



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 28.04.2008
AZ.: : IV/61.1 Groll-73A,4.Änd

WP 04-09 SV 61/217

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 73 A, 4.Änderung für den Bereich Berliner Straße / Am Rathaus; hier: 1. Städtebauliche Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung der Grundstücke Am Rathaus 21 und 40; 2. Städtebauliche Beurteilung zweier Bebauungsvorschläge

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 14.05.2008

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 14.05.2008 zurückgezogen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Hilden nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss, eine Entwicklung der Grundstücke Am Rathaus 21 und Am Rathaus 40 auf Basis des

Vorschlags Nr. _____

anzustreben.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja Je nach Entscheidung fallen die Grundstückserlöse für die Stadt Hilden höher aus.		
Produktnummer:		Bezeichnung:		
Mittel stehen zur Verfügung:		ja/nein		
Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	Auszahlung €	Einzahlung €	Investitions- haushalt ja/nein	Beschreibung
Sichtvermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:

Die beiden städtischen Grundstücke im Eckbereich von Berliner Straße und der Straße Am Rathaus (Am Rathaus 21 auf der Westseite und Am Rathaus 40 auf der Ostseite der Straße Am Rathaus) werden derzeit als - provisorische – öffentliche Parkplätze genutzt.

Es handelt sich um zwei Grundstücke, die aus städtebaulichen Gründen für die Hildener Innenstadt besonders wichtig sind, stellen sie doch einen der Übergangsbereiche zur Innenstadt von den nördlich gelegenen Wohngebieten aus dar. Die Situation ist vergleichbar mit der des „Neumarktes“, heute Nove-Mesto-Platz, vor ca. 15 Jahren.

Aufgrund dieser exponierten Lage hat es für die beiden Grundstücke bereits mehrere Anläufe gegeben, sie zu vermarkten und dann zu bebauen.

Es sei an dieser Stelle an das Investoren-Auswahlverfahren aus dem Jahr 2003/2004 erinnert, welches leider nicht zu konsensfähigen Resultaten führte. Es wurde nach Ratsbeschluss kein Investor ausgewählt, da alle eingereichten Arbeiten grundsätzlich die Anregungen und Vorgaben der Auslobung nicht erfüllten und kein Vorschlag die Bewertungskommission städtebaulich und finanziell überzeugen konnte.

Ende 2007, Anfang 2008 gab es dann die Diskussion über den Bau eines Mehrgenerationenhauses auf den betroffenen Grundstücken. Auch dieser Vorschlag fand nicht – insbesondere aus finanziellen Gründen – die Zustimmung der zuständigen Fachausschüsse.

Aus den geschilderten Diskussionen wurde jedoch zumindest klar, dass auf den beiden Grundstücken an der Berliner Straße, trotz der Lage an dieser sehr stark befahrenen Hildener Verkehrsader, nicht nur Büro- und/oder Geschäftsnutzungen denkbar sind, sondern auch Wohnnutzungen.

Inzwischen liegen wiederum zwei Vorschläge interessierter Investoren vor, die Bebauungskonzepte vorgelegt haben.

Bevor diese im einzelnen bewertet werden sollen hier noch einmal die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Standort definiert werden.

Die Grundstücksgröße für das Grundstück westlich der Straße Am Rathaus beträgt 1700 m², die Größe des Grundstückes östlich der Straße Am Rathaus 1391 m².

Städtebauliche Rahmenbedingungen

(es wird hierbei Bezug genommen auf die für das Investorenauswahlverfahren beschlossenen Aussagen zu dem Thema)

Geschossigkeit / Gebäudehöhe

Die maximale Geschossigkeit für den Gesamtbereich soll V Vollgeschosse betragen. Hierbei wird differenziert; das Grundstück 1 (westlich der Straße Am Rathaus) kann mit bis zu V Geschossen bebaut werden, das Grundstück 2 (östlich der Straße Am Rathaus) mit maximal IV Vollgeschossen. Staffelgeschosse sind nur einmal zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt des jeweiligen Gebäudes) darf bei bis zu V-geschossiger Bauweise 71 m über NN, bei bis zu IV-geschossiger Bauweise 67 m über NN nicht überschreiten. (Ausgangspunkt: Brücke über die Itter mit 50,8 m über NN).

Abstände

Unmittelbar südlich der beiden betroffenen Grundstücke verläuft der Itter-Bach. Von der Oberkante Böschung des Baches sind mind. 10 m Abstand zu halten.

Ebenso soll die geplante Neubebauung im Bereich der Berliner Straße und an der Straße Am Rathaus nicht schon an der Hinterkante Gehweg beginnen. Vielmehr ist auch hier möglichst ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Stellplätze

Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sowie eventuell weitere öffentliche Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter den Gebäuden unterzubringen. Hierbei ist von einer größtmöglichen Konfiguration der Tiefgarage auszugehen; der Mindestabstand zur Itter soll aber auch unterirdisch nicht unterschritten werden..

