

## Kostenschätzung

Alternative 1

<b>Bauvorhaben:</b>	FFW Reuden - Stellplatz Variante Dorfplatz gegenüber jetzige FFW
<b>Datum</b>	15.04.2016

laut telefonischer Aussage FUK (Herr Seidel, 01.02.2016, 13:17 Uhr) würde Bestandsgebäude nicht in die Neubaubetrachtung eingehen, da ja jetzt schon FUK Konformität für den Bestand besteht. Der Neubauteil muss jedoch allen aktuellen Anforderungen entsprechen.

Baukosten	Kosten inkl. MwSt.
100 Grundstück	
200 Herrichten und Erschließen	17.000 €
300 Bauwerk Baukonstruktionen	70.000 €
400 Bauwerk Technische Anlagen	32.000 €
500 Außenanlagen	21.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	
700 Baunebenkosten	30.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>170.000 €</b>

### Hinweise:

Die Zeitschiene zum Bau ist auf Grund der Schaffung des Planungsrechtes nicht absehbar.

weitere Kosten	
Kosten für Planverfahren (mit Lärmschutz- und Eingriffsbilanzierung)	5.000 €
Kosten für Ausgleichsmassnahmen	28.000 €
Kosten Baumgutachten	2.000 €
Kosten ökologische Baumüberwachung	2.000 €
Kosten ökologische Bauweise	8.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>45.000 €</b>

Verlegung der vorhandenen Parkplätze

**alle Kosten**

**215.000 €**

### **planungsrechtliche Beurteilung**

Die Bewertung für Variante Dorfplatz habe ich so in der Art schon einmal abgegeben. Die Terminkette ist entsprechend aktualisiert.

Variante Dorfplatz:

Die Fläche ist als § 34 BauGB zu bewerten, das Vorhaben fügt sich allerdings nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Zulassung nach dieser Vorschrift ist also nicht möglich. Es wäre ein Bebauungsplan aufzustellen. Allerdings bitte ich folgendes zu beachten, was ggf. gegen die Aufstellung eines solchen Plans sprechen könnte:

- der Angerbereich des Oberdorfes ist ein historisch gewachsener, vorgegebener/bestehender Grünbereich, der nie bebaut war
- eine Bebauung würde die dorftypische Eigenart des Ortsbildes beeinträchtigen
- die nachbarlichen Interessen sind nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird für die Anwohner nicht mehr gewahrt

Mit Datum vom 20.10.2004 beschloss der Stadtrat von Wolfen eine Erhaltungssatzung für Reuden, welche am 14.01.2005 bekanntgemacht und seit 15.01.2005 in Kraft getreten ist. Diese trifft für die Fläche folgende Festlegungen:

Auszug aus der Satzung:

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungsstatbestände

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes (des Dorfkernes), das ländlich-bauliche Erbe in seinem historischen Erscheinungsbild (historischer Dorftyp – Angerdorf) mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden soll bewahrt sowie bewohn- und bewirtschaftbar erhalten werden.

Reuden wurde mit Fördermitteln der Dorferneuerung/Dorfentwicklung saniert, speziell die kommunalen Straßen und Grünflächen (u.a. die Angerbereiche des Ober- und Unterdorfes). Lt. Schriftverkehr 2000 Fertigstellung, Zweckbindung 12 Jahre ab Fertigstellung; dürfte also abgelaufen sein, aber separate Prüfung durch SB BV, wenn nicht bereits erfolgt

Entsprechend der Straßenausbaubeitragsatzung und geltenden Vorschriften erfolgte eine Umlegung von Kosten/Mitteln auf die

Entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung und geltenden Vorschriften erfolgte eine Umliegung von Kosten/Mitteln auf die Anwohner/Grundstücke. Fraglich ist, ob eine Befürwortung durch die Anwohner erfolgt (Einsprüche im Planverfahren), wenn der Platz für die Ortsfeuerwehr genutzt wird.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig und außerdem unserer eigenen Erhaltungssatzung in seinen Grundzügen widerspricht. Grundsätzlich widerspricht die Nutzungsart der Feuerwehr jedoch nicht einem Dorfgebiet nach BauNVO, da sie der örtlichen Verwaltung zugeordnet werden kann. Es muss im Rahmen des Verfahrens geprüft werden, ob Lärmschutzaspekte zu beachten sind. Des Weiteren ist der Eingriff zu bilanzieren und nach Möglichkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugleichen. Die Kosten des Planverfahrens (ohne Lärmschutz- und Eingriffsbilanzierung) schätze ich auf ca. 2.000,- €. Mit Bilanzierung und Lärmschutz sicherlich das Doppelte oder mehr.

Die Terminkette würde sich wie folgt darstellen:

- Aufstellungsbeschluss inkl. frühzeitiger Beteiligung im SR am 08.06.2016 zur Beschlussfassung vorlegen (RF: 22.04.2016 – bis dahin muss also klar sein, dass dieser Weg gegangen wird)
  - Parallel Einholung von Angeboten zur Bearbeitung des BP
  - Vergabe der Planungsleistung ab 09.06.2016
  - Erstellung des Vorentwurfs bis Ende Juli 2016
  - Auslegung des VE vom 01.08.-15.08.2016, parallel Einholung der Stellungnahmen der TöB
  - Entwurfsbeschluss SR 05.10.2016
  - Auslegung vom 12.10.-11.11.2016, parallel Einholung der Stellungnahmen der TöB
  - Erarbeitung der Abwägung und Satzung und Beschlussfassung im SR am 01/02-2017 in Kraft treten des BP Febr. 2017
- Vorab Genehmigung nach § 33 BauGB möglich. Allerdings ist kein OR Wolfen derzeit sinnvoll in die Gremienfolge eingeordnet.

Also frühestens Baugenehmigung im Januar/Februar 2017 zu erlangen.

## Kostenschätzung

Alternative 2

laut telefonischer Aussage FUK (Herr Seidel, 01.02.2016, 13:17 Uhr) würde Bestandsgebäude nicht in die Neubaubetrachtung eingehen, da ja jetzt schon FUK Konformität für den Bestand besteht. Der Neubauteil muss jedoch allen aktuellen Anforderungen entsprechen.

<b>Bauvorhaben:</b>	FFW Reuden - Stellplatz Variante Dorfplatz neben jetziger FFW
<b>Datum</b>	15.04.2016

Baukosten	Kosten inkl. MwSt.
100 Grundstück	50.000 €
200 Herrichten und Erschließen	10.000 €
300 Bauwerk Baukonstruktionen	80.000 €
400 Bauwerk Technische Anlagen	30.000 €
500 Außenanlagen	20.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	
700 Baunebenkosten	30.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>220.000 €</b>

### Hinweise:

Die Kosten für den Erwerb des Grundstückes sind mit 45.000 EUR Grund und Boden zzgl. 5.000 EUR Verfahrenskosten berücksichtigt.

### planungsrechtliche Beurteilung

Die Vorschriften nach § 34 BauGB sind einschlägig. Das Gebäude muss sich Einfügen. Das bedeutet im Wesentlichen, es muss sich in die vorhandene Struktur einordnen (max. Höhe, Geschosse, Flächenbedarf, Baulinie/-grenze, Bebauungstiefe etc.). Die Beantragung einer Baugenehmigung ist sofort möglich und könnte innerhalb von drei Monaten erteilt werden. Die Stadt hat zur Abgabe des Einvernehmens zwei Monate Zeit.