

Antragstext:

Die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag zu TOP 4.1 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor –Heuss-Schule:

1. Das Vermarktungskonzept soll einen 30% Anteil öffentlich gefördertem Wohnraum vorgeben.
2. Das Gebäude am östlichen Rand des Geländes soll erst in die Vermarktung gehen, wenn entsprechende Räumlichkeiten für die VHS im Stadtgebiet gefunden wurden.

Erläuterungen zum Antrag:

Während der Entwicklung des Vermarktungskonzeptes für das Albert-Schweitzer-Gelände ist deutlich geworden, wie dringend die Stadt Hilden bezahlbaren Wohnraum benötigt.

Ein Anteil von 30% öffentlich gefördertem Wohnraum soll auch in diesem Vermarktungskonzept vorgegeben werden, um allmählich eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen.

Eine Vermarktung des Geländes soll erst erfolgen, wenn entsprechend andere Räume für die VHS im Stadtgebiet gefunden wurden. Wie die Verwaltung in der Vorlage ausführt, ist dies mit geringem Renovierungs- und Kostenaufwand möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
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 €

**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

nein

(hier ankreuzen)

(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

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Klausgrete

Stand: 02.11.2016

Zusätzliche Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sitzungsvorlage wurde zuletzt im Stadtentwicklungsausschuss am 24.09.2015 beraten und auf Antrag der CDU-Fraktion mehrheitlich „bis zur Vorlage des Raumkonzeptes der VHS“ vertagt (siehe beigefügter Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.09.2016).

Auch zur Verbandsversammlung der VHS-Zweckverbands Hilden-Haan am 06.10.2016 konnte das VHS-Team nicht den künftigen Raumbedarf der Volkshochschule benennen. Die Verbandsversammlung hat daraufhin zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Hilden nun ohne Stellungnahme der VHS über das Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule entscheiden wird.

Vor diesem Hintergrund stellt die Verwaltung, die Sitzungsvorlage zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015 bezüglich des Nutzungskonzeptes für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule sowie die beiden Sitzungsvorlagen WP 14-20 SV 61/034 (Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule) und WP 14-20 SV 61/060 (Bürgerantrag des Seniorenbeirats vom 02.09.2015) erneut zur Beratung.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Stand: 02.09.2015

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 26.08.2015 war unter TOP 4.1 vorgesehen, auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 über ein Konzept zur Nachfolgenutzung für das Grundstück der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwängler Straße zu beraten. Auf Antrag der CDU-Fraktion wurde die Beratung jedoch vertagt.

Trotz dieser Vertagung hat die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN ergänzend zu der von der Verwaltung vorgelegten Sitzungsvorlage am 26.08.2015 den in der Anlage beigefügten Antrag gestellt.

Die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN beantragt:

1. Das Vermarktungskonzept soll einen 30% Anteil für öffentlich geförderten Wohnraum vorgeben.
2. Das Gebäude am östlichen Rand des Geländes soll erst in die Vermarktung gehen, wenn entsprechende Räumlichkeiten für die VHS im Stadtgebiet gefunden wurden.

Stellungnahme zu Antrag 1:

In der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 wird zu einer eventuellen Verpflichtung eines Investors, 30 % der voraussichtlichen Wohneinheiten als öffentlich-geförderten Wohnungsbau zu errichten, ausgeführt:

„Für den Fall, dass dieser Wunsch realisiert werden sollte, soll hier überschlägig abgeschätzt werden, welche finanzielle Auswirkung die Forderung nach der Herstellung von ungefähr 30 Wohnungen (~ 30% der voraussichtlichen Wohneinheiten) im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den Kaufpreis hätte:

Unter Berücksichtigung der von der Stadt Hilden in den letzten Jahren erzielten Grundstückskaufpreise je m² Wohnfläche und dem entsprechenden Betrag, zu dem bei dem heutigen Zinsniveau – laut Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft Hilden GmbH oder der Richtlinien zur Förderung des Grunderwerbs der Stadt Düsseldorf vom 05.07.2012 (~ 230 € je m² Wohnfläche) – die Errichtung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau gerade noch wirtschaftlich darstellbar ist, reduziert sich der Kaufpreis voraussichtlich um rund ~220.000,- €.

Da der notwendige Nachweis der Stellplätze in Tiefgaragen erfolgen soll, um die zu errichtende Wohnfläche tatsächlich zu ermöglichen und im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Errichtung von Tiefgaragen nicht zusätzlich gefördert wird, müssen die zusätzlichen Herstellkosten voraussichtlich auch bei dem Kaufpreis berücksichtigt werden. Nach überschlägiger Einschätzung ist hierfür ein zusätzlicher Abschlag von 0,5 Mio. € zu erwarten, so dass bei einer Verpflichtung des Investors, rund 30 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, der erwartete Kaufpreis um rund 700.000 € auf **1,3 bis 1,8 Millionen** Euro zu reduzieren wäre.“

Diesem Kaufpreis stünde ein als außerordentlicher Aufwand abzuschreibender Anlagenbuchwert in Höhe von 2.034.614,87 € gegenüber.

Vor dem Hintergrund der angespannten finanziellen Situation der Stadt Hilden kann die Verwaltung nur empfehlen, diesem Antrag nicht zu folgen.

