

Stadt Burgdorf, 31300 Burgdorf

Gebäudewirtschaft

FDP-Fraktion

Herrn Dr. Karl-Heinz Vehling

Nordstraße 1
31303 Burgdorf

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:

Datum:

25/Bs

26.03.2024

**„Nachnutzung der heutigen IGS und Bauhof Grundstücke“
Ihre Anfrage 1 gemäß Geschäftsordnung**

Sehr geehrter Herr Dr. Vehling,
sehr geehrte Frau Lilienthal,
sehr geehrter Herr Gawlik,

zu Ihrer Anfrage vom 18.10.2023 gebe ich wie folgt Auskunft:

1. Gibt es Nachnutzungskonzepte für die Grundstücke?

- **IGS Burgdorf (Vor dem Celler Tor), frei nach Umzug in den Neubau:**

Im Zuge der Erstellung des Städtebaulichen Rahmenplanes¹ für die Innenstadt Burgdorf (vgl. BV 2023 0466) werden für das Gelände der jetzigen IGS ab Seite 64 Nachnutzungsoptionen erörtert. Zunächst einmal ist jedoch eine Grundlagenbetrachtung der Gebäudesubstanz erforderlich. Daher wird empfohlen, eine Modernisierungsvoruntersuchung (MVU) zu erarbeiten, um Sanierungs- und Umbaukosten des denkmalgeschützten IGS-Gebäudes basierend auf Nutzungsvarianten zu ermitteln. Die Nutzungsvarianten sind dabei noch weiter zu konkretisieren. Erste Überlegungen liefert die Rahmenplanung. Für eine Nachnutzung sollte ein weitergehender Erhalt des Gebäudebestandes zur Sicherung der grauen Energie berücksichtigt werden. Im Städtebaulichen Rahmenplan werden 2 Nutzungsvarianten weiter ausgeführt:

Nutzungsvariante 1: Umnutzung als Grundschule

¹ Siehe Städtebaulicher Rahmenplan – Endbericht, zum Download verfügbar unter <https://www.burgdorf.de/portal/seiten/staedtebaulicher-rahmenplan-sanierungskonzept-902001942-20500.html> (Stand:16.02.2024)

Postanschrift:

Vor dem Hann. Tor 1
31303 Burgdorf
Tel.: 05136/898-0
Fax: 05136/898-112

info@burgdorf.de
www.burgdorf.de

Umsatzsteuer-ID:

DE115040560

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.	08.00-12.00 Uhr 13.30-15.30 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr
Do.	08.00-12.00 Uhr 14.00-18.00 Uhr

Sprechzeiten Bürgerbüro:

Mo. und Do.	08.00-18.00 Uhr
Di.	08.00-16.00 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr

Nutzungsvariante 2: Umnutzung zu Wohnzwecken

Nutzungsvariante 1: Umnutzung als Grundschule

Der Städtebauliche Rahmenplan führt aus, dass der Umzug der Grundschule an den Standort IGS eine verwaltungsinterne Überlegung ist, da so attraktive Flächen in zentraler Lage zur Nachnutzung frei würden. Die Bestandsflächen sind für den Bedarf der Grundschule ausreichend. Das Gebäude hat keinen sehr hohen Sanierungsbedarf. Der Umzug der Grundschule ist unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte im Nachgang an die MVU abzuwägen, dazu gehören auch der Schulweg, die Lärmsituation, die Sanierungs-/ Umbaukosten und die Unterbringung der anderen in der Grundschule untergebrachten Organisationen.

Nutzungsvariante 2: Umnutzung zu Wohnzwecken

Die Bewohner*innen der Stadt Burgdorf äußern in verschiedenen Teilnehmungsplattformen immer wieder den Wunsch nach einem Mehrgenerationenwohnen, einem Wohnprojekt o. ä. Dieser Wunsch bzw. die Forderung ist bereits in vorherigen Förderprogrammen (z.B. LEADER-Programm) verankert. Auch im Rahmen der Beteiligung zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Kernstadt und Innenstadt (ISEK) sowie der Vorbereitenden Untersuchung zur Städtebauförderung (§ 141 BauGB) gab es Ideen für das Wohnen besonderer Zielgruppen. Denkbar wäre analog zu vergleichbaren Projekten (Bsp.: „Alte Schule Karlshorst“ in Berlin (s.68)) die Integration einer Wohnnutzung in den Gebäudebestand der jetzigen IGS. Die Umnutzung und Entwicklung des Grundstückes könnte gemäß Rahmenplan auch mit unterschiedlichen Trägern möglich sein. Als Projektpartner kämen bspw. in Frage: Mehrgenerationenhaus Burgdorf, Wohnbauprojekt Burgdorf, Kirchengemeinden, Diakonie oder DRK.

