

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:

VB 2/EVO

Betreff:Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 'Evolutionspark Hagen'
Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen**Beratungsfolge:**

06.05.2008	Stadtentwicklungsausschuss
14.05.2008	Bezirksvertretung Hagen-Nord
28.05.2008	Kultur- und Weiterbildungsausschuss
29.05.2008	Haupt- und Finanzausschuss
19.06.2008	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt erklärt die auf Grund des Beschlusses vom 15.12.2005 eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen für das potentielle Entwicklungsgebiet „Evolutionspark Hagen“ für abgeschlossen.
Die Vorlage wird zum 20.06.2008 umgesetzt.

Kurzfassung

Mit Beschluss vom 15.12.2005 hat der Rat der Stadt Hagen die Verwaltung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Evolutionspark Hagen“ beauftragt.

Das zusammenfassende Gutachten, das sich auf mehrere Einzelgutachten bezieht, kommt zu dem Schluss, dass bei Sicherstellung der Finanzierung die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

Vorgabe für die Realisierung der Maßnahme war die Einbindung privaten Kapitals in die Finanzierung.

Da der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 13.12.2007 beschlossen hat, für das erforderliche Interessenbekundungs- und Beteiligungsbewerbungsverfahren keine Mittel zur Verfügung zu stellen, kann eine Darstellung der Finanzierung nicht erfolgen. Ein vollständiger Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen, deren wesentlicher Teil der Nachweis der Finanzierbarkeit ist, wird dadurch unmöglich.

Durch den Beschluss des Rates vom 15.12.2005 wurde ein formelles Verfahren eingeleitet, das auch gewisse Restriktionen für die Eigentümer der im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke mit sich bringt.

Um dieses Verfahren zu beenden, bedarf es eines gesonderten Beschlusses des Rates.

Begründung

Mit Beschluss vom 15.12.2005 hat der Rat der Stadt Hagen die Verwaltung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Evolutionspark Hagen“ beauftragt.

Solche vorbereitenden Untersuchungen sind gem. § 164 Abs. 4 BauGB vor Erlass einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches zwingend vorgeschrieben.

Im Rahmen dieser Untersuchungen ist vor allem das Vorliegen der materiell-rechtlicher Voraussetzungen zu prüfen, die für die Anwendung des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums unerlässlich sind.

Mit der fachgerechten unabhängigen Beurteilung des Vorliegens vorgenannter Voraussetzungen wurde das Institut für Bodenmanagement (IBOMA) in Dortmund beauftragt. Der Endbericht liegt zwischenzeitlich vor. Die Untersuchung der IBOMA berücksichtigt u.a. folgende Fachgutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen:

- Dr. Oerder, Rechtsanwälte Lenz und Johlen: Stellungnahme zu den gesetzlichen Voraussetzungen der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Evolutionspark Hagen“, 06.07.2006,
- Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner GmbH: Plausibilitätsprüfung der Wirtschaftlichkeit, Zwischenbericht, Stand 25.10.2006,

- Dr. Mark, Dr. Schewe & Partner GmbH: Regionalwirtschaftliche Aspekte des Evolutionsparks, Berichtsentwurf,
- Unternehmensberatungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (UBV GmbH): Unternehmenskonzept Betriebsform / Management, Januar 2007,
- BBG Consulting Kanig GmbH: Unternehmenskonzept Beherbergung und Versorgung für den geplanten Evolutionspark, Januar 2007,
- BTE Tourismusmanagement, Regionalentwicklung: Unternehmenskonzept Landwirtschaft, Abschlussbericht, Dezember 2006,
- KFMC: Merchandisingkonzept Evolutionspark Hagen, Januar 2007,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen: Wertgutachten über die Ermittlung von zonalen Anfangswerten in den städtebaulichen Entwicklungsbereichen „Hagen-Werdringen“ und „Hagen-Böhfeld“, Wertermittlungstichtag 15.12.2005
- Institut für Bodenmanagement: . Gutachten zur Ermittlung der Neuordnungswerte gem. § 169 Abs. 9 BauGB i.V.m. § 169 Abs. 5 BauGB für den geplanten städtebaulichen Entwicklungsbereich „Evolutionspark Hagen“, August 2007.

