



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
69 Umweltamt

Betreff:

Standortsuche Tierheim

Beratungsfolge:

12.01.2006 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
26.01.2006 Umweltausschuss
01.02.2006 Bezirksvertretung Haspe
14.02.2006 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
15.02.2006 Bezirksvertretung Hagen-Nord
16.02.2006 Haupt- und Finanzausschuss
23.02.2006 Stadtentwicklungsausschuss
02.03.2006 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt im Sinne eines für die Zukunft des städt. Tierheims nachhaltigen und Entwicklungsfähigen Konzepts:

- eine Neubaulösung an der Hasselstraße zu verwirklichen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen,
- das vorliegende Raumprogramm mit dem Ziel einer Kostenreduzierung zu überarbeiten,
- Haushaltsmittel unter Beachtung der genehmigten Kreditlinie zu einem haushaltsverträglichen Zeitpunkt einzustellen.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren im Mai 2006



Die Situation des städt. Tierheims ist veränderungsbedürftig.

Durch Beschluss des UWA vom 20.11.2003 zur Vorlage „Perspektive Tierheim“ (700040/03) wurde die Verwaltung beauftragt:

- einen alternativen Standort für den Fall der Notwendigkeit einer Verlagerung des Tierheims zu suchen
- für den jetzigen Standort aufgrund der Altlastenproblematik ein Sanierungsgutachten zu beauftragen, um die Eignung als Wohnbaufläche zu klären
- Finanzierungs- und Betreibermodelle zu untersuchen

Es wurden daraufhin 8 mögliche Standorte im gesamten Stadtgebiet untersucht und nach einer einheitlichen Kriterienliste vorbewertet. Die Ergebnisse wurden in der Vorlage der Verwaltung vom 06.05.04 (0337/2004) den politischen Gremien vorgelegt und als Zwischenbericht zur Kenntnis genommen.

Die Untersuchung legt dabei drei verbleibende Standorte der engeren Wahl fest:

1. **Standort Hasselstraße, Eilpe, (Priorität 1)**
2. **Standort Asker Straße, Haspe, (Priorität 2)**
3. **Standort Kaisberg, Vorhalle, (Priorität 3)**

In die jetzige Untersuchung wurden folgende Standorte zusätzlich einbezogen:

4. **Standort Gut Niederste Hülsberg, Vorhalle**
5. **Standort Natorpstr. 40, vorh. städt. Tierheim**

Der Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.10.05 unabhängig von einer Vorlage beschlossen, ergänzend bestimmte Untersuchungen für eine Konkretisierung des Tierheimstandortes an der Hasselstraße durchzuführen.

Ergebnis aller Untersuchungen

Die vergleichende Bewertung der 5 Standorte führt zu dem Ergebnis, dass der Standort Hasselstraße geeignet, der jetzige Standort Natorpstraße bedingt geeignet ist, die drei übrigen Standorte auszuschließen sind.

Zwischen Hasselstraße und Natorpstraße ist eine dezidierte Abwägung erforderlich.

Die Natorpstraße ist zwar die kostengünstigere der beiden Varianten, manifestiert aber viele wesentliche Nachteile. Zu nennen sind insbesondere:

- funktionelle Mängel werden nicht vollständig beseitigt
- geringe Auslaufflächen
- schlechte Erreichbarkeit, kaum Parkmöglichkeiten, damit schlechtere Abgabekurve
- vor allem keine Erweiterungsmöglichkeiten (Pensionstierhaltung/Tagesstätte, Friedhof), damit Erschließung von Einnahmequellen unmöglich
- städtebauliche Konflikte

Eine Neubaulösung bietet dagegen die Möglichkeit, alle funktionalen Anforderungen zu erfüllen. Darüber hinaus gestattet die Größe des Grundstücks Erweiterungen um optionale Programmbestandteile, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sichern und Einnahmequellen erschließen. Im Falle einer Entscheidung für einen Neubau wird sich der Tierschutzverein finanziell einbringen.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 1086/2005
Teil 3 Seite 1	Datum: 02.12.2005

Ausgangslage

Die Situation im städtischen Tierheim Natorpstraße ist in verschiedener Hinsicht veränderungsbedürftig.

Die vorhandenen Gebäude weisen bauliche Mängel auf, die Verhältnisse sind beengt. Durch Hinzufügen von einzelnen Kleingebäuden (Hütten) auf dem Grundstück ist ein ungeordnetes Konglomerat von Gebäuden entstanden, das einen funktionellen und wirtschaftlichen Betrieb nur schwer ermöglicht. Auslaufflächen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Saisonabedingt entstehen Unterbringungsgänge. Das Tierschutzgesetz schreibt Mindestgrößen für die Hundeboxen vor, die in dem in den 50er Jahren errichteten Gebäude nicht eingehalten wurden. Eine Erweiterung wurde mehrfach von der Bezirksregierung Arnsberg eingefordert. Der infolgedessen notwendige und bereits durchgeführte Umbau ging zu Lasten der vorhandenen Anzahl der Boxen.

