

ÖFFENTLICHE ERGÄNZUNGSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

Betreff:

Vermarktung des Grundstücks Lange Str. 56-58, Pelmkestr. 11-13

Beratungsfolge:

08.09.2022 Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussfassung:

Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss über den Verkauf erfolgt im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zur Vorlage 0424/2022.

Kurzfassung

entfällt

Begründung

Für eine ausführliche Darstellung zur Verkaufsabsicht der Stadt bezüglich des Grundstücks wird auf die Vorlage 0424/2022 verwiesen, über die in erster Lesung im Haupt- und Finanzausschuss am 09.06.2022 beraten wurde und über die in der heutigen Sitzung im nichtöffentlichen Teil abschließend entschieden werden soll. In erster Lesung hat der Haupt- und Finanzausschuss entschieden, dass folgende Punkte geklärt bzw. veranlasst werden sollen:

1. Der potentielle Investor soll das Projekt auch noch einmal im Haupt- und Finanzausschuss vorstellen und dabei einen besonderen Schwerpunkt auf die Organisationsstruktur legen, weil gemäß Vorstellung in der Bezirksvertretung Mitte am 08.06.2022 von einer Genossenschaft abgerückt wurde und stattdessen eine Struktur in Form einer GmbH genannt wurde, die genossenschaftlichen Strukturen aufweisen soll. Die Frage, wie günstige Mieten dann gesichert werden können, muss beantwortet werden. Weiterhin wird vom Investor erwartet, dass eine Zertifizierung nach DGNB für das Bauvorhabens erfolgt.
2. Die Verwaltung soll die rechtlichen Auswirkungen darstellen, weil das Vorkaufsrecht ursprünglich für den Pocketpark ausgeübt wurde.

Auf die Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.: Dem Investor wird die Möglichkeit gegeben, das Projekt auch im Haupt- und Finanzausschuss persönlich vorzustellen und sich den Fragen zu stellen. Im Vorfeld hat er die Grundsätze der Überlegungen mit Bullet Points zusammengefasst, diese sind als Anlage beigefügt. Zu den geplanten genossenschaftlichen Strukturen wird der Investor im Vortrag Stellung beziehen. Durch die geplante Struktur sollen die günstigen Mieten verankert werden. Die sozial geförderten Wohnungen unterliegen zusätzlich einer Mietpreisbindung. Über die geplanten genossenschaftlichen Strukturen hinaus sieht der Investor keine Möglichkeit einer weiteren Mietpreisbindung für die nicht geförderten Wohnungen, beispielsweise durch eine grundbuchliche Sicherung.

Zu 2.: Rechtlich ist es unbedenklich, das Grundstück zu verkaufen, obwohl es ursprünglich für einen Pocketpark erworben wurde. Lediglich eine kleine Fläche der derzeitigen Garagen wurde im Vorkaufsrecht erworben. Der überwiegende Teil wurde in einem normalen privatrechtlichen Kaufvertrag erworben.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist ein Instrumentarium, welches dafür sorgt, dass städteplanerische Gestaltungen effektiv umgesetzt werden können. Sobald seine Voraussetzungen vorliegen, hat die Gemeinde das Recht, dieses Vorkaufsrecht auszuüben. Der Umstand, dass sich das ursprünglich mit der Ausübung des

Vorkaufsrechts bezweckte Ziel im Nachhinein ändert, bewirkt grundsätzlich keine "nachträgliche" Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts, mit dem das Vorkaufrecht ausgeübt worden ist. Die Veränderung von Planungsabsichten und -zielen ist Ausdruck der gestalterischen Wandlungsprozesse, welche eine Stadtplanung naturgemäß mit sich bringt.

Anders gestaltet sich der Sachverhalt lediglich, wenn der Verkäufer nicht den vollen Kaufpreis für die Fläche, über die das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, erhalten hätte. Dann hätte der Verkäufer gegenüber der Stadt nach § 28 Abs. 3 Satz 7 BauGB einen Anspruch auf Nachzahlung. Das ist aber hier nicht der Fall.

Die finanziellen Auswirkungen sind in der nichtöffentlichen Vorlage dargestellt und entfallen in dieser Vorlage.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

positive Auswirkungen (+)

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind in der nichtöffentlichen Vorlage 0424/2022 dargestellt.

1. Steuerliche Auswirkungen

Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

2. Rechtscharakter

Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**

„Wohnen mit Gemeinsinn“

ein Wohnungsbauprojekt im Stadtteil Hagen Wehringhausen, Pelmke Ecke Lange Straße

Grundsätze:

- Langfristige Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ohne Eigenkapitalpflicht der Mieter durch eine nachhaltige Investition der Eigentümergemeinschaft
- Finanzierung im Sinne der Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums durch eine hohe Eigenkapitalquote
- Gründung einer Gesellschaft angelehnt an die Prinzipien einer Genossenschaft
- Bereitstellung von sechs geförderten Sozialwohnungen, zwei behindertengerechten Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen
- Vermeidung von oberirdischen PKW-Stellplätzen und Begrünung Dach- und Freiflächen
- Anwendung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz beim Bauen, einschließlich Zertifizierung unter Einbeziehung von Fördermöglichkeiten
- Konstruktiver Beitrag zur Quartiersentwicklung des Stadtteils Hagen Wehringhausen
- Kooperation und Transparenz mit und gegenüber der Stadt Hagen und Nutzung der Erfahrungen dieses Modellprojektes