

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 04.10.2019
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan 059_THS

WP 14-20 SV 61/245/1

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:

Rat der Stadt Hilden

30.10.2019

Entscheidung

Anlage 1: Studie I (Beschluss 12.12.2018)

Anlage 2: Formen für RRB-RKB

Anlage 3: Stellungnahme eines potentiellen Investors zum Thema Regenrückhaltebecken

Anlage 4: Auszug aus Niederschrift SteA 11.09.2019 SV 61/245

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, das Thema „Regenrückhalte-/Regenklärbecken“ **nicht** in die Ausschreibungsinhalte des geplanten Investorenauswahlverfahrens einzubeziehen.

Stand: 15.10.2019**Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:**

Im Zuge der Beratung in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.09.2019 schlug Frau Bürgermeisterin Alkenings vor, die Sitzungsvorlage nochmals aufzubereiten und in die Ratsitzung am 30.10.2019 zu vertagen. Dem Vorschlag stimmten die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses zu.

Stellungnahme des potentiellen Investors, der im Frühjahr einigen Fraktionen seine Baustudie vorstellte, zum Thema Regenrückhalte- und -klärbecken

Anlass der Diskussion, ob das Regenrückhalte- und -klärbecken in das beabsichtigte Investorenauswahlverfahren einbezogen werden soll oder nicht, war eine Bebauungsstudie eines potentiellen Investors. In dieser Studie war kein Becken dargestellt und die in der Verwaltungsstudie hierfür reservierte Grundstücksfläche in das Baukonzept einbezogen.

Mit beigefügter E-Mail stellt der potentielle Investor klar, dass bei seiner Studie die Notwendigkeit des Regenrückhalte- und -klärbeckens nicht beachtet wurde. Deshalb wurde es weder offen noch unterirdisch, sondern überhaupt nicht geplant.

In dieser E-Mail bestätigt der potentielle Investor ergänzend, dass eine Erstellung eines unterirdischen Regenrückhalteriums auch aus seiner Sicht als nicht wirtschaftlich angesehen wird.

Ergänzung der Ausschreibungsunterlagen für das Vergabe- und Auswahlverfahren

Mit dem heutigen Kenntnisstand ist es leider nicht möglich, in einem Vergabe- und Auswahlverfahren einem möglichen Investor die Wahl zu lassen, ob das notwendige Regenrückhalte- und -klärbecken als offenes Becken in Verantwortung der Stadt Hilden errichtet werden soll oder ob es als unterirdisches Stahlbetonbecken, das ggfs. überbaubar ist, in Verantwortung des Investors ausgeführt werden kann.

Denn hierfür ist es erforderlich, die von dem Investor ggfs. zu liefernden Bauleistungen für ein offenes Erdbecken sowie für ein unterirdisches Stahlbetonbecken möglichst genau zu beschreiben. Wenn das nicht erfolgt, werden im Auswahlverfahren einerseits Äpfel mit Birnen verglichen und sind andererseits spätere Leistungs- und Kostenerhöhungen mit den damit verbundenen Auseinandersetzungen vorprogrammiert. Daher muss mindestens eine „Genehmigungsplanung“ (HOAI-Leistungsphasen 1 bis 4) für beide optional zu errichtende Bauwerke vorliegen.

Entsprechend der in der Ratssitzung am 12.12.2018 beschlossenen Strukturstudie, ist die Stadtverwaltung davon ausgegangen, dass ein offenes Regenrückhalte- und -klärbecken im Auftrag der Stadtverwaltung geplant und gebaut wird.

Um einer Objektplanung näher zu kommen, die Planungsrandwerte weiter zu konkretisieren und die Genehmigungsfähigkeit möglicher Varianten zu prüfen, hat die Stadtverwaltung im September 2019 eine Machbarkeitsstudie / Bedarfsplanung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wird laut dem abgeschlossenen Ingenieurvertrag spätestens im Juni 2020 vorliegen. In diesem Zuge erhofft sich die Stadtverwaltung auch eine Klärung zu der Frage, ob in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Hoxbach ein unterirdisches Stahlbetonbecken, das ggfs. mit Wohngebäuden überbaut wird, von der Genehmigungsbehörde grundsätzlich als genehmigungsfähig betrachtet werden könnte.

Aufgrund der geschätzten anrechenbaren Baukosten (ohne Ingenieurkosten) für das offene Erd-

becken in Höhe von 1,2 Mio. Euro wurden für den Haushalt 2020 45.000 Euro und für den Haushalt 2021 40.000 Euro Planungs- und sonstige Ingenieurkosten angemeldet. Aus heutiger Sicht wird somit für das offene Erdbecken eine Genehmigungsplanung voraussichtlich Mitte 2021 vorliegen.

