

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 25.07.2019  
AZ.: IV/61.1 Groll\_BPlan 059\_THS

WP 14-20 SV 61/245

## Beschlussvorlage

**Gelände der ehemaligen Theodor Heuss-Schule (THS);  
Prüfauftrag der AfD-Fraktion vom  
10.07.2019**

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

11.09.2019

Entscheidung

Anlage 1: Studie I (Beschluss 12.12.2018)

Anlage 2: Formen für RRB-RKB

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ergebnisse des Prüfauftrages zur Kenntnis und beschließt, das Thema „Regenrückhalte-/Regenklärbecken“ **nicht** in die Ausschreibungsinhalte des geplanten Investorenauswahlverfahrens einzubeziehen.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Die AfD-Fraktion im Rat der Stadt Hilden hat in der Sitzung des Rates vom 10.07.2019 folgenden Prüfauftrag in die Diskussion über die zukünftige Verwendung des Geländes der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule eingebracht:

*Rm Bommermann/ AfD fragte nach, warum das Regenrückhaltebecken nicht unterirdisch und damit überbaubar geplant sei bzw. die Entscheidung ganz dem Investor überlassen wird, ob es unter- oder überirdisch gebaut werde.*

Vor einer unmittelbaren Beantwortung dieser Fragen muss zunächst der Hintergrund der Diskussion genauer dargestellt werden.

Der Rat der Stadt Hilden hat sich zuletzt in seiner Sitzung vom 10.07.2019 mit der weiteren Verwendung des Geländes der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule beschäftigt.

Dabei fasste er mehrere Beschlüsse:

- A Auf Basis der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/060/2 wurde bei 30 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen hinsichtlich des zukünftigen Nutzungskonzeptes beschlossen, dass die Stadt Hilden sich dafür einsetzt, auf der zum Verkauf anstehenden Fläche möglichst nur Mietwohnungsbau umzusetzen. Weiterhin müssen mindestens 30% der Wohnungen in Form von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Dieser Beschluss geht auf einen gemeinsamen Antrag von Seniorenbeirat und Behindertenbeirat zurück.
- B Des Weiteren wurde die Entscheidung über die Kriterien des geplanten Investorenauswahlverfahrens mit 21 Ja-Stimmen, 20 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung vertagt. Der Diskussion lag die Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/238/1 zugrunde.

Bereits in seiner Sitzung vom 12.12.2018 hatte der Rat der Stadt Hilden als planerische Grundlage für das geplante Investorenauswahlverfahren die sog. „Strukturstudie 1“ beschlossen, die von der Fachverwaltung vorgelegt wurde. Auf Basis der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034/2 entfielen auf die „Strukturstudie 1“ 40 Ja-Stimmen, bei 2 Nein-Stimmen.

Nun zum Prüfauftrag der AfD-Fraktion:

Bereits bei der Grundlagenermittlung für die diversen Strukturstudien (somit auch für die Strukturstudie 1) wurde sich mit der Frage auseinandergesetzt, wo der richtige Standort eines Regenrückhaltebeckens/Regenklärbeckens (RRB/RKB) in dem betroffenen Areal ist, welche Gestaltungsvarianten denkbar sind und ob es Alternativen zu einer oberirdischen Bauweise gibt. Planerische, bautechnische und finanzielle Aspekte haben zu einer negativen Einschätzung geführt, so dass eine „Überbauung“ nicht weiter verfolgt wurde.

Die Aspekte werden im Folgenden nochmals dargestellt.

**Notwendigkeit eines RRB/RKB im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Theodor Heuss Schule“**

Im Zusammenhang mit den ersten Überlegungen für eine Umnutzung des Geländes der

ehem. Theodor-Heuss-Schule wurden schon 2013 nachfolgende Fakten zusammengestellt:

### Grundlagen

Niederschlagswassereinleitungen in Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese werden nur erteilt, wenn die „anerkannten Regeln der Technik“ eingehalten werden. Dies bedeutet:

1. Reinigung des Niederschlagswassers vor der Einleitung. Dies erfolgt in der Regel dadurch, dass ein Teil des Wassers in das Schmutzwasserkanalnetz übergeleitet und dann letztlich in der Kläranlage Hilden des BRW gereinigt wird.
2. Drosselung der Spitzeneinleitungsmenge in dem durch Rückhaltebecken eine Zwischenspeicherung erfolgt.

Derzeit besteht im o.a. Bereich eine Einleitung, über welche auch das Baugebiet entsorgt wird (würde). **Für diese Einleitung besteht keine gültige Einleitungserlaubnis mehr.** Es besteht vielmehr eine Ordnungsverfügung vom 25.4.2012, welche folgende Forderungen aufgibt:

1. Bis zum 31.12.2014 Vorlage einer Planung für Regenklär- und –rückhaltebecken
2. Bis zum 31.12.2017 Sanierung der Einleitung

Die Ordnungsverfügung wurde zwischenzeitlich verlängert. Eine Sanierung der Einleitung ist bis zum 31.12.2023 festgesetzt.

