

Niederschrift Nr. 27
über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen
der Stadt Schwentimental am Montag, dem 20.09.2021 um 19.00 Uhr
im Rathaus, Großer Bürgersaal

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.35 Uhr

Der Vorsitzende Herr Steenbock begrüßt die anwesenden Mitglieder des Ausschusses für Bauwesen, die Verwaltung, die anwesenden Zuhörer sowie Herrn Dr. Bunzen und Herrn Biederbeck von der NGEG.

Herr Steenbock eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und stellt fest, dass die Einladung vom 10.09.2021 form- und fristgerecht zugegangen ist.

Anwesend sind:

1. Herr Steenbock, Herbert (Vorsitzender)
2. Frau Petersen, Claudia
3. Herr Sindt, Volker für Herrn Köhler, Peter
4. Herr Neumann, Bernd
5. Herr Müller, Andreas für Herrn Mihlan, Dennis (ab 19:03 Uhr)
6. Herr Janz, Uwe
7. Frau Piwonski, Gabriele
8. Herr Pioch, Wilfried
9. Herr Lietz, Frederik

Anwesend, aber nicht stimmberechtigt:

1. Frau Hansen, Martina (Büroleitende Beamtin)
2. Frau Conrad, Sabine (Amtsleiterin)
3. Frau Finkeldey, Petra (stellv. Amtsleiterin)
4. Frau Sommer, Katharina (Protokollführerin)
5. Herr Dr. Scholtis, Norbert
6. Herr Dr. Bunzen (NGEG)
7. Herr Biederbeck (NGEG)
8. ca. 22 Zuhörer

Herr Steenbock stellt fest, dass zu Beginn der Sitzung 9 Ausschussmitglieder anwesend sind. Damit ist der Ausschuss beschlussfähig.

Es werden folgende Änderungen zur Tagesordnung beantragt:

Der TOP 11 wird um die Beschlussvorlagen 167/2021 und 171/2021 ergänzt. Die Beschlussvorlage 153/2021 entfällt.

Dem TOP 12 wird die Sachstandsmitteilung 172/2021 beigelegt.

Über die nachfolgende Tagesordnung wird wie folgt beraten:

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 23.08.2021

3. Vorstellung Ideen-Skizze „Bergkoppel“ durch die NGEG (SM 135b/2020)
4. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Kieler Straße/ Timmsbrook“ (BV 156/2021)
5. Sanierung Schulstraße
hier: Bericht über die Anliegerinformationsveranstaltung (SM 163/2021)
6. Astrid-Lindgren-Schule
hier: Umbauvarianten des Architekturbüros Mumm (SM 158/2021)
7. Mitteilungen und Anfragen
8. Termine

Die Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nichtöffentlich beraten.

9. Kanalsanierung 2022
hier: Vergabe Ingenieurleistungen (BV 164/2021)
10. Bauvoranfragen (BV 143/2021; BV 147/2021; BV 161/2021)
11. Bauanträge (BV 142/2021; BV 150/2021; BV 167/2021; BV 171/2021)
12. Mitteilungen und Anfragen (SM 172/2021)

Zum Tagesordnungspunkt 3. werden Vertreter der Grundstückseigentümerin anwesend sein.

Zu Top 1: Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner fragt nach, ob und wann die Fußgängerbrücke über der Bek an der Unterstkoppel repariert wird.

Frau Conrad berichtet, dass entsprechende Haushaltsmittel für die Sanierung der Brücke für den kommenden Haushalt angemeldet worden sind und noch durch die Politik genehmigt werden müssen.

Ein Einwohner berichtet über Fördermittel, welche für die Entwicklung der Bahnhofstraße generiert werden könnten und fragt nach, ob die Stadt sich um diese Mittel beworben hat.

Frau Hansen sagt eine entsprechende Prüfung zu.

Nach Kenntnis von Herrn Sindt werden diese Fördermittel lediglich für Ober- und Mittelzentren bereitgestellt. Schwentinental zählt als Stadtrandkern II. Ordnung nicht dazu.

Ein Einwohner der Schulstraße fragt nach, ob in der heutigen Sitzung ein Beschluss zur Ausbauvariante gefasst wird und merkt an, dass mindestens 80 % der Anwohner der Schulstraße gegen den Ausbauvorschlag der Verwaltung sind und einen verkehrsberuhigten Bereich bevorzugen.

Es liegen keine weiteren Fragen aus der Einwohnerschaft vor.

Zu TOP 2: Niederschriften über die Sitzungen des Bauausschusses vom 23.08.2021

Die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentinental vom 23.08.2021 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 3: Vorstellung Ideen-Skizze „Bergkoppel“ durch die NGEG (SM 135b/2020)

Herr Dr. Bunzen stellt das Unternehmen der NGEG kurz vor und präsentiert die Vorstellungen für die Entwicklung der Fläche „Bergkoppel“ hinter dem REWE-Markt im OT Klausdorf.

Die Präsentation wird der Niederschrift der Sitzung beigelegt.

Herr Steenbock bedankt sich bei Herrn Dr. Bunzen für die Ausführungen.

Seitens des Ausschusses werden einige Bedenken hervorgebracht. Der Vorschlag wird jedoch im Rahmen der Stadtentwicklung in die weitere Prüfung mit aufgenommen.

Zu TOP 4: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Kieler Straße/ Timmsbrook“ (BV 156/2021)

Frau Finkeldey erläutert die Beschlussvorlage 156/2021.

Nach kurzer Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

Beschlussempfehlung:

1. Für die Flurstücke 68/18 und 69/100, Flur 2 der Gemarkung Raisdorf (Kieler Straße 37) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
2. Wohnbauliche Nachverdichtung von ungenutzten Grundstücksflächen für eine qualitative und bedarfsgerechte Innenentwicklung.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Der Bebauungsplan erhält die Ordnungszahl 73 und die Bezeichnung „Erweiterung Kieler Straße/Timmsbrook“.
5. Der Bebauungsplan wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: 8 dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 5: Sanierung Schulstraße hier: Bericht über die Anliegerinformationsveranstaltung (SM 163/2021)

Frau Hansen erläutert den aktuellen Sachstand zum Ausbau der Schulstraße und verweist in diesem Zuge auf die Informationsveranstaltung, welche am 07.09.2021 in der Schwentinehalle im OT Klausdorf stattgefunden hat.

Frau Conrad erläutert die Sachstandsmitteilung. Anschließend fand eine kontroverse Diskussion seitens des Ausschusses statt.

Der Vorsitzende fasst seinen Eindruck von der Anwohnergemeinschaft in zwei Punkten: es werden mehr Parkplätze und eine Verkehrsberuhigung der Straße gewünscht.

Die Sitzung wurde um 20:07 Uhr für einen kurzen Moment unterbrochen, um einem Einwohner das Wort zu erteilen.

Die Verwaltung erhält den Arbeitsauftrag, eine geänderte Ausbauvariante prüfen zu lassen. Die grundsätzlichen Ausbaumerkmale sollen, unter Einhaltung der derzeit geltenden Regelmaße, erhalten bleiben.

**Zu TOP 6: Astrid-Lindgren-Schule
hier: Umbauvarianten des Architekturbüros Mumm (SM 158/2021)**

Frau Hansen erläutert die Sachstandsmitteilung 158/2021. Frau Conrad und Herr Steenbock ergänzen die Ausführungen.

Es folgt eine kurze Diskussion seitens des Ausschusses.

Anschließend wird von Frau Petersen ein Antrag der Fraktionen CDU, SPD und der SWG vorgetragen. Der Antrag wird dem öffentlichen Teil der Niederschrift beigelegt.

