

Der Bürgermeister

Hilden, den 14.10.2008

AZ.: I/26-rs



Hilden

WP 04-09 SV 26/063

Beschlussvorlage

öffentlich

**Hinterlandbebauung Gerresheimer Straße 20
- Antrag der FDP-Fraktion vom 27.08.2008 -**

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:

„Beschlussfassung wird anheim gestellt.“

G. Scheib

Finanzielle Auswirkungen:		ja		
Produktnummer:		011301	Bezeichnung:	Gebäudeunterhaltung
Mittel stehen zur Verfügung:		nein		
Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	Auszahlung	Einzahlung	Investitions- haushalt	Beschreibung
	€	€	ja/nein	
2009/2010	2.600.000 €		ja	Umbau des Gebäudes
2009/2010	rd.200.000 €		ja	Erstellung von sanitären Anlagen
2009/2010	???		ja	Einrichtung von Stellplätzen (wenn überhaupt möglich)
2009	157.925 €		nein	Sonderabschreibung
Sichtvermerk Kämmerer				

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

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 27.08.2008 hat die FDP-Fraktion den beiliegenden Antrag gestellt.

Zielsetzung des Antrag ist -neben den beantragten Prüfungen und gesprächsweisen Klärungen- die Reaktivierung des Gebäudes im Hintergelände des Weiterbildungszentrums und die künftige Nutzung als „Internationales Gemeindehaus“.

Bereits anlässlich der Beratungen im Stadtentwicklungsausschuss am 11.06.2008 zum Bebauungsplan Nr. 236 hatte das Amt für Gebäudewirtschaft eine überschlägige Kostenschätzung für das Objekt erstellen lassen. Diese Kostenschätzung schloss mit einer Summe von 2.600.000 € und ist als Anlage beigefügt. Darin enthalten war auch ein Betrag von 42.000 € (netto) für die Aufnahme und die Entsorgung der im Gebäude vorhandenen schadstoffhaltigen Böden. Allerdings kann derzeit auch nicht ausgeschlossen werden, dass weitere schadstoffhaltige Bauteile vorhanden sind, deren Beseitigung weitere Kosten auslösen würden. Diese evtl. vorhandenen, weiteren schadstoffhaltigen Bauteile stehen auch der Erbringung von wesentlichen Eigenleistungen durch die in Betracht kommenden Vereine entgegen. Diese Eigenleistungen könnten sich daher nur auf die üblicherweise von Mietern durchzuführenden Schönheitsreparaturen beschränken.

Das mit der Kostenschätzung beauftragte Büro ist bei der durchgeführten Untersuchung und der anschließenden Kostenermittlung von einem späteren Nutzungszweck als Bürogebäude ausgegangen. Bei der nunmehr von der Antragstellerin vorgesehenen Nutzung als Gemeindehaus bzw. Begegnungsstätte wäre es daher zusätzlich erforderlich, die während der Umbaus des Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“ beseitigten sanitären Anlagen neu zu erstellen. Die derzeit im Gebäude vorhandenen Toilettenanlagen reichen für eine Vielzahl von Besuchern nicht aus.

Gerade diese Vielzahl von Besuchern würde dann auch eine umfangreiche Verpflichtung zur Bereitstellung von Stellplätzen erfordern. Die erforderliche Anzahl kann auf dem restlichen Gelände nicht untergebracht werden. Die Erstellung einer Tiefgarage setzt wiederum den Abriss des bestehenden Gebäudes voraus.

Eine gleichzeitige Inanspruchnahme der vorhandenen Stellplätze des Weiterbildungszentrums ist zudem ausgeschlossen, da auch die im „Altes Helmholtz“ untergebrachten Einrichtungen gerade in den Nachmittags- und Abendstunden besonders ausgeprägten Kundenverkehr aufweisen. Bereits heute ist der Parkdruck in diesem Quartier besonders hoch, weitere Konflikte durch vermehrten Parksuchverkehr wären absehbar.

In diesem Zusammenhang wird auf nachfolgende Ausführungen in der Sitzungsvorlage 61/211 für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.06.2008 hingewiesen:

„Baurechtlich könnte die Büronutzung für gemeinnützige Einrichtungen (oder ähnliches) ggfs. auf Grundlage des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 3, der für das städtische Grundstück „öffentliche Baufläche“ festsetzt, genehmigt werden, wenn das Rücksichtnahmegebot bezüglich Lärmemissionen etc. nicht verletzt wird. Inbesondere die Anlegung neuer, bauaufsichtrechtlich notwendiger Stellplätze ist aber auf Grund ihrer Emissionen hierbei als kritisch zu bewerten.“

Neben dem zeitlichen Aspekt, der bis zum Abschluss eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen ist, sprechen somit auch sachliche Gründe gegen ein solches Verfahren.

Weiterhin wird zu bedenken gegeben, dass z.B. der marokkanische Kulturverein bereits frühzeitig die Weichen für die Suche nach alternativen Lösungen gestellt hat. Vor Kurzem wurde im Hildener Westen ein Grundstück erworben, auf dem ein eigenes Vereinsgebäude erstellt werden soll.

Die Interessenlage der weiteren in Betracht kommenden Vereine mag sich durchaus anders gestalten. Es kann allerdings nach Auffassung der Verwaltung kaum davon ausgegangen werden, dass für die Überlassung der Räumlichkeiten an diese Vereine kostendeckende Mieten vereinbart

werden können.

Schließlich ist auch dieses Gebäude innerhalb der vorbereitenden Tätigkeiten zur Erstellung der Eröffnungsbilanz der Stadt Hilden im Januar 2007 einer Bewertung unterzogen worden. Angesichts der voraussichtlichen Kosten für eine weitere Nutzung konnte das Gebäude nur als Abrissobjekt mit einem Restbuchwert von 1,00 € bewertet werden. Mit diesem Wert wurde es nach Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt sodann in die Anlagenbuchhaltung der Stadt Hilden und in die Eröffnungsbilanz aufgenommen.

Eine Sanierung des Gebäudes hätte weitere Folgen für Bewertung des Grundstückes. Bei einer öffentlichen Nutzung wie die hier beantragte ist der Bewertungsansatz für das Grundstück auf 40 % des Bodenrichtwertes zu verändern. Daher wäre im Haushalt der Stadt Hilden neben den Investitionskosten eine Sonderabschreibung von 157.925 € auszuweisen.

Zur teilweisen Finanzierung der erforderlichen Investition ist grundsätzlich festzustellen, dass die derzeitigen Förderprogramme immer auf der Bezuschussung von kreditfinanzierten Maßnahmen basieren. Werden Eigenmittel verwendet, ist eine Förderung regelmäßig ausgeschlossen.

G. Scheib