

Protokoll
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Sanierungs- und
Konversionsausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 08.09.2022

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 20:27 Uhr

Ort: Ratssaal des Rathauses

Anwesend sind:

stv. Vorsitzender

Herr Bodo Bargmann

Ordentliche Mitglieder

Frau Gila Altmann

Herr Rolf-Werner Blesene

Herr Jens Coordes

ab 17:15 Uhr (TOP 5)

Herr Arno Fecht

Herr Arnold Gossel

Frau Almut Kahmann

Vertretung für Herrn Haßbargen

Frau Gerda Küsel

Herr Artur Mannott

Vertretung für Herrn Möhlmann

Herr Richard Rokicki

Herr Georg Saathoff

Herr Stefan Scheller

bis 19:45 Uhr (TOP 6.2)

Herr Peter Specken

Beratende Mitglieder

Herr Reinhard Warmulla

Gäste

Herr Timo Mehlmann

Vetreter des Ortsrat Kernstadt - Ortsbürgermeister

Frau Sultana Alim

Vertreterin Ortsrat Kernstadt

Frau Ingeborg Hartmann-Seibt

Vertreterin Ortsrat Kernstadt

Herr Heiko Kruse-König

Vertreter Ortsrat Kernstadt

Frau Heidrun Weber

Vertreterin Ortsrat Kernstadt

von der Verwaltung

Frau Stadtbaurätin Alexandra Busch-Maaß

Herr Gerhard Boekhoff

bis 17:36 Uhr (TOP 6)

Frau Maren Brechters

Protokollführung

Frau Friederike Ites

bis 17:36 Uhr (TOP 6)

Frau Birgit Struckholt

Herr Mirko Wento

Entschuldigt fehlen:

Vorsitzender

Herr Manfred Möhlmann

Ordentliche Mitglieder

Herr Udo Haßbargen

Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich

Frau Heida Haltermann

Frau Elke Lenk

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17:01 Uhr.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende weist auf die Nachtragstagesordnung hin. Anschließend stellt er die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende merkt an, dass auf der Tagesordnung die zweite Einwohnerfragestunde fehle. Diese werde nach TOP 7 dazwischengeschoben. Zudem teilt er mit, dass die Genehmigung der Protokolle in der kommenden Sitzung am 22.09.2022 stattfinden solle, da es sich heute um eine Sondersitzung handelt. Er begrüßt die vielen geladenen Gäste. Abschließend wird die Tagesordnung festgestellt.

TOP 4 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 5 Vorstellung Sachstand MachMitMuseum/Kunstschule

Herr Oberteicher vom Architektenbüro DBCO stellt den aktuellen Planungsstand und die Risiken für das Miraculum vor.

Frau Altmann erkundigt sich nach dem Zeitplan. Herr Oberteicher teilt mit, dass man zwei Monate vor dem Zeitplan läge, da man den Bauantrag früher eingereicht habe. Lediglich ein paar Planungsleistungen seien aufgrund der früheren Abgabe etwas in Verzug. Dies würde sich jedoch nicht auf die Baumaßnahme auswirken. Um noch weiteren Preissteigerungen vorzubeugen, wolle man auch schon die Vergabeverfahren vorbereiten, sodass im November die Leistungen ausgeschrieben werden können. Die Auswertung der Angebote sei für Dezember geplant und Anfang Januar solle dann die Entscheidung durch den VA getroffen werden. Im Januar entscheide man dann auch, ob der zweite Bauabschnitt aus Kostengründen noch durchgeführt werden solle.

Herr Bargmann wolle wissen, ob bezüglich der Übergangslösung für das Miraculum schon Abstimmungen mit den Beteiligten stattgefunden hätten. Frau Busch-Maaß teilt mit, dass das Erdgeschoss des Gebäudes in der Osterstraße 33/35 hergerichtet werden solle. Die Ausschreibung der Maßnahme laufe. Eine Abstimmung darüber mit den Mitarbeitern sei auch bereits erfolgt.

Die Präsentation von DBCO wird dem Protokoll in digitaler Form hinzugefügt.

TOP 6 Ehemaliges Kasernengelände

TOP 6.1 Sachstand Planungen ehemaliges Kasernengelände

Herr Tautz und Frau Strack vom Sanierungsträger für die Kaserne (GFS/re.urban) stellen sich kurz vor. Frau Strack präsentiert anschließend die finanzielle Situation der Sanierungsmaßnahme und Herr Tautz erläutert das Verfahren zum Mittelabfluss.

Frau Altmann wolle erfahren, seit wann die Kosten i.H.v. 1,5 Mio. € angefallen seien. Die Kosten seien seit Beginn der Sanierung angefallen. Herr Tautz weist jedoch darauf hin, dass 1 Mio. € davon fast ausschließlich dieses Jahr verursacht worden sei. Man sei nun an einem Punkt, an dem mehr Ausgaben zu erwarten seien, durch Maßnahmen wie z.B. die Skagerakstraße, Gebäudeabbrüche oder den Flächenerwerb. Herr Gossel erkundigt sich in diesem Zusammenhang nach den Kosten für den Grunderwerb. Frau Busch-Maaß teilt mit, dass dies derzeit schwierig sei. Man warte beim Kaufvertrag noch auf die BlmA, zumal diese damit drohe sich bei der Kaufpreisentscheidung nach den Bodenrichtwerten zu richten. Herr Tautz weist auf den Beschluss vom letzten Jahr hin. Diese solle man nutzen. Zudem sei die Verwaltung dabei jede Verbilligungsmöglichkeit zu prüfen.

Herr Kruse-König erkundigt sich, ob die Flüchtlingsunterbringung auf dem Gelände die Gesamtmaßnahme gefährde. Frau Busch-Maaß beruhigt, es würden keine Verzögerung entstehen. Um das Gebiet herum würden die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Frau Altmann fragt an, ob man aufgrund der Hemmnisse durch die Flüchtlingsunterbringung bis teilweise 2029 schon mit dem Fördergeber gesprochen habe, z.B. bezüglich der Möglichkeit N+3 für die Übertragung der Fördermittel. Sie erkundigt sich auch nach den Auswirkungen von Preissteigerungen auf die Ausgleichsbeträge. Herr Tautz erklärt die Systematik der Ausgleichsbeträge. Diese seien abhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, der die Grundlage darstelle, was in Zukunft in dem Gebiet möglich sei. Frau Altmann erfragt, was passiere, wenn die Vorstellung der Verwaltung und des Investors auseinanderklaffen. Frau Busch-Maaß gibt an, dass man den Vertrag so gestalten wolle, dass der Stadt Aurich gegenüber dem Investor keine unnötigen Zahlungsverpflichtungen entstehen. Herr Kruse-König erkundigt sich, ob Einnahmen, z.B. durch Ausgleichsbeträge, schädlich für die Verwendung von Fördermittel seien. Dies wird bejaht. Herr Tautz erklärt, dass die Stadt in dieser Maßnahme derzeit eine zu hohe Liquidität besitze und Einnahmen müssten vorrangig gegenüber den Fördermitteln zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden. Man könne jedoch den Zahlungseingang mit dem Investor abstimmen.

Die Präsentation von GFS & re.urban wird dem Protokoll in digitaler Form hinzugefügt.

TOP 6.2 Vorstellung und Diskussion Bebauungsplan Nr. 393 "Blücher-Kaserne"

Herr Proppe vom Planungsbüro Machleidt stellt die Planung zum Bebauungsplan vor. Man habe das Gebiet unterteilt, da im südlichen Bereich noch erheblicher Abstimmungsbedarf bestünde, wohingegen der nördliche Teil grundlegend geklärt sei und man für das weitere Vorgehen die Festlegungen des Bebauungsplans als Grundlage benötige. Es werden die Änderungen zur vorherigen Planung erläutert und die Vor- und Nachteile verschiedener Dachgestaltungen, wie Flachdächer, gestaffelten Dächern oder Satteldächern, aufgezeigt. Frau Struckholt weist hinsichtlich der Dachgestaltung mit, dass die GFZ unmittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Ausgleichsbeträge habe.

Herr Warmulla erkundigt sich, warum das Baufeld um das Divisionsgebäude vergrößert wurde. Zuvor sei im Innenhof eine öffentliche Grünfläche geplant gewesen. Herr Proppe erklärt hierzu, dass die bestimmte Nutzung, hier Altenwohnungen, eigene Erschließungsmöglichkeiten benötigen, bei denen es unzumutbar sei, diese auf öffentliche Flächen zu errichten. Eine engere Abgrenzung des Baufeldes sei problematisch. Der Innenhof könne aber allein aus denkmalrechtlichen Aspekten nicht verbaut werden.

