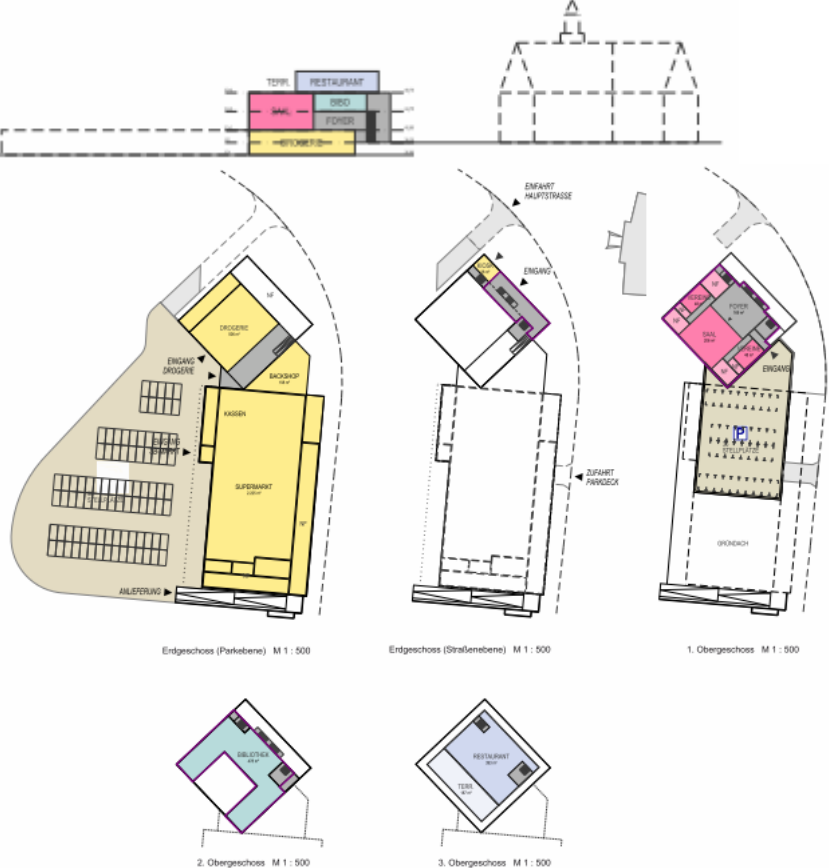
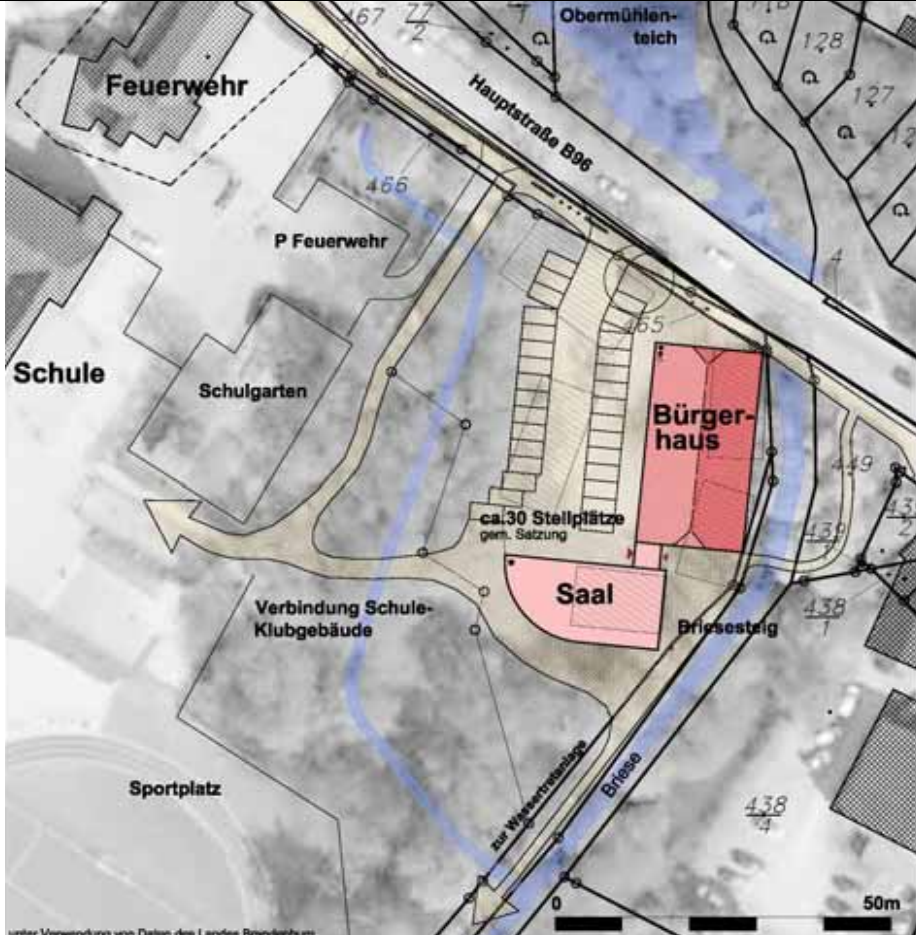


