

**Informationsvorlage**

Vorlagen Nr.  
**22/033**

Status:

öffentlich

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Berichterstattung im Ausschuss für Bau, Sanierung und Konversion zum Themenkomplex "Sanierungsgebiet Blücher-Kaserne" (Antrag 22/003)**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Bekanntgabe	öffentlich	
2.	Verwaltungsausschuss		Bekanntgabe	nicht öffentlich	

**Sachverhalt:**

Mit Antrag vom 25.01.2022, eingegangen am 25.01.2022, beantragt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen einen Sachstandsbericht (**Anlage 1**).

Zu den Fragestellungen wird seitens der Verwaltung Stellung genommen:

- 1.) *Sachstandsbericht zum Planungsstand allgemein und der Vertragsverhandlung um Darlegung der Situation zu den Fördergeldern, deren Verwendung, Mittelabfluss und den damit verbundenen Fristen*

**a) Planungsstand**

Der Rat der Stadt Aurich hat am 09.07.2020 den Beschluss zur Rahmenplanung (Vorlage 20/082/1) gefasst. Am 15.07.2021 wurden die Aufstellungsbeschlüsse zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 393 „Ehemalige Blücherkaserne“ (Vorlage 21/127) gefasst.

Am 12.07.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich die Vergabe der Ingenieurbauwerke für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation, die Verkehrsanlagen und Freiraumplanung an das Planungsbüro Heidt und Peters aus Celle zur Auftragssumme i.H.v. 1.693.025,78 € beschlossen. Am 06.0.2021 erfolgte der Beschluss zur Auftragsvergabe zur Erstellung der Bauleitplanung an das Planungsbüro Machleidt aus Berlin zur Auftragssumme i.H.v. 118.290,20 €. Die Vergabe zur Erstellung des Umweltberichts erfolgte am 29.11.2021 zur Auftragssumme von 56.792,00 € an das Fachbüro Planungsgruppe Grün (PGG) aus Bremen.

Am 29.07.2021 fand das Auftaktgespräch mit den planenden Ingenieuren statt. In den folgenden Monaten wurden die ersten Entwürfe zu den Teilbereichen Schmutz- und Regenwasser (Oberflächenentwässerung), Verkehrsanlage und Freiflächen erstellt. Am 29.11.2021 fand die zweite Projektbesprechung statt. Das Büro für die Erstellung der Bauleitplanung hat den ersten Entwurf für die Bauleitplanung erstellt. Diese werden derzeit mit den weiteren planenden Ingenieuren und der Verwaltung abgestimmt. Die technischen Planungen wurden weiterentwickelt.

Der aktuelle Zeitplan in der graphischen Darstellung ist als **Anlage 2** beigefügt. Der Terminplan basiert auf Annahmen. Die Belastbarkeit dieser Termine wird aktuell fortlaufend geprüft, überarbeitet und fortgeschrieben.

## **b) Vertragsverhandlungen**

Es wurden von zwei Bietern (Investor 1 und 2) Angebote für Teilflächen abgegeben. Die jeweiligen Konzepte wurden im Sanierungs- und Konversionsausschuss am 01.07.2020 durch die Investoren vorgestellt.

Um eine Vergabe der Flächen von der BImA 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

Der Rat der Stadt Aurich hat am 03.06.2021 den Beschluss zum Verzicht aus den Flächenerwerb (Vorlage 21/093) gefasst.

Der von der Stadt Aurich erstellte erste Entwurf des mit dem Investor 1 abzuschließenden städtebaulichen Vertrags wurde diesem im Mai 2021 übermittelt. Die ersten Rückmeldungen seitens des Investors 1 erfolgten im September 2021. Im Oktober und November 2021 erfolgten Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Aurich, dem Sanierungsträger und dem Investor 1. Der jetzt seit Ende November 2021 vorliegende Vertragsentwurf befindet sich z.Zt. in der verwaltungsinternen Prüfung und Abstimmung und wird Mitte Februar mit dem Investor erörtert. Die letzten Anlagen und Unterlagen hat die Verwaltung erst Ende Januar 2022 erhalten.

Der Investor 2 wird für die Entwicklung einem einzelnen Gebäude in Betracht gezogen.

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.

Derzeit gibt es in Bezug auf die Vertragsverhandlungen zwischen BlmA und Investor 2 keinen Verhandlungsstand.

Weiterhin wurde auch der Flächenerwerb der Stadt Aurich von der BlmA im Rahmen des Erstzugriffs (Vorlage 21/093) beschlossen.

Der Entwurf des Kaufvertrages zwischen der Stadt Aurich und der BlmA befindet sich z.Zt. in der finalen Abstimmung.

