

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Stand: 25.10.2018

Weitere zusätzliche Erläuterungen und Begründungen (zur Sitzungsvorlage 61/034/2):

In der Folge zur Verbandsversammlung des Zweckverbands vhs Hilden-Haan am 25.09.2018 haben mehrere Fraktionen, das Thema „Nutzungskonzept für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule“ wieder in den politischen Gremien der Stadt Hilden zu beraten.

Diesem Wunsch entsprechend wird die zuletzt im Stadtentwicklungsausschuss am 05.04.2018 vertagte Sitzungsvorlage erneut zur Beratung gestellt.

Die ursprünglichen Erläuterungen zu dieser Sitzungsvorlage stammen bereits aus dem Frühjahr/Sommer 2015, so dass darauf hingewiesen wird, dass die hier enthaltenen Kosten nicht mehr aktuell sind.

Gemäß Baupreisindizes, die vom statistischen Bundesamt veröffentlicht werden, stiegen die Baukosten für konventionelle gebaute Wohngebäude zwischen dem 2. Quartal 2015 und dem 3. Quartal 2018 um 10,8%, für Bürogebäude um 11,1% und im Bereich des Straßenbaus um 12,5%. Auch die Anlagenbuchwerte haben sich in der Zwischenzeit um die jeweilige Abschreibung reduziert. Da sich jedoch trotz der veralteten Angaben die grundsätzliche Aussage zu den jeweiligen wirtschaftlichen Auswirkungen nicht ändert, kann zur weiteren Beratung über die mögliche Nachfolgenutzung für die ehemalige Theodor-Heuss-Schule auf eine Aktualisierung der vorläufig geschätzten Kosten verzichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung wurde in den vergangenen Jahren die Beratung dieser Sitzungsvorlage auch deshalb immer wieder in den politischen Gremien vertagt, weil nicht definiert worden ist, wann nach einem eventuellen Beschluss des Rates zum von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Investorenauswahlverfahren der Zweckverband vhs Hilden-Haan die ehemaligen Schulgebäude voraussichtlich räumen muss. Deshalb hat die Verwaltung als neue Anlage 5 einen Entwurf eines Projektablauf-/Zeitplans beigefügt. Dieser Entwurf ist zwar aus heutiger Sicht nach bestem Wissen erstellt worden, enthält aber viele Unwägbarkeiten, so dass er doch ein unverbindliches Szenario darstellt. In diesem Ablaufszenario geht die Verwaltung davon aus, dass der Rat in seiner kommenden Sitzung am 12.12.2018 beschließt, dass ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden soll.

Wenn das Szenario so umgesetzt werden kann, müsste der Zweckverband vhs Hilden-Haan die Schulgebäude zum 30.06.2022 räumen.

Die beiden Sitzungsvorlagen WP 14-20 SV 61/057 zum Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015 und WP 14-20 SV 61/060 zum gemeinsamen Bürgerantrag des Senioren- und Behindertenbeirats vom 02.09.2015 werden ohne weitere zusätzliche Erläuterungen erneut zur Beratung gestellt.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Stand: 02.11.2016

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen (zur Sitzungsvorlage 61/034/1):

Die Sitzungsvorlage wurde zuletzt im Stadtentwicklungsausschuss am 24.09.2015 beraten und auf Antrag der CDU-Fraktion mehrheitlich „bis zur Vorlage des Raumkonzeptes der VHS“ vertagt (sie-

he beigefügter Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.09.2016).

Auch zur Verbandsversammlung der VHS-Zweckverbands Hilden-Haan am 06.10.2016 konnte das VHS-Team nicht den künftigen Raumbedarf der Volkshochschule benennen. Die Verbandsversammlung hat daraufhin zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Hilden nun ohne Stellungnahme der VHS über das Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule entscheiden wird.

