

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/093

Status:

öffentlich

Sanierungsgebiet Blücher-Kaserne Aurich: Verzicht der Stadt Aurich auf das Erstzugriffsrecht für Teilflächen des Geländes der ehemaligen Blücher-Kaserne

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:

Vorbehaltlich des Abschlusses der städtebaulichen Verträge zwischen den Investoren und der Stadt Aurich verzichtet die Stadt Aurich auf das Erstzugriffsrecht für die in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen.

Die Verwaltung wird zum Abschluss der vorgenannten städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB ermächtigt.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) hat im Jahr 2019 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. In seiner Sitzung am 28.02.2019 hat der Rat der Stadt Aurich dem durch die BlmA durchzuführenden Interessenbekundungsverfahren zugestimmt. Auf die Vorlage mit der Drucksachennr. 18/275/1 sei an dieser Stelle verwiesen. Der Verzicht aufs Erstzugriffsrechts für anliegend dargestellte Teilflächen zugunsten des Erwerbs durch Investoren ist die Fortführung des in vorgenannter Beschlussvorlage gefassten Mehrheitsbeschlusses.

Es wurden von zwei Bietern Angebote für Teilflächen abgegeben (Flächenzuschnitt vgl. Anlage 1). Die jeweiligen Konzepte wurden bereits im Sanierungs- und Konversionsausschuss durch die Investoren vorgestellt.

Um eine Vergabe der Flächen von der BlmA an die Investoren zu ermöglichen, ist ein Verzicht der Stadt Aurich auf das Erstzugriffsrecht für diese Flächen erforderlich.

Parallel zu den Kaufverträgen mit der BImA werden zwischen den Investoren und der Stadt Aurich städtebauliche Verträge geschlossen, um die Ziele der Stadt Aurich für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes und die Leitlinien der Rahmenplanung zu sichern:

- Erhalt des Kernensembles der Bestandsgebäude in ihrer städtebaulichen Struktur
- Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zum angrenzenden Siedlungsbestand
- Weitgehender Erhalt des Großbaumbestands
- Herrichtung zweier Grüngürtel (Nord-Süd, Ost-West)
- Erhalt, Herrichtung und Ausbau der bestehenden Sportflächen
- Lage der Regenrückhaltebecken (2 im Norden, 1 im Süden)
- Lage der HAUPTERSCHLIEßUNG südlich des Divisionsgebäudes
- Schaffung der Quartiersgaragen und / oder Tiefgaragen
- Herstellung einer Allee nördlich des Hoheberger Weges im Bereich des Fuß- und Radweges

Zur Umsetzung der Leitlinien des Rahmenplanes ist die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich; die Planungshoheit liegt bei der Stadt Aurich und wird durch die städtebaulichen Verträge nicht eingeschränkt.

1. Städtebaulicher Vertrag mit Investor 1

1.1 Geplantes Vorhaben und Gegenstand des Vertrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt einen Teil der Flächen und Gebäude der Blücher-Kaserne von der Bundesanstalt für Immobilien (BImA) zu erwerben, zu sanieren, umzubauen bzw. neu zu bebauen. Die zukünftigen Flächen der Vorhabenträgerin umfasst den Kernbereich des Kasernengeländes mit dem Divisionsgebäude, den nördlichen und südlichen H-Gebäuden, sowie den Eingangsbereich. Die zu erwerbende Fläche ist in der Anlage dargestellt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes und des Denkmalschutzes ein neues Quartier mit ca. 300 bis 350 Wohneinheiten zu schaffen. Hierbei handelt es sich um eine Mischung aus freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum. Die geförderten Wohnungen plant die Vorhabenträgerin in den Bestandsgebäuden herzustellen, die unter Beachtung der Niedersächsischen Wohnraumförderrichtlinien saniert bzw. umgebaut werden sollen. Ebenfalls vorgesehen ist die Errichtung eines Nahversorgers im südlichen Kasernenbereich, die Schaffung von Gastronomie-, Büro-, Sport- und Praxisflächen sowie einer Altenpflegeeinrichtung und einer Kindertagesstätte. Der ökologisch hochwertige Freiraum wird neben den sanierten Bestandsgebäuden ein besonderes Qualitätsmerkmal des neuen Stadtteils. Daher sollen die notwendigen Stellplätze mit wenigen Ausnahmen in Quartiersgaragen und / oder Tiefgaragen nachgewiesen werden. Somit wird eine Flächeninanspruchnahme mit hoher Versiegelung für ebenerdiges Parken in großen Teilen der Fläche vermieden. Die Vorhabenträgerin kalkuliert hierbei mit einem Bauvolumen in einer Größenordnung von deutlich über 200 Mio. €.

