

## **Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**17/148**

Status:

öffentlich

### **Bezahlbarer Wohnraum Projekt Norder Straße 6-8**

#### **Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadt- und Dorfentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus		Empfehlung	öffentlich	
2.	Sanierungsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Investitionsmaßnahme stehen im Haushalt 2017 des Nettoregiebetriebes Liegenschafts- und Gebäudemanagement unter der Investition Nr. INV-16-101 Bezahlbarer Wohnraum, Quartier Norderstraße 1 Mio. € für das HHJ 2017 und weitere 1 Mio. € im Finanzplanjahr 2018 zur Verfügung. Im Haushaltsjahr 2017 besteht eine Verpflichtungsermächtigung zu Lasten des Haushaltsjahres 2018 in Höhe von 1 Mio. €. Da für die Finanzierung der Investitionsmaßnahme insgesamt jedoch Gesamtkosten von 2.500.000,- € anfallen, ist zur haushaltsrechtlichen Gesamtfinanzierung die Genehmigung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung von weiteren 500.000,- € zu Lasten des HHJahres 2018 erforderlich.

Ferner müssen im Rahmen der Haushaltsberatungen des kommenden Haushaltes 2018 Haushaltsmittel bei dieser Maßnahme zusätzlich für das Haushaltsjahr 2018 in Höhe von 500.000,- € bereitgestellt werden. Nach der derzeitigen Haushaltslage wird dies nur über eine Erhöhung des Kreditvolumens oder durch Einsparung im Rahmen der Gesamtdeckung bei anderen geplanten Investitionen möglich sein.

Es werden durch die Umsetzung dieser Maßnahme Mieteinnahmen erzielt.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die von den Architekturbüros 3-ing und Ulpts, beide aus Aurich, erarbeiteten Planungsentwürfe sollen umgesetzt werden. Hierbei sollen beide vorhandenen Gebäude, Norder Straße 6 + 8 durch Neubauten ersetzt werden.

2. Eine Teilfläche des Gebäudes Norder Straße 8 wird einschl. der Grundstücksanteile an Herrn Matthias Kreysing, Wuppertal, veräußert
3. Hinsichtlich der sich auf dem Grundstück Norder Straße 10 befindlichen Lohne und den sich anschließenden Parkflächen ist eine vertragliche Regelung zur öffentlichen Nutzung der Lohne und Nutzung der Lohne für Bewohner der Wohnungen Norder Straße 8 mit Herrn Matthias Kreysing zu vereinbaren.
4. Gleichzeitig wird eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bei Investition Nr. INV-16-101 Bezahlbarer Wohnraum, Quartier Norderstraße für das Haushaltsjahr 2017 in Höhe von 500.000,- € (VE gesamt = 1,5 Mio. €) zu Lasten des Haushaltsjahres 2018 genehmigt.

### **Sachverhalt:**

Für das Quartier "Norder Straße" ist die Bebauung der Grundstücke Norder Straße 6 – 8 für Mietwohnungen durch die Stadt Aurich vorgesehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Stadt- und Dorfentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus am 08.06.2017 wurde das Konzept Sport 2000 durch den Eigentümer des Gebäudes Norder Straße 10, Herrn Kreysing gemeinsam mit dem Geschäftsführer Herrn Kinolli und dem Mitgesellschafter, Herrn Müller-Dunkmann vorgestellt. Bei der Umsetzung dieses Konzeptes wird eine Einzelhandelsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> entstehen. Hierbei ist es erforderlich, dass Teilflächen der Grundstücke Norder Straße 6-8 in die Planungen mit einbezogen werden.

Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, die Planungen entsprechend der vorgestellten Variante 2 fortzuführen. Diese sieht den Abriss und Neubau des Gebäudes Norder Straße 8 vor. Für das Gebäude Norder Straße 6 werden abweichend die Alternativen Neubau und Sanierung gegenübergestellt, sofern sich im Zuge eines Umbaus die Geschäftsflächen im Erdgeschoss ebenerdig und barrierefrei gestalten lassen.

Zwischenzeitlich haben weitere Planungsgespräche stattgefunden. Das Ergebnis ist in den anliegenden Unterlagen dargestellt.

Auf den Grundstücken Norder Straße 6-8 können nach der Planung insgesamt 11 Mietwohnungen errichtet werden. Diese haben Grundflächen von 50 – 75 m<sup>2</sup>. Im hinteren Gebäude wurden zwei Wohnungen barrierefrei geplant. Die übrigen vier Wohnungen im hinteren Gebäude können über eine Aufzugsanlage erreicht werden.

