

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

Sitzungstermin: Mittwoch, den 15.03.2023

Sitzungsbeginn: 17:02 Uhr

Sitzungsende: 19:16 Uhr

Ort: Ratssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender

Herr Manfred Möhlmann

stv. Vorsitzender

Herr Bodo Bargmann

Ordentliche Mitglieder

Herr Rolf-Werner Blesene

Frau Waltraud de Wall

Vertretung für Herrn Jens Coordes

Herr Arno Fecht

Herr Arnold Gossel

Frau Ingeborg Hartmann-Seibt

Vertretung für Herrn Georg Saathoff

Herr Udo Haßbargen

Frau Gerda Küsel

Herr Gunnar Ott

Herr Richard Rokicki

Herr Stefan Scheller

Beratende Mitglieder

Herr Reinhard Warmulla

Vertreter Kaufmännischer Verein Aurich

Herr Udo Hippen

Vertretung für Frau Lenk

Gäste

Frau Sultana Alim

Vertreterin Ortsrat Kernstadt

Herr Alexander Jürgens

Vertreter Ortsrat Kernstadt

von der Verwaltung

Frau Stadtbaurätin Alexandra Busch-Maaß

Herr Menno Keller

Herr Mirko Wento

Frau Maren Erdwiens

Protokollführung

Entschuldigt fehlen:

Ordentliche Mitglieder

Frau Gila Altmann
Herr Jens Coordes
Herr Georg Saathoff

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 17:02 Uhr.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit werden durch den Vorsitzenden, Herrn Möhlmann, festgestellt.

TOP 3 Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 22.02.2023

Das Protokoll vom 22.02.2023 liegt noch nicht vor, sodass die Entscheidung über die Genehmigung des Protokolls vom 22.02.2023 auf den 04.05.2023 vertagt wird.

TOP 4 Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende merkt an, dass TOP 12 und TOP 13 verschoben werden müssen, da seitens des Planers noch Klärungsbedarf bestehe. Aus diesem Grund seien auch die Mitglieder des Ortsrates Schirum wieder ausgeladen worden.

Herr Möhlmann erläutert, dass der Vortrag durch Herrn Dittel der „Terra nova Gesellschaft“ und Frau Bernsdorf zu TOP 7 aufgrund von Anreiseschwierigkeiten nach hinten verschoben werden müsse.

Herr Hippen verlässt den Platz der Presse und fungiert als Vertreter des Kaufmännischen Vereins (beratendes Mitglied).

Der Vorsitzende lässt somit über die geänderte Tagesordnung abstimmen. Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

TOP 5 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 6 Kenntnisgaben der Verwaltung

Es liegen keine Kenntnisgaben seitens der Verwaltung vor.

TOP 7 Vorstellung Projekt Seniorenwohnen Kaserne

Aufgrund von Anreiseschwierigkeiten treffen Herr Dittel von der „Terra nova Gesellschaft“ und Frau Bernsdorf um 17:04 Uhr im Ratssaal ein.

Der Ausschussvorsitzende Herr Möhlmann begrüßt die beiden Referenten und übergibt das Wort an Frau Bernsdorf und Herrn Dittel.

Im Vorfeld merkt Frau Bernsdorf an, dass sie die Präsentation als Privatperson vorstelle und nicht im Namen, der wie auf den Folien vermerkten insolventen „convivo Holding GmbH“, handle.

Sodann stellt Frau Bernsdorf das Projekt zum Seniorenwohnen der Kaserne ausgiebig vor.

Herr Fecht bringt an, dass er es als müßig empfinde, sich Vorträge von Firmen anzuhören, die es zukünftig nicht mehr geben wird. Daraufhin merkt Herr Dittel an, dass er Investor sei. Das Konzept sei sehr beliebt und aufgrund des kurzfristigen Insolvenzantrages durch die „convivo Holding GmbH“ sei kaum Zeit gewesen die Präsentation umzuändern. Dies ändere jedoch nicht das Konzept in der Sache. Durch Frau Bernsdorf wird beruhigt, dass das Konzept immer beliebter werde und genug Investoren vorhanden seien.

Herr Warmulla erkundigt sich, welche Fläche das Divisionsgebäude umfasse. Herr Dittel teilt mit, dass die Gesamtfläche des Divisionsgebäudes 29.000 m² betrage und davon ungefähr 60 % Nutzfläche seien. Zudem fragt Herr Warmulla an, welche Zielgruppe man mit dem Konzept erreichen wolle. Frau Bernsdorf erläutert, dass Zielgruppe Personen mit der Pflegestufe 1 seien. Paare bzw. Eheleute müssten keine Pflegestufe vorweisen.

Ebenso stellt Herr Warmulla die Frage, auf welchem Preislevel vor allem im Punkt Miete sich das Konzept einpendle und welches Zusatzangebot Personen ohne Pflegestufe wählen müssten. Frau Bernsdorf bringt an, dass die Kaltmiete circa 17 € pro m² betragen solle. Des Weiteren merkt sie an, dass es angedacht sei, einen Grundvertrag für jede Person zu entwerfen. Die erste Person bezahle demnach 150 €, die zweite Person 75 €. Darüber hinaus solle es einen Miet- und Servicevertrag geben, wobei der Rest dann über den Pflegedienst laufen wird.

Herr Bargmann wirft ein, dass das Gebäude durch die Nutzung des Dachflügels noch größer gemacht werde. Daraufhin erkundigt er sich, wie das Projekt in welchen Abschnitten gegliedert werden solle und wie die genaue Aufteilung des Gebäudes geplant sei. Herr Dittel erklärt, dass es keinen Baubeginn vor 2025 geben werde. Die Planungen sollen bis zum 2. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Demnach sei die früheste Nutzung nach derzeitigem Stand in 2026 möglich.

Herr Ott stellt sich dem Erfolg des Konzeptes skeptisch gegenüber aufgrund der Größe des Divisionsgebäudes. Er bringt zusätzlich folgende Fragen ein:

- Wie groß ist der Einzugsbereich in dem Aurich Personen im stationären Bereich aufnimmt?

Frau Bernsdorf erklärt, dass Menschen in stationärer Pflege vorwiegend gut aufgehoben seien. Die Zielgruppe des Konzeptes würde sich im Bereich der Senioren einpendeln und benötige noch nicht allzu viel oder weniger Pflege. Das Angebot erstreckt sich jedoch insoweit darüber, dass die Betroffenen dort wohnen bleiben könnten und nicht mehr umziehen müssten. Ebenso merkt sie an, dass es eine solche Einrichtung im Landkreis Aurich noch nicht gebe und die anderen Einrichtungen nach derzeitigem Stand gut laufen würden.

- Warum sollte man mit einem anderen Investor erfolgreicher sein, wenn die „convivo Holding GmbH“ dies auch nicht geschafft hat?

Durch Frau Bernsdorf wird dargestellt, dass es nicht am Konzept gelegen habe. Die Gründe hätten vor allem an den Einbußen durch die Corona-Pandemie und den Tarifierhöhungen am Ende des letzten Jahres gelegen. Dadurch konnten nicht alle Kosten der Investoren refinanziert werden. Dies sei auch zum Teil der Bürokratie und der Energiekrise geschuldet.

- Wie viele Personen können in dem Gebäude aufgenommen werden?

Es erfolgt eine detaillierte Erläuterung durch Frau Bernsdorf, in welcher sie anbringt, dass es um die 120 bis 150 „Sorglos-Wohnungen“ gehen solle. Zusätzlich werden 4 WGs installiert, die jeweils Platz für bis zu 12 Personen bieten sollen. Insgesamt würden somit 200 bis 250 Senioren Platz im Divisionsgebäude der Kaserne finden. Wesentlicher Bedarf liege auch im Thema der Mitarbeiterwohnungen, um das Personal langfristig binden zu können. Bestandteile wie das Café sollen die Fläche bestärken und keine Monokultur entstehen lassen.

Die Präsentation von Frau Bernsdorf wird dem Protokoll in digitaler Form hinzugefügt.

TOP 8 Sachstand ehemaliges Kasernengelände

Herr Wento stellt den Sachstand des ehemaligen Kasernengebäudes anhand einer Präsentation ausführlich vor.

Herr Ott erkundigt sich, inwieweit und in welcher Form die Flüchtlinge untergebracht seien. Frau Busch-Maaß entgegnet, dass dies Aufgabe des Landkreises Aurich sei und sie dazu keine konkreten Angaben machen könne.

Die Präsentation von Herrn Wento wird dem Protokoll in digitaler Form beigelegt.

TOP 9 Sachstand Miraculum/ Kunstschule

Frau Busch-Maaß stellt den Sachstand Miraculum/Kunstschule chronologisch unter Zuhilfenahme einer Tabelle über die bereits erfolgten Submissionen vor. Sie teilt mit, dass ein positiver Zwischenstand aufzuweisen sei. Lediglich bei zwei Angeboten sei eine Überschreitung der geplanten Beträge zu verzeichnen. Zum einen im Bereich Heizung um ungefähr 12.000 € und zum anderen im Bereich Lüftung um circa 22.000 €. Es bestehe ein Rücklauf von 58 % im Bereich Bauvolumen.

Herr Gossel erkundigt sich, ob es schwierig sei, Firmen für die Aufträge zu bekommen. Frau Busch-Maaß erläutert, dass die Ausschreibung über die Lüftung bereits zweimal erfolgen musste und sich der Wert nun 22.000 € über dem geschätzten Wert befinde. Die Schwierigkeiten lägen vor allem im Bereich der Elektronik und der Technik, aufgrund von Mangel an Teilen. Zum anderen hätte die Verwaltung die Termine bei der zweiten Ausschreibung geändert, wodurch die Firmen mehr Zeit zur Verfügung gestellt bekommen hätten. Zudem merkt sie an, dass momentan wenige Angebote abgegeben würden. In der Vergangenheit seien sonst deutlich mehr Angebotsabgaben zu verzeichnen.

Ebenso fragt Herr Gossel an, ob auch hiesige Firmen bei der Angebotsauswahl berücksichtigt wurden. Durch Frau Busch-Maaß wird mitgeteilt, dass im Bereich der öffentlichen Ausschreibung das wirtschaftlichste Angebot berücksichtigt werde. Im Bereich der beschränkten Ausschreibung seien jedoch vor allem die hiesigen Angebote von Firmen berücksichtigt worden, um weite Anfahrtswege zu sparen. Nach derzeitigem Stand konnte man dadurch positive Erfahrungen vermerken.

TOP 10 Sachstand Markthalle

Frau Busch-Maaß teilt mit, dass bereits Angebote von Firmen eingeholt worden seien. Zudem seien bereits Vorabstimmungsgespräche mit Herrn Dreier vom Café Extrablatt erfolgt. Eine Auftragsvergabe sei jedoch noch nicht geschehen.

Herr Warmulla erkundigt sich, ob bestimmte Arbeiten in Form von Vertragsvereinbarungen bereits erfolgen könnten. Er merkt dazu an, dass wenn ein Vertrag zwischen dem Café Extrablatt und der Stadt Aurich nicht zustande kommen würde, das bereits investierte Geld verschenkt sei. Dies sei in einem Zeitungsartikel der ON vermittelt worden. Frau Busch-Maaß entgegnet, dass Vorarbeiten bzw. freigegebene Arbeiten ausgeschlossen und somit auch nicht zulässig seien.

TOP 11 Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 350 – Am Pferdemarkt – und 62. Flächennutzungsplanänderung; hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: 23/034

Herr Wento erläutert die Vorlage ausführlich. Er merkt an, dass der Entwurf der zeichnerischen Festsetzung ein Vorentwurf sei und noch Änderungen vorgenommen werden könnten. In diesem Bebauungsplan seien vor allem die Belange der Öffentlichkeit und der Versorger berücksichtigt worden. Im April seien Abstimmungen mit dem Schützenverein geplant.

Herr Gossel merkt an, dass die Grundflächenanzahl auf Höhe der Schießstandfläche für den Neubau 0,4 betrage und erkundigt sich im gleichen Zuge, warum diese so gering sei. Herr Wento erwidert, dass die Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) die Grundflächenanzahl für Sondergebiete vorschreibe. Die Schießstandfläche befindet sich in einem solchen Sondergebiet. Herr Wento merkt an, dass man sich noch mit dem Schützenverein absprechen wolle.

Herr Warmulla vermerkt positiv, dass alle 8 m² ein Baum gepflanzt werden solle. Er fragt an, ob eine fachgerechte Bepflanzung der Bäume möglich sei. Herr Wento erläutert, dass dies nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern des Baugenehmigungsverfahrens sei. Aus der Sicht der Linken sei dieser Vorentwurf städtebaulich in Ordnung und unterstütze die Kernstadt.

