

Übersicht



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 29.04.2026
AZ.:

WP 25-30 SV 80/012

Antragsvorlage

Antrag FDP Fraktion: Grundstückskauf der Gewerbefläche Im Hülsenfeld 1-9

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☐ nein
☒ nein

☒ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 01.07.2026 Entscheidung

Anlage 1: FDP-Fraktion Antrag Kauf der Gewerbefläche Im Hülsenfeld 1-9 ehem. Mercedes Benz Niederlassung

Antragstext:

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 Kaufvereinbarung 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.

Erläuterungen zum Antrag:

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 m² 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 beigelegt.

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 (Fraktionsvorsitzender)
Thomas Remih (Ratsmitglied)
Uwe Gramminger (Ratsmitglied)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der im Antrag benannte ehemalige Mercedes-Standort an der Straße Im Hülsenfeld 1 wird ausschließlich zur Vermietung und nicht zum Verkauf angeboten. Nach Auskunft des Eigentümers, auch auf Nachfrage, bestehen keine Verkaufsabsichten. Dies gilt ebenso für weitere Gewerbeimmobilien des Eigentümers im Bereich Im Hülsenfeld und Kleinhülsen, die vollständig vermietet sind und ebenfalls nicht veräußert werden sollen. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung besteht zudem keine Notwendigkeit, in einen an dieser Stelle und bei diesem Eigentümer grundsätzlich funktionierenden Gewerbeimmobilienmarkt einzugreifen.

Darüber hinaus basiert die Annahme im Antrag darauf, das Grundstück könne auf Grundlage des Bodenrichtwertes von 100 €/m² erworben werden, nicht auf aktuellen Marktbedingungen. Insbesondere im Hildener Westen entspricht der Bodenrichtwert historisch gewachsenen Orientierungswerten und bildet nicht die heutigen Erwartungen privater Eigentümer bei potenziellen Verkaufsverhandlungen ab. Ein Erwerb zu diesen Konditionen, wird, auch wenn eine Verkaufsabsicht eintreten sollte, nicht als realistisch eingeordnet.

Die im Antrag angenommene Grundstücksgröße des ehemaligen Mercedes-Standortes von rund 30.000 m² entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Das frei gewordene Grundstück Im Hülsenfeld 1 umfasst lediglich 8.444 m². Entsprechend limitiert wird das Entwicklungspotential.

Zusammenfassend kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der vorgeschlagene Standort Im Hülsenfeld 1 weder hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit, noch wirtschaftlich, noch flächenmäßig eine realistische und wirtschaftlich Perspektive darstellt. Die Wirtschaftsförderung steht mit dem Eigentümer in Kontakt, um diesen hinsichtlich der Suche nach einer gewerblichen Nachfolgenutzung zu unterstützen.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Auch bei einem Umbau oder einer Neuentwicklung würde die Gewerbefläche gewerblich genutzt.

Inklusionsrelevanz:

keine

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 Kaufvereinbarung 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 m² 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 beigelegt.

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
Fraktionsvorsitzender

Thomas Remih
Ratsmitglied

Uwe Gramminger
Ratsmitglied