Ausweislich der Vorlage 21/093 zum Verzicht auf das Vorkaufsrecht beabsichtigt der Investor 1 die Schaffung von 300 bis 350 Wohneinheiten:

„...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.“

Der vorliegende Entwurf zum städtebaulichen Vertrag mit dem Investor 1 vom 22.11.2021 sieht eine Entwicklung von 400 bis 500 Wohneinheiten im Bestand und 300 bis 350 Neubauwohnungen vor. Zusammengefasst wären dies 700 bis 850 Wohneinheiten.

Die aktuell vorliegenden Planungen des Investors gehen von rd. 400 Wohneinheiten im Bereich der Bestandsgebäude und rd. 270 Wohneinheiten im Wohnungssegment Neubau aus.

Der Entwicklungszeitraum wird bis 2034 angegeben, wobei der Förderzeitraum sich nur bis 2032 spannt.

### c) Fördergelder

Die Stadt Aurich wurde 2017 in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Der Gesamtkostenrahmen i.H.v 7.515.000 € teilt für die Jahre 2018 bis 2025 teilt sich wie folgt auf:

Haushaltsjahr	Städtebaufördermittel (Bund und Land)	Eigenanteil Stadt	Gesamtkostenrahmen
2018	140.300 €	70.150 €	210.450 €
2019	1.471.800 €	735.900 €	2.207.700 €
2020	1.349.700 €	674.850 €	2.024.500 €
2021	868.200 €	434.100 €	1.302.300 €

2022	710.000 €	355.000 €	1.065.000 €
2023	310.000 €	155.000 €	465.000 €
2024	100.000 €	50.000 €	150.000 €
2025	60.000 €	30.000 €	90.000 €
<b>Summe:</b>	<b>5.010.000 €</b>	<b>2.505.000 €</b>	<b>7.515.000 €</b>

Der Mittelabfluss für den Zeitraum 2017 bis 31.12.2021 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Zum 31.12.2021 abgerufene Städtebaufördermittel *1)	140.300,00 €
Bis zum 31.12.2021 erfolgte Einnahmen *2)	869.000,00 €
Förderfähige Ausgaben *3)	457.446,58 €

zu \*1) Entsprechend den Förderrichtlinien sind vor der Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln zugeflossene Einnahmen (hier: vereinnahmte Ausgleichsbeträge) zu verwenden.

zu \*2) Bei den Einnahmen handelt es sich um vertraglich vereinbarte Ausgleichsbeträge, die an die Stadt Aurich zu zahlen waren.

zu \*3) siehe **Anlage 3**

#### **d) Fristen**

Die Verwendung von bewilligten Fördermitteln des Bundes und Landes Niedersachsen zum Förderprogramm Stadtumbau West unterliegt den haushaltsrechtlichen Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO). Der u.a. für die Jahre 2022 bis 2027 geplante und bewilligte Mittelabfluss ist entsprechend den Regelungen des § 45 Abs. 2 LHO wie folgt zu bewerten:

Bei übertragbaren Ausgaben können mit Einwilligung des Finanzministeriums Ausgabereste gebildet werden, die für die jeweilige Zweckbestimmung über das Haushaltsjahr hinaus bis zum Ende des auf die Schlussbewilligung folgenden zweitnächsten Haushaltsjahres verfügbar bleiben.

Hierbei handelt es sich um die sogenannte „n+2-Regelung“. Diese Regelung ist aktuell für Stadt Aurich anzuwenden. In wiefern eine Verlängerung auf n+3 möglich ist, befindet sich in der Klärung, bisher gibt es keine verbindliche Aussage.

Die notwendigen Ausgabenumsätze für die Jahre 2022 bis 2027 um einen Fördermittelverfall zu vermeiden, sind nachfolgend dargestellt:

Haushaltsjahr	Städtebaufördermittel (Bund und Land)	Notwendige förderfähige Kosten (2022: inkl. Restmittel)
2022	2.821.500 €	4.861.700 €
2023	868.200 €	1.302.300 €
2024	710.000 €	1.065.000 €
2025	310.000 €	465.000 €
2026	100.000 €	150.000 €
2027	60.000 €	90.000 €
<b>Summe:</b>	<b>4.869.700 €</b>	<b>7.934.000 €</b>

Auf Grundlage des unter Zff. 1.) a) dargestellten Zeitplans mit den dargestellten Projektmeilensteinen kann zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass die für 2022 festgelegten notwendigen Ausgabenumsätze von rd. 4,9 Mio. € nicht in voller Höhe umgesetzt werden können.