Nachstehend sind die in diesem Zusammenhang zu prüfenden Fragestellungen sowie die zusammengefassten Ergebnisse der Untersuchung aufgeführt.

- Handelt es sich bei dem Projekt um einen „Ortsteil“ oder „anderen Teil des Gemeindegebietes“ mit „besonderer Bedeutung“ für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder für die Entwicklung des Landesgebietes oder der Region? (§ 165 Abs. 2 BauGB)

Fazit der Untersuchung:

Der Evolutionspark Hagen hat eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Stadtgebietes, in dem der Hagener Norden entsprechend seinen landschaftlichen, städtebaulichen und funktionalen Potenzialen entwickelt wird und die vorhandenen kulturellen Konzepte der Stadt sinnvoll ergänzt werden. Der Evolutionspark weist darüber hinaus auch eine besondere Bedeutung für die regionale Entwicklung auf, in dem er in bestehende kulturelle und freizeitbezogene Projekte integriert wird und zur Steigerung der Attraktivität und Funktionalität der Region beiträgt. Die besondere Bedeutung der Maßnahme für die örtliche und regionale Entwicklung ist somit gegeben.

- Erfordert das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme, insbesondere zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen (vgl. § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)?

Fazit der Untersuchung:

Ein umfassendes Konzept der im Schwerpunkt kultur- und freizeitbezogenen Entwicklung, in dessen Mittelpunkt die Realisierung des „Evolutionspark“ steht, setzt wichtige Zielsetzungen mit besonderer örtlicher und regionaler Bedeutung um. Der Evolutionspark wird Bestandteil eines Landschaftsraumes, der auf Grund seiner Lage, Größe, verkehrlichen Anbindung der vorhandenen Entwicklungspotenziale und sonstigen Voraussetzungen als einziger Bereich Hagens für die Entwicklung einer derartigen Gemeinbedarfseinrichtung geeignet ist und der in Verbindung mit der Planung des Evolutionspark eine städtebauliche Aufwertung erhält. Die Maßnahme dient dem Wohl der Allgemeinheit v.a. als Einrichtung der Kultur und Bildung und als Freizeit- und Erholungsort. Die örtliche und regionale Bedeutung des Projektes Evolutionspark ist hierbei so erheblich, dass das Allgemeinwohlerfordernis hierdurch ausreichend begründet ist.

- Besteht ein öffentliches Interesse an der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahme (§ 165 Abs. 1 BauGB)?

Fazit der Untersuchung:

Es besteht ein öffentliches Interesse, die Gemeinbedarfseinrichtung „Evolutionspark“ zu entwickeln. Die örtliche und regionale Bedeutung der geplanten Einrichtungen und die hiermit verbundenen positiven Standort- und Wirtschaftseffekte überwiegen die privaten Interessen der betroffenen Landwirte und Eigentümer.

- Sind andere Verfahren der Bereitstellung der erforderlichen Flächen möglich (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)?

Als andere Verfahren kämen grundsätzlich in Frage:

- Normalverfahren - reine Angebotsplanung
Auf Grund der Zielsetzungen der geplanten Entwicklungsmaßnahme sind alle Flächen (zumindest im eigentlichen Parkbereich) Infrastrukturflächen und müssten von der Stadt auch im Rahmen der Angebotsplanung erworben werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes alleine reicht nicht für die Realisierung der Zielsetzungen aus. Die Stadt müsste dann (zusätzlich) entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten (§§ 85 ff. BauGB) die Grundstücke, die für den Evolutionspark benötigt werden, enteignen. Dies kann nicht als Alternative (i.S.e. milderer Mittels) zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angesehen werden.
- Umlegungsverfahren
Durch eine amtliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB sollen bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Zielsetzung des Evolutionspark, eine Gemeinbedarfseinrichtung zu schaffen und die Zielsetzung der amtlichen

Umlegung, bebaubare Grundstücke zu schaffen, widersprechen einander. Die Realisierung des Evolutionsparks im Rahmen einer amtlichen Umlegung käme einer Enteignung gleich. Dies ist rechtlich nicht zulässig. Die freiwillige Umlegung hat grundsätzlich dieselben Zielsetzungen wie das amtliche Verfahren. Im Mittelpunkt steht die Schaffung bebaubarer Grundstücke. Die wesentliche Voraussetzung für die Durchführung einer freiwilligen Umlegung ist aber – anders als beim amtlichen Verfahren - die freiwillige Mitwirkung aller Beteiligten. Wie bei der amtlichen Umlegung stehen auch bei der freiwilligen Umlegung die Ziele im Widerspruch zu den Zielen der geplanten Entwicklungsmaßnahme.