Das Tierheim ist nur ungünstig über schmale Anwohnerstraßen zu erreichen, die Parkmöglichkeiten sind gering. Bei Eis und Schnee tauchen regelmäßig Probleme auf, da nicht geräumt und gestreut wird.

Die zu berücksichtigenden Lärmschutzanforderungen erschweren die Erweiterung der bestehenden Anlagen. Der Abstand zur Wohnbebauung verringert sich kontinuierlich. Der Lärmschutz wird damit immer mehr zu einem Problem.

Gleichzeitig wäre es im weitergehenden Interesse des Tierschutzvereins wünschenswert, das Angebot zu erweitern (Tierfriedhof, Pensionstierabteilung, Teich).

Beschlusslage

Durch Beschluss des Umweltausschusses vom 20.11.2003 zur Vorlage „Perspektive Tierheim“ (700040/03) wurde die Verwaltung beauftragt:

- einen alternativen Standort für den Fall der Notwendigkeit einer Verlagerung des Tierheims zu suchen
- für den jetzigen Standort aufgrund der Altlastenproblematik ein Sanierungsgutachten zu beauftragen, um die Eignung als Wohnbaufläche zu klären
- Finanzierungs- und Betreibermodelle zu untersuchen

Es wurden daraufhin 8 mögliche Standorte im gesamten Stadtgebiet untersucht und nach einer einheitlichen Kriterienliste vorbewertet. Die Ergebnisse wurden in der Vorlage der Verwaltung vom 06.05.04 (0337/2004) den politischen Gremien vorgelegt und als Zwischenbericht zur Kenntnis genommen.

Die Untersuchung legt dabei drei verbleibende Standorte der engeren Wahl fest:

1. **Standort Hasselstraße, Eilpe, (Priorität 1)**
2. **Standort Asker Straße, Haspe, (Priorität 2)**
3. **Standort Kaisberg, Vorhalle, (Priorität 3)**

Diese Festlegung ist verbunden mit der Ankündigung, die drei Standorte genauer zu prüfen und um Aussagen zu den Kosten für die Erschließung und Liegenschaften sowie notwendige Gutachten zu ergänzen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 2

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

In die jetzige Untersuchung wurden aus unterschiedlichen Gründen folgende Standorte zusätzlich einbezogen:

Standort Gut Niederste Hülsberg, Vorhalle

Auf Anregung des Tierschutzvereins wurde zusätzlich das Grundstück Gut Niederste Hülsberg, Weststraße, Vorhalle, in die Untersuchung aufgenommen. Auf dem Grundstück befinden sich ein denkmalgeschütztes niederdeutsches Hallenfachwerkhaus sowie Stallungen aus massivem Bruchstein.

Das Grundstück wird von der Eigentümerin zum Verkauf angeboten und war in der Vergangenheit schon einmal als Tierheimstandort in der Diskussion. Die günstige Lage am Stadtrand im Außenbereich und innerhalb des Gebietes des Ruhtalprojektes lässt eine erneute Untersuchung dieses Standortes als sinnvoll erscheinen.

Standort Natorpstr. 40, vorh. städt. Tierheim

Darüber hinaus sollte eine Verbesserung am jetzigen Standort in der Natorpstraße aus Gründen der Vergleichbarkeit mit in die Betrachtung einbezogen werden.

Das Grundstück ist in städt. Eigentum. Es ist vergleichsweise klein. Durch die über Jahre entstandene ungeordnete Bebauung mit Kleintierunterkünften hat sich ein nicht gut funktionierender Betrieb entwickelt, der den ohnehin geringen Platz schlecht nutzt.

Des weiteren veranlasste die heranrückende Wohnbebauung auf dem Kratzkopf zu Überlegungen, den Standort Tierheim aufzugeben, um die Fläche im städtebaulichen Interesse für Wohnbebauung freizumachen und einen Verkaufserlös für einen Tierheimneubau an anderer Stelle zu verwenden.

Wegen ihrer innenstadtnahen Lage ist die städtische Fläche grundsätzlich für eine Entwicklung zur Wohnbaufläche geeignet. Diese Vorstellung soll auch in das Stadtbezirkskonzept Mitte bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Aus dieser Sicht ist der Erhalt als Tierheimstandort wegen der Konflikte zur Wohnbebauung problematisch.

Das Gelände ist mit Schadstoffen belastet. Als wesentliches Ergebnis einer Gefährdungsabschätzung aus 1995 wurde festgestellt, dass eine Weiterführung des Tierheimbetriebes möglich ist, wenn die vorhandene Oberflächenversiegelung bestehen bleibt und Neuentstehung von Vegetationslücken unterbleibt.

Ein dazu ergänzend beauftragtes Sanierungsgutachten, das die Eignung des Geländes für eine Wohnbebauung prüfen und zusätzlich den erforderlichen Sanierungsaufwand einschätzen sollte, beziffert einen erheblichen Sanierungskostenaufwand.