Frau Hartmann-Seibt erkundigt sich hinsichtlich der Geschossanzahl des Neubaus, da in dem Entwurf der zeichnerischen Festsetzung eine Firsthöhe von 17,5 m vorgesehen ist. Herr Wento erwidert, dass von den 17,5 m noch das Bodenniveau in Höhe von 6,50 m abzuziehen sei und man somit bei einer Höhe von insgesamt 11 m liegen würde. Frau Hartmann-Seibt äußert ihre Bedenken darin, dass es nicht geschehen dürfe, dass die Außenanlagen des Familienzentrums und die benachbarten Gärten durch ein solch großes Gebäude abgeschnitten werden. Sie verkündet ihre Gedanken in Form eines Antrages auf Festschreibung der Zweigeschossigkeit, der jedoch letztendlich nicht konkret beantragt wird. Auf die Aussagen von Frau Hartmann-Seibt entgegnet Herr Wento, dass ein normales Einfamilienhaus eine Firsthöhe von circa 8 bis 9 m aufweisen würde und somit eine Zweigeschossigkeit im konkreten Sinne nicht möglich sei. Frau Busch-Maaß führt aus, dass jedoch die Möglichkeit über die Errichtung von zwei Vollgeschossen sowie eines Staffelgeschosses bestehe. Dies sei in der Ausrichtung Höhe aber begrenzt. Er überbringt den Vorschlag, dass Bedenken und Anregungen im Rahmen der Auslegung angenommen werden würden. In TOP 11 solle lediglich thematisiert werden, das Verfahren weiterzubringen.

Herr Rokicki erkundigt sich, ob ein zusätzliches Verkehrskonzept aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens geplant sei. Herr Wento sowie einige andere Ausschussmitgliedern bringen an, dass ihnen nach derzeitigem Stand keine negativen Rückmeldungen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens bekannt seien. Ein Verkehrskonzept sei dem Bebauungsplan beigelegt, so Herr Wento. Wenn ein zusätzlicher Bedarf hinsichtlich des Verkehrsaufkommens insbesondere der Fahrradquerung bestehe, sei ein Vertrag mit dem Erschließungsträger zu schließen.

Zum Thema Verkehr äußert Frau Hartmann-Seibt, dass viele Autofahrer aus dem breiten Weg links auf die Von-Jhering-Straße abbiegen. Dies solle nach Ansicht von Herrn Fecht

baulich unterbunden werden. Ebenso bringt er an, dass die Bunting-Gruppe ein Verkehrsleitsystem plane.

Herr Fecht ergänzt zum Thema nicht ausreichender Parkplätze, dass die 150 bis 180 Parkplätze auf dem oberen Parkdeck vorhanden seien.

Herr Hippen stimmt sich im Namen der Kaufmannschaft positiv für das geplante Hotel, da das Hotel Umsatz bringe und die Innenstadt von den Hotelgästen profitiere.

Herr Fecht erbittet das Rederecht für Herrn Dunkmann, Vorsitzenden des Auricher Schützenvereins (ASV).

Der Ausschussvorsitzende Herr Möhlmann erteilt Herrn Dunkmann das Wort.

Herr Dunkmann erklärt, dass die Grundidee für das Obergeschoss ein Bereich für die Bogenschützen sei. In der Findungsphase seien unterschiedliche Statiker beauftragt worden, die durch ihre abweichenden Meinungen den Planungsprozess stetig verändert hätten. Eine Parallelidee sei eine eingeschobene Halle gewesen, welche jedoch die Grundflächenzahl auf 0,7 gesprengt hätte. Aktuell wären allein 0,35 der Grundflächenzahl durch die Verpachtung an Herrn Schomaker vergeben. Er teilt mit, dass der Kader vom deutschen Schützenbund das Vorhaben teilen, den Bereich der elektronischen Anlage des Auricher Schützenvereins fünf bis sechs Mal pro Jahr am Wochenende zu nutzen. Das nächste Dorf mit einer elektronischen Anlage sei Warendorf. Aus diesem Grund stimmt Herr Dunkmann sich dem Hotel positiv gegenüber.

Der Vorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Empfehlungsbeschluss:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 – am Pferdemarkt -,
2. Die Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 350 – am Pferdemarkt – mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung, sowie die Auslegung des Vorentwurfes zur 62.Flächennutzungsplanänderung als Planzeichnung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Abstimmungsergebnis:

12 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme

TOP 12 Anfragen an die Verwaltung

Der TOP 12 „Anfragen an die Verwaltung“ ist doppelt enthalten und ist somit mit dem nachstehenden TOP 14 abgegolten.

TOP 13 Aufstellungsbeschluss - 76. Flächennutzungsplanänderung "Erweiterung Gewerbegebiet Schirum"
Vorlage: 23/031

Aufgrund von Klärungsbedarf seitens des Planers wird TOP 13 verschoben.

TOP 14 Aufstellungsbeschluss - Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 07 "Erweiterung Gewerbegebiet Schirum"
Vorlage: 23/032

Aufgrund von Klärungsbedarf seitens des Planers wird TOP 14 verschoben.

TOP 15 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 16 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende verabschiedet sich von der Öffentlichkeit und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:50 Uhr.