

# Protokollauszug

## aus der

### 43. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bildung und Sport vom 20.11.2018

---

öffentlich

#### **Top 3.9 Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld**

##### **18/SVV/0735 zur Kenntnis genommen**

**Herr Lehmann** bringt die Vorlage „Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“ ein. Eingeflossen seien alle aktuell bekannten Anträge. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen wurde aufgrund des Bedarfes und der entsprechenden Dringlichkeit festgelegt. Ein entwicklungsbedingter weiterer Bedarf an sozialen Einrichtungen sei entstanden. Die Finanzierung könne durch Einnahmen gedeckt werden. Diese Einnahmen müssen, z.B. durch den Verkauf der Wohnflächen, erreicht werden.

Er weist darauf hin, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr die Vorlage am 11.12.2018 erneut aufrufen werde. Sie wurde in der Sitzung am 13.11.2018 zunächst zurückgestellt, um die Voten der anderen Ausschüsse abzuwarten. Die Behandlung im Jugendhilfeausschuss erfolgt am 29.11.2018.

**Herr Theobald** stellt anhand einer Präsentation die Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld vor. Er geht auf die untersuchten Standorte ein (**Anlage 2**). Kriterien in der Standortsuche waren in erster Linie die Verfügbarkeit, mögliche Umweltauswirkungen, das Planungsrecht, die Vorgaben des Geschäftsbereiches sowie die finanziellen Auswirkungen.

**Herr Viehrig** stellt den Änderungsantrag der Fraktion CDU/ANW vor.

**Herr Theobald** weist darauf hin, dass es bei den im Änderungsantrag benannten Flächen bislang noch Nutzungskonkurrenzen gebe. Auch die Finanzierbarkeit müsse planungsrechtlich überprüft werden.

Ziel sei aber die Freihaltung der Fläche für den Bau eines Kiezbades.

**Herr Lehmann** informiert, dass in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr die räumliche Verortung dieser Maßnahmen vorgestellt werde.

Auf Nachfrage von **Herr Wohlfahrt**, ob auch Freiflächen eingeplant worden sind, antwortet **Herr Theobald**, dass es für bestimmte Einrichtungen Freiflächenbedarfe gebe und diese auch berücksichtigt wurden.

**Herr Adler** fragt, ob die Grundstücke (WA 4 und WA 6) im vorgeschlagenen Nutzungsmix in Form von Konzeptvergabe veräußert werden.

**Herr Theobald** erläutert, dass dies bisher noch nicht geplant sei.

Bei der Ausschreibung der Grundstücke WA 3 und WA 5 lag der Anspruch zunächst auf der baulichen Realisierbarkeit.

**Herr Wollenberg** merkt an, dass eine Kombination aus Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung inhaltlich schwierig umsetzbar sei.

Er geht auf die finanziellen Auswirkungen ein. Auch die Summe, welche in Form des Treuhandvermögens zur Verfügung steht, sei nicht bekannt.

**Herr Wohlfahrt** weist darauf hin, dass es nicht zielführend sei, kommunale Grundstücke zu veräußern und somit eigene Flächen zu verlieren. Auch wenn die Grundstücke weiterhin im kommunalen Eigentum verbleiben, könne man Einnahmen generieren.

**Herr Theobald** bezieht sich auf die Statistik der Grundstücksverkäufe von 1994 – 2018. Hier sei ein Ausgleich der Ausgaben und Einnahmen immer erreicht worden. Im Falle eines Erbbaurechts wäre eine Refinanzierung nicht möglich.

Auf Nachfrage zur dargestellten Zeitschiene für die Rote Kaserne West (Baufeld WA 1.1, Variante B) erläutert **Herr Theobald**, dass aufgrund der geplanten 4-geschossigen Bebauung eine Bebauungsplanänderung nötig sei und das Verfahren somit mehr Zeit in Anspruch nehme.

**Herr Theobald** weist aufgrund einiger Nachfragen darauf hin, dass 17 Tsd. m<sup>2</sup> Fläche nicht zugänglich seien. Diese seien als Versorgungsflächen vorbehalten. Auch öffentliche Grünflächen sind enthalten.

**Herr Lehmann** merkt an, dass der Bebauungsplan, welcher dieser Maßnahmenplanung vorausging, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Es folgen weitere Nachfragen und der Hinweis auf den vorhandenen Handlungsdruck. Es bestehen noch einige Klärungsbedarfe. Trotz allem wird um eine schnellstmöglich umsetzbare Variante, welche keinen Flächentausch oder eine Bebauungsplanänderung zur Folge hat, gebeten.

**Frau Roth** geht auf den Stadteylladen in der Georg-Hermann-Allee ein. Man sei froh, dass es nun endlich eine konkrete Planung gebe.

Sie bittet, die Planungen im Entwicklungsgebiet zu erweitern und den Norden, Westen und Süden einzubeziehen. Der Jugendclub Ribbecke sei beispielsweise auch sanierungsbedürftig. Ebenfalls bittet sie, bei der Planung der Schule an der Pappelallee den Bürgertreff, die umliegenden Einrichtungen und auch den StadtrandELFen e.V. stärker einzubeziehen.

Auf Nachfrage von **Frau Wieczorek**, wie die Weitergabe der Bürgerinteressen erfolgt, erklärt **Herr Viehrig**, dass alle vorgetragenen Anmerkungen und Hinweise von der Verwaltung mit aufgenommen wurden.

**Herr Lehmann** weist darauf hin, dass diese Anmerkungen formal in den Antrag mit aufgenommen werden müssten.

**Herr Kolesnyk** betont, dass jeder der beteiligten Ausschüsse zu seinen zuständigen Themen Aussagen treffen müsse. Er bittet daher, den Antrag zunächst **zur Kenntnis** zu nehmen und im federführenden Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr die Zusammenführung dieser Aussagen vorzunehmen.

Die Ausschussmitglieder stimmen dem weiteren Vorgehen zur Kenntnisnahme zu.

Der Ausschuss für Bildung und Sport nimmt **zur Kenntnis**:

Die Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld werden für die Restlaufzeit der Maßnahme wie folgt konkretisiert:

1. Auf dem nördlichen Teil der Fläche zwischen der Georg-Hermann-Allee und der Leonardo-Da-Vinci-Schule werden als jeweils getrennte Einrichtungen eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und eine Jugendfreizeitstätte mit 105 Plätzen errichtet. (Baufeld MI im B-Plan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West, nördlich Esplanade“)

2. Im Quartier nördliche Gartenstadt wird zusätzlich zu der im Bau befindlichen Einrichtung eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen errichtet (Baufeld WA 24 im B-Plan Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt“, 1. Änderung „Nordbereich“).
3. Im Quartier Rote Kaserne West wird westlich der Georg-Hermann-Allee auf dem nördlichsten Baufeld eine Kindertagesstätte mit 150 Plätzen errichtet (Baufeld WA 1.1 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“).
4. Auf dem Grundstück an der David-Gilly-Straße, das temporär durch eine Gemeinschaftsunterkunft genutzt wird, wird nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung eine Kindertagesstätte mit je nach Bedarf 90 bis 120 Plätzen errichtet (Baufeld C im B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“).
5. Räume für einen Bürgertreff werden entweder in Kombination mit der Jugendfreizeiteinrichtung (s. Ziel 1) oder in Kombination mit der Kita Georg-Hermann-Allee (s. Ziel 3) geschaffen.
6. Westlich der Georg-Hermann-Allee wird das Baufeld, das an den neuen Betriebshof des Volksparks angrenzt, für geförderten Wohnungsbau (möglich sind dabei auch Wohnheime für Studierende) angeboten (Baufeld WA 8 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“). Darüber hinaus wird die südlich an die gemäß obiger Ziffer 3 für eine Kindertagesstätte vorgesehene Fläche (WA 1.1) angrenzende Baufläche (Baufeld WA 1.2 im B-Plan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“) für geförderten Wohnungsneubau vorgesehen.
7. Im Kleinen Wiesenpark wird zur Erweiterung der Möglichkeiten für den Freizeitsport ein Kleinspielfeld hergestellt.



**ENTWICKLUNGSTRÄGER**  
ProPotsdam

# Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 13.11.2018

Ausschuss für Bildung und Sport /Ausschuss für Gesundheit, Soziales und Inklusion 20.11.2018

Ausschuss Kultur, Ordnung, Umwelt und Landwirtschaft 22.11.2018

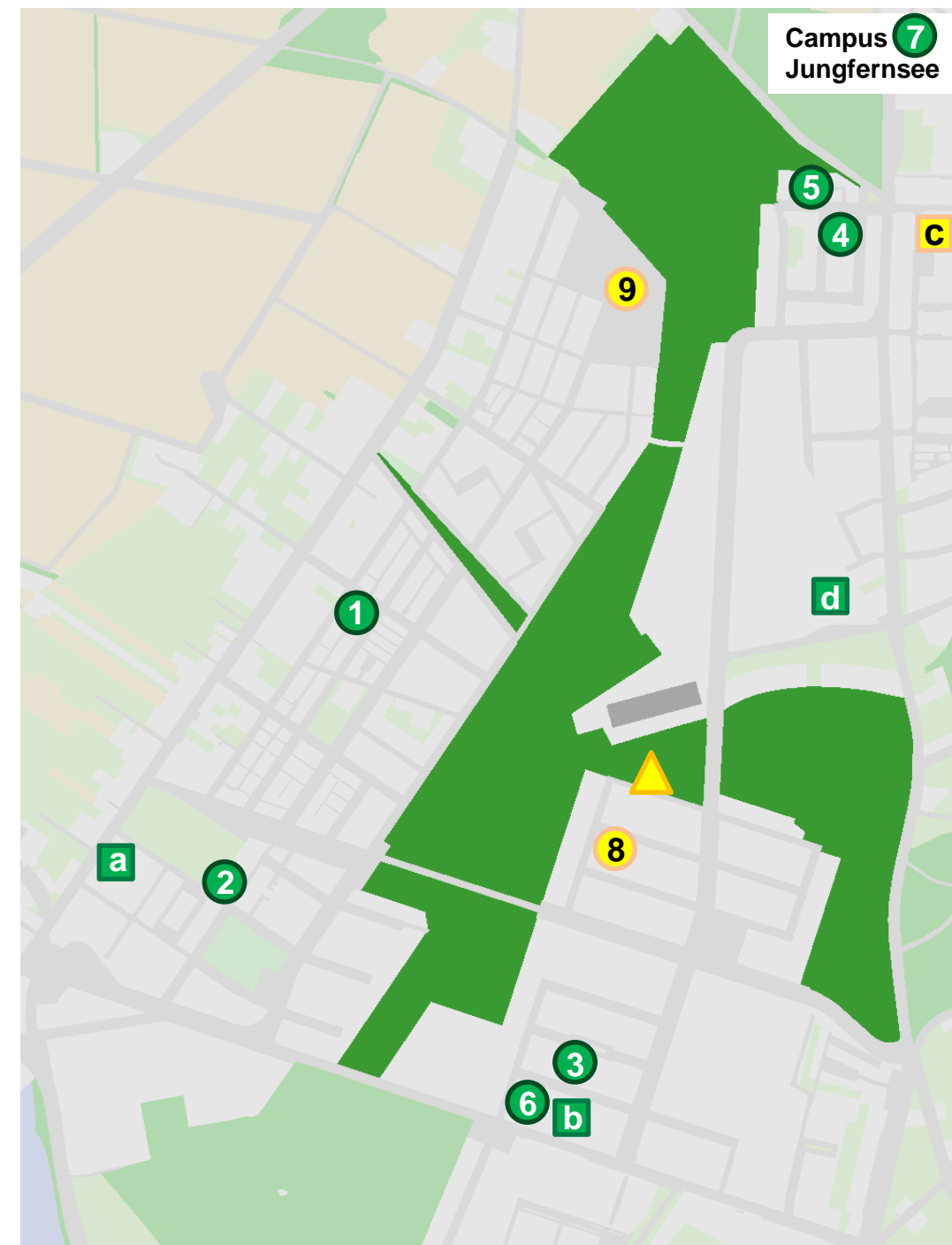
Jugendhilfeausschuss 29.11.2018

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 11.12.2018



## Status quo 2018 realisiert / im Bau

1	Kita „Entdeckerland“, Südliche Gartenstadt	102
2	Kita „Tönemaler“, Quartier Kirschallee	89
3	Kita „Sinnesgarten“, Quartier Pappelallee	110
4	Kita „Farbenspiel“, Rote Kaserne West	119
5	Kita „Firlefanf“, Rote Kaserne West	54
6	Hort Quartier Pappelallee	16
7	Kita Campus am Jungferensee	92
8	Kita Quartier Pappelallee / Am Schragen	92
9	Kita Nördliche Gartenstadt	92
	Kita-Plätze gesamt	766
a	Karl-Foerster-Grundschule mit Hort	2 Züge
b	Grundschule im Bornstedter Feld mit Hort	3 Züge
c	Grundschule Am Pflingstberg mit Hort	2 Züge
d	Leonardo-Da-Vinci-Gesamtschule	5/3 Züge
▲	Jugendfreizeitstätte Montelino	40





## Ergebnisse der „Studie zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“ (Stand Mai 2018)

### Bedarfsanalyse

- Bevölkerungsprognose Juni 2021  
ca. 14.500 Einwohnern  
das sind 2.000 Einwohner mehr als die  
Prognose 2016
- Alterspyramide Bornstedter Feld  
überproportional viele Kinder und junge  
Familien

→ zusätzlicher Bedarf von 468 Kita-  
Plätzen ab 2021/22

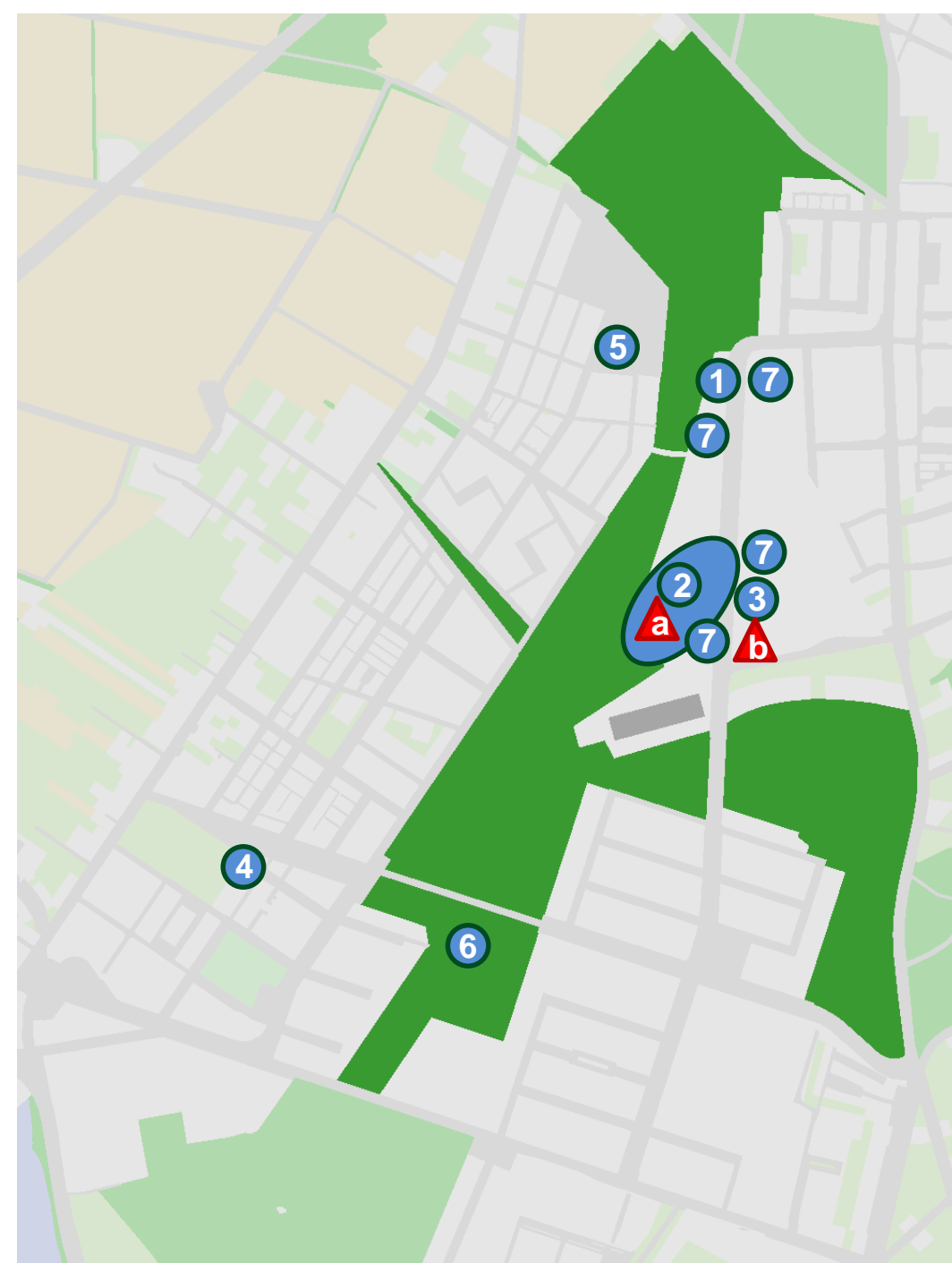
→ Klärung der Standorte

Einrichtung	Gesamtbedarf	IST im Bau / Planung	Planungs- beginn nach Standortfest- legung
Kindertagesstätten	1.234 Plätze	766 Plätze	468 Plätze
Grundschule	7 Züge	7 Züge	--
weiterführende Schule Sek I / Sek II	7/3 Züge	7/3 Züge	--
Sekundarstufe 2	3 Züge	3 Züge	--
Kinder- und Jugendfreizeitstätten	145 Plätze	40 Plätze	105 Plätze



## untersuchte Standorte

Standort	Plätze
① Kita Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 1.1	120 – 150
② Kita Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, z. B. Baufeld WA 8	90
③ Kita Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI	90 – 180
④ Kita Quartier Kirschallee, David-Gilly-Straße	90
⑤ Kita Nördliche Gartenstadt, Hermann-Mattern-Promenade, Baufeld WA 24	90
⑥ Kleinspielfeld, geplant	968 m <sup>2</sup>
⑦ geförderter Wohnungsbau/studentisches Wohnen	ca. 433 von 832 WE
▲ a Jugendfreizeitstätte Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 8 mit Bürgertreff	105
▲ b Jugendfreizeitstätte Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI mit Bürgertreff	105



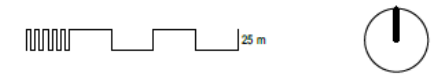
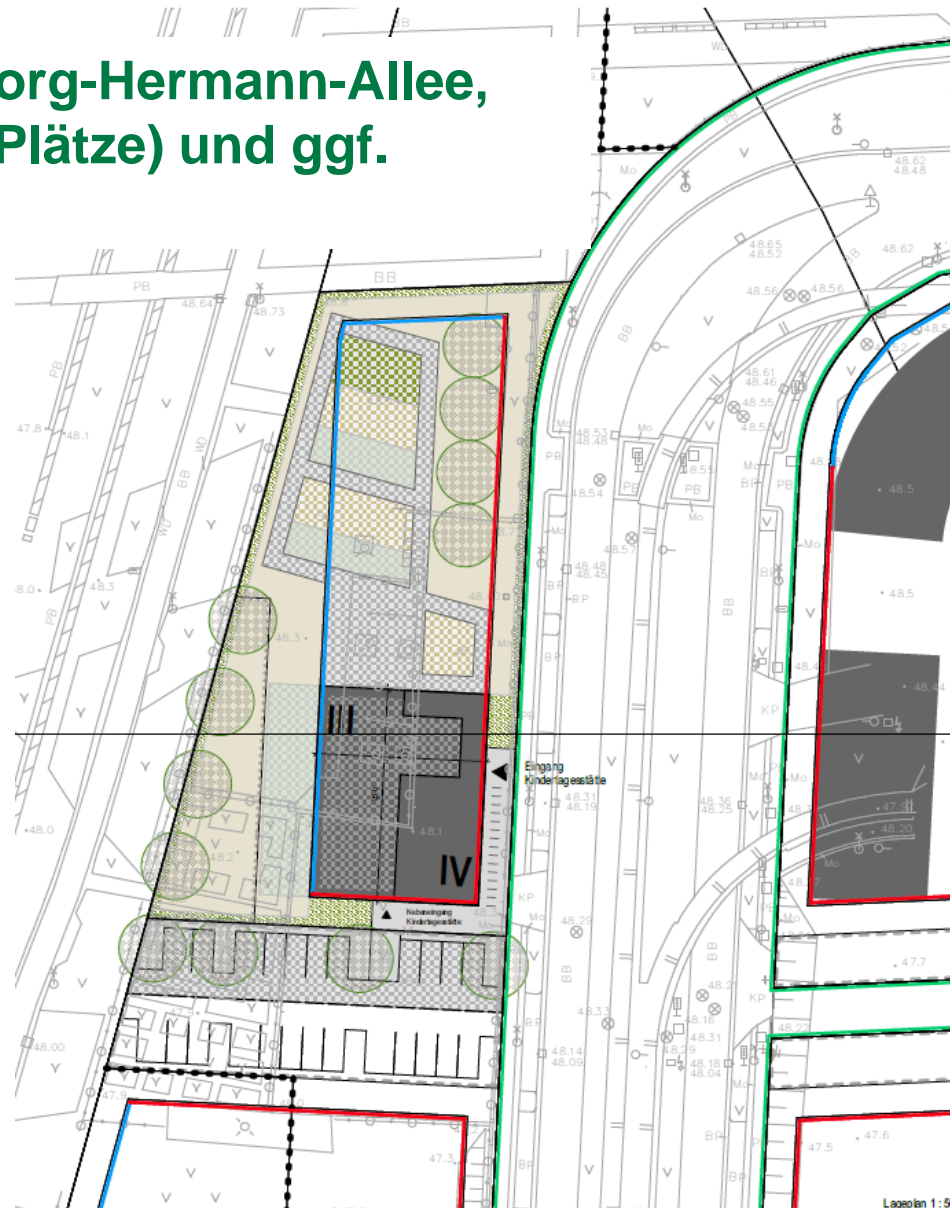


## Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 1.1, Variante B (150 Plätze) und ggf. Bürgertreff

- sofort umsetzbar ✓
- städtebauliche Einbindung ✓
- planungsrechtlich zulässig ✓
- verkehrlich gut angebunden ✓

**Fazit:**  
Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.

Anmerkung:  
Im 4. OG befindet sich die Verwaltung.



Baumassenmodell  
Kindertagesstätte (150 Plätze)

Allgemeines Wohngebiet WA1  
Bebauungsplan Nr. 80.3  
Rote Kaserne West

### Lageplan

Grundstück		3.010 m <sup>2</sup>
Hauptanlage	Gebäude	500 m <sup>2</sup>
	Stellplätze, Zufahrten	280 m <sup>2</sup>
Summe		780 m <sup>2</sup>
GRZ		0,26
zulässige GRZ		0,30

Freiflächen		1.780 m <sup>2</sup>
Kindertagesstätte		

Kfz-Stellplätze		5 St (1 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		

Fahrradstellplätze		15 St (3 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		

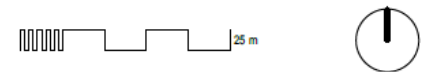
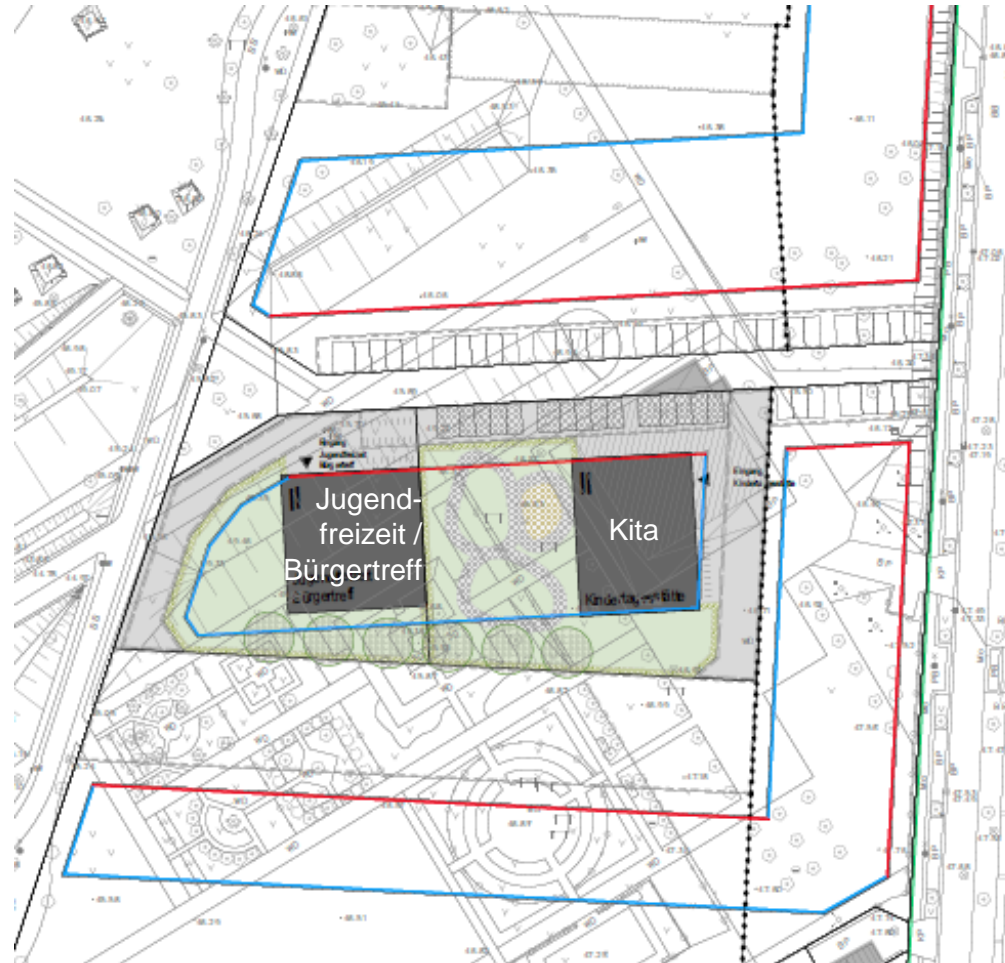




**Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, z. B. Baufeld WA 8, Kita (90 Plätze), Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und ggf. Bürgertreff**

- Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit unzulässig, da nach B-Plan 4 Vollgeschosse zwingend -
- Lärmimmissionen durch Jugendfreizeitstätte -
- geringe Freiflächenpotentiale (schließt auch ergänzendes 3. und 4. Vollgeschoss aus) -
- verkehrlich gut angebunden ✓

**Fazit:**  
**Umsetzung der Standortvariante wird nicht empfohlen.**



Baumassenmodell  
Kindertagesstätte (90 Plätze)  
Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und  
Bürgertreff

Allgemeines Wohngebiet WA8  
Bebauungsplan Nr. 80.3  
Rote Kaserne West

Lageplan

Grundstück		3.950 m <sup>2</sup>
Hauptanlage	Gebäude	959 m <sup>2</sup>
	Stellplätze, Zufahrten	203 m <sup>2</sup>
Summe		1.162 m <sup>2</sup>
GRZ		0,29
zulässige GRZ		0,30

Freiflächen		973 m <sup>2</sup>
Kindertagesstätte		
Jugendfreizeiteinrichtung		533 m <sup>2</sup>

Kfz-Stellplätze (ohne Bürgertreff)		
Kindertagesstätte		3 St (1 je 30 Plätze)
Jugendfreizeiteinrichtung		5 St (1 je 20 Plätze)
Summe		8 St (davon 2 barrierefrei)

Fahrradstellplätze (ohne Bürgertreff)		
Kindertagesstätte		9 St (3 je 30 Plätze)
Jugendfreizeit		32 St (6 je 20 Plätze)
		41 St

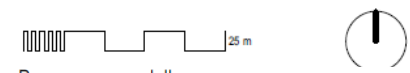
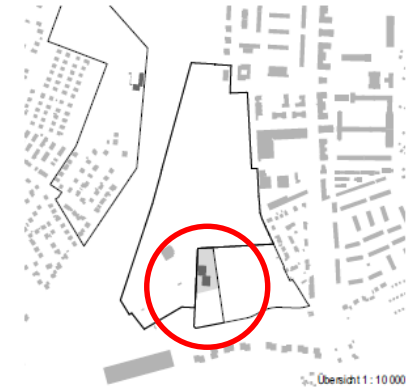
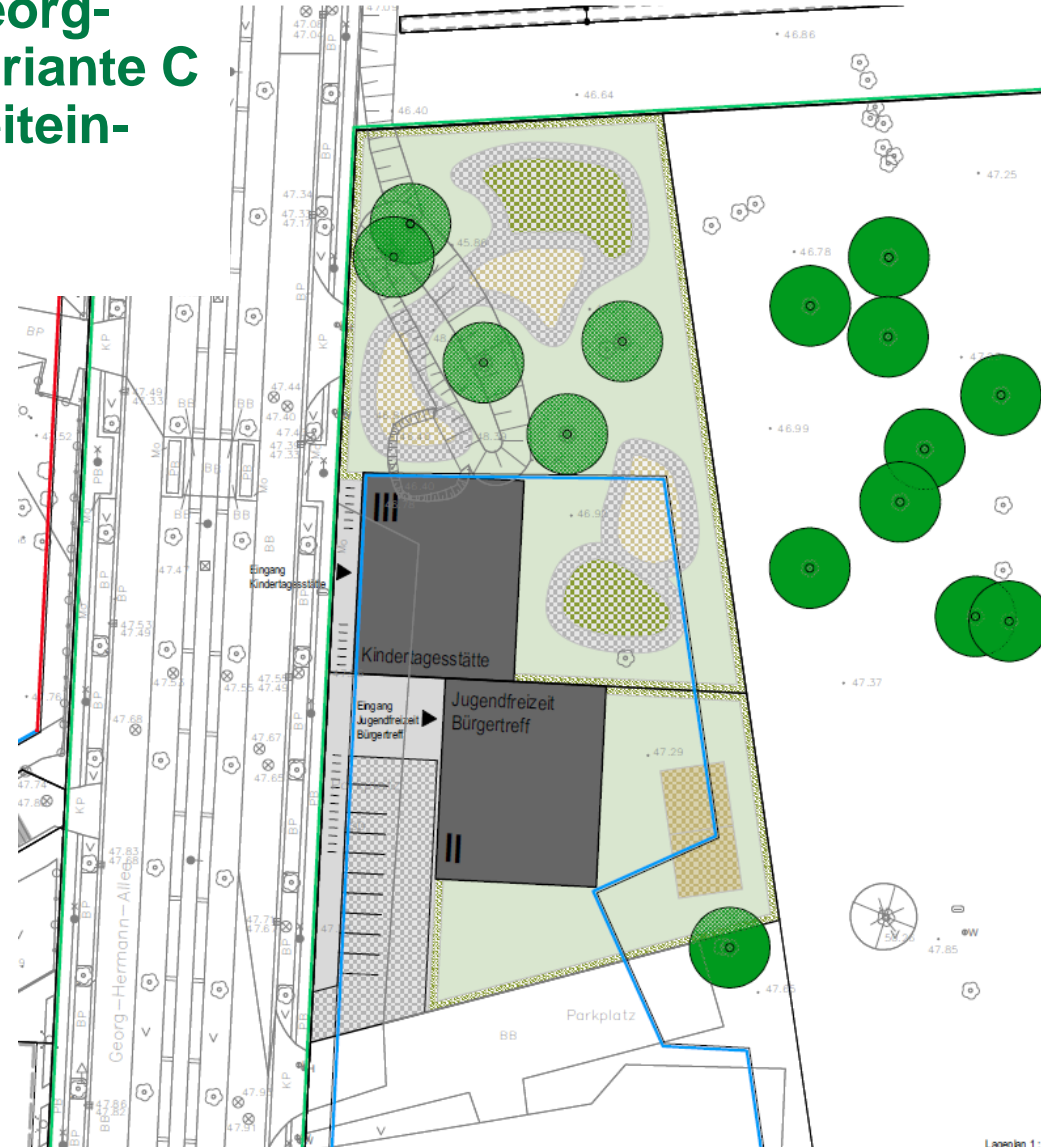


## Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI, Variante C Kita (150 Plätze), Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und ggf. Bürgertreff

- sofort umsetzbar ✓
- planungsrechtlich zulässig ✓
- verkehrlich gut angebunden ✓
- städtebauliche Einbindung ±

**Fazit:**  
Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.

Zur Entwicklung des Baukonzeptes (gestalterische und funktionale Gesamtbetrachtung) wird die Durchführung eines Workshops vorgeschlagen.



Baumassenmodell  
Kindertagesstätte (150 Plätze) mit  
Jugendfreizeiteinrichtung (105 Plätze) und  
Bürgertreff

Mischgebiet Bebauungsplan Nr. 80.2  
Rote Kaserne West / nördlich Esplanade

### Lageplan

<b>Grundstück</b>		5.180 m <sup>2</sup>
Hauptanlage	Gebäude	1.000 m <sup>2</sup>
	Stellplätze, Zufahrten	383 m <sup>2</sup>
Summe		1.383 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>		0,27
zulässige GRZ		0,60

<b>Freiflächen</b>		
Kindertagesstätte		2.370 m <sup>2</sup>
Jugendfreizeiteinrichtung		810 m <sup>2</sup>

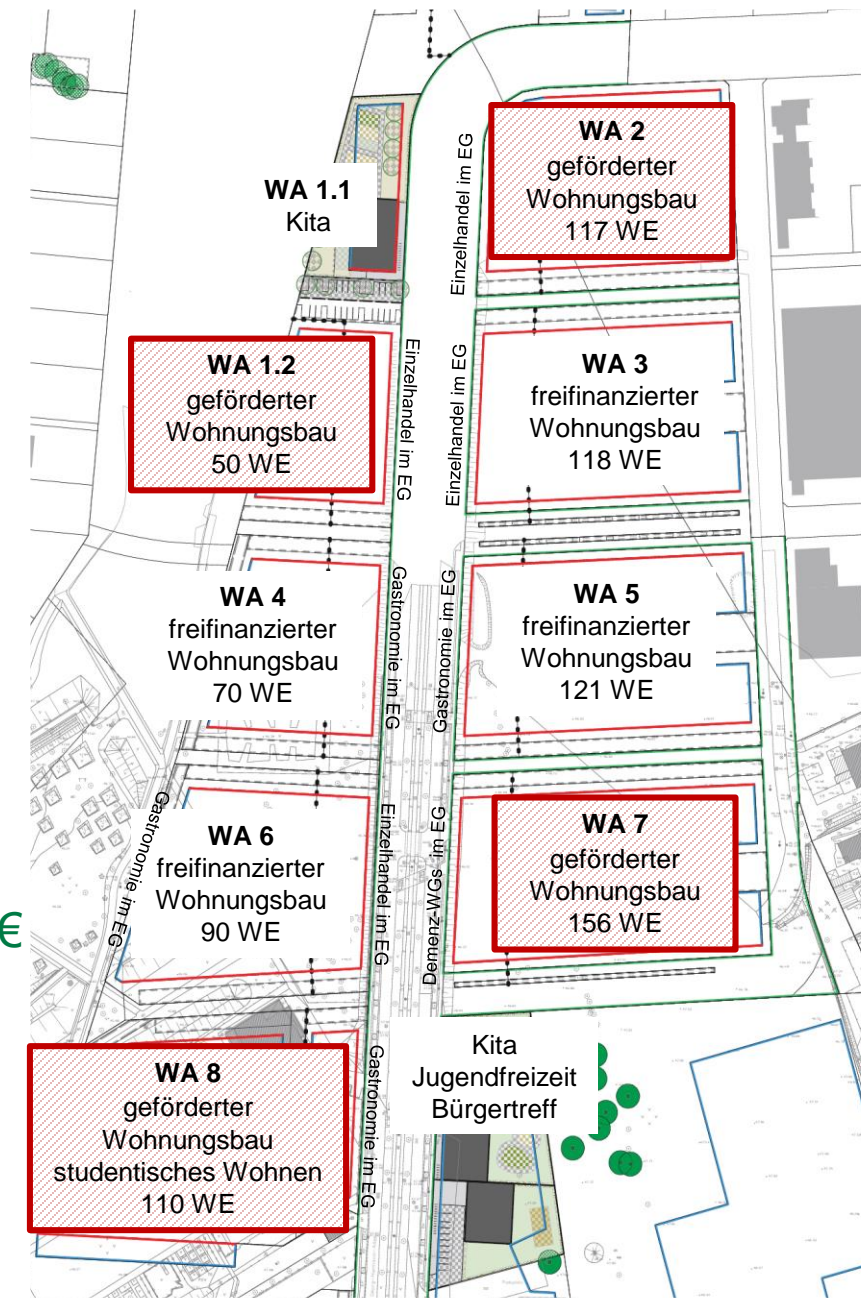
<b>Kfz-Stellplätze (ohne Bürgertreff)</b>		
Kindertagesstätte	5 St (1 je 30 Plätze)	
Jugendfreizeiteinrichtung	5 St (1 je 20 Plätze)	
Summe	10 St (davon 2 barrierefrei)	

<b>Fahrradstellplätze (ohne Bürgertreff)</b>		
Kindertagesstätte	15 St (3 je 30 Plätze)	
Jugendfreizeiteinrichtung	32 St (6 je 20 Plätze)	
Summe	47 St	



## Endergebnis Entwicklungsmaßnahmen Bornstedter Feld Nutzungsszenarien und finanzielle Auswirkungen

1. Verzicht auf Bebauung westlich der Georg-Hermann-Allee → Defizit ca. 24 Mio. €
2. Nutzung gemäß vorgeschlagenem Nutzungsmix\* → Defizit ca. 4 Mio. €
3. Nutzung für freifinanzierten Wohnungsbau aller Baufelder (ohne WA 1.1) → Überschuss ca. 1 Mio. €



\*vorgeschlagener Nutzungsmix



**ENTWICKLUNGSTRÄGER**  
ProPotsdam

## Blick von der Georg-Hermann-Allee





**ENTWICKLUNGSTRÄGER**  
ProPotsdam

## Blick vom Volkspark





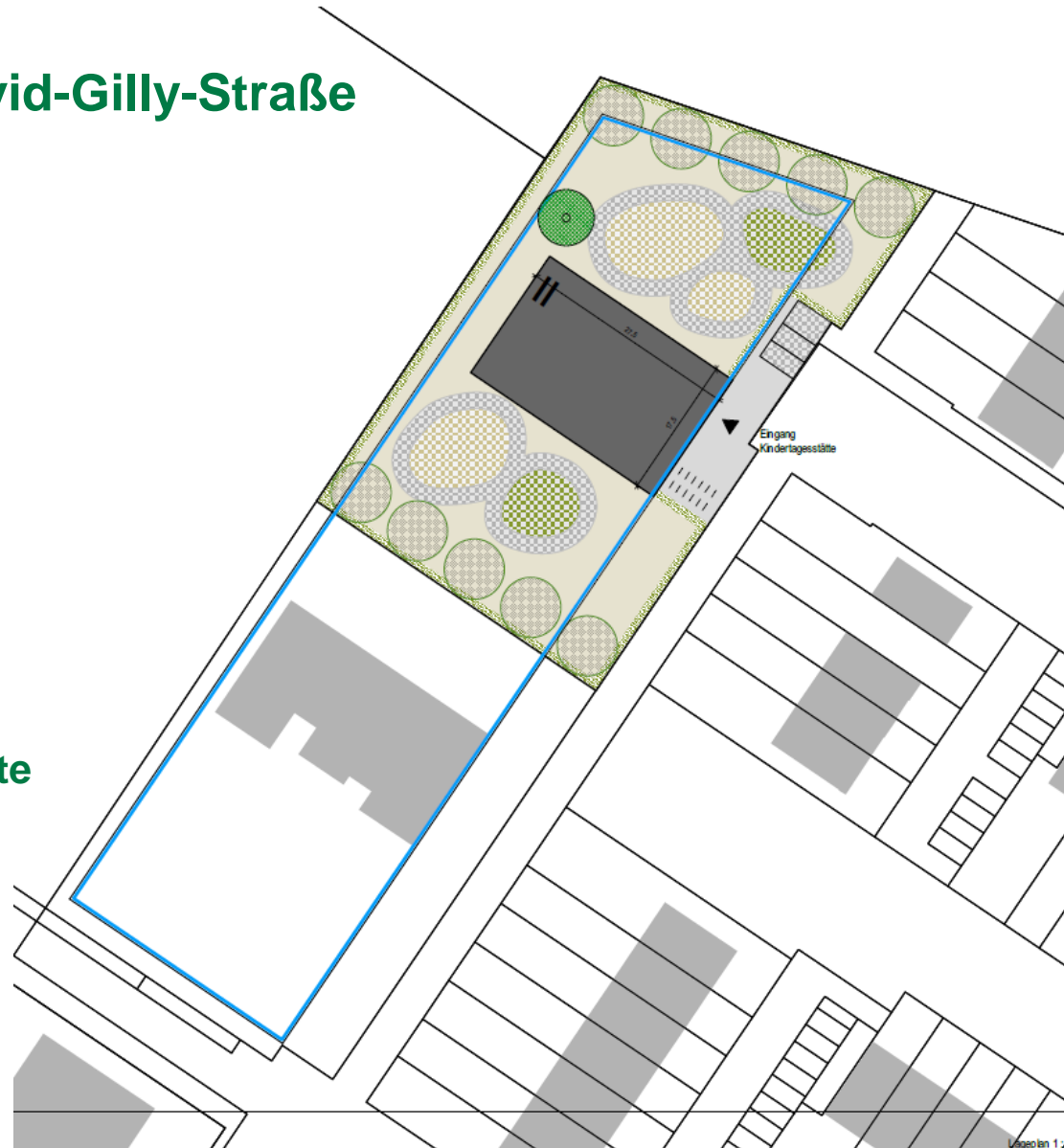
## Quartier Kirschallee, David-Gilly-Straße (90 Plätze)

Realisierungsfähigkeit steht unter dem Vorbehalt der Nutzungsfreigabe für Gemeinschaftseinrichtung

- städtebauliche Einbindung ✓
- planungsrechtlich zulässig ✓
- verkehrlich gut angebunden ✓

**Fazit:**  
Umsetzung der Standortvariante wird empfohlen.

Genehmigung für die Gemeinschaftsunterkunft ist bis zum 30.03.2020 befristet, d.h. bis Ende 2018 ist eine Festlegung erforderlich, dass **keine** Verlängerung des Mietvertrages erfolgt.



Baumassenmodell  
Kindertagesstätte (90 Plätze)

Gemeinbedarfsfläche C  
Bebauungsplan Nr. 40  
Kaserne Kirschallee

### Lageplan

Grundstück		2.890 m <sup>2</sup>
Hauptanlage	Gebäude	481 m <sup>2</sup>
	Stellplätze, Zufahrten	43 m <sup>2</sup>
Summe		524 m <sup>2</sup>
GRZ		0,18
zulässige GRZ		—

Freiflächen		2.000 m <sup>2</sup>
Kindertagesstätte		

Kfz-Stellplätze		3 St (1 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		

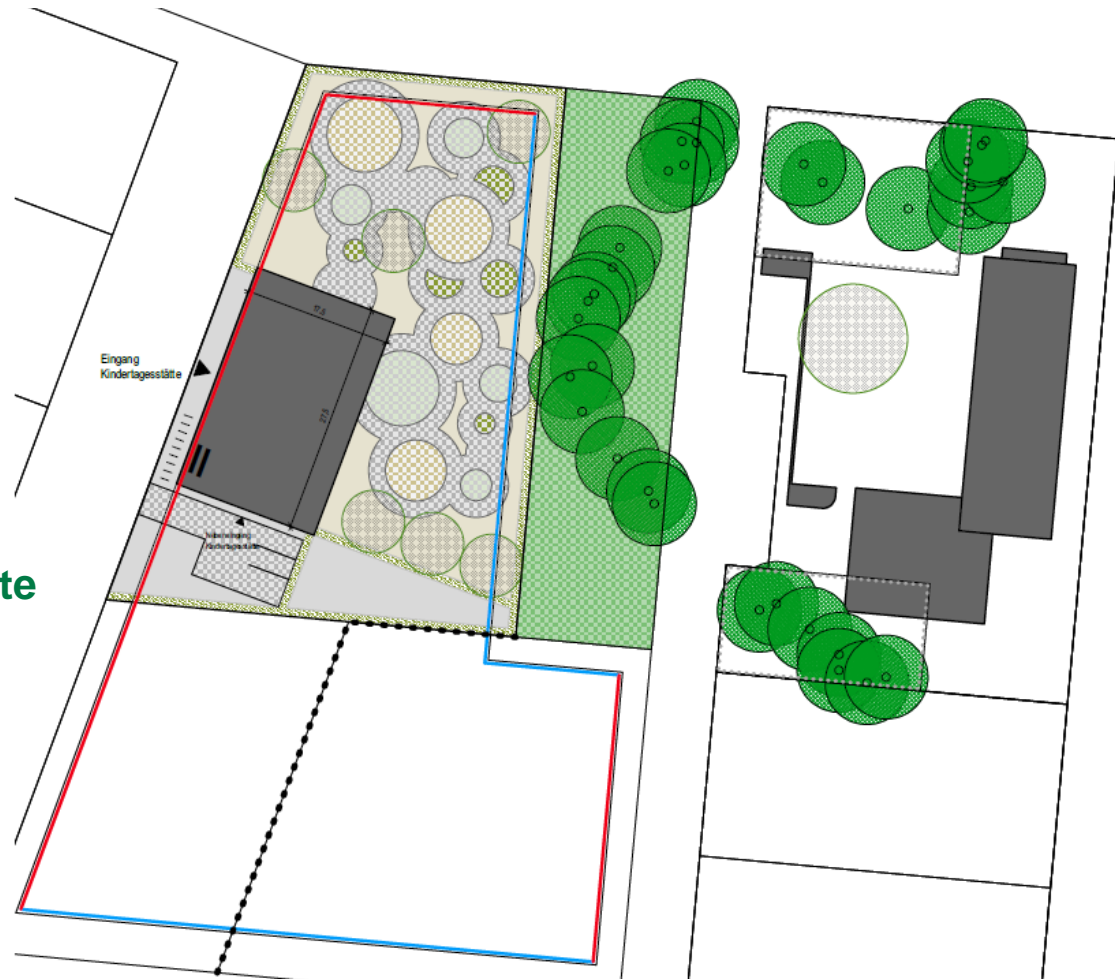
Fahrradstellplätze		9 St (3 je 30 Plätze)
Kindertagesstätte		



## Nördliche Gartenstadt, Hermann-Mattern-Promenade, Baufeld WA 24, (90 Plätze)

- ✓ sofort umsetzbar
- ✓ städtebauliche Einbindung
- ✓ planungsrechtlich zulässig
- ✓ verkehrlich gut angebunden

**Fazit:**  
Umsetzung der Standortvariante  
wird empfohlen.



Übersicht 1:10 000



Baumassenmodell  
Kindertagesstätte (90 Plätze)

Allgemeines Wohngebiet WA24  
Bebauungsplan Nr. 66 B - 1. Änderung  
Nördliche Gartenstadt

Lageplan

<b>Grundstück</b>		2.620 m <sup>2</sup>
Hauptanlage	Gebäude	481 m <sup>2</sup>
	Stellplätze, Zufahrten	128 m <sup>2</sup>
Summe		609 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>		0,23
zulässige GRZ		0,35
<b>Freiflächen</b>		
Kindertagesstätte		1.480 m <sup>2</sup>
<b>Kfz-Stellplätze</b>		
Kindertagesstätte		3 St (1 je 30 Plätze)
<b>Fahrradstellplätze</b>		
Kindertagesstätte		9 St (3 je 30 Plätze)



## Zusammenfassung und Priorisierung

Priorität	Standort	Plätze für Kita	Plätze Jugendfreizeiteinrichtungen	Bürger-treff * <sub>1</sub>	Fertigstellung
1	Zelpunkt Montelino		40		2019/2020
1	Rote Kaserne West, östlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI, Variante C	150	105	x	2021
2	Nördliche Gartenstadt, Hermann-Mattern-Promenade, Baufeld WA 24	90			2021
2	Rote Kaserne West, westlich Georg-Hermann-Allee, Baufeld WA 1.1, Variante B	150		x	2022
3	Quartier Kirschallee, David-Gilly-Straße	90			2022* <sub>2</sub>
	<b>Bedarfsprognose 06/2021 gem. Infrastrukturstudie 468: nachgewiesen</b>	<b>480</b>	<b>145</b>		

1	Kleinspielfeld Kleiner Wiesenpark	968 m <sup>2</sup>			2019
1	geförderter Wohnungsbau/studentisches Wohnen 50 %-Anteil Rote Kaserne West auf den Baufeldern WA 1.2, WA 2, WA 7, WA 8	ca. 433 von 832 WE			2020-2023

\*<sub>1</sub> Umsetzung in 1. oder 2. Priorität in Abhängigkeit von Standortentscheidung

\*<sub>2</sub> bei Nutzungsfreigabe Gemeinschaftsunterkunft Ende 03/2020





**ENTWICKLUNGSTRÄGER**  
ProPotsdam




## Anlage




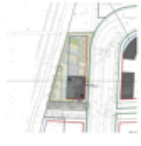
# Matrix zur Bewertung von 4 Standorten für Kindertagesstätten

(die Standorte Rote Kaserne West Baufeld MI und Baufeld WA 8 sind alternativ)

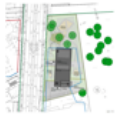
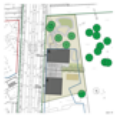
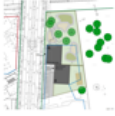
Die dargestellten Schriftfarben entsprechen einem Ampelsystem.

Standort	Flächen- größe	Plätze	städtbauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe-Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
<b>Hermann-Mat- tern-Promenade, Baufeld WA 24</b> Nr. 66B „Nördliche Gartenstadt“, 1. Änderung  	ca. 2.630 m <sup>2</sup>	90	Kita-Gebäude würde sich funktio- nal und städte- baulich in Kombi- nation mit vorhan- dener Kita in die Struktur einfügen	Tram-Haltestelle Viereckremise im 500 m-Radius	Elternvorfahrt möglich bei Inan- spruchnahme öf- fentlicher Besu- cherstellplätze	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark über Fußweg in 80 m Entfernung. Die Freiflächen grenzen an die öf- fentliche Grünflä- che des Eichenhais an – gute Einbindung in das öffentliche Frei- raumkonzept	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rücksichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	WA GRZ 0,35 3 Vollgeschosse, das Oberste als Staffelgeschoss, offene Bauweise, Gestaltfestsetzun- gen	1. Priorität in der Umsetzung nach der Entscheidung SVV im November 2018	Mindereinnahme von 1,052 Mio. € (400 €/m <sup>2</sup> ) gem. KoFi BF	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Vorzugsvariante, insbesondere auf- grund der stadt- räumlichen Lage (Nähe zu den Be- darfen) und auf- grund der sofortigen Umsetzbarkeit innerhalb der avisierten Laufzeit der Entwicklungs- maßnahme. Die Mindereinnahme ist in der KoFi dar- stellbar (erhöhte Grundstücksein- nahmen: keine Überschreitung des genehmigten Defizits).
<b>David-Gilly- Straße, Baufeld C</b> Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“  <b>Variante A</b>    <b>Variante B</b>  	ca. 2.940 m <sup>2</sup>	90  120	Kita-Gebäude würde sich funktio- nal und städte- baulich in Kombi- nation mit vorhan- dener Kita in die Struktur einfügen	Tram-Haltestelle Hannes-Meyer- Straße im 250 m- Radius	Erschließung über die Konrad- Wachsmann oder David-Gilly-Straße mit Haltemöglich- keiten/Elternvor- fahrt auf dem Ab- schnitt des ver- kehrsberuhigten Bereichs	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark über „Parkfinger“ in 300 m Entfernung, Sportplatz grenzt unmittelbar an das Grundstück an	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rücksichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	Fläche für Ge- meinbedarf		Keine Minderein- nahmen, da als Infrastrukturstand- ort festgesetzt, Finanzierung vor- behaltlich der Laufzeit der Ent- wicklungsmaß- nahme	Verfügbarkeit auf- grund der derzeiti- gen Nutzung durch eine Ge- meinschaftsunter- kunft nicht vor 2020 möglich (Ge- nehmigung für die Flüchtlingsunter- kunft ist befristet bis 30.03.2020). Bei Realisierung ab 2020 wäre bis Ende 2018 eine verbindliche Fest- legung seitens der LHP erforderlich, dass KEINE Ver- längerung des Mietvertrages für die Gemein- schaftsunterkunft erfolgt. Option: Bei Ab- schluss der Ent- wicklungsmaß- nahme in 2020 ist die Möglichkeit auf Verlängerung der Satzung für diesen Teilbereich zu prüfen	Der Standort ist in Bezug auf alle Be- wertungskriterien für die Umsetzung einer 90er- oder 120er-Kita gut ge- eignet, steht je- doch zeitlich unter dem Vorbehalt der weiteren Nutzung durch die Gemein- schaftsunterkunft des Grundstücks. Für die Umset- zung innerhalb des Zeitraums der Entwicklungsmaß- nahme wäre eine abschließend/ver- bindliche Ent- scheidung bis Ende 2018 erfor- derlich: keine Ver- längerung des Mietvertrags über 2019 hinaus: Pla- nung in 2019 und Bauen ab 2020 (vertragliche Bin- dungen der Bau- leistungen) Die Variante B ist die Vorzugsvari- ante, da 120 Plätze umsetzbar sind.



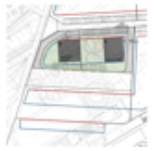
Standort	Flächen- größe	Plätze	städtebauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe-Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
Rote Kaserne West Nord, Bau- feld WA 1.1 Nr. 80.3 „Rote Ka- serne West“	ca. 2.980 m <sup>2</sup>			Tram-Haltestelle Viereckremise im 100 m-Radius	Elternvorfahrt bei Inanspruchnahme öffentlicher Besu- cherstellplätze oder auf der süd- lich angrenzenden Stellplatzanlage möglich	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark direkt an Grundstück an- grenzend	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan be- rücksichtigt, es er- geben sich keine zusätzlichen An- forderungen	WA GRZ 0,3 GFZ 1,2 4 Vollgeschosse zwingend OK 15 m abweichende Bauweise (15 – 30 m Gebäude- länge zur Straße) TF zur Fassaden- gliederung Gestaltfestsetzun- gen		Mindereinnahme von 1,341 Mio. € (450 €/m <sup>2</sup> ) gem. KoFi BF		Die finanziellen Auswirkungen sind aufgrund der erhöhten Grund- stückseinnahmen in der KoFi dar- stellbar – ohne Er- höhung des ge- nehmigten Defizits
Variante A 		120	Widerspruch zu den Festsetzun- gen des B-Plans und dem bisheri- gen städtebaulichen Konzept auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs						Planungsrechtlich nicht zulässig, da nur 2 Vollge- schosse			Umsetzungsfähig- keit zurzeit auf der Grundlage des B- Plans nicht gegeben. Planung und Um- setzung steht in Abhängigkeit von der Schaffung der planungsrechtli- chen Vorausset- zungen	Kita im WA zuläs- sig. Geschossigkeit muss die Festset- zungen des B- Plans einhalten; Voraussetzung für die sofortige Um- setzungsfähigkeit im Rahmen der Laufzeit der Ent- wicklungsmaß- nahme ist die Ein- haltung der Fest- setzungen des Bebauungsplans. Bei einer Abwei- chung ist ein Än- derungsverfahren des B-Plans erfor- derlich – Dauer mind. 1 Jahr, Pla- nungsrecht nicht vor 1. Quartal 2020
Variante B 		150	Das 3-geschos- sige Kita-Ge- bäude mit Aus- trittsbauwerk würde sich funk- tional und räumlich vertretbar auf- grund der Rand- lage im Über- gangsbereich zum Park einfügen.						4-geschossig; Das 4. Geschoss ist als Austrittsbau- werk >12 m <sup>2</sup> (Voll- geschoss) auszu- bilden, entspricht dann der Mindest- geschossigkeit gem. B-Plan	3-geschossige Kita wird als Ge- nehmigungsfähig bestätigt, soweit im 3. OG aus- schließlich Funkti- onräume, wie Verwaltungs- räume, Küche, Büros, Erzieh- zimmer etc. und die Gruppen- räume im EG so- wie 1. und 2. OG sind		Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Sofortige Umsetz- barkeit im Rah- men der Laufzeit der Entwicklungs- maßnahme



Standort	Flächen- größe	Plätze	städtebauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe/Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
<b>Georg-Hermann-Allee, Baufeld MI</b> Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / Nördlich Espenade“ Der Bürgertreff wird ausschließlich in Kombination mit Jugendclub nachgewiesen	insgesamt ca. 5.180 m²		Standort eignet sich gut für die Kombination von Kita, Jugendclub und Bürgertreff in Verbindung auch mit der Da Vinci-Schule (nachbarschaftliche Synergieeffekte)	Tram-Haltestelle Biosphäre im 100 m-Radius	Elternvorfahrt möglich bei Inanspruchnahme öffentlicher Besucherstellplätze	Freiflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, zum Erreichen des Volksparks ist die Georg-Hermann-Allee zu überqueren	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt. Berücksichtigung von Alt- und Freiraumkonzept erforderlich	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Grundstück sind im B-Plan berücksichtigt, es ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen	MI GRZ 0,6 OK 15 m		Keine Minderein-nahmen, da keine Position für Ein-nahmen aus Grundstücks-veräußerung ein-gestellt	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Grundsätzlich ist der Standort des MI sehr gut als kompakter Infra-strukturstandort geeignet, wobei in Abwägung der städtebaulichen und pädagogi-schen Aspekte die Variante C als konsensfähig be-wertet wird
<b>Variante A – Kompakt</b> 		180	Das stadträumlich prägnante Bauwerk im Gegenüber zur Biosphäre und als bauliche Fassung entlang der Georg-Hermann-Allee fügt sich als südlicher Auftakt zum Quartier Rote Kaserne West städtebaulich gut ein.							Die kompakte Variante wird seitens des GB 3 und des Jugendhilfeaus-schusses aus pädagogischen Gründen abge-lehnt. Des Weiteren sollen ent-sprechend der Festlegung zum Entwicklungsbe-reich Kramnitz keine Kitas mit mehr als 150 Plätzen neu ent-stehen. Gefordert wird eine eindeu-tige Abgrenzung der beiden Ein-richtungen in Bezug auf Nutzung und Betreibung			Variante ist im Sinne einer nach-haltigen Standort-entwicklung bau-lich und räumlich ressourcenscho-nend umzusetzen (geringe Flächen-versiegelung, kompakte Bau-weise, hoher An-teil von nutzbaren Freiflächen, hohe energetische Effi-zienz) flexible Gebäu-destruktur in Bezug auf künftige und sich wan-delnde Nutzungs-anforderungen
<b>Variante B – 2 Gebäude</b> 		150	Aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten bietet diese Variante die ungünstigsten Rahmenbedingungen.										Die Schaffung von gänzlich entkop-pelten Einrichtungen schafft keinerlei Synergieeffekte in Nutzung, Flexi-bilität und bauli-cher Umsetzung
<b>Variante C – Rücken an Rücken</b> 		150	Aus städtebaulichen Gründen fügt sich die kompaktere Bauform mit bis zu III Geschossen im Gegenüber der Biosphäre und an der Georg-Hermann-Allee bedingt ein.							Variante wird von GB 3 aufgrund der guten Freiflächen-versorgung für Ju-gendclub und Kita sowie die mög-liche Abgrenzung der Freiflächen zwischen Kita und Jugendclub präfe-riert. Zugang je-weils von Georg-Hermann-Allee anzuordnen			Die kompaktere Form fügt sich im stadträumlich be-dingt ein, eröffnet auch für einen späteren Zeit-punkt Verbindungs-möglichkeiten der Gebäude und Freiflächen und schafft damit potenzielle Syner-gieeffekte

**ODER**



Standort	Flächen- größe	Plätze	städtebauliche Einordnung	verkehrliche Erschließung	Verkehrs- organisation	Freiflächen- versorgung	Umweltaus- wirkungen	Lärmschutz	Planungsrecht	Öffentliche Ju- gendhilfe/Anfor- derungen	finanzielle Aus- wirkungen	zeitliche Auswirkungen	Fazit
<p><b>Rote Kaserne West Süd, Bau- feld WA 8</b> Nr. 80.3 „Rote Ka- serne West“</p> <p>Der Bürgertreff wird ausschließ- lich in Kombina- tion mit Jugend- club nachgewie- sen</p> 	ca. 2.980 m <sup>2</sup>	max.90 Plätze für Kita umsetz- bar	Standort für Kita, JFZ und Bürger- treff würde sich funktional und städtebaulich auf- grund der unmittelbaren Nachbar- schaft der zwin- gend viergeschossigen Bebauung nicht einfügen.	Tram-Haltestelle Biosphäre im 200- m Radius	Je nach Lage im Baufeld, Eltern- vorfahrt möglich, bei Inanspruch- nahme öffentlicher Besucherstell- plätze bzw. in Ver- bindung mit Fuß- weg	Freiflächen kön- nen auf dem Grundstück nach- gewiesen werden, Volkspark direkt an Baufeld WA 8 angrenzend  Aufgrund der Frei- flächenanteile kann jedoch nur eine Kita mit 90 Plätzen nachge- wiesen werden.	Eingriffe in Natur- und Artenschutz im B-Plan bereits bewältigt	„Kinderlärm ist Soziallärm“ Auswirkungen von Verkehrslärm und vom Betriebshof auf das Grund- stück sind im B- Plan berücksich- tigt, es ergeben sich keine zusätz- lichen Anforderun- gen	WA GRZ 0,3 GFZ 1,2 4 Vollgeschosse zwingend OK 15 m abweichende Bauweise (15 – 30 m Gebäude- länge zur Straße) TF zur Fassaden- gliederung Gestaltfestsetzun- gen  Eine Ausbildung der beiden Ge- bäude mit 4 Ge- schossen (analog zu WA 1.1) nicht umsetzbar, da eine 90er-Kita funktional nicht sinnvoll auf 3 nutzbare Vollge- schosse aufgeteilt werden kann. Dies gilt für einen Jugendclub gleichermaßen.		Mindereinnahme von 1,341 Mio. € (450 €/m <sup>2</sup> ) gem. KoFi BF	Inanspruchnahme kurzfristig möglich	Kita im WA zuläs- sig  Geschossigkeit muss die Festset- zungen des B- Plans einhalten;  Voraussetzung für die sofortige Um- setzungsfähigkeit im Rahmen der Laufzeit der Ent- wicklungsmaß- nahme ist die Ein- haltung der Fest- setzungen des B- Plans.  Bei einer Abwei- chung ist ein Än- derungsverfahren des B-Plans erfor- derlich – Dauer mindestens 1,5 Jahre, Planungs- recht nicht vor II. Quartal 2020  Fertigstellung nicht vor 2023/2024  Der Bürgertreff wird ausschließ- lich in Kombina- tion mit Jugend- club nachgewie- sen.