Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie

Bauvorhaben: Seniorengerechtes Wohnen in Seehof

Bauherr: Gemeinde Seehof vertreten durch den Bürgermeister

Bauort: Gemeinde Seehof / Flur 1 / Flurstück 36 / Parkweg

Gegenstand der Machbarkeitsstudie ist das unbebaute Grundstück Parkweg/Ecke Rosenweg in Seehof bei Schwerin. Seitens der Gemeinde gibt es die Überlegung, auf dem Grundstück seniorengerechte Wohnungen zu errichten.

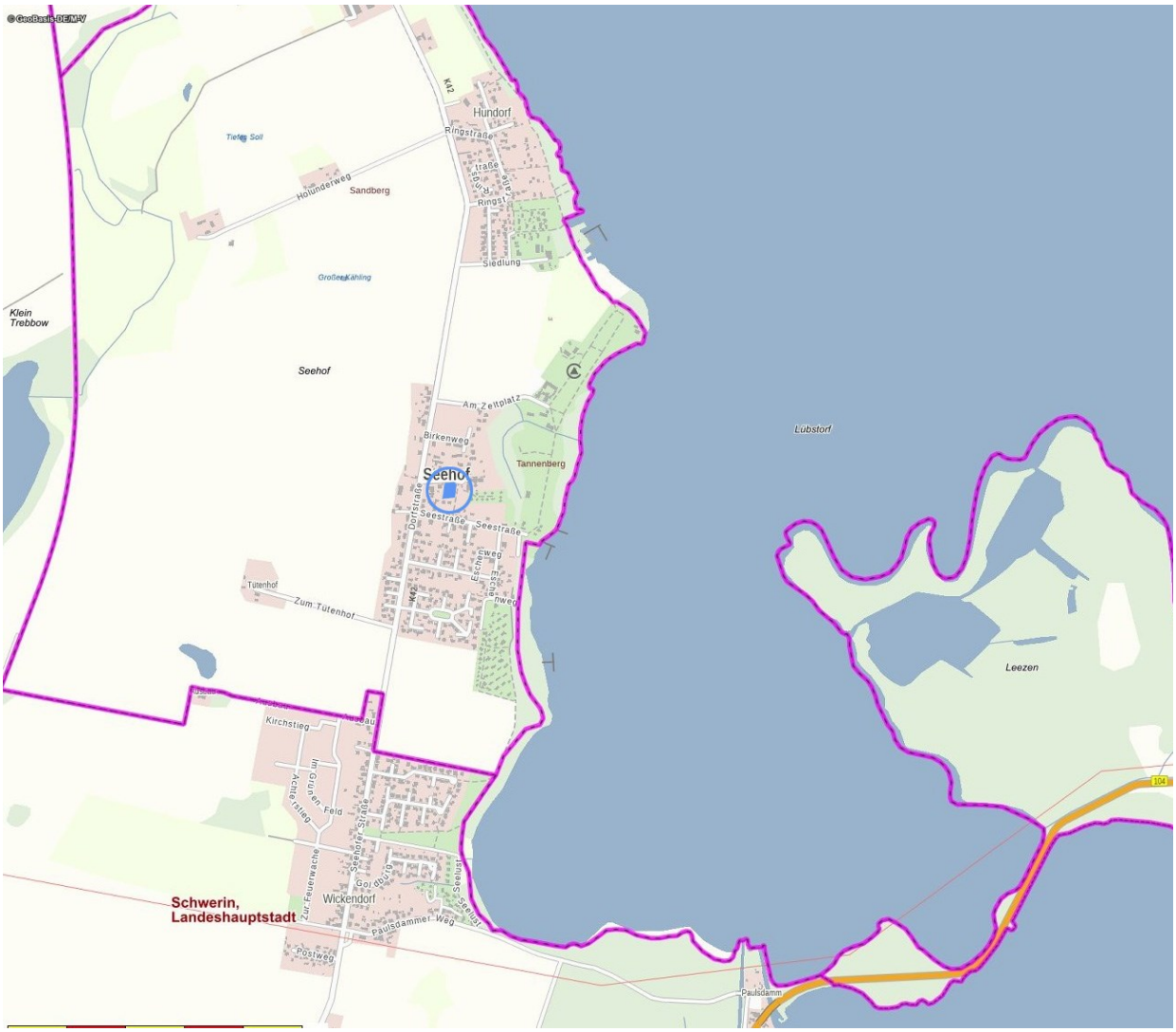
Das Büro fachwerkler Architekten und Innenarchitekten wurde mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. In der Studie wird geprüft, ob das Grundstück für die Umsetzung der gestellten Anforderungen, geeignet ist. Anhand der Kostenaufstellung kann
abgewogen werden, ob die Maßnahme durch die Gemeinde selbst umgesetzt werden kann.

Foto Grundstück vom Parkweg (Norden)

Grundlage zur Machbarkeitsstudie:

- Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Seehof
- digitaler Auszug aus dem Kataster (Flur 1/ Flurstück 38)
- folgende Anforderungen sind seitens der Gemeinde an die Bebauung gestellt:
    - Gebäude für seniorengerechtes Wohnen
    - insgesamt 6 Wohnungen zw. 45-75m²
    - Ein- und Zweiraumwohnungen
    - 2 Wohnungen als Einraumwohungen ca. 40m² (für Gäste/ Pflegepersonal etc.)
    - jede Wohnung mit eigenen Zugang und Freisitz-/ Terrassenbereich
    - Abstellraum für jede Wohnung im Außenbereich
    - Fahrzeugstellplätze auf dem Gelände

Lage Seehof



Planauszug aus GAIA-MV

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Seehof. Seehof liegt am Westufer des Schweriner Sees und grenzt direkt an die nördliche Grenze der Landeshauptstadt Schwerin.

