STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2016 - 2021	Beschluss-Nr: 1622/2021/2.2	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Reitanlage Bargebur: Vorstellung des Sanierungskonzepts für Stallanlagen		
<u>Beratungsfolge:</u> 26.05.2021 Jugend-, Bildungs-, Sozial- und Sportausschuss öffentlich 02.06.2021 Verwaltungsausschuss nicht öffentlich 08.06.2021 Rat der Stadt Norden öffentlich		
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> de Vries, 2.2		<u>Organisationseinheit:</u> Jugend, Schule, Sport und Kultur

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden beauftragt die Verwaltung, die Stallungen und alle übrigen Gebäude auf der Reitanlage Bargebur abzurechen und zu renaturieren.

Da das Erbbaurecht noch viele Jahre lang besteht, wird die Verwaltung beauftragt, alternative Nutzungsmöglichkeiten zu erarbeiten und vorzustellen.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	☐	Betrag: _____ €
	Nein	☒	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr	Ja	☐	Haushaltsstelle: _____
zur Verfügung	Nein	☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja	☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	☒	
Folgekosten	Ja	☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	☒	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja	☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	☒	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja	☐	_____
	Nein	☒	(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
 2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
 3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
 4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
 5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
 6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.
 7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe.
 8. Wir fördern den Klimaschutz.
- (Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)
- Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)
- Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Norden ist Erbbauberechtigte der Flurstücke, auf denen sich die Reitanlage Bargebur befindet. Die Reitanlage Bargebur wird durch die Reithalle und das Stallgebäude sowie einem Verbindungsbau zwischen beiden Gebäuden gebildet. Die Reitanlage wurde bis Ende des vergangenen Jahres noch durch den früheren Pächter genutzt.

Der Pächter hat die Anlage zum 31.12.2020 geräumt. Nach der Räumung durch den bisherigen Pächter haben sich noch einige Pferde in den Stallungen. Aufgrund der Tatsache, dass es kaum möglich ist, im Winter noch Einstellplätze für Pferde zu bekommen, hat die Stadt Norden den Verbleib der Pferde geduldet. Rechtsverhältnisse wurden nicht begründet.

Die Stadt Norden ist Eigentümerin der auf der Reitanlage befindlichen Gebäude (Reithalle und Stallgebäude). Die Reithalle ist vollständig abgängig. Die vorhandene Konstruktion mit Stützen aus Leimholzbindern ist nicht mehr standsicher. Insofern kommt für die Reithalle nur ein Abbruch des Gebäudes in Betracht.

Das Stallgebäude befindet sich baulich in einem etwas besseren Zustand. Dennoch liegen auch dort etliche Mängel vor, die eine den „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen und Tierschutzgesichtspunkten“ gerechte Tierhaltung nahezu unmöglich machen. Als Mängel wären u.a. die nicht tierwohlkonformen Licht- und Belüftungsverhältnisse, die Schadstoffbelastung durch die verwendeten Baumaterialien, die Boxengrößen und andere Mängel zu nennen.

Die Fachleute der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und des Landkreises Aurich haben sich nach mehreren Ortsterminen aufgrund der vorgefundenen Mängel für eine Schließung der Stallanlage zum 31.12.2020 ausgesprochen. Eine darüberhinausgehende Duldung ist an die Erstellung eines zukunftsfähigen Gesamtkonzepts der Reitanlage geknüpft gewesen. Da ein solches Konzept durch den ansässigen Reitverein PSV Norderland nicht erstellt werden kann, hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung vom 15.12.2021 die Verwaltung mit der Erstellung eines Gesamtkonzepts zur Sanierung der Stallungen beauftragt.

Im Zuge der Erstellung des Sanierungskonzepts waren die drei Fragen zu beantworten,

- wie eine zukunftsfähige Stallanlage, die die aktuellen und zukünftigen Anforderungen einer tierschutzgerechten Pferdehaltung erfüllt, aussieht,
- ob und ggf. in welchem Umfang eine solche Maßnahme baurechtlich möglich ist und
- welche Kosten für die Umsetzung einer solchen Maßnahme entstehen

Das Sanierungskonzept, das auszugsweise als Anlage beigefügt ist, wurde entsprechend der aktuellen „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen und Tierschutzgesichtspunkten“ entwickelt. Hierbei galt es neben den Größen der Einstellboxen auch die Licht und Belüftungsverhältnisse zu verbessern. Auch die Verwendung geeigneter Materialien und Ausstattungsgegenstände (Gitter der Boxen) findet sich im Konzept wieder.

Im Hinblick auf einen zukunftsfähigen Betrieb einer solchen Stallanlage wurden auch zusätzliche Einrichtungsgegenstände und Installationen bedacht, die über die Anforderungen der Leitlinien hinausgehen. Hierzu zählen beispielsweise die Errichtung einer Photovoltaikanlage, um eine eigenständige Versorgung mit elektrischer Energie zu ermöglichen, um die Betriebskosten zu reduzieren und unabhängig von fossilen Energieträgern zu sein. Auch das Installieren einer Brandmeldeanlage sowie Kameratechnik zählt zu solchen zusätzlichen Maßnahmen, die die Sicherheit der Pferde und der Besuchenden der Anlage erhöhen.

