

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 29.01.2026
AZ.:

WP 25-30 SV 26/006

Beschlussvorlage

Entwicklung Grundstück Benrather Str. 24

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Kultur und Heimatpflege	05.03.2026	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	25.03.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	15.04.2026	Entscheidung

Anlage 1: Auszug aus Niederschriften AKH, FuB und Rat in 2023 SV 26/046

Anlage 2: Auszug aus vorläufiger Niederschrift AKH 11.12.2025

Anlage 3: Zusammenfassung Ausstellung Lebensgrößen

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Hilden sagt Herrn Dr. Breloh für einen Zeitraum von drei Jahren verbindlich zu, dass die Stadt Hilden ihm oder einer von ihm zu benennenden juristischen oder natürlichen Person das Grundstück Benrather Str. 24 / Ellerstraße 1a im Wege eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von mindestens 30 Jahre zur Verfügung stellt, um auf Kosten des Erbbauberechtigten hier gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 240 ein Museum zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Zusammenfassung der Erläuterungen und Begründungen:

(mit Unterstützung von KI erstellt)

Die Sitzungsvorlage befasst sich mit der künftigen Entwicklung des städtischen Grundstücks Benrather Straße 24 / Ellerstraße 1a, für das verschiedene Optionen – von der Beibehaltung des Status quo bis zum privat finanzierten Museumsneubau – diskutiert wurden. Der erneut vorgetragene Vorschlag der Erbgemeinschaft greift Inhalte der in 2023 geführten Diskussion auf. Er sieht ein über Erbbaurecht vergebenes, privat finanziertes Museum für zeitgenössische Kunst vor, wobei aber die Stadt unter anderem Stellplätze sichern und langfristige Unterhaltungskosten übernehmen soll.

Planungsrechtlich ist eine kulturelle Nutzung zwar grundsätzlich zulässig, jedoch entsprechen die vorgeschlagenen Baukörper nicht den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 240; zudem ist die Stellplatzfrage, insbesondere über die Tiefgarage unter der Stadthalle, wirtschaftlich und rechtlich problematisch.

Angesichts der angespannten Haushaltslage und vorrangiger Pflichtaufgaben hält die Verwaltung weder die Erweiterung des Wilhelm-Fabry-Museums mit einer städtischen Finanzierung noch die Unterstützung eines privaten Museums durch eine dauerhaften Kostenübernahme für vertretbar.

Im Fazit empfiehlt die Verwaltung daher, dem Initiator für drei Jahre eine verbindliche Option auf ein mindestens 30-jähriges Erbbaurecht einzuräumen, damit - vergleichbar zu den wirtschaftlichen Bedingungen wie beim H6 „Haus Hildener Künstler“ an der Hofstraße - ein öffentlich nutzbares, aber privates Museum auf eigene Kosten errichtet, betrieben und unterhalten werden kann – so bleibt der Stadt die Chance auf eine städtebauliche Aufwertung ohne eigene finanzielle Belastung erhalten.

Erläuterungen und Begründungen:

Die hier vorliegende Sitzungsvorlage nimmt Bezug auf die Sitzungsvorlagen WP 20-25 SV 26/046 und WP 25-30 SV 41/007. Die Auszüge aus den Niederschriften sind dieser SV als Anlagen beigelegt, wobei die Niederschrift aus dem Ausschuss für Kultur- und Heimatpflege nicht-öffentlich ist, da die Niederschrift noch nicht vom Vorsitzenden unterzeichnet wurde.

Das Grundstück Benrather Straße 24 / Ellerstraße 1a liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240, der am 13.03.2012 in Kraft getreten ist. Für das Grundstück setzt der Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung mit mindestens zwei, maximal vier Vollgeschosse fest. In der auf dem städtischen Grundstück festgelegten Fläche für Gemeinbedarf sind nur „kulturelle Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zulässig, die über einen Zusatz in der Legende mit „Wilhelm-Fabry-Museum“ erläutert sind. Dieser Zusatz hat aber keine baurechtliche Bedeutung.

Das Grundstück ist auf Grundlage eines Ratsbeschlusses mit dem Nutzungsüberlassungsvertrag vom 29.08.2022 in Fortsetzung eines bestehenden Vertragsverhältnisses an die

Erbengemeinschaft Breloh zur Nutzung überlassen.

Die Überlassung des Gebäudes Benrather Str. 24 erfolgte zum Zwecke der Ausstellung von Kunstwerken. Hierzu wurde der ehemalige Apothekenraum durch den Nutzer zu einer Präsentationsfläche für Kunst und Kultur umgestaltet. Durch ein Schaufenster sollen zur Straße hin wechselnde Kunstwerke ausgestellt werden.

Die Überlassung des Gebäudes Ellerstr. 1a erfolgt lediglich zu Lagerzwecken.

Der Nutzungsüberlassungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.07.2032. Die Vertragslaufzeit verlängert sich jeweils um 12 Monate, sofern nicht einer der Vertragspartner mit einer Frist von 3 Monaten zum Vertragsende das Vertragsverhältnis kündigt.

In der Zeit von August 2025 bis Anfang November 2025 wurde testweise das Gebäude Benrather Straße 24 und der Garten für eine öffentliche Kunstaussstellung genutzt, in der Arbeiten von Heinz Breloh Skulpturen anderer zeitgenössischer Künstlerinnen und Künstler gegenübergestellt wurden. Kuratiert wurde die Ausstellung von dem Direktor des Skulpturenmuseums Marl, Herrn Georg Elben.