Dementsprechend sehen der vom Rat beschlossene und von den Aufsichtsbehörden genehmigte Generalentwässerungsplan sowie das vom Rat beschlossene Abwasserbeseitigungskonzept diese Maßnahme bereits vor.

### Planung

Derzeit gibt es noch keine konkrete Objektplanung. Insofern können nur erste grobe Angaben zur Maßnahme gemacht werden:

1. Aus einer vom BRW beauftragten Berechnung für die notwendigen Rückhaltevolumina von Regenrückhaltebecken am Hoxbach (die o.a. Einleitung geht in dieses Gewässer) ergibt sich ein Volumen von ca. 1.500m<sup>3</sup>.
2. Die Einleitung in den Hoxbach erfolgt derzeit an der Straßenecke Furtwänglerstr/Richard-Wagner-Str. Aus diesem Grund muss auch das Rückhaltebecken an dieser Stelle errichtet werden.
3. Eine Verschiebung der Einleitungsstelle stromaufwärts (nach Osten) des Hoxbaches ist aus höhentechischen Gründen nicht möglich, da dann das Regenwasser dauerhaft gepumpt werden müsste. Eine Verschiebung der Einleitungsstelle stromabwärts macht keinen Sinn, da dort keine Flächen für ein Rückhaltebecken verfügbar sind.
4. Eine Unterbringung des o.a. Rückhaltevolumens im Straßenbereich ist nicht möglich.
5. Die wirtschaftlichste Lösung stellt ein offenes Erdbecken dar. Die notwendige Grundstücksfläche liegt wegen der Höhensituation bei ca. 3.500m<sup>2</sup>. Die Baukosten werden grob geschätzt auf 1,2 Mio. € veranschlagt.
6. Die günstigste Lage für das Becken ist im Bereich zwischen Hoxbach, derzeitigem Schulgebäude und Hausmeistergebäude. Entsprechende Skizzen sind im B-Plangestaltungsentwurf des Planungs- und Vermessungsamtes enthalten.

Weitergehende Projektangaben sind erst nach Durchführung einer Vorentwurfsplanung möglich.

Die Vergabe für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie / Bedarfsplanung ist in Vorbereitung und soll Ende August 2019 vergeben werden. Hier sollen mögliche Varianten dargestellt und auf ihre Genehmigungsfähigkeit untersucht werden. Ziel ist es, ein mit der unteren Wasserbehörde und dem BRW abgestimmtes Konzept zu erstellen, das Grundlage für eine Objektplanung sein soll.

In den Vorüberlegungen in 2013 wurden kostenmäßig ein offenes Erdbecken und ein unterirdisches Stahlbetonbecken in einer groben Schätzung gegenübergestellt. Diese Kosten müssen aktualisiert werden. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung von 2013 bis zum möglichen Ausführungsjahr 2023 und der konjunkturellen Entwicklung ist mit einer Kostensteigerung von ca. 40 % zu rechnen und einer Kostenhöhe in einer Größenordnung von:

Offenes Erdbecken:	ca. 1.700.000,- €
Unterirdisches Stahlbetonbecken:	ca. 4.500.000,- €

Bei den bisherigen Überlegungen ist die Verwaltung nicht davon ausgegangen, dass ein unterirdisches Stahlbetonbecken mittels einer Wohnbebauung überbaut werden würde. Die Oberfläche war bisher höchstens als Stellplatzfläche vorgesehen. Eine Überbauung mittels Wohnbebauung hätte zusätzliche statische und Abdichtungsmaßnahmen zur Folge, was mit Sicherheit nochmals eine Verteuerung um 30 % bedeuten würde, also ca. 5.900.000,- €.

Unabhängig von einer schwierigen rechtlichen Konstellation (öffentliches Regenrückhaltebecken unter privater Wohnbebauung) ist damit zu rechnen, dass die Betriebs- und Unterhaltungskosten auf Dauer wesentlich ansteigen würden. So wäre die regelmäßige Kontrolle und Wartung des unterirdischen Beckens deutlich aufwändiger, als die einer offenen begrünten Mulde. Auch die Gefahr von Nässe- und Feuchtigkeitsschäden an den aufstehenden Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden. Außerdem ist unter Berücksichtigung der Klimaschutzdiskussion ein offenes Erdbecken mit entsprechender Bepflanzung und ggfs. punktueller dauerhafter Wasserfläche als Frischluftschneise und Sauerstofflieferant vorzuziehen.

**Die Verwaltung spricht sich deshalb aus wirtschaftlichen, bautechnischen, rechtlichen und ökologischen Gründen gegen die Variante eines mit Wohnbebauung überbauten unterirdischen Stahlbetonbeckens aus.**

Ergänzend kann aufgeführt werden, dass auch für einen potenziellen Investor die Frage der Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens einer Wohnbebauung kaum zu beurteilen ist, wenn neben den zahlreichen sonstigen von der Stadt Hilden angestrebten Konzeptelementen auch noch das RRB/RKB zu den Pflichten dazu käme.

