

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/056/1
öffentlich		
Datum 14.02.2019	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Herr Renner

Betreff

Exposé "Speicher am Gutshof" - Revitalisierung des leerstehenden Gebäudes

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Bildungs-, Kultur- u. Sportausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 06.03.2019 07.03.2019 25.03.2019	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Die Nutzungsfindung für den Speicher am Gutshof erfolgt auf der Grundlage des Exposé „Speicher“ (**Anlage 1**) inklusive der dafür herangezogenen überarbeiteten Nutzwertanalyse (**Anlage 2**).
2. Das Vorhaben mit dem höchsten Nutzwert (**Anlage 1, Anlage 2**) soll durch die Verwaltung weiter verfolgt und angeschoben werden.
3. Für die verbleibenden Restflächen – insbesondere das 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes – wird nach der Sanierung eine ergebnisoffene Entwicklung mit einer nutzungsoffenen Grundrissgestaltung angestrebt.
4. Sollten sich im Laufe der weiteren Bearbeitung noch neue, andere Nutzungsmöglichkeiten ergeben oder sollten unvorhergesehene Problemfelder an anderer Stelle auftreten, die durch Speichernutzung lösbar wären, werden diese ebenfalls gleichwertig berücksichtigt (AN/017/2018).

Sachverhalt:

Der Speicher ist Teil des historischen Gutshofes (im nördlichen Bereich der Innenstadt, östlich des Ahrensburger Schlosses) und Teil des Untersuchungsgebietes sowie des gleichnamigen Sanierungsgebietes „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“.

Das Speichergebäude hinter dem Marstall wurde Anfang 2016 mit Mitteln des Städtebauförderprogramms erworben, um das historische Gebäude zu erhalten und es einer neuen adäquaten Nutzung zuzuführen. Eine Nutzung muss insbesondere publikumswirksam und ökonomisch tragfähig sein.

Darüber hinaus soll eine etwaige Nutzung oder Nutzungsmischung die derzeit vorhandenen örtlichen Defizite, wie ein fehlendes gastronomisches Angebot und geringe Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld des Speichers (Gutshofensemble), ausgleichen und wenn möglich Synergieeffekte (Kooperationsmöglichkeiten) nutzen.

Vor diesem Hintergrund wurde als Unterstützung der Entscheidungsfindung zu einer möglichen Nutzung und um die Planungen voranzubringen, ein Exposé zum Speicher (Nutzungskonzept) im ersten Quartal 2018 durch den Fachdienst IV.2 erstellt und am 18.04.2018 dem Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg zur Abstimmung vorgelegt.

Zentraler Bestandteil des vorgestellten Nutzungskonzeptes ist die Bewertung etwaiger Nutzungen mittels einer Bewertungsmatrix auf der Grundlage des Punktwertverfahrens (Scoring-Modell). Das Verfahren gewährleistet eine gute Vergleichbarkeit der Ergebnisse. Die Nutzwertanalyse bewertet die Effektivität und findet daher Anwendung im Controlling, Projektmanagement sowie im Vergaberecht.

Die der Bewertungsmatrix zu Grunde liegenden Nutzungsmöglichkeiten für den Speicher am Gutshof wurden teilweise bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Innenstadt/ Schlossbereich“ (Programmsegment Städtebaulicher Denkmalschutz) identifiziert. Weitere in die Bewertung aufgenommene Nutzungsmöglichkeiten für das Objekt wurden u.a. durch Bürgerinnen und Bürger an die Stadtverwaltung sowie die beteiligten Fachdienste an den Fachdienst IV.2 (Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt/ Städtebauförderung) herangetragen.

Nach dem am 18.04.2018 vorgestellten Scoring-Modell hatte Gastronomie den größten Nutzwert für das Objekt, das Gutshofensemble sowie die gesamte Stadt Ahrensburg. So war der Grad der Zielerreichung (Nutzwert) rund doppelt so hoch wie bei allen anderen überprüften Nutzungen. Ergebnis war auch, dass auf Grund des relativ geringen Flächenverbrauchs einer gastronomischen Einrichtung im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche des Speichers eine Nutzungskombination möglich ist. Dies sollte auch vor dem Hintergrund von Wirtschaftlichkeit und Auslastung angestrebt werden.

Zur Beschlussvorlage 2018/056 – Exposé „Speicher am Gutshof“ – Revitalisierung des leerstehenden Gebäudes wurden zum 18.04.2018 zwei Anträge gestellt (AN/014/2018; AN/017/2018) und einstimmig beschlossen.

Ergebnis der Abstimmung über die Vorlage 2018/056 war, dass das Scoring-Modell (Bewertungsmatrix) grundsätzlich der richtige Weg ist, um eine prioritäre Nutzung für den Speicher am Gutshof zu finden. Die Bewertung ist gut nachvollziehbar und liefert vergleichbare Ergebnisse. Die Nutzwertanalyse ist jedoch (vgl. AN/014/2018) um weitere Kriterien zu ergänzen, um den Detailierungsgrad zu erhöhen. Zudem ist eine Bewertungsspanne von 1 bis 10 anzuwenden, um differenzierte Ergebnisse zu gewährleisten.

Gemäß des angenommenen Antrages (AN/017/2018) ist der Punkt 2 des Beschlussvorschlages um folgenden Wortlaut zu ergänzen:

„Sollten sich im Laufe der weiteren Bearbeitung noch neue, andere Nutzungsmöglichkeiten ergeben oder sollten unvorhergesehene Problemfelder an anderer Stelle auftreten, die durch Speichernutzung lösbar wären, müssen diese ebenfalls gleichwertig berücksichtigt werden.“

Dargestellt ist die am 18.04.2018 vorgestellte Bewertungsmatrix inklusive der Bewertung entsprechender möglicher Nutzungen in der **Anlage**.

Die Vorlage 2018/056 wurden entsprechend der o.g. beschlossenen Anträge geändert und überarbeitet.

Weiteres Vorgehen:

Ziel ist es, über das Nutzungskonzept einen Grundsatzbeschluss über eine prioritäre Nutzung (Teilfläche von rd. 600 m²/1. Etage) herbeizuführen. Dieser Grundsatzbeschluss soll auf Grundlage der Vorlage 2018/056/1 gefasst werden.

Der Speicher fasst insgesamt eine Nutzfläche von rd. 1.600 m². Folglich stünden weiterhin rd. 1000 m² Nutzfläche zur freien Verfügung. Eine Möglichkeit wäre u.a. das Objekt nach Sanierung, bis auf das Erdgeschoss (Gastronomie) einer ergebnisoffenen Entwicklung zuzuführen (Vgl. Beschlussvorschlag 3). Bspw. könnten im 1. und 2. OG des Objektes Multifunktionsräume für unterschiedliche Interessengruppen zur Verfügung gestellt werden. Dieses Verfahren wurde der Stadt durch die Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz – Tagung am 13. Und 14. November 2018 in Ahrensburg – empfohlen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:

Anlage 1 Exposé „Speicher“ – Revitalisierung des leerstehenden Gebäudes am Gutshof Ahrensburg

Anlage 2 Nutzwertanalyse (2019) Speicher am Gutshof