Fraktion im Rat der Stadt Hilden

Freie Demokraten FDP

Antrag

Öffentlicher Teil der Sitzung des RATES vom 15.04.2026

Grundstückskauf der Gewerbefläche Im Hülsenfeld 1-9 in 40721 Hilden

Der Rat der Stadt Hilden beschließt einen Grundstückskauf an der Hülsenstraße/Ecke Im Hülsenfeld 1 - 9 (ehem. Mercedes-Benz-Niederlassung), um auf dieser Fläche durch eine Parzellierung der selbigen neue Gewerbeflächen für mittelständische Unternehmen zu schaffen.

Der Bürgermeister, die Stadtverwaltung und ggf. unter Beauftragung der GkA Grundstücksgesellschaft mbH werden gebeten, die Kosten für den Grundstückskauf (Bodenrichtwert) zu ermitteln und mit der zuständigen Vermarktungsgesellschaft in Verhandlung zu treten. Bei einer sich abzeichnenden Kaufeinigung ist ein Finanzierungsplan über max. 30 Jahre sowie ein Businessplan zur Vermarktung dem RAT zur weiteren Abstimmung vorzulegen.
Die Wirtschaftsförderung ist in die Planungen und die Vermarktung mit einzubinden.

Begründung
Die Mietverträge auf diesem Grundstück laufen für Mercedes Benz zu Ende Mai 2026 aus. Der Immobilieninvestor Mileway Germany GmbH (Hauptsitz in Frankfurt mit Zweigniederlassung in Düsseldorf) ist mit der Vermarktung beauftragt.
Das Areal umfasst ca. 30.000 m^2 und steht zur Vermarktung.

Die Stadt Hilden weist aktuell so gut wie keine vermarktungsfähigen Gewerbeflächen aus und benötigt dringend neue Gewerbeflächen um die Einnahmenseite durch Gewerbesteuerzahler auch in Zukunft stabil zu halten und weiterentwickeln zu können. Die höchste Einnahmequelle bildet im städtischen Haushalt die Gewerbesteuer. Nur durch eine sparsame Haushaltsplanung und vor allem durch Mehreinnahmen im Bereich neuer Gewerbeansiedlungen kann die klaffende Haushaltslücke im zweistelligen Millionenbereich mittelfristig perspektivisch geschlossen werden, so wie es u.a. auch die Landrätin fordert.
Ein Refinanzierungsvorschlag ist diesem Antrag beigefügt.

Geschäftsstelle Hilden · Richrather Straße 57 · 40723 Hilden · Tel. 02103-396656 · Fax 02103-242692 · info@fdp-hilden.de
Bankverbindung: Commerzbank Hilden IBAN: DE26 3004 0000 0636 4186 00 · BIC: COBADEFFXXX

www.fdphilden.de

Beispiel-Kalkulation

Kosten

- Grundstück mit mittlerer bis guter Qualität, Größe ca. 30.000m²
- Möglicher Bodenrichtwert: 85 Euro bis 95 Euro pro m²
- Möglicher Kaufpreis: 90 Euro pro m² 2.7 Mio. Euro
- Nebenkosten inkl. Notar (10%) 270 Tsd. Euro
- Erschließung und Parzellierung ca. 25 Euro pro m² 750 Tsd. Euro
- Planung / Gutachten 100 Tsd. Euro
- Finanzierungskosten 200 Tsd. Euro
- **Gesamtkosten** **4.020 Mio. Euro**

Finanzierung

- Darlehen auf max. 30 Jahre zu max. 3,5%
  inkl. Option früher ablösen zu können 4.161 Mio. Euro
- Haushaltsbelastung per anno 139 Tsd. Euro

Strategischer Vermarktungsansatz

- „Build and Hold" oder „Build and Sell"
- 50% teilbebaute Flächen (hohe Nachfrage nach Gewerbehallen)
- 50% Parzellierung
- Verpflichtende Strom-, Energie und Glasfaser-Abnahme in den ersten 5 Jahren über die Stadtwerke Hilden durch die sich ansiedelnden Unternehmen.

Rendite-Potenzial

- 6,3% bis 7,7%

Marktwert

- nach Fertigstellung zwischen 19.6 Mio. Euro bis 25 Mio. Euro
- Fertigstellungszeitraum 18 Monate - 24 Monate

Refinanzierung

Der Ausgleich der anfänglichen jährlichen Darlehenstilgungsbelastung in Höhe von max. 139 Tsd. Euro erfolgt über die Gewinnausschüttung der Stadtwerke Hilden, da diese Exklusiv-Verträge mit den Gewerbetreibenden abschließen. Dies gilt so lange, bis die Einnahmen aus der neu geschaffenen Gewerbeeinheit die Kosten decken.

gez.

Rudolf Joseph	Thomas Remih	Uwe Gramminger
Fraktionsvorsitzender	Ratsmitglied	Ratsmitglied

Geschäftsstelle Hilden · Richrather Straße 57 · 40723 Hilden · Tel. 02103-396656 · Fax 02103-242692 · info@fdp-hilden.de
Bankverbindung: Commerzbank Hilden IBAN: DE26 3004 0000 0636 4186 00 · BIC: COBADEFFXXX

www.fdphilden.de