Für eine entsprechende Planungsreife für ein unterirdisches Stahlbetonbecken sind im Haushalt 2020/21 bisher keine Haushaltsmittel angemeldet. Bei geschätzten anrechenbaren Baukosten in Höhe von 4,5 Mio. Euro müssen für eine Genehmigungsplanung 125.000 Euro in den Haushalt zusätzlich aufgenommen werden.

Wenn alles optimal läuft, würden somit im Herbst 2021 die Voraussetzungen vorliegen, das öffentliche Auswahl- und Vergabeverfahren für eine Nachfolgenutzung für die Grundstücke der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule durchzuführen.

Ausschreibung von potentiellen Bauleistungen im Vergabe- und Auswahlverfahren

Weiterhin ist zu prüfen, ob die geplante Grundstücksveräußerung aufgrund der potentiellen Verpflichtung des Käufers zum Bau des unterirdischen Stahlbetonbeckens als öffentlicher Bauauftrag zu bewerten ist und daher die Auswahl des Käufers vergaberechtlichen Bindungen unterliegt.

Bei einem Vertrag bzw. Vertragswerk (hier: z.B. Kaufvertrag und Erschließungsvertrag), der/das zugleich Elemente eines öffentlichen Bauauftrags und Elemente eines Auftrags anderer Art bzw. sowohl ausschreibungspflichtige als auch nicht ausschreibungspflichtige (nicht dem Vergaberecht unterliegende) Elemente aufweist, ist zur Bestimmung seiner rechtlichen Qualifizierung auf seinen Hauptgegenstand abzustellen.

Als Anhalt, was als Hauptgegenstand zu bewerten ist, kann die finanzielle Höhe der gegenseitigen Leistungen herangezogen werden.

Gemäß der in der Sitzungsvorlage 61/238/2 enthaltenen Ableitung geht die Stadtverwaltung vorläufig von einem Mindestgebot zum Kauf der Grundstücke in Höhe von 2,5 Mio. Euro aus. Dieser Betrag wird noch durch eine gutachterliche Schätzung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann hinterfragt. Das Ergebnis liegt leider noch nicht vor.

Bei geschätzten anrechenbaren Baukosten für ein unterirdisches Stahlbetonbecken in Höhe von 4,5 Mio. Euro ist davon auszugehen, dass – im Gegensatz zum Investorenauswahlverfahren für eine Nachfolgenutzung der Grundstücke der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule – hier der öffentliche Bauauftrag Hauptgegenstand des auszuschreibenden und abzuschließenden Vertragswerks ist. Somit unterliegt das entsprechende Auswahlverfahren sämtlichen vergaberechtlichen Bindungen – wie z.B. die Einpreisung der ausgeschriebenen Bauleistungen im Haushalt, Ausschreibung über die Vergabestelle, etc.

Da diese Kombination für die Stadt Hilden und die Stadtverwaltung neu ist, sollte das Vergabe- und Auswahlverfahren durch ein im Vergabe- und Grundstücksrecht kompetentes Rechtsanwaltskanzlei begleitet werden.

Hierfür notwendige Haushaltsmittel sind bisher für den Haushalt 2020/21 noch nicht angemeldet worden.

Aufgrund der Erfahrungen zum Investorenauswahlverfahren für eine Nachfolgenutzung der Grundstücke der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule ist allein für die Betreuung der Ausschreibung mindestens mit Kosten in Höhe von 30.000 Euro zu rechnen.

Hinweise aufgrund von Erfahrungen der Stadt Hilden mit unterirdischen Stahlbetonbecken

Durch die Stadtentwässerung wird seit 1979 ein Stahlbetonbecken in der Lortzingstraße betrieben. Dieses Becken ist durch den Nordmarkt überbaut, der als Parkplatz und Wochenmarktplatz genutzt wird. Das Becken erfordert im Gegensatz zu offenen Erdbecken wesentlich mehr Unterhaltungsaufwand (wöchentliche Kontrollgänge, mehrmals pro Jahr Pumpenwartungsarbeiten, Beckenreinigungsarbeiten).

All diese Arbeiten benötigen Platz und sind mit Lärm und Schmutz verbunden. Durch die Nutzung als Parkplatz ist dies am Nordmarkt nicht weiter störend. Bei einer Überbauung mit einem Wohngebäude wären allerdings die Bewohner der Häuser dadurch regelmäßig stark belästigt, was sehr konfliktreich wäre.

