

Der Bürgermeister

Hilden, den 01.12.2006

AZ.: II



Hilden

WP 04-09 SV 20/088

Beschlussvorlage

öffentlich

Revitalisierung Bahnhof

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Rat der Stadt Hilden	13.12.2006			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt:

Der Rat der Stadt Hilden stellt einen Betrag von 87.000,- Euro zum Kauf des Bahnhofes außerplanmäßig bei Hhst. 8800.9320 bereit. Die Deckung erfolgt durch den Verkaufserlös (Hhst. 8800.3400) des Bahnhofsgebäudes an die Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH.

Das Bahnhofsgebäude Bahnhofsallee 5, Flur 13, Flurstück 263, 1.372 qm groß wird zu folgenden Konditionen an die Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH veräußert.

a.

Der Kaufpreis beträgt 80.000,- Euro zuzüglich den von der Stadt Hilden gezahlten Nebenkosten.

b.

Die Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH übernimmt die in der Sitzungsvorlage vorgestellte Nutzungskonzeption.

c.

Die Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH übernimmt die bisherigen Planungskosten und tritt in die geschlossenen vertraglichen Verpflichtungen ein.

d.

Für die Herstellung der Außenanlagen um das unmittelbare Bahnhofsgebäude wird im Haushalt 2007 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 198.000,- Euro eingestellt. Die Mittelfreigabe erfolgt durch den Stadtentwicklungsausschuss.

e.

~~Die Bürofläche im Erdgeschoss links wird als Teileigentum an Herrn bzw. Frau Gemeiner verkauft.~~

Günter Scheib

Der Bürgermeister
Az.: II

SV-Nr.: WP 04-09 SV 20/088

Finanzielle Auswirkungen	Ja	
Haushaltstelle:	Bezeichnung:	
Kosten	vorgesehen im	Haushaltsjahr
Folgekosten		
Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Finanzierung: siehe oben		Sichtvermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Das Thema Bahnhof hat den Rat der Stadt Hilden in den letzten Jahren immer wieder beschäftigt, insbesondere seitdem das Gebäude zunehmend verfällt.

Die Stadt hatte 1995 auf einen Ankauf verzichtet, da es einen privaten Investor gab, der das Gebäude einer Nutzung zuführen wollte.

Bekanntermaßen ist es dann hierzu jedoch nicht gekommen.

In der Folgezeit scheiterten dann alle Nutzungen bzw. auch Übernahmen durch die Stadt Hilden an den absolut unrealistischen Kaufpreisforderungen der Eigentümergemeinschaft.

Zur Sitzung des Rates der Stadt Hilden hatte dann der Anwalt der Eigentümergemeinschaft der Stadt Hilden den Vorschlag unterbreitet den Bahnhof durch die Stadt Hilden anzukaufen und den zu zahlenden Kaufpreis durch den Kreismetgutachterausschuss des Kreises Mettmann festsetzen zu lassen.

Dieser Regelung stimmte der Rat am 22. September 2006 zu.

Am 26. Oktober 2006 wurde vor dem Notar Dr. Braunfels in Düsseldorf der entsprechende Kaufvertrag geschlossen. In § 3 Kaufpreis heißt es:

Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert, der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Mettmann zu ermitteln ist.

Der Kaufpreis beträgt jedoch in allen Fällen mindestens 1,- Euro.

Der Gutachterauftrag ist bereits erteilt worden. Dem Ergebnis des Gutachtens (vorbehaltlich des vereinbarten Mindestkaufpreises) unterwerfen sich die Beteiligten schon hiermit.

Mit Datum vom 30. November 2006 hat der Kreismetgutachterausschuss vorab mitgeteilt, dass der Verkehrswert des Bahnhofsgebäudes inklusive Grundstück auf 80.000,- Euro festgesetzt wurde. Die Fraktionen erhalten je ein Exemplar des Gutachtens.

Damit stehen die Parameter für die Berechnung einer neuen Bahnhofsnutzung fest.

In der letzten Sitzung des Rates wurde ebenfalls der IGH der Auftrag erteilt, eine Nutzungskonzeption zu entwickeln und entsprechende Kostenermittlungen anzustellen.

