

# Übersicht



# Hilden

Der Bürgermeister  
Hilden, den 21.05.2024  
AZ.: IV/26

WP 20-25 SV 26/060

## Antragsvorlage

### 259-24 Antrag FDP Aufstockung Gebäude Herderstraße 33-35

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☒ ja

☐ ja

☐ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz  
Rat der Stadt Hilden

06.06.2024  
26.06.2024

Vorberatung  
Entscheidung

Anlage 1: 259-24 Antrag FDP Aufstockung Gebäude Herderstraße 33-35  
Vorlage gesamt

### **Antragstext:**

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, dass Gebäude auf der Herderstraße 33-35 aufzustocken.

Die Ausführung soll in Modulbauweise, z.B. nach dem Vorbild der Aufstockung der GGS am Elbsee oder etwa der, der Vonovia gehörenden, Wohngebäude auf der Beethovenstraße 6-8 realisiert werden.

### **Erläuterungen zum Antrag:**

Die Aufstockung von Gebäuden in Modulbauweise bietet sich an, um schnell und effizient zusätzlichen menschenwürdigen Wohnraum für geflüchtete Menschen in Hilden zur Verfügung zu stellen. Von Vorteil ist dabei auch, dass es nahezu keine zusätzlichen Anforderungen an die Statik der vorhandenen, aufzustockenden Gebäude gibt.

Durch das so neu geschaffene Unterbringungs-Angebot sollte gänzlich auf die Baumaßnahme auf der Hofstraße 98 verzichtet werden.

Die Hildener FDP vertritt nach wie vor die Ansicht, dass im Hinblick darauf, dass unklar ist wie viele geflüchtete Menschen in den nächsten Jahren nach Hilden kommen und untergebracht werden müssen und dass mit Rücksicht auf die angespannte städtische Haushaltslage unbedingt alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden müssen, um den kostspieligen und umstrittenen Neubau auf der Hofstraße 98 zu vermeiden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Technische Sicht:**

Da der Antrag erst am 15. Mai 2024 eingereicht wurde, können inhaltlich lediglich allgemeine Aussagen getroffen werden. In dieser Sitzungsvorlage kann nur aufgezeigt werden, welche Schritte eine Prüfung beinhaltet.

Die Aufstockung bestehender Gebäude ist grundsätzlich eine nachhaltige Methode zur Schaffung von Nutzflächen, da eine zusätzliche Flächenversiegelung nicht notwendig ist.

Dabei stellen sich die Anforderungen an die Planung und Ausführung eines solchen Vorhabens deutlich komplexer dar, als dies beispielsweise bei Neubauten der Fall ist.

Da im Antrag auf die Aufstockung des Schulgebäudes der Elbseeschule referenziert wird, wird sich die Verwaltung in den folgenden Ausführungen ebenfalls darauf beziehen.

Zur Planung und Genehmigung einer Aufstockung ist es notwendig, zunächst die Bestandsstatik des betreffenden Gebäudes zu untersuchen. Dabei stellen sich zwei entscheidende Fragen.

1. Sind die lastabtragenden Wände, Stützen und ggf. auch Decken des Bestandsgebäudes stark genug bemessen, die zusätzlichen Lasten aus einer Aufstockung aufzunehmen?
2. Sind die Fundamente ausreichend, um die gesamten Lasten (Bestand plus Aufstockung) aufzunehmen und in den Boden einzuleiten?

Für die Beantwortung der zweiten Frage ist es darüber hinaus notwendig, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, da der Baugrund entsprechend tragfähig sein muss. Bei der Elbseeschule wurden dazu exemplarisch zwei Fundamente außenseitig freigelegt und die Konstruktion der vorliegenden Pfahlgründung, so gut es möglich war, vermessen. Dies ist notwendig, um zu überprü-

fen, ob die Maße aus den Bauunterlagen mit dem Bestand übereinstimmen.

Auf dieser Basis hat der Baugrundgutachter die Planung des Architekten, ein „leichtes“ Geschoss aus Holz aufzusetzen, freigegeben und auch statisch berechnet. Der übergeordnete Prüfstatiker, der baurechtlich gefordert ist, hat die Standsicherheit bescheinigt und die Ausführung während der Arbeiten stichprobenhaft überprüft. Es handelt sich bei der Aufstockung der Elbseeschule ausdrücklich nicht um eine Modulbauweise, sondern um einen z. T. vorgefertigten Holzrahmenbau.

Bei Aufstockungen sind neben den üblichen baurechtlichen Unterlagen zudem die entsprechenden Anforderungen und Vorgaben des Brandschutzes nachzuweisen. Im Fall Elbseeschule wurde ein neues Brandschutzkonzept für das gesamte Schulgebäude aufgestellt (nicht nur für den aufzustockenden Zwischentrakt) und zur Genehmigung eingereicht. Die Brandschutzqualitäten und -ausführungen wurden bei der Ausführung ebenfalls stichprobenhaft überwacht.

Ebenfalls muss bei einer Aufstockung untersucht werden, ob die technische Gebäudeausstattung für eine zusätzliche Etage ausgelegt ist. Im Fall der Elbseeschule musste beispielsweise die Elektroversorgung sowohl des Bestandsgebäudes als auch der Aufstockung erneuert werden. Bei der Aufstockung einer Unterkunft wäre darüber hinaus zu prüfen, ob Frischwasser- und Abwasserleitungen im Bestand für zusätzliche Küchen und Sanitäranlagen ausreichend bemessen sind.

Es ist davon auszugehen, dass zur Prüfung der Machbarkeit für die Leistungsphasen 1 und 2 in den Bereichen Tragwerksplanung, Baugrund und Technische Gebäudeausrüstung mit Planungskosten in Höhe von ca. 110.000 Euro zu rechnen ist. Ggf. sind darüber hinaus auch bereits Leistungen eines Architekten erforderlich.

