

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteilt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69 Umweltamt

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14 (657)

Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße - Zwieback Brandt -
hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages

Beratungsfolge:

07.09.2017 Bezirksvertretung Haspe

04.10.2017 Stadtentwicklungsausschuss

05.10.2017 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger HD Investitions- und Verwaltungs GmbH wird in der Form zugestimmt, wie der Vertragstext als Anlage Gegenstand dieser Vorlage ist.

Realisierungszeitpunkt: 05.10.2017

Begründung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flächen auf dem ehemaligen Brandgelände nördlich der Enneper Straße in Hagen-Westerbauer (Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 268 - 278, 280, 282, 288, 836, 837 und der Erweiterungsbereich mit den Flurstücken 283 und 468 (tlw.) zu einem Einzelhandels- und Gewerbestandort mit ca. 4.550 m² Verkaufsfläche zu entwickeln. Der Vorhabenträger verfügt über diese Flächen, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist, und legt hierüber vor Vertragsabschluss entsprechende Nachweise vor. Die planrechtliche Sicherung des Vorhabens soll gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 (657) „Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße - Zwieback Brandt“ - erfolgen.

Das Vorhaben betrifft im Wesentlichen:

1. die Errichtung eines Einzelhandelszentrums, bestehend aus einem Vollsortimenter (1.800 m²) mit Getränkemarkt (600 m²), einem Lebensmittel-Discounter (1.200 m²) und einem Drogeriemarkt (600 m²), Gesamtverkaufsfläche an oben genannter Stelle insgesamt max. 4.200 m²;
2. die Errichtung eines 4-geschossigen Büro- und Geschäftshauses im Einmündungsbereich Enneper Straße/Krefelder Straße;
3. die Errichtung eines Anbaus an das denkmalgeschützte Werk 2 zur Unterbringung eines Gesundheitszentrums mit gesundheitlichen Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis, Apotheke, Pflegeeinrichtung mit angeschlossenen Wohnungen, Sanitätshaus, Physiotherapeuten mit Reha Sport, Cafeteria) sowie Einzelhandelsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 350 m²;
4. die Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden Werkhalle in Richtung Ennepe durch z.B. einen Gastronomiebetrieb, als Seminar- oder Veranstaltungsräume und/oder durch das Gesundheitszentrum ergänzende Nutzungen;
5. den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der Straßenplanung durch die Stadt;
6. die Herstellung des Fuß- und Radweges;
7. die Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Stellplatzanlage;
8. die Umgestaltung des Ennepeufers im Plangebiet nach § 68 WHG.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 60 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhaben durchzuführen. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für die Durchführung und die notarielle Beurkundung des Vertrages einschl. der Kosten für die begleitende Bauleitung durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH).

Der Vorhabenträger hat durch entsprechende Kaufverträge, Referenzen, die Bescheinigung eines Wirtschaftsprüfers zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und durch eine Finanzierungserklärung – in welcher eine Finanzierungszusage nach erfolgter endgültiger Bonitäts-, Rentabilitätsprüfung und Wertermittlung bezüglich des Objektes in Aussicht gestellt wird - dargelegt, dass er rechtlich, fachlich und finanziell in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb der vereinbarten Frist durchzuführen.

Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung daher vor, dem Vertragsabschluss in der Fassung des als Anlage beigefügten Vertragstextes zuzustimmen. Der Eigentumsübergang ist zum 31.12.2018 vorgesehen.

Nach Fertigstellung teilt der Investor die tatsächlichen Herstellungskosten mit, die dann als Vermögen aktiviert und entsprechend ihrer jeweiligen Nutzungsdauern abgeschrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

Es entstehen folgende finanzielle und bilanzielle Auswirkungen

Maßnahme

konsumtive Maßnahme

Rechtscharakter

Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

1. Konsumtive Maßnahme

Teilplan:	5410	Bezeichnung:	Gemeindestraßen
Produkt:	1.54.10.02	Bezeichnung:	Unterhaltung Gemeindestraßen
Kostenstelle:	56200	Bezeichnung:	Gemeindestraßen

	Kostenart	2017	2018	2019	2020
Ertrag (-)					
Aufwand (+)	547100		17.653 €		
Eigenanteil			17.653 €		

Kurzbegründung:

Finanzierung ist in der Haushaltsplanung 2018/2019 bereits eingeplant

2. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die Herstellung der Linksabbiegespuren auf der Enneper Straße (121.000,00 €) sowie des Fuß- und Radweges (90.000,00 €) und der öffentlichen Grünflächen (140.000,00 €) im Plangebiet erfolgt durch den Investor. Es entstehen somit Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 351.000 €.

Die jährlichen Abschreibungsichten errechnen sich wie folgt:

Abbiegespuren Enneper Straße = 121.000,00 € / 55 Jahre = 2.200,00 €

Fuß- und Radweg = 90.000,00 € / 55 Jahre = 1.637,00 €

Die Grünfläche wird aktiviert, jedoch nicht abgeschrieben.

Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Krefelder Straße wird entwidmet und an den Investor zum Kaufpreis von 23.730,00 € verkauft. Aufgrund des Restbuchwertes der Krefelder Straße in Höhe von 33.671,00 € und der Verkehrsfläche der Krefelder Straße in Höhe von 7.712,00 € (insgesamt 41.383,00 €) ergibt sich ein Aufwand im Jahresergebnis 2018 in Höhe von 17.653,00 €.

Passiva:

(Bitte eintragen)

Da die Stadt Hagen einen Vermögenszuwachs hat, hierfür jedoch tatsächlich keine Kosten trägt (sog. Sachschenkung), werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten in gleicher Höhe (351.000,00 €) als Sonderposten passiviert. Die Sonderposten werden ebenfalls entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauern aufgelöst.

Der jährliche Auflösungsbetrag der Sonderposten errechnet sich wie folgt:

Abbiegespuren Enneper Straße = 121.000,00 € / 55 Jahre = 2.200,00 €

Fuß- und Radweg = 90.000,00 € / 55 Jahre = 1.637,00 €

Da die Grünfläche nicht abgeschrieben wird, erfolgt auch keine Auflösung des Sonderpostens.

3. Folgekosten:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	0,00 €
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr (1,5% der Herstellungskosten)	5.265,00 €
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	3.837,00 €
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	9.102,00 €
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr (Auflösung SoPo)	3.837,00 €
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	5.265,00 €

gez. Erik O. Schulz

Oberbürgermeister

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Thomas Grothe

Technischer Beigeordneter

gez.

Christoph Gerbersmann

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:
