

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 29.01.2021
AZ.: IV/61.3 230-20-1-1193

WP 20-25 SV 61/016/1

Beschlussvorlage

Antrag einer gemeinnützigen GmbH auf Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks der ehem. Theodor-Heuss- Schule

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 17.02.2021
Rat der Stadt Hilden 10.03.2021

Vorberatung
Entscheidung

Anlage 2: Übersicht der Grundstückszuordnung (Stand: Ausschreibung des Auswahlverfahrens)

Anlage 3: CDU-Änderungsantrag vom 28.01.2021 (öffentliche Fassung)

Anlage 4: CDU-Änderungsantrag vom 28.01.2021 (nicht-öffentliche Fassung)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss sowie im Ausschuss für Finanzen und Beteiligung wie folgt:

1. ~~Die Stadt Hilden veräußert die voraussichtlich 877 m² große Teilfläche aus dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule an die XXX gemeinnützige GmbH.
Die Verwaltung wird beauftragt, mit der XXX über die Bedingungen des Verkaufs des Grundstücks oder des Verkaufs eines Erbbaurechts an dem Grundstück zu verhandeln.
In der vertraglichen Vereinbarung ist die Verpflichtung aufzunehmen, dass die XXX gemeinnützige GmbH die Wohnungen vorwiegend an Menschen mit Behinderungen und sonstigen Hilfebedarf aus Hilden vermietet.~~

oder

2. ~~Die Stadt Hilden veräußert die voraussichtlich 877 m² große Teilfläche aus dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule nicht an die XXX gemeinnützige GmbH.~~

Stand vom 28.01.2021 (nach Beratung und Beschlussfassung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss):

Die Stadt Hilden vergibt ein Erbbaurecht für die ca. 877 m² große Teilfläche aus dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule. Es soll dazu ein Ausschreibungsverfahren durch die Stadt Hilden durchgeführt werden. Ziel ist es, dass auf dem Gelände durch einen entsprechend qualifizierten Träger ein Wohngebäude für behinderte Menschen errichtet und betrieben wird.

Stand: 29.01.2021

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

(nach der Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 28.01.2021)

In der Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 28.01.2021 hat die CDU-Fraktion den als Anlage 3 (öffentliche Fassung) bzw. 4 (nur nicht-öffentlich) beigefügten Änderungsantrag vorgelegt.

Der Beschlussvorschlag der CDU-Fraktion wurde im Ausschuss mehrheitlich beschlossen, so dass nun der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss dem Rat empfiehlt, zu beschließen, ein Erbbaurecht an dem ca. 877 m² großen Grundstück zu vergeben und ein Ausschreibungsverfahren durchzuführen, um einen qualifizierten Träger zu finden, der auf dem Grundstück ein Gebäude mit Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Behinderungen errichtet und betreibt.

Aufgrund der mehrheitlich beschlossenen Empfehlung des Ausschusses wurde der Beschlussvorschlag in dieser Sitzungsvorlage angepasst.

Aus Sicht der Verwaltung stehen der neuen Beschlussempfehlung keine heute erkennbaren Gründe entgegen, so dass er seitens der Verwaltung umgesetzt werden könnte, nachdem ihn der Rat beraten und beschlossen hat.

Hinweis:

Aufgrund der geänderten Beschlussempfehlung und des dadurch folgenden Entfalls der konkreten Vergabe des Grundstücks an eine juristische Person muss die Sitzungsvorlage nicht mehr nicht-öffentlich beraten werden.

Deshalb werden in den Texten der Sitzungsvorlage alle Hinweise auf die juristische Person, die den ursprünglichen Antrag gestellt hat, entfernt. Hierzu zählt auch das Antragsschreiben, das als Anlage 1 der Sitzungsvorlage ursprünglich beigefügt war.