Kriterium	Standort BP 38 gegenüber Rathaus	Standort Obermühle
<p>Übersichtsplan</p>	<p>Städtebauliches Konzept „Gruppe Planwerk“ 03-2012 (bisher nicht beschlossen) http://www.birkenwerder.de/fileadmin/user_upload/bplan/BP38.pdf</p> 	
<p>Hauptnutzfläche Gemeinbedarf, Anteil an der Geschossfläche des Gemeinbedarfs in %</p>	<p>780 m² Hauptnutzfläche, d.h. 53% der 1.451 m² herzustellender Geschossfläche für Gemeinbedarf</p> <p>(wegen der Nutzung des Daches des Drogeriemarktes für die Gemeinbedarfseinrichtungen sind zusätzliche Zugangsflächen, Fluchtwege, Personenaufzüge und Flächen für die Herstellung einer adäquaten Gebäudekubatur erforderlich)</p>	<p>1090 m² Hauptnutzfläche, d.h. 64% der 1.690 m² herzustellender Geschossfläche für Gemeinbedarf</p>

Kriterium	Standort BP 38 gegenüber Rathaus	Standort Obermühle
Baukosten	<p>Kosten sehr hoch, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anteilige Kostentragung für Einzelhandel auf schlechten Baugrundverhältnissen (Niedermoor unter Gebäuden und Stellplätzen) und aufwendige Stellplätze auf dem Dach eines Supermarktes, - teure Regenentwässerung, da wegen des hohen Grundwasserstandes keine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist - teure Erschließung durch erforderlichen Ausbau an der Bundesstraße B96 - teure Erschließungs-, Flucht- und Rettungswege wegen der Lage auf dem Dach einer anderen Nutzung. 	<p>Kosten deutlich geringer, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude gleichzeitig auch weiteren Nutzungen des Gemeinbedarfes dient (kommunale Mehrfachnutzung – „Bildungscampus“) - keine anteilige Kostentragung für privatwirtschaftliche Zwecke - keine Abgabe kommunaler Eigentumsflächen für privatwirtschaftliche Zwecke - kein Ausbau der Bundesstraße erforderlich - frühere Bebauung des Grundstücks und Höhenlage des Geländes lassen günstigere Baugrundverhältnisse vermuten (Untersuchung jedoch erforderlich!) - geringe Bebauungsdichte und höhere Geländelage ermöglichen voraussichtlich kostengünstigere Versickerung des Niederschlagswassers
Nutzungen		
Saal	ja, auf dem Dach des Drogeriemarktes mit Blick auf Stellplätze	ja, ebenerdig mit Bezug zum Briesetal
Vereinsräume, Multifunktionsräume	ja, auf dem Dach des Drogeriemarktes mit Blick auf Stellplätze	ja, ebenerdig mit Bezug zum Briesetal
Bibliothek, Mediathek	ja	ja
Fundus Geschichtsstübchen, Ausstellung zur Ortsgeschichte	in einem Vereinsraum (48 m²) bzw. im Foyer (eventuell in Vitrinen?) möglich	ja, 350 m² zusammenhängende Fläche verfügbar
Musikschule, Musikurse	nein	ja, in unmittelbarer Schulnähe
Horträume	nein	ja, in unmittelbarer Schulnähe