Der Bahnhof wird wieder zu einem richtigen Bahnhof.

Ziel des Nutzungskonzeptes ist es, das historische Gebäude wieder zu einem richtigen Bahnhof mit Bahnhofshalle zu ertüchtigen.

Dadurch soll erreicht werden, dass die Stadt ein entsprechendes Entree erhält, in dem die Reisenden, die Hilden besuchen, empfangen werden. Hierzu zählt notwendigerweise dann auch der weiterhin im Bahnbesitz befindliche Tunneldurchgang.

Das Nutzungskonzept sieht eine rein gewerbliche Nutzung vor, nämlich aus den Komponenten Bahnhofshalle mit Shop, Cafe, Servicepoint der Sparkasse, Gastronomie mit Biergarten, Architekturbüro, einem multifunktionalen Veranstaltungsraum im Untergeschoss und Büroräume hochwertiger Art in den beiden Obergeschossen.

Die Gastronomie erhält im rechten Gebäudeteil ihren Platz. Die angrenzende Freifläche wird von der Stadt Hilden als Biergartenfläche zur Verfügung gestellt. Der Hauptzugang der Gastronomie erfolgt über die Bahnhofshalle. Hier befindet sich der Kiosk und ein Cafe, das gegebenenfalls über die Gastronomie mit betrieben werden kann. Das hat für einen möglichen Betreiber den wirtschaftlichen Vorteil, dass er das morgendliche Geschäft wie Brötchen- und Zeitschriftenverkauf mit anbieten kann. Durch diese zusätzliche Einnahmen sinkt der Kostendruck für die eigentliche Restaurantbetrießung und gewährleistet so langfristig die Existenz der Gastronomie. Die Restaurantküche soll gut bürgerlich sein, was sicherlich auch in Verbindung mit dem Biergarten durch das Umfeld gut angenommen werden wird.

Für diesen Gastronomieteil gibt es bereits konkrete Bewerber mit denen nach erfolgter Beschlussfassung im Rat der Stadt Hilden und den entsprechenden Folgebeschlüssen durch die Aufsichtsgremien der Grundstücksgesellschaft mbH eine vertragliche Vereinbarung beschlossen werden könnte. Bei der Sparkasse wurde bereits angefragt, ob dort ein sogenannter Servicepoint mit Kontoauszugdrucker, Geldautomat und Überweisungsautomat in der Schalterhalle eingerichtet werden kann, so dass die Besucher und Reisenden auch Ihre Bankgeschäfte in der Bahnhofshalle erledigen können.

Vorgesehen ist die Bahnhofshalle morgens um 5.30 Uhr zu öffnen und nachts um 1 Uhr zu schließen. Während der geschlossenen Zeit gehen die Reisenden bzw. Passanten um den Bahnhof herum und erreichen so den Zugang zu den Gleisen.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen vier hochwertige Büroeinheiten eingerichtet werden. Für die erste Etage gibt es ebenfalls bereits eine Anfrage einer Hildener Firma, die gegebenenfalls diese Etage komplett anmieten möchte.

Im linken Teil des Erdgeschosses möchte der Architekt Gemeiner Teileigentum erwerben, um dort sein Architekturbüro unterzubringen. Dieser Vorschlag sollte positiv beschieden werden.

Unterhalb dieser Fläche befindet sich das eigentliche schöne Kellergewölbe des Bahnhofes. Daher ist vorgesehen, diese Fläche als multifunktionalen Veranstaltungsraum auszubauen. Dieser kann einmal durch den Gastronomen bewirtschaftet werden, andererseits ist er völlig frei zugänglich, so dass eine Vermietung und Nutzung auch ohne Gastronomen erfolgen kann. Er bietet sich sicherlich geradezu für Kleinkunstveranstaltungen an.

Barrierefreiheit

Der Bahnhofszugang wird barrierefrei gestaltet. Ebenso werden alle Obergeschosse über einen Aufzug behindertengerecht erschlossen.

