfristig eine baulich ansprechende Lösung herzustellen.