Laut Auskunft von Herrn Dr. Breloh, dem Sprecher der Erbgemeinschaft Breloh, konnten an den Öffnungstagen immer zwischen 10 bis 20 Besuchende begrüßt werden. Zum Zeitpunkt der vom Kreis Mettmann veranstalteten „Nacht der Museen“ konnten mehr als 80 Besuchende gezählt werden.

Einen Bericht zur testweise durchgeführten öffentlichen Kunstaussstellung ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Historie der Überlegungen zur künftigen Entwicklung des Grundstücks

Bereits auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 26/046 wurden im Ausschuss für Kultur- und Heimatpflege am 23.11.2023, im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen am 29.11.2023 und zum Schluss im Rat am 12.12.2023 über Vorschläge der Erbgemeinschaft Heinz Breloh (EGHB) diskutiert, wie das Grundstück Benrather Str. 24 und Ellerstraße 1a aus Sicht der Erbgemeinschaft weiterentwickelt werden könne.

Die EGHB hatte damals die Alternativen „Modulare Entwicklung des Grundstücks“ und „Bau eines großen Museums- und Veranstaltungskomplexes“ vorgeschlagen. Beide Entscheidungsalternativen wurden dargestellt und durch die Stadtverwaltung um die Alternativen „Beibehaltung Status Quo“ sowie „Konzept Erbbaurecht“ ergänzt.

Alternative 1: Beibehaltung Status Quo

Es besteht die Möglichkeit, den aktuellen Zustand laut Nutzungsüberlassungsvertrag vom 29.08.2022 weiterhin beizubehalten. Dies würde bedeuten, dass keine neuen baulichen Entwicklungen oder Schenkungen stattfinden würden, sondern im Schaufenster des Gebäudes Benrather Straße 24 wechselnde Kunstwerke ausgestellt werden und das Gebäude der Ellerstraße 1a weiterhin zu Lagerzwecken genutzt wird. Der bestehende Vertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren, der sich automatisch um ein Jahr verlängert, wenn er nicht fristgemäß gekündigt wird. Die Stadt kann über eine Folgenutzung frei entscheiden.

Alternative 2: Modulare Entwicklung des Grundstücks

Im Falle, dass die Stadt eine schrittweise Entwicklung beschließt, würde die Erbgemeinschaft die gesamte Sammlung für temporäre Ausstellungen zur Verfügung stellen. Zusätzlich dazu plant die Erbgemeinschaft, nach Abschluss der ersten baulichen Erweiterung bis voraussichtlich Sommer 2025, ein erstes Konvolut von Kunstwerken von Heinz Breloh der Stadt Hilden zu schenken. Laut der EGHB besteht auch die Möglichkeit, eine Vereinbarung zu treffen, die die zukünftige Schenkung weiterer Kunstwerke zu einem späteren Zeitpunkt an die Stadt regelt, sofern bis Mitte 2028 eine weitere Bauphase realisiert wird.

Alternative 3: Bau eines großen Museums- und Veranstaltungskomplexes

Wenn die Stadt entscheidet, den Bau eines großen Museums zu verfolgen, wird die Erbgemeinschaft umfangreiche Kunstwerke (nicht ausschließlich von Heinz Breloh) an die Stadt Hilden schenken, vorausgesetzt jedoch, dieses Vorhaben wird bis 2024 mit klaren und verbindlichen Umsetzungsplänen, einer Budgetierung und einer festgelegten Umsetzung beschlossen. Es ist ebenfalls wichtig, sicherzustellen, dass Teile dieser Schenkungen im Rahmen wechselnder Dauerausstellungen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Alternative 4: Konzept Erbbaurecht

Sowohl das Konzept „Kunst Kubus Hilden“ als auch der Neubau eines Museums erfordern kurz- und mittelfristig erhebliche Investitionen durch die Stadt Hilden. Eine alternative Möglichkeit besteht darin, dem noch zu gründenden Kunstverein das zentral in Hilden gelegene Grundstück in Form eines Erbbaurechtes zu überlassen. Der Kunstverein hätte die Möglichkeit, die Ausstellungsräume in Eigenregie zu erstellen und zu betreiben und damit die Präsentation der Sammlung der EGHB sicherzustellen. Der Kunstverein bleibt flexibel bei Erstellung, Gestaltung und Erweiterung von Gebäuden und kann bedarfsgerecht die Ausstellungsräume errichten. Die Sammlung verbliebe somit im Eigentum der EGHB oder ginge ggf. in das Vermögen des Kunstvereines.

Die Verwaltung hatte empfohlen, die Alternative 4 zu beschließen und mit der EGHB in Verhandlungen zu treten. Dabei sollten mögliche Vertragsinhalte - wie z.B. Laufzeit, Erbbauzins, Zuwendungsbedarf, etc. geklärt werden, um das Grundstück im Wege des Erbbaurechts zu übertragen und das Museum durch einen zu gründenden Kunstverein errichten sowie betreiben zu lassen.

Der Rat der Stadt Hilden hatte am 12.12.2023 entgegen der Empfehlung der Stadtverwaltung nach entsprechenden Vorberatungen beschlossen, den Status Quo (Alternative 1) beizubehalten.

Erneuter Vorschlag zur künftigen Entwicklung des Grundstücks

Seit 04.10.2025 liegt der Verwaltung erneut ein Vorschlag der Erbgemeinschaft Heinz Breloh zur Weiterentwicklung des Standortes zu einem „Ort für zeitgenössische Kunst“ in Form eines privat finanzierten Museumsbaus vor. Das dargestellte Szenario beinhaltet neben der Zurverfügungstellung von Grundstück und Gebäuden im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für einen symbolischen Euro pro Jahr auf mehrere Jahrzehnte (50 Jahre) u.a. die Ausweisung entsprechender Parkplätze sowie die langfristige Übernahme der Unterhaltungskosten für ein zu errichtendes Museum durch die Stadt Hilden.

