



An die Stadt Hilden
Fachbereich Planung

Am Rathaus 1
40721 Hilden



Bund für Umwelt -und
Naturschutz LV NW
Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103/65030

**Anregungen und Bedenken zur Erneuten Offenlegung des Bebauungsplanes 254 zur
Bebauung des Geländes der Albert-Schweitzer-Schule**

Wir halten unsere in der ersten Offenlage gemachten Einwendungen weiter aufrecht, soweit diesen nicht Rechnung getragen wurde und legen diese nun dem neuen Stadtrat und der neuen Stadtspitze gerne wieder zur Beratung vor.

Auch zu der unwesentlich veränderten Planung und diesem Verfahren melden wir aus Sicht des Umwelt- Klima- und Naturschutzes weiterhin erhebliche Bedenken an.

Wie schon in unserer Stellungnahme zur FNP-Änderung angemerkt erscheint der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen weiterhin zumindest teilweise für Gemeinbedarfsnutzungen notwendig. Die derzeitigen Nutzungen durch die VHS Hilden/Haan werden von uns und den Bürgerinnen und Bürgern jedenfalls weiter als öffentliche Aufgabe angesehen, auch wenn das von der Stadtverwaltung und auch der bisherigen Mehrheit des Rates anders gesehen wurde. Der Vorteil der Nutzung solcher Gemeinbedarfimmobilien durch die VHS ist ja gerade, dass diese zeitlich nach der "Primärnutzung" als Schule, Kindergarten oder anderes zu einer optimierten Auslastung beiträgt und dafür keine eigenen, neuen Räume bereitgestellt werden müssen, für die in der dichtest besiedelten Stadt ohnehin keine Flächen mehr zur Verfügung stehen dürften.

Deshalb regen wir weiterhin an, diese Grundstücksflächen (einschließlich der werthaltigen nutzbaren Gebäude, wie in den Bürgervorschlägen mehrfach aufgezeigt; siehe im Anhang den Zeitungsausschnitt aus der Wochenpost vom 23.11.2010) auf jeden Fall im städtischen Gemeinschaftseigentum zu behalten, selbst umzunutzen und nicht zu veräußern. Das gilt natürlich auch für die im FNP ausgewiesene Grünfläche, die ihre Funktion für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung und Freizeitnutzung in der Nachbarschaft zu den neuen und bestehenden Nutzern und **weiterhin zum Nutzen der gesamten Hildener Bevölkerung** ausüben können soll.

Die vorgelegte Bebauungsplanung halten wir sowohl für unökologisch als auch unwirtschaftlich wegen der geplanten hohen Verdichtung und daraus folgenden geplanten teuren sowie stadtoökologisch bedenklichen Umwandlung von Grünfläche in Bauland (für Straßen und Wohnungsbau) . Wegen der bisher **versäumten** und auch weiterhin noch nicht vorgesehenen **gutachterlichen Untersuchung der intakten Schulgebäude** und der **vorhandenen, weiter verwendbaren Infrastruktur** für eine Weiter- und/oder Nachnutzung fehlt eine Abwägungsgrundlage, um eine vollständige Klimabilanz zu erstellen. Mit dem Abriß von werthaltiger Substanz und dem Neubau würde die Klimabilanz schon beim Start des Projektes extrem schlecht ausfallen.

Nicht nur deshalb halten wir diese **Planung für unwirtschaftlich, überteuert und stadtfö-**
logisch verfehlt. Wegen des angeblich alternativlosen geplanten Abrisses aller Gebäude und des
 Fällens praktisch fast aller umstehenden gesunden, werthaltigen Bäume würde über lange Jahre
 gewachsenes Naturvermögen vernichtet, das bei Weiter- bzw. Umnutzung der intakten
 Gebäudesubstanz erhalten werden und weiterhin seine Wohlfahrtswirkung entfalten kann.
 Hinzu soll noch die ebenfalls teure Vernichtung, Nichtnutzung und/oder Umbaus von
vorhandenem, funktionierendem Infrastrukturvermögen wie Straßen, Parkplätze, Ver- und
 Entsorgungseinrichtungen. Damit würde Gemeinschaftsvermögen in Millionenhöhe ohne
 Überprüfung und verantwortliche Alternativenabwägung vernichtet.

