V – BU-3
kopiert u. verteilt
05.03.2010 05.03.10
Stoand

Mitteilung zu Beschluss-Nummer

918/2009/3.1

TOP: Südlicher Stadteingang - Wohnen am Wasser; Projektvorstellung

Zur o. g. Beschluss-Nr.

☒ erhalten Sie weitere Anlagen:

- Gegenüberstellung der Verwaltung beider Entwürfe zum „Wohnen am Wasser „ im Südeingang von Norden
- Mitteilung der Wohnungsanzahl (Detlef Duchatsch - Architekturbüro Sommer)
- Erläuterungen zu Wohnungsgrößen etc. (Architekturbüro Sommer)
- Bebauungsvorschlag ehemaliges Esso-Tankstellengrundstück (Architekturbüro Schneider)

☐ erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.

☒ wird mitgeteilt:

Die Power-Power-Point-Präsentationen der Architekturbüros Sommer und Schneider sind den Fraktionsvorsitzenden in Farbe zur Verfügung gestellt worden, stehen – wie alle anderen Dokumente – aber auch in Ratsinfo/Bürgerinfo in Farbe zur Verfügung.

Schlag
Bürgermeisterin

Fachdienst 3.1

Stadtplanung – Bauaufsicht

Norden, den 01.03.2010

Gegenüberstellung der beiden Entwürfe zum „Wohnen am Wasser" im Südeingang von Norden

Verwaltungsseitig wurden für die Art der Bebauung keine Vorgaben gemacht.
Das Maß der Bebauung wurde mit Zweigeschossig plus Dach und Freihaltung des Sichtwinkels zum Mühlenplatz, wie im Verfahren zum Einzelhandelsprojekt visualisiert, vorgegeben.

Architekt/Investor	Sommer/Geritas	Schneider/ Behrends
Art der Bebauung	Wohnbebauung für alte Menschen mit Sozialstation und Mehrgenerations-wohnen.	Wohnbebauung im gehobenen Stil mit Ferienwohnungsangebot
Maß der Bebauung	Zwei plus Dach	Drei plus Dach
Sichtwinkel	Eingehalten	Nur teilweise eingehalten dadurch kein freier Blick auf die Mühle
Quartiersbildung aus städtebaulicher Sicht	offene Räume für Anwohner und Besucher	Hohe Baumasse mit Tendenz zur Abschottung
Einfügen in die nähere Umgebung	Zurückhaltende Architektur mit sehr guter Einbindung in die Umgebung	Sehr aufwendige Architektur - stellt sich als Solitär dar
Überplante Fläche	Brückstr./Bahnhofstr./In der Gnurre und ehemaliges Tankstellengrundstück	Brückstr./Bahnhofstr./In der Gnurre Mündl. Angebot auch das Tankstellengrundstück aufzuplanen
Zeitliche Umsetzung	Sobald möglich und alle Bauteile in einem Zug	Je nach Verkauf, Baublock für Baublock damit zeitlich unbestimmt
Zuständigkeit der Planungs-rechtlichen Vorschriften	Insgesamt Zuständigkeit der Stadt Norden in der Bauleitplanung	Grundsätzlich Zuständigkeit der Stadt Norden in der Bauleitplanung mit Ausnahme der Überbauung des Gewässers und Anschluss der gepl. Gewässer an das Tief durch Entwässerungsverband

Unklarheiten	Keine	Innere Gewässerzüge möglich und umsetztbar? Unterhaltung? Höhenentwicklung Wasser/ Gebäude/Mühle/Einkaufszentrum unklar

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des o.a. Vergleichs das Projekt Geritas an dieser Stelle zu bevorzugen, weil hier zum einen die gesamte sofortige Umsetzung garantiert wird und eine belebende Funktion durch die Bewohner (Dauerwohner) für den Stadteingang sicherer erscheint. Eine Rolladensiedlung an dieser Stelle wäre kein gelungenes Entree .

Im Rahmen der demografischen Entwicklung ist an dieser Stelle das Mehrgenerationen-wohnen sinnvoll durch die direkte Angrenzung eines Einkaufszentrums, einer Fußgänger-zone, eines Schienen- und Busbahnhofes und sonstiger interessanter Aufenthaltsbereiche (Museumsbahn/Hafen).Hier wird dem entsprochen, was in Fachkreisen als Zukunfts-aufgabe der Städte gesehen wird, nämlich die integrierte Quartiersentwicklung für Jung und Alt.Das Vorhaben fügt sich außerdem städtebaulich und architektonisch in die nähere Umgebung ein und schafft (Querungs-)Räume für alle Bewohner und Besucher.

Das Projekt vom Investor Behrends besticht durch seine aufwendige Architektur und die besonders gute Darstellung einer Situation mit Wasser die allerdings eventuell nicht umsetzbar ist. Weiterhin würde dadurch eine Baustellensituation über einen langen Zeitraum den Südeingang unattraktiv machen und ggf. sogar nachhaltig beeinträchtigen. Das Projekt stellt sich als Inklave dar, die ohne städtebaulichen Zusammenhang ist. Für Ferienwohnungen ist der Standort planerisch nicht zu verbrauchen. Hier soll das ganze Jahr über Leben stattfinden.
Ein solches Projekt kann wesentlich besser auf dem Gelände der Bezug- und Absatzgenossenschaft erstellt werden. Diese Fläche bietet sich für hochwertiges Wohnen an. Der Investor hat signalisiert , sich auch für dieses Areal begeistern zu können.

Sehr geehrter Herr Wolkenhauer,

in Beantwortung der Fragen des Bau- und Umweltausschusses vom 4.2.2010 möchten wir dazu wie folgt Stellung nehmen:

In der Tat haben wir vor der Projektentwicklung " Wohnen am Wasser" eine
Standort- und Bedarfsanalyse für die Stadt Norden in Bezug auf die Versorgung älterer Menschen mit Wohnungen und Pflegeplätzen erstellt.
Dies geschah im Auftrag eines Kreditinstitutes und damit unterliegen wir der Verschwiegenheitspflicht. Auszugsweise dürfen wir Ihnen aber mitteilen, dass nach dieser Analyse der Bedarf an stationären Pflegeplätzen zur Zeit gedeckt ist. Für das barrierefreie Wohnen mit Serviceangeboten und ambulanten Pflegeleistungen gibt es aber, unter Berücksichtigung vorhandener Angebote, aktuellen Bedarf von 90 Wohnungen.
Dies ist auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zu sehen. Zur Zeit leben in Norden 4.458 Bürger die über 65 Jahre alt sind, davon sind 1.596 bereits über 80 Jahre alt. Bis zum Jahr 2020 steigt die Zahl der über 65 jährigen in Norden um 669 Bürger, die Zahl der über 80 jährigen um immerhin 447 Personen.

Nach heutigem Sachstand werden die Verkaufspreise der Wohnungen pro qm bei ca. 2.200 € -2.300 € liegen. Genauere Preisangaben sind erst nach Ausschreibungen und Grundstückseinkäufen möglich.

--
Mit freundlichen Grüßen

Detlef Duchatsch

Gebäude / Nutzungen

- 2-geschossige, gegliederte Baukörper mit Mansard-Dachgeschoß

- Laubengangerschließung als Kommunikationszone

- vornehmlich 2-Zi-Wohnungen 65 qm
  für betreutes Wohnen alter Menschen

- am Ende der Gebäude 3-Zi-Wohnungen 80 qm
  auch für junge Familien geeignet

  Mehrgenerationen-Wohnen

- An der erweiterten Fußgängerzone entsteht ein 2-geschossiges Gebäude
  mit Cafe, Altentreff und Pflegestation.

Ulf Sommer
Diplom Ingenieur Architekt BDA Schwachhauser Heerstraße 218a 28213 Bremen T 0421.335110 F 0421.3351133

Geritas

Material / Gestaltung

- Außenwände mit getönten Putzflächen
  z. T. mit Bossenstruktur auf Wärmedämm-Verbundsystem

- in den Wohnbereichen bodentiefe Holzfenster
  mit gläsernen Absturzsicherungen

- Wohnungsangebote mit Loggien oder Wintergärten

- Treppenhauselemente aus ALU-Pfosten-Riegel-Konstruktion

- Laubengänge aus Stahlbeton-Fertigteilen
  mit Brüstungselementen aus bedrucktem Glas
  und geschlossenen Flächen aus farbigen Zement-Faser-Platten

- vertikale Stahlrohre für Fassadenbegrünung

- farbige Wohnungseingangstüren

- Dachflächen aus Zinkblech-Stehfalzdeckung

Ulf Sommer
Diplom Ingenieur Architekt BDA Schwachhauser Heerstraße 218a 28213 Bremen T 0421.335110 F 0421.3351133

Geritas

Freiraum

- Einhaltung des Sichtfeldes
  zum Freiraum um die Mühle

- lebendige Wegeführung durch das Quartier
  in Verbindung mit den erdgeschossigen Arkaden

- Hecken
  als raumbildende Elemente in den Freianlagen,
  wegbegleitende Trennung zu den Grünflächen
  und Sichtschutz zu den Parkplätzen

- Verschiedene Sorten von Hecken mit unterschiedlicher Laubfärbung
  und immergrünem Blattwerk bieten mit Rasenflächen und Bodendeckern,
  Bäumen und blühenden Sträuchern wechselnde Situationen in den Jahreszeiten.

- Mit unterschiedlichen Pflasterflächen und robusten Straßenmöbeln
  entsteht ein erlebnisreicher, einladender Freiraum.

Ulf Sommer
Diplom Ingenieur Architekt BDA Schwachhauser Heerstraße 218a 28213 Bremen T 0421.335110 F 0421.3351133

Geritas

Quartiersbildung

Mit der Verlängerung der Fußgängerzone, dem Einfügen des Wasserbeckens am Norder Tief entsteht am südlichen Stadteingang besetzt von den beiden historischen Mühlen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen ein neues Quartier, das im Zusammenhang mit dem geplanten Einkaufszentrum besonders für alte Menschen geeignet ist, jedoch mit dem entsprechenden Wohnungsangebot auch das Mehrgenerationenwohnen erlaubt.

ruhige Architektur – lebendiges Wohnquartier

Ulf Sommer
Diplom Ingenieur Architekt BDA Schwachhauser Heerstraße 218a 28213 Bremen T 0421.335110 F 0421.3351133

Geritas

Villa AGENA - Wohnresidenz Norden

Wohnungsangebot	2 Zi-Wo	3 Zi-Wo	
	60 / 65 qm	80 / 75 qm	
Haus 1	9	3	
Haus 2	12	3	
Haus 3	6	3	
Haus 4	9	3	
	36 WE	12 WE	48 WE

März 2010

Villa AGENA - Wohnresidenz Norden

Nutzflächen

Haus 1

EG	2-Zi-Wohnung	3	x	65,00	195,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	275,00 m²	
1. OG	2-Zi-Wohnung	3	x	65,00	195,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	275,00 m²	
DG	2-Zi-Wohnung	3	x	60,00	180,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	75,00	75,00 m²	255,00 m²	805,00 m²

Haus 2

EG	2-Zi-Wohnung	4	x	65,00	260,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	340,00 m²	
1. OG	2-Zi-Wohnung	4	x	65,00	260,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	340,00 m²	
DG	2-Zi-Wohnung	4	x	60,00	240,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	75,00	75,00 m²	315,00 m²	995,00 m²

Haus 3

EG	2-Zi-Wohnung	2	x	65,00	130,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	210,00 m²	
1. OG	2-Zi-Wohnung	2	x	65,00	130,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	210,00 m²	
DG	2-Zi-Wohnung	2	x	60,00	120,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	75,00	75,00 m²	195,00 m²	615,00 m²

Haus 4

EG	2-Zi-Wohnung	3	x	65,00	195,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	275,00 m²	
1. OG	2-Zi-Wohnung	3	x	65,00	195,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	80,00	80,00 m²	275,00 m²	
DG	2-Zi-Wohnung	3	x	60,00	180,00 m²		
	3-Zi-Wohnung	1	x	75,00	75,00 m²	255,00 m²	805,00 m²

