

| | Gewichtung | Hindenburghein | Punkte | Kirchplatz | Punkte |
|----------------------------------|------------|--|--------|--|--------|
| Eigentümer | | Stadtwerke | | Privateigentümer Stadt | |
| Jugendhilfe- planung | 20 | Geeignet | 10 | Sehr gut Geeignet (zentraler Standort in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Einrichtung) | 15 |
| Topografie | 5 | Flaches Grundstück (Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzzone) | 10 | Ausgeprägte Hanglage | 5 |
| Bauordnungs- recht | 20 | § 34 I BauGB („in Zusammenhang bebauter Ortsteil“) laut Fachbereich Bauen / § 35 BauGB (Außenbereich) laut Landschaftsplan | 5 | § 34 I BauGB („in Zusammenhang bebauter Ortsteil“) | 10 |
| Risiken / Hindernisse | 25 | <p><u>Wasserschutz (BR Arnberg):</u> Für Parkplatz vorgesehene Fläche ist nicht bebaubar (Wasserschutzzone I). Zusätzlicher Verkehr, Parkplatzanlage, Fundamenterrichtung und Eingriff in die natürliche Deckschicht widersprechen dem Schutzziel für die Wassergewinnung (Befreiung nach dieser Info der BR Arnberg doch eher fraglich) Standort kann bis zu 1,3 m überstaut werden Retentionsbecken ist erforderlich Zuwegung/Bau müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden, Räumungspläne/ Übergangsbetreuung sind erforderlich Um trotzdem Schäden zu vermeiden, sollte das Erdgeschoss oberhalb der Hochwassergrenze liegen Sanierungskosten bei Überschwemmung bleiben zu klären; Versicherung eher nicht möglich bzw. sehr teuer</p> <p>Laut Bauamt werden 7 Stellplätze benötigt, die an anderer Stelle entstehen müssen.</p> | 5 | <p>Ehemaliger Friedhof, Denkmal der Sparkasse müsste versetzt werden, historisches Quartier;</p> <p>Antrag auf Eintragung der vorhandenen Esche als Naturdenkmal (kann erst ab Mai beurteilt werden)</p> | 10 |

| | | | | | | | |
|------------------------------|----|---|------------|------------------------------|------------|---|------------|
| Kosten | 15 | Massivbauweise 1,669 Mio € | 5 | Modulbauweise 1,448 Mio € | 10 | Massivbauweise rd. 1,669 Mio € | 5 |
| Zusatzkosten | 15 | Mind. 80.000 € für Retentionsbecken von 2.000 m ³ (bei belastetem Boden teurer), Hoher finanzieller Mehraufwand für druckwasser- dichten Neubau (Wände; Fenster; Türen; Leitungen), für Rückstausicherung; für Maßnahmen, die die Zuwegung der Kita gegen Hochwasser sichern, um die Erreichbarkeit der Einrichtung zu ermöglichen Erhöhte Versicherungskosten Flächenerwerb erforderlich | | | 5 | Kostenschätzung (durch Architekten): rd. 195.000 € wegen Herrichtung des Grundstücks (Ab- bruch des vorhandenen Gebäudes, Geländeangleichung, Stützmauern zu Nachbargrundstück, Veränderung der Wegeflächen, Umsetzung des Denkmals, Fäll- und Ro- dungsarbeiten) Dazu Ankauf der Grundstücke von Privateigentümern rd. 40.000 € | 5 |
| Gesamtpunkt- zahl | | Massiv | 625 | Modul | 700 | | 925 |

Ersatzbau St. Marien – Grundstücksbewertung C - D

| | Gewichtung | Schmallenbach-Haus (erste Variante) | | | Punkte | Schmallenbach-Haus (neue Variante) | | | Punkte |
|---------------------------------|------------|---|------------|-------------------------------|------------|--|-------------|-------------------------------|-------------|
| Eigentümer | | Schmallenbach-Haus | | | | Schmallenbach-Haus | | | |
| Jugendhilfe- planung | 20 | Geeignet: Interessante konzeptionelle Ausrichtung (Mehrgenerationenarbeit) durch Anbindung an Seniorenheim | | | 10 | Geeignet (Interessante konzeptionelle Ausrichtung (Mehrgenerationenarbeit) durch Anbindung an das Schmallenbach-Haus | | | 10 |
| Topografie | 5 | Leichte Hanglage | | | 10 | Flaches Grundstück | | | 10 |
| Bauordnungs- recht | 20 | § 35 BauGB (Außenbereich) | | | 5 | § 34 I BauGB („in Zusammenhang bebauter Ortsteil“) | | | 10 |
| Risiken/ Hindernisse | 25 | Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich | | | 5 | Denkmalgeschütztes Gebäude auf dem Gelände | | | 10 |
| Kosten | 15 | Massivbauweise: 1,669 Mio € | 5 | Modulbauweise: 1,448 Mio € | 10 | Massivbauweise: 1,669 Mio € | 5 | Modulbauweise: 1,448 Mio € | 10 |
| Zusatzkosten | 15 | rd. 50.000 € Mehraufwand wegen Herrichtung des Grundstücks (Geländeangleichung, Fäll- und Rodungsarbeiten) | | | 10 | voraussichtlich keine Zusatzkosten | | | 15 |
| Gesamtpunkt- zahl | | Massiv | 700 | Modul | 775 | Massiv | 1000 | Modul | 1075 |

Gewichtung der Kriterien

| | Gewichtung | | Erfüllungsgrad | |
|-----------------------|------------|--|--|--|
| Eigentumsverhältnisse | | Hierbei handelt es sich um eine Information zu den Eigentumsverhältnissen. | _____ | |
| Jugendhilfeplanung | 20 | Rahmenbedingungen wie Grundstücksgröße, Lage im Sozialraum und Erreichbarkeit sowie konzeptionelle Ausrichtung werden hier berücksichtigt. | Voll erfüllt: Rahmenbedingungen sind sehr gut. Größtenteils erfüllt: Rahmenbedingungen sind überwiegend gut. Teilweise erfüllt: Rahmenbedingungen werden nur teilweise erfüllt. Nicht erfüllt: Rahmenbedingungen sind nicht erfüllt. | 15 10 5 0 |
| Topographie | 5 | Die Bebauung von Grundstücken muss grundsätzlich möglich sein. | Erfüllt: Grundstück ist bebaubar Teilweise erfüllt: Teile des Grundstücks sind nicht bebaubar Nicht erfüllt: Grundstück ist nicht bebaubar | 10 5 0 |
| Bauordnungsrecht | 20 | Die Bebaubarkeit des Grundstücks muss <u>kurzfristig</u> erfolgen können. | Erfüllt: Baurecht ist vorhanden Teilweise erfüllt: Baurecht ist nicht vorhanden, kann aber über ein entsprechendes Verfahren hergestellt werden Nicht erfüllt: Baurecht kann nicht hergestellt werden | 10 5 0 |
| Risiken / Hindernisse | 25 | Die Wahrscheinlichkeit, eine Bebauung auf dem Grundstück vornehmen zu können, muss gegeben sein. | Erfüllt: Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Risiken und Hindernisse beseitigt werden können und eine Bebauung möglich ist. Teilweise erfüllt: Es ist fraglich, ob die Risiken und Hindernisse beseitigt werden können und eine Bebauung erfolgen kann. Nicht erfüllt: Die Risiken und Hindernisse können nicht beseitigt werden, so dass eine Bebauung nicht möglich ist. | 10 5 0 |
| Kosten | 15 | Der Neubau einer vierzügigen Kita ist finanziell günstig. | Erfüllt: Es entstehen Kosten bis 1,5 Mio €. Teilweise erfüllt: Es entstehen Kosten bis 2 Mio €. Nicht erfüllt: Es entstehen Kosten über 2 Mio €. | 10 5 0 |
| Zusatzkosten | 15 | Eine Bebauung der Fläche ist ohne bzw. mit Zusatzkosten im üblichen Rahmen (= Herrichtung eines Grundstückes ohne besondere Maßnahmen) zu realisieren. | Voll erfüllt: Es entstehen keine Zusatzkosten bzw. Zusatzkosten, die voraussichtlich nicht mehr als 30.000 € betragen Erfüllt: Es entstehen Zusatzkosten, die voraussichtlich nicht mehr als 100.000 € betragen. Teilweise erfüllt: Es entstehen Zusatzkosten, die voraussichtlich nicht mehr als 200.000 € betragen. Nicht erfüllt: Es entstehen Zusatzkosten, die mehr als 200.000 € betragen oder nicht kalkulierbar sind. | 15 10 5 0 |