Lage des Grundstückes

Planauszug aus GAIA-MV

Das zu untersuchende Grundstück liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Seehof. Die Bebauung ist von Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Die Fläche ist in der Siedlungsstuktur eingebettet. Das Grundstück ist vom Parkweg (Norden) erschlossen. Östlich des Grundstückes verläuft der Rosenweg als Fußweg. Am Ende des Parkweges befindet sich ein Wohn- und Pflegezentrum für Senioren.

Das Grundstück ist parkähnlich angelegt, mit größtenteils Rasenflächen, Bewuchs und Baumbestand. Auf der nord-westlichen Grundstücksecke befinden sich Sitzbänke. Das Grundstück hat zur Straße (Parkweg) und zum Fußweg (Rosenweg) keine Einfriedung. Die beiden anderen Grundstücksseiten grenzen an Privatgrundstücke und sind mit Zäunen und Hecken abgetrennt.

Machbarkeitsstudie
"Altengerechtes Wohnen in Seehof"
Stand: 15.01.2022

Planauszug aus GAIA-MV

Foto vom Parkweg (Nordseite)

Foto von Süden (Grundstücksgrenze)

Verfasser: fachwerkler Architekten und Innenarchitekten I Döring-Krüger-Kaase und Partner mbB
Am Güstrower Tor 11b I 19055 Schwerin I Tel. 0385-5574824 I www.fachwerkler.de

Planauszug aus B-Plan Nr.7 der Gemeinde Seehof

Die aus dem Kataster ermittelte Grundstücksgröße beträgt ca. **2.959m².** Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Seehof. Gemäß B-Plan-Satzung sind auf dem Gelände max. 888m² Grundfläche für eine Wohnbebauung zulässig. Als Gebäudetyp sind Einzel- oder Doppelhäuser mit max. einem Vollgeschoss festgelegt. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen erlaubt. Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 30°-50°.

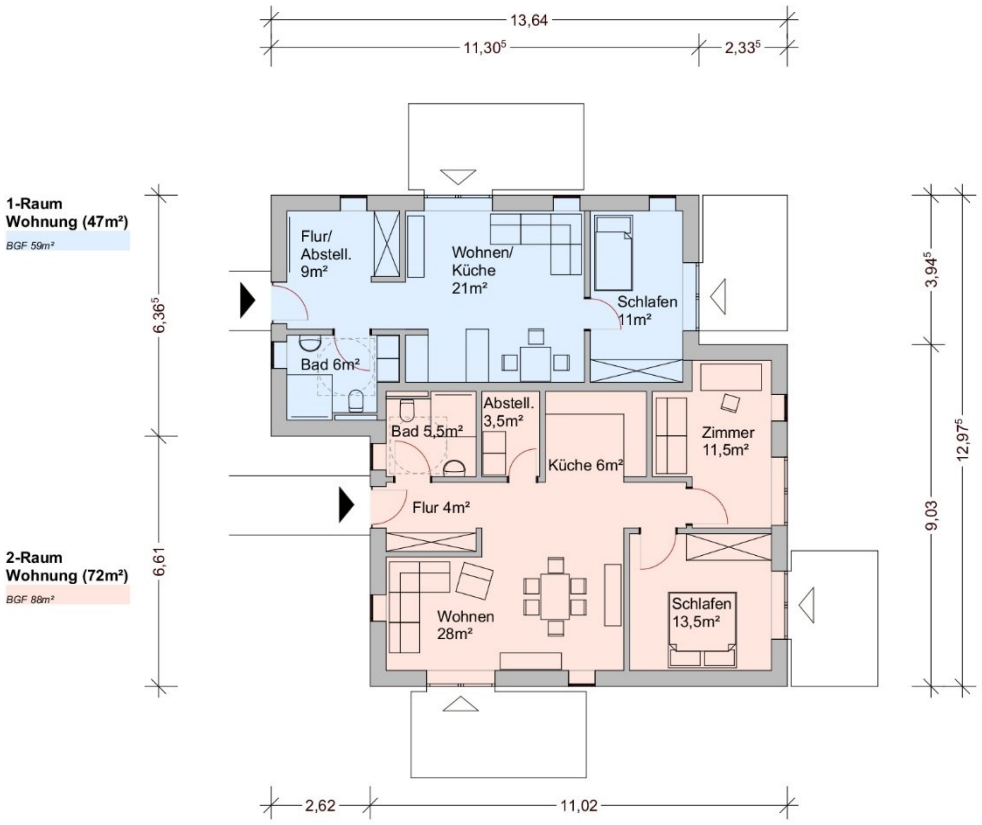
Zwischenfazit:

Das Baugrundstück und die zu bebauende Fläche ist für die gewünschte Bebauung zulässig und ausreichend groß.
Innerhalb des Baufeldes sind 6 Doppelhäuser möglich. Neben den Flächen für die Wohngebäude steht ausreichend Fläche für Nebengelasse als Abstellräume, PKW-Stellplätze und für die Müllentsorgung zur Verfügung. Die Haupterschließung des Geländes ist zum Parkweg möglich. Zwischen dem Grundstück und dem Parkweg befindet sich ein Gehsteig mit abgesenktem Bordstein.

Die Gebäude:

Unser Entwurf sieht 4 Doppelhäuser gleichen Typs vor. Je Doppelhaus sehen wir eine Kombination aus einer 1-Raum und einer 2-Raum- Wohnung vor. Insgesamt entstehen vier 1-Raum-Wohnungen zu je ca. 47m² und vier 2-Raum-Wohnungen mit ca. 72m² vermietbarem Wohnraum.
Die Gebäude sind eingeschossig und schwellen- bzw. stufenlos erschließbar. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Eingang und Ausgänge von den Wohn- und Schlