

Eingang
23. Dez. 2014
Dez. III



11

AWO Fritz-von-Gehlen-Haus • Zelterstraße 10 • 40724 Hilden

Stadt Hilden

Beigeordneter

Reinhard Gatzke

Am Rathaus 1

40721 Hilden

100 - Kopie an 11/20, I, IV
und BM
- und liefert

Zelterstraße 10
40724 Hilden
Tel. (0 21 03) 48 04 2
Fax (0 21 03) 48 04 3
fritz-von-gehlen-haus@
awo-niederrhein.de
www.awo-nr.de

Werner Eike
Tel. (0 21 03) 41 82 79
werner.eike@
awo-niederrhein.de

Unser Zeichen:

22.12.2014

Antrag auf einen Zuschuss der Stadt Hilden

Sehr geehrter Herr Gatzke,

wie angekündigt, übersende ich Ihnen unseren Antrag auf einen Zuschuss der Stadt Hilden von 50.000 € zur Mitfinanzierung unseres neuen Projektes in Hilden, Walder Straße.

Bereits 2013 haben wir bei der Stadt eine Bauvoranfrage für das Grundstück Walder Straße 24 gestellt um abzusichern, ob wir unser Vorhaben dort auch durchführen können. Die Stadt hat ihr grundsätzliches Ja für das Bauvorhaben signalisiert.

Wir möchten die Fabrik erwerben und grundsätzlich umbauen, damit dort unsere ausgelagerte Ergotherapie von Langenfeld nach Hilden umziehen kann. Zudem werden wir dort Beratungs- und Büroräume für das betreute Wohnen für Menschen mit psychischer Erkrankung umsetzen, 3 Wohnen konzipieren und ein inklusives Cafe eröffnen. Das besondere dieses Cafe's wird sein, dass wir dort Arbeitsplätze für Menschen mit psychischer Erkrankung ermöglichen, die ehemals in der WZA beschäftigt waren.

Das Projekt ist als ein Inklusionsprojekt geplant und soll auch für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hilden zur Verfügung stehen. Nur so können wir zukünftig den Inklusionsgedanken auch für die Stadt Hilden umsetzen (siehe Anhang Konzept) und einen gemeinsamen Sozialraum für Menschen mit und ohne Behinderungen schaffen.

Die Finanzierung dieses Projektes setzt sich aus sehr unterschiedlichen Bausteinen zusammen:

Eine Einrichtung der
AWO Bezirksverband
Niederrhein e.V.

Vereinsregister:
Amtsgericht Düsseldorf VR 3321
Steuer-Nr.: 111/5727/0805

Vorsitzende
Britta Altenkamp MdL

Geschäftsführung
Eike Hammer-Kunze
Jürgen Otto

BFS Köln
IBAN DE45 3702 0500 0006 1787 07
BIC BFSWDE33XXX

Konto 6 178 707
BLZ 370 205 00

Insgesamt wird der Kauf, inklusive Umbau und der Ausstattung 2.776.874,- € kosten.

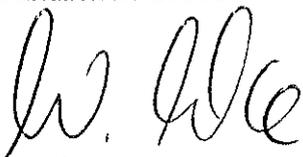
Antrag Stiftung Wohlfahrtspflege	550.000 €
Antrag Aktion Mensch	393.500 €
Zuschuss Stadt Hilden	50.000 €
Gesamtzuschüsse	993.500 €

Restfinanzierung BfS Bank Kredit 1.783.374 € incl. Eigenmittel AWO (siehe Anlage).

Um das Projekt umsetzen zu können, möchten wir Sie bitten, dass die Stadt Hilden sich mit einem einmaligem Zuschuss von 50.000 € an diesem Projekt beteiligt. Aufgrund der besonderen Haushaltsslage der Stadt Hilden wäre auch eine jährliche Splittung von 25.000 € für 2015 und 25.000 € für 2016 möglich.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehe ich Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Eike

Leitung Wohnverbund

Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Niederrhein e.V.