In Absprache mit dem Sprecher der Erbgemeinschaft wird der Vorschlag in der Sitzung des Ausschusses für Kultur und Heimatpflege am 05.03.2026 zur Beratung gestellt, damit er im Zusammenhang mit dem Entwurf des städtischen Haushalts für das Jahr 2026 beraten werden kann.

Vorschlag der EGHB

Im Folgenden wird der neue Vorschlag der EGHB zitiert:

1. Die Stadt Hilden stimmt zu, dass die EGHB (bzw. eine noch zu gründende juristische Institution) im Rahmen eines zeitlich befristeten letter of intend das Grundstück Benrather Straße im Rahmen eines Erbaurechtsvertrages für einen symbolischen Euro pro Jahr auf mehrere Jahrzehnte zur Verfügung (50 Jahre) gestellt bekommt.
2. Die EGHB stimmt sich während der Laufzeit des letter of intend (2-3 Jahre) mit der Stadt Hilden

über die baulichen Entwicklungen und Entwicklungsoptionen von 2 Bauphasen ab.

Bauphase 1:

- Die Apotheke -als sehr robustes und erhaltenswertes Gebäude soll nicht abgerissen werden. Das Dach wird vollständig zurückgebaut. Ein drittes -nach außen umlaufend verglastes- Stockwerk mit Flachdach wird auf das Gebäude gesetzt. Die Apotheke mit einem quadratischen Grundriss wird dann zu einem Kubus mit einem Raumvolumen von ca. 1.300m³ entwickelt.
- Hinter der Apotheke wird eine ca. 4 x 10m große zweistöckige Glasfuge mit verglastem Aufzug angebaut. Im EG wird von der Ellerstraße her der Eingang zum Museum sein, im 1. Stock bildet die Glasfuge den Übergang von der Apotheke in den zweiten neu zu bauenden Kubus. Die Glasfuge wird etwa ein Raumvolumen von 300m³ haben.
- Hinter der Glasfuge wird ein dreistöckiger Kubus angebaut, mit einer Seitenlänge von je 12m. Das Raumvolumen wird ca. 1.700 qm betragen. Die an der Ellerstraße stehende Rotbuche kann auf jeden Fall erhalten bleiben.
- Die erste Bauphase würde insgesamt zu einem Bauvolumen von 3.300m³ führen.

Bauphase 2

- Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass der Platzbedarf des Museums noch größer wird, so könnte das Griechenhaus abgerissen und eine weitere Glasfuge sowie ein Kubus mit der Seitenlänge von 14-15 m an die Nachbarschaftsbebauung (Wohnhaus Ellerstraße 2) angebaut werden. Hierdurch ergibt sich ein weiteres Raumvolumen von bis zu 3.300m³, über dann 4 Stockwerke.

3. Vorbesprechungen mit einem potenziellen Co-Investor haben aber folgende Fragen bzw. erste Anforderungen ergeben, sofern die Baukosten ausschließlich privat finanziert werden:

- 3.1. Eine Erweiterung bzw. Neubau eines Museums wird immer die Frage mit sich bringen wie und wo entsprechende Parkplätze ausgewiesen sind. Von unserer Seite besteht kein Interesse an der Finanzierung teurer Tiefgaragenstellplätze, deshalb die Bitte, dass die Stadt Hilden das Parkhaus unter der Stadthalle zu einem öffentlichen Parkhaus mit Stellplätzen für die Besucher des Museums ausweist, bzw. eine alternative Lösung findet.
- 3.2. Die langfristigen Unterhaltskosten des Museumsgebäudes soll die Stadt Hilden übernehmen.
- 3.3. Die Investoren gründen einen Museumsverein, der fachlich und personell die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Betrieb des Museums übernimmt. Der Verein bestimmt auch die Strategie und Konzeption der wechselnden Ausstellungen, es soll aber ausschließlich zeitgenössische Kunst ausgestellt werden. Der Verein soll sich schwerpunktmäßig aus dem Sponsoring privater Mitglieder finanzieren, bzw. sollen ein oder mehrere Unternehmen im Rahmen ihrer sozio-kulturellen Verantwortung als zentrale und langfristige Sponsoren verpflichtet werden.

Abwägungen der Stadtverwaltung

Die kunsthistorische Bedeutung der Werke von Heinz Breloh ist der Verwaltung bewusst. Auch verdient das persönliche sowie auch erhebliche finanzielle Engagement der Erbgemeinschaft Heinz Breloh selbstverständlich höchste Wertschätzung. Im Rahmen der Möglichkeiten hat die Verwaltung deshalb in der Vergangenheit Maßnahmen wie die Einrichtung des Showrooms und die zeitlich begrenzte Nutzungsänderung zur Öffnung der „Alten Apotheke“ für die kürzlich gezeigte Ausstellung unterstützt.

Städtebaulich - Baurecht

Städtebaulich ist dem für die Ausstellung des Nachlasses genutzten Grundstück aufgrund seiner exponierten Lage am Rand der Innenstadt und im Kreuzungsbereich von Ellerstraße und Benrather Straße eine große Bedeutung beizumessen. Die gegenwärtig vom Grundstück

ausgehende Prägung des Stadtraums ist trotz der von der Erbgemeinschaft durchgeführten wesentlichen Aufwertungsmaßnahmen allerdings grundsätzlich mit einem Neubau noch verbesserungsfähig und -würdig.

Der Zustand der Gebäude und der Freiflächen auf dem Grundstück hat sich zwar erheblich verbessert, die baulich räumliche Situation ist allerdings, aufgrund eines fehlenden Abschlusses der jeweils straßenbegleitenden Bebauung und hinsichtlich einer mangelnden Fassung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, nicht zufriedenstellend.

