

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
20/205

Status:

öffentlich

Sanierung Historische Altstadt; hier: Flächenveräußerung südlich Osterstraße

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

Die Stadt veräußert folgende drei Flächen an die E. u. L. Gerstmeier GbR, 26603 Aurich:

1. Die Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung 1 (Osterstraße 28-30, 32, 34, 36) mit einer Flächengröße von ca. 1000m² zum Verkehrswert von gesamt 817.000,00 € (gem. Verkehrswertgutachten; sanierungsbedingter Bodenendwert),
2. Die Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung 2 (Parkhausfläche) mit einer Flächengröße von ca. 2100m² zum Angebotswert über 75.600,00 €,
3. Die Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung 3 (ebenerdiger Stellplatz) mit einer Flächengröße von ca. 580m² zum Angebotswert über 21.600,00 €.

Innerhalb der Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung 1 befindet sich eine Teilfläche, die im Bebauungsplan Nr. 298 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt ist.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Im Jahr 2019 hat die Stadt Aurich einen Investorenwettbewerb zur Veräußerung von Grundstücksflächen südlich der Osterstraße durchgeführt. In den zu veräußernden Flächen befinden sich das denkmalgeschützte Gebäude (Osterstraße 32), sowie das schutzwürdige Gebäude (Osterstraße 28 und 30).

Die Lohne (Teilfläche) zwischen den Gebäuden der Osterstraße 30 und der Osterstraße 32 ist in dem Bebauungsplan Nr. 298 (Anlage 1) als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt. In dem Ausschreibungstext wurde dargelegt, dass diese bei einer zusammenhängenden Nutzung über mehrere Gebäude wegfallen könne. Hierdurch sollen insbesondere größere, zusammenhängende Einzelhandelsflächen ermöglicht werden.

In der Nutzungsübersicht zum Investorenwettbewerb (Anlage 2) wurde dargelegt, wie mit den einzelnen Flächen verfahren werden sollte. Fläche 1: Entwicklung Einzelhandel, Fläche 2: Errichtung Parkhaus, Fläche 3: Eigentum verbleibt bei der Stadt Aurich, Erbbaurecht/ Errichtung Stellplatzanlage. Zudem ist in der Nutzungsübersicht erkennbar, welche Gebäudeabbrüche von einem Investor zu erbringen sind und welche Gebäudeabbrüche bei der Stadt verbleiben.

Nach Beendigung der Ausschreibungsfrist konnte die Stadt Aurich mit einem Investor, der Gerstmeier Immobilien GbR in Verhandlungsgespräche einsteigen.

Das Resultat dieser Gespräche ermöglicht nunmehr die Beschlussfassung über die Veräußerung der Flächen.

Zur Fläche 1:

Der Investor hat sich bereit erklärt, den Verkehrswert zu zahlen, die Auflagen zum Denkmalschutz Osterstraße 32 zu erfüllen, sowie die erforderlichen Abbrüche südlich Osterstraße 30 und Osterstraße 34 (Anlage 3) durchzuführen.

Der Investor beabsichtigt eine grundlegende Sanierung und Modernisierung der Gebäude Osterstraße 28-30 und Osterstraße 32. Die Gebäude Osterstraße 34 und Osterstraße 36 werden durch Neubauten ersetzt. Die Gestaltungsvorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 298 sind einzuhalten. In den Erdgeschossen sind Einzelhandelsnutzungen geplant; in den Obergeschossen sind Wohnnutzungen geplant.

Zur Sicherung der Sanierungsziele wird die Stadt in den Kaufvertrag eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren mit Rückauflassung der Grundstücke auf die Stadt Aurich aufnehmen.

Zudem wird in den Kaufvertrag eine Rückabwicklung des Verkaufs der Lohne (FGZ/ Teilfläche) aufgenommen, für den Fall, dass eine Bebauungsplanänderung - mit dem Ziel als Festsetzung einer Kerngebietes - nicht zustande kommt. Die Stadt würde dann dem Investor den Bodenwert und den Gebäudewert des Anbaus in Höhe von gesamt 54.000,00 € erstatten.

