

Amt Auenland Südholstein

Der Amtsdirektor



für die Gemeinde Alveslohe

Vorlage Amt Auenland Südholstein Sachbearbeiter: Jannina Holz	Vorlage-Nr: VO/2024/749 Status: öffentlich WWW-Status: öffentlich AZ: Datum: 11.03.2024 Verfasser:		
Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes): Grundsatzbeschluss zum Bau der neuen Dorfmitte			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	26.03.2024	Gemeindevertretung Alveslohe	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Planung der neuen Dorfmitte wird vom Architekten mit der Präsentation im Anhang vorgestellt. Für das vorantreiben des Projektes soll eine Grundsatzentscheidung zum Bau der neuen Dorfmitte beschlossen werden. Die Kosten werden sich ca. auf 5.000.000,00 belaufen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Grundsatzentscheidung zum Bau einer neuen Dorfmitte in Alveslohe.

Finanzielle Auswirkungen:

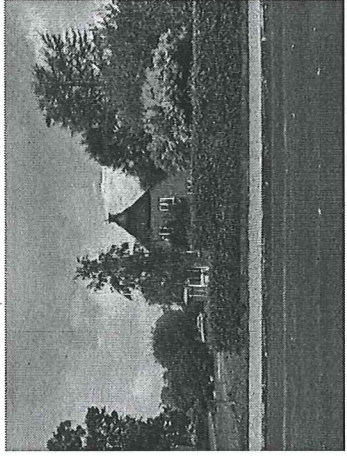
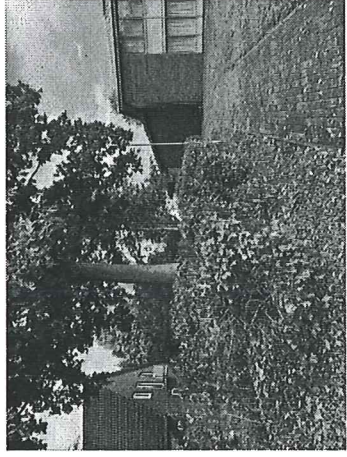
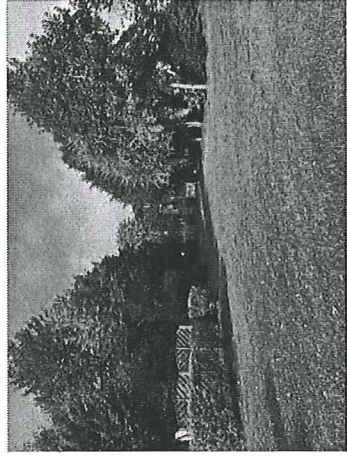
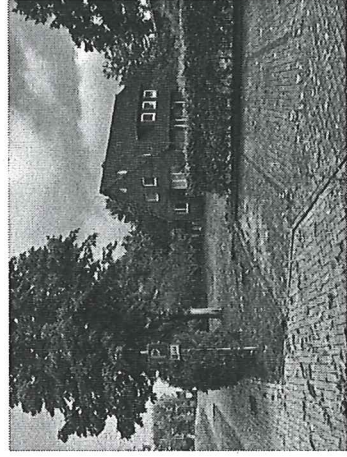
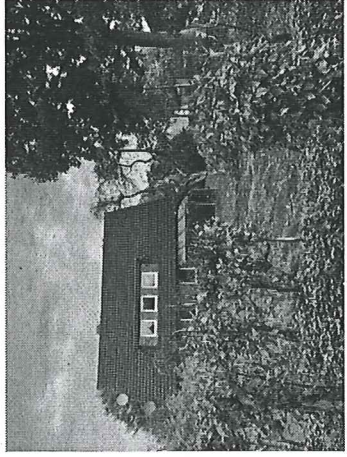
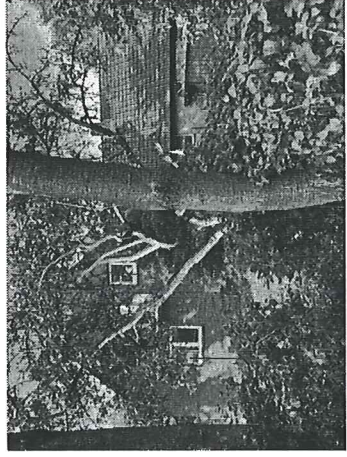
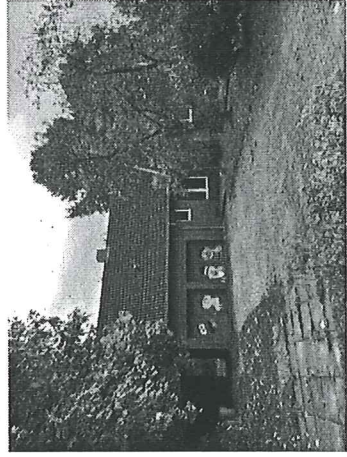
Finanzielle Auswirkungen		Ja	x	Nein
Produktkonto:				
Kosten der Maßnahme	einmalig			Ca. 5.000.000,00 €
	jährlich			€
	monatlich			€
Erläuterungen				

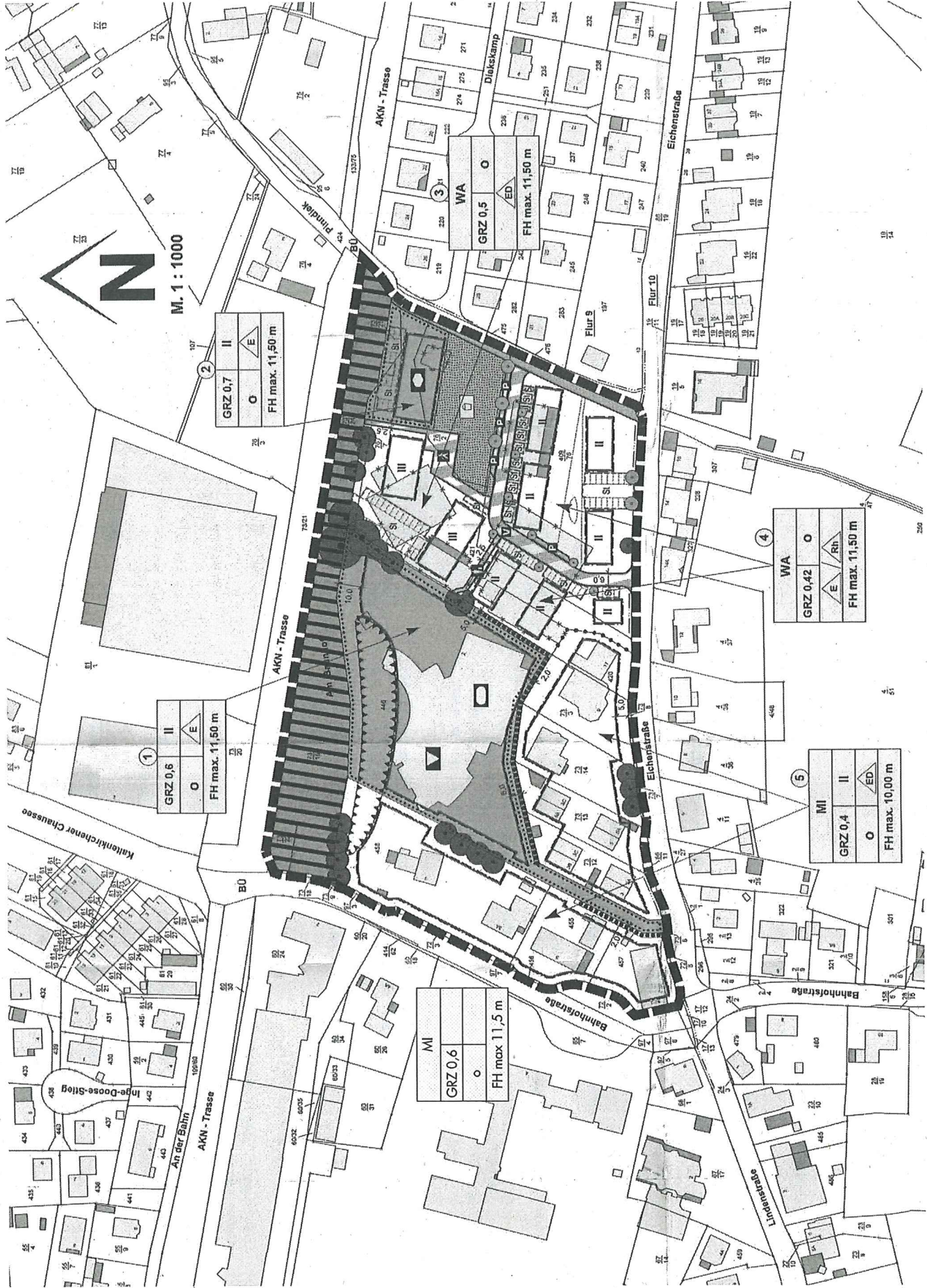
Anlage/n:

