

Projekt "Revitalisierung Doornkaat-Gelände"

Nutzungsziele-Konzeption

Stadt Norden - Fachdienst Stadtentwicklung

Stand: 14.02.2023 Bearbeitung: Böhmer

#	Gebäude / Bereich	Adresse	Sanierungsziel	Nutzungsziel/-e-Spektrum*			Eigentümerschaft Stadt Norden oder Veräußerung in Konzept-Vergabe	Erläuterungen / Ergänzungen
1	Anbau Verwaltungsgebäude, ehem. Tedi-Markt	Neuer Weg 35	Erhalt, mittelfristig Ertüchtigung u. Aufwertung	1. OG: Landkreis Aurich - Gesundheitsamt (Vermietung durch Stadt Norden) EG: "Stadt Forum" - multifunktionaler städt. Raum für Gruppen-Veranstaltungen, z. B. Beteiligungsveranstaltungen, Gremiensitzungen, Wahlbüro etc.	1. OG: Arztpraxis (Vermietung durch Stadt Norden)	1. OG: Büro/Dienstleistung (Vermietung durch Stadt Norden)	Stadt Norden	Entwicklung als 1 Einheit zus. mit Geb. 2, 3 weil Innenräume miteinander verbunden; Bespielung auch der Vorflächen in der Fußgängerzone zu besonderen Veranstaltungen möglich; Vermietung des Raums für ausgewählte externe Veranstaltungen vorstellbar
2, 3	Verwaltungsgebäude, derzeit Gesundheitsamt	Neuer Weg 36/37	Erhalt, mittelfristig Ertüchtigung u. Aufwertung	4. OG: Start-Up-Center Norden, Stiftung (Vermietung durch Stadt Norden)	4. OG: Wohnen (Vermietung durch Stadt Norden)	4. OG: Büro/Dienstleistung (Vermietung durch Stadt Norden)	Stadt Norden	Start-Up-Center Norden wird von AG SPD-Fraktion in Abstimmung mit IHK konzipiert und entwickelt
				3. OG: Landkreis Aurich - Gesundheitsamt (Vermietung durch Stadt Norden)	3. OG: Arztpraxis (Vermietung durch Stadt Norden)	3. OG: Büro/Dienstleistung (Vermietung durch Stadt Norden)		Fortbestehen der Nutzung "Gesundheitsamt" wird favorisiert angestrebt
				2. OG: Landkreis Aurich - Gesundheitsamt (Vermietung durch Stadt Norden)	2. OG: Arztpraxis (Vermietung durch Stadt Norden)	2. OG: Büro/Dienstleistung (Vermietung durch Stadt Norden)		Fortbestehen der Nutzung "Gesundheitsamt" wird favorisiert angestrebt
				1. OG: Landkreis Aurich - Gesundheitsamt (Vermietung durch Stadt Norden)	1. OG: Arztpraxis (Vermietung durch Stadt Norden)	1. OG: Büro/Dienstleistung (Vermietung durch Stadt Norden)		Fortbestehen der Nutzung "Gesundheitsamt" wird favorisiert angestrebt
				EG: "Stadt Forum" - multifunktionaler städt. Raum für Gruppen-Veranstaltungen, z. B. Beteiligungsveranstaltungen, Gremiensitzungen, Wahlbüro etc.; Arztpraxis im südlichen Innenraum				Bespielung auch der Vorflächen in der Fußgängerzone zu besonderen Veranstaltungen möglich; Vermietung des Raums für ausgewählte externe Veranstaltungen vorstellbar; südl. Innenraumbereich mit Eingang über Geb. 4/5 ist aktuell bereits als Arztpraxis vermietet
UG: Keller - Haustechnik								
4, 5	Vorderhaus Doornkaat-Stammhaus	Neuer Weg 38/39	Erhalt vorder Teil zum Neuen Weg hin, Sanierung und Aufwertung, Teilneubau Rückseite nach Rückbau IBB-Gebäude	1. OG: Arztpraxis (Vermietung durch Stadt Norden)	1. OG: Büro/Dienstleistung (Vermietung durch Stadt Norden)		Stadt Norden	Rückbau hinterer Gebäudeteil 4/5 (bis Doornkaatlohne) wurde bereits politisch beschlossen, da Gebäude abgängig - zugleich ist danach ein Teilneubau (mit geringerer Tiefe) erforderlich, damit der vordere Teil des Stammhauses, am Neuen Weg, überhaupt angemessene Nutzfläche bietet.
				EG: Arztpraxis (Vermietung durch Stadt Norden)	EG: Einzelhandel (Vermietung durch Stadt Norden)	EG: Büro/Dienstleistung (Vermietung durch Stadt Norden)		
				UG: Keller - Haustechnik				
6a, 6b	Brennerei und Maischhaus	Neuer Weg 36/37 rückwärtig	vollständige denkmalgerechte Sanierung und Neunutzung	3. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	3. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	3. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept	Veräußerung in Konzept-Vergabe	Konzept-Vergabe Geb. 6a, 6b, 6c, 8, 9, 10 als 1 Einheit bzw. 1 Los; Vergabepremisse u. a. Realisierung öff. Gastronomieangebot; Mischformen zwischen z. B. Senioren-Wohnen und Pflegewohnen sind möglich. Ebenso auch verwandte Nutzungsansätze, wie Hostel oder Boardinghouse (Hotellerie mit möblierten Apartments, kurz- u. langfristig).
				2. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	2. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	2. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept		
				1. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	1. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	1. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept		
				EG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept				
6c	Doornkaat-Brennerei (Brücke)	Neuer Weg 36/37 rückwärtig	vollständige denkmalgerechte Sanierung und Neunutzung	3. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	3. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	3. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept	Veräußerung in Konzept-Vergabe	Konzept-Vergabe Geb. 6a, 6b, 6c, 8, 9, 10 als 1 Einheit bzw. 1 Los; Vergabepremisse u. a. Realisierung öff. Gastronomieangebot; Mischformen zwischen z. B. Senioren-Wohnen und Pflegewohnen sind möglich. Ebenso auch verwandte Nutzungsansätze, wie Hostel oder Boardinghouse (Hotellerie mit möblierten Apartments, kurz- u. langfristig).
				2. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	2. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	2. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept		
				1. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	1. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	1. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept		

