

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 24.10.2018  
AZ.: IV/61.1 - 059-Or

WP 14-20 SV 61/034/2

## Beschlussvorlage

### Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

21.11.2018

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

12.12.2018

Entscheidung

## Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

21.11.2018

Anlage 1: Strukturstudie I

Anlage 2: Strukturstudie II

Anlage 3: Strukturstudie III

Anlage 4.1: Auszug aus den Niederschriften zu den Sitzungen des StEA am 26.08.2015 und 24.09.2015

Anlage 4.2: Auszug aus den Niederschriften zu den Sitzungen des StEA am 07.12.2016 und 05.04.2017 sowie des WiWoFöA am 08.02.2017

Anlage 5: Entwurf eines Projektablauf-/Zeitplans

**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 m<sup>3</sup> vorgesehen werden. Die dafür benötigte Fläche beträgt, bei einer länglichen und parallel zum Hoxbach verlaufenden Form des Regenrückhaltebeckens, ca. 3000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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<br>(inkl. Ableitung des Straßen-Regenwassers)<br>[585 m <sup>2</sup> * 150 €/m <sup>2</sup> von 66.1]  | 90.000,00 €  |
| - Herstellung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals<br>[Studie des Amtes 66.2 vom Januar 2015]   | 145.000,00 € |
| - Sanierung und Verbreiterung der privaten Stellplatzanlage<br>des Sportplatzes (44+17 – bisher Doppelnutzung mit der<br>Schule) und AREA 51 (14)<br>[1.102 m <sup>2</sup> * 150 €/m <sup>2</sup> von 66.1] | 165.000,00 € |
| - Abriss der Schulgebäude<br>(Riegel 1 und 2, überdachter Gang, Außentoilette, Lager)<br>[Schätzung von 26 auf Grundlage Bruttogrundfläche inkl.<br>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 €
<b>Summe A</b>	<b>862.000,00 €</b>

**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 <sup>2</sup> für nicht mit Gebäude bebautes Schulgrundstück (7.105 m <sup>2</sup> - 1.873,5 m <sup>2</sup> ) sowie für Erschließungsstraße (585 m <sup>2</sup> )]	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 <sup>2</sup> * (7.105 m <sup>2</sup> - 750 m <sup>2</sup> (Hausmeister))]	762.600,00 €
- Grund und Boden für Hausmeisterhaus (ANL 6652) [300 €/m <sup>2</sup> * 750 m <sup>2</sup> ]	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.

<b>Summe B</b>	<b>2.034.614,87 €</b>
----------------	-----------------------

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 m<sup>2</sup> große Baugrundstück mit einer voraussichtlichen Wohnbaufläche von 7.500 m<sup>2</sup> (= ~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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 730m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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. 1125m<sup>2</sup>), 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. 270m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> veranschlagt. Bei einer Brutto-Grundfläche der zu erhaltenden Trakte/der WC-Anlage von rd. 2.300 m<sup>2</sup> 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 Rigolenentwässerung 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 beliefe 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,- €/m<sup>2</sup> 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 beliefe 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:				
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

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

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

<b>Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:</b>				
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		



# "Umnutzung des Standortes Theodor-Heuss-Schule"

- \* IV Geschosse + Staffel
- \* ca. 95 WE 101 Stellplätze in TG
- \* ca. 585 m² öffentliche Erschließungsfläche (Kosten ca. 90.000 €)
- \* ca. 1102 m² Erschließung KITA, AREA 51, Sportzentrum
- \* ca. 270 m² private Verkehrsfläche nur zum Be- und Entladen, Feuerwehr und Müllentsorgung, Geh.-Fahr- und Leitungsrecht auf städtischer Erschließungsfläche
- \* Zugang TG über zentralen oberirdischen Zugang und teilw. über Keller

## Flächenbedarf

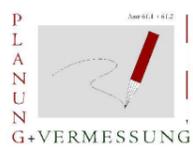
- Fläche I öffentliche Erschließung ~ 585 m²
- Fläche II private Erschließung (Umbau) ~ 1102 m²
- Fläche III geplante Wohnbebauung ~ 7105 m²
- Fläche IV Regenrückhaltebecken ~ 3000 m²
- Fläche V KITA ~ 4550 m²
- Fläche VI private Grünfläche, Parken ~ 1291 m²

## Strukturstudie I

Maßstab 1 : 1000

03/2015

IV/61.1





# "Umnutzung des Standortes Theodor-Heuss-Schule"

- \* IV Geschosse + Staffel ca. 76 WE 78 Stellplätze in TG ca. 585 m² öffentliche Erschließungsfläche (Kosten ca. 90.000 €)
- \* ca. 1102 m² Erschließung KITA, AREA 51, Sportzentrum 128 vorhandene Stellplätze für Sportplatz, KiTa und Area 51
- \* ca. 270 m² private Verkehrsfläche nur zum Be- und Entladen, Feuerwehr, Geh.-Fahr- und Leitungsrecht auf städtischer Erschließungsfläche
- \* Zugang TG über zentralen oberirdischen Zugang und teilw. über Keller

## Flächenbedarf

Fläche I	öffentliche Erschließung ~ 585 m²
Fläche II	private Erschließung (Umbau) ~ 1102 m²
Fläche III	geplante Wohnbebauung ~ 6288 m²
Fläche IV	Regenrückhaltebecken ~ 3000 m²
Fläche V	KITA ~ 4550 m²
Fläche VI	private Grünfläche, Parken ~ 1200 m²

## Strukturstudie II

Maßstab 1 : 1000

03/2015

IV/61.1





# "Umnutzung des Standortes Theodor-Heuss-Schule"

## Restfläche

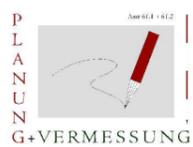
- \* Erhalt und Weiternutzung von 2 Schulgebäuden und Lagergebäude
- \* Einfamilienhaus (Hausmeisterhaus)

## Strukturstudie III

03/2015

Maßstab 1 : 1000

IV/61.1



Flächenbedarf	
Fläche I	private Erschließung (Umbau) ~ 1125 m <sup>2</sup>
Fläche II	Gemeinbedarf ~ 6212 m <sup>2</sup>
Fläche III	Regenrückhaltebecken ~ 3000 m <sup>2</sup>
Fläche IV	KITA ~ 4550 m <sup>2</sup>
Fläche V	Wohnen ~ 730 m <sup>2</sup>

## Auszug aus der Niederschrift

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich		<b>SV-Nr.:WP 14-20 SV</b> <b>61/034</b>
<b>Betreff:</b>	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule	

**26.08.2015 Stadtentwicklungsausschuss**

**TOP 4.1**

---

Der Tagesordnungspunkt wurde in die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.09.2015 vertagt.

**24.09.2015 Stadtentwicklungsausschuss**

**TOP 4.1**

---

Der Tagesordnungspunkt wurde vorgezogen. Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 4.1, 2.1 und 3.2 im Anschluss an TOP 3.1. Die Beschlussfassung ist bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

Es erfolgte eine kontroverse Diskussion, aus der folgendes festzuhalten ist:

- Herr Hanten sprach sich dafür aus, das Gelände als Reservefläche vorzuhalten und eine Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff zu nehmen. Das Hausmeisterhaus kann vermarktet werden. Auch Herr Kalversberg sprach sich gegen eine Vermarktung des Gesamtgeländes aus, da in Zukunft mehr Flächen für den Gemeinbedarf benötigt würden.
- Frau Schlottmann bat um Vertagung bis zur Vorlage des Raumkonzeptes der VHS im Laufe des Monats November 2015.
- Herr Scholz und Herr Joseph sprachen sich für eine Vermarktung entsprechend der Variante 1 aus, wobei Herr Scholz die Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (30%) über die WGH befürwortete, Herr Joseph dies ablehnte. Herr Scholz kritisierte zudem, das Raumkonzept der VHS stünde schon sehr lange aus.
- Frau Vogel sprach sich für eine Entscheidung entsprechend ihres vorliegenden Antrages (TOP 3.2) aus und unterstützte damit den Antrag des Seniorenbeirates (TOP 2.1).