Auch die Frage der finanzwirtschaftlichen Nachhaltigkeit, nämlich ob die Stadt Hilden selbst bei
 Ansatz der derzeitigen Grundstücksrichtwerte mit solch teuren Bauplanungen überhaupt einen
 Überschuss erreichen kann oder mit einem Minus rechnen muss, hat der Leiter des Planungsamtes
 selbst gegenüber der lokalen Presse beantwortet. So sei man froh, wenn man die Kosten wieder
 hereinbekommt und mit einer **"schwarzen Null aus der Vermarktung des Geländes"** (siehe unten
Rheinische Post vom 31.07.2013) herauskommt. Selbst wenn es ökonomisch ein Nullsummenspiel sein
 sollte, ist die **Gesamt-Öko-Bilanz eines solchen Projektes verheerend schlecht. Dies**
widerspricht allen Klimazielen der Stadt Hilden. Hier sollte sich die Stadt Hilden als Mitglied
im Klimabündnis für eine bessere Alternative entscheiden.

Hinweise auf die Werthaltigkeit der Gebäude sind der früheren Verwaltungsvorlage zu entnehmen.
 Allein die Gebäuderestwerte waren dort noch mit etwa 2,5 bis 3,0 Millionen Euro angegeben. Bei
 einem Abriss kämen noch die Abrisskosten mit allen **Unwägbarkeiten** - wie z.B. dem von uns
 benannten alten und angeblich nunmehr berücksichtigten **Bunker unter dem Schulgebäude** - hinzu.

Wenn die zur Zeit bereits vorhandenen Parkplätze an der Lindenstraße wegfallen sollen und die
"autoverkehrliche Erschließung" der Wohnungen und der Tiefgaragen über 7 Planstraßen
 erfolgen soll, dann ist dies sowohl finanziell auch als **stadtfölogisch bedenklich.** So verwundert es
 nicht, dass **zu den früher geschätzten 2,15 Millionen Euro Infrastrukturausgaben nochmals ca.**
400 TEuro in der jetzt vorgelegten Übersicht zusätzlich herauskommen. Und darin dürften noch
 erhebliche weitere Unsicherheiten (und diese erfahrungsgemäß mit Kostenabweichungen nach oben)
 stecken.

Der **Vergleich der Kostenaufstellungen aus den beiden Offenlagen** zeigt dies auf, obwohl hier die
 Vergleichbarkeit der Positionen nur eingeschränkt erreicht wird. Die Werte der Gebäude etc. werden
 in der erneuten Offenlage nicht mehr mit ihren Restbuchwerten gezeigt, sondern saldiert mit dafür
 erhaltenen (öffentlichen) Zuschüssen. Das verschleiern das Ausmaß der geplanten, immensen
 Vermögensvernichtung. Auf diese Weise sollen dem Rat und den Bürgern mit den Gesamterschlie-
 ßungskosten von **"nur" 3.410.000 Euro ein möglichst "geringer" Betrag** dargestellt werden.
 Bezieht man aber die Buchwerte und die Kosten des Ausbaus der Kunibertstraße mit ein, dann
kommen auf die Stadt Hilden und die Bürgerschaft Belastungen von fast 6 Millionen Euro zu,
 (Vergleich siehe unten: Vermögensverlust 2.736 T€ plus Vorr.Kosten 2.45 T€ plus Kunibertstr 807 T€)
 sollte dieser Bebauungsplan tatsächlich so beschlossen und umgesetzt werden.

Da haben die Gutachter des strategischen Stadtentwicklungskonzeptes doch eine viel günstigere
 Alternative für die "Erschließung" - bezeichnet als "Herstellungskosten der technischen
 Infrastruktur" - vorgeschlagen. Für die dort von ihnen vorgesehenen, immerhin 65 Wohnungen wird
 lediglich mit 495.466 Euro gerechnet. Bei diesem Konzept und diesen Kosten sehen die Gutachter
 eine fiskalisch nachhaltige und positive Bilanz und kommen zu Ihrer Schlussfolgerung, die auch als
 Empfehlung angenommen werden sollte.

