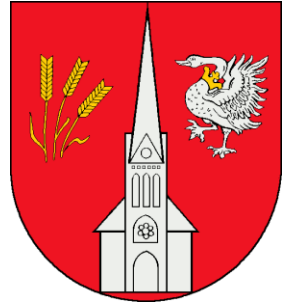


Bauausschuss-Sitzung

Standortanalyse für eine Kindertagesstätte, die
Feuerwehr und den Bauhof

Vorstellung der Standorte in der engeren Wahl und
Kostenschätzung

14.06.2017



B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de



Kindertagesstätte

5- bis 6-zügig – Nutzfläche (Gebäude):	900 - 1.200 m ²
Freifläche (Spielfläche, mind. 10 m ² pro Kind):	1.000 - 1.200 m ²
Freifläche (Eingang, Stellplätze):	500 - 800 m ²
Gesamtbedarf Gebäude und Grundstück:	2.400 - 3.000 m ²
Eingrünung und Erschließung:	1.000 m ²
Gesamtbedarf:	<u>3.400 - 4.200 m²</u>

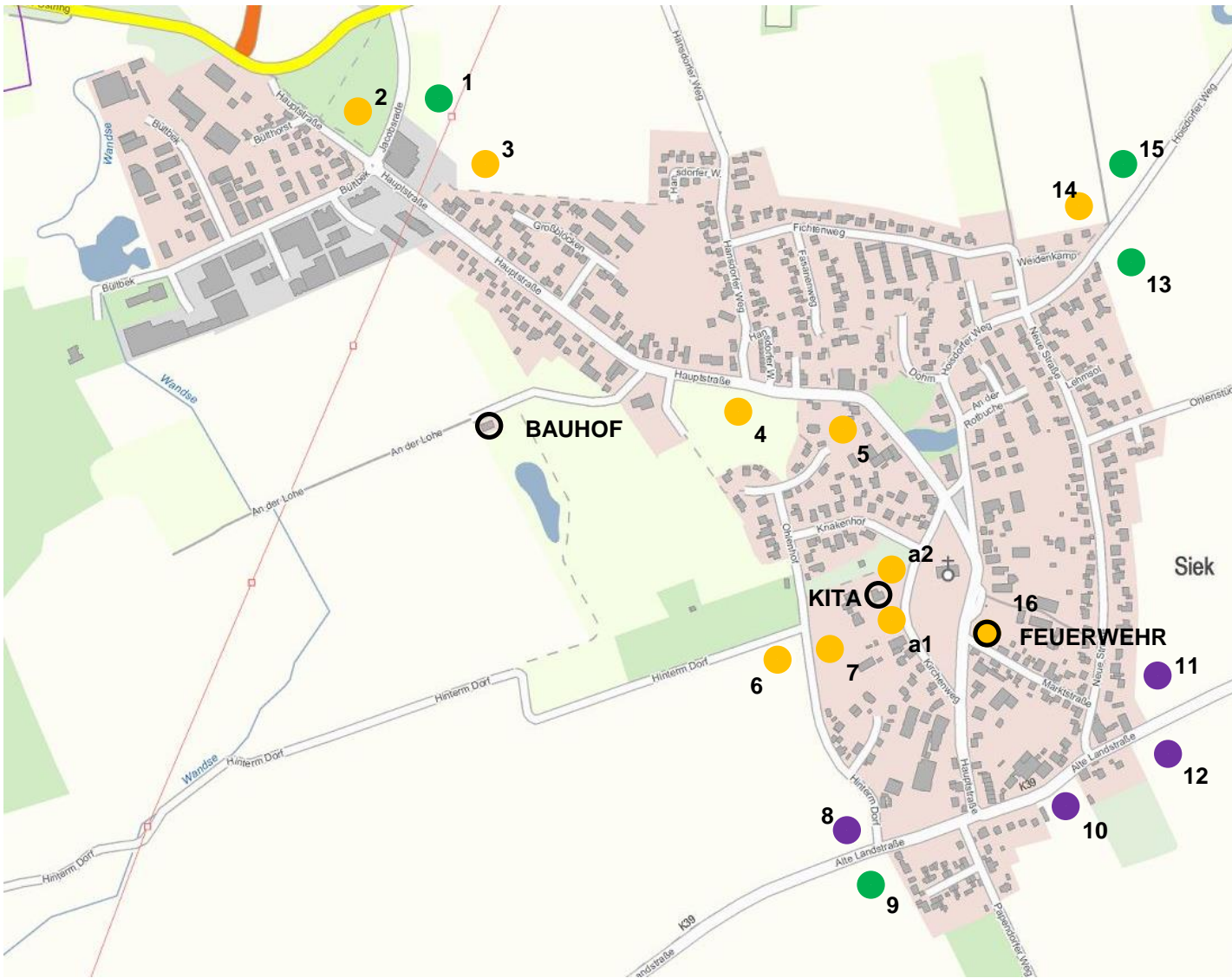
Feuerwehr und Bauhof

Nutzfläche (Gebäude) Feuerwehr:	700 m ²
Freifläche Feuerwehr:	2.000 m ²
Nutzfläche (Gebäude) Bauhof:	400 m ²
Freifläche Bauhof:	1.000 m ²
Gesamtbedarf Gebäude und Grundstück:	4.100 - 4.500 m ²
Eingrünung und Erschließung:	1.000 m ²
Gesamtbedarf:	<u>5.100 - 5.500 m²</u>

Gesamtbedarf Kombi-Standort inkl. Eingrünung und Erschließung:	8.500 - 9.700 m ²
Gesamtbedarf - gerundet:	<u>9.000 - 10.000 m²</u>