Bei Ansatz des nächstgelegenen Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Kosten für die Flächenentwicklung und für die erforderliche Altlastensanierung wird daher kein nennenswerter Verkaufserlös zu erzielen sein.

Die in der Vorlage vom 19.11.03 bezifferte Voraussetzung, einen Vermarktungserlös von 1.000.000 € als Grundstock für einen Tierheimneubau zu erzielen, ist aus heutiger Sicht demzufolge unrealistisch. Ein wirtschaftlicher Beitrag für den Neubau eines Tierheims ist aus dem Verkauf des Grundstücks nicht zu erwarten.

Eine Optimierung des Tierheimbetriebes am jetzigen Standort sollte zu Vergleichszwecken folglich auf jeden Fall mit untersucht werden.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 3

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

Zielsetzung/ Grundlagen

Ziel der Standortsuche ist die Sicherstellung eines störungsfrei funktionierenden Tierheimbetriebes.

Wegen der heranrückenden Wohnbebauung ist abzuwägen, ob die Aufgabe des jetzigen Tierheimstandortes im Interesse der Errichtung eines zusammenhängenden, geordneten Wohngebietes sinnvoll ist.

Darüber hinaus besteht der Wunsch, nach Möglichkeit das Angebot um Pensionstierzahaltung, Tierfriedhof, Teichanlage und Ausführflächen zu erweitern (Hintergrund: Erschließung von neuen Einnahmequellen).

Die einzelnen Standorte wurden nach folgenden objektiven Kriterien untersucht:

- Grundstücksgröße/ Lage
- Verfügbarkeit
- Planungsrecht, baurechtliche Einordnung
- Erschließung (Kanalisation, Verkehr)
- Abstand zur umliegenden Bebauung, Lärmschutz
- Bodenbelastungen
- Kosten

Datenblätter zu den einzelnen Standorten mit Aussagen zu den oben genannten Kriterien sind als Anlage B 1-5 Bestandteil dieser Vorlage.

Die Kernaussagen dieser Datenblätter sind zusätzlich in tabellarischer Form als Anlage A aufbereitet.

Flächenbedarfe für Gebäude und Grundstück wurden in einer Nutzungskonzeption des Umweltamtes vom 23.02.04 festgelegt (s. Anlage D). Auf dieser Grundlage wurde ein konzeptueller Vorentwurf (Flächennachweis) als Grundlage für die zu ermittelnden Kosten entwickelt. Es wurde eine einfache Bauform (nebeneinander gestellte Riegel) in kostengünstiger Holzbauweise gewählt, die aufgrund einer Rasterung flexible Grundrisslösungen sowie Vergrößerung und Verkleinerung zulässt. Lagepläne mit einer möglichen Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück sind als Anlage C 1-5 Bestandteil dieser Vorlage. Die optionalen Bestandteile des Raumprogramms (Pensionstierzahaltung, Freigehege, Teich, Tierfriedhof) wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Die von den Anlagen ausgehende Lärmbelastung für die Umgebung hat erheblichen Einfluss auf die Auswahl eines geeigneten Standortes.

Konkrete Lärmschutzzutachten bzw. -prognosen wurden mit Rücksicht auf die Kosten bisher nicht in Auftrag gegeben.

Für eine Vorabeinschätzung wurde eine Abhandlung über Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft von Tierhaltungen des ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsfor schung) zu Hilfe gezogen. Diese Abhandlung leitet aus Messergebnissen kritische Abstände her. Sofern diese Abstände eingehalten werden, kann bei Anlagen bestimmter Größenordnung davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte auch ohne besondere Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Werden die kritischen Abstände unterschritten, so sollte schon im Stadium der Vorplanung die Einhaltung der Richtwerte durch ein Prognosegutachten nachgewiesen werden, bzw.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 4

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

aufgezeigt werden, welche technischen Maßnahmen (Wälle, Einhausungen) einzuplanen und kostenmäßig zu erfassen sind.

Danach sind kritische Abstände (Nachtwert) in Mischgebieten

bei 40 Hunden ca. 630 m

bei 10 Hunden ca. 315 m

Bei reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Abstände entsprechend höher.

(Die Entfernung zur umliegenden Bebauung ist bei allen geprüften Standorten kleiner als 315 m)

Zusammenfassende vergleichende Betrachtung der einzelnen Standorte:

Standort 1 - Hasselstrasse, Eilpe/Dahl

Die Fläche ist in städt. Eigentum. Die relativ zentrale Lage und die gute ÖPNV-Anbindung sind positiv zu bewerten. Die städt. Fläche ist aufgeteilt in mehrere Teilflächen, die als gewerbliche Lagerflächen verpachtet sind. Bei den Pächtern handelt es sich überwiegend um kleinere Betriebe im Bereich Hoch- und Tiefbau sowie Garten- und Landschaftsbau, die teilweise einige Mitarbeiter beschäftigen. Diese 11 Betriebe nutzen die gepachteten Flächen zur Lagerung ihrer Maschinen und Betriebsmittel. Eine kurzfristige Kündigung ist vereinbart. Mittelfristig soll bei Berücksichtigung einer regelmäßigen Fluktuation (Kündigung wegen Betriebsaufgabe) eine Verlagerung der verbleibenden Betriebe an eine andere Stelle erfolgen. Darüber hinaus ist eine Fläche dem DVG Hundesportverein e. V zur Nutzung als Hundesportplatz verpachtet.