Die bisher im Zusammenhang mit einer Erweiterung der bestehenden Nutzung diskutierten Vorschläge der „gereihten“ Kubi sind aus Sicht der Stadtverwaltung dahingehend ebenfalls noch nicht ausgereift. Es ist erkennbar, dass sie von innen heraus aus der Nutzung entwickelt wurden, ohne der für diesen Ort angemessenen städtebaulichen Wirkung ausreichend Rechnung zu tragen. Da die Lage für eine öffentliche - auch kulturelle - Nutzung aus städtebaulicher Sicht sehr geeignet ist, wurde für diesen Bereich der B-Plan Nr. 240 aufgestellt, mit dem Ziel, dort eine Erweiterung des Wilhelm-Fabry-Museums zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wurde am 13.03.2012 rechtskräftig und stellt das derzeit geltende Planungsrecht dar. Demnach ist als Art der Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 240 getroffenen Festsetzungen berücksichtigen insbesondere aber auch die städtebaulichen Anforderungen an die Gestaltung der Straßenecke. So wird die bebaubare Fläche straßenseitig durch Baulinien eingegrenzt, welche die Fluchten der Bebauung an der Benrather Straße und an der Ellerstraße aufnehmen, sowie ansonsten dem Straßenverlauf folgen und als Grundzug der Planung zwingend einzuhalten sind. Demgegenüber wird im rückwärtigen Bereich das Baufenster durch eine Baugrenze definiert. Im Bereich des Baufensters ist eine Untergrenze von zwei und eine Obergrenze von vier Geschossen vorgegeben.

Planungsrechtlich ist hinsichtlich der Art eine Nutzung des Grundstücks zu Ausstellungszwecken also grundsätzlich zulässig, wenn die Kriterien für eine Gemeinnützigkeit erfüllt werden.

Was die Baulinien angeht, so stellen sie einen Grundzug der Planung dar, von dem nicht generell befreit werden kann. Da das derzeit auf dem Grundstück befindliche Apothekengebäude zum Teil über die Baulinie vortritt, und somit teilweise außerhalb des Baufensters liegt, genießt es lediglich Bestandsschutz. Die in der Vorhabenbeschreibung der Erbgemeinschaft vorgeschlagene Aufstockung ist vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Eine zukünftige Neubebauung muss sich zwingend an den Baulinien anpassen.

Städtebaulich - Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung ist grundsätzlich auch für eine öffentliche Nutzung auf dem Grundstück ein Stellplatznachweis zu erbringen. Aufgrund der vorliegenden Angaben aus der Projektbeschreibung zur Ausstellung des Nachlasses Breloh lässt sich der Stellplatzbedarf leider nicht abschätzen. Planungsrechtlich wäre eine untergeordnete Anordnung von Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück grundsätzlich möglich, sofern innerhalb des Baufensters eine zwei- bis viergeschossige Bebauung entsteht, sowie die Schallschutzvorgaben für die Nachbargrundstücke eingehalten werden. Aus verkehrlicher Sicht müsste allerdings die Funktionsfähigkeit des Zu- und Abfahrtsbereichs vor dem Hintergrund der Nähe zum Kreuzungsbereich nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der Anziehungskraft für Besucher*innen aus anderen Städten ist die Parkplatzsituation am Standort Benrather-/Ellerstraße allerdings ein nicht zu unterschätzender Aspekt. Während am Gewerbepark-Süd neben einem attraktiven Ausstellungsraum und einer für Aktionen im Außenbereich nutzbaren Freifläche auch ausreichend Parkplätze vorhanden sind, bietet der Standort an der Benrather-/Ellerstraße zurzeit keine Parkmöglichkeiten für Besucher*innen in unmittelbarer Nähe.

In der Vorhabenbeschreibung der Erbgemeinschaft wird vorgeschlagen, die Tiefgarage an der Stadthalle öffentlich nutzbar zu machen und für den Stellplatznachweis auf dem Grundstück Ellerstraße / Benrather Straße zu nutzen. Auch hierzu können aufgrund des bisher nicht bekannten Stellplatzbedarfs jedoch nur überschlägige Aussagen getroffen werden.

Tatsächlich wurden die Voraussetzungen für eine öffentliche Tiefgarage unter der Stadthalle bereits im Jahr 2008 untersucht (WP 04-09 SV 26/053) und im Jahr 2013 erneut thematisiert (WP 09-14 SV 20/105). Im Ergebnis lagen die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb einer öffentlichen Tiefgarage unter der Stadthalle nicht vor. An dieser Einschätzung hat sich auch aus heutiger fachlicher Sicht nichts geändert. Maßgeblich zu dieser Einschätzung trägt bei, dass weitreichendere bauliche Veränderungen erforderlich sind, als noch zurzeit der Untersuchung im Jahr 2008, um die Tiefgarage der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen zu können. Einschlägige Vorschrift ist heute die Verordnung über Bau- und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 02.12.2016, welche unter anderem die Garagenverordnung NW ersetzt hat. Demnach wären Einstellplätze, Verkehrsflächen und Treppenräume so zu gestalten, dass sie den aktuellen Anforderungen der Sonderbauverordnung und der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW 2018) entsprechen. Im Detail wäre zum Beispiel zu prüfen, welche Auswirkungen sich auf die Entfernung, Anzahl und Abmessungen der Treppenhäuser sowie die Zu- und Abfahrten, aber auch die Be- und Entlüftung sowie die Beleuchtung usw. ergeben. Für eine öffentliche Tiefgarage ist auf jeden Fall nach § 122 Abs. 10 i.V.m. § 139 SBauVO ein Raum für eine ständig anwesende Aufsichtsperson herzustellen, oder eine dauerhafte Monitorkontrolle durch eine dauerhaft mit einer Aufsichtsperson besetzten Stelle mit der Gewähr einer im Störfall zeitlich angemessenen Erreichbarkeit einzurichten. Darüber hinaus sind gemäß § 122 Abs. 11 SBauVO Frauenparkplätze vorzusehen mit einer entsprechenden Überwachung auch der Zuwegung. Beides ist derzeit in der Tiefgarage unter der Stadthalle nicht gegeben. Die Untersuchung des Jahres 2008 ergab einen überschlägigen Investitionsbedarf von ca. 70.000 € um die Voraussetzungen für eine öffentliche Tiefgarage zu schaffen. Vor dem Hintergrund der geänderten rechtlichen und technischen Anforderungen ist nach fachlicher Einschätzung heute mit deutlich höheren Kosten zu rechnen.

