

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
37 Amt für Brand- und Katastrophenschutz
52 Sportamt
62 Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
SEH Stadtentwässerung Hagen - Anstalt öffentlichen Rechts

Betreff:

Entwicklung Emst - Loheplatz - Haßleyer Straße -

Beratungsfolge:

02.02.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
02.02.2010 Sport- und Freizeitausschuss
23.02.2010 Stadtentwicklungsausschuss
25.02.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Der Sportplatz „Loheplatz“ wird aus der Vorschlagsliste der Vorlage „Haushaltskonsolidierung - Pakt mit dem Hagener Sport“ (Drucksachen-Nr.: 0489/2009) entfernt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und für einen Feuerwehrstandort an der Haßleyer Straße in Emst vorzubereiten.

Die Verwaltung wird beauftragt unter Erhalt des Sportplatzes Lohestraße auf der verbleibenden Fläche (Pferdewiese) zwischen der Bebauung Mallnitzer Straße und dem Sportplatz Planungsrecht für eine Wohnbebauung mit Lärmschutz zu schaffen.

Kurzfassung

Mit Bezug auf die Verwaltungsvorlagen

- „Haushaltskonsolidierung - Pakt mit dem Hagener Sport“
(Drucksachen-Nr.: 0489/2009) und
- „Verlagerung des Sportplatzes Loheplatz“
(Drucksachen-Nr.: 0818/2009)

werden Kosten und Nutzen folgender zwei Möglichkeiten gegenübergestellt:

Zum einen die Verlagerung des Lohesportplatzes an die Haßleyerstraße und zum anderen der Verbleib des Sportplatzes an der Lohestraße.

Bei Verlagerung des Sportplatzes ergibt sich die Möglichkeit Bauland für ca. 60 Einfamilienhäuser im Bereich Lohestraße / Im langen Lohe zu entwickeln. Bei Erhalt des Sportplatzes am alten Standort kann das Grundstück an der Haßleyer Straße zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus genutzt werden.

Der zweiten Variante, für den Erhalt des Lohesportplatzes wird der Vorzug eingeräumt, da die Verbesserung der Infrastruktur in diesem Bereich vordringlicher erscheint. Außerdem wäre der Vorschuss an investiven Maßnahmen wesentlich geringer als bei der ersten Variante, welche im ersten Schritt den Bau des Ersatzsportplatzes plus Lärmschutz erfordert, neben den vor zu finanzierenden Erschließungskosten für das Wohngebiet. Erst zuletzt, mit deutlichem zeitlichen Abstand, könnten Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen erzielt werden. Bei Variante 2 mit Erhalt des Loheplatzes hingegen könnte nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Fläche für den Einzelhandel an der Haßleyer Straße veräußert werden, um mit der Einnahme möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt z. B. die Anlage eines Kunstrasens auf dem Lohesportplatz zu finanzieren. Außerdem bliebe hierbei das Grundstück für ein benötigtes Feuerwehrgerätehaus erhalten.

Begründung

In der Verwaltungsvorlage „Verlagerung des Sportplatzes Loheplatz“ Drucksachennummer 0818/2009 wurden Aussagen zum bestehenden Planungsrecht, Überlegungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und diverse Standortoptionen für einen Lebensmitteleinzelhandel sowie für ein Feuerwehrgerätehaus zusammengestellt. Diese Zusammenstellung bezieht sich auf die beiden Grundstücke **A: Loheplatz mit Pferdewiese** und **B: nördlich der Haßleyer Straße**.

Ergänzend zu dieser Vorlage werden hier nun zwei Varianten mit Kostenaufstellungen gegenüber gestellt:

Variante 1

Verlagerung des Sportplatzes „Loheplatz“ im Sinne der Verwaltungsvorlage „Haushaltskonsolidierung - Pakt mit dem Hagener Sport“ (Drucksachen-Nr.: 0489/2009).

Grundstück A: Verkauf von ca. 3 ha Brutto – Wohnbaufläche. Durch einen Erschließungsträger könnten ca. 2 ha Nettobauland entwickelt werden, der die Erschließungskosten umlegt. (FNP-Änderungs- und Bebauungsplanverfahren erforderlich)

Grundstück B: Anlage eines neuen Sportplatzes einschließlich Erschließung. (kein Planverfahren erforderlich, jedoch wahrscheinlich Lärmschutzeinrichtungen)

Durch die Anlage des neuen Sportplatzes auf dem Grundstück B ist eine zusätzliche Ansiedlung eines Vollsortimenters nicht mehr möglich. Sowohl die bewegte Topographie, als auch die nicht ausreichende Flächengröße lassen eine Doppelnutzung des Grundstückes B nicht zu.

