

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken

Beteiligt:

- 20 Fachbereich Finanzen und Controlling
- 23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
- 67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb
- 69 Umweltamt

Betreff:

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/02 - Rissestraße -
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

Beratungsfolge:

- 02.02.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
- 23.02.2010 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Wohnbaugrundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/02 - Rissestraße - mit der Hagener Erschließungsgesellschaft- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen abzuschließen.

Sämtliche Kosten der Erschließung übernimmt zunächst die Erschließungsträgerin. Die Stadt erstattet der Erschließungsträgerin die anteiligen Kosten für die städt. Grundstücke.

Realisierungszeitpunkt: März 2010.

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 den Bebauungsplan Nr. 11/02 (552) - Rissestraße - beschlossen. Der Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen des Programms „100 Einfamilienhausgrundstücke“ die Errichtung von ca. 50 Einfamilienhäusern an einer neu zu erstellenden Erschließungsstraße und die Anlage einer Grünanlage mit Kinderspielplatz.

Die HEG hat sämtliche Grundstücke im Bebauungsplangebiet, die nicht der Stadt gehören, erworben, um eine Bebauung zu realisieren. Die Vermarktung der Grundstücke der HEG und der Stadt erfolgt durch die Stadt. Zur kurzfristigen Realisierung der Bebauung und der erforderlichen Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hat die HEG den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt beantragt, der im Wesentlichen folgende Maßnahmen umfasst:

- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße einschließlich Straßenentwässerung, Beleuchtung, Fußwege, Treppenanlagen, und alle weiteren Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind),
- die Herstellung der Grünanlage mit Kinderspielplatz und
- die Herstellung der Lärmschutzwand sowie der Entwässerungsmulde.

Die Erschließungsträgerin ist bereit, die vorstehend genannten Maßnahmen zunächst auf ihre Kosten durchzuführen. Die Übernahme der Straße in die Baulast der Stadt soll zwei Jahre nach Gebrauchsabnahme erfolgen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Kosten der Erschließungsträgerin durch das städtische Forstamt durchgeführt.

Die Herstellungskosten betragen:

• für die Erschließungsanlagen (Straße, Fußweg, Treppe, Begleitgrün) ca.	600.000 €
• für die jeweiligen Ingenieurleistungen ca.	54.100 €
• für die Straßenentwässerungskosten (28% der Kanalbaukosten) ca.	131.700 €
• für die jeweiligen Ingenieurleistungen ca.	13.400 €
• für die Entwässerungsmulde ca.	33.400 €
• für die Lärmschutzwand ca.	50.000 €
• für die Grünanlage mit Kinderspielplatz ca.	190.000 €
• für die Ausgleichsmaßnahmen ca.	43.000 €
	1.115.600,00 €

Die Bruttobaulandfläche beträgt insgesamt 20.962 m². Davon entfallen auf die städtischen Flächen ca. 4.550 m². Die Stadt erstattet der HEG die anteiligen Erschließungskosten in Höhe von ca. 242.150 €. Als Verkaufserlös für die städtischen Flächen sind Einnahmen in Höhe von ca. 865.000 € zu erwarten. Darin enthalten sind Erschließungsbeiträge in Höhe von ca. 234.900 €.

Die entwässerungstechnische Erschließung wird durch einen Kanalbauvertrag zwischen der Erschließungsträgerin und der SEH sichergestellt.

Um die Erschließung der Baugrundstücke und die Realisierung der Verkaufserlöse zu sichern, wird der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der HEG entsprechend dem Ratsbeschluss vom 11.05.2006 (Vorlagen 353 und 380/2006) vorgeschlagen.

Der Entwurf des Erschließungsvertrages und ein Lageplan sind als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Rechtscharakter

<input type="checkbox"/>	Auftragsangelegenheit	<input type="checkbox"/>	Fiskalische Bindung
<input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung	<input type="checkbox"/>	Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonst.
<input checked="" type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung	<input type="checkbox"/>	Dienstvereinbarung mit dem GPR
<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe	<input type="checkbox"/>	Ohne Bindung
<input type="checkbox"/>	Vertragliche Bindung		

1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand	242.150,00 €
a) Zuschüsse Dritter (Ertrag Kostenart 454100)	234.900,00 €
b) Eigenfinanzierungsanteil	7.250,00 €

2) Investive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert/ soll gesichert werden durch
Veranschlagung im investiven Teil des
Teilfinanzplans [REDACTED], Teilfinanzstelle [REDACTED]

Jahr	Ifd Jahr	2011	2012	2013
Betrag				

3) Konsumtive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im

Ergebnisplan 242150 € Produktgrp. 11.23 Aufwandsart 542950 Produkt: 1.11.23.05

4) Folgekosten

- a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil
(nur bei investiven Maßnahmen)
- b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr **0,00€**
- c) sonstige Betriebskosten je Jahr **15.500,00 €**
- d) personelle Folgekosten je Jahr **0,00€**

Stellen-/Personalbedarf:

Anz.	Stelle(n) nach BVL-Gruppe	Bewertung	sind im Stellenplan	Jahr	einzurichten
Anz.	üpl. Bedarf(e) in BVL-Gruppe	Bewertung	sind befristet bis	Datum	anzuerkennen

e) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen) – linear 55 Jahre
Zwischensumme **15.500,00 €**

Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt

15.500,00 €

5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme übernimmt die Erschließungsträgerin zunächst die Kosten der genannten Maßnahmen. Den Anteil der auf städtische Grundstücke entfallenden Erschließungskosten (ca. 242.150,00 €) erstattet die Stadt Hagen der HEG. Dieser Aufwand wird als Rückstellung gegengebucht. Mit Übernahme der Erschließungsanlagen von der Erschließungsträgerin erfolgt eine Aktivierung in der städtischen Bilanz (zu einem späteren Zeitpunkt). Da es sich hierbei um eine Sachschenkung handelt, wird parallel zur Aktivierung ein Sonderposten in gleicher Höhe auf der Passivseite gebildet.

Die von Seiten der Stadt Hagen zu verkaufenden Grundstücke sind ins Umlaufvermögen umzubuchen. Hier hat eine Bewertung zum Verkehrswert zu erfolgen. Da im Verkaufserlös von ca. 865.000,00 € die anteiligen Erschließungskosten (nur ca. 234.900,00 €) enthalten sind, müsste grundsätzlich ein Verkauf über Buchwert erfolgen, da diese Kosten in den Verkaufsverträgen berücksichtigt werden.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
20 Fachbereich Finanzen und Controlling
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb
69 Umweltamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ Anzahl: _____
