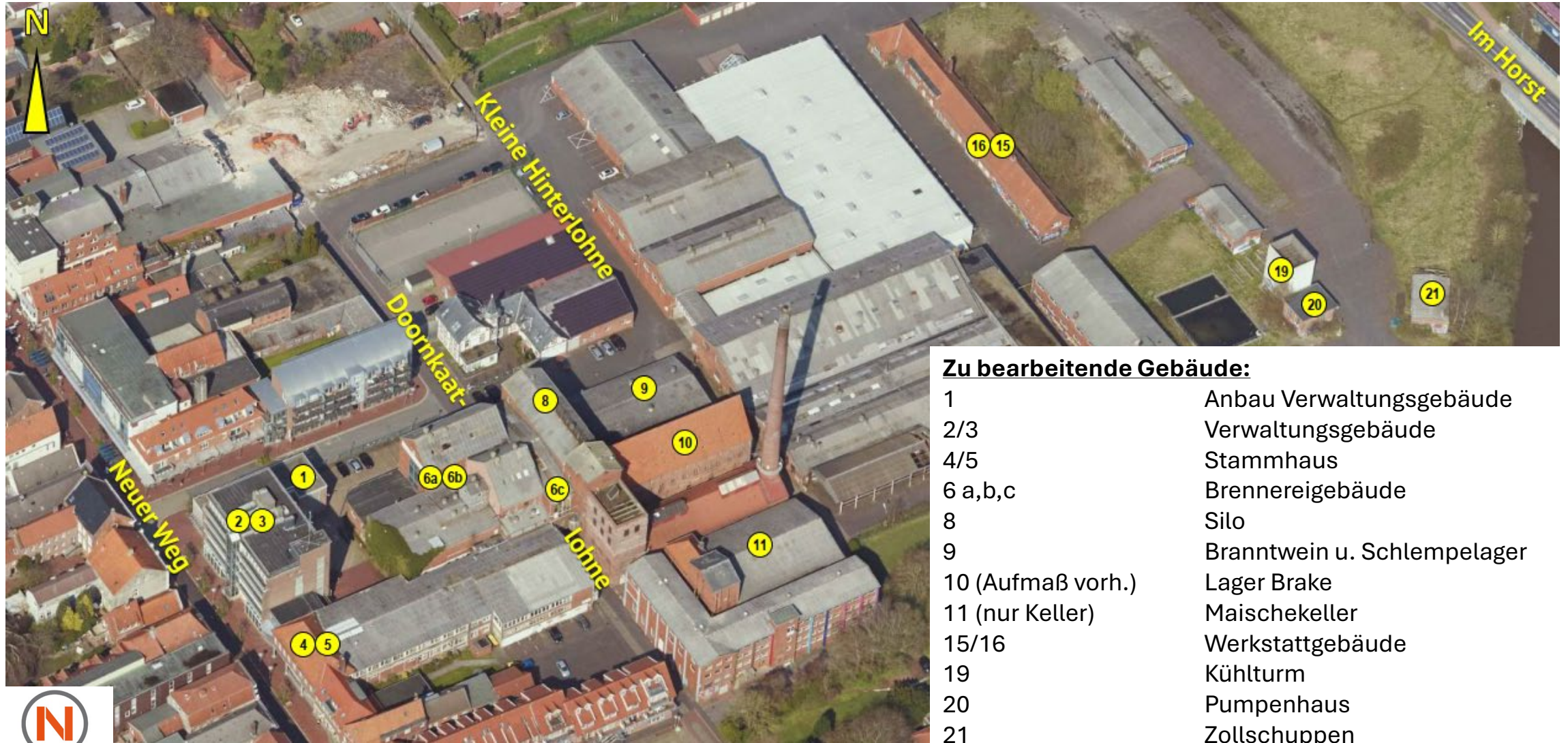


Modernisierungs-Voruntersuchung des ehemaligen Doornkaat-Geländes in Norden



Aufgabenstellung:



Zu bearbeitende Gebäude:

1	Anbau Verwaltungsgebäude
2/3	Verwaltungsgebäude
4/5	Stammhaus
6 a,b,c	Brennereigebäude
8	Silo
9	Branntwein u. Schlempelager
10 (Aufmaß vorh.)	Lager Brake
11 (nur Keller)	Maischekeller
15/16	Werkstattgebäude
19	Kühlturm
20	Pumpenhaus
21	Zollschuppen

Aufgabenstellung:

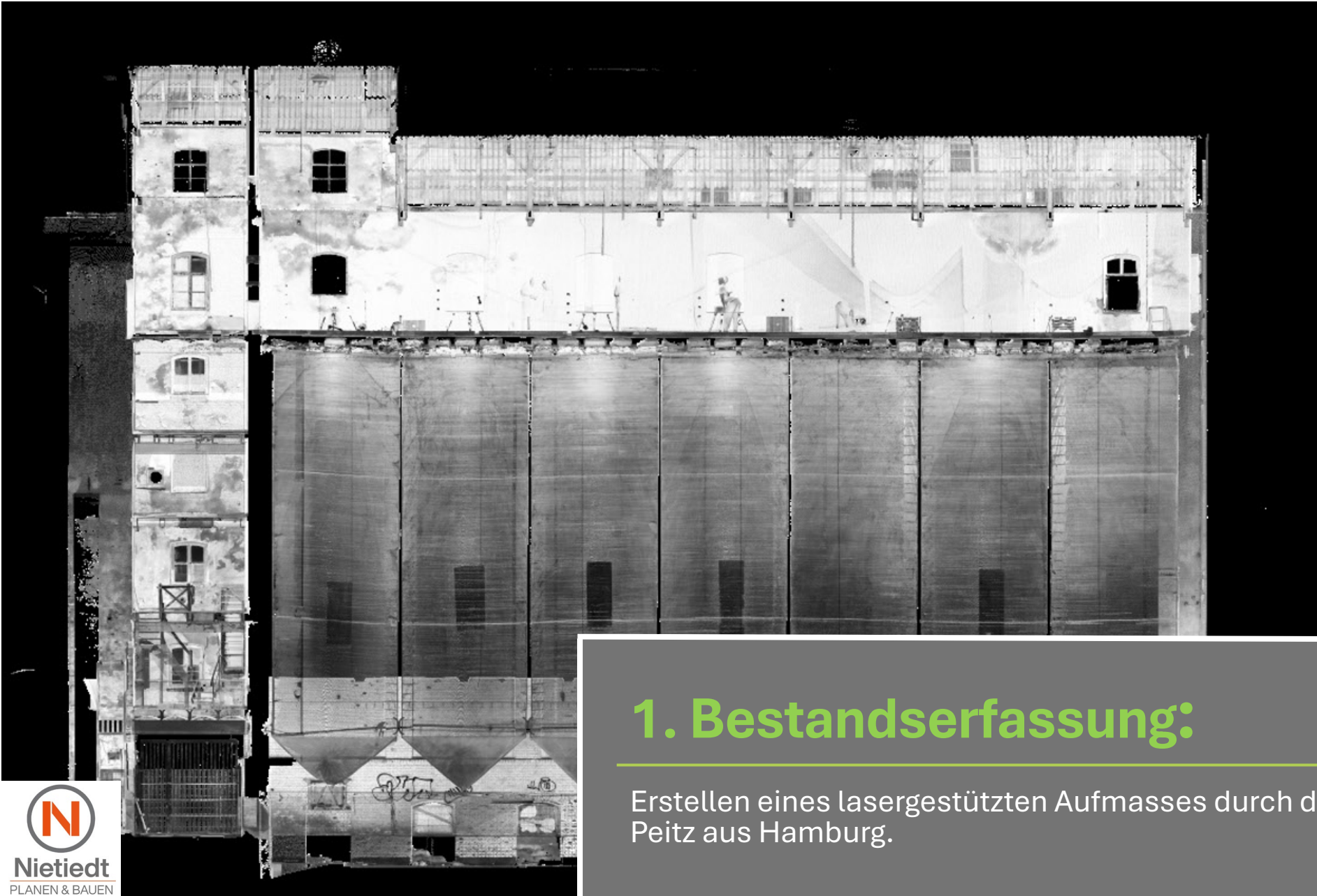
1. Vollständige Erfassung des Bestandes

- Erstellen genauer Aufmasspläne
- Baukonstruktion, Baumaterialien, Bauhistorie
- Erhaltungszustand, Schäden
- Schadstoffanalysen, Schadstoffsanierungsbedarf bezogen auf die Gebäude

2. Erarbeiten von Entwürfen für die Umnutzung der jeweiligen Gebäude

3. Erstellen von Kostenschätzungen für die Sanierung im Hinblick auf den Entwurf

4. Gesamtnutzungsentwurf als funktionales Innenstadt-Ensemble



1. Bestandserfassung:

Erstellen eines lasergestützten Aufmasses durch das Vermessungsbüro Peitz aus Hamburg.



1. Bestandserfassung:

Einsatz von Steiger, Gerüstbau und Fassadenkletterern.....



1. Bestandserfassung:

Kernbohrungen, Dachöffnungen, Aufmaßkontrolle.....



1. Bestandserfassung:

Bauteilöffnungen, etc.

Gebäude 1 – Anbau Verwaltungsgebäude



Gemarkung: Norden **Lage:** Neuer Weg 35
Flur: 14 **Flurstücke:** 42/5, 42/2, teilweise 43
Flurstücksgröße: 512,00+80,00 = 592,00 qm

1. Keine Bestandsunterlagen
2. Kein Denkmalschutz
3. Baujahr ca. 1970-72 in Massivbauweise
4. Nutzung früher = Teil des Verwaltungsgebäudes
5. Nutzung heute =
EG = Verkaufsfläche
OG = sozialpsychologischer Dienst



Gebäude 2 – Verwaltungsgebäude



Gemarkung: Norden **Lage:** Neuer Weg 36
Flur: 14 **Flurstücke:** 43, 44
Flurstücksgröße: 970,00 + 1143,00 qm = 2113,00 qm

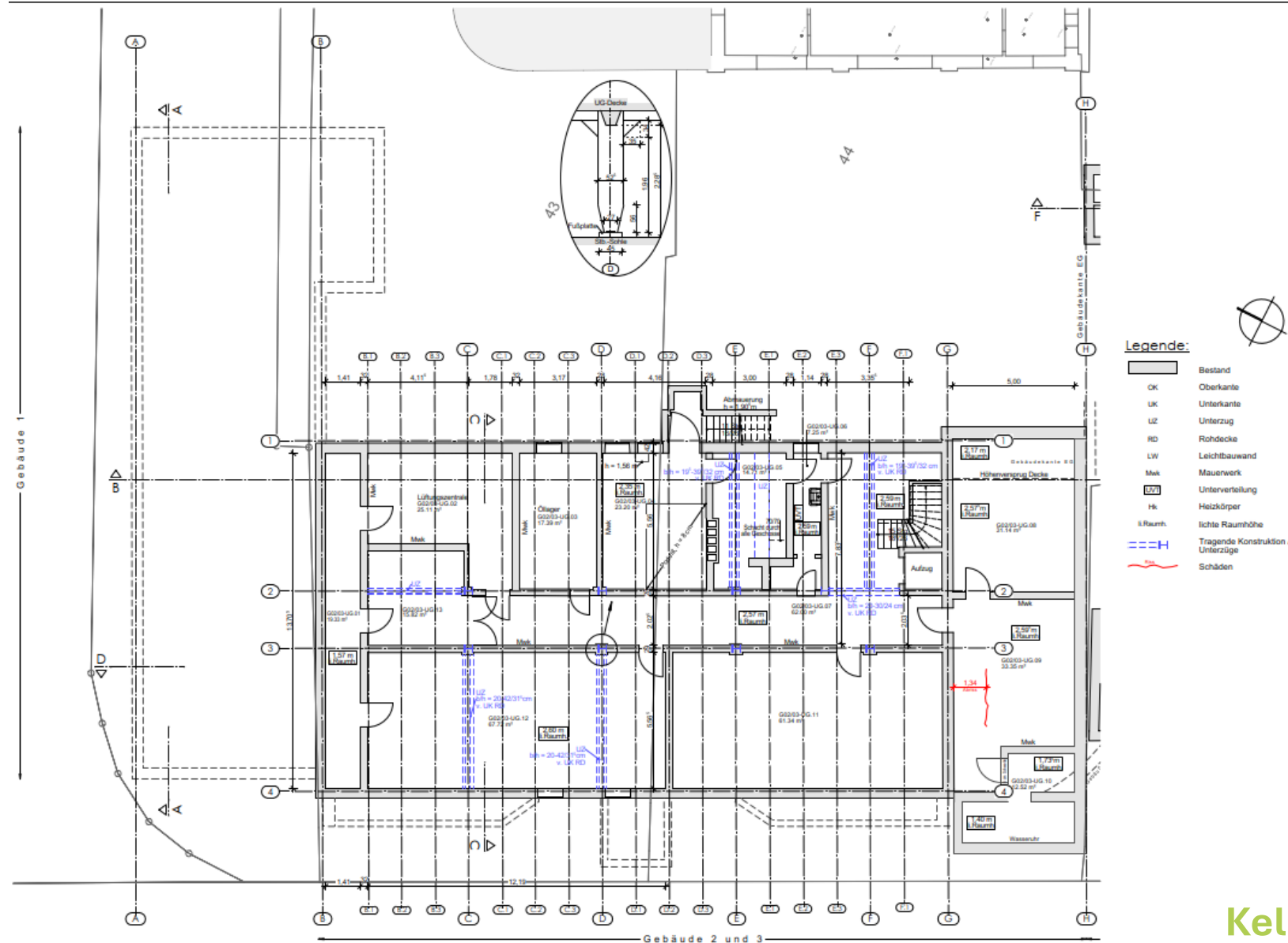
- 1 Bestandsunterlagen – Baugenehmigung tlw.
1. Kein Denkmalschutz
2. Baujahr ca. 1964 Stahlskelettbau
3. Nutzung früher = Verwaltungsgebäudes
4. Nutzung heute = EG = Verkaufsfläche
OG = Gesundheitsamt LK Aurich





