



Betreff

KITA in Burg Stargard - Untersuchung zu Neubaustandorten

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bau- und Ordnungsamt

Datum

10.04.2018

Sachbearbeitung:

Tilo Granzow

Verantwortlich:

Karin Schüler

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Soziales (Anhörung)

Sitzungstermin

24.04.2018

Status

Ö

Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)

26.04.2018

Ö

Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)

08.05.2018

N

Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)

23.05.2018

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard beschließt für den avisierten Neubau einer Kindertagesstätte den Standort am Papiermühlenweg (Flur 7, Flurstück 164/8) zu nutzen.

Sachverhalt:

Für den Neubau einer Kindertagesstätte mit einer geplanten Kapazität von 60 bis 90 Kindern ist ein Baustandort zu bestimmen.

Zu diesem Zweck wurden folgende Standorte untersucht und bewertet: Quastenberg, Papiermühlenweg und Areal am Rathaus. Als Bewertungskriterien wurden die Lage/verkehrliche Anbindung, das bestehendes Baurecht (Städtebau/Architektur/ Funktionalität), die Kapazität / Grundstücksgröße und eventuell bestehender Sonderaufwand für die Erschließung betrachtet.

Im Ergebnis benannter Faktoren wird der Standort: Areal am Rathaus als möglicher Baustandort ausgeschlossen.

Die Standorte Quastenberg und Papiermühlenweg werden hinsichtlich Möglichkeiten / Voraussetzungen der Bebauung als gleichwertig eingeschätzt, wobei jedoch die Fläche in Quastenberg angekauft werden müsste.

Mit dem Neubau einer KITA im Bereich Papiermühlenweg sind aus städtebaulicher Sicht jedoch Vorteile verbunden, da dadurch eine bessere Verteilung der Kindertagesstätten unter Berücksichtigung des gesamten Stadtgebietes verbunden. Eine Konzentration solcher Einrichtungen auf ein bestimmtes Stadtgebiet sollte vermieden werden.

Rechtliche Grundlage:

Hauptsatzung Stadt Burg Stargard, Baugesetzbuch M-V

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Gesamtübersicht Standorte (vorhandene Kindertagesstätten und mögliche Neubaustandorte). Standortbewertung- Quastenberg, Areal am Rathaus und Papiermühlenweg

Tilo Lorenz
Bürgermeister

Untersuchung von 3 Varianten für einen Neubaustandort KITA BURG STARGARD



Auftraggeber:

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17 094 Burg Stargard

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg



0395 – 581 020



0395 – 581 0215



architekt@as-neubrandenburg.de



www.as-neubrandenburg.de

Neubrandenburg
29.03.2018

Dipl.-Arch. Annette Lange
Architektin

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen
2. Untersuchungsgrundlagen
3. Übersichtsplan zu bestehenden Einrichtungen und den 3 Untersuchungsstandorten
4. Darstellung der Standorte mit Lageplan sowie Bewertung
 - 4.1 Quastenberg, Gelände der „Alten Gärtnerei“
 - 4.2 Papiermühlenweg
 - 4.3 Areal am Rathaus
5. Zusammenfassende Empfehlung aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht

1. Vorbemerkungen

Durch einen sozialen Träger soll in Burg Stargard eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Dafür kommen 3 Standorte in Betracht, die mit dieser Standortuntersuchung vergleichend bewertet werden.

Die KITA soll eine Kapazität von 60 bis 90 Kindern haben. Bis zur Erlangung der maximalen Größe ist auch ein stufenweiser Ausbau denkbar. Je Kind ist eine Außenspielfläche von ca. 10 m² einzuplanen. Inclusive sonstiger Freiflächen und Stellplatzflächen sollte das Grundstück eine Kapazität von bis zu ca. 3000m² bieten.

Das Gebäude soll vorzugsweise eingeschossig sein, da so für eine Kindertagesstätte die komplette Barrierefreiheit am besten gesichert werden kann und eine kleinkindgerechte Gestaltung möglich ist.

Folgende Standorte werden betrachtet :

1. Quastenberg, Gelände der „Alten Gärtnerei“
2. Papiermühlenweg, Fläche vor dem Bauhof und der Schlosserei Dielenberg (Fläche von ehemals Schöller-Glas)
3. Areal am Rathaus

Die Grünfläche in Quastenberg befindet sich im Eigentum des Landes M-V. Die andern beiden Standorte sind Eigentum der Stadt Burg Stargard.

Alle Standorte sind im Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard als Wohn- oder Mischbaufläche gekennzeichnet, so dass eine Zulässigkeit lt. F-Plan gegeben ist.

2. Untersuchungsgrundlagen

Für die 3 Standorte liegen keine kompletten Vermessungen vor. Die Grundlagen für die Plandarstellung wurden aus dem Rahmenplan Innenstadt, topografischen Karten und Teilvermessungen zusammengefügt, die teilweise mit Luftbildern ergänzt werden mussten.

Der Flächenbedarf der eingetragenen Planungsgebäude wurde mit dem Träger der KITA grob vorabgestimmt. Eine detaillierte Durchplanung des Neubaus ist in dieser Planungsphase nicht erforderlich, da am jeweiligen Standort eine individuelle Anpassung nach den Vorstellungen des Trägers und an die Umgebungsbedingungen erfolgen muss. Dafür bestehen an den Standorten Quastenberg und Papiermühlenweg relativ viele Freiheiten, während am Rathaus zwingend eine Zweigeschossigkeit sowie eine Einpassung in den Baubestand des Sanierungsgebietes gewährleistet sein müssen.

5. Zusammenfassende Empfehlung aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht

Standort Quastenberg

Aus dem Vergleich der 3 Varianten wird deutlich, dass am Standort Quastenberg überwiegend positiven Bewertungen zu verzeichnen sind. Von der verfügbaren Fläche könnte der für die KITA notwendige Teil abgegrenzt und der verbleibende Teil für etwa 8 Wohngebäuden genutzt werden. Die verfügbare Fläche hat eine ausreichende Größe, um eine stufenweise Vergrößerung der KITA zu ermöglichen. Wenn eine zusätzliche innerer Erschließung für das große Grundstück vermieden werden soll, muss durch den Träger gegebenenfalls mehr Fläche erworben werden als vorzugsweise erwünscht ist.

Die Erschließung kann ausschließlich über bereits vorhandenen Straßen erfolgen, wenn auch die Wohngrundstücke entsprechend groß geplant werden. Die Grundstücke für die Wohnnutzungen sind deshalb mit bis zu 1000m² relativ großzügig angedacht, passen sich jedoch umso besser in den Bestand in Quastenberg ein.

Der Standort hat neben vielen positiven Aspekten folgende 2 wesentliche Nachteile:

Der Hauptnachteil des Standortes besteht in der dezentralen Lage zur Gesamtstadt. Durch eine Entscheidung für den Standort Quastenberg würde sich der Schwerpunkt der Versorgung durch alle KITA-Einrichtungen in Burg Stargard weiter auf das nordwestliche Stadtgebiet verlagert. Die südlichen und westlichen Stadtbereiche wären unterversorgt.

Der weitere Nachteil einer möglichen Lärmemission durch das benachbarte Gewerbe kann bauordnungsrechtlich betrachtet und gelöst werden.

In das vorhandene und geplante Wohnumfeld würde sich die KITA sehr gut einfügen. Die Bedingungen für Aktivitäten im näheren Umfeld der KITA sind jedoch nicht so günstig wie z.B. am Standort Papiermühlenweg

Standort Papiermühlenweg

Der Standort Papiermühlenweg weist ebenfalls mehr positive als negative Kriterien auf. Durch seine Lage im Tal des Lindebaches sind Aktivitäten in der Natur im näheren Umfeld der Einrichtung sehr gut möglich. Auch das Zentrum der Innenstadt ist sehr gut zu erreichen.

Das Grundstück kann in einer ausreichenden Größe gebildet werden, um eine Erweiterung der KITA zu ermöglichen. Für die verbleibende Restfläche Richtung Fichtenweg muss eine Nutzung gefunden werden, die mit der Einrichtung einer Kindertagesstätte verträglich ist.

Wie der Standort Quastenberg weist die Lage am Papiermühlenweg neben vielen Vorteilen 2 wesentliche Nachteile auf:

Der Hauptnachteil ist seine dezentrale Lage zur Gesamtstadt, der durch die Erschließung über nur eine Straße, die außerdem eine Sackgasse ist, verstärkt wird. Eine wesentliche Verbesserung würde jedoch durch eine Verbindung vom Papiermühlenweg zum Fichtenweg erreicht werden, die Fußgängern und Radfahrern dient, aber auch mit PKW zu befahren sein sollte. Als eine öffentliche Straße könnte diese auf der Trasse des alten Verbindungsweges geführt werden.

Der Nachteil der möglichen Lärmemission durch das bereits vorhandene Gewerbe ist bauordnungsrechtlich zu prüfen und zu lösen.

Der Standort ist für eine KITA gut geeignet. Das Gebäude würde sich gut in das Umfeld der Bebauung am Papiermühlenweg einfügen.

Standort Areal am Rathaus

Im Areal am Rathaus überwiegen die negativen Standortfaktoren.

Der Hauptvorteil des Standortes ist seine zentrale Lage im Stadtgebiet. Diese ist jedoch mit dem Nachteil der geringen Flächenverfügbarkeit verbunden.

Der Neubau muss mindestens zweigeschossig sein und kostenerhöhend ist mit kompliziertem Baugrund zu rechnen. Trotz kompakter Bauweise ist die verbleibende Freifläche gering. Der größte Teil der vorhandenen Parkanlage müsste überbaut werden und ginge für die öffentliche Nutzung verloren.

Ein Standortvorteil könnte eine gemeinschaftliche Nutzung mit einer sozialen Einrichtung (z.B. als Hort) in der ehemaligen Mühlenvilla sein. Da die Villa in absehbarer Zeit weiterhin als Rathaus in Nutzung ist, sind solche Synergieeffekte jedoch derzeit nicht absehbar. Außerdem würden für die Nutzung in der Mühlenvilla in Gebäudenähe ebenfalls Freiflächen gebraucht werden. Die entsprechenden Flächen auf dem Schulgelände sind ca. 300m entfernt und nur auf dem Weg am Mühlenteich entlang zu erreichen.

Der Standort ist am wenigsten für die geplante Nutzung geeignet.

Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Baurecht

Bei der Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit müssen die Kosten für einen Grunderwerb außer Betracht bleiben, da weder die genauen Grundstücksgrößen noch die m²-Preise bekannt sind.

Der Aufwand für das Gebäude und die Freianlagen liegt ebenfalls in der Verantwortung des Trägers und kann entsprechend Größe, Materialwahl und Ausstattung variieren. Deshalb kann an dieser Stelle nur der Kostenaufwand betrachtet werden, der sich aus den Standortbedingungen ergeben kann.

Die beiden Standorte in Quastenberg und am Papiermühlenweg sind vom Aufwand für die KITA-Gebäude etwa gleichwertig zu beurteilen. Gründe für einen standortbedingten baulichen Mehraufwand sind nicht erkennbar. Baugrunduntersuchungen liegen jedoch noch nicht vor, so dass hieraus Differenzierungen entstehen könnten.

Für den Standort in Quastenberg wäre die geplante Verlängerung der Straße „Am Brink“ von Vorteil für die Erschließung. Deshalb kann der Aufwand für den Ausbau dieses Straßenabschnitts auch als Investition im Interesse der neuen KITA gesehen werden.

Am Papiermühlenweg wäre zusätzlich zur Errichtung der KITA noch der Mehraufwand für eine Verkehrsverbindung zum Fichtenweg zu beachten, wenn der ehemalige Weg als öffentliche Straße neu hergestellt werden soll.

Der Standort am Rathaus lässt wegen der vermutlich ungünstigen Baugrundbedingungen höhere Aufwendungen für die Gebäudegründung erwarten, da außerdem zweigeschossig gebaut werden muss. Auch für die Gestaltung des Gebäudes ist wegen der Einpassung in die Altstadt ein höherer baulicher Aufwand zu erwarten. Auf Grund der Standortbedingungen am Rathaus ist diese Variante als die unwirtschaftlichste einzustufen.

Bauordnungsrechtlich wurde mit dem Landkreis vorabgestimmt, dass für die Standorte Quastenberg und Papiermühlenweg kein Bebauungsplan notwendig ist. Grundsätzlich sind beide Standorte nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB ist zu beachten. Hinsichtlich der benachbarten gewerblichen Nutzungen wird empfohlen, Nutzungskonflikte vorab über eine Bauvoranfrage zu klären.

Empfehlung

Aus der Zusammenschau der Standortvorteile und Nachteile ist sowohl eine Realisierung der geplanten KITA am Standort der ehemaligen Gärtnerei in Quastenberg als auch am Standort Papiermühlenweg zu empfehlen. Für beide Varianten überwiegen die Standortvorteile.

Der Standort auf dem Areal am Rathaus sollte nicht für die Einordnung einer Kindertagesstätte vorgesehen werden.

Die dezentrale Lage zur Gesamtstadt in Quastenberg lässt sich nicht durch ergänzende Maßnahmen heilen. Die vorhandene gute verkehrliche Erschließung kann jedoch durch die Verlängerung der Straße „Am Brink“ als öffentliche Maßnahme zusätzlich verbessert werden.

Am Standort am Papiermühlenweg ist ebenfalls attraktiv, wenn die verkehrliche Anbindung zum Fichtenweg als öffentliche Baumaßnahme ergänzt wird. Die Lage zur Gesamtstadt und das naturnahe Umfeld sind Vorteile, die der Standort in Quastenberg nicht bieten kann.

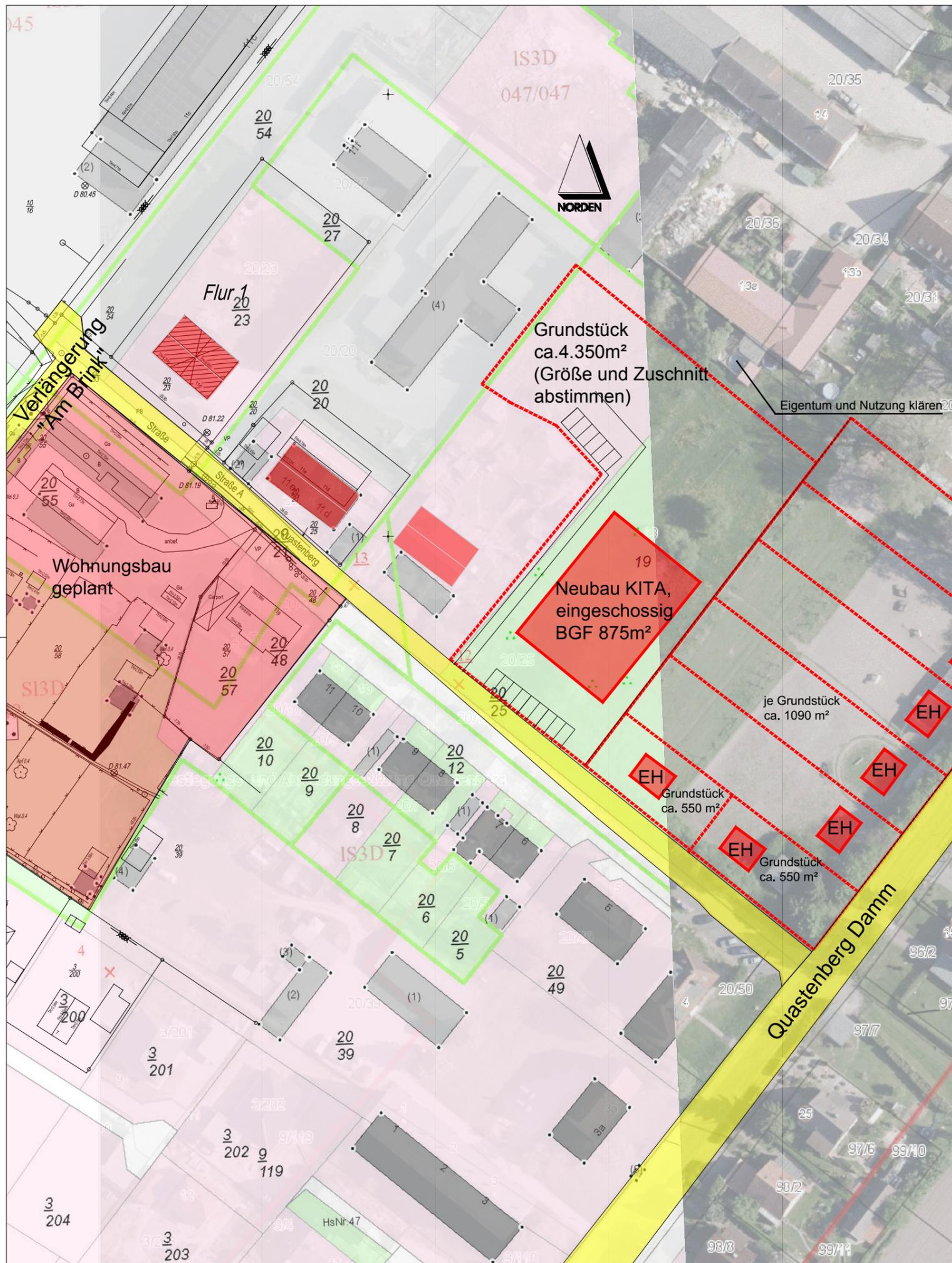


Dipl. Architektin Annette Lange

BURG STARGARD Übersichtsplan Standortuntersuchung Neubau Kindertagesstätte



- Zeichenerklärung
- vorhandene Kinderbetreuungsstätte
 - Standorte für den Neubau einer Kindertagesstätte



AUSWERTUNG STANDORT QUASTENBERG

Standortfaktoren	Standortbedingungen	Bewertung	
Verkehr / Zentralität	relativ zentrale Lage im OT Quastenberg / öffentlicher Personennahverkehr - keine Bushaltestelle in der Nähe PKW - zweiseitige Anbindung aus Richtung Osten über die Straße Quastenberger Damm und aus Richtung Süden über die geplante Verlängerung der Straße Am Brink, beide Straßen sind Mischverkehrsflächen	teilzentrale Lage gute PKW-Erschließung und Parkplatz-Kapazität	- +
	Vorfahrt mit Stellplätzen zum "Bringen und Abholen" zwischen Straße und Gebäude gut zu realisieren	Vorfahrt "Bringen und Abholen"	+
	Fußgänger erreichen den Standort aus der näheren Umgebung über relativ verkehrsberuhigte Straßen	gute Fußweganbindung	+
	Stellplätze für Personal müssen auf dem neuen Grundstück geschaffen werden	gute Stellplatzversorgung möglich	+
	Andienung (Küche etc.) auf dem neuen Grundstück gut möglich, Müllentsorgung über die vorh. Straße	unkomplizierte Andienung	+
	medientechnische Versorgung liegt am Grundstück an	gute Erschließung	+
Städtebau / Architektur / Funktionalität	zulässig, da im F-Plan als Misch- und Wohnbaufläche gekennzeichnet, aber Lärmschutz nicht abschließend geklärt	Baurecht hinsichtlich Lärm klären	- +
	eingeschossige Bebauung möglich - funktioneller Vorteil, damit gute Einbindung in das Umfeld möglich	1- Geschossigkeit fügt sich gut ein	+
	Gebäudekubatur fügt sich in die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung ein kein ruhiger Standort- Lage am Gewerbestandort Quastenberg, aber durch derzeitige Nutzung keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005- Lärmschutz im Städtebau zu erwarten und für Entwicklung Wohnumfeld nicht geplant bezüglich der Architektur besteht ein Gestaltungsspielraum ohne Einschränkungen, bauliche Erweiterungen können eingeplant und inclusive der Grundstücksgröße eingeplant werden	gute städtebauliche Einbindung Baurecht bezüglich Lärm für gewerbl. Nutzung ist einzuschränken große Variabilität für die Größe und architektonische Gestaltung	+ - + +
Kapazitäten	Grundstücksgröße ca. 4.350m² möglich, unbebaute Fläche ca. 4.375m² - es besteht Abstimmungsbedarf zur Größe, da die ergänzende Bebauung für die verbleibende Fläche davon abhängig ist	wählbare Freiflächengröße	+
	60 - 90 Kinder	geplante Kapazität	+
Wirtschaftlichkeit / Erschließung	Bauweise frei wählbar	wirtschaftliches Bauen möglich	+
	Baugrund wahrscheinlich normal	normaler Baugrund	+
	durchschnittlicher Neubauteil für befestigte, befahrbare Freiflächen mit normalem Aufwand im Unterbau	normaler Aufwand Freianlage	+

Fazit:
 Der Standort in Quastenberg bietet die günstigsten Voraussetzungen im Vergleich aller 3 untersuchten Varianten, die positiven Bewertungen überwiegen.
 Die Lage zum gesamten Stadtgebiet wird durch den Träger der KITA positiv bewertet. Die Erschließung des Standortes ist am günstigsten zu lösen. Dafür sollte die geplante Verlängerung der Straße Am Brink erfolgen, um die KITA von zwei Seiten aus anzubinden, so dass Wendemanöver nicht zwingend notwendig werden.
 Für die architektonische Gestaltung sind am wenigsten Zwänge vorhanden, so dass eine für die KITA optimierte Lösung gefunden werden kann. Es besteht die Möglichkeit, bauliche Erweiterungen einzuplanen.
 Die Grundstücksgröße ist in Abhängigkeit von der möglichen Entwicklung der verbleibenden Flächen zu entwickeln.

Projekt: **Burg Stargard KITA-Neubau Standortuntersuchung in 3 Varianten_Standort Quastenberg**

Auftraggeber: **Stadt Burg Stargard**
 Mühlenstr. 30
 17034 Burg Stargard

Plan: **Lageplan Vorzugsstandort 1 "alte Gärtnerei"**

N:\2018A011\DWG\L-00.dwg Dipl.Arch.A.Lange



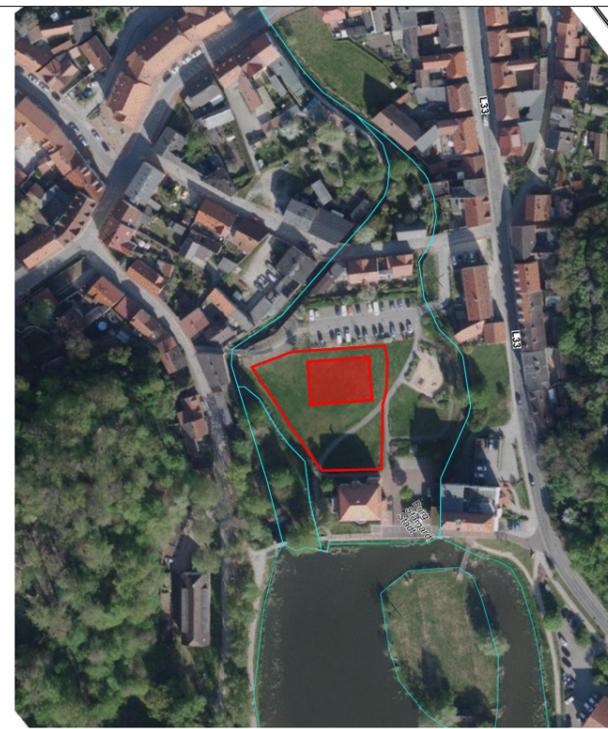
A & S GmbH Neubrandenburg
 architekten · stadtplaner · ingenieure
 August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
 E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: 1

Datum: 29.03.2018

Maßstab: 1:1000

Blatt-Nr.: 4.1



AUSWERTUNG STANDORT "AM RATHAUS"

Standortfaktoren	Standortbedingungen	Bewertung	
Verkehr / Zentralität	Zentrale Lage / öffentlicher Personennahverkehr - Haltestelle Bus in der Marktstraße	stadtzentrale Lage	+
	PKW - zweiseitige Anbindung von der Neuen Straße und der Zufahrt Rathaus, aber nur als Zufahrten zu vorh. Parkplätzen: Stellplätze müssten für die KITA reserviert / blockiert werden und gehen damit für eine öffentliche Nutzung verloren	schlechte PKW-Erschließung geringe PP-Kapazität	-
	Vorfahrt mit Stellplätzen zum "Bringen und Abholen" müssen auf dem neuen Grundstück geschaffen werden, aber wenig Platzkapazität vorhanden	Vorfahrt "Bringen und Abholen" schwierig	-
	Fußgänger erreichen den Standort von 3 Seiten und über relativ verkehrsberuhigte Straßen	sehr gute Fußweganbindung	+
	Stellplätze für Personal müssen auf dem neuen Grundstück geschaffen werden	geringe Stellplatzkapazitäten	-
	Andienung (Küche, Müll etc.) nur eingeschränkt möglich über Brückenbauwerke mit begrenzter Laststufe und geringen Fahrbahnbreiten, Wendemöglichkeit muss bei Bedarf auf dem neuen Grundstück eingerichtet werden	schwierige Erschließung	-
Städtebau / Architektur / Funktionalität	im F-Plan als Wohnbaufläche gekennzeichnet, aber Maß der baulichen Nutzung nicht abschließend geklärt	Baurecht prüfen	- +
	zwingend eine zweigeschossige Bebauung notwendig - funktioneller Nachteil	2-Geschossigkeit zwingend	-
	Sanierungsgebiet, Gebäudekubatur fügt sich auch bei Zweigeschossigkeit aus rahmenplanerischer Sicht nicht in die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung ein	städtebauliche Einbindung problematisch	-
	ruhiger Standort, umgebende Bebauung Wohnen und öffentliche Verwaltung	keine Lärmschutzprobleme große Abhängigkeiten zur Umgebungsarchitektur	+
Kapazitäten	architektonisch sehr anspruchsvoll im Kontext zu den vorhandenen Solitärgebäuden Mühle und Mühlenvilla		-
	Grundstücksgröße ca. 2.100m², unbebaute Fläche ca. 1.650m² - Wählbarkeit der Grundstücksgröße eingeschränkt	geringe Freiflächenkapazität	-
Wirtschaftlichkeit / Erschließung	60 - 90 Kinder	geplante Kapazität	+
	kompakte Bauweise durch Zweigeschossigkeit	wirtschaftliche Bauweise	+
	Baugrund wahrscheinlich problematisch, evtl. Bohrfahrgründung für Gebäude notwendig	erhöhter Gründungsaufwand	-
	höherer Neubauteil für befestigte, befahrbare Freiflächen mit erhöhtem Aufwand im Unterbau	erhöhter Aufwand Freianlage	-

Fazit:

Der Standort in Burg Stargard "Am Rathaus" bietet die schlechtesten Voraussetzungen im Vergleich aller 3 untersuchten Varianten, die negativen Bewertungen überwiegen.
 Der einzig wirklich positive Aspekt ist die zentrale Lage im historischen Stadtgebiet. Die Erschließung ist an diesem Standorte aber so ungünstig, dass dieser Vorteil nur für den Fußgänger wahrgenommen werden würde.
 Für die architektonische Gestaltung sind die meisten Zwänge vorhanden. Daraus entstehen auch funktionelle Nachteile.
 Eine Einpassung in den Bestand erscheint fraglich, da die notwendige Grundfläche größer ist als die historische Mühle, der Baukörper aber nur maximal zweigeschossig sein kann.
 Das Grundstück ist zu klein für die vom Träger angestrebten ca. 3000m². Bei einer denkbaren synergetischen Nutzung der Mühlenvilla für den Schulhort, die im geplanten Zeitrahmen nicht umsetzbar ist, würden auch dafür Freiflächen fehlen.

Projekt: **Burg Stargard KITA-Neubau**
Standortuntersuchung in 3 Varianten

Auftraggeber: Stadt Burg Stargard
 Mühlenteich 30
 17034 Burg Stargard

Plan: **Lageplan Standort 3 "Areal am Rathaus"**

N:\2018A011\DWG\L-00.dwg Dipl. Arch. A. Lange

A & S GmbH Neubrandenburg
 architekten · stadtplaner · ingenieure
 August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
 E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: 1
 Datum: 29.03.2018
 Maßstab: 1:1000
 Blatt-Nr.: 4.3