

Der Bürgermeister

Hilden, den 15.05.2009

AZ.: Th



Hilden

WP 04-09 SV IV/001

Beschlussvorlage

öffentlich

Kolpinghaus

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Haupt- und Finanzausschuss	27.05.2009			
Rat der Stadt Hilden	24.06.2009			

Beschlussvorschlag:

Um in der Sitzung des Rates am 24. Juni 2009 eine endgültige Entscheidung treffen zu können, wird die Verwaltung beauftragt, auf der Basis der vorliegenden Pläne abzuklären

- a. ob die geplanten Umbaumaßnahmen aus denkmalpflegerischer Sicht so umgesetzt werden können;
- b. die Frage zu klären, ob es aus steuerlichen Gründen sinnvoller ist, gegebenenfalls die Maßnahme bei der Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH oder bei der Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH anzusiedeln;
- c. in welcher Form sich der Spanische oder Portugiesische Verein sich vorstellen können, die in den Plänen als Kulturverein gekennzeichneten Räumlichkeiten zu nutzen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer		Bezeichnung	
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	nein		
Haushaltsjahr:	2009/2010		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €

Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €

Finanzierung:
423.000,- Euro aus dem Konjunkturpaket II Infrastrukturprogramm

Vermerk Kämmerer:
gesehen Klausgrete

Erläuterungen und Begründungen:

Das Kolpinghaus auf der Kirchhofstraße 18 in Hilden wurde im Jahr 1908 errichtet. Im Jahr 2003 wurde es unter Denkmalschutz gestellt. In der zusammenfassenden Begründung des Denkmalswertes gem. § 2 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen heißt es unter anderem:

„Das Kolpinghaus in Hilden ist bedeutend für die Geschichte des Menschen. Für seine Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, insbesondere architekturgeschichtliche, historische, ortsgeschichtliche und städtebauliche Gründe vor.

Die Architektur des Hildener Kolpinghauses – Fassade und Innenstruktur mit weiten Teilen der Ausstattung – ist ein gut erhaltenes Zeugnis der Architekturepoche vor dem 1. Weltkrieg. Hier griffen Jugendstil und Neoklassizismus ineinander über. Hinzu kamen Stilelemente einer expressionistischen Neogotik, die einerseits zeitbedingt waren und andererseits als Zeichen einer kirchlich gebundenen Nutzung des halböffentlichen Hauses dienten. In diesem Fall ist die komplette Nutzungsstruktur eines kurz nach der Jahrhundertwende errichteten Kolpinghauses gut erhalten.

Dies betrifft die eigentümliche Ergänzung von Lokal, Saal sowie Festraum als öffentlich zugängliche Bereiche einerseits und den Gästezimmern andererseits.

Damit dokumentiert das Gebäude in hervorragender Weise die Bemühungen um eine soziale Stabilisierung der Arbeiterschaft im Industriezeitalter.

Der aus dem Rheinland stammende Adolf Kolping darf in dieser Hinsicht als ein wichtiger Sozialreformer gelten. Mit diesem Gebäude wird auch deutlich, wie die Industrialisierung Hildens seit dem 19. Jahrhundert mit der Errichtung von Arbeitervierteln voranschritt. Noch heute setzt die bemerkenswerte Fassade einen städtebaulichen Akzent am Rande der historischen Innenstadt.“

Eigentümer des Gebäudes ist der Verein Kolpinghaus Hilden e.V.

Dieser Verein bemüht sich seit langem um eine Nutzung für das allmählich verfallende Gebäude zu erreichen.

Nachdem der langjährige Gastronom, der die Gaststätte bewirtschaftete, aus gesundheitlichen aufgehört hat, war es nicht mehr gelungen einen Pächter für die Gaststätte zu finden. Der Saal kann aus brandschutzrechtlichen Gründen schon seit vielen Jahren nicht mehr benutzt werden. Zur Zeit wird lediglich noch die Hausmeisterwohnung und im 2. Obergeschoss ein kleiner Teil durch den Kolpingverein gelegentlich selbst genutzt.

Eine Nutzung, die es ermöglicht, die zu tätigenen Aufwendungen aus den Erlösen zu erzielen ist auf Grund der Denkmalschutzaufgaben faktisch nicht möglich. Der Grundstückseigentümer hat keine Mittel und konnte daher in den vergangenen Jahren notwendige Instandsetzungsarbeiten nicht oder nur in geringem Umfang durchführen.

