

Revitalisierung Doornkaat-Gelände

Bau- u. Sanierungsausschuss 13.09.2022

Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht

Inhalt

- 1. Ergänzungsantrag der SPD zu Beschluss 0269/2022/3.1**
- 2. Gesamtüberblick Planungsaufgaben Doornkaat-Quartier**
- 3. Systematik der Planungsschritte**
- 4. Zeitschiene: laufende und weitere prioritäre Vorgänge**
- 5. bearbeitete/abgeschlossene Vorgänge**
- 6. Personalressourcen und -kapazitäten der involvierten Fachdienste für das Projekt Doornkaat**
- 7. Ausblick nächste Schritte/Beschlussempfehlungen**

Ergänzungsantrag zu Beschluss 0269/2022/3.1

Die SPD-Ratsfraktion hat beantragt:

- verbindliche Planungsziele für das Doornkaat-Gelände darzulegen,
- eine Zeitschiene der künftigen Umsetzungen zu visualisieren,
- Arbeitskapazitäten zur Bauleitplanung im Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ vom zukünftigen Polizeikommissariat – wegen der dort zu erwartenden längeren Planungsprozesse – auf andere Teilprojekte des Doornkaat-Geländes zu verlagern,
- ein Interessenbekundungsverfahren für die Entwicklung von Teilen des Doornkaat-Geländes vorzubereiten und
- Wünsche der SPD-Fraktion zu zukünftigen Nutzungszielen zur Grundlage des Interessenbekundungsverfahrens zu machen.

Gesamtüberblick Planungsaufgaben Doornkaat-Quartier



Systematik der Planungsschritte

Rahmenplanung 2019 (mit Öffentlichkeitsbeteiligung)

Erwerb des Geländes 09/2020

Besondere Chance: Polizeikommissariat, Vertrag 2021

parallel: für das Polizeikommissariat erforderliche Teilprojekte

- Baugrunduntersuchung östl. Teil
- Verkehrsanlagenplanung
- Erschließung Polizei
- B-Plan 221

parallel: vom systematischen Revitalisierungsprozess bedingt „entkoppelbare“ Teilprojekte (aber essenziell für Gesamtentwicklung)

- weitere Bauleitpläne
- Analyse und Konzeption Entwässerungssystem
- Altlastenanalyse und -beseitigung
- Rückbau abgängiger Objekte
- Verkehrsanlagenplanung „Glückauf-Große Hinterlohne“
- Erhaltung/Sicherung Denkmalgebäude

...

I. Ermitteln der Nutzungsziele f. alle Bereiche/Objekte, 2021-22 einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung u. Politik-Beschlussfindung; auch (!): Was an Investoren vergeben, was selbst entwickeln?)

II. Ausschreibung: Planung u. Durchführung Konzept-Wettbewerb, 2023

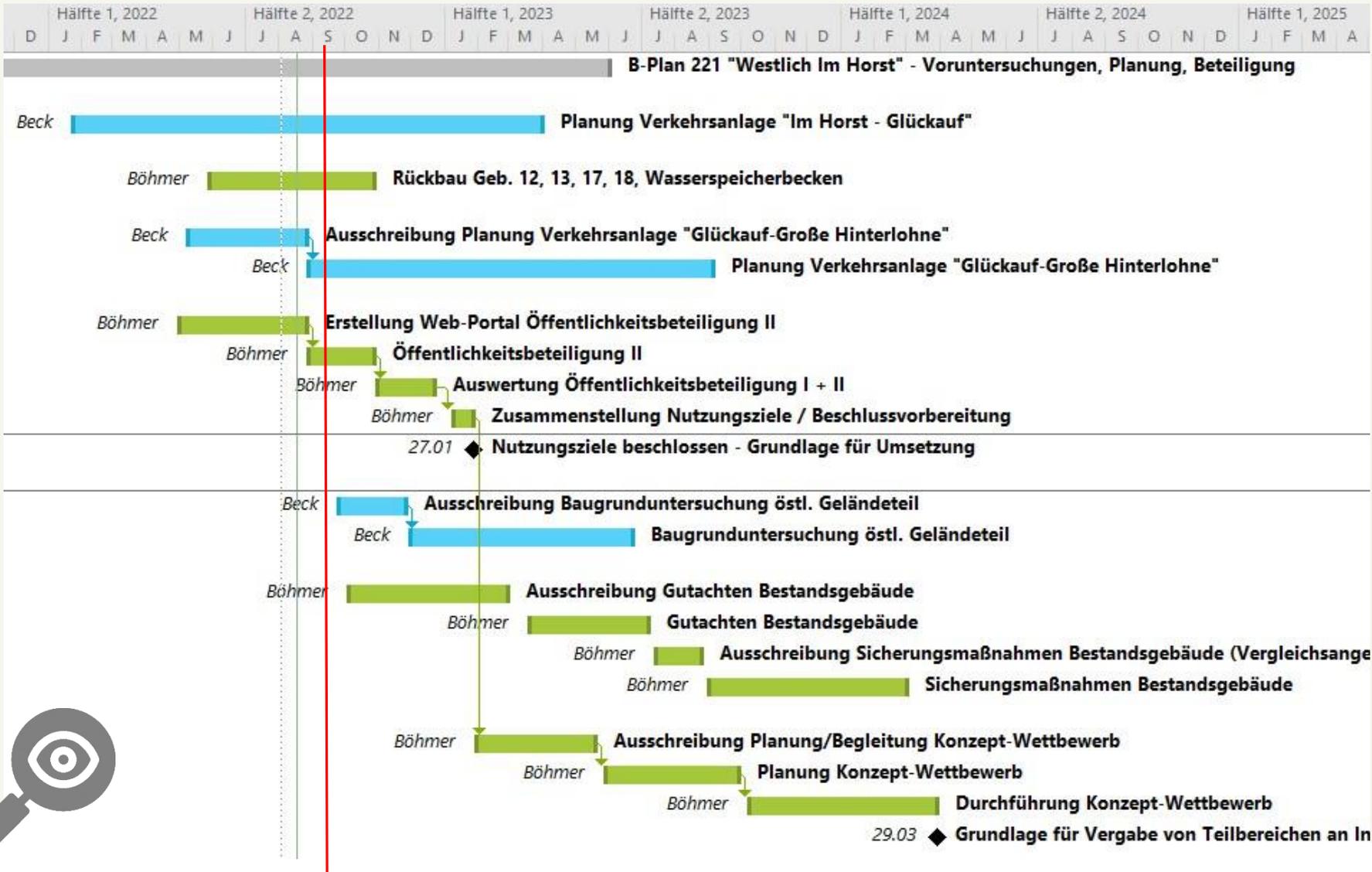
III. Planung u. Durchführung Konzept-Wettbewerb, 2023