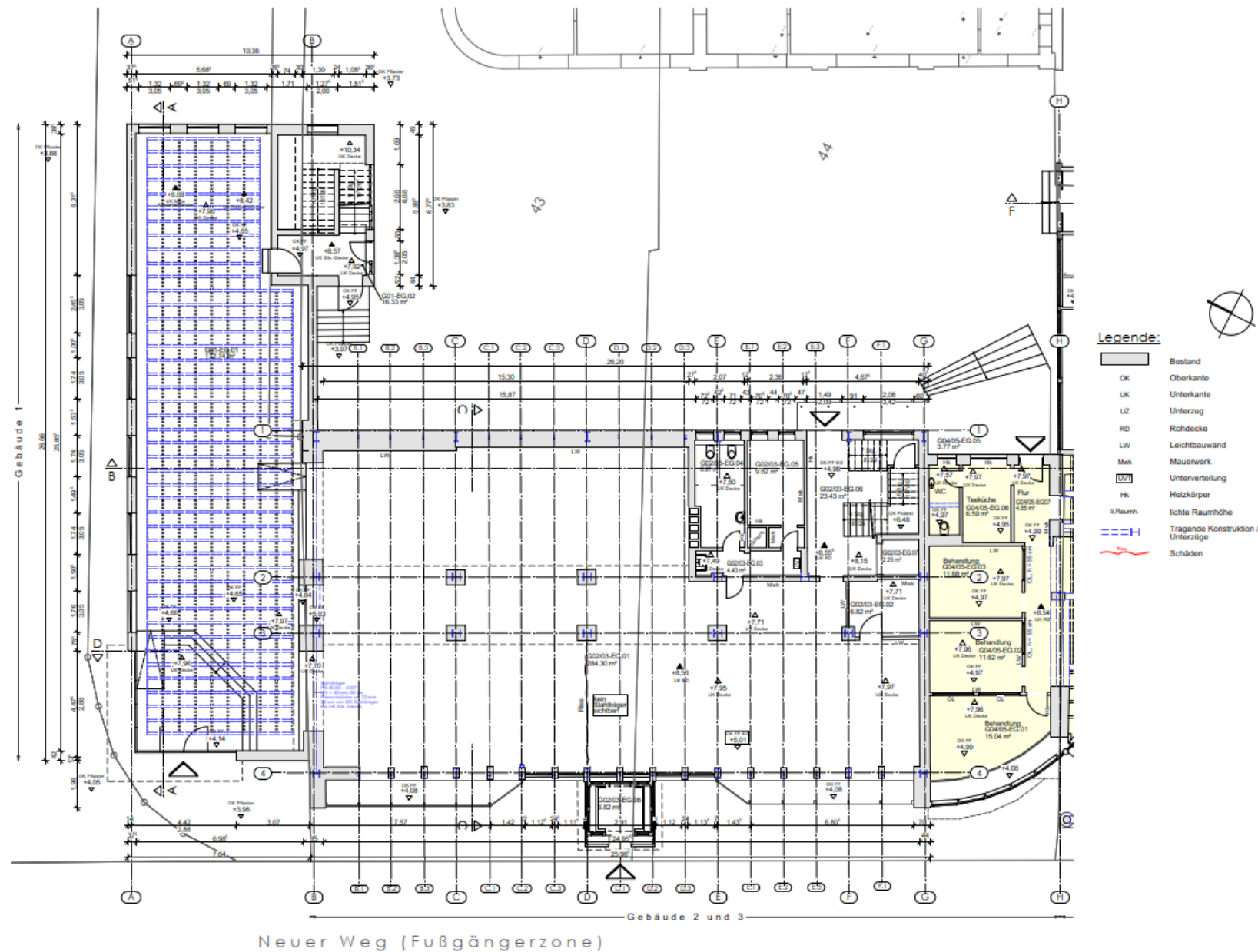
-

Gebäude 1 – 3 - Bestandspläne

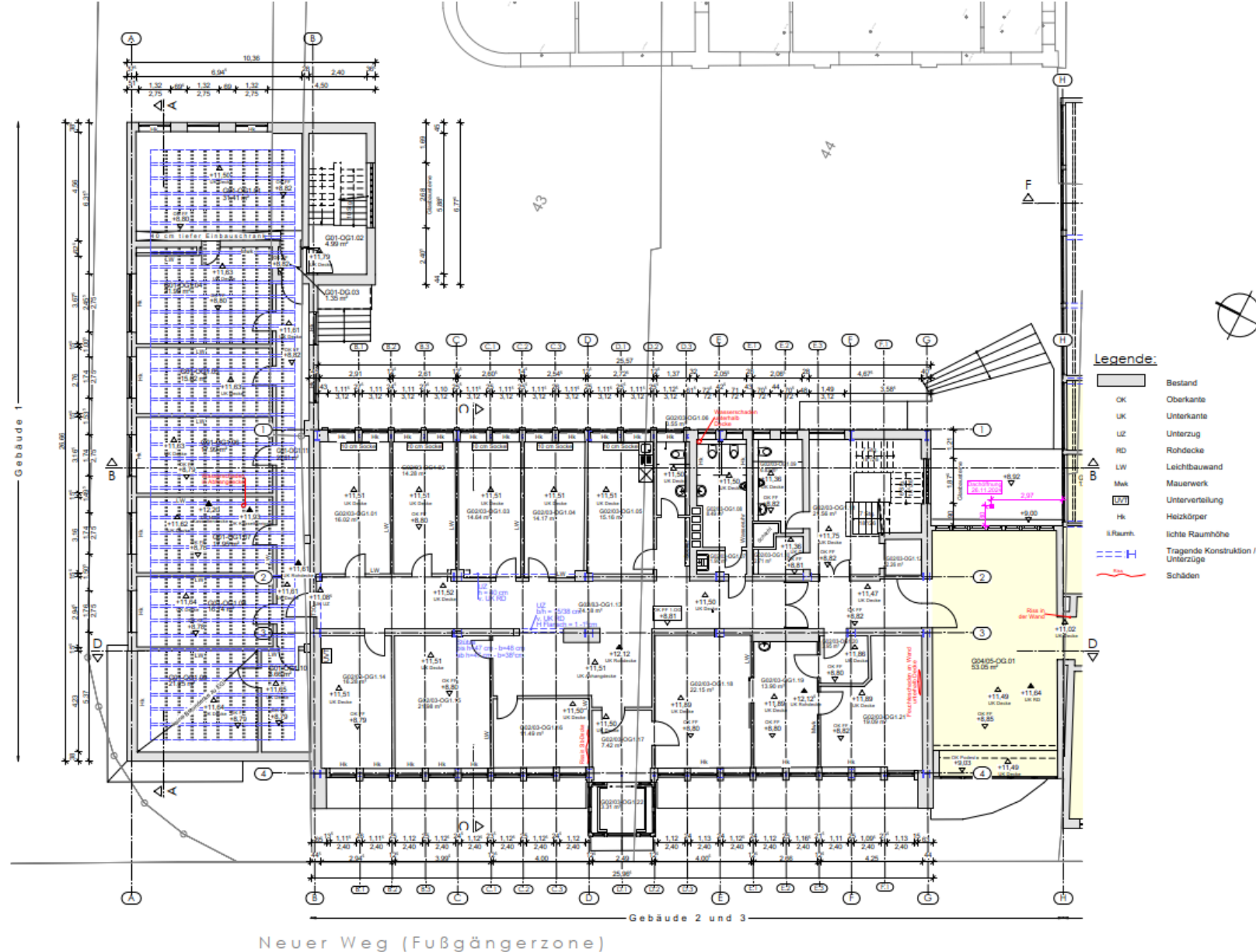


Kellergeschoss

Gebäude 1 – 3 - Bestandspläne



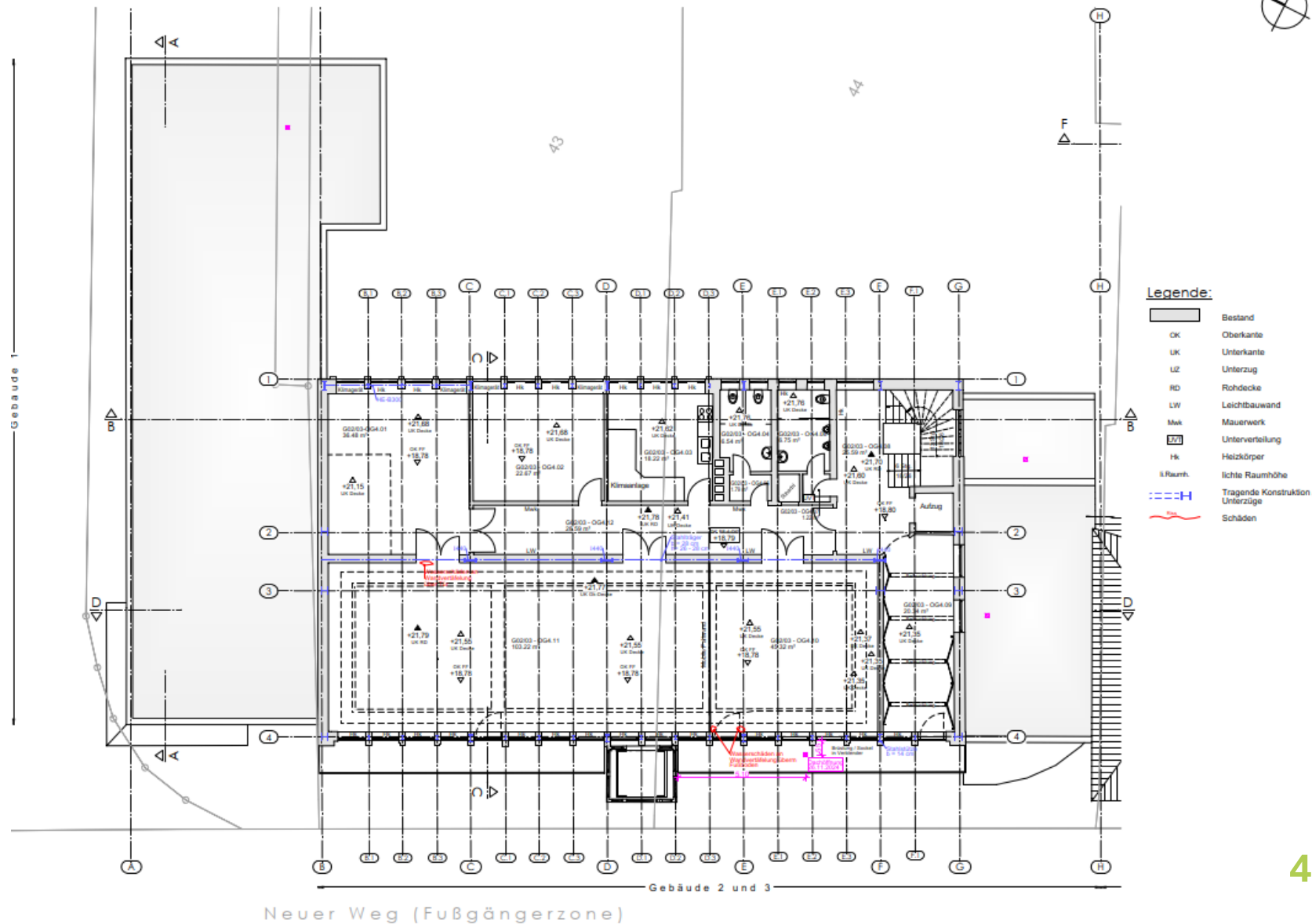
Gebäude 1 – 3 - Bestandspläne



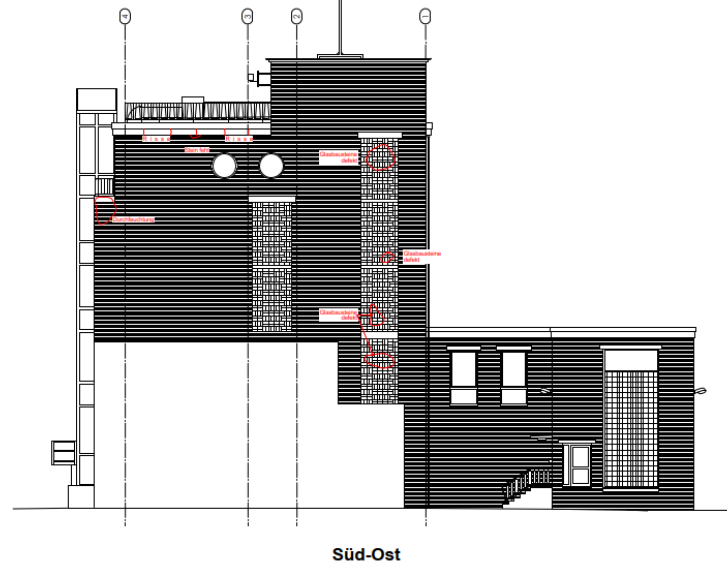
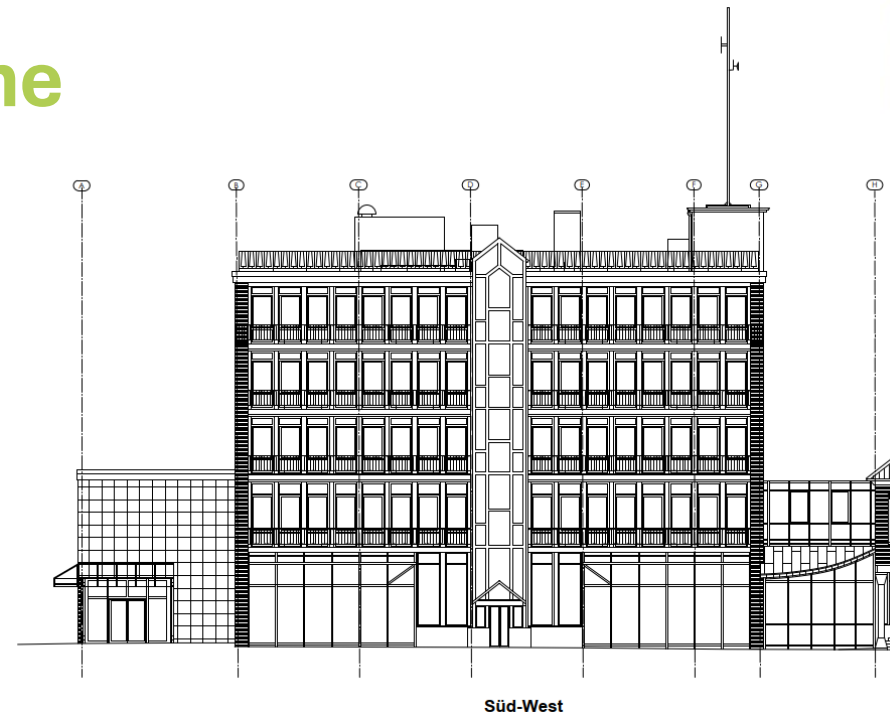
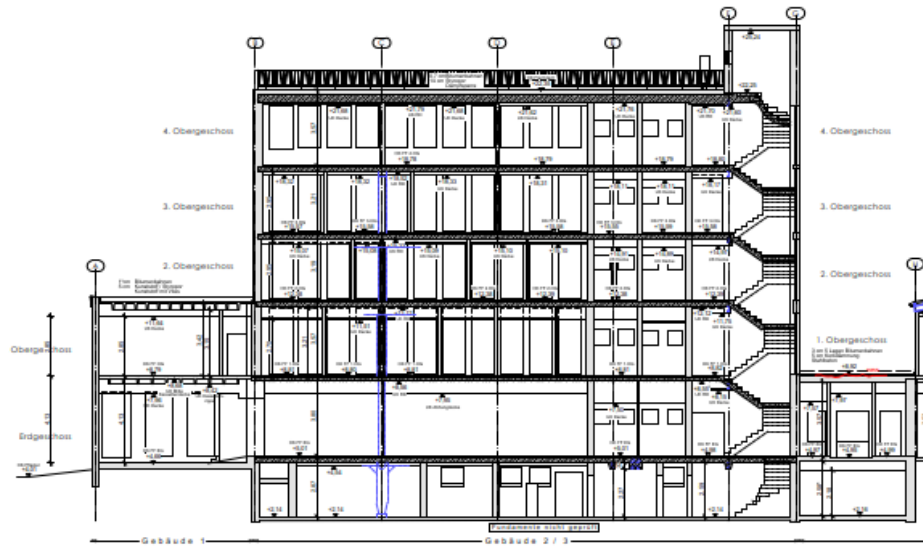
1. Obergeschoss



Gebäude 1 – 3 - Bestandspläne



Gebäude 1 – 3 - Bestandspläne



Schnitt und
Ansichten

Gebäude 4/5 - Stammhaus



Gemarkung: Norden **Lage:** Neuer Weg 38 / Neuer Weg 39
Flur: 14 **Flurstücke:** 45 / 46/4
Flurstücksgröße: 666,00 qm (nur Flurstück 45)

1. Bestandsunterlagen aus unterschiedlichen Zeitschichten
2. Kein Denkmalschutz
3. Baujahr unbekannt – 1812 durch Doornkaat gekauft
4. Nutzung früher = Stammhaus / Wohnhaus
1. Nutzung heute = EG = Zahnarzt / Kinderhilfswerk teilweise Leerstand

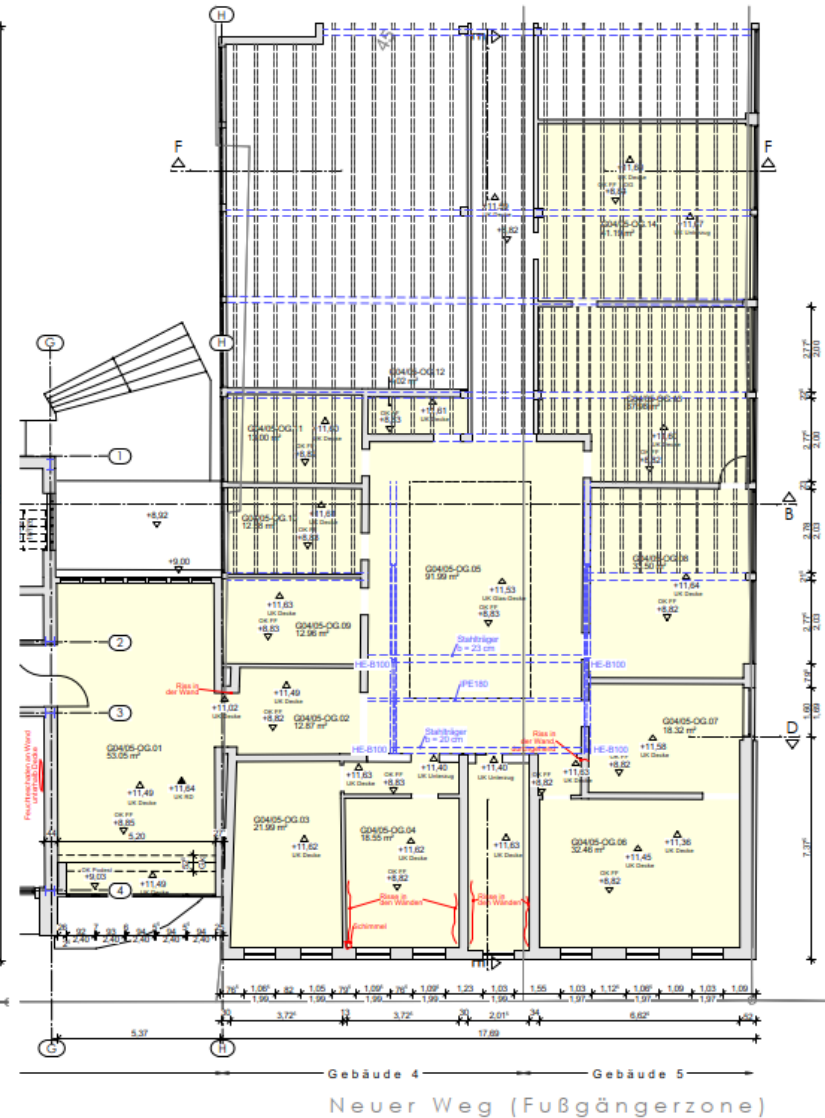
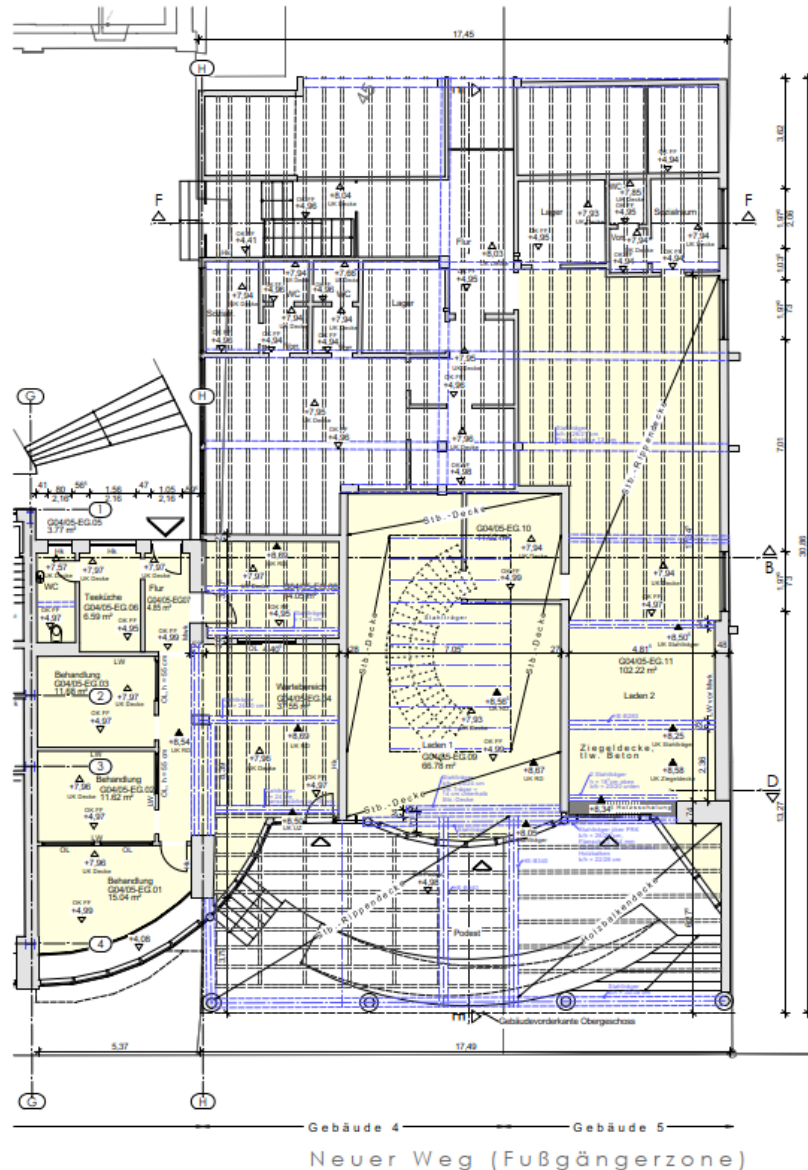


Die Aufnahme von 1890 zeigt die Doornkaat-Häuser am Neuen Weg.

Das 2. Haus von rechts, (mit Mast am fünfstufigen Treppenaufgang), war das Stammhaus Nr. 111 (später 39). Nach links schließen sich an: Nr. 110 (später 38) und Nr. 109 (später 37).



Gebäude 4/5 - Stammhaus



Legende:

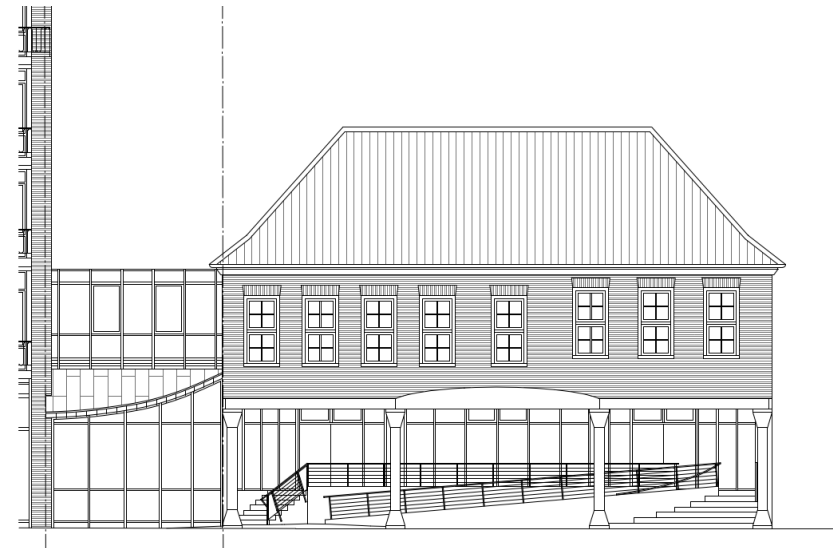
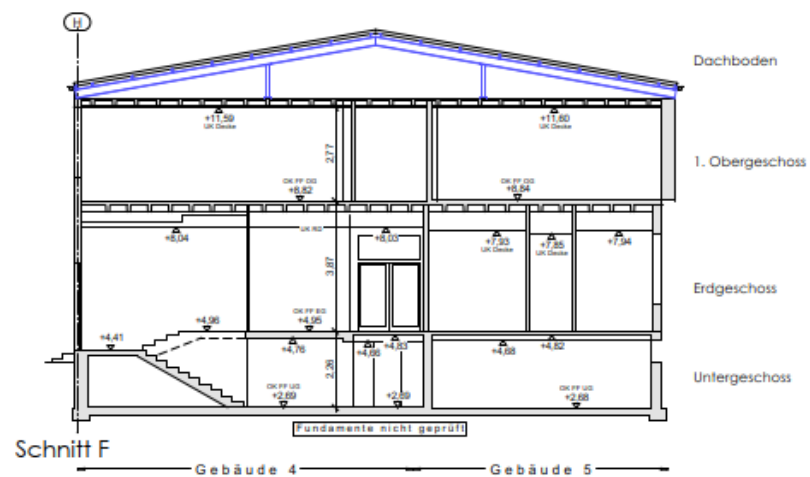
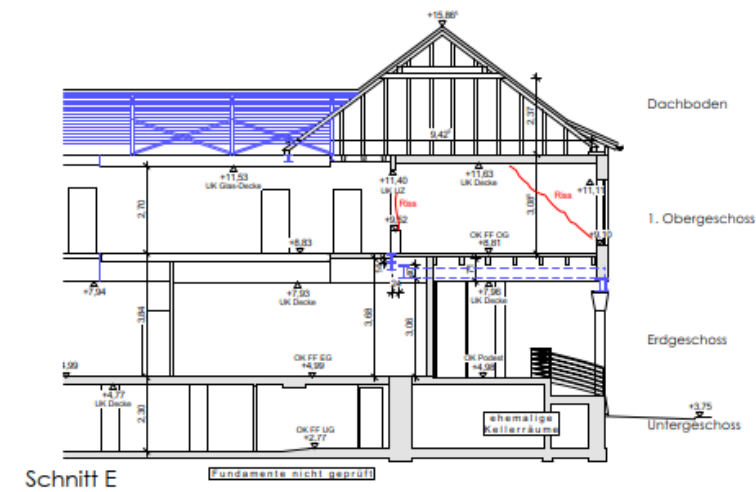
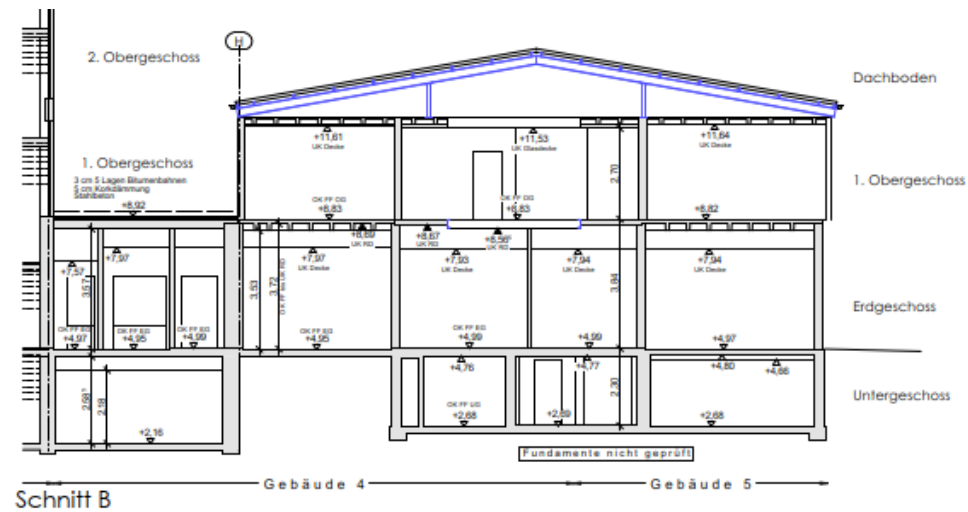
- Bestand
- OK Oberkante
- UK Unterkante
- UZ Unterzug
- RD Rohdecke
- LW Leichtbauwand
- Mkw Mauerwerk
- UV Untervertelung
- HK Heizkörper
- l.Rauh. lichte Raumhöhe
- Tragende Konstruktion / Unterzüge
- Schäden



Nietiedt
PLANEN & BAUEN

EG und OG

Gebäude 4/5 - Stammhaus



Schnitte

Gebäude 6 a, b, c – Brennerei, Labore, Brücke

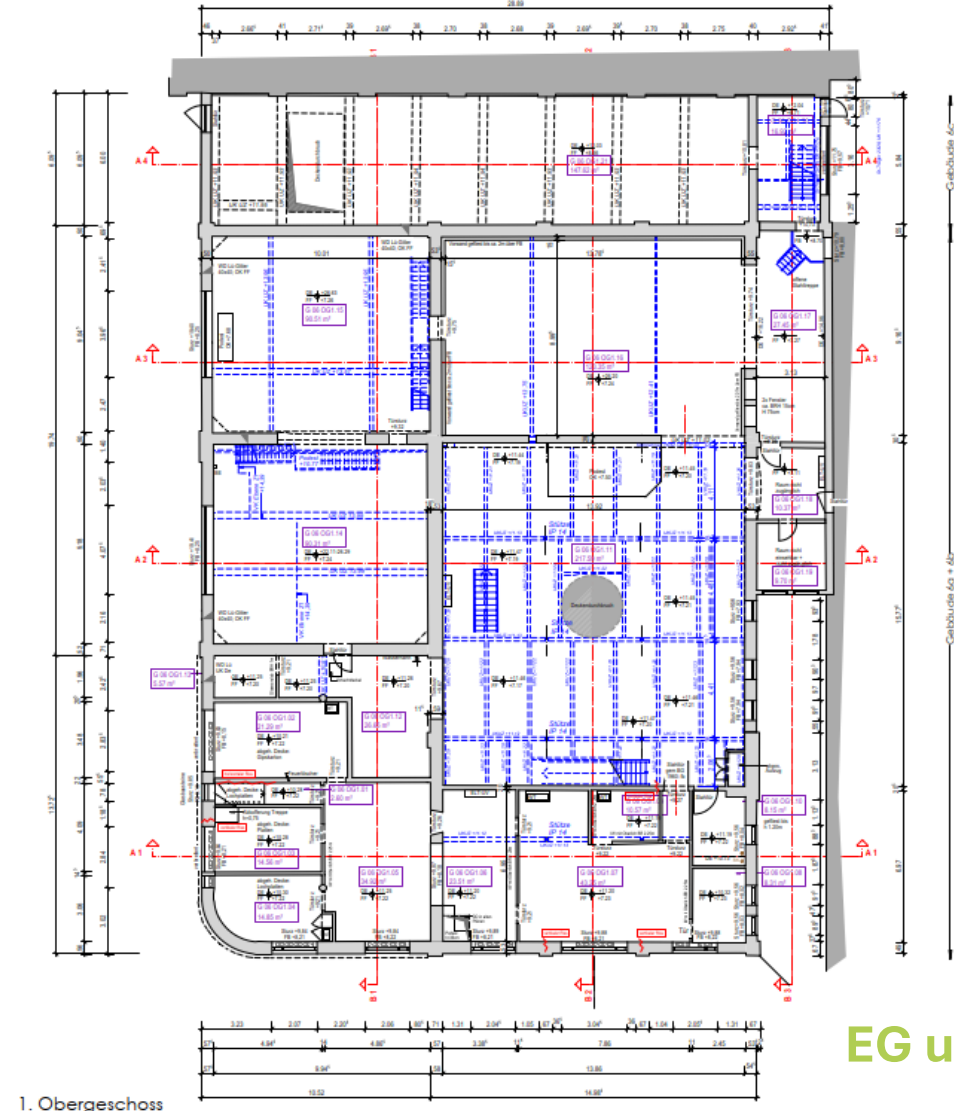
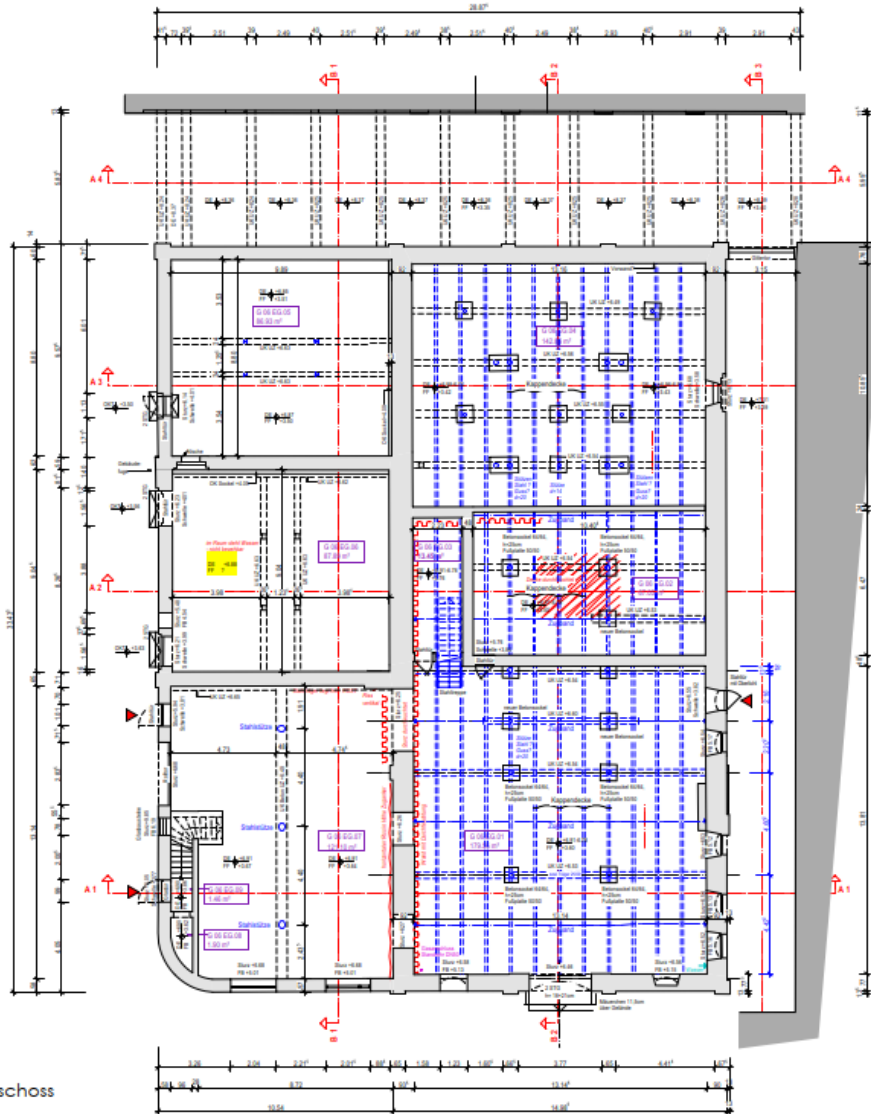


1. Bestandsunterlagen ab 1949, lückenhaft
2. Denkmalschutz – Ensembleschutz mit Gebäude 8-10
3. Baujahr ca. 1880 oder früher – erste Bereiche
4. Nutzung früher = Labor, Brennerei, Lager
1. Nutzung heute = Leerstand

Gemarkung: Norden
Flur: 14
Lage: Doornkaatlohne
Flurstücke: 43 / 44 / 29/2 (Straße)



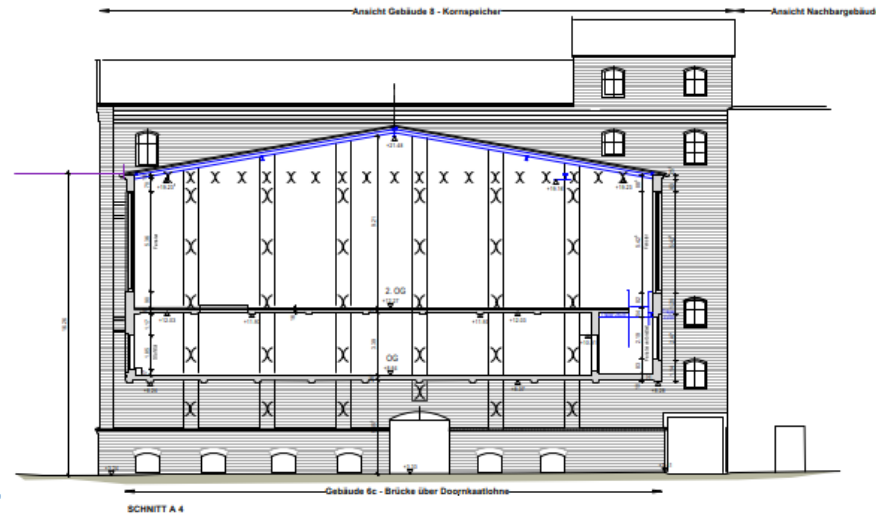
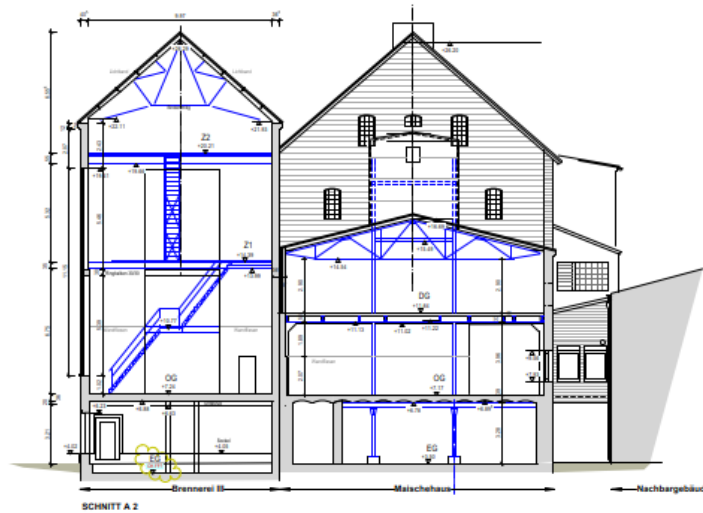
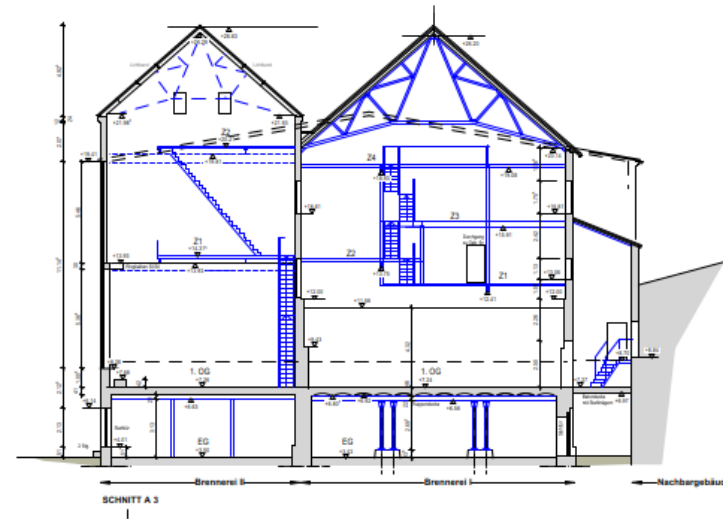
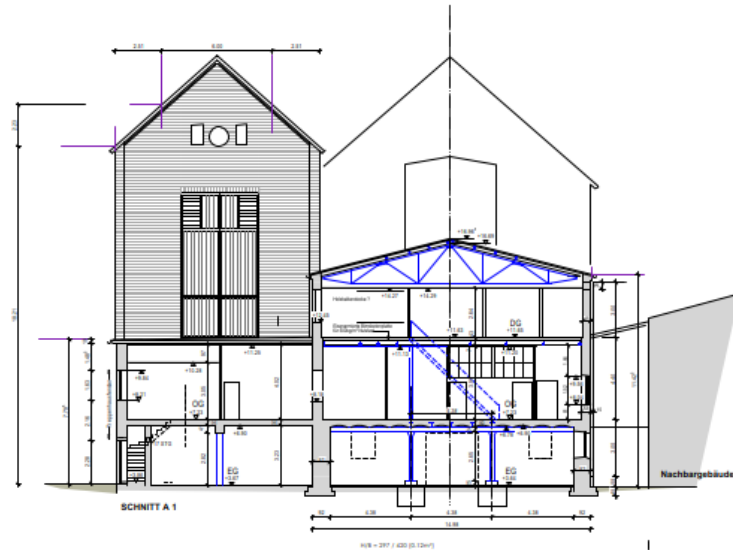
Gebäude 6 a, b, c – Brennerei, Labore, Brücke



1. Obergeschoss

EG und OG

Gebäude 6 a, b, c – Brennerei, Labore, Brücke



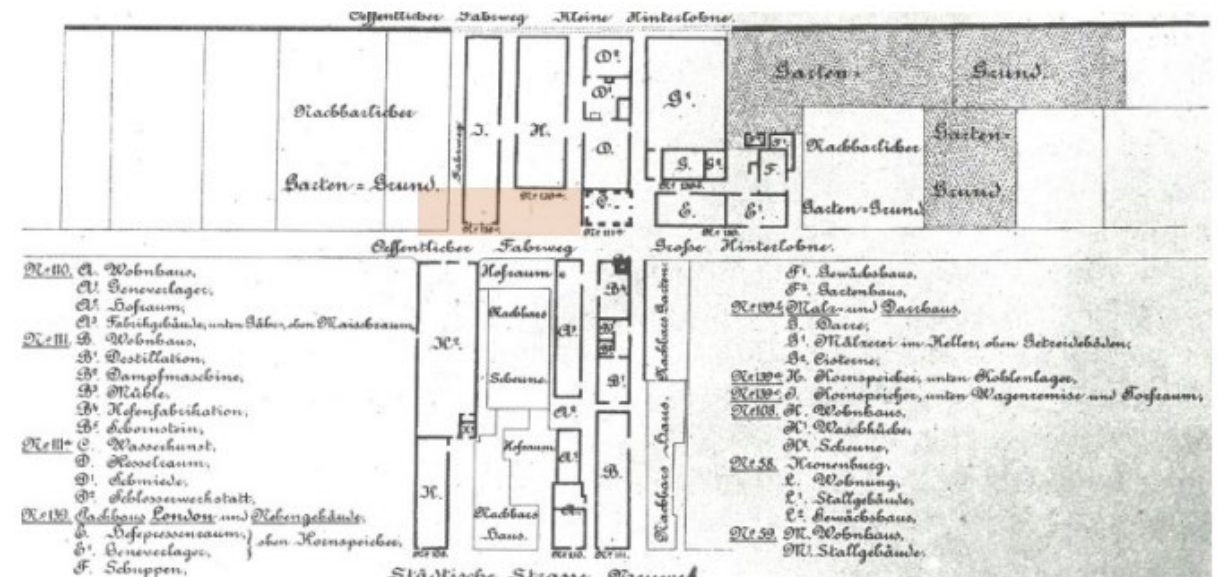
Schnitte

Gebäude 8 - Silogebäude



1. Bestandsunterlagen über Sanierung im Gewölbekeller
2. Denkmalschutz – Ensembleschutz mit Gebäude 6-10
3. Baujahr ca. 1880-1900
4. Nutzung früher = Getreidesilo
1. Nutzung heute = Leerstand

Gemarkung: Norden
Flur: 14
Lage: Doornkaatlohn
Flurstücke: 23/10



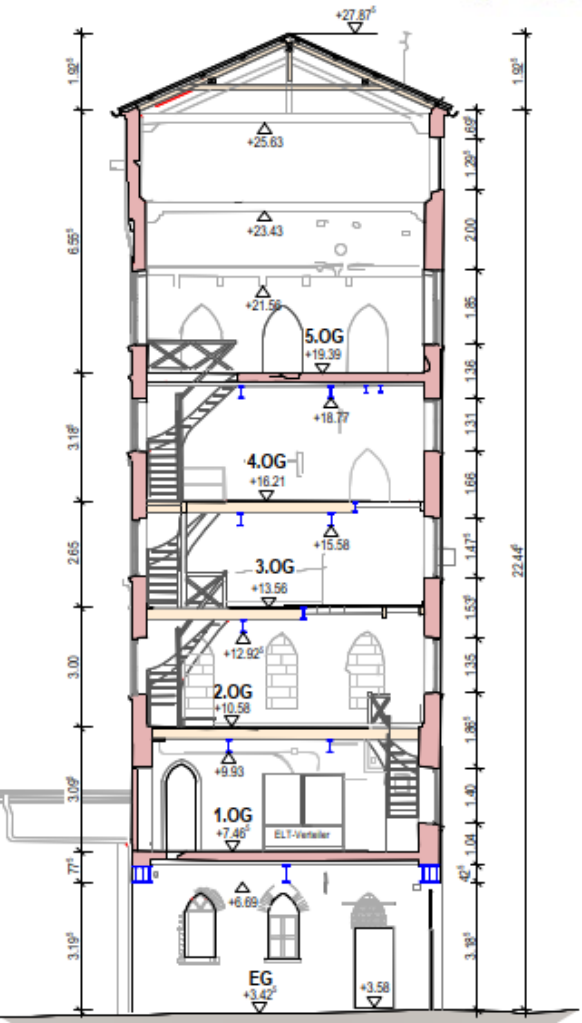
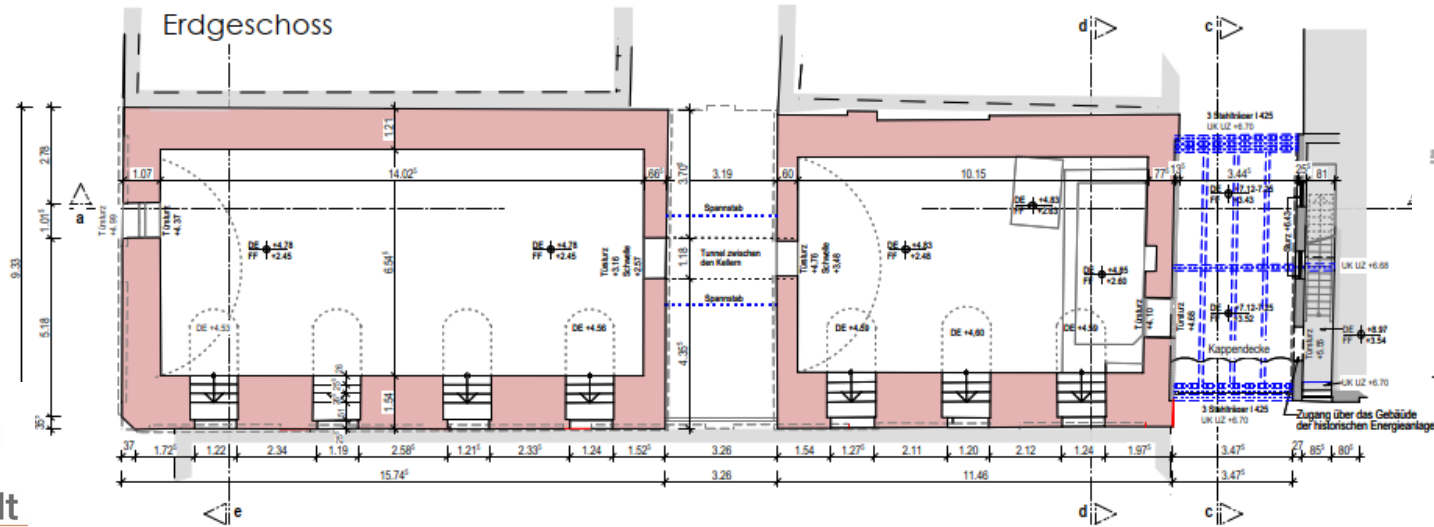
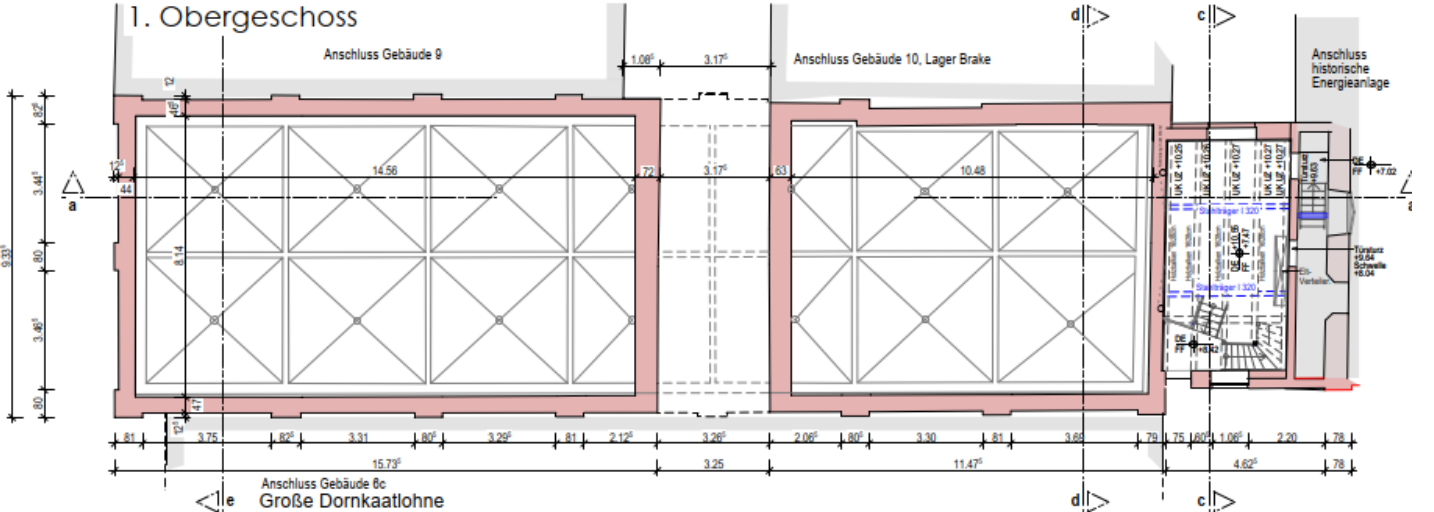
Situationsplan von 1881



Nietiedt
PLANEN & BAUEN

Gebäude 8 - Silogebäude

Schnitt c-c
Treppenhaus

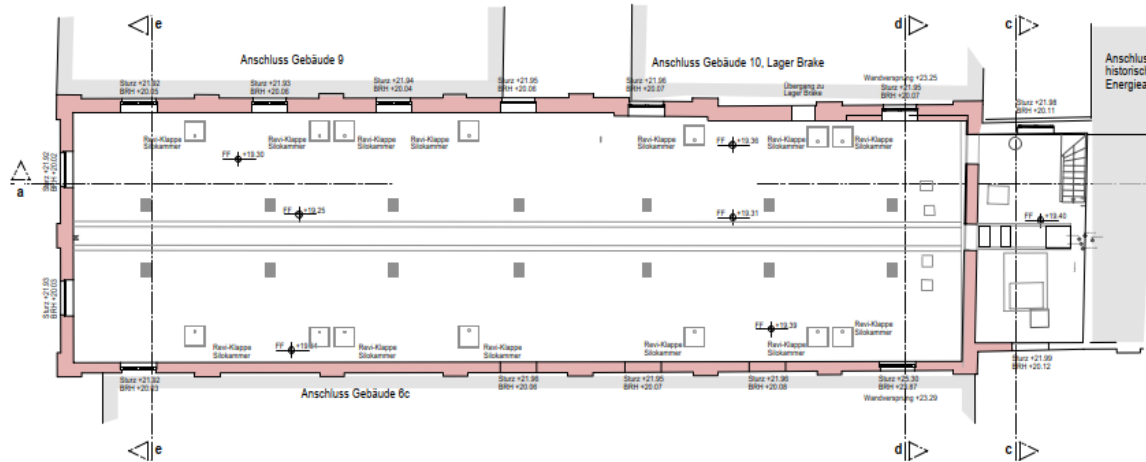


Nietiedt
PLANEN & BAUEN

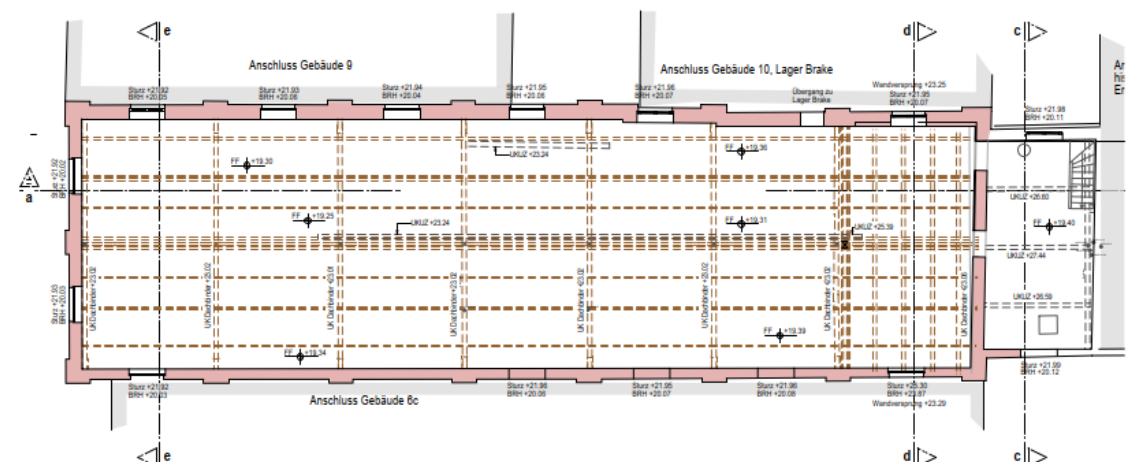
Grundrisse
Schnitte

Gebäude 8 - Silogebäude

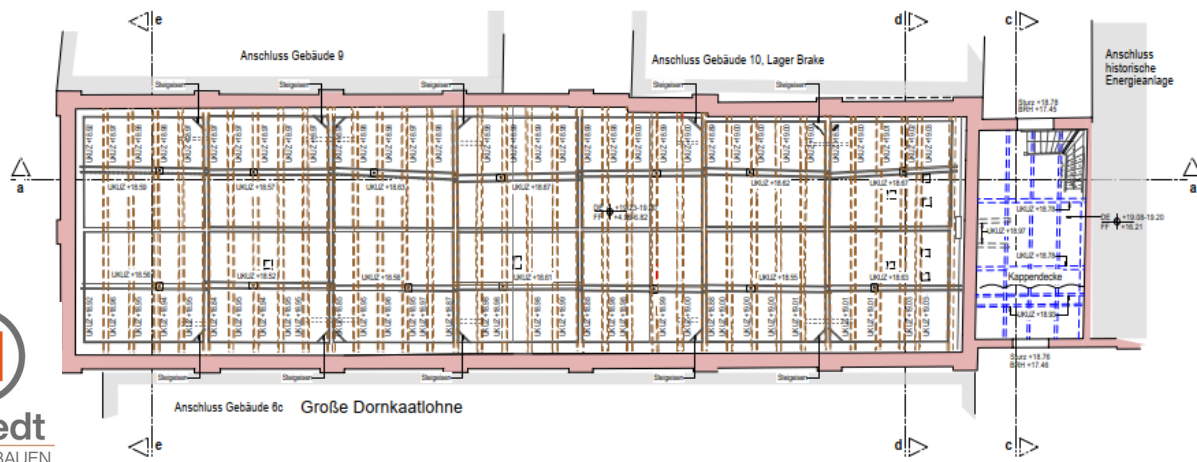
5. Obergeschoss - Deckenaufsicht



5. Obergeschoss mit Dachbalken

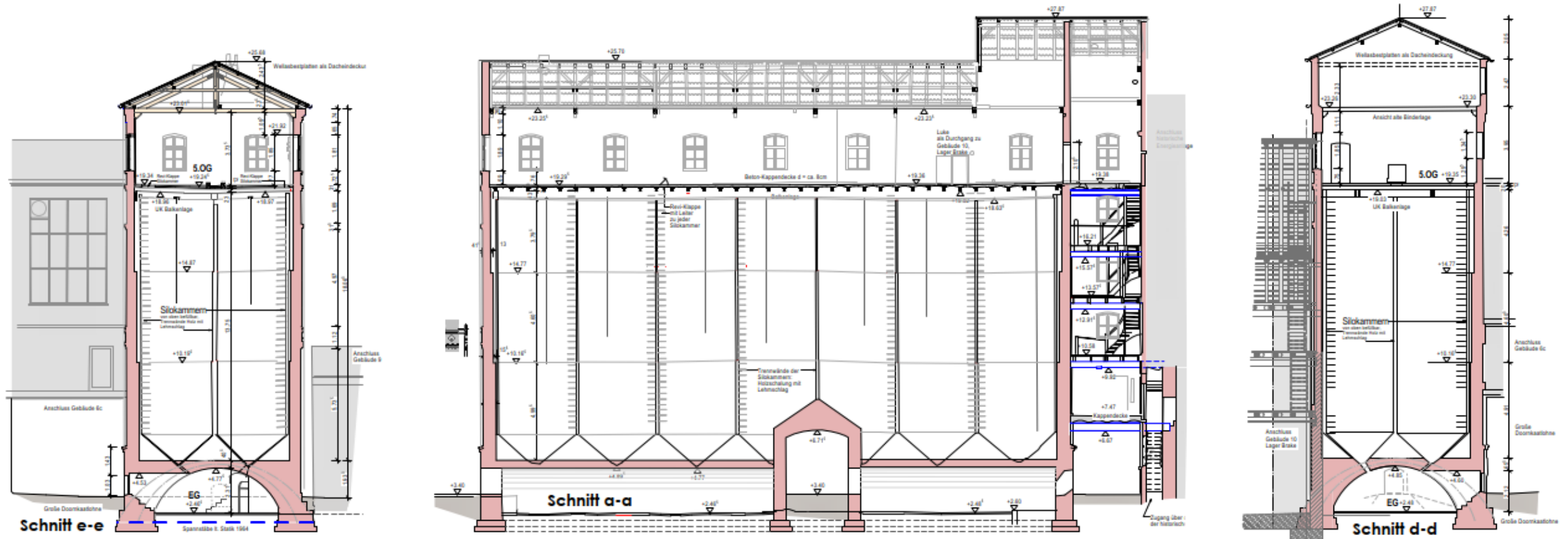


4. Obergeschoss



Grundrisse

Gebäude 8 - Silogebäude



Schnitte

Gebäude 9 – Branntwein- und Schlemmpelager



1. Keine Bestandsunterlagen
2. Denkmalschutz – Ensembleschutz mit Gebäude 6-10
3. Baujahr ca. ab 1850-60 oder früher, erweitert bis in die 60er Jahre
4. Nutzung früher = Branntwein u. Schlemmpelager
1. Nutzung heute = Leerstand, teilweise Lager



Gemarkung:

Norden

Lage:

Kleine Hinterlohne

Flur:

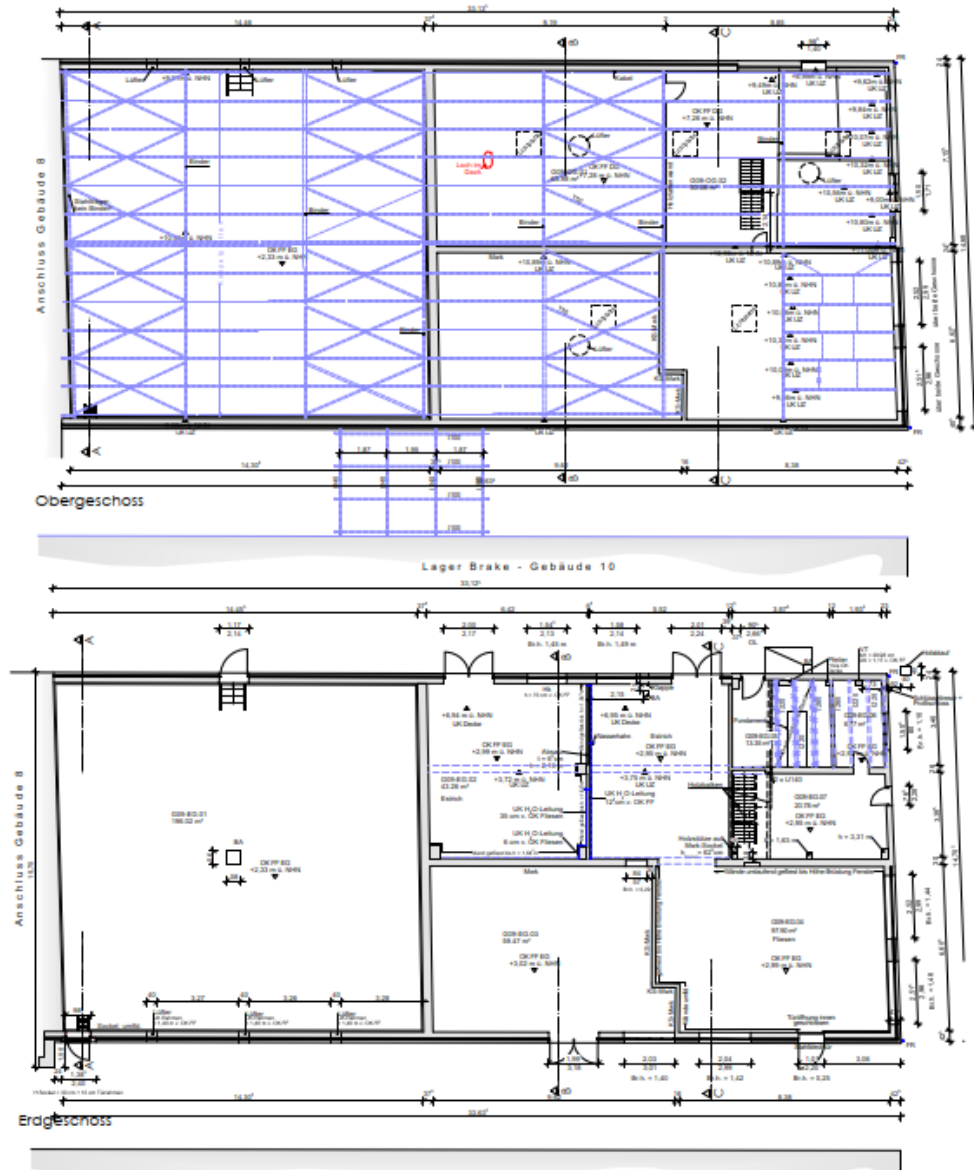
14

Flurstücke: 23/10



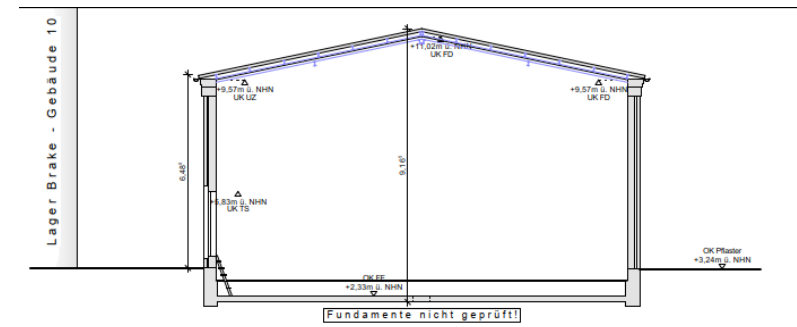
Nietiedt
PLANEN & BAUEN

Gebäude 9 – Branntwein u. Schlemmpelager

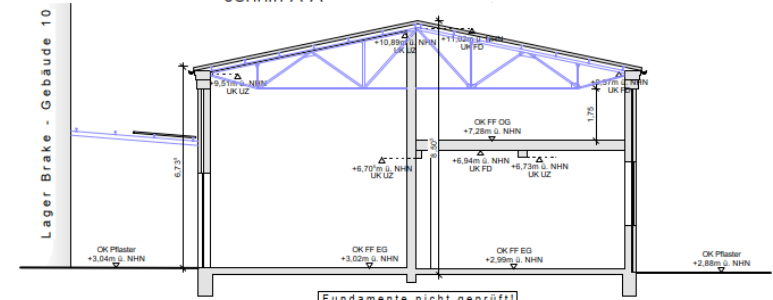


Legende:

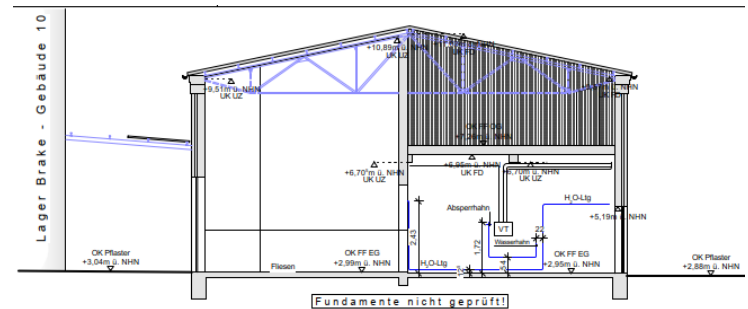
	Bestand
	Oberteile
	Unterteile
	Lagerung
	Rohdecke
	Leichtbauwand
	Mauerwerk
	Untervertikung
	Heizkörper
	Richtungsänderung
	Trennung
	Trennungskante
	Schleife



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

Grundrisse +
Schnitte

Gebäude 10 – Lager Brake



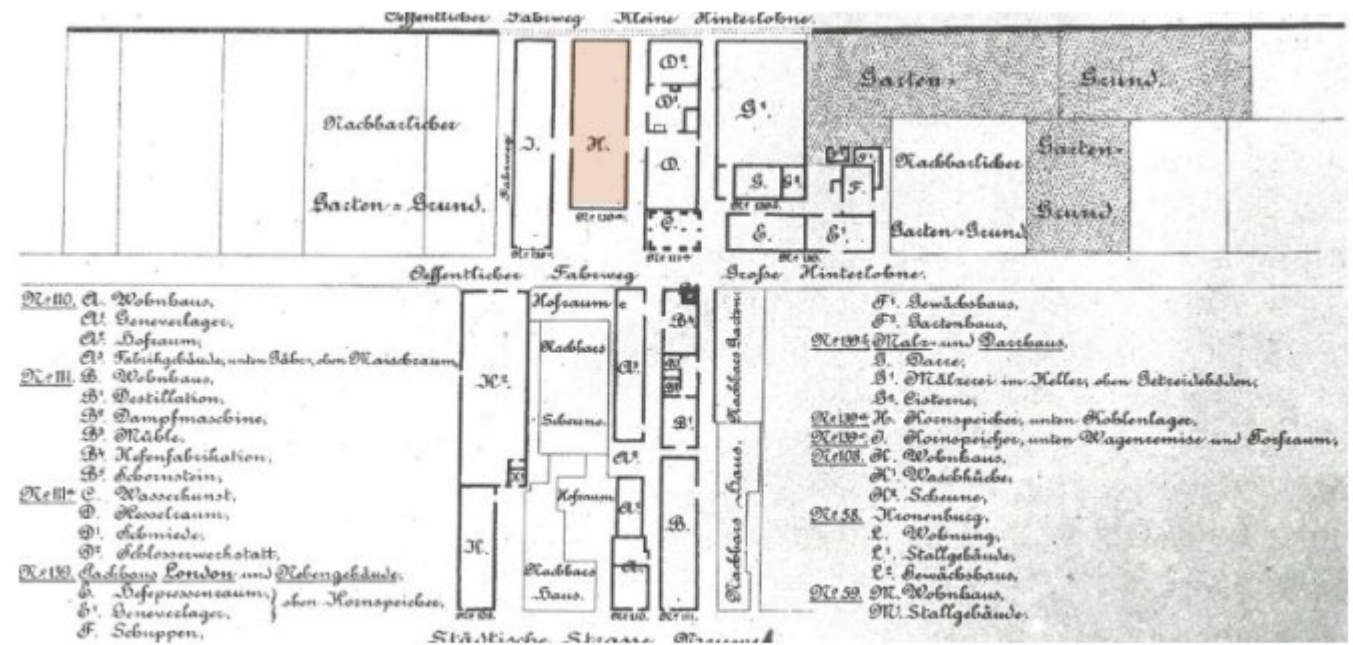
1. Bestandsunterlagen liegen vor
2. Denkmalschutz – Ensembleschutz mit den Gebäuden 6-9
3. Baujahr ca. ab 1880
4. Nutzung früher = Getreide und Kohlenlager
Nutzung heute = Leerstand