Präsentation Alveslohe, Neue Dorfmitte

Alveslohe, Neue Dorfmitte
Winking · Froh Architekten
23.02.2024







Neue Dorfmitte Alveslohe

Anlass

Die Gemeinde Alveslohe plant in zentraler Lage der neuen Dorfmitte unmittelbar am Bahnhof und neben der Bürgerhalle einen neuen Dorfmittelpunkt.

Das Herz der Dorfmitte wird der neue Dorfladen sein. Alveslohe verfügt bereits über einen Nahversorger, der über eine Bürger-Genossenschaft erfolgreich betrieben wird. Der Standort in der Lindenstraße 3 ist allerdings zu klein und entspricht in seiner Art und Größe nicht mehr den Anforderungen für die Versorgung der wachsenden Gemeinde.

Programm

Die Bedeutung des Dorfladens und die städtebauliche Aufwertung der Dorfmitte wird mit zusätzlichen öffentlichen Funktionen attraktiver. Neben dem Dorfladen und einem von ihm betriebenen Bäcker mit Café ist ein kleines Ladenlokal als frei vermietbare Fläche, z.B. für einen Frisör geplant. Das Erdgeschoss umfasst im Süden einen separat erschlossenen Raum für das OJA. Ein Raum für die Jugendarbeit im Dorf.

Im 1. Obergeschoss entstehen Flächen für medizinische Dienste bzw. für eine Arztpraxis. Außerdem werden dort zwei Büroflächen zur Vermietung geplant. Eine dieser Flächen ist als Coworking-Fläche konzipiert. Ein offener Raum, in dem Bewohnerinnen und Bewohner die nicht alleine im Homeoffice aber im Dorf arbeiten möchten, einen Arbeitsplatz anmieten können.

Im 2. Obergeschoss sind Räume für die Gemeindeverwaltung, die Kümmerin und die Volkshochschule untergebracht. Diese Funktionen bestehen heute in einem beengten und sanierungsbedürftigen Gebäude in der Bahnhofstraße 3. Nach dem Umzug in den Neubau kann hier der Abbruch des Gebäudes erfolgen und mit einem zweiten Bauabschnitt ein zusätzlicher Baustein mit dem Schwerpunkt Wohnen die Dorfmitte gestärkt werden.

Erschließung, Verkehr

Der Eingang in den Dorfladen und in die Obergeschosse orientiert sich zur Bahnhofstraße. Das Café und das Ladenlokal werden von Norden erschlossen. Die Anlieferung ist im Süden im Bereich einer bestehenden Feuerwehrezufahrt des Bürgerhauses geplant. Hier befindet sich auch der Eingang ins OJA.

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Alveslohe sind für das Projekt im ersten Bauabschnitt Bauabschnitt etwa 31 PKW-Stellplätze erforderlich. Vor dem Dorfladen sind 10 Stellplätze in Schrägaufstellung nachgewiesen.

Durch den Umbau der bestehenden P+R Anlage auf einem Gemeindegrundstück Am Bahnhof können etwa 19 Stellplätze zusätzlich entstehen. Insgesamt sind dadurch 29 PKW-Stellplätze möglich. Über ein entsprechendes Mobilitätskonzept müssen ein Viertel der nachzuweisenden Stellplätze kompensiert werden.

Form, Erscheinung, Material

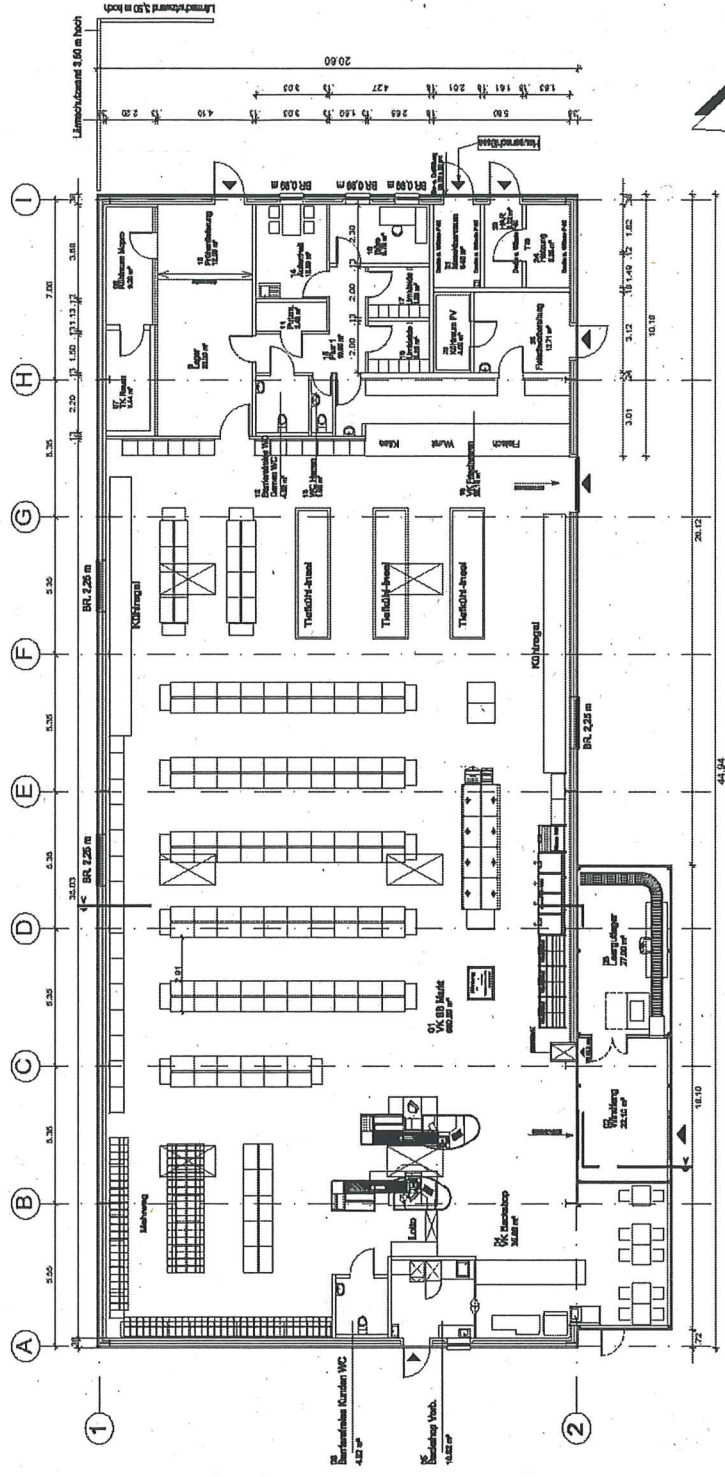
Für das Entwurfskonzept wurde in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Dorfmitte ein Raumprogramm aufgestellt. Der Entwurf entwickelt sich aus den Anforderungen des Raumprogramms und dem Wunsch nach einem Baustein, der das Signet der neuen Dorfmitte bildet. Bereits im Vorfeld abgestimmte Änderungen bei den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 30 zielen darauf ab, eine Dreigeschossigkeit und einen größeren „Footprint“ für den Dorfladen zu ermöglichen.