Aus den vorgenannten Gründen möchten wir nochmals die dringende Anregung geben, den Bebauungsplan im Sinne der Empfehlungen aus dem strategischen Stadtentwicklungskonzept zu entwickeln und damit erhebliche finanzielle und klimaschädliche Belastungen zu vermeiden. Ansonsten würde das Ziel, dort "bezahlbaren Wohnraum" zu schaffen, bei weitem verfehlt. Dieses Ziel, das eigentlich alle Fraktionen einen dürfte, ist nur erreichbar durch eine entsprechend angepasste Planung.

Die Kostenaufstellung aus der ersten Offenlage 2013

Für den Neubau der künftigen öffentlichen Infrastruktur entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Öffentl. Verkehrsflächen ca.	940.000,- €
Öffentl. Entwässerung ca.	740.000,- €
Öffentl. Grünflächen ca.	260.000,- €
Ingenieurleistungen ca.	210.000,- €
	<u>2.150.000,- €</u>

Die heute auf dem Grundstück vorhandenen städtischen Anlagen haben laut Anlagenbuchhaltung zum März 2013 einen Restbuchwert von:

Verkehrsanlagen einschl. Ausstattung ca.	76.000,- €
Entwässerungsanlagen ca.	20.000,- €
Gebäudeaußenanlagenbereich Schule ca.	300.000,- €
Gebäuderestwerte ca.	2.340.000,- €
	<u>2.736.000,- €</u>

(*bei Abbruch Vermögensverlust*)
Gegenüber den Gebäuderestwerten steht ein aufzulösender Zuschuss von ca. 1.888.700,- €.

(*wären hier hohe Abbruchkosten u.a. für Gebäude einschl. Bunker von ca 400 T€ "vergessen"? Saldo aus 2545 T€ gegenüber o.g. 2150 T€*)

Die Kostenaufstellung aus der aktuellen, erneuten Offenlage 2014

Die Planungskosten für den Baubauungsplan beliefen sich auf:

Städtebaulicher Wettbewerb ca.	67.300,- €
Gutachten ca.	31.400,- €
Bebauungsplan ca.	25.600,- €
	<u>124.300,- €</u>

Voraussichtliche Kosten für Abriss und Erschließung ergeben sich wie folgt:

Abriss der Fabricius Turnhalle ca.	130.000,- €
Abriss Schulgebäude, Straßenbau, Kanalbau/ -entwässerung, Begrünungsmaßn., Vermessung ca.	<u>2.545.000,- €</u>
	2.675.000,- €

Restbuchwert der auf dem Grundstück vorh. städtischen Anlagen (31.12.2013):

Verkehrsanlagen, Entwässerungsanlagen ca.	96.000,- €
Nettovermögensverlust (Abriss von Gebäuden, Grünflächen, Spielgeräte, Sonderposten etc.)ca	<u>639.000,- €</u>
	<u>735.000,- €</u>

Gesamterschließungskosten:

Vor. Kosten für den Ausbau der Kunibertstraße (inkl. Kanalbau/Entwässerung):	<u>507.000,- €</u>
---	--------------------

Gegenüber den Gebäuderestwerten steht ein aufzulösender Zuschuss von ca 1.888.700,- € (*dieser ist im Nettovermögensverlust s.o. schon verrechnet*)

Die im Flächenutzungsplan festgesetzte Grünfläche von 14.000 qm soll - das wird in den Unterlagen zur erneuten Offenlage auch durch die Bauverwaltung zugegeben - zur Hälfte geopfert werden. Wir schlagen dagegen vor, diese Grünfläche in der Größe zu belassen. Diese größere, bisherige Grünfläche sollte im Bebauungsplan, möglicherweise in der Lage auch etwas verändert, so verbleiben und dazu genutzt werden, den Spielplatz in Richtung der Kunibertstraße zu verschieben und zu vergrößern, was gleichzeitig Raum schafft **für bessere, ungefährlichere Spielmöglichkeiten für die Kinder und für notwendige Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Baches.**