Beschluss:

1. Die bisher vorgelegte Planung zum Umbau der Astrid-Lindgren-Schule (vgl. Sachstandsmitteilung 158/2021) soll um eine Variante erweitert beziehungsweise geändert werden:
Neubau einer Grundschule im Ortsteil Klausdorf in unmittelbarer Nähe beziehungsweise Nachbarschaft zum jetzigen Standort
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - **gemeinsam mit dem Architekturbüro zunächst eine Ideenskizze für einen geeigneten Neubau mit ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung einer Grundschule zu erarbeiten und diese Ideenskizze zeitlich gesehen vor jeglichen weiteren/anderen Untersuchungen und Beschlussfassungen den Gremien vorzulegen, sowie**
 - **parallel die Möglichkeit für einen Standort eines solchen Neubaus zu untersuchen.**

Abstimmung: 9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 7: Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen seitens der Verwaltung vor.

Anfragen

Herr Pioch erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum Quartierszentrum St.-Anna. Frau Conrad berichtet, dass es zu dieser Thematik aktuell keine neuen Informationen gibt. Ein Wechsel in der Führungsebene sorgt hier möglicherweise für eine Zeitverzögerung.

Herr Müller erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum Bahnhaltepunkt im Ostseepark.

Frau Conrad berichtet, dass derzeit noch keine Umfeldplanung erstellt werden kann, da die Planung der Bahn für den Haltepunkt selbst noch keinen entsprechenden Stand erreicht hat.

Es liegen keine weiteren Anfragen aus dem Ausschuss vor.

Zu TOP 8: Termine

Die nächste reguläre Sitzung des Bauausschusses findet voraussichtlich am 15.11.2021 um 19.00 Uhr im Großen Bürgersaal des Rathauses statt.

Herr Steenbock schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.35 Uhr und weist darauf hin, dass im Anschluss an den nicht öffentlichen Teil die Öffentlichkeit wieder hergestellt wird und die im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse bekanntgegeben werden.

Herr Steenbock schließt die nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentinental um 21.28 Uhr. Die Öffentlichkeit wird wieder hergestellt. Es ist keine Öffentlichkeit mehr anwesend.

gez. Steenbock

Vorsitzender

gez. Sommer

Protokollführerin



KLINGENBERG UND BERGKOPPEL IN SCHWENTENTAL-KLAUSDORF
GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNQUARTIER

N|G|E|G

WER SIND WIR, UND WORÜBER SPRECHEN WIR?