8	Silo-Gebäude	Doornkaatlohne	vollständige denkmalgerechte Sanierung und Neunutzung	3. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	3. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	3. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept	Veräußerung in Konzept-Vergabe	Konzept-Vergabe Geb. 6a, 6b, 6c, 8, 9, 10 als 1 Einheit bzw. 1 Los; Vergabeprämisse u. a. Realisierung öff. Gastronomieangebot; Mischformen zwischen z. B. Senioren-Wohnen und Pflegewohnen sind möglich. Ebenso auch verwandte Nutzungsansätze, wie Hostel oder Boardinghouse (Hotellerie mit möblierten Appartements, kurz- u. langfristig).
				2. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	2. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	2. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept		
				1. OG: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	1. OG: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	1. OG: Hotel gemäß Investoren-Konzept		
				EG/Souterrain: Betreutes Wohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	EG/Souterrain: Pflegewohnen-Haus gemäß Investoren-Konzept	EG/Souterrain: Hotel gemäß Investoren-Konzept		
9	Sprit- u. Schlempe-Lager	Doornkaatlohne	vollständige denkmalgerechte Sanierung und Neunutzung	1. OG: Reha-/Fitness-Studio (zu Betreutes-Wohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	1. OG: hochwertiger Einzelhandel (zu Pflegewohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	1. OG: hochwertiger Einzelhandel oder andere komplettierende Nutzung (zu Hotel, z. B. Vermietung durch Betreiber)	Veräußerung in Konzept-Vergabe	Konzept-Vergabe Geb. 6a, 6b, 6c, 8, 9, 10 als 1 Einheit bzw. 1 Los; Vergabeprämisse u. a. Realisierung öff. Gastronomieangebot; Mischformen zwischen z. B. Senioren-Wohnen und Pflegewohnen sind möglich. Ebenso auch verwandte Nutzungsansätze, wie Hostel oder Boardinghouse (Hotellerie mit möblierten Appartements, kurz- u. langfristig).
				EG: Reha-/Fitness-Studio (zu Betreutes-Wohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	EG: hochwertiger Einzelhandel (zu Pflegewohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	EG: hochwertiger Einzelhandel oder andere komplettierende Nutzung (zu Hotel, z. B. Vermietung durch Betreiber)		
10	Getreide- u. Kohlespeicher "Lager Brake"	Doornkaatlohne	vollständige denkmalgerechte Sanierung und Neunutzung	3. OG: Büros, Nebenräume (zu Betreutes-Wohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	3. OG: Büros, Nebenräume (zu Pflegewohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	3. OG: Büros, Nebenräume (zu Hotel, z. B. Vermietung durch Betreiber)	Veräußerung in Konzept-Vergabe	Konzept-Vergabe Geb. 6a, 6b, 6c, 8, 9, 10 als 1 Einheit bzw. 1 Los; Vergabeprämisse u. a. Realisierung öff. Gastronomieangebot; Mischformen zwischen z. B. Senioren-Wohnen und Pflegewohnen sind möglich. Ebenso auch verwandte Nutzungsansätze, wie Hostel oder Boardinghouse (Hotellerie mit möblierten Appartements, kurz- u. langfristig).
				2. OG: Küche, Catering (zu Betreutes-Wohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	2. OG: Küche, Catering (zu Pflegewohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	2. OG: Küche, Catering (zu Hotel, z. B. Vermietung durch Betreiber)		
				1. OG: Event-Bar für ein breites Publikum (zu Betreutes-Wohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	1. OG: Gastronomie für ein breites Publikum (zu Pflegewohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	1. OG: Gastronomie für ein breites Publikum (zu Hotel, z. B. Vermietung durch Betreiber)		
				EG: Event-Bar für ein breites Publikum (zu Betreutes-Wohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	EG: Gastronomie für ein breites Publikum (zu Pflegewohnen-Haus, z. B. Vermietung durch Betreiber)	EG: Gastronomie für ein breites Publikum (zu Hotel, z. B. Vermietung durch Betreiber)		
11	Neubau an Stelle "GSM"	Doornkaatlohne	Neubau Souterrain-Gebäude mit Dachgarten u. Eingangspavillon nach Rückbau GSM-Gebäude, dabei wenn möglich / wirtschaftlich Erhalt Malztennkeller	EG: Eingangsbereich Ateliers und Ausstellungsräume für bildende Kunst	EG: Eingangsbereich Tanzstudio	EG: Eingangsbereich Probe- und Aufführungsräume für Musiker*innen	Veräußerung in Konzept-Vergabe	Ähnliche oder kombinierte Nutzungen, z. B. durch Vereine mit vielfältigem Angebot an Kunst- und Kulturaktivitäten (auch z. B. Theater), sind ebenfalls möglich.
				Keller/Souterrain: Ateliers und Ausstellungsräume für bildende Kunst	Keller/Souterrain: Tanzstudio	Keller/Souterrain: Probe- und Aufführungsräume für Musiker*innen		
16	Werkstatt-Gebäude	Glückauf	Erhalt und einfache Sanierung + Aufwertung für geplante Neunutzung	1. OG: Kunstschaffende, z. B. Maler, Keramiker, Bildhauer, Holzkünstler	1. OG: Kunsthandwerker		Veräußerung in Konzept-Vergabe	Vergabeprämisse: Sicherheit und Repräsentierbarkeit von Gebäude und Umfeld können vom Bewerber gewährleistet werden. Ähnliche oder kombinierte Nutzungen, z. B. durch Künstlerkollektive/Vereine mit einem Mix aus Kunst- und Kunsthandwerksakteur*innen sind ebenfalls möglich.
				EG: Kunstschaffende, z. B. Maler, Keramiker, Bildhauer, Holzkünstler	EG: Kunsthandwerker			