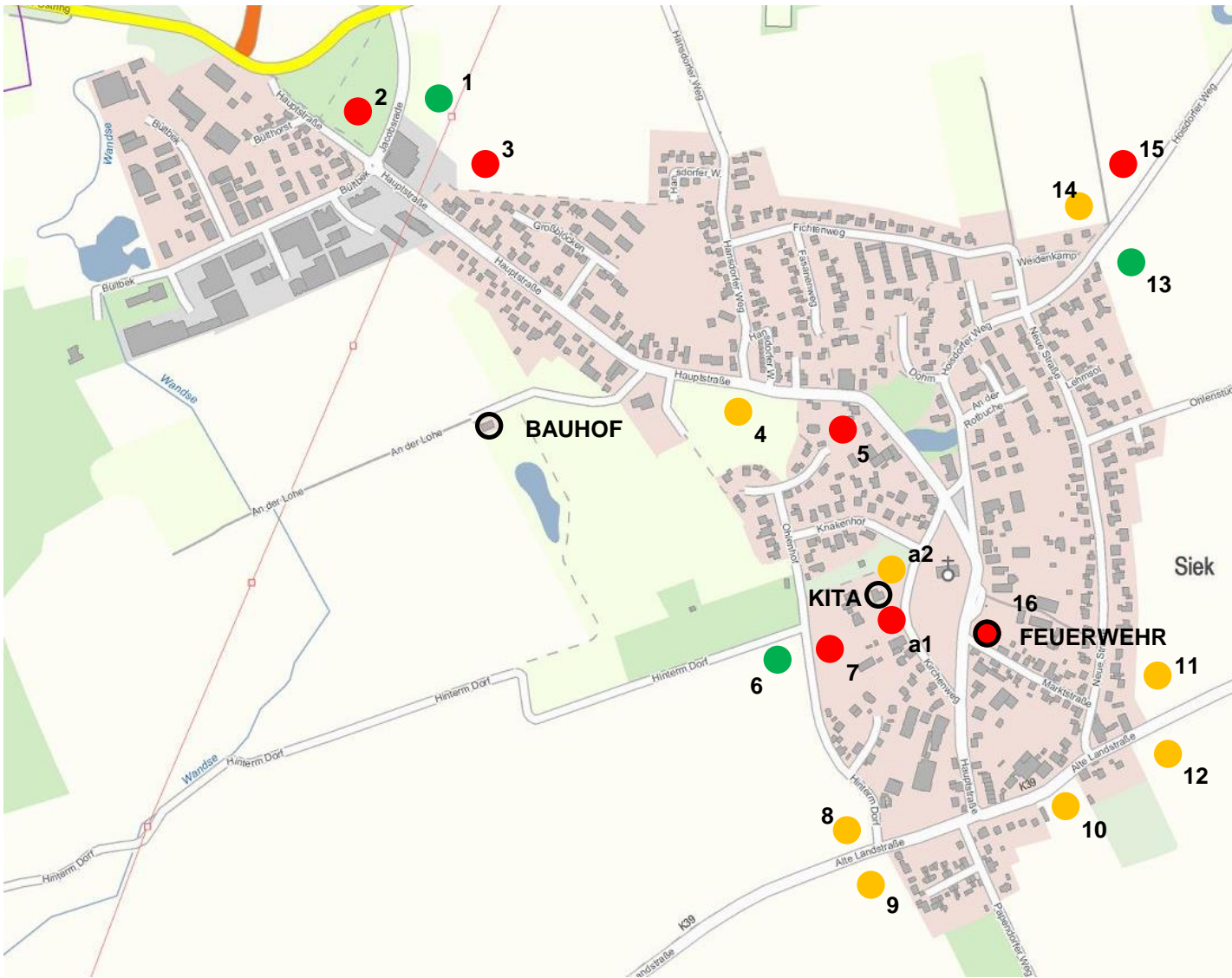
Übersicht der geprüften Flächen mit Darstellung der möglichen Nutzungen



- Vorhandene Standorte
- Geprüfte KiTa-Standorte
- Geprüfte Feuerwehr/Bauhof-Standorte
- Geprüfte Kombi-Standorte
KiTa/Feuerwehr/Bauhof



Übersicht der geprüften Flächen mit Bewertung



18 geprüfte Standorte

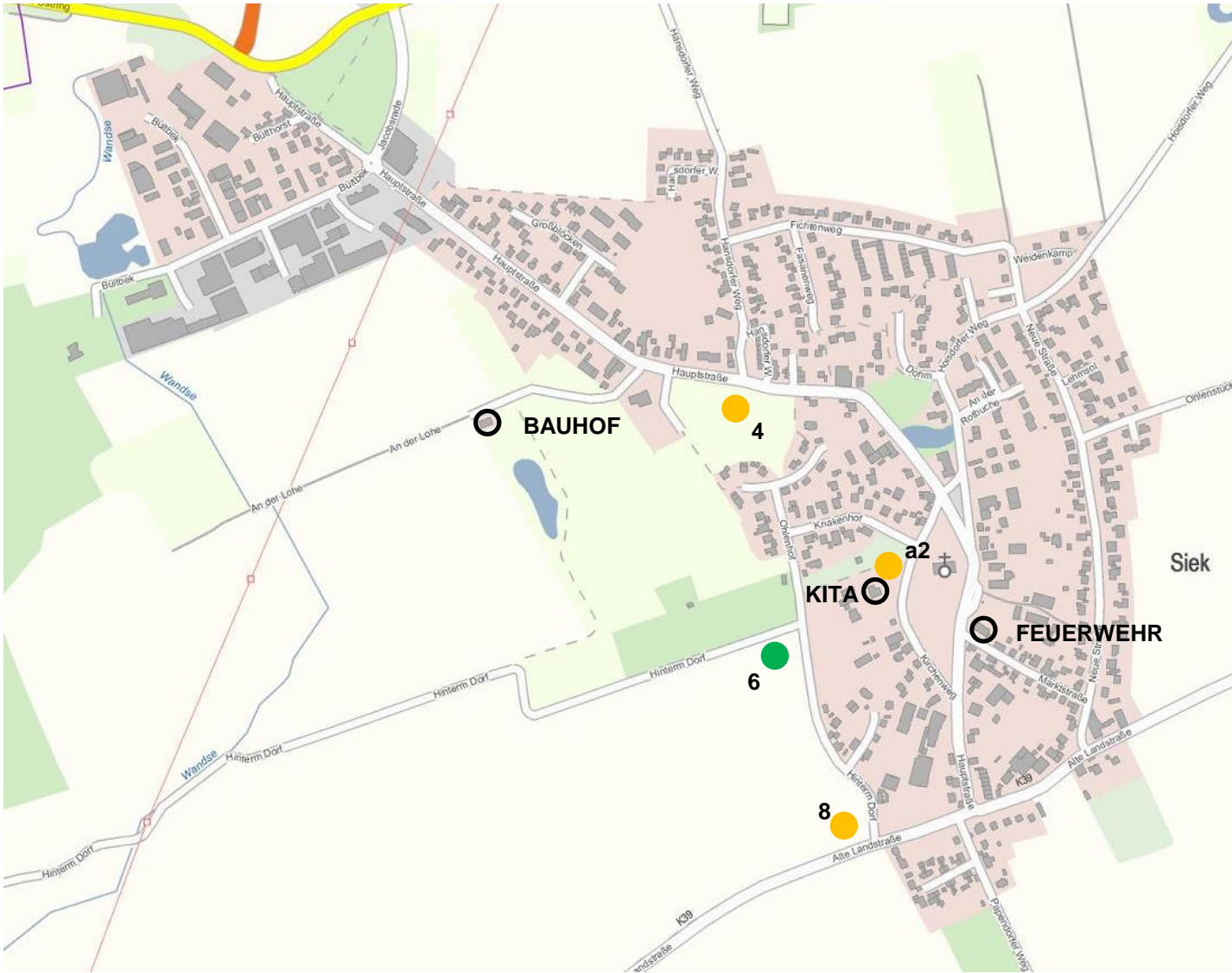
- Vorhandener Standort
- Gut geeignet
- Mittel geeignet
- Schlecht geeignet



