

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
24/076

Status:

öffentlich

Sanierung Historische Altstadt; hier: Aktualisierung des Abschlusskonzeptes mit der zweiten Fortschreibung des Durchführungskonzeptes der Rahmenplanung mit Beschluss über die Umsetzung der Maßnahmen

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Das Abschlusskonzept mit der zweiten Fortschreibung/ Änderung des Durchführungskonzeptes der Rahmenplanung, sowie
2. die Umsetzung der im Abschlusskonzept benannten Maßnahmen – vorbehaltlich der mittelfristigen Finanzplanung – und
3. die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2024

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Aurich hat am 20.09.2018 das Abschlusskonzept einschließlich der Änderung des Durchführungskonzeptes und die Umsetzung der im Abschlusskonzept benannten Maßnahmen zur Stadtsanierung beschlossen (vgl. Vorlagen-Nr. 18/168).

Zusätzlich wurde das Sanierungsgebiet im Jahr 2020 in das neue Förderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ überführt (vgl. Vorlagen-Nr. 19/235).

Das gesamte Sanierungsgebiet mit den noch ausstehenden Maßnahmen wurde in das neue Förderprogramm überführt. Zwei zusätzliche Maßnahmen wurden aufgenommen, dies waren die Einrichtung des Miraculum (2.Bauabschnitt) in den Gebäuden am östlichen Ende der Osterstraße und der Umbau des ZOBs im Bereich der Kleinen Mühlenwallstraße.

Die Baumaßnahme Miraculum wurde im Anschluss auch mit dem 2.BA in das Förderprogramm „Soziale Integration“ aufgenommen und ist somit nicht länger im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgeführt.

Bei den noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen wurde die Umsetzbarkeit bzw. Machbarkeit bis 2030 nochmals kritisch hinterfragt. Das Abschlusskonzept zur „Altstadtsanierung Historische Altstadt“ mit dem Durchführungskonzept der Rahmenplanung, der Maßnahmen- und Projektliste und der Erläuterung wurde in Teilen geändert und fortgeschrieben.

Eine wesentliche Sanierungsmaßnahme, die nicht länger in dem Sanierungszeitraum umgesetzt werden soll, ist u.a. der Umbau des ZOB-Bereiches an der Kleinen Mühlenwallstraße (5.0). In den Vorbereitenden Untersuchungen war die Maßnahme nicht enthalten, aber die Stadt Aurich hatte die Umgestaltung des ZOBs als Fördermaßnahme in der Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgeführt. Da aber jetzt erst mit den Planungen für eine ZOB-Verlagerung begonnen wird, ist eine Umsetzung dieser Maßnahme bis 2030 nicht realistisch und wird als Sanierungsmaßnahme gestrichen.

Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ist auch der 3.Bauabschnitt im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 310 „östlich Wallstraße“ (2.6) zu sehen. Eine Umsetzung von Maßnahmen kann erst erfolgen, wenn auf die vorhandenen, öffentlichen Stellplätze westlich der Großen-Mühlenwallstraße verzichtet werden kann. Eine weitere gestrichene Maßnahme betrifft die Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Burgstraße bis zum Georgswall mit flankierenden Maßnahmen im Bereich der Grünflächen und des Grabens (unter 4.2). Zur Umsetzung der Maßnahme wären noch umfangreiche Abstimmungen mit dem Land u.a. mit dem Ziel eines Flächentausches bzw. Flächenerwerbes erforderlich. Aus Zeitgründen soll vorerst auf eine Umsetzung verzichtet werden. Diese Maßnahme soll ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgt werden. Zudem soll auf die Maßnahme Umgestaltung der Hafestraße verzichtet werden. Die Hafestraße ist nicht akut sanierungsbedürftig. Diese Streichung erfolgt insbesondere um den Kosteneigenanteil der Stadt zu minimieren, aber auch aufgrund der hohen Auslastung des Fachdienstes Tiefbau.

Weitere Änderungen sind den Anlagen zu entnehmen.

Auch mit dieser Fortschreibung werden die zentralen städtebaulichen und strukturellen Mängel im Sanierungsgebiet behoben. Hierzu gehören die Neuordnung in den Stadtquartieren, genauso wie die Umgestaltung von Freiflächen und Erschließungsanlagen in wesentlichen Teilen der Altstadt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 16.05.2022 wurde entsprechend angepasst und fortgeschrieben. Diese Änderungen werden dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems noch zur Zustimmung vorgelegt.

Die Beschlussfassung zu dieser Vorlage soll durch den Rat erst erfolgen, wenn die Zustimmung des Landes vorliegt.

Ausgleichsbeträge für Bodenwertsteigerungen

Zu diesem Thema wurde eine Informationsvorlage (siehe Vorlagen Nr. 21/043) in dem Jahr 2021 im Fachausschuss zur Kenntnis gegeben.

Die Ausgleichsbeträge werden in den Stadtquartieren erhoben, in denen keine Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Die sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge können aktuell für die Grundstückseigentümer*Innen ermittelt werden, deren Grundstücke in Bereichen der Altstadt liegen, in denen die Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt und abgeschlossen, bzw. die Planungen soweit fortgeschritten sind, dass die sanierungsbedingten Endwerte hinreichend ermittelt werden können.

Die Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Ausgleichszahlungen ist die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich (GAG) des LGLN Aurich. Diese Bodenwerte liegen für das Jahr 2019 vor und müssen aktualisiert werden. Bis diese Aktualisierung vorliegt, sind die sanierungsbedingten Endwerte im Einzelfall festzustellen.

Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen sind vorrangig durch die Stadt - vor dem Einsatz von Städtebaufördermitteln – für Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einzusetzen. Da die Stadt Aurich noch über Fördermittel verfügt, sollen erst in den nächsten Jahren die Ablösebeiträge erhoben werden.

Auf Antragstellung einzelner Grundstückseigentümer*Innen können aber vorzeitige Ablösevereinbarungen geschlossen werden. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, können die neuen Bodenendwerte dann im Einzelfall für die betroffenen Grundstücke ermittelt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind im Haushaltsplan 2024 im Teilergebnishaushalt und Investitionen „Produkt 511-020 Altstadtsanierung und –entwicklung“ abgebildet und werden für die Laufzeit der Sanierung entsprechend der Umsetzung der Maßnahmen fortgeschrieben.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Maßnahmen in der Stadtsanierung führen zu Investitionen in der Kernstadt. Eine funktionierende Kernstadt dient u.a. der familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch Investitionen sind Auswirkungen auf das Klima unvermeidlich. Durch die Modernisierung von Gebäuden und teils Neubauten in der Altstadt werden auf Grund der Wärmeschutzverordnung jedoch Auswirkungen durch den Betrieb der Gebäude minimiert.

Anlagen:

- Aktualisierung des Abschlusskonzeptes/ Zweite Fortschreibung des Durchführungskonzeptes der Rahmenplanung
- Abschlusskonzept Rahmenplan: Durchführungskonzept bis 2030
- Maßnahmen- und Projektliste Sanierung "Historische Altstadt"- Abschlusskonzept 2030
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 2024
- Vergleich KoFi 2022 mit der Überarbeitung in 2024

gez. Feddermann