Altentreff /Sozialstation

EC	Eingang /			
	Garderobe / WC	30,00		
	Büro	20,00		
	Abstellraum	5,00		
	Gruppenraum	20,00		
	Flurzone	12,00		
	Küche	8,00		
	Cafe	35,00		
	Gymnastik	50,00		
	Terrassen			
	2 x 40,00 x 1/2	20,00	200,00 m²	
OG	Flurzone/TK	20,00		
	Gruppenraum	35,00		
	Bereitschaft	20,00		
	WC	5,00		
	Therapie	20,00	100,00 m²	300,00 m²
				3.520,00 m²

ARCHITEKTURBÜRO REINHARD SCHNEIDER
DIPL.ING. ARCHITEKT • ÖFFENTL. BESTELLTER U. VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
ZERTIFIZIERT NACH DIN EN ISO 9001:2000 • REGISTRIER-NR.: 220284

AM MARKT 24 • 26506 NORDEN • TEL. 04931/9496-0 • FAX 04931/949698
HTTP:\\WWW.AS-NORDEN.DE • E-MAIL: SEKRETARIAT@AS-NORDEN.DE • PLANUNG@AS-NORDEN.DE

REINHARD SCHNEIDER • DIPL.ING. ARCHITEKT • AM MARKT 24 • 26506 NORDEN

Stadt Norden
z.H. Herrn Wolkenhauer
Am Markt 39

26506 Norden

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
		RS/EE/481	4. März 2010

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden

Systembau Emden

Bebauungsvorschlag ehemaliges Esso-Tankstellengrundstück

Sehr geehrter Herr Wolkenhauer,

wie mit Ihnen besprochen und von Ihnen angefordert, erhalten Sie beigefügt die Planung für das ehemalige Esso-Tankstellengrundstück (Lageplan, Grundrisse, Ansichten i.M. 1:200) in 25facher Ausfertigung zur heutigen Weitergabe an die Bauausschussmitglieder.
Mit den Unterlagen erhalten Sie auch eine Ansichtszeichnung mit der Gnurre-Mühle, in der die Firsthöhen der geplanten Gebäude in Bezug auf die Mühlengalerie eingetragen sind.
Weiterhin erhalten Sie einen Gesamtlageplan einschl. des beplanten ehemaligen Tankstellengrundstücks mit Anbindung an das Einkaufszentrum. Im vorgenannten Lageplan können Sie entnehmen, dass die Anregungen der Bauausschussmitglieder, geäußert in der letzten Bauausschusssitzung, aufgenommen und entsprechend planerisch umgesetzt wurden. Die Forderung der Bauausschussmitglieder, mehr Parkplätze zu schaffen wie Wohnungen, ist soweit planerisch vertretbar in der Form umgesetzt worden, dass nunmehr auf beiden Grundstücken insgesamt 53 Wohnungen entstehen können und hierfür 70 Parkplätze zur Verfügung stehen. Es werden also mehr Pkw-Stellplätze bereitgestellt, als die Stellplatzsatzung der Stadt Norden vorschreibt.
Der Anregung der Bauausschussmitglieder, die Gebäudefirsthöhen in Bezug auf die Galerie der Gnurre-Mühle zu überprüfen, ist mit dem beigefügten Ansichtsplan mit eingezeichneter Mühle und Höhenangabe Rechnung getragen worden.

Zu den geplanten Häusern 4 und 5 auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück ist zu den geplanten Materialien mitzuteilen, dass es sich mit Ausnahme der Dacheindeckung und des Treppenhauses, um die gleiche Gestaltung handelt wie bei den Häusern 2 und 3. Die Dacheindeckung der Penthouse-Pultdächer und der Treppenhäuser bestehen aus einem Gründach. Die Außenwände der Treppenhäuser sind abweichend zu den Häusern 2 und 3 mit einer Holzleistenschalung vorgesehen.
Für ergänzende Erläuterungen stehe ich Ihnen bzw. den politischen Mandatsträgern jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Reinhard Schneider

Anlage
Planunterlagen

Verteiler
Herrn Behrends, Systembau