- **Städtebauliche Verträge**
Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und den Eigentümern ist kein geeignetes Mittel zur Realisierung des Evolutionsparks, da Zielsetzung der Planung nicht die Bereitstellung von Bauland, sondern die Entwicklung einer Gemeinbedarfseinrichtung ist. Dieses Ziel kann durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden, da im Rahmen einer private Entwicklung durch die Eigentümer – unabhängig von der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft – der Evolutionspark nicht entwickelt werden kann.
- **Vorhaben - und Erschließungspläne**
Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Investor, der bereit und in der Lage ist, die geplante Maßnahme durchzuführen. Hierfür kämen in Hagen theoretisch die Alteigentümer oder private Entwicklungsgesellschaften in Frage. Bei einer rein privaten Entwicklung ist jedoch die Umsetzung der städtischen Ziele nicht in ausreichendem Umfang gewährleistet.
- **Freihändiger Erwerb**
Da die Stadt sich ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts nicht auf hoheitliche Rechte berufen kann, wäre sie gezwungen, erheblich über den ermittelten Anfangswerten liegende Preise für die Grundstücke zu zahlen, so dass die Finanzierbarkeit der Maßnahme in Frage gestellt werden müsste. Kaufverhandlungen mit jedem einzelnen Eigentümer würden zudem einer zügigen Realisierung der Maßnahme entgegenstehen. Besondere Schwierigkeiten bestehen in diesem Zusammenhang noch auf Grund von Eigentümergemeinschaften, was noch zeitaufwendigere Verhandlungen zur Folge haben könnte, da hier jeweils mit mehreren Personen Gespräche geführt werden müssten. Die angestrebte Entwicklung des Evolutionsparks kann somit durch einen freihändigen Erwerb (bzw. Erbbaurechte) unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit und der erforderlichen Zügigkeit nicht erreicht werden.

Fazit der Untersuchung:

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stellt eine zielgerichtete Realisierung des Evolutionsparks sicher und kann nicht durch ein anderes „milderes“ Instrument der Stadtentwicklung ersetzt werden.

- Ist die zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet (§ 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB)?

Der Nachweis der zügigen Durchführung beruht auf der Eignung des Standortes, der Technischen Machbarkeit der Zeitplanung und der gesicherten Finanzierung der Maßnahme.

- Eignung des Standortes, technische Machbarkeit

Die Parkbereiche sind an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Weitere erforderliche Erschließungsmaßnahmen können unproblematisch durchgeführt werden.

Die Realisierbarkeit des Evolutionsparks ist wesentlich auch von der äußeren Erschließung abhängig. Das inzwischen vorliegende Verkehrsgutachten hat die grundsätzliche Möglichkeit zur Schaffung einer hinreichenden äußeren Erschließung bestätigt.

Die heutige Beschaffenheit des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebietes stellt im Wesentlichen keine Probleme dar. Hinsichtlich der vorhandenen Altlastenbelastung von Teilflächen sind noch geeignete Maßnahmen (gem. den Ergebnissen eines noch in Auftrag zu gebenden Gutachtens) durchzuführen.

Probleme der technischen Durchführbarkeit der erforderlichen Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand insgesamt nicht zu erwarten.

Auch unter ökologischen Gesichtspunkten ist der Standort grundsätzlich geeignet. Dies hat auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben, die keine grundsätzlichen Bedenken aus naturschutzrechtlicher Sicht geltend gemacht haben. Die Berücksichtigung ökologischer Belange ist durch Maßnahmen der Plananpassung in ausreichendem Umfang möglich.

Der Standort ist insbesondere deshalb geeignet, da es neben den erforderlichen Flächenpotenzialen und den landschaftlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Evolutionsparks auch die Möglichkeit der Verbesserung des Freizeit- und Erholungswertes des Umfeldes und dessen landschaftlicher Aufwertung bietet. Zudem gibt es am geplanten Standort bereits kulturelle Anknüpfungspunkte (Museum Wasserschloss Werdringen, Fundlandschaft).