Auf die Nachfrage von Frau Schlottmann, wann der Seniorenbeirat den Antrag beschlossen habe, antwortete Frau Klöppelt, es sei keine Aufgabe der Fraktionen Beschlüsse des Seniorenbeirates zu hinterfragen. Frau Schlottmann kündigte eine Beanstandung dieses Beschlusses bei der Bürgermeisterin an.

Auf Nachfrage von Herrn Albers wurde von Herrn Trapp und Herr Groll ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen auf eine Tiefgarage nicht verzichtet werden kann und dass bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze Abzüge vorgenommen werden, wenn das betreffende Grundstück eine sehr günstige Anbindung an den ÖPNV habe. Dies sei hier nicht der Fall. Herr Groll erläuterte zusätzlich

auf Nachfrage von Herrn Albers die Vorteile der Kaufpreisbildung nach der qm-Wohnfläche. Frau Hoff ergänzte, wenn dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Erhalt eines weiteren Schulgebäudes für die VHS gefolgt werde, müsse eine neue Variante zur Bebauung erarbeitet werden, die bisherigen Konzepte ließen sich dann nicht umsetzen.

Die Vorsitzende rief zunächst zur Abstimmung über den Vertagungsantrag auf.

**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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich vertagt mit

9 Ja-Stimmen und

7 Nein-Stimmen (SPD-Fraktion, FDP-Fraktion)

## Auszug aus der Niederschrift

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich		<b>SV-Nr.: WP 14-20 SV</b> <b>61/034/1</b>
<b>Betreff:</b> Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule		

**07.12.2016 Stadtentwicklungsausschuss**

**TOP 5.1**

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.2. 3.3 und 5.1.

Herr Hanten stellte für die Fraktion Bürgeraktion folgenden Antrag:

Die Themen „Räumliche Entwicklung“, „Bebauungsdichte“, „Bauliche Nutzung von Freiflächen“ sowie „Wohnraumbedarf“, „Mietpreisniveau“ und „Sozialer Wohnungsbau“ bewegen im Augenblick die Stadt und bestimmen aktuell die tägliche Diskussion.

Die Verwaltung versucht mit einem „Entwicklungskonzept: ‘Preisgünstiger’ Wohnraum in Hilden“ verbunden mit einem Flächencheck den offenkundigen Zielkonflikt zu versachlichen und zu entschärfen. Dabei stehen Flächen zur Debatte, deren Potential weit über das einer bloßen Baulückenschließung hinausgehen.

Dem Grunde nach verfügt auch die bisherige Gemeinbedarfsfläche der Theodor-Heuss-Schule über ein derartiges Potential. Sie ist bei einer Nutzung als Wohnbaufläche für etwa 80 – 100 Wohneinheiten ausgelegt und entspricht auch darüber hinaus den Kriterien des Anforderungsprofils, die von der Verwaltung für das Konzept „‘Preisgünstiger’ Wohnraum in Hilden“ im Einzelnen definiert wurde.

Wir beantragen daher, die Fläche in die Gesamtbetrachtung der konzeptionellen Studie einzubeziehen und als „fünfte Potentialfläche“ bei der politischen Beratung der Beschlussempfehlung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/104 im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und anschließend im Stadtentwicklungsausschuss zu berücksichtigen. Die für die Fläche bereits vorliegenden Bebauungsstudien sind bei der Beschlussfassung durch die Ausschüsse und ggf. im weiteren Verfahren angemessen aufzunehmen.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses diskutierten kontrovers die Unterbringung der VHS. Während sich Herr Burchartz dafür aussprach, dass eine Beschlussfassung erst erfolgen soll, wenn die Unterbringung der VHS geklärt ist, sprachen sich die Herren Scholz, Buchner und Joseph dafür aus, die VHS-Nutzung nicht zu berücksichtigen, zumal die Umsetzung einer Planung 2 bis 3 Jahre in Anspruch nimmt und die VHS damit genügend Zeit hat nach einer alternativen Unterbringung zu suchen.

Herr Scholz erklärte, einer Vertagung werde nicht zugestimmt. Die SPD-Fraktion spreche sich für die Strukturstudie I mit einem Anteil von 30 % der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau aus.

Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus decke sich mit den vorliegenden Anträgen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und des Seniorenbeirats. Die restlichen Punkte der Anträge (Vermarktung eines Gebäudes, erst wenn die VHS Ersatzräume erhalten habe und ausschließlich Mietwohnungen) werden abgelehnt.

Frau Vogel und die Herren Joseph und Schreier stimmten dem Antrag der Fraktion Bürgeraktion zu. Herr Joseph lehnte die Festlegung des Anteils an sozialem Wohnungsbau, nur Mietwohnungen zu errichten und Räume für die VHS zu berücksichtigen ab, weil dies sich negativ auf den Kaufpreis auswirke. Herr Schreier bat um Vorlage eines Projekt- und Zeitplans.

Herr Burchartz vertrat die Ansicht, dass die Stadt der VHS Räume anbieten müsse. Er stellt den Antrag alle drei Sitzungsvorlagen zu vertagen bis die Bürgermeisterinnen von Hilden und Haan ein Raumkonzept für die VHS vorgelegt habe.

Herr Hanten begründete nochmals ausführlich seinen Antrag.

Die Vorsitzende rief zur Abstimmung über die vorliegenden Anträge auf.

Es erfolgte zunächst die Abstimmung über den Antrag der Fraktion Bürgeraktion, die Entscheidung zu vertagen und die Sitzungsvorlage im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses im Zusammenhang mit der SV 61/104 zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen und

6 Nein-Stimmen (SPD-Fraktion)

Die Vorsitzende stellte fest, dass sich durch die vorstehende Beschlussfassung eine Abstimmung über den Antrag von Herrn Burchartz, die Sitzungsvorlage zu vertagen bis ein Raumkonzept der VHS vorliege, erledigt habe.

Auf Nachfrage von Herrn Stuhlträger wurde klargestellt, dass dieser Beschluss lediglich die SV 61/034/1 betrifft.

Die Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (TOP 3.3) und des Seniorenbeirats (TOP 2.2) sollen gemeinsam mit der SV 60/034/1 nach der Beratung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt werden.

**08.02.2017    Wirtschafts- und  
Wohnungsbauförderungsausschuss**

**TOP 5**

Herr Schlottmann, CDU, verwies darauf, dass der SV Hilden-Nord, insbesondere der Sportbetrieb auf dem Sportplatz nicht durch eine Wohnbebauung eingeschränkt werden dürfte. Außerdem beantragt er, das Konzept wieder an den Stadtentwicklungsausschuss zu verweisen, da eine Voruntersuchung, wie bei den Flächen zu TOP 4, nicht erforderlich sei.

Herr Buchner, SPD, sagte dass seine Fraktion die Strukturstudie I favorisiere. Auf eine Entscheidung über das Schicksal der VHS solle nicht gewartet werden. Bis zur Umsetzung der Bebauung bliebe genug Zeit, um eine neue Heimstatt für die VHS zu finden..

Frau Vogel, Bündnis 90 / Die Grünen, unterstützt mit ihrer Fraktion ebenfalls sie Strukturstudie I. Die VHS müsse neue Räume finden, das Konzept solle zügig weitergeführt werden.

Herr Reffgen, Bürgeraktion, ist für öffentlich-geförderten Wohnraum auf dem Gelände.

Herr Knak, AfD, befürwortet für die Strukturstudie I.

Herr Joseph, FDP, pflichtet dem bei. Er plädiert für einen Investorenwettbewerb, ohne die Vorgabe von 30 % für öffentlich-geförderten Wohnraum.

Herr Burchartz; Allianz für Hilden, favorisiert ebenfalls die Strukturstudie I

### **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.

### Abstimmungsergebnis:

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Verweisungsantrag der CDU abstimmen.

Mit 11 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme (Bürgeraktion) beschließt der Ausschuss die Verweisung und Rückübertragung an den Fachausschuss STEA.

## **05.04.2017 Stadtentwicklungsausschuss**

## **TOP 5.2**

---

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 3.3, 4.4 und 5.2.