Frau Altmann möchte erfahren, weshalb nunmehr kein großräumiger Einzelhandel zulässig sei. Das CIMA-Gutachten habe sich doch auch mit diesem Standort beschäftigt. Frau Busch-Maaß entgegnet, dass das vorliegende Gutachten nicht tiefgreifend genug sei. Herr Wento ergänzt, dass ein Einzelhandel in der Größenordnung vorher mit dem Raumordnungskonzept des Landkreises abgestimmt werden müsse. Es fehle z.B. auch eine Sortimentenliste. Der Landkreis habe dementsprechend vorgeschlagen, die Fläche als Urbanes Gebiet festzulegen.

Herr Warmulla spricht sich dafür aus, die Satellitengebäude vor dem Divisionsgebäude aus der Planung zu streichen. Nach seiner Ansicht würden sie die Sicht auf das Gebäude verdecken. Aus Sicht der Planer des Büro Machleidt seien die beiden Gebäude nicht notwendig, aber wünschenswert zu Kompletierung des Ensembles. Herr Wento fügt hinzu, dass die Form mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt sei. Die Dachformen seien zur berücksichtigen. Durch die Gebäude könne man die Straßenkante auslothen und Innenhöfe können geschaffen werden. Dem Investor seien die Satellitengebäude sehr wichtig. Sie seien durch die Rahmenplanung beschlossen worden. Frau Struckholt ergänzt, dass der Investor auf die Gebäude an dieser Stelle verzichten könne, wenn er einen alternativen Standort bekomme. Dieser würde sich dann im südlichen, städtischen Bereich des Geländes befinden. Der Investor könne sich ebenfalls eine Verkürzung der Gebäudehöhe vorstellen. Frau Altmann und Herr Rokicki kritisieren, dass damals bei Beschluss der Rahmenplanung die Ausschussmitglieder im Glauben gelassen wurden durch Frau Krantz, dass die Rahmenplanung nicht verbindlich sei und man jederzeit noch über Festlegungen diskutieren könne. Es bestünde noch Diskussionsbedarf in der Politik.

Der Ausschuss spricht sich gegen dreistöckige Satellitengebäude aus.

Herr Kruse-König kritisiert, dass nach dem jetzigen Entwurf soziale Wohnungen auf andere Gebäude verteilt werden könnten. Er befürchtet, dass diese Regelung missbraucht werden könnte und man so eine Ghettoisierung auf dem Gelände habe. Er halte eine Durchmischung zuträglicher für das Gebiet. Herr Wento wirft ein, dass genau darüber diskutiert werden solle. Der Rat beschliesse schlussendlich, wie der noch festzulegende Prozentsatz an sozialen Wohnungen umgesetzt werden solle. Investoren würden sich eine Konzentration wünschen. Herr Proppe ergänzt, dass die Planung der Wohnungen teuer und schwierig sei, da aufgrund der Förderbedingungen nur bestimmte Wohnungszuschnitte zulässig seien. Frau Busch-Maaß weist daraufhin, dass die Vertragsregelungen mit viel Ringen durchgeboxt worden seien. Der Investor wäge Standorte ab.

Herr Gossel erkundigt sich, weshalb als Nutzungsarten kein Gewerbe und keine Verwaltung zugelassen werden sollen. Frau Struckholt entgegnet, dass das Ziel der Sanierung die Schaffung von Wohnraum sei. Herr Proppe weist hin, dass in einzelne Räumlichkeiten die Nutzungen zulässig seien, jedoch nicht gesamte Gebäude. Herr Warmulla, Frau Altmann und Frau Hartmann-Seibt begrüßen diese Regelung, da bereits am Hoheberger Weg große Verwaltungsgebäude stünden und man das neue Viertel beleben wolle. Frau Busch-Maaß wirft ein, man habe der BImA Flächen für Verwaltungsgebäude überlassen. Frau Hartmann-Seibt erkundigt sich nach der Beherbergungsmöglichkeit für Monteure, die zuvor geplant gewesen sei. Frau Struckholt teilt mit, dass hierzu ein Nutzungsbereich im Gebiet vorgesehen sei, und Herr Wento fügt hinzu, dass man durch diese Festsetzungen Nutzungskonflikte vermeiden wolle.

Er weist daraufhin, dass die Stadt auch Erdgeschossnutzungen festlegen könne. Sollte man die Festsetzungen jedoch dahingehend offenlassen, habe man später keine Einschreitmöglichkeiten. Bezüglich des Divisionsgebäude möchte Frau Hartmann-Seibt noch wissen, ob man auch eine Durchmischung von Nutzungsarten festlegen könne, sodass sich dort nicht nur Altenwohnungen befänden. Dies könne man so festlegen. Herr Mannott spricht sich dagegen aus, man solle dem Investor bei dem Gebäude freie Hand lassen.