Solche Zusätze würden im Rahmen des Kostenrahmens jedoch zur Disposition stehen, da sich durch das Fehlen keine Auswirkungen auf die Tierhaltungsbedingungen ergäben.

Das Sanierungskonzept ist mit einem Fachmann der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt worden.

Im Zuge der Erstellung des Sanierungskonzepts für die Stallanlagen und der vorbereitenden Arbeiten für den Abbruch der Reithalle wurden die Gebäude auf Schadstoffe hin untersucht. Die Schadstoffenerhebung, die Anfang Mai erfolgte, dient dazu, den Kostenrahmen zu ermitteln und die notwendigen Vergabeverfahren (Ausschreibungen) vorzubereiten.

In diesem Rahmen ist festgestellt worden, dass sich einige Schadstoffe auf dem Gelände der Reitanlage befinden. Das Dach und weitere Gebäudebestandteile (Dichtbahnen und Fensterkit) sind asbestbelastet. Dieses Ergebnis ist aufgrund des Baujahrs der Gebäude und der zum Errichtungszeitpunkt verwendeten Materialien zu erwarten gewesen. Allerdings hat die Beprobung deutlich aufgezeigt, dass sich der Aggregatzustand der asbesthaltigen Dachfläche teilweise von starkgebunden in schwachgebunden verändert hat.

Vom Fachgutachter wird daher eine umfangreiche Schadstoffsanierung als zwingend erforderlich angesehen. Dabei sind neben den asbesthaltigen Produkten als solches auch sämtliche nicht als sanierungsfähig zu deklarierende Baustoffe und / oder anfallende Abfälle als asbesthaltig zu entsorgen. Hierunter fallen z.B. auch die Leim- bzw. Brettbinder der Dachkonstruktion und auch die offenporigen, rauspundigen Hölzer in der Unterkonstruktion der Reithalle und auch der Stallungen.

Diese Ausgangssituation hat wiederum Auswirkungen auf die im Sanierungsverfahren zu beachtende baurechtliche Ausgangssituation. Bisher wurde davon ausgegangen, dass im Rahmen einer Sanierung des Daches lediglich die Erneuerung der Dachhaut erforderlich ist. Eine solche Erneuerung ist ohne Baugenehmigung zulässig.

Allerdings geht der Rückbau aller Binder über die bloße Erneuerung der Dachhaut deutlich hinaus, sodass nach baurechtlicher Einschätzung des städt. Fachdienstes Stadtplanung und Bauaufsicht, eine Baugenehmigung zwingend notwendig ist. Eine solche Genehmigung kann aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht in Aussicht gestellt werden. Der Stall steht auf mehreren Flurstücken, wobei der größere Teil sich auch außerhalb des Norder Stadtgebiets befindet. Eine Baugenehmigung kann jedoch nicht für diesen Bereich erteilt werden, weil kein Bebauungsplan existiert und es sich um einen Außenbereich handelt.

Da für die Schadstoffsanierung jedoch zwingend die in der Stallanlage verbauten Binder und offenporigen rauspundigen Hölzer ausgetauscht werden müssen und die hierzu erforderliche Baugenehmigung nicht zu erhalten ist, ist eine Sanierung der bestehenden Stallanlage nicht möglich.

Um die planungsrechtliche Ausgangslage, die für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlich ist, zu schaffen, müsste ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchlaufen werden. Dies müsste sowohl die Stadt Norden als auch die Gemeinde Lütetsburg bzw. die Samtgemeinde Hage durchführen. Da es sich hierbei um ein Vollverfahren handeln würde, wäre mit einer Verfahrensdauer von ca. 2 Jahren und Kosten in Höhe von ca. 50.000,00 EUR allein für das Verfahren zu rechnen.

Somit bleibt insgesamt festzustellen, dass eine Sanierung der Stallanlage aus den geschilderten Gründen baurechtlich nicht möglich.

Der Vollständigkeit halber weist die Verwaltung auf die Alternative eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle. Allerdings müsste hierfür ebenfalls die planungsrechtliche Ausgangslage geschaffen werden, d.h. es muss ein Bebauungsplan durch die Stadt Norden und die Gemeinde Lütetsburg bzw. die Samtgemeinde Hage durchgeführt werden. Wie bereits dargelegt, ist mit einer Verfahrensdauer von ca. 2 Jahren und ca. 50.000,00 EUR allein für das Verfahren zu rechnen.

Eine Weiternutzung der Gebäude – auch für andere Zwecke - ist wegen der Schadstoffbelastung ausgeschlossen. Aufgrund der bestehenden Schadstoffbelastung, insbesondere im Dachbereich des Stallgebäudes, sind die Gebäude der Reitanlage Bargebur umgehend abzubauen.

Der Abbruch der Gebäude und eine vorangegangene Schadstoffsanierung werden schätzungsweise 450.000,00 EUR (ca. 250.000,00 EUR für Schadstoffsanierung und ca. 200.000,00 EUR für übrigen Abbruch und Renaturierung) kosten. Die hierfür erforderlichen Mittel können aus Rückstellungen bzw. Haushaltsausgaberesten bereitgestellt werden, sodass der Haushalt 2021 nicht zusätzlich belastet wird.

Anlagen:

Auszug Sanierungskonzept