Flächen für die Kindertagesstätte



Mögliche Standorte für die Kindertagesstätte in der engeren Wahl

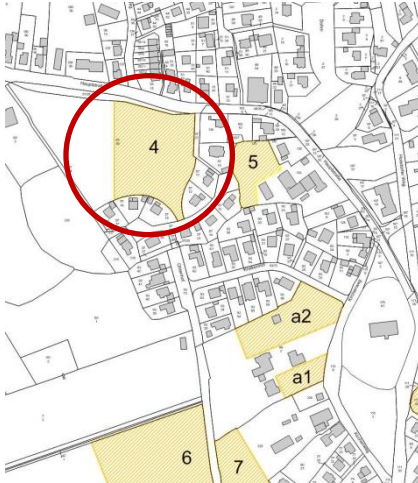




Standort: Kindergarten

Vorteile

- zentrale Lage im Ort
- Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde
- verkehrsgünstig gelegen
- Nähe zur Landschaft (Naturerlebnis, Wanderungen)
- Bushaltestelle
- Erweiterung des Standortes möglich

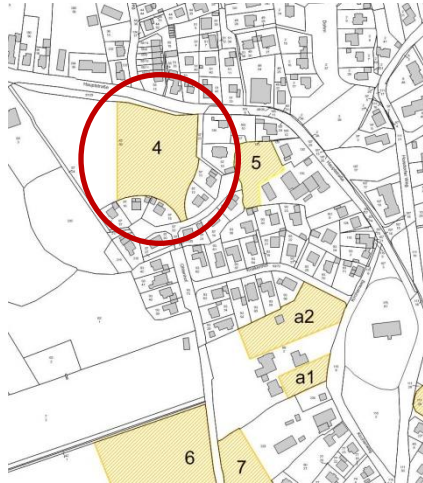




Standort: Kindergarten

Nachteile

- Es handelt sich um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Die Fläche wird von einer Wiese eingenommen, die extensiv genutzt wird.
- In der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 ist festgesetzt, dass die Wiese für das Ortsbild wertvoll ist und eine Bebauung dieser Fläche langfristig vermieden werden soll.



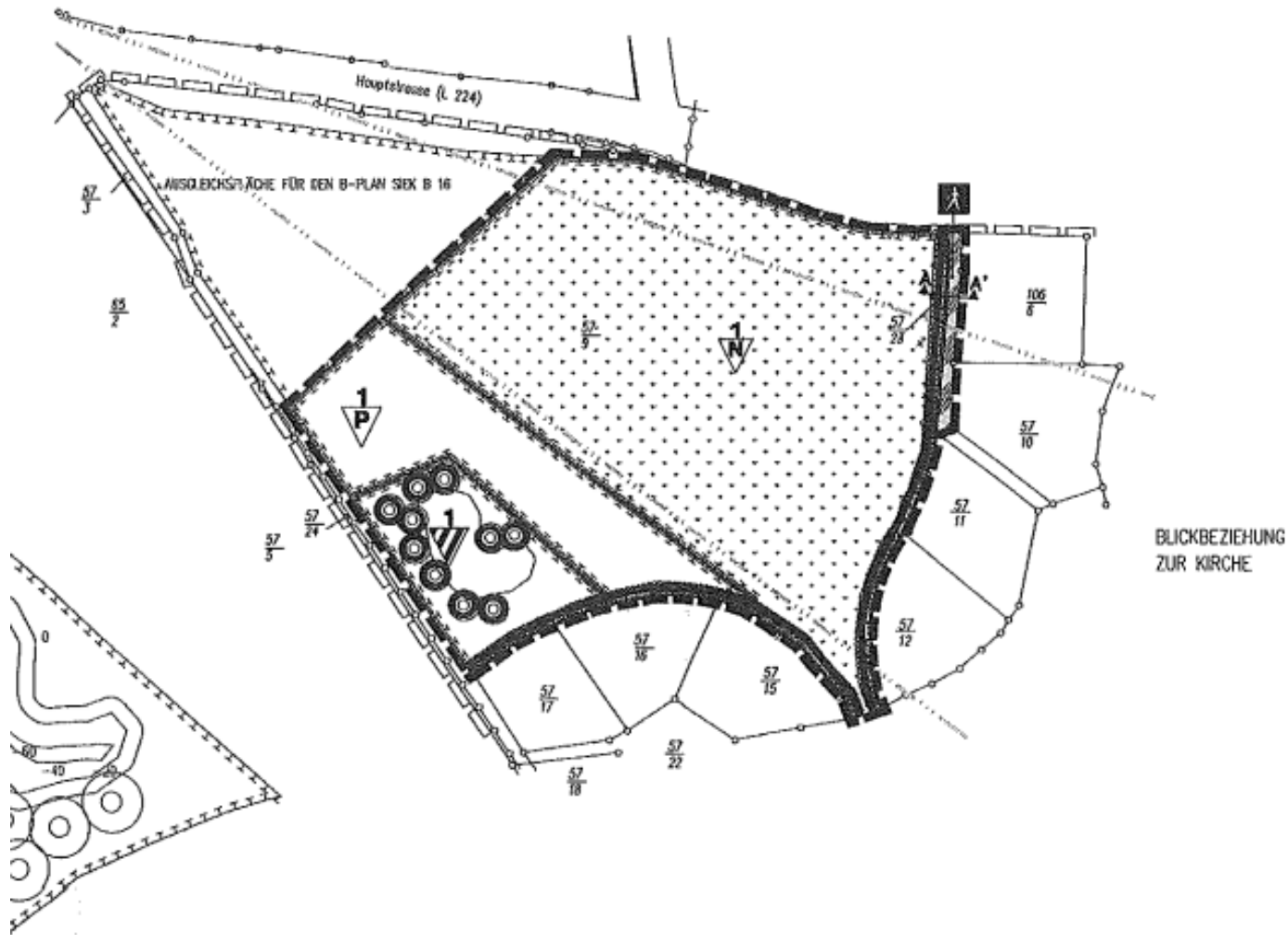
Fläche

- Größe: ca. 9.400 m²

Fazit B2K: **mittel geeignet**

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990 MASSTAB 1 : 1.000





Standort: Kindergarten

Vorteile

- Nähe zur Landschaft (Naturerlebnis, Wanderungen)
- Erweiterung des Standortes möglich

Nachteile

- Ein Ausbau der Straße ist erforderlich (zur Zeit: einspuriger Schotterweg).

Hinweis:

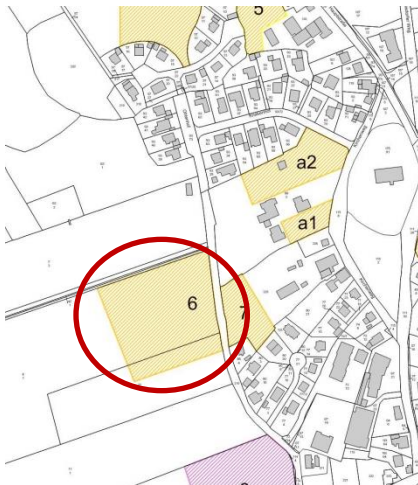
Östlich der Straße entsteht ein Wohngebiet. Aus diesem Grund wird ein Ausbau der Straße erfolgen.

- Nicht im Eigentum der Gemeinde

Fläche

- Größe: ca. 13.900 m²

Fazit B2K: **gut geeignet**





Standort: Kindergarten/Feuerwehr/Bauhof

Vorteile

- Lage am Ortsrand
- verkehrsgünstig gelegen
- Erweiterung des Standortes möglich
- günstige Lage in Bezug auf den Ortsteil Meilsdorf (Feuerwehr Meilsdorf)
- gute Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

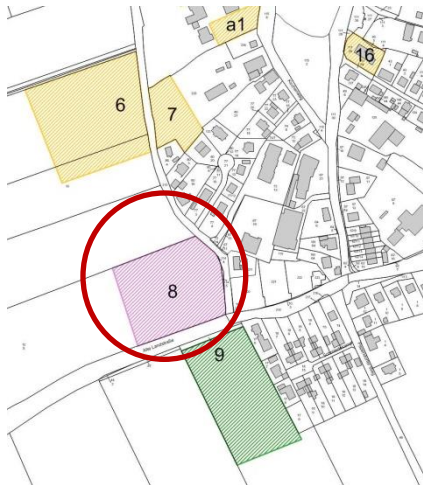
Nachteile

- Die Fläche befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD); eine Erschließung ist daher nur über die Straße 'Hinterm Dorf' möglich.
- Der Bauhof kann je nach Lage auf der Fläche immissionsrechtliche Probleme verursachen.

Fläche

- Größe: ca. 10.900 m²

Fazit B2K: **mittel geeignet**





Standort: Kindergarten

Vorteile

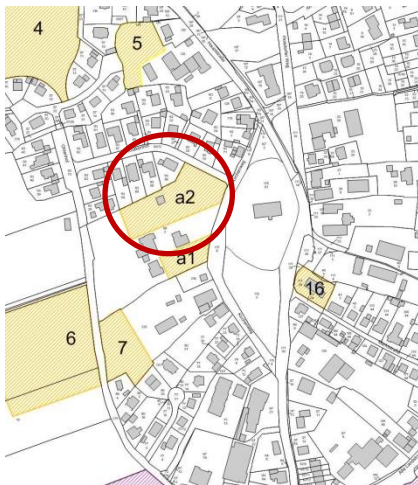
- Nähe zum kirchlichen Kindergarten
- integrierte, ruhige Lage im Ortskern
- gesicherter Bring- und Abholverkehr (Verkehrssicherheit)

Nachteile

- Die Gemeinde strebt eine baulich und in der Trägerschaft unabhängige Lösung an.
- Die Fläche hat einen ungünstigen Flächenzuschnitt.
- geringe Flächengröße