Durch die unterschiedlichen Geschossgrößen, die aus dem Raumprogramm resultieren, wird ein kaskadenförmiger Bau vorgeschlagen. Er knüpft an der Bahnhofstraße im Nordwesten an die Dreigeschossigkeit eines gegenüberliegenden Verwaltungsgebäudes an. Zur eingeschossigen Bürgerhalle im Osten staffelt sich der Baukörper ab.

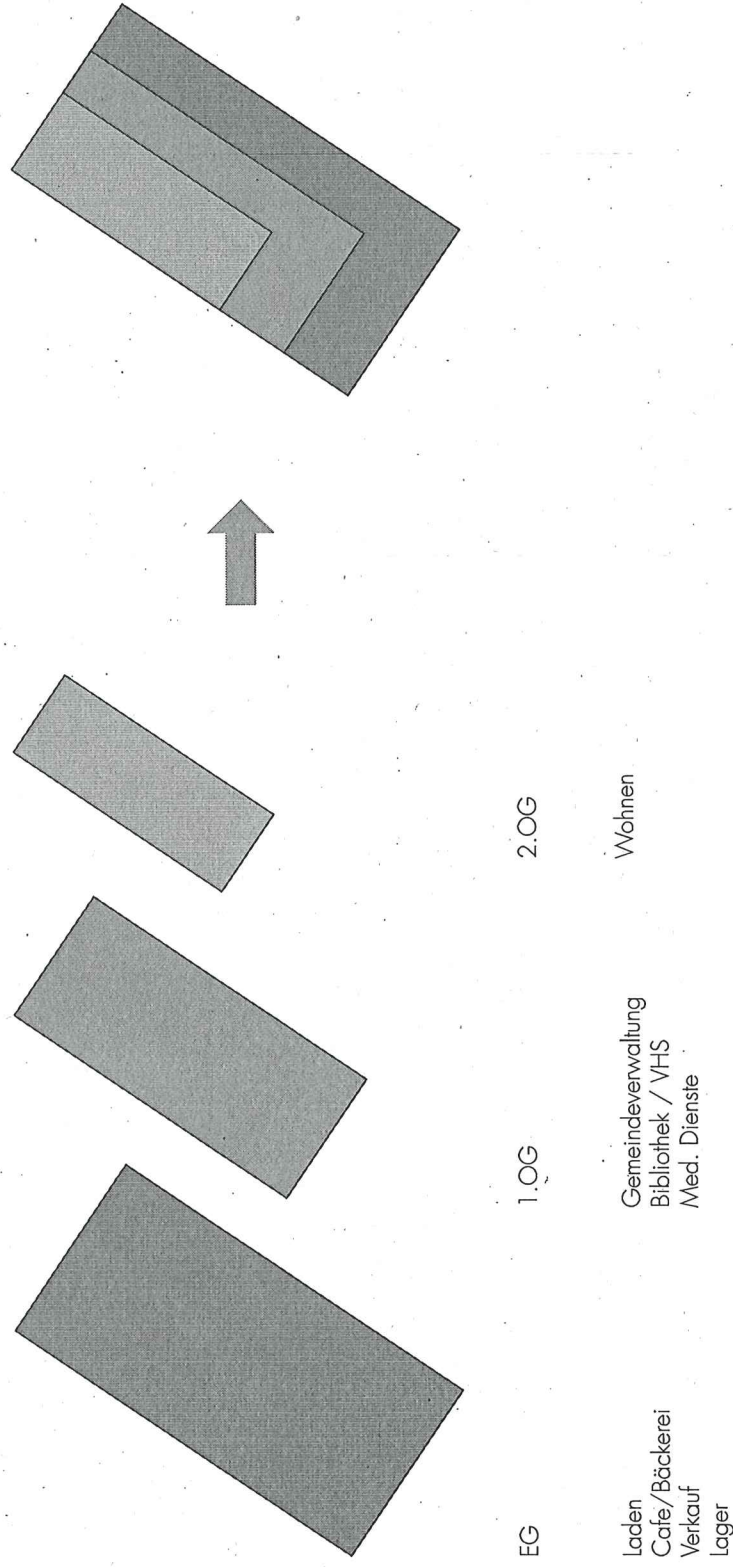
Typologisch und morphologisch greift das Gebäude Motive der ortstypischen norddeutschen Hallenhäuser mit Satteldach aber auch Motive von städtischen Markthallen beziehungsweise einer klassischen Agora auf.

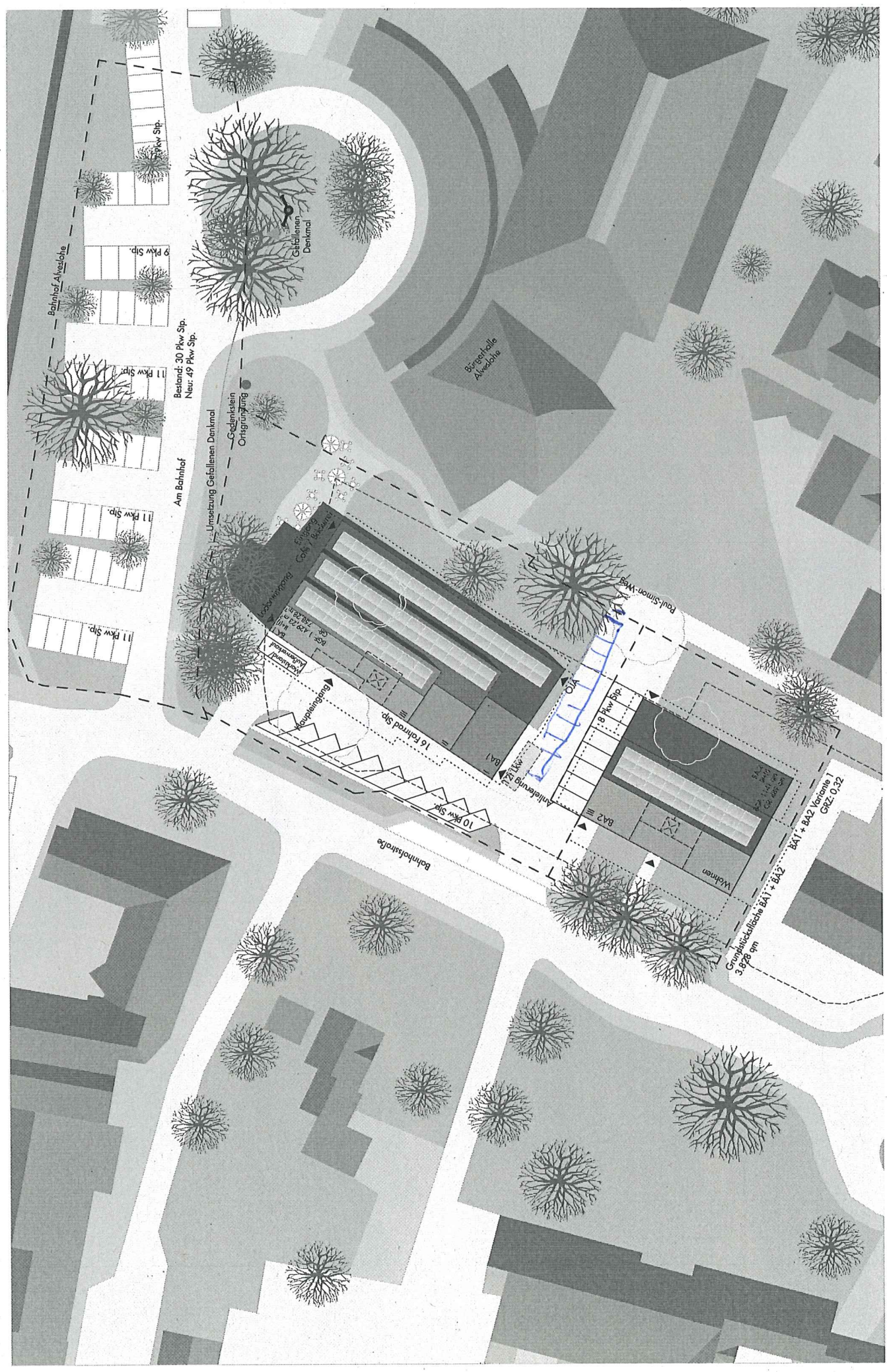
Ziel der Planung ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise in Mischbauweise unter Verwendung von Holz und mit Fassaden aus ortstypischen aber ökologisch hergestellten Verblendklinkern. Die Dachflächen werden gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes als flach geneigte und begrünte Satteldächer hergestellt. Die Dachflächen dienen gleichzeitig der Aufnahme von PV-Anlagen. Die Ausstattung und die Materialität des Neubaus werden sich nach den Vorgaben der Förderrichtlinien richten.

