

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr: 0508/2023/3.1	Status öffentlich	Datum 13.02.2023	Wahlperiode 2021 - 2026
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Nutzungsziele-Konzept Gebäude und Freiflächen Revitalisierung Doornkaat-Gelände			
<u>Beratungsfolge:</u>			
07.03.2023	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
15.03.2023	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
21.03.2023	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Böhmer, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtentwicklung Bauaufsicht und Denkmalschutz Bürgermeister Erster Stadtrat Finanzen Jugend, Schule, Sport und Kultur Klimaschutzbeauftragte Planen, Bauen, Umwelt Technische Dienste Norden Umwelt und Verkehr Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Zentrale Gebäudewirtschaft	

Beschlussvorschlag:

Die Nutzungsziele für die ehemaligen Doornkaat-Gebäude und -freiflächen werden gemäß des Nutzungsziele-Konzepts als Zielsetzungen für die Entwicklung des Doornkaat-Geländes zu Grunde gelegt.

Ihre Umsetzung wird von den planenden Fachdiensten der Stadt Norden aktiv verfolgt. Der Fachdienst Stadtentwicklung bereitet, basierend auf den vereinbarten Nutzungszielen, die Auslobung von Konzept-Vergaben für die entsprechend gekennzeichneten Gebäude vor. Der Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft legt diese Nutzungsziele für die Bewirtschaftung und Sanierung jener Gebäude zu Grunde, welche gemäß Konzeption im Eigentum der Stadt Norden verbleiben sollen.

Sollte im Laufe der Planungen erkennbar werden, dass die geplanten Nutzungsziele – z. B. aufgrund mangelnder Investoren-Bewerbungen – nicht erreicht werden können, werden den politischen Gremien der Stadt Norden neue Entscheidungsempfehlungen über alternative Zielsetzungen zur Abstimmung vorgelegt.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	<input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2022 zur Verfügung	Ja	<input type="checkbox"/>	Haushaltsstelle: _____
	Nein	<input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja	<input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	<input type="checkbox"/>	
Folgekosten	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	<input 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"/>	_____
			(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken, weil die Innenstadt durch neue Nutzungen gestärkt wird.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen, weil umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung der Planung zu Grunde liegt.
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt, weil Räume für neue Formen der Beteiligung und Gemeinschaft geschaffen werden.
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 öffentliche Aktivitäten- und Freizeiträume mit Teilhabe für alle ein Kernziel des neuen Quartiers darstellen.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte, weil urbanes Grün integriert wird.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum, weil die Innenstadt auch für ein größeres Einzugsgebiet attraktiviert wird.
7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe, weil
8. Wir fördern den Klimaschutz, weil Aspekte wie Begrünung, Versiegelung und Entwässerung modernen Standards folgen.
9. Wir fördern die Teilhabe von Menschen mit Behinderung in allen Bereichen der Stadt Norden, weil die neuen Freiräume und Einrichtungen modernen Standards der Inklusion entsprechen.

(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)
 Klären der zukünftigen Nutzungen bzw. Planungsschritte für die Entwicklung des neuen Quartiers.

Andere Ziele:



Sach- und Rechtslage:

Zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtaufgabe „Revitalisierung des Doornkaat-Geländes“ wurde im September 2022 beschlossen, dass die Verwaltung Vorbereitungen trifft für ein wettbewerbliches Verfahren zur Veräußerung von Gebäuden/Teilflächen des ehemaligen Doornkaat-Bestands (Beschluss-Nr. 0322/2022/3.1), sobald 1. die Politik- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen und 2. eine darauf basierende Nutzungsziele-Konzeption erarbeitet ist. Voraussetzung für Vergaben von ausgewählten Doornkaat-Gebäuden und -flächen an Investoren ist hierbei die öffentliche Auslobung der Zielsetzungen, Bedingungen und Auswahlkriterien seitens der Stadt Norden sowie die anschließende wettbewerbliche Überprüfung und Auswahl der Bewerber nach ihrer grundsätzlichen Eignung, der Qualität ihres Konzepts und der Wirtschaftlichkeit ihres Angebots.

Die Auswertung aller Ergebnisse der 2022 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen – Aktionstag mit Planungswerkstatt im Mai 2022 und Online-Beteiligung Oktober/November 2022 – konnte im Dezember 2022 abgeschlossen werden. In der 3. Sitzung des Arbeitskreises „Revitalisierung Doornkaat-Gelände“ am 24.01.2023 wurde den mitwirkenden Vertreter*innen der Ratsfraktionen das Nutzungsziele-Konzept im Entwurf vorgestellt und die Inhalte gemeinsam mit Vertreter*innen aller beteiligten Fachstellen der Stadt diskutiert.

Jetzt liegt die ergänzte Nutzungsziele-Konzeption in Plan- und Tabellenform zur politischen Beschlussfindung vor.

Die Bestimmung der endgültigen Nutzungen, im Wesentlichen im Zuge des Konzept-Wettbewerbs, ist Voraussetzung für alle detaillierten Einzelplanungen von Gebäudesanierungen, Freianlagen und Verkehrsanlagen, aus welchen das neue Innenstadtquartier in seiner Gesamtheit erwächst.

Zentrale Prämissen des vorliegenden Nutzungsziele-Konzepts und seiner geplanten Umsetzung sind:

- Ein großer Teil der Objekte des ehemaligen Doornkaat-Bestands, insbesondere die als Ensemble denkmalgeschützten Gebäude, sollen einerseits Nutzungen erhalten, welche zu einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung beitragen, benötigen andererseits aber große Investitionen für die Sanierung und Neunutzung, so dass die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein wichtiger Aspekt ist.
- Die Nutzungsziele können nicht als „endgültig“ angesehen werden, denn es ist auch möglich, dass der Konzept-Wettbewerb nicht in allen Fällen zufriedenstellende Lösungen ergibt. In so einem Fall wäre die Suche und Beschlussfassung für Alternativen erforderlich.
- Die Darstellung der räumlichen Untergliederungen wie Gebäudestockwerke oder Freiraumbereiche ist als „schematisch“ zu verstehen: Die ehemaligen Industriegebäude besitzen in vielen Fällen keine typische Stockwerksaufteilung, so dass beim Ausbau unterschiedliche Aufteilungsmöglichkeiten bestehen. Ebenso zeigen die Freiflächendarstellungen die vorgesehenen Gestaltungsinhalte (z. B. Spielplatz), aber nicht zwingend ihre endgültige Verortung, wie sie das Ergebnis einer späteren detaillierten Freiraumplanung sein würde.
- Es ist schon in dieser Phase des Revitalisierungsvorhabens von zahlreichen Rahmenbedingungen auszugehen, welche die Detailgestaltung des Quartiers beeinflussen, z. B. Aspekte der Entwässerung und Regenrückhaltung, des Denkmalschutzes und weiterer baurechtlicher Vorgaben sowie Erfordernisse der Integration benachbarter Nutzungen wie Polizei-Kommissariat oder Verbrauchermarkt.
- Nicht zuletzt stellt die Verfügbarkeit von Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ für die Stadt Norden eine essenzielle Rahmenbedingung für die Finanzierung der „eigenen“ Entwicklungsmaßnahmen dar. Nur bei einer Laufzeit über das Jahr 2025 hinaus und einer ausreichenden Förder- und Eigenmittelversorgung kann das Nutzungsziele-Konzept vollständig realisiert werden.

Anlagen:

- Doornkaat-Nutzungsziele_Plandarstellung.pdf
- Doornkaat-Nutzungsziele_tabellarisch.pdf