Das Areal ist ausreichend groß, um die optionalen Gebäude und Flächenbedarfe realisieren zu können. Ein Tierfriedhof ist möglich.

Die Fläche liegt im Stadtumbaugebiet Oberhagen / Eilpe, für das ein externes Planungsbüro ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten wird. Zunächst muss durch ein Lärmgutachten die Verträglichkeit einer Tierheimnutzung nachgewiesen werden. Bei entsprechender Beschlusslage und nach Klärung der lärmtechnischen Voraussetzungen soll dem Planungsbüro die Festschreibung als neuer Tierheimstandort als Vorrangvariante für das Konzept verbindlich vorgegeben werden. Darüber hinaus sind weitere vorhandene Planungsvorstellungen für die Fläche Hasselstraße in das Konzept mit einzubinden wie z. B. die Zugänglichkeit der Uferzonen und ein durchgängiges Rad- und Fußwegenetz entlang der Volme. Die Tierheimnutzung ist also in ein Gesamtkonzept eines Grünzuges einzuarbeiten.

Der Abstand zur umliegenden Bebauung liegt im kritischen Bereich. Der zwischen Grundstück und Wohnbebauung liegende Bahndamm bietet jedoch Abschirmung, sodass das Lärmproblem gelöst werden könnte.

Das Gebiet ist als Grünfläche ausgewiesen. Die Aufstellung eines B-Planes ist erforderlich. Nach Einschätzung der Fachverwaltung ist für die Aufstellung eines B-Plans ein Zeitraum von bis zu zwei Jahren zu berücksichtigen.

Negativ zu bewerten sind hohe Erschließungskosten.

Das Gebiet ist Altlastenverdachtsfläche. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass jedoch keine außergewöhnlichen Belastungen vorhanden sind, die dem Bau eines Tierheimes samt Verwalterwohnung entgegenstehen. Aus geologischer und hydrologischer Sicht bestehen auch gegen die Nutzung Tierfriedhof keine Bedenken.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 5

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

Der Standort Hasselstraße ist nach funktionalen Gesichtspunkten für einen Neubau geeignet. (siehe abschließende Abwägung unter Punkt „Ergebnis der Untersuchung, Zusammenfassung“)

Standort 2 - Asker Str. 7, Stadtgrenze Hagen/Gevelsberg

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Die nutzbare Grundstücksgröße ist gegenüber den anderen geprüften Standorten eher klein. Die optionalen Gebäude und Flächenbedarfe sind kaum zu realisieren.

Der Eigentümer bietet folgende Optionen für die Nutzung seines Grundstücks als Tierheimstandort an:

- Verkauf
- Bebauung durch den Eigentümer nach Vorstellungen der Stadt und langfristige Vermietung
- Verpachtung des Grundstücks

Eine Vermietung incl. Betrieb ist grundsätzlich vorstellbar.

Die unterschiedlichen Angebotsvarianten des Eigentümers beinhalten hohe Kosten. Bei Grundstückserwerb entsteht ein hohes Investitionsvolumen.

Als besonders kritisch im Vergleich zu den anderen Standorten ist der geringe Abstand zur umliegenden Wohnbebauung zu bewerten. Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes im Umfeld eines Mischgebietes (Gevelsberger Seite) und des hinterliegenden GI-Gebietes (Richtung Haspe) wird als schwierig prognostiziert. Die Zulässigkeit eines Tierheimes auf dem Grundstück Asker Straße bleibt damit fraglich.

Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche.

Aus den dargestellten finanziellen und inhaltlichen Gründen wird der Standort Asker Straße nicht weiterverfolgt.

Standort 3 - Kaisberg, Freiherr-vom-Stein-Straße

Die Fläche befand sich bis vor kurzem in städt. Eigentum. Die bereits seit vor der Planung zum Tierheimstandort aufgenommenen Verkaufsverhandlungen sind zwischenzeitlich realisiert worden. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages hat sich die Stadt Hagen jedoch ein grundbuchlich gesichertes Rückkaufsrecht einräumen lassen für den Fall, dass das Grundstück doch noch als Standort des Tierheims benötigt wird. Im Gegenzug hat die Stadt Hagen die Verpflichtung, dem Erwerber ein adäquates Ersatzgrundstück zu verkaufen. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, Schaffung von Planungsrecht ist nicht erforderlich. Die Lage ist dezentral, eine Anbindung durch den ÖPNV ist gegeben. Die Gesamtfläche ist mehr als ausreichend groß. Optionale Gebäude- und Flächenbedarfe können somit problemlos untergebracht werden. Erweiterungsflächen sind darüber hinaus noch vorhanden.