Vor diesem Hintergrund stellt die Verwaltung, die Sitzungsvorlage zum Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule sowie die beiden Sitzungsvorlagen WP 14-20 SV 61/057 (Antrag der Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015) und WP 14-20 SV 61/060 (Bürgerantrag des Seniorenbeirats vom 02.09.2015) erneut zur Beratung.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Stand: 21.07.2015

Erläuterungen und Begründungen (zur Sitzungsvorlage 61/034):

Der Rat der Stadt Hilden hat am 22.05.2013 dem Antrag der FDP-Fraktion zugestimmt, die Verwaltung zu beauftragen, für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule ein Nutzungskonzept zu entwickeln. Dazu wurden in 2014 verschiedene Untersuchungen zu den Themen Schall/Lärm und Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten durchgeführt, um die Rahmenbedingungen für die möglichen Alternativen formulieren zu können und auch Unterlagen für ein späteres Bauleitplanverfahren zu haben. Zusammenfassend kamen alle Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist.

Als Grundlage für die anstehende Grundsatzentscheidung werden zunächst die Rahmenbedingungen im Folgenden erläutert:

Die Theodor-Heuss-Schule liegt im Norden der Stadt Hilden (Stadtteil Hilden-Nord) im Eckbereich von Furtwänglerstraße und Richard-Wagner-Straße. Das zur Schule gehörende Areal beherbergt neben den Schulgebäuden aus Mitte/Ende der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts eine (Einfach-)Sporthalle und ein freistehendes Einfamilienhaus für die Hausmeister-Wohnung.

Städtebauliche Lage

Das Gelände der Theodor-Heuss-Schule ist nicht komplett gegen die Umgebung durch Zäune, Hecken u.ä. abgeschottet, sondern relativ „durchlässig“.

Die im Norden angrenzende Bebauung (aus Anfang/Mitte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts) ist IV - VI-geschossig, die südlich der Richard-Wagner-Straße angrenzende Bebauung IV-geschossig, die westlich der Furtwänglerstraße liegende Bebauung ebenfalls IV-geschossig. In der weiteren Umgebung (Umkreis ca. 300m) finden sich des weiteren Gebäude mit VIII- und IX Vollgeschossen genauso wie I und II geschossige kleinere Gebäude.

Nach Osten hin schließt sich an das Schulgelände eine Folge von öffentlichen und privaten Grünflächen an. Hierin liegt ein Spielplatz Typ „B“. Ebenfalls gehört hierzu das Gelände des „Abenteuerspielplatzes“, welches sich bis zur Hochdahler Straße hin erstreckt.

Östlich der Sporthalle befindet sich das 2002/2003 errichtete, im Wesentlichen I-geschossige Gebäude des Jugendzentrums „Area 51“.

Der Schulstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 aus 1966 und ist als „Gemeinbedarfsfläche mit Standort für Schule und Turnhalle“ ausgewiesen. Die nördliche Wohn-

bebauung ist im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt, ebenso die westlich angrenzende. Die südliche liegende Wohnbebauung ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Die in Richtung Osten anschließenden Grünflächen sind im Flächennutzungsplan aus 1993 als solche dargestellt, der Schulstandort als „Gemeinbedarfsfläche“.

Lage im Stadtgebiet

Das Schulgelände liegt am östlichen Rand der Siedlungsfläche des Stadtteil Hilden-Nord an einer Übergangsstelle zwischen Siedlungs- und Freiraum. Die Schule wurde seinerzeit so platziert, dass sie für die Schüler/innen aus dem Hildener Norden gut zu erreichen war. Die verkehrsgünstige Lage gilt auch heute.

Der Standort ist über die Richard-Wagner-Straße an das allgemeine Straßennetz Hildens angeschlossen; unmittelbar an der Furtwänglerstraße sowie an der Richard-Wagner-Straße gibt es Haltestellen der Buslinien 781 und O 3, mit denen die Verbindung zur Hildener Innenstadt sowie zur S-Bahn gegeben ist. Über die Richard-Wagner-Straße ist die Anbindung an das städtische und überörtliche Fahrradrouthenetz gegeben.

Ebenfalls im Umfeld befinden sich die Sportanlagen des SV Hilden-Nord in einer Entfernung zwischen 150 und 300m. Es handelt sich um ein Kunstrasen- und ein Naturrasen-Spielfeld (mit Laufbahn), eine Aufwärmwiese, Vereins- und Umkleieräume inkl. Parkplätze.

