



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:**Betreff:**

Rückerwerb des Freibades Kirchenberg

Beratungsfolge:

26.04.2007 Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussfassung:

Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Recht der Stadt auf Rückerwerb des Freibades Kirchenberg von der Hagener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH – HVG wird nicht ausgeübt. Es wird eine Löschungsbewilligung der im Grundbuch eingetragenen Rückauflassungsvormerkung erteilt. Dieser Beschluss ist bis zum 31.5.2007 umzusetzen.



Die Hagerer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH – HVG bietet der Stadt das Kirchenbergfreibad dem Kaufvertrag aus dem Jahre 1999 entsprechend zum Rückerwerb an, weil die dauerhafte Schließung des Freibades beschlossen wurde. Als Kaufpreis ist der zum Rückerwerbszeitpunkt zu ermittelnde Verkehrswert anzusetzen. Die städtische Bewertungsstelle hat den aktuellen Wert für das Freibadgelände und das aufstehende Gebäude zu 1.360.000,- € ermittelt. Allerdings hat die HVG bereits signalisiert, dass ein externes Wertgutachten verlangt wird, falls die Stadt ernsthaftes Interesse am Rückerwerb hat. Hinzu kämen Kosten für den Rückbau des Freibades in Höhe von ca. 510.000,- € und Kosten für die laufende Unterhaltung.

Für eine Wohnnutzung kommt die Fläche nicht in Frage, sondern sollte auch weiterhin der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Konkrete Nutzungskonzepte liegen aber zur Zeit nicht vor. Wegen der Haushaltslage der Stadt wird daher vorgeschlagen, das Angebot zum Rückerwerb nicht anzunehmen.

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 1

Drucksachennummer:

0261/2007

Datum:

22.03.2007

Durch Grundstückskaufvertrag vom 29.1.1999 wurden sämtliche Hallen- und Freibäder der Stadt Hagen an die Hagener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH – HVG verkauft. In dem Kaufvertrag sind für die verschiedenen Bäder keine Einzelpreise genannt. In den Gesamtkaufpreis ist das Kirchenbergbad mit einem Ansatz von ca. 6 Mio. DM eingegangen, wobei sich der Wert in etwa hälftig auf das 35.407 qm große Grundstück einerseits und das aufstehende Gebäude und die technischen Einrichtungen andererseits aufteilt.

In dem Kaufvertrag wurde vereinbart, dass der Stadt das dazugehörige Grundstück zum Rückkauf anzubieten ist, soweit der Betrieb eines Bades dauerhaft eingestellt wird. Weiterhin trifft der Vertrag die Regelung, dass das Recht auf Rückerwerb innerhalb einer Frist von drei Monaten ausgeübt werden muss, andernfalls kann die HVG über das Grundstück verfügen. Als Kaufpreis ist der zum Rückerwerbszeitpunkt zu ermittelnde Verkehrswert anzusetzen. Der Anspruch auf Rückerwerb wurde grundbuchlich gesichert.

Am 2.3.2006 hat der Rat der Stadt die dauerhafte Schließung des Kirchenbergbades beschlossen. Den vertraglichen Vereinbarungen entsprechend bietet die HVG der Stadt das Grundstück mit Schreiben vom 24.1.2007, welches bei der Stadt am 29.1.2007 eingegangen ist, zum Kauf an. Die städtische Bewertungsstelle hat den aktuellen Wert für das Freibadgelände und das aufstehende Gebäude zu 1.360.000,- € ermittelt. Allerdings hat die HVG bereits signalisiert, dass ein externes Wertgutachten verlangt wird, falls die Stadt ernsthaftes Interesse am Rückerwerb hat. Hinzu kommen die Kosten für den Rückbau des Freibades. Die Gebäudewirtschaft Hagen – GWH hat eine Kostenschätzung bei einem externen Büro in Auftrag gegeben, die sich auf 510.000,- € brutto beläuft. Hierbei wurde unterstellt, dass das Restaurantgebäude erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt wird. Weitere Gelder wären für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Gelände und die Unterhaltung des Restaurantgebäudes einzukalkulieren.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Gelände des Freibades Kirchenberg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad dargestellt. Es existiert der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 10 „Im Kirchenberg“, der die Fläche als Baugrundstück für Gemeinbedarf „Sportanlagen“ ausweist. Des Weiteren sind Schutzstreifen für die vorhandenen Hochspannungsleitungen festgesetzt. Außerdem verläuft ein Teil des verrohrten Emsenbaches über das Grundstück. Zusätzlich bestehen Entwässerungsleitungen für die Schwimmbecken, das Umkleidegebäude, das Wohn- und Restaurantgebäude, das Technikgebäude und das oberhalb liegende Kirchenbergstadion.

Eine Wohnnutzung wäre nur mit einer Änderung des Planungsrechts möglich. Aufgrund der Belastungen des Grundstücks durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn und die Hochspannungsleitungen scheidet diese Nutzungsart nach Einschätzung des Fachbereiches Stadtentwicklung und Stadtplanung jedoch aus.

Die Fläche sollte weiterhin der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Bei der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes würde die Darstellung Grünfläche beibehalten und die Zweckbestimmung „Freibad“ entfallen.

Das Sportamt sieht das Areal als Potenzialfläche für einen Standort für Trendsportarten in Ergänzung zu dem benachbarten Sportstadion. Auf dem Gelände könnte z.B. eine Skater-Anlage, eine „Dirtbike“-Strecke, Felder für Beach-Volleyball, -Handball und -Soccer oder

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 2

Drucksachennummer:

0261/2007

Datum:

22.03.2007

Street-Ball angelegt werden. Ebenso sind ein Hochseilgarten oder Tennisplätze denkbar. Ebenfalls für den Pferdesport könnte die Fläche ein möglicher Standort sein. Auch Indoornutzungen wie z.B. eine Kletterhalle sind nicht ausgeschlossen. Für derartige Freizeitnutzungen ist die Nähe zur Autobahn wegen der guten überregionalen Anbindung von Vorteil. Die Stadt kann bei der derzeitigen Haushaltslage jedoch nicht vorrangig als Betreiber einer solchen Anlage in Betracht kommen. Aus diesem Grund wird der Rückerwerb des Kirchenbergfreibades zum jetzigen Zeitpunkt nicht als sinnvoll erachtet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, im Hinblick auf das Haushaltssicherungskonzept der Stadt und weil konkrete Nutzungskonzepte derzeit nicht bestehen, den Anspruch auf Rückerwerb des Kirchenbergfreibades nicht wahrzunehmen und der HVG eine Löschungsbewilligung des grundbuchlich gesicherten Rückerwerbsanspruches zu erteilen.

Gleichwohl sollte versucht werden, im Dialog mit der HVG die zukünftige Nutzung des Geländes mit zu beeinflussen.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0261/2007

Datum:

22.03.2007

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