- Zeitplanung

Städtebauliche Konzepte bzw. Nutzungskonzepte für die Gestaltung des Evolutionsparks sind erarbeitet worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Bebauungsplanverfahren und das FNP-Änderungsverfahren ist bereits durchgeführt worden. Eine Erläuterung des Konzeptes mit den Betroffenen und eine Beteiligung der Eigentümer und Pächter im Voruntersuchungsbereich hat ebenfalls stattgefunden.

Die entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hagen bereits ermittelt (zonale Anfangswerte, ohne Berücksichtigung von Altlasten).

Auch die Neuordnungswerte als Grundlage der Schätzung potenzieller Einnahmen durch Grundstücksverkäufe und Ausgleichsbeträge wurde vom Institut für Bodenmanagement ermittelt.

Eine Reihe von Fachgutachten wurden im Auftrag der Stadt erarbeitet, insbesondere zur Wirtschaftlichkeit, zu Handel und Gastronomie, zur Landwirtschaft innerhalb des Parks, zum Management/Unternehmensstruktur und zum Merchandising. Die verkehrliche Machbarkeitsstudie liegt ebenfalls vor.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das besondere Städtebaurecht, einschließlich einer Kosten- und Finanzierungsübersicht sind ebenfalls geprüft.

Nach Beschluss der Entwicklungssatzung wäre die Maßnahme, vorbehaltlich der erforderlichen Finanzierungsmittel, voraussichtlich in einem Zeitraum von 6 Jahren zu realisieren. Die erforderliche Zügigkeit der Durchführung ist somit gewährleistet.

- Finanzierung

Die Maßnahme ist auf Grund des Gemeinbedarfscharakters nicht kostendeckend. Eine Finanzierung über die Bodenwertabschöpfung ist nicht möglich, da die Grundstücke nach der Durchführung der Entwicklung nicht bzw. nur im Rahmen geringfügig möglicher privatwirtschaftlich orientierter Nutzungen (insbesondere Hotelstandort) verkauft werden (könnten). Der weitaus größte Teil der Flächen muss im Eigentum der Stadt verbleiben.

Auch Ausgleichsbeträge sind nur in verhältnismäßig geringem Umfang zu erheben und betreffen die wenigen Dorfgebietsnutzungen im Bereich des Wasserschlosses Werdringen.

Sofern die Stadt Hagen die erforderlichen Finanzmittel in ihren Haushalt einstellt, ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert.

Fazit der Untersuchung:

Vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung und des ausstehenden Altlastengutachtens ist die zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet.

Hinsichtlich der Finanzierung galt von Beginn an die Vorgabe, private Investoren an dem Projekt zu beteiligen. Diese Prämisse wurde unabhängig von dem tatsächlich ermittelten Kostenvolumen als Indiz für einen möglichen wirtschaftlichen Betrieb des Evolutionsparks angesehen.

Anfragen interessierter potentieller Investoren lagen der Projektleitung aufgrund der positiven Berichterstattung in den Medien vor.

Ähnlich der Vergabe von Bauaufträgen bedarf es allerdings auch bei der Ermöglichung einer finanziellen Beteiligung an einem öffentlichen Vorhaben eines formellen Verfahrens.

Nachdem durch einen Gutachter ein Betriebs- und Managementkonzept erstellt worden war, sollte zur Investorenakquisition ein Interessenbekundungs- und anschließendes Beteiligungsbewerbungsverfahren durchgeführt werden.

Zur Durchführung der Verfahren wäre ein weiterer Kapitaleinsatz in Höhe von ca. 20.000 € erforderlich geworden.

Der Rat der Stadt hat sich in seiner Sitzung am 13.12.2007 gegen die Bereitstellung dieser zusätzlichen Mittel ausgesprochen.

Daher ist die Darstellung einer gesicherten Finanzierung unter Einbeziehung privaten Investorenkapitals nicht möglich.

Durch den Beschluss des Rates vom 15.12.2005 wurde ein formelles Verfahren eingeleitet, das auch gewisse Restriktionen für die Eigentümer der im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke mit sich bringt.

Um dieses Verfahren zu beenden, bedarf es eines gesonderten Beschlusses des Rates.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
VB 2/EVO**Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
