

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

	Wahlperiode 2021 - 2026	Beschluss-Nr: 0269/2022/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Vorbereitung von weiteren Abbruch-Maßnahmen auf dem Doornkaat-Gelände			
<u>Beratungsfolge:</u>			
22.06.2022	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
29.06.2022	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
05.07.2022	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u>		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zum Gegenstand der ehemaligen Doornkaat-Gebäude 4b/5 (mit Ausnahme des östlichen Gebäudeteils „Säulen-Haus“ direkt am Neuen Weg), 7a/7b, 11 (mit Ausnahme des älteren Gebäudeteils „Darre“ beim Gebäude der Kunstschule), 14, 15/16, die Vergabe von Ingenieurleistungen zur Schadstoffanalyse, Abbruchkosten-Ermittlung und Rückbaubegleitung sowie zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorzubereiten und durchzuführen.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Betrag:	<u>70.000</u>	€
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>			
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2023 zur Verfügung	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsstelle:	<u>511-01-503</u>	
	Nein	<input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)		
Folgejahre	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)		
	Nein	<input type="checkbox"/>			
Folgekosten	Ja	<input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)		
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>			
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja	<input type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)		
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>			

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, weil Innenstadtbereiche attraktiviert werden.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen, weil
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt, weil Räume für Teilhabe entstehen.
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, weil gruppenübergreifende Aufenthalts- und Aktivitätsräume entstehen.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte, weil innovative Architekturen und smarte Lösungen zur Stadtfunktionalität ermöglicht werden.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum, weil die Innenstadtattraktivität gesteigert wird.
7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe, weil
8. Wir fördern den Klimaschutz, weil energetisch stark defizitäre Gebäude durch zeitgemäße Strukturen ersetzt werden.
9. Wir fördern die Teilhabe von Menschen mit Behinderung in allen Bereichen der Stadt Norden, weil die Neugestaltung des Quartiers Ansätze für Barrierefreiheit einschließt.

(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)
Rückbau überkommener, geringwertiger Bausubstanz zur Schaffung von Gestaltungsmöglichkeiten für ein attraktives Innenstadtquartier, welches städtebauliches Erbe und moderne Anforderungen an Urbanität, Gemeinschaft, Klima- und Umweltschutz erfüllt.

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Nach vorausgehenden Voruntersuchungen im Sommer 2021 hat die Stadt Norden im Mai 2022 den ersten Auftrag über Schadstoffsanierungs- und Abbrucharbeiten für mehrere Gebäude auf dem ehemaligen Doornkaat-Gelände vergeben. Die Zeitplanung sieht vor, dass diese im September 2022 abgeschlossen werden.

Basierend auf den Erkenntnissen der jüngsten Vergabe und deutlicher Tendenzen bei den Beratungsergebnissen des Arbeitskreises „Revitalisierung Doornkaat-Gelände“ (mit VertreterInnen aus Ratsfraktionen und Verwaltung) hinsichtlich weiterer Abbruch-Ziele und basierend auch auf dem generellen Bestreben, das Doornkaat-Areal zügig zu entwickeln, erscheint eine schnelle Inangriffnahme weiterer Abbruchbereiche sinnvoll.

Für jene Gebäude, welche hinsichtlich ihrer städtebaulich-architektonischen Qualität, ihrer Relevanz für das städtebauliche Erbe „Doornkaat-Industrieanlagen“ und ihres Erhaltungszustands von der Stadtplanung, den Denkmalschutzbehörden und den FraktionsvertreterInnen des Arbeitskreises „Revitalisierung Doornkaat-Gelände“ als „nicht erhaltenswert“ eingestuft werden, beabsichtigt die Stadt Norden zeitnah die Vorbereitung der Schadstoffsanierungs- und Abbruchmaßnahmen. Es handelt sich um folgende Gebäude [siehe auch Anlage Gebäudeübersicht zur Nummerierung]:

- 4b/5 – Neuer Weg 38/Neuer Weg 39 (mit Ausnahme des östlichen Gebäudeteils #4a „Säulenhause“ direkt am Neuen Weg),
- 7a/7b – Neuer Weg 38/Neuer Weg 39 rückwärtig,
- 11 – Kleine Hinterlohne „GSM-Gebäude“ (mit Ausnahme des älteren Gebäudeteils „Darre“ beim Gebäude der Kunstschule),
- 14 – Kleine Hinterlohne „Materiallager“/„Bootsbauer-Gebäude“ sowie
- 15/16 – Glückauf „Werkstätten“/„Lager“.

Zur besseren Einschätzung der Rentabilität einer Erhaltung bzw. Sanierung der Gebäude 14, 15 und 16 wurde im Auftrag des FD 3.1 am 18.05.2022 eine Sicht-Begutachtung durch einen externen Sachverständigen vorgenommen. Dieser gelangt im Begutachtungsbericht [siehe Anlage Begutachtungsbericht] zu der Einschätzung, dass für das Gebäude 14 „eine Renovierung/Sanierung wohl 70-80% der Kosten betragen würde, als wenn man ein Gebäude in gleicher Größe, Nutzung und Abmessungen erstellen würde“ und empfiehlt statt Sanierung ggfs. den Neubau.

Für den Gebäudekomplex 15/16 gelangt der Sachverständige zu der Einschätzung, dass „eine Renovierung/ Sanierung wohl 80-90% der Kosten betragen würde, als wenn man ein Gebäude in gleicher Größe, Nutzung und Abmessungen erstellen würde“ und empfiehlt auch hier keine Sanierung, sondern ggfs. einen Neubau.

Es wird empfohlen, die Vorbereitungen für die Schadstoffsanierungs- und Abbruchmaßnahmen an den genannten Gebäuden zu beginnen, d. h. Vergabeverfahren bezüglich (1.) Ingenieurleistungen zur Schadstoffanalyse, Abbruchkosten-Ermittlung und Rückbaubegleitung sowie zur (2.) speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchzuführen.

Die geschätzten Bruttokosten für die auszuschreibenden Leistungen betragen insgesamt 70.000,00 €.

Gegenstand dieser Beschlussvorschläge sind nur die vorbereitenden Leistungen. Über die Schritte der (baulichen) Durchführung der Abbruchmaßnahmen ist zum späteren Zeitpunkt, auf Grundlage weitergehender, mit Kostenschätzungen unterlegter Beschlussvorlagen, gesondert zu entscheiden.

Anlagen:

1. Gebäudeübersicht zur Nummerierung
2. Begutachtungsbericht Sachverständiger