

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
22/217

Status:

öffentlich

Interessenbekundungsverfahren Osterstraße 28-30,32,34 und 36 , Flurstücke 125 und 127 (Gemarkung Aurich, Flur 13) - Weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	30.11.2022	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss	08.12.2022	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	12.12.2022	Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich	15.12.2022	Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Falls eine Veräußerung der Grundstücke nicht zustande kommt - da seitens der Stadt Aurich und dem Vorhabenträger einvernehmlich festgestellt wird, dass die Grundstücksverhandlungen nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden können - ist ein erneutes Interessenbekundungsverfahren über die Veräußerung durchzuführen.
2. Die ebenerdige Stellplatzfläche (Grundstück Nr. 3) ist vorerst nicht Gegenstand eines erneuten Interessenbekundungsverfahrens. Die Verwaltung hat zu prüfen, ob der Verbleib in städtischer Hand sinnvoll ist.
3. Die Wiederholung des Interessenbekundungsverfahrens erfolgt nach Überarbeitung der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ (vorbehaltlich der politischen Entscheidung zur Vorlagen- Nr. 22/218).

Sachverhalt:

Im Jahr 2019 wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt, mit der Zielsetzung zwei Grundstücksflächen südlich der Osterstraße zu veräußern und eine dritte Fläche in Erbbaurecht zu vergeben (vgl. Anlage).

Gemäß Ausschreibung ist für einen Vorhabenträger auf der Fläche 1 eine Nutzung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes als Kerngebiet vorgegeben; auf der Fläche 2 besteht die zwingende Anforderung zur Errichtung und zum Betrieb eines Parkhauses und auf der Fläche 3 sind ebenerdige Stellplätze herzustellen und zu betreiben.

Der Bebauungsplan Nr. 298 „Osterstraße“ mit seinen Festsetzungen bildete die Grundlage für die Ausschreibung und Investorensuche.

Bei den beiden zu veräußernden Flächen handelt es sich um bebaute Grundstücke an der Osterstraße (Osterstraße 28-30, 32, 34, 36) - in einem festgesetzten Kerngebiet entsprechend der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 298 und 298/2 - und um ein südlich gelegenes Grundstück - mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkhaus -. Die beiden Flächen sind gemäß Ausschreibung getrennt veräußerbar.

In dem Investorenwettbewerb wurden weitere Anforderungen formuliert; u.a. besteht eine Bebauungspflicht entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“. Die genaue Formulierung lautet, dass die Voraussetzung für die Veräußerung und Übereignung der Flächen der Abschluss einer vertraglichen Verpflichtung mit einer Bebauungspflicht innerhalb der nächsten 3 Jahre nach Abschluss eines formwirksamen Kaufvertrages ist.

Vergaberechtlich ist die Ausschreibung mit den inhaltlichen Vorgaben bindend, d.h. ein Interessent hat die Bebauung so umzusetzen, wie öffentlich bekannt gegeben.

Die Ausschreibung und die nachfolgenden Verhandlungsgespräche wurden durch das Rechtsanwaltsbüro HLP Heiermann Losch aus Hannover begleitet.

In den Verhandlungsgesprächen zwischen der Stadt und einem Vorhabenträger wurde - auf Wunsch des Vorhabenträgers – eine Einigung dahingehend erzielt, dass anstatt Erbbaupacht, die ebenerdige Stellplatzfläche ebenfalls durch die Stadt veräußert wird. Die Stadt hat dieser Veräußerung unter der Maßgabe zugestimmt, dass u.a. das öffentliche Nutzungsrecht auf dieser Fläche grundbuchlich gesichert wird.

In den Beschlussvorlagen Nr. 20/205 und 20/205/1 und 20/205/2 wurde anschließend der Sachverhalt dargestellt und der Rat der Stadt Aurich hat am 25.02.2021 grundsätzlich die Veräußerung der drei Grundstücksflächen beschlossen.

Bis heute konnte die Zielsetzung der Interessenbekundung - die Grundstücke mit einer entsprechenden Bebauungsverpflichtung zu veräußern - nicht erreicht werden. Der potentielle Investor hat signalisiert, den Bau eines Parkhauses nicht umsetzen zu wollen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, ein erneutes Interessenbekundungsverfahren über die Grundstücke durchzuführen, über die keine Einigung über die Verkaufsmodalitäten mit dem Investor erzielt werden können. Eine Veräußerung der Grundstücke außerhalb der Vorgaben des durchgeführten Interessenbekundungsverfahrens ist vergaberechtlich nicht zulässig.

Inzwischen besteht seitens der Verwaltung die Überlegung, den Bebauungsplan Nr. 298 in Hinblick auf die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkhaus zu ändern (siehe Vorlagen-Nr. 22/218).

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 298 gilt es – vorbehaltlich der politischen Beschlüsse - abzuwarten, bevor ein erneutes Ausschreibungsverfahren durchgeführt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Verfahrens. Kosten für die Erstellung von aktuellen Verkehrswertgutachten und eventuell anwaltliche Beratungskosten. Im Ergebnishaushalt unter der Kostenstelle 2104-02 und dem Kostenträger 2104-02-03 stehen Haushaltsansätze zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, die förderfähigen Kosten zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln zu finanzieren.

Die Höhe der Einnahmen aus den Grundstücksveräußerungen können sich gegenüber der Vorlagen Nr. 20/205/2 verändern.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

keine Auswirkungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine Auswirkungen

Anlagen:

Lageplan mit Darstellung der Verkaufsflächen

gez. Feddermann