Der städtebauliche Vertrag dient der Durchführung der hierfür geplanten Vorhaben, der notwendigen Erschließung und gemeinsamen Gestaltung des Freiraums. Grundlagen des Vertrages bilden die Rahmenplanung und das Konzept der Vorhabenträgerin.

1.2 Übertragung von Flächen an die Stadt Aurich / Grundstücksneuordnung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die für die öffentlichen Erschließungs- und Freianlagen (Straße, Wege, Plätze, Freianlagen, Regenrückhaltebecken) notwendigen Flächen mit einer voraussichtlichen Größe von rd. 97.500 m² kostenfrei an die Stadt zu übertragen.

1.3 Herstellung Infrastruktur / Kita

Für den öffentlichen und privaten Freiraum soll auf Basis des Rahmenplanes ein Gesamtkonzept zwischen den Vertragsparteien abgestimmt werden, welches die grundlegenden Qualitäten des Außenraums abbildet und daher Grundlage der weiteren Planungen ist. Dies betrifft insbesondere die Grünflächen und die Verkehrsanlagen.

Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur (Straßen, Wege, Regenrückhaltebecken, Kanalisation, öffentliche Grünflächen, öffentliche Spielplätze) erfolgt durch die Stadt Aurich. Das Sanitätsgebäude wird durch die Vorhabenträgerin so hergerichtet, dass es als Kindertagesstätte für fünf Gruppen genutzt werden kann; eine anfängliche Maximalmiete (8 €/qm Nutzfläche brutto kalt) wird im Städtebaulichen Vertrag vereinbart. Es handelt sich hier um einen Ersatz für die Räumlichkeiten der DRK Kindertagesstätte „Am Wasserturm“. Hierbei sind die Vorschriften des Niedersächsischen Kindertagesstätten Gesetzes (NKitaG) zu beachten, in der die Raumgrößen für Kindergarten und Krippengruppen in den jeweiligen Betriebsformen (Vormittag/Ganztag), sowie der erforderlichen Außenflächen geregelt sind.

Der Städtebauliche Vertrag regelt weiterhin, dass die Vorhabenträgerin die notwendigen Stellplätze mit wenigen Ausnahmen in Quartiersgaragen und / oder in Tiefgaragen nachzuweisen und diese bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen fertigzustellen hat. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die Vorhabenträgerin ebenfalls an den Kosten für einen qualitätsvollen Spielplatz innerhalb der zentralen Grünfläche beteiligt.

1.4 Herstellung preiswerte Wohnungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zum 31.12.2026 mindestens 120 Wohnungen (rd. 30 %) preisgebundene Wohnungen in den Bestandsgebäuden und neu zu errichtenden Gebäuden zu schaffen, die ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von 20 Jahren sowohl belegungs- als auch mietgebunden sind (Vergabe nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein) und für die in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung bzw. Erstbezug der Wohnungen die Nettokaltmiete nicht mehr als 5,60 € / 7,00 € (jeweils für mindestens 60 WE) pro Quadratmeter betragen darf.

1.5 Energetisches Konzept

Die Entwicklung eines ganzheitlichen und integralen Energie- und Nachhaltigkeitskonzepts ist Ziel der Quartiersentwicklung. Dieses Energie- und Nachhaltigkeitskonzept wird von der Stadt Aurich gemeinsam mit der Vorhabenträgerin parallel zur Erschließungs- und Freiraumplanung erstellt. Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept wird vor Realisierung der Politik vorgestellt und beschlossen.