Die Baukosten einer Aufstockung variieren im Einzelfall und sind abhängig von den Prüf- und Planungsergebnissen. Eine Aufstockung ist jedoch erfahrungsgemäß hinsichtlich der reinen Planungs- und Baukosten nicht wesentlich günstiger als ein Neubau.

### **Soziale Sicht:**

Aus sozialer Sicht ist eine Aufstockung des ehemaligen Bürogebäudes klar abzulehnen.

Derzeit können am Standort Herder Str. ca. 130 Menschen untergebracht werden. Der geplante Neubau an der Hofstraße wird für ca. 180 Menschen konzipiert. Somit würde bei einer Aufstockung mit gleicher Kapazität eine dauerhafte Unterkunft für über 300 Menschen entstehen. Dies würde zwangsläufig zu sozialen Komplikationen führen.

#### **1. Soziale Integration:**

Große, zentralisierte Unterkünfte führen erfahrungsgemäß zwangsläufig zu Konflikten und Spannungen sowohl innerhalb der Flüchtlingsgemeinschaft als auch zwischen Geflüchteten und ~~Einheimischen~~ der Nachbarschaft.

Eine Zentralisierung fördert die Bildung von Ghettos, in denen Geflüchtete isoliert von der restlichen Gesellschaft leben, und Parallelgesellschaften.

Kleinere, verteilte Unterkünfte minimieren dieses Risiko.

Eine dezentrale Unterbringung fördert hingegen die soziale Durchmischung und reduziert das Risiko von Konflikten und Spannungen.

Unter anderem aus diesen Gründen sollen durch die derzeit ausgeschriebenen zusätzlichen Mietcontainer nur vorübergehende Kapazitäten geschaffen werden, damit die Notunterkunft Weidenweg schnellstmöglich wieder aufgelöst werden kann.

#### **2. Infrastruktur und Ressourcen:**

Speziell die Infrastruktur des Betreuungssystems und der Bildung, Schwerpunkt Schulen, können die notwendigen Kapazitäten raum- und personaltechnisch nicht mehr zur Verfügung stellen.

**Empfehlung:**

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung die Neubauplanung für eine Flüchtlingsunterkunft an der Hofstraße 98 fortzuführen und den Antrag abzulehnen.

gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Die Aufstockung eines Gebäudes aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs in der Regel als nachhaltiger zu bewerten als ein vergleichbarer Neubau.

**Finanzielle Auswirkungen**

|                                                          |                    |                              |                                        |                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| Produktnummer / -bezeichnung                             | 011303 Investition |                              |                                        |                  |
| Investitions-Nr. / -bezeichnung:                         | -                  |                              | Planungskosten Aufstockung Herder Str. |                  |
| <b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b> | Pflichtaufgabe     | <b>X</b><br>(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 € |
|---------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|----------|
| 2024          | 0113030010 / NEU               | 785100 | Auszahlung für Baumaßnahmen | <b>0</b> |

**Aus der Sitzungsvorlage ergibt sich folgender zusätzlicher Bedarf:****(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

| Haushaltsjahr | Kostenträger/ Investitions-Nr. | Konto  | Bezeichnung                 | Betrag €       |
|---------------|--------------------------------|--------|-----------------------------|----------------|
| 2024          | 0113030010 / NEU               | 785100 | Auszahlung für Baumaßnahmen | <b>110.000</b> |

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:**

| Haushaltsjahr | Kostenträger/ Investitions-Nr.                           | Konto  | Bezeichnung                 | Betrag €       |
|---------------|----------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|----------------|
| 2024          | 0113030010 / IO26250008 Am Feuerwehrhaus 17, Erweiterung | 785100 | Auszahlung für Baumaßnahmen | <b>110.000</b> |

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

Ja

(hier ankreuzen)

nein

x

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

X

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer  
Gesehen: Widersprecher



An den  
Bürgermeister  
Herrn Dr. Claus Pommer  
Am Rathaus 1  
  
40721 Hilden

15. Mai 2024

## Antrag

### **zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.05.2024 „Aufstockung des Gebäudes auf der Herderstraße 33-35“**

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, dass Gebäude auf der Herderstraße 33-35 aufzustocken.

Die Ausführung soll in Modulbauweise, z.B. nach dem Vorbild der Aufstockung der GGS am Elbsee oder etwa der, der Vonovia gehörenden, Wohngebäude auf der Beethovenstraße 6-8 realisiert werden.

#### **Begründung:**

Die Aufstockung von Gebäuden in Modulbauweise bietet sich an, um schnell und effizient zusätzlichen menschenwürdigen Wohnraum für geflüchtete Menschen in Hilden zur Verfügung zu stellen. Von Vorteil ist dabei auch, dass es nahezu keine zusätzlichen Anforderungen an die Statik der vorhandenen, aufzustockenden Gebäude gibt.

Durch das so neu geschaffene Unterbringungs-Angebot sollte gänzlich auf die Baumaßnahme auf der Hofstraße 98 verzichtet werden.

Die Hildener FDP vertritt nach wie vor die Ansicht, dass im Hinblick darauf, dass unklar ist wie viele geflüchtete Menschen in den nächsten Jahren nach Hilden kommen und untergebracht werden müssen und dass mit Rücksicht auf die angespannte städtische Haushaltslage unbedingt alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden müssen, um den kostspieligen und umstrittenen Neubau auf der Hofstraße 98 zu vermeiden.

gez.  
Rudolf Joseph  
Fraktionsvorsitzender

