

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2015/158
öffentlich		
Datum 30.11.2015	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Frau Schickel

Betreff

Städtebauförderung: Entwicklungsmöglichkeiten des Speichergebäudes hinter dem Marstall (Lübecker Straße 8 a)

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2015	Herr Möller		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

- Die bereitgestellten Mittel des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für das Gebiet „Innenstadt/Schlossbereich“ Ahrensburg sowie die bis Ende des Jahres 2015 vertraglich bestehende Rückkaufoption der Stadt Ahrensburg werden zu dem Zweck in Anspruch genommen, die Steuerung der Entwicklung des Speichergebäudes mit seinem Grundstück zu sichern und langfristig das historische Ensemble rund um den Bereich Marstall-Gutshof-Schloss besser mit der Innenstadt rund um das Rondeel zu verbinden.
- Die Ziele des Innenstadtkonzeptes werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Der Speicher hinter dem Marstall liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 55 a und steht unter Erhaltungsschutz gem. § 172 BauGB, da der Bereich zu den historischen Elementen des Schlossensembles mit dazugehörigem östlich gelegenen Gutshof zählt und von geschichtlicher Bedeutung ist. Der Bebauungsplan setzt eine Nutzung für Freizeit und Kultur fest, um die bestehenden kulturellen Nutzungen zu ergänzen. Der Speicher selbst ist ca. 120 Jahre (erbaut 1895) alt und wird derzeit im Erdgeschoss als Lagerstätte für Antikinterieur genutzt.

Bereits vor Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm wurde die Stadt Ahrensburg seitens der Förderstelle Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten darauf aufmerksam gemacht, dass es innerhalb des Programmes möglich ist, Leerstände wie im Speicher zu beseitigen, indem die Stadt einen Grunderwerb tätigt und eine Entwicklungsstrategie für die Revitalisierung des Speichers initiiert. So kann sichergestellt werden, dass Missstände beseitigt und damit Impulse für die Stadtentwicklung gegeben werden können (z. B. Erhöhung der Besucherfrequenz durch gezielte Aufwertung und Belebung des Bereiches Marstall – Gutshof – Schloss).

Mit dem Rückerwerb des Speichers wäre eine wesentliche Grundvoraussetzung geschaffen, um die Entwicklung des Bereiches rund um das Schloss zu initiieren. Die Ziele der Stadtentwicklung lassen sich besser und unmittelbar durchsetzen, wenn die Stadt Eigentümerin ist.

Der Grunderwerb wird zu 2/3 gefördert (inklusive Nebenkosten). Der städtische Eigenanteil entspricht in etwa dem Grundstückswert der Flurstücke. Auch die Bewirtschaftungskosten (Grundsteuer, Betriebskosten usw.) würden gefördert werden. Die Stadt kann das Gebäude auch jederzeit an einen Dritten veräußern.

Bei der Entwicklung des Speichers besteht keine dringende Eile, der Entwicklungshorizont liegt bei ungefähr 5 Jahren. Auch eine Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft, Kleiderkammer für Flüchtlinge auch in Kombination mit dem 07.10.2015 im Bau- und Planungsausschuss vorgestellten Projekt der HafenCity Universität Hamburg sind denkbar für einen Zeitraum von ca. 2 bis 5 Jahre.

Während dieses Zeitraumes kann ein ausgefeiltes Nutzungskonzept sowie eine Kostenermittlung erstellt werden. Das Konzept ist an den Bedarfen und Defiziten in dem Bereich zu orientieren. Fehlende Nutzungen sind beispielsweise das gastronomische Angebot (Mittelpreissegment) mit Aufenthaltsqualität/Außergastronomie, ein variabler Museum-/Ausstellungs-/Veranstaltungsraum (Bürgerhaus), mangelnder Raum an Künstlerateliers ggf. in Kombination mit temporären Wohnungen/Zimmervermietung/Pension.

Im Rahmen des Prozesses des Innenstadtkonzepts haben sich ein Großteil der Arbeitsgruppen für einen Erwerb und Erhalt des Speichers in der Bürgerwerkstatt am 21.11.2015 ausgesprochen. Dazu machten die Bürgerinnen und Bürger deutlich, dass es ihnen zunächst darum geht, das Grundstück zu sichern, um die Entwicklung rund um den Bereich Marstall und Gutshof zu steuern. Der Erwerb des Speichers sichert so die Ziele der Städtebauförderung.

Die bisher im Rahmen der Städtebauförderung (Innenstadtkonzept) erarbeiteten Ziele sind:

- Stadtbildprägende Gebäude und der historische Stadtgrundriss bilden den gestalterischen Rahmen.
- Stadtplätze, Straßenräume und Grünflächen laden zum Verweilen ein und werden durch die Gestaltung miteinander verbunden.
- Das gastronomische und kulturelle Angebot stärkt die historischen Besonderheiten der Stadt.
- In der Innenstadt entstehen neue Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen.
- Ein vielfältiges Einzelhandelsangebot konzentriert sich in der südlichen Innenstadt.

- Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen beleben die Innenstadt.
- Die Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer wird verbessert und die Verkehrsbelastung reduziert.
- Die Innenstadt wird barrierearm gestaltet.
- Die Innenstadtentwicklung wird zur gemeinsamen Aufgabe und fördert die Identifikation.

Die öffentliche Beratung zu den Entwicklungsmöglichkeiten durch das Programm der Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ dient der Transparenz im Sinne des Verfahrens der Vorbereitenden Untersuchungen (Innenstadtkonzept).

Im „schlechtesten“ Fall – falls sich kein geeigneter Betreiber findet und solange der Speicher kein Denkmal ist – bestünde auch die Möglichkeit, den Speicher abzubauen und ein Gebäude neu zu errichten, um die genannten Nutzungen/Ziele unterzubringen. Jedoch ist zu bedenken, dass auch das im Bebauungsplan festgesetzte „E“ verpflichtend ist und bei einer solchen Entscheidung bauaufsichtliche Verfahren an anderer Stelle im Stadtgebiet der Vergangenheit und der Zukunft in Frage gestellt werden könnten.

Insofern verbleibt ein abschätzbares Risiko der Stadt. Demgegenüber stehen vielfältige Möglichkeiten zur Verbesserung der derzeitigen Situation in einem der historisch bedeutendsten Bereiche der Stadt.

Bei Verzicht auf den Erwerb besteht die Gefahr, dass der Bereich ab dem Alten Markt nicht in das spätere Fördergebiet aufgenommen wird, weil die Attraktivierung des Speicher- und Gutshofareals dort die größte Maßnahme ist, von der nachhaltige Impulse für das Umfeld ausgehen. Einen Nichterwerb des Speichers durch die Stadt würde vonseiten des Landes dahingehend gedeutet, dass an dieser Impulswirkung von Seiten der Stadt kein nachhaltiges Interesse besteht. Das Land hat für diesen Fall angedeutet, dass damit auch die angestrebten kleineren Maßnahmen, wie die Verbesserung der Wegebeziehungen rund um das Schloss, Parksanierung o. ä. als nicht mehr prioritär angesehen würden. Diese aus Sicht der Stadt Ahrensburg wichtigen Maßnahmen müssten dann ohne Förderung realisiert werden. Somit würde das Hauptziel, die Innenstadt besser als bisher mit dem Schlossbereich zu verbinden, nicht erreicht werden.

Der Versuch, den Speicher zu entwickeln, sollte vor diesem Hintergrund unternommen werden. Die Stadt kann sich angesichts der unmittelbaren Möglichkeiten der Zwischennutzung und der Förderung nicht nur für Erwerb, sondern auch für den späteren Betrieb des Speichers zur Entwicklung eines ökonomisch nachhaltigen Sanierungskonzepts 5 Jahre Zeit nehmen. Sollte ein solches innerhalb von 5 Jahren nicht gefunden werden, besteht immer noch die Möglichkeit, nach Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 a den Abriss zu ermöglichen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage: Präsentation vom 18.11.2015