



GEMEINDE  
BORSTEL-HOHENRADEN  
KREIS PINNEBERG

# Machbarkeitsstudie „Lebendige Ortsmitte“

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

27. März 2019

Baum | Schwormstedde | Stellmacher PartGmbH  
Ewers • Dörnen + Partner GmbH

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG  
HAMBURG • OLDENBURG TH • SCHWERTIN



# GEMEINDE BORSTEL-HOHENRADEN

## MACHBARKEITSSTUDIE

„LEBENDIGE ORTSMITTE“

---



### Erläuterungsbericht

27. März 2019

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
HAMBURG OLDENBURG L.H. SCHWERIN

---

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH  
Ewers • Dörnen + Partner GmbH  
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg  
Telefon 040 - 44 14 19, hamburg@archi-stadt.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Karsten Schwormstede  
M.A. Architekt Christian Wildfang  
Dipl.-Ing. Christiane Mahnke  
Dipl.- Ing. George Liang

im Auftrag der

**GEMEINDE BORSTEL-HOHENRADEN / AMT PINNAU**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Machbarkeitsstudie .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Förderrahmen .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Inhaltlich-methodisches Vorgehen und Beteiligungsprozess.....</b>	<b>6</b>
3.1 Inhaltlich-methodisches Vorgehen.....	6
3.2 Beteiligungsprozess.....	7
<b>4 Rahmenbedingungen und Lage in der Gemeinde .....</b>	<b>9</b>
<b>5 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Planungsrecht.....</b>	<b>10</b>
<b>6 Bestandsanalyse Ortsmitte .....</b>	<b>11</b>
6.1 Nutzungen, Städtebau und ruhender Verkehr .....	11
6.2 Hochbau/ Gebäudebestand.....	12
<b>7 Bedarfsermittlung / Raumprogramm.....</b>	<b>16</b>
<b>8 Leitbild und Ziele .....</b>	<b>17</b>
8.1 Übergeordnete Ziele .....	17
8.2 Handlungsfelder und Maßnahmen .....	17
<b>9 Betrachtung von Entwicklungsvarianten .....</b>	<b>18</b>
<b>10 Rahmenkonzepte .....</b>	<b>25</b>
10.1 Rahmenkonzept 1 (auf Basis von Variante 3).....	26
10.2 Rahmenkonzept 2 (auf Basis von Variante 4).....	28
<b>11 Konzeptbausteine und Hinweise für die Umsetzung .....</b>	<b>30</b>
11.1 Anbau an die Schule (Modul 1) .....	30
11.2 Dorfgemeinschaftshaus (Modul 2, 3 und 4) .....	31
11.3 Sporthalle (Modul 5) .....	35
11.4 Ganzjährig bespielbarer Sportplatz (Modul 6).....	36
11.5 Freianlagen (Modul 7,8 und 9).....	37
<b>12 Fazit und Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>39</b>

Die im folgenden Text benannten Kostenangaben sind jeweils die **Bruttopreise**.

## Anlagen

### Anlage 1: Planband

Plan 1:	Analyseplan (M 1:750)
Plan 2:	Analyse Raumangebot Bestand (M 1:200)
Plan 3:	Rahmenkonzept 1: Freiräume, Städtebau und Nutzungen (M 1:500)
Plan 4:	Rahmenkonzept 2: Freiräume, Städtebau und Nutzungen (M 1:500)

### Anlage 2: Protokolle / Dokumentationen / Präsentationen

Protokoll 1:	1. Sitzung am Runden Tisch (04. Juli 2018)
Protokoll 2:	2. Sitzung am Runden Tisch (20. November 2018)
Dokumentation 1:	Dokumentation der Konzeptwerkstatt (26. September 2018)
Präsentation 1:	Bürgerinformation / Abschlussveranstaltung (14. Februar 2019)

### Anlage 3: Hochbau / Kostenkalkulationen

Plan A1:	Bestandsgrundriss Schule (M 1:200)
Plan A2:	Umnutzung Schule OGS Erweiterung (M 1:200)
Plan B1:	Bestandsgrundriss Turnhalle / Feuerwehr EG (M 1:200)
Plan B2:	Bestandsgrundriss Turnhalle / Feuerwehr DG (M 1:200)
Plan B3:	Anbau Dorfhaus an alte Turnhalle (M 1:200)
Plan B4:	Umbau alte Turnhalle zu Dorfhaus (M 1:200)
Plan C1:	Neubau Dorfhaus (M 1:200)
Plan D1:	Neubau Turnhalle (M 1:200)
Tabelle 1:	Übersicht Kostenkalkulation Varianten
Kosten V0:	Kosten Variante 0
Kosten V1:	Kosten Variante 1
Kosten V2:	Kosten Variante 2
Kosten V3:	Kosten Variante 3
Kosten V4:	Kosten Variante 4
Kosten V5:	Kosten Variante 5
Tabelle 2:	Übersicht Kostenkalkulation Module
Kosten M1:	Kosten Modul 1: Anbau Schule
Kosten M2:	Kosten Modul 2: Anbau Sporthalle
Kosten M3:	Kosten Modul 3: Umbau Sporthalle
Kosten M4:	Kosten Modul 4: Neubau Dorfgemeinschaftshaus
Kosten M5:	Kosten Modul 5: Neubau Sporthalle
Kosten M6:	Kosten Modul 6: Kunstrasenplatz
Kosten M7:	Kosten Modul 7: Freianlagen Schule, Schulhof
Kosten M8:	Kosten Modul 8: Freianlagen Sporthalle, Sportplatz, Parkplatz
Kosten M9:	Kosten Modul 9: Freianlagen DGH, Dorfplatz, „Roter Teppich“
Tabelle 3:	Übersicht vom Amt Pinnau zur Verfügung gestellten Bestandspläne (Bestandspläne digital nur auf CD)

## 1 Anlass und Ziel der Machbarkeitsstudie

Die Gemeinde Borstel-Hohenraden mit den Ortsteilen Borstel und Hohenraden liegt nord-östlich der Kreisstadt Pinneberg. Durch die Gemeinde führt die Landesstraße Nr. 76, welche Pinneberg und Quickborn sowie die beiden Autobahnen Hamburg-Kiel (A7) und Hamburg-Itzehoe (A23) miteinander verbindet.

Die Dorfmitte befindet sich im geografischen Zentrum von Borstel-Hohenraden; vorhanden sind hier u.a. Kindergarten, Grundschule inkl. Ganztagsbetreuung, Sporthalle inkl. Gymnastikhalle, Feuerwehrgerätehaus mit Schulungs- und Nebenräumen, Sport- und Spielflächen, sowie weitere Freiflächennutzungen und ein Regenrückhaltebecken.

Es wurden Handlungsbedarfe im Bestand identifiziert: Der Sanierungsbedarf der Bestandsgebäude ist zu überprüfen, der Bedarf an weiteren Räumen und Funktionen in der Ortsmitte ist zu ermitteln. Außerdem besteht seitens der Gemeinde der Wunsch nach einem Dorfgemeinschaftshaus mit multifunktional nutzbaren Räumen für Vereine, Veranstaltungen, Gemeinde, Senioren sowie für weitere Nutzungen.

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde Borstel-Hohenraden ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) erarbeitet und die Ergebnisse im März 2017 beschlossen. Dort wurde u.a. das Thema „Lebendige Dorfmitte“ herausgearbeitet und mit besonderer Priorität versehen.

Das OEK beschreibt zusammengefasst vier Entwicklungsziele für die Ortsmitte:

- Stärkung des Ortszentrums
- Bedarfsgerechte Ergänzung der Räumlichkeiten
- Gestaltung als attraktive Mitte
- Modernisierung des Gebäudebestandes

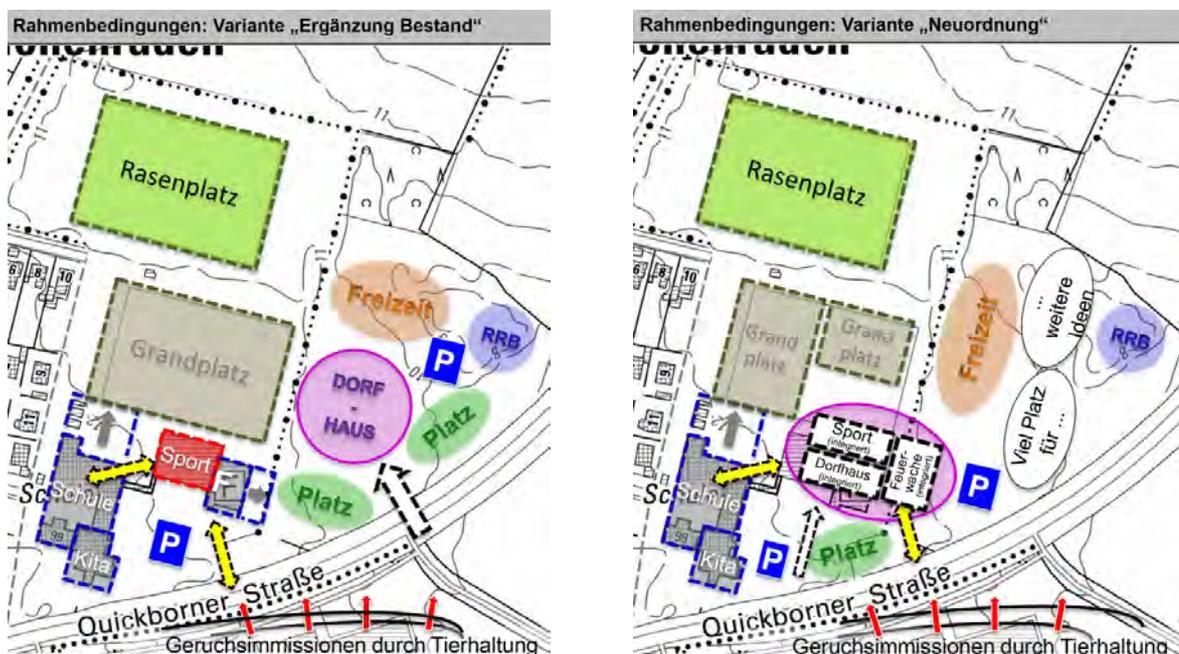


Abbildung 1: Variante „Ergänzung Bestand“ (links) und Variante „Neuordnung“ (rechts)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> OEK Borstel-Hohenraden, März 2017, AC Planergruppe Itzehoe

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, die im OEK erarbeiteten Themen und Maßnahmen für das Projekt „Lebendige Ortsmitte“ weiter zu konkretisieren. Darauf aufbauend soll ein Rahmenkonzept für die Ortsmitte entwickelt werden und als Grundlage für die spätere Umsetzung und Förderung einzelner Maßnahmen, wie die Beauftragung Bauleitplanung, konkreter Hochbau- und Freiflächengestaltungsplanungen mit gegebenenfalls Auslobung von entsprechenden vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren dienen. Hierfür werden die Ergebnisse aus dem OEK weiterentwickelt und auf ihre Umsetzungsfähigkeit hin geprüft.

Zentraler Bestandteil dieser Studie ist die **Überprüfung des hochbaulichen Bestandes** in der Dorfmitte, der **Ableich mit dem tatsächlichen Bedarf**, den **heutigen Nutzungsanforderungen** und letztlich die **Erarbeitung von zukunftsfähigen, wirtschaftlich darstellbaren Entwicklungskonzepten**.

Bei der Erarbeitung kommen der Akteursbeteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit (siehe Kapitel 3.2) eine zentrale Bedeutung zu, um die jeweiligen Entwicklungsstufen transparent zu kommunizieren.

Ziel des Rahmenkonzeptes und der Machbarkeitsstudie ist die Erarbeitung einer **planerischen Grundlage**, die die **benötigten Funktionen berücksichtigt und zusammenbringt** sowie **eine zu Borstel-Hohenraden passende, unverwechselbare Gestaltung für die Ortsmitte schafft**.

## 2 Förderrahmen

Dorferneuerung und Ortsentwicklung als Maßnahmen der ländlichen Entwicklung werden mit dem Ziel der „Erhaltung und Gestaltung der Dörfer zur Verbesserung der Lebensqualität für die örtliche Bevölkerung“ vom Land Schleswig-Holstein unterstützt.

Konkrete Maßnahmen zur Entwicklung der ländlichen Räume, aber auch strategische Konzepte wie z.B. Orts(kern)entwicklungskonzepte und Machbarkeitsstudien, können aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" (GAK) durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) gefördert werden.

Eine gezielte Ortsentwicklung hat deutlich positive Auswirkungen auf verschiedene Bereiche, wie z.B. die lokale Wirtschaft, die Wohnstandortqualität sowie die lokalen Verkehrsverhältnisse. Ortsentwicklungsmaßnahmen stärken nachweislich die lokalen und regionalen Entwicklungsprozesse.

Für eine nachhaltige Entwicklung zur Stärkung der Dorfgemeinschaft wurde mithilfe von GAK-Fördergeldern ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) aufgestellt, das 2017 abgeschlossen wurde. Dort wurde das Thema „Lebendige Dorfmitte“ neben vielen anderen Themen besonders herausgearbeitet und mit besonderer Priorität versehen.

Das Projekt wird über **die AktivRegion** im Rahmen des Landesprogramms Ländlicher Raum über das Budget „Ortskerne zukunftsfähig gestalten“ gefördert. Gemäß der Integrierten Entwicklungsstrategie 2014-2020 ist „in diesem Kernthema (...) das bürgerschaftliche Engagement (...) für den Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft und zur Bildung der regionalen Identität von großer Bedeutung“.

Über die AktivRegion wurden auch Fördermittel aus der GAK eingeworben. Gemäß der Richtlinie zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und dem GAK-Rahmenplan bildet die integrierte ländliche Entwicklung mit der Maßnahme „Dorferneuerung und -entwicklung“ die Fördergrundlage. Förderfähige Vorhaben dienen der „Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters einschließlich der Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung (...)“.

Die hier vorliegende Machbarkeitsstudie „Lebendige Ortsmitte“ hebt die Ergebnisse des OEK auf die nächste Stufe und soll als Basis für zukünftig zu treffenden Entscheidungen dienen. Zu diesem Zweck wurde die wirtschaftliche Tragfähigkeit der beschriebenen Maßnahmen untersucht.

### 3 Inhaltlich-methodisches Vorgehen und Beteiligungsprozess

#### 3.1 Inhaltlich-methodisches Vorgehen

Die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte in drei aufeinander aufbauenden Projektphasen, die in einen kooperativen Erarbeitungsprozess eingebettet waren. Dazu gehörten die kontinuierliche Einbindung des Auftraggebers, der Gemeinde Borstel-Hohenraden, sowie die Durchführung einer Konzeptwerkstatt und zwei Runden Tischen mit den regelmäßigen Nutzern der Ortsmitte in Borstel-Hohenraden.

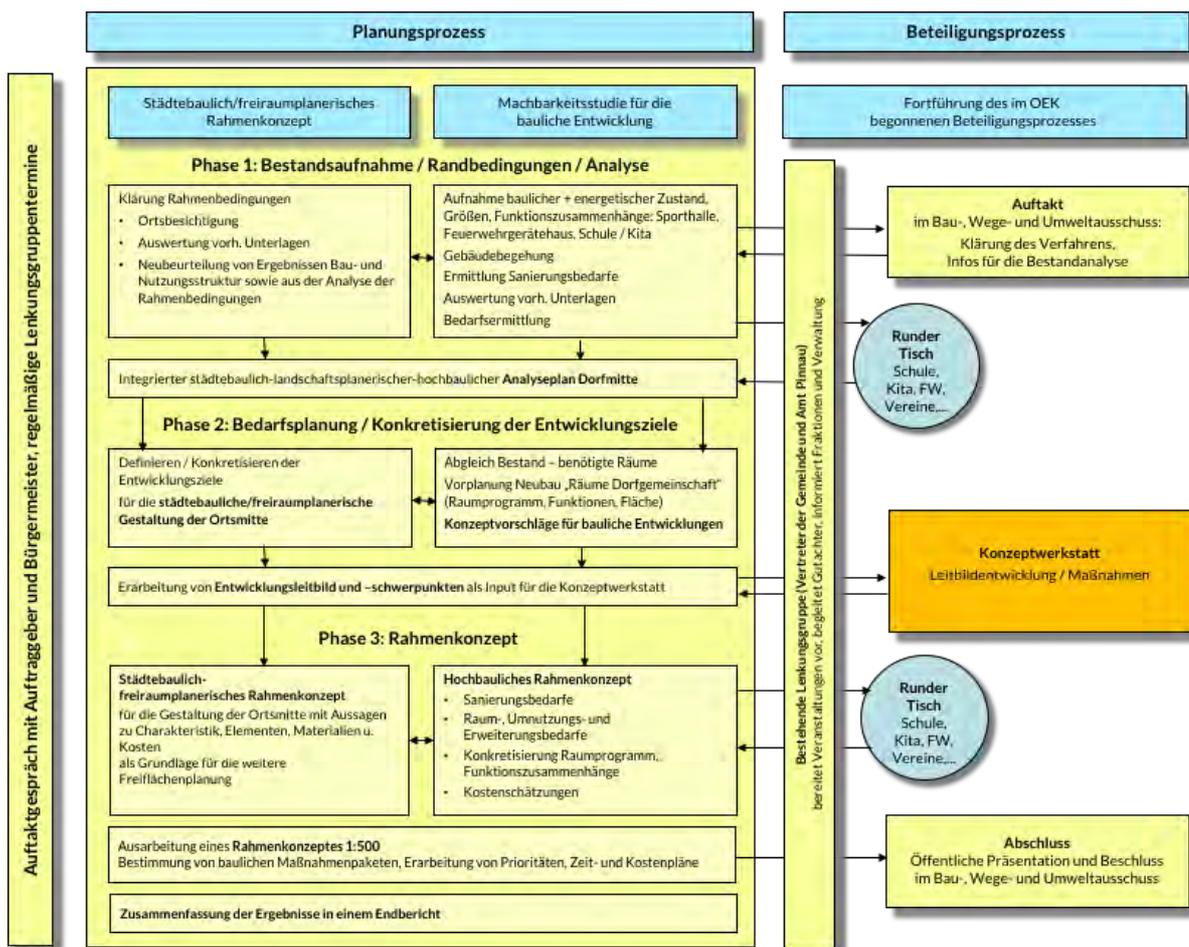


Abbildung 2: Projektablauf

#### Phase 1: Bestandsaufnahme / Randbedingungen / Analyse

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung und der Aufnahme der architektonischen, freiräumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation sowie der Auswertung von vorhandenen Unterlagen und der Bedarfsermittlung wurden die Grundlagen für die Studie ermittelt.

Des Weiteren wurde mit allen Nutzern (Schule, Kita, Feuerwehr, Vereine, ...) der Ortsmitte im Rahmen des Runden Tisches eine Bedarfsermittlung der Flächen abgefragt. Alle Informationen wurden dann in einem integrierten städtebaulich-landschaftsplanerisch-hochbaulichen Analyseplan zusammenfassend dargestellt. Dieser bildete die Basis für die Bearbeitung der weiteren Projektphasen.

## Phase 2: Bedarfsplanung und Konkretisierung der Entwicklungsziele

Ausgangspunkt für die Machbarkeitsstudie waren die bereits definierten Entwicklungsziele aus dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde. Für die freiraumplanerisch-städtebauliche Neugestaltung der Ortsmitte werden diese Ziele weiter konkretisiert. Außerdem fand ein Abgleich zwischen dem Raumbestand und Raumbedarf statt, auf dessen Grundlage ein Raumprogramm erarbeitet wurde.

Es wurden erste Konzeptvorschläge mit einem übergeordneten ein Entwicklungsleitbild und -zielen ausgearbeitet und innerhalb einer öffentlichen Konzeptwerkstatt vorgestellt, zur Diskussion freigegeben und weiter konkretisiert. Die Konzeptvorschläge stellen verschiedene Entwicklungsperspektiven unter Klärung der Möglichkeiten im Rahmen von Neu-, An- oder Umbaumaßnahmen dar.

## Phase 3: Rahmenkonzept

Die Ergebnisse aus den vorherigen Projektphasen bildeten die Grundlage für das aufbauende städtebaulich-freiraumplanerisch-hochbauliche Rahmenkonzept. Hier wurden Aussagen bezüglich der Gestaltung der neuen Ortsmitte hinsichtlich Charakteristik, Elementen und Materialität getroffen. Das Rahmenkonzept zeichnet ebenso die Sanierungs- sowie Raum-, Nutzungs- und Erweiterungsbedarfe ab. Alles zusammen mündet in der Ausarbeitung konkreter baulicher Maßnahmenpakete (Module), der Erarbeitung von Prioritäten sowie eines groben Zeit- und Kostenplanes.

Alle Ergebnisse aller Projektphasen werden in diesem Abschlussbericht dokumentiert.

## 3.2 Beteiligungsprozess

Wesentliche Bausteine der Machbarkeitsstudie basieren auf einem intensiven Beteiligungsprozess. So wurden die Nutzungs- und Raumbedarfe, die Konkretisierung der Entwicklungsziele sowie die Entwicklungsperspektiven mit einer breiten Akteursgruppe und einer Lenkungsgruppe mit politischen Vertretern kooperativ erarbeitet (vgl. Anlage 2).

Zeitraum	Beteiligungsform	Ziel
02.07.2018	Lenkungsgruppe	Vorstellung der Analyse und Bestimmung der wesentlichen Ziele der Machbarkeitsstudie
04.07.2018	1. Runder Tisch	Klärung und Erläuterung konkreter Raum- und Nutzungsansprüche im Bestand und zukünftige Wünsche; Erarbeitung und Diskussion des Raumprogramms
03.09.2018	Lenkungsgruppe	
25.09.2018	Öffentliche Konzeptwerkstatt	Vorstellung der Entwicklungsperspektiven, -ziele und -leitbild; Sammlung von weiteren Ideen und Wünschen der Bürger; kritische Diskussion der Entwicklungsperspektiven
08.11.2018	Lenkungsgruppe	
20.11.2018	2. Runder Tisch	Detailabstimmung des Raumprogramms
14.02.2019	Bürgerinformationsveranstaltung	Vorstellung der Ergebnisse

### **Lenkungsgruppe**

Zur zentralen Projektsteuerung und -begleitung wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet. Sie bestand aus Gemeindevertretern aller Fraktionen und begleitete den Prozess zur Erstellung der Machbarkeitsstudie. Weiterhin übernahm sie eine steuernde und eine für die Politik entscheidungsvorbereitende Funktion.

### **Runder Tisch**

Zu den Sitzungen am Runden Tisch wurden alle regelmäßigen Nutzer der Ortsmitte eingeladen. Dies waren Vertreter der Schule und des Schulverein, der Kita „Pusteblume“, der Freiwilligen Feuerwehr sowie die Sport-, Kultur- und Freizeitvereine mit ihren unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an die Ortsmitte.

### **Öffentliche Konzeptwerkstatt / Bürgerinformation**

Die öffentliche Konzeptwerkstatt im September 2018 mit ca. 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmern bildete einen zentralen Baustein des Beteiligungsprozesses. Hier wurden die inzwischen vorliegenden Erkenntnisse bezüglich des Gebäudezustands und den Anforderungen an das Raumprogramm vorgestellt und diskutiert. Des Weiteren wurden das Leitbild und die Ziele erörtert. Im Anschluss daran wurden an Thementischen vier Entwicklungsvarianten und weitere Ziele sowie Wünsche formuliert.

Die Dokumentationen zu den durchgeführten Beteiligungswerkstätten werden diesem Bericht als Anlage beigefügt (siehe Anlage 2).

Die vielfältigen Hinweise, Wünsche und Arbeitsergebnisse aus der Akteursbeteiligung sind in die folgenden Analyseergebnisse eingeflossen und wirken sich auf die erarbeiteten Handlungserfordernisse aus.

## 4 Rahmenbedingungen und Lage in der Gemeinde

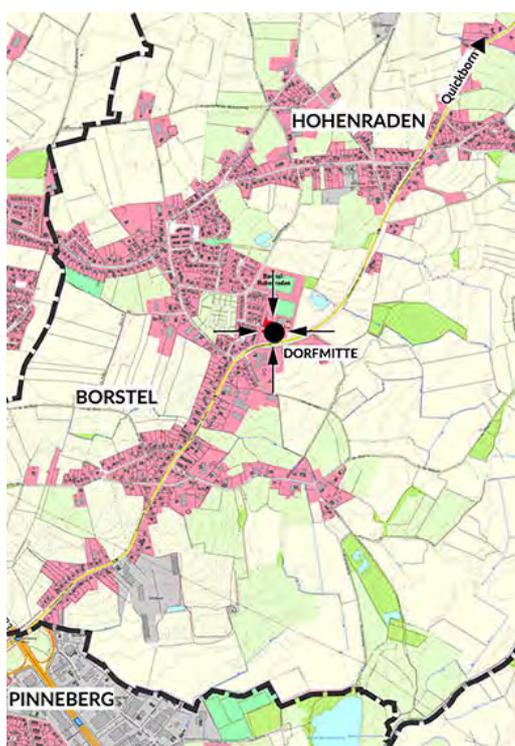


Abbildung 4: Lage im Raum (Grundlage: DTK 5)

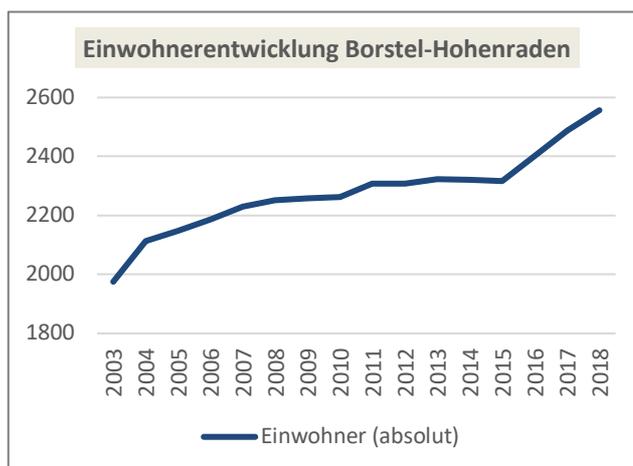


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Borstel-Hohenraden zwischen 2003 und 2018<sup>2</sup>

Die Gemeinde Borstel-Hohenraden befindet sich im nordwestlichen Teil der Metropolregion Hamburg. Sie besteht aus den Ortsteilen Borstel im Südwesten und Hohenraden im Nordosten und liegt zwischen der Kreisstadt Pinneberg, der Gemeinde Kummerfeld und dem Quickborner Ortsteil Renzel.

Durch die Gemeinde führt die Landesstraße L76, welche die Autobahnen A7 (Hamburg – Kiel) und A23 (Hamburg – Itzehoe) miteinander verbindet.

Sowohl die räumliche Nähe zur Metropole Hamburg, die gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz als auch der hohe Wohnungsdruck in den Groß- und Mittelstädten verschaffte der Gemeinde vor allem in den letzten drei Jahren einen hohen Bevölkerungszuwachs. Insgesamt ist die Bevölkerung von Borstel-Hohenraden in den letzten 15 Jahren um mehr als 25 % gestiegen (2003: 1.975 EW; 2018: 2.523 EW)<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Statistik Nord: Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein 2003 bis 2. Quartal 2018

<sup>3</sup> Statistik Nord: Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein 2003 und 2. Quartal 2018

## 5 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Planungsrecht

### Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan grenzt das Gemeindegebiet an die Entwicklungsachse A 23 und liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums Pinneberg. Südlich des Gemeindegebiets verläuft mit dem Niederungsgebiet der Pinnau eine Biotopverbundachse, nördlich und östlich der Gemeinde ist ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

### Regionalplan

Gemäß Regionalplan I / Süd (1998) liegt der größte Teil des Hauptsiedlungsbereiches der Gemeinde innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Pinneberg – Tornesch – Elmshorn. Entlang der Straßen sind baulich zusammenhängende Siedlungsgebiete dargestellt. Südöstlich angrenzend befindet sich ein Schwerpunktbereich für die Erholung innerhalb des regionalen Grünzugs.

### Flächennutzungsplan (2003)



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 2003 stellt für die bebauten Flächen an der L 76 sowie für die östlich angrenzende gemeindeeigene Fläche mit dreieckigem Zuschnitt eine Gemeinbedarfsfläche dar. Als Zweckbestimmung werden die Nutzungen Schule, Kindergarten, Feuerwehr und Öffentliche Verwaltung „Gemeinde“ dargestellt. Nördlich davon sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Das Gebäude der Schule ist als „Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Sinne von § 5 Abs. 4 BauGB“ nachrichtlich übernommen.

Nordöstlich grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an; östlich des Sportplatzes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 15 a (1) LNatSchG. Entlang der Quickborner Straße ist ein überörtlicher Hauptwanderweg dargestellt.

### Bebauungsplan (1989)



Abbildung 6: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7, Gemeinde Borstel-Hohenraden

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 7 von 1989 setzt für die südlichen bebauten Flächen an der L76 Flächen für den Gemeinbedarf mit den Nutzungen Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Feuerwehr sowie sportlich dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Das Schulgebäude im Süden wurde als Kulturdenkmal im Sinne von §1 Abs. 2 DSchG nachrichtlich übernommen. Die nördliche Teilfläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

Am Ostrand ist ein zu erhaltener Knick festgesetzt. Außerdem wurde eine Reihe von ortsbildprägenden Bäumen zum Erhalt festgesetzt

## 6 Bestandsanalyse Ortsmitte

### 6.1 Nutzungen, Städtebau und ruhender Verkehr

Die Ortsmitte befindet sich im geografischen Zentrum zwischen den beiden Ortsteilen an der L 76 (Quickborner Straße). Sie bildet ein zusammenhängendes Areal und beinhaltet alle wichtigen dörflichen Infrastruktureinrichtungen:

- Grundschule inkl. Nachmittagsbetreuung in einem inneren und einem nördlich angrenzenden Schulhof
- Kindergarten mit Außenbereich
- Sporthalle mit Gymnastikraum
- Feuerwache
- Rasensportplatz
- Grandsportplatz
- Infrastruktur (Parkplatzflächen, Regenrückhaltebecken, Schulwald, etc.)

**Bildungsangebote:** Der Kindergarten „Pustebume“ betreut ca. 100 Kinder, ein Drittel davon nutzt das Nachmittagsangebot bis 17.00 Uhr. Auf die einzügige Grundschule gehen derzeit 100 Schülerinnen und Schüler. Die Nachmittags- und Ferienbetreuung wird durch den Schulverein organisiert und derzeit von ca. 50 Kindern genutzt. Für die Nachmittagsangebote werden auch Synergien mit anderen Vereinen genutzt, z.B. das „Ackerprojekt“ mit Kleingarten- und Heimatverein.

**Freizeitangebote:** Borstel-Hohenraden zeichnet sich durch ein vielfältiges Freizeit-Angebot durch verschiedene Vereine aus. So gibt es neben dem Sportverein (TuS) und der Feuerwehr auch einen Theaterverein, den Schulverein, die Landjugend, den Männergesangsverein und viele weitere Angebote und Projekte zur Entwicklung der Dorfgemeinschaft. Die Kinder- und Jugendangebote sind insbesondere beim TuS und bei der Feuerwehr stark nachgefragt.

Die Gemeinde ist von einem starken bürgerlichen Engagement geprägt.

Das denkmalgeschützte Alt-Gebäude der Schule war die erste gemeinsame Schule der beiden Dörfer Borstel und Hohenraden und ist auf dem Wappen der Gemeinde dargestellt. Die Sichtbeziehung von der Straße auf das ortsbildprägende und gemeinwohlstiftende Gebäude ist inzwischen leider durch Gehölze verstellt.

Auch die Orientierung vom Parkplatz der Ortsmitte fällt schwer: Die Gebäude verfügen über viele Eingänge von verschiedenen Seiten, insbesondere der Eingang zum Bürgermeisterzimmer ist für Ortsunkundige schwer zu finden.

Der Schulhof liegt nördlich des Schulgebäudes. Es gibt keine klare Abgrenzung zwischen Schul- und Sportbereich.

Das Parkplatzangebot ist nicht ausreichend: Die Kfz-Parkplätze reichen auch im Normalbetrieb oft nicht aus. An den öffentlichen Parkplatz grenzt die Stellfläche für die Feuerwehr inkl. Feuerwehrausfahrt an. Hier kommt es insbesondere bei größeren Veranstaltungen zu Konflikten durch parkende Pkw am Straßenrand der L76.

Auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind mangelhaft: Für die Grundschule gibt es zwar Fahrradständer in einem abschließbaren Schuppen, durch seine Lage in einem schlecht einsehbaren Bereich fehlt jedoch die soziale Kontrolle und es kommt immer wieder zu Diebstahl und Vandalismus.

Auf der Fläche östlich der Feuerwehr befinden sich der Schulwald, das Ackerprojekt, eine Skateanlage sowie ein Regenrückhaltebecken. Darüber hinaus bietet die Fläche jedoch noch Potential für weitere Nutzungen.



Abbildung 7: Analyseplan (Stand: Juni 2018)

## 6.2 Hochbau / Gebäudebestand

Die Gebäude der Feuerwehr, Schule und Kindergarten sind grundsätzlich in einem guten Zustand.

Die Ortsbegehung vom 07.06.2018 diente als zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme der Gebäude (Schule/ KITA/ Feuerwehr/ Sporthalle), der Gebäudezustände, sowie etwaiger Schäden und Mängel. Grundlage bilden die vom Amt Pinnau zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Die historische Schule ist nicht Bestandteil der Studie und wurde folglich beim Ortstermin nicht begangen.

Die berücksichtigten Kosten finden sich anhand von kompakten Leistungsverzeichnissen im Anhang für die einzelnen Module wieder. Diese Module wurden unter „Variante 0“ zusammengefasst. (siehe dazu Kapitel 9)

### Feuerwehr

Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand.

Festgestellte Mängel/ Optimierungsvorschläge:

- Keine flächendeckende Brandmeldeanlage sowie Sicherheitsbeleuchtung.
- Der Besprechungsraum im OG ist nicht barrierefrei erreichbar. Für diesen Punkt wurden aufgrund der Unverhältnismäßigkeit keine Kosten berücksichtigt.

- Die Abtrennung zwischen Küche OG und Lagerraum OG ist nicht in F-30-Qualität ausgebildet. Keine Brandschutztüren zwischen Treppenraum und Küche/ Lagerraum.
- Der Putzmittelraum unterhalb der Treppe in das OG ist nicht in F-30-Qualität zum Treppenhaus abgetrennt. Tür ohne brandschutztechnische Anforderung.
- Die Mannschaftsbekleidung befindet sich innerhalb der Fahrzeughalle. Dies ist momentan noch zulässig, soll aber mittelfristig geändert werden. Hierfür wurden in dem Konzept keine Kosten berücksichtigt.
- Der angrenzende Raum zur Turnhalle wurde als Abstellraum für die Turnhalle umgenutzt. Sollte der vorgenannte Punkt umzusetzen sein, wird dieser Raum der Feuerwehr zugeschlagen werden müssen.
- Der Dachboden oberhalb der Fahrzeughalle ist momentan nicht ausgebaut. Hier wurden Kosten für einen Ausbau zu einem Lagerraum mit Zugang aus dem Besprechungsraum OG und einer Einschubleiter aus der Fahrzeughalle berücksichtigt.

Grundsätzlich gibt es für die Feuerwehr noch eine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Osten, welche in dieser Studie ebenfalls aufgezeigt wird. Kosten für eine mögliche Erweiterung sind jedoch kein Bestandteil dieser Studie, da der Raumbedarf momentan abgedeckt ist.

## KITA

Die KITA wurde je nach Erfordernis immer wieder erweitert. Dies zeigt sich vor allem in dem Türelement zur Schule, welches je nach Bedarf um einen Raum vor oder zurück verschoben wurde, so dass entweder die Schule oder die KITA diesen Raum zugeschlagen bekommen hatte.

Bei der Ortsbegehung zeigte sich in einer Krippengruppe ein Wasserschaden, der sich jedoch bereits in Reparatur befand.

Festgestellte Mängel/ Optimierungsvorschläge:

- Keine flächendeckende Brandmeldeanlage sowie Sicherheitsbeleuchtung.
- Der Übergang zur Schule ist nicht barrierefrei ausgebaut. Für diesen Punkt wurden aufgrund der Unverhältnismäßigkeit keine Kosten berücksichtigt, vor allem weil sich in jedem Gruppenraum direkte Ausgänge befinden und der Haupteingang separat rollstuhlgerecht erschlossen ist.
- Der Altbaufur wird grundsätzlich renoviert d.h. Einbau einer T-30-Tür zur Schule, neuer Bodenbelag, hellere Wandgestaltung, neue Beleuchtung, neue Decke.
- Energetische Sanierung des „Altbaubautraktes“ auf den Standard der ENEC 2016 mit einer neuen vorgehängten Fassade aus Faserzementplatten, neuen Fensterelementen und Dämmung der Balkenlage zum Dachboden.
- Grundsätzlich sind die Dachböden von Sperrmüll zu befreien.

## Schule

Die Räumlichkeiten der Schule werden auch durch außerschulische Einrichtungen und Aktivitäten genutzt (Bürgermeisterzimmer, Bücherei, Aktivitäten der Gemeinde wie Treffen des Landfrauenverbands und der Senioren). Darüber hinaus werden die Abstellflächen auf dem Dachboden durch weitere Nutzer belegt.

Für die Schule besteht im wesentlichen Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Sanierung, sowie diverser brandschutztechnischer Belange, die aufgrund der geplanten Nutzungsänderung einzelner Räume und des möglichen Anbaus für die Ganztagsbetreuung im Bauantrag neu bewertet werden muss.

Festgestellte Mängel/ Optimierungsvorschläge:

- Keine flächendeckende Brandmeldeanlage, sowie Sicherheitsbeleuchtung.
- Die brandschutzmäßige Ertüchtigung des Flures im Altbaubereich zum notwendigen Flur. Die Garderoben müssen entfernt, die fehlenden Türen ergänzt und der Flur aufgrund fehlender direkter Ausgänge aus den Räumen als notwendiger Rettungsweg ausgebildet werden.
- Weitere brandschutztechnische Mängel gibt es im Bereich der jetzigen Ganztagsbetreuung, sowie in den angrenzenden Räumen. Für diese Ertüchtigung wurden Kosten unter dem Punkt Sonstiges eingestellt.
- Der Umbau des Werkraumes zum Multifunktionsraum: Da der Raum in dieser Gestalt nicht mehr benötigt wird. Die Variante 0 umfasst einen Umbau des alten Werkraumes in einen Multifunktionsraum. Sollte der Anbau der Ganztagsbetreuung (Teil der Variante 1) umgesetzt werden, werden die berücksichtigten Kosten für den Umbau in einen Speisesaal für die Ganztagsbetreuung genutzt.
- Die Energetische Sanierung des „Altbautraktes“ auf den Standard der ENEC 2016 mit einer neuen vorgehängten Fassade aus Faserzementplatten, neue Fensterelemente und Dämmung der Balkenlage zum Dachboden.
- Grundsätzlich sind die Dachböden von Sperrmüll zu befreien.
- Im Zuge der Arbeiten sollte eine Kamerainspektion der Grundleitungen durchgeführt werden. Die Kosten wurden als Eventualposition benannt, sind aber nicht Bestandteil der Gesamtsumme.

### **Sporthalle:**

Die Sporthalle wird überwiegend durch den ortsansässigen Sportverein und die Schule genutzt. Weiterhin finden dort gemeinnützige Veranstaltungen (Theateraufführungen etc.) statt.

Der Sportverein hat im Jahr 2009 die Sporthalle durch eine Gymnastikhalle erweitert. Dieser Anbau befindet sich in einem sehr guten Zustand, so dass hier keine Maßnahmen notwendig sind.

Die Sporthalle erfüllt mit ihrer Größe von 12 x 24 m nicht die aktuellen Anforderungen für eine Einfeld-Sporthalle (15 x 27 m). Die Heizungs- und Lüftungsanlage und auch die sanitären Anlagen befinden sich in regelmäßiger Wartung und sind funktionsfähig. Die provisorisch geänderte Heizung innerhalb des Sportfeldes bedarf aber einer grundlegenden Änderung.

Festgestellte Mängel/ Optimierungsvorschläge:

- Keine flächendeckende Brandmeldeanlage sowie Sicherheitsbeleuchtung.
- Die Erneuerung des Hallenbodens als Schwingboden in Verbindung mit einer Fußbodenheizung sowie Prallwänden an den umgebenen mauerwerkssichtigen Wänden bis zu einer Höhe von 2 m inkl. Austausch der Zugangstüren mit Pralleigenschaften. Austausch der Beleuchtung zugunsten einer ballwurfsicheren LED-Beleuchtung.

- Die Energetische Sanierung des auf den Standard der ENEV 2016 mit einer neuen vorgehängten Fassade aus Faserzementplatten, neuen Fensterelementen und Erneuerung der Dacheindeckung mit entsprechender Aufdachdämmung, inkl. erforderlicher Absturzsicherung durch Sekuranten und Erneuerung des abgängigen Blitzschutzes.
- Weiterhin wurde auf Wunsch eine Vorrichtung inkl. Grundausstattung für eine demontierbare Bühnenbeleuchtung in den Kosten berücksichtigt. Ein Ansatz für den Austausch der vorhandenen Akustikanlage wurde zwar benannt, in den Kosten jedoch nicht berücksichtigt.
- Das als rollstuhlgerecht gekennzeichnete Damen WC im Bereich des Gymnastikraumes entspricht nicht den Anforderungen der DIN 18040-1 und kann auch nicht als solches genutzt werden bzw. ertüchtigt werden.
- Eine Überarbeitung der Elektroverteilung wurde mit einem Preis von ca. 50.000 € in den Kosten berücksichtigt.

## 7 Bedarfsermittlung / Raumprogramm

Borstel-Hohenraden verfügt über ein sehr aktives Vereinsleben. Neben den sich zum Teil überlagernden Nutzungen in der Ortsmitte gibt es weitere Aktivitäten und Wünsche seitens der Gemeinde, was zukünftig in der Ortsmitte stattfinden könnte. Diese wurden im Rahmen des 1. Runden Tisches mit den heutigen und ggf. zukünftigen Nutzern erörtert und werden hier zusammengefasst wiedergegeben:

- **Ausbau der Ganztagsbetreuung der Schule:** Die Räumlichkeiten sind bereits heute unterdimensioniert. Zukünftig wird die Ganztagsbetreuung vermehrt nachgefragt werden, so dass mehr Gruppenräume erforderlich sind.
- **Die Essensituation für die Kinder der Ganztagsbetreuung ist mangelhaft:** Die Kinder essen in zwei Schichten in der Pausenhalle. Während eine Gruppe isst, laufen bereits Kinder zu ihren Nachmittagsaktivitäten. Dadurch entsteht viel Unruhe während der Mittagspause, zudem ist der Lärmpegel in der Pausenhalle sehr hoch. Es wird ein Speiseraum gewünscht.
- Räumlichkeiten für **Aktivitäten und Treffen der vielfältigen Vereine** inkl. Abstell- und Lagerflächen:
  - Flexible Versammlungsräume (Vorstandssitzungen und Mitgliederversammlungen der verschiedenen Vereine wie z.B. Gesangsverein, Jagdgemeinschaft, Landjugend, Heimatverein etc.)
  - Theaterverein: Großer Saal mit fester Bühne und Backstage-Bereich sowie Lagerraum (ca. 50 m<sup>2</sup>)
  - Ausstellungsbereich und Arbeitsplatz für „Dorfmuseum“ bzw. Dorf-Archiv
  - Lehrküche für Kochkurse durch den Landfrauenverein (Nutzung ca. 2 x im Jahr)
  - Büchertauschbörse
  - Raum für Gemeindemitarbeiter
  - Räume für Feste und Veranstaltungen
- **Sportnutzung:**
  - Die Sporthalle wird sowohl von den Nutzern aus Schule und Kindergarten als auch vom Sportverein als zu klein empfunden. Auch hier reichen die Abstellflächen nicht aus.
  - Der Grandsportplatz genügt nicht den heutigen Anforderungen. Er müsste überholt werden, die Beleuchtung ist nicht mehr zeitgemäß.
  - Der Rasenplatz ist in einem guten Zustand, ist jedoch nicht ganzjährig bespielbar.
- **Feuerwehr:** Eine Erweiterungsmöglichkeit muss potentiell gegeben sein.

Bei der Begehung **der Kita** wurden zwei Wünsche geäußert: Zum einen der Einbau eines Snozzelraumes und zum anderen die Einrichtung eines angrenzenden WCs an den ersten Gruppenraum hinter der Schule. Diese Wünsche sind jedoch nicht ohne eine zusätzliche Erweiterung der KITA realisierbar, so dass momentan aufgrund des fehlenden Bedarfs zusätzlicher Gruppenräume keine Berücksichtigung dieser Wünsche in der Studie enthalten sind.

## 8 Leitbild und Ziele

### **Leitbild für die lebendige Ortsmitte:**

Die Ortsmitte entwickelt sich zu einem sozialen, sportlichen, gesellschaftlichen, kulturellen Mittelpunkt aller Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde, zur Pflege der Gemeinschaft mit Angeboten für alle Generationen

### 8.1 Übergeordnete Ziele

- Begegnungsstätte zur Pflege der Dorf-Gemeinschaft
- Versammlungsstätte für die vielfältigen Vereine
- Erweiterung des Ganztagsbetreuungsangebots der Grundschule
- Erweiterung des Sportangebots
- Erweiterung des Stellplatzangebots
- Vielfältig nutzbarer Dorfplatz

### 8.2 Handlungsfelder und Maßnahmen

#### Schule und Kita

- Ausbau der Ganztagsbetreuung (Betreuung, Mittagessen, Betreuungsbüro etc.)
- Besprechungsraum, Abstellflächen
- Modernisierung/ Umbau des Werkraums

#### Gemeinde

- Aktivitäten und Treffen der Vereine (Saal mit Bühne, Versammlungsräume, Dorfarchiv etc.)
- Sozialraum für Mitarbeiter
- Lager- und Abstellflächen

#### Turnhalle

- Größere Sporthalle (1-Feld-Halle 15m x 27m) inkl. Lager- und Abstellflächen

#### Feuerwehr

- Erweiterungsfläche vorhalten
- Lagerflächen

#### Außenbereich und Freiflächen

- Ganzjährig bespielbarer Kunstrasenplatz mit Flutlicht
- Erweiterung des Stellplatzangebots (Kfz und Fahrräder)
- Vielfältig nutzbarer Dorfplatz für lebendige Ortsmitte – Erhöhung der Aufenthaltsqualität

## 9 Betrachtung von Entwicklungsvarianten

Im Rahmen der Erarbeitung in Kooperation mit den Nutzern und Bürgern wurden zur Erfüllung der Raumansprüche verschiedenen Varianten ausgearbeitet und zur Umsetzung der entwickelten Leitbilder und Ziele geprüft.

### Variante 0:

#### Sanierung im Bestand ohne bauliche Erweiterung

Diese Variante geht vom Erhalt des Bestandes ohne bauliche Erweiterungen aus. Auch in dieser Variante werden kurz- bis mittelfristig Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz erforderlich.

Die berücksichtigten Maßnahmen stützen sich auf die unter Kapitel 6.2 benannten Erkenntnisse aus der Ortsbegehung vom 07.06.2018, sowie einzelnen Wünschen aus den Diskussionsrunden, die ohne bauliche Erweiterung umsetzbar sind. Die Kosten werden in der Anlage als Kurz-Leistungsverzeichnis für die einzelnen Gebäude unter der Variante 0 zusammengefasst.

Die Gesamtkosten der Variante 0 (Kostengruppen 300 + 400 + 700) belaufen sich auf rd. 2.390.000 € inkl. Nebenkosten

### Variante 1:

#### Anbauten an die Schule und an die Turnhalle

Die Variante 1 schlägt zwei Anbauten an die vorhandenen Gebäude vor (Grundrisse: vgl. Anlage 3):

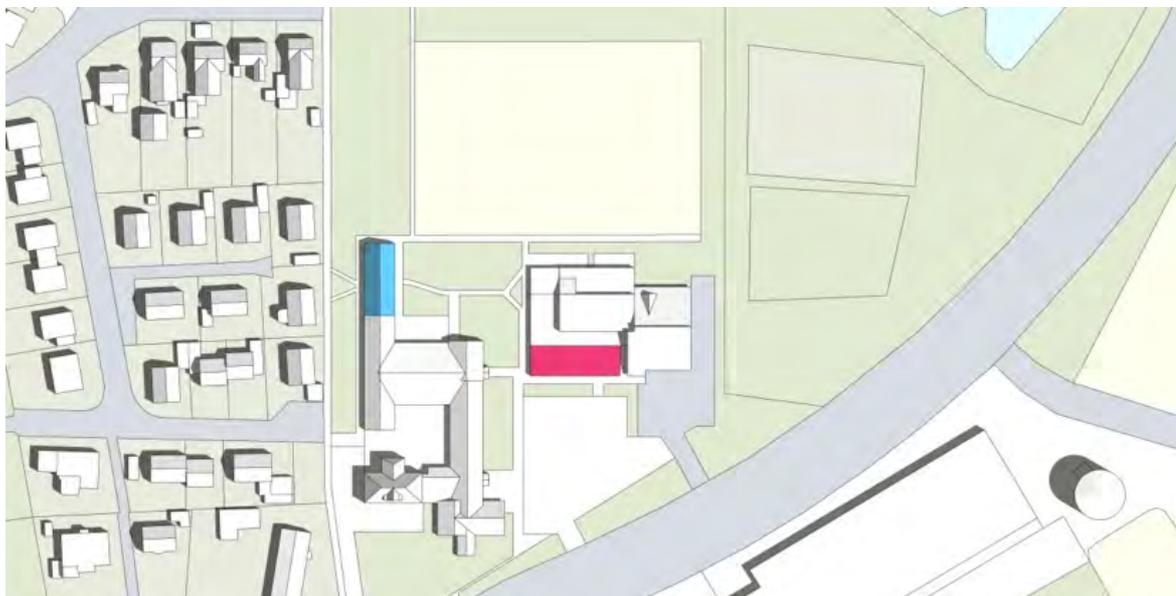


Abbildung 8: Variante 1 (Stand: September 2018)

#### a) Anbau an die Turnhalle

Mit einem Anbau auf der dem Parkplatz zugewandten Seite könnte an dieser Stelle ein neuer Eingangsbereich mit attraktiver Fassade gestaltet werden. Dieser Anbau bietet ausreichend Platz für die Kinder-Bücherei, das Bürgermeister-Büro und einen Versammlungsraum. Zusätzlich könnte das Dorfarchiv untergebracht werden. Diese Nutzungen könnten aus der Schule heraus an den öffentlichen Parkplatz verlagert werden, um dort Platz zu schaffen und besser auffindbar zu sein.

**b) Anbau an die Schule**

Mit der Verlängerung des westlichen Gebäudetraktes können weitere Gruppenräume für den offenen Ganztags geschaffen werden. Durch die Verlagerung der schulfernen Nutzungen in den Anbau Turnhalle (a) werden Flächen frei, die ebenfalls der Schule zugutekommen. Die Flächen Bürgermeister-Büro und Gemeinderaum könnten zu einem neuen Werkraum mit Lager werden. Der jetzige Werkraum kann dann als Speisesaal umgenutzt werden. Die Kinder könnten hier zukünftig in Ruhe essen, der Raum könnte nachmittags ebenfalls durch den offenen Ganztags genutzt werden. Die Räumlichkeiten, die jetzt die Nachmittagsbetreuung beherbergen, könnten dann zu Lehrerzimmer bzw. Besprechungsraum umgestaltet werden.

Da die Erweiterung des offenen Ganztags in den Vorgesprächen von allen Teilnehmern als absolut notwendig gesehen wurde, findet sich der Anbau an die Schule in allen Varianten wieder.

Für den Anbau an die Schule müssen zunächst die jetzigen Fahrradunterstände weichen. Seitens der Schulleitung wurde hier ein Platz gewünscht, der grundsätzlich besser einsehbar und kontrollierbar ist. Die Fahrradstellplätze sollen zukünftig vor der westlichen Fassade des alten Werkraumes sowie des Schulanbaus angeordnet werden und sind ohne Überdachung in den Kosten berücksichtigt.

Der Schulanbau erstreckt sich über bestehende Spielgeräte. Durch die Verlängerung des Schulgebäudes nach Norden wird der Schulhof neu gefasst. Aus diesem Grund wird eine Neuordnung des Schulhofs erforderlich.

Die Kosten werden in der Anlage als Kurz-Leistungsverzeichnis für die einzelnen Gebäude unter der Variante 1 zusammengefasst.

Die Gesamtkosten der Variante 1 (Kostengruppen 300 + 400 + 500 + 700) belaufen sich auf rd. 4.670.000 € inkl. Nebenkosten. Hier sind ebenfalls die Sanierungskosten aus Variante 0 enthalten.

**Variante 2:****Neubau eines neuen Dorfgemeinschaftshauses östlich der Feuerwehr**

In Variante 2 wird statt des Anbaus an die Turnhalle ein eigenständiges Dorfgemeinschaftshaus östlich auf der gemeindlichen Freifläche vorgeschlagen.

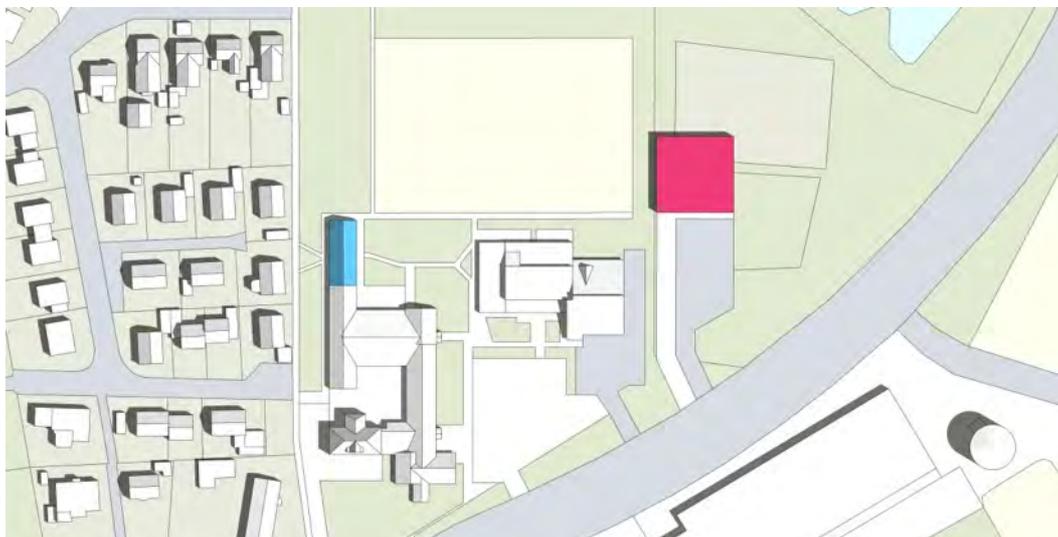


Abbildung 9: Variante 2 (Stand: September 2018)

Dieses kann neben Bücherei, Büro und Archiv mehrere zusammenschaltbare Versammlungsräume inkl. Nebeneinrichtungen beherbergen und so für die verschiedenen Vereine als Versammlungs- und Veranstaltungsstätte genutzt werden. In dieser Variante wird das Dorfgemeinschaftshaus auf der derzeit freien Fläche östlich der Feuerwehr geplant.

Es wird durch eine neu zu erstellende Zufahrt erschlossen. Weitere Parkplätze können hier angeboten werden. Der Vorteil des Neubaus liegt darin, dass das Raumprogramm auf die genauen Bedürfnisse in Borstel-Hohenraden zugeschnitten werden kann. Der Standort auf der östlich angrenzenden Fläche liegt jedoch außerhalb der eigentlichen „Ortsmitte“, die sich durch Schule, Kita und Turnhalle/Feuerwehr bildet. Dies steht im Widerspruch zu dem Wunsch, auch die Freiflächen zu beleben. Die (Fuß-)Wege zwischen den Nutzungen sind relativ weit; es bilden sich neue platzartige Räume.

Mögliche Veränderungen in den Freiflächen wurden an dieser Variante aus den vorgenannten Gründen und vor dem Hintergrund, dass die Variante in der Bürgerbeteiligung eine starke Ablehnung erfahren hat, nicht mehr untersucht.

Die Gesamtkosten der Variante 2 (Kostengruppen 300 + 400 + 500 + 700) belaufen sich auf rd. 6.020.000 € inkl. Nebenkosten. Hier sind ebenfalls die Sanierungskosten aus Variante 0 enthalten.

### **Variante 3:**

**Umwandlung des Rasensportplatzes in Kunstrasen,**

**Neubau einer Sporthalle,**

**Umbau der alten Turnhalle in ein Dorfgemeinschaftshaus**

Herrichtung des Rasenplatzes zum ganzjährig nutzbaren Kunstrasenplatz, Neubau einer Einfeldsporthalle, Umbau der alten Turnhalle zum Dorfgemeinschaftshaus.



Abbildung 10: Variante 3

Die neue Sporthalle wurde – nach Anregungen, die in der Konzeptwerkstatt vorgebracht wurden – noch einmal um eine Tribüne erweitert, die Anzahl der Umkleidekabinen wurde von vier auf sechs erhöht.

Der Umbau der alten Turnhalle zum Dorfhaus wurde gemäß den Anregungen ohne Erweiterungsbau geprüft, um hier Kosten einzusparen. Die Variante sieht – mit Ausnahme des Bereichs heutiger Gymnastikraum – die komplette Entkernung und den Umbau innerhalb der bestehenden tragenden Wände vor. Die Außenhülle wird energetisch saniert.

Die Variante geht von einer zusätzlichen Erschließung über die östlich angrenzende Fläche aus. Hier könnten zusätzliche Parkplätze angeboten werden.

Die Gesamtkosten der Variante 3 (Kostengruppen 300 + 400 + 500 + 700) belaufen sich auf rd. 10.710.000 € inkl. Nebenkosten. Aufgrund der räumlichen Umstrukturierung der alten Sporthalle werden für die Variante 0 reduzierte Kosten angesetzt, d.h. die Kosten für die Sanierung der Sporthalle sind in dieser Variante nicht mehr berücksichtigt.

#### **Variante 4:**

**Umwandlung des Rasensportplatzes in Kunstrasen,  
Neubau einer Sporthalle,  
Abbruch der alten Turnhalle und  
Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses**

Weiterentwicklung der Variante 3: Statt des Umbaus der Turnhalle wird der Neubau des Dorfgemeinschaftshauses etwas weiter nördlich attraktiver.

Auf diese Weise lässt sich ein vorgelagerter Dorfplatz ausbilden, der Raum für Märkte und Feste bietet. Das Dorfhaus könnte gemäß den Bedarfen der Gemeinde ausgebildet werden, ohne Einschränkungen durch die vorhandene Bausubstanz wie in Variante 3. Dadurch lässt



Abbildung 11: Variante 4

sich eine attraktive Fassade mit Foyer zum Dorfplatz hin gestalten. Die Ankommenssituation und die Orientierung werden deutlich verbessert. Es bilden sich attraktive Platzräume und Höfe.

Die Gesamtkosten der „Variante 4“ (Kostengruppen 300 + 400 + 500 + 700) belaufen sich auf rd. 11.900.000 € inkl. Nebenkosten. Aufgrund des Entfalls der alten Sporthalle werden für die Variante 0 reduzierte Kosten angesetzt, d.h. die Kosten für die Sanierung der Sporthalle sind in dieser Variante nicht mehr berücksichtigt. In dem Modul Neubau Dorfgemeinschaftshaus sind Abbruchkosten für die alte Sporthalle enthalten.

#### **Variante 5:**

##### **Neubau Sporthalle und Dorfgemeinschaftshaus in einem Gebäude-Neubau („Dorfhalle“)**

Aufgrund der Anregungen in der Konzeptwerkstatt wurde zusätzlich Variante 5 „Dorfhalle“ entwickelt und geprüft. In dieser Variante wird die Sporthalle – so wie heute auch – kombiniert für Feste und Veranstaltungen genutzt und um weitere Nutzungen für das Gemeindeleben (Versammlungsraum, Küche, Bürgermeister-Büro, Dorfmuseum) ergänzt.



Abbildung 12: Variante 5

Das ermittelte Einsparpotential gegenüber der Variante 4 beläuft sich auf nur ca. 12 %. Ein entscheidender Nachteil dieser Variante liegt darin, dass diese große Baumaßnahme in einem Stück realisiert werden und somit eine sehr hohe Investition getätigt werden müsste. Würde dieses Gebäude in zwei Bauabschnitten realisiert werden, erhöhen sich die Kosten, so dass kein Einsparpotential mehr gesehen wird.

Darüber hinaus bieten die Varianten 3 und 4 städtebaulich mehr Möglichkeiten: Die Sporthalle kann in räumlicher Nähe zur Schule angeordnet werden und schließt den Schulhof nach Norden hin baulich ab. Durch die versetzte Anordnung von Sporthalle und Dorfhaus entstehen überschaubare Räume (Schulhof und Dorfplatz), die ineinander übergehen, aber jeweils eine eigene Ausprägung haben.

Aus diesem Grund wird von der Weiterverfolgung der Variante 5 abgesehen.

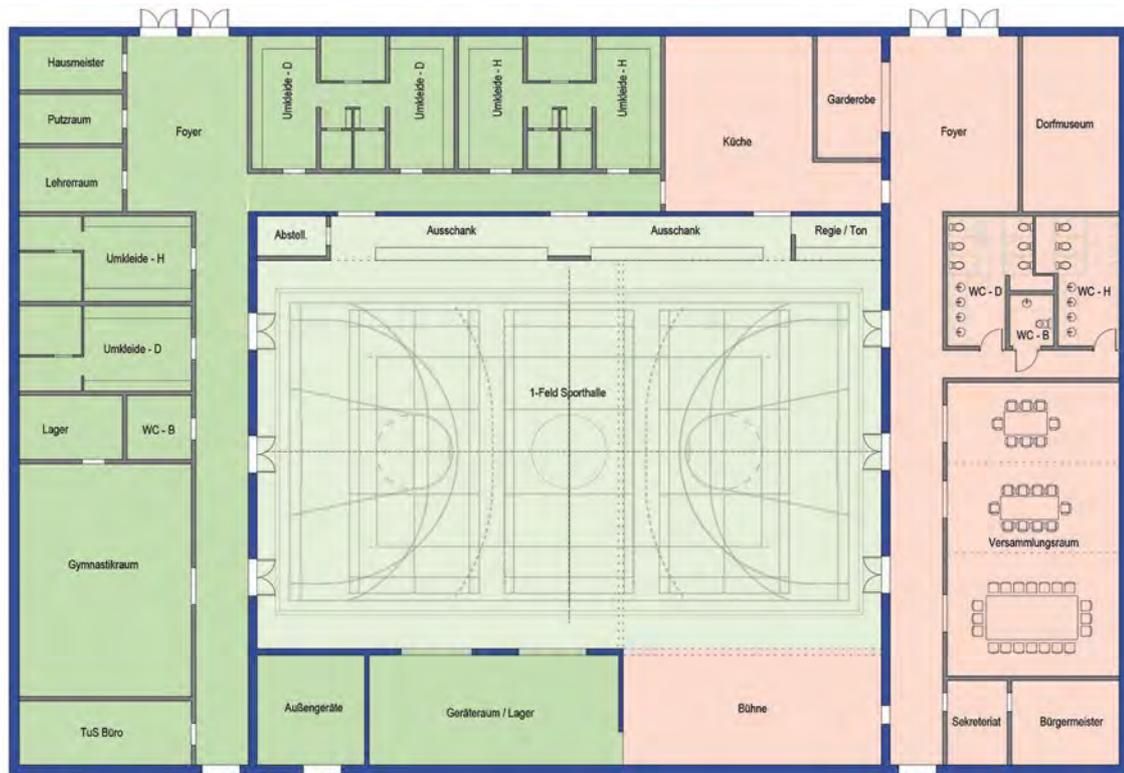
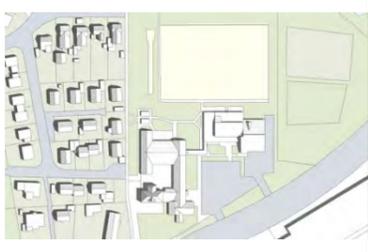
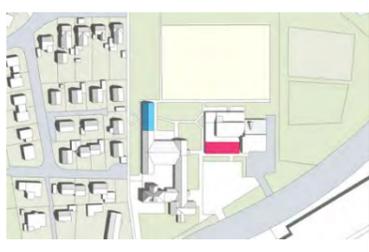
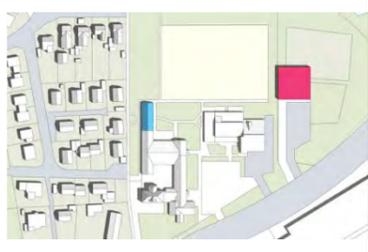


Abbildung 13: Variante 5 - Grundriss "Dorfhalle"

Die Gesamtkosten der „Variante 5“ (Kostengruppen 300 + 400 + 500 + 700) belaufen sich auf rd. 9.880.000 € inkl. Nebenkosten. Aufgrund des Entfalls der alten Sporthalle werden für die Variante 0 reduzierte Kosten angesetzt, d.h. die Kosten für die Sanierung der Sporthalle sind in dieser Variante nicht mehr berücksichtigt. In dem Modul Neubau Dorfhalle sind Abbruchkosten für die alte Sporthalle enthalten.

Variantenvergleich

0-Variante	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
					
<b>Bestand erhalten</b>	<b>0-Variante + Anbauten</b>	<b>Anbau Schule Neubau Dorfhaus</b>	<b>Anbau Schule Neubau Sporthalle alte Turnhalle als Dorfhaus</b>	<b>Anbau Schule Neubau Sporthalle + Neubau Dorfhaus</b>	<b>Anbau Schule Neubau Dorfhalle</b>
<p><b>Pro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostengünstig</li> <li>• Energetische Optimierung, dadurch geringere Betriebskosten</li> </ul>	<p><b>Pro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau Ganztagsbetreuung</li> <li>• Geringfügige Erhöhung des Raumangebotes</li> <li>• Stufenweise Realisierung möglich</li> <li>• Neue Fassade zum Parkplatz mit einladender Gestaltung</li> </ul>	<p><b>Pro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfhaus als Neubau übernimmt viele Funktionen, die Schule und Turnhalle entlasten</li> <li>• Dorfhaus kann entsprechend der Anforderungen frei gestaltet werden</li> <li>• Neue Fassade zum Parkplatz mit einladender Gestaltung</li> </ul>	<p><b>Pro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an Raumangebot können erfüllt werden</li> <li>• große Sporthalle bietet mehr Möglichkeiten</li> <li>• Dorfhaus mit Räumen für die Gemeinde, deutliche Erhöhung des Raumangebotes</li> <li>• Neue Fassade zum Parkplatz mit einladender Gestaltung</li> <li>• Sporthalle und Dorfhaus umschließen Freiräume mit eigener Ausprägung</li> </ul>	<p><b>Pro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an Raumangebot können erfüllt werden</li> <li>• große Sporthalle bietet mehr Möglichkeiten</li> <li>• Dorfhaus kann entsprechend der Anforderungen frei gestaltet werden – inkl. Erweiterungsoption</li> <li>• Neue Fassade zum Parkplatz mit einladender Gestaltung</li> <li>• Dorfplatz kann größer werden</li> <li>• Erweiterungsmöglichkeit nach Osten ist gegeben</li> <li>• Sporthalle und Dorfhaus umschließen Freiräume mit eigener Ausprägung</li> </ul>	<p><b>Pro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anforderungen an Raumangebot können erfüllt werden</li> <li>• Einsparpotential: alle Nutzungen unter einem Dach</li> <li>• Neue Fassade zum Parkplatz mit einladender Gestaltung</li> <li>• Großer Dorfplatz</li> </ul>
<p><b>Contra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Erweiterung der Räumlichkeiten – Bedarf bleibt</li> <li>• Schulfertige Nutzungen bleiben in der Schule</li> <li>• Turnhalle bleibt zu klein</li> </ul>	<p><b>Contra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung des Raumangebotes genügt nicht dem Bedarf</li> <li>• Turnhalle bleibt zu klein</li> </ul>	<p><b>Contra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfhaus auf östl. Fläche liegt außerhalb des zentralen Platzes – Dorfmitte verschiebt sich nach Osten</li> <li>• Turnhalle bleibt zu klein</li> </ul>	<p><b>Contra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dorfgemeinschaftshaus unterliegt Zwängen (z.B. Erhalt von tragenden Wänden, Zentraler Saal nur mit Oberlichtern)</li> <li>• Bauliche Abläufe zu beachten</li> </ul>	<p><b>Contra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten insgesamt hochbauliche Abläufe zu beachten</li> </ul>	<p><b>Contra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsparpotential ist gering</li> <li>• Große (teure) Baumaßnahme, die in einem Stück realisiert werden müsste</li> <li>• Städtebauliche Großform</li> <li>• Keine städtebauliche Platzbildung</li> </ul>

## 10 Rahmenkonzepte

Nach Diskussion im Rahmen der Konzeptwerkstatt sowie im Zuge des Runden Tisches kristallisierten sich zwei Vorzugsvarianten heraus, die näher ausgearbeitet wurden. Die Varianten 3 und 4 erfüllen beide die Anforderungen an den Raumbedarf und können in Bauabschnitten entwickelt werden. Die Gebäude in beiden Varianten umschließen und definieren Schulhof und Sportplatz.

Aus diesem Grund werden diese beiden Varianten in der Ausarbeitung des Rahmenkonzeptplans weiterverfolgt und zur besseren Übersicht auch im Folgenden als Rahmenkonzepte 1 und 2 auf Basis der Varianten 3 und 4 benannt.

### Ziele der Freiraumgestaltung

Durch Analyse und Beteiligung haben sich vielfältige Ansprüche und **Ziele für die Freiraumgestaltung** entwickelt, die sowohl beide Rahmenkonzepte erfüllen können (vgl. Pläne 3 und 4 der Anlage 1):

1. **Freilegen der Qualitäten und historischen Wurzeln sowie Öffnung der gesamten Ortsmitte / der Gebäude zum öffentlichen Raum**
2. **Freiräume als Bindeglied der Nutzungen verstehen**
3. **Förderung der Aufenthaltsqualität.  
Schaffen von unterschiedlichen Freiraum- und Aufenthaltsbereichen**  
für verschiedene Aktivitäten, Erholung, Sportliches, Treffen Spontanes, Feiern, etc.;  
vor allem:
  - (1) **Dorfplatz**
    - Entree / Vorfahrt für Dorfgemeinschaftshaus,
    - Ort für Feste, Feiern und sonstige Veranstaltungen unterschiedlichster Art
  - (2) **Schulhof**
    - Bilden eines durch Gebäude gefassten Raumes zwischen Sporthalle und Schulgebäude, dennoch Öffnung zur Achse und Dorfgemeinschaftshaus
  - (3) **Feuerwehrplatz**
    - Freiraumqualitäten für die FFW: Bereitstellung Rettungsfahrzeuge, „Schnelles“ Parken der Einsatzkräfte,
    - ggf. „Treffen vor der Tür“ / Vernetzung mit Dorfplatz
  - (4) **„Sportparken“**
    - Ruhender Verkehr aller Nutzungen zur Entlastung des Dorfplatzes und vor allem für Sportler und Dorfgemeinschaftshaus
    - Langfristig: Platz für Optionsnutzungen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten, wie z.B. Gewerbehof, Altersgerechtes Wohnen, Dorfladen mit Arzt
  - (5) **Sportplätze:**
    - Ordnung der Sportflächen, optisch zur Zuschauerlenkung
    - Freiräume, „Nischen“ für Gruppenaktivitäten im Freien

#### 4. Optimierung der Verkehrsabläufe:

Insbesondere Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger (jeden Alters) und Radfahrer

- Barrierefreie / mobilitätsgerechte **Fußgängerachse** zur Verzahnung der „Spots“ („Hauptschlagader“ / „Roter Teppich“)
- Trennung der Parkplatzbereiche:
  1. „Alltagsparken“ (auf dem Dorfplatz) für Schule, Kita, Besucher FFW + Fahrräder
  2. „Feuerwehroparken“
  3. Parken für Sport (Halle + Fußball) und Dorfgemeinschaft (falls Großveranstaltung auf dem Dorfplatz)
  4. Geordnetes, sicheres Fahrradparken für Schüler und Sportler am Westrand

### 10.1 Rahmenkonzept 1

(auf Basis von Variante 3)



Abbildung 14: Lageplan Rahmenkonzept 1 (ohne Maßstab)

- Anbau an die Schule für den offenen Ganztags
- Neubau einer Einfeldsporthalle, dadurch Fassung des neuen Schulhofs
- Umbau der alten Turnhalle zum Dorfgemeinschaftshaus
- „Sport-Parkplatz“ nördlich des Dorfgemeinschaftshauses
- „Dorfplatz“ als Entrée

Im Entwurf fügen sich die neuen Nutzungen in das bestehende Grundstück ein:

- Parallel zu den Grundstücksgrenzen und der bestehenden Baum- und Knickstruktur wird mittig eine Haupt-Fußgängerverbindung angeordnet, an der sich neue und bestehende Nutzungen anordnen. Der heutige Parkplatz wird als Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität gestaltet, auf dem zukünftig Märkte und Feste stattfinden können. Im alltäglichen Ablauf, z.B. zum Bringen und Abholen, kann diese Fläche weiterhin zum (Kurzzeit-)Parken genutzt werden.
- Die neue Sporthalle wird nördlich der Schule angeordnet, so dass einerseits der Schulhof räumlich gefasst und andererseits eine kurze Wegeverbindung über den neuen Schulanbau zur Sporthalle ermöglicht wird.
- Der bestehende Grandplatz wird aufgegeben: In Teilen wird er durch den Neubau der Sporthalle überplant, die restlichen Flächen werden mit Kleinspielfeldern, die für den Trainingsbetrieb notwendig sind, umgestaltet. Um dem Wunsch nach einem ganzjährig bespielbaren Sportplatz nachzukommen kann grundsätzlich jederzeit der bestehende Rasenplatz zu einem Kunstrasenplatz umgewandelt werden. Alternativ dazu wäre auf der östlich angrenzenden Fläche Platz für einen weiteren Sportplatz 110 x 70 m. Hierfür wäre allerdings ein erheblicher Eingriff in den bestehenden Knick erforderlich.
- Auf der östlich angrenzenden („Dreiecks“-)Fläche wird eine neue Zufahrt und eine neue Parkplatzfläche vorgesehen. Gleichzeitig wird hierdurch eine zweite Zufahrt an das Feuerwehrgebäude (inkl. zusätzlicher Parkmöglichkeiten nördlich des Gebäudes) ermöglicht. Dies wird erforderlich, wenn das Feuerwehrgebäude erweitert werden muss (Erweiterung ist im Lageplan bereits berücksichtigt). Durch die Erschließung von Osten entsteht nördlich des Dorfgemeinschaftshauses / der Feuerwehr eine weitere flexibel nutzbare Freifläche, von der aus die neue Sporthalle und die Sportplätze erschlossen werden.
- Östlich der neuen Parkplatzfläche ist Platz für langfristige Entwicklungsoptionen. Durch Gruppierung neuer Gebäude um den Parkplatz können auch zukünftige Anforderungen berücksichtigt und die lebendige Ortsmitte weiterentwickelt werden.

## 10.2 Rahmenkonzept 2 (auf Basis von Variante 4)



Abbildung 15: Lageplan Rahmenkonzept 2

- Anbau an die Schule für den offenen Ganzttag
- Neubau einer Einfeldsporthalle, dadurch Fassung des neuen Schulhofs
- Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses
- „Sport-Parkplatz“ östlich des Dorfgemeinschaftshauses
- Großzügiger „Dorfplatz“ als Entrée

In diesem Konzept ist auch ein Anbau an die Schule und Neubau der Sporthalle vorgesehen:

- Statt des Umbaus der alten Turnhalle wird hier jedoch der Abbruch und ein Neubau des Dorfhäuses nördlich des alten Turnhallen-Standortes vorgeschlagen. Auf diese Weise entsteht ein attraktiverer und verbindender Dorfplatz zwischen den bestehenden und den neuen Gebäuden. Die Eingänge orientieren sich zu diesem neuen Dorfplatz.
- Das neue Dorfhäus sollte so konzipiert werden, dass das Foyer an der südwestlichen Gebäudeecke angeordnet wird. Das Foyer soll künftig nicht nur als Eingangsbereich dienen, sondern auch alltags zum Treffen und Austauschen aller Gruppen und Vereine dienen. Es bildet sozusagen das Herz der Ortsmitte

- Vor dem Dorfhaus entsteht ein großzügiger Dorfplatz als Treffpunkt und für Märkte und Feste des Dorfes. Im Alltag kann die südliche Fläche zum Parken und zum Bringen und Abholen der Kinder genutzt werden. Im Norden sollte der Platz jedoch frei von Fahrzeugen bleiben und mit einem Solitärbaum mit Rundbank als Treffpunkt gestaltet werden.
- Der Sportparkplatz wird östlich des Dorfhauses angeordnet. Hierbei kann die Fläche nördlich der Feuerwehr als gepflasterter Parkplatz ausgeführt werden. Die Gestaltung östlich des Knicks, wo eher nur temporär bei größeren Veranstaltungen oder Mehrfachnutzungen geparkt wird, sollte jedoch naturnah mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden.

## 11 Konzeptbausteine und Hinweise für die Umsetzung

Den Kosten liegen die Kostenkennwerte BKI (Baukostenindex) 2018 mit den entsprechenden Regional- und Konjunkturfaktoren mit Stand Mitte 2018 zugrunde. Durch die momentan noch immer steigende Konjunktur kann es bis zum Umsetzungszeitraum der einzelnen Module zu Preissteigerungen kommen.

Bei den benannten Zahlen handelt es sich um die reinen Baukosten (Kostengruppe 300 + Kostengruppe 400) etwaige Ausstattungen etc. wurden nicht berücksichtigt. Für die benannten Baunebenkosten (Kostengruppe 700; Planungskosten etc.) wurde aus Erfahrungswerten ein Ansatz von 17% der reinen Baukosten angesetzt.

Für die Bewertung der Sanierungskosten wurde auf abgerechnete Projekte bzw. Positionen, ergänzt mit den entsprechenden Regional- und Konjunkturfaktoren des Konzepterstellers zurückgegriffen.

Die Kosten der einzelnen hochbaulichen Module beinhalten keine Kosten für die Außenanlagen, diese werden gesondert unter Kapitel 11.5 für die verschiedenen Varianten ausgewiesen.

Durch die folgende modulweise Betrachtung kann frei über ein Vorgehen bzw. ein Wechsel zwischen Varianten oder über eine eigenständige Zusammenfassung verschiedener Modulbausteine zu neuen Varianten entschieden werden. Es handelt sich bei allen Varianten und Modulen um eine Vorplanung, die zwingend vor Ausführung durch entsprechende Fachplaner ausgearbeitet werden muss. Siehe dazu auch die Hinweise im folgenden Kapitel.

### 11.1 Anbau an die Schule (Modul 1)

Der Anbau an die Schule ist vor allem für die unzureichende räumliche Situation der Ganztagsbetreuung vorgesehen. Es werden drei Gruppenräume entstehen, in denen nach Altersgruppen getrennt der Betreuungsbedarf abgedeckt werden kann. In Verbindung mit den brandschutztechnischen Maßnahmen und der Umgestaltung des alten Werkraumes in einen Multifunktionsraum, kann hier ein kurzfristig eine Lösung geschaffen werden. Der alte Werkraum wird hier zukünftig überwiegend die Position eines abgetrennten Speiseraums einnehmen, um die Pausenhalle diesbezüglich zu entlasten und den Kindern mehr Ruhe bei den Mahlzeiten zu schaffen. Außerhalb der Essenszeiten steht der Raum auch für Aktivitäten der Ganztagsbetreuung zur Verfügung.

In den Abendstunden kann der Multifunktionsraum bis zu einem evtl. Neubau des Dorfgemeinschaftshauses weiterhin als Versammlungsraum etc. genutzt werden.

Der heutige Gemeinderaum mit Bürgermeisterbüro wird zu einem neuen Werkraum mit Lager umgestaltet.

Da auf den Anbau an die Turnhalle gemäß Variante 1 verzichtet wird, würden die außerschulischen Nutzungen Bürgermeister-Büro, Bücherei und Gemeinderaum temporär in die Räume der heutigen Nachmittagsbetreuung ziehen. Langfristig ist geplant, dass die schulfernen Nutzungen aus der Schule in das zukünftige Dorfgemeinschaftshaus verlegt werden. Die heutigen Räume für die Nachmittagsbetreuung werden dann zu einem Betreuungsbüro sowie einem Besprechungsraum umgewandelt.

Durch den Anbau an die Schule müssen die heutigen Fahrradschuppen entfernt werden. Stattdessen werden westlich der Schule feste Fahrradbügel installiert, die vor den Fenstern stehen und somit einer gewissen sozialen Kontrolle unterliegen.

Der Anbau könnte unterrichtsunabhängig errichtet werden, die Maßnahmen innerhalb der Schule müssten überwiegend in Ferienzeiten oder nach Schulschluss realisiert werden.

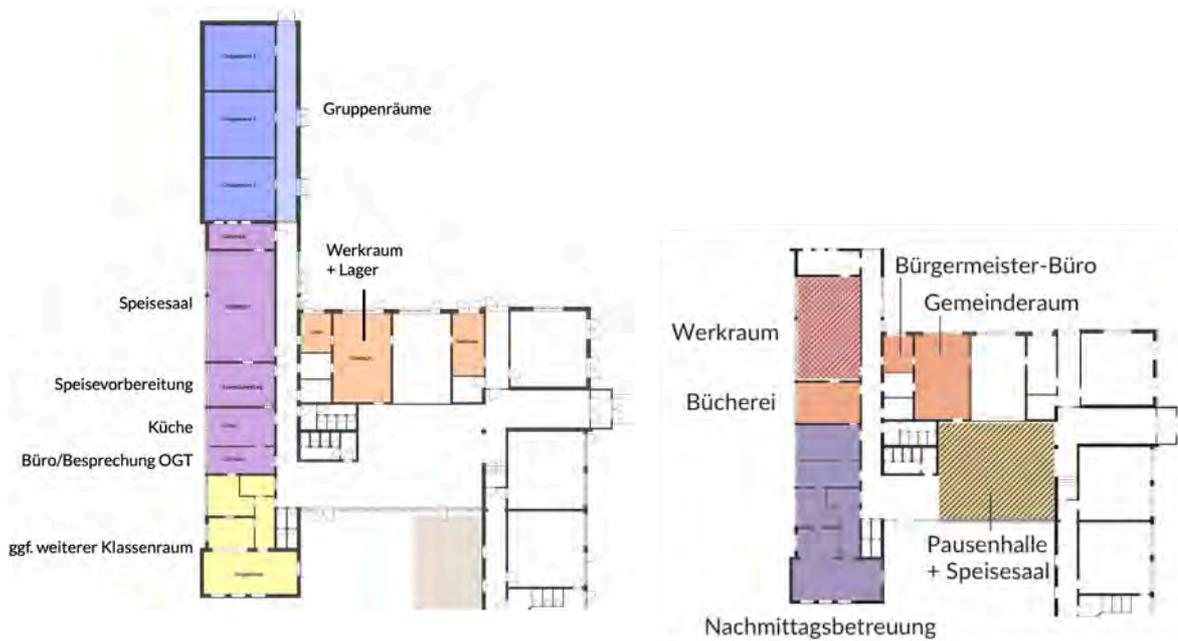


Abbildung 16: Grundriss Anbau an die Schule (links, o.M.) und Grundriss Bestandssituation (rechts, o.M.)

Kosten Anbau an die Schule	(brutto)
KG 300 + 400 (Anbau an die Schule)	ca. 571.000 €
KG 300 + 400 (Sanierung Schule ohne energetische Optimierung)	ca. 230.000 €
KG 700 (Nebenkosten)	ca. 137.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 938.000 €</b>

## 11.2 Dorfgemeinschaftshaus (Modul 2, 3 und 4)

### 11.2.1 Anbau Dorfgemeinschaftshaus an der alten Turnhalle (Modul 2)

Mit dem Anbau und Umnutzung der Schule werden sämtliche nicht-schulische Funktionen ausgelagert. Als Modul für die kurzfristige und kostengünstige Herstellung von Gemeinschaftsräumen wird ein Anbau an die Südseite der bestehenden Turnhalle vorgeschlagen.

Der Vorbau deckt nur einen geringen Teil der Funktionen des Dorfgemeindehauses ab.

Es schafft Räumlichkeiten für das Bürgermeister-Büro, Dorfmuseum/Ausstellung und eine Bücherei sowie einen multifunktionalen Versammlungsraum für Vereine und kleine Tagungen.

Große Veranstaltungen der Dorfgemeinde sowie Theateraufführungen müssen weiterhin in der Turnhalle stattfinden. Die Funktion der alten Turnhalle bleibt dabei bestehen. Durch das Zentrale Foyer kann die Turnhalle erschlossen werden.

Der Anbau zum öffentlichen Parkplatz und bietet die Möglichkeit eine neue Fassadenansicht zu schaffen.

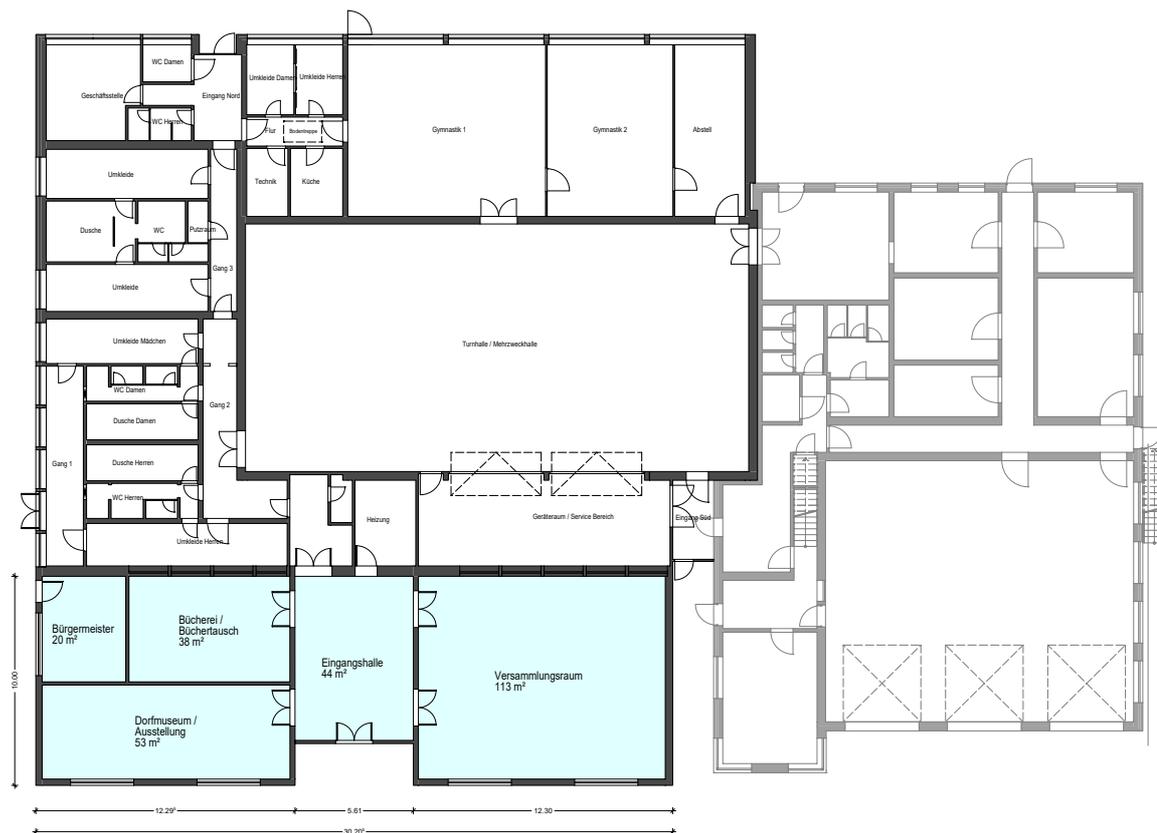


Abbildung 17: Grundriss Anbau Dorfgemeinschaftshaus an der alten Turnhalle (ohne Maßstab)

Kosten Anbau an der Sporthalle	(brutto)
KG 300 + 400 (Anbau an Sporthalle)	ca. 635.000 €
KG 700 (Nebenkosten)	ca. 108.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 743.000 €</b>

### 11.2.2 Umbau der alten Turnhalle in ein Dorfgemeinschaftshaus (Modul 3)

Innerhalb der Struktur der alten Turnhalle wird das neue Dorfgemeinschaftshaus untergebracht. Die eigentliche Turnhalle wird zu Saal mit Bühne umgenutzt. Der Eingang wird mittig dem Dorfplatz zugewandt angeordnet. Der jetzige Geräteraum dient dem Saal bei Veranstaltungen als Thekenbereich, ansonsten als Lagerraum. Mit Ausnahme des Gymnastikraums, der als Versammlungsraum umgenutzt wird, wird das komplette Gebäude entkernt, die Außenhülle energetisch saniert und im Inneren wieder neu aufgebaut.

Im ehemaligen Büro des Sportvereins wird der Personalraum für die Gemeindearbeiter entstehen.

Der ermittelte Bedarf wird durch die Umstrukturierung zwar größtenteils abgedeckt, jedoch fällt das Foyer als Entreebereich sehr klein aus und wäre als direkte Verbindung zur Achse des Dorfplatzes nicht sehr repräsentativ. Durch eine helle Gestaltung der Räume wird die drückende Raumstruktur versucht aufzulockern. Die Zugänglichkeit der abtrennbaren Versammlungsräume ist nicht optimal.

Durch die energetische Sanierung wird zwar die Fassade umgestaltet, die repräsentative Wirkung eines Dorfgemeinschaftshauses kann bei Beibehaltung der äußerlichen Struktur jedoch nicht erreicht werden.

Zusätzlich wäre ein gemäß der Variante 1 noch ein vorgelagerter Anbau möglich. Dieser wurde jedoch aus bereits benannten Gründen nicht in diesem Modul berücksichtigt.

Die Umsetzung dieses Modules setzt eine neue Sporthalle voraus, da ansonsten kein Schul-sportbetrieb bzw. generell kein Sportbetrieb mehr möglich ist. Weitere Zwänge bei der Umsetzung dieser Maßnahme entstehen nicht und kann auch bei dem regulären Betrieb der Schule und der KITA umgesetzt werden.

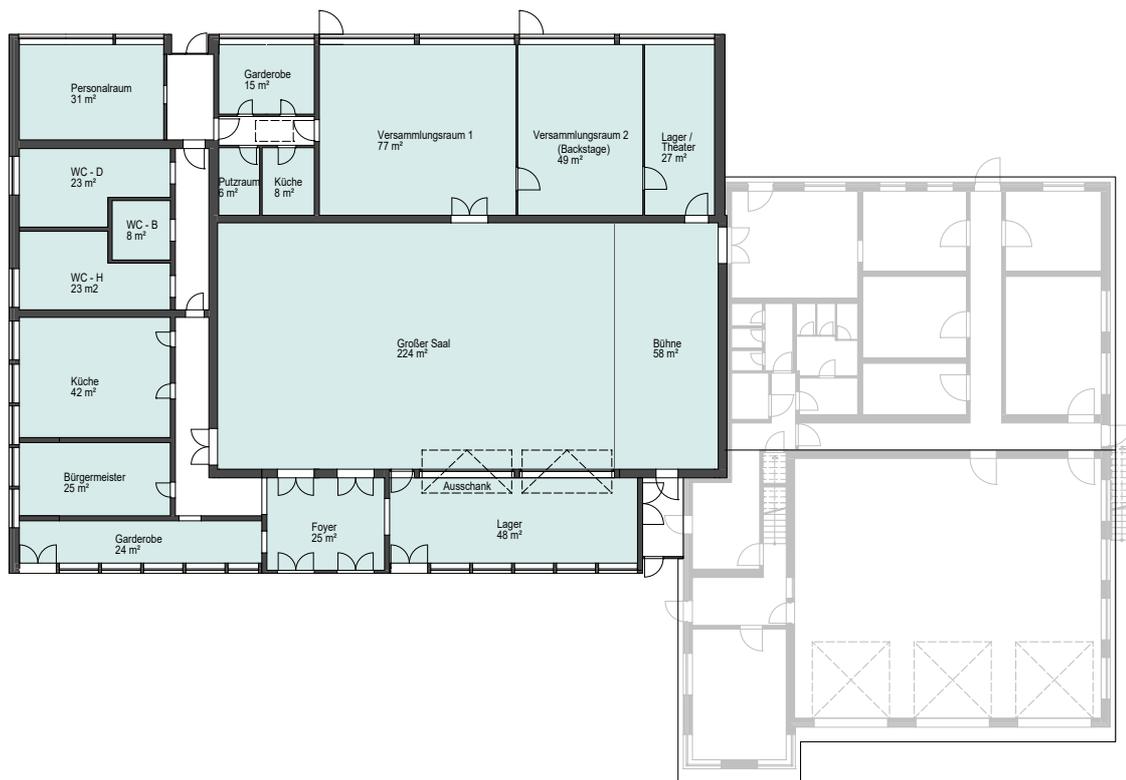


Abbildung 18: Grundriss Umbau der alten Turnhalle zu Dorfhause (ohne Maßstab)

Kosten Umbau der Sporthalle	(brutto)
KG 300 + 400 (Umbau Sporthalle)	ca. 1.678.000 €
KG 700 (Nebenkosten)	ca. 286.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 1.964.000 €</b>

### 11.2.3 Neubau des Dorfgemeinschaftshauses (Modul 4)



Abbildung 19: Perspektive Dorfgemeinschaftshaus Neubau

Der Neubau des Dorfgemeinschaftshauses bietet die Möglichkeit, ein Gebäude zu entwickeln, das auf die spezifischen Bedürfnisse in Borstel-Hohenraden zugeschnitten ist. Es bietet Platz für einen Saal mit Bühne, einen (teilbaren) Versammlungsraum sowie die gewünschte Kinder-Bücherei. Weiterhin können dort der Personalraum und das Bürgermeisterbüro untergebracht werden. Es wird vorgeschlagen, das Foyer so groß zu gestalten, dass es nicht nur als Verkehrsfläche zur Erschließung der einzelnen Nutzungen dient, sondern gleichzeitig als Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten. An das Foyer könnte die Küche mit Theke angelagert sein. Gleichzeitig können hier ein Schaufenster sowie Vitrinen für das Dorfarchiv, die Bücherei sowie Informationsstände für die vielfältigen Aktivitäten Borstel-Hohenradens untergebracht werden. Somit könnte das Foyer zu einem Ort für offizielle und inoffizielle Zusammenkünfte werden, wo man sich trifft, sich austauscht, informiert und zusammen feiert.

Der zentrale Saal mit anliegender Bühne bietet dem Theaterverein eine neue Spielstätte, gleichzeitig können hier größere Dorffeste und andere Veranstaltungen stattfinden. An zentraler Lage zum Dorfplatz gewandt erhält der Bürgermeister ein neues Büro und auch der benötigte Personalraum für die Gemeindemitarbeiter wird geschaffen.

Das Gebäude soll über die moderne offene Gestaltung die gewünschte Dorfmitte symbolisieren.

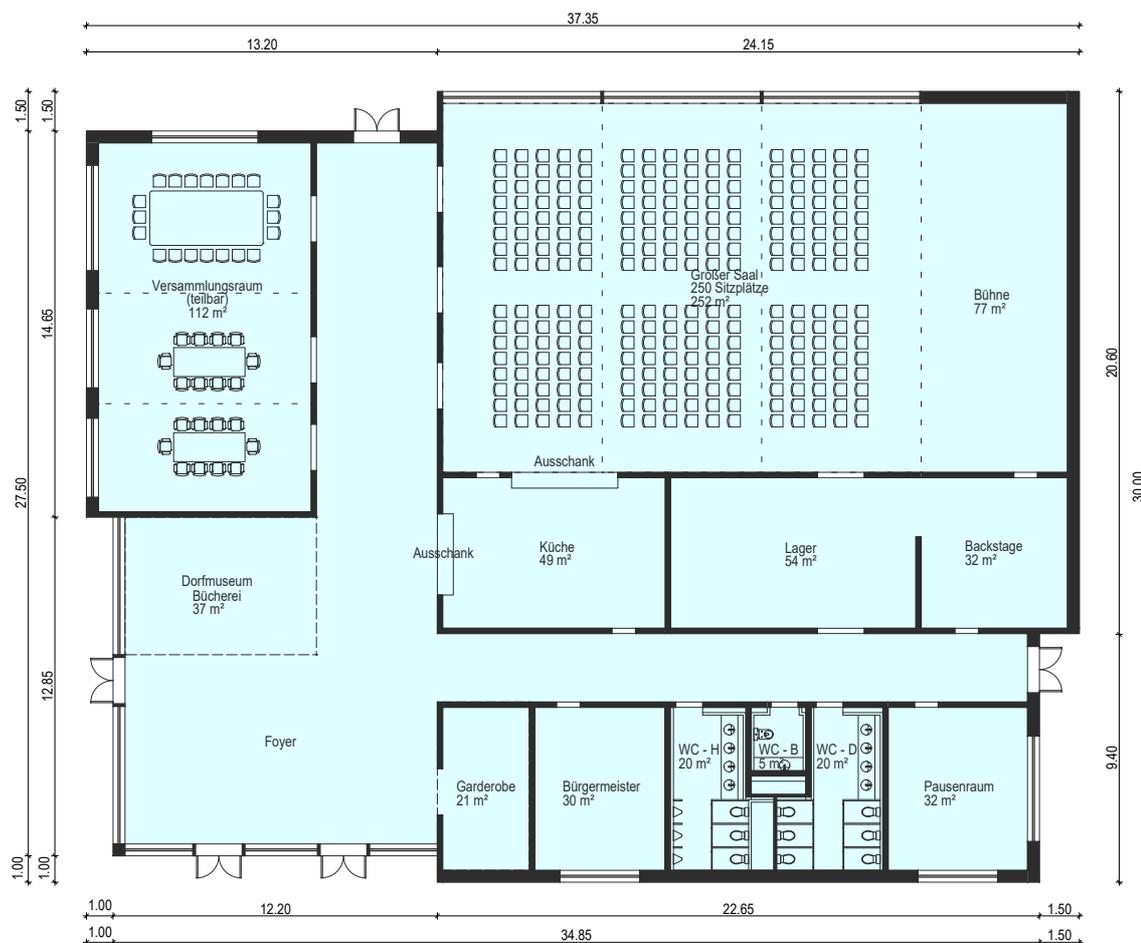


Abbildung 20: Grundriss Dorfgemeinschaftshaus Neubau (ohne Maßstab)

Kosten Neubau des Dorfgemeinschaftshauses	(brutto)
KG 300 + 400 (Neubau Dorfgemeinschaftshaus)	ca. 2.637.000 €
KG 700 (Nebenkosten)	ca. 449.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3.086.000 €</b>

### 11.3 Sporthalle (Modul 5)

Vor dem Hintergrund, dass die alte Sporthalle nicht den heutigen Standard der Hallensportarten entspricht wird der Neubau einer Sporthalle empfohlen. Die neue Sporthalle sollte sowohl als neue Turnhalle der Schule als auch für die Sportvereine dienen.

Zur optimalen Nutzbarkeit für den Schulsport wird für die neue Sporthalle eine Hallenfläche von 27 m x 16 m geplant. Die Halle lässt sich demnach mit 1x Basketball-, 1x Volleyball-, 1x Handball-Feld bespielen. Wahlweise können bis zu 4x Badminton-Felder in Querrichtung angeordnet werden.

Seitlich des Sportfeldes wird eine Tribüne für ca. 150 Zuschauer angegliedert. Zusätzlich zur Sporthalle wird separater Gymnastikraum geplant. 7x Umkleidekabinen dienen sowohl den Hallensportlern als auch Nutzer der Außensportplätze.

Die Lage der neuen Sporthalle sollte eine günstige Anbindung zur Schule und eine gute Erreichbarkeit für externe Sportler gewährleisten.

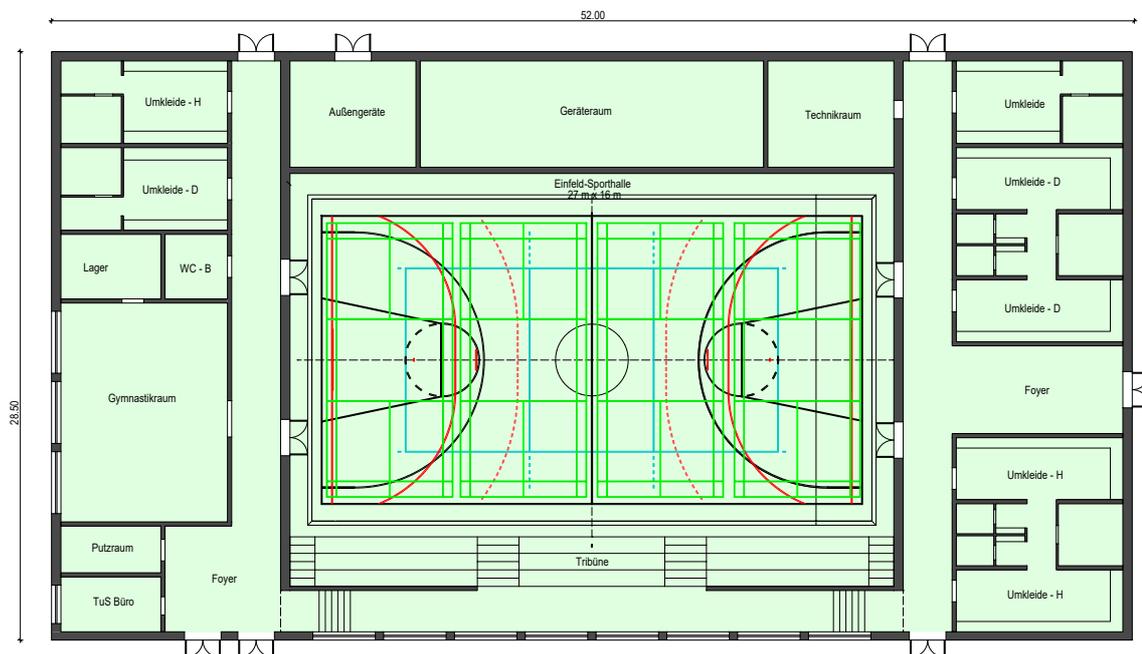


Abbildung 21: Grundriss Sporthalle Neubau (ohne Maßstab)

Kosten Neubau der Sporthalle:	(brutto)
KG 300 + 400 (Neubau Sporthalle)	ca. 3.511.000 €
KG 700 (Nebenkosten)	ca. 597.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 4.108.000 €</b>

## 11.4 Ganzjährig bespielbarer Sportplatz (Modul 6)

### 11.4.1 Umgestaltung des Rasenplatzes zu einem Kunstrasenplatz (Modul 6)

Durch die geplanten baulichen Veränderungen wird der jetzige Grandplatz entfallen. Dieser Platz diente bislang vor allem dem Trainings- und Winterspielbetrieb. Durch die erhöhte Belastung bei Wegfall des Grandplatzes, wird gerade in den Wintermonaten der Rasenplatz voraussichtlich immer häufiger nicht bespielbar sein und erhöhte Kosten für Pflege und Instandsetzung werden sich einstellen.

Durch den Umbau des Rasenplatzes in einen Kunstrasenplatz, kann grundsätzlich ein ganzjähriger Trainings- und Spielbetrieb gewährleistet werden. Folgekosten für Pflege- und Instandsetzung könnten verringert werden.

Kosten Umbau des Rasenplatzes	(brutto)
KG 500 (Umbau Sportplatz)	ca. 638.000 €
KG 700 (Nebenkosten)	ca. 108.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 746.000 €</b>

### 11.4.2 neuer Kunstrasenplatz zusätzlich zu bestehendem Rasenplatz

Als weitere Option wurde bei Beibehaltung des Rasenplatzes eine mögliche Fläche für einen Kunstrasenplatz aufgezeigt. Erfahrungen zeigen jedoch, dass bei Beibehaltung eines Rasenplatzes und Errichtung eines Kunstrasenplatzes, der Rasenplatz kaum mehr in Nutzung sein wird. Jedoch bieten zwei Sportplätze auch Erweiterungspotential für den Sportverein. Die Fußball- und Bogenschützensparte könnte ausgebaut und ggf. andere Feldsportarten angeboten werden.

Die ausgewiesene Erweiterungsfläche hätte einen Eingriff in die vorhandene Knickbepflanzung zur Folge. Für diese Option wurden nicht explizit Kosten untersucht, da der Bedarf momentan abgedeckt ist. Die Kosten werden sich jedoch in etwa an den o.g. Kosten für den Umbau Rasenplatz orientieren.

## 11.5 Freianlagen (Modul 7, 8 und 9)

Die in Kapitel 10 beschriebenen Rahmenkonzepte beinhalten unterschiedliche Freiraummaßnahmen, die jeweils auch im Zusammenhang mit der (zeitlichen) Realisierung der Hochbaumaßnahmen stehen. Für eine einheitliche und koordinierte Gesamtentwicklung der Ortsmitte sollte vor der Realisierung der Hochbaumaßnahmen ein konkretes Freiraumkonzept 1:500 auf Basis der Vermessung erarbeitet werden.

Zur groben Kostenschätzung sind aus aktueller Sicht folgende drei Module entwickelt worden, die sich in erster Linie inhaltlich und vom Umsetzungsablauf ergeben (vgl. Anlage 3: Kosten F1). Sie sind hier nur für das Rahmenkonzept 2 (basierend auf Variante 4) ermittelt worden, weil das Rahmenkonzept 1 (basierend auf Variante 3) in Bezug auf die Freianlagen annähernd gleich ist.

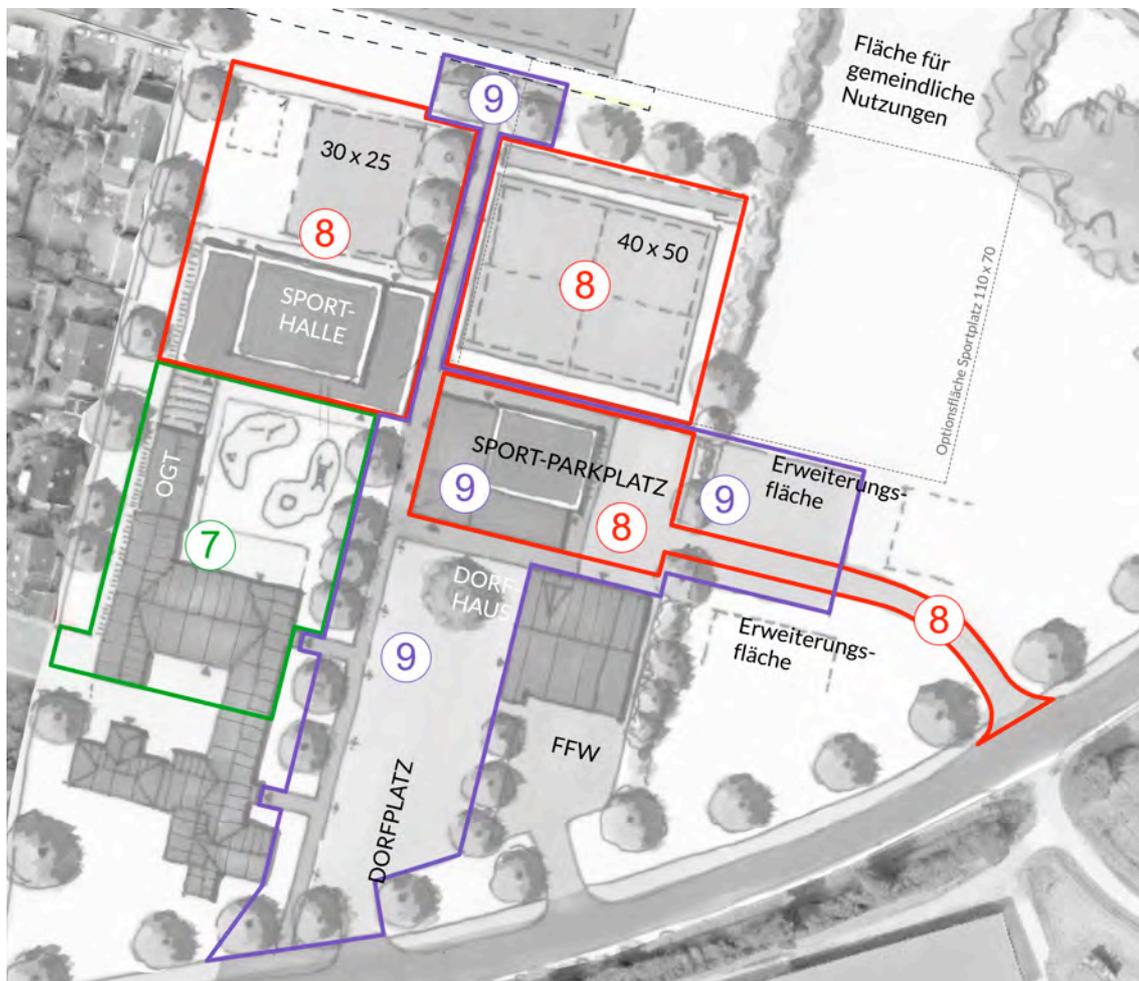


Abbildung 22: Freiraummodule 7,8 und 9

<b>1. Umgestaltung Freianlagen Schule/ Schulhof (Modul 7)</b>		<b>(brutto)</b>
KG 500		ca. 275.000 €
KG 700		ca. 47.000 €
<b>Zwischensumme (Modul 7)</b>		<b>ca. 322.000 €</b>
<b>2. Umgestaltung Sportflächen und Umfeld Sporthalle mit Parkplatz (Modul 8)</b>		<b>(brutto)</b>
KG 500		ca. 573.000 €
KG 700		ca. 97.000 €
<b>Zwischensumme (Modul 8)</b>		<b>ca. 670.000 €</b>
<b>3. Gestaltung Dorfplatz, „Roter Teppich“ und Umfeld Dorfgemeinschaftshaus (Modul 9)</b>		<b>(brutto)</b>
KG 500		ca. 1.016.000 €
KG 700		ca. 173.000 €
<b>Zwischensumme (Modul 9)</b>		<b>ca. 1.189.000 €</b>
<b>Gesamtkosten (Modul 7-9)<sup>4</sup></b>		<b>ca. 2.181.000 €</b>

<sup>4</sup> vorausgesetzt werden unbelastete Böden und Ausbaustoffe. Alle Kostenangaben können z.Zt. nur mit einer Schwankungsbreite von 10 bis 20 % nach oben und unten abgegeben werden.

## 12 Fazit und Handlungsempfehlungen

Die vorliegende städtebaulich-freiraumplanerische und hochbauliche Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die weiteren Planungen und Verfahren zur Beantragung von Fördermitteln sowie zur Umsetzung der neuen Dorfmitte.

Folgende teils aufeinander aufbauende, teils parallel mögliche Schritte sind sinnvoll:

- Finanzielle Machbarkeitsprüfung und Projektentwicklung einschließlich Prüfung der Fähigkeit
- Vergabeverfahren, ggf. vorher Mehrfachbeauftragung/Wettbewerb o.ä. für eine Architektur- und/oder Freiraumplanung
- Bauleitplanung
- Vergabe der Planungsleistungen (Architekt/ Tragwerksplanung/ Planung Technische Gebäudeausstattung/ ggf. Brandschutzplanung/ Außenanlagenplanung)
- Bauliche Umsetzung

Dabei ist eine koordinierende Planung von großer Wichtigkeit, sodass der laufende Betrieb von Schule, Kindergarten und Vereinen gewährleistet werden kann. Nach Beschluss der Machbarkeitsstudie als Leitlinie für die weitere Entwicklung der Ortsmitte und Rückkopplung mit dem Fördermittelgeber ist es empfehlenswert, kurzfristig mit dem Kreis Pinneberg zu klären, ob für die Maßnahmen und zu welchem Zeitpunkt eine Änderung der bestehenden Bauleitplanung erforderlich ist (vgl. Kapitel 5). Falls ja, sollten die Verfahren zügig eingeleitet werden.

Abhängig von den tatsächlichen Fördermöglichkeiten und den politischen Entscheidungen bzw. Prioritäten ist aus aktueller Sicht folgender **Ablauf der Realisierung** denkbar:

### 1. Schritt: **Schulanbau – Ziel: Fertigstellung Sommer 2020**

Der Schulanbau wird als das Projekt mit höchster Priorität betrachtet. Die Räumlichkeiten für die Nachmittagsbetreuung reichen bereits heute nicht aus, die Mittagessen-Situation in der Pausenhalle ist unglücklich. Für die Zukunft wird die Nachmittagsbetreuung verstärkt nachgefragt werden. Aus diesem Grund soll der Schulanbau kurzfristig erfolgen. Damit einher gehen die Umstrukturierungen innerhalb des Schulgebäudes, um die Angebote für die Nachmittagsbetreuung zu entschärfen.

### parallel: **Freiflächenkonzept und ggf. Bauleitplanung**

Damit im Rahmen der dann folgenden Hochbau- und Sportstättenplanungen eine koordinierte Freiflächenplanung vorliegt, in die sich die Gebäude einfügen und keine nachträglichen Umbauten erforderlich werden, ist auf Grundlage einer zu erstellenden **Bestandsvermessung** eine **konkretisierende Freiflächenplanung** im Maßstab 1:500, ggf. 1:200 erforderlich. Diese soll die Ziele und Ideen dieser Machbarkeitsstudie berücksichtigen und wird mit den Nutzern kooperativ erarbeitet. Hierbei werden auch Prioritäten, Bausteine und Förderoptionen entwickelt.

Für die Realisierung der Sporthalle sowie weitere Vorhaben wird voraussichtlich eine **Änderung des derzeit rechtskräftigen B-Plans Nr. 7** vorbehaltlich der Abstimmung mit dem Kreis Pinneberg erforderlich. Die geplante Sporthalle ragt über die festgesetzten Baugrenzen, zudem muss die Erschließung neu geregelt

werden. Im Zuge der Bauleitplanung ist insbesondere die Erschließung von der Quickborner Straße für die zusätzliche Parkplatzzufahrt zu prüfen und mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Itzehoe abzustimmen.

## **2. Schritt: Sporthalle (ca. 2 – 2,5 Jahre Planungs- und Bauzeit)**

Als 2. Schritt sollte der Neubau der Sporthalle erfolgen. Ein DIN-gerechter Neubau der Einfeldsporthalle soll dazu dienen, neben dem normalen Schul-, Sport- und Vereinsbetrieb auch Wettkämpfe auszuführen. In der Gemeinde Borstel-Hohenraden werden zahlreiche Sportarten, wie z.B. Bogenschießen in der Landesliga oder Tischtennis in der Kreis- und Landesliga ausgeführt. Deshalb ist es dringend erforderlich, die Einfeldsporthalle auf die heutigen Bedürfnisse der Vereine anzupassen.

Die Gemeinde möchte mit dem Bau der Halle die Vereine unterstützen und die Gemeinde für den Zuzug von jungen Familien attraktiver gestalten. Gleichzeitig sollen Bürger und Bürgerinnen mit einem guten Sport- und Gesundheitsangebot gebunden werden.

## **3. Schritt: Umbau-/Neubau Dorfgemeinschaftshaus**

inkl. Außenanlagen (ca. 2 Jahre Planungs- und Bauzeit)

Die Gemeinde Borstel-Hohenraden verfügt über ein ausgesprochen vielfältiges Angebot der verschiedenen Vereine. Derzeit fehlt es an geeigneten Räumlichkeiten, die gewünschte Gemeinschaft zu leben und die Angebote auszubauen. Der Neubau des Dorfgemeinschaftshauses bietet die Möglichkeit, ein Gebäude zu entwickeln, das auf die spezifischen Bedürfnisse in Borstel-Hohenraden zugeschnitten ist. Es bietet Platz für einen Saal mit Bühne, einen (teilbaren) Versammlungsraum sowie eine Kinderbücherei.

Die vielen Vereine, wie z.B. die Landfrauen oder der Heimatverein sollen durch den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses die Möglichkeit erhalten, neue Mitglieder zu gewinnen und die Jugend wieder in die Vereinsarbeit zu integrieren. Im neuen Dorfgemeinschaftshaus können die Aufführungen des Theatervereins stattfinden, große Festivitäten gefeiert oder Versammlungen abgehalten werden.

Das Foyer soll als zentraler Raum für gemeinsame spontane Treffen der Bürgerinnen und Bürger mit einer Repräsentationsmöglichkeit der einzelnen Vereine dienen. Dies alles hilft dabei, ein modernisiertes, auf die heutige Zeit angepasstes Gemeinschaftsbild zu schaffen.

Für die konkretisierende Planung des Dorfgemeinschaftshauses wird auch die Entscheidung für eine der beiden Varianten des Rahmenkonzeptes erforderlich. Städtebaulich-freiraumgestalterisch und aus Sicht der funktionalen Nutzungsansprüche im Gebäude ist das Rahmenkonzept 2 (aufbauend auf Variante 4) zu bevorzugen. Damit würde ein langfristig angelegtes und nachhaltiges Konzept realisiert werden, das vor allem flexible, zukunftsorientierte Entwicklungsoptionen für Anforderungen späterer Generationen bieten.

**parallel: Umbau Rasenplatz zu dauerbespielbarem Platz**

(ca. 6 Monate Planungs- und Bauzeit)

Parallel zu den oben genannten Schritten kann zu einem geeigneten Zeitpunkt in Abstimmung mit den Nutzern der Umbau des Rasenplatzes in einen Kunstrasenplatz realisiert werden. Hier ist ca. mit einem halben Jahr Planungs- und Bauzeit zu rechnen. Durch den fehlenden zweiten Sportplatz können in dieser Zeit kein Spiel- und Trainingsbetrieb stattfinden. Durch die Spielgemeinschaft mit der Nachbargemeinde Kummerfeld könnte diese Zeit ggf. überbrückt werden.

**Fazit**

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden in umfangreicher und interner Abstimmung mit den wesentlichen Akteuren der Ortsmitte sowie mit den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Borstel-Hohenraden verschiedene Varianten geprüft und ausgearbeitet. Durch die modulare Aufstellung können je nach Bedarf unterschiedliche Varianten generiert und ggf. umgesetzt und so flexibel auf neue Anforderungen reagiert werden.

Die entwickelten Rahmenkonzepte 1 und 2 decken den ermittelten Bedarf der Gemeinde Borstel-Hohenraden und schaffen die baulichen Voraussetzungen zur langfristigen und koordinierten Belegung und Aufwertung der Dorfmitte im Sinne der durch die Machbarkeitsstudie definierten Ziele.

Städtebaulich und funktional ist dabei das Rahmenkonzept 2 mit einem deutlichen größeren Dorfplatz und einem den Anforderungen an ein Multifunktions- und Veranstaltungsgebäude gerechter werdenden Dorfgemeinschaftshaus in Abhängigkeit von der Finanzierbarkeit zu bevorzugen.

Auf jeden Fall kann die vorliegende Machbarkeitsstudie in vorbildlicher Weise eine baulich-räumliche Umsetzung der besonderen und sehr aktiven Gemeinwesenarbeit in der Gemeinde Borstel-Hohenraden nachweisen und eine langfristig lebendige und weiter „auflebende“ Ortsmitte ermöglichen

---

Hamburg, den 27.03.2019

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, HAMBURG