Ein Investor hätte von der Einbeziehung der Fläche des RRB/RKB nur dann einen unmittelbaren Vorteil, wenn den deutlich steigenden Bau- und ggfls. Unterhaltungskosten eine ausreichende Menge an Wohnbaufläche gegenüberstünde, die – zu möglichst hohen Preisen – verkauft oder vermietet werden könnte. Es sei zum einen daran erinnert, dass die vom Rat beschlossene Strukturstudie lediglich von einer IV-Geschossigkeit (plus Staffelgeschoss) ausgeht. Es soll ja eine städtebaulich ansprechende und der Lage angepasste Lösung gefunden werden, nicht eine Flächenmaximierung um jeden Preis. Zum anderen hat der Rat in seiner letzten Sitzung beschlossen, dass die Stadt sich dafür einsetzt, hier möglichst nur Mietwohnungen entstehen zu lassen und davon 30 % mit sozial gefördertem Wohnraum. Mit diesen sozialen Anforderungen wären die Mehrkosten keinesfalls realisierbar.

Zu bedenken ist weiterhin, dass Wohngebäude auf einem unterirdischen RRB/RKB aller Voraussicht nach ohne Kellerräume und Tiefgarage auskommen müssten und schon vor dieser Situation her weniger attraktiv wären.

Eine Umlage der Baukosten des RRB/RKB auf die zu erstellenden Wohnungen seitens des Investors würde diese direkt verteuern (Bsp.: bei 100 Wohneinheiten wären das zusätzliche 59.000€/WE). Dazu kämen die ebenfalls umzulegenden Grundstückskosten (sollte die Stadt Hilden nicht darauf verzichten). Auch hier das Beispiel:  $3000\text{m}^2 \times 400\text{€} = 1,2 \text{ Mio. €}$ , aufgeteilt auf 100 Wohneinheiten bedeutet das weitere 12.000€/WE zusätzlich. Diesen Zusatzkosten steht kein ausreichender Mehrertrag auf Seiten des Investors gegenüber

Nicht geklärt sind ebenfalls die Unterhaltungskosten, von denen man davon ausgehen muss, dass sie aller Wahrscheinlichkeit nach bei der Stadt verbleiben würden. Aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit einer unterirdischen Anlage und des erforderlichen technischen Mehraufwandes wür-

den diese Unterhaltskosten, wie bereits angeführt, deutlich höher ausfallen als bei einem oberirdischen Becken.

Die Verwaltung kommt daher zu dem Schluss, dass

1. eine Überbauung des geplanten RRB/RKB nicht weiter verfolgt werden sollte, und
2. der Bau des Beckens (egal in welcher Form) auch nicht in das Investorenauswahlverfahren aufgenommen werden soll.

Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

In Vertretung

Gez. Norbert Danscheidt

1. Beigeordneter

**Finanzielle Auswirkungen**

Produktnummer / -bezeichnung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflichtaufgabe (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

**Die Ermittlung etwaiger konkreter finanzieller Auswirkungen in vielen möglichen bautechnischen und nutzungsorientierten Varianten steht zum jetzigen Entscheidungsstand in keinem günstigen Verhältnis zum Erkenntnismehrgewinn. Laufende Mehraufwendungen für die Unterhaltung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens müssten über die gesamt geplante Nutzungsdauer durch ebenso langfristige Erträge gedeckt sein.**

**Franke**



# "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**

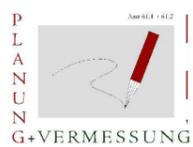
Fläche I	öffentliche Erschließung ~ 585 m²
Fläche II	private Erschließung (Umbau) ~ 1102 m²
Fläche III	geplante Wohnbebauung ~ 7105 m²
Fläche IV	Regenrückhaltebecken ~ 3000 m²
Fläche V	KITA ~ 4550 m²
Fläche VI	private Grünfläche, Parken ~ 1291 m²

## Strukturstudie I

Maßstab 1 : 1000

03/2015

IV/61.1



Anlage zur Sitzungsvorlage  
 WP 14-20 SV 61/245  
 (Juli 2019)

Im Zuge der Planungsarbeiten zu einer möglichen Neunutzung des Geländes der ehemaligen Theodor Heuss-Schule, seit ca. 2012 laufen, wurde das Thema eines Regenrückhalte-/Regenklärbeckens (RRB/RKB) von Beginn an berücksichtigt.

Dabei kam es zu verschiedenen Gestaltungsvarianten, bis schließlich in der Strukturstudie I, die im Dezember 2018 vom Rat beschlossen wurde, die sinnvollste Gestaltung für das RRB/RKB gefunden wurde.

Lage und Form lassen eine wirtschaftliche Erstellung zu, beachten die Lage von Zufluss und Abfluss (in den Hoxbach) und ermöglichen eine ökologisch nachhaltige Gestaltung.

Varianten (von oben nach unten):

1. Quadrat
2. Streifen
3. Polymorph
4. Rechteck (Strukturstudie 1)