Der Abstand zur umliegenden Bebauung liegt im kritischen Bereich.

Die Fläche ist insgesamt mit Cadmium (Klärschlamm) belastet. Die deswegen auszukoffern-de und einzukapselnde Bodenmasse kann im südlichen Bereich aufgeschüttet werden, so dass ein Lärmschutzwall entsteht. Das Lärmpproblem könnte damit gelöst werden.

Die Zulässigkeit eines Tierfriedhofes muss noch untersucht werden.

Unter finanziellen Gesichtspunkten ist das Grundstück Kaisberg ein kostengünstiger Standort für einen Neubau.

Das Grundstück liegt mitten im Untersuchungsraum Evolutionspark. Es ist beabsichtigt, diesen Bereich nach § 165 BauGB förmlich als Entwicklungsbereich festzulegen. Die entsprechende Vorlage zu Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 befindet sich im Beratungs-

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 6

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

gang. Um die Entwicklung räumlicher Zielsetzungen für den Evolutionspark an zentraler Stelle nicht zu blockieren, sollte auf das Grundstück Kaisberg als Tierheimstandort verzichtet werden.

Standort 4 - Niederste Hülsberg, Vorhalle, Weststr. 145

Das Grundstück ist in Privateigentum, der Eigentümer hat ein Verkaufsinteresse signalisiert. Da es sich im Außenbereich befindet, ist Schaffung von Planungsrecht nicht erforderlich. Es bietet mehr als ausreichend Fläche. Optionale Gebäude- und Flächenbedarfe können problemlos untergebracht werden. Erweiterungsflächen sind darüber hinaus vorhanden.

Der Abstand zur umliegenden Bebauung liegt in Luftlinie gemessen im kritischen Bereich, der dazwischenliegenden Bahndamm bildet jedoch einen natürlichen Schutzwall. Die Immisionsrichtwerte können daher voraussichtlich eingehalten werden, möglicherweise ohne flankierende Maßnahmen.

Die aufstehenden denkmalgeschützten Gebäude, ein niederdeutsches Hallenfachwerkhaus, sowie Stallungen aus massivem Bruchstein, sind seit Jahren dem Verfall preisgegeben und sind in äußerst schlechtem Zustand. Zur Feststellung des finanziellen Aufwandes für die Sanierung wären umfangreiche Wertermittlungen, Untersuchungen und Analysen erforderlich. Diese wurden bisher nicht in Auftrag gegeben.

Die Raumstruktur des Haupthauses ist völlig ungeeignet für ein Tierheim.

Die Gesamtkosten wurden daher unter Berücksichtigung eines Neubaus auf dem Grundstück ermittelt. Umbau und Sanierung des Bestandes wurden bei der Kostenschätzung **nicht** berücksichtigt.

Auf der Weststraße müsste eine Linksabbiegerspur aus Richtung Vorhalle eingerichtet werden. Straßenbaulastträger ist das Land NRW.

Auch ohne die Berücksichtigung von Umbau- und Sanierungskosten ergibt die Kostenschätzung für diesen Standort im Vergleich die höchste Investitionssumme.

Gäbe es Finanzierungsmöglichkeiten, wäre das Gut Niederste Hülsberg als idealer Standort anzusehen. In Anbetracht der kaum zu realisierenden Finanzierung der hohen Investitionssumme sollte der Standort Niederste Hülsberg nicht weiterverfolgt werden.

Standort 5 - Natorpstraße 40, vorhandenes städt. Tierheim

Das Grundstück ist in städt. Eigentum. Es ist vergleichsweise klein. Durch eine Neuorganisation auf dem Gelände könnte jedoch eine Verbesserung des Betriebes auf dem vorhandenen Grundstück erzielt werden.

Es wurde ein Konzept, wie in Anlage C 5 dargestellt, erarbeitet, das einen Anbau (Bauart wie der für die anderen Standorte entwickelte Neubau) auf der östlichen Grundstücksfläche vor sieht.

Dieses Konzept berücksichtigt den Abriss der vorhandenen im Laufe der Zeit nach und nach zugefügten Kleintierunterkünfte (Hütten). Die hier wegfällenden Flächen für Kleintiere lassen sich im neuen Anbau um ca. das Doppelte erweitern. Außerdem können in dem neuen Gebäude Räumlichkeiten für Personal, für den Tierschutzverein und für tierärztliche Behandlung untergebracht werden.

Im vorhandenen Hauptgebäude kann dann der Bereich der Verwalterwohnung wieder als solcher separat genutzt werden. Der jetzige Warte-/Büroraum und der Sozialraum können als Wirtschaftsräume für die Tierversorgung umgestaltet werden (Futterküche, Vorräte, Lager).

Alle im Raumprogramm als unabweisbar aufgeführten Räumlichkeiten lassen sich so in gewünschter Größe unterbringen.

Für optionale Bestandteile des Raumprogramms (Tierfriedhof, Pensionstierhaltung) fehlt der Platz.