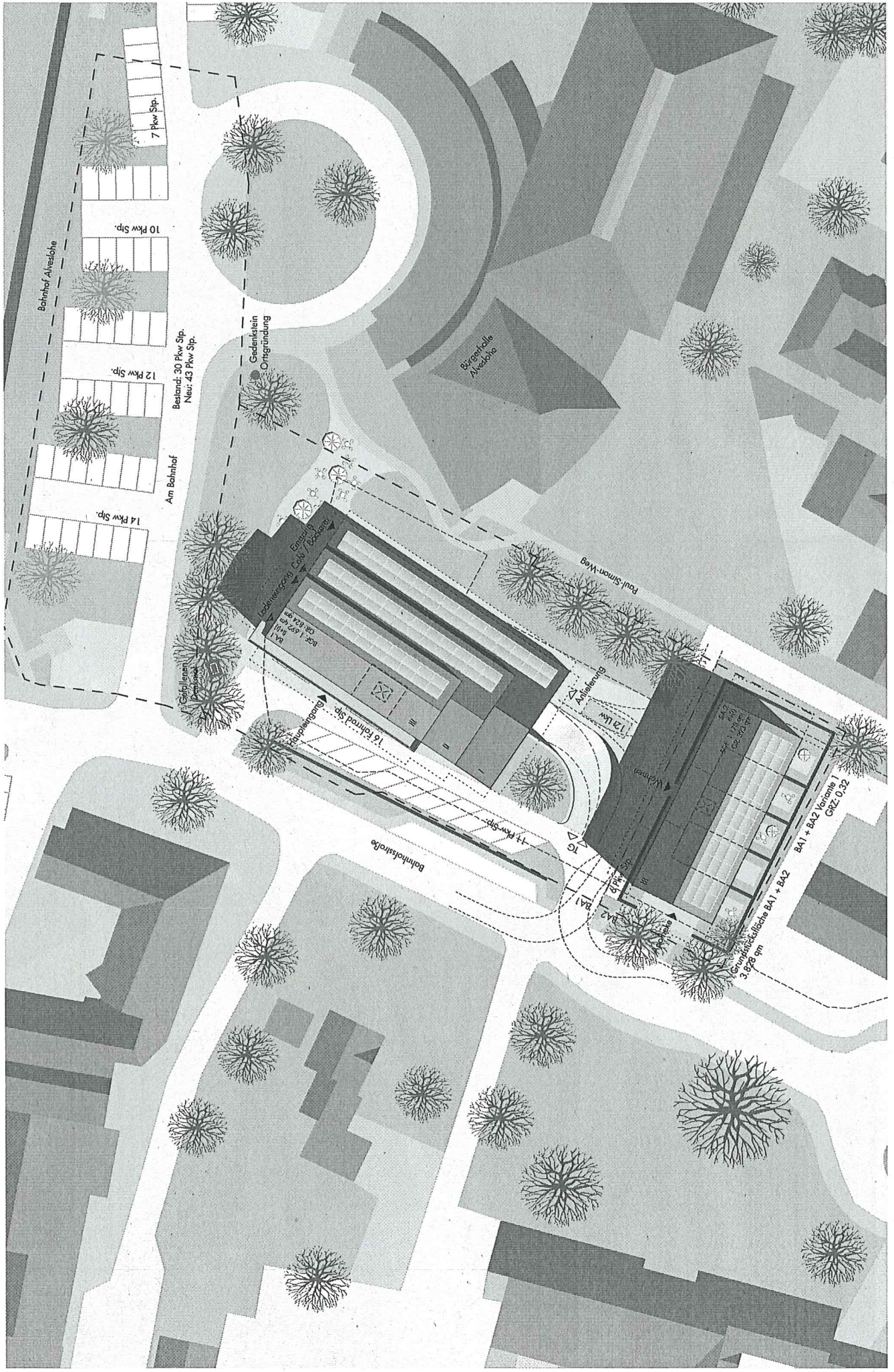
Berlin, Februar 2024

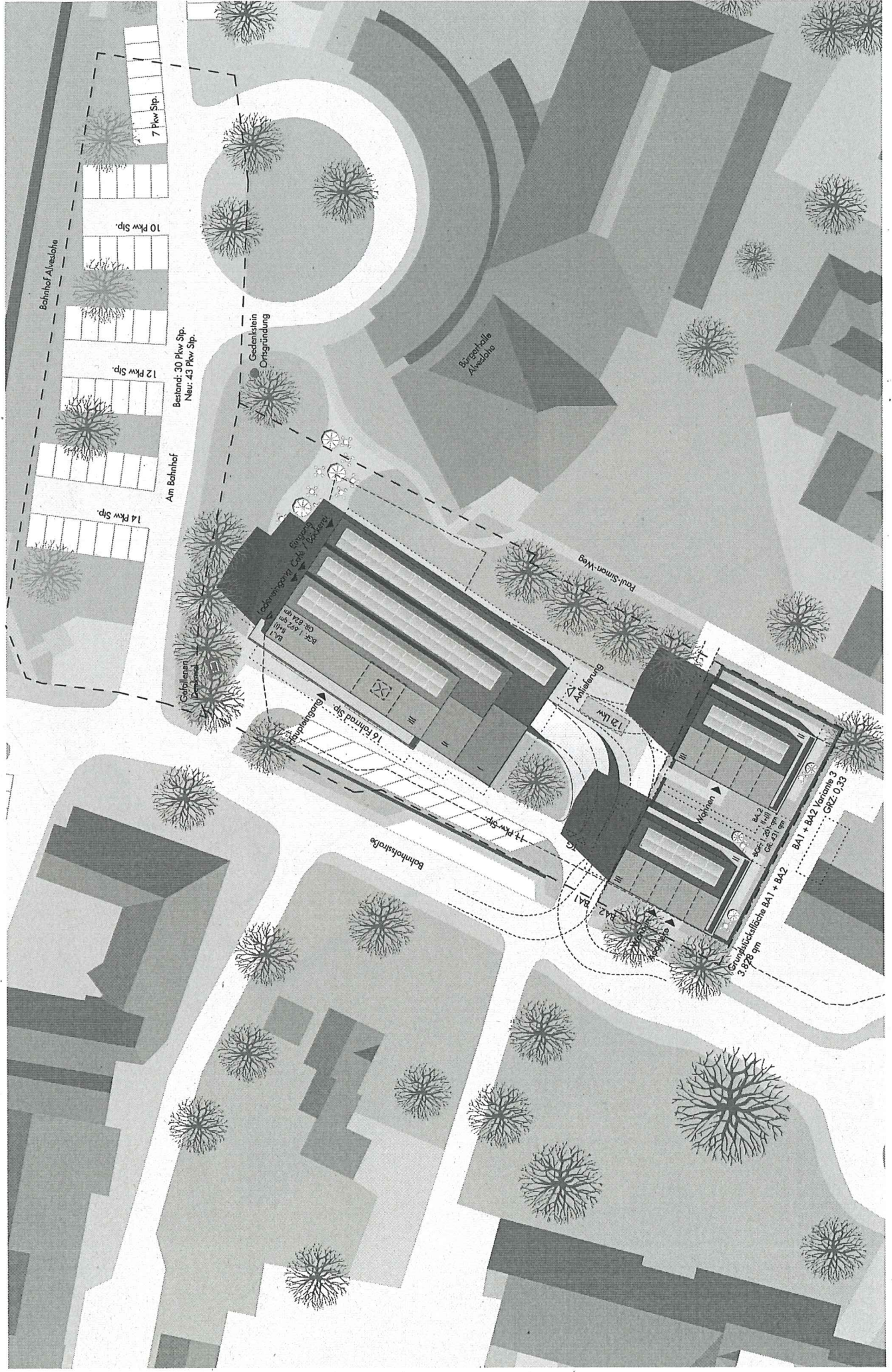


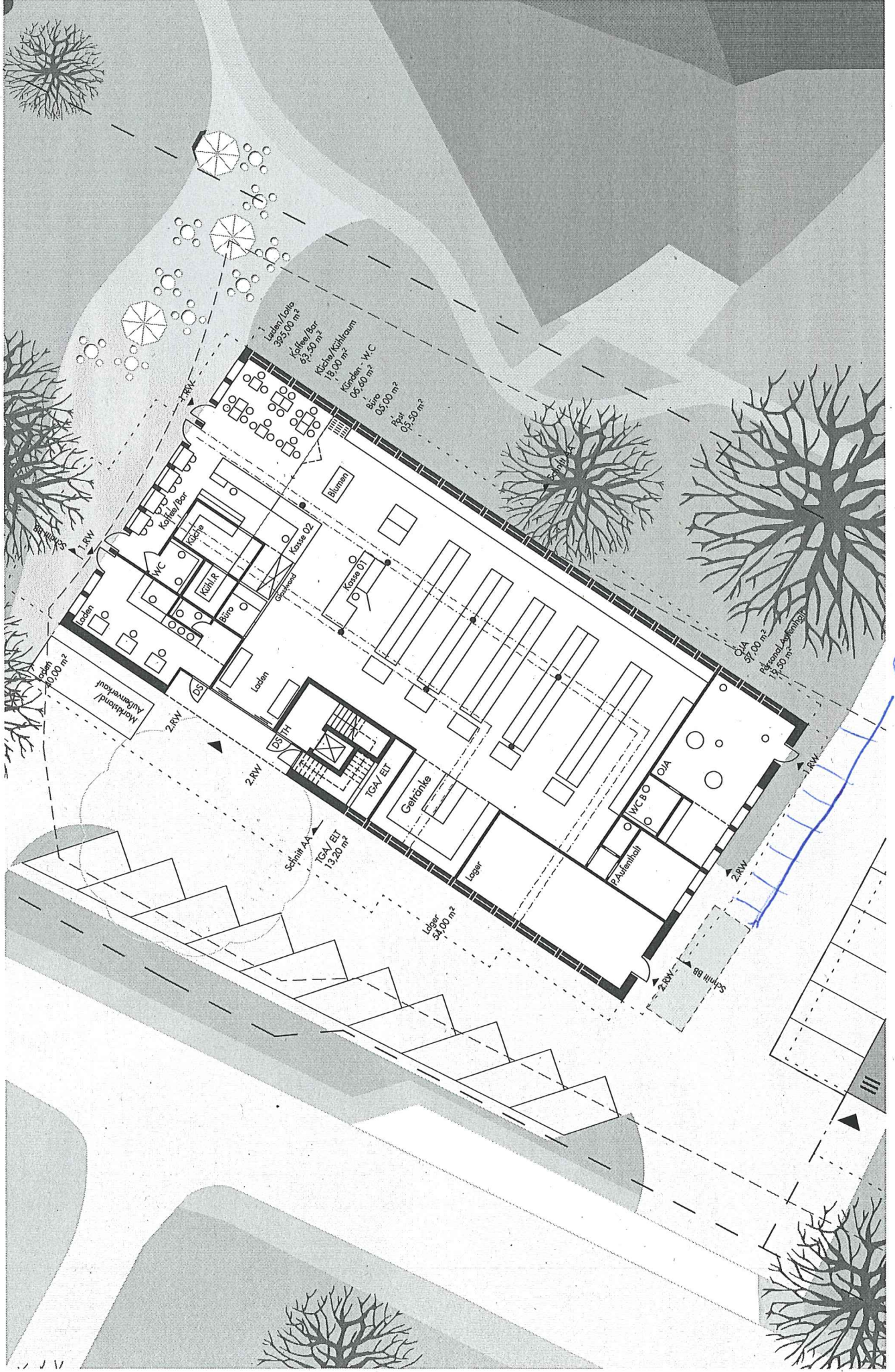
alt