Nahversorgungseinrichtungen sind jeweils ca. 300m (Nahversorgungszentrum Gustav-Mahler-Straße) und 500m (Nahversorgungszentrum Beethovenstraße) Luftlinie entfernt. Die nächstgelegene bestehende Kindergarteneinrichtung an der Schumannstraße liegt ca. 300m Luftlinie entfernt, die Grundschulen an der Beethovenstraße ca. 500m. Bis zur Hildener Innenstadt beträgt die Entfernung ca. 1800m Luftlinie.

Schulgebäude

Die Schulgebäude selbst erstrecken sich – locker hintereinander angeordnet und durch einen überdachten Gang miteinander verbunden – über eine Länge von gut 170m in West-Ost-Ausrichtung. Sie sind überwiegend II-geschossig.

Der westliche und der mittlere Gebäuderiegel (Riegel 1 und 2), die Außentoiletten, das Hausmeisterhaus und das Lager wurden 1964 erstellt; der östliche Riegel (Riegel 3), das südlich anschließende Mehrzweckgebäude und die Sporthalle sind im Jahre 1971 hinzu gekommen. Die Abwasserleitungen auf dem Gelände stammen ebenfalls aus den o.g. Baujahren, sind allerdings in erheblichem Umfang marode. Hier müsste bei einer weiteren Nutzung der Gebäude eine vollständige Sanierung vorgenommen werden.

Das Hausmeisterhaus wurde 2009 mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen; ebenso die Haustüranlage sowie die Tür-/Fensteranlage an der Terrasse erneuert. Die weiteren Fensteranlagen stammen aus dem Jahr 2001. Das Dach wurde ebenfalls im Jahre 2001 saniert und gedämmt.

Die weiteren Schulgebäude auf dem Gelände (Riegel 1-3, Mehrzweckgebäude) befinden sich in einem altersgemäßen Zustand, sind allerdings ungedämmt bzw. verfügen noch über alte Fenster- und Türanlagen und müssten abhängig von einer weiteren Nutzung ggfs. vollständig energetisch saniert werden. Die Heizungsanlage wird seit dem Jahr 2001 von der Stadtwerke Hilden GmbH betrieben (Contracting). Die Außentoiletten wurden 2006/2007 saniert und befinden sich in gutem Zustand; das Dach des Lagers zwischen der Hausmeisterwohnung und dem Riegel 1 wurde im Jahr 2008 erneuert.

Die Sporthalle wurde in den Jahren 2008-2009 umfangreich saniert (Deckenstrahlheizung, Heizungsanlage, Akustikdecke, Beleuchtung, Prallschutz, Sanitäranlagen). Von der auch hier nicht vorhandenen Außendämmung abgesehen, ist die Sporthalle auf einem aktuellen technischen Standard.

In den Schulgebäuden befinden sich heute:

- 18 Klassenräume (inkl. 2 Computerräume) sowie 3 Gruppenräume
- 8 Fachunterrichtsräume (Chemie, Physik, Hauswirtschaft, Textilraum, 2x Werken, Kunst, Musik) mit jeweils mindestens 1 Vorbereitungsraum
- 8 Verwaltungsräume (Lehrerzimmer, Küche, Rektor, Konrektor, Schulsekretariat, Elternsprechzimmer, Krankenzimmer, Konferenzzimmer)

Zurzeit wird gemäß dem Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 25.09.2014 der Umbau des östlichen Riegels 3 zu einer Kindertagesstätte mit bis zu sechs Betreuungsgruppen geplant. Auch die dazugehörige Außenfläche mit den zugeordneten 12 Kfz-Stellplätze und dem überdachten Fahrradabstellplatz ist Teil der Planung.

Nutzungskonzepte

Der Sitzungsvorlage sind drei unterschiedliche Strukturstudien für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule beigefügt. In allen ist der Umbau des östlichen Riegels der Schulgebäude zu einer Kindertagesstätte (KITA) mit der dazugehörigen Außenfläche berücksichtigt.

Außerdem muss auf der Westseite des Plangebietes der Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einem Fassungsvermögen von ca. 1500 m³ vorgesehen werden. Die dafür benötigte Fläche beträgt, bei einer länglichen und parallel zum Hoxbach verlaufenden Form des Regenrückhaltebeckens, ca. 3000 m². Die Lage dieses Beckens ist aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse sowie der Lage von vorhandenen Zu- und Ablaufpunkten vorgegeben.

Strukturstudie I

Mit der Zielsetzung der maximalen Flächenausnutzung hinsichtlich einer Wohnbebauung für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule ergeben sich folgende planerische Inhalte:

- Wohnen I

An der Einmündung zur Furtwänglerstraße befindet sich heute noch das „Hausmeister-Haus“. Im Entwurf zur Studie I ist eine Überplanung des Gebäudes vorgesehen, um eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes, aber auch eine städtebauliche Anpassung an die architektonische „Höhenlandschaft“ der Umgebungsbebauung und der städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen.

Demnach sieht die Studie I vor, eine Wohnbaufläche auf einem Grundstück von ca. 7105 m² zu schaffen, um dort Wohngebäude von IV Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss entstehen zu lassen. Das geplante Wohnquartier wird in zwei Abschnitte gegliedert, wonach der vordere Teil straßenbegleitend zur neu zu erstellenden öffentlichen Straße bebaut und erschlossen werden soll. An der Wendeanlage befindet sich die Zufahrt für die Gemeinschaftstiefgarage aller neu geplanten Wohngebäude. Neben der Tiefgaragenzufahrt ist auch ein oberirdischer Zugang zu der Tiefgarage für die süd-westlich (Wohnen I) gelegene neue Wohnbebauung geplant. Gleichzeitig ist die Tiefgarage aber auch über die Treppenhäuser und Keller zu erreichen.

In diesem ersten Abschnitt der Wohnbebauung könnten ca. **37 Wohnungen** entstehen.

- Wohnen II (Wohnhof)

In Anlehnung an die im vorderen Bereich zur Furtwängler Straße hin geplanten Wohngebäude sieht der städtebauliche Entwurf auch hier eine IV-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vor. Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt vom zentralen Wohnhof aus. Durch die konsequente Herausnahme des ruhenden Verkehrs aus dem Innenbereich der Neuplanung entsteht ein in sich geschlossenes Ensemble mit Aufenthaltsqualität. Die gemeinsame Tiefgarage wird über die Treppenhäuser und über einen zentralen oberirdischen Zugang im Innenhof erschlossen.

Um die Anfahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge zu den süd-östlich gelegenen Wohngebäuden

des Wohnhofes zu gewährleisten, wird die Zufahrt des Regenrückhaltebeckens mitgenutzt. Im Wohnhof könnten ca. **58 Wohnungen** errichtet werden.

Zusammengefasst für beide Wohnbauflächen wären demnach ca. **95 Wohnungen** bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80m² realisierbar.

- Erschließung

Zur Erschließung der beiden Wohnbauflächen ist beginnend von der Furtwängler Straße eine ca. 65 m lange öffentliche Erschließungsstraße mit mittelgroßer Wendeanlage (insgesamt ca. 585 m²) zu errichten, an der die gemeinsame Tiefgarage angebunden ist.

Nördlich abgehend vom Wendehammer beginnt eine private Erschließungsstraße mit der Stellplatzanlage für das Sportzentrum Nord, dem Area 51, der geplanten KITA und der bereits bestehenden Sporthalle.

Ein straßenbautechnischer Umbau dieses Bereiches ist insgesamt empfehlenswert, da durch die neue Wohnbebauung auch eine Neuplanung der Kanalisation einhergeht und die Straße auf 6,00m, für eine bessere Anfahrbarkeit der Senkrecht-Parkplätze, verbreitert werden sollte. Die vorhandenen Parkplätze bleiben in großen Teilen erhalten. Lediglich im mittleren südlichen Abschnitt der privaten Erschließungsstraße entfallen 6 Parkplätze zu Lasten der Einmündung zum geplanten Wohnhof.