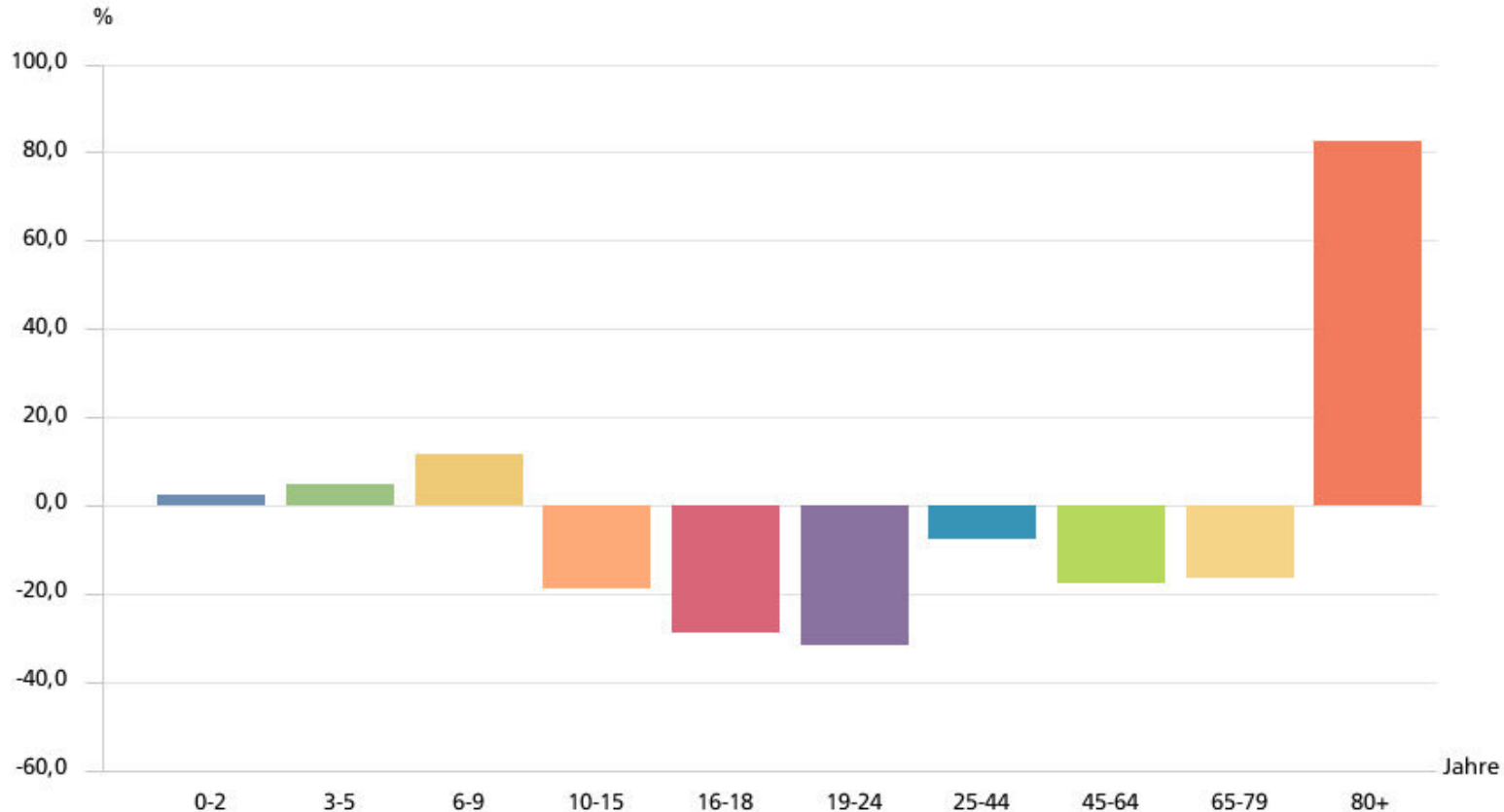
- Die NGEg ist ein inhabergeführtes Bauträgerunternehmen mit Sitz in Kiel.
- Gesellschafter und Geschäftsführer leben in Kiel und sind der Region verbunden.
- Das Grundstück haben wir im April 2019 von den Eigentümern gekauft.
- Das von uns erworbene Grundstück hat eine Größe von 95.221 m².
- Wir schlagen eine zukünftige Nutzung des Grundstücks vor als

Generationsübergreifendes Wohnquartier mit
einem WOHN PARK FÜR ÄLTERE,
gefördertem und freifinanziertem GESCHOSSWOHNUNGSBAU
Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
sowie einer KINDERTAGESSTÄTTE.

BESTANDSAUFNAHME – WAS PASST ZU DEM GRUNDSTÜCK?

AUS DER SICHT SCHWENTINENTALS (1/3): ALTERSSTRUKTUR 2012-2030

RÜCKGÄNGE UND ZUGÄNGE VON ALTERSKOHORTEN ÜBER 18 JAHRE



KLINGENBERG UND BERGKOPPEL IN SCHWENTINENTAL-KLAUSDORF
GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNQUARTIER 3

N|G|E|G

BESTANDSAUFNAHME – WAS PASST ZU DEM GRUNDSTÜCK? AUS DER SICHT SCHWENTINENTALS (2/3)

- Der Altenquotient* Schwentinentals im Vergleich zu Kiel ist 50,4 % zu 28,2 %.
- Der Anteil über 80-Jähriger steigt bis 2030 um 20 %.
- Die Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen ist grenzwertig belastet.
- Schwentinental hat viel Einfamilienhausbebauung und sehr wenig altersgerechten Geschosswohnungsbau.
- Dadurch bestehen kaum Möglichkeiten im Alter in Schwentinental zu bleiben und in eine Wohnung zu wechseln.
- Bei anderen Projekten haben wir gesehen, dass gerade dieser Wunsch besteht: über 60 % der Kunden haben ihr Haus verkauft und eine Wohnung gekauft.
- Die Bereitschaft in ein Pflegeheim zu gehen sinkt. Ältere möchten so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben.

*ab 65-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64, Demographiebericht, 2017, www.wegweiser-kommune.de

BESTANDSAUFNAHME – WAS PASST ZU DEM GRUNDSTÜCK? AUS DER SICHT SCHWENTINENTALS (3/3)

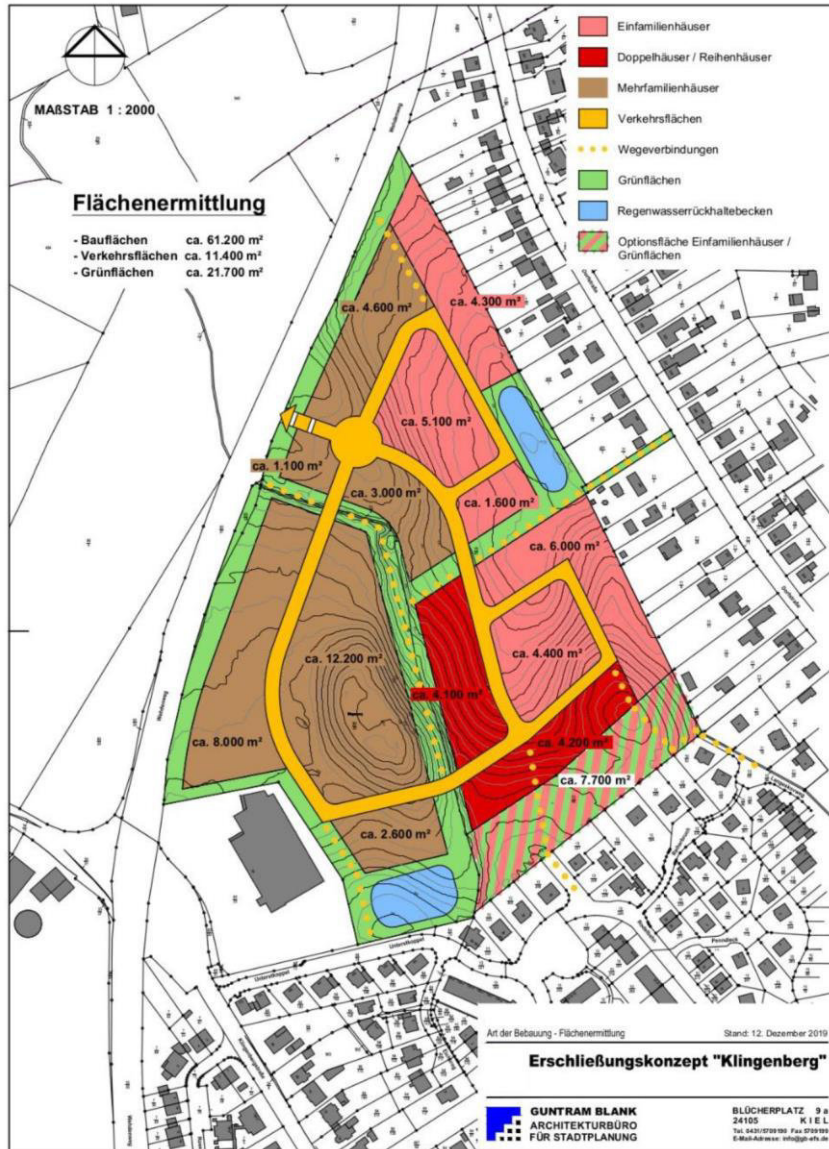
- Aus stadtplanerischer Sicht ist wegen des begrenzten Angebots an Einfamilien- und Doppelhäusern in Kiel die Schaffung eines Angebots im Umland sinnvoll.
- Durch neue und durch Umzug freiwerdende Einfamilien- und Doppelhäuser ist der Zuzug von Familien mit Kindern zu erwarten.
- Daher ist eine Kindertagesstätte mit wenigstens drei Gruppen integraler Bestandteil des Konzepts.
- Ziel muss ein so ausgewogener Nutzungsmix sein, dass die vorhandene Infrastruktur nicht zusätzlich belastet wird.
- Die Einnahmesteigerung der Stadt durch zusätzliche Einkommensteuerzuweisungen muss deutlich höher sein als etwaige zusätzliche Ausgaben.
- Durch die direkte Anbindung an die L52 ist kein zusätzlicher Verkehr im Ort zu erwarten.

