

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 Erschließungsstichs 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
	Vertragliche Bindung		

1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand

- | | |
|--|---------------------|
| 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	Ifd 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:

Anz.	Stelle(n) nach BVL-Gruppe	Bewertung	sind im Stellenplan sind befristet bis	Jahr	einzurichten
Anz.	üpl. Bedarf(e) in BVL-Gruppe	Bewertung		Datum	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€	
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt				15.764,00€	

5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)

Der Verkauf von Grundstück 1 mit 1.850 m² 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

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