Fläche

- Größe: ca. 5.000 m²

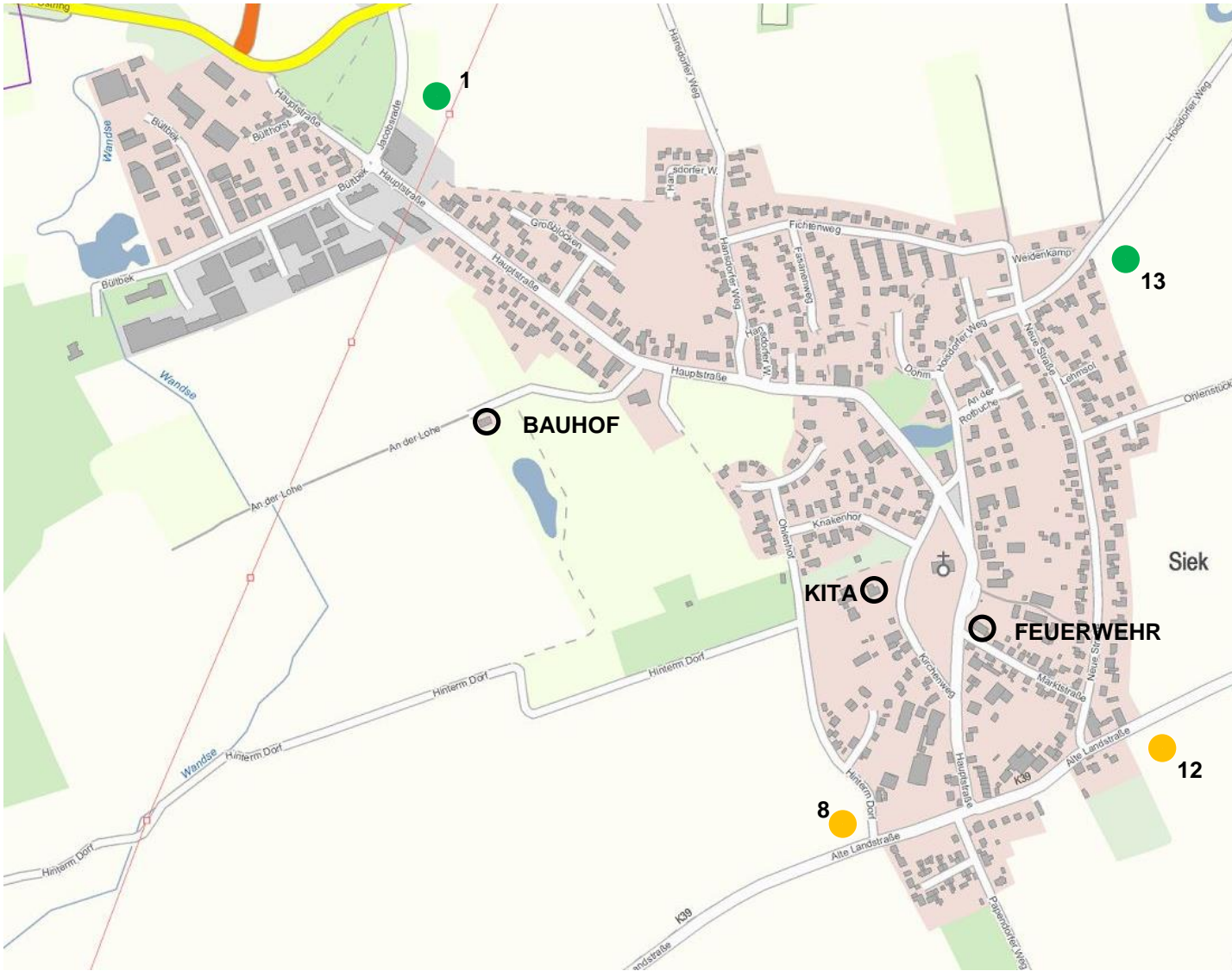


Fazit B2K: **mittel geeignet**

Flächen für die Feuerwehr und den Bauhof



Mögliche Standorte für Feuerwehr/Bauhof in der engeren Wahl





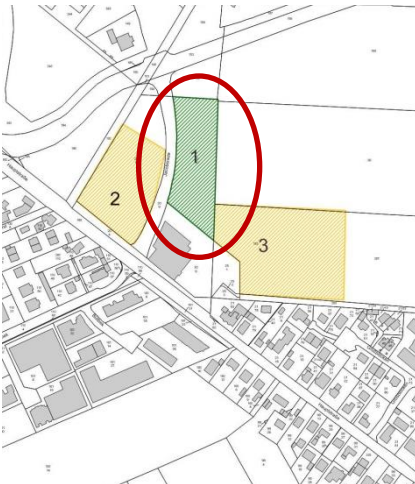
Standort: Feuerwehr/Bauhof

Vorteile

- Baurecht vorhanden (B-Plan)
- verkehrsgünstig gelegen
- Lage am Ortsrand
- Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde
- Erweiterung des Standortes möglich

Fläche

- Größe: ca. 7.000 m²



Fazit B2K: **gut geeignet**



Standort: Kindergarten/Feuerwehr/Bauhof

Vorteile

- Lage am Ortsrand
- verkehrsgünstig gelegen
- Erweiterung des Standortes möglich
- günstige Lage in Bezug auf den Ortsteil Meilsdorf (Feuerwehr Meilsdorf)
- gute Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

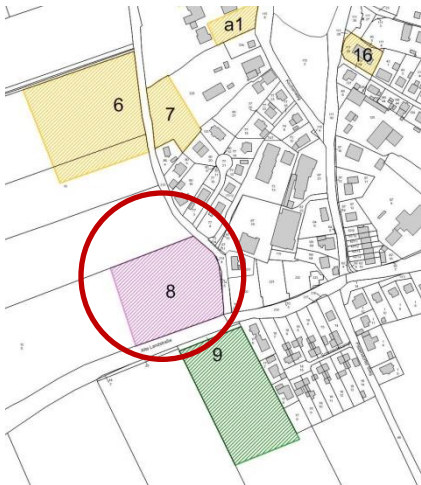
Nachteile

- Die Fläche befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD); eine Erschließung ist daher nur über die Straße 'Hinterm Dorf' möglich.
- Der Bauhof kann je nach Lage auf der Fläche immissionsrechtliche Probleme verursachen.

Fläche

- Größe: ca. 10.900 m²

Fazit B2K: **mittel geeignet**

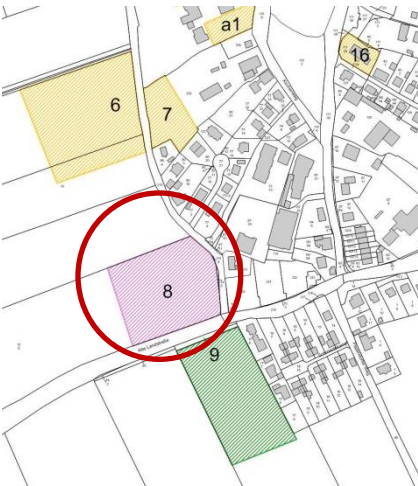




Standort: Kindergarten/Feuerwehr/Bauhof

Aussagen des LBV:

- -vorläufige- Einschätzung: Es wäre möglich eine Ausfahrt für die Feuerwehr zu erhalten → müsste aber eine Schranke erhalten
- Ausgeschlossen: Eine Zufahrt für die KiTa
- Eine Zufahrt für den Bring- und Holverkehr der KiTa, für die Feuerwehrleute und den Bauhof wäre über die Straße ‚Hinterm Dorf‘ möglich
- Ein Vor-Ort-Termin muss noch stattfinden



Hinweis:

- Es sollte ein Erschließungskonzept erarbeitet werden
- Sofern notwendig: Ästhetische Auswirkungen der Lärmschutzwand auf das Landschaftsbild beachten!



Standort: Kindergarten/Feuerwehr/Bauhof

Vorteile

- Lage am Ortsrand (FB)
- verkehrsgünstig gelegen
- Erweiterung des Standortes möglich
- günstige Lage in Bezug auf den Ortsteil Meilsdorf (Feuerwehr Meilsdorf) (FB)
- gute Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute
- Nähe zur Landschaft (Naturerlebnis, Wanderungen)

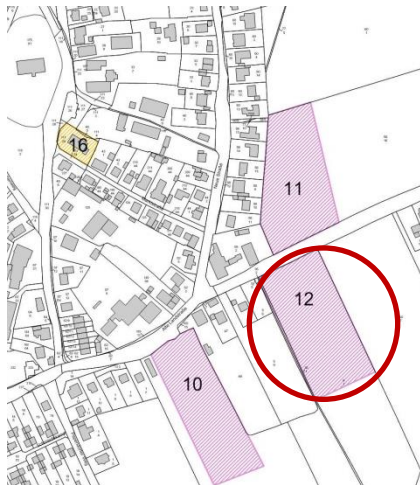
Nachteile

- in der Nachbarschaft zu Wohnbebauung (FB)
- Lage am Ortsrand - externer Standort (K)
- Probleme mit Verkehrssicherheit (K)