Der Städtebauliche Rahmenplan fasst auf Seite 68 weitere Nutzungsideen aus dem Teilnehmungsprozess zusammen: Denkbar wäre auch ein Umzug der Verwaltung und somit eine Rathausnutzung, ein Umzug des Amtsgerichts, die Errichtung von Co-Working-Spaces, Kunstateliers und Veranstaltungsräumen bzw. die Etablierung eines „Bildungsortes“.

Ein Nachnutzungskonzept bzw. eine Modernisierungsvoruntersuchung (MVU) für die IGS- Altbauten ist vorgesehen.

- **Bauhof (Friederikenstraße), frei nach der Fertigstellung und Umzug in den neuen Bauhof:**

Die Nachnutzung des Bauhofes in der Friederikenstraße ist bereits im ISEK aus dem Jahr 2010 im Zusammenhang mit einer Stadtumbaumaßnahme thematisiert worden (s. S. 123). Ziel dabei könnte sein, städtische Wohnformen, ggf. mit einem Anteil an Seniorenwohnungen zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf ist die Fläche derzeit als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Am Südrand der Fläche grenzt die Burgdorfer Aue an, im Westen das Gelände eines Reitsportvereins und darüber hinaus eine Schießsportanlage. Sollte es zu einer Verlagerung des Reitsportvereins kommen, wäre gemäß des ISEK auch hier Wohnungsbau in städtischer Form denkbar. Gleichwohl sind die Emissionen aus der Schießsportanlage weiterhin zu berücksichtigen. Bei einer Nachnutzungsoption sind aber in jedem Fall zu klären:

- der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand
- artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Untersuchungen zum Immissionsschutz (Schall und Geruch)
- Untersuchung des Bodens auf Altlasten und Kampfmittel
- der Grundwasserschutz durch die Lage im Einzugsbereich des Burgdorfer Wasserwerkes

2. Hat die Stadt Alternativen zur konventionellen Sanierung der Rathäuser untersucht und wenn ja mit welchem Ergebnis?

Auf Grundlage der Beschlussvorlage BV 2020 1353 hat der Verwaltungsausschuss in der Sitzung am 06.10.2020 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Sanierung des Rathauses I wird nach der Variante O durchgeführt.
2. Für die Sanierung des Rathauses II wird entsprechend der Variante O die Entwurfsplanung bis zur Leistungsphase 3 HOAI erstellt. Ein entsprechender Auftrag wird erteilt, wenn die Planung für die Maßnahme Rathaus I abgeschlossen ist und mit der Bauausführung begonnen wird.
3. Für das Rathaus III wird eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt, die folgende Varianten umfasst:
Sanierung RH III / Neubau RH III / Neubau RH III mit Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen bei gleichzeitigem Wegfall der Arbeitsplätze im RH IV und/oder RH V.

2.1 Wurde versucht, die Rathäuser zum Verkauf anzubieten?

Siehe Antwort 2.

2.2 Wurde versucht die Sanierung durch Ausschreibung einer Baukonzession zu verwirklichen?

Nein, das ist nach Vergaberecht nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Eine Baukonzession ist eher für Neubauten geeignet und hätte bei Sanierung zu viele Unwägbarkeiten zur Folge.

2.3 Wurde untersucht, welche Kosten für den Neubau entstehen würden?

Siehe Antwort 2.

2.4 Wurde untersucht, ob und wenn ja, zu welchen Konditionen die Anmietung von Büros für die Stadtverwaltung dargestellt werden kann?

Siehe Antwort 2.

3. Welche Grundstücke könnten durch eine Burgdorf GmbH zeitnah erworben werden und entwickelt werden?

Im Rahmen des Bauhofs Neubaus werden zwei Liegenschaften frei:

- Bauhof Friederikenstraße
- Gärtnerbauhof Niedersachsenring

Nach Einzug in den Neubau der Rudolf-Bembenneck-Gesamtschule (RBG) in den Neubau werden ebenfalls zwei Liegenschaften frei:

- RBG 1, Vor dem Celler Tor 91
- RBG 2, Von langen Mühlenfeld 9

Es ist zu gegebener Zeit von den Gremien über die weitere Verwendung/Veräußerung zu entscheiden.

4. Welche Aktivitäten hat die Wirtschaftsförderung in den letzten 12 Monaten ergriffen, um interessante Gewerbebetriebe anzusiedeln, welche Maßnahmen sind für 2024 und 2025 geplant und wieviel Mittel sind dafür über den Haushalt verfügbar bzw. werden noch angemeldet?