Fritz-von-Gehlen-Haus

Zelterstraße 10

40724 Hilden

Inklusion -

Fabrik Walderstraße

Zentrum für
Beratung
Freizeit
Arbeit

Hilden, im Mai 2014

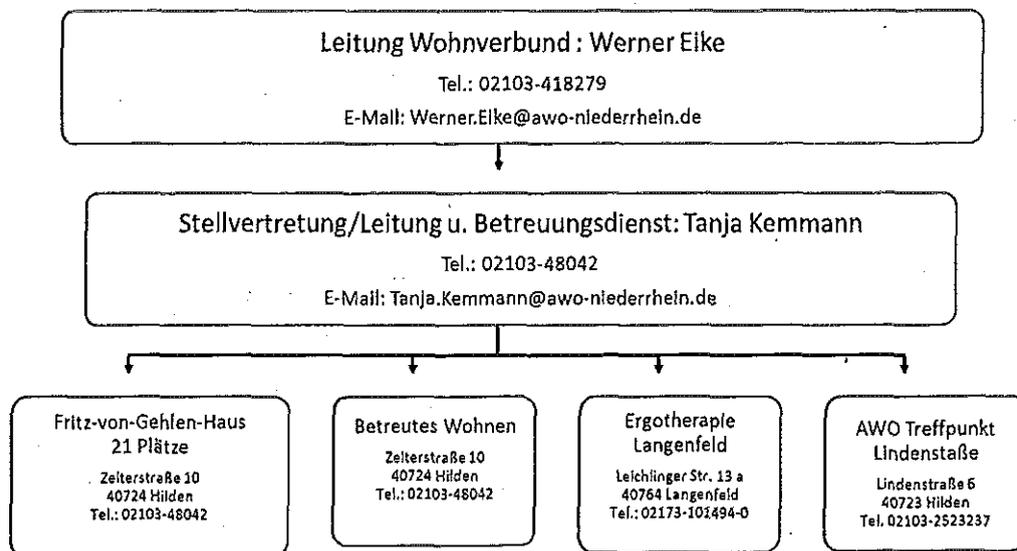
Inhalt

1. Fritz-von-Gehlen-Haus	2
2. Fabrik Walderstraße.....	3
3. Zentrum für psychisch kranke Menschen.....	4
4. Vorteile für die einzelnen Bausteine des Fritz-von-Gehlen-Hauses	6
5. Inklusion - Vorteile psychiatrische Versorgung Hilden.....	7
6. Visionen und Kooperation	7
7. Zusammenfassung	8

1. Fritz-von-Gehlen-Haus

Das Fritz-von-Gehlen-Haus ist eine Wohneinrichtung für chronisch psychisch kranke Menschen mit 21 Plätzen am Stadtrand von Hilden. Der Einrichtung angegliedert sind das Betreute Wohnen mit derzeit 34 Plätzen, der offene Treffpunkt Lindenstraße und eine ausgelagerte Ergotherapie, die zur Zeit in Kooperation mit der Tagesstätte des VPD (Verein für psychosoziale Dienstleistungen) in Langenfeld betrieben wird.

Organigramm AWO Wohnverbund



Durch den Ausbau und der großen Nachfrage des Betreuten Wohnens in den letzten zwei Jahren, sowie dem Anstieg der Besucherzahlen im Treffpunkt ist mittlerweile die bisherige Organisationsstruktur des Verbundes für die pädagogische Arbeit mit den Klienten/-innen nicht mehr tragbar. Besonders, da die ergotherapeutischen Angebote in Langenfeld für die Klienten/-innen nur durch einen aufwendigen Fahrdienst gewährleistet werden können. Aufgrund der ungünstigen Verkehrsanbindung von Hilden nach Langenfeld sind die Klienten/-innen auf den Fahrdienst angewiesen und können das Angebot in Langenfeld nicht selbstständig wahrnehmen. Der dreimal am Tag stattfindende Fahrdienst nach Langenfeld vereinnahmt zusätzlich viele personelle Kapazitäten, die in anderen Bereichen besser eingesetzt werden könnten.

Zudem sind die räumlichen und personellen Kapazitäten der ausgelagerten Ergotherapie komplett ausgeschöpft, und es besteht keinerlei Möglichkeit weitere tagesstrukturierende Maßnahmen anzubieten, obwohl hoher Bedarf besteht. Allein

ca. 15 Personen, die derzeit die Angebote des Betreuten Wohnens nutzen, würden auch sehr gerne die tagesstrukturierenden und ergotherapeutischen Angebote wahrnehmen.

Zusammengefasst sind die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten bei Weitem nicht ausreichend und dringend benötigte Angebote sind durch die beengte Situation leider unmöglich. Die räumliche Trennung des Wohnortes Hilden und der tagesstrukturierenden Angebote in Langenfeld verursacht nicht nur ein Mehraufwand sowohl für Mitarbeiter als auch für Klienten, sondern verhindert auch eine differenzierte Angebotsstruktur für Menschen mit psychischer Erkrankung.

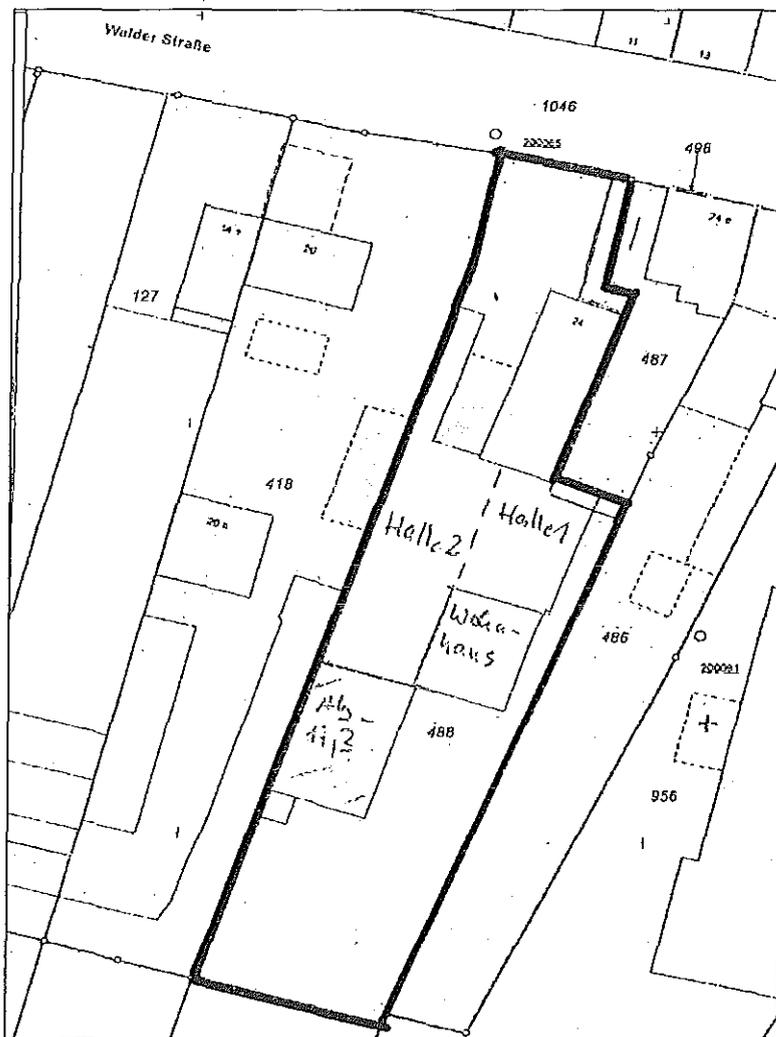
Mit der derzeitigen Situation werden wir den sozialpsychiatrischen Forderungen nach wohnortsnahen Angeboten nicht mehr gerecht. Aus diesem Grunde wollen wir die Angebote zusammenfassen, ausbauen und an einem Ort in Hilden umsetzen.

2. Fabrik Walderstraße

Die Fabrik Walderstraße liegt mitten im Stadtzentrum von Hilden und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Das Stadtzentrum von Hilden ist in ca. 5 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Fabrik hat eine Nutzfläche von etwa 900 m² auf einem ca. 2200 m² großen Grundstück.

Das Gesamtgebäude Fabrik besteht aus 3 zusammenhängen Gebäuden:

Das Haupthaus besteht aus 3 Etagen mit ca. 450 m². Daran angrenzend sind zwei ehemalige Fabrikhallen mit ca. 360 m² und ein kleines ehemaliges Wohnhaus mit 100 m² angebaut.



3. Zentrum für psychisch kranke Menschen

In der Fabrik soll ein Zentrum für Beratung, Freizeit und Arbeit geschaffen werden.

Die Fabrik bietet durch ihre verkehrsgünstige Anbindung, optimale Größe und Raumverteilung, dem großen Außenbereich, und ihren ganz eigenem Charme perfekte Bedingungen, um dort ein neues Zentrum für Menschen mit psychischen Erkrankungen eine neue Begegnungs-, Beratungs-, Freizeit- und Arbeitsstätte zu schaffen.

Die Bereiche betreutes Wohnen, offener Treffpunkt Lindenstraße, ausgelagerte Ergotherapie und tagesstrukturierende Maßnahmen (LT24) sollen gemeinsam die Fabrik nutzen.

In der Fabrik können aufgrund der entspannteren räumlichen Situation und dem Außenbereich, sowie der durch die Zusammenlegung vier verschiedener Bereiche, und die daraus resultierenden freigesetzten Personalkapazitäten bessere und auch neue Angebote für zusätzliche Klienten geschaffen bzw. die Situation der bisherigen Klienten verbessert und eine bessere Betreuung sicher gestellt werden.

Im Erdgeschoss der Fabrik findet der Treffpunkt als Cafetreff und die differenzierten Angebote der Ergotherapie ein neues Zuhause. Weiterhin findet hier auch eine große Küche Platz, die an 5 Tagen in der Woche ein Mittagessen für die Klienten anbietet und somit gleichzeitig ein Beschäftigungsangebot darstellt. Vormittags werden die Räume des Treffpunktes als Pausen- und Gesellschaftsraum für alle tagesstrukturierenden Maßnahmen zur Verfügung stehen. Der Cafetreff kann zudem für neue inklusive Angebote genutzt werden, die auch zusätzliche niedrigschwellige Arbeitsangebote für Menschen mit psychischer Erkrankung entstehen lassen. Neben der Vermietung z. B. für Bewegungsangebote des Fibromyalgie Vereins ist es geplant den Treff auch als Event-Gastronomie (Bruch mit Jazz) zu nutzen. Bei der Event-Gastronomie entstehen sowohl in der Küche als auch in der Bedienung Arbeits- und Zuverdienstmöglichkeiten für Menschen mit psychischer Erkrankung.

Im Obergeschoss des Haupthauses werden Büro-, Beratungs- und Besprechungsräume für das Betreute Wohnen entstehen. Als ein wichtiger Bestandteil von Beratung wird die Insolvenzberatung neu in das Angebotsspektrum aufgenommen.

In der 3. Etage sollen drei Wohnungen für Menschen mit psychischer Erkrankung entstehen, da gerade für diesen Personenkreis kaum bezahlbare Wohnungen in Hilden zur Verfügung stehen.

Die Fabrik bietet endlich den Platz und somit die Möglichkeit, einen Zuverdienstbereich als Inklusionsprojekt mit der AWO Werkstatt in Gevelsberg zu schaffen. Was ein großer Gewinn für unsere Klienten bedeuten würde.

Mit der Vergrößerung der ergotherapeutischen Angebote steht dann genug Platz zur Verfügung, um auch den Klienten des Betreuten Wohnens die dringend benötigten tagesstrukturierenden Maßnahmen anbieten zu können. Es wird unter anderem Angebote geben wie z. B. eine große Kreativwerkstatt, verschiedenste Angebote im Hauswirtschaftsbereich (Nähgruppe, Backgruppe, Kochgruppe), Computerkurse und Einführung in die Internetnutzung, sowie unterschiedlichste Sportangebote angefangen bei schwimmen über Walken bis hin zu Gymnastik.

Die große Außenanlage/Grundstück bietet die Möglichkeit für einen weiteren Beschäftigungs- und auch Freizeitbereich wie z. B. eine Gartengruppe oder auch genug Platz für ein Badminton oder Volleyballfeld.

Auch besteht nun die Möglichkeit, viele verschiedenste Freizeitangebote für alle Klienten zu öffnen, egal ob Wohnheim- betreutes Wohnen- oder Treffpunktklienten. Einige Ideen dazu wären ein Literaturkaffee, gemeinsame Kinobesuche, Ausflüge, Museumsbesuche, Frauenrunde, gemeinsame Sport-Bewegungsaktivitäten, gemeinsam gesund kochen usw. Die Fabrik ist eine große Begegnungsstätte um soziale Kontakt zu knüpfen, neue Freunde zu finden und Sicherheit und Schutz zu suchen. Die Öffnung der Fabrik für den Stadtteil schafft neue Formen der Inklusion.

4. Vorteile für die einzelnen Bausteine des Fritz-von-Gehlen-Hauses

Durch den Auszug des Betreuten Wohnens aus dem Fritz- von- Gehlen- Haus entsteht für die Bewohner und Mitarbeiter wieder eine geschütztere und ruhigere Atmosphäre. Die Fahrdienste zur Ergotherapie nach Langenfeld fallen weg, somit ist wieder mehr Personalkapazität für die Kernaufgaben vorhanden.

Die Mitarbeiter des betreuten Wohnens bekommen adäquate Büro-, Besprechungs- und Beratungsräume in der Fabrik.

Die Ergotherapie hat die Möglichkeit einer viel größeren Angebotsstruktur und den Aufbau eines Zuverdienstbereiches. Tagesstrukturierende Maßnahmen für Klienten aus dem Betreuten Wohnen sind endlich vorhanden.

Für den Treffpunkt entstehen größere Räumlichkeiten und die Verknüpfung mit den tagesstrukturierenden Maßnahmen sind gewollt und möglich.

Durch Zusammenlegung der bisher räumlich getrennten Bereiche können Synergieeffekte genutzt werden und durch die Anwesenheit mehrerer Mitarbeiter an einem Ort ist eine intensivere Betreuung möglich.

Die Klienten haben eine viel größere Auswahl an tagesstrukturierenden Angeboten und die Möglichkeit, neue soziale Kontakte zu knüpfen.

5. Inklusion - Vorteile psychiatrische Versorgung Hilden

Die Fabrik kann sich zu einem Inklusionsangebot für die psychiatrische Versorgung und für inklusive Angebote für Menschen mit psychischer Erkrankung in Hilden entwickeln. Aufgrund der zentralen Lage in Hilden, der Verknüpfung der Angebote und der Öffnung der neuen Einrichtung für den Stadtteil sind die Grundlagen zur Umsetzung des Inklusionsgedanken gegeben.

Die AWO wäre in der Lage, effektiv und bedürfnisorientierte neue Dienstleistungen für die Region Kreis Mettmann anzubieten.

Durch zusammenliegende effektiv gestaltete Arbeitsräume und somit verbundene effizientere Arbeitsabläufe entstehen neue Angebotsstrukturen.

Die Stadt Hilden und ihre Mitbürger haben ein neues großes Zentrum für die psychiatrische Versorgung und einen Inklusionsstandort in Hilden.

6. Visionen und Kooperation

Ausbau von Freizeit-, Beschäftigungs- und Arbeitsangeboten wie z.B.

- Niedrigschwellige Zuverdienstmöglichkeiten in Kooperation mit der Werkstatt Gevelsberg
- Event Gastronomie, z.B. Offenes Jazzfrühstück
- Eröffnung eines öffentlichen CaféTreffs
- Aufbau von Ehrenamtsangeboten für Menschen mit psychischer Erkrankung
- Ebay Verkaufsstelle
- Internetschulungen für kleine Gruppen
- Vermietung der Gastronomie für Feiern und Feste
- Vermietung an Gruppen (Fibromaylgie Verein)
- Fortbildungen/Schulungen im Bereich der Ernährung

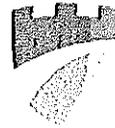
Mit der WZA Mettmann (Werkstatt für Menschen mit psychischer Erkrankung) ist geplant, dass für den Cafebetrieb und den Mittagstisch außengelagerte Arbeitsplätze der WZA entstehen sollen. Somit erhalten Menschen mit psychischer Erkrankung einen Arbeitsplatz, der außerhalb der WZA ein zusätzliches Ausbildungs- und Lernfeld in realen Strukturen ermöglicht.

7. Zusammenfassung

Das Projekt Fabrik ist für jede Form von Leben und Arbeit und für die betroffene Personengruppe (Klienten, Mitarbeiter, AWO, die Stadt Hilden und ihre Einwohner) von *großem Vorteil und für alle Nutzer eine große Bereicherung. Mit der Zusammenlegung der einzelnen Verbundbausteinen Cafetreff, ergotherapeutische Angebotsstrukturen, Betreutes Wohnen und Beratungsangebote unter einem Dach werden nicht nur Synergieeffekte möglich, sondern die unterschiedlichen Angebote können aufeinander abgestimmt und entsprechend der Bedürfnisse Klienten/-innen gestaltet werden.*

Mit der Öffnung der Angebote in den Stadtteil wird der Inklusionsgedanken umgesetzt und ermöglicht ein Miteinander im Stadtteil.