Eine Erweiterung der jetzigen Hundeunterbringung ist im Konzept nicht vorgesehen. Die Zahl der Hundeboxen bleibt konstant.

Da aber durch die bauliche Erweiterung der Bestandsschutz hinsichtlich Lärm aufgehoben wird und die Planung einer Abschirmung auf jeden Fall notwendig wird, kann auch eine Erweiterung der Anzahl der Hundeboxen geprüft werden.

Der Abstand zu der umliegenden Bebauung liegt im kritischen Bereich. Schallschutzmaßnahmen (Einhäusung) müssen ergriffen werden.

Die insgesamt für eine Neuorganisation Natorpstraße (incl. Anbau) entstehenden Investitionskosten sind im Vergleich zu einer kompletten Neubauvariante niedriger.

Nach funktionalen Gesichtspunkten bewertet, bleibt die Lösung jedoch aus folgenden Gründen deutlich hinter einer Neubaulösung zurück:

- nicht alle funktionalen und organisatorischen Vorteile eines Neubaus können realisiert werden
- eine Verwirklichung der optionalen Bestandteile des Raumprogramms (Friedhof, Pensionstierhaltung) ist wegen der geringen Größe des Grundstückes von vornherein unmöglich
- der Standort Tierheim in der Natorpstraße behindert auf lange Sicht eine mögliche Entwicklung des Kratzkopfs als Wohnaugebiet

Die Schadstoffbelastung beschränkt sich auf das Tierheimgrundstück. Für die umliegenden Flächen besteht kein Altlastenverdacht.

Inwieweit die angrenzende Dauerkleingartenanlage und andere Flächen in eine Vermarktung miteinbezogen werden können, ist zu prüfen.

Der Standort Natorpstraße ist bei rein finanzieller Betrachtung eine Alternative. (siehe abschließende Abwägung unter Punkt „Ergebnis der Untersuchung, Zusammenfassung“).

Kooperationen mit umliegenden Gemeinden

Per Beschluss vom 02.12.03 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob ein neues Tierheim gemeinsam mit Nachbarkommunen betrieben werden kann.

Das Kooperationsinteresse umliegender Gemeinden ist daraufhin vom Umweltamt im Januar 2004 abgefragt worden. Dazu wurden die Gemeinden Gevelsberg, Herdecke, Wetter, Ennepetal, Breckerfeld, Iserlohn, Schalksmühle und Schwerte angeschrieben und gebeten, eine Aussage zur derzeitigen Fundtierunterbringung und zum Interesse an einer Zusammenarbeit hinsichtlich Planung und Nutzung eines neuen Tierheimes in Hagen zu treffen. Eine mögliche Beteiligung an Neuinvestitionen wurde nicht abgefragt.

Die Umfrage hatte folgendes Ergebnis:

Bei 4 Gemeinden besteht definitiv kein Interesse (Iserlohn, Schalksmühle, Schwerte, Gevelsberg). 3 Gemeinden (Herdecke, Ennepetal, Wetter) stellen dar, dass kein unmittelbares Interesse bestehe, da man versorgt sei. Ein gewisses grundsätzliches Interesse an einer

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 8

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

Gemeinschaftslösung bzw. an einer Information darüber besteht nur für den Fall von Kosten-senkungen gegenüber den bisherig aufgewendeten Kosten.

Lediglich die Gemeinde Breckerfeld bekundet ein etwas weitergehendes Interesse an einer Zusammenarbeit, obwohl auch sie versorgt ist.

Insgesamt ist das Interesse als sehr gering zu bewerten. Die Aussicht, eine andere Gemeinde für eine Kooperation zu gewinnen, ist nur erfolgversprechend, wenn sich eine besonders kostengünstige Konstellation ergeben würde.

Trägerschaften/ Beteiligungen

Mit dem Hagener Tierschutzverein wurden im Rahmen mehrerer Ortstermine Gespräche über eine Trägerschaft geführt.

Nach Aussage des Hagener Tierschutzvereines ist eine Übernahme des Betriebes aus finanziellen Gründen nicht möglich.

Über seine bisherige finanzielle Unterstützung hinaus wird sich der Tierschutzverein im Falle einer Neubaulösung jedoch noch weitergehend finanziell engagieren.

Überdies wurde bei der AWO Hagen und dem Berufsbildungswerk des DGB angefragt, inwieweit ein Engagement im Rahmen eines Tierheimneubaus vorstellbar sein könnte.

Allein das Berufsbildungswerk hat für den Bereich der Förderung von Aus- und Fortbildungsprogrammen bei der Errichtung von Gebäuden/ Gebäudeteilen ein Interesse bekundet.

In einem ähnlichen Umfang wäre auch das Engagement des Werkhofs denkbar.

Weitere potenzielle Partner für Trägerschaftsmodelle bzw. Beteiligungen sind der Verwaltung derzeit nicht bekannt.