Wir wenden uns dagegen, dass **mehr als 40 Bäume fallen sollen.** Damit würde eine **dringend benötigte städtische Grünoase und Naturvermögen vernichtet** und dem Gebiet würde der grüne Charakter und damit eine wichtige Voraussetzung für gesundes Wohnen genommen. Damit würde auch den selbst formulierten Anforderungen im Grünordnungsplan nicht mehr gefolgt, weil so die in Hilden vorhandenen "Defizite in der Vernetzungsstruktur" nicht mehr ausgeglichen werden könnten. (Siehe hierzu auch unsere Ausführungen zur geplanten FNP-Änderung)

Weil lediglich wenige Bäume zum vorläufigen Erhalt dargestellt sind und deren Überleben bei Bautätigkeit auf Dauer nicht gesichert ist, regen wir eine Neuplanung unter Berücksichtigung der Nachnutzung der vorhandenen intakten Gebäude und der Empfehlungen des Strategischen Stadtentwicklungskonzepts an. Damit würde den Zielen des Klimabündnisses und auch den Bürger/innenvorschlägen und -wünschen auch in diesem Sinne entsprochen. Dafür haben sich 1.500 mit ihrer Unterschrift bei der "Grünen Lunge" und in der ersten Offenlage bereits 500 Bürgerinnen ausgesprochen.

Die vorliegenden Untersuchungen zu den **sinkenden Bevölkerungszahlen** und der **zu erhaltenden Freiflächen** sollten Anlass sein dafür, den **Flächennutzungsplan für Hilden** mit einer umfassenden **Umweltverträglichkeitsprüfung** dringend als Erstes zu überarbeiten. Erst dann sollten bedarfs- und demografiegerecht und unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Frei- und Gemeinbedarfsflächen noch benötigte Bebauungspläne und so auch diese Planung weiter verfolgt und den Entscheidungsgremien vorgelegt werden. Solange dies nicht geschehen ist, sollten zumindest die mit Priorität vorgeschlagenen Bauflächen und mit den dort vorzusehende Anzahl Wohneinheiten aus dem strategischen Stadtentwicklungskonzeptes als Maßstab für die weitere Entwicklung zum Maßstab genommen werden.

Die **Untersuchung zu den dort lebenden Tieren** wurde, wie von uns schon frühzeitig angemahnt, **nicht hinreichend gründlich** durchgeführt. Das vom Gutachter nicht entdeckte Baumloch ist z. B. nur ein Beleg dafür. Wenn diese schon übersehen wurde, obwohl es klassischerweise z.B. der seltenen, aber durchaus vorkommenden großen Fledermausart, dem Abendsegler, eine Heinstatt bieten kann, sollte die Alarmglocken läuten lassen. Die beim Abbruch der Sporthalle bereits aufgetretenen Unklarheiten hinsichtlich der Beachtung oder Nichtbeachtung artenschutzrechtlicher Vorschriften sind schon Anlaß gewesen, die Bauverwaltung zu mehr Aufmerksamkeit für diese Problematik anzuhalten. Diese höhere Sensibilität wurde auch in einem Schreiben von der Baudezernentin Frau Hoff angekündigt. (siehe Ausschnitt aus dem Schreiben der Stadt Hilden vom 31.01.2013). Da es bereits **seit Mitte März 2014 häufige Beobachtungen** (unsere ersten Beobachtungen stammen vom 14.03.2014 gegen 17:50 Uhr) zu Fledermausvorkommen rund um die vorhandenen Schulgebäude gibt, ist jetzt die Zeit gekommen, die Versprechungen einzulösen. Die Flugbewegungen geben u.E. **deutliche Hinweise** darauf, dass sich **auch in den Gebäuden Fledermausquartiere** befinden. Dies ist vorzugsweise in den Dachbereichen der Gebäude der Fall. Da wir die für einen Nachweis nötige Zugänglichkeit zu den Dachbereichen nicht erreichen konnten, sollte jetzt eine **Überprüfung durch einen neutralen Fachmann** (davon gibt es einen bereits auf dem Gelände des Alten Helmholtz tätigen Fachmann aus Haan) mit genauen Bestimmungsmöglichkeiten erfolgen.