Hilden, Mai 2013



Hilden

Stadtverwaltung Hilden, Postfach 100880, 40708 Hilden
gegen Empfangsbekanntnis

Arbeiterwohlfahrt
Bezirksverband Niederrhein e.V.
vertr. d. Herrn Werner Eike
Zelterstraße 10
40724 Hilden

**Bauverwaltungs- und
Bauaufsichtsamt**
Sachgebiet Bauaufsicht
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 19.06.2013
Auskunft erteilt Karin Herzfeld
Zimmer 401
Telefon 02103 / 72-428
Fax 02103 / 72-679
E-Mail karin.herzfeld@hilden.de
Aktenzeichen IV/ 60.2-00575-13-01-her

Öffnungszeiten
Dienstag 9 - 12 Uhr
Donnerstag 14 - 18 Uhr

Buslinien 781, 783 u. 784
Haltestelle Am Rathaus

Vorhaben: **Voranfrage: Nutzungsänderung in ein Tagescafé, Ergotherapie,
Büros und drei Wohnungen sowie Abriss einer Halle**

Grundstück: Hilden, Walder Straße 24
Gemarkung: Hilden
Flur: 59
Flurstück: 488

Vorbescheid

gemäß § 71 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung (BauO NRW)

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass das Vorhaben grundsätzlich zulässig ist.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile –.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück liegt jedoch im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 165A.

Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert:	Konto 343 00 566	BLZ 334 500 00
Commerzbank:	Konto 652 860 800	BLZ 300 400 00
Deutsche Bank:	Konto 788 401 800	BLZ 300 700 10
Volksbank RS/Solingen:	Konto 361 469	BLZ 340 600 94

Ziel des Planes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne von § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO).

Gemäß § 4 BauNVO dienen

(1) Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Das Gebäude hat Bestandsschutz. Eine Nutzung im Bestand, wie in den Planvorlagen dargestellt, behindert nicht die Umsetzung des zukünftigen B-Planes 165A. Die beantragten Nutzungen passen in ein allgemeines Wohngebiet.

Für den Geltungsbereich des in der Planung befindlichen Bebauungsplanes 165A ist das Umlenungsverfahren U39 angeordnet. Gemäß § 51 BauGB unterliegt das Grundstück einer Verfügungs- und Veränderungssperre, d.h. vor der Errichtung oder Veränderung von baulichen Anlagen ist die Genehmigung des Umlenungsausschusses der Stadt Hilden zu beantragen. Eine Genehmigung gem. § 51 BauGB kann für die vorgelegte Planung in Aussicht gestellt werden.

Die geplante Erschließungsstraße liegt westlich des Objektes Walder Straße 24.

Die geplante Sanierung des Bestandsgebäudes wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus. Auch wird der geplante Abriss der südlich gelegenen Halle aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen bauaufsichtlicherseits dann keine Bedenken, wenn die Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit geltenden Fassung beachtet und die nachstehenden Ausführungen berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der Abstandfläche des an der östlichen Grundstücksgrenze stehenden zweigeschossigen Gebäudes aus dem Jahre 1855 wurde am 09.03.1966 eine Baulast dem Grundstück Walder Straße 24a, Flur 59, Flurstück 487 eingetragen. Diese Baulast sichert den Bauwuch entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf einer an der südlichen Grundstücksgrenze beginnenden 3,00 m breiten und 17,10 m tiefen Teilfläche des Flurstücks 487, ebenso wird durch die Baulast die Freihaltung dieses Grundstückstreifens von allen baulichen Anlagen, die gemäß § 7 der BauO.NW. i.d.Fassung von 1962 im Bauwuch unzulässig sind, gesichert. Diese Baulast beinhaltet

nicht die Sicherung der Abstandfläche des nördlichen Teilstücks des Gebäudes (4,48 m). Für diesen Teilbereich ist die Abstandfläche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens per Baulast zu sichern.

In der östlichen Gebäudeabschlusswand (Brandwand) befinden sich 10 Fensteröffnungen. Öffnungen in der Gebäudeabschlusswand sind gemäß § 31 Abs.4 BauO NRW unzulässig. Diese Öffnungen sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Freihaltebaulast auf dem Flurstück 487 zu sichern oder vor Aufnahme der neuen Nutzung in der Feuerwiderstandsklasse F90 zu schließen.

Die Grundstücksgrenze des Flurstücks 488 geht durch das bestehende Gebäude. So befindet sich die nordöstliche Ecke der eingeschossigen Halle auf dem Flurstück 487. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Grundstückssituation neu zu regeln, sodass ein Baugrundstück entsteht (*Vereinigungsbaulast oder Änderung des Grenzverlaufs des Flurstücks 488*).

Die notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen.

Das Grundstück liegt im Schutzstreifen „Richtfunk“.

Zu einem späteren Bauantrag ist ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Dabei ist die Rettungswegführung einiger Teilbereiche zu überarbeiten. So führt in der Büroeinheit im 1.Obergeschoss der Rettungsweg durch einen Besprechungsraum. Das Tagescafé im Erdgeschoss sollte einen Ausgang ins Freie zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten. Weitere Angaben zur Anleiterbarkeit der Wohnungen und der Rettungswege auf dem Grundstück sind ebenso im Brandschutzkonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dazulegen, wie das Erfordernis einer Gebäudetrennwand gem. § 32 BauO NRW aufgrund der Ausdehnung des Gebäudes im Erdgeschoss.