19	Kühlturm	Glückauf	Erhalt und vollständige Sanierung für Neunutzung	Oberer Teil, außen: Kletterturm und Flächen für Street-Art EG, innen: Kiosk-Café			Veräußerung in Konzept-Vergabe	Konzept-Vergabe Geb. 19, 20 als 1 Einheit bzw. 1 Los; Kombination mit Veräußerung Geb. 21 ist ebenfalls vorstellbar. Konzept setzt einfache Außengastronomie (Kaffee/Getränke mit Selbstbedienung) voraus, welche den Platz ganzjährig belebt. Kletterturm-Angebot setzt besondere Fachkompetenz beim Betreiber und bauliche Vorkehrungen voraus. Street-Art-Fläche kann auf Absprache-Basis wechselnd mit qualitativollen Murals/Graffitis gestaltet werden.
20	Pumpenhäuschen	Glückauf	Erhalt und vollständige Sanierung für Neunutzung	EG: Kiosk-Café			Veräußerung in Konzept-Vergabe	Konzept-Vergabe Geb. 19, 20 als 1 Einheit bzw. 1 Los; Kombination mit Veräußerung Geb. 21 ist vorstellbar und kann zur Wirtschaftlichkeit beider Nutzungen beitragen.
21	Zollschuppen	Glückauf	Erhalt und vollständige Sanierung für Neunutzung	EG: Paddel- u. Pedal-Station	EG: Tretbootverleih		Veräußerung in Konzept-Vergabe	Kombination mit Veräußerung Geb. 19, 20 ist vorstellbar und kann zur Wirtschaftlichkeit beider Nutzungen beitragen.
	Multifunktionsplatz mit Campus-Charakter	Verlängerte Kleine Hinterlohne	Gestaltung als Freianlage, optional mit darunter liegender Tiefgarage	Funktionen/Bereiche: - Multifunktionsplatz für Veranstaltungen im Freien einschl. Stellbereich f. mobile Bühne und Buden sowie entspr. Versorgungsanschlüssen (Wasser, Strom), Oberfläche Rasen, Einfriedung Innenbereich durch niedrige Hecken in Anlehnung an Freianlage auf dem historischen Doornkaat-Gelände - Baumbepflanzung - barrierefreie Wege zu allen Teilbereichen/Funktionsbereichen - Bereich für urbanen Gartenbau / Bepflanzung durch Bürger*innen - Bewegungsparcours f. versch. Generationen / Schwierigkeitsgrade - Verweilbereiche mit Sitzgelegenheiten zur Teilhabe am öffentlichen Leben - Boule-Fläche - Kinderspielplatz als Motto-/Erlebnisspielplatz - Fahrrad-Stellplätze für Nutzer*innen der Freianlagen			Stadt Norden	Detaillierte Gestaltung/Raumaufteilung ist erst später Gegenstand der Freiraumplanung! Tiefgarage unter dem Platz sollte vermieden werden um eine Reduzierung des MIV in der Innenstadt - zugunsten der umweltfreundlichen Verkehre - zu erreichen. Sollten sich gesetzlich auszuweisende Stellplatzkontingente für die neuen Nutzungen im "Doornkaat-Quartier" indes nicht in angemessener Nähe zu diesen Nutzungen schaffen lassen, muss die Tiefgarage in Betracht gezogen werden.
	Quartiersplatz am Norder Tief	Glückauf	Gestaltung als Freianlage einschließlich Neubau Verweiltreppe zum Gewässer und Steganlage für Wassersportaktivitäten	Funktionen/Bereiche: - grüner, unversiegelter Verweilbereich in Form eines niedrigen Beckens mit Sitzmauer rundum (barrierefreie Erschließung des Inneren) - zugleich Regenrückhaltfunktion bei Starkregenereignissen - Bereich für Außengastronomie / Sitzgelegenheiten rund um Kiosk-Café - Bereich für geschützte Klettersport-Aktivitäten am ehem. Kühlturm - Skatesport-Element, z. B. Halfpipe - Streetball-Feld mit Ballfangkäfig (Basketballspiel auf 1 Korb) - Fahrrad-Stellplätze für Nutzer*innen der Freianlagen			Stadt Norden	Detaillierte Gestaltung/Raumaufteilung ist erst später Gegenstand der Freiraumplanung! Insbesondere Anlage und Dimensionierung von Regen-rückhalteanlagen sowie Ufergestaltung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht verbindlich darstellbar.
<p>* sowohl für eine zukünftige Nutzung durch die Stadt Norden als auch im Zuge einer Veräußerung von Gebäuden im Rahmen einer Konzept-Vergabe sollte das Nutzungsziel nicht zu eng begrenzt oder als "alternativlos" festgelegt werden. Flexibler Umgang mit zukünftigen Raumbedarfen seitens der Stadt ist hier ebenso zu empfehlen, wie auch eine Auslobung der für einige Bereiche vorgesehenen Konzept-Wettbewerbe mit einem gewissen Spektrum funktional ähnlicher Nutzungsziele - die aber jeweils für die Innenstadtentwicklung ein positiver Beitrag sein müssen. Um einen geeigneten Investor für eine Immobilien-Vergabe zu finden, sollten die Möglichkeiten daher in der Auslobung ebenso als Spektrum beschrieben werden - wie auch die Grenzen bzw. grundsätzlich unerwünschten Nutzungen dort zu beschreiben sind. So können sich in ausreichender Zahl potenzielle Investoren bewerben, deren Zielsetzungen mit der Zielsetzung der Norder Stadtentwicklungsplanung vereinbar sind.</p>								