Zur Fläche 2:

Die Fläche 2 (Parkhaus) ist im Investorenwettbewerb gegen Höchstgebot ausgeschrieben worden. Bezüglich dieser Fläche bietet der Investor 75.600,00 €.

Der Investor beabsichtigt den Bau und Betrieb des Parkhauses mit mindestens 210 Stellplätzen (Prüfung 250 Stellplätze); hiervon sollen 30% für Private -bei Umsetzung der MindestgröÙe- vorgehalten werden. Mindestens drei rollstuhlgerechte Stellplätze werden eingeplant.

Die Erschließung des Parkhauses ist für Fahrzeuge bis zu einer Höhe von 2,10m vorgesehen, d.h. höhere Fahrzeuge (z.B. Anlieferungs-, Feuer-, Rettungs-, Müllfahrzeuge) müssen über den Georgswall (Fußgängerzone) fahren. Die notwendige Erschließung der rückwärtigen Flächen Osterstraße 22, 24 und 26 erfolgt zudem über die Lohne (Fußgängerzone) östlich des Gebäudes der Brandkasse und der ebenerdigen Stellplatzanlage (Fläche 3).

Die notwendigen Fahrrechte für die Bewohner/ Bedienstete/ Kunden von westlich angrenzenden Grundstücksflächen ist zu gewährleisten.

Die erforderliche fußläufige Anbindung des Parkhauses an die Fußgängerzone Osterstraße ist über das städtische Grundstück Osterstraße 38 geplant. Der Abbruch der Gebäude Osterstraße 38 ist für die Umsetzung der Maßnahme miraculum erforderlich und wird durch die Stadt getragen.

Grundsätzlich erklärt der Vorhabenträger, dass für ihn die Investition zum Bau eines Parkhauses in direkter Abhängigkeit zur Verlagerung des miraculum in die Osterstraße stehe; sowie dem Wegfall der ebenerdigen Stellplätze am Georgswall.

Zur Fläche 3:

Die im Zusammenhang mit der Fläche 2 bestehende Fläche 3 (Herrichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage) möchte der Investor - entgegen den Vorgaben in der Ausschreibung - nicht in Erbbaupacht übernehmen.

Der Investor möchte diese Fläche ebenfalls käuflich erwerben. Seitens der Stadt kann dem zugestimmt werden, wenn das öffentliche Nutzungsrecht auf der Fläche grundbuchlich gesichert und eine Pflicht zur Reinigung und Verkehrssicherung entsprechend einer öffentlichen Verkehrsfläche vertraglich vereinbart wird. Hierzu ist der Investor bereit. Auf dieser Fläche lassen sich ca. 15 Stellplätze errichten. Das Kaufangebot beträgt 21.600,00 €.

Miet- und Pachtverträge

Die Vorgehensweise zu bestehenden Miet- und Pachtverträgen wird in einer nicht-öffentlichen Anlage erläutert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt hat Einnahmen von insgesamt 914.200,00 € wie folgt:

- in Höhe von 785.000,00 € für die bebauten Grundstücke Osterstraße 28-30,32,34 und 36 plus 32.000 € -sanierungsbedingter Bodenendwert, Kerngebiet- für die Fläche der Fußgängerzone (Fläche 1)
- in Höhe von 75.600,00 € (Fläche 2)
- in Höhe von 21.600,00 € (Fläche 3)

Die Vermessungskosten gehen zu Lasten der Stadt, die Notariatskosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Veräußerung führt zu Investitionen in der Kernstadt. Im Erdgeschoss plant der Investor Einzelhandel, in den Obergeschossen Wohnen. Eine funktionierende Kernstadt dient u.a. der familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Investitionen sind Auswirkungen auf das Klima unvermeidlich. Durch die Modernisierung und teils Neubauten werden auf Grund der Wärmeschutzverordnung jedoch Auswirkungen durch den Betrieb der Gebäude minimiert.

Anlagen:

1. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“
2. Nutzungsübersicht Investorenwettbewerb
3. Lageplan mit Kennzeichnung der Verkaufsflächen
4. Nicht-öffentliche Anlage zur Vorlage

gez. Feddermann