Gemarkung: Norden

Lage: Kleine Hinterlohne

Flur: 14

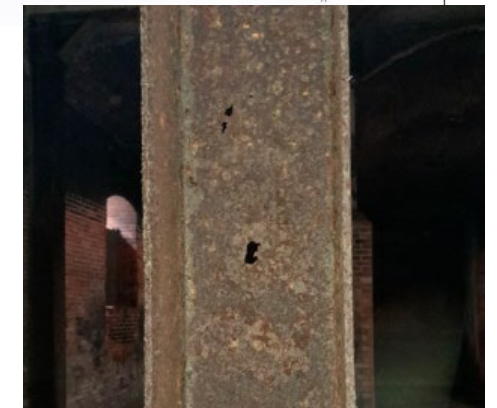
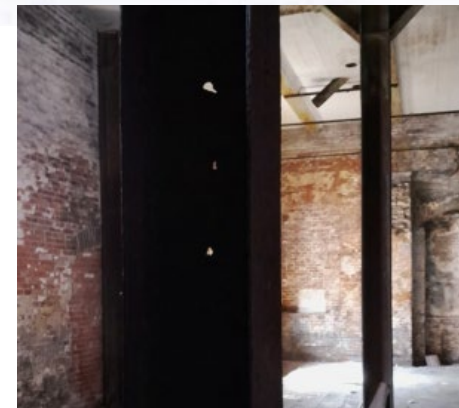
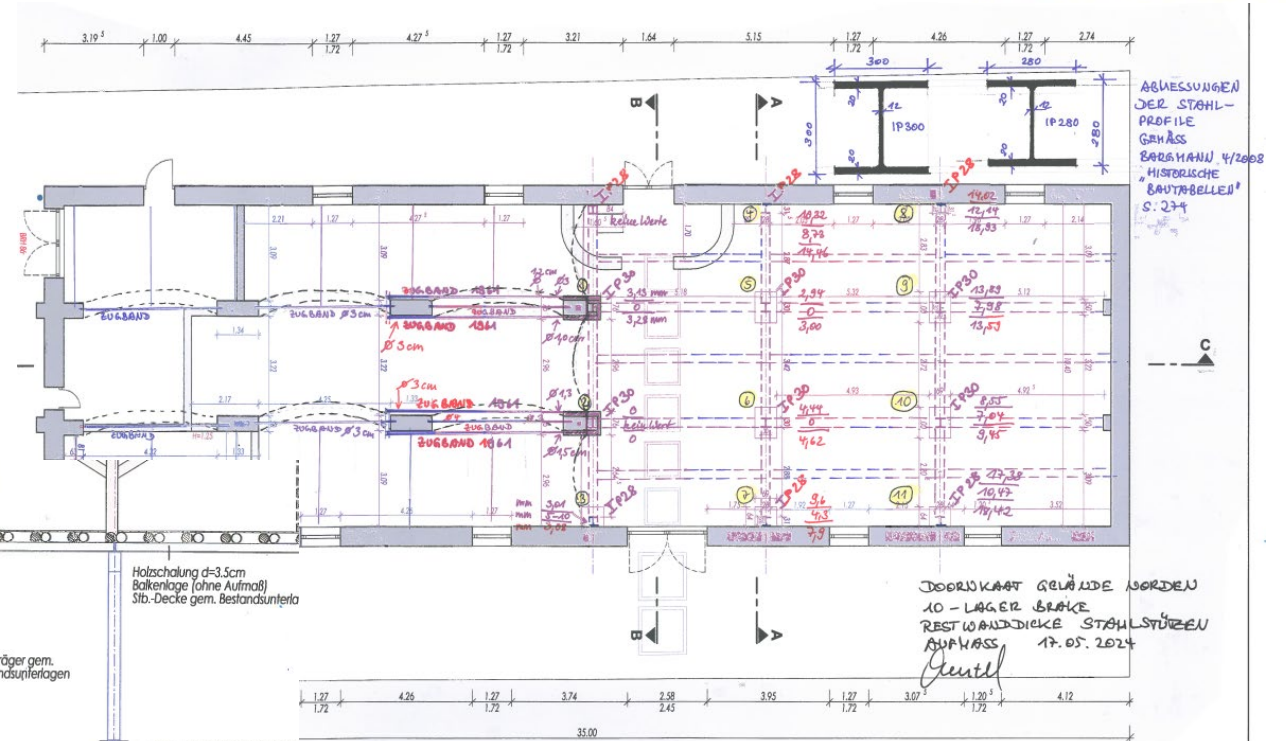
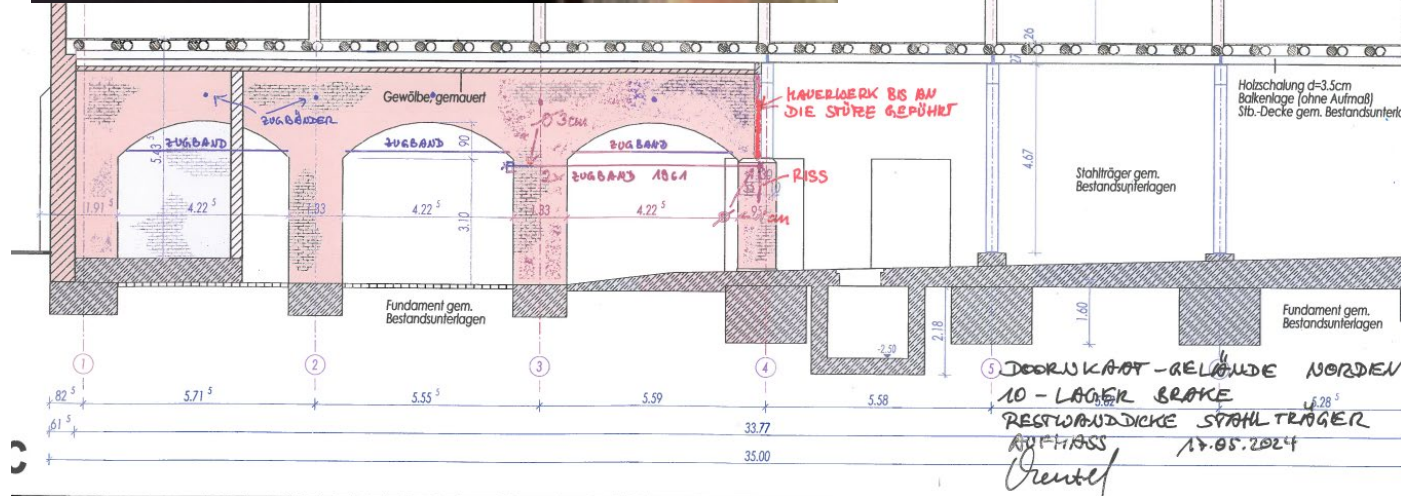
Flurstücke: 23/10



Situationsplan von 1881



Gebäude 10 – Lager Brake



Nietiedt
PLANEN & BAUEN

Untersuchung Restwanddicke Stahlträger

Gebäude 11– Malztennenkeller – Lager Bremen



1. Keine Bestandsunterlagen
2. Kein Denkmalschutz
3. Baujahr ca. ab 1860 oder früher, abgerissen und vermutlich in den 60er Jahren neu aufgebaut bis auf den Keller.
4. Nutzung früher =
Nutzung heute =

Malzdarre
Leerstand, Leitungen des
Heizwerks laufen durch den
Keller

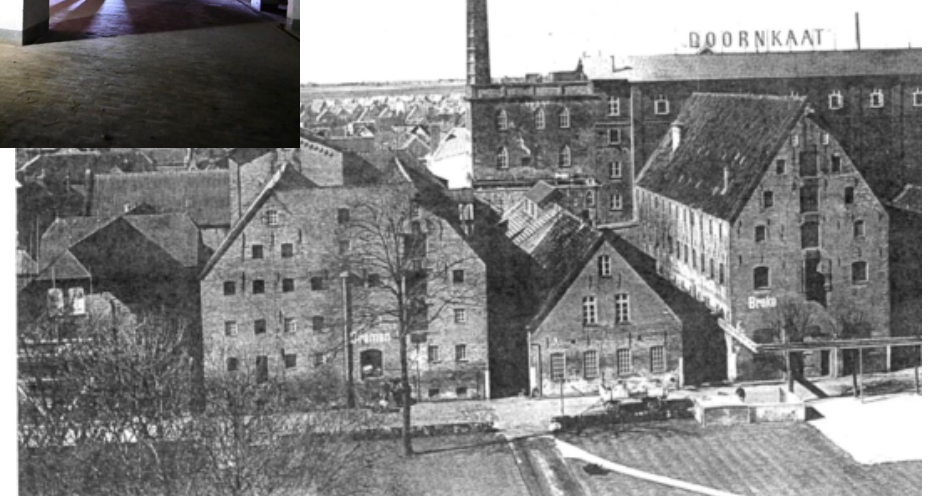


Gemarkung: Norden
Flur: 14

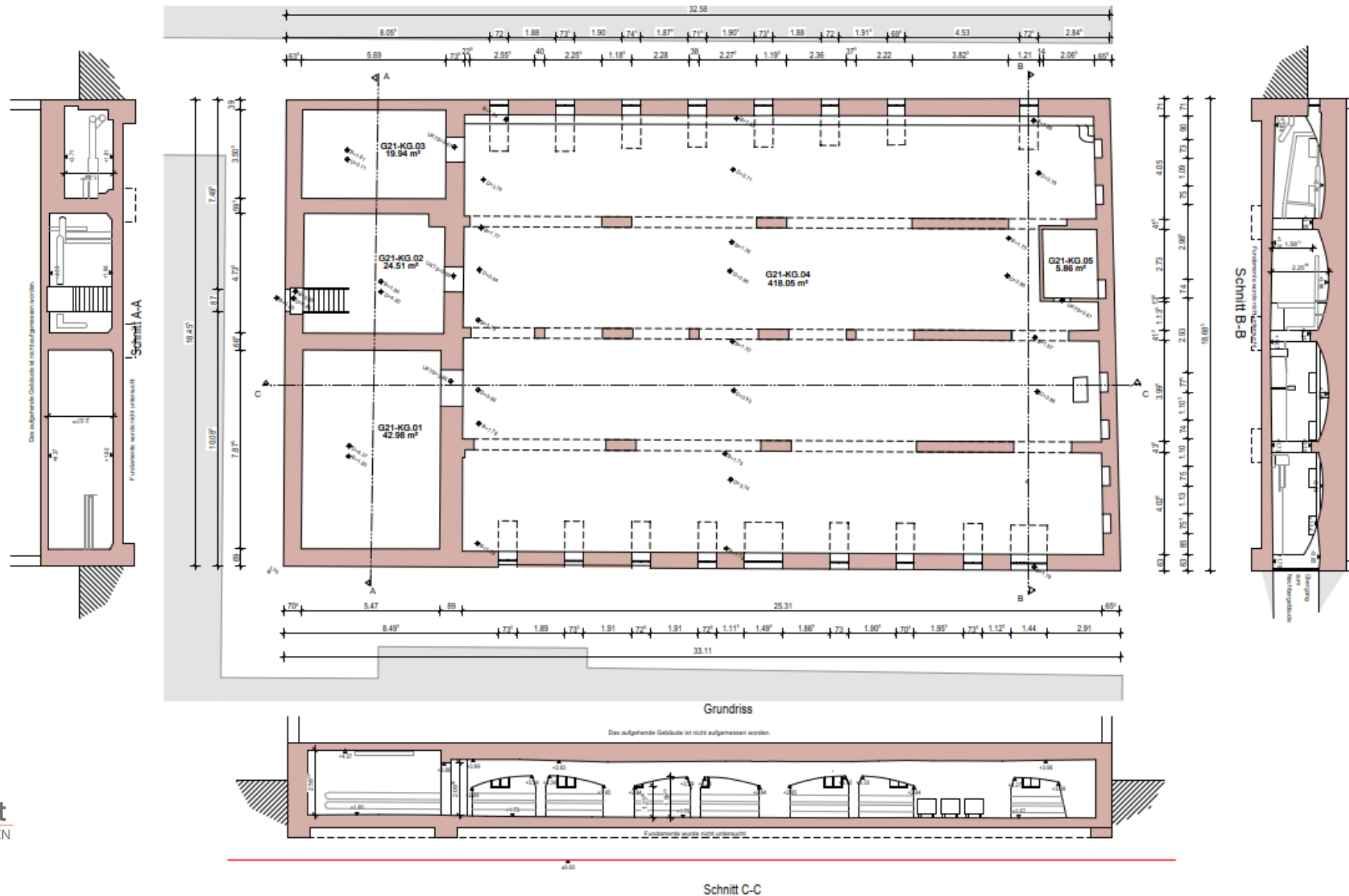
Lage: Kleine Hinterlohne GSM
Flurstücke: 23/12



Nietiedt
PLANEN & BAUEN



Gebäude 11– Malztrennkeller – Lager Bremen



Gebäude 15/16 – Werkstattgebäude



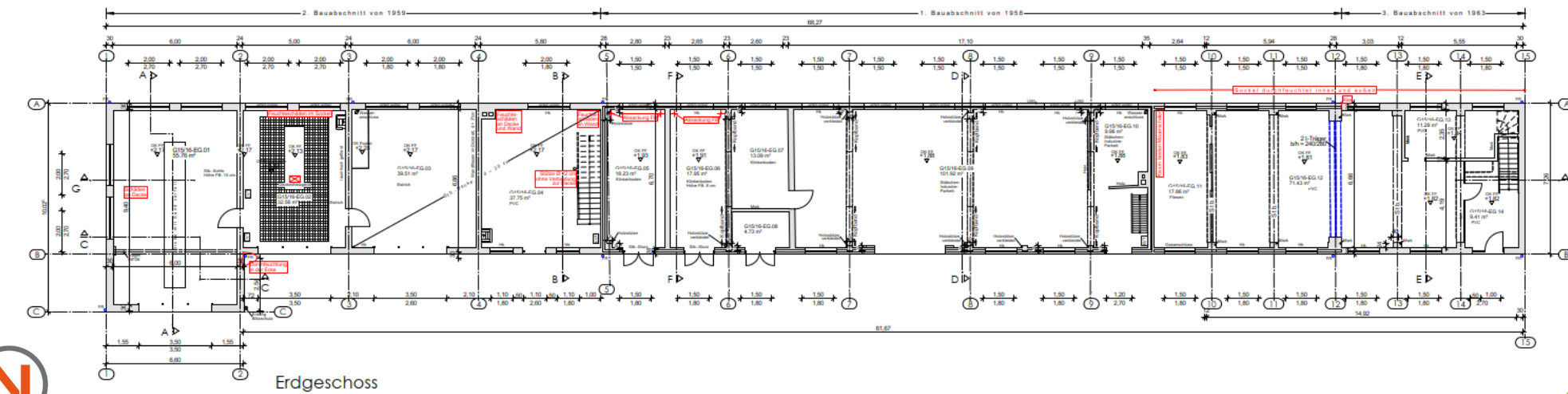
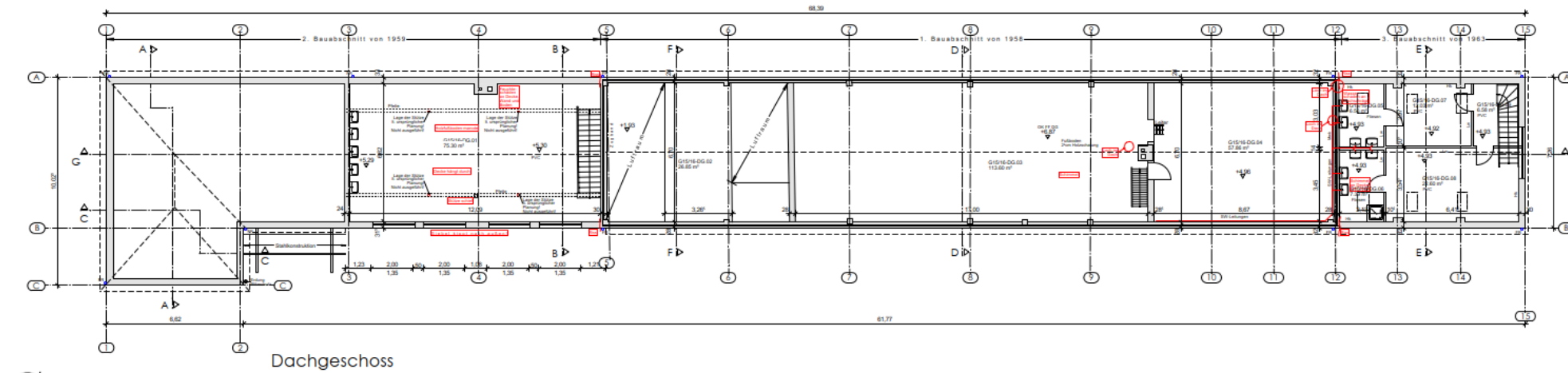
1. Bestandsunterlagen liegen vor
2. Kein Denkmalschutz
3. Baujahr ca. 1948, 1958, bis 1963 diverse Male an- und umgebaut
4. Nutzung früher = Werkstatt, Waschraum, Umkleide
Nutzung heute = Leerstand, teilweise vermietet



Gemarkung: Norden
Flur: 13
Flurstücksgröße: 3474 qm

Lage: Glückauf
Flurstücke: 1/4, 3/1

Gebäude 15/16 – Werkstattgebäude

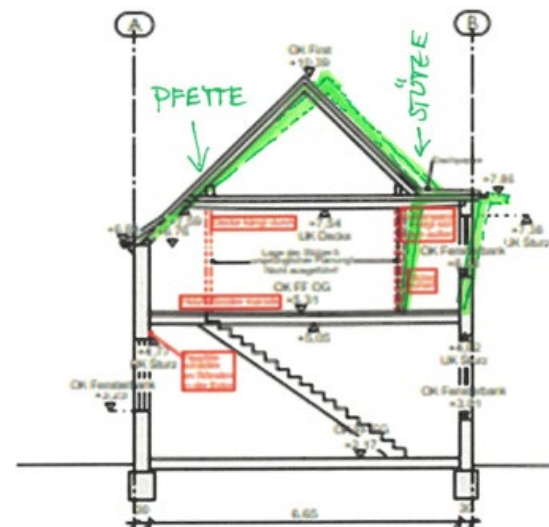
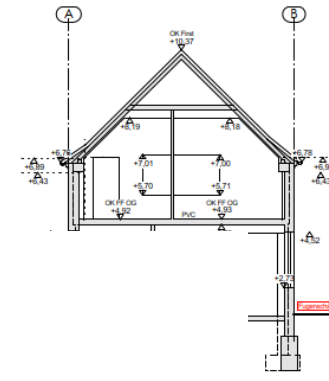
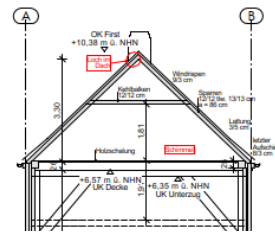
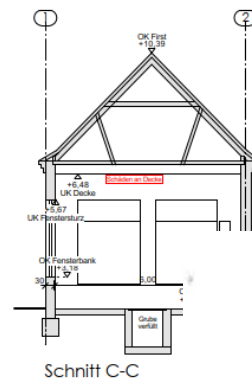
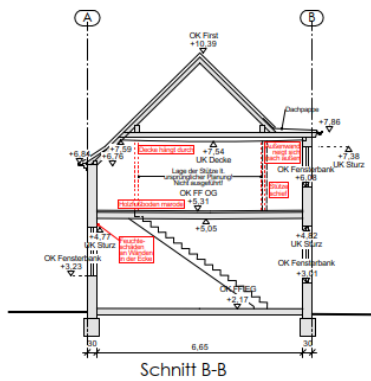
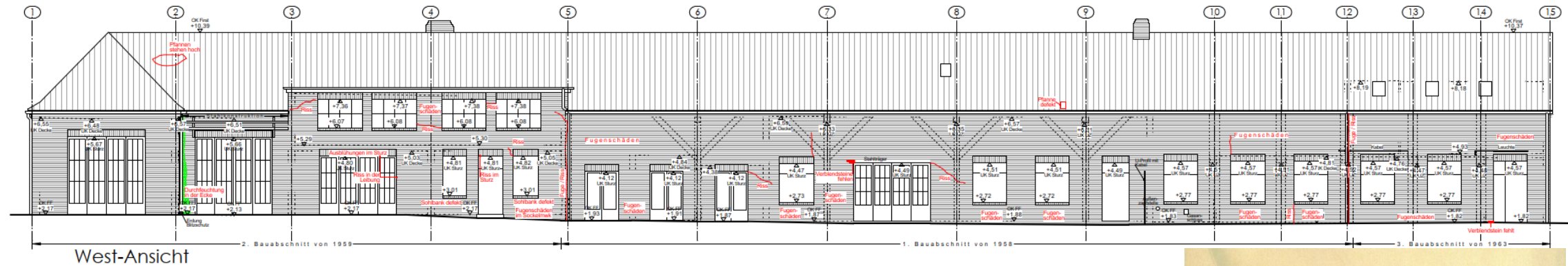


Grundrisse

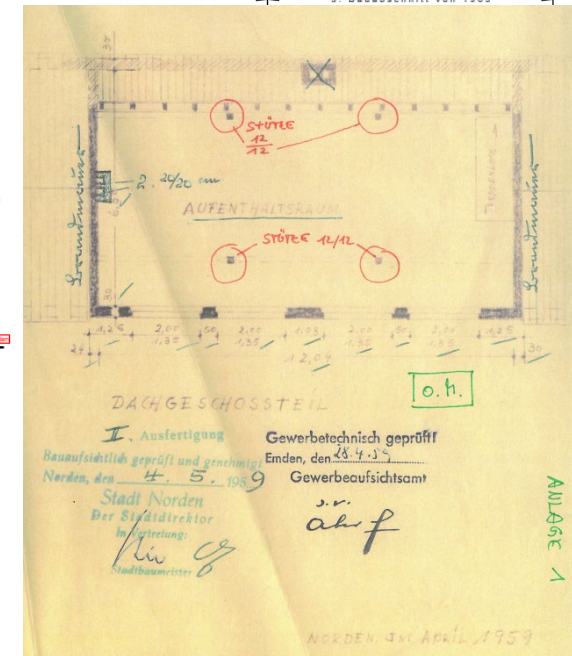


Nietiedt
PLANEN & BAUEN

Gebäude 15/16 – Werkstattgebäude



STÜBE UND
GIEBELWAND
NEIGEN SICH NACH
AUSSEN!



