

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**23/115**

Status:

öffentlich

**Kaufvertrag Blücher-Kaserne**

**Beratungsfolge:**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Aurich erwirbt die in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot umrandet dargestellten und dort und im Aufteilungsplan (Anlage 2) mit den Ziffern 1.1 – 1.18 näher bezeichneten Grundstücksteilflächen aus dem Flurstück 34/58 der Flur 19 der Gemarkung Aurich zur Größe von ca. 184.021 m<sup>2</sup> auf dem Gelände der ehem. Blücher-Kaserne.
2. Käufer/in: siehe Angaben in Anlage 4.
3. Der Kaufpreis beträgt ca. 1.337.752,00 Euro.
4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

**Sachverhalt:**

Die Stadt Aurich beabsichtigt, weitere Flächen der ehemaligen Blücher-Kaserne zu erwerben; die beschlussgegenständlichen Grundstücksteilflächen aus dem Flurstück 34/58 der Flur 19 der Gemarkung Aurich – nachstehend auch als „Investoren-Flächen“ bezeichnet, sind ersichtlich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan – dort rot umrandet dargestellt – und dem als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsplan, in beiden Plänen sind diese Grundstücksteilflächen jeweils bezeichnet mit den Ziffern 1.1 bis 1.18.

Bereits im Dezember 2022 hat die Stadt in diesem Bereich Flächen von der BlmA gekauft. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die unbebaute Freifläche im Süden, die Fläche für die geplante Regenrückhaltung im Nord-Osten des Plangebietes sowie den angrenzenden Sportbereich; die bereits erworbenen Flächen sind im anliegenden Lageplan und im anliegenden Aufteilungsplan jeweils mit Ziffer 3.1 bis 3.3 bezeichnet.

Ursprünglich war beabsichtigt, dass die beschlussgegenständlichen Flächen durch einen Investor von der BlmA erworben werden sollten. Der Investor hatte sich in 2019 an einem Ausschreibungsverfahren des Bundes beteiligt. Die Stadt hatte hinsichtlich der beschlussgegenständlichen Flächen auf ihr Erstzugriffsrecht unter der Voraussetzung verzichtet, dass mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird; der Verkauf über diese Flächen sollte zwischen dem Investor und der BlmA direkt getätigt werden.

Mit dem Investor war vereinbart, dass er nach dem Kauf der beschlussgegenständlichen Flächen die Erschließungsflächen, d.h. die Flächen für Straßen, Regenrückhaltung und Grünzüge - in den Anlagen 1 und 2 jeweils mit den Ziffern 1.1 bis 1.3 bezeichnet -, unentgeltlich und kostenfrei der Stadt Aurich überträgt.

Nach mehreren Verhandlungsgesprächen zwischen den Vertragsparteien - BlmA-Investor und Stadt-Investor - gab es am 31.05.2023 ein gemeinsames Gespräch zwischen allen Beteiligten. Im Hinblick auf die rechtliche Komplexität im Dreiecksverhältnis BlmA, Investor und Stadt wurde ein neues Vorgehen vereinbart, um das Verfahren der voneinander abhängigen Verträge zu beschleunigen und zu vereinfachen.

Es wurde einvernehmlich vereinbart, dass nun zeitnah die Stadt Aurich die „Investoren-Flächen“ von der BlmA erwirbt und die Flächen dann – mit Ausnahme der oben aufgeführten Erschließungsflächen, Regenrückhaltung und Grünzüge – an den Investor weiterverkauft.

Vorteil hierbei ist, dass die Vertragspartner des Kaufvertrages wie auch des städtebaulichen Vertrages identisch sind und die Regelungen dann inhaltlich und zeitlich einfacher zu regeln sind.

Der direkte Erwerb der Fläche durch die Stadt Aurich hat den weiteren Vorteil, dass für den Ankauf der Flächen die für dieses Jahr bewilligten Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden können. Die Refinanzierung dieser Ausgaben kann dann zu einem Zeitpunkt erfolgen, wenn die Fördermittel bereits verausgabt sind.

Generell sind ansonsten Einnahmen (wie Zahlungen oder Ablösebeiträge) vor den Fördermitteln zu verausgaben.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel ist ferner, dass der Zugriff auf Flächen, auf denen die Stadt investiert, gesichert ist. Die Stadt Aurich muss im Hinblick auf den Fördermittelverfall im Sommer mit der Ausschreibung von Erschließungsarbeiten im nord-westlichen Teil des Kasernengeländes beginnen; die Investition von ca. 6,5 Millionen Euro für die Erschließung darf jedoch nicht auf Flächen erfolgen, die der Stadt nicht gehören. Die rechtzeitige Übertragung der benötigten Erschließungsflächen vom Investor auf die Stadt Aurich wäre bei einem Verkauf der Flächen an den Investoren und die nachfolgende Übertragung an die Stadt Aurich nicht sichergestellt.

Ausgenommen vom Ankauf sind u.a. die Gebäude des Bundes im Nord-Westen. Diese werden weiterhin auf unbestimmte Zeit durch den Bund genutzt. Hierbei handelt es sich um die Gebäude Nr. 21 (Kreiswehrrersatzamt) und Nr. 22 (ehemalige Offiziersheim) – in den Anlagen 1 und 2 mit der Ziffer 4.2 bezeichnet -.

Das Gebäude 22 ist unbefristet an den Landkreis Aurich zum Zwecke der Unterbringung von Flüchtlingen vermietet.

Weiterhin verbleibt beim Bund die Fläche östlich des Sportplatzes. Hier soll ein Verwaltungsgebäude des Bundesverwaltungsamtes für ca. 400 Mitarbeiter entstehen – in den Anlagen 1 und 2 mit den Ziffern 4.1 und 6 bezeichnet -.

Das Gebäude 13 (ehemaliges Wirtschaftsgebäude) – in den Anlagen 1 und 2 mit der Ziffer 2 bezeichnet - verbleibt ebenfalls vorerst im Eigentum der BlmA. Hierfür hatte ein zweiter Investor sein Interesse bekundet. Die Verhandlungen mit dem zweiten Investor hat die BlmA zunächst zurückgestellt, bis der Hauptteil des Kasernengeländes vermarktet ist.

Das Thema „Flüchtlingsunterbringung“ durch den Landkreis in den Gebäuden der Division und den H-Gebäuden Nr. 12 und 11 macht es erforderlich, dass die gebäudespezifisch vereinbarten Nutzungszeiten bei den Vereinbarungen im Kaufvertrag (Besitzübergabe etc.) entsprechend Berücksichtigung finden. Der Besitz geht erst nach Rückgabe durch den Landkreis auf die Stadt Aurich bzw. den Investor über. Die Übergabe des Gebäudes Nr. 11 erfolgt demnach spätestens am 01.01.2030, die Übergabe des Gebäudes Nr. 12 spätestens am 01.01.2027 und die Übergabe des Divisionsgebäudes Nr. 14 spätestens am 01.01.2025.

Die vorstehend näher bezeichneten Gebäude sind aus dem als Anlage 3 beigefügte Gebäudeplan ersichtlich.

Einer gesonderten vertraglichen Regelung bedarf die noch zu ermittelnde Wertsteigerung, die sich hinsichtlich der Gebäude in Folge der Sanierung im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung durch den Bund/Landkreis ergeben hat bzw. ergibt. Die Stadt wird Erstattungen an den Bund insoweit vertraglich ausschließen. Es muss jedoch vertraglich sichergestellt werden, dass der Käufer/Investor, der von der Stadt erwirbt, die Wertsteigerung ausgleicht. Die BlmA wird hierzu einen vertraglichen Formulierungsvorschlag erarbeiten.

Dem Kaufvertrag wird das Kaufpreisangebot, das im Zuge der Ausschreibung durch den Investor abgegeben wurde, als Anlage beigefügt. Der Gesamtpreis beläuft sich auf ca. 1.337.752,00 Millionen Euro. Neu berechnet wird aktuell noch der Wert der Heizzentrale, da sie seit Angebotsabgabe Schäden erlitten hat, die sich ggfs. preismindernd auswirken können.

Dem Investor wurde zugesichert, dass das von ihm abgegebene Kaufpreisangebot für die nachfolgende Kaufvertragsgestaltung zwischen Stadt und ihm weiterhin Bestand hat.

Klärungsbedarf besteht weiterhin noch im Hinblick auf das Thema „Energieversorgung“. Insbesondere bei den vermieteten Gebäuden müssen sichergestellt sein, dass diese für die Gesamtdauer der Nutzung vollumfänglich versorgt sind. Auch hierzu müssen noch eindeutige Regelungen getroffen werden, insbesondere für den Fall, dass es zu Problemen im Zuge der zukünftig anstehenden Bauarbeiten kommt.

Im Wesentlichen werden die Vertragsvereinbarungen, die im Kaufvertrag im Dezember 2022 verhandelt wurden, wieder Inhalt des neuen Kaufvertrages sein.

Nach Erwerb sollen unmittelbar Vertragsgespräche zur Weiterveräußerung mit dem bisher bekannten Investor aufgenommen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Grunderwerb entstehen Kosten (Kaufpreis) in Höhe von 1.337.752,00 Euro.

Hierzu kommen Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) in Höhe von ca. 80.000,00 €.

Haushaltsmittel stehen bei der Investition I.2106.001 zur Verfügung.

Der Kaufpreis wird zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln sowie dem Eigenanteil der Stadt Aurich finanziert.

Durch den Weiterverkauf eines Teils der Flächen zu den gleichen Konditionen an den Investor kann der beschlussgegenständlich Flächenerwerb teilweise – d. h. in Bezug auf die weiter zu veräußernden Flächen – mit Ausnahme der Grunderwerbskosten - als „durchlaufender Posten“ im Haushalt der Stadt Aurich angesehen werden.

**Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Diese Beschlussvorlage hat das Zertifikat „Familiengerechte Kommune“ betreffend keine Auswirkungen.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Diese Beschlussvorlage hat den Klimaschutz betreffend keine Auswirkungen.

**Anlagen:**

1. Lageplan mit der Darstellung der Veräußerungsflächen,
2. Aufteilungsplan
3. Gebäudeplan
4. Daten des Käufers.

Im Auftrage

gez. Rothe