



Gemeinde Wustermark

Lokalisierung einer neuen KITA in der Ortslage Elstal

Vorstellung möglicher Standorte als Diskussionsgrundlage

Anlage zur Beschlussdrucksache B-187/2017



1. Bestandsituation



2. Bedarfssituation

- **Gem. Fortschreibung des Bedarfsplans für die Kindertagesbetreuung 2017 für den Landkreis Havelland**
 - Weiterer Bedarf einer ca. 80 Betriebseinheiten (BE) umfassenden KITA im Ortsteil Elstal
 - Aktuelle wohnbauliche Entwicklungen in der Ortslage Elstal bestätigen die Einschätzung des KITA-Bedarfs
- **Um mit Aufkommen des Bedarfs rechtzeitig erforderliche Kapazitäten vorhalten zu können, erscheinen folgende Schritte erforderlich:**
 - frühzeitige Positionierung zur Trägerschaft (Kommunale Trägerschaft oder Interessenbekundungsverfahren für freien Träger)
 - **Positionierung der Gemeinde zum präferierten Standort** einer neuen Einrichtung
- **Ca. 5.000 m² Grundstücksgröße wünschenswert (minimal 3.000 m² erforderlich)**



3. Faktoren für die Standortqualität

- **KITA-Plätze sind möglichst wohnstandortnah anzuordnen**
 - „kurze Beine – kurze Wege“
 - möglichst breite Streuung der Einrichtungen entsprechend der räumlichen Bevölkerungsverteilung (Vermeidung von Verkehren)
- **KITA-Standorte sollten gut erreichbar/ gut angebunden sein**
 - Zu Fuß/ mit dem Rad (nah am Wohnort)
 - mit dem PKW (möglichst in der Nähe einer Hauptverkehrsstraße)
 - ÖPNV (möglichst in der Nähe einer Haltestelle)
- **Nähe zu Grün- und Freiflächen; Spielplätzen vorteilhaft**
 - erweitert Betreuungsmöglichkeiten
- **Größe, Zuschnitt und Topografie der verfügbaren Fläche**
 - Großzügigkeit, Funktionalität, ggf. Erweiterungsmöglichkeit
- **Freiheiten bei der baulichen/ konzeptionellen Umsetzung**
 - Bauplanungsrechtliche/ Bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten
 - Näheres Umfeld/ Nutzungskonflikte



4. Weitere Faktoren für die Standortentscheidung

- **Verfügbarkeit**
 - Fläche im gemeindlichen Eigentum/ privaten Eigentum
 - Bei privatem Eigentümer: Bereitschaft zum Flächenverkauf/ -bereitstellung?
- **Baureife**
 - Bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur zeitnahen Bebauung des Grundstücks (rechtskräftiger B-Plan, bebaubar gem. § 34 BauGB (Innenbereich))
- **Kosten für Innutzungnahme des Grundstücks**
 - Kaufpreis (nur wenn Gemeinde selbst baut und bereitstellt/verpachtet)
 - Vermarktungsausfall bzw. Nutzungsausfall bei gemeindlichem Grundstück
 - Grundstücksaufbereitung, Erschließung etc.



4. Weitere Faktoren für die Standortentscheidung

- **Vergaberechtliche Verknüpfungen bei freiem Träger**
 - steht die Auswahl eines freien Trägers im Zusammenhang mit der Nutzung/ dem Erwerb eines kommunalen Grundstücks, so sind die öffentlichen Vergabebestimmungen bei der Auswahl des Trägers zu berücksichtigen
 - ggf. öffentliche Ausschreibung als zweite Stufe nach unverbindlichem Interessenbekundungsverfahren
 - wird ein privates Grundstück durch den Freien Träger genutzt, reicht das Interessenbekundungsverfahren aus
 - Entscheidung über den freien Träger zur Berücksichtigung gem. KITA-Bedarfsplan fällt (grundsätzlich) der Landkreis –
 - dieser beteiligt die Gemeinde (einvernehmliche Entscheidung gewünscht)
 - entsprechend auch hierbei eine Einflussmöglichkeit gegeben



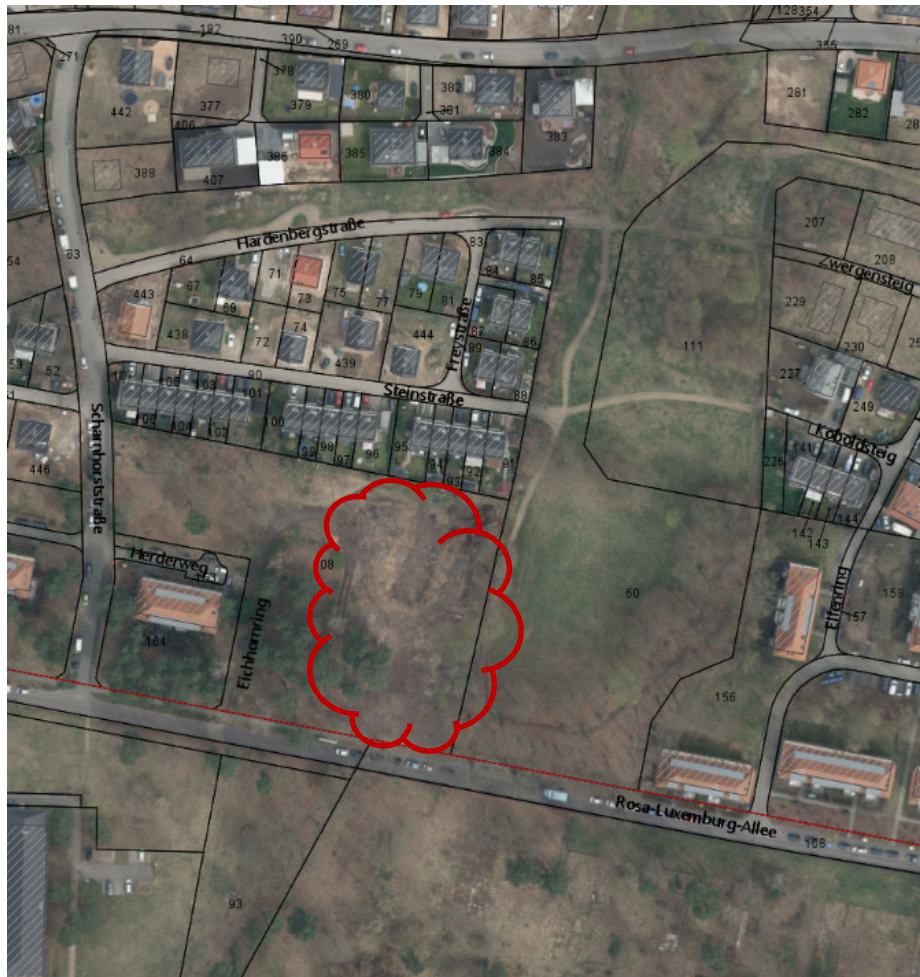
5. Untersuchte Standorte für eine neue KITA





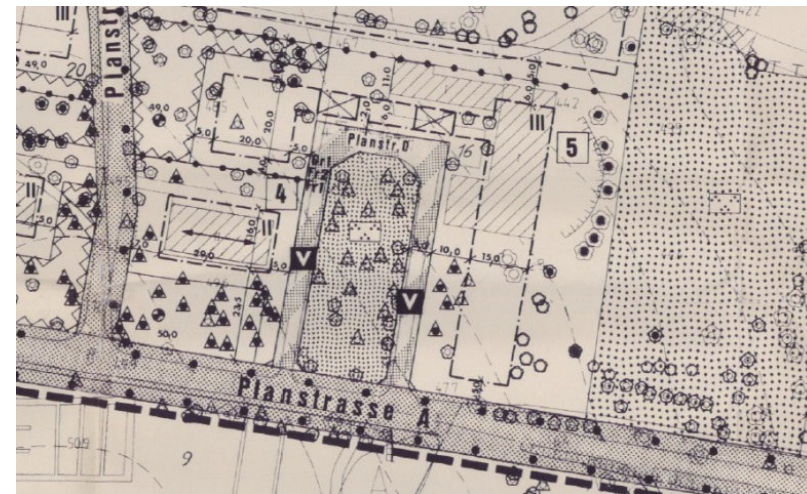
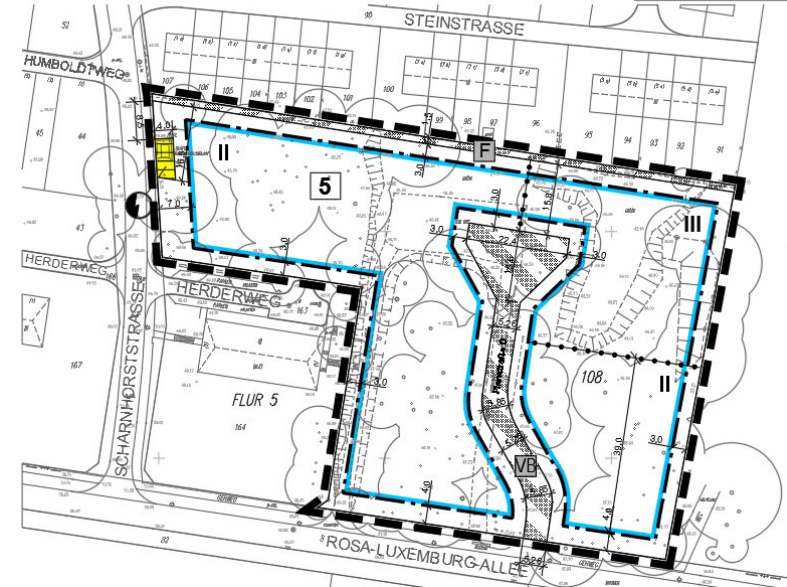
6. Standort 1

Baugebiet 5 im B-Plan Nr. E6



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Teil- gebiet	Art der Nutzung	Bau- weise	GRZ	GFZ
5	WA	0	0,2 0,3	0,4 0,6





6. Standort 1

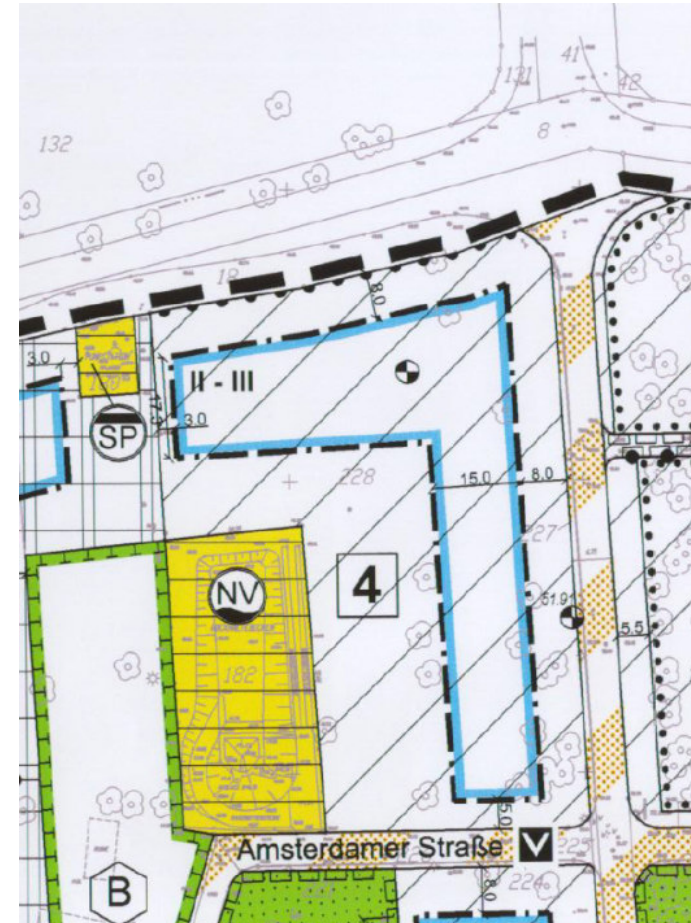
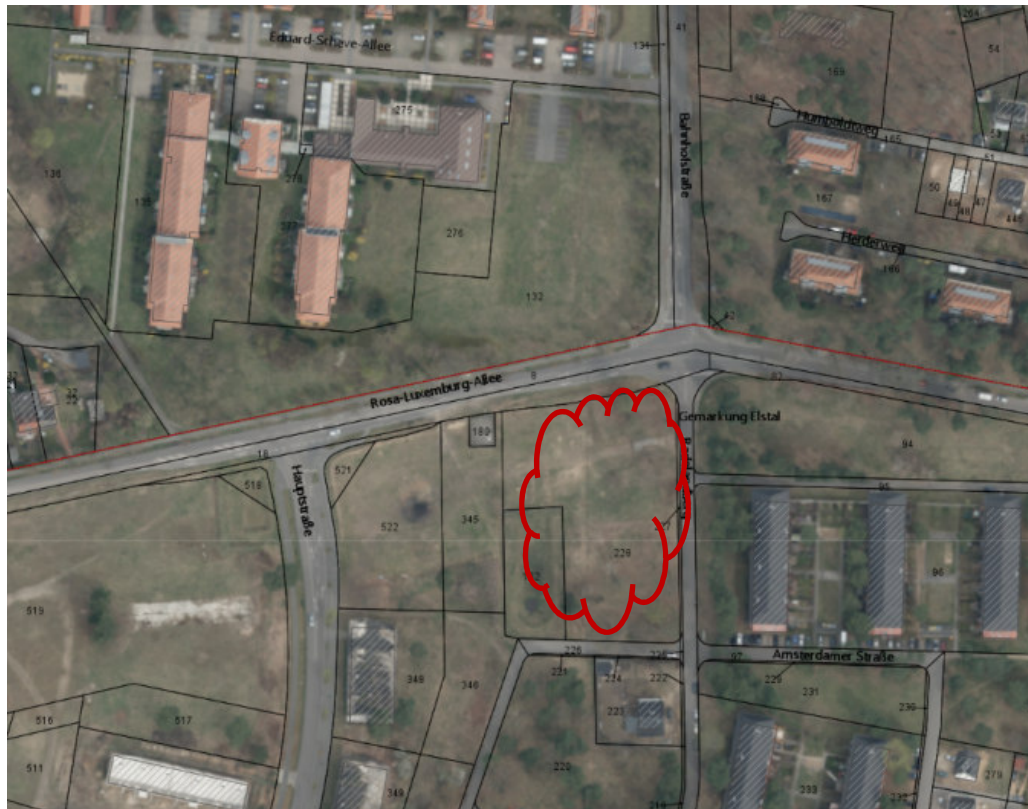
Baugebiet 5 im B-Plan Nr. E6

Kriterium	Anmerkung
Räumliche Lagequalität	<ul style="list-style-type: none">• Gute Lage zu neu aufkommenden Bedarfen (Heidesiedlung/ Olympisches Dorf) +• gute Distanz zu anderen KITA-Standorten (KITA-Netz) +
Erreichbarkeit/ Anbindung	<ul style="list-style-type: none">• Erreichbarkeit über Rosa-Luxemburg-Allee +• beengte Straßenverhältnisse -• Bushaltestelle ca. 300m entfernt -
Nähe Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none">• Grenzt an eine öffentliche Grünanlage an +• Nähe zu künftigen Freiraumangeboten im Olympischen Dorf +
Größe, Zuschnitt Topografie	<ul style="list-style-type: none">• Flächenangebot ca. 3.600 m² (Gemeindeanteil)/ max. 8.000 m² bei Zukauf von LEG +• mittige Erschließung schränkt die Baufelder stark ein -• Teile des Areals müssten ggf. verfüllt werden -
Freiheit bauliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan liegt vor (im laufenden Änderungsverfahren) +• KITA generell zulässig. Angrenzende Wohnbebauung im Norden und Westen +• vorgesehene Erschließung schränkt das Baufeld recht stark ein – ggf. B-Plan-Anpassung -
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Aktuell Eigentum der LEG, nach altem Folgelastenvertrag Teilfläche an Gemeinde zu übertragen (ca. 3.600 m²) +• Gesprächsbereitschaft generell vorhanden – ggf. zusätzlicher Ankauf möglich +
Baureife	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan mit WA besteht, KITA zulässig +• laufendes Änderungsverfahren – bei Bedarf Anpassung kurzfristig möglich +
Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Bei Innutzungnahme Vermarktungsausfall Wohnbauland für ca. 2.600 m² + ggf. Ankauf weiter Flächen von LEG (marktfähiger Preis) -• Grundstücksaufbereitung/ Erschließung relativ aufwändig (Kostenbeteiligung) -



6. Standort 2

Radelandberg Nord





6. Standort 2

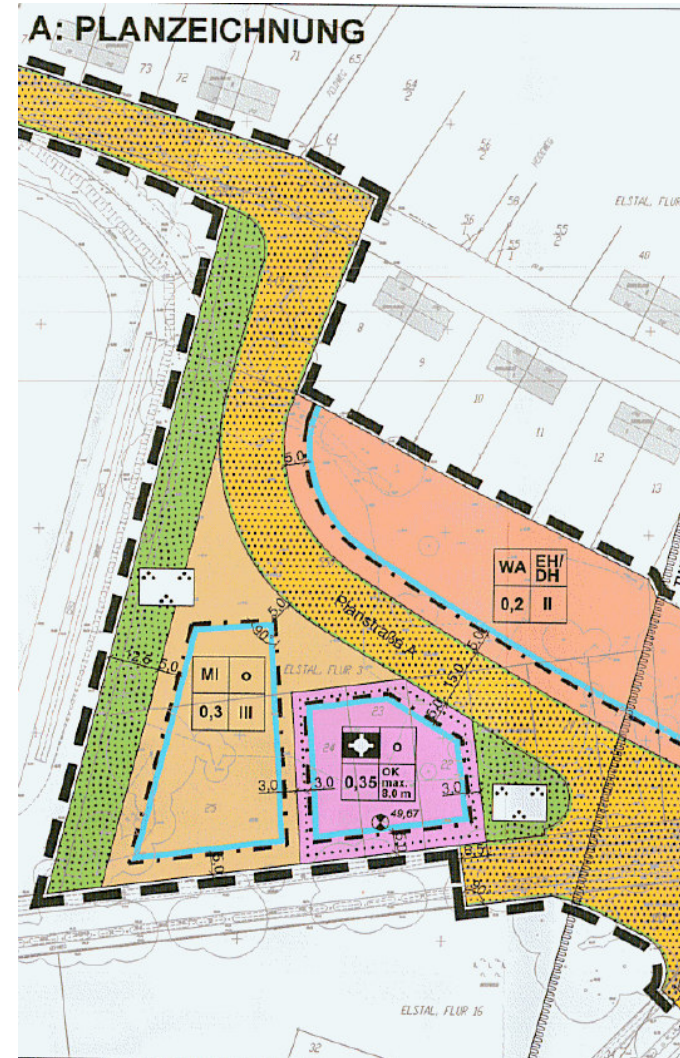
Radelandberg Nord

Kriterium	Anmerkung
Räumliche Lagequalität	<ul style="list-style-type: none">• Gute Lage zu neu aufkommenden Bedarfen (Heidesiedlung/ Olympisches Dorf) +• gute Distanz zu anderen KITA-Standorten (KITA-Netz) +
Erreichbarkeit/ Anbindung	<ul style="list-style-type: none">• Direkte Anbindung an Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Allee und Bahnhofstraße +• Lage auf dem „Pendlerweg“ zum Bahnhof/ zur B 5 +• Bushaltestelle ca. 120 m entfernt +
Nähe Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none">• Nähe zu künftigen Freiraumangeboten im Olympischen Dorf +
Größe, Zuschnitt Topografie	<ul style="list-style-type: none">• Raumangebot ca. 5.400 m² im Eigentum DKB ○• Bestehendes Baufeld bietet breites Spektrum einer Bebauung +• Südlicher Geländeteil steigt an (ggf. als Frei- und Spielflächen mit Baumbestand nutzen) ○
Freiheit bauliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan liegt vor (Allgemeines Wohngebiet mit II-III Geschossen) +• KITA generell zulässig +• Keine direkten Konflikte mit angrenzenden Nutzungen ersichtlich +• Architektur sollte Lärmabschirmung von der Rosa-Luxemburg-Allee berücksichtigen ○• Anlieferung über die Straße Radelandberg gut umsetzbar +
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Kaufangebot der DKB Wohnen für KITA-Nutzung liegt schriftlich vor +
Baureife	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan liegt (Allgemeines Wohngebiet mit II-III Geschossen) +• mit Änderungsverfahren könnte bei Bedarf eine Anpassung vorgenommen werden +
Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Fläche müsste von Gemeinde oder freiem Träger erworben werden ○• Angebot liegt vor – gem. Flächeneigenschaften gutes Kaufangebot +



6. Standort 3

Triangel vor Sportanlage ESV





6. Standort 3

Triangel vor Sportanlage ESV

Kriterium	Anmerkung
Räumliche Lagequalität	<ul style="list-style-type: none">• Position westlich versetzt zu neu aufkommenden Bedarfen -• Distanz zu KITA Kiefernwichteln beträgt lediglich ca. 200 m -
Erreichbarkeit/ Anbindung	<ul style="list-style-type: none">• Gute Verkehrliche Lage, erreichbar über die Rosa-Luxemburg-Allee sowie die Straße „Am Sportplatz“ +
Nähe Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none">• Grenzt unmittelbar an die Sportanlagen des ESV an. ggf. können die entsprechenden Anlagen mitgenutzt werden (im Wesentlichen durch die älteren Kinder) +
Größe, Zuschnitt Topografie	<ul style="list-style-type: none">• Raumangebot ca. 6.000 m² +• Außergewöhnlicher Zuschnitt (dreieckig) mit zwei Seiten, die direkt an Haupterschließungsstraßen angrenzen -
Freiheit bauliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan liegt vor (teils Mischgebiet, teils Fläche für kirchliche Einrichtungen) -<ul style="list-style-type: none">• B-Plan-Anpassung erforderlich -• Keine direkten Konflikte mit angrenzenden Nutzungen ersichtlich +• Architektur muss Lärmabschirmung von Rosa-Luxemburg-Allee und Straße „Am Sportplatz“ berücksichtigen (Schutz des Außenspielbereichs?) -• Zufahrt über die Straße „Am Sportplatz“ und Rosa-Luxemburg-Allee denkbar +
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde +
Baureife	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan müsste angepasst werden -
Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Vermarktungsausfall bzw. Nutzungsausfall für andere Nutzung, Änderung des Bebauungsplans verursacht Kosten, mediale Erschließung müsste teils ergänzt werden -



6. Standort 4

Schulzentrum-Erweiterungsfläche





6. Standort 4

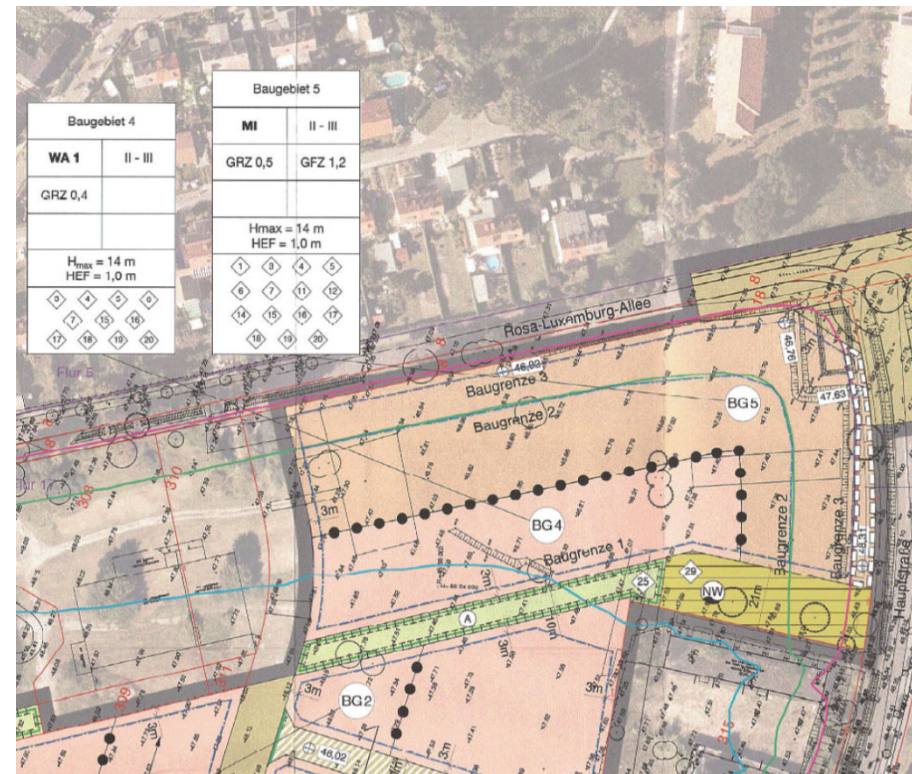
Schulzentrum-Erweiterungsfläche

Kriterium	Anmerkung
Räumliche Lagequalität	<ul style="list-style-type: none">• Fläche befindet sich am äußersten westlichen Ende der Ortslage Elstal. Die neuen Bedarfe entstehen jedoch im Osten der Ortslage -• Distanz zu KITA Sonnenschein lediglich ca. 500 m -
Erreichbarkeit/ Anbindung	<ul style="list-style-type: none">• Gute verkehrliche Lage, erreichbar über Maulbeerallee oder je nach Lage innerhalb der Entwicklungsfläche über die Puschkinstraße +• Eine Haltestelle ist in unmittelbarer Nähe +• Fuß- und Radweg für Nutzer aus der östlichen Ortslage sind sehr weit -
Nähe Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none">• Würde in den Schulzentrumskomplex mit diversen mitnutzbaren Sport- und Freiraumangeboten integriert werden (Angebote im Schulzentrum eher durch die älteren Kinder nutzbar) o
Größe, Zuschnitt Topografie	<ul style="list-style-type: none">• Raumangebot ca. 40.000 m² +• Position und Integration innerhalb des Schulzentrums könnten im Gesamtkonzept frühzeitig berücksichtigt werden +
Freiheit bauliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">• Die Größe des Areals und der frühe Stand der Planung des Schulzentrums bieten bei der Planung größtmöglichen Freiraum +• Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten +
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Fläche steht im Eigentum der Gemeinde +
Baureife	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan muss erst erstellt werden. Position innerhalb des Schulzentrumsareals müsste zunächst abgestimmt werden. B-Plan-Verfahren benötigt Zeit. -
Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Nutzungsausfall für andere Nutzung o



6. Standort 5

Nördliche Heidesiedlung





6. Standort 5

Nördliche Heidesiedlung

Kriterium	Anmerkung
Räumliche Lagequalität	<ul style="list-style-type: none">• Gute Lage zu/in neu aufkommenden Bedarfen (Heidesiedlung/ Olympisches Dorf) +• Distanz zu anderen KITA-Standorten vertretbar (KITA-Netz) ○
Erreichbarkeit/ Anbindung	<ul style="list-style-type: none">• Direkte Anbindung an Rosa-Luxemburg-Allee, Hauptstraße und Bahnhofstraße schnell erreichbar +• Lage auf dem „Pendlerweg“ zum Bahnhof/ zur B 5 +• Bushaltestelle ca. 150 m entfernt +
Nähe Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none">• Nähe Spielplatz Heidesiedlung ○
Größe, Zuschnitt Topografie	<ul style="list-style-type: none">• Raumangebot bis zum 9.000 m² im Eigentum DKB ○• Bestehendes Baufeld bietet breites Spektrum einer Bebauung +
Freiheit bauliche Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan liegt vor (Mischgebiet mit II-III Geschossen/ bzw. Allgemeines Wohngebiet - II bis III Geschosse) +• KITA generell zulässig +• Keine direkten Konflikte mit angrenzenden Nutzungen ersichtlich +• Gebäude muss Lärm-Immissionen der Rosa-Luxemburg-Allee berücksichtigen (B-Plan-Festsetzung) -• Anlieferung über die Rosa-Luxemburg-Allee oder Heidelerchenallee gut umsetzbar +
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Flächen nach Aussage Eigentümer nicht mehr verfügbar (Verkauf bereits erfolgt) -
Baureife	<ul style="list-style-type: none">• B-Plan liegt vor (Mischgebiet mit II-III Geschossen/ bzw. Allgemeines Wohngebiet - II bis III Geschosse) +
Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Fläche müsste von Gemeinde oder freiem Träger erworben werden (Kostenintensiv) -



7. Einschätzung der Standorte durch die Verwaltung

Standorte	Einschätzung durch Verwaltung
Standort 1 Baugebiet 5 im B-Plan Nr. E6	2 Gute Rahmenbedingungen bei guter räumlicher Lage
Standort 2 Radelandberg Nord	1 (Favorit) Die Lage ist sehr gut, auch die weiteren Faktoren sprechen für einen sehr guten KITA-Standort
Standort 3 Triangel vor Sportanlage ESV	3 Nicht optimale Lage, planungsrechtliche Situation und besonderer Grundstückszuschnitt sprechen gegen diesen Standort
Standort 4 Schulzentrum- Erweiterungsfläche	2 Die Möglichkeiten auf dem Gelände sind sehr gut, der Standort befindet sich jedoch weit ab vom aufkommenden Bedarf
Standort 5 Nördliche Heidesiedlung	4 Die Standorteigenschaften erscheinen ebenso qualifiziert wie der Favorit (Radelandberg Nord). Jedoch sind die Flächen nicht mehr verfügbar