Freiflächen

Die für die Grundstücke maximale Überbauung wird auf 80 % der Grundstücksgröße festgelegt. Die Freiflächen sind - bis auf die erforderlichen Verkehrsflächen - gärtnerisch anzulegen. Die Freiflächen sollen nicht als oberirdische Stellplatzfläche genutzt werden.

Planungsrecht

Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 A respektive seiner jeweiligen Änderungen.

Für Grundstück 1 (B-Plan Nr. 73 A, 1. Änderung) gilt derzeit die Ausweisung „Fläche für den Gemeinbedarf“, max. IV Geschosse, GRZ 1,0, GFZ 2,2; außerdem gibt es Baugrenzen.

Für Grundstück 2 (B-Plan Nr. 73 A, 3. Änderung) gilt derzeit die Ausweisung „Kerngebiet“ (MK), max. IV bzw. VI Geschosse, GRZ 1,0, GFZ 2,0; auch hier gibt es Baugrenzen.

In Abhängigkeit von der gefundenen Lösung für die Bebauung und die Nutzung der betroffenen Grundstücke muss das Planungsrecht entsprechend angepasst werden (Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan-Verfahren).

Neben diesen beschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen gibt es seit kurzem eine weitere vergaberechtliche Anforderung zu beachten, die sich auf die Notwendigkeit der Ausschreibung bei Grundstücksverträgen mit privaten Investoren bezieht.

Betroffen sind öffentliche Grundstücksverkäufer (z.B. Stadt Hilden), wenn die Kommune maßgeblich über den Investor entscheidet und sich der Investor in einem Vertrag gegenüber dieser Kommune einer konkreten Bauverpflichtung unterwirft. Das ist z.B. regelmäßig bei der Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP) und den dazugehörigen Durchführungsverträgen oder in Kaufverträgen zwischen Stadt als Verkäufer und Investor der Fall.

Der Wunsch nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – der Investor bebaut das von der öffentlichen Körperschaft gekaufte Grundstück nach den Vorstellungen der Stadt - ist ein sog. „öffentlicher Bauauftrag“, der – nach Ansicht des OLG Düsseldorf - europaweit ausgeschrieben werden muss. Der finanzielle Grenzwert für die Ausschreibungspflicht liegt hier bei einer Investitionssumme von 5,150 Mio €, wobei Grunderwerbskosten nicht zu berücksichtigen sind.

Bei einer Überschreitung dieses Schwellenwertes ist zum heutigen Zeitpunkt also bei Aufnahme einer Bauverpflichtung in den Kaufvertrag das Projekt europaweit auszuschreiben. Nur bei einer Änderung des Vergaberechtes oder wenn der Bundesgerichtshof in einem Grundsatzurteil dem OLG Düsseldorf widerspricht, wäre dies nicht der Fall.

Vor diesem Hintergrund können nun zwei aktuelle Vorschläge von zwei verschiedenen privaten Investoren vorgestellt werden, die von sich aus initiativ geworden sind:

Vorschlag 1 stammt von den Architekten Kolffhaus+Beele im Auftrag der Fa. KB Servicewohnen – Projektentwicklungsgesellschaft mbH&Co.KG, beide aus Melle in Ostwestfalen.

Ihr Vorschlag bezieht sich lediglich auf das Grundstück westlich der Straße Am Rathaus, wobei allerdings die Grundstücksfläche nach Westen hin noch weiter ausgedehnt werden soll bis hin zum Fußweg, der die Berliner Straße in einer Unterführung kreuzt.

Gedacht ist hier an eine u-förmige IV-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss, in der insgesamt 36 „exklusive“ Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Das Mindestalter für die Bewohner soll bei 60 Jahren liegen.

„Servicewohnen“ bedeutet für die Investoren hier u.a. eine Sozialstation im Erdgeschoss, eine Rezeption und Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner sowie ein bedarfsgerechtes Pflege- und Dienstleistungsangebot.

Die insgesamt 25 Stellplätze sollen laut zeichnerischem Baukonzept neben der Sozialstation und den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss untergebracht werden. In den drei Obergeschossen befinden sich jeweils 10 Wohnungen, im Staffelgeschoss (4. OG) sollen weitere sechs „Penthouse“-Wohnungen geschaffen werden.

Weitere Details sind den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Aus planerischer Sicht sind hier folgende Anmerkungen erforderlich:

- die angedachte Ausdehnung des Projektes nach Westen umfasst ca. 500 m² zusätzliche städtische Fläche. Unmittelbar betroffen werden dadurch der Standort einer größeren Transformatorenstation der Stadtwerke Hilden und das Pumpwerk zur Trinkwasser-Notversorgung der Stadt Hilden. Die bei einer Umsetzung des Projektes „Servicewohnen“ erforderliche Translokation erzeugt erhebliche Kosten. Außerdem ergibt sich ein massiver Eingriff in die Grünstrukturen entlang des Fußweges.
- die vorgestellte Architektur ist angenehm ruhig und konservativ, der angepeilten Kundschaft entsprechend. Ob und in welcher Weise der besonderen Lärmsituation architektonisch besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird, lässt sich aus den vorgelegten Materialien nicht entnehmen. Die Geschossigkeit IV mit Staffelgeschoss entspricht den städtebaulichen Vorgaben.
- durch die Konzentration auf lediglich ein Grundstück bleibt das zweite Grundstück östlich der Straße Am Rathaus bis auf weiteres in seinem jetzigen Zustand. Eine getrennte Vermarktung mit einer unabhängigen Bebauung wird aufgrund des Grundstückszuschnittes sehr viel schwieriger, ist aber nicht unmöglich.