Für die Wohnungen im Dachgeschoss, insbesondere die westliche Wohnung, ist im baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 48 Abs.1 BauO NRW bezüglich der lichten Höhe eingehalten werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Denkmalsbereich Walder Straße vom 14.10.1987. Gemäß § 3 Abs. 2 dieser Satzung sind Maßnahmen innerhalb des Denkmalsbereiches, die das äußere Erscheinungsbild oder den Stadtgrundriss betreffen, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) erlaubnispflichtig. Die Sanierung der Außenhaut des Gebäudes sowie Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes sowie die Anbringung von Werbeanlagen sind daher im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Die geplante Nutzungsänderung ist aus Sicht der Denkmalpflege unbedenklich, die Sanierung des Gebäudes wird begrüßt.

Sollten Sie unter Berücksichtigung meiner vorstehenden Ausführungen das geplante Vorhaben verwirklichen wollen, so sind die Bauvorlagen entsprechend der Verordnung über Bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 6.12.95 (GV NW S. 1241) in der derzeit geltenden Fassung in 3-facher Ausfertigung einzureichen.



An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 71 Abs. 1 BauO NRW für die Dauer von zwei Jahren vom Tage nach der Zustellung an gebunden. Gemäß § 71 Abs. 2 BauO NRW kann die Frist auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.
Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Auf die Gebührenermittlung wird hingewiesen

Ich hoffe, dass es Ihnen möglich sein wird, Ihre Planungsabsichten zu verwirklichen.

Anlagen:

- 1 Flurkarte
- 3 Bauzeichnungen

Gebührenbescheid

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 524), i.V.m. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW (AVerw-GebO NRW) vom 03.07.2001 (GV. NRW. S. 262) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung, sind hierfür folgende Gebühren zu entrichten.

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben): **7930522**

BETRAG **532,00 Euro**

Tarifstelle: 2.4.6

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des obengenannten Kassenzzeichens an die Stadtkasse Hilden zu überweisen.

Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert Kto.-Nr. 343 00 566 BLZ 334 500 00

Die Angabe von Kassenzzeichen und Verwendungszweck ist unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid und den Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht in 40213 Düsseldorf, Bastionstrasse 39, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichtes erhoben werden. Die Klage kann auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen - ERVVO VG/FG - eingereicht werden. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift



oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Falls die Frist durch das Verschulden eines/einer von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen/deren Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Ich mache darauf aufmerksam, dass die Klageerhebung gegen meine Gebührenfestsetzung keine aufschiebende Wirkung hat (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 Verwaltungsgerichtsordnung vom 19.03.91 in der z.Z. geltenden Fassung). Eine fristgerechte Zahlung der obigen Gebührenforderung liegt daher in Ihrem eigenen Interesse. Nur so lassen sich weitere Kosten, die durch die Einleitung eines Mahnverfahrens entstehen, vermeiden.

Durch das Bürokratieabbaugesetz II ist das bisher einer Klage vorgeschaltete Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Zur Vermeidung unnötiger Kosten empfehle ich Ihnen, sich vor Erhebung einer Klage zunächst mit dem/der Unterzeichner/in oder dem/der o.a. Sachbearbeiter/in in Verbindung zu setzen. Etwaige Unstimmigkeiten könnten somit bereits im Vorfeld einer Klage behoben werden. Ich weise jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Klagefrist von einem Monat sich durch ein solches Gespräch nicht verlängert.

Im Auftrag

Herzfeld
Dipl.-Ing.



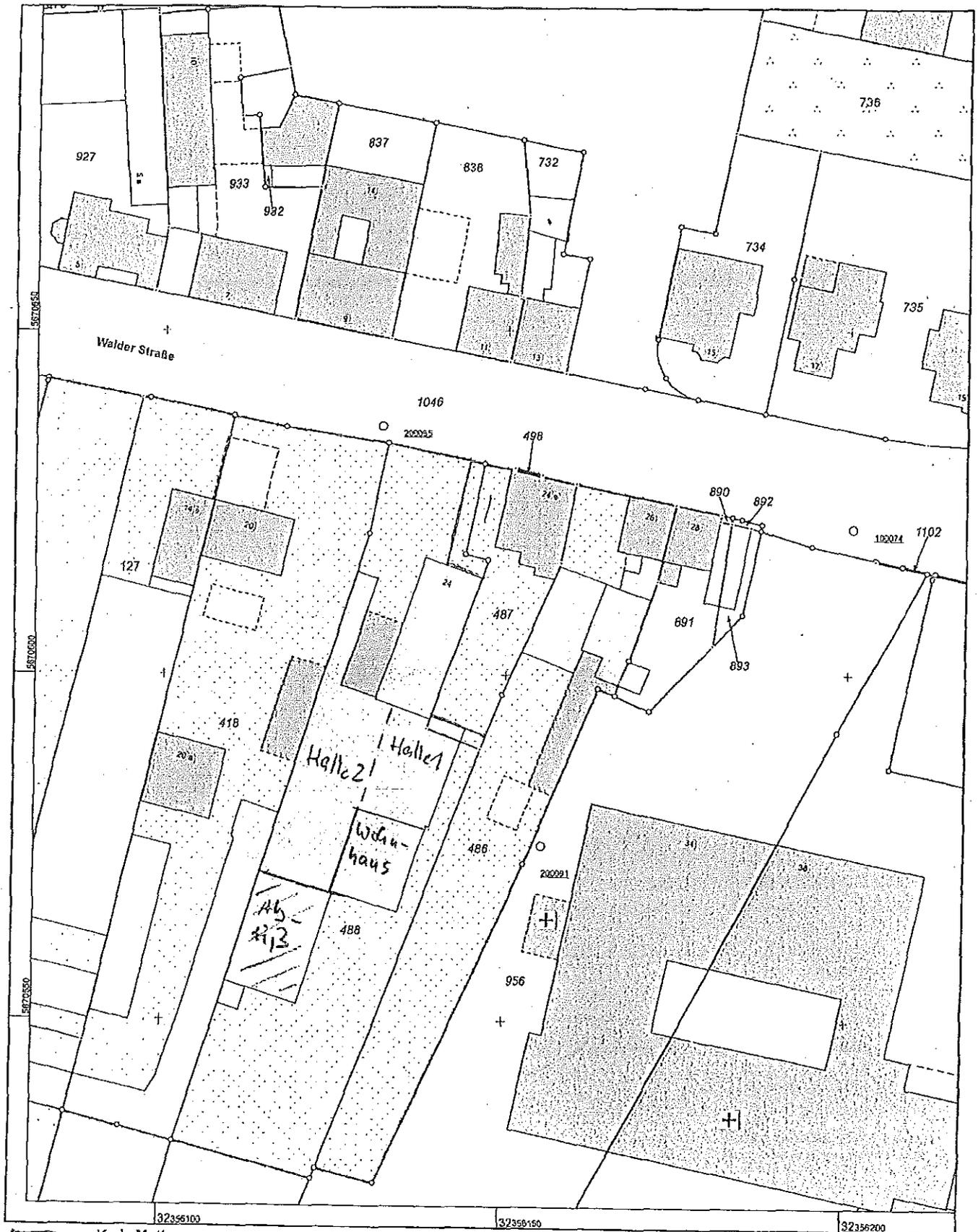
Hinweise:

Der Gebäudeteil der eingeschossigen Halle, der von der geplanten Nutzungsänderung betroffen ist, liegt an der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 418 der Flur 59 (Walder Straße 20). Da hier im Bestand ein eingeschossiges Gebäude auf dem Nachbargrundstück angebaut ist, werden keine Abstandsflächen ausgelöst.

Das nördlich an die Halle angebaute Abstell- und Garagengebäude an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 418 (Walder Straße 20) soll auf einer Länge von 9,00 m erhalten bleiben. Gemäß § 6 Abs. 11 BauO NRW sind Abstellräume und Garagen auf einer Länge von 9,00 m an der Grundstücksgrenze zulässig, sofern sie eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m über der Geländeoberfläche einhalten.

Zur westlichen Grundstücksgrenze, Flur 59, Flurstück 486 (Walder Straße 26) wird der gemäß § 6 Abs. 14 Nr. 2 BauO NRW geforderte Mindestabstand von 2,50 m bei einer Nutzungsänderung von der eingeschossigen Halle eingehalten.

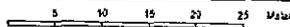
Zur nördlichen Grundstücksgrenze, Flur 59, Flurstück 487 (Walder Straße 24a) wird von dem zweigeschossigen nördlichen Gebäude ebenso ein Grenzabstand von mindestens 2,50 m eingehalten.



Kreis Mettmann
Katasteramt
Goethestraße 23
40822 Mettmann

Maßstab 1 : 500

Umlegung 0039



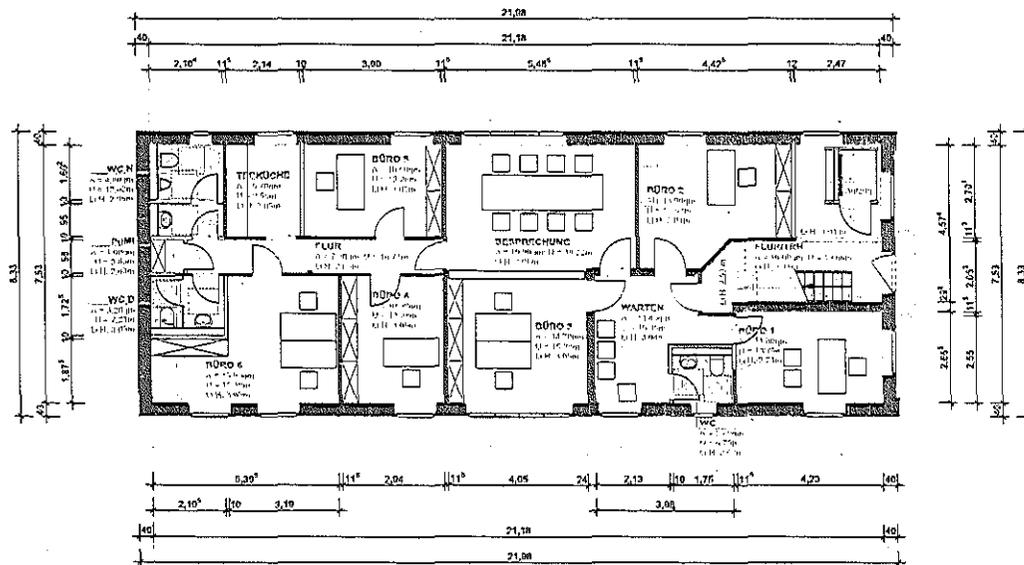
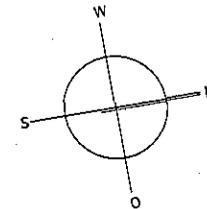
© Kreis Mettmann

Auszug aus dem
Liegenchaftskataster
Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 487
Flur: 69
Gemarkung: Hilden
Walder Straße 24 a, Hilden

Gefertigt im Auftrag des Kreises Mettmann durch: Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Erstellt: 13.12.2012
Zeichen: 05X31G016-Gemeiner