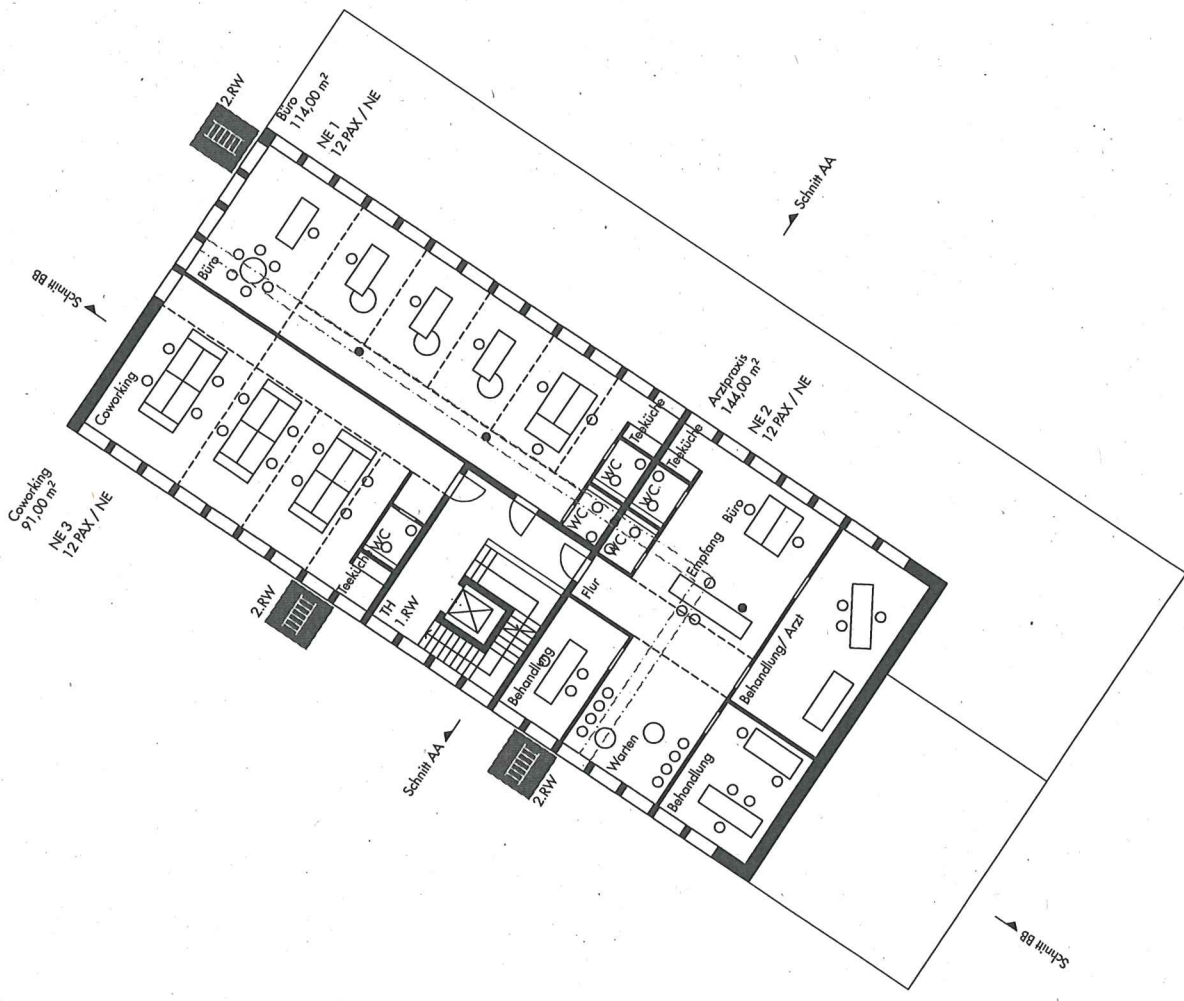


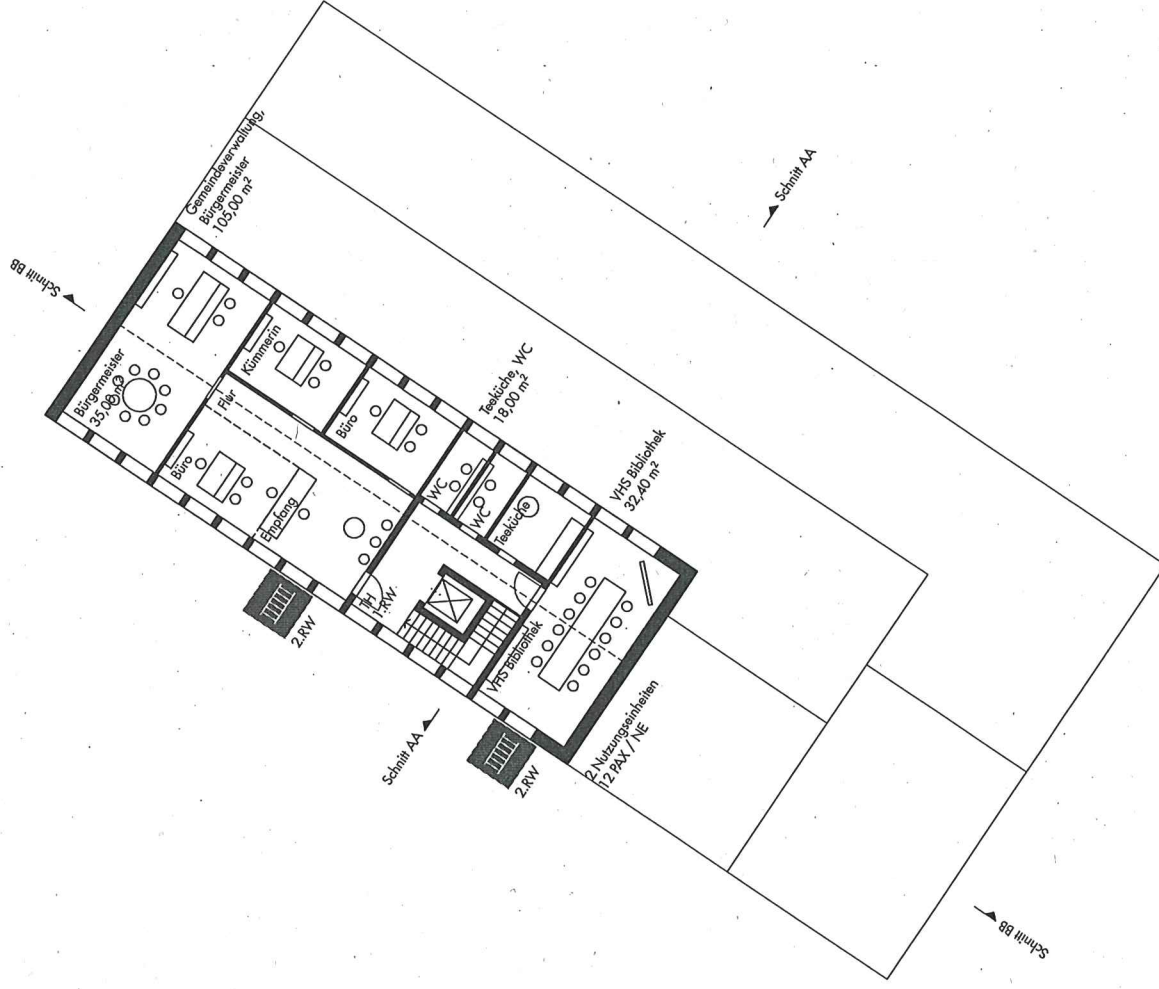






Partenfläche



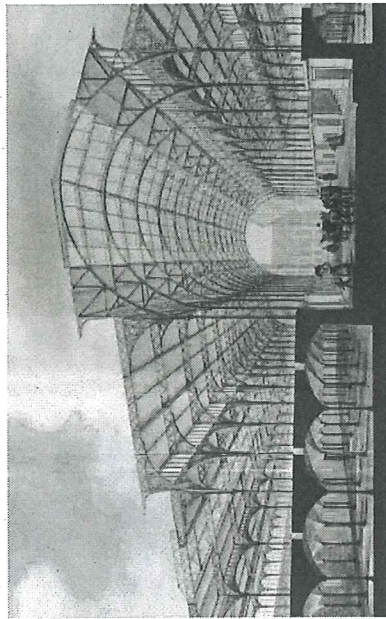




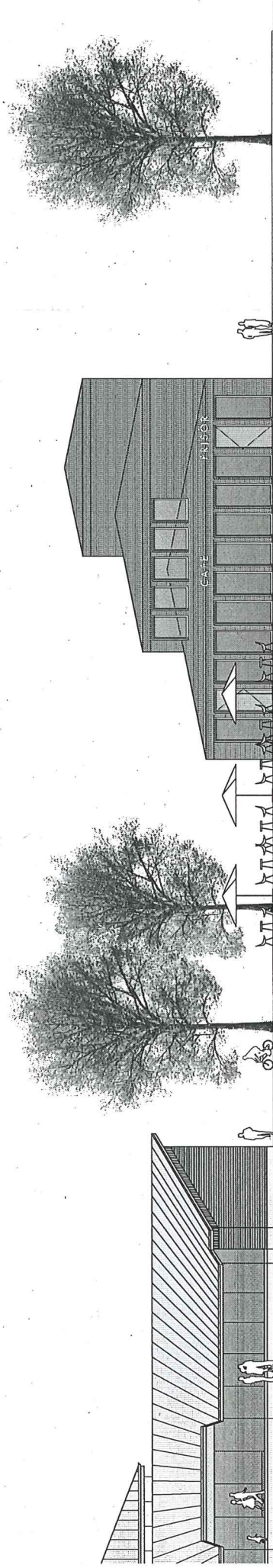
