

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

23 Amt für Immobilien

**Beteiligt:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

62 Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

**Betreff:**

100 Einfamilienhausgrundstücke - erste Vermarktungsphase

**Beratungsfolge:**

06.09.2006 Bezirksvertretung Haspe  
13.09.2006 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl  
13.09.2006 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
14.09.2006 Haupt- und Finanzausschuss  
19.09.2006 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
20.09.2006 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
26.09.2006 Stadtentwicklungsausschuss  
28.09.2006 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Die Vermarktung der Baugrundstücke soll entsprechend ihrer jeweiligen Bebaubarkeit kurzfristig erfolgen. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt zu Verkehrswerten. Im Falle mehrerer Bewerbungen für ein Baugrundstück soll der Verkauf bevorzugt an Familien mit Kindern erfolgen.

Die Verwaltung wird im März 2007 über den Vermarktungserfolg und die weitere Entwicklung berichten.



Mit Vorlage 1082/2005 sind unter dem Begriff „100 Einfamilienhausgrundstücke“ verschiedene Flächen im Hagener Stadtgebiet vorgestellt worden, die als Wohnbauflächen entwickelt und vermarktet werden sollen. Nach Überarbeitung liegt nun eine erweiterte Auflistung vor. Diese beinhaltet neben den bisher vorgestellten Flächen auch weitere Flächen, die bereits baureif und damit kurzfristig vermarktbare sind.

In einer ersten Vermarktungsphase sollen nun kurzfristig die jetzt bzw. in Kürze bebaubaren Grundstücke verkauft werden.

Die weiteren Grundstücke sollen entsprechend ihres fortschreitenden Entwicklungsstandes und der jeweils aktuellen Nachfrage in weiteren Vermarktungsphasen verkauft werden.

# BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachennummer:

0659/2006

Datum:

04.08.2006

## Flächenportfolio und zeitlicher Vermarktungsablauf

Die in der Vorlage 1082/2005 enthaltene Auflistung der Baugrundstücke ist überarbeitet und ergänzt worden. Dabei sind zusätzliche Flächen aus dem städtischen Grundbesitz aufgenommen worden, die kurzfristig vermarktbar sind. Diese Grundstücke sind entweder bereits voll erschlossen (sog. Baulücken) bzw. durch eine noch zu erstellende Erschließung kurzfristig bebaubar. Es handelt sich dabei um Flächen, die aus verschiedenen Gründen bisher nicht verkauft worden sind und nun zur Verfügung stehen.

In einer ersten Vermarktungsphase sollen die kurzfristig bebaubaren Grundstücke verkauft werden. Anschließend werden in weiteren Vermarktungsphasen weitere Grundstücke – je nach Entwicklungsfortschritt und Nachfrage – angeboten.

## Erste Vermarktungsphase

Im ersten Vermarktungsschritt werden die bereits jetzt bebaubaren bzw. in Kürze (nach Erschließung) bebaubaren Grundstücke vermarktet. Insgesamt handelt es sich um ca. 20 Baugrundstücke.

Es handelt sich im einzelnen um die folgenden Grundstücke:

Lage	Bezirk	Städt. Baugrundstücke ca.	Baurecht	Bemerkung	Vermarktungsziel
Am Romberg	Haspe	2	Baurecht nach § 34 BauGB	Ggf. minimale Erschließung erforderlich	2006
Gabelsberger Straße	Haspe	4	B-Plan 6/67 -westl. Kipperstr-		2006
Alter Henkhauser Weg	Hohenlimburg	1	§ 34 BauGB		2006
Iserlohner Str./Steltenberg (Saataland)	Hohenlimburg	4	B-Plan 3/86 Steltenberg	Umlegung ist erfolgt, Erschließung erforderlich	2006
Klippchen	Hohenlimburg	1	B-Plan 13/77 -Holthausen Nord-		2006
Wilhelmstraße	Hohenlimburg	1	B-Plan 11	Steiles Hanggrundstück geplanter Fußweg ist zu verlegen	2006
Brucknerstraße/ Händelstraße	Mitte	1	B-Plan 5/79		2006

# BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 2

Drucksachennummer:

0659/2006

Datum:

04.08.2006

Bauroth- /Pappelstraße	Nord	1	B-Plan 13/78 - Gartenvorstadt Helfe-		2006
Birkenstraße (29a - a. d. Sportanlage)	Nord	1	B-Plan 9/61 (014) -Schul- u. Sportgelände Boe- lerheide-		2006
Birkenstraße (neu)	Nord	1	B-Plan 5/87 (4352) - Hügelstraße-		2006
Teichstraße	Nord	1	B-Plan ist eingeleitet evtl. noch Beurteilung nach § 34		2006

Diese Grundstücke werden aktuell vermarktet. Die Angebote werden in der Zeitung sowie im Internet auf den Seiten der Stadt Hagen veröffentlicht. Außerdem werden Bewerber, die sich in den letzten Monaten und Jahren nach städtischen Baugrundstücken erkundigt haben, direkt über das Angebot informiert. Dabei werden mehr als 100 Bewerber persönlich angeschrieben.

## Weitere Vermarktungsphasen:

Die Vermarktung weiterer Grundstücke richtet sich nach den für die einzelnen Flächen noch durchzuführenden bauordnungsrechtlichen Maßnahmen (B-Planverfahren, Umlegungsverfahren) sowie zum Teil notwendigen Verhandlungen mit dortigen Grundstückseigentümern und Anliegern. Derzeit sind folgende Grundstücke / Flächen für eine zukünftige Vermarktung als Bauland vorgesehen:

Lage	Bezirk	Städt. Baugrund- stücke ca.	Baurecht	Bemerkung	Vermarktungs- ziel
Niederkattwinkel	Eilpe/Dahl	4	B-Plan ist im Juni rechtskräftig gewor- den.	Erschließung notwendig	2007
Pferdewiese (Hö- ing)	Mitte	16	B-Plan soll im 2. Quartal 2007 rechts- kräftig werden	Herstellung der Erschlie- ßungsanlage durch Stadt Problematik mit Pfer- desportverein	2007
Liebigstraße / Thaerstraße	Mitte	6 - 12	FNP-Änderung not- wendig Baurecht abstimmen	Ggf. Verkauf der alten Landwirtschaftsschule, alternativ Abbruch und Vermarktung der ges. Flä- che Evtl. innere Erschließung notwendig	2007
Rissestraße	Mitte	15	B-Plan soll Ende 2006 rechtskräftig werden	Erschließungsanlagen durch Bauträger und Ablö- sung durch Stadt? Einigung mit and. Eigentü- mern	2007

# BEGRÜNDUNG

**Drucksachennummer:**

0659/2006

**Teil 3 Seite 3**

**Datum:**

04.08.2006

<b>Rolandstraße</b>	Haspe	16	B-Plan 3/95 (473) – Rolandstr. / Rolands- höf, Änderung erforder- lich	Erschließung muss geplant und gebaut werden.	2007
<b>Südhofstraße</b>	Nord	10	B-Plan ist rechtskräf- tig	Umlegungsverfahren läuft Erschließung erforderlich	2007
<b>Am Berge 57</b>	Hohenlimburg	4	B-Plan 15 - Henkhauser Weg / Am Berge- (Änderung erforderlich)	Abbruch des ehem. Über- gangsheim und Erschließung notwendig	2007
<b>Oelmühler Straße</b>	Eilpe/Dahl	1	B-Plan "Muhler Kopf" aufgegeben.		2008
<b>Overbergstraße</b>	Nord	2	B-Plan eingeleitet	Straßenplanung ist zu berücksichtigen	2008
<b>Schmittewinkel</b>	Nord	12	B-Plan ist eingeleitet	Umlegung erforderlich Erschließung erforderlich, Umlegungsanordnung noch nicht erfolgt	2008
<b>Schälker Land- straße</b>	Hohenlimburg	9	FNP und P-Plan er- forderlich	Verhandlungen mit Vorei- gentümern notwendig (Rückkaufrecht besteht)	2009
<b>Feithstraße / Im Dünning- bruch</b>	Mitte	40	FNP und B-Plan er- forderlich	Erschließung anteilig Stadt	2009

Insgesamt könnten in den nächsten Jahren somit etwa weitere 100 Baugrundstücke baureif gemacht und vermarktet werden.

Voraussetzung ist die erfolgreiche Durchführung der planungsrechtlichen Verfahren.

Darüber hinaus wird die Finanzierung und Herstellung der Erschließungsanlagen in einigen Bereichen erforderlich sein. Denkbar ist, einen Teil des aktuellen Verkaufserlöses in diese Erschließungsmaßnahmen zu investieren um die Grundstücke baureif und die Vermarktung erst möglich zu machen. Durch den Verkauf dieser weiteren Grundstücke wird sich dann die Investition rentieren.

## Vergaberichtlinien:

Der Verkauf der Baugrundstücke wird grundsätzlich zu Verkehrswerten erfolgen. Die Wertermittlung erfolgt durch die städtische Bewertungsstelle. Die Verkaufspreise werden unter Berücksichtigung dieser Wertermittlung festgesetzt.

Die Grundstücke werden zu festen Kaufpreisen angeboten. Von einer Vergabe nach Höchstgebot, wie grundsätzlich in den Richtlinien zur Veräußerung städt. Immobilien vom 20.10.2005, soll abgesehen werden. Damit wird zum einen verhindert, dass die Bodenpreise durch Bieterverfahren ggf. in die Höhe getrieben werden. Zum anderen haben so grundsätz-

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0659/2006

**Teil 3 Seite 4**

**Datum:**

04.08.2006

lich alle Interessenten, unabhängig von einer besonders hohen Finanzkraft, die Möglichkeit zum Erwerb der jeweiligen Baugrundstücke.

Die Vergabe soll grundsätzlich in der Reihenfolge der eintreffenden Angebote / Bewerbungen erfolgen. Die endgültige Entscheidung über den jeweiligen Verkauf trifft der Rat der Stadt Hagen.

Die Gewichtung der Bewerbungen nach sozialen und finanziellen Gesichtspunkten ist bisher nicht erfolgt. Eine über die gesetzliche Wohnbauförderung hinaus gehende Subvention der Baugrundstücke wird aufgrund der aktuellen Haushaltslage nicht vorgenommen.

Die Berücksichtigung sozialer Verhältnisse wie z. B. Familienstand und Kinderzahl soll insoweit erfolgen, als dass bei parallel eingehenden Bewerbungen Familien mit Kindern bevorzugt bei der Vergabe berücksichtigt werden.

Sollte sich im Laufe der ersten Vermarktungsphase zeigen, dass hier eine stärkere Differenzierung bei der Vergabe hilfreich wäre, kann dies für die zweite Vermarktungsphase bzw. einzelne Baugebiete erfolgen.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0659/2006

**Datum:**

04.08.2006

Die durch den Verkauf der Baugrundstücke zu erzielenden Erlöse können in Ihrer Gesamtheit noch nicht dargestellt werden, da für viele Bereiche noch keine Bewertungen vorgenommen worden sind und ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen noch nicht kalkuliert wurden.

Die in der ersten Vermarktungsphase verfügbaren Baugrundstücke können zu einem Erlös in Höhe von ca. 1,5 Mio. € führen. Dieser wird teilweise schon in diesem Jahr verbucht werden können. Aufgrund der erforderlichen Ausschreibungen und Verkaufsverhandlungen wird sich der Verkauf jedoch auf das Jahr 2007 erstrecken und die Verkaufserlöse entsprechend später in den Haushalt fließen.

**Veröffentlichung:**

Ja  
Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

- 23     Amt für Immobilien
- 61     Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen
- 62     Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

**Gegenzeichen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_