

Der Bürgermeister

Hilden, den 14.10.2008

AZ.: IV/61.1 St



Hilden

WP 04-09 SV 61/239

Beschlussvorlage

öffentlich

**Anlegung einer begehbaren Grünfläche sowie weiterer Parkplätze für VHS- und Musikschulbesucher
Antrag der CDU-Fraktion vom 24.09.2008;**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	15.10.2008			
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	22.10.2008			
Rat der Stadt Hilden	29.10.2008			

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.

(Günter Scheib)

Finanzielle Auswirkungen:		ja		
Produktnummer:		011301	Bezeichnung:	Gebäudeunterhaltung
		090101		Stadtplanung
Mittel stehen zur Verfügung:		nein		
Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	Auszahlung	Einzahlung	Investitions- haushalt ja/nein	Beschreibung
	€	€		
2009	225.000,-		ja	Abriss des Gebäudes
2009/2010	~ 275.000,-		ja	Herstellung einer Grünanlage und von Parkplätzen (geschätzt auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten und der Flächengröße)
2009	157.925,-		nein	Sonderabschreibung
2009	5.000,-		nein	Lärmgutachten
<p>In der Anlagenbuchhaltung hat das städtische Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 50, Flurstücke 1121 und 1142 (Grundstücksgröße insgesamt: 2.763 m²) als Baufläche unter Berücksichtigung der kaufmännisch vorsichtig geschätzten Abrisskosten des ehemaligen Schulgebäudes ein Buchwert in Höhe von 561.875,- €</p> <p>Bereits in der Haushaltsplanung für das Jahr 2008 wurde vor dem Hintergrund des OVG-Urteils vom 17.01.2008 ein Ertrag aus der Veräußerung dieses städtischen Grundstücks in Höhe von 500.000,- € in das Jahr 2011 verschoben.</p>				
Sichtvermerk Kämmerer				

Personelle Auswirkungen	Nein
-------------------------	-------------

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 24.09.2008 hat die CDU-Fraktion den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt. Im Kern beabsichtigt die CDU-Fraktion nunmehr, den ehemaligen naturwissenschaftlichen Trakt des alten Helmholtzgyrnasiums abzureißen und das städtische Grundstück als begehbbare Grünfläche inkl. weiterer Stellplätze zur Erweiterung der vorhandenen Parkplatzanlage zu nutzen.

Auf Grundlage der Sitzungsvorlagen Nr. 61/211 und 61/224 hat der Stadtentwicklungsausschuss sich in den Sitzungen am 11.06.2008 und am 13.08.2008 zuletzt mit einer Folgenutzung für das 2.763 m² große, städtische Grundstück beschäftigt. Im Ergebnis wurde festgelegt, das aufstehende Gebäude im kommenden Jahr abzureißen und erst anschließend sich über eine Folgenutzung klar zu werden.

In der Sitzung des Rats am 27.08.2008 hat die FDP-Fraktion beantragt, das Gebäude zu sanieren und als „Internationales Gemeindehaus“ zu nutzen. Mit diesem Antrag setzt sich die Sitzungsvorlage Nr. 26/063 auseinander, die gleichzeitig mit dieser Sitzungsvorlage und der Sitzungsvorlage zu dem ähnlichen Antrag nach § 24 GO NRW der Eheleute Bruch beraten werden sollte.

Für das städtische Grundstück stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden seit dem Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans am 21.07.2005 Wohnbaufläche dar.

Seit der Rechtskraft des Urteils des OVG Münsters am 17.01.2008 zum Bebauungsplan Nr. 236 sind die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 3 (Rechtskraft: 24.10.1958) wieder für das städtische Grundstück verbindlich, der heute nur noch in Form einer 2. Ausfertigung eines Baugesaltungsplans vorliegt. Dieser übergeleitete Bebauungsplan setzt eine öffentliche Baufläche in einer verbleibenden öffentlichen Grünfläche fest.

Auf Grundlage dieser bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Erstellung einer neuen begehbbaren – also jederzeit öffentlich nutzbaren – Grünfläche und die Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage für den Gebäudekomplex Gerresheimer Straße 20, 20a und 20b mit seinen öffentlichen Nutzungen genehmigungsfähig ist. Hierbei sind insbesondere die Lärm- und sonstigen Emissionen im Vergleich zum Rücksichtnahmegebot auf die Rückzugräume der benachbarten Grundstücke zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der Hinweise des OVG Münsters im erwähnten Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 236 geht das Planungs- und Vermessungsamt davon aus, dass zur städtebaulichen Abwägung der entstehenden Konflikte die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sowie die Änderung (ggfs. Berichtigung) des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Die von der CDU-Fraktion beantragte Maßnahmen werden aus heutiger Sicht der Verwaltung folgende Kosten nach sich ziehen:

Für die Haushaltsplanberatung 2009 hat das Amt für Gebäudewirtschaft die Kosten für den Abriss des Gebäudes neu mit 225.000,- € kalkuliert.

Die Kosten für die Herstellung der Grünanlage und von Stellplatzflächen kann das Tiefbau- und Grünflächenamt nur auf Basis von ungefähren durchschnittlichen Herstellungskosten schätzen, da keine konkrete Planung vorliegt. Nach den Erfahrungen des Tiefbau- und Grünflächenamts kostet die Anlegung einer Grünfläche netto zwischen 60,- bis 80,- €/m², eines Spielplatzes (auf Grund der Spielgeräte) zwischen 80,- bis 120,- €/m² oder eines Parkplatzes (entsprechend einer Straße) zwischen 80,- bis 100,- €/m. Überschlägig gemittelt kann man also mit Herstellungskosten in Höhe von brutto rund 100,- €/m² ausgehen. Bei einer Flächengröße von 2763 m² somit ca. 275.000,- €

Zur Beurteilung der Lärmemissionen der beantragten Nutzungen ist – unabhängig von der Frage: Bebauungsplanverfahren ja oder nein – eine schalltechnische Untersuchung notwendig. Hierfür

sind aus heutiger Sicht Kosten in Höhe von ca. 5.000,- € zu erwarten.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in der Anlagenbuchhaltung das städtische Grundstück – ausgehend von einem Baugrundstück – einen Wert von 561.875,- € hat. Bei einer Gemeinbedarfsnutzung ist dieser Wert auf 40 % des Bodenrichtwerts außerordentlich zu korrigieren. Daher wäre neben den Herstellungs- und Abrisskosten eine Sonderabschreibung in Höhe von 157.925,- € im Haushalt auszuweisen.

(Günter Scheib)