Kriterium	Standort BP 38 gegenüber Rathaus	Standort Obermühle
ganztägig verfügbare eigene Stellplätze für Bürgerhaus	nein	ja, 30 Stellplätze auf dem Grundstück, Diese Stellplätze können morgens zum Absetzen der Kinder an der Schule mit genutzt werden. Dies löst die Verkehrsprobleme vor der Schule nicht, aber es lindert sie.
Mitnutzung von Stellplätzen	<ul style="list-style-type: none"> - 125 notwendige Stellplätze für Einzelhandel, die bis Ladenschluss hierfür benötigt werden, können mitgenutzt werden, falls frei, - ca. 40(?)Stellplätze neben dem Rathaus, die bis Dienstschluss hierfür benötigt werden, können mitgenutzt werden, falls frei 	ab Schulschluss könnten erforderlichenfalls auch Stellplätze vor der Schule mit genutzt werden
Synergieeffekte mit anderen Nutzungen	- Nutzung von Saal, Bibliothek und Vereinsräumen kann mit Besuch des Restaurants im Dachgeschoss oder mit Einkäufen im Supermarkt und Drogeriemarkt verbunden werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Bürgerhaus und Saal können tagsüber auch von Schule und Hort mit genutzt werden, - Der Jugendklub kann von dort unpassenden Hortfunktionen entlastet werden. - Geschichtsausstellung kann in Unterrichts- und Hortprojekte einbezogen werden - Musikschulangebote können wahlweise von Kindern und Erwachsenen genutzt werden - Bibliothek kann, ergänzt durch Mediathek, allen Altersgruppen zur Verfügung stehen, junge Leser werden an das klassische Buch herangeführt und ältere Leser mit den Möglichkeiten des e.books vertraut gemacht (generationsübergreifendes Lernen), Einbeziehung des Bibliotheksbestandes in Schulunterricht möglich – Entlastung der schulischen Räumlichkeiten - Durch die ganztägige Nutzung durch Hort, Vereine, Kunstzirkel, Musikunterricht, öffentliche Bibliothek, Ausstellung und Geschichtsfundus sowie abendliche Nutzungen des Saales für Veranstaltungen wird das Gebäude effektiv ausgelastet. - Stärkung des Erlebniswertes des ortsinneren Briesetals durch Einbindung ebenerdiger Nutzungen in den landschaftlichen Zusammenhang

Flächenvergleich Bürgerhaus Birkenwerder

	Vorentwurf BP 38 Gebäudeentwurf „Planwerk“		Alternative Bürgerhaus Obermühle	
Räume/ Nutzungen	Bemerkungen	Flächen ca.)	Bemerkungen	Flächen ca.
herzustellende Geschossflächen				
Geschossfläche (brutto)	EG (lediglich der Zugang für die- Gemeinbedarfsnutzungen von B 96 aus)	160m ²	EG (mit Saal) ebenerdig	730m ²
	OG (ohne Lichtraum und ohne Zugang vom Dachparkplatz auf Verbrauchermarkt)	754m ²	1. Obergeschoss	480m ²
	Zwischengeschoss Bibliothek	537m ²	Dachgeschoss	480m ²
Geschossfläche (brutto) gesamt		1451m²		1690m²
Hauptnutzflächen				
Saal		206m ²		200m ²
Vereinsräume, Multi- funktionsräume	2 x 48 m ² im 1. OG	96m ²	3 x 50 m ² im EG	150m ²
Horräume	-	keine	3x40m ² im EG	120m ²
Bibliothek	im 1. OG (Bibliothek im Clara- Zetkin-Haus hat max. 100m ²)	478m ²	im 1. OG, zugleich Mediathek	200m ²
Musikschule, Musikkurse		keine	2x 20m ² +1x 25m ² im 1. OG	70m ²
Fundus Geschichts- stübchen, Ausstellung zur Ortsgeschichte		keine	im DG	350m ²
Hauptnutzfläche ges.		780m²		1090m²
davon im EG mit Be- zug zur Landschaft		keine		470m ²
Anteil Hauptnutz- fläche an Geschossfläche		53%		64%

