

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2006 - 2011	1456/2011/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Wohnen am Wasser, hier Vorstellung neuer Entwürfe

Beratungsfolge:

04.07.2011 Bau- und Umweltausschuss

05.07.2011 Verwaltungsausschuss

05.07.2011 Rat der Stadt Norden

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Herr 3.1 Wolkenhauer

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Dem Aufplanungsvorschlag vom Architekten Freitag / Architekten Schneider wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.
3. Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind durchzuführen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja <input type="checkbox"/>	Produkt-Nr.: _____
	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 einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja <input 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 type="checkbox"/>	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	_____
		(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
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.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.

(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)

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Der einzige Entwurf, der innerhalb der vorgegebenen Zeit, vom Architekturbüro Sommer aus Bremen vorgelegt wurde, fand keine Mehrheit für die Umsetzung.

Neue Entwürfe von anderen Architekturbüros wurden angekündigt und werden jetzt erstmalig den Gremien der Stadt Norden vorgestellt. Hierzu wurde ein Sondertermin des Bau- und Umweltausschusses so festgelegt, dass der Rat der Stadt Norden ggf. noch vor der Sommerpause eine Entscheidung treffen kann.

Beide Architekturbüros stellen ihre Entwürfe in der Sitzung vor.

In der Anlage sind die Lagepläne, Grundrisse und Ansichten der beiden Planungen enthalten um den Ausschussmitgliedern frühzeitig einen Einblick in die Planungen zu ermöglichen.

Anlagen:

Erläuterung/Lageplan/Grundrisse/Ansichten Architekturbüro Freitag:

Wir haben die Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Ziele der Stadt Norden gesehen.

Die Sichtachse aus der der Fußgängerzone in Richtung eines neu zu schaffenden Forums um den Bereich der Mühle erscheint uns besonders wichtig.

Dieser wird sich so zu einem zentralen Treffpunkt vor dem Eingang zum Einkaufszentrum entwickeln können.

Die Beziehung zum Wasser über eine Freitreppe einerseits, die fußläufige Anbindung aus der neuen verlängerten Fußgängerzone und die Beziehung zum neuen Wohnen erscheint uns ein wesentliches Potential im städtebaulichen Zusammenhalt auf dieser Entwicklungsfläche zu sein. Wir sehen so die Grundlagen zu urbanem Leben und Wohnen, Einkaufen und Besichtigen, Verweilen und Genießen als gegeben an.

Unsere Planvorlage ist zunächst als städtebaulicher Entwurf zu werten, der eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks und der besonderen Lage erfasst.

Die Gebäude müssen untereinander die erforderlichen Abstände nach NBauO wahren und natürlich auch zu den Nachbargrenzen. Dieses haben wir bei dieser Planung berücksichtigt.

Die Lage der Gebäude ist so gewählt, dass alle Wohnungen besondere Blickbeziehungen zum Wasser und zur Fußgängerzone haben.

Wir haben jetzt einen Gebäudetyp entwickelt, in der Durchführung sind natürlich variable Fassaden und Ausgestaltungen denkbar, um eine interessante Architektur zu schaffen.

Die Gebäude haben 3 Vollgeschosse sowie eine Penthouseetage (hier wären auch zwei Wohnungen im DG möglich).

Je Gebäude sind jetzt 7 Wohneinheiten vorgesehen (bei 2 Penthousewohnungen wären es 8 WE).

Alle Gebäude sind mit Fahrstuhl ausgestattet, sodass die Wohnungen alle auch seniorengerecht oder behindertengerecht ausgestattet sein können. Damit ist eine große Flexibilität in der Ausnutzung erreicht.