Gebäude 19 / 20 – Kühlturm u. Pumpenhaus



1. Keine Bestandsunterlagen
2. Kein Denkmalschutz
3. Baujahr ca. 1900 bis 1930
4. Nutzung früher = Kühlturm und Pumpenhaus
Nutzung heute = Leerstand



Gemarkung:

Norden

Lage:

Glückauf

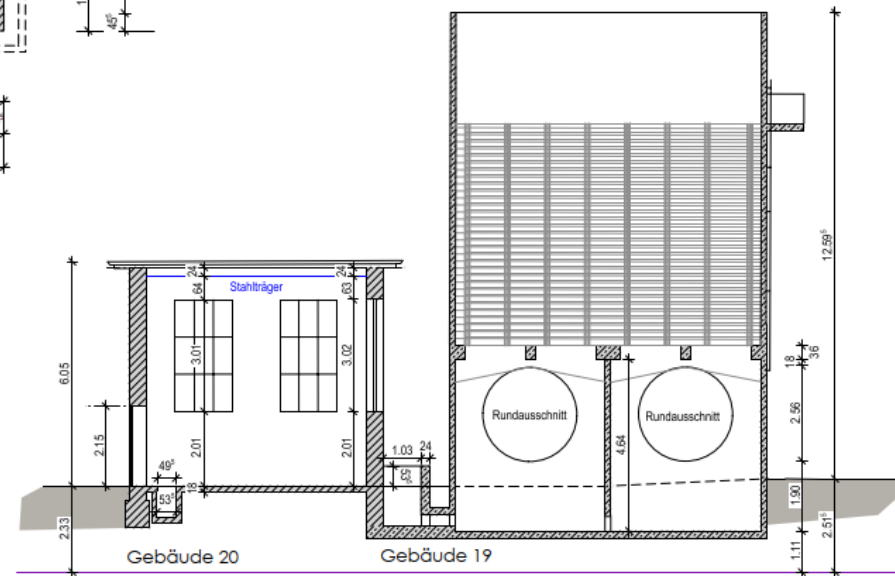
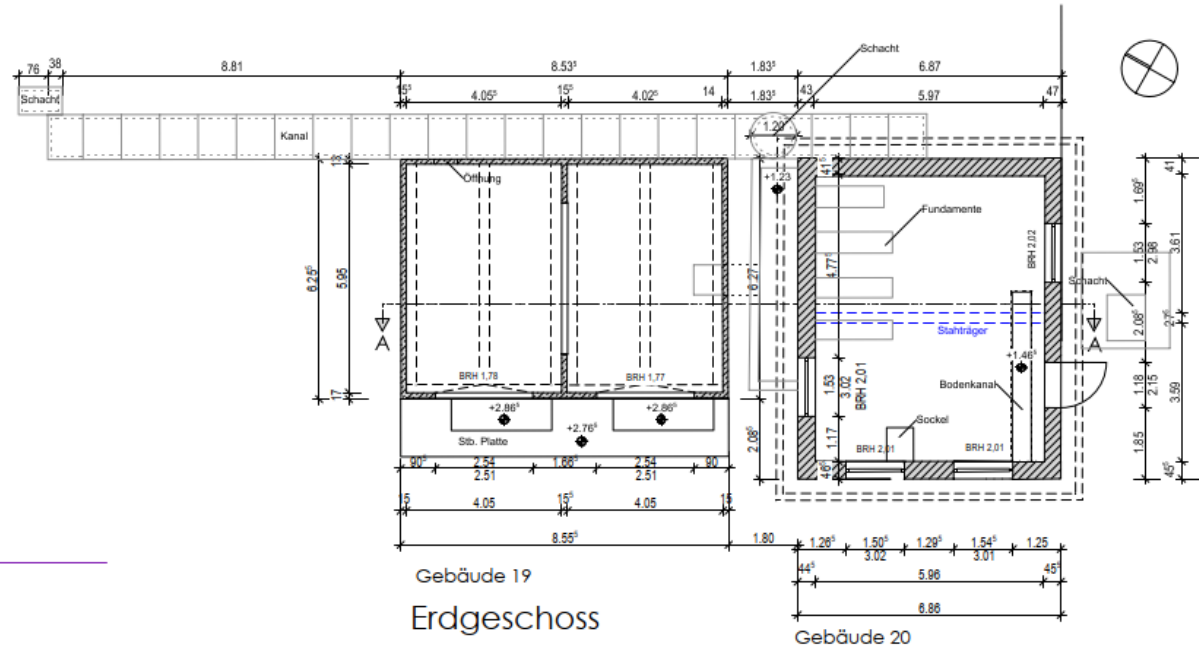
Flur:

13

Flurstücke:

2/5

Gebäude 19 / 20 – Kühlturm u. Pumpenhaus



Schnitt A

Grundriss
Schnitt

Gebäude 21 – Zollschuppen



Gemarkung: Norden

Lage: Glückauf

Flur: 13

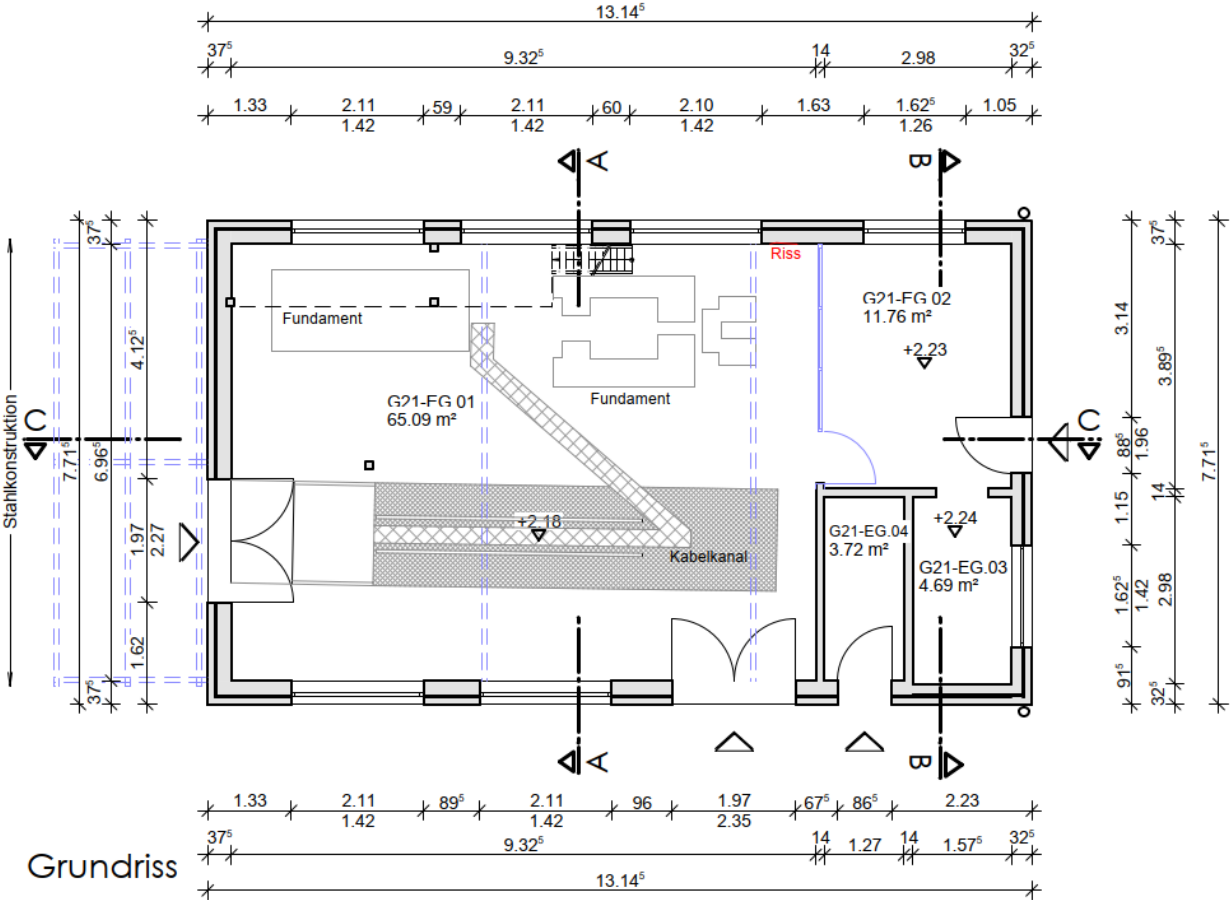
Flurstücke: 2/5

1. Keine Bestandsunterlagen
2. Kein Denkmalschutz
3. Baujahr ca. 1900 bis 1930
4. Nutzung früher = Zollschuppen
Nutzung heute = Leerstand

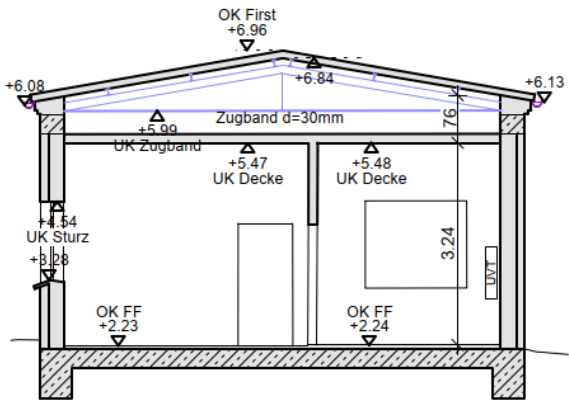


Nietiedt
PLANEN & BAUEN

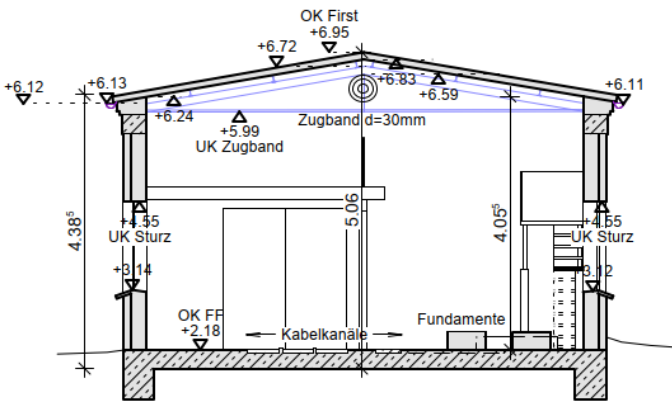
Gebäude 21 – Zollschuppen



Schnitt C-C



Schnitt B-B



Schnitt A-A

Grundriss
Schnitte

Die Schadstoffuntersuchungen wurden durch das Büro Wackermann aus Hamburg ausgeführt

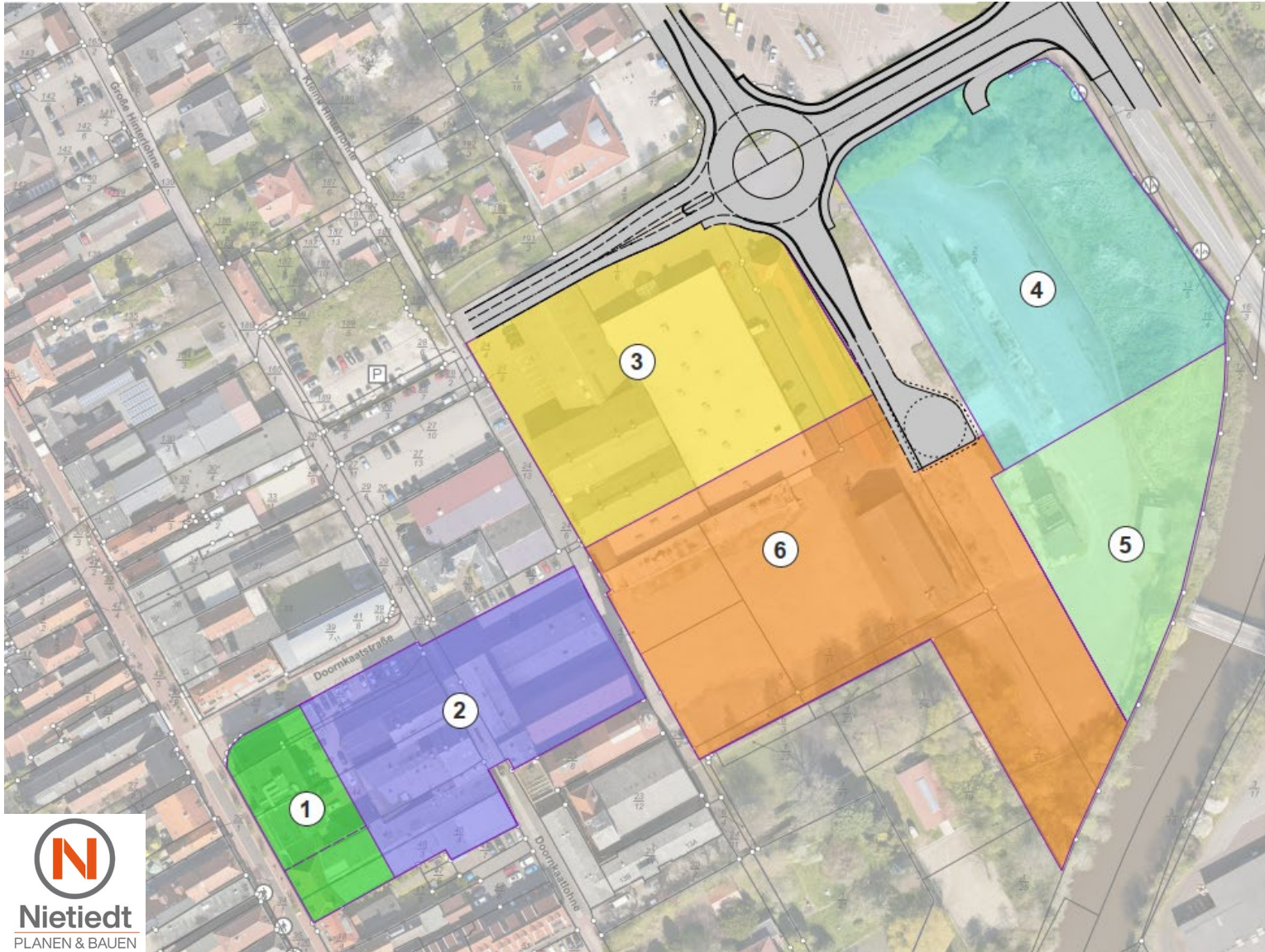
Es wurde für jedes Gebäude ein gesonderter Bericht erstellt.

Untersucht wurden die Bauteile auf folgende Schadstoffe:

- Asbest
- Künstliche Mineralfasern (KMF)
- Polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)
- Quecksilber
- Polychlorierte Biphenyle (PCB)
- HBCD
- Formaldehyd

Es wurden Schadstoffe im „üblichen“ Rahmen vorgefunden. Einzelheiten sind den Berichten zu entnehmen.

Entwürfe - Übersichtsplan



TF 1 Geschäftshäuser Fußgängerzone Neuer Weg – Bestandsgebäude 02 und 04 sowie Neubaufläche in der Ladenzeile

Ziel-Nutzungen: Verwaltung (Gesundheitsamt Landkreis Aurich), Einzelhandel, Ärzte, Büronutzungen, Wohnen in den Obergeschossen

TF 2, Brennerei-Ensemble – Bestandsgebäude 06, 08 und 10 mit ergänzendem Neubau

Ziel-Nutzungen: Hotel + Gastronomie + Tagung + ergänzende Dienstleistungen/Einzelhandel; alternativ: Stadtverwaltung

TF 3 Parkhaus und Wohnen – Neubaufläche

Ziel-Nutzungen: Parkhaus für das revitalisierte Ensemble und Innenstadtparkverkehr, ergänzende Wohn- oder Bürohausbebauung

TF 4, Polizeikommissariat – Entwicklung durch Land Niedersachsen

Ziel-Nutzung: Polizeikommissariat Norden, Zusammenfassung und Verlagerung der gesamten Liegenschaften vom historischen Marktbereich

TF 5, Monumente der Doornkaat-Produktion – Bestandsgebäude 19, 20 und 21 innerhalb der städtischen Freianlage

Ziel-Nutzungen: Freizeit- und Gastronomieattraktionen innerhalb der öffentlichen Grün- und Freizeitanlage am Norder Tief (Entwicklung durch Stadt Norden, im Verbund mit TF 6), wie z. B. Bistro/Café, Kletter-Turm, Padel- und Pedal-Station, Tretbootverleih; öffentliche Nutzungen in Trägerschaft der Stadt, wie z. B. Skateanlage, Streetball-Feld

TF 6, öffentliche Grün- u. Freizeitanlage – Entwicklung durch Stadt Norden

Ziel-Nutzungen: öffentliche Grün- und Freizeitanlage (im Verbund mit TF 5) mit Veranstaltungsplatz/Campus, Themen-Spielplatz, Sport- u. Bewegungsangeboten, Außengastronomieflächen (zu TF 2) sowie Verweilen und Zugang zum Gewässer „Norder Tief“

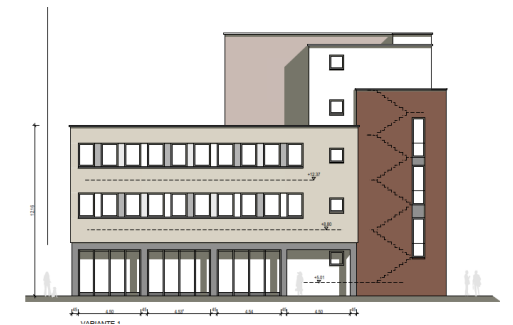
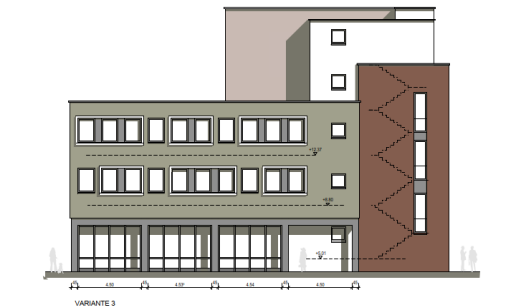
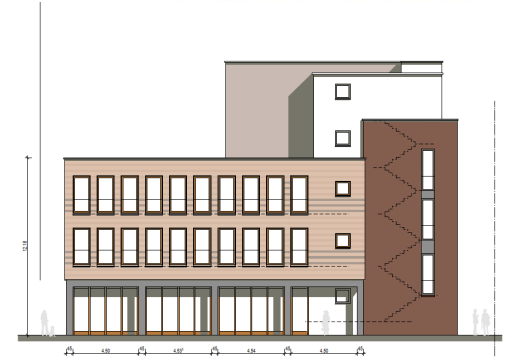
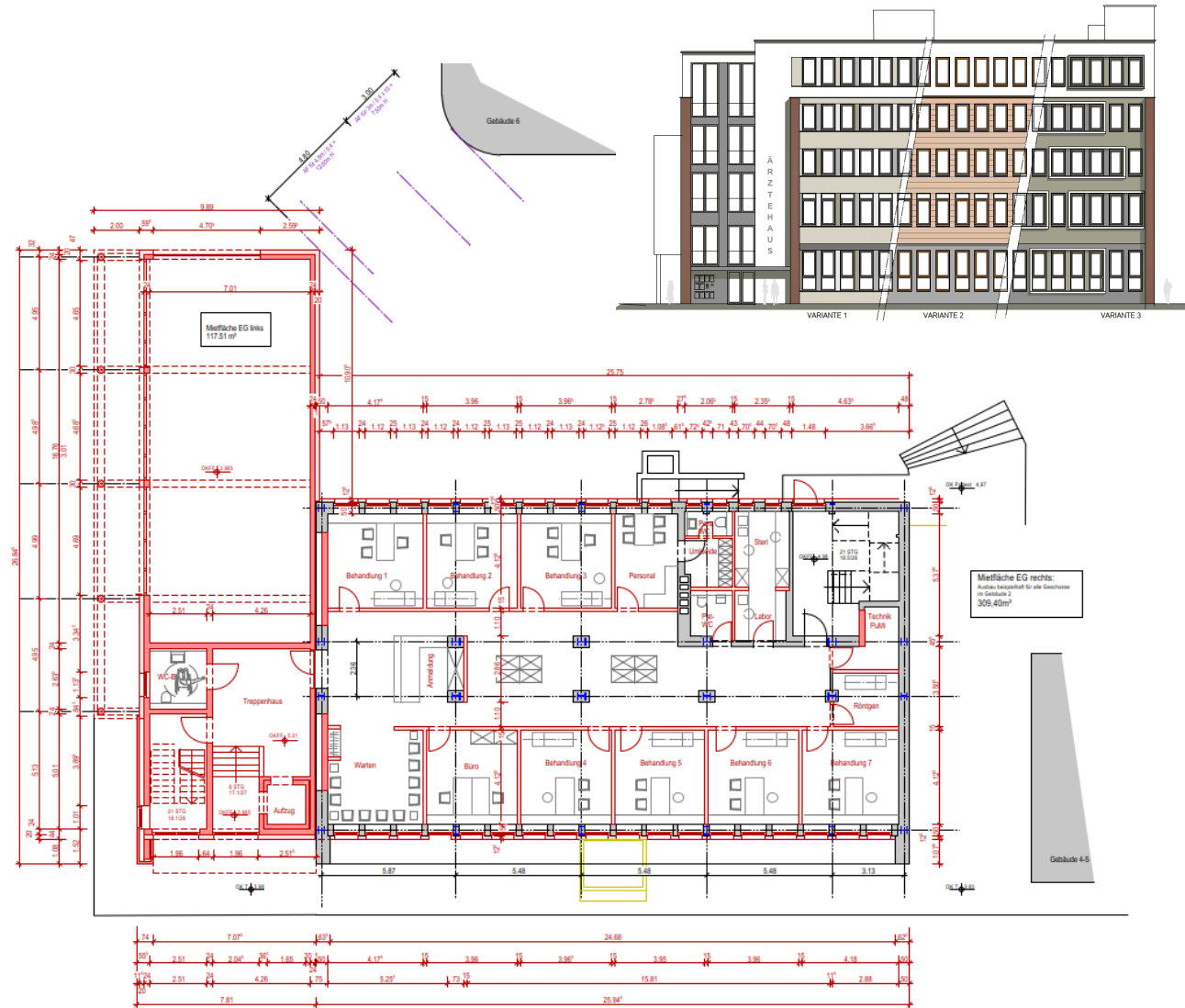


Entwürfe – Projektierungsfläche 1



Entwurf für Gebäude 1+2
Als Ärztehaus

Gebäude 3 wird
abgebrochen



Entwürfe – Projektierungsfläche 1



Entwurf für Gebäude 1+2
Als Ärztehaus

Gebäude 3 wird
Abgebrochen

Ca. 2.160m² Nutzfläche

Stand: 26.06.2025 - Gebäude 1, 2, 3

Haupt- gruppe	Kosten- gruppe	Bezeichnung
------------------	-------------------	-------------

Quelle

Gesamtsumme

Zusammenstellung der Kosten aus der Kostenschätzung

	€
Summe 100 Grundstück	0,00
Summe 200 Herrichten und Erschließen	0,00
Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktion	4.264.651,37
Summe 400 Bauwerk- Technische Anlagen	1.725.300,00
Summe 500 Außenanlagen	0,00
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00
Summe 700 Baunebenkosten	650.697,71
Gesamtsumme netto	6.640.649,08
19% Mehrwertsteuer	1.261.723,32
Baukosten gesamt brutto	7.902.372,40

Die Kostenschätzung basiert auf den Entwürfen des Büros Nietiedt Planen & Bauen GmbH.
Eine Statische Berechnung, ein Wärmeschutznachweis, etc. lagen zum Zeitpunkt der
Erstellung nicht vor.

