

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2021 - 2026	0036/2021/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Abbruch Abfüllhalle, Fahrzeughalle und weitere Gebäude auf dem ehemaligen Doornkaat-Gelände

Beratungsfolge:

23.11.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich
30.11.2021	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
01.12.2021	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht
Bürgermeister
Erster Stadtrat
Planen, Bauen, Umwelt

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen:

1. Der Abbruch der abgängigen Hallengebäude und Kühlwasserspeicherbecken wird vorbereitet und durchgeführt.
2. Die Entrümpelung der übrigen Bestandsgebäude der ehemaligen Doornkaat-Immobilien wird vorbereitet und durchgeführt.
3. Auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzungen werden Haushaltsmittel in Höhe von 1,5 Mio. € im Haushalt 2022 bereitgestellt.
4. Die vorgenannten Maßnahmen sollen im Jahr 2022 umgesetzt werden.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Betrag: <u>1.500.000</u> €
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2022	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Haushaltsstelle: <u>511-01-903</u>
zur Verfügung	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgekosten	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	(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.
 9. Wir fördern die Teilhabe von Menschen mit Behinderung in allen Bereichen der Stadt Norden.
- (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)
Vorbereitung einer integrierten Quartiersneugestaltung im Stadtzentrum
- Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Im Jahr 2020 hat die Stadt Norden den Gebäudebestand des ehemaligen Produktionsstandortes der Firma Doornkaat erworben. Dieser bildet den Kernbereich des Städtebaulichen Sanierungsgebiets „Doornkaatgelände und Umfeld“, welcher, basierend auf der 2018 beschlossenen Rahmenplanung, revitalisiert werden soll. Ein Teil der Gebäude liegt in dem schon länger bestehenden Sanierungsgebiet „Historischer Markt“. Ziel ist es, das Doornkaatareal im Ganzen zu entwickeln – in beiden Sanierungsgebieten.

Um eine städtebauliche Neugestaltung zu ermöglichen sollen nun, als erste Maßnahmen auf dem Weg zu einem neuen Stadtquartier auf dem früheren Industrieareal, mehrere Gebäude abgebrochen und einige weitere entrümpelt werden:

Die ehemalige Abfüll- und Packhalle (Grundfläche ca. 3.500 m² einschl. Vordachbereich) ist von der Gebäudesubstanz her nicht erhaltenswert. Die Rahmenplanung sieht an dieser Stelle neue Nutzungen vor.

Die ehemalige Fahrzeughalle (Grundfläche ca. 340 m² einschl. Garagenanbau) und die ehemalige Wasseraufbereitungshalle (Grundfläche ca. 125 m²) sind von der Gebäudesubstanz her nicht erhaltenswert. Diese Gebäude befinden sich auf der Fläche, welche die Stadt Norden im August 2021 zum Bau des neuen Polizeikommissariats dem Land Niedersachsen verkauft hat. Hier sieht der Kaufvertrag eine Übergabe frei von Gebäuden vor.

Ein ehemaliges zweikammeriges Kühlwasserspeicherbecken in Betonbauweise (Grundfläche ca. 300 m²) erscheint angesichts seines Funktionsverlusts ebenfalls nicht erhaltenswert. Es bildet an dieser Stelle ein unmittelbares Hindernis für die städtebauliche Neuentwicklung, weil hier Erschließungs- und Entwässerungsanlagen verortet werden müssen.

Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Bausubstanz der abzureißenden Hallengebäude stärker mit Schadstoffen belastet ist – dies betrifft v. a. Faserbaustoffe (Asbest) und Lacke mit Anteilen von Polychlorierten Biphenylen (PCBs) oberhalb der Schwellenwerte. Es sind daher bei Abbruch und Entsorgung überdurchschnittliche Aufwendungen für einen gesundheits- und umweltgerechten Umgang vorzusehen.

Zusätzlich zur Vorbereitung der obigen Abbrucharbeiten sollen – in einem Zug, um wirtschaftlich vorzugehen – auch bereits alle anderen Bestandsgebäude mit entrümpelt werden. Hier sind von Vornutzern und auch in Form illegaler Entsorgung während das Gelände noch zugänglich war, größere Mengen verschiedenster Gegenstände eingetragen worden. Aufgrund der fest-zustellenden Durchmischung dieser Abfälle mit belasteten Baumaterialien wie Deckenplatten oder Lackabblätterungen ist auch hier eine besondere schadstoffgerechte Entsorgung vorzusehen.

Das mit den Voruntersuchungen beauftragte Fachunternehmen hat die Gesamtkosten für die Abbrüche, einschließlich Baustelleneinrichtung, Schadstoffsanierung, Entsorgung der Schadstoffe, Stundenlohnarbeiten, Abbruch und Entsorgung der Gebäude und Provisorische Regenwasserführung, auf ~ 1.150.000 € netto bzw. zzgl. geltender USt. von 19 % auf 1.370.000 € geschätzt. Hinzu kommen weitere Aufwendungen im Zuge der Arbeiten, wie z. B. Artenschutzrechtliche Prüfung und Ersatz-Herstellung der Außenwand der Hallen der angrenzenden Eisenwaren-Firma, welche wegen des Abbruchs der Abfüllhalle zu ersetzen ist.

Für die Entrümpelung der übrigen Bestandsgebäude sind gemäß Vorabschätzung bis zu 100.000 € brutto an Kosten zu erwarten.

Die finanziellen Aufwendungen für die genannten Maßnahmen in beiden Sanierungsgebieten werden im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme mit 2/3 der Kosten bezuschusst, so dass die Stadt Norden nur 1/3 der Kosten zu tragen hat. Ausgehend von einer Gesamtsumme von ca. 1,5 Mio. € einschl. USt. liegt der Eigenanteil der Stadt Norden damit bei ca. 500.000 €.

Anlagen:

- Lageplan Abbruch-Objekte Doornkaat-Areal
- Lageplan Lage des Gebäudebestands in den Sanierungsgebieten
- Kostenschätzung Fa. Wessling GmbH