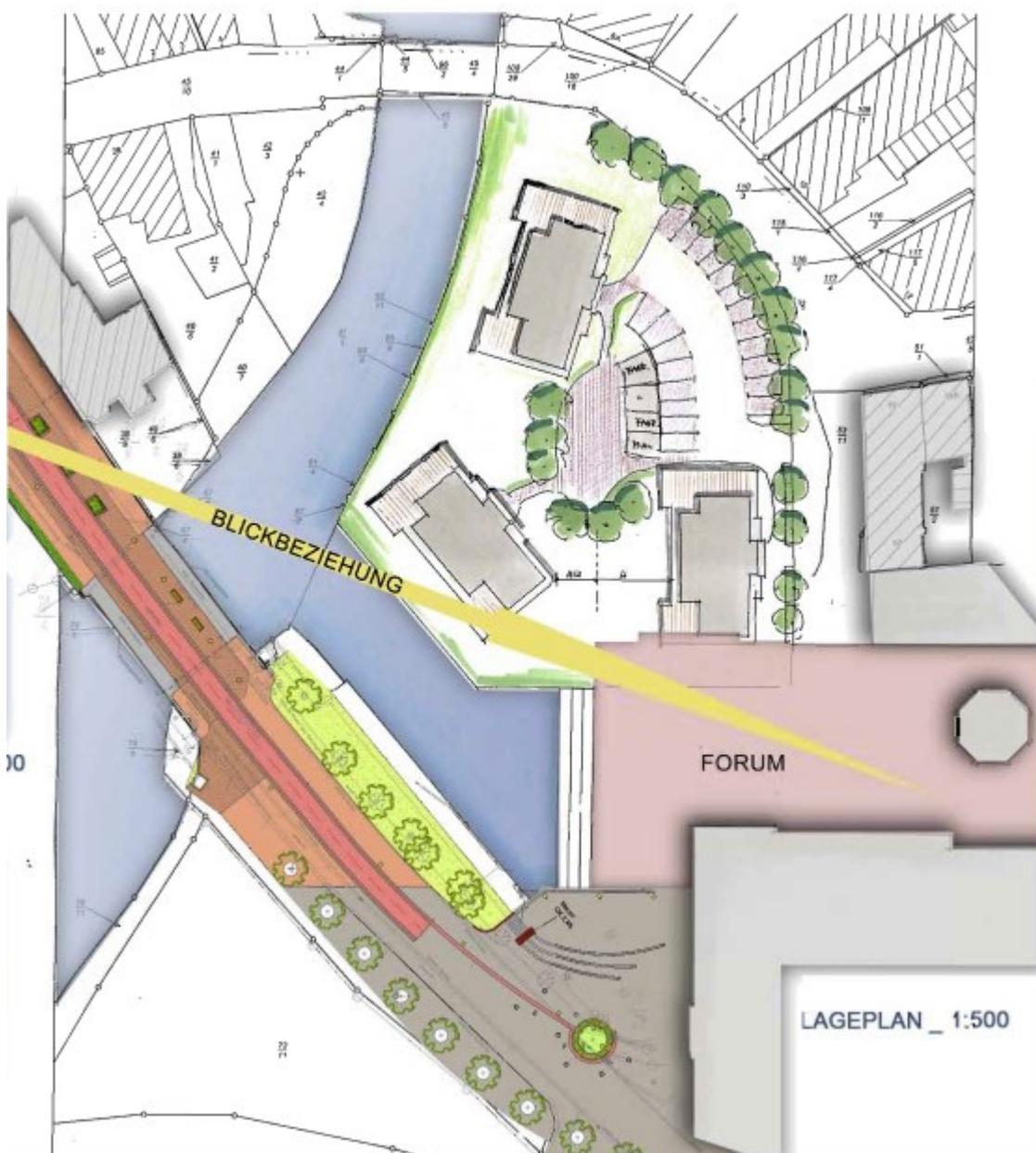
Je Gebäude sind ca. 910 m² Wohn- und Nutzfläche geplant. Jede Wohneinheit erhält einen eigenen PKW-Stellplatz.

Zum Wasser hin ist eine terrassierte Nutzung (evtl. stegartige Anlage) vorgesehen, um insbesondere die Lage am Wasser zu nutzen.

Auf dem Gelände sind noch etliche Erdbewegungen erforderlich. Das Höhenprofil haben wir noch nicht geprüft, soll aber in der gartenarchitektonischen Planung genutzt werden.

Insgesamt sind z. Zt. 21 WE (bzw. 24 WE) geplant. Unser Investor wird noch prüfen müssen, inwieweit die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Dazu müssen zukünftig noch etliche Parameter erkundet werden.

Der Investor T. Ihnen hat – wie bereits mitgeteilt – Interesse daran, dieses Grundstück zu entwickeln, sofern eine Betriebswirtschaftlichkeit gegeben ist.





ERDGESCHOSS _ 1:200



1. + 2. OBERGESCHOSS _ 1:200



VARIANTE 1. + 2. OBERGESCHOSS _ 1:200



3. OBERGESCHOSS _ 1:200
PENTHAUSWOHNUNG



VARIANTE 3. OBERGESCHOSS _ 1:200
BEHINDERTENGERECHTE WOHNUNG



NEUBAU STADTVILLEN

NORDEN  NORDSEE
Städt auf Klarem Kias



ANSICHT NORD-OST _ 1:200



ANSICHT SÜD-WEST _ 1:200

Erläuterung/Lageplan/Grundrisse/Ansichten Architekturbüro Schneider:
 Wohnen am Wasser – Südeingang Norden -> Planungsdaten

	Wunsch der Stadt Norden Vorlage: 1397/2011/3.1	Planung des Investors	Abweichung / Anmerkung
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4	0,35	GRZ um 0,05 geringer
GFZ (Geschossflächenzahl)	1,0	0,83	GFZ um 0,07 geringer
Anzahl der Geschosse	max. 3-geschossig	2-geschossig und 3-geschossig	Das Dach bei Haus 2 und 3 in der Planung ist kein Vollgeschoss
Gebäude in gestaffelter Höhenlage	Gebäude in gestaffelten Höhenlagen zum Südeingang abfallend. Maximale Höhe ist die Firsthöhe des Gebäudes <u>Brückstraße 6a</u> .	Firsthöhen: (Höhenbezugspunkt <u>Brückstraße</u>) <u>Brückstraße 6a</u> - 12,86 m (tatsächliche Höhe) Haus 1 - 12,40 m (geplante Höhe) Haus 2 - 11,70 m (geplante Höhe) Haus 3 - 11,20 m (geplante Höhe) Zum Vergleich derzeitige Höhe der Mühlengalerie von OK Gelände vor Ort gemessen: Unterkante Mühlengaleriegeländer 14,46 m plus Geländerca. 1,00 m Oberkante Mühlengaleriegeländer 15,46 m	. / .
Sichtachse	Neuer Weg – Südeingang freihalten	Sichtachse ist von der Brücke Neuer Weg bis zum Südeingang freigehalten	Zusätzliche Sichtachsen von der <u>Brückstraße</u> zum Südeingang jeweils zwischen den Gebäuden 1 und 2 sowie zwischen 2 und 3

	Wunsch der Stadt Norden Vorlage: 1397/2011/3.1	Planung des Investors	Abweichung / Anmerkung
Platz am Torfkanal	Platz am Torfkanal mit Stufen zum Wasser ist großzügig mit dem Südeingang und dem Mühlenplatz zu gestalten.	Die angrenzenden Flächen des Investors werden mit einer Freiflächenqualität grün gestaltet.	Die von der Stadt gewünschten Stufen zum Wasser liegen auf dem Grundstück der <u>Norder-Tor-Gesellschaft</u> .
Grüngestaltung	Attraktive Grüngestaltung des Wohnumfeldes	Der Investor beabsichtigt nicht nur eine attraktive Grüngestaltung, sondern insgesamt eine attraktive <u>Gestaltung des gesamten Freiraumes</u> .	. / .
Wohnnutzung	Die Nutzung der Wohnungen sollte gemischt sein. Keine reinen Seniorenwohnungen, <u>Ferienwohnungen</u> oder Betreutes Wohnen, altengerechte Gestaltung ist durchgängig gewünscht.	Der Investor plant <u>Eigentumswohnungen</u> ; sowohl als Ferienwohnungen als auch als Dauerwohnungen. Die Wohnungen sind sowohl für ältere Menschen als auch für Familien mit Kind oder Singles vorgesehen und möglich. Der Investor plant in jedem Gebäude den Einbau eines Aufzuges. Darüberhinaus kann jede Wohnung bei entsprechendem Bedarf altersgerecht und behindertengerecht gebaut werden.	. / .
Hochwertiges Wohnen	Hochwertiges Wohnen in <u>Raumaufteilung</u> und Gestaltung der Gebäude	Hochwertiges Wohnen in <u>Raumaufteilung</u> und Gestaltung der Räume ist von dem Investor geplant.	Siehe vorliegende Planunterlagen, Grundrisse, Ansichten, Visualisierung
Pkw-Stellplätze	Pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze (1,0 Stellplatz auf dem Grundstück; 0,5 Stellplätze außerhalb des Grundstücks)	Die derzeitige Planung sieht 1,4 Pkw-Stellplätze/Wohnung vor. 39 Wohnungen = 54 Pkw-Stellplätze	Der Investor möchte nur 1 PKW-Stellplatz pro Wohnung auf dem Grundstück schaffen, um mehr Grünflächen mit Bepflanzung gestalten zu können. Darüberhinaus möchte der Investor nicht verpflichtet werden, außerhalb des Grundstücks 0,5 Pkw-Stellplätze schaffen zu müssen.

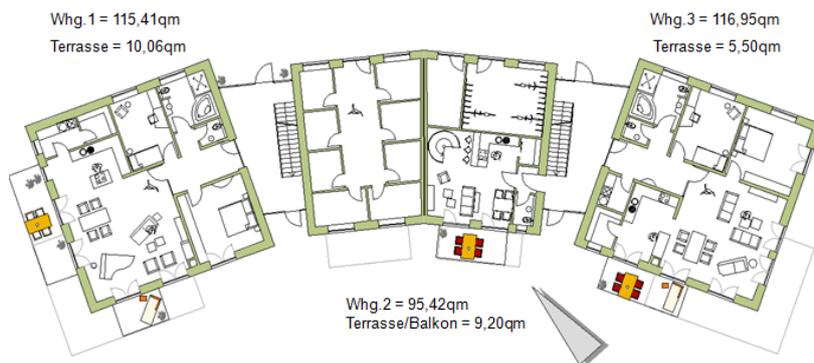
	Wunsch der Stadt Norden Vorlage: 1397/2011/3.1	Planung des Investors	Abweichung / Anmerkung
Wärmeversorgung der Gebäude	Wunsch des Rates: Die Gebäude sind an das Fernwärme-netz anzuschließen.	Soweit es sich nach Prüfung als wirtschaftlich erweist, steht seitens des Investors einem Anschluss an das Fernwärmenetz nichts entgegen.	Zur Prüfung sind weitergehende Planungen und auf dessen Basis ein Angebot der Stadtwerke notwendig.
Emissionen	Wunsch des Rates: Die Gebäude sind mit möglichst wenig Emissionen zu betreiben, ein Nachweis ist erforderlich.	Es ist im ureigenen Interesse des Investors und der späteren Wohnungseigentümern, die Gebäude mit möglichst geringen Emissions-werten zu betreiben.	Da es sich bei der Planung um eine Wohnbebauung und nicht um eine gewerbliche Nutzung handelt, entstehen weder aus der Nutzung noch aus dem Gebäude <u>beeinträchtigende Emissionen</u> . Lediglich durch die Wahl des Heizmediums könnten Emissionen entstehen. Vorliegend ist dies nicht der Fall, da das Heizmedium nicht mit festen Brennstoffen geplant wurde, sondern mit Gas bzw. Anschluss an die Fernwärme; der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens z. B. über einen <u>Energieeinsparungsnachweis</u> .

Grundstücksgröße insgesamt	- 5.405 m ²
davon städt. Grundstück mit	816 m ²
Wohnungsanzahl:	
Haus 1	- 12 Wohnungen
Haus 2	- 15 Wohnungen
Haus 3	- 12 Wohnungen
insgesamt	- 39 Wohnungen
Wohnungsgrößen: 54 m ² bis 147 m ²	
Die Wohnungsgrößen sind je nach Nachfrage der Käufer noch variabel gestaltbar.	
Gesamtwohnungsfläche	- 3.570 m ²
Materialien der Gebäudehülle:	
- Klinker	
- Putz	
- Glas	
- rote Dachziegel	
- <u>vorbewittertes Zinkblech bzw. Aluminiumstehfalzblech auf den gebogenen Dachflächen</u>	
- Gebäudeverkleidung in Zinkstehfalzblech	
- Balkongeländer in Glas	
Bauzeit	- 3 Jahre
Baukosten	- ca. 10.000.000,00 €

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden

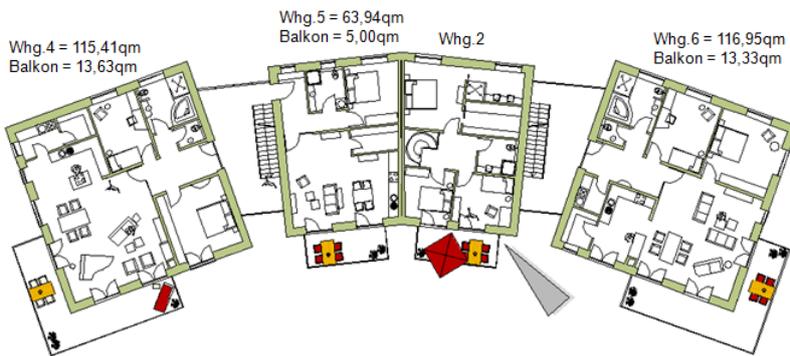


Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



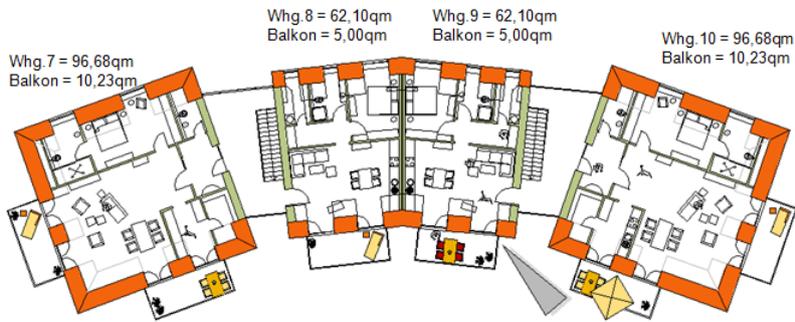
→ Haus 1 - Grundriss Erdgeschoss

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



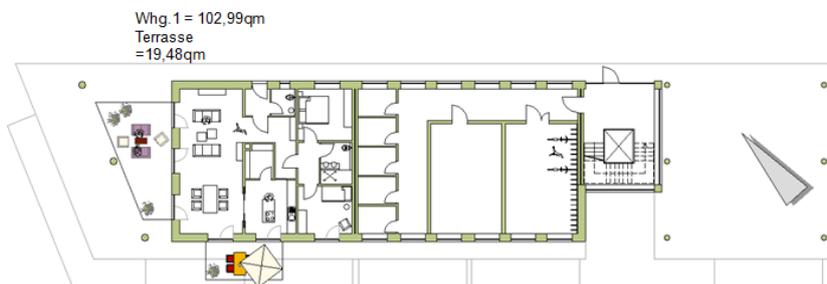
→ Haus 1 - Grundriss Obergeschoss

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



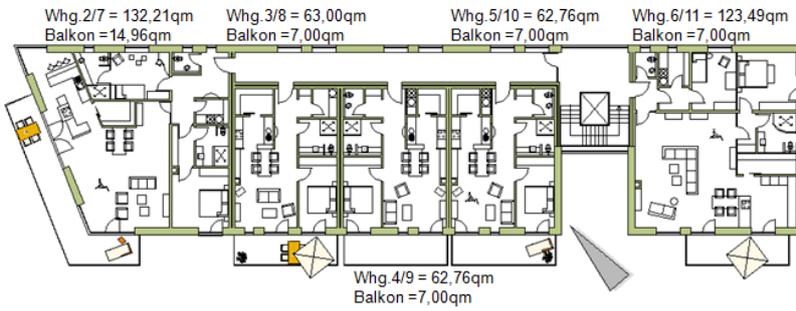
→ Haus 1 - Grundriss Dachgeschoss

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



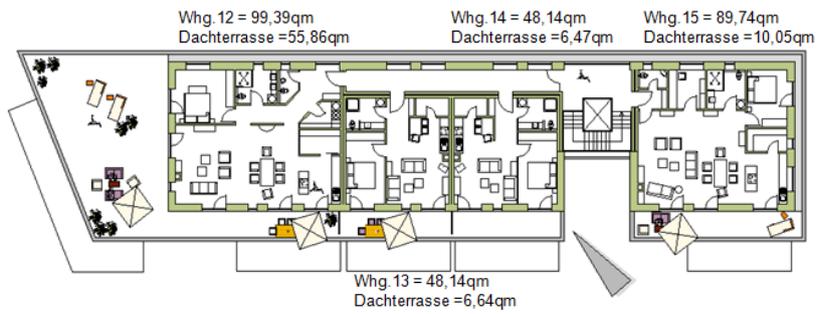
→ Haus 2 - Grundriss Erdgeschoss

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



→ Haus 2 - Grundriss 1./2.Obergeschoss

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



→ Haus 2 - Grundriss Dachgeschoss

Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



Wohnen am Wasser – Südeingang Norden



Wohnen am Wasser – Südeingang Norden

