

**Vorlagenummer:** 1228/2024  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Erweiterung der Geschäftsfelder**

**Datum:** 18.11.2024  
**Freigabe durch:** Erik O. Schulz Oberbürgermeister  
**Federführung:** VB2/S-BC - Strategisches Beteiligungscontrolling  
**Beteiligt:** VB5 Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport

### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	12.12.2024	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	28.11.2024	N
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	05.12.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Hagen stimmt der Entscheidung des Verwaltungsrates des Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR (WBH) zu, den Vertreter des WBH in der Gesellschafterversammlung der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) anzulegen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die HEG wird beauftragt, den Gesellschaftszweck unter § 2 des Gesellschaftsvertrags der HEG entsprechend der dargestellten Geschäftsbereiche anzupassen und zu ergänzen.
2. Die HEG wird beauftragt, die interne Organisation gem. den dargestellten Geschäftsbereichen aufzustellen und den zusätzlichen neuen Geschäftsbereich IV „Geförderte Maßnahmen der Stadtsanierung und Stadterneuerung“ zu eröffnen.
3. Zur Wahrnehmung der unter dem Geschäftsbereich IV aufgeführten Aufgaben ist ein zweiter nebenamtlicher Geschäftsführer ab dem 01.01.2026 zu bestellen.

### **Sachverhalt**

Dem Verwaltungsrat des WBH liegt für die Sitzung am 27.11.2024 im nichtöffentlichen Teil folgender Beschlussvorschlag vor:

*„Der Verwaltungsrat des WBH AöR weist den Vertreter des WBH in der Gesellschafterversammlung der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) an, folgenden Beschluss zu fassen:*

- 1. Die HEG wird beauftragt, den Gesellschaftszweck unter § 2 des Gesellschaftsvertrags der HEG entsprechend der dargestellten Geschäftsbereiche anzupassen und zu ergänzen.*

2. Die HEG wird beauftragt, die interne Organisation gem. den dargestellten Geschäftsbereichen aufzustellen und den zusätzlichen neuen Geschäftsbereich IV „Geförderte Maßnahmen der Stadtsanierung und Stadtneuerung“ zu eröffnen.
3. Zur Wahrnehmung der unter dem Geschäftsbereich IV aufgeführten Aufgaben ist ein zweiter nebenamtlichen Geschäftsführer ab dem 01.01.2026 zu bestellen.“

Weitere Informationen sind der dieser Vorlage als Anlage beigefügten Vorlage der Verwaltungsratssitzung vom 27.11.2024 zu entnehmen.

Die Entscheidung des Verwaltungsrats unterliegt gem. § 11 Abs. 4 der Satzung des WBH dem Entscheidungsvorbehalt des Rates der Stadt Hagen.

**Auswirkungen**

**Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

keine Auswirkungen (o)

**Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

**Anlage/n**

1 - 1196\_2024 Vorlage VR WBH (öffentlich)

**Vorlagenummer:** 1196/2024  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage WBH  
**Status:** nichtöffentlich

## Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Erweiterung der Geschäftsfelder

**Datum:** 12.11.2024  
**Freigabe durch:** Henning Keune, Vorstand (Sprecher) WBH  
**Federführung:** WBH - Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR  
**Beteiligt:**

### Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
WBH-Verwaltungsrat (Entscheidung)	27.11.2024	N

### Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsrat des WBH AöR weist den Vertreter des WBH in der Gesellschafterversammlung der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) an, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die HEG wird beauftragt, den Gesellschaftszweck unter § 2 des Gesellschaftsvertrags der HEG entsprechend den dargestellten Geschäftsbereiche anzupassen und zu ergänzen.
2. Die HEG wird beauftragt, die interne Organisation gem. den dargestellten Geschäftsbereichen aufzustellen und den zusätzlichen neuen Geschäftsbereich IV „*Geförderte Maßnahmen der Stadtsanierung und Stadterneuerung*“ zu eröffnen.
3. Zur Wahrnehmung der unter dem Geschäftsbereich IV aufgeführten Aufgaben ist ein zweiter nebenamtlichen Geschäftsführer ab dem 01.01.2026 zu bestellen.

gez. Henning Keune  
Vorstand (Sprecher)

gez. Hans-Joachim Bihs  
Vorstand

gez. Jörg Germer  
Kfm. Vorstand

### Sachverhalt

Für die Stadt Hagen steigt zunehmend die Notwendigkeit, den Fokus auf Bestandsquartiere und Teilgebiete mit städtebaulichen Problemlagen zu legen. Dazu sollen verstärkt städtebaurechtliche Instrumente, wie z. B. die städtebauliche Sanierung, mit Förderinstrumenten verzahnt werden. Dabei ist es zentral, den Herausforderungen einer sich wandelnden Wohn- und Gewerbesituation vor dem Hintergrund einer sozialen und wirtschaftlichen Stabilisierung von Quartieren zu begegnen. Der weitergehende Zugang zu Fördermitteln (Städtebauförderung, EU-Förderung) stellt dabei einen essenziellen Schritt dar, um die erforderlichen finanziellen Ressourcen bereitzustellen und eine nachhaltige Entwicklung in diesen Gebieten zu ermöglichen. Nur durch eine integrierte Herangehensweise können

betroffene Quartiere revitalisiert und zukunftsfähig gemacht werden.

Bereiche für einen strategischen Rückbau aber auch Quartiere für intelligente und kreative Aufwertungsstrategien müssen kleinräumig identifiziert und mit passgenauen Maßnahmenkonzepten bearbeitet werden, um Hagen zukunftsfähig zu gestalten.

Neben veränderten Aufgabenschwerpunkten in der Verwaltung (FB 61) soll die HEG um einen neuen Geschäftsbereich aufgrund ihrer sich in den letzten Jahren angeeigneten Expertise im Umgang mit Problemimmobilien aber auch in der Immobilienbewirtschaftung und Sanierung erweitert werden. Die HEG soll dabei die aktive Rolle vor Ort innerhalb betroffener Quartiere übernehmen.

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Eine aktive und gezielte Bewältigung städtebaulicher und sozialer Problemlagen ist nur durch eine konsequente Ausrichtung des städtischen Handelns auf die Quartiers- und Bestandsentwicklung zu erreichen. Dies ist als städtebauliche und sozial-integrative Querschnittsaufgabe zu verstehen. Dabei stehen drei Herausforderungen im Mittelpunkt:

#### **1. Problemimmobilien beseitigen**

Problemimmobilien bringen eine Abwärtsspirale in sozialer, ökonomischer und struktureller Ebene in das nähere Umfeld. Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen bleiben dann auch in benachbarten Objekten aus. Diese negativen Ausstrahlungseffekte oft verbunden mit komplizierten Eigentumsverhältnissen sind wesentliches Hemmnis für städtebauliche Aufwertungsziele. Durch den Erwerb und die Beseitigung solcher Objekte lassen sich städtebauliche Missstände beseitigen, zugleich findet eine Aufwertung der umliegenden Immobilien statt, wodurch privates Engagement und Investitionsneigung angereizt werden sollen.

Zusätzlich zu Aktivitäten in förmlich festgelegten Fördergebieten ist beabsichtigt, in enger Abstimmung mit dem Landesministerium passgenaue und übergreifende Förderzugänge ins Leben zu rufen (kommunaler Entwicklungsfonds, übergreifendes Sonderfördergebiet). Fördermittel werden hier dazu eingesetzt, Immobilien zum Verkehrswert zu erwerben und den Rückbau zu finanzieren. Mit dem seit 2023 in der Städtebauförderung eingeführten Instrument des kommunalen Entwicklungsfonds besteht zudem die Möglichkeit, Immobilien zu erwerben, um sie baulich zu sichern und an Private zu einer weitergehenden Modernisierung und Vermarktung abzugeben.

#### **2. Wohnungsmarkt um nicht marktgängige Bestände bereinigen**

Um Anreize für potenzielle Investoren zu schaffen, sind sozialverträgliche Aufwertungsansätze zu entwickeln, die das Mietniveau innerhalb betroffener Quartiere stärker ausdifferenzieren. Dabei muss es gelingen, bezahlbares Wohnen zu sichern, gleichzeitig auch einkommensstärkere Zielgruppen für Quartiere zu interessieren. Nur dann entstehen Anreize für potenzielle Investoren, in den

Gebäudebestand zukunftssicher zu investieren. Je nach Quartierstyp und Sozialstruktur sind hierfür kleinräumige Ansätze unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln, die im Ergebnis dafür sorgen, dass nicht marktgängige Wohnungsbestände (Substandard) beseitigt werden, auch um Möglichkeiten für Ersatzneubau zu erhalten. Damit soll eine quartiersbezogene Wohnungsmarktentwicklung stimuliert werden, die die angebotenen Wohnungsmarktsegmente ausdifferenziert und zu einer stärker durchmischten Sozialstruktur führen. Dies wiederum erzeugt bei Wohnungsanbietern Investitions- und Renditesicherheit und eine Risikominimierung.

Auch hier sollen für den Erwerb zum Verkehrswert sowie zum Objektrückbau Städtebaufördermittel eingesetzt werden. Bei Ankaufspreisen, die über dem Verkehrswert liegen, der Ankauf aber eine besondere städtebauliche oder sozialräumliche Bedeutung besitzt, ist noch mit der Stadt Hagen abzuklären, dass der anfallende Unterschiedsbetrag übernommen wird. Eine gezielte Wohnungsmarktbereinigung unterstützt eine Marktdynamik, die Investoren und Eigentümer\*innen motiviert, in Wohnungsbestände zu investieren, um Immobilienwerte zu sichern. Um eine solche Dynamik in betroffenen Quartieren in Gang zu bringen, ist abzuwägen, ob eine finanzielle Belastung der Stadt Hagen bei über dem Verkehrswert liegenden Ankaufspreisen in Kauf genommen werden soll.

### **3. Wohnqualitäten durch Modernisierung und Neubau schaffen**

Immobilien, die erhaltenswerte Strukturen aufweisen, in ihrer Eigenart ein Alleinstellungsmerkmal präsentieren oder aufgrund umliegender Blockrandbebauung nicht bzw. nur unter erschwerten Bedingungen zurückgebaut werden können, sollen sanierungsfähig hergerichtet werden, um Investoren die Möglichkeit einer gesicherten Investition zu ermöglichen. Neben der Bestandssanierung sollen auch Anreize für den Neubau geschaffen werden.

Für die Herstellung der Sanierungsfähigkeit sollen ebenfalls Städtebaufördermittel eingesetzt werden. Dadurch sollen Investoren und Eigentümer\*innen ermutigt werden, in z. T. umfassende Modernisierungsvorhaben zu investieren, um so neue Wohnqualitäten im Bestand zu generieren. Gerade für solche anspruchsvollen und komplexen Vorhaben der Bestandsmodernisierung ist es entscheidend, leistungsfähige Akteure der Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

#### **Aufgabenspektrum**

Die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen analog zu den §§ 147, 148 BauGB ist essenziell, um eine Aufwertungsentwicklung in betroffenen Quartieren anstoßen zu können.

Zu den Aufgaben der Ordnungsmaßnahmen (analog zu § 147 BauGB) gehören insb. die

- Bodenordnung inkl. Erwerb von Grundstücken
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zu den Aufgaben der Baumaßnahmen (analog zu § 148 BauGB) gehören insb.

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubau und Ersatzbauten

Zudem bringt die laufende Immobilienakquise und -bewirtschaftung ein breites Feld von Aufgaben mit sich wie

- die Eigentümeransprache
- Erwerb von Immobilien (frei verhandelt, Zwangsversteigerungen, als Vorkäufer über das städtische Vorkaufsrecht)
- Klärung ob Rückbau oder wirtschaftliche Sanierung sinnvoll
- Weiterveräußerung von sanierungsfähigen Immobilien bzw. hergerichteten Grundstücke an leistungsfähige Dritte
- Finanzmanagement sowie Organisation und Durchführung von Rückbau

Aufgrund der Erfahrung im Bereich der Quartiersentwicklung und dem Umgang mit schwierigen Immobilien sowie einer entsprechenden Expertise im Hochbau ist vorgesehen, die Wahrnehmung der aufgeführten Aufgaben als neuen Geschäftsbereich der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) zu übertragen.

### **Neuer Geschäftsbereich der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG)**

Neben der Baulandentwicklung unterstützt die HEG seit 2018 die Stadt Hagen gegen die Ausbreitung von Problemimmobilien, vornehmlich im Programmgebiet der Sozialen Stadt Wehringhausen. Dabei konnten bislang 40 Immobilien durch die HEG erworben werden, von denen drei Problemimmobilien aus der Objektliste des Modellvorhabens Problemimmobilien stammen. Zudem hat die HEG zahlreiche Sanierungen durchgeführt, wodurch sich eine Expertise im Umgang mit Altbausubstanz herausgebildet hat. Mit den neuen Aufgaben wird eine Organisationsstruktur für die HEG vorgeschlagen, die aus vier Geschäftsbereichen besteht:

#### Geschäftsbereich I

##### *Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücken.*

Bisher wurden in über 17 erschlossenen Baugebieten über 320 Baugrundstücke erfolgreich an den Markt gebracht. Innerhalb der nächsten 3 bis 4 Jahre werden noch vier Baugebiete erschlossen.

#### Geschäftsbereich II

##### *Immobilienprojektentwicklung im Quartier*

Die HEG hat im Bereich des unteren Wehringhausens eine beachtliche entwicklungsbeeinflussende Anzahl an Immobilien erworben und saniert, um eine Stabilisierung und Verbesserung der Wohnqualität voranzutreiben. Im Bereich der Projektentwicklung werden Kitas in Abstimmung mit der Stadtverwaltung realisiert, zuletzt eine 7-zügige Kita an der Wehringhauser Straße.

#### Geschäftsbereich III

##### *Errichtung von Immobilien für die öffentliche Infrastruktur*

Dieser Geschäftsbereich hat sich jüngst entwickelt und stellt die Basis dar für

eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt Hagen und HEG bei Bauprojekten der öffentlichen Infrastruktur. Für die Errichtung einzelner öffentlicher Infrastrukturgebäude übernimmt die HEG die Funktion als Bauleister für die Stadt und unterstützt den FB 65 bei der hohen Anzahl von in Projektierung befindlichen Maßnahmen.

#### Geschäftsbereich IV

##### *Geförderte Maßnahmen der Stadtsanierung und Stadterneuerung*

Dieser Geschäftsbereich wird aufgebaut, um die oben dargestellten Aufgaben im Umgang mit problematischen Wohnungsbeständen wahrzunehmen.

Finanzierungsmodell für den Geschäftsbereich IV:

Bei der Umsetzung von Maßnahmen hinsichtlich problematischer Wohnungsbestände durch die HEG entstehen zunächst Kosten für den Rückbau von Immobilien sowie den Abgang des jeweiligen Anlagevermögens. Darüber hinaus müssen allgemeine Kosten für Managementaufgaben, Personalkosten sowie die allgemeinen Betriebskosten der HEG gedeckt werden. Die unmittelbaren Maßnahmenkosten (Ankauf, Rückbau, Sicherung oder Herstellung der Sanierungsfähigkeit) werden durch Städtebaufördermittel finanziert, die von der Stadt Hagen an die HEG weitergeleitet werden. Die genannten Overheadkosten (Betriebskosten und sonstigen Kosten) der HEG sollen vorerst mit einer 10%-igen Pauschale seitens der Stadt Hagen finanziert werden, um das Risiko eines Defizits bei der HEG zu verhindern. Ob dieser Ansatz auskömmlich ist, ist regelmäßig einem Controlling zu unterziehen.

Weitere Umsetzungsschritte:

Zur Abdeckung des rechtssicheren Handelns soll der Gesellschaftszweck der HEG um die entsprechenden Geschäftsbereiche ergänzt werden. Gleichzeitig muss der WBH die beschriebenen Aufgaben in die eigene Satzung übernehmen. Die dazu notwendigen Beschlussvorlagen werden im 1. Quartal 2025 erarbeitet und in die Beschlussfolge eingebracht.

Als strukturelle Neuerung soll ein zweiter nebenamtlicher Geschäftsführer für den Geschäftsbereich IV bestellt werden, um die reibungslose Weiterleitung Städtebaufördermitteln von der Stadt an die HEG zur Bewirtschaftung zur Bewältigung der Aufgaben zu gewährleisten.