In den vergangenen 12 Monaten standen der Stadt keine vermarktbaren Gewerbeflächen zur Verfügung. In Abteilung 80 (Wirtschaftsförderung/Liegenschaften) wird fortlaufend eine Interessentenliste für Gewerbeflächen geführt. Wie im Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit,

Liegenschaften und Verkehr (A-WALV) am 27.4.2023 berichtet (vgl. Mitteilungen aus der Wirtschaft im nichtöffentlichen Teil), sind von den 150 Interessenten auf der Liste etwa die Hälfte Bestandsunternehmen aus Burgdorf, die sich erweitern möchten. Zusammen mit den angefragten Flächenbedarfen der Unternehmen/Investoren, die aus der Region eine Umsiedlung oder gar eine Neuansiedlung von außerhalb der Region Hannover angefragt haben, besteht zunächst ein Flächenbedarf von rund 45 Hektar. Demgegenüber stehen nur ca. 13,5 Hektar im Gewerbepark Nordwest 3. Abschnitt, die nach mehrjähriger Flächenbevorratung und Bauleitplanung nun durch den voraussichtlichen Satzungsbeschluss im 1. Quartal 2024 vermarktungsreif werden. Die Verwaltung ist mit einigen Interessenten bereits im Kontakt und führt Gespräche. Die Wirtschaftsförderung entwickelt Vergabekriterien für Gewerbeflächen, um die Ansiedlung von Gewerbe bei der knappen, wertvollen Flächenressource bestmöglich zu steuern. Die Entwicklung von regionsübergreifenden Vermarktungskriterien ist ebenfalls Thema der Arbeitsgruppe Green Economy in der Wirtschaftsförderung der Region Hannover.

Folgende Maßnahmen sind in 2024/25 seitens der Wirtschaftsförderung geplant:

Nach Ausschreibung und Vergabe der Wirtschaftsstandortstrategie im 4. Quartal 2023 wurde im Januar 2024 mit der Entwicklung der Strategie begonnen, deren wesentlichen Bestandteile bis zu den Sommerferien 2024 (Ende 2. Quartal 2024) abgeschlossen sein sollten und spätestens im Rat nach den Sommerferien beschlossen werden könnten. Als Ergebnis des Strategieprozesses sollten sich der abgestimmte Rahmen und die weiteren Handlungsfelder für die Wirtschaftsförderung für die kommenden Jahre ergeben. Dementsprechend können auch erst dann die entsprechenden Ansätze im Haushalt eingebracht werden.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für die Gewerbeflächen im 3. Abschnitt des Gewerbeparks NW im Laufe des 1. Quartals 2024 wird die Vermarktung der Flächen durch die Wirtschaftsförderung vorbereitet.

Weiterhin wird mit dem geplanten Relaunch der städtischen Website in 2024 auch eine Optimierung der Präsentation der Wirtschaftsförderung im Sinne eines optimierten Standortmarketings für 2024/25 angestrebt.

Im A-WALV am 28.11.2023 hat die Wirtschaftsförderung darüber hinaus unter Mitteilungen aus der Wirtschaft im nichtöffentlichen Teil ihren umfassenden Tätigkeitsbericht 2023 inklusive Ausblick für 2024 vorgestellt.

5. Welche Maßnahmen hat die Stadtverwaltung ergriffen, um die Stadt Burgdorf als Naherholungsgebiet für die Ballungsräume Hannover, Braunschweig und Wolfsburg zu entwickeln und dadurch Besucher in die Stadt zu ziehen?

- Aktive Beteiligung seitens der Wirtschaftsförderung bei der Entwicklung einer Rahmenkonzeption für die WANDERREGION Hannover, das derzeit die Region durch die Agentur BTE erarbeiten lässt. Mit ersten Ergebnissen ist im 1. Halbjahr 2024 zu rechnen.
- Gespräche mit dem Stadtmarketing Burgdorf e.V. (SMB) zum Betrieb einer Tourist-Information im zukünftig sanierten Rathaus I direkt in der Marktstraße.
- Weitere Unterstützung des SMB, um damit Über-/Regionale Aufmerksamkeit durch Großveranstaltungen über deren Stadt-Marketingmaßnahmen zu erzielen
- Planung eines Orientierungs- und Leitsystems im Innenstadtbereich gemäß Rahmenplan der Innenstadtsanierung (s. 40)
- Geplante Umsetzung des Spiel- und Bewegungskonzeptes:
 - Beleuchtungskonzept für die Innenstadt (seit über 15 Jahren Lichterwochen in der Weihnachtszeit)
 - Beleuchtung der Rathäuser
 - Weitere Beleuchtungen werden im Rahmenplan z. B. für die Grünanlagen und zentralen Platzbereiche vorgeschlagen – siehe dort ab Seite 41)

- Regionales Entwicklungskonzept (LEADER Region Aue Wulbeck: Handlungsfeld 1, Ländlicher Tourismus, Naherholung und Kultur (S. 62 ff) siehe Vorlage F 2023 0706.

Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung Ihrer Anfrage gebe ich diese und mein Antwortschreiben dem Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau zur Kenntnis.

mit freundlichem Gruß
(Polleau)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Polleau', written over the typed name '(Polleau)'. The signature is fluid and cursive.