

# Projekt Bergstrasse

**Neubau für die Feuerwehr zentraler Nutzungen für die  
Gemeinde**

Vorprojekt zur Entwicklung des  
Untersuchungsbereichs

Stand: 10.12.2020

Druck: 12.12.20

---

AG Bergstrasse:

Erhard Bartels

Reno Bastian

Volker Johannsen

## **Anlass und Aufgabenstellung**

### **Aumühle muß ein neues Feuerwehrgerätehaus bauen**

#### **Warum?**

**Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus erfüllt nicht mehr die betrieblichen Anforderungen, die sich aus dem Feuerwehrbedarfsplan für Aumühle ergeben. Hierzu gehören das direkte Gemeindegebiet mit Augustinum und Holzhof sowie umfangreiche Einsatzgebiete wie den Sachsenwald mit den Landesstrassen 208 und 314 und die Bahnstrecke.**

**Die Hanseatische Feuerwehr Unfallkasse Nord mahnt seit Jahren einen Neubau an. Stillhaltung nur wegen Auskunft der Gemeinde, innerhalb von 5 Jahren ein neues Gebäude zu bauen. Diese Frist der läuft in ca. ca. 3 Jahren ab.**

**Weiterhin besteht Bedarf für eine zusätzliche Fahrzeughalle für ein weiteres Feuerwehrfahrzeug. Die heute geltenden Vorschriften und betrieblichen Anforderungen fordern ein erheblich größeres Feuerwehrgebäude. Nach dem Erwerb des Grundstückes Bergstrasse 11 besteht die Chance, die Feuerwehr an zentralem Ort zu bauen und das Plangebiet umfassend für zentrale Dienstleistungen für Aumühle neu zu strukturieren.**