Die Nachfolgeregelungen bzgl. einer haupt- und nebenamtlichen Geschäftsführung ab dem 01.01.2026 werden separat in einer eigenen Beschlussvorlage behandelt.

## Auswirkungen

### Anlage/n

Keine

Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH		Geschäftsbereich I		Geschäftsbereich II		Geschäftsbereich III		Geschäftsbereich IV	
		Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücke	Quartiersentwicklung/Projektentwickler/Investor	Zuständigkeit hauptamtlicher Geschäftsführer	Zuständigkeit hauptamtlicher Geschäftsführer	Zuständigkeit hauptamtlicher Geschäftsführer	Zuständigkeit hauptamtlicher Geschäftsführer	Geförderte Maßnahmen der Stadtsanierung und Stadtneuerung	Zuständigkeit nebenamtlicher Geschäftsführer
1.	Grundstücksverhandlung zum Erwerb der Flächen für ein Bauprojekt	Verhandlung zum Erwerb von Immobilien	1.	Gebäudedecker öffentlichen Infrastruktur auf städtischem Grund und Boden errichten	1.	Herstellung von Immobilien für die öffentliche Infrastruktur (untergeordneter Geschäftsbereich)	in geförderten Maßnahmengebieten - Erwerb von Gebäuden mit städtebaufördernden Mitteln	Geförderte Maßnahmen der Stadtsanierung und Stadtneuerung	Zuständigkeit nebenamtlicher Geschäftsführer
2.	Schaffung von Planungsrecht (Zusammenarbeiten mit FB 61 zur Schaffung von Bebauungsschäften bzw. Planungsrecht nach §34)	Erstellung Ertragswertermittlung - Verkehrswert als Verhandlungsgrundlage erstellen	1.1.	Errichtung von Schulen etc. als Bauleiter (analog zu den Schulpavillons) - Abwicklung der Bautätigkeiten	1.1.	Abstimmung mit Fachämtern - z.B. Schulbau mit FB 40	1.	Durchführung freihändiger Erwerb/Zwangsersteigerung/HEG als Vorkäuferin beim Vorkaufstreit	
2.1.	Beauftragung und Abwicklung div. notwendiger Gutachten	Immobilienbewirtschaftung/Hausverwaltung	2.	Zuständigkeit für die Hausverwaltung der erworbenen und vermieteten Objekte	1.2.	Abstimmung mit Architekturbüros	2.	Abrechnung Fördermittel vom Ministerium über die Stadtverwaltung zur HEG	
2.2.	FNP-Änderung	2.1.	Realisierung der Erschließung (Straßenbau/Kanalbau/ Vermessung)	1.3.	Abstimmung mit Architekturbüros	4.	Umgang mit Problemimmobilien		
3.	Realisierung der Erschließung (Straßenbau/Kanalbau/ Vermessung)	2.2.	Vermarktung der Baugrundstücke (durch HEG oder Beauftragte Dritte)	2.	Anordnen von Raumungsklagen u.ä.	4.1.	Umwandlung - Mittelverwendung aus kommunalen Entwicklungsfonds		
4.	Vertragsmanagement (Grundstückskauoverträge, Gestattungen, Kanalbauverträge, Erschließungsverträge, Grundgerütekärtung)	3.	Investition tätigen - Durchführen von Gebäudesanierung		Rückbau Gebäude - Grundstücke freimachen	4.2.	weitere Verwendung - Mittelverwendung aus kommunalen Entwicklungsfonds		
5.	5.1.	städtebauliche Verträge	4.	Abwicklung Fördermittelmanagement RL-Modell/KfW	5.	Entscheidung über strategischen geförderten Erwerb von Grundbesitz			
6.	politische Beschlussvorlage ins zuständige Gremium (VRWBH) einbringen und vorstellen	5.	5.	Innerhalb von Maßnahmengebieten - strategische Entscheidung für den Erwerb als Investor	6.	Weiterveräußerung an Investoren (HEG in der Rolle als Zwischennehmer)			
7.		6.	7.		7.	Herrichtung der Sanierungsfähigkeit von Schrottmobilien			
8.		7.	8.			Gefördelter Rückbau und Freimachung von Grundstücken			

Abbildung 1: Aufteilung der Geschäftsbereiche der HEG