Erlöse:

Bei Veräußerung des Lohesportplatzes einschließlich der Pferdewiese ist laut Vorlage „Pakt mit dem Hagener Sport“ ein Verkaufserlös erzielbar von
ca. **3.150.000 €**

Kosten:

Diesem hypothetischen Erlös stehen folgende Kosten zur Verlagerung des Sportplatzes gegenüber (Ersatzinvestitionen):

Neuanlage eines Platzes mit Kunstrasen	ca.	980.000 €
Baukosten für einen Parkplatz mit 60 Stellplätzen	ca.	300.000 €
Kosten für die Entwässerung	ca.	30.000 €
Neubau eines Vereinsheims	ca.	500.000 €
Kosten für die äußere Erschließung (Umbau Haßleyer Straße)	(ähnlich Variante 2)	
Kosten für Lärmschutz am neuen Sportplatz *		175.000 €
Summe der Ersatzinvestition Sportplatz	ca.	1.985.000 €

Auf der Kostenseite ist zu den Ersatzinvestitionen das städtische Grundstück nördlich der Haßleyer Straße mit anzurechnen, das als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus angedacht ist, was durch die Anlage eines Sportplatzes nicht mehr möglich ist. Damit würde ein wertvolles Grundstück aufgegeben. Zur zentralen Unterbringung der Löschzüge der freiwilligen Feuerwehren für die Bereiche Eppenhäusen, Ernst, Eilpe, Delstern, Haßley und Holthausen ist eine Stationierung im Umfeld der Haßleyer Straße sinnvoll und notwendig. Das Grundstück direkt an der Haßleyer Straße ist ideal. Ein alternativer Standort wäre auf der Haßleyer Insel, die als Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Da diese Flächen in Privatbesitz sind, wäre hier ein Grunderwerb erforderlich. Für ein erschlossenes Gewerbegrundstück mit einer Größe von ca. 9.250 qm wären um die 500.000 € zu veranschlagen (50 – 60 €/qm).

Grunderwerb für einen Feuerwehrstandort ca. **500.000 €**

Bezüglich der Nachnutzung des Grundstückes A - Loheplatz ist festzustellen, dass zusätzlich die Kosten für den Lärmschutz gegenüber den verbleibenden Tennisplätzen an der Lohestraße in Höhe von ca. *200.000 € zu berücksichtigen sind, die nicht auf die Grundstückspreise aufgeschlagen werden können. Als Verkaufspreis der erschlossenen Baugrundstücke werden laut Vorlage Pakt mit dem Sport bei 250 € angenommen. So müssen auch die Kosten für den Lärmschutz gegenüber der Tennisanlage von dem erwarteten Erlös abgezogen werden.

Lärmschutz Tennisanlage * ca. **200.000 €**

Somit ständen dem Erlös von 3.150.000 €
Kosten von – 2.685.000 € gegenüber.

Abzüglich des gegenwärtigen Bilanzwertes von – 1.237.942 €
entsteht ein angenommener Verlust von ca. – 772.942 €

Zu diesem Verlust müssen auch noch die **Finanzierungskosten (Zinsen)** hinzu gerechnet werden: Die Erschließungskosten für Straßenbau, Entwässerung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen von ca. **1.560.000 €** werden auf die Baugrundstücke umgelegt (ca. 80 € / qm Nettobauland) und mit Verkauf der einzelnen Grundstücke nach und nach refinanziert. Die Erschließung ist aber zunächst vor zu finanzieren wie auch die oben genannten Investitionen. Dadurch erreicht die Gesamtinvestition, mit der die Stadt Hagen in Vorleistung treten muss, an beiden Standorten A und B (Ersatzinvestition, Erschließung, Lärmschutz) zzgl. Grunderwerb für ein notwendiges Feuerwehrgerätehaus die Höhe von ca. **4.245.000 €**. Die Zinsbelastung, die die Stadt Hagen als möglichen Erschließungsträger zu übernehmen hätte, zu beziffern wäre reine Spekulation, da man nicht sagen kann, wann das letzte Baugrundstück verkauft sein wird. Es würden Baugrundstücke im **Endwert von 4.875.000 €** geschaffen (Vorlage Pakt mit dem Sport), denen eine Investitionssumme in Höhe von **4.245.000 € + Zinsen** gegenübersteht.

