

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
17/089

Status:

öffentlich

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Blücher-Kaserne Aurich"

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	09.05.2017	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich	20.06.2017	Beschluss	öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung / des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ermittelte Gesamtvolumen der Maßnahme liegt gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht bei 8.090.000 €.

Der Eigenanteil der Stadt Aurich zur Gegenfinanzierung der Fördermittel von Bund und Land liegt bei ca. 2,7 Mio. €. Es wird von einer Umsetzung innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren ausgegangen.

Eine Übersicht über die zu erwartenden, derzeit abschätzbaren Kosten der jeweiligen Maßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der vorbereitenden Untersuchungen enthalten (s. Anlage).

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Blücher-Kaserne Aurich“ gem. § 142 BauGB wird beschlossen. Die beiliegende Abgrenzung des Geltungsbereiches ist Bestandteil der Satzung. Die Durchführung der Sanierung ist innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren abzuschließen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile des Beschlusses.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 06.06.2013 die Durchführung von

vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich der ehemaligen Blücher-Kaserne beschlossen (s. Vorlagen-Nr. 13/056). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden am 28.05.2015 durch den Rat der Stadt Aurich zustimmend zur Kenntnis genommen (s. Vorlagen-Nr. 15/062). Daraufhin wurde der Antrag zur Aufnahme der Liegenschaft der ehemaligen Blücher-Kaserne in die Städtebauförderung „Programmkomponente Stadtumbau West“ gestellt.

Gemäß der Pressemitteilung des Niedersächsischen Sozialministeriums wurde die Blücher-Kaserne in die Städtebauförderung aufgenommen und erhält im Programmjahr 2017 erstmalig Fördermittel zur Sanierung der Blücher-Kaserne.

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist die räumliche Festlegung eines Fördergebietes. Dies kann entweder als Stadtumbaugebiet (nach § 171b BauGB) gegebenenfalls mit Sicherungssatzung oder als Sanierungsgebiet (nach § 142 BauGB) erfolgen.

Vorteile des Stadtumbaugebietes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Funktionsverluste im Gebiet sind ausreichend für die förmliche Festlegung, städtebauliche Missstände müssen nicht zwingend vorliegen.
- Die Gemeinde kann im Sinne des § 14 BauGB für das Gebiet eine Veränderungssperre beschließen.
- Einfache Verfahrensabwicklung.

Vorteile des Sanierungsgebietes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nur im Sanierungsgebiet greifen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften.
- Es können Ausgleichsbeiträge erhoben werden.
- Im Sanierungsgebiet besteht die präventive Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen.
- Es besteht die Möglichkeit Miet- und Pachtverträge amtlich zu beenden.
- Gutachterliche Festlegung von Anfangs- und Endwerten von Grundstücken im Rahmen der Sanierung.
- Eigentümer können erhöhte steuerliche Abschreibungen für Investitionen wahrnehmen.

Gemeinsamkeiten von Stadtumbaugebieten und Sanierungsgebieten:

- Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Klärung der tatsächlichen Situation unter Beteiligung aller betroffenen Akteure, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Schriftliche Festlegung der beabsichtigten Maßnahmen unter Berücksichtigung der aufgestellten Ziele und Zwecke im Sinne des Stadtumbaus.
- Beschluss der Gemeinde über die Gesamtmaßnahme.
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen beim Innenausbau der Gebäude.

Aufgrund der durch die Entwicklung der Blücher-Kaserne zu erwartenden Wertzuwächse der Grundstücke wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren angeraten. Dies ermöglicht die Abschöpfung von Ausgleichsbeiträgen und ermöglicht den Eigentümern erhöhte steuerliche Abschreibungen ihrer Investitionen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes schließt den Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Investoren jedoch nicht aus.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB ist die Voraussetzung dafür, dass die bereit gestellten Fördermittel für die Durchführung von Maßnahmen eingesetzt

werden können.