Frau Schlottmann schlug vor, die Beschlussfassung zu allen Tagesordnungspunkten zu vertagen. Dem neuen Leiter der Volkshochschule solle bis September die Möglichkeit gegeben werden, das ausstehende Raumkonzept zu erarbeiten. Unnötiger Druck durch die Beschlussfassung über ein Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule solle vermieden werden. Sie forderte die Fraktionen auf, ihre Vertreter in der Zweckverbandsversammlung anzuweisen, ein entsprechendes Konzept bis September zu fordern.

Herr Buchner sprach sich für das Nutzungskonzept aus. Der Volkshochschule habe genügend Zeit zur Verfügung gestanden, ein Raumkonzept zu entwickeln. Das Verfahren der Weiterentwicklung des Geländes der Theodor-Heuss-Schule werde andauern, daher könne die Volkshochschule die Gebäude sicherlich noch zwei Jahre nutzen.

Frau Barata rief zur Abstimmung über den Vertagungsantrag für alle drei Sitzungsvorlagen auf. Dieser wurde mit 9 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen (SPD-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) angenommen.

### Abstimmungsergebnis

#### vertagt

## Projekttablauf für ein Investorenauswahlverfahren zum Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule

Bei dem dargestellten Projekttablaufplan handelt es sich um ein „Best-Case-Szenario“ der Umsetzung, d.h. Verzögerungen, die die folgenden Schritte verschieben – wie z.B. ein möglicher Beratungsbedarf einer oder mehrere Ratsfraktionen und damit Vertragung eines Beschlusses, sind durchaus zu erwarten.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Rat am 12.12.2018 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034/2 die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens beschließt.

Verfahrensschritt	Voraussetzung	Zeitraum
Ratsbeschluss zur Vermarktung		12.12.2018
Änderungsliste Haushalt 2019 - Rückbaukonzept (Kosten) - Baugrundgutachten - Gutachten zu Boden- und sonst. Verunreinigungen - Verkehrswertgutachten (notwendig zur Festlegung des zu fordernden Mindestkaufgebotes)		Februar/März 2019
Ausschreibung und Erstellung der Gutachten	Freigabe der Haushaltsmittel	April bis September 2019
Beschluss zu den Ausschreibungskriterien		WiWoFöA: 03.07.2019 Rat: 10.07.2019
Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens		2 Monate Oktober / November 2019
Nachverhandlung		Dezember / Januar 2019/20
Beschluss zur Auswahl		WiWoFöA: 02.2020 StEA: 02.2020 Rat: 03.2020
Kaufvertrag		2-3 Monate April / Mai / Juni 2020
Aufstellungsbeschluss für vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 12 i.V.m. § 13a BauGB)		StEA: 06.2020
Erstellung: - Fachgutachten (Aktualisierung Lärm, Boden-/Versickerung, Fauna, Klima) - B-Plan-Entwurf		4 Monate Juli – Oktober 2020
Bürgeranhörung		November 2020

Verfahrensschritt	Voraussetzung	Zeitraum
1. Beteiligung der TÖB		mind. 1 Monat Dezember / Januar 2020/21
Abstimmung zur Abhandlung der Anregungen, evtl. Ergänzung der Fachgutachten, Sitzungsvorlage / Erstellung 1. Entwurf des Durchführungsvertrags		Februar / März 2021
Offenlagebeschluss		StEA: 04.2021 Rat: 05.2021
öffentliche Auslegung		mind. 1 Monat, aber Ferien Juli / August / September 2021
Erstellung der Ausführungsplanung zu Entwässerung und Kfz-Erschließung / Parkplatz Sportanlage u. KiTa für Durchführungsvertrag		September / Oktober 2021
„Verhandlung“ des Durchführungsvertrags		Oktober 2021
Satzungsbeschluss mit Beschluss über Durchführungsvertrag		StEA: 11.2021 Rat: 12.2021
Kaufpreiszahlung	Ende des Folgemonats nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (In-Kraft-treten des B-Plans)	01.2022
Baugenehmigungsverfahren	3 Monate ab Einreichung vollständiger Antragsunterlagen	Januar bis April 2022
Ausführungsplanung für Gebäude und Haustechnik / Ausschreibung / Vergabe Bauaufträge	~ 3 Monate	April bis Juni 2022
Baubeginn: - besenreine Räumung d. vhs - Beginn des Abrisses der Schulgebäude		30.06.2022