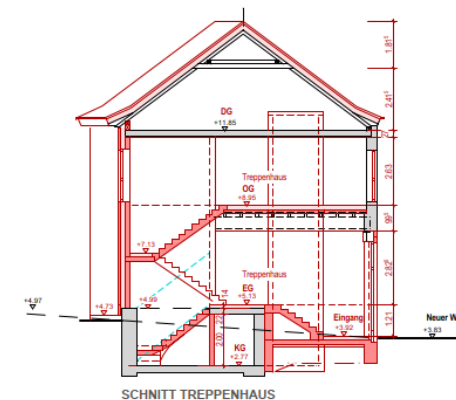
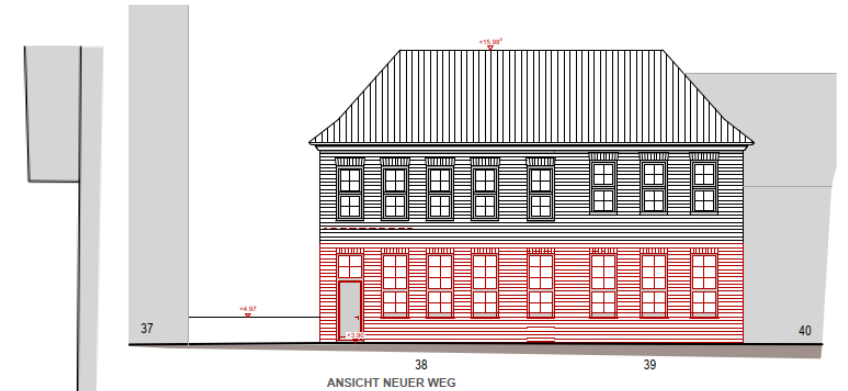
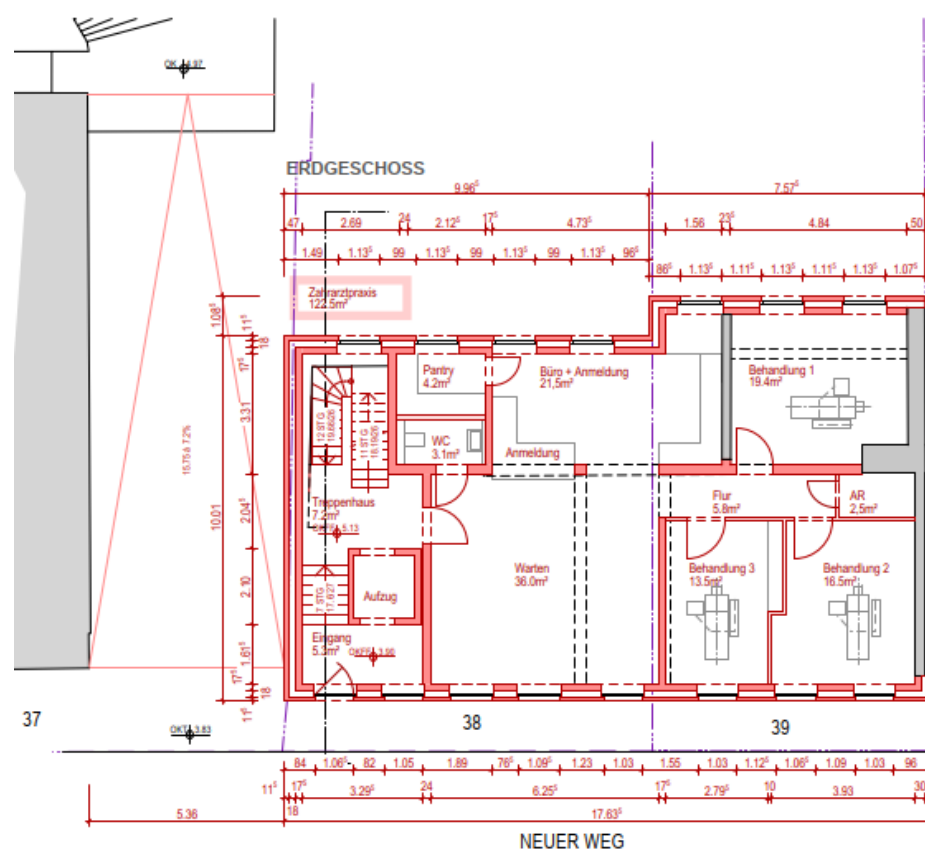
Entwürfe – Projektierungsfläche 1



Entwurf für Gebäude 4+5
als Zahnarztpraxis

Ca. 340m² Nutzfläche

Die Kostenschätzung für
die Sanierung liegt bei
ca. 1,6 Mio € brutto.
Wirtschaftlicher ist der
Abbruch und Neubau des
Gebäudes an gleicher
Stelle.

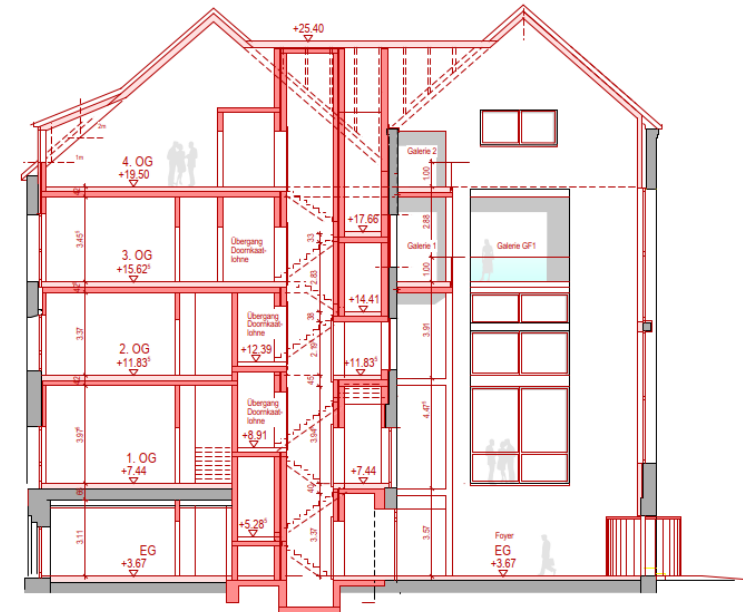
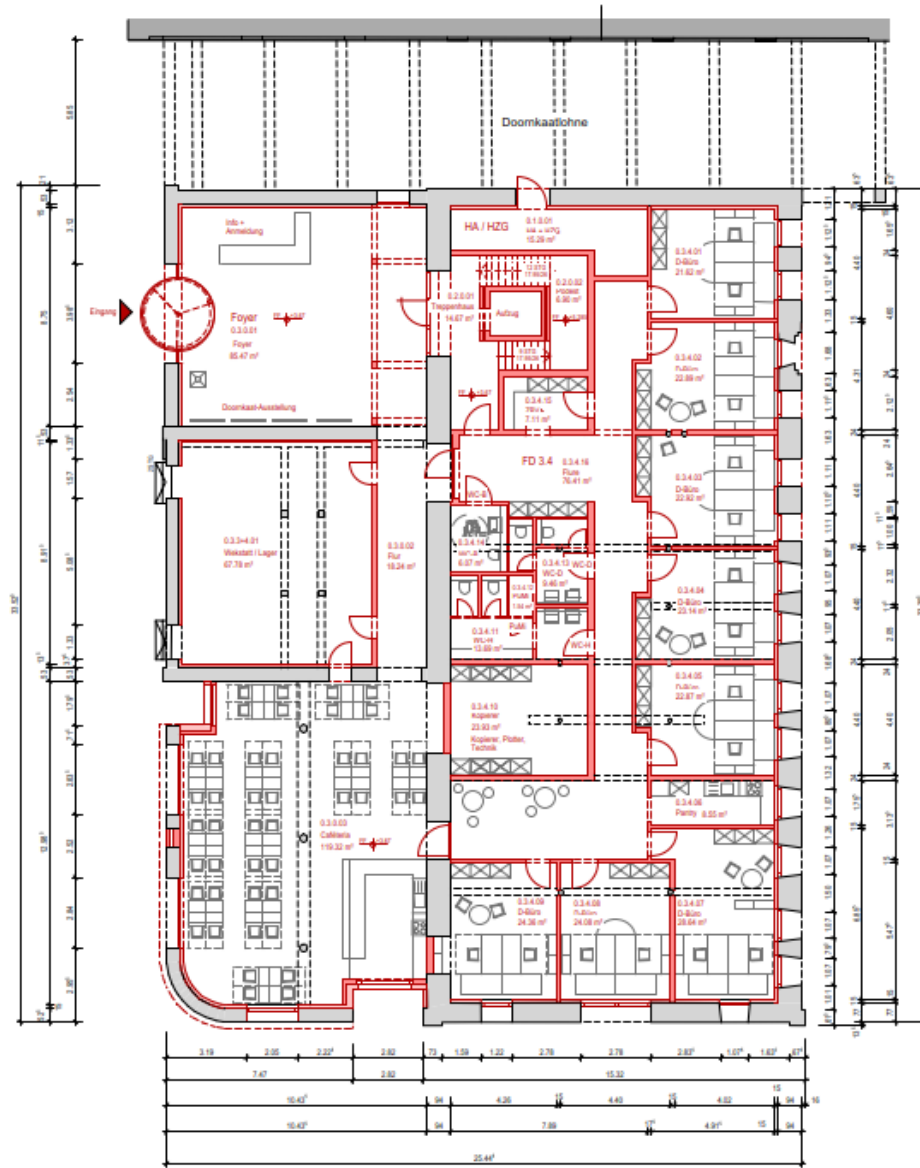


Nietiedt
PLANEN & BAUEN

Entwürfe – Projektierungsfläche 2



Entwurf für
Gebäude 6 a, b, c
Stadtverwaltung
alternativ
Pflengewohnen

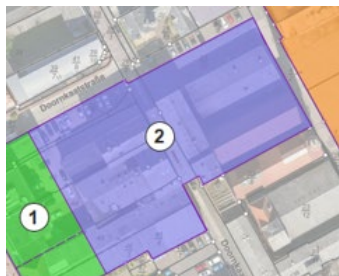


Schnitt A3 gespiegelt



Nietiedt
PLANEN & BAUEN

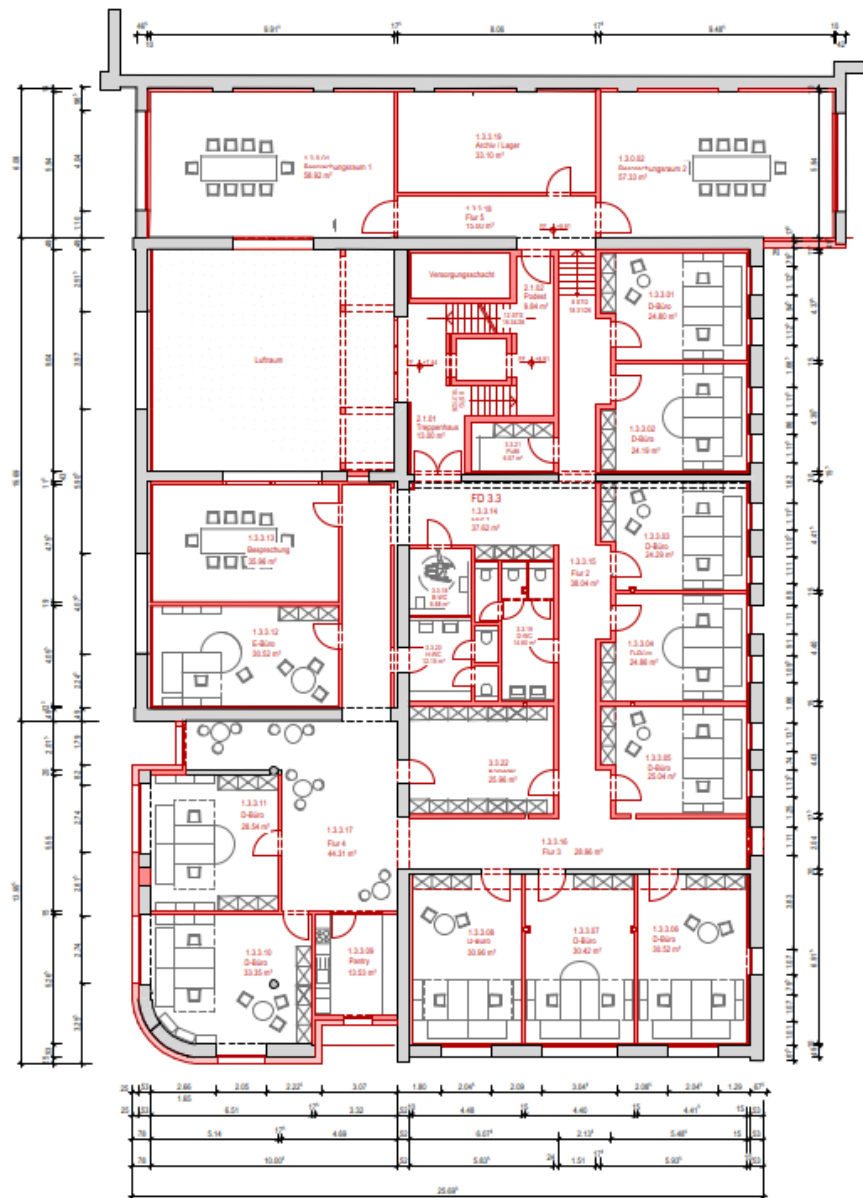
Entwürfe – Projektierungsfläche 2



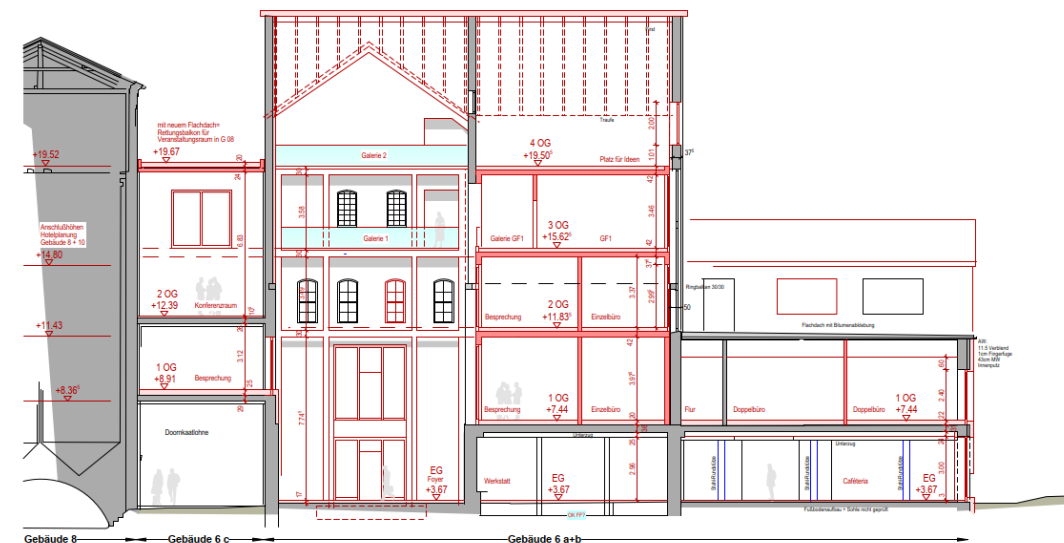
Entwurf für
Gebäude 6 a, b, c
Stadtverwaltung
alternativ
Pflengewohnen

ca. 2.500m² Nutzfl.