Nicht zuletzt muss aber auch ein Betreiber für die Tiefgarage gefunden werden. Eine Abfrage der Stadt zur Ermittlung der Betriebskosten aus dem Jahr 2008, kam auf jährliche Aufwendungen in Höhe von 105.000 €. Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Betriebskosten seitdem ebenfalls erheblich gestiegen sind. Damals bestanden außerdem Zweifel an der Attraktivität der Tiefgarage aufgrund der versteckten Anfahrt und der unregelmäßigen Öffnungszeiten im Falle von Veranstaltungen. Insgesamt kam die Stadt in den Jahren 2008 und 2013 zu dem Ergebnis, dass eine öffentliche Tiefgarage unter der Stadthalle aufgrund der hohen Kosten und der fehlenden Attraktivität nicht wirtschaftlich zu betreiben sei. Aus fachlicher Sicht sind die angeführten Argumente auch heute noch stichhaltig.

Eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage wird von der Stadtverwaltung nicht empfohlen.

Kulturangebot

Im Kulturangebot der Stadt Hilden hat der Bereich der Bildenden Kunst eine sehr große Bedeutung, dies sowohl als qualitativ hochwertiges Angebot für die Hildener Bürgerinnen und Bürger als auch mit Wirkung und Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus. Über viele Jahre hinweg wurde ein Ausstellungswesen im Bereich der Bildenden Kunst aufgebaut, das seinesgleichen in Kommunen gleicher Größe sucht. In der Städtischen Galerie im Bürgerhaus sowie insbesondere im Kunstraum im Gewerbepark Süd, den die Gebrüder Braun seit Jahren für Ausstellungen des Kulturamtes zur Verfügung stellen, finden regelmäßig hochkarätige Ausstellungen namhafter, insbesondere zeitgenössischer Künstler*innen statt, die in großer Zahl Kunstinteressierte aus Hilden sowie aus der ganzen Region besuchen. Dies zeigt, dass der zeitgenössischen Kunst im Kulturangebot der Stadt Hilden eine sehr große Bedeutung beigemessen wird und Hilden als Ausstellungsort für zeitgenössische Kunst aktuell bereits in der Kunstszene bekannt ist. Inwieweit eine weitere Ausstellungsfläche mit diesem Schwerpunkt Hilden

als Kunst- und Museumsstandort noch attraktiver machen könnte, ist nach der gerade erfolgten ersten Ausstellung am Standort „Alte Apotheke“ schwer einzuschätzen.

Hinsichtlich einer möglichen Wechselwirkung eines Museums für zeitgenössische Kunst am Standort „Alte Apotheke“, wie von der Erbegemeinschaft vorgeschlagen, mit dem Wilhelm-Fabry-Museum sind u.a. zwei Aspekte zu betrachten.

1. Das Wilhelm-Fabry-Museum ist ein medizinhistorisches Spezialmuseum, das die Zeit Wilhelm Fabrys in das Zentrum rückt. Es verfügt über eine umfangreiche Sammlung, die medizinhistorische Geräte, Bücher, Grafiken und Gemälde umfasst. Unter den über 600 Exponaten werden die Themen Arzt und Patient, Diagnose und Therapie, Krankheit und Heilung im Wandel ihrer Wahrnehmung dargestellt. In den Ausstellungen werden u.a. Werke der Bildenden Kunst gezeigt, vom Grundsatz her ist es aber kein Kunstmuseum. Eine unmittelbare Wechselwirkung mit einem Museum für zeitgenössische Kunst ist entsprechend nicht erkennbar.
2. Wie bereits eingangs erläutert, war mit dem Erwerb der Grundstücke Ellerstraße 1a und Benrather Straße 24 durch die Stadt verbunden, dort zu gegebener Zeit einen Museumsneubau als Erweiterung des Wilhelm-Fabry-Museums zu errichten. Die aktuelle Haushaltslage wird zwar auf absehbare Zeit keine Möglichkeit bieten, einen Neubau für das Wilhelm-Fabry-Museum zu errichten, die Zurverfügungstellung des Grundstücks im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren aber wäre gleichbedeutend mit einer Aufgabe der Erweiterungspläne. Eine Mitnutzung des Museumsgebäudes in der von der Erbegemeinschaft vorgeschlagenen Bauweise erscheint nach erster Einschätzung nicht möglich, da die vorrangige Präsentation von Skulpturen, wie den Werken von Heinz Breloh, gänzlich andere räumliche Gegebenheiten erfordert als Exponate, wie sie das Wilhelm-Fabry-Museum themenbezogen in seinen Ausstellungen zeigt.

