

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken

**Beteiligt:**

20 Stadtkämmerei  
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte  
61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb

**Betreff:**

Erschließung Bredelle/ Feithstraße

**Beratungsfolge:**

16.03.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
23.03.2010 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die in der Vorlage dargelegte Vorgehensweise zur Erschließung „Feithstraße/ Bredelle“
2. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den Bau zunächst der Baustraße Teil 1.

## **Kurzfassung:**

Im Bebauungsplangebiet Bredelle/ Feithstraße soll zunächst eine Teilerschließung stattfinden, die die Bebauung zweier Grundstücke ermöglicht. Die Finanzierung der Teilmaßnahme ist durch den Verkaufserlös des ersten Grundstücks gedeckt.

## **Begründung**

### **Vorbemerkungen:**

Der Bebauungsplan Nr. 10/01 (537) „Feithstraße/ Bredelle“ schafft das Planungsrecht für die Ansiedlung von „wissenschaftlichen Einrichtungen und Verwaltung, so wie technologieorientiertes Dienstleistungsgewerbe“. Der Bebauungsplan ist seit dem 06.04.2003 rechtsgültig. Alle Baugrundstücke des B-Plangebietes sind in Besitz der Stadt Hagen.

Für ein erstes Grundstück gibt es nun ein ernsthaftes Kaufinteresse. Mit dem Investor ist nach mehreren Vorgesprächen bereits ein Grundstückskaufvertrag (mit entspr. gegenseitigen Absicherungen bei Nichtzustandekommen) geschlossen worden.

### **Beabsichtigte Vorgehensweise:**

Der Investor zahlt den verhandelten Kaufpreis für das fertig (straßenbau- und kanalbaumäßig-) erschlossene Grundstück. Weitere Kosten kommen damit nicht auf den Investor zu. Die Stadt Hagen erstellt aus dieser Kaufpreissumme zunächst die entsprechende Baustraße, damit das Grundstück erschlossen wird. Die Kaufpreissumme für das Grundstück deckt alle Ausgaben der Stadt Hagen.

Nach Erstellung der Baustraße kann auch das zweite damit erschlossene Grundstück vermarktet werden. Mit dieser Kaufpreissumme kann wiederum der Rest der Erschließungsanlage hergestellt werden, so dass auch die Restgrundstücke vermarktet werden können.

Damit ergibt sich, wie grundsätzlich angestrebt, ein erheblicher Einnahmeüberschuss aus Grunderwerb für die Stadt Hagen.

### **Ausbauplanungen:**

Im Bereich der Einmündung „Universitätsstraße/Feithstraße“ wird der vierte Ast der Kreuzung in Richtung Westen hergestellt. Da die bisherige Einmündung voll signalisiert ist, muss auch dieser Straßenast in die Signalanlage integriert werden. Ein Umbau der Kreuzung selbst erfolgt nicht- es wird lediglich eine Aufstellfläche für Linksabbieger in die neue Erschließungsstraße angelegt.

Die Erschließungsstraße, die zunächst nur als Baustraße hergestellt wird, soll als Verkehrsmischfläche ausgebildet werden. Wegen der starken Neigungsverhältnisse wird die Straße asphaltiert.

Zunächst erfolgt der Ausbau des Erschließungstichs in Richtung Westen mit einer Wendemöglichkeit am Ende. Dieses Teilstück zeigt eine Straßenbreite von ca. 7,00 m, der Wendebereich hat einen Außendurchmesser von ca. 19,00 m.

Die Erschließung in Richtung Süden (Baustraße 2. Teil) wird zunächst nicht weiter betrachtet. Der Ausbau erfolgt nur bis zum Radiusende der Stichstraße. (s. Plan)

Die Kanalerschließung erfolgt seitens der SEH und kann damit ebenfalls als gesichert angesehen werden.

#### Kostensituation: (s. auch „Finanzielle Auswirkungen“)

Für die Erstellung des ersten Teilstücks der Baustraße inkl. Einbindung in die Signalisierung und Beleuchtung muss mit Kosten von ca. 140.000,- € gerechnet werden.

Für die restliche Baustraße bis zur Bredelle (späterer Ausbau) muss inkl. Beleuchtung, ohne Parkplatz, mit ca. 130.000,- € gerechnet werden.

Der Endausbau aller Bereiche inkl. Begrünung, jedoch ohne den Endausbau der Parkplätze, die als Privatstellflächen geplant sind, ist mit ca. 205.000,- € anzusetzen.

#### Zeitlicher Ablauf:

Nach Beschlussfassung durch den Stadtentwicklungsausschuss kann im April mit der Ausschreibung der Maßnahme begonnen werden.

Der Baubeginn wird entspr. ca. im Juni 2010 erfolgen, so dass ca. im September die Baustraße fertig gestellt sein wird.

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

<b>1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand</b>	<b>475.000,00 €</b>
a) Beiträge 378.000,-	378.000,00 €
b) Eigenfinanzierungsanteil, wird finanziert aus Einnahmen Grundstücksverkäufe	97.000,00 €

### 2) Investive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme soll gesichert werden durch Veranschlagung im investiven Teil des Teilfinanzplans 5410, Teilfinanzstelle 5000XXX

Jahr	lfd Jahr	2010	2011	2013 ff	
Betrag	0,00 €	140.000,00	130.000,00	205.000,00	475.000,00 €

### 3) Konsumtive Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im

Ergebnisplan Produktgrp. Aufwandsart Produkt:

### 4) Folgekosten

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil (nur bei investiven Maßnahmen)	0,00€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	0,00€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr, 2 %	14.000,00€
d) personelle Folgekosten je Jahr	0,00€

Stellen-/Personalbedarf:

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

e) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen), 55 Jahre	8.637,00€
Zwischensumme	0,00€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr /Auflösung SoPo Beiträge	-6.873,00€
<b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>	<b>15.764,00€</b>

### 5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)

Der Verkauf von Grundstück 1 mit 1.850 m<sup>2</sup> zu einem Verkaufspreis von 240.280 € führt bei einem Restbuchwert in Höhe von 133.200 € zu einem Ertrag von 107.080 €.

Dieser Ertrag vermindert sich um Kosten für die Erschließungsmaßnahmen des Grundstücks in Höhe von ca. 140.000 € und führt dadurch zu einem Aufwand in Höhe von ca. 32.920 €.

Die durch die Baumaßnahme neu entstehenden Anlagen werden auf der Aktivseite der Bilanz aufgewiesen. Eine investive Einzahlung (Beiträge) führt zu einer Bildung von Sonderposten, die in Abhängigkeit der Nutzungsdauer der Investition ertragswirksam aufgelöst werden.

Mit dem Verkauf des 2. und der weiteren Grundstücke erwirtschaftet die Stadt Hagen einen Überschuss in deutlich sechsstelliger Höhe.



## 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 Stadtkämmerei

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb

**Gegenzeichnen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---