Folgende Ausgaben können nach ersten Schätzungen/ Annahmen in 2022 generiert werden:

Kostenart:	geschätzte Ausgaben:
Planungskosten	Ca. 800.000 €
Kauf Grundstück Stadt Aurich von BlmA	Ca. 620.000 €
Abbruchkosten	Ca. 350.000 €
Beratungskosten Sanierungsträger	Ca. 40.000 €
Summe:	Ca. 1.810.000 €

Die nicht generierbaren notwendigen Ausgaben führen zu einem möglichen Fördermittelverfall von mehr als 2 Mio. €.

## 2.) Eine Einschätzung der derzeitigen Situation auf die Gestaltung der Vertragsverhandlungen und der damit verbundenen Fristen

Die zu Beginn des Jahres 2022 erfolgte Bestandsaufnahme bzw. Analyse des Projektstandes bei der Bauleitplanung, technischen Planung (u.a. Verkehrsplanung, Schmutz- und Oberflächenentwässerung, Verkehrsplanung, Freiraumplanung usw.) und der Vertragsverhandlungen kommen zum jetzigen Zeitpunkt zu der Einschätzung, dass ein Vertragsabschluss mit dem Investor 1 frühestens zum 01.04.2022 möglich erscheint.

Eine genaue Einschätzung kann erst nach den noch im Februar 2022 mit dem Investor 1 zu führenden Gesprächen/ Vertragsverhandlungen abgegeben werden.

Wie unter 1.) a) dargestellt kann frühestens im Frühjahr 2023 mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Diese Zeitplanung ist mit dem Investor 1 zu erörtern/abzustimmen.

### *3.) Ausblick, wie perspektivisch weiter verfahren und die Politik stärker eingebunden werden soll*

Es erfolgt ab 2022 in jeder Sitzung des Verwaltungsausschusses ein Sachstandsbericht zum Stand der Planungen/Umsetzung zum Sanierungsprojekt Blücher-Kaserne. Weiterhin wird regelmäßig im zuständigen Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss berichtet.

In der verwaltungsinternen Abwicklung ist nunmehr ein Projektcontrolling mit festgelegten Zuständigkeiten in der Abarbeitung von sach- und fachübergreifenden Themen eingerichtet worden, die durch eine interne und externe Projektkoordination gesteuert wird. Hierdurch werden alle Aufgaben zentral in sachlich-/inhaltlicher und terminlicher Sicht gesteuert.

Die Politik wird durch die Schaffung dieser Steuerungsmechanismen laufend über Sachstände und die Entwicklung des Projekts informiert.

### *4.) Synopse der Gutachten über die Qualität der Bausubstanz und Schadstoffbelastungen*

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Nachnutzung der ehemaligen Blücher-Kaserne in Aurich wurde eine gutachterliche Untersuchung von potenziellen Altlastenverdachtsflächen auf der Liegenschaft durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die kritische Überprüfung bisheriger Verdachtsmomente bzw. Konkretisierung und ergänzende Untersuchung durch weitere orientierende Erkundungen aufgrund neuer Erkenntnisse. Im Hinblick auf die Rahmenplanung Bücher-Kaserne wurden mehrere Verdachtsflächen tiefergehend untersucht. Die Ergebnisse sind in mehreren Berichten zusammengefasst. Die Untersuchungen haben in 2019 stattgefunden

Die Untersuchungsergebnisse sind als Anlage zu den Vorlagen 20/161 bzw. 20/161/1 hinterlegt.

Die Ergebnisse der Altlastenerkundung wurden in der Sitzung des Sanierungs- und Konversionsausschusses am 27.10.2020 ausführlich erläutert.

Aufbauend auf den erkundenden Untersuchungen Phase I wurden die orientierenden Untersuchungen Phase IIa durchgeführt. Ziel der zweiten Untersuchung war die kritische Überprüfung bisheriger Verdachtsmomente. Die durch die Flächeneigentümerin erstellten Gutachten wurden seitens des von der Stadt Aurich beauftragten Gutachters gegengeprüft. Auf die Vorlage 21/122 mit den entsprechenden Gutachten und Stellungnahmen wird verwiesen.

Die o.a. Vorlage wurde in der Sitzung des Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschusses am 18.11.2021 vorgestellt.

Die angeforderte Synopse zu den vorliegenden Gutachten wird nach Vorliegen des weiteren o.a. Gutachtens nachgereicht.

**Anlagen:**

- 1 Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Antrag 22/003)
- 2 Zeitplan Stand 17.01.2022
- 3 Zusammenstellung Mittelverwendung 2017 bis 31.12.2021

gez. Feddermann