

Eckpunktepapier Blücher-Kaserne Aurich

Leitlinien und Zielsetzungen zur Wahrung der kommunalen Interessen der Stadt Aurich bei der Ausschreibung und Grundstücksvergabe der Flächen im Kernbereich der Blücher-Kaserne Aurich



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	1
2. Kommunale Zielsetzungen für die Vergabe der Grundstücke	1
3. Planungsrechtlicher Rahmen.....	2
4. Vorteile für Erwerber / Investor	2
5. Kommunale Forderungen und Hinweise.....	2
6. Verfahrensablauf	3
7. Anforderungen an die Umsetzung der Planung	3

1. Anlass

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) führt für Teilgrundstücke der ehemaligen Blücher-Kaserne in Aurich ein Interessenbekundungsverfahren durch. Die Grundstücke im Kernbereich der ehemaligen Kaserne sollen durch die BImA zum Verkauf ausgeschrieben werden. Zurzeit ist das Gelände mit Verwaltungs- und Mannschaftsgebäuden, einem Wirtschaftsgebäude, einem Wachgebäude, einem Sanitätsgebäude sowie einem Heizwerk bebaut.

Die Stadt Aurich stellt derzeit einen Rahmenplan sowie ein städtebauliches Konzept für das ca. 35 Hektar große Gesamtgelände auf. Die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzepts werden zukünftig in entsprechende Bauleitpläne abgeleitet.

Das ehemals militärisch genutzte Gelände soll zukünftig als ein nachhaltiges, innovatives und belebtes Stadtquartier entwickelt werden. Planerisch gliedern sich die zu vergebenden Grundstücke in folgende Unterbereiche:

- Bereiche der denkmalwerten Bestandsgebäude
- Bereich der zentralen (zukünftig öffentlichen) Grünfläche
- Bereich des Heizwerks
- Bereiche für zentrale Quartiersgaragen

Die genaue Abgrenzung der Unterbereiche erfolgt im Zuge des Verfahrens und wird mit Erwerbern respektive Investoren, der BImA und der Stadt Aurich wechselseitig abgestimmt.

2. Kommunale Zielsetzungen für die Vergabe der Grundstücke

Die Stadt Aurich verfolgt innerhalb der gewünschten städtebaulichen Entwicklung spezifische sozialpolitische sowie ökologische Zielsetzungen und gibt entsprechende Rahmensetzungen vor. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der Art des vorhandenen Gebäudebestands kommt dem Quartier besondere Bedeutung zu.

Zur Sicherung der kommunalen Zielsetzungen ist beabsichtigt städtebauliche Verträge mit Investoren oder Erwerbern zu schließen. Folgende Themenfelder werden voraussichtlich einfließen:

- Qualitätsvoller Umgang mit Städtebau und Freiraum
- Mischnutzung des Quartiers im Sinne einer lebendigen Gesamtentwicklung der ehemaligen Kaserne
- Soziale und wohnungspolitische Ziele
- Verkehrliche Zielsetzungen hinsichtlich eines vom motorisierten Verkehr freizuhaltenen Innenbereichs und Integration von Quartiersgaragen
- Besondere Berücksichtigung von E-Mobilität durch Schaffung entsprechender Ladeinfrastruktur sowohl für den Radverkehr als auch den PKW-Verkehr
- Innovative Energienutzung und Klimaschutz

3. Planungsrechtlicher Rahmen

Die zu vergebenden Grundstücksflächen befinden sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Blücher-Kaserne Aurich“. Somit finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch Anwendung.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Bereich der Kaserne ein Sondergebiet für militärische Nutzung aus. Im Zuge der zivilen Nachnutzung müsste der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Bauplanungsrechtlich ist das vormals militärisch genutzte Gelände als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch einzustufen. Im Zuge der geplanten Nachnutzung müssen entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden.

4. Vorteile für Erwerber / Investor

Ein Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Bausubstanz. Hierbei kann man von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.

Liegt ein Gebäude in einem förmlich festgelegten und räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiet, kann der Eigentümer im Falle einer Modernisierung und Instandsetzung dieses Gebäudes die Möglichkeiten einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7 h (vermietete Gebäude) bzw. § 10f (selbstgenutzte Wohngebäude) Einkommenssteuergesetz nutzen. Dabei können die Eigentümer ihre Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen. Selbstnutzer können Investitionen innerhalb der ersten 10 Jahre zu jeweils 9 % steuerlich geltend machen.

Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung nach § 177 Baugesetzbuch mit der Stadt Aurich. Die Modernisierungsvereinbarung regelt die Art und den Umfang der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme und enthält die Angabe über die voraussichtlich entstehenden Modernisierungskosten, die auf Basis einer Kostenermittlung oder mittels Kostenvoranschlägen zusammengestellt werden.

Des Weiteren können finanzielle Zuschüsse für Gebäudeerhalt und Instandsetzungsmaßnahmen aus Städtebaufördermitteln in begrenztem Umfang gewährt werden. Aktuell stehen zu Sanierungszwecken ca. 9 Mio. Stadtumbau-Fördergelder zur Entwicklung des Gesamtgeländes zur Verfügung.

5. Kommunale Forderungen und Hinweise

Die vorab beschriebenen Zielsetzungen werden in entsprechende textliche Festsetzungen der Bebauungspläne formuliert bzw. durch konkrete Nutzungsarten zeichnerisch festgesetzt. Beispielsweise wird durch Baulinien um bestehende Gebäude die Altbausubstanz erhalten oder durch gezielte Platzierung der Stellplatzflächen die Autofreiheit gewährleistet.

Der Erwerbende hat dementsprechend folgende Kostenfaktoren zu berücksichtigen:

- Evtl. gedeckelte Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen
- Evtl. zunächst höherer Aufwand für den adäquaten Umgang mit den Denkmälern
- Berücksichtigung von Managementkosten zur Organisation und Durchführung
- Freimachung der Baufelder inklusive der vollständigen Dekontamination, sofern die Nachnutzung dies erfordert, und die Entfernung nicht mehr verwendeter Gebäudeteile und Bodenbefestigungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- Kanalbaubeiträge gemäß Satzung

Die Stadt Aurich weist darauf hin, dass die Erstzugriffsoption auf die Fläche weiterhin Bestand hat.

6. Verfahrensablauf

Die bislang entwickelte Rahmenplanung und städtebauliche Konzeption dient zunächst nur zur Klärung der Rahmenbedingungen und der Entwicklung der kommunalen Zielkonzeption. Es ist beabsichtigt, Baurecht für den von der BlmA zu vergebenden Bereich auf Grundlage eines vom Erwerbenden nach den genannten Vorgaben entwickelten detaillierten Bau- und Nutzungskonzeptes, entstehen zu lassen.

Im Zuge des Interessenbekundungsverfahrens wird die Vorlage eines Konzeptes verlangt, in dem die vorgegebenen kommunalen Zielsetzungen nachvollziehbar integriert und berücksichtigt sind. Die beabsichtigte städtebauliche und architektonische Erscheinung soll durch Pläne in einer entsprechenden Entwurfsqualität verdeutlicht werden. Diese Unterlagen bilden die Grundlage der vertraglichen Abstimmungen.

7. Anforderungen an die Umsetzung der Planung

Die Stadt Aurich favorisiert eine schrittweise Entwicklung der Fläche. Der zentrale Bereich, der nun durch die BlmA angeboten wird, soll prioritär entwickelt werden. Aus diesem Grund werden die Grundstücke auch gestaffelt abgegeben.

Ferner sind die öffentlichen Flächen (Grünflächen) sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach Herstellung an die Stadt kostenlos zu übertragen.