Zur rechtlichen Sicherstellung der Anfahrbarkeit und fußläufigen Nutzung des privaten Erschließungsstiches für die Anwohner des nördlich geplanten Wohnhofes wird ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht auf der Verkehrsfläche der privaten Erschließung festgesetzt.

Der für den Wohnhof geplante 4 m breite Erschließungsstich dient lediglich der Feuerwehr und zum Be- und Entladen. Die Müllbehälter des Wohnhofes befinden sich links und rechts des Einmündungsbereiches, sodass die Müllentsorgung durch die Müllabfuhr direkt an der privaten Erschließungsstraße erfolgen kann. Das Müllfahrzeug wendet wie bisher auch auf dem Gelände vor dem Area 51.

Eine verkehrstechnische Besonderheit ist die geplante Anrampung zum Ende der privaten Erschließungsstraße. An dieser Stelle ist eine Verknüpfung an den bestehenden Fußweg nördlich der Stellplatzanlage vorgesehen, um die Kinder sicher zu führen. Es ist daher geplant, eine Fuß- und Radwegequerung auf Gehwegniveauhöhe zu schaffen, die sich im weiteren Verlauf über das KITA-Gelände bis zur Richard-Wagner-Straße erstreckt.

Aus heutiger Sicht entstehen – überschlägig geschätzt – bei der Umsetzung dieses Entwurfs folgende Kosten bzw. notwendige Aufwandsbuchungen in der Anlagenbuchhaltung:

A Investition / Kosten zur „Baureifmachung“

- Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße (inkl. Ableitung des Straßen-Regenwassers) [585 m ² * 150 €/m ² von 66.1]	90.000,00 €
- Herstellung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals [Studie des Amtes 66.2 vom Januar 2015]	145.000,00 €
- Sanierung und Verbreiterung der privaten Stellplatzanlage des Sportplatzes (44+17 – bisher Doppelnutzung mit der Schule) und AREA 51 (14) [1.102 m ² * 150 €/m ² von 66.1]	165.000,00 €
- Abriss der Schulgebäude (Riegel 1 und 2, überdachter Gang, Außentoilette, Lager) [Schätzung von 26 auf Grundlage Bruttogrundfläche inkl. 60.000,- € für Planung des Rückbaus]	440.000,00 €

- Abriss des Hausmeisterwohnung [Schätzung von 26 auf Grundlage Bruttogrundfläche]	20.000,00 €
- Vermessungskosten (Übernahmegebühren des Katasteramtes bei Durchführung der Katastervermessung durch 61.2)	~ 2.000,00 €
Summe A	862.000,00 €

B Aufwand aus der Anlagenbuchhaltung

Sonderabschreibung auf die in der Anlagenbuchhaltung enthaltenen Vermögenswerte, die für die Wohnbebauung rückgebaut werden (Stand: 31.12.2016):

- Restwert der Schulgebäude (Riegel 1 und 2, überdachter Gang, Außentoilette, Lager)	919.617,48 €
- Restwert des Hausmeisterhauses	46.199,69 €
- SoPos für Gebäude (Zuschüsse) (Riegel 1 und 2, überdachter Gang, Außentoilette, Lager)	- 29.001,65 €
- Schulgebäudeaußenanlage [22,42 €/m ² für nicht mit Gebäude bebautes Schulgrundstück (7.105 m ² - 1.873,5 m ²) sowie für Erschließungsstraße (585 m ²)]	130.405,93 €
- SoPos für Schulgebäudeaußenanlage (zugeordneter Zuschuss aus Schulpauschale)	- 20.206,58 €

Ausbuchung des Grundvermögens:

- Teilfläche aus Grund und Boden für Schule (ANL 5927) [120 €/m ² * (7.105 m ² - 750 m ² (Hausmeister))]	762.600,00 €
- Grund und Boden für Hausmeisterhaus (ANL 6652) [300 €/m ² * 750 m ²]	225.000,00 €

Die Grundstücksteilflächen, die als öffentliche Erschließungsstraße oder als Erweiterung der Stellplatzanlage inkl. Fahrfläche und Grünfläche Eigentum der Stadt Hilden bleiben, behalten ihren Bodenwert aus der Eröffnungsbilanz.

