

**STANDORTBETRACHTUNG**  
**- Neubau Kindereinrichtung -**  
**Standort Döllnitz /Gewerbegebiet**

(nicht maßstäblich)



**Nutzfläche Kita: ca. 3.100 m<sup>2</sup>**

## Anlage 1

### Baugrund - Standorterkundung

Im Zuge der Untersuchungen vor Ort wurde auftragsgemäß 2 Sondierbohrungen bis maximal 3,70 m unter GOK abgeteuft, lage- und höhenmäßig eingemessen sowie geotechnisch aufgenommen und bewertet. Dabei wurden unter einer Oberflächenbedeckung aus humosem Oberboden (Mutterboden) zunächst Auelehme erkundet, die in beiden Aufschlusspunkten von Auesanden unterlagert werden. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen.

Wird das geplante Bauwerk nicht unterkellert, sollte aus geotechnischer Sicht unter Einbeziehung der erkundeten Baugrund-/Grundwassersituation die Gründung über eine bewehrte Bodenplatte mit unterlagernden Boden-/Stabilisierungspolstern in den Auesanden erfolgen. Die Tragfähigkeitseigenschaften sind dabei durch Sohlstabilisierungen und/oder mit Bewehrungen zu verbessern.

### planungsrechtliche Bedingungen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des sich im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 2/7 „An der Elsterbrücke L 183“.

Eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB kann frühestens nach der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beantragt werden, da die vorhandene Zufahrt nur durch eine Sondernutzungsgenehmigung für die Verkaufseinrichtung erfolgt ist. Aus diesem Grunde ist im Verfahren die Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde relevant.

### Kosten in Mio Euro (114 Kinder)

Gebäude	3,30
Grunderwerb	0,00
Geländevorbereitung (Straßenbau im GE+Planung)	0,70
Erschließung/Außenanlagen	0,20
Nebenkosten (Planung)	0,30
<b>Gesamtkosten</b>	<b>4,50</b>

**Für den Bau der Einrichtung im Gewerbegebiet muss die Erschließungsstraße mit den in der Tabelle genannten Kosten vor dem Baubeginn der Kita realisiert werden. Die Mittel dafür stehen im Haushalt 2021 nicht zur Verfügung. Um in diesem Jahr mit der Realisierung beginnen zu können muss ein Nachtragshaushaltsplan aufgestellt werden.**

**Bei der Planung der Mittel im Haushaltsjahr 2022 verschiebt sich die Fertigstellung der Kindereinrichtung gemäß „Zeitplan“.**

Für die weitere Nutzung der derzeitigen Kindereinrichtung in Lochau kommen folgende Ansätze in Betracht:

- Umnutzung für Jugendclub und Vereine verbunden mit dem Rückbau des derzeit genutzten Gebäudes.
- Umnutzung als Ortsbürgermeisterbüro mit Versammlungsraum und Veräußerung des derzeit genutzten Gebäudes.
- Rückbau der Kindereinrichtung.

Die Möglichkeiten sollten im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 mit betrachtet werden, da jeweils unterschiedliche Kosten/Erträge anfallen.

## Auszug Bebauungsplan mit Erschließungsstraße



### Zeitplan

Es ist beabsichtigt die Kindereinrichtung durch einen Generalübernehmer schlüsselfertig errichten zu lassen.

Dadurch kann die Verfahrensabwicklung verkürzt werden.

Mit Freigabe der notwendigen Mittel im Haushalt 2022 (voraussichtlich im Mai 2022) muss mit 21 Monaten bis zur Fertigstellung gerechnet werden.

Dies wäre somit im Februar 2024.

Der Bau der erforderlichen Erschließungsstraße würde diesen Termin, bei Einstellung der Mittel im Haushalt 2022 um ca. ein  $\frac{3}{4}$  Jahr auf ca. Oktober 2024 verschieben.

Da es sich bei dem vorgesehenen Gelände momentan um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, wird das Außengelände der Kindereinrichtung erst nach ca. einem Jahr nutzbar sein. Der Rasen benötigt ca. eine Vegetationsperiode um eine Bespielung zu verkräften.

**STANDORTBETRACHTUNG**  
**- Neubau Kindereinrichtung -**  
**Standort Lochau /Festwiese**

(nicht maßstäblich)



**Nutzfläche Kita: ca. 3.000 m<sup>2</sup>**

**Baugrund – Standorterkundung**

Für diesen Bereich wurde keine Erkundung beauftragt.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass am Standort normale Baugrundverhältnisse bestehen.

**bauordnungsrechtliche Bedingungen**

Eine Baugenehmigung kann sofort nach § 34 BauO LSA beantragt werden.

## Anlage 1

### Kosten in Mio Euro (114 Kinder)

Gebäude	3,30
Gründerwerb	0,00
Geländevorbereitung	0,00
Erschließung/Außenanlagen	0,40
Nebenkosten (Planung)	0,30
<b>Gesamtkosten</b>	<b>4,00</b>

Zur Vorbereitung der Bebauung des Geländes mit einem Kindergarten sind vorbereitende Maßnahmen notwendig.

