

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**19/047/2**

Status:

öffentlich

### Investorenwettbewerb Krähenestergang

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Haushalts-, Finanz-, Personal-, Rechnungsprüfungs-, Feuerlösch-Ausschuss		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadt- und Dorfentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

#### Beschlussvorschlag:

Als alternative Lösung soll im Rahmen eines Investorenwettbewerbes eine Bebauung der Grundstücke Krähenestergang 6+7 auf Grundlage der bisherigen Planung erfolgen, wobei das Ziel sein soll, eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen auf Grundlage der allgemeinen Mietwohnraumförderung aus dem Programm der NBank zu finanzieren und entsprechend den vorgegebenen Laufzeiten an die Stadt Aurich zu vermieten.

Diese vermietet dann die angemieteten Räumlichkeiten auf Grundlage der erarbeiteten Vergabekriterien für Mietwohnungen der Stadt Aurich.

Dem Investor wird freigestellt, die übrigen Wohnungen zu einem marktüblichen Mietzins zu vermieten.

Ziel soll hierbei sein, dass durch diese Lösung die finanzielle Belastung für die Stadt Aurich nur auf etwaige Mietausfälle oder ungedeckte Reparaturkosten reduziert wird.

#### Sachverhalt:

Mit dem Beschlussvorschlag aus der Vorlage 19/047/1 zum Investorenwettbewerb Krähenestergang sollte der Wettbewerb aufgrund der sich abzeichnenden schwierigen Haushaltssituation der Stadt Aurich nicht mehr umgesetzt werden.

Stattdessen sollte die Verwaltung beauftragt werden, Alternativen für die zukünftige Entwicklung des Grundstückes zu erarbeiten.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten betrachtet

1. Freier Verkauf der Grundstücke mit den aufstehenden Gebäuden und Festlegung einer Bauverpflichtung innerhalb einer vorgegebenen Zeit, wobei auch die bisherige Planung mit Baugenehmigung veräußert werden könnte.

Vorteil hierbei wäre eine schnelle Umsetzung der Baumaßnahme, da alle Voraussetzungen zur Umsetzung erfüllt wären und eine kurzfristige Bereitstellung von dringend benötigten kleinen Wohnungen. Außerdem würde der maximale Wert des Grundstückes erzielt werden und somit eine Einnahme im Haushalt erfolgen.

Nachteil wäre, dass kein Einfluss auf die Höhe des Mietzinses möglich wäre.

2. Verkauf der Grundstücke mit den aufstehenden Gebäuden und Verpflichtung zur Umsetzung der bisherigen Planungen unter Inanspruchnahme der Förderung "Allgemeine Mietwohnraumförderung" der N-Bank.

Vorteil bei dieser Lösung wäre, dass über mindestens 35 Jahre sechszehn sehr preiswerte kleine Wohnungen zur Verfügung gestellt werden würden. Weiterhin würde die Stadt Aurich für die Veräußerung einen Erlös erzielen.

Nachteil könnte sein, dass sich kein Investor meldet, da eine tatsächliche Rendite mit dem Objekt schwer zu erzielen ist und die Gefahr besteht, dass durch Mietausfälle und bei höheren Reparaturkosten der Investor erhebliches Geld zuschießen muss. Hierdurch würde sich das Verfahren nochmals verlängern.

3. Verkauf der Grundstücke mit den aufstehenden Gebäuden und der Verpflichtung zur Umsetzung der bisherigen Planungen unter teilweiser Inanspruchnahme der Förderung "Allgemeine Mietwohnraumförderung" der N-Bank. Der Investor wird vertraglich verpflichtet eine durch ihn im Angebot dargestellte Anzahl von Wohnungen durch Inanspruchnahme der Förderung "Allgemeine Mietwohnraumförderung" der N-Bank zu realisieren und über den Förderzeitraum an die Stadt Aurich zu vermieten. Die übrigen Wohnungen stehen dem Investor zur freien Verfügung und er kann diese für den Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stellen.

Vorteil bei dieser Variante ist, dass die Stadt Aurich nach erster Einschätzung ca. 6-8 Wohnungen über einen Zeitraum von 35 Jahren sehr preiswert zur Verfügung stellen kann. Außerdem würde aus dem Verkauf ein Erlös erzielt werden. Diese Umsetzung wird auch im Hinblick auf die Finanzierung für einen Investor interessant, da er eine feste kalkulierbare Miete durch die Stadt erhält und durch die frei vermietbaren Wohnungen etwaige finanzielle Einbußen durch Mehreinnahmen abgedeckt werden können.

Nachteil für die Stadt Aurich wäre, dass Mindereinnahmen durch etwaige Mietausfälle entstehen können, aber andererseits der Mietzins an den Investor zu zahlen ist. Weiterhin ist die Stadt Aurich als Mieter für den Zustand der Wohnungen gegenüber dem Investor verantwortlich.

4. Realisierung der Maßnahme Krähennergang 6+7 durch eine Finanzierung mit Hilfe der Förderung "Allgemeine Mietwohnraumförderung" der N-Bank und Inanspruchnahme der Erlöse aus den Erstattungen und dem Verkauf des Objektes "Kirchdorfer Straße 27".

Vorteil wäre bei dieser Lösung, dass die Stadt Aurich 16 kleine Wohnungen sehr preiswert über die gesamte Laufzeit zur Verfügung stellen kann.

Nachteil ist, dass trotz des Tilgungsnachlasses und der Berücksichtigung der Erlöse aus der "Kirchdorfer Straße 27" noch immer ein jährliches Defizit für die Stadt Aurich entsteht, wobei Mietausfälle noch nicht berücksichtigt sind und die Ansätze für Reparaturen über die Gesamtlaufzeit relativ niedrig angesetzt wurden, so dass tatsächlich von einem höheren jährlichen Defizit auszugehen ist.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint die betrachtete Möglichkeit 3 unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile umsetzbar, da hierdurch die finanzielle Belastung für die Stadt Aurich am geringsten ist und andererseits 6-8 kleine Wohnungen für einen langen Zeitraum preiswert zur Verfügung gestellt werden können. Bei diesem Ansatz wird sich auch ein potentieller Investor finden, da das finanzielle Risiko erheblich überschaubarer wird und er über einen Teil der Wohnungen frei verfügen kann. Die Einnahmen aus dem Verkauf Krähennergang als auch Kirchdorfer Straße könnten dem Haushalt der Stadt Aurich zugeführt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Verkauf der Grundstücke\_Krähennergang 6+7 und Kirchdorfer Straße 27 werden Einnahmen in Höhe von ca. 400.000,-- € einschl. der Erstattung aus Versicherungen erzielt. Durch die Anmietung von 6-8 Wohnungen im Projekt "Krähennergang" können jährliche Kosten entstehen, die nicht vollständig durch die Mieteinnahmen abgedeckt werden. Die genaue Höhe kann nicht beziffert werden und ist stark abhängig von der Fluktuation.

#### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Die Beschlussvorlage hat auf das Zertifikat "Familiengerechte Kommune" keine Auswirkungen

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Durch eine mögliche Bebauung mit Neubauwohnungen erfolgt auch eine Verbesserung der Gebäudestandards im Hinblick auf die Energieverbräuche und somit auf die Schadstoffbelastung.

gez. Feddermann