Summe B	2.034.614,87 €
----------------	-----------------------

Die Kosten wurden auf Grundlage der Flächenangaben der Strukturstudie und Erfahrungswerten grob geschätzt. Entsprechend dem Planungsstadium handelt es sich um eine Vorschätzung, um ein „Gefühl“ für das Investitionsvolumen zu bekommen.

Bei einem durchzuführenden Investorenauswahlverfahren könnten die Käufer verpflichtet werden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt Hilden aufzustellen und die „Baureifmachung“ der Grundstücke, d.h. der Bau der öffentlichen Erschließungsstraße und des öffentlichen Schmutzwasserkanals, die Sanierung und Verbreiterung der städtischen Stellplatzanlage für den Sportplatz und AREA 51 sowie den Abriss der Schulgebäude durchzuführen.

In diesem Fall müssten die Erwartungen über den zu erzielenden Kaufpreis um die voraussichtlichen Kosten der „Baureifmachung“ (Summe A) reduziert werden.

Unter der Annahme, dass der Investor diese Kosten der „Baureifmachung“ übernimmt, könnte nach überschlägiger Einschätzung der Verwaltung für das 7.105 m² große Baugrundstück mit einer voraussichtlichen Wohnbaufläche von 7.500 m² (= ~95 Wohneinheiten) ein Kaufpreis in Höhe zwischen **2,0 bis 2,5 Millionen Euro** in einem Bieterwettbewerb im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens erzielt werden.

Diese Einschätzung geht davon aus, dass die Stadt Hilden keine weiteren Auflagen (wie z.B. Errichtung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau) macht.

Für den Fall, dass dieser Wunsch realisiert werden sollte, soll hier überschlägig abgeschätzt werden, welche finanzielle Auswirkung die Forderung nach der Herstellung von ungefähr 30 Wohnungen (~ 30% der voraussichtlichen Wohneinheiten) im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den Kaufpreis hätte:

Unter Berücksichtigung der von der Stadt Hilden in den letzten Jahren erzielten Grundstückskaufpreise je m² Wohnfläche und dem entsprechenden Betrag, zu dem bei dem heutigen Zinsniveau – laut Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft Hilden GmbH oder der Richtlinien zur Förderung des Grunderwerbs der Stadt Düsseldorf vom 05.07.2012 (~ 230 € je m² Wohnfläche) – die Errichtung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau gerade noch wirtschaftlich darstellbar ist, reduziert sich der Kaufpreis voraussichtlich um rund ~220.000,- €.

Da der notwendige Nachweis der Stellplätze in Tiefgaragen erfolgen soll, um die zu errichtende Wohnfläche tatsächlich zu ermöglichen und im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Errichtung von Tiefgaragen nicht zusätzlich gefördert wird, müssen die zusätzlichen Herstellkosten voraussichtlich auch bei dem Kaufpreis berücksichtigt werden. Nach überschlägiger Einschätzung ist hierfür ein zusätzlicher Abschlag von 0,5 Mio. € zu erwarten, so dass bei einer Verpflichtung des Investors, rund 30 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, der erwartete Kaufpreis um rund 700.000 € auf **1,3 bis 1,8 Millionen Euro** zu reduzieren wäre.

Strukturstudie II

Der Entwurf zur Strukturstudie II ist bis auf die Weiternutzung und den Erhalt des bestehenden Hausmeisterhauses identisch mit der Strukturstudie I.

Durch die reduzierte Ausnutzbarkeit des Grundstückes könnten im Entwurf nur ca. **76 Wohneinheiten** bei einer Durchschnittswohnungsgröße von 80 m² entstehen.

Die Kosten ändern sich gegenüber den Aussagen zur Studie I im Rahmen der dem Planungsstadium entsprechenden Genauigkeit nicht wesentlich und werden an dieser Stelle nicht weiter untersucht.

Strukturstudie III

Zielsetzung dieser Studie ist, bis auf das „Hausmeister-Haus“ die restlichen Flächen der Theodor-Heuss-Schule in einer öffentlichen Nutzung (z.B. durch den Volkshochschul-Zweckverband Hilden-Haan) zu belassen bzw. zu überführen.

Eine Nutzung des Geländes der Theodor-Heuss-Schule gemäß der Strukturstudie III ist mit den wenigsten baulichen Eingriffen und dem Erhalt der Schulgebäude verbunden.

Im Einzelnen:

- An der Furtwänglerstraße befindet sich heute noch das „Hausmeister-Haus“. Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem guten Zustand und soll daher in diesem Vorschlag erhalten bleiben. Dem Gebäude wird eine Fläche von ca. 730m² zugeordnet (Fläche V).

- Der größte Unterschied zu den beiden anderen Vorschlägen/ Strukturstudien ergibt sich für den Mittelteil des ehemaligen Schulgeländes. Die Fläche II (Größe ca. 5942 m²) beinhaltet die beiden restlichen Schulgebäude der Theodor-Heuss-Schule sowie den Toilettentrakt. Diese Gebäude sollen in diesem Vorschlag erhalten bleiben und könnten – auch als Ersatz für die wegfallenden Gebäude im Bereich der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule im Hildener Süden – für die Zwecke der Volkshochschule sowie für diverse Vereine o.ä. zur Verfügung gestellt werden.
- Die Erschließung für den Bereich erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage der heutigen Situation, d.h. der vorhandene Geh- und Radweg bleibt erhalten, genauso die Erschließung der Stellplatzanlage (als private Erschließung). Außer einer tiefbau-technischen „Ertüchtigung“ dieser Fläche sowie im Bereich des Zugangs zur Sportplatzanlage sind keine weiteren Aufwendungen erforderlich (Fläche I, ca. 1125m²), da die Fahrfläche der Stellplatzanlage nicht jetzt, sondern später saniert werden könnte, da es zu keiner zusätzlichen Nutzung der privaten Erschließungsfläche durch eine Wohnbebauung kommt.
- Hinsichtlich der Stellplatzanlage bestehen keine Bedenken bezüglich der Ausweisung von 12 Plätzen für die KITA. Sportnutzungen/Jugendzentrumsnutzungen und KITA-Nutzungen überschneiden sich in der Regel zeitlich nicht, so dass Konflikte kaum zu erwarten sind.
- Östlich neben das Einfamilienhaus-Grundstück wird auf der Fläche ein bereits vorhandenes Lagergebäude weiter verwendet. Es könnte aber auch abgerissen und die Fläche dem Regenrückhalte- und -überlaufbecken zugeschlagen werden. Die hierfür vorgesehene Grundstücksfläche (Fläche VI) liegt bei ca. 270m².

Bei dieser Variante bleibt alles beim Alten, so dass kein Aufwand zur Umbuchung in der Anlagenbuchhaltung bezüglich der Schulgebäude und der zugehörigen Grundstücke entsteht.

Es wird das Hausmeisterhaus mit einer Fläche von rund 730 m² veräußert.

Dem Wert in der Anlagenbuchhaltung in Höhe von (225.000,- € + 46.199,69 € =) rund 271.000,- € würde ein voraussichtlicher Verkaufserlös in Höhe von ca. 350.000,- € gegenüber stehen.

Der Erhalt der Schulgebäude und die voraussichtliche Fortsetzung der Zwischennutzung führen nach aller Erfahrung in Hilden dazu, mittelfristig die Gebäude zu modernisieren und dem sich wandelnden Bedarf anpassen zu müssen. Gleiches gilt für die Leitungen der Abwasser-Hausanschlüsse. Hieraus entstehen mittelfristig Kosten.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für die Trakte I und II bzw. die Außen-WC-Anlage der Schule in den letzten Jahren die Unterhaltungs-/Erhaltungsaufwendungen stark eingeschränkt wurden, da die Einstellung des Schulbetriebes bereits beschlossen war und von einer weiteren Gebäudenutzung nicht ausgegangen wurde.