Auf Vermittlung des Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses, Ratsmitglied Helikum, fand daher mit dem Vorstand des Kolpingvereins Hilden e. V. und der Verwaltung ein Gespräch statt, wie dieser Misstand gelöst werden könnte. Die Verwaltung hat in dem Gespräch deutlich gemacht, dass ein Ankauf des Gebäudes zum jetzigen Zeitwert oder aber auch ein verlorener Zuschuss zur Renovierung des Gebäudes wegen der damit verbundenen Präcedenzwirkung nicht vorgeschlagen werden könne.

Andererseits besteht natürlich auch ein Interesse der Stadt Hilden, dieses stadtbildprägende und historisch wichtige Gebäude wieder in einen guten und funktionierenden Zustand zu versetzen.

Nach mehreren Gesprächen hat die Verwaltung dem Kolpinghaus e. V. vorgeschlagen, dem Rat der Stadt Hilden folgende Lösungsmöglichkeiten vorzutragen:

1. Der Verein Kolpinghaus Hilden e.V. überträgt das Gebäude im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für 50 Jahre der Stadt Hilden.
2. Ein Erbbauzins wird für diese Zeit nicht erhoben.
3. Die Stadt Hilden bzw. einer der Töchter (Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH oder Infrastrukturentwicklungsgesellschaft Hilden mbH) bauen die Räumlichkeiten unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes so um, dass dort der komplette Sozialdienst katholischer Frauen und Männer mit der Tafel und der Kleiderkammer untergebracht werden kann.

Die „Gaststätte“ wird dem Portugiesischen bzw. Spanischen Verein oder aber auch beiden gemeinsam vermietet.
4. Der Kolpingverein Hilden darf den Vereinsraum im 2. Obergeschoss kostenlos gegen Erstattung der Nebenkosten nutzen.
5. Für den Fall, dass der Sozialdienst katholischer Frauen und Männer nach Ablauf von 20 Jahren den Mietvertrag nicht verlängert, erhält der Verein Kolpinghaus Hilden e.V. ein Sonderheimfallrecht, allerdings hat er dann die Stadt Hilden entsprechend dem Zeitwert des Gebäudes für die Investitionen zu entschädigen. Dies bedeutet konkret, es wird zu Beginn des Erbbaurechtsvertrages der Zeitwert des Gebäudes ermittelt, damit bei der Beendigung des Erbbaurechtsvertrages bzw. bei Inanspruchnahme der vorzeitigen Rückübertragung ein Wertausgleich stattfinden kann, so dass der Stadt Hilden hierdurch keine Nachteile entstehen.

Der Verein Kolpinghaus Hilden e.V. ist auf Grund seiner Zugehörigkeit im Verband der Kolpinghäuser Deutschland e. V. nicht in der Lage ohne die Zustimmung des Dachverbandes Vermögensveräußerungen vorzunehmen. Daher haben auch intensive Gespräche mit dem Geschäftsführer dieses Verbandes stattgefunden. Dies führte dann letztendlich dazu, dass auch der Dachverband seine Zustimmung für solch eine Lösung gibt.

Als nächster Schritt wurde einmal ermittelt, welche Kosten für den Umbau und die notwendigen Sanierungen anfallen würden. Aus der beiliegenden Kostenschätzung wird ersichtlich, dass das Gesamtvolumen rund 800.000,- Euro beträgt. Dieser Betrag dient dazu, einerseits die erforderlichen Büroräume in angemessenem Standard herzurichten andererseits alle Kernfunktionen des Gebäudes wie Sanitär, Elektro, Dach, Keller und Brandschutzaufgaben zu erfüllen.

Die Verwaltung schlägt vor, aus dem Programm Infrastruktur einen Betrag von 400.000,- Euro für die Sanierung des Gebäudes aufzuwenden. Die restlichen 400.000,- Euro können dann als Darlehen aufgenommen und durch die Mieter des Gebäudes finanziert werden. Damit tritt eine unmittelbare Belastung für die Stadt Hilden nicht ein. Andererseits kann es mit diesem Modell gelingen, ein historisch wichtiges Gebäude in den Besitz der Stadt Hilden zu bringen und einer sozialadäquaten Nutzung zuzuführen.

Darüber hinaus ist es natürlich auch im Interesse der Sozialverwaltung, dass die Angebote, die der Sozialdienst katholischer Frauen und Männer (SKFM) gemäß dem Kontrakt mit der Stadt Hilden leistet, an zentraler Stelle für jede Bürgerin und jeden Bürger gut erreichbar angeboten werden. Dies gilt natürlich in ganz besonderem Maße auch für die Angebote der Hildener Tafel und der vom SKFM betriebenen Kleiderkammer.

Bei einer positiven Beschlussfassung würden bis zum Rat die noch offenen Fragen insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz geklärt und dem Rat eine entscheidungsreife Sitzungsvorlage präsentiert werden.

gez. Günter Scheib