Variante 2

Verbleib des Sportplatzes an der Lohestraße mit der Möglichkeit zur Anlage eines Kunstrasens.

Grundstück A: Erschließung eines neuen Wohngebietes mit ca. 27 Wohneinheiten Im Langen Lohe auf der Pferdewiese. Die Frage, ob sich Im Langen Lohe in Nachbarschaft zum Sportplatz Wohnungsbau realisieren lässt, ist aufgrund der Lärmproblematik mit einem Schallschutzgutachten zu prüfen. Es soll die Option erhalten bleiben, den Sportplatz mit einem Kunstrasen zu einem späteren Zeitpunkt aufzuwerten. Wenn man die Spielbedingungen für den Sportverein durch die Anlage eines Kunstrasens verbessern will, darf die erhöhte Bespielbarkeit des Platzes durch eine heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.

Grundstück B: Verkauf eines ca. 9300 qm großen Einzelhandelsgrundstückes zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit ca. 2000 qm Nettoverkaufsfläche. Daneben wird ein Feuerwehrgerätehaus für die freiwilligen Feuerwehren, Eppenhäuser, Eilpe, Ernst und Holthausen errichtet.

Erlöse:

Durch Verkauf einer Teilfläche von ca. 9.300 qm des städtischen Grundstückes nördlich der Haßleyer Straße für Einzelhandel (ca. 150 €/qm) ist ein Erlös erzielbar von ca.

	1.400.000 €
Abzüglich des gegenwärtigen Bilanzwertes von	- 18.600 €
entsteht ein angenommener Gewinn von	ca. <u>1.381.400 €</u>

Kosten:

Durch den Umbau der Haßleyer Straße für die äußere Erschließung entstehen Kosten ähnlich der Variante 1. Sie werden in dieser Vorlage für beide Varianten jedoch nicht beziffert, da dies für den Vergleich nicht ausschlaggebend ist.

Ob durch die Erschließung einer Teilfläche Im Langen Lohe als Wohnbaufläche nach Abzug der Kosten für Erschließung, Lärmschutz und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen noch Gewinn erzielt werden kann und wenn ja, in welcher Höhe, ist gesondert zu prüfen.

Wann die Ausstattung des Sportplatzes mit einem Kunstrasen erfolgen könnte, ist ebenfalls noch zu klären. Zunächst ist festzustellen, dass der Bestandswert des Sportplatzes z. Zt. 88.600 € beträgt, der erst in 8 Jahren abgeschrieben sein wird.

Fazit

Variante 2 stellt sich deutlich günstiger dar als Variante 1. Die Frage, ob durch die Entwicklung von Wohnbauland in Nachbarschaft zum Loheplatz noch zusätzlich Gewinn erzielt werden kann, bleibt zunächst unberücksichtigt.

Gegen Variante 1 spricht, dass sie mehr Unsicherheiten beinhaltet, da alle genannten Kostenangaben nur „**ca.-Werte**“ sind, der Gewinn sich also noch reduzieren könnte.

Dies könnte umso mehr der Fall sein, wenn sich das vorhandene Umkleidegebäude mit den Sanitären Anlagen an der Haßleyer Straße für die Nutzung durch beide Vereine (Concordia und Spvg Hagen 1911) als unzureichend erweist. Insofern stände diese Investition für beide Varianten an. Von dieser Annahme ausgehend, wurde dieser Kostenpunkt im Vergleich nicht berücksichtigt, da hierzu an beiden Standorten gleich viel investiert werden müsste.

Was den Investitionsbedarf betrifft, ist Variante 2 der ersten Variante vorzuziehen, da bei Variante 1 zunächst eine höhere Summe für die Ersatzinvestition aufzubringen ist (ca. 2 Mio. €), bevor der Loheplatz aufgegeben werden kann. Abhängig vom Zeitpunkt, zu dem das Sportplatzgelände dann verkauft werden könnte, wäre zunächst ein großes Minus in Kauf zu nehmen. Die Schaffung von Planungsrecht und die Erschließung werden einige Zeit in Anspruch nehmen. Bei der zweiten Variante dagegen sind Maßnahmen zur Verbesserung des Loheplatzes und der Verkauf eines Einzelhandelsgrundstückes zeitlich und kausal entkoppelt. Auch für den Einzelhandel und die Feuerwehr muss natürlich Planungsrecht geschaffen werden, aber die Erschließungskosten und die Investition mit der die Stadt Hagen in Vorleistung treten muss, sind im Vergleich kleiner.