Übernahme Unterhaltungskosten

Die EGHB schlägt vor, dass die langfristigen Unterhaltungskosten durch die Stadt Hilden übernommen werden. Die Unterhaltungskosten sind abhängig von der Art und Weise der Ausführung des Gebäudes und lassen sich mit dem derzeitigen Kenntnisstand nur schwer abschätzen. Überschlägig kann eine Summe von 10 Euro / m³ BRI für die bauliche Unterhaltung angesetzt werden. Hinzu kommen die Kosten für Reinigung, Energie als wesentliche weitere Kostenfaktoren.

Fazit

Die von der Erbegemeinschaft angefragte Nutzung zur Präsentation der Werke von Heinz Breloh ist auf dem Grundstück grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Allerdings entsprechen die vorgeschlagenen Gebäude nicht den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 240. Darüber hinaus ist die Frage des Stellplatznachweises nicht gelöst. Ein Stellplatznachweis in der Tiefgarage unter der Stadthalle wäre mit Kosten verbunden und wird deshalb von der Stadtverwaltung nicht empfohlen.

Jedoch ist vor dem Hintergrund der strukturellen Unterfinanzierung des städtischen Haushalts und der vielen für die Stadtgesellschaft wichtigen Investitionen der Neubau einer Erweiterung des Wilhelm-Fabry-Museums auf Kosten der Stadt aus Sicht der Stadtverwaltung nicht zu verantworten und nicht zu finanzieren. Andere Bauprojekte wie z. B. im Bereich des Ausbaus der Kindertagesstätten und des Schulbaus sowie der Feuerwehr binden in den nächsten Jahrzehnten erhebliche Finanzmittel der Stadt, sind aber im Gegensatz zur Erweiterung eines Museums keine freiwillige Leistung.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Stadtverwaltung, **nicht** auf die Chance auf eine notwendige städtebauliche Aufwertung des Areals zu verzichten.

Deshalb wird nach Rücksprache mit Herrn Dr. Breloh der Vorschlag unterbreitet, diesem für den Zeitraum von drei Jahren die Option einzuräumen, das Grundstück ihm oder einer von ihm zu benennenden juristischen oder natürlichen Person im Wege eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von mindestens 30 Jahre zur Verfügung zu stellen, um auf Kosten des Erbbauberechtigten dort ein Museum zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Dies sollte mit den wirtschaftlichen Bedingungen wie beim H6 „Haus Hildener Künstler“ an der Hofstraße vergleichbar sein - auch wenn die Ausrichtung der beiden Projekte beim H6 mit der Unterstützung von überwiegend Hildener Künstler*innen und beim hier diskutierten Vorschlag mit der Ausrichtung auf ein regionales bzw. überregionales Publikum etwas anders orientiert sind.

Die drei Jahre liegen innerhalb der Laufzeit des Nutzungsüberlassungsvertrags, so dass sich bis zum 31.07.2032 der Status Quo nur mit Zustimmung der Stadt ändern kann.

In den vorgeschlagenen drei Jahren und der verbindlichen Zusage zum Abschluss eines Erbbaurechts hat Herr Dr. Breloh die Zeit und auch die wirtschaftliche Perspektive, „sein“ Projekt wirtschaftlich und baulich auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen sowie ggfs. Mäzene für das Projekt zu begeistern.

Die Stadt Hilden wahrt die Chance, ohne Kosten für die Stadt ein öffentlich nutzbares Gebäude an einer baulich problematischen Lage zu erhalten, das entsprechend den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans den Bereich an der verkehrsreichen Kreuzung Benrather Straße / Berliner Straße / Ellerstraße baulich abschließt.

Gez.

i.V.

Sönke Eichner

1. Beigeordneter

Klimarelevanz:

Gebäudeneubauten sind klimarelevant, da sie erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen haben. Die Herstellung von Baustoffen, Bauaktivitäten und die Inbetriebnahme verursachen CO₂-Emissionen. Die Stadt Hilden strebt bei Neu- und Erweiterungsbauten eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise an.

Inklusionsrelevanz:

Der mögliche Neubau des Museums ist als öffentlich zugängliche, kulturelle Einrichtung grundsätzlich inklusionsrelevant. Ziel ist es, allen Menschen – unabhängig von körperlichen, sensorischen, kognitiven oder sozialen Einschränkungen – einen gleichberechtigten Zugang zu kulturellen Angeboten zu ermöglichen.

Bei Planung, Bau und Betrieb des Museums sind daher die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit (insbesondere BauO NRW, DIN-Normen zur Barrierefreiheit, Behindertengleichstellungsgesetz NRW) zu beachten. Hierzu zählen insbesondere:

- barrierefreie Erschließung des Gebäudes (stufenlose Zugänge, Aufzüge),
- barrierefreie Sanitäreanlagen,
- ausreichende Bewegungsflächen,
- taktile und visuelle Leitsysteme,
- Berücksichtigung von Anforderungen seh- und hörbeeinträchtigter Menschen.

Die konkrete Umsetzung der Barrierefreiheit erfolgt im Rahmen der weiteren Objektplanung und ist durch den Erbbauberechtigten sicherzustellen.

Der Beschluss selbst begründet noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf einzelne Personengruppen, eröffnet jedoch die Möglichkeit, ein inklusiv gestaltetes kulturelles Angebot zu schaffen.

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 20-25 SV 26/046
Betreff:	Entwicklung Grundstück Benrather Str. 24 Entwicklung Grundstück Benrather Str. 24 Entwicklung Grundstück Benrather Str. 24	

23.11.2023 Ausschuss für Kultur und Heimatpflege

TOP 7

Herr Brehmer begrüßte die Möglichkeit, Exponate von Breloh anzusehen. Wird aber der Kubus errichtet, nimmt man sich die Möglichkeit, an dieser Stelle später ein Museum wie geplant zu errichten. Aus diesem Grunde stimme die Fraktion für Variante 1.