Nach Rücksprache mit der CDU-Fraktion wurden auch die Aspekte, die nicht-öffentlich zu beraten wären, in dem als Anlage 3 beigefügten Antrag „geweißt“.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Stand: 06.01.2021

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 29.09.2020 beantragte die XXX gemeinnützige GmbH, XXX (im Folgenden: XXX) den Erwerb (Kauf oder Erbbaurecht) der in der Anlage 2 grün unterlegten ca. 877 m² großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hilden Flur 26 Flurstück 171.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstücks der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule. Für das Hauptgrundstück, das in der Anlage 2 orange unterlegt ist, läuft zurzeit das Verfahren zur Auswahl eines Investors.

Zur hier in Frage stehenden Fläche hat der Rat am 30.10.2019 im Zuge der Kriterien für das Investorenauswahlverfahren folgendes beschlossen:

„Ein Anteil von ca. 877 m² wird der WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH im Wege der Stammkapitalerhöhung übertragen. Die WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH ist zu verpflichten, auf dem Baugrundstück ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten.“

Die WGH ist bezüglich dieses Grundstücks noch nicht in eine Planung eingestiegen, so dass bisher diesbezüglich weder bei der Stadt Hilden noch bei der WGH Kosten entstanden sind.

Die XXX wurde nach Kenntnis der Verwaltung von Hildener Bürgerinnen und Bürgern angesprochen, in Hilden mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln ein neues Wohnprojekt für selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Behinderungen und unterschiedlichem Hilfebedarf zu errichten und zu betreiben.

In der dem Schreiben der XXX anliegenden Kurzbeschreibung ist unter Ziffer 3 die Rede von ca. 10-12 Wohnungen, die die XXX auf dem Grundstück errichten möchte.

Nach heutiger Kenntnis der Verwaltung könnte ein solches Gebäude auf der Teilfläche errichtet werden. Entsprechend den Anforderungen im eingangs erwähnten Investorenauswahlverfahren wurde diese Fläche im Konzept der einzelnen Investoren berücksichtigt und konzeptionell mit in die jeweilige Studie aufgenommen. Je nach ausgewähltem Investorenvorschlag müsste die XXX, sollte ihr das Grundstück zugesprochen werden, die gestalterischen Vorgaben des Konzepts umsetzen. Dies ist bei allen Studien grundsätzlich möglich.

Von daher ist die anstehende Entscheidung keine Frage des Städtebaus sondern eine Frage, welchem wohnungspolitischen Ziel der Vorrang eingeräumt wird:

- Soll das Grundstück für öffentlich geförderte und somit preisgünstige (Miet-)Wohnungen für Menschen, die zum Zeitpunkt des Einzugs die entsprechende Berechtigung nachweisen, im Eigentum einer städtischen Tochter genutzt werden oder
- soll es im Eigentum der XXX zum selbstbestimmten Wohnen von Menschen mit Behinderungen und unterschiedlichem Hilfebedarf dienen.

Diese Frage wird hiermit zur Entscheidung vorgelegt.

Dem Behindertenbeirat wurde mit E-Mail vom 18.12.2020 ein Vorentwurf der Sitzungsvorlage inkl. dem Anschreiben der XXX sowie dem Übersichtsplan zur Stellungnahme übersandt.

Mit E-Mail vom 04.01.2021 teilt der Behindertenbeirat folgendes mit:

„Der Behindertenbeirat befürwortet explizit den Antrag von XXX.“

Nach unserer Einschätzung gibt es einen hohen Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderung und wir freuen uns dass die XXX sich in diesem Zusammenhang (weiter) einbringen will.

Die Verwaltung empfiehlt, mit dem Beschlussvorschlag 1 die Verwaltung zu beauftragen, die Veräußerung des Grundstücks an die XXX durchzuführen.

