

ECKPUNKTEPAPIER -**zur Wahrung der kommunalen Interessen der Stadt Aurich bei Ausschreibung und Grundstücksvergabe der Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 297, Skagerrakstraße.****Anlass:**

Ein ca. 2,1 ha großes Teilgrundstück der ehemaligen Blücher-Kaserne in Aurich soll von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zum Verkauf ausgeschrieben werden. Es handelt sich um ein zurzeit mit Büro- und Lagergebäuden bebauten Gelände, südwestlich einer vorhandenen Grünanlage (Platz) an der Skagerrakstraße.

Dieser Bereich ist Teil eines größeren, ca. 5,4 großen Bebauungsplanvorhabens (Nr. 297), der die gesamte Situation beidseits der Skagerrakstraße von der Esenser Straße (B 210) bis zur Einfahrt in das umzäunte Kasernengelände und einen Bereich südlich an der B210 einschließlich des dortigen Kindergartens einschließt.

Dieser in Aufstellung befindliche B-Plan 297 soll Regelungen treffen, die zur Konversion des ehemals militärisch genutzten Geländes in ein zukünftiges Wohn- und Mischgebiet unter Wahrung allgemeiner und besonderer städtischer Zielsetzungen notwendig sind. Zur konzeptionellen Klärung wurden umfangreiche städtebauliche Untersuchungen durchgeführt sowie bautechnische Überlegungen und Kostenvergleiche, insbesondere zur Weiterverwendung des Gebäudebestandes angestellt (s. „Machbarkeitsstudie“; -Anlage). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die Beratungen zum B-Plan 297 eingeflossen und bilden die Grundlage der beabsichtigten planerischen Festsetzungen.

Die von der BIMA zu vergebenden Flächen gliedern sich planerisch in 3 Unterbereiche:

- Bereich der denkmalwerten Altgebäude um den Platz mit obligatorischem Erhalt und Umnutzung zu Dienstleistungs- und Wohnnutzung sowie die Platzanlage selbst,
- Bereich der vorhandenen Lagergebäude (Skelettbauweise) südlich davon mit dem Innenhof, gewünschte Weiterverwendung der Konstruktion und Umbau zu kostengünstigem Wohnungsbau,
- Bereich West mit Wohnungsneubau auf Gelände abzureißender Büro und Lagergebäude.

Das folgende „Eckpunktepapier“ fasst die kommunalen Ziele und beabsichtigten Maßnahmen stichwortartig zusammen.

Möglichen Interessenten oder Erwerbenden des von der BIMA auszuschreibenden Geländes ist damit eine schnelle Orientierung über die beabsichtigten bauleitplanerischen Festsetzungen und die darüber hinaus für notwendig erachteten vertraglichen Regelungen gegeben.

(Im Übrigen wird auf die ausführlichen Beschreibungen und Erläuterungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 297 verwiesen, der als Anlage den Ausschreibungsunterlagen beigegeben ist.)

Mit der Vergabe der betreffenden Grundstücke verbundene kommunalen Zielsetzungen:

Die Stadt Aurich verfolgt innerhalb der gewünschten städtebaulichen Entwicklung spezifische sozialpolitische sowie ökologische Zielsetzungen und plant entsprechende Rahmensetzungen. Dabei kommt dem von der BIMA auszuschreibenden Bereich auf Grund der Lage und Art des vorhandenen Gebäudebestands besondere Bedeutung zu.

A. Städtebau und Freiraum:

- Formung eines gemischt genutzten Quartiers als „Keimzelle“ einer zukünftigen lebendigen Gesamtentwicklung.
- Dazu gehört auch eine qualitätsvolle Platzgestaltung mit „Entree“- Wirkung und der denkmaladäquate Umgang mit der vorhandenen markanten Platz prägenden Ziegelarchitektur aus den 30er Jahren.
- Entwicklung kleinräumiger Nutzungsmischung, hier Modelle von Wohnen und Arbeiten und die Bereitstellung von günstigen Räumlichkeiten für Dienstleistungen und andere gewerbliche, soziale oder kulturelle Zwecke.
- Belassung und Gestaltung eines autofreien, grünen Innenbereichs bei ausreichender verkehrlicher Erschließung und Bereitstellung von Parkplätzen.
- Entwicklung eines gemeinschaftsorientierten, integrativ wirkenden und familienfreundlichen Wohnquartiers. (s. dazu auch B.)
- Bereitstellung einer Erweiterungsfläche für den dortigen KIGA am Westrand des Grundstücks.

B. Spezifische soziale und wohnungspolitische Ziele:

- **Erstellung von günstigem, (bezahlbarem) Miet-Wohnraums;** - dazu soll mindestens ein Drittel der neuerstellten oder zu Wohnzwecken umgebauten Nutzflächen zu Konditionen des geförderten Wohnungsbaus (- nach Kriterien der N-Bank) vermietet werden.
- Entsprechend der Kriterien der N-Bank bestehen Mietwohnraumförderungen für gemeinschaftliche Wohnformen einschließlich des generationsübergreifenden Wohnens, Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Darüber hinaus besteht eine erweiterte Fördermöglichkeit bei der Umnutzung von Gebäuden für niedrige und mittlere Einkommensgruppen generell (siehe Förderkriterien der N-Bank).

- Um die soziale Mischung und nachbarschaftliche Integration zu fördern, sollen diese Wohnungen, so weit als möglich, „gestreut“ gelegen sein.
- Ebenfalls größtenteils im vermieteten Wohnungsbau können durch kostengünstige Umnutzung von Teilen des Altbaubestandes (s. „Machbarkeitsstudie“) für Aurich dort neue Wohnformen entstehen. Auf Grund der besonderen Umbaupotenziale der z.T. vorhandenen Skelettbauweise und der Raumhöhe können sowohl attraktive „urbane“ Grundrisse („Lofts“) als auch große, gemeinschaftlich zu nutzende Wohnungen (z.B. für Mehrgenerationenwohnen und andere Wohngemeinschaftsformen) entstehen.

C. Klimaschutz

- Die Einsparung von CO₂ durch Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz geht mit dem Ziel der Erstellung kostengünstigen und besonderen Wohnraums (s.o.) konform. Die Machbarkeitsstudie zeigt hier Wege auf.
- Energiesparende Bauweise und Versorgungstechnik ist allgemein gewünscht.

Resultierende Rahmensetzungen und Forderungen:

Diese Zielsetzungen finden sich zum Teil in entsprechenden Festsetzungen des B-Planentwurfs wieder wie

- zur gewünschten Nutzungsmischung durch eine differenzierte Festlegung der Gebiets- und Nutzungsart.
- zur Erhaltung von Teilen der Altbausubstanz (Baulinien um besteh. Gebäude),
- Autofreiheit durch ausschließliche Platzierung der Stellplätze am Platz und Block-Rand.

Der Erwerber/Investor hat dementsprechend folgende Kostenfaktoren zu berücksichtigen:

- Gedeckelte Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen .
- Ein evtl. zunächst höherer Aufwand für einen „erhaltenden“ Abriss bei den Skelettgebäuden) ist einzukalkulieren! (s. Machbarkeitsstudie).
- Des weiteren sind „Managementkosten“ zur Organisation und Etablierung der erstrebten Nutzungsmischung zu berücksichtigen

Weitere Forderungen:

Entwickler und Investoren haben zusätzlich, wie üblich, mit folgenden Kostenübernahmen oder Beteiligungen zu rechnen:

- Freimachung der Baufelder, - dazu gehört die vollständige Dekontamination, sofern die Wohnnutzung dies erfordert und die Entfernung nicht mehr verwendeter Gebäudeteile und Bodenbefestigungen.
- Anteilige Kosten für Infrastruktur (Straßen- und Platzgestaltung; (- s. anliegender Aufteilungsplan).
- für Kanalbau werden satzungsgemäß Beiträge erhoben

Verfahrensablauf:

Der zunächst als Angebotsplan bislang entwickelte Bebauungsplanentwurf dient nur der Klärung der Rahmenbedingungen und der Entwicklung der kommunalen Zielkonzeption.

Es ist aber beabsichtigt, Baurecht für den von der BIMA zu vergebenden Bereich - nur projektbezogen - auf der Grundlage eines vom Erwerber/Investor nach den genannten Vorgaben entwickelten detaillierten Bau- und Nutzungskonzepts, entstehen zu lassen.

Um sicher zu sein, dass ein Bewerber die genannten kommunalen Zielsetzungen und Rahmensetzungen aufgenommen hat und verfolgen will, wird zur Bewerbung die Vorlage eines Konzepts verlangt, in dem - so weit als möglich - die geplanten Nutzungen und deren Verteilung nachvollziehbar dargestellt werden (Plan und Flächendaten). Die beabsichtigte städtebauliche und architektonische Erscheinung soll durch beigegebene Pläne in einer entsprechenden Entwurfsqualität verdeutlicht werden. Diese Unterlagen bilden die Grundlage der vertraglichen Abstimmungen.

Mit einem städtebaulichen Vertrag soll die Verfolgung der o.g. Zielsetzungen, insbesondere zur Verwirklichung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Absichten, sichergestellt werden. So macht u.a. der angestrebte Erhalt von Teilen der Bausubstanz mit den zu erwartenden Nutzungs-, Kosten- und Gestaltungszielen genauere Verpflichtungen notwendig, z.B. durch Fixierung von Mietobergrenzen und Dauer von Bindungen.

Für den Erwerber/Investor ist dementsprechend zu berücksichtigen:

- Gedeckelte Mieteinnahmen für geförderte Wohnungen.
- Ein evtl. zunächst höherer Aufwand für einen „erhaltenden“ Abriss bei den Skelettgebäuden ist einzukalkulieren! (siehe M.-studie)
- Des Weiteren sind „Managementkosten“ zur Organisation und Etablierung der erstrebten Nutzungsmischung zu berücksichtigen.

Anforderungen an die Umsetzung der Planung:

Entwickler und Investoren haben zusätzlich, wie üblich, mit folgenden Kostenübernahmen oder Beteiligungen zu rechnen:

- Planungskosten soweit diese sich auf den Vorhabenbereich beziehen.
- Freimachung der Baufelder, - dazu gehört die vollständige Entfernung nicht mehr verwendeter Gebäudeteile und Bodenbefestigungen.
- Für die Schmutzwasserkanalisation ist ein Kanalbaubeitrag zu entrichten

Grundstücksflächen

- Die öffentlichen Flächen einschließlich der Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen sind kostenlos an die Stadt zu übertragen.

Herstellung der Verkehrsflächen

- Die öffentlichen Straßen sind vom Vorhabenträger herzustellen. Soweit über diese öffentlichen Straßen Grundstücke Dritter erschlossen werden, erfolgt eine anteilige Mitfinanzierung entsprechend des Flächenanteils.

Dem Eckpunktepapier beizufügende Anlagen:

- B.-Planentwurf mit Umweltbericht,
- Machbarkeitsstudie Kontur,
- Schnitte der Straßenabschnitte.