Frau Wiemers sprach sich für ihre Fraktion ebenfalls für die Variante 1 aus.

Auch die Fraktion der FDP mit Herrn Basmaji entschied sich für die Variante 1. Zuvor wollte er aber noch wissen, wie es zu den hohen Planungskosten von 400.000 € bei Variante 2 käme. Herr Stuhlträger erklärte, dass es sich um eine größere Gebäudeplanung und keine Freiflächenplanung handelt.

Frau Gronemeyer sprach sich ebenfalls für Variante 1 aus.

Frau Reffgen empfand die Variante 3 eher als Traum und stimmte für die Variante 4, sofern es kostenneutral gelöst werden kann.

Frau Prof. Dr. Haupt würde das Grundstück auf keinen Fall aus der Hand geben und stimmte auch für die Variante 1.

Dass über einen Kunstverein nachgedacht werden sollte, befürwortete Frau Gronemeyer.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung durch den Ausschuss für Kultur und Heimatpflege und durch den Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen folgende Alternative weiter zu verfolgen:

1. Der „Status quo“ gemäß Ratsbeschluss vom 22.06.2022 wird beibehalten.
oder
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Architektur und Gebäudetechnik bis Leistungsphase II inkl. Kostenschätzung) den Umbau des Gebäudes Benrather Straße 24 sowie des „Kunst Kubus Hilden“ zu prüfen. Hierfür werden im Haushalt 2024 Produkt 011303 200.000 Euro für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt.

oder

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Architektur und Gebäudetechnik bis Leistungsphase II inkl. Kostenschätzung) den Neubau eines Museums- und Veranstaltungskomplexes zu prüfen.
Im ersten Schritt ist hierfür ein Raumbuch zu entwickeln und dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.
Hierfür werden im Haushalt 2024 Produkt 011303 400.000 Euro für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt.

oder

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der EGHB in Verhandlungen zu treten, um mögliche Vertragsinhalte - wie z.B. Laufzeit, Erbbauzins, Zuwendungsbedarf, etc.) zu ermitteln, um das Grundstück im Wege des Erbbaurechts zu übertragen und den Kunst Kubus Hilden durch den zu gründenden Kunstverein errichten sowie betreiben zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich Variante 1 beschlossen

29.11.2023 Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen

TOP 11

Rm Frau Anfang, CDU, ergriff das Wort und schlug vor, ausschließlich über den Alternativvorschlag 1 abstimmen zu lassen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung durch den Ausschuss für Kultur und Heimatpflege und durch den Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen folgende Alternative weiter zu verfolgen:

1. Der „Status quo“ gemäß Ratsbeschluss vom 22.06.2022 wird beibehalten.

oder

2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Architektur und Gebäudetechnik bis Leistungsphase II inkl. Kostenschätzung) den Umbau des Gebäudes Benrather Straße 24 sowie des „Kunst Kubus Hilden“ zu prüfen.
Hierfür werden im Haushalt 2024 Produkt 011303 200.000 Euro für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt.

oder

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Architektur und Gebäudetechnik bis Leistungsphase II inkl. Kostenschätzung) den Neubau eines Museums- und Veranstaltungskomplexes zu prüfen.
Im ersten Schritt ist hierfür ein Raumbuch zu entwickeln und dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.
Hierfür werden im Haushalt 2024 Produkt 011303 400.000 Euro für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt.

oder

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der EGHB in Verhandlungen zu treten, um mögliche Vertragsinhalte - wie z.B. Laufzeit, Erbbauzins, Zuwendungsbedarf, etc.) zu ermitteln, um das Grundstück im Wege des Erbbaurechts zu übertragen und den Kunst Kubus Hilden durch den zu gründenden Kunstverein errichten sowie betreiben zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Alternative 1

Mehrheitlich beschlossen bei :

14 Ja-Stimmen CDU, SPD, Bündnis90/Die Grünen, FDP, AfD

1 Nein-Stimme BA

12.12.2023 Rat der Stadt Hilden

TOP 11

Rm Reffgen/BA erklärte, dass seine Fraktion sich für die Alternative 4 ausspreche, da - sofern ein Kulturförderverein gegründet werde - eine Lösung ohne Belastung des städt. Haushalts möglich wäre.

Rm Joseph/FDP führte aus, dass die Alternative 4 nicht den Vorstellungen seiner Fraktion entspreche. Das Grundstück könne mittelfristig besser genutzt werden. Seine Fraktion spreche sich daher für Alternative 1 aus.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, schlug der Vorsitzende eine Alternativ-Abstimmung zu den Alternativen 1 und 4 vor. Es erhob sich kein Widerspruch.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung durch den Ausschuss für Kultur und Heimatpflege und durch den Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen folgende Alternative weiter zu verfolgen:

1. Der „Status quo“ gemäß Ratsbeschluss vom 22.06.2022 wird beibehalten.

oder

2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Architektur und Gebäudetechnik bis Leistungsphase II inkl. Kostenschätzung) den Umbau des Gebäudes Benrather Straße 24 sowie des „Kunst Kubus Hilden“ zu prüfen. Hierfür werden im Haushalt 2024 Produkt 011303 200.000 Euro für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt.

oder

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Architektur und Gebäudetechnik bis Leistungsphase II inkl. Kostenschätzung) den Neubau eines Museums- und Veranstaltungskomplexes zu prüfen. Im ersten Schritt ist hierfür ein Raumbuch zu entwickeln und dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. Hierfür werden im Haushalt 2024 Produkt 011303 400.000 Euro für Sach- und

Dienstleistungen bereitgestellt.

oder

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der EGHB in Verhandlungen zu treten, um mögliche Vertragsinhalte - wie z.B. Laufzeit, Erbbauzins, Zuwendungsbedarf, etc.) zu ermitteln, um das Grundstück im Wege des Erbbaurechts zu übertragen und den Kunst Kubus Hilden durch den zu gründenden Kunstverein errichten sowie betreiben zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Alternative 1

57 Stimmen (CDU, SPD, Grüne, FDP, AfD, Allianz, Rm Erbe)

Alternative 4

4 Stimmen (BGM Pommer, BA)

Dr. Ludger Breloh

Kiefernweg 2

40723 Hilden

Stadt Hilden,

Dezernat IV

Peter Stuhlträger

Sehr geehrter Herr Stuhlträger

Hiermit möchte ich mich nochmals bedanken, dass Sie mir im letzten Jahr eine befristete Ausnahmengenehmigung erteilt haben, um von August 2025 bis November 2025 die „**Apotheke**“ an der Benrather Straße für eine öffentliche Kunstaussstellung nutzen zu dürfen.

Wier vereinbarten, dass ich Ihnen eine kurze Zusammenfassung der gemachten Erfahrungen zukommen lasse, diesem Wunsch komme ich hiermit wie folgt nach:

1. Mir war es sehr bewusst, dass eine Ausstellung von zeitgenössischer Kunst nur dann von Interesse sein würde, wenn diese für die Besuchenden eine Attraktion und ein Erlebnis sein würde.
2. Ein wesentlicher Teil des Erlebnisses war, dass wir nicht nur die Ausstellungsräume im EG und in der 1. Etage mit einer Ausstellung bespielen, vielmehr war es ein Teil des Konzeptes den Garten als erweiterten Ausstellungsraum und als Ort des Verweilens zu präsentieren. Der Garten wurde mit wichtigen Bronze- Terrakotta- und Steinskulpturen des Bildhauers Heinz Breloh bespielt, ergänzt um Tische und Stühle, um hier zu verweilen und mit mir bzw. anderen Ausstellungsbesuchern in den Dialog treten zu können. Von diesem Angebot wurde sehr intensiv Gebrauch gemacht, zumal auch Getränke angeboten wurden.
3. Die eigentliche Kunstaussstellung sollte wichtige Arbeiten des aus Hilden stammenden Bildhauers Heinz Breloh künstlerischen Positionen anderer sehr renommierter Bildhauer des 20. Jahrhunderts gegenüberstellen. Konzept der Ausstellung sollte sein, eine einmalige und erstmalige Gegenüberstellung von Skulpturen zu zeigen, die Einfluss auf das künstlerische Schaffen von Heinz Breloh hatten.
4. Kuratiert wurde die Ausstellung von dem Direktor des Skulpturenmuseums Marl Herrn Georg Elben, der es durch seine Initiative ermöglichte, dass wir die Ausstellung „**Lebensgrößen**“ mit ergänzenden Arbeiten ikonischer Bildhauer bzw. einer

Bildhauerin aus dem 20. Jahrhundert realisieren konnten. So wurden im Inneren der Apotheke sowie im Garten Skulpturen der renommierten italienischen Bildhauer **Emilio Greco** und **Marino Marini** sowie u.a. mit der Skulptur Don Quijote der französischen Bildhauerin **Germaine Richier** eine hochkarätige und künstlerisch sehr wertvolle Ausstellung angeboten.

5. Die als Leihgaben zur Verfügung gestellten Kunstobjekte hatten alleine einen Versicherungswert von 5, 1 Mio €, allein die Skulptur Don Quijote wurde hier mit 3,4 Mio € an Wert veranschlagt, zumal bereits in der Vergangenheit bei Sotheby's in London ein anderer Guss der Skulptur Don Quijote für 3,4 Mio € versteigert wurde.
6. Allein die Versicherungs- und Transportkosten sowie die Installationen von ergänzender Sicherheitstechnik haben mit über 30.000 € zu Buche geschlagen, um die Ausstellung realisieren zu können.
7. Im Ergebnis hat die Ausstellung „Lebensgrößen“ ein enormes Interesse und positive Reaktionen von Seiten des Fachpublikums hervorgerufen, so wurde umfangreich über die Ausstellung in der Westart im 3. TV Programm und bei TTT berichtet. Wichtige Kuratoren und Museumsdirektoren haben die Ausstellung besucht, die Resonanz war aus meiner Sicht sehr gut. So haben u.a. die Direktorinnen des Kunstmuseums in Bochum sowie der Kunsthalle in Kiel aber auch des Kolumba Museums in Köln für zukünftige Ausstellungen Leihgabe in Aussicht gestellt. Die Ausstellung Lebensgrößen hat auch dazu beigetragen, dass Anfang des Jahres 2026 eine sehr viel beachtete Kunstaussstellung unter dem Titel DIE SENKRECHTE im Colonia Haus in Köln stattfand, mit Werken des Bildhauers Heinz Breloh als Ankerkünstler
8. Die Reaktion des Hildener Publikums war aus meiner Sicht gut. So haben wir im Schnitt an den Öffnungstagen immer zwischen 10-20 Besucher begrüßen können, lediglich ein Freitag war wortwörtlich ins Wasser gefallen, da kamen auf Grund eines Unwetters nur 2 Besucher.
9. In der Nacht der Künstler veranstaltet durch den Kreis Mettmann kamen mehr als 80 Besucher, die letzten Besucher gingen erst nach 00:00 da man im Garten bei mehreren Flaschen Wein den „lieben Gott einen guten Mann sein ließ“

Hilden im Februar 2026

Dr. Ludger Breloh