

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei
61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
SEH Stadtentwässerung Hagen - Anstalt öffentlichen Rechts

Betreff:

"100 Einfamilienhausgrundstücke"
Entwicklung der Fläche Liebig-/Thaerstraße zu Baugrundstücken
Abbruch der Gebäude Thaerstraße 1 und 1a
Herstellung der Erschließungsanlagen / Abschluss eines Werkvertrages mit der HEG

Beratungsfolge:

08.05.2007 Stadtentwicklungsausschuss
30.05.2007 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
31.05.2007 Haupt- und Finanzausschuss
14.06.2007 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Wohngrundstücken im Bereich Liebig-/Thaerstraße einen Werkvertrag mit der Hagerer Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) über den Abbruch der Gebäude Thaerstraße 1 und 1a sowie die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen abzuschließen.

Die Kosten der Erschließung werden dem Erschließungsträger von der Stadt Hagen erstattet. Im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke sollen die Erschließungskosten anteilig über die Verkaufserlöse wieder vereinnahmt werden.

Realisierung:

- Der Abschluss des Werkvertrages soll kurzfristig nach Beschlussfassung erfolgen.
- Die Herstellung der Erschließungsanlagen soll im Sommer 2007 erfolgen wobei die endgültige Herstellung der Wegeflächen erst nach Abschluss der Errichtung der mit dem jeweiligen Weg erschlossenen Wohnhäuser vorgenommen wird.
- Die Vermarktung der Baugrundstücke im Rahmen des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“ soll nach den Sommerferien aufgenommen werden.



Das städtische Grundstück Liebig-/Thaerstraße soll zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erschlossen werden. Die Grundstücke sollen im Rahmen des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“ vermarktet werden.

Zur Baureifmachung der Fläche ist der Abbruch der beiden aufstehenden Gebäude Thaerstraße 1 (ehem. Landwirtschaftsschule) und 1a (ehem. Wohnhaus) erforderlich.

Außerdem ist die Herstellung von zwei privaten Erschließungswegen sowie der entwässerungstechnischen Erschließung vorgesehen.

Diese Maßnahmen sollen von der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) durchgeführt werden. Hierzu ist der Abschluss eines Werkvertrages zwischen der HEG und der Stadt Hagen geplant.

Die Baureifmachung soll im Sommer erfolgen. Die Vermarktung sollte im Anschluss daran nach den Sommerferien aufgenommen werden.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0272/2007

Teil 3 Seite 1

Datum:

27.03.2007

Das städtische Grundstück Liebig-/Thaerstraße (Gemarkung Hagen, Flur 5/6, Flurstück 421/447) soll zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern erschlossen und die Grundstücke im Rahmen des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“ vermarktet werden. In den Vorlagen 1082/2005 und 0659/2006 wurde die erste Planung bereits vorgestellt.

Nach diesem derzeitigen Baukonzept sollen 12 Baugrundstücke in Größen von ca. 350 – 450 m² entstehen. Die vorgesehene Aufteilung ist im beigefügten Lageplan ersichtlich. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, dass bei der geringen Größe der Baugrundstücke das Plangebiet nicht mit den unterschiedlichsten Gebäudetypen überfrachtet wird. Daher ist die Vorgabe von zwei Grundtypen für die Wohnbebauung vorgesehen, wobei jeweils die sechs unteren und sechs oberen Baugrundstücke mit einem Grundtyp zu bebauen sind. Vorgesehen sind folgende städtebauliche Vorgaben:

1. Eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach (ca. 45°),
GRZ = 0,3, GFZ = 0,5, maximale Firsthöhe über vorhandenem Gelände = 9,00 m
2. Zweigeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Walmdach (ca. 30°),
GRZ = 0,3, GRZ = 0,6, maximale Firsthöhe über vorhandenem Gelände = 9,00 m

Mit der Begrenzung der Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass ein gewisser Grünanteil im Baugebiet erhalten bleibt. Auf den kleinsten Grundstücken könnten Bruttogeschoßflächen von 175 m² (EG + DG) bzw. 210 m² (EG + OG) errichtet werden.

Sollte sich im Laufe der Vermarktung zeigen, dass die Vorgaben, insbesondere die vorgesehenen Grundstücksaufteilungen und –größen, nicht der Nachfrage entsprechen, könnte über eine andere Aufteilung nachgedacht und z. B. größere Grundstücke angeboten werden.

Abbruch Thaerstraße 1 und 1a

Zur Baureifmachung der Fläche ist der Abbruch der beiden aufstehenden Gebäude Thaerstraße 1 und 1a erforderlich. Beim Gebäude Thaerstraße 1a handelt es sich um ein abgängiges ehemaliges Wohnhaus.