Fördermittel

Es wurde geprüft, ob Fördermittel für den Bau bzw. für den Betrieb eines Tierheims zur Verfügung stehen oder beantragt werden können.

Derzeit gibt es keine Möglichkeiten, Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Ob möglicherweise durch den Tierschutzverein Mittel eingeworben werden können, kann z. Zt. nicht abschließend beurteilt werden. Der Verein klärt dies in eigener Verantwortung.

Prüfung der Errichtung und des Betriebes durch die G.I.V. (Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen)

Die Finanzierung der Errichtung und des Betriebs des Tierheims durch die G.I.V. ist gemäß Darstellung der Geschäftsleitung vorbehaltlich der Abstimmung mit dem Aufsichtsrat denkbar.

Eine Mietkalkulation zu den Objektbereitstellungskosten auf der Basis der für die Hasselstraße geschätzten Gesamtkosten liegt vor. Danach würde die Summe der monatlichen Bereit-

stellungskosten (Grundmiete fest für 5 Jahre, Betriebskosten, infrastrukturelle Dienstleistungen) ca. 15.500 € = jährlich 186.000 € betragen.

Ergebnis der Untersuchung, Zusammenfassung

Um langfristig die Existenz eines städt. Tierheims zu sichern und zu verbessern, empfiehlt die Verwaltung, eine entsprechende Investition für kommende Jahre zu beschließen und die Mittel in einen zukünftigen Haushalt einzustellen.

Im Vermächtnis Tierheim stehen 83.000 € zur Verfügung, die für die Planungskosten verwendet werden können. Die weitere Finanzierung erfolgt im Rahmen der mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmten Kreditlinie.

Fremdmittel stehen noch nicht zur Verfügung. Im Falle einer Entscheidung für einen Neubau wird sich der Tierschutzverein finanziell einbringen.

Die vergleichende Betrachtung aller Standorte ergibt, dass zwischen einer Neubaulösung auf dem Gelände Hasselstraße und der Erweiterung der bestehenden Anlagen am jetzigen Standort abzuwagen ist.

Ein Neubau erfordert die höheren Investitionskosten, ermöglicht naturgemäß aber besser abgestimmte Betriebsabläufe, damit eine höhere Funktionalität. Die Größe des infrage kommenden Grundstücks Hasselstraße stellt vor allem aber auch die längerfristige Perspektive hinsichtlich der Erweiterbarkeit um Pensionstierhaltung/Tagesstätte und Friedhof, damit die Erschließung von zusätzlichen Einnahmequellen sicher.

Unter der Voraussetzung, dass entsprechendes Planungsrecht geschaffen wird, ließe sich nach Abschluss dieses Verfahrens eine Neubaumaßnahme durchführen.

Der Umbau und die Erweiterung des vorhanden Tierheims in der Natorpstraße löst vergleichsweise geringere Investitionskosten aus. Die oben dargestellte neue räumliche Konzeption ermöglicht die Flächenbedarfe weitgehend zu erfüllen und den Betrieb verglichen mit den jetzigen erschwerten Abläufen wirtschaftlicher und funktioneller zu organisieren. Die Variante bleibt in funktioneller Hinsicht zweifellos jedoch hinter den Möglichkeiten einer reinen Neubaulösung auf freiem größeren Grundstück zurück.

Weiter ist als wesentlich zu berücksichtigen, dass die jetzige Lage nicht der städtebaulichen Zielsetzung auf dem Kratzkopfgelände insgesamt entspricht. Wenn die noch zur Verfügung stehenden Flächen dort für eine Wohnbebauung entwickelt werden sollen, ist zu erwarten, dass das Tierheim immer mehr zum Störfaktor wird.

Die optionalen Bestandteile des Raumprogramms (Pensionstierhaltung und Friedhof) sind wegen der geringen Größe des Grundstücks nicht zu verwirklichen.

Eine Entwicklung in Richtung zusätzlicher Einnahmequellen ist damit von vornherein unmöglich.

Eine Behelfssituation würde fortgesetzt. Eine Investition von über 1.000.000 € erscheint unverhältnismäßig.

Die Verwaltung schlägt deshalb zur Lösung des Tierheimstandortproblems vor, im Sinne einer für die Zukunft nachhaltigeren und Entwicklungsfähigeren Perspektive, eine Neubaulösung an der Hasselstraße zu verwirklichen.

BEGRÜNDUNG**Drucksachennummer:**

1086/2005

Teil 3 Seite 10**Datum:**

02.12.2005

Anlagen

- A Bewertungsübersicht
- B 1 - 5 Datenblätter zu den einzelnen Standorten
- C 1 - 5 Lagepläne zu den einzelnen Standorten
- D Nutzungskonzept des Umweltamtes

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Hinweis: Diese und alle weiteren Zeilen in diesem Fall bitte löschen!