Norddeutsches Hallenhaus



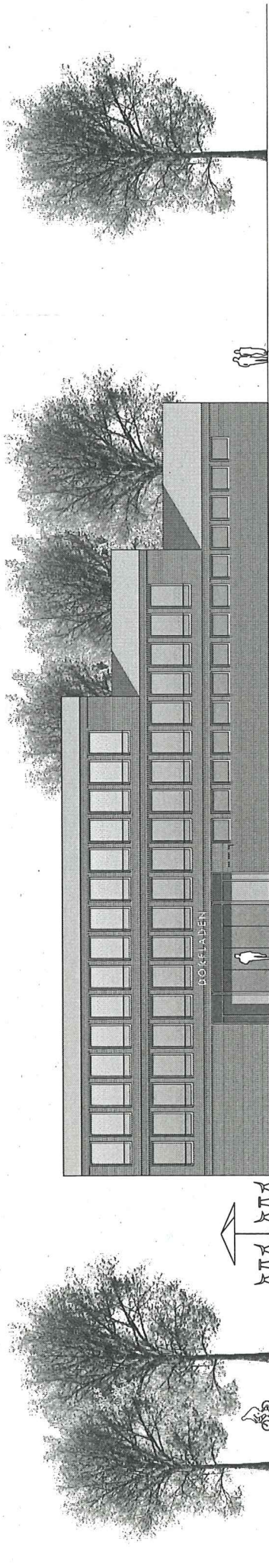
Gasthof



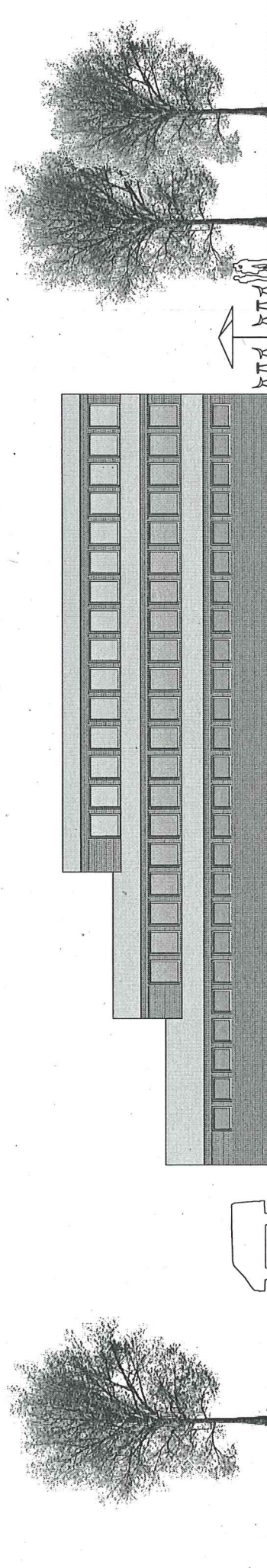
Markthalle

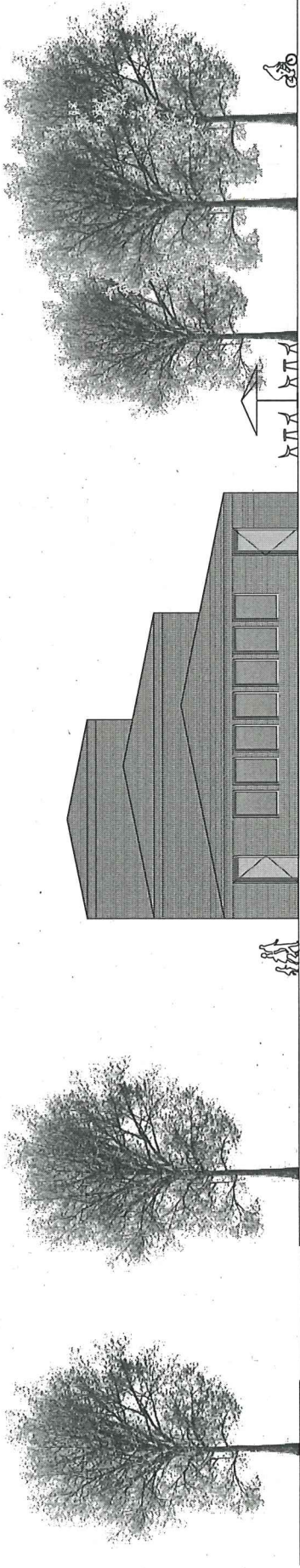


Blick vom Bahnhof

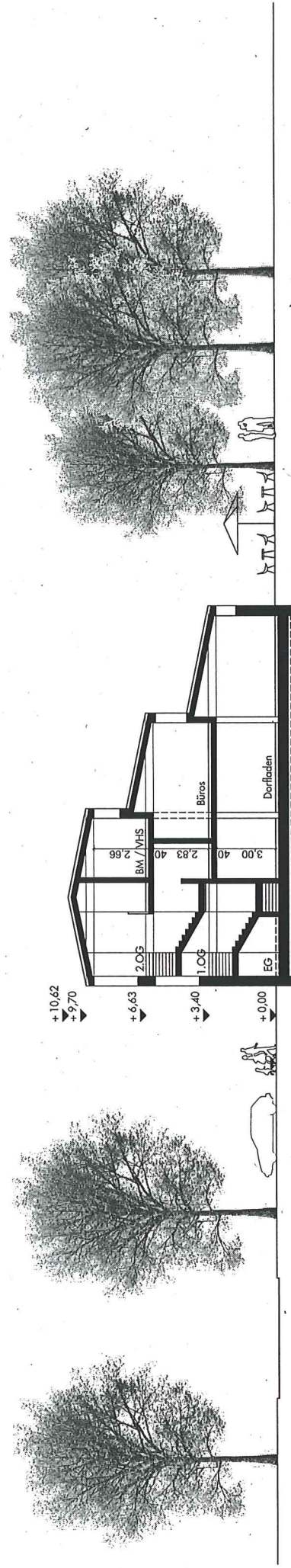


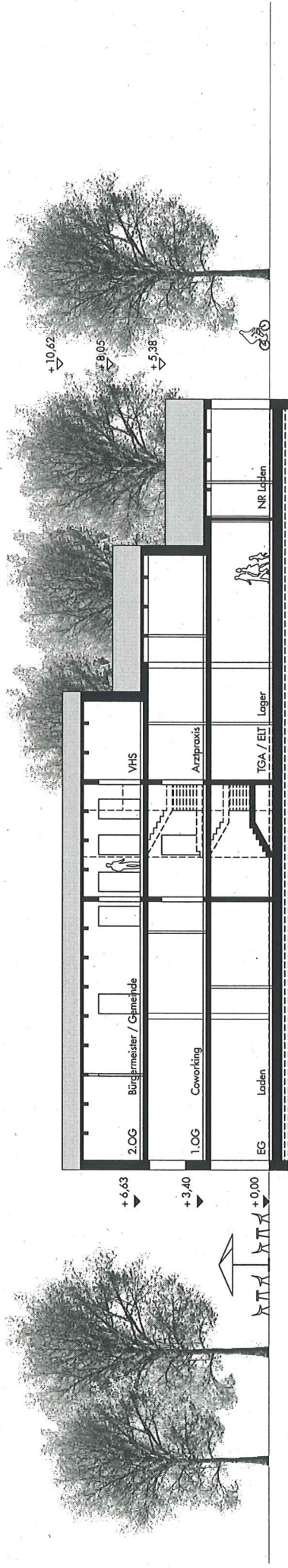
Blick von der Bahnhofstr.





ALO





überarbeitet!

Baubabschnitt 1	BGF alt	BGF	NUF	BRI	GR
	m ²	m ²	m ²	m ³	m ²
EG	824,15	758,28	692,00	2578,15	758,28
1.OG	574,49	448,00	385,55	1433,60	
2.OG	293,23	222,95	180,90	713,44	
gesamt oberirdisch	1691,87	1429,23	1258,45	4725,19	

Baubabschnitt 1	BGF	NUF (Hauptfläche)	Davon Nebenfläche (Funktionsfläche+Verkehrsfläche)	Verkehrsfläche TRH	Stellplätze
	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl
Dorfladen inkl. Lotto	429,64	410,00			13
Café	70,31	61,00			2
frei vermietbare Ladenfläche	47,41	40,00		17,50	2
OJA	64,31	57,00			0
Lager, TGA, Schleuse, NR	125,61	106,50	23,70		0
medizinische Dienste / Praxis	168,00	144,00	5,50		5
Vermietbare Bürofläche	128,75	114,00		36,55	5
Vermietbare Coworking- Fläche	103,98	91,00			0
Verkehrsfläche (Treppenhaus)	102,97	79,55	79,55		0
meinde / Verwaltung / Kümme	125,12	105,00	7,90		4
VHS / Multifunktion / Bildung	40,95	32,40		25,50	4
WC, Teeküche	22,18	18,00			0
gesamt	1429,23	1258,45	116,65	79,55	31

			netto	brutto
200	Herrichten und Erschließen			
300-400	Bauwerk/TGA (ohne BA II)	2585,49 m ² Grundstücksfläche	x 80,00 €	206.839,20 €
				246.138,65 €
		758,28 m ² BGF oberirdisch, EG	x 2.000,00 €	1.516.560,00 €
		448 m ² BGF oberirdisch, 1.OG	x 2.100,00 €	940.800,00 €
		222,95 m ² BGF oberirdisch, 2.OG	x 2.100,00 €	468.195,00 €
				557.152,05 €
				3.727.549,10 €
				Bauwerk/TGA:
300	Bauwerk	2.925.555,00 €		2.106.399,60 €
400	TGA	2.925.555,00 €	72,00%	819.155,40 €
500	Aussenanlagen	2239 m ²	28,00%	974.794,93 €
600	Ausstattung	ohne Ansatz	x 180,00 €	403.020,00 €
700	Nebenkosten auf KG 300-500	3.328.575,00 €	20,00%	665.715,00 €
	KG 200-500+700			792.200,85 €
	gesamt netto			3.994.290,00 €

+ 4.201.129,20

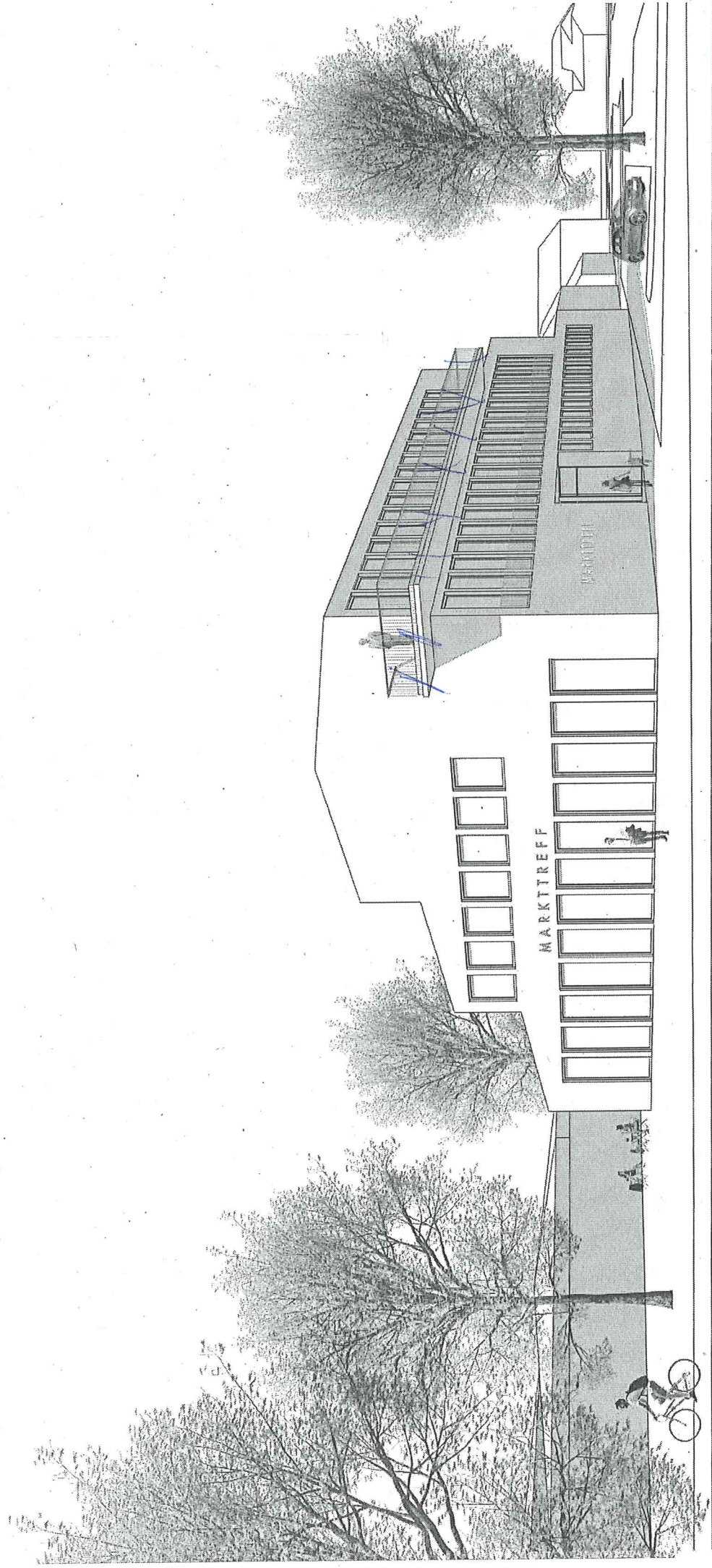
4.995.343,74

brutto

4.672.000,-

Anmerkungen:

- Büroflächen ohne Möblierung und Beleuchtung mit einfacher Ausstattung, ohne Kühlung und ohne Belüftungsanlagen
- Kosten für Umsetzen Denkmal nicht enthalten
- Kosten für Stellplätze am Bahnhof nicht enthalten
- Kosten für 2. BA nicht enthalten



Überarbeitet