Fläche

- Größe: ca. 11.700 m²

Fazit B2K: **mittel geeignet**





Standort: Feuerwehr/Bauhof

Vorteile

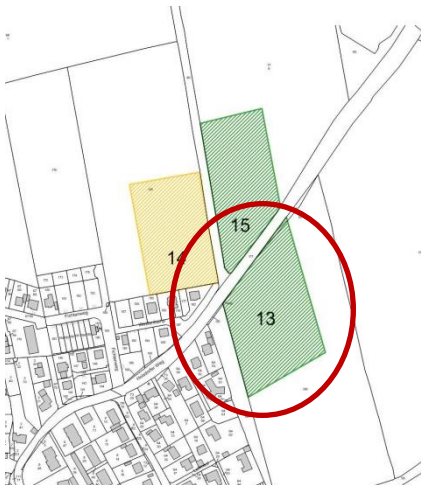
- Lage am Ortsrand
- verkehrsgünstig gelegen
- Erweiterung des Standortes möglich
- gute Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

Nachteil

- Lage in der Nachbarschaft zu Wohnbebauung

Fläche

- Größe: ca. 13.400 m²



Fazit B2K: **gut geeignet**

Fläche als Kombi-Standort



Möglicher Kombi-Standort Kindergarten/Feuerwehr/Bauhof in der engeren Wahl





Standort: Kindergarten/Feuerwehr/Bauhof

Vorteile

- Lage am Ortsrand
- verkehrsgünstig gelegen
- Erweiterung des Standortes möglich
- günstige Lage in Bezug auf den Ortsteil Meilsdorf (Feuerwehr Meilsdorf)
- gute Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

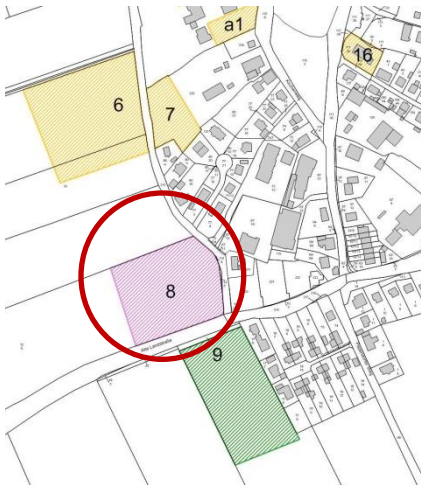
Nachteile

- Die Fläche befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD); eine Erschließung ist daher nur über die Straße 'Hinterm Dorf' möglich.
- Der Bauhof kann je nach Lage auf der Fläche immissionsrechtliche Probleme verursachen.

Fläche

- Größe: ca. 10.900 m²

Fazit B2K: **mittel geeignet**

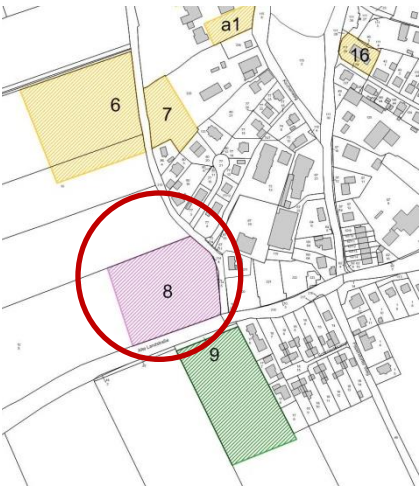




Standort: Kindergarten/Feuerwehr/Bauhof

Aussagen des LBV:

- -vorläufige- Einschätzung: Es wäre möglich eine Ausfahrt für die Feuerwehr zu erhalten → müsste aber eine Schranke erhalten
- Ausgeschlossen: Eine Zufahrt für die KiTa
- Eine Zufahrt für den Bring- und Holverkehr der KiTa, für die Feuerwehrleute und den Bauhof wäre über die Straße ‚Hinterm Dorf‘ möglich
- Ein Vor-Ort-Termin muss noch stattfinden



Hinweis:

- Es sollte ein Erschließungskonzept erarbeitet werden
- Sofern notwendig: Ästhetische Auswirkungen der Lärmschutzwand auf das Landschaftsbild beachten!

Kostenschätzung



Kostenschätzung für die KiTa-Flächen

	Fläche	m ²	Grunderwerb	Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bauleitplan, Umweltbelage und Grünordnung sowie eventuelle Gutachten)	Äußere Erschließungskosten	Sonstige Kosten	Kosten für die Ausgleichsfläche	Gesamt
Kindertagesstätte	4	4.500	0,00 € pro m ² Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. 0,00 €	Geltungsbereichsgröße 0,7 ha 22.000,00 €	Die Fläche liegt an der Hauptstraße und ist bereits erschlossen. 0,00 €	0,00 €	Ausgleich für die Ausgleichsfläche 11.500 € Eingriff durch neue Bebauung 3.800 € (Annahme: 3.000 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland) 15.300,00 €	37.300,00 €
	6	4.500	50,00 € pro m ² Fläche befindet sich im Privateigentum. 225.000,00 €	Geltungsbereichsgröße 0,7 ha Voraussichtlich keine separaten Gutachten erforderlich. 20.000,00 €	Ausbau Straße Hinterm Dorf auf ca. 250 m Länge und einer Breite von ca. 8 - 9 m 330.000,00 €	Es werden keine zusätzlichen Kosten erwartet. 0,00 €	Eingriff durch neue Bebauung 6.000 € (Annahme: 3.000 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland) 3.800,00 €	578.800,00 €
	a2	4.100	75,00 € pro m ² Fläche befindet sich im Besitz der Kirche. 307.500,00 €	Geltungsbereichsgröße 0,6 ha Voraussichtlich keine separaten Gutachten erforderlich. Verfahren gem. § 13a BauGB 17.500,00 €	Die Fläche liegt an der Straße Kirchenweg und ist bereits erschlossen. 0,00 €	Abriss der bestehenden Gebäude (Leichenhalle). 10.000,00 €	Aufgrund des Verfahrens gem. § 13a BauGB besteht kein Ausgleichsbedarf. 0,00 €	335.000,00 €
	8	4.500	50,00 € pro m ² Fläche befindet sich im Privateigentum. 225.000,00 €	Geltungsbereichsgröße 0,7 ha 22.000,00 €	Es entstehen keine Kosten, da die Fläche über die Straße Hinterm Dorf erschlossen wird. 0,00 €	Keine Kosten vorhanden. 0,00 €	3.800 € (Annahme: 3.000 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland) 3.800,00 €	247.000,00 €



Kostenschätzung für die Feuerwehr/Bauhof-Flächen

Fläche	m ²	Grunderwerb	Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bauleitplan, Umweltbelage und Grünordnung sowie eventuelle Gutachten)	Äußere Erschließungskosten	Sonstige Kosten	Kosten für die Ausgleichsfläche	Gesamt	
Feuerwehr/Bauhof	1	5.500	0,00 € pro m ² Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. 0,00 €	Es besteht Baurecht. 0,00 €	Die Fläche liegt an der Straße Jacobsrade und ist bereits erschlossen. 0,00 €	Es werden keine zusätzlichen Kosten erwartet. 0,00 €	Eingriff durch neue Bebauung 5.700 € (Annahme: 4.500 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland) 5.700,00 €	5.700,00 €
	8	5.500	50,00 € pro m ² Fläche befindet sich im Privateigentum. 275.000,00 €	Geltungsbereichsgröße ca. 1 ha Ein Schallgutachten ist erforderlich. 30.000,00 €	Errichtung einer Kreuzung/Zufahrt von der Kreisstraße Alte Landstraße. (Eventuelle Errichtung einer Abbiegespur) 70.000,00 €	Eventuelle Lärmschutzwand (Annahme: Länge der Wand ca. 80 m und 4 m Höhe) 60.000,00 €	Eingriff durch neue Bebauung 5.700 € (Annahme: 4.500 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland) 5.700,00 €	440.700,00 €
	12	5.500	50,00 € pro m ² (Annahme wie bei den anderen Flächen, da bisher keine Preise der Eigentümer vorliegen) Fläche befindet sich im Privateigentum. 275.000,00 €	Geltungsbereichsgröße ca. 1 ha Ein Schallgutachten ist erforderlich 30.000,00 €	Errichtung eines Zufahrtsbereiches von der Kreisstraße Alte Landstraße. 30.000,00 €	Eventuelle Lärmschutzwand (Annahme: Länge der Wand ca. 80 m und 4 m Höhe) 60.000,00 €	Eingriff durch neue Bebauung 5.700 € (Annahme: 4.500 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland) 5.700,00 €	400.700,00 €
	13	5.500	50,00 € pro m ² (Annahme wie bei den anderen Flächen, da bisher keine Preise der Eigentümer vorliegen) Fläche befindet sich im Privateigentum. 275.000,00 €	Geltungsbereichsgröße ca. 1 ha Ein Schallgutachten ist erforderlich. 30.000,00 €	Errichtung eines Zufahrtsbereiches von der Straße Hoisdorfer Weg. 30.000,00 €	Eventuelle Lärmschutzwand (Annahme: Länge der Wand ca. 80 m und 4 m Höhe) 60.000,00 €	Eingriff durch neue Bebauung 5.700 € (Annahme: 4.500 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland) 5.700,00 €	400.700,00 €



Kostenschätzung für die Kombi-Flächen

	Fläche	m ²	Grunderwerb	Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bauleitplan, Umweltbelage und Grünordnung sowie eventuelle Gutachten)	Äußere Erschließungskosten	Sonstige Kosten	Kosten für die Ausgleichsfläche	Gesamt
Kombi	8	10.000	50,00 € pro m ² Fläche befindet sich im Privateigentum.	Geltungsbereichgröße 1,2 ha Ein Schallgutachten ist eventuell erforderlich.	Errichtung einer Kreuzung/Zufahrt von der Kreisstraße Alte Landstraße. (Eventuelle Errichtung einer Abbiegespur)	Eventuell keine Lärmschutzwand erforderlich wenn die Gebäude und Nutzungen eine entsprechende Ausrichtung erhalten.	Eingriff durch neue Bebauung 9.000 € (Annahme: 7.000 m ² versiegelte Fläche und 2,55 € je m ² Grünland)	
			500.000,00 €	33.000,00 €	70.000,00 €	0,00 €	9.000,00 €	612.000,00 €

Hinweis:

Die Kosten für den Hochbau inkl. aller notwendiger Gutachten (Baugrunduntersuchung, Statik, Brandschutz usw.) sowie der inneren Erschließung wurden bei der Kostenschätzung nicht berücksichtigt, da sie für alle Standorte anfallen und derzeit nicht ermittelbar sind.



Kostenschätzung Gesamt

Fläche	m²	Grunderwerb	Kosten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bauleitplan, Umweltbelage und Grünordnung sowie eventuelle Gutachten)	Äußere Erschließungskosten	Sonstige Kosten	Kosten für die Ausgleichsfläche	Gesamt
4	4.500	0,00 €	22.000,00 €	0,00 €	0,00 €	15.300,00 €	37.300,00 €
6	4.500	225.000,00 €	20.000,00 €	330.000,00 €	0,00 €	3.800,00 €	578.800,00 €
a2	4.100	307.500,00 €	17.500,00 €	0,00 €	10.000,00 €	0,00 €	335.000,00 €
8	4.500	225.000,00 €	22.000,00 €	0,00 €	0,00 €	3.800,00 €	247.000,00 €
1	5.500	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.700,00 €	5.700,00 €
8	5.500	275.000,00 €	30.000,00 €	70.000,00 €	60.000,00 €	5.700,00 €	440.700,00 €
12	5.500	275.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	60.000,00 €	5.700,00 €	400.700,00 €
13	5.500	275.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	60.000,00 €	5.700,00 €	400.700,00 €
8	10.000	500.000,00 €	33.000,00 €	70.000,00 €	0,00 €	9.000,00 €	612.000,00 €

KiTa Flächen Gesamtkosten

Fläche 4	37.300 €
Fläche 6	578.800 €
Fläche a2	335.000 €
Fläche 8	247.000 €

Feuerwehr/Bauhof Flächen Gesamtkosten

Fläche 1	5.700 €
Fläche 8	440.700 €
Fläche 12	400.700 €
Fläche 13	400.700 €

Kombi Standort Gesamtkosten

Fläche 8	612.000 €
----------	-----------



Fazit der Planer



KiTa-Fläche

Fläche 4

- Die Fläche befindet sich im Ortskern, gute Erreichbarkeit für Eltern und Kinder
- Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde → Es entstehen keine Grunderwerbskosten
- Es muss eine Anpassung des FNP stattfinden und ein B-Plan aufgestellt werden → Es entstehen Planungskosten in Höhe von ca. 22.000 €
- Es muss ein zusätzlicher Ausgleich für die derzeitige Ausgleichsfläche erfolgen → Es entstehen Kosten in Höhe von ca. 11.500 €
- Es muss ein Ausgleich erfolgen für den Eingriff durch die Bebauung mit der KiTa → Es entstehen Kosten in Höhe von ca. 3.800 €
- Die Fläche ist bereits erschlossen → Es entstehen keine Kosten für eine Erschließung
- Es entstehen Gesamtkosten (ohne Hochbau, dazugehörige Gutachten und die innere Erschließung) in Höhe von ca. 37.300 €



KiTa-Fläche

Fläche a2

- Die Fläche befindet sich im Ortskern, gute Erreichbarkeit für Eltern und Kinder
- Es besteht der Bezug zu der derzeitigen Einrichtung → Es können Synergieeffekte genutzt werden
- Die Fläche befindet sich im Eigentum der Kirche → Es entstehen Kosten in Höhe von 307.500 €
- Es besteht kein Baurecht → Es entstehen Planungskosten in Höhe von 17.500 € für ein § 13a Verfahren
- Es muss kein Ausgleich erfolgen → Im § 13a Verfahren besteht kein Ausgleichsbedarf
- Die Fläche ist bereits erschlossen → Es entstehen keine Kosten Die bestehenden Gebäude auf dem Areal müssen abgerissen werden → Es entstehen Kosten in Höhe von ca. 10.000 €
- Es entstehen Gesamtkosten (ohne Hochbau, dazugehörige Gutachten und die innere Erschließung) in Höhe von ca. 335.000 €



Feuerwehr/Bauhof-Fläche

Fläche 1

- **Die Fläche ist verkehrsgünstig gelegen um alle Einsatzorte (sowohl im Gewerbegebiet, als auch im Ort) zu erreichen**
- **Es entsteht keine Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch den zu erwartenden Lärm des Bauhofs**
- **Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde → Es entstehen keine Grunderwerbskosten**
- **Es besteht Baurecht → Es entstehen keine Planungskosten**
- **Es muss ein Ausgleich erfolgen für den Eingriff durch die Bebauung mit der Feuerwehr und dem Bauhof → Es entstehen Kosten in Höhe von ca. 5.700 €**
- **Die Fläche ist bereits erschlossen → Es entstehen keine Kosten für eine Erschließung**
- **Es entstehen Gesamtkosten (ohne Hochbau, dazugehörige Gutachten und die innere Erschließung) in Höhe von ca. 5.700 €**

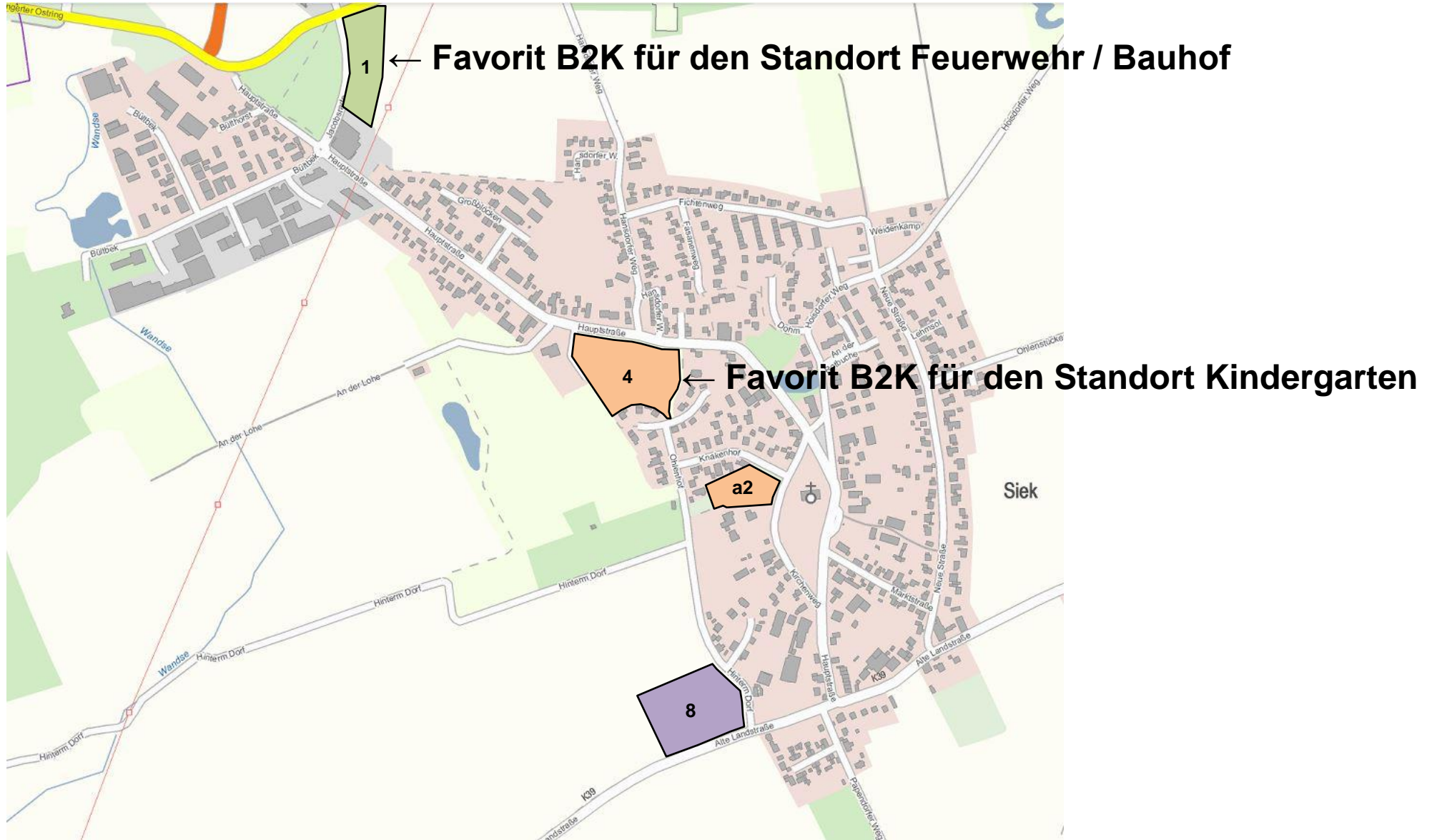


Kombi-Fläche

Fläche 8

- Die Fläche befindet sich im Privateigentum → Es entstehen Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 500.000 €
- Es muss eine Anpassung des FNP stattfinden und ein B-Plan aufgestellt werden → Es entstehen Planungskosten in Höhe von ca. 33.000 €
- Es muss ein Ausgleich erfolgen für den Eingriff durch die neue Bebauung → Es entstehen Kosten in Höhe von ca. 9.000 €
- Die Fläche muss erschlossen werden → Es entstehen Kosten für eine Erschließung in Höhe von ca. 70.000 €
- Die Erschließung stellt sich durch die Lage der Fläche am OD als problematisch dar
- Je nach Ausrichtung der Gebäude muss zusätzlich eine Lärmschutzwand errichtet werden
- Es entstehen Gesamtkosten (ohne Hochbau, dazugehörige Gutachten und die innere Erschließung) in Höhe von ca. 612.000 €





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Siek, 14.06.2017