1.6 sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag

Von der Vorhabenträgerin ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der vom Gutachterausschuss Aurich ermittelte sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages abzulösen. Auf den vom Gutachterausschuss ermittelten sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag können gem. § 155 BauGB insbesondere nachfolgende eigene Aufwendungen der Vorhabenträgerin angerechnet werden:

- Kostenbeitrag für den RWK gem. § 10 (5)
- Kostenbeitrag für den SWK gem. § 10 (6)
-

Der Ausgleichsbetrag fließt als Einnahmen der Gesamtmaßnahme „Sanierung ehem. Blücher-Kaserne“ zu und werden in den Folgejahren für weitere Maßnahmen eingesetzt.

2. Städtebaulicher Vertrag mit Investor 2

Die Vorhabenträgerin wird nach derzeitigem Stand das Wirtschaftsgebäude von der BImA erwerben.

Die Sicherung der Nachnutzung des Wirtschaftsgebäudes ist von großer Bedeutung für die Entwicklung des Gebietes, da es sich zum einen um ein Gebäude von zentraler baulicher und städtebaulicher Bedeutung handelt, zum anderen aufgrund der Lage im Schnittpunkt der beiden Grünzüge eine Belebung und Nutzung des Gebäudes von großer funktionaler Wichtigkeit ist. Das Gebäude soll mit unterschiedlichen Nutzungen versehen werden. Geplant ist die Einrichtung eines Gastronomie-/Veranstaltungsbetriebs. Damit einhergehend sollen Teile des Gebäudes mit einer Hotel- bzw. Boardinghouse-Konzeption versehen werden. In den Obergeschossen sind die Nutzungen Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Falls es nicht zu einer Übernahme durch den Investor 2 kommt, wird auch diese Fläche vom Investor 1 erworben.

Ein städtebaulicher Vertrag wird analog geschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Veräußerung an und Entwicklung durch die Investoren zu befürworten.

Die vorgelegten Konzepte berücksichtigen die Ziele der Rahmenplanung. Durch die städtebaulichen Verträge werden die städtischen Interessen gesichert.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Verzicht auf das Erstzugriffsrecht entstehen keine finanziellen Auswirkungen der Stadt Aurich.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Themenfeld Wohnen und Lebensqualität

Die ehemalige Blücher-Kaserne wird einer zivilen Nutzung zugeführt. Durch die Nachnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken wird der Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnraum entsprochen. Die Nachnutzung führt zu einer Aufwertung des Stadtquartiers und erhöht somit die Lebensqualität.

Themenfeld Senioren und Generationen „Miteinander der Generationen“

Durch die Investoren können Mehrgenerationenkonzepte zentrumsnah realisiert werden. Ferner können in unmittelbarer Nähe zu entsprechenden Dienstleistern barrierefreie und altersgerechte Wohneinheiten angelegt werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Nachnutzung der derzeit ungenutzten Gebäude wird erhaltenswerte Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt. Somit verringert sich die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen im Außenbereich. Dennoch lässt sich eine Mehrversiegelung durch Neubauten nicht vermeiden. Die Nachnutzung brachliegender Flächen in unmittelbarer Innenstadtnähe stellen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Aufgrund der zentrumsnahen Lage wird motorisierter Individualverkehr im Sinne des Prinzips Stadt der kurzen Wege reduziert. Durch den Erhalt und die Ertüchtigung der bestehenden zentralen Grünfläche und die Erhaltung und Ergänzung des Großbaumbestandes wird die Grünstruktur nachhaltig gesichert und trägt somit zu einem Schutz des Mikroklimas innerhalb des neuen Stadtquartiers bei.

Anlagen:

1. Lageplan mit Flächenabgrenzung
2. Nicht-öffentliche Anlage

gez. Feddermann