IV. (Teil-)Verkauf, Verpachtung / Entwicklung durch Externe
parallel: Entwickl. restl. Bereiche durch Stadt Norden, ab 2024

Zeitschiene – laufende und weitere prioritäre Vorgänge



Zeitschiene – laufende und weitere prioritäre Vorgänge



Bereits bearbeitete/abgeschlossene Vorgänge

- Planung Verkehrsanlagen „Im Horst-Glückauf“: *Konzeption, Ausschreibung, Begleitung*
- Planung Verkehrsanlage „Glückauf-Große Hinterlohne“: *Konzeption, Ausschreibung*
- Baugrunduntersuchung östlicher Geländeteil: *Konzeption*
- Planung B-Plan 221 „Westlich Im Horst“: *Konzeption, Ausschreibung, Begleitung, Abstimmung NLBL*
- Schadstoffanalyse u. Koordination Rückbau I: *Konzeption, Ausschreibung, Begleitung*
- artenschutzrechtliche Untersuchung Rückbau I: *Konzeption, Ausschreibung, Begleitung*
- Umweltbaubegleitung für Rückbau I: *Konzeption, Ausschreibung, Begleitung*
- Entrümpelung u. Rückbau I: *Konzeption, Ausschreibung, Begleitung*
- Gebäudewand-Ersatz Fa. C. E. Popken: *Konzeption, Abstimmung, Begleitung*
- Politikbeteiligung – Information, Arbeitskreis: *Konzeption u. Durchführung*
- Gutachten wasserwirtschaftl. Rahmenbedingungen: *Konzeption, Vergabe, Begleitung*
- Öffentlichkeitsbeteiligung I – Aktionstag zum Tag der Städtebauförderung: *Konzeption u. Durchführung*
- Öffentlichkeitsbeteiligung II – Web-Portal: *Konzeption, Vergabe, Begleitung, Inhalte erstellen*
- Akute Sicherungsmaßnahmen Bestandsgebäude: *Vergabe, Begleitung*
- Abwicklung von Fördermittelangelegenheiten: *Bearbeitung in Kooperation mit BauBeCon*
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zum Doornkaat-Gelände: *Information, Pressetermine vor Ort*
- Investoren-Anfragen und Planungsvorhaben privater Akteure im Umfeld: *Information, Abstimmung*
- Miet- und Nutzungsansprüche Doornkaat-Bestand: *Vertragsabwicklung, Information, Begleitung*
- TÖB-Abstimmung – NLD, UWB, UNB, Bodenbehörde, Kampfmitteldienst: *Abstimmung, Gutachten*
- Bestandserkundung Gebäude/Gelände: *Recherche und Materialsammlung zu fehlenden Plangrundlagen*

Personalressourcen u. -kapazitäten Projekt Doornkaat

- **FD 3.1** zuständig für Gesamtprojektplanung u. städtebauliche Entwicklung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung LPH 1-4, Rückbau, Sanierungsmanagement, Bestandsverwaltung Kerngelände, Altlastensanierung, Öffentlichkeits- u. Akteursbeteiligung: 2 MA mit je ½ Kapazität, 1 MA Bauleitplanung derzeit 0 Kapazität
- **FD 3.3** zuständig für Verkehrsplanung LPH 5-9 u. Freiflächenplanung: *keine aktiven Vorgänge / zugleich: kaum freie Kapazitäten*
- **FD 3.4** zuständig für Bestand im Bereich Neuer Weg: derzeit ausschließlich Kapazitäten für Verwaltung/Mietabwicklung – keine z. B. für größere Sicherungs- u. Sanierungsaufgaben
- **SEN** zuständig für Erhaltung und Entwicklung Entwässerungsnetz: wg. unbesetzter Stellen derzeit 0 Kapazität