Vorschlag 2 wurde von OWP Architekten, Düsseldorf, im Auftrag der Fa. Paeschke GmbH, Langenfeld, eingereicht.

In diesem Vorschlag werden beide städtischen Grundstücke westlich und östlich der Straße Am Rathaus berücksichtigt. Weitere Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden nicht in Anspruch genommen.

Beabsichtigt ist der Bau zweier unterschiedlich großer Wohngebäude in IV-geschossiger Bauweise mit jeweils einem Staffelgeschoss. Das größere Gebäude erstreckt sich winkelförmig entlang von Berliner Straße und Straße Am Rathaus, während das kleinere Gebäude parallel zur Berliner Straße ausgerichtet ist. Es sollen insgesamt 42 „großzügige“ Wohneinheiten entstehen, die notwendigen Stellplätze sollen in zwei einzelnen Tiefgaragen nachgewiesen werden, die zusammen über 49 Stellplätze verfügen würden.

Auch hier sind weitere Aussagen den beigefügten Materialien zu entnehmen.

Folgende Anmerkungen sind aus planerischer Sicht zu machen:

- die Architektur beider Gebäude ist, folgt man den vorliegenden Materialien, aufeinander abgestimmt und soll für die Straße Am Rathaus eine Art „Einfahrt-/ Tor-Situation“ erzeugen. Die Entwurfsskizzen müssten sicher im Detail, was Materialien u.ä. angeht, noch überarbeitet werden. Ob und in welcher Weise die Architektur die besondere Lärmsituation an der Berliner Straße beachtet, lässt sich aus den Unterlagen nicht erkennen. Die IV-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss entspricht den städtebaulichen Vorgaben.
- durch die Berücksichtigung beider Grundstücke kann hier eine zusammenhängende neue Bebauung entstehen, die die bestehende städtebauliche Lücke an dieser Stelle schließen kann.
- aufgrund des Umfangs des Bauprojektes, wie durch den Investor beschrieben, wird ein bestimmter finanzieller Grenzwert überschritten, der u.U. eine europaweite Ausschreibung erforderlich macht. Bei einer Entscheidung für das Konzept wird es nicht unbedingt der jetzige Investor sein, der letztlich den Zuschlag erhalten würde.

Zusammengefasst hat die Entwicklung der städtischen Grundstücke Am Rathaus 21 und Am Rathaus 40 auf Basis des Vorschlags Nr. 1 die Nachteile, das zunächst nur das Grundstück Am Rathaus 21 bebaut wird – und unter Einbezug von Teilflächen der benachbarten öffentlichen Grünanlage. Das östliche Grundstück Am Rathaus 40 wird in absehbarer Zeit nicht bebaut und weiterhin als provisorischer Parkplatz genutzt. Eine eigenständige Vermarktung der Restfläche ist auf Grund des ungünstigeren Grundstückszuschnitts schwierig zu erreichen. Außerdem ist eine städtebauliche gewollte einheitliche Gestaltung öst- und westlich der Straßeneinmündung Am Rathaus so gut wie nicht umzusetzen.

Eine Entwicklung auf Basis des Vorschlags Nr. 2 beinhaltet diese Nachteile nicht, jedoch ist die europaweite Ausschreibung der Grundstücksvermarktung sehr wahrscheinlich erforderlich.

Aus stadtplanerischer Sicht ist dem Vorschlag 2 aus konzeptionellen Gründen der Vorzug zu geben.

Die bisherigen Diskussionen über den betroffenen Standort haben gezeigt, dass auch eine ausschließliche Wohnnutzung an dieser Stelle möglich ist, vorausgesetzt, die Architektur nimmt bei Fassaden und Grundrissgestaltung Rücksicht auf die besondere Lärmproblematik. Eine gemeinsame Planung für beide Grundstücke bringt größere gestalterische Chancen.

Bei einer Entscheidung für diesen Vorschlag 2 gilt es in der Folge zu klären, ob eine europaweite Ausschreibungspflicht besteht und wie ggfs. eine europaweite Ausschreibung formuliert, organisiert und umgesetzt werden kann.

Die jetzige Situation bedeutet für alle deutschen Städte Neuland. Insofern ist es aus Sicht der Verwaltung sicher erforderlich, sich externer juristischer Hilfe zu versichern.

Dies wird zu gegebener Zeit in einer separaten Sitzungsvorlage durch das Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt für den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss ausgearbeitet und dargestellt.

G. Scheib