Teil der vertraglichen Vereinbarung sollte aus Sicht der Verwaltung klarstellend sein, dass die XXX die Wohnungen - zumindest beim Erstbezug - vorwiegend an Menschen mit Behinderungen und sonstigen Hilfebedarf aus Hilden vermieten soll.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Entscheidung, wer das Grundstück mit einem gemeinnützigen Wohnbauvorhaben bebaut, hat keine Relevanz für das Klima.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011201	Grundstücksmanagement – unbebaute Grundstücke		
Investitions-Nr. / -bezeichnung:	IVKE610001	Verkaufserlöse Amt 61		
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 €
2023	IVKE610001	101401	Stammkapitalerhöhung für die WGH durch Grundstücksübertragung	0

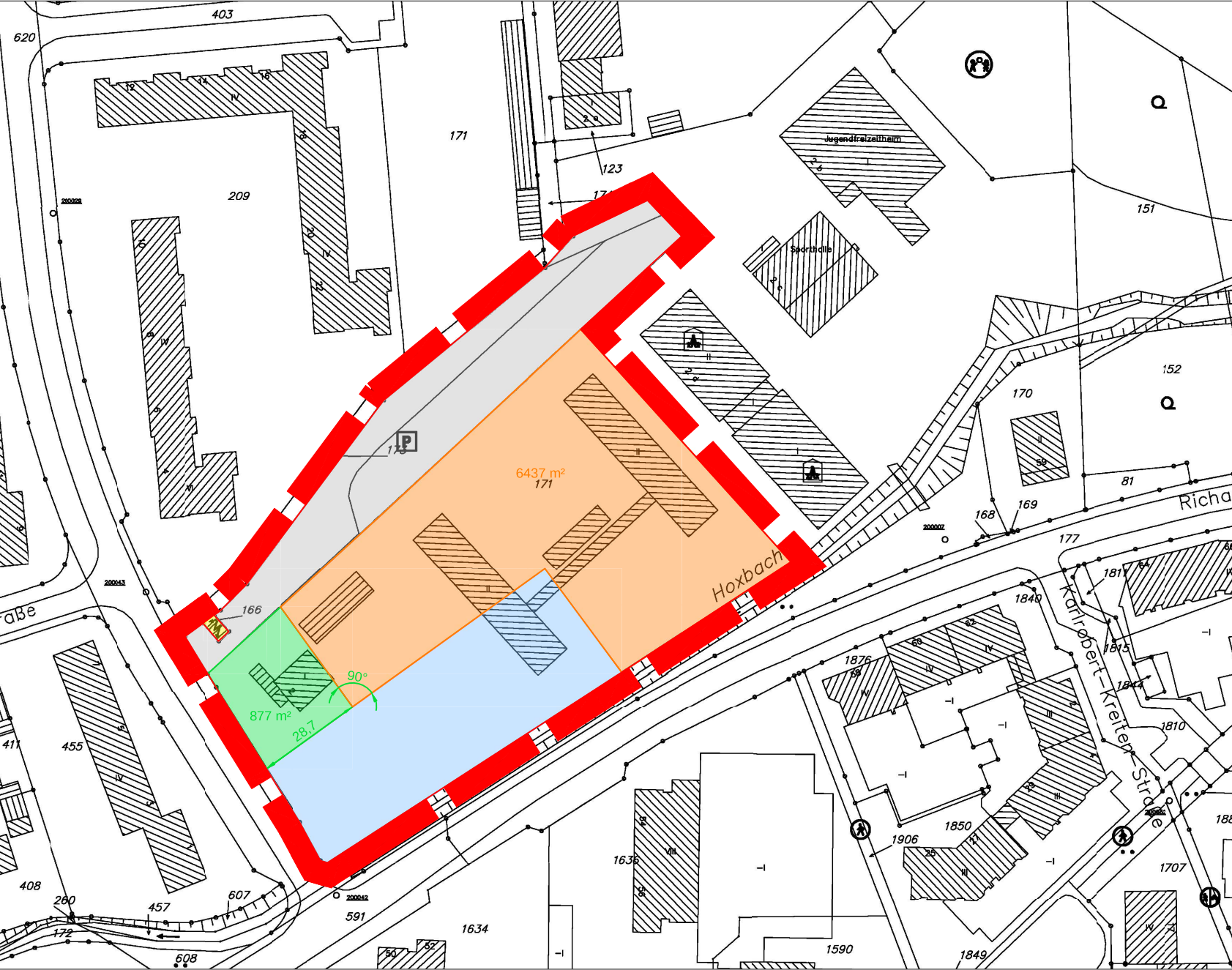
**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