LEGENDE

-

SANDBERICH
UMBAU DES OBJEKTES
WALDER STRASSE 24 IN HILDEN

BAUSEHR
 Arbeiterwohlfahrt
 Bezirksverband Niederrhein e.V.
 Zollerstraße 10
 40724 Hilden

G

CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN

Der Bauherr

Der Architekt

Christof Gemeiner Architekten BDA
Berufsgenossenschaftliche Architekten
 Bahnhofallee 5
 40721 Hilden
 Tel. 02103.33 33 - 0
 Fax 02103.33 33 - 11
 www.gemeiner-architekten.de
 mail@gemeiner-architekten.de

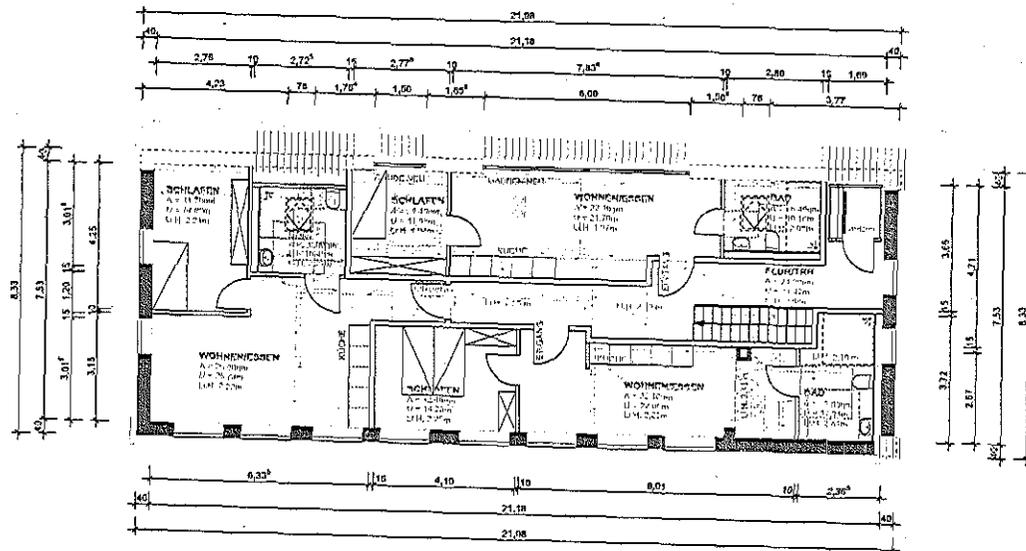
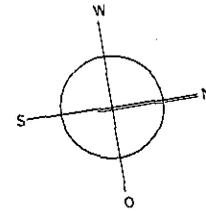
STADIUM			
SAUVORANFRAGE			
PLANINHALT			MAßSTAB
GRUNDRISS OBERGESCHOSS			1/100
DATUM	SEZ	PLATZNR	INSEL
06.05.2010	KH	0 02	-

WOHNFLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

WOHNUNG 1 (42,88qm):
 WOHNEBENEN 22,18qm
 SCHLAFEN 11,00qm
 BAO 9,69qm

WOHNUNG 2 (45,49qm):
 WOHNEBENEN 24,99qm
 SCHLAFEN 15,70qm
 BAO 4,79qm

WOHNUNG 3 (35,90qm):
 WOHNEBENEN 23,04qm
 SCHLAFEN 9,40qm
 BAO 3,46qm



LEGENDE

-0,00 OKR OK Fertigholz Schnittüberstellung
 +0,10 OKR OK Stahlbau Schnittüberstellung
 +0,00 OK Fertigholz OK Behälter
 -0,10 OK Behälter
 [] Neu [] Bestand [] Abbruch

AUFGABEN

**UMBAU DES OBJEKTES
 WALDER STRASSE 24 IN HILDEN**

BADIERE

Arbeiterwohlfahrt
 Bezirksverband Niedersachsen e.V.
 Zellerstraße 10
 40724 Hilden

Der Zeichner

Der Architekt

G
 CHRISTOPFGEMEINERARCHITECTEN

Christof Gemeiner Architekten BDA
Architektenregister-Nr. 1001
 Bahnhofallee 5
 40721 Hilden
 Tel. 02103.33 39 - 0
 Fax 02103.33 39 - 11
 www.gemeiner-architekten.de
 mail@gemeiner-architekten.de

STATUS

ENTWURFSPLANUNG

FLÄCHENMAß

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

DATUM	SKZ	BLATTNR.	INSC.
15.05.2013	HT	0 02	-



AWO Fabrik Walder Straße 24, Hilden - Kostenaufstellung/Kreditbedarf

Kostenkalkulation

Gesamtkosten	2.776.874,55 €
1. Wohnungen-3 Appartements (Anteil 17%)	358.751,68 €
2. Zentrum für Arbeit., incl. Grundstück, Kauf, Umbau BeWO u.GrEST.	2.269.372,87 €
3. Möbel/Inventar	142.000,00 €
4.Notar	6.750,00 €

		Stadt Hilden	Stift. Wohlfahrt	Aktion Mensch	Aktion Mensch-	Zuschuss	Kredit
Finanzierung			max. 50%	max. 40%	Zinszuschuß 10 Jahre	Gesamt	AWO
1. Wohnungen	358.751,68 €			143.500,67 €		143.500,67 €	215.251,01 €
2. Zentrum incl. Möbel	2.418.122,87 €	50.000,00 €	550.000,00 €	250.000,00 €		850.000,00 €	1.568.122,87 €
Gesamtkredit							1.783.373,88 €

Werner Eike
16.04.2014