

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/094

Status:

öffentlich

Sanierungsgebiet Blücher-Kaserne Aurich: Erwerb von Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne durch die Stadt Aurich im Rahmen des Erstzugriffsrechts

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 Aurich übernimmt im Rahmen ihres Erstzugriffsrechtes die aus dem beigefügten Plan ersichtlichen Teilflächen auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne. Dies betrifft insbesondere die Sportflächen im nördlichen Bereich des Geländes, die zu entwickelnden Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Geländes sowie zwei kleinere Teilflächen entlang des Wasserwerkweges.

Die Flächen werden maximal zum vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten sanierungsunbeeinflussten Anfangswert erworben.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Der Stadt Aurich steht ein Erstzugriffsrecht der von der BImA zum Verkauf angebotenen Flächen auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne zu. Gemäß des Haushaltsbeschlusses des Bundes vom 21.03.2012 wurde das Erstzugriffsrecht für Kommunen verstetigt. So wurde per Beschluss zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die „in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert („Erstzugriff“).

Das Gelände ist im Jahr 2017 als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB festgelegt und im Jahr 2019 erweitert worden (Beschlüsse vom 20.06.2017 und 27.06.2019). Entsprechend den Regelungen des BauGB dürfen die Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet maximal zum vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten sanierungsunbeeinflussten Anfangswert erworben werden. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 die Anfangswerte ermittelt. Die Sanierungsanfangswertkarte ist als Anlage beigefügt.

Gemäß der Verbilligungsrichtlinie der BImA (VerbR 2018) können Verbilligungen für z.B. Basis- oder lokaler Infrastruktureinrichtungen oder sozialen Einrichtungen gewährt werden. Die Verbilligungstatbestände werden in der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Es ist geplant, für die aus dem beigefügten Plan ersichtlichen Teilflächen das Erstzugriffsrecht auszuüben. Dies betrifft insbesondere die Sportflächen im nördlichen Bereich des Geländes, die zu entwickelnden Wohnbauflächen im südlichen Bereich des Geländes sowie zwei kleinere Teilflächen entlang des Wasserwerkweges.

Die heutigen **Sportflächen** (inkl. Sporthalle) auf dem Gelände der ehem. Blücher-Kaserne stellen einen wichtigen Baustein für das Sportstättenangebot in der Stadt Aurich dar – sowohl für den Vereins- als auch für den Schulsport. Der Sportstandort auf dem ehem. Kasernengelände soll daher gesichert und aufgewertet werden – die Stadt bemüht sich parallel um Fördermittel für den Neubau einer Sporthalle am Standort ehemaligen Blücher-Kaserne. Die Übernahme dieser Flächen – inkl. angrenzender Flächen für Stellplätze usw. – wird daher als erforderlich erachtet. Weiterhin werden in diesem Zusammenhang Flächen übernommen, die zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie der notwendigen Erschließungsstraße benötigt werden. Nicht übernommen werden die angrenzenden Flächen, für die der Bund Bedarf angemeldet hat (zum Bau bundeseigener Gebäude für Dienstleistungs-/Büronutzungen).

Die **süd-östlichen Entwicklungsflächen** sind erst in einigen Jahren für eine Entwicklung vorgesehen. Entsprechend des Maßnahmenkonzeptes des Rahmenplanes werden die Prioritäten der Entwicklung bei der Nachnutzung der Bestandsgebäude rund um den zentralen Grünzug gesehen. Diese sollen zuerst einer Entwicklung zugeführt werden. Die weitere Fläche wird entsprechend schrittweise von Nord-Westen nach Süd-Osten in Bauabschnitten entwickelt. Dies dient der bedarfsorientierten Entwicklung im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung / Wohnungsnachfrage. Der Erwerb der Flächen im südlichen Bereich durch die Stadt Aurich soll zum einen der Stadt langfristig Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung sichern, zum anderen eine Veräußerung an weitere Investoren verhindern, um dem Vorhaben der Investoren keine Konkurrenz zu machen, die ggf. eine Umsetzung erschwert. Die erforderliche Bauleitplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die **zwei kleineren Teilflächen** entlang des Wasserwerkweges sollen übernommen werden, um sicherzustellen, dass die geplanten Neubauten entlang der Hauptachse nicht in einem einheitlichen monotonen Architekturstil errichtet werden. Die Vermarktung der Flächen soll analog der südlichen Flächen nach Entwicklung der Bestandsgebäude erfolgen.

Die BImA ermittelt derzeit den Wert der Flächen unter Berücksichtigung auch der erforderlichen Abrisskosten bzw. Kosten für die Entwicklung (für südliche Fläche: Beseitigung Helikopter-Landeplatz, Verlagerung Trockenrasen).

Finanzielle Auswirkungen:

Insgesamt haben die Grundstücke eine Fläche von rd. 129.000 m². Hieraus ergibt sich ein rechnerischer maximaler Ankaufswert unter Berücksichtigung von Rückbaukosten und bereits bekannten Kompensationskosten in Höhe von rd. 1.400.000 €.

Aufgrund der Vergaberichtlinien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) werden der Stadt Verbilligungen abhängig von den zukünftigen Nutzungen gewährt. Etwaige Aufwendungen für Rückbau, Altlastensanierung und Kampfmittelberäumung werden von der BImA bis maximal zur Höhe des gezahlten Grundstückswertes erstattet. Derzeit wird von einer Verbilligung in Höhe 700.000 € ausgegangen.

Es ergibt sich somit ein Ankaufswert von 700.000 €.

Derzeit werden weitere Kosten für Abriss- und Rückbaumaßnahmen ermittelt, die preisreduzierend berücksichtigt werden.

Die Flächen sind noch nicht vermessen, insofern können sich im weiteren Verfahren noch Abweichungen ergeben.

Die Kosten des Grunderwerbs können mit Städtebaufördermitteln gefördert werden und stehen im Treuhandvermögen zur Verfügung. Die Stadt hat somit nur den städtischen Anteil der Kosten des Grunderwerbs zu tragen (1/3).

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. Karte Sanierungsanfangswerte

gez. Feddermann