Der Abriss der Schulgebäude steht derzeit nicht an, da das Bebauungsplanverfahren noch am Anfang steht. Doch wird im Verfahren auf den Schutz geschützter Arten Wert gelegt. Bei konkreten Hinweisen auf bestehende Fledermausquartiere wird im weiteren Verfahren eine Nachbegutachtung vorgenommen, so dass die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt werden können oder auch im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden können.

Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen mit diesen Informationen entsprechen konnte.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Rita Hoff
Beigeordnete

Die in diesem Gelände heute zahlreich vorkommenden Fledertier-, Vogel- und sonstigen Arten mit den vorhandenen Lebensräumen bieten jetzt ein gutes Stück Lebensqualität in dem Quartier und verdienen den Schutz von uns Bürger/innen, der Stadtverwaltung und auch des Stadtrates. Diese Qualität ist in dem dicht besiedelten Hilden nicht mehr so häufig anzutreffen und es wäre unverzeihlich diese mit der bisher geplanten Bebauung unwiederbringbar zu zerstören und die Wohn- und Lebensqualität abzusenken.

Deshalb empfehlen wir eine Alternativplanung und eine dann auch sinnvolle erneute Bürgerbeteiligung. Das würde allgemeinen Distanz zwischen Bürgerschaft und Politik und auch der allgemeinen Politik- und Wahlmüdigkeit entgegen wirken.

Hilden, den 27. Juni 2014



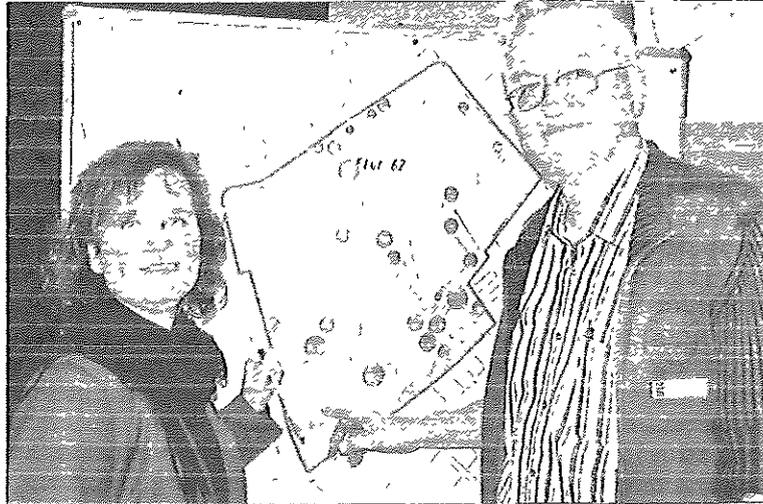
Dieter Donner
Für die Ortsgruppe des **BUND**

In alter Schule wohnen?

23.11.10
WoPo

Bürgerdiskussion: Wie soll das Gelände Am Wiedenhof genutzt werden?

Hilden (ak). Seitdem die Albert-Schweitzer-Hauptschule ihren Betrieb einstellte, wird in Politik und Verwaltung ausgiebig über die zukünftige Nutzung des Gebäudes und des gesamten Bereiches Am Wiedenhof, Kunibertstraße, Am Lindengarten und Garather Mühlenbach diskutiert. Diesmal wollen die Entscheidungsträger aber ein Element nicht vergessen: die Meinung der Bürger. Daher lud die Stadt am vergangenen Donnerstag Abend interessierte Hildener in die Aula des Helmholtz-Gymnasiums zu einem Diskussionsforum ein. Unter der Moderation der Kölner Stadtplanerin Regina Stottrop konnten die Besucher auf den Tafeln ihre Wünsche, Ideen und Vorstellungen niederschreiben. Zuvor erläuterte Lutz Groll vom Planungs- und Vermessungsamt die heutige Bedeutung der ehemaligen Schweitzer-Schule: »Viele Gruppen nut-



Stadtplanerin Regina Stottrop aus Köln und Lutz Groll vom Hildener Planungsamt sammeln reichlich Anregungen zur künftigen Nutzung des Grundstücks Am Wiedenhof.