Für die aufzuwendenden Mittel bei einer Fortnutzung dieser Gebäude bestehen aus Sicht des Amtes für Gebäudewirtschaft folgende Varianten:

A Energetische Sanierung

Eine energetische Sanierung der Gebäude (Dach, Fenster, Fassade, techn. Einrichtungen) bei künftiger Nutzung wird überschlägig mit 1.200 €/m² veranschlagt. Bei einer Brutto-Grundfläche der zu erhaltenden Trakte/der WC-Anlage von rd. 2.300 m² wäre somit von Gesamtkosten von 2.760.000,- € auszugehen. Basis für diese Kostenschätzung sind die für die energetische Sanierung der Wilhelm-Fabry-Realschule/Sekundarschule berücksichtigten Kosten. Für eine genauere Kostenzuordnung wäre eine Detail-Planung dieser Maßnahme erforderlich.

Weiterhin wäre aber auf jeden Fall der Abwasserkanal zu erneuern, der in den letzten Jahren nur durch allernotwendigste Maßnahmen in betriebsbereitem Zustand gehalten wurde. Außerdem muss dieser Kanal im Grundstücksbereich zur Furtwänglerstraße ohnehin verlegt werden, da er die Fläche des künftigen Regenrückhaltebeckens kreuzen würde.

Für die Regenwasserversickerung vor Ort müsste ebenfalls eine alternative Lösung gefunden werden. Hier käme eine Rigolentwässerung oder ein direkter Anschluss an das noch zu errichtende Regenrückhaltebecken (wäre noch zu prüfen) in Betracht. Die Kosten einer Rigole werden mit

70.000,- € angesetzt.

Für die Sanierung, Neu- und Umverlegung der Regen- und Schmutzwasserableitung wird somit überschlägig mit einem Kostenvolumen von 415.000,- € zu rechnen sein.

Die Gesamtkostenschätzung belief sich somit für diese Variante auf **3.175.000,- €**.

B Renovierung der Räumlichkeiten

Allerdings ist auch eine Nutzung denkbar, ohne dass eine grundlegende Sanierung durchgeführt würde. Hierbei würden die Gebäude lediglich „durchrenoviert“, um für eine angemessene optische Darstellung zu sorgen. Hierfür setzt das Amt für Gebäudewirtschaft einen pauschalen Kostenansatz von 150,- €/m² an, insgesamt somit rd. 345.000,- €.

Für die Erneuerung der Regen-/Abwasserleitungen würden auch hier Kosten wie unter der Variante A beschrieben anfallen (= 415.000,- €).

Die Gesamtkostenschätzung belief sich somit für diese Variante auf **760.000,- €**.

Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass es sich hier um einen Kostenansatz ausschließlich aufgrund betriebswirtschaftlicher Aspekte handelt. Aller Erfahrung nach werden weder Nutzer/Mieter noch die politischen Gremien dauerhaft ein Objekt in städtischem Eigentum akzeptieren, das die energetischen Eigenschaften des vorigen Jahrhunderts aufweist.

C Mietkosten für Dritte

Bei Anmietung der Räumlichkeiten durch einen Dritten (z.B. der Volkshochschul-Zweckverband Hilden-Haan) müsste dieser an die Stadt Hilden mindestens eine Miete inkl. Betriebskosten entrichten, die die laufend entstehenden Kosten (Abschreibungen, kalkulatorischen Zinsen, Gebäudeunterhaltung, Energiekosten, Hausmeisteraufwendungen, Fremdreinigung etc.) deckt.

Nach überschlägiger Berechnung handelt es sich hier um einen Betrag von rd. **400.000 € pro Jahr** für die Gebäude nach durchgeführter energetischer Sanierung (**Variante A**) und von **240.000 € p.a.** in aktuellem, aber renovierten Zustand (**Variante B**).

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, das Grundstück der Theodor-Heus-Schule über ein Investorenauswahlverfahren auf Basis der Strukturstudie I zu entwickeln.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	Ja			
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer Gesehen Danscheidt		