Nach den heutigen Anforderungen müssen bei der Planung eines unterirdischen Stahlbetonbeckens auch die Anforderungen der Explosionsschutzverordnung und der Biostoffverordnung berücksichtigt werden.

Das hat zur Folge, dass entsprechende Be- und Entlüftungsanlagen ggfs. auch in den Gebäuden integriert werden müssen, was einerseits rechtlich abgesichert werden muss, andererseits auch wieder zu Beeinträchtigungen der Bewohner führen kann.

Die Höhe von Folgekosten für den erheblich aufwändigeren Betriebs- und Unterhaltungsaufwand sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen.

Beschlussempfehlung

Die Stadtverwaltung empfiehlt weiterhin aus wirtschaftlichen, bautechnischen, rechtlichen und ökologischen Gründen das Thema Regenrückhalte- und -klärbecken **nicht** in die Ausschreibungsinhalte des geplanten Investorenauswahlverfahrens einzubeziehen.

Sollten die Gremien des Rates sich dieser Empfehlung nicht anschließen, müsste aus Sicht der Verwaltung folgender Beschluss gefasst werden:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, das Thema „Regenrückhalte-/Regenklärbecken“ in die Ausschreibungsinhalte des geplanten Investorenauswahlverfahrens einzubeziehen.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine „Genehmigungsplanung“ (HOAI-Leistungsphasen 1 bis 4) für den Bau eines offenes Erdbeckens sowie für den Bau eines unterirdischen Stahlbetonbeckens erarbeiten zu lassen.

Hierfür werden die notwendigen Haushaltsmittel für Planungs- und Ingenieurleistungen in den Haushalt 2020/21 für das Jahr 2020 in Höhe von 45.000 Euro für das Erdbecken sowie in Höhe von 125.000 Euro für das Stahlbetonbecken aufgenommen.

Weiterhin werden im Haushalt 2020/21 30.000 Euro für die anwaltliche Begleitung des Vergabe- und Auswahlverfahrens aufgenommen.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich der in der Sitzungsvorlage 61/238/2 enthaltene Projektablaufplan zum Investorenauswahlverfahren, etc. um voraussichtlich zwei Jahre verzögert, so dass die vhs die ehemaligen Schulgebäude frühestens zum 30.06.2024 besenrein räumen muss.

gez.

B. Alkenings

Bürgermeisterin

Stand: 30.07.2019
(Beratung im StEA am 11.09.2019)

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. 1.500m³.
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. 3.500m². 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 würden 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	110302 011201	Stadtentwässerung Grundstücksmanagement – unbebaute Grundstücke		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	I661400181	RÜ/RB Furtwängler Straße		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	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 €
2020	I661400181	785200	Auszahlungen f. Tiefbaumaßnahmen	45.000,-
2021	I661400181	785200	Auszahlungen f. Tiefbaumaßnahmen	40.000,-

**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 €
2020	I661400181	785200	Auszahlungen f. Tiefbaumaßnahmen	170.000,-
2021	I661400181	785200	Auszahlungen f. Tiefbaumaßnahmen	40.000,-
2021	0112010030	529100	Sonstige Dienstleistungen	30.000,-

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 Abschreibung und Unterhaltung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens müssten über die gesamt geplante Nutzungsdauer durch ebenso langfristige Mehrerträge 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

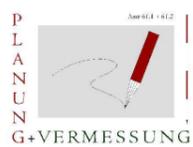
Fläche I	öffentliche Erschließung ~ 585 m²
Fläche II	private Erschließung (Umbau) ~ 1102 m²
Fläche III	geplante Wohnbebauung ~ 7105 m²
Fläche IV	Regenrückhaltebecken ~ 3000 m²
Fläche V	KITA ~ 4550 m²
Fläche VI	private Grünfläche, Parken ~ 1291 m²

Strukturstudie I

Maßstab 1 : 1000

03/2015

IV/61.1



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

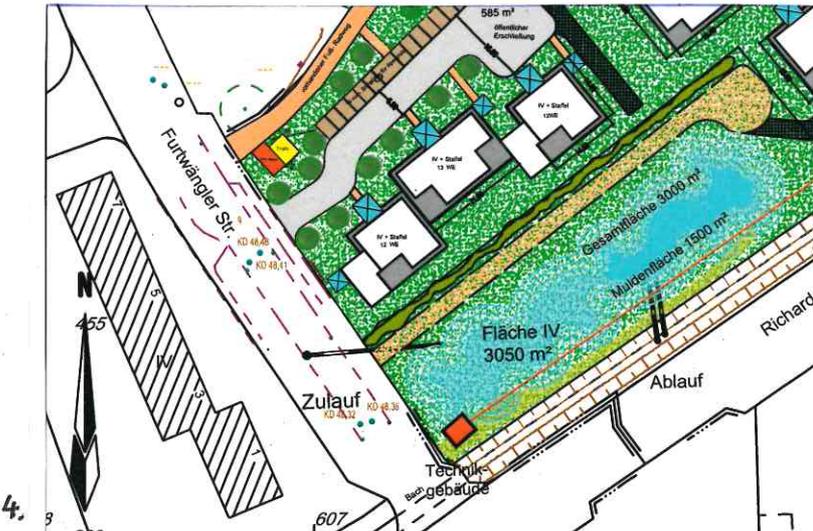
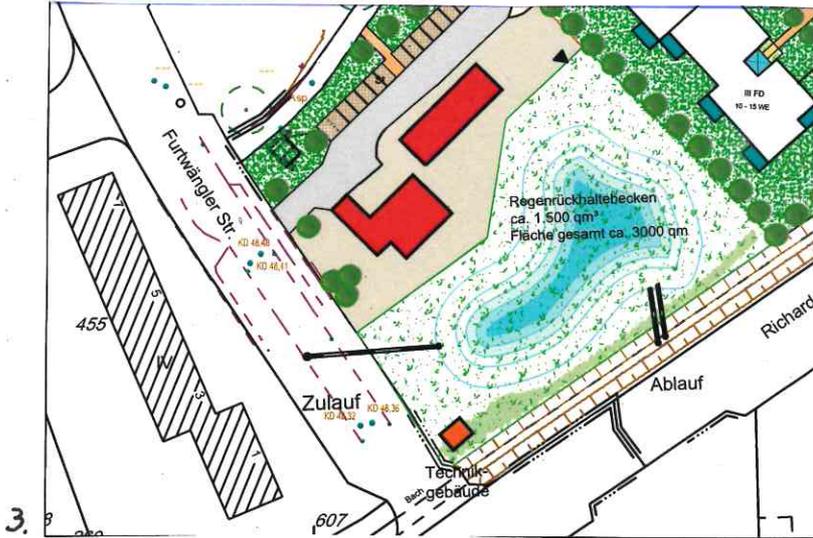
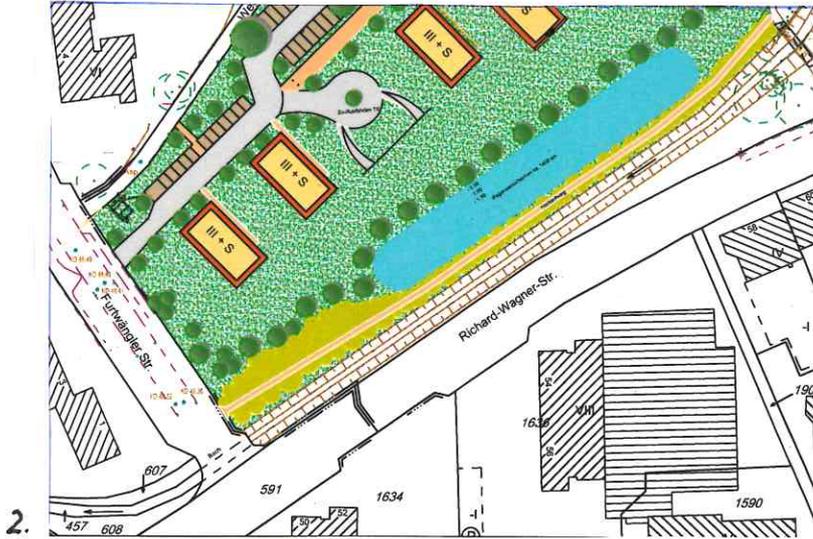
Im Zuge der Planungsarbeiten zu einer möglichen Neunutzung des Geländes der ehemaligen Theodor Heuss-Schule, seit ca. 2012 laufen, wurde das Thema eines Regenrückhalte-/Regenklärbeckens (RRB/RKB) von Beginn an berücksichtigt.

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)



Stuhltraeger, Peter

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 15. Oktober 2019 17:06
An: Stuhltraeger, Peter
Cc: [REDACTED]
Betreff: Hilden, Furtwängler Str., Richard-Wagner-Str

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

bei den damaligen städtebaulichen Entwürfen für das Projekt auf der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule, wurde das Regenrückhaltebecken überplant und **nicht** unterirdisch integriert.