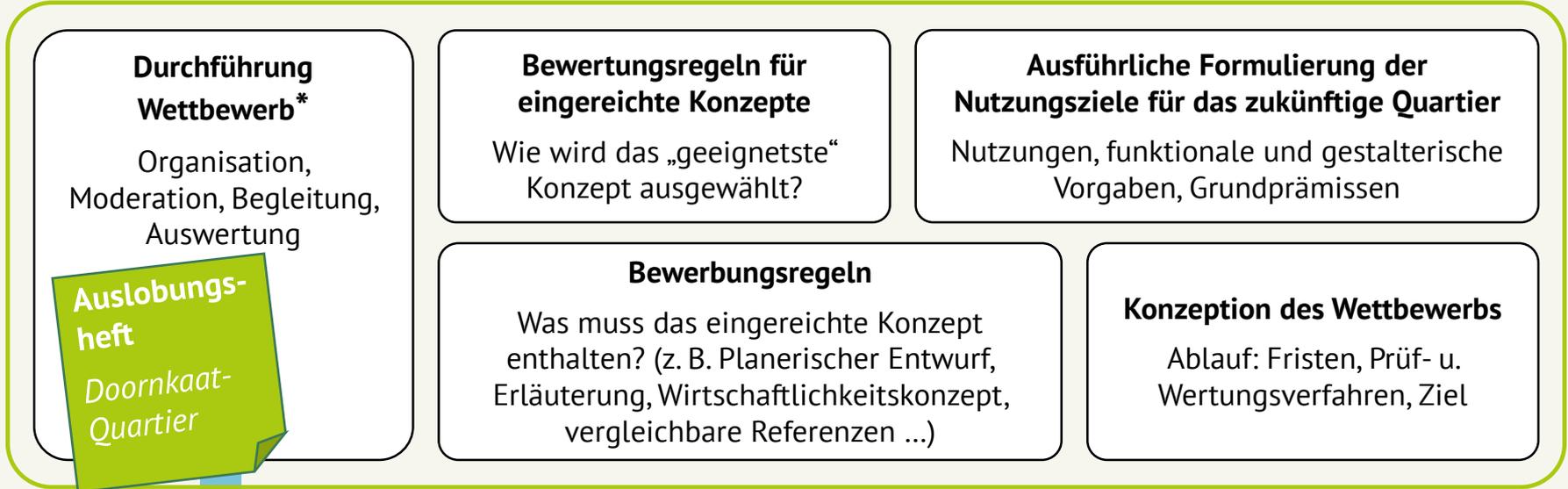
Personalressourcen u. -kapazitäten Projekt Doornkaat

- **Verlagerung von Arbeitskapazitäten aus Bauleitplanung BP 221 „Westlich Im Horst/Polizeikommissariat“** nicht möglich, da aktuell 0 Kapazität; zudem zahlreiche parallel laufende B-Plan-Verfahren mit ebenfalls hohem Prioritätsanspruch
- Insgesamt besteht – auch vor dem Hintergrund der begrenzten Laufzeit der Städtebauförderung – ein **deutliches Defizit bei der personellen Ausstattung der Verwaltung** für eine weitere große Planungsaufgabe wie das Doornkaat-Quartier
- Es wird empfohlen, die **Schaffung ergänzender Planungsstellen in den Fachdiensten** mit politischen Beschlüssen zu unterstützen
- (Externe Vergabe von Planungsaufgaben findet bereits umfanglich statt, dennoch ca. 1/3 Aufwand beim Auftraggeber)

Ausblick nächste Schritte/Beschlussempfehlungen

- **Öffentlichkeitsbeteiligung II – Ideensammlung digital:** läuft bis Oktober 2022
- **Auswertung aller Ideeneingaben und fachlichen Empfehlungen + Beschlussfindung:** nach Abschluss der Ideensammlung
- **Konzept-Wettbewerb:** Vorbereitung der Vergabe von Leistungen zur Planung, Moderation und Begleitung eines Konzept-Wettbewerbs (Beschlussvorlage nachfolgender TOP der Sitzung)
- **Sicherung Bestandsgebäude:** Vorbereitung der Vergabe von Gutachter-Leistungen zu Erfordernissen der Erhaltungssanierung der zu erhaltenden ehemaligen Doornkaat-Gebäude (Beschlussvorlage nachfolgender TOP der Sitzung)
- **Verkehrsanlagenplanung, Baugrunduntersuchung**

Ausblick nächste Schritte/Beschlussempfehlungen



Umsetzung

* wichtig für eine gesteuerte, nachhaltige Stadtentwicklung und dementsprechend Vorgabe der Städtebauförderung

Ausblick nächste Schritte/Beschlussempfehlungen

