

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente	2
TOP Ö 2 Entscheidung über den Standort westlich oder östlich des Sportplatzes für die OGGS Birk im Rahmen der strategisch-räumlichen Entwicklung in Birk	2
Vorlage BV/19/2427	2
01 Kostenschätzung final BV/19/2427	6
02 Übersicht Varianten mit Kostenschätzung BV/19/2427	9
03 Zeitschiene BV/19/2427	16

TOP Ö 2

Stadt Lohmar
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
 Ergänzungsvorlage
 Mitteilungsvorlage

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / Ti/TV	13.09.2019	BV/19/2427

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2019
2. Schulausschuss	25.09.2019
3. Ausschuss für Bauen und Verkehr	25.09.2019

Tagesordnungspunkt/Betreff

Entscheidung über den Standort westlich oder östlich des Sportplatzes für die OGGs Birk im Rahmen der strategisch-räumlichen Entwicklung in Birk

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, den Punkt zur weiteren Beratung in die Fraktionen zu verweisen und eine Bürgerinformation zum aktuellen Stand der Varianten durchzuführen. Nach einer erneuten Beratung in den einzelnen betroffenen Ausschüssen erfolgt die Entscheidung in der Ratssitzung am 11.12.19.

Beratungsergebnis					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung**1. Sachverhalt**

Für Lohmar-Birk sind wesentliche strategisch-räumliche Grundsatzentscheidungen zur weiteren Entwicklung des Ortsteils zu treffen. Um diese Weichenstellung auch mit den Bürgern zu erarbeiten, wurde der Prozes der Zukunftswerkstatt gestartet.

Im Dialog zwischen Planern, Stadtverwaltung, Rat und Bürgern sollen Schritt für Schritt die besten und die tragfähigsten Lösungen entwickelt werden. Folgende Fragen sollen im Verlauf der Zukunftswerkstatt konkret geklärt werden:

- Welcher Standort und welches Raumprogramm ist für die Zukunft der Schule (inkl. OGATA) und für die Zukunft von Schule und Dorf am besten geeignet?
- Wo ist der geeignete Standort für die Feuerwehr?
- Was sind die besten Angebote für das Wohnen im Alter und wo könnte ein Altenheim gebaut werden?
- Wo könnten evtl. notwendige Kindergartenplätze entstehen?
- Wie können Lösungen für neuen Wohnungsbau aussehen, die dem dörflichen Charakter Birks gerecht werden? Und wo sollten Standorte dafür sein?
- Wie bleibt der Dorfkern lebendig? Wie sollte er zukünftig genutzt werden?
- Wie soll die Mobilität in und um Birk zukünftig organisiert sein?

Im ersten Schritt wurden die Grundlagen für die weitere Arbeit geschaffen. Der Bestand wurde analysiert, die Ortskenntnis und die unterschiedlichen Entwicklungswünsche (und -sorgen) der Bewohnerinnen und Bewohner wurden erschlossen.

Im zweiten Schritt wurden daraus drei Varianten für die zukünftige Entwicklung Birks entwickelt. Jede Variante soll erste Antworten auf die oben genannten Fragen geben. Die Varianten und ihre einzelnen Lösungsansätze wurden im Rahmen der zweiten Werkstatt diskutiert.

Vor allem die Frage des Schulstandortes soll in diesem Schritt abgewogen werden um eine Grundlage für die politische Beratung zu schaffen. Dennoch sollte das Bewusstsein bestehen, dass eine Entscheidung über die Schule nur im Zusammenhang mit den anderen Bausteinen der Ortsentwicklung erfolgen kann. Das Gesamtbild ist im Blick zu behalten.

Aus Sicht des Stadtplaners und der Verwaltung ist für eine verantwortungsvolle Abwägung eine Kosten- und Zeitschätzung der Varianten für die Schule und der daraus resultierenden weiteren Kosten und Erträge/Ertragsausfälle erforderlich. Die reine Kostenkalkulation für Ausbau oder Neubau der Schule ist nicht ausreichend, da weitere Kosten entstehen (z.B. Grunderwerb, Umnutzung der Bestandsimmobilie oder aber Einnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken nicht fließen).

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte daraus resultierend im Rahmen seiner Sondersitzung am 25.06.2019 die Verwaltung die beiden Varianten mit einem Neubau der Schule westlich oder östlich des Sportplatzes und deren Bausteine fachlich zu bewerten und um Kostenschätzungen und Zeitschienen bis zur möglichen Umsetzung zu ergänzen.

Die Ergebnisse der Kosten- und Zeitschätzung sollen hiermit zur Verfügung gestellt werden und als Grundlage für die weitere Beratung dienen.

Da der Prozess der Zukunftswerkstatt von Beginn an auf eine breite Bürgerbeteiligung ausgelegt war, möchte die Verwaltung folgende weitere Vorgehensweise vorschlagen:

Die Ergebnisse der Kosten- und Zeitschätzungen werden zur weiteren Beratung in die Fraktionen genommen.

Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung wird über den aktuellen Stand und die verbliebenen Varianten informiert.

Mit den Ergebnissen bzw. Rückmeldungen aus dieser Bürgerveranstaltung und der Beratung in den Fraktionen erfolgt eine erneute Beratung in den drei betroffenen Ausschüssen und abschließend eine Entscheidung zum Schulstandort und ggf. auch bereits zu Standorten der übrigen Bausteine im Rat.

Folgender Zeitplan ist dabei vorstellbar:

<p>25.09.2019 Sondersitzung StEA/BuV/Schule</p> <p>Einbringung der Kosten- und Zeitschätzung</p> <p>Beratung, Verweis in die Fraktionen</p>
<p>Okt. 2019 Bürger-Information</p> <p>Information zu verbliebenen Varianten der Einzelbausteine</p> <p>Information zum weiteren Ablauf der Zukunftswerkstatt</p>
<p>Okt. 2019 Beratung der Bausteine in den Fraktionen</p> <p>Ziel: Insbesondere Festlegung des Schulstandortes und, soweit bereits möglich, Verortung der übrigen Bausteine zur Entwicklung Birks</p>
<p>Nov. 2019 Beratung in den Ausschüssen</p>
<p>11.12.2019 Beschlussfassung im Rat</p>

Anlagen:

Anlage 1: Kostenschätzung Tabelle

Anlage 2: Kostenschätzung Übersichten zu den Varianten

Anlage 3: Zeitplanung

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Erarbeitung von strategischen Zielen für die künftige Entwicklung Birks

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Entwicklung von Varianten, Erörterung mit den Bürgern, Bewertung der Varianten und der einzelnen Bausteine

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Personalaufwand, Kosten für Planungsbüros und Moderation, Aufwand für Umsetzung noch nicht betrachtet

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Schaffung von Räumen für Jung und Alt, familienfreundliche und seniorengerechte Wohnangebote

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden:

 ja

 nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

Horst Krybus

TOP Ö 2

Grundstück	Fläche (qm)	Preis/qm (€)*	Einkünfte (€)	Kosten (€)	Ergebnis
Neubau Schulgebäude (BGF)	5.000	3.500 €		17.500.000 €	
Aussenanlagen Schule*	9.000	300 €		2.700.000 €	
öffentliche Grünflächen Ortsrand	7.500	30 €		225.000 €	
öffentlicher Platz Ortsmitte	1.350	350 €		472.500 €	
Verkehrsflächen Ortsrand	7.900	220 €		1.738.000 €	
Anschluss Kreisstraße				250.000 €	
Erschließungskosten Abwasserbeseitigung				1.950.000 €	
Abrisskosten Schulgebäude incl. Entsorgung (m ³)	10.500	40 €		420.000 €	
Abriss Feuerwehr incl. Entsorgung (m ³)	1.200	40 €		48.000 € -	25.303.500 €
EFH 1	3.400	230 €	782.000 €		
EFH 2	1.750	230 €	402.500 €		
EFH 3	3.950	230 €	908.500 €		
MGW 1	1.450	270 €	391.500 €		
MGW 2	1.000	270 €	270.000 €		
MGW/MFH, Pflegeheim Ortsmitte	5.700	300 €	1.710.000 €		4.464.500 €
GESAMT				-	20.839.000 €

Nachrichtlich:

Neubau Kita **

3.500.000 €

Feuerwehr***

2.000.000 €

* Flächen Aussenanlagen = Grundfläche Grundstück minus Gebäudefläche. Schul- und Kitagebäude = 2 Stock

** Es wird davon ausgegangen, dass die Finanzierung durch einen externen Investor erfolgt.

*** Unabhängig von Bausteinbetrachtung, da Standortentscheidung bereits gefasst

VARIANTE 2A					
Grundstück	Fläche (qm)	Preis /qm (€)*	Einkünfte (€)	Kosten (€)	Ergebnis
öffentliche Grünflächen Ortsrand	12.400	30 €		372.000 €	
öffentlicher Platz Ortsmitte	1.350	350 €		472.500 €	
Verkehrsflächen Ortsrand	8.100	220 €		1.782.000 €	
Anschluss Kreisstraße				250.000 €	
Erschließungskosten Abwasserbeseitigung				1.950.000 €	
Abriss Feuerwehr incl. Entsorgung (m ³)	1.200	40 €		48.000 € -	4.874.500 €
EFH/DH 1	7.200	230 €	1.656.000 €		
EFH/DH 2	4.250	230 €	977.500 €		
MGW	700	270 €	189.000 €		
betreutes Wohnen / Seniorenheim	5.800	230 €	1.334.000 €		
MGW/MFH und Schulgelände Ortsmitte	5.700	300 €	1.710.000 €		5.866.500 €
Schulgelände Neubau Ostseite					
Erwerbkosten Grundstücke****	22.000	100 €		2.200.000 €	
Neubau Schulgebäude (BGF)	5.000	3.500 €		17.500.000 €	
Aussenanlagen Schule*	9.000	300 €		2.700.000 €	
Grünflächen	1.650	30 €		49.500 €	
Straße zur B56	5.000	220 €		1.100.000 €	
Anschluss Bundesstraße B56				500.000 €	
Kanalisation / Entwässerung (m) bis zur B 56	600	700 €		420.000 €	
Erschließungskosten Abwasserbeseitigung (für Schule)				680.828 € -	25.150.328 €
GESAMT					24.158.328 €
Nachrichtlich:					
Neubau Kita**				3.500.000 €	
Feuerwehr***				2.000.000 €	
Sanierung Schulgebäude (BGF)	2.632	3.000 €		7.896.000 €	

* Flächen Aussenanlagen = Grundfläche Grundstück minus Gebäudefläche. Schul- und Kitagebäude = 2 Stock

** Es wird davon ausgegangen, dass die Finanzierung durch einen externen Investor erfolgt.

*** Unabhängig von Bausteinbetrachtung, da Standortentscheidung bereits gefasst

**** Die Grundstücke der katholische Kirche sind NICHT mitbetrachtet worden!

VARIANTE 2B					
Grundstück	Fläche (qm)	Preis /qm (€)*	Einkünfte (€)	Kosten (€)	Ergebnis
öffentliche Grünflächen Ortsrand	12.400	30 €		372.000 €	
öffentlicher Platz Ortsmitte	1.350	350 €		472.500 €	
Verkehrsflächen Ortsrand	8.100	220 €		1.782.000 €	
Anschluss Kreisstraße				250.000 €	
Erschließungskosten Abwasserbeseitigung				1.950.000 €	
Abrisskosten Schulgebäude incl. Entsorgung (m ³)	10.500	40 €		420.000 €	
Abriss Feuerwehr incl. Entsorgung (m ³)	1.200	40 €		48.000 €	
					- 5.294.500 €
EFH/DH 1	7.200	230 €	1.656.000 €		
EFH/DH 2	4.250	230 €	977.500 €		
MGW	700	270 €	189.000 €		
betreutes Wohnen / Seniorenheim	5.800	230 €	1.334.000 €		
MGW/MFH und Schulgelände Ortsmitte	5.700	300 €	1.710.000 €		
					5.866.500 €
Schulgelände Neubau Ostseite					
Erwerbkosten Grundstücke****	22.000	100 €		2.200.000 €	
Neubau Schulgebäude (BGF)	5.000	3.500 €		17.500.000 €	
Aussenanlagen Schule*	9.000	300 €		2.700.000 €	
Grünflächen	1.650	30 €		49.500 €	
Straße zur B56	5.000	220 €		1.100.000 €	
Anschluss Bundesstraße B56				500.000 €	
Kanalisation / Entwässerung (m) bis zur B 56	600	700 €		420.000 €	
Erschließungskosten Abwasserbeseitigung (für Schule)				680.828 €	
					- 25.150.328 €
GESAMT					- 24.578.328 €
Nachrichtlich:					
Neubau Kita**				3.500.000 €	
Feuerwehr***				2.000.000 €	

* Flächen Aussenanlagen = Grundfläche Grundstück minus Gebäudefläche. Schul- und Kitagebäude = 2 Stock

**Es wird davon ausgegangen, dass die Finanzierung durch einen externen Investor erfolgt.

*** Unabhängig von Bausteinbetrachtung, da Standortentscheidung bereits gefasst

**** Die Grundstücke der katholische Kirche sind NICHT mitbetrachtet worden!

Darstellung der Kosten und Erträge

Ausgangspunkt Stadtentwicklungsausschuss 25.06.2019 und Rat 03.07.2019 –
Standortvarianten für Schule und Feuerwehr*



**Der Ratsbeschluss sieht den Feuerwehrstandort in der südlichen Spitze des Grundstücks an der Einmündung in den Wirtschaftsweg vor. Die genaue Positionierung ergibt sich im Planverfahren unter Berücksichtigung der Entwässerungsplanung für das Gesamtgebiet und der Abstimmung mit der Kreisstraßen-Behörde*

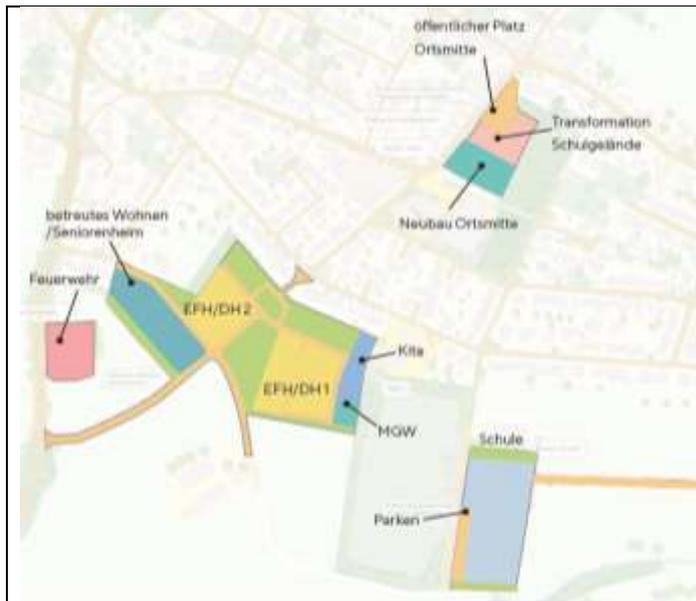
Kostenschätzung

Variante 1 – Neubau Schule westlich des Sportplatzes



Variante 2A – Neubau Schule östlich des Sportplatzes mit Umnutzung/Sanierung Schulgebäude





Flächenberechnung

Neubau Ortsmitte	3.000 qm
Schulgelände	2.700 qm
öffentlicher Platz Ortsmitte	1.350 qm
Kita	2.000 qm
Feuerwehr	3.850 qm
Verkehrsflächen	8.100 qm
öffentliche Grünflächen Ortsrand	12.400 qm
EFH/DH 1	7.200 qm
EFH/DH 2	4.250 qm
MGW	700 qm
betrautes Wohnen/Seniorenheim	5.800 qm

Teilfläche 51.350 qm

Schule	11.500 qm
Parken Sportfläche / Schule	1.100 qm
Grün	1.650 qm
Verkehrsfläche	2.500 qm

Gesamtfläche 68.100 qm

Kosten:		
Grunderwerb		2.200.000 €
Neubau Schulgebäude		20.200.000 €
Erschließung westl. Sportplatz (Abwasser)		1.950.000 €
Erschließung östl. Sportplatz (Abwasser)		1.100.828 €
Erschließung westl. Sportplatz (Verkehr)		2.032.000 €
Erschließung östl. Sportplatz (Verkehr)		1.600.000 €
Öffentliche Grünflächen		421.500 €
Öffentlicher Platz Ortsmitte		472.500 €
Abriss Feuerwehr		48.000 €
Kosten Gesamt		- 30.024.828 €
Erträge		
Grundstücksveräußerung EFH,	MGW u. AH	4.156.500 €
Grundstücksveräußerung Ortsmitte		1.710.000 €
Erträge Gesamt		5.866.500 €
GESAMT		- 24.158.328 €

Zzgl. Kosten Bauleitplanung (geschätzt): BP 47 100.000 €
 BP Ortsmitte 50.000 €
 BP östl. Sportplatz 100.000 €
 (ohne Planfeststellung Anbindung B56)

		Flächenberechnung	
		Neubau Ortsmitte 5.700 qm öffentlicher Platz Ortsmitte 1.350 qm Kita 2.000 qm Feuerwehr 3.850 qm Verkehrsflächen Ortsrand 8.100 qm öffentliche Fläche (grün) 12.400 qm EFH/DH 1 7.200 qm EFH/DH 2 4.250 qm MGW 700 qm betreutes Wohnen/Seniorenheim 5.800 qm	
		Teilfläche	51.350 qm
		Schule 11.500 qm Parken Sportfläche / Schule 1.100 qm Grün 1.650 qm Verkehrsfläche 2.500 qm	
		Gesamtfläche	68.100 qm
Kosten:			
Grunderwerb			2.200.000 €
Neubau Schulgebäude			20.200.000 €
Erschließung westl. Sportplatz (Abwasser)			1.950.000 €
Erschließung östl. Sportplatz (Abwasser)			1.100.828 €
Erschließung westl. Sportplatz (Verkehr)			2.032.000 €
Erschließung östl. Sportplatz (Verkehr)			1.600.000 €
Öffentliche Grünflächen			421.500 €
Öffentlicher Platz Ortsmitte			472.500 €
Abriss Schule/Feuerwehr			468.000 €
Kosten Gesamt			- 30.444.828 €
Erträge			
Grundstücksveräußerung EFH, MGW u. AH			4.156.500 €
Grundstücksveräußerung Ortsmitte			1.710.000 €
Erträge Gesamt			5.866.500 €
GESAMT			- 24.578.328 €

Zzgl. Kosten Bauleitplanung (geschätzt):

BP 47	100.000 €
BP Ortsmitte	50.000 €
BP östl. Sportplatz	100.000 €

(ohne Planfeststellung Anbindung B56)

TOP Ö 2

	Jahr 1												Jahr 2												Jahr 3												Jahr 4												Jahr 5											
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21	M22	M23	M24	M25	M26	M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36	M37	M38	M39	M40	M41	M42	M43	M44	M45	M46	M47	M48	M49	M50	M51	M52	M53	M54	M55	M56	M57	M58	M59	M60
VARIANTE 1																																																												
Neubau Schulgebäude	B-Plan Verfahren (1)												Arch. Wettbewerb												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase																							
Neubau Kitagebäude	B-Plan Verfahren (1)												Investoren/Betreibersuche												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase																							
Neubau Feuerwehr	B-Plan Verfahren (2)												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase																																			
Verkehrsinfrastruktur / Kanalisation Ortsrand	B-Plan Verfahren (1)												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase																																			
Bebauung Ortrand	B-Plan Verfahren (1)												Verkauf Grundstücke / Vorbereitung Bau												Bauphase																																			
Neubau Ortsmitte													Planentwicklung																								Bauphase																							
VARIANTE 2																																																												
Neubau Schulgebäude	Erwerbung Grundstücke												B-Plan Verfahren (1)												Arch. Wettbewerb												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase											
Neubau Kitagebäude													B-Plan Verfahren (1)												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase																							
Neubau Feuerwehr													B-Plan Verfahren (2)												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase																							
Verkehrsinfrastruktur / Kanalisation Ortsrand													B-Plan Verfahren (1)												Antragsgenehmigungsverfahren												Bauphase																							
Bebauung Ortrand													B-Plan Verfahren (1)												Verkauf Grundstücke / Vorbereitung Bau												Bauphase																							
Neubau Ortsmitte																									Planentwicklung																								Bauphase											