Foto: Kaemmerer

zen das Gebäude. Der Tanzsportclub trainiert in der Aula. Der Türkische und Italienische Club sowie der Marokkanische Freundeskreis treffen sich dort. Und sie

VHS nutzt die Klassenräume für Seminare.«

Was aber soll sonst noch mit dem gesamten Areal geschehen? Dazu haben die Bürger konkrete Vorstellungen

geäußert. Markus Gollor beispielsweise wünscht sich, dass die Schule in ein Mehrgenerationenhaus umgewandelt wird. »Der schöne Charakter des Gebäude soll er-

halten bleiben. Lediglich die Fassade kann mal neu gestaltet werden.« Eine eigene Illustration hat der Künstler bereits angefertigt und den Stadtplanern zur weiteren Begutachtung überlassen.

Ein Großteil der Beteiligten sprach sich für eine ausgewogene Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Auf jeden Fall soll auch barrierefreies Wohnen möglich sein. Ihr Augenmerk legten viele Nachbarn auf die Verkehrsberuhigung. Der Wiedenhof solle eine Sackgasse bleiben, und zusätzlicher Verkehr auf der Kunibertstraße wird auch nicht gewünscht.

Ebenso sollen die Bäume und Grünflächen erhalten bleiben. Für Kinder und Jugendliche soll es Spielplätze und eine Skateranlage geben, so weitere Anregungen.

Nun darf man gespannt sein, welche Pläne die Fachleute aus diesem Katalog ersinnen.

Initiative plant Wohngemeinschaft für mehrere Generationen

31.7.13
RP

VON SUSANNE GENATH

HILDEN Regine Bücken, Ulrike Genz und Ilse Klöppelt haben eine Idee: Zusammen mit anderen Menschen – Jung und Alt – wollen die drei 61- bis 64-jährigen Frauen aus Hilden, Haan und Solingen eine generationenübergreifende Wohngemeinschaft gründen. Und zwar auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule. »Wir möchten dort ein Haus mit zehn bis 15 Wohnungen bauen, in dem Menschen mit unterschiedlichen Nationalitäten und Lebenssituationen – also Alleinerziehende, Paare, Familien und Singles – mit und ohne Behinderung leben«, erklärt Klöppelt. Erste Interessenten aus Haan und Hochdahl hätten sich bereits gemeldet. Neben den abgeschlossenen Woh-

nungen soll es Gemeinschaftsräume geben, außerdem einen gemeinsamen Garten. Umsetzen wolle man das Ganze in Form einer Genossenschaft. »Wenn sich aber ein Investor mit einem sozialen Gewissen findet, wären wir auch dafür aufgeschlossen«, sagt die Hildenerin. »Triialog« heiße das Projekt, eine Erweiterung des Wortes Dialog.

Bei der Stadt Hilden hat die Interessengemeinschaft bereits ihren Wunsch nach einem Grundstück an der Kunibertstraße angemeldet. »Wir führen zurzeit eine Interessenliste mit allen, die auf dem Schweitzer-Gelände ein Grundstück kaufen wollen«, sagt Planungsamtsleiter Peter Stuhlträger. »Der Rat hat noch keine Entscheidung gefällt, wie mit dem Gelände verfahren werden soll.« Man warte

noch die Offenlage des Bebauungsplanes und etwaige Anregungen ab. Die Frist ende am 16. September. »Dann wird die Verwaltung ein Vermarktungskonzept entwickeln und dem Rat als Entscheidungsgrundlage vorlegen.« Das sei voraussichtlich im November/Dezember.

Da der Seniorenbeirat im Wirtschaftsförderungsausschuss beantragt habe, innovative Wohnformen und barrierearme und öffentlich geförderte Wohnungen vorzusehen, werde dies bei der Entwicklung des Geländes berücksichtigt. Zurzeit hätten dort drei Gruppen Interesse an generationenübergreifenden Projekten bekundet. Wei zum Zuge komme, müsse der Rat entscheiden.

»Grundsätzlich will die Stadt Hilden mit einer schwarzen Null aus der Vermarktung des Geländes herausgehen«, sagt Stuhlträger. Würden Teile des Geländes stark vergünstigt für besondere Projekte zur