Bei dem Gebäude Thaerstraße 1 handelt es sich um die ehem. Landwirtschaftsschule. Nach dem vom Rat beschlossenen Konzept zur Unterbringung der Verwaltung ist das Gebäude freigezogen worden. Parallel zur Planung des Abbruchs und anschließender Wohnbebauung ist das Gebäude zum Kauf angeboten worden. Der Verkehrswert beträgt lt. Wertermittlung 238.000 €. Einige Interessenten waren zunächst an dem Objekt interessiert und haben es mehrfach besichtigt. Letztlich wurde jedoch kein konkretes Angebot abgegeben.

Bei Gegenrechnung des Baulandwertes mit den Abbruchkosten ist die Vermarktung der Fläche als Baugrundstück die wirtschaftlich sinnvolle Alternative. Würde das Schulgebäude ungenutzt stehen bleiben, wären die anderen Baugrundstücke dadurch negativ betroffen. Im Falle des Abbruchs können im Rahmen des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“ bis zu sechs weitere, also insgesamt zwölf, Baugrundstücke angeboten werden.

Abschluss eines Werkvertrages mit der HEG

Zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist die erstmalige Herstellung von zwei

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 2

Drucksachennummer:

0272/2007

Datum:

27.03.2007

Wegeflächen sowie der Entwässerung und Beleuchtung erforderlich.

Die Erschließung der Baugrundstücke (Abbruch der vorhandenen Gebäude, Herstellung der Wegeflächen sowie der Beleuchtungsanlagen) soll entsprechend des Ratsbeschlusses vom 11.05.2006 (Vorlagen 0353 und 0380/2006) durch die HEG erfolgen. Die Kosten betragen lt. HEG für den Kanalbau 45.600 € (zzgl. 7.001,94 € Ingenieurhonorare nach § 56.1 HOAI), für den Straßenbau incl. Beleuchtung 40.600 € (zzgl. 6.362,46 € HOAI) sowie für den Abbruch der Gebäude 160.000 € (zzgl. 9.649,82 € HOAI sowie ggf erforderlicher Mehrkosten für Altlastenentsorgung).

Die entwässerungstechnische Erschließung wird durch die SEH sichergestellt.

Die geplanten Wegeflächen sollen nicht öffentlich gewidmet werden, sondern anteilig in das Eigentum der Anlieger übergehen und damit privat bleiben. Daher ist die Sicherung der Erschließungsmaßnahme durch Abschluss eines Werkvertrages – und nicht durch Erschließungsvertrag – vorgesehen. Die Kosten der Erschließung können vollständig an die Grundstückserwerber weitergeleitet werden, die Stadt muss keinen Eigenanteil aufbringen. Die spätere Unterhaltung der Wegeflächen fällt nicht in die Zuständigkeit der Stadt Hagen sondern ist Sache der Eigentümer.

Der Abschluss des Werkvertrages ist kurzfristig nach Beschlussfassung vorgesehen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen soll sich unmittelbar daran anschließen.

Die Vermarktung der Baugrundstücke könnte nach den Sommerferien aufgenommen werden. Der Kaufpreis für die Grundstücke soll in Anlehnung an den Bodenrichtwert 210 €/m² betragen. Aus den jeweils eingenommenen Kaufpreisen werden die auf die entsprechenden Baugrundstücke entfallenden Erschließungskostenanteile zzgl. der Vorfinanzierungskosten an die HEG erstattet. Die Schlusszahlung an die HEG erfolgt unabhängig vom Verkauf der letzten Grundstücke bis zum 15.12.2009.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0272/2007

Datum:

27.03.2007

☐ 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 Wirtschaftsplanes

- ☒ Neue Maßnahme
 - ☐ des Verwaltungshaushaltes
 - ☐ des Vermögenshaushaltes
 - ☐ eines Wirtschaftsplanes

- ☒ Ausgaben
 - ☐ Es entstehen weder einmalige Ausgaben noch Ausgaben in den Folgejahren
 - ☒ Es entstehen Ausgaben
 - ☒ einmalige Ausgabe(n) im Haushaltsjahr 2007
 - ☐ jährlich wiederkehrende Ausgaben
 - ☐ periodisch wiederkehrende Ausgaben in den Jahren _____

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Teil 4 Seite 2

Drucksachennummer:
0272/2007

Datum:
27.03.2007

3. Mittelbedarf

<input checked="" type="checkbox"/>	Einnahmen	<u>978.000,00</u> EUR
<input checked="" type="checkbox"/>	Sachkosten	<u>269.214,22</u> EUR
<input type="checkbox"/>	Personalkosten	<u> </u> 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:		2008	2009		
8810 340 1010x	200.000	500.000	278.000		
Ausgaben:	2007	2008	2009		
6300 950 10801	55.054,03	137.635,08	76.525,11		
Eigenanteil:					

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0272/2007

Datum:

27.03.2007

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
20 Stadtkämmerei
61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
SEH Stadtentwässerung Hagen - Anstalt öffentlichen Rechts

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