Dem Investor wird für die Gestaltung seiner Ladenfläche Sport 2000 eine ebenerdige Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Die Räumlichkeiten werden als sog. "veredelter" Rohbau übergeben. Der Investor erwirbt diese Flächen. Es erfolgt eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Somit erwirbt der Investor Sondereigentum für die Ladenflächen und gemeinschaftliches Eigentum an der Grundstücksfläche. Der Wert ergibt sich aus der getätigten Investition in das Gebäude und die anteiligen Grundstückswerte gemäß Bodenrichtwert.

Die Stadt Aurich errichtet die Gebäude und übergibt die Teilfläche dann nach Fertigstellung des vertraglich festgelegten Zustandes als "veredelter" Rohbau an den Investor. Hierdurch wird erreicht, dass die Ladenfläche als eine durchgehende Fläche betrieben werden kann und nicht durch Brandschutzwände abgeschlossen werden muss.

Hinsichtlich des Erhalts des Gebäudes Norder Straße 6 hat das Architekturbüro 3-ing eine umfassende Gebäudeerfassung mit Ermittlung der Kosten sowohl bei Erhalt der Außenfassade als auch Neubau des Gebäudes vorgenommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Neubau mit Rückbau des vorhandenen Gebäudes insgesamt Kosten in Höhe von 859.000,-- € verursachen wird. Bei einer Sanierung des Gebäudes wurden Kosten in Höhe von 882.000,-- € ermittelt.

Es ist bei der Betrachtung der Kosten folgendes zu beachten.

Bei der Variante Neubau erhält die Stadt Aurich ein Gebäude nach neuestem technischen Stand, welches für die kommenden Jahre besonders bei der baulichen Unterhaltung erheblich kostengünstiger betrieben werden kann und auch für die Bewohner hinsichtlich der Wohnqualität erhebliche Vorteile bietet.

Bei Sanierung mit Erhalt der Außenhülle und Decken-/Dachkonstruktion ergeben sich folgende zu berücksichtigende Nachteile:

1. Raumaufteilung der Mietwohnungen können nicht optimiert werden, so dass Wohnungsgrößen nicht den Förderbedingungen entsprechen
2. Schallschutz zwischen den Geschossen lässt sich nicht optimieren, da Deckenkonstruktionen in Mauerwerk einbinden und keine nachträglichen Massen in die Balkenlagen eingebracht werden können ( statische Vorgaben )
3. Keine optimal Dämmung der Außenhaut möglich, da es sich um monolithisches Bestandsmauerwerk handelt. Außendämmung an zwei Wänden nicht realisierbar, daher Innendämmung mit erheblichem Mehraufwand erforderlich. Verarbeitung muss äußerst sorgfältig erfolgen, damit Kondensatbildung ausgeschlossen werden kann.
4. Gefahr von nachträglicher Rissbildung an der Außenhaut, da Gründung ( Fundamente ) unterschiedlich ausgebildet wurde und größtenteils aus Mauerwerk besteht. Durch die Einbringung zusätzlicher Lasten aus dem Ausbau besteht weiterhin eine höhere Gefahr der Rissbildung.
5. Sanierungsrisiko. Das Büro 3-ing hat eine umfassende Erfassung des Bestandes vorgenommen. Letztlich ist aber gerade bei Sanierungen immer wieder festzustellen, dass ein Risiko besteht, dass nicht alle möglichen zu überarbeitenden Bereiche erfasst worden sind oder aufwendigere Maßnahmen als vorgesehen erforderlich werden.

Durch die Bebauung der Grundstücke Norder Straße 6-8 soll in Absprache mit der Stadt Aurich, zukünftig eine Zuwegung der dahinterliegenden Grundstücksflächen über die vorhandene Lohne des Grundstücks Norder Straße 10 erfolgen. Die Zuwegung soll öffentlich gewidmet werden und später auch zur fußläufigen Anbindung des geplanten Parkbereiches im Innenbereich des Quartieres Wall-, Marktstraße, Norder Straße, Kleine Mühlenwallstraße dienen. Herr Kreysing als Eigentümer des Grundstückes hat hierzu sein Einverständnis bzw. seine Bereitschaft erklärt.

Die vertraglichen Regelungen hierzu müssen im Rahmen der weiteren Verhandlungen zwischen Herrn Kreysing und der Stadt Aurich final abgestimmt werden.

**Anlagen:**

- Ansichten
- Grundriss KG
- Grundriss EG
- Grundriss 1.OG
- Grundriss 2.OG

In Vertretung

gez. Kuiper