Stellungnahme zu Antrag 2:

Zunächst eine aus Sicht der Verwaltung notwendige Klarstellung:

Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich bei dem im Antrag genannten „Gebäude am östlichen Rand des Geländes“ um den mittleren Riegel (= Riegel 2) der Theodor-Heuss-Schule handelt, der in der Strukturstudie III der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 am östlichen Rand der Fläche II (westlich der geplanten KiTa) dargestellt ist.

Aus Sicht der Verwaltung müsste zunächst zwingend in den Gremien des Volkshochschul-Zweckverband Hilden-Haan verbindlich geklärt werden, ob die VHS die in diesem Riegel zur Verfügung stehenden oder andere in Hilden oder in Haan vorhandene Unterrichtsräume künftig tatsächlich benötigt und – wenn ja – ob die hierfür notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen bzw. von den Trägern zur Verfügung gestellt werden können.

Unabhängig von dieser grundsätzlichen Frage ist zur beantragten getrennten Vermarktung der Fläche III in der Strukturstudie I der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 festzuhalten, dass in diesem Fall eine Bebauung, wie sie in dieser Strukturstudie I dargestellt wird, nicht mehr umgesetzt werden kann.

Gegenüber dem vorgeschlagenen Baukonzept müsste die Tiefgarage ungefähr halbiert werden. Weiterhin könnten drei Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 30 Wohneinheiten nicht realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung Zweifel, ob sich ein Investor für die restliche Grundstücksfläche finden lässt, der neben dem in Aussicht gestellten Kaufpreis auch die sonstigen Bedingungen der Stadt (Abriss der vorhandenen Gebäude, Neubau der öffentlichen und privaten Erschließungsstraße, Herstellung des öffentlichen Schmutzwasserkanals, etc.) erfüllt.

Sollten die politischen Gremien dem Ziel des Antrags folgen wollen, kann die Verwaltung für diesen Fall nur empfehlen, die Vermarktung des Grundstücks vollständig auszusetzen, um dann später für das gesamte zur Verfügung stehende Grundstück den besten Kaufpreis erzielen zu können.

Zur Fortnutzung des Riegels 2 durch die VHS wären neben der Erneuerung der RW- und SW-Entwässerung mindestens eine Renovierung des Gebäudes erforderlich, um für eine angemessene optische Darstellung zu sorgen.

Laut Auskunft des Amtes für Gebäudewirtschaft würde eine Renovierung (keine energetische Sanierung) des Gebäudes bei einem pauschalen Kostenansatz von 150 €/m² Bruttogrundfläche ungefähr 165.000 € kosten.

Bei der beantragten getrennten Vermarktung liegen die bestehenden Toiletten der Theodor-Heuss-Schule auf dem verbleibenden „Investorgrundstück“ und würden folglich entfallen. Als Ersatz könnten zwei provisorische WC-Container angeschafft und aufgestellt werden. Hierfür würden zusätzlich Kosten von rund 30.000 € entstehen.

Wie in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 erläutert, würden für die Erneuerung der Regen-/Abwasserleitungen Kosten in Höhe von 415.000 € anfallen.

Wenn der Antrag beschlossen würde, betrüge die Gesamtkostenschätzung der notwendigen Renovierungsarbeiten somit **610.000 €**, die als nicht-investiver Aufwand im Haushalt der Stadt zur Verfügung gestellt werden müssten.

Die Verwaltung möchte an dieser Stelle noch einmal deutlich machen, dass nach aller Erfahrung weder Nutzer noch die Mieter sowie die politischen Gremien dauerhaft ein Objekt in städtischem Eigentum und in öffentlicher Nutzung akzeptieren, das nur „aufgehübscht“, aber nicht umfassend saniert wurde. Daher ist zu erwarten, dass über kurz oder lang die Forderung nach einer Sanierung des Daches, Austausch der Fenster, Dämmung der Fassade und Ersatz der technischen Einrichtung erhoben wird. Statt der 165.000 € Renovierungskosten würden bei einem pauschalen Ansatz von 1.200 €/m² Bruttogrundfläche dafür ungefähr 1.320.000 € Kosten anfallen – insgesamt also überschlägig ein Betrag von **1.765.000 €**.

Als Mieter der Räumlichkeiten müsste der Volkshochschul-Zweckverband Hilden-Haan der Stadt Hilden als Eigentümer des Gebäudes mindestens eine Miete inkl. Betriebskosten zahlen, die die laufend entstehenden Kosten (Abschreibung, kalkulatorische Zinsen, Gebäudeunterhaltung, Energiekosten, Hausmeisteraufwendungen, Fremdreinigung, etc.) deckt.

Nach überschlägiger Berechnung des Amtes für Gebäudewirtschaft handelt es sich bei dem einen Gebäuderiegel (renoviert, aber nicht saniert) sowie den beiden WC-Containern um einen Betrag von rund **125.000 € pro Jahr**.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Diskussionen in den Gremien des Volkshochschul-Zweckverbandes Hilden-Haan sowie der finanziellen Situation der Städte Hilden und Haan und der damit verbundenen fehlenden Aussicht auf Refinanzierung des Aufwands der Stadt Hilden kann die Verwaltung nur empfehlen, dem Antrag nicht zu folgen.

Deshalb hat die Verwaltung in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034 vorgeschlagen, das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin