

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/2021/6735		
	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich		
Petition gem. § 34 NkomVG "Rettet die Wagenburg, unser Zuhause!"				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Verwaltungsausschuss	20.04.2021	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	20.04.2021	Ö	Entscheidung	

Beschluss:

Das Anliegen der Petition „Rettet die Wagenburg, unser Zuhause!“ ist die Fortsetzung des bestehenden Pachtvertrages zwischen der Stadt Osnabrück und des Vereins Wagenburg Osnabrück e.V. (Wabos e.V.) am derzeitigen Standort Finkenhügel. Die Beendigung des Pachtverhältnisses zugunsten der Entwicklung von Wohnbauflächen am Finkenhügel wird weiterverfolgt und die Petition damit abgelehnt.

A. Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
 Nein

B. Personelle Auswirkungen:

Keine

C. Integrations- /Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

- positiv
 negativ
 keine

E. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag:

F. Beteiligte Stellen:

Fachbereich Städtebau

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s zentrale/s Handlungsfeld/er:

Sachverhalt:

Mit Übergabe der Petition „Rettet die Wagenburg, unser Zuhause!“ an den Oberbürgermeister am 04.03.2021 haben sich die Initiatoren an die Stadt Osnabrück gewandt. Die Petition umfasst 10.157 Unterschriften.

Die Petition stellt einen Appell um Unterstützung dar, um den bisherigen Standort des Wabos e.V. am Finkenhügel auf einer städtischen Pachtfläche beibehalten zu können.

Begründung:

Seit 1997 verpachtet die Stadt Osnabrück ein ca. 7.000 m² großes Grundstück (Am Hirtenhaus 5), das ursprünglich Teil der geplanten Westumgehung werden sollte, an den

Wagenburg Osnabrück e.V. (Wabos e.V.). Auf dem Grundstück befinden sich mehr oder weniger mobile Wohnwagen, die ca. 10 Personen als Wohnort dienen.

Das Grundstück ist von der öffentlichen Verkehrsfläche Am Hirtenhaus aus erreichbar. Eine Versorgung des Grundstücks mit Trinkwasser, Elektrizität oder Gas erfolgt nicht durch die Stadtwerke Osnabrück AG. Für das Grundstück besteht kein Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Osnabrücker ServiceBetrieb.

Aufgrund der Tatsache, dass das gepachtete Grundstück bislang kein Baugrundstück im baurechtlichen Sinne war und nur eine temporäre Nutzung bis zur endgültigen Weiterentwicklung erfolgen sollte, wurde nur ein sehr geringer Pachtzins erhoben. Das Pachtverhältnis ist jährlich mit einer Dreimonatsfrist zum 30.06. kündbar.

Mit der Aufgabe der Planung zur Realisierung der ursprünglich vorgesehenen Westumgehung zwischen Rheiner Landstraße und Natruper Straße wurde die Verwaltung am 30.08.2016 vom Rat beauftragt, eine Änderung des geltenden Planungsrechts für den Bereich der ursprünglich vorgesehenen Trasse der Westumgehung vorzubereiten, um hier die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde 2016 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 616 – Am Hirtenhaus – sowie dem angrenzenden B-Plan Nr. 617 – Finkenhügel - begonnen. Wegen der Entwässerungsproblematik des zusätzlich anzuschließenden Gebietes musste zunächst der Kanal innerhalb der Rheiner Landstraße durch eine umfangreiche Baumaßnahme erneuert werden. Diese Arbeiten sind mittlerweile abgeschlossen, derzeit wird an den Straßenvorplanungen gearbeitet. Die Entwurfsauslegung ist für Mitte 2021 vorgesehen.

Das Pachtgrundstück findet sich in diesen aktuellen städtebaulichen Planungen der Verwaltung als Wohnbaufläche wieder.

Im Zuge der Umwandlung der o. g. Pachtfläche in Wohnbauland ergäbe sich für die Verpachtung des städtischen Grundstücks eine neue rechtliche Beurteilungsgrundlage. Grundsätzlich wäre aus haushaltsrechtlicher Sicht der aktuelle Pachtzins nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 616 – Am Hirtenhaus – unter Berücksichtigung des dann für das Grundstück geltenden Bodenrichtwerts zu erhöhen. Allein die Umwandlung von bisheriger Brachfläche für eine spätere Entwicklung zu Bauland würde zu einem Vielfachen an Pachtzins führen, was nach bisherigen Signalen der Initiative nicht als akzeptabel angesehen würde.

Unabhängig von der Höhe und der möglichen Akzeptanz eines zu zahlenden Pachtzinses verbleibt aber die Fragestellung, ob auf einer für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Fläche die Fortsetzung des Pachtvertrages seitens der Stadt Osnabrück möglich und gewollt ist.

Die Entwicklung der zusammenhängenden Baugebiete Finkenhügel und Am Hirtenhaus ist Teil des Bauflächenentwicklungsprogramms Wohnen und Gewerbe 2020 der Stadt Osnabrück mit dem Ziel, die Voraussetzungen zur Schaffung von mindestens 3.000 zusätzlichen Wohneinheiten zu schaffen. Ein Verbleib des Wabos e.V. mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 7.000 m² für eine geringe Anzahl von Nutzern steht diesem Ziel entgegen. Die Planungen sind darauf gerichtet, vielen Menschen bei geringerem Flächenverbrauch die Chance auf neuen Wohnraum zu bieten. Dazu ist auch die Einbeziehung der bisherigen Pachtfläche erforderlich. Die künftig planungsrechtlich ausgewiesene Baulandfläche soll aber auch tatsächlich bebaut werden. Dazu ist u.a. vom Rat am 22.09.202 (VO/2020/5718) beschlossen worden, weitere Schritte zur Entwicklung eines klimaneutralen Baugebietes zu unternehmen. Ein Förderantrag wurde gestellt, der ein einheitliches Energiekonzept und dessen Umsetzung im Rahmen der Bebauung vorsieht. Diese Zielsetzung wäre durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses zumindest für die Pachtfläche nicht einzuhalten.

Bereits vor einigen Jahren hat die Verwaltung aufgrund der aufgenommenen Planungen des Vereins eine Verlagerung des Standorts vorgeschlagen. Dabei wurden Alternativen in den Stadtteilen Atter und Gartlage benannt. Die Vorschläge wurden von Vertretern des Wabos e.V. abgelehnt. Dabei wurde sowohl die Größe als auch die Erreichbarkeit der vorgeschlagenen Alternativstandorte bemängelt. Nach wiederholter Behandlung der Thematik im Lenkungskreis „Entwicklungskonzept 2020 – Wohnen und Gewerbe“ hat die Verwaltung trotz der vorgenannten Absage des Vereins weitere potenzielle Alternativstandorte geprüft, die ggf. für eine Verlagerung in Betracht kommen könnten. Neben den Vorstellungen des Wabos e.V. ist bei der Flächensuche insbesondere die baurechtliche Zulässigkeit einer solchen Grundstücksnutzung als problematisch anzusehen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Pachtvertrag für die Fläche am Finkenhügel ausdrücklich eine Zwischennutzung ermöglichen sollte und deshalb auch jährlich ordentlich kündbar ist, was den Mitgliedern des Vereins auch immer bekannt war. Es gibt darüber hinaus für die Stadt Osnabrück keinerlei Verpflichtung, dem Pächter eine Alternative zu bieten oder gar von Wohnbauplanungen abzusehen, um den Pachtvertrag beizubehalten. Die bereits bisher erforderlichen Klärungen von Fragestellungen bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Art sowie die durchgeführten intensiven Recherchen zur Suche von Alternativflächen mit hohem Arbeitsaufwand innerhalb der Verwaltung bedeuten eine umfangreiche Unterstützung des Vereins, dessen Mitglieder ihren Traum vom alternativen Leben abseits der üblichen Vorstellungen leben möchten.

Dementsprechend ist die Thematik sowohl im Betriebsausschuss Immobilien- und Gebäudemanagement am 23.02.2021 als auch im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 04.03.2021 im Rahmen der Sachstandsmitteilung zur Bauflächenentwicklung Finkenhügel von den Gremien erörtert worden (VO/2021/6442 sowie VO/2021/6588). Danach wird die Vorgehensweise einer Kündigung des Pachtvertrages mit dem gleichzeitigen Angebot zur Verlagerung auf eine Alternativfläche unterstützt. Eine Beibehaltung des Pachtvertrages am bisherigen Standort müsse gegenüber der dortigen Schaffung von Wohnbauflächen zurücktreten.

Dementsprechend ist die Kündigung noch im März fristgerecht ausgesprochen worden. Die Kommunikation zur Verlagerung des Vereins auf eine Alternativfläche wird fortgesetzt.

Dem Anliegen der Petition wird damit nicht entsprochen.

gez. König

Anlage
Lageplan WABOS