Vorbereitende Untersuchungen

In den vorbereitenden Untersuchungen ist die Notwendigkeit der Sanierung dargelegt worden, um die Liegenschaft der Blücher-Kaserne einer zivilen Nutzung zuzuführen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist demnach das Vorliegen von städtebaulichen Missständen im betreffenden Bereich. Die Beseitigung von städtebaulichen und baulichen Missständen liegt aufgrund der strukturellen Funktionsverluste der Liegenschaft und der in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Potenziale zur Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Kaserne im besonderen öffentlichen Interesse. Das Erneuerungskonzept bzw. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept gehen davon aus, dass Teile der Erneuerung rentierlich sind und nicht öffentlich gefördert werden. Als unrentierliche Maßnahmen zeigen vorgenannte Konzepte öffentliche Maßnahmen sowie Maßnahmen Privater auf, die mit Hilfe der Förderung umgesetzt werden können. Ohne entsprechende Förderung können die dargestellten Missstände nicht behoben werden, die Städtebauförderung ist daher zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Substanz- und Funktionsschwächen.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von 46,4 ha und umfasst das ehemalige Kasernengelände sowie angrenzende Teilflächen. Neben dem durch einen Zaun abgegrenzten Bereich der Kaserne und der vorgelagerten Standortverwaltung sind weitere im Eingangsbereich der Skagerrakstraße liegende Grundstücke, ein Teilbereich des nördlich angrenzenden Waldgebietes „Forst Sandhorst“ sowie bebaute Grundstücke östlich des Ligusterweges in den Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen einbezogen worden. Die vorbereitenden Untersuchungen haben im Ergebnis gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Auf die detaillierte Darstellung im Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wird an dieser Stelle verwiesen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind gem. § 139 Baugesetzbuch die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Bürger wurden frühzeitig über einen umfassenden Beteiligungsprozess über die geplante Sanierung und die Nachnutzung des Geländes informiert. Hierzu ist ein eigener Arbeitskreis eingerichtet worden, dessen Arbeitsprozess durch die NLG gesteuert und beraten wurde.

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 28.05.2015 die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ziele der Sanierung

Prioritäres Ziel der Sanierung ist die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche und die Zuführung der Liegenschaft in eine zivile Nutzung. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage soll dem Bedarf an zentrumsnahe Wohnen entsprechen.

Des Weiteren sollen die seit vielen Jahren von Vereinen aus dem Stadtgebiet genutzten Sportanlagen künftig gesichert werden. Die Stadt hat bereits in den letzten Jahren Teile der Ausstattung wie beispielsweise die Flutlichtanlage u.a. finanziert.

Des Weiteren sollen die prägnanten vorhandenen Grünstrukturen in ihrer Struktur und Naherholungsfunktion erhalten und verbessert werden. Insbesondere die Baumallee entlang der Skagerrakstraße, die Bestandteil des Denkmalensembles ist, stellt ein prägnantes Alleinstellungsmerkmal dar, welches nachhaltig gesichert werden soll.

Erneuerungskonzept

Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses ist ein Nutzungskonzept erarbeitet worden. Für die Liegenschaft der Blücher-Kaserne wurden unterschiedliche Lösungen für eine Nachnutzung erarbeitet. Insbesondere ist Wohnnutzung in erheblichen Umfang vorgesehen. Sowohl die vorhandenen Gebäude oder auch Teile der Gebäude sowie Neubauten können für diese Zwecke genutzt werden.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit im zentral gelegenen Divisionsgebäude Nutzungen zu Verwaltungs- oder Dienstleistungszwecken unterzubringen. Das Bestandsgebäude wie beispielsweise das Offiziers- und Unteroffiziersheim können für soziale, kulturelle oder gastronomische Zwecke genutzt oder der Freizeitnutzung zur Verfügung gestellt werden. Die im östlichen Teil der Liegenschaft gelegenen Sportanlagen sollen den im Stadtgebiet aktiven Vereinen auch in Zukunft zur Verfügung gestellt werden. Für die am östlichen Ortsrand gelegenen Hallen und Werkstattflächen sind gewerbliche Nutzungen angedacht.

Hinsichtlich der Erschließung sind unterschiedliche Varianten erarbeitet worden. Grundsätzlich soll die Verkehrsanbindung im Westen über die Skagerrakstraße und im Süd-Osten über Anschlusspunkte an den Hoheberger Weg erfolgen. Die gewerblichen Flächen und Sportflächen sind hierbei gegebenenfalls separat von der Wohnbebauung im Westen erschlossen. Die bestehende Grünfläche zwischen dem Divisionsgebäude und den gegenüberliegenden H-Gebäuden soll vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Aus diesem Grund soll eine Erschließung an den Außenseiten der Gebäude hergestellt werden.

Im Rahmen eines ersten städtebaulichen Konzeptes wird die Struktur der prägnanten Bestandsgebäude – insbesondere der H-Gebäude und des Divisionsgebäudes – erhalten. Das städtebauliche Konzept schlägt für einige Gebäude einen Komplettabriss vor. Für diesen ist eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgrund des Ensembleschutzes erforderlich. Geplante Neubauten orientieren sich in ihrer Art und Struktur ebenfalls am Bestand um die Charakteristik des Gebietes weitestgehend zu erhalten. Für die bisher unbebauten Flächen im südlichen Teil der Liegenschaft ist die Entwicklung von Bauflächen in aufgelockerter Bauweise vorgesehen.

Maßnahmenkonzept

Vorbereitende Maßnahmen:

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung sind gegebenenfalls Planungswettbewerbe durchzuführen um detaillierte Rahmenplanungen und weitere städtebauliche Konzepte für die Blücher-Kaserne zu entwickeln. Des Weiteren muss im Rahmen der Bauleitplanung formelles Planungsrecht geschaffen werden. Hierzu werden eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eventuell mehrerer Bebauungspläne erforderlich. Des Weiteren ist zur künftigen Abwicklung die Entscheidung zu treffen einen externen Sanierungsträger, der als Treuhänder fungiert, oder einen Sanierungsbetreuer, der nicht die Kompetenzen eines Treuhänders innehat, zu beauftragen.

Ordnungsmaßnahmen:

Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen ist der Erwerb von Grundstücken erforderlich. Insbesondere wird der Erwerb der Sportanlage, der zentralen öffentlichen Grünflächen sowie gegebenenfalls weiterer Grundstücke priorisiert. Des Weiteren müssen Erschließungsanlagen im Kernbereich (Straßen, Grünflächen, Parkplatzflächen) hergestellt werden. Nicht zu erhaltende Gebäude sind, sofern ihr Erhalt nicht wirtschaftlich ist, abzureißen und Flächen, die für eine Neubebauung vorgesehen werden, müssen freigelegt werden. Bei Modernisierungsmaßnahmen ist die Unrentierlichkeit der Maßnahmen nachzuweisen. Für die

Bewilligung der Bezuschussung sind Entscheidungen im Einzelfall zu treffen.

Baumaßnahmen:

Im Hinblick auf gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sind Gebäude nachhaltig und ressourcenschonend zu modernisieren. Des Weiteren werden Modernisierungsmaßnahmen aus klimatischen Gesichtspunkten zur CO²-Reduzierung durchgeführt.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der vorab beschriebene Handlungsbedarf im baulichen und städtebaulichen Bereich macht deutlich, dass insbesondere im Bereich des prägnanten Denkmalensembles mit der Gebäudestruktur und der zentralen Grünfläche, dem Bereich der Sportanlage und dem östlichen Bereich der ehemaligen Werkstatthallen Gegenstand des Maßnahmenkonzepts sind.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes entsprechend des beiliegenden Plans umfasst eine Fläche von 30,7 ha. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist derzeit nicht möglich, da das gesamte Gelände aus einem Flurstück besteht. Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist so gewählt, dass die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den denkmalgeschützten Gebäuden durchgeführt werden können. Ferner ist geplant die Grünfläche mit der Baumallee, die Teil des Denkmalensembles ist, seitens der Stadt zu erwerben um den besonderen Eingangsscharakter nachhaltig zu sichern. Auch die Fläche des Kindergartens wurde bewusst in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes einbezogen. Bei der Festlegung des Sanierungsgebietes wurde berücksichtigt, dass neben den sanierungsbedürftigen Gebäuden auch Grundstücksflächen einbezogen wurden, die durch die geplanten neuen Erschließungsstraßen erschlossen werden. Von der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde lediglich eine südliche Teilfläche ausgespart, die ohne Städtebauförderungsmittel entwickelt werden kann. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die drei östlichen H-Gebäude, die sich in einem baulich sehr schlechten Zustand befinden, abgerissen werden und der Abriss im Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung nördlich des Hoheberger Wegs refinanziert wird.

Sanierungsverfahren und rechtliche Folgen

Die Stadt hat in der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zu prüfen und zu entscheiden, welches Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll.

Im umfassenden Verfahren sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. der §§ 152 ff. BauGB respektive des dritten Abschnitts anzuwenden. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften beinhalten die Bemessung von Ausgleichsbeiträgen für die Wertsteigerungen, die die Grundstücke im Rahmen der Sanierung erfahren. Dies ist im vereinfachten Verfahren nicht der Fall.

In einem vereinfachten Verfahren könnte stattdessen auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch entsprechende vertragliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag eine Refinanzierung von Aufwendungen erfolgen. Dies würde jedoch die Umsetzung der Sanierung möglicherweise erschweren. Durch die Festlegung eines sanierungsbedingten Wertzuwachses würde für Investoren eine klare Rahmenbedingung auch in einem relativ frühen Stadium der Sanierung geschaffen werden können.

Aus diesen Gründen ist das umfassende Verfahren anzuwenden. Durch die Ausgleichsbeiträge sollen die durch die Sanierung bewirkten Wertsteigerungen der Grundstücke abgeschöpft werden. Ausgleichsbeitragszahlungen werden in Sanierungsgebieten ausschließlich für Grundstücke erhoben, die tatsächlich sanierungsbedingte Wertsteigerungen erfahren haben.

Diese ist durch den Gutachterausschuss rechtssicher zu bestimmen.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besitzt die Stadt Aurich gem. § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht. Nach § 144 BauGB bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge einer Genehmigung der Stadt. Hierbei darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Sanierung durch das Vorhaben erschwert würde bzw. ebendieses den Vorgaben und Zielen der Sanierung widersprechen würde. Im Grundbuch ist ein entsprechender Vermerk erforderlich. Dieser weist auf die Sanierung hin und hat keinen belastenden Charakter.

Zeitraum der Sanierung

In der Sanierungssatzung ist gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 die Frist durch Beschluss festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll die Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten. Kann die Sanierung in vorgegebener Frist nicht durchgeführt werden, besteht die Möglichkeit die Frist durch Beschluss zu verlängern. In den vorbereitenden Untersuchungen zur Entwicklung der Blücher-Kaserne wird von einem Zeitraum von acht Jahren ausgegangen, indem die Sanierungsmaßnahmen umzusetzen sind. Auch im Antrag auf Aufnahme der ehemaligen Blücher-Kaserne in die Städtebauförderung wird der kürzere Zeitraum von acht Jahren als realistisch eingeschätzt. Insbesondere ist aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudesubstanz und des aktuellen Leerstandes der Gebäude akuter Handlungsbedarf gegeben, der eine zeitnahe Entwicklung erfordert. Aus diesen Gründen soll die Sanierung durch Beschluss auf die Durchführungsfrist von acht Jahren beschränkt werden.

Anlagen:

- Entwurf der Sanierungssatzung
- Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
- Maßnahmen- und Kostenübersicht

gez. Windhorst