

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
22/170

Status:

öffentlich

Kaufvertrag Blücher-Kaserne

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 03.06.2021 beschlossen, dass die Stadt Aurich im Rahmen ihres Erstzugriffsrechts Teilflächen auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne erwirbt. 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. Es wurde beschlossen, dass die Flächen maximal zum vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten sanierungsunbeeinflussten Anfangswert erworben werden sollen.

Auf Grund der Eilbedürftigkeit wird dieser Beschluss dahingehend geändert, dass die genannten Flächen nun zum erhöhten Preis erworben werden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Bezug auf das Kaufangebot vom 21.09.2022 zu verhandeln. Der maximale Kaufpreis beträgt 865.477 Euro.

Sachverhalt:

Die Stadt Aurich befindet sich entsprechend des Beschlusses des Rates vom 03.06.2021 in Vertragsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (nachfolgend BIMA) zum Erwerb der Teilflächen der ehemaligen Blücher-Kaserne.

Mit Schreiben vom 21.09.2022, eingegangen per e-mail, teilt die BIMA mit, dass eine am 06.09.2022 angekündigte Wertüberprüfung für die Blücher-Kaserne nun vorliege. Der bisherige ermittelte Kaufpreis für die zukünftig städtischen Flächen erhöhe sich um 248.243 € auf nunmehr 865.477 Euro. Dies entspricht bei einer zu erwerbenden Flächengröße von 130.452 m² einem Kaufpreis von 6,63 €/qm.

Die von der Stadt beantragten Verbilligungen sind in dem Gesamtpreis berücksichtigt.

Die Gründe für die aktuelle Preissteigerung erläutert die BIMA wie folgt:

Zum Stichtag 01.01.2022 sind die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich für die

Blücher-Kaserne festgesetzten Bodenrichtwerte insgesamt gestiegen. Für die von der Stadt Aurich gewünschten Flächen beträgt die Richtwertsteigerung 495.371 €. Diese Preissteigerung gibt die BIMA aber nicht umfänglich an die Stadt Aurich weiter. Bei der Bewertung wird nicht nur die Preissteigerung, sondern gleichzeitig auch die gestiegenen Kosten für die Abbruchmaßnahmen berücksichtigt. Die Preissteigerung reduziert sich damit auf 278.243 €.

Der höhere Bodenrichtwert für die südliche Fläche führt zudem zu einer Werterhöhung des Flächenanteils, der für den Neubau einer zusätzlichen Kindertagesstätte vorgesehen ist und für den die Stadt Aurich bereits eine Verbilligung beantragt hat. Da für jeden Verbilligungstatbestand bis zu 350.000 €, begrenzt durch den Wert der Fläche gewährt werden kann, wird seitens der BIMA die vorgesehene Verbilligung von 96.600€ auf 126.600 € erhöht. Das ermöglicht eine weitere Preisreduzierung der Preissteigerung um 30.000 € auf 248.243 €. Die BIMA weist darauf hin, dass auf Grund der bindenden Haushaltsbestimmungen die bisherigen Preise nicht beibehalten werden können. Da ein förmliches Sanierungsverfahren durchgeführt wird, besteht für die BIMA keine Alternative dazu, den sanierungsunbeeinflussten Wert gem. § 153 BauGB beim Verkauf zu Grunde zu legen. Die zum 01.01.2022 durch den Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwerte kann die BIMA bei der Wertfindung nicht ignorieren.

Der Erwerb der Grundstücksflächen im Bereich der Blücher-Kaserne im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann aus Städtebaufördermitteln finanziert werden. Diese werden zu je 1/3 von Bund, Land und Stadt getragen.

Um keine Fördermittel verfallen zu lassen, beabsichtigt die Stadt Aurich, die genannten Teilflächen zeitnah zu erwerben, nach Möglichkeit soll dies im November 2022 erfolgen. Aus diesem Grund soll die Verwaltung auf Basis des neuen und erweiterten Beschlusses ermächtigt werden, den Kauf zu tätigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt Aurich erwirbt Teilflächen der ehemaligen Blücher-Kaserne zum Preis von max. 865.477 Euro. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Städtebauförderung. Der Eigenanteil der Stadt Aurich beträgt 1/3 der Gesamtsumme.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Der Erwerb der Flächen dient zur Entwicklung einer familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Erwerb der Flächen erfolgt im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Anlagen:

- keine-