Stellplatzbedarf und Stellplatzbedarfsdeckung Bürgerhaus Birkenwerder (unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Birkenwerder)

Vorentwurf BP 38 Gebäudeentwurf „Gruppe Planwerk“		Alternative Bürgerhaus Obermühle	
Anzahl der Stellplätze in <u>Doppelnutzung</u>	Anzahl der Stellplätze <u>nur</u> für Bürgerhaus	Anzahl der Stellplätze in <u>Doppelnutzung</u>	Anzahl der Stellplätze <u>nur</u> für Bürgerhaus
<p>90 Stellplätze auf ehemaligem Sportplatz statt des ursprünglich vorgesehenen Bürgerparks</p> <p><u>Aufwand sehr hoch</u> wegen des Niedermoorbodens und des erforderlichen Umbaus der Rathauskreuzung B96</p> <p>+ 35 Stellplätze auf dem Dach des Verbrauchermarktes</p> <p><u>Aufwand sehr hoch</u> wegen erforderlicher Verstärkung des Gebäudedaches Verbrauchermarkt und erforderlicher zusätzlicher Aufwendungen für die Herstellung und verkehrstechnische Einbindung einer zusätzlichen Einfahrt in Kreuzungsnähe</p> <p>Summe: 125 Stellplätze</p> <p>bei 2.500m² Verkaufsfläche und nach Stellplatzsatzung: 1 Stellplatz je 20m² Verkaufsfläche erforderlich für Einzelhandel: 125 Stellplätze, Nutzung durch Einzelhandel von 9 Uhr bis 20 Uhr, bei verlängerter Öffnungszeit bis 21 bzw. 22 Uhr</p> <p>Stellplätze am Rathaus, Nutzung durch Rathaus von 9 Uhr bis 16 Uhr, Dienstags bis 18 Uhr</p>	<p>keine Stellplätze nur für Bürgerhaus</p> <p>Bedarf: Saal: 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze, Bei 1 Sitzplatz je 2m² = 103 Sitzplätze, ergibt sich ein</p> <p>Erfordernis von: 21 Stellplätzen, vorrangig abends genutzt, Doppelnutzung mit Bibliothek und Vereinsräumen ist möglich, die diese vorrangig tagsüber genutzt werden.</p> <p>(Stellplatznachweis im Rahmen der Baugenehmigung)</p>	<p>vorhandene Stellplätze an der Schule und um die Kirche können ab Mittag mit genutzt werden.</p>	<p>30 Stellplätze neu auf Obermühlengrundstück nur für Bürgerhaus</p> <p>Bedarf: Saal: 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze, Bei 1 Sitzplatz je 2m² = 100 Sitzplätze, ergibt sich ein</p> <p>Erfordernis von 20 Stellplätzen, vorrangig abends genutzt, Doppelnutzung mit Bibliothek, Geschichtsausstellung, Vereinsräumen, Hort und Musikschule ist möglich, da diese vorrangig tagsüber genutzt werden.</p> <p>(Stellplatznachweis im Rahmen der Baugenehmigung)</p> <p>Da morgens noch keine Nutzung im Bürgerhaus erfolgt, können diese Stellplätze für das Absetzen der Kinder an der Schule mit genutzt werden.</p>