Die Kostenschätzung
für die Sanierung
liegt bei ca.
26,4 Mio € brutto



1. Obergeschoss:
FD 3.3 Umwelt und Verkehr

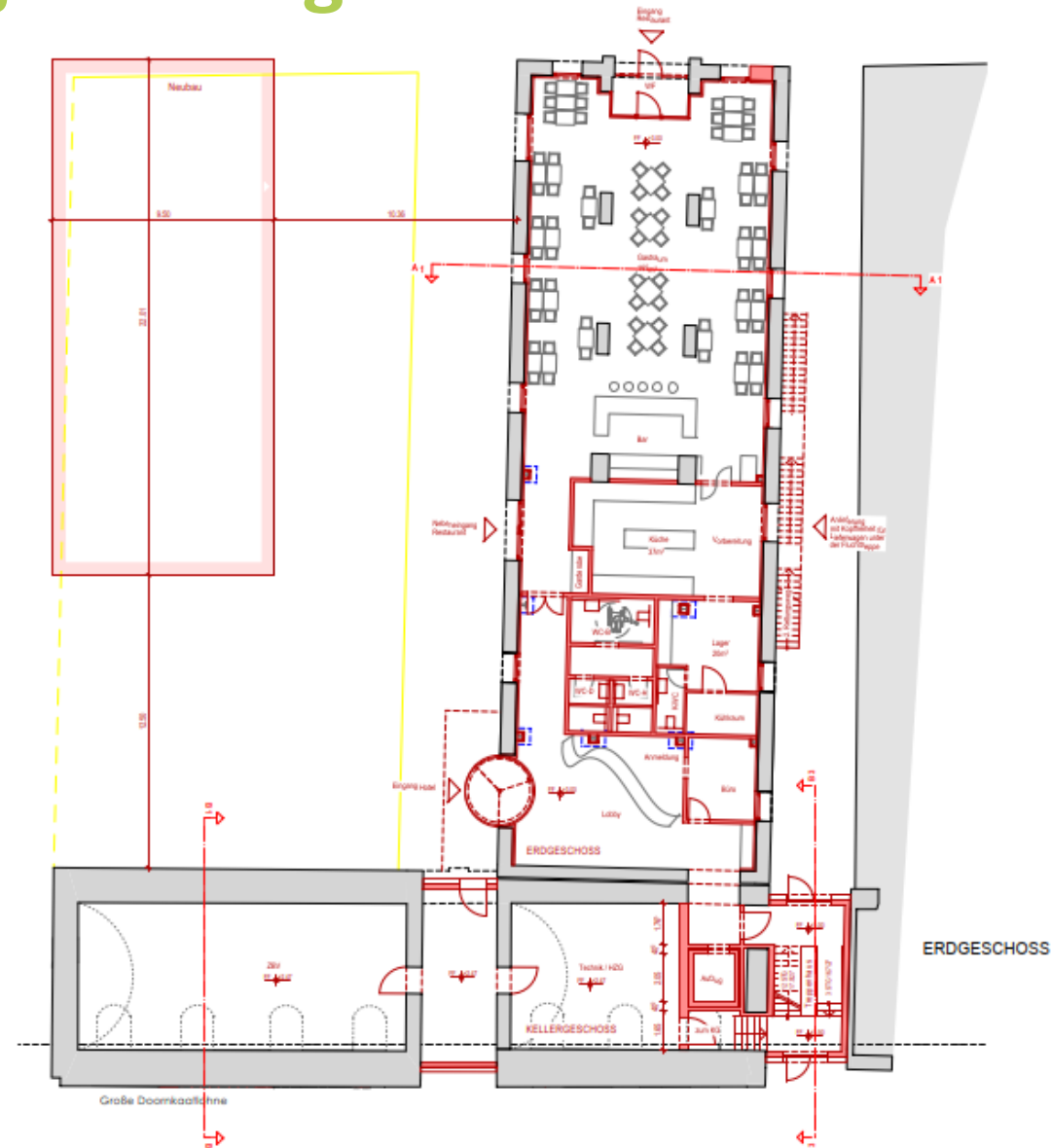


Entwürfe – Projektierungsfläche 2



Entwurf für
Gebäude 9-8-10

Gebäude 9 = Abbruch
Und Neubau
Gebäude 8+10 = Hotel

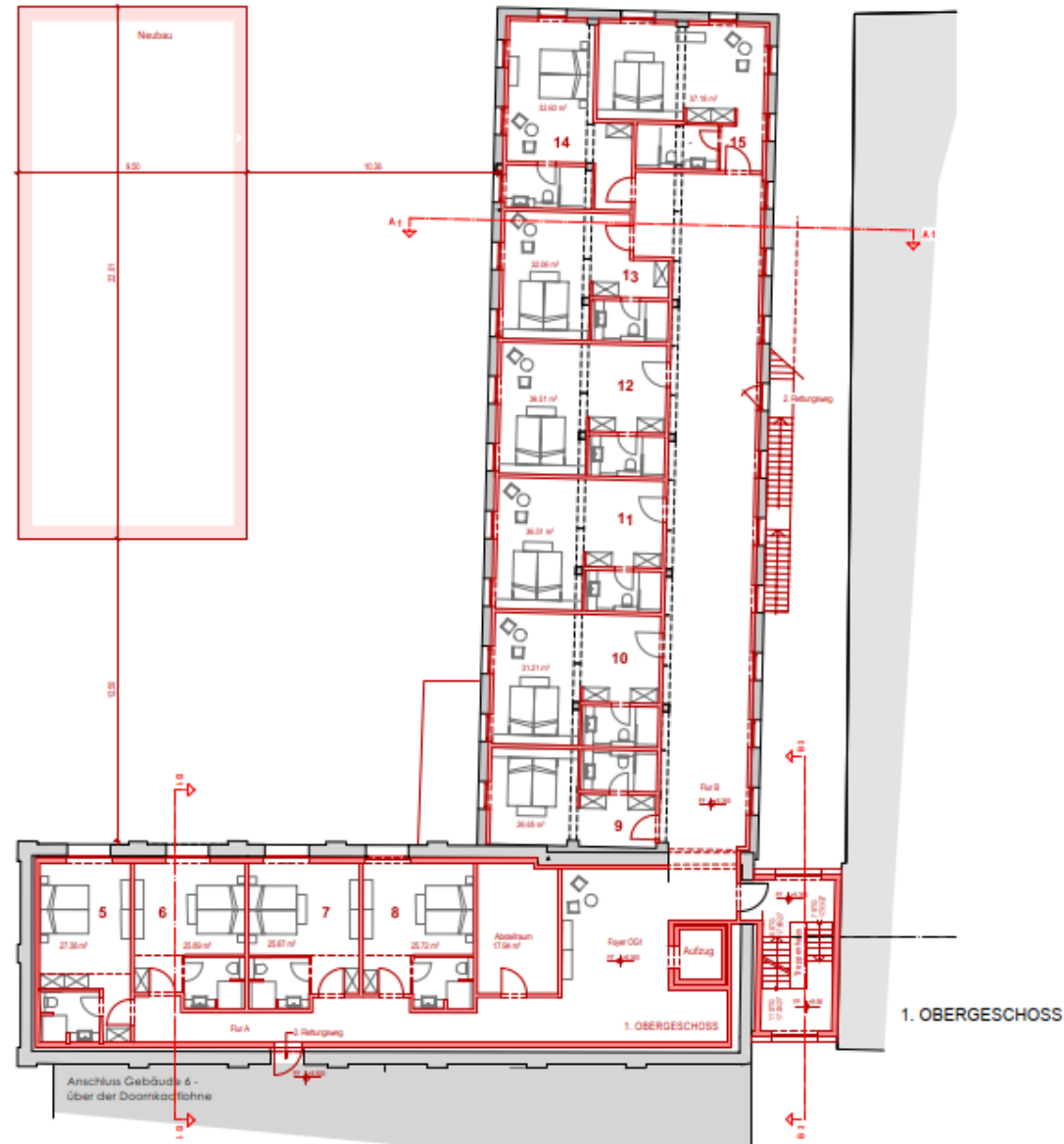


Entwürfe – Projektierungsfläche 2



Entwurf für
Gebäude 9-8-10

Gebäude 9 = Abbruch
Und Neubau
Gebäude 8+10 = Hotel



Entwürfe – Projektierungsfläche 2

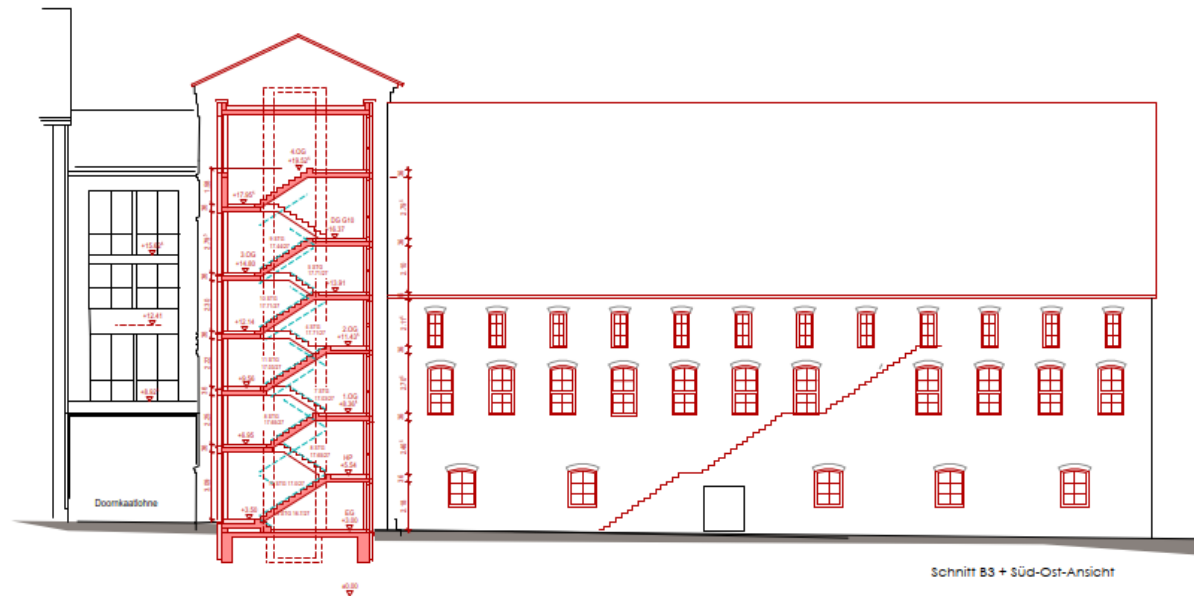
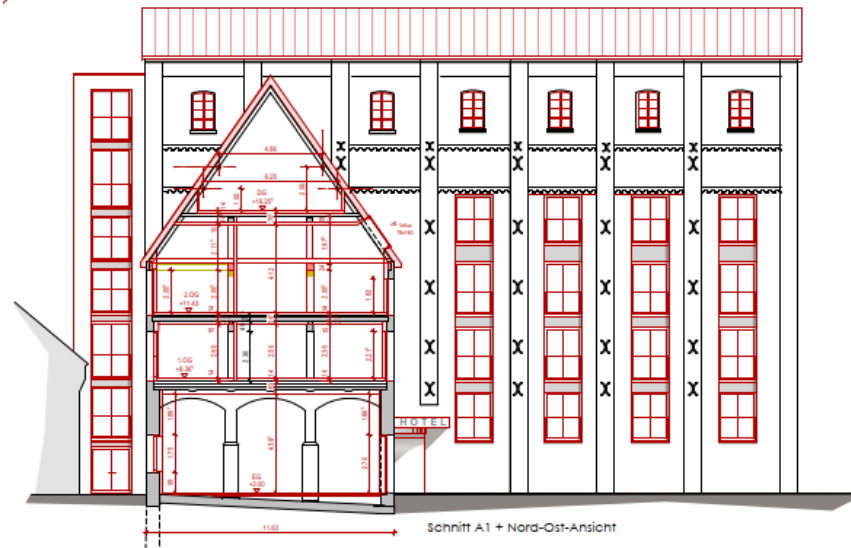


Entwurf für
Gebäude 9-8-10

Gebäude 9 = Abbruch
Und Neubau
Gebäude 8+10 = Hotel

ca. 2.470m² Nutzfläche

Die Kostenschätzung für
die Sanierung liegt bei
ca. 28,5 Mio € brutto.



Entwürfe – Gebäude 11, Gebäude 15 / 16

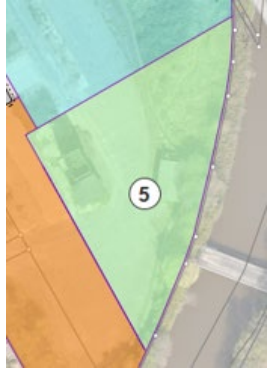
Die Gebäude 11 (Malztrennkeller) und 15 / 16 (Werkstattgebäude) werden abgebrochen

Der Keller Gebäude 11 ist derzeit ohne Nutzung. Er hat eine zu geringe Höhe um ihn sinnvoll nutzen zu können. Darüber hinaus ist das aufgehende Gebäude über dem Keller abgängig. Die Abstände zu den umliegenden Gebäuden (Kunstschule und Heizwerk) sind zu gering, um hier einen Neubau zu realisieren.

Das Werkstattgebäude 15 / 16 muss für den Neubau des Erschließungskreisels weichen.
Die geplante Nutzung als Kunst- und Kulturstätte kann an dieser Stelle nicht realisiert werden.



Entwürfe – Projektierungsfläche 5

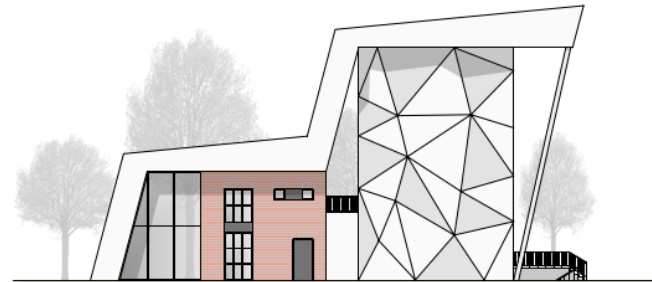


Entwurf für
Gebäude 19 + 20

Kletterturm mit Café

ca. 236m² Nutzfläche

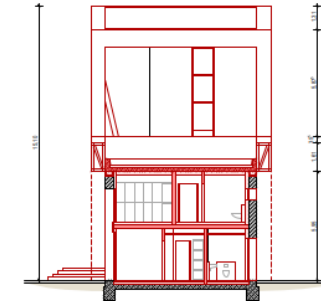
Die Kostenschätzung
liegt bei ca.
1,34 Mio € brutto.



Ansicht Nord-Ost



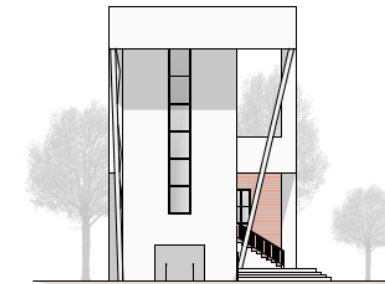
Ansicht Süd-Ost



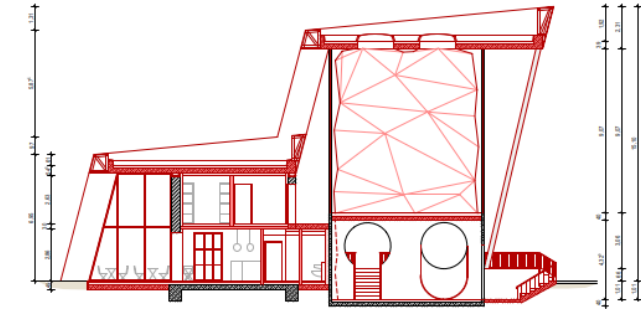
Schnitt A-A



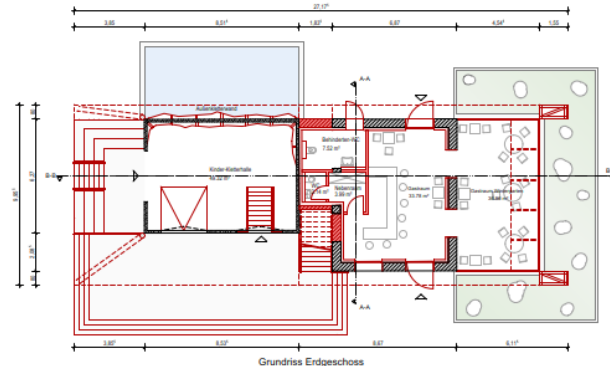
Ansicht Süd-West



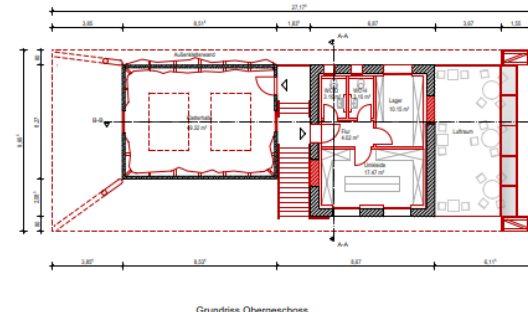
Ansicht Nord-West



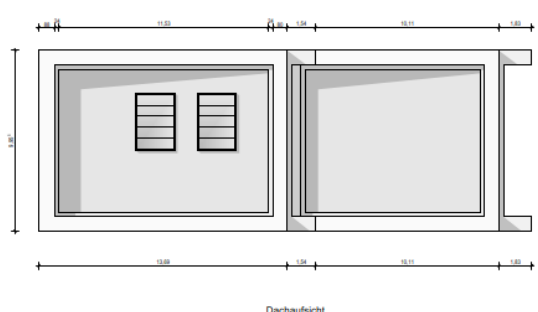
Schnitt B-B



Grundriss Erdgeschoss



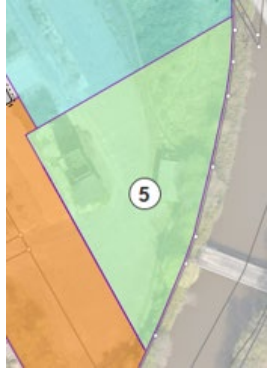
Grundriss Obergeschoss



Dachaufsicht



Entwürfe – Projektierungsfläche 5

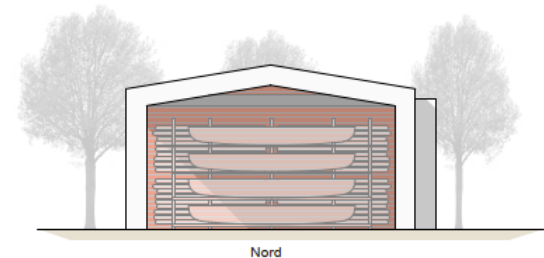
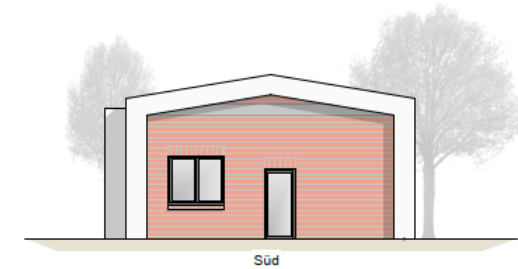
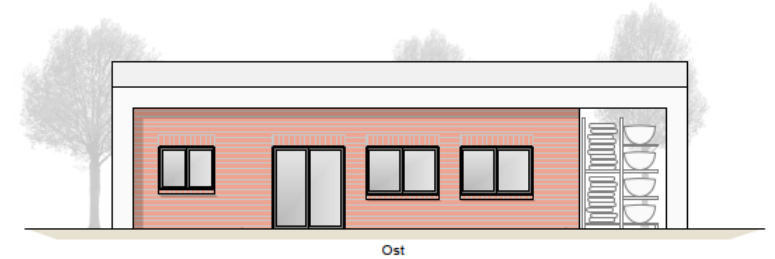
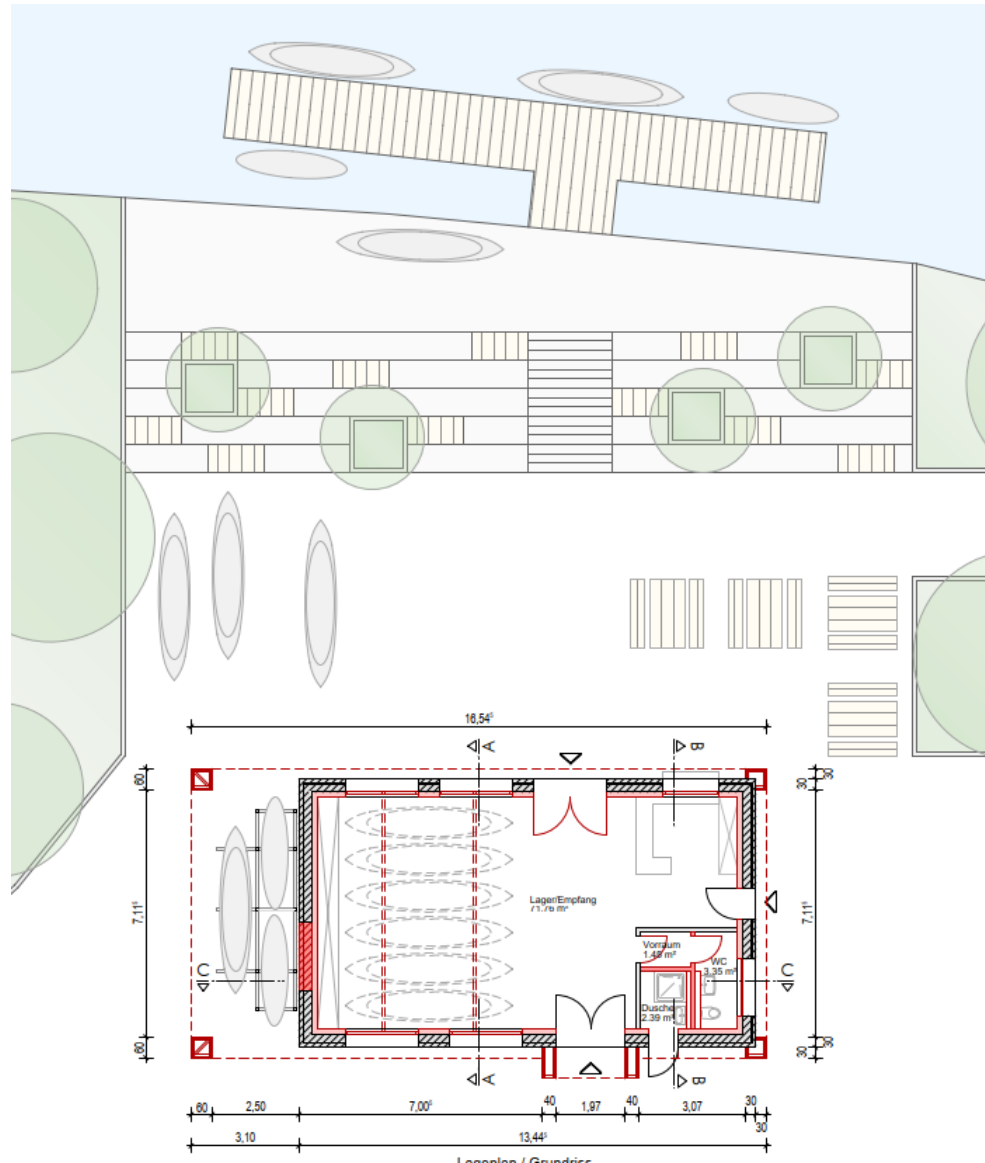


Entwurf für
Gebäude 21

Bootshaus mit Anleger

Ca. 80m² Nutzfläche

Die Kostenschätzung
liegt bei ca.
900.000,00 € brutto.



Entwürfe - Übersichtsplan



Entwürfe - Übersichtsplan

IN ZAHLEN / GEBÄUDE

	Bestand BGF / m²	Abbruch	Sanierung / Umbau	Neubau	Entwurf BGF / m²	Nutzungsspektrum	Nutzfläche Entwurf / m²	Stellplatzschlüssel	Stellplatzbedarf
G 01	446,71	X		X	865,99	Ärztehaus mit: G01 als Neubau, G02 Sanierung / Umbau	2.162,00	Arztpraxis: 1 pro 15-25m² NF Büro: 1 pro 30-40m² NF ; im Mittel 25m²	86
G 02	2.380,58		X		2.348,82				
G 03	230,03	X			0,00	Abbruch			
G 04	422,26		X		460,00	Büro + Arztpraxis	340,00	Arztpraxis: 1 pro 15-25m² NF Büro: 1 pro 30-40m² NF ;	12
G 05	644,34	X			0,00	Abbruch			
G 06	2.882,70		X		3.282,03	Stadtverwaltung Norden	2.500,00	1 pro 30-40m² NF	63
G 08	946,29		X	Teil	1.798,13	Hotel + Restaurant	2.470,00	Hotel: 60 Betten, - 1pro 2-6 Betten; Restaurant: 75 Plätze - 1 pro 8-10Plätze	25
G 10	1.918,70		X		1.517,05				
G 11 (KG)	609,93		X						
G 09	597,40	X		X	450,00	z.B. Erweiterung Hotel, Einzelhandel, Gastro	330,00	geschätzt	12
G 15-16	1.029,32		X		1.029,32	Veranstaltung, Werkstatt, Büro, Lagerfläche und Atelier	540,00	Büro: 1 pro 30-40m² NF ; Veranstaltung: 1 pro 5-10 Sitzplätze Lagerräume: 1 pro 80-100m²NF Handwerk: 1 pro 50-70m²NF	21
G 19-20	110,37		X	Teil	284,00	Entwurf Kletterturm mit Café	236,00	Pl. Klettern wie Fitness: 1 pro 10m² Sportfläche	14
G 21	101,40		X		101,40	Entwurf Bootsverleih für ca. 25 Boote	79,00	Bootshäuser: 1 pro 2-5 Boote	10
	12.320,03				12.136,74		8.657,00		243

Der Bedarf an Stellplätzen wird durch den Neubau eines Parkhauses auf der Teilfläche 3 abgedeckt:

Je Geschoss sind hier ca. 200 St.Pl. realisierbar.



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**