

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
22/222

Status:

öffentlich

Flächenankauf Blücher-Kaserne

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	13.12.2022	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. Die Stadt Aurich verzichtet zu Gunsten des Investors auf die Ausübung des Erstzugriffsrechts auf die Flächen 111 und 113 (s. Anlage 1).
2. Die Stadt Aurich erwirbt die Fläche 124 zur Realisierung des Grünzuges.
3. Der Kaufvertrag wird entsprechend angepasst und der Kaufpreis unter Berücksichtigung der Abbruchkosten neu ermittelt. Der bereits vom Rat beschlossene Kaufpreis in Höhe von 865.477 Euro (nach Abzug der Verbilligungen vom Kaufpreis in Höhe von 1.692.077 Euro) wird nicht überschritten. Entsprechende Verhandlungen sind seitens der Verwaltung durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Stadt Aurich beabsichtigt im Zuge des Erstzugriffs Teilflächen der ehemaligen Blücher-Kaserne von der Bima zu erwerben. Der Kaufvertrag soll am 21. Dezember 2022 notariell beurkundet werden.

Die zeitliche Dringlichkeit ist bedingt durch den drohenden Fördermittelverfall und dem möglichen Wegfall der kaufpreismindernden Verbilligungen.

Der ursprüngliche Flächenerwerbsplan basierte auf dem städtebaulichen Rahmenplan (s. Anlage 1).

Die Stadt erwirbt hiernach die unbebaute südliche Fläche der Kaserne, zwei Grundstücke südlich der zukünftigen Haupterschließung, die Fläche für die Regenrückhaltung im Nord-Osten, den Bereich der Sportanlage sowie die Fläche für den Grünzug im Nord-Osten. Sowohl im Westen als auch im Osten verbleiben Flächen beim Bund.

Die übrigen Flächen mit den denkmalgeschützten Gebäuden sowie Freiflächen zum Zwecke der Neubebauung sollen an einen Investor veräußert werden (Ausnahme: Gebäude 13). Dieser hat im Zuge eines durch die Bima durchgeführten Interessensbekundungsverfahrens ein Gesamtangebot auf Basis des städtebaulichen Konzeptes abgegeben.

Nach Durchführung des Interessensbekundungsverfahrens erfolgte eine Bewertung der Gebäude hinsichtlich der Thematik Denkmalschutz. Ergebnis war, dass das H-Gebäude Nr. 12 ebenfalls dem Denkmalensemble zugesprochen wurde. Im Rahmenplan sollte dieses Gebäude noch abgerissen werden. Diese Unterschutzstellung hat nun wesentliche Änderungen auf den Bebauungsplan. Durch die Entscheidung, das H-Gebäude 12 nicht zu beseitigen, kann an dieser Stelle der Nord-Grünzug nicht wie geplant realisiert werden.

Dieser durchgehende Grünzug ist ein wesentlicher Bestandteil des durch Bürgerbeteiligung erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes. Eine Realisierung ist durch eine Verschiebung des Grünzuges zwischen dem Divisionsgebäude und dem H-Gebäude Nr. 12 möglich. Die Umlegung des Grünzuges bedeutet aber, dass der Investor auf der nun neuen Fläche des Grünzuges nicht mehr die Quartiersgarage und die Neubebauung umsetzen kann. Er benötigt hierfür gleichwertige Ersatzflächen. Auf dem beiliegenden Plan (Anlage 2) ist die vom Investor vorgeschlagene Verschiebung dargestellt.

Die Quartiersgarage (115) weicht dem Grünzug und wechselt auf die gegenüberliegende Fläche (123).

Die Neubebauung (124) weicht ebenfalls dem Grünzug. Diese könnte nun auf den Flächen 111 und 113 realisiert werden. Diese beiden Flächen gehörten allerdings zu den Flächen, die die Stadt Aurich erwerben wollte.

Eine weitere Änderung des Kaufvertrages ergibt sich durch das Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes. Der schmale Streifen östlich angrenzend an die Bundesfläche 108 wird nicht benötigt. Dieser Bereich verbleibt beim Bund.

Eine Anpassung der geschilderten Planänderungen auf die Kaufverträge ist bislang nicht erfolgt. Sie entspricht nicht dem Beschluss des Rates zum Ankauf der Flächen. Daher muss dies neu beraten werden.

Die Bima muss diesem ebenfalls zustimmen, da sich damit das Erstzugriffrecht nun auf andere Flächen bezieht. Das hat entsprechende Auswirkungen auf den Kaufpreis.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ankauf der Fläche 124 erfolgt zum Richtwert von 19,00 Euro/qm. Dies entspricht einem Kaufpreis in Höhe von 125.000 Euro.

Die Fläche war mit dem Gebäude Nr. 6 (ehem. Uffz) bebaut. Die Abbruchkosten hierfür belaufen sich auf ca. 378.000 Euro. Diese sind beim Gesamtpreis zu berücksichtigen und in Abzug zu bringen.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Der Ankauf der Teilflächen der Blücher-Kaserne dient der Schaffung eines neuen Stadtquartiers und dient somit unmittelbar dem Ziel, für Familien finanzierbaren Wohnraum zu schaffen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Ankauf der Flächen dient der Schaffung eines Wohnquartiers in zentraler Lage. Die Grünzüge dienen der Naherholung. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung und klimafreundlichen Mobilität.

Anlagen:

- Aufteilungsplan laut Rahmenplan
- Planübersicht Grünzugverlagerung
- Flächenerwerbsplan Neu
- Plan Übergabe Flächen vom Investor an die Stadt