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 Franke		



WGH	877 m²
Investor	6.437 m²
RRB	3.083 m²
Verkehrsfläche	2.985 m²
Rest	14.226 m²
Summe	27.608 m²
amtlich	27.620 m²



Planungs- und Vermessungsamt	
Projekt	Investorenverfahren Theodor-Heuss-Schule
Plan	Anlage 1b
Bearbeitung	Vogels
Maßstab	1:1500
Datum	09.05.2019
Änderungen	09.07.2019 vgl.

Änderungsantrag zur Vorlage WP 20-25 SV 61/016

im Wirtschafts und Wohnungsbauförderungsausschuss am 28.01.2021

„Antrag einer gemeinnützigen GmbH auf Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks der ehem. Theodor-Heuss-Schule“

Losgelöst von allen Verfahrensfragen ist die CDU Fraktion der Meinung, dass der Bedarf in Hilden für ein behindertengerechtes Wohnprojekt absolut gegeben ist.

Die CDU Fraktion beantragt daher, den von der Verwaltung vorgelegten Beschlussvorschlag wie folgt zu ersetzen:

„Die Stadt Hilden vergibt ein Erbbaurecht für die ca. 877 m² große Teilfläche aus dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule. Es soll dazu ein Ausschreibungsverfahren durch die Stadt Hilden durchgeführt werden. Ziel ist es, dass auf dem Gelände durch einen entsprechend qualifizierten Träger ein Wohngebäude für behinderte Menschen errichtet und betrieben wird.“

Begründung

Eine Übertragung des Grundstückes an die WGH erzeugt Grunderwerbskosten nach dem Verkehrswert des Grundstückes (877qm x min.). Wir schätzen hier ein Gesamtvolumen der Erwerbsnebenkosten von .

Zusätzlich wird die WGH für ihre Leistung ein Management Fee in Rechnung stellen müssen, wir schätzen min. % des noch zu ermittelnden Gesamtvolumens. Diese Kosten verteuern das Bauvorhaben insgesamt für einen potentiellen Einrichtungsträger und letztlich natürlich auch für die Mieter selbst.

Dieses neue Bauvorhaben wird sicherlich noch gut 2 Jahre bis zu einer Baureife benötigen. Das fällt dann genau in den zeitlichen Rahmen, in dem für die WHG auch das Bauvorhaben an der Hofstraße liegen wird. Es ist für uns zweifelhaft, ob die personellen Ressourcen der WGH für eine verzugsfreie Durchführung beider Bauvorhaben neben den allgemeinen Tätigkeiten ausreichend sein werden. An der Stelle reicht auch kein „wird schon irgendwie gehen-Statement“.

Wir haben in den vergangenen Jahren mehrfach schmerzvoll erleben müssen, dass Baukosten aus den verschiedensten Gründen deutlich über dem Planansatz lagen. Ergebnis war stets, dass wir im Rat zähneknirschend die Fehlbeträge nachschießen mussten. Angesichts der sehr angespannten Haushaltslage, können und dürfen wir solche Risiken nicht mehr einfach so eingehen. Da die WHG eine 100%tige Tochter der Stadt Hilden ist, würden Verteuerungen am Ende wieder durch entsprechende Finanzspritzen der Stadt ausgeglichen. Das muss in jedem Fall verhindert werden.

Claudia Schlottmann, MdL
Fraktionsvorsitzende

Peter Groß
stv. Fraktionsvorsitzender