Wir gingen nach damaligen Sachstand davon aus, dass erst durch die neue Wohnbebauung die Erstellung des Regenrückhalteriums von Nöten gewesen wäre. Wir haben daraufhin Möglichkeiten zur Minimierung der Einflussmengen mittels Rententionssystemen und einer geringen versiegelten Fläche untersucht. Das Ergebnis ist in den beiliegenden Entwürfen integriert. Aufgrund der zur Zeit geringen GRZ kann das Regenrückhaltebecken sicherlich in das Quartier integriert werden. Sicherlich müsste man hierfür aber die genaue Lage der Tiefgarage untersuchen, um technische Konflikte und Gefährdungspotenziale (z.B. für spielende Kinder) zu vermeiden.

Eine Erstellung eines unterirdischen Regenrückhalteriums sehen wir als nicht wirtschaftlich an. Zudem wäre hiermit ein sehr hoher Wartungsaufwand für die Stadt verbunden.

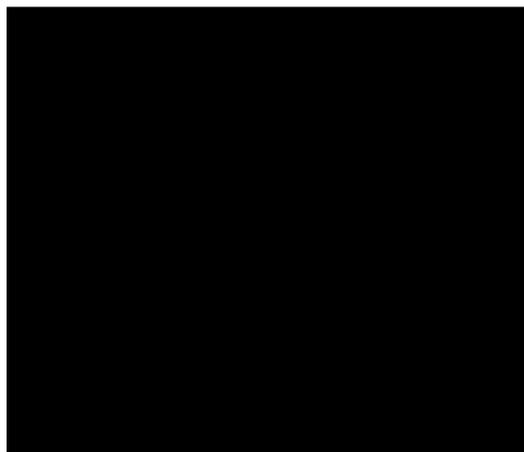
Wenn wir die ungefähre Größe des zukünftigen Regenrückhaltebeckens wüssten, könnten wir auf dieser Grundlage gerne Herrn [REDACTED] Entwurf noch einmal anpassen. Nach Rückfragen durch Herrn [REDACTED] bei den Stadtwerken, konnte niemand eine eindeutige Aussage hierzu treffen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Viele Grüße nach Hilden
[REDACTED]

Freundliche Grüße / Kind regards

[REDACTED]
Projektleiter



Die [REDACTED] ist ein Unternehmen der [REDACTED]

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.:WP 14-20 SV 61/245
Betreff:	Gelände der ehemaligen Theodor Heuss-Schule (THS); Prüfauftrag der AfD-Fraktion vom 10.07.2019	

11.09.2019 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 5.2

Rm Bommermann/AfD erklärte, es liege der SPD-Fraktion und der Bürgermeisterin bereits eine Planung vor, in der das Regenrückhaltebecken überplant sei. Die Ausführungen der Verwaltung enthalten keine Fakten und stellten daher eine spekulative Begründung dar. Es könne wirtschaftlich sein, diese Fläche als Baufläche zu nutzen. Der BRW müsse einbezogen werden. Dies wurde von Bürgermeisterin Alkenings verneint.

Rm Schlottmann/CDU beantragte eine Vertagung, da bei der CDU-Fraktion noch Beratungsbedarf bestehe.

Bürgermeisterin Alkenings betonte, dass ihr keine Planung für das Gelände bekannt sei.

Es erfolgte eine kontroverse Diskussion. Während Rm Buchner/SPD und Rm Joseph/FDP die Auffassung vertraten, dass das Verfahren offen gehalten werden soll und die Bewerber im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens über eine Überbauung des Regenrückhaltebeckens entscheiden sollten, lehnten Rm Vogel/Grüne und Rm Reffgen/BA die Überbauung des Regenrückhaltebeckens ab.

Herr Stuhlträger stellte klar, dass die Errichtung des Regenrückhaltebeckens keine Forderung des BRW sei, sondern eine Ordnungsverfügung mit der entsprechenden Forderung der Bezirksregierung Düsseldorf vorliege.

Bürgermeisterin Alkenings schlug vor, die Sitzungsvorlage nochmals aufzubereiten und in die Ratssitzung im Oktober zu vertagen. Es könne dann eine gemeinsame Beratung mit der Vorlage zur Festsetzung der Kriterien für das Investorenauswahlverfahren als Gesamtpaket erfolgen.

Dem Vorschlag stimmten die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses zu.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis:
einstimmig vertagt