Für Variante 2 spricht außerdem, dass außer dem Konsolidierungsgewinn für den Städtischen Haushalt die Infrastruktur für den Stadtteil, und darüber hinaus, verbessert wird. Es müsste keine „wertvolle“ Gewerbefläche für ein Feuerwehrgerätehaus in Anspruch genommen werden und die Nahversorgung mit Lebensmitteln für die Wohngebiete im Ortsteil Emst würde verbessert.

Das Einzelhandelskonzept hat einen Bedarf in diesem Bereich für ein Quartiersversorgungszentrum ermittelt und einen Standort südlich der Haßleyer Straße vorgeschlagen. Die hier präferierte Variante 2 stellt den Lebensmitteleinzelhandel an die nördliche Seite der Haßleyer Straße dar, da dieser Standort besser verträglich mit der Wohnbebauung südlich der Haßleyer Straße ist. Dieser Standort begünstigt auch die Voraussetzungen zur Schaffung von Planungsrecht. Dies könnte dort in einem einzigen Planverfahren gemeinsam für den Feuerwehrstandort geschaffen werden.

Neben dem finanziellen Aspekt der Haushaltskonsolidierung sind hier städtebauliche und soziale Belange abzuwägen. Variante 1 fördert den Wohnungsbau für ca. 60 (je nach Grundstückszuschnitt) hochwertige Einfamilienhäuser. Variante 2 verbessert die Infrastruktur mit einem Feuerwehrstandort weit über den Bereich Emst hinaus und mit einem Lebensmitteleinzelhandel, für den nachweislich Bedarf als Quartiersversorgungszentrum besteht (Einzelhandelskonzept). Darüber hinaus würde auch das benachbarte Dorf Haßley, in dem es gar keinen Lebensmittelversorger gibt, davon profitieren. Des weiteren kann eine moderate Bebauung am Standort A erfolgen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich für den Standort B eine weitere Planungsüberlegung zur Umgestaltung der Erschließung an der Haßleyer Straße erarbeitet (Kreisverkehre). Des Weiteren ist eine mögliche Bebauung südlich der Haßleyer Straße skizziert worden. Mit Variante 2 plus soll die Anregung gegeben werden, sowohl die Infrastruktur in Emst zu verbessern und zu ergänzen, um zusätzlich einen städtebaulich ansprechenden Ortseingang zu schaffen. Eine Konkretisierung dieser Planung kann unabhängig von den bisherigen Plänen zeitlich verschoben erfolgen.

Ergebnis

Der Variante 2, wonach der Lohesportplatz erhalten bleibt, wird Vorzug gegeben, d.h., der Lohesportplatz wird aus der Vorschlagsliste der Vorlage „Haushaltskonsolidierung - Pakt mit dem Hagerer Sport“ (Drucksachen-Nr.: 0489/2009) entfernt. Dieses Ergebnis würde auch den Interessen der o. g. Sportvereine entgegenkommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels und für einen Feuerwehrstandort an der Haßleyer Straße vorzubereiten. Des Weiteren soll eine Wohnbebauung zwischen Sportplatz Lohestraße und der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Nach ersten Überlegungen könnten hierbei zusätzliche Erlöse erzielt werden.

* Angaben vorbehaltlich eines erforderlichen Schallschutzgutachtens

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 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					0,00 €
a) Zuschüsse Dritter					0,00 €
b) Eigenfinanzierungsanteil					0,00 €
2) Investive Maßnahmen					
Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert/ soll gesichert werden durch Veranschlagung im investiven Teil des Teilfinanzplans <input type="text"/> , Teilfinanzstelle <input type="text"/>					
Jahr	lfd Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	
Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3) Konsumtive Maßnahmen					
Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im Ergebnisplan <input type="text"/> Produktgrp. <input type="text"/> Aufwandsart <input type="text"/> Produkt: <input type="text"/>					
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					0,00€
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)					0,00€
Zwischensumme					0,00€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr					0,00€
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt					0,00€
5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)					

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
- 20 Stadtkämmerei
- 23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
- 37 Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- 52 Sportamt
- 62 Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster
- 66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und
Brücken

Gegenzeichnen:

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