Die Sitzung wird für eine Schweigeminute anlässlich des Todes der englischen Königin unterbrochen.

Bezüglich der Parksituation erkundigt sich Herr Rokicki, ob die Parkdecks noch geplant seien. Dies wird von Herrn Wento bejaht. Er weist jedoch darauf hin, dass der Vorhabensträger auf seinen Flächen allein aufgrund des Baurechts auch noch Stellplätze schaffen muss. Es solle jedoch ein Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt werden, welches auch die Verkehrszahlen zu Stoßzeiten berücksichtige. Um Durchgangsverkehr vom Hoheberger Weg zur Esenser Straße zu vermeiden, wolle man mit vielen Entschleunigungsmaßnahmen arbeiten. Es solle allerdings keine Unterbrechung der Straßen geben.

Herr Warmulla fragt abschließend nach dem geplanten Grünzug. Herr Wento bestätigt, dass ein durchgängiger Grünzug von Nord nach Süd geplant sei und dafür das Gebäude 6 abgerissen werde.

Die Präsentation des Büros Machleidt wird dem Protokoll in digitaler Form hinzugefügt.

TOP 7 Sachstand Bebauungspläne

Frau Busch-Maaß gibt bekannt, dass man im Planungsamt an die Kapazitätsgrenze stoße. Es seien derzeit sehr viele Bebauungspläne in der Bearbeitung. Es würden jedoch noch weitere an die Stadtverwaltung herangetragen. Hinzukomme, dass aufgrund der PV-Konzentrationsplanung sehr komplizierte Bebauungspläne im Außenbereich notwendig werden würden. Herr Wento präsentiert die derzeit laufenden Verfahren. Die Verwaltung bittet darum, dass die Politik Prioritäten für die Bearbeitung der Bebauungspläne festlegt, ansonsten könnten für die nächsten zwei Jahre keine neuen Verfahren begonnen werden. Es seien keine Kapazitäten mehr frei. Auch die Vergabe der Planungsleistungen an Externe schaffe keine Entlastung, da die Verwaltung deren Arbeit noch immer kontrollieren müsse. Ferner verbleibe das Aufstellungsverfahren weiterhin bei der Stadt.

Frau Altmann bittet um Einschätzung der Prioritäten durch die Stadtverwaltung. Nach Frau Busch-Maaß läge der Fokus der Verwaltung auf die Umsetzung der PV-Konzentrationsplanung. Diese habe gegen Weihnachten ihre Halbzeit erreicht, sodass man drei bis vier Monate später mit der Fertigstellung rechnen könne. Dann würde die Überarbeitung der Bebauungspläne anstehen.

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung einer Auflistung der Bebauungspläne mit ihrem jeweiligen Entwicklungsstand. Dies sei hilfreich für die Entscheidung über die Priorisierung.

TOP 8 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 9 Anfragen an die Verwaltung

Herr Rokicki fragt an, wann eine Diskussion bezüglich möglicher Konzepte für die Markthalle geplant sei. Frau Busch-Maaß gibt an, dass die Verwaltung schon sehr intensiv an einem Konzept arbeite. Man wolle jedoch nicht mit halben Sachen in die Öffentlichkeit treten. Der Bürgermeister bestimme den Zeitpunkt, wann die Maßnahme weit genug ausgereift sei.

Herr Fecht erkundigt sich nach der Baumaßnahme der Neugestaltung Carolinengang. Es wird seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass die Ausschreibung in Kürze starte. Die Baumaßnahme würde sich über den Jahreswechsel hinziehen.

Bezüglich der Bauruine an der Sandhorster Allee und der Brandruine des ehem. LIDL-Gebäudes wolle Herr Specken die Sachstände erfahren. Die Bauruine an der Sandhorster Allee betreffend teilt Frau Busch-Maaß mit, dass die Verwaltung derzeit noch prüfe, welches Vorgehen kostenmäßig vorteilhafter für die Stadt Aurich sei. Zum Thema LIDL solle es nach ihrem Urlaub Gespräche geben.

Frau Weber erkundigt sich zu dem Sachstand der Entwicklung der Gebäude am Schlehdornweg. Die Verwaltung habe laut Busch-Maaß schon erste Ideen entwickelt. Diese habe man jedoch aufgrund verschobener Prioritäten nicht weiterverfolgen können.

TOP 10 Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende verabschiedet sich von den Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:27 Uhr.