**Der Untersuchungsbereich umfasst die Grundstücke**

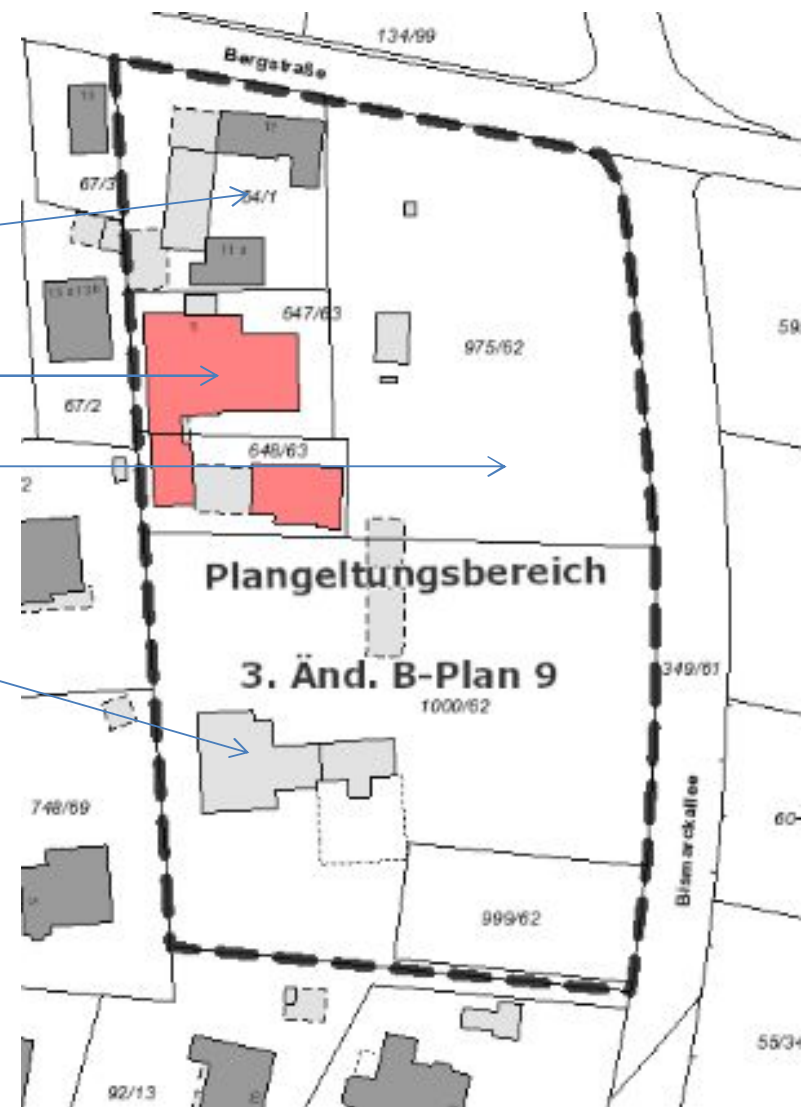
**Bergstrasse 11**

**Bergstrasse 9**

**die Grünfläche**

**und Holsteiner Wasser.**

**Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans 9 am 15.10.2020 beschlossen**



## **Weiteres Vorgehen**

**Der Umweltausschuß hat eine Arbeitsgruppe beauftragt, die vorbereitenden Arbeiten für die Planung des „Projektes Bergstraße“ zu koordinieren.**

**Zu den Aufgaben gehören in der ersten Phase die Zusammenstellung der Nutzungsanforderungen für zentrale Dienstleistungsbereiche für die Gemeinde, wie Holstein Wasser, Feuerwehr, Bauhof, Volkshochschule und Polizei.**

**In einer zweiten Phase soll die Entwicklung weiterer möglicher Nutzungen für Wohnen und Gewerbe geprüft werden.**

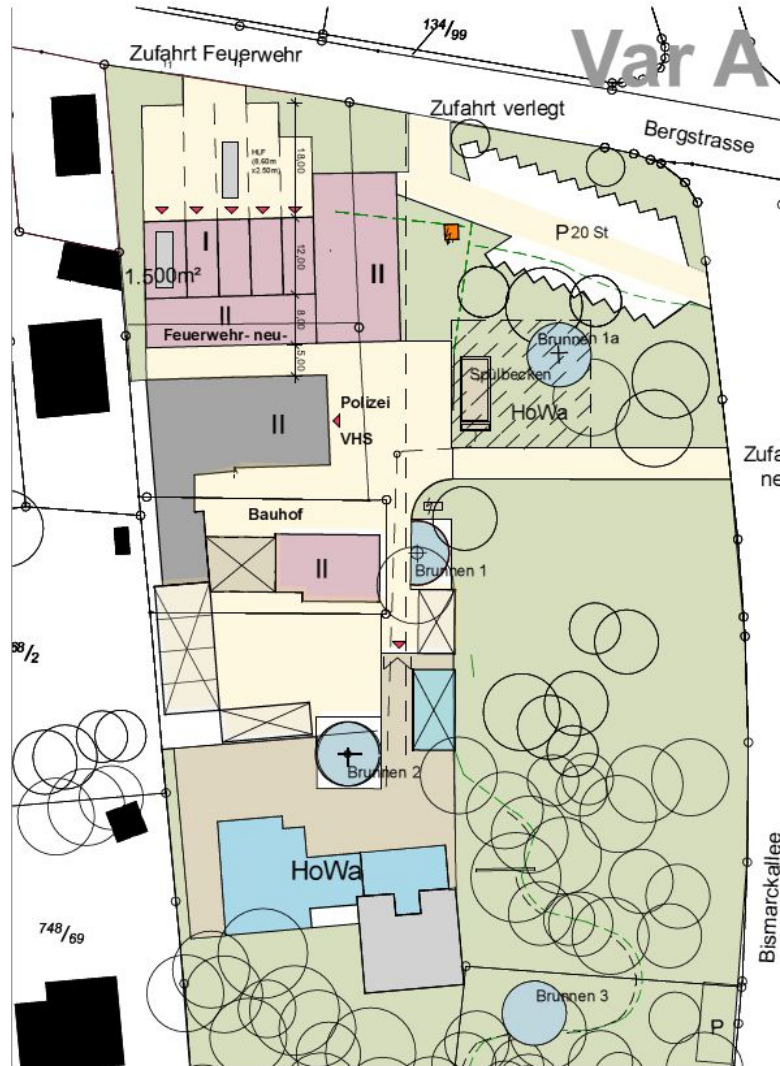
**Hierzu sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten und technischen Anforderungen als Grundlage der weiteren Planung ermittelt und zusammengestellt werden.**