- Parallel zum vorhandenen Gehweg ist eine einspurige Straße notwendig. Durch die relativ kurze Entfernung zum ampelgeregelten Kreuzungsbereich ist das Linksabbiegen sehr problematisch. Die Aufweitung der Grundstückszufahrt würde dies nicht verbessern. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt die vorhandene Zufahrt nur zur Auffahrt auf den vorhandenen Parkplatz zu nutzen. Der abfließende Verkehr soll über die neu zu errichtende Straße nach ca. 95 Metern auf die Hauptstraße geleitet werden um den Abstand zur Kreuzung zu vergrößern. Die Nebenfläche vom Fußballplatz entlang der neuen Straße reduziert sich von ca. 14,0 m auf ca. 11,0 m Entfernung zum Spielfeld.
- Das Objekt in welchem sich der Jugendclub und ein Verein befinden muss abgerissen werden um die Straße zu errichten. Dem entsprechend ist die jetzige Nutzung aufzugeben. Beide Nutzer könnten nach Fertigstellung der neuen Einrichtung in die Räumlichkeiten der jetzigen Kindereinrichtung ziehen.

Während der Bauzeit steht für den Jugendclub keine Ausweichmöglichkeit zur Verfügung.

Dem Verein müsste vorübergehend gekündigt werden (monatliche Kündigungsfrist). Da der Verein mehrere gemeindliche Räumlichkeiten in Lochau in Nutzung hat, wird die Vereinstätigkeit damit nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die Kosten für die Errichtung der Straße und dem Rückbau des Jugendclubs sind in den Kosten für die Erschließung/Außenanlagen enthalten.

### Zeitplan

Es ist beabsichtigt die Kindereinrichtung durch einen Generalübernehmer schlüsselfertig errichten zu lassen.

Dadurch kann die Verfahrensabwicklung verkürzt werden.

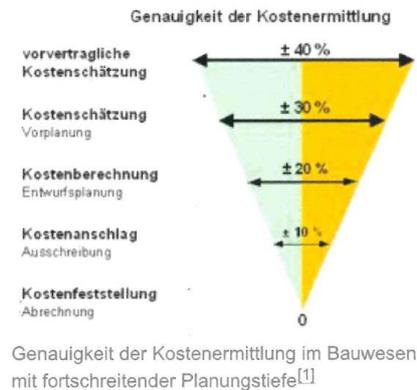
Mit Freigabe der notwendigen Mittel im Haushalt 2022 (voraussichtlich im Mai 2022) muss mit 21 Monaten bis zur Fertigstellung gerechnet werden.

Dies wäre somit im Februar 2024.

Mit den Planungen für die vorbereitenden Maßnahmen (Straße, Rückbau) könnte mit den vorhandenen Mitteln schon begonnen werden.

## Zusammenfassung

Bei den Kosten handelt es sich um eine „vorvertragliche Kostenschätzung“.



Es wurde davon ausgegangen, dass die Einrichtung in Systembauweise errichtet wird.

Ab Freigabe der Mittel für einen Standort ist mit einem Realisierungszeitraum von 21 Monaten bis zur Nutzungsaufnahme zu rechnen.

Am Standort GE Lochau muss vor Baubeginn Kita die Straße hergestellt werden. Diese müsste schon in diesem Jahr begonnen werden um vor Beginn der Baumaßnahme der Kindereinrichtung nutzbar zu sein.

**In Döllnitz ist die Herstellung der zwingend notwendigen Erschließungsstraße mit allen Medien Voraussetzung, um den Termin einzuhalten. Des Weiteren müssen die Stellungnahmen zum Bebauungsplan aus der zweiten TÖB-Beteiligung abgewartet werden, um Planungssicherheit zu erhalten.**

**Die Baukosten für die jeweiligen Einrichtungen sind für beide Standorte identisch.**

**Die Unterschiede ergeben sich aus den vorbereitenden Maßnahmen.**

**In Lochau sind dies im Wesentlichen die Schaffung der neuen Ausfahrt und der Rückbau des Objektes Jugendclub.**

**In Döllnitz betrifft dies den Bau der notwendigen Erschließungsstraße.**

**Die Kosten dafür lassen sich allerdings nicht nur der Erschließung der Kindereinrichtung zuordnen, da auch Flächen erschlossen werden, welche einer späteren Nutzung zugeführt werden können.**

**Ein wesentlicher Unterschied der beiden Standorte ist in den Zeitplänen zu erkennen.**

**Die Fertigstellung am Standort Döllnitz ist vom Bau der Erschließungsstraße abhängig.**

**Aus den genannten Gründen wird seitens der Verwaltung der Standort in Lochau favorisiert.**