In dem rückwertigen Anbau befindet sich darüber hinaus eine Behindertentoilette. Ergänzt wird dies durch einen Behindertenstellplatz neben dem Gebäude. Wie bereits erwähnt, ist es erforderlich, dass der Fußgängertunnel ebenfalls aufgewertet und saniert wird. Dies ist für den Gesamteindruck unerlässlich. Ein durchgehend als "roter Teppich" bezeichneter Bodenbelag verknüpft die Bahnhofshalle mit der Unterführung.

Ein differenziertes Lichtkonzept weitet optisch die Decke auf und sorgt so für eine angenehme Atmosphäre, in der sich auch alle sicher fühlen.

Die Wände werden durchgehend mit strapazierfähigen Schaukasten bestückt und können für Werbezwecke auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden und dienen so auch einer zusätzlichen Einnahmeerzielung.

Die Reisenden sollen sich sicher fühlen, das ist die Hauptaufgabe des Lichtkonzeptes, das vor- sieht in den Abend- und Nachtstunden alle weiteren Publikumsbereiche hell und ansprechend zu gestalten. Die Beleuchtung in warmen Lichtfarben unterstützt die feingliedrige Profilierung der Fassaden und verleiht dem Bahnhof in den Abendstunden eine einladende Atmosphäre. Der Tunnelbereich wird darüber hinaus mit einer Überwachungsanlage versehen.

Der Zeitplan

Bedingt durch den schlechten Zustand ist Eile geboten um die Sanierung voran zu treiben. Um eine aufwendige Einhausung zu vermeiden, soll daher unmittelbar mit der Sanierung begonnen werden. Vorrangig müssen die Dächer erneuert werden um das Gebäude austrocknen zu können. Diese Arbeiten sollen bereits im Frühjahr 2007 ausgeführt werden. Im Anschluss daran erfolgt die Umgestaltung der Innenräume und die Fassadensanierung.

Die vorgestellten Planungen sind mit der Unteren Denkmalbehörde, den entsprechenden Fachingenieuren sowie dem beauftragten Gutachter für die Schwammsanierung abgestimmt.

Mitte 2008 soll die Sanierung des Bahnhofs komplett abgeschlossen sein und seinen neuen Nutzern übergeben werden. Um das unmittelbare Umfeld ansprechend zu gestalten, sollen auch 2008 die Arbeiten am Vorplatz beginnen, damit auch dieser ansprechend ist.

Die große Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sollte allerdings verschoben werden, bis feststeht, wie die Nutzung neben dem Bahnhof tatsächlich aussehen wird.

Kosten

Eine detaillierte Kostenberechnung befindet sich in der SV-Nr. 20/089 im nichtöffentlichen Teil.

Die Gesamtkosten der Maßnahme einschließlich Zwischenfinanzierung, Projektsteuerung und Tunnelgestaltung betragen 3,3 Mio. Euro.

Das verursacht jährliche Kosten in Höhe von 165.000,- Euro für Zins und Tilgung. Dem stehen mögliche Einnahmen von rund 150.000,- Euro anfänglich gegenüber, so dass zunächst ein jährliches Defizit von 16.500,- Euro verbleibt.

Daraus resultiert auch die Überlegung dieses Objekt der Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH zu übertragen.

Bei der Gesellschaft besteht die Möglichkeit, die denkmalfähigen Sonderabschreibungen vorzunehmen und somit die Unterdeckung zu kompensieren.

Das gesamte Nutzungskonzept ist darauf ausgerichtet, dass ausschließlich gewerbliche Nutzungen in dem Gebäude stattfinden, da sonst zu den genannten Baukosten die Umsatzsteuer von demnächst 19 % hinzugerechnet werden müsste.

Die Verwaltung ist der Überzeugung, dass es mit dem vorliegenden Konzept und der Durchführung durch die Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke Hilden mbH gelungen ist, einerseits den historischen Bahnhof und darüber hinaus auch noch den Zugang zu den Gleisen in ansprechender und angemessener Form wieder herzustellen und darüber mit dem betriebswirtschaftlichen Konzept das Defizit auf ein Minimum zu beschränken.

Günter Scheib