## Derzeitige Nutzung und Flächenbedarf

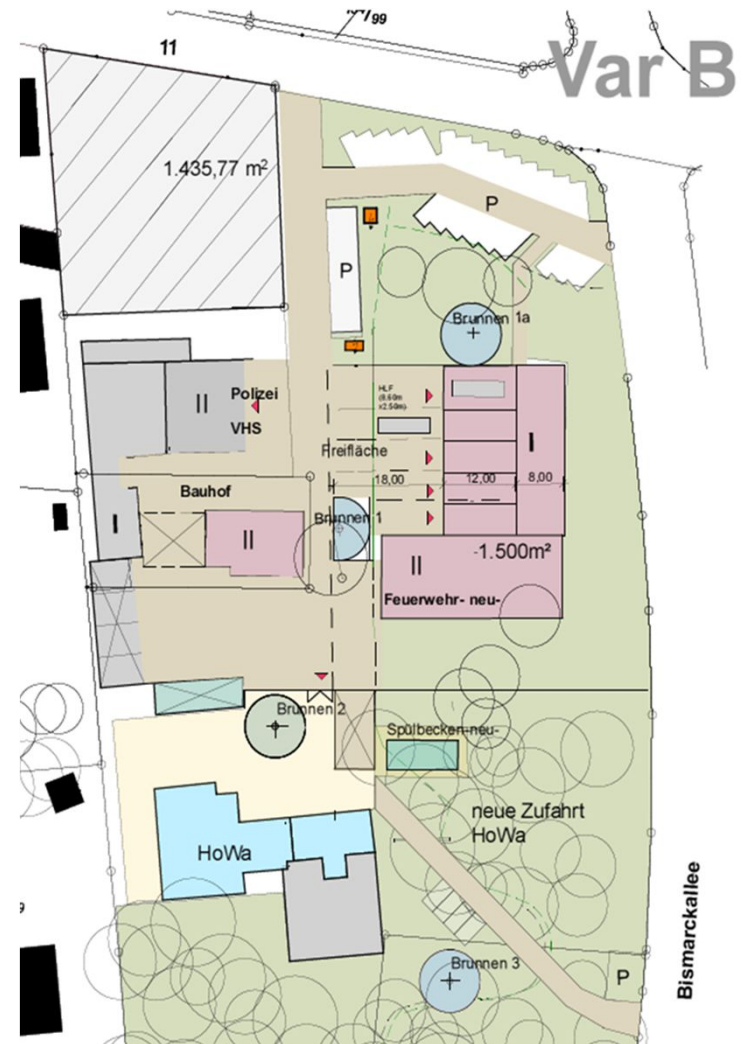
## Phase 1

	Bestand	Zus. Bedarf	Planung		
<b>1</b>	<b>Feuerwehr</b>	<b>220</b>	<b>1.248</b>	<b>1.468</b>	<b>+ Stellfläche vor Hallen 400m<sup>2</sup> Übungsfreifläche 250m<sup>2</sup></b>
<b>2</b>	<b>Bauhof Aumühle</b>	<b>965</b>	<b>190</b>	<b>1.155</b>	<b>+ zusätzliche Boxen</b>
	<b>- Standort Wohltorf</b>	<b>504</b>	<b>96</b>	<b>600</b>	<b>+ Abstellflächen für 2. Container</b>
<b>3</b>	<b>Polizei</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>120</b>	<b>+ Umbau Eingangsbereich</b>
<b>4</b>	<b>Volkshochschule</b>	<b>14</b>	<b>50</b>	<b>64</b>	<b>+ Besprechung, Abstell- Umkleide und Mitnutzung Multifunktionsraum 100m<sup>2</sup></b>
<b>5</b>	<b>Wohnen</b>	<b>110</b>		<b>110</b>	<b>Hausmeister (Bauhof)</b>

# Möglichkeiten der Bebauung Phase 1



# - Neubau Feuerwehr und Erhaltung Bestand



# Neubau Feuerwehr - mit Erhaltung Bauhof und Bestand

## Variante A

### Vorteile

Die Grünfläche bleibt erhalten (Option Reservefläche für Gemeindennutzungen)

Direkte Zufahrt der Feuerwehr zur Bergstrasse

Kein Eingriff in Betriebsanlagen HoWa (z.B. Verlegung Spülbecken, Leitungen)

Geringe Eingriffe in Bestandsnutzungen

Niedrige Projektvorlaufkosten

### Nachteile

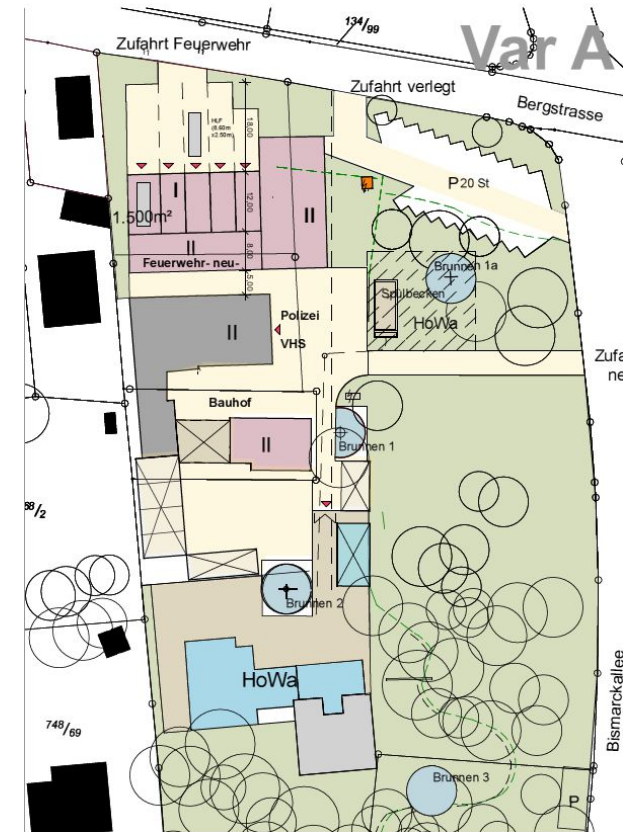
Verlegung und Neubau neue Zufahrt von Bismarckallee

Verlegung der bestehenden Leitungstrasse im Baubereich

Dominante Lage des Feuerwehrgebäudes an der Bergstrasse, Beeinträchtigung des Ortsbildes,

Bedenken Denkmalschutz wg. Umgebungsschutzbereich

Kulturdenkmäler (Berstr.14, Bismarckallee 12 und 21)



# Neubau Feuerwehr - mit Erhaltung Bauhof und Bestand

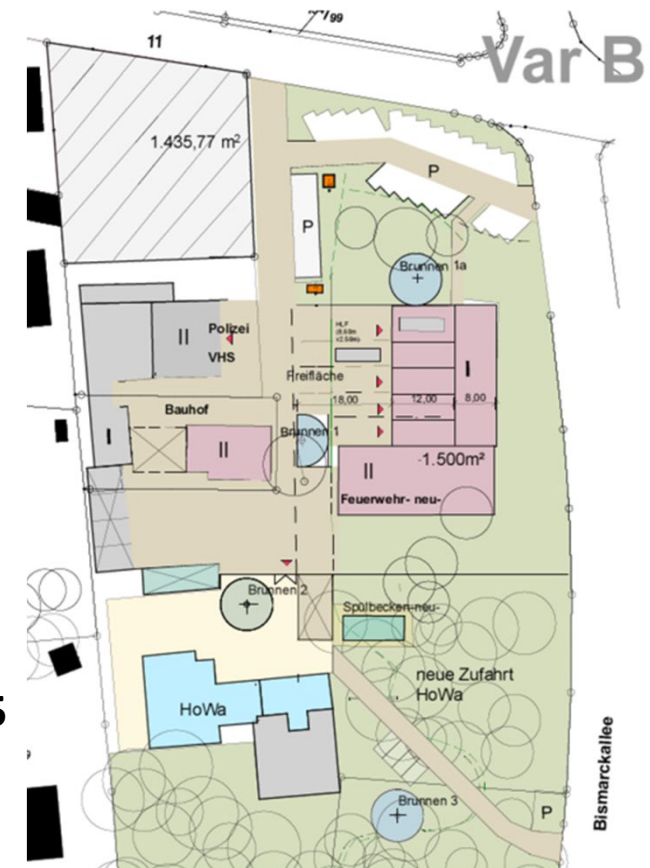
## Variante B

### Vorteile

- Grundstück Bergstrasse 11 wirtschaftlich verwertbar
- Baumasse des Feuerwehrgebäudes in Grünfläche weniger dominant
- Geringe Eingriffe in Bestandsnutzungen
- Geringere Störungen der Nachbarn bei Einsätzen und Übungen im Aussenbereich
- Erhaltung der Zufahrt zur Bergstrasse

### Nachteile

- Bebauung der Grünfläche
- Verlegung von Betriebsanlagen der Howa (Verlegung Spülbecken und Leitungen, neue Zufahrt zur HoWa)
- Verlegung Brunnen 1 bei optionaler Zufahrt zur Halle 5 für Einsatzfahrzeuge (Risiko Ersatzbrunnen durch Einschränkung für neue Brunnenstandorte)
- Naturschutz Ausgleichmaßnahmen erforderlich (Flora/Fauna)





# Projektvorlaufkosten

## Phase 1

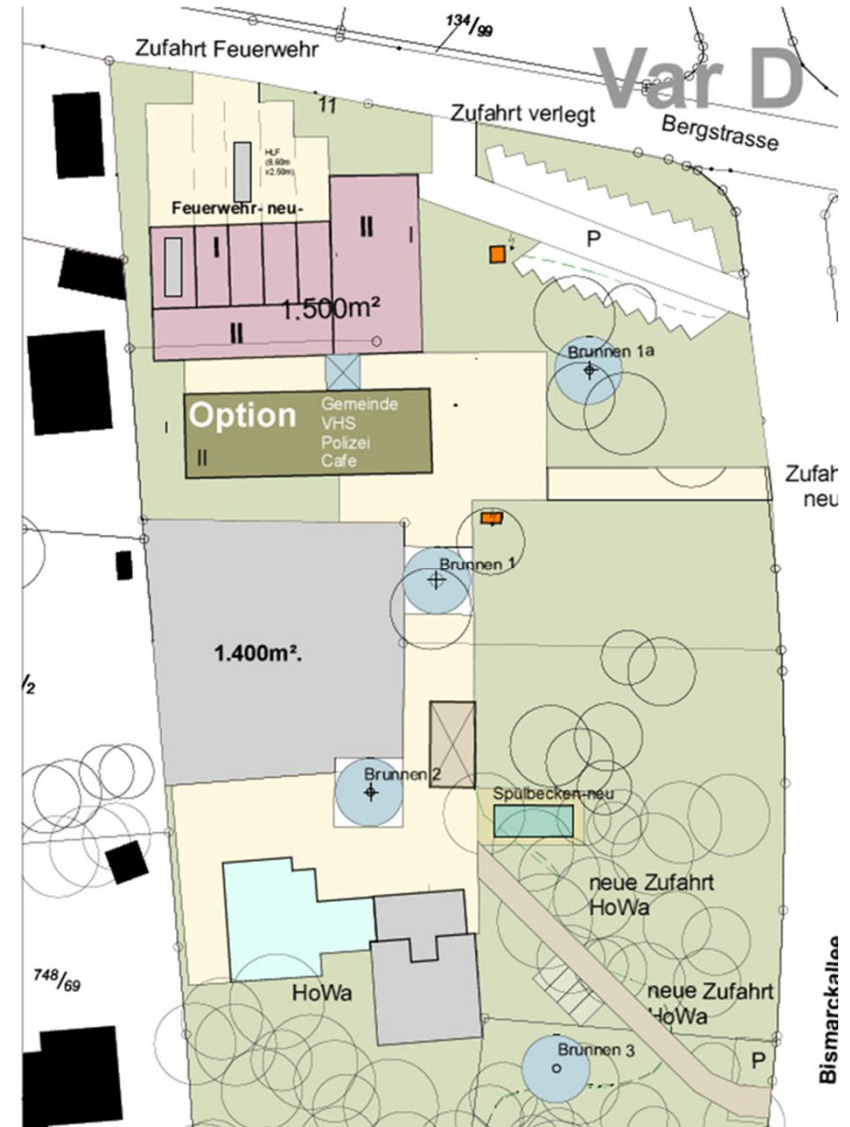
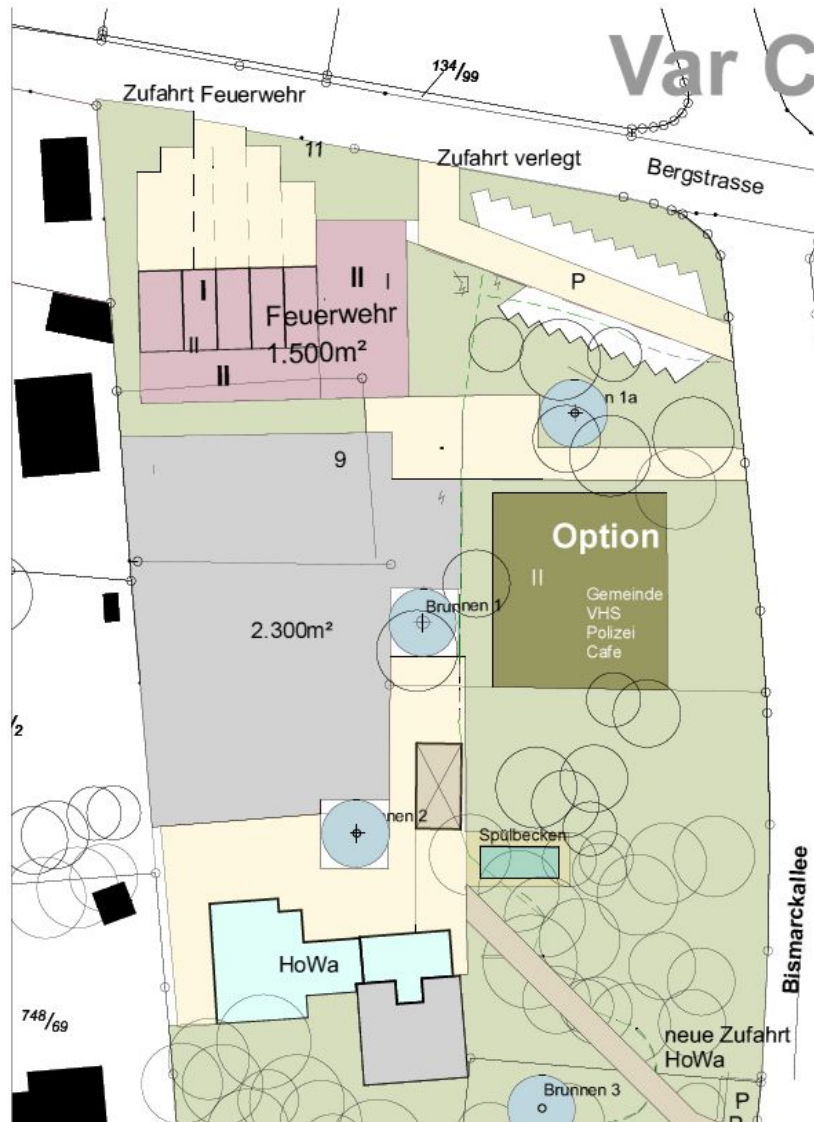
• Variante A		240 T€ *
• Freimachung Grundstück Bergstrasse 11	45 T€	
• Freimachung Zufahrt Bergstrasse	95T€	
• Neue Zufahrt von Bismarckallee	85 T€	
• Bearbeitung B-Plan	15 T€	
• Variante B		405 T€**
• Freimachung Grundstück Bergstrasse 11	5T€	
• Verlegung Spülbecken HoWa	150T€	
• Sonstige Freimachungskosten HoWa	220T€	
• Bearbeitung B-Plan	15 T€	
• Ausgleichmaßnahmen Naturschutz	15T€	

---

\* zzgl Kosten Grunderwerb 450T€ = 691 T€

\*\* abzgl. Differenz Kosten Grunderwerb / Drittnutzung Richtwert 400€/m<sup>2</sup> = 281 T€

# Option Gemeindezentrum - Verlagerung Bauhof - Phase 2



12.12.2020

Neubau Feuerwehr und Entwicklung zentraler Nutzungen für die Gemeinde

10

# Option Gemeindezentrum

Untersuchung von weiteren Nutzungen am Standort

Voraussetzung

Verlagerung Bauhof (Neubau am Standort Wohltorf ?)

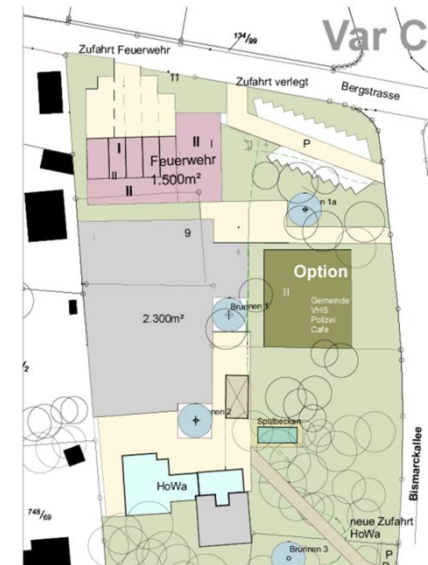
Neubau Gemeindezentrum mit

- Rathausfunktionen (u.a. Multifunktionssaal)
- Volkshochschule
- Gemeindebibliothek (Standort Bismarckturm nicht barrierefrei)
- Gemeindetreffpunkt mit Gemeindecave
- Polizei

Drittnutzungen für

- Schwesternstation
- Wohnungen
- Vermietbare Büroflächen

Option Verkauf von Teilflächen



## **Nächste Schritte**

### **Vorstellung und Diskussion im**

- **UWA** **10.12.2020**
- **BA** **17.12.2020**
- **FA** **Jan. 2021**
- **GV** **2021**

## **Diskussion Varianten in Fraktionen**

**Festlegung Variante für Bebauungsplan bis März 2021**

**anschließend Ideenwettbewerb**

**für Gestaltung Feuerwehr und Gesamtentwicklung des Plangebiets**



# Anlagen separater Ordner

## 1. Feuerwehr

- Feuerwehrbedarfsplan
- Erläuterung Raumplanung Neubau
- Raumprogramm

## 2. Volkshochschule

- Raumplanungskonzept
- Raum/Kursplanungskonzept 1. und 2. Semester 2020

## 3. Bauhof - Flächenbedarf

## 4. Polizei - Flächenbedarf

## 5. Holsteiner Wasser - Freimachung Verlegung von Anlagen

## 6. Kostenaufstellung Vorlaufkosten

# Vorlaufkosten Projekt Bergstrasse

## Vergleich Varianten A, B, C, D

Zeile	Vorgang	Varianten				Kosten	Varianten			
		A	B	C	D		A	B	C	D
<b>A</b>	<b>Projektvorlaufkosten ohne Grundstückswerte</b>									
1	<b>Grundstück Bergstraße 11</b>									
2	Freimachen Grundstück: Entmietung	x	x	x	x		x	x	x	x
3	Freimachen Grundstück: Abbruch	x		x	x	40.000 €	40.000 €		40.000 €	40.000 €
4	Altlasten prüfen	x		x	x	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
5	<b>Grundstück Bergstraße 9</b>									
6	Freimachen Grundstück: Entmietung	2)		x	x				x	x
7	Abbruch Gebäude Bauhof, Feuerwehr			x	x	50.000 €			50.000 €	50.000 €
8	Provisorien während der Bauzeit	x		x	x				x	x
9	Umzug VHS *)			x	x				x	x
10	Umzug Polizei *)			x	x				x	x
11	Umzug Wohnen *)	2)		x	x				x	x
12	Durchführung in getrennten Bauabschn. möglich	x	x	x	x		x	x	x	x
13	<b>Erschließungskosten</b>									
14	Verlegung Zufahrt Bergstrasse	x		x	x	36.000 €	36.000 €		36.000 €	36.000 €
15	Neue Zufahrt von Bismarkallee Mitte	x		x	x	85.000 €	85.000 €		85.000 €	85.000 €
16	Neue Zufahrt von Bismarkallee Süd		x	x	x	50.000 €	50.000 €		50.000 €	50.000 €
17	Verlegung Elektrovereiler Netz (Mittelsp.?)					35.000 €				
18	Verlegung Elektrounterverteilung	x		x	x	10.000 €	10.000 €		10.000 €	10.000 €
19	Verlegung Spülbecken		x	x	x	150.000 €		150.000 €	150.000 €	150.000 €
20	Verlegung Ver- und Entsorgungsleitungen	x		x	x	50.000 €	50.000 €		50.000 €	50.000 €
21	<b>HoWa Grundstücksfreimachungskosten</b>									
22	geologisches Gutachten		x		x	4.500 €		4500		4500
23	Aufschlußbohrung		x		x	35.000 €		35000		35000
24	Ersatz für Brunnen 1 ( nur im Bedarfsfallsfall s.u.)	4)	x	x		175.000 €		(175.000€)	(175.000€)	
25	Umverlegung Ver-Entsorgungsleitungen		x		x	120.000 €		120000	120000	120000
26	Tor- Und Zaunanlagen		x		x	60.000 €		60000	60000	
27	<b>Erstellung B-Plan</b>					10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
28	artenschutzrechtliche/ faunistische Prüfung		x		x	3.000 €		3000	3000	
29	Baumschutzgutachten		x		x	3.000 €		3000	3000	
30	NaturschutzAusgleichs- und Ersatzmaßnahmen		x		x	15.000 €		15.000 €	15.000 €	
31	Schallschutzgutachten	x	x	x	x	5.000 €	5.000 €		5.000 €	5.000 €
32	nachbarrechtliche Belange	x	x	x	x		x	x	x	x
33	Belange des Denkmalamtes	x		x	x		x		x	x
34	Ausweisung "Misch" oder "Gewerbe" nötig			x	x		x	x	x	x
35	<b>Summe Projektvorlaufkosten ohne Grundstückswerte</b>						<b>291.000 €</b>	<b>405.500 €</b>	<b>692.000 €</b>	<b>542.500 €</b>
<b>B</b>	<b>Projektvorlaufkosten mit Grundstückswerten (Kauf Bergstrasse 11)</b>									
1	<b>Vorlaufkosten aus Zeile 38</b>						<b>291.000 €</b>	<b>405.500 €</b>	<b>692.000 €</b>	<b>542.500 €</b>
2	Kauf Bergstrasse 11	x		x	x	450.000 €	450.000 €	450.000 €	450.000 €	450.000 €
3	Verkauf Bergstrasse 11 1.435m <sup>2</sup> x 400€/m <sup>2</sup>	x		x	x	574.000 €		-574.000 €		
4	<b>Summe Projektvorlaufkosten mit Grundstückswerten</b>						<b>741.000 €</b>	<b>281.500 €</b>	<b>1.142.000 €</b>	<b>992.500 €</b>
<b>C</b>	<b>Option Neubau Gemeindezentrum mit Verlegung Bauhof</b>									
	<b>Projektvorlaufkosten mit Grundstückswerten (Verkauf Teilgrundstücke Bergstrasse 9)</b>									
									<b>Var C</b>	<b>Var D</b>
1	<b>Vorlaufkosten aus Zeile 38</b>								<b>1.142.000 €</b>	<b>992.500 €</b>
2	Neubau Bauhof auf neuem Standort	3)		x	x	1.400.000 €			1.400.000 €	1.400.000 €
3	<b>Var C</b> Grundverkauf 2.300m <sup>2</sup> x 400€/m <sup>2</sup>	1)		x		-920.000 €			-920.000 €	
4	<b>Var D</b> Grundverkauf 1.400m <sup>2</sup> x 400€/m <sup>2</sup>	1)			x	-560.000 €				-560.000 €
5	<b>Summe Projektvorlaufkosten mit Grundstückswerten (Kauf Bergstrasse 11 und Verkauf Teilgrundstücke Bergstrasse 9) und Auslagerung Bauhof</b>								<b>1.622.000 €</b>	<b>1.832.500 €</b>
6	<b>Baukosten Neubau (Finanzierung aus Einnahmen Rathausverkauf)</b>								<b>(x)</b>	<b>(x)</b>

1) Grundstückswerte nach Richtwerttabelle

2) Ersatzwohnung über Gemeinde a.a.Ort

3) Neubau Bauhof auf Grundstück der Gemeinde Wohltorf ohne Grundstückskosten

4) Eventualposition/Ersatz Brunnen 1 nur bei erweiterter Ausbauoption Variante B und C

\*) Maßnahme nur nötig bei Grundstücksverkauf oder Neubebauung