KONZEPT DES BAUSTEINS WOHNPARC FÜR ÄLTERE

- Wir möchten KEIN PFLEGEHEIM bauen.
- Wir möchten einen WOHNPARC bauen, damit ein Umzug in der letzten Lebensphase vermieden werden kann.
 - Alle Pflegeleistungen und Dienstleistungen werden AMBULANT erbracht.
 - Sie sind nach Bedarf und individuell zubuchbar,
 - bis hin zu schwerster oder palliativer Pflege.
- Der Wohnpark besteht aus
 - einem Zentralgebäude mit öffentlich zugänglichem Restaurant, Wohngruppen, Tagespflege, Wäscherei und verschiedenen Dienstleistern,
 - mehreren Wohnhäusern im direkten Umfeld
 - mit geförderten und frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen, die
 - hinsichtlich Größe und Ausstattung auf die Zielgruppe zugeschnitten sind.

BAUSTEINE DES WOHNPARKS

- Servicewohnen – Wohnungen mit pauschalem Grundservice, bei denen ambulante Pflegeleistungen und weitere Services zubuchbar sind.
- Ambulanter Pflegedienst – sieben Tage die Woche 24 Stunden am Tag im Einsatz. Alle Pflegegrade, von kleineren Einschränkungen bis zur Rundumversorgung, können bedient werden.
- Tagespflege – steht sowohl Bewohnern als auch Gästen außerhalb des Wohnparks offen. Der eigene Fahrdienst fährt von Tür zu Tür.
- Wohngruppen – mit maximal 12 Personen bei optimalem Personalschlüssel für intensive Betreuung und Pflege im Zentralgebäude.
- Gastronomie, Kultur und Ort der Begegnung – Restaurants, Räumlichkeiten und Grünanlagen stehen ebenfalls Bewohnern und Gästen außerhalb des Wohnparks offen.
- Die bewusste Öffnung zur Gemeinde unterstützt die Integration des Wohnparks.

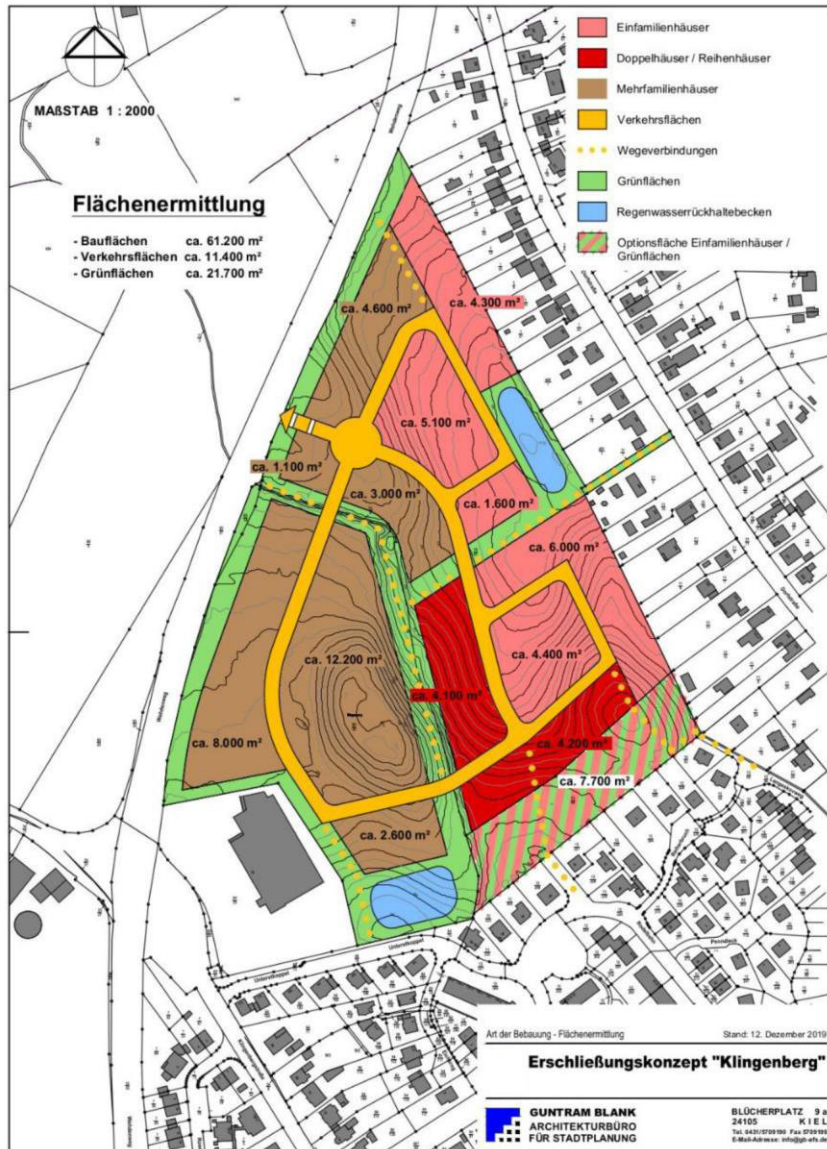


ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

- Die Erschließung ist auf Veranlassung der NGE in einem umfangreichen Gutachten vom 15. Juli 2020 durch das Wasser- und Verkehrskontor Neumünster untersucht worden.
- Von mehreren danach denkbaren Varianten kommt aus unserer Sicht allein die direkte Anbindung an die L52 in Betracht.
- Dieser Lösung hat der Landesbetrieb Verkehr (LBV) mit Schreiben vom 20. August 2020 zugestimmt.

KLINGENBERG UND BERGKOPPEL IN SCHWENTINTAL-KLAUSDORF
GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNQUARTIER 8

N|G|E|G



PLANUNGSASPEKTE

- Äußere Erschließung über die L 52
- Innere Erschließung über Ringstraßen
- Berücksichtigung der Topographie
- Einbindung vorhandener Grünstrukturen
- Ausbildung von inneren Grünachsen
- Gliederung von Bauabschnitten
- Schaffung von Wegeverbindungen
- Spiel und Aufenthalt
- Fußläufige Vernetzung der Teilabschnitte
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung
- Freihaltebereich zur L 52 (Lärmschutz)

KLINGENBERG UND BERGKOPPEL IN SCHWENTIMENTAL-KLAUSDORF
GENERATIONSÜBERGREIFENDES WOHNQUARTIER 9

N|G|E|G

FLÄCHENZUORDNUNGEN

- Gesamtgröße ca. 94.500 m² (100,0 %)
- Verkehrsflächen ca. 11.400 m² (12,0 %)
- Grünflächen ca. 21.700 m² (23,0 %)
- Bauflächen ca. 61.200 m² (65,0 %)

FLÄCHENANTEILE BAULICHE NUTZUNGEN

- Gesamtbauf Flächen ca. 61.200 m² (100,0 %)
- Geschosswohnungen ca. 30.400 m² (49,5 %, ca. 170-225 Wohneinheiten), darin :
 - Zentralgebäude des Wohnparks (4.000 m²)
 - Kindertagesstätte (300 m²)
- Reihen-/Doppel ca. 8.300 m² (13,5 %, ca. 25 Wohneinheiten)
- Einfamilienhäuser ca. 21.400 m² (35,0 %, ca. 40 Wohneinheiten)
- Insgesamt ca. 235-290 Wohneinheiten

STANDARDS DER NGEГ IN ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

- Gebäude werden in einer nachhaltigen und hochwertigen Bauweise mit dauerhaften Ziegel- oder Klinkerfassaden errichtet.
- Wohnungen werden grundsätzlich barrierearm gebaut, um sie möglichst über alle Lebensphasen bis ins hohe Alter nutzen zu können.
- Nach Möglichkeit werden alle Wohnungen mit Freisitz ausgestattet; bei den Grundrissen fragen wir uns immer, ob wir auch selbst darin wohnen wollten.
- Auf die Freiraumgestaltung wird großen Wert gelegt, sie
 - schafft öffentliche, halböffentliche und private Bereiche und
 - berücksichtigt den ländlichen Charakter Schwentimentals und soll eine maximale Begrünung des Baugebiets ermöglichen.
- Um allen Beteiligten die Entscheidungsfindung zu erleichtern, und weil wir mit diesem Verfahren gute Erfahrungen gemacht haben, beauftragen wir in der Regel mehrere Architekten im Rahmen eines Wettbewerbs.



NGE Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
 Sell-Speicher
 Wall 55
 24103 Kiel
 T 0431 - 220 39 60 - 00
 F 0431 - 220 39 60 - 10
kontakt@ngeg.de
www.ngeg.de

N | G | E | G

Ausschuss für Bauwesen am 20. September 2021

TOP: 6. Astrid-Lindgren-Schule

Beschlussvorschlag der Mitglieder der Fraktionen von CDU, SPD, SWG im Ausschuss:

Der Ausschuss möge beschließen:

1. Die bisher vorgelegte Planung zum Umbau der Astrid-Lindgren-Schule (vgl. Sachstandsmitteilung 158/2021) soll um eine Variante erweitert beziehungsweise geändert werden:

Neubau einer Grundschule im Ortsteil Klausdorf in unmittelbarer Nähe beziehungsweise Nachbarschaft zum jetzigen Standort

2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - gemeinsam mit dem Architekturbüro zunächst eine Ideenskizze für einen geeigneten Neubau mit ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung einer Grundschule zu erarbeiten und diese Ideenskizze zeitlich gesehen vor jeglichen weiteren/anderen Untersuchungen und Beschlussfassungen den Gremien vorzulegen, sowie
 - parallel Möglichkeiten für einen Standort eines solchen Neubaus zu untersuchen.

Begründung:

Die bisher vorliegenden Umbauvarianten haben neben der Tatsache von erheblichen Kosten in einer Größenordnung von zumindest circa 14 Millionen € den Nachteil, das zum einen an den bestehenden Objekten, gegebenenfalls mit Teilabriss, über eine längere Bauzeit (mehrere Jahre) mit erheblicher Beeinträchtigung gerechnet werden muss. Zum anderen, und das ist entscheidend, bietet keine Variante eine zukunftsichere Perspektive, weder im Schulbereich noch bei der betreuten Grundschule noch bei der Jugendhausnutzung noch bei der Einrichtung einer möglichen Kita. Es ist auch keine Variante erkennbar, die nicht die vorhandene Nutzung oder Nutzer beeinträchtigt.

Bauarbeiten an Altgebäuden bergen darüber hinaus immer die Gefahr in sich, dass nach Baubeginn durch Unvorhergesehenes erhebliche Mehrkosten erforderlich werden.

Der Neubau einer Grundschule böte hingegen die Möglichkeit, sowohl für die zukünftige mehrzügige Grundschule als auch für die betreute Grundschule, als auch für die Unterbringung des Jugendhauses und gegebenenfalls für die Einrichtung einer Kita ausreichend Platz und Zukunftssicherheit zu gewährleisten.

Der Standort eines Neubaus am Ort, in unmittelbarer Nähe des jetzigen Schulkomplexes im OT Klausdorf würde schließlich die erforderliche Erreichbarkeit einer Grundschule auch langfristig sichern.

Claudia Petersen, Uwe Janz, Peter Köhler, Bernd Neumann, Herbert Steenbock