1. Rechtscharakter

- Auftragsangelegenheit
- Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
- Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
- Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
- Vertragliche Bindung
- Fiskalische Bindung
- Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstige
- Dienstvereinbarung mit dem GPR
- Ohne Bindung

Erläuterungen:

2. Allgemeine Angaben

- Bereits laufende Maßnahme
 - des Verwaltungshaushaltes
 - des Vermögenshaushaltes
 - eines Wirtschaftsplans
- Neue Maßnahme
 - des Verwaltungshaushaltes
 - des Vermögenshaushaltes
 - eines Wirtschaftsplans
- Ausgaben
 - Es entstehen weder einmalige Ausgaben noch Ausgaben in den Folgejahren
 - Es entstehen Ausgaben
 - einmalige Ausgabe(n) im Haushaltsjahr _____
 - jährlich wiederkehrende Ausgaben
 - periodisch wiederkehrende Ausgaben in den Jahren _____

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 2

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

3. Mittelbedarf

<input checked="" type="checkbox"/>	Einnahmen	83.000,00	EUR
<input checked="" type="checkbox"/>	Sachkosten	2.165.000,00	EUR
<input type="checkbox"/>	Personalkosten		EUR

Die Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben verteilen sich auf folgende Haushaltsstellen:

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Einnahmen:					
1180368.000x		83.000,00			
Ausgaben:					
118095600 008		83.000,00			
1180 VMHH			1.000.000,00	1.082.000,00	
Eigenanteil:			1.000.000,00	1.082.000,00	

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Drucksachennummer:

1086/2005

Teil 4 Seite 3

Datum:

02.12.2005

4. Finanzierung

Verwaltungshaushalt

Einsparung(en) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

1

Mehreinnahme(n) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

1

Kein konkreter Finanzierungsvorschlag

Wird durch 20 ausgefüllt

1

Die Finanzierung der Maßnahme wird den im Haushaltssicherungskonzept festgesetzten

1

Haushaltsausgleich langfristig nicht gefährden

1

Die Finanzierung der Maßnahme wird den Fehlbedarf im Verwaltungshaushalt in den nächsten

Jahren um folgende Beträge erhöhen und damit das Zieljahr für den Haushaltsausgleich gefährden:

Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 4

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

Vermögenshaushalt

Einsparung(en) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

Mehreinnahme(n) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

Kreditaufnahme

Wird durch 20 ausgefüllt

- Die Maßnahme kann im Rahmen der mit der Bezirksregierung abgestimmten Kreditlinie zusätzlich finanziert werden
- Die Maßnahme kann nur finanziert werden, wenn andere im Haushaltsplan/Investitionsprogramm vorgesehene und vom Rat beschlossene Maßnahmen verschoben bzw. gestrichen werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Drucksachennummer:

1086/2005

Teil 4 Seite 5

Datum:

02.12.2005

Folgekosten bei Durchführung der Maßnahme im Vermögenshaushalt

- Es entstehen keine Folgekosten

Es entstehen Folgekosten ab dem Jahre _____

Sachkosten einmalig in Höhe von EUR _____
 Jährlich in Höhe von EUR _____

bis zum Jahre _____

Personalkosten einmalig in Höhe von EUR _____
 Jährlich in Höhe von EUR _____

bis zum Jahre _____

- Erwartete Zuschüsse bzw. Einnahmen zu den Folgekosten EUR _____
 Folgekosten sind nicht eingeplant
 Folgekosten sind bei der/den Haushaltsstelle(n) wie folgt eingeplant:

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 6

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

5. Personelle Auswirkungen

Es sind folgende personalkostensteigernde Maßnahmen erforderlich:

5.1 Zusätzliche Planstellen

Anzahl	BVL-Gruppe	unbefristet/befristet ab/bis	Besetzung intern/extern	Kosten EUR *

5.2 Stellenausweitungen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.3 Hebungen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe bisher	BVL-Gruppe neu	Kosten EUR *

5.4 Aufhebung kw-Vermerke

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.5 Stundenausweitung in Teilzeitstellen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.6 Überstunden bei Ausgleich durch Freizeit mit entsprechendem Zeitzuschlag

Anzahl	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.7 Überstunden bei Ausgleich durch vollständige Vergütung

Anzahl	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.8 Überplanmäßige Einsätze

BVL-Gruppe	Zeitdauer	Umfang in Wochenstunden	Kosten EUR *

Summe Kosten 5.1 bis 5.8	
--------------------------	--

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 7

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

Es sind folgende personalkostensenkende Maßnahmen möglich:

5.9 Stellenfortfälle

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.10 Abwertungen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe bisher	BVL-Gruppe neu	Kosten EUR *

5.11 kw-Vermerke neu

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.12 ku-Vermerke neu

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.13 Stundenkürzung in Teilzeitstellen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

Summe Kosten 5.9 bis 5.13

* = Kostenermittlung auf der Basis der Durchschnitts-Personalkosten des jeweiligen Jahres (von 18/02) bzw. bei Überstunden auf der Grundlage der jeweiligen Überstundenvergütungen.

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

1086/2005

Datum:

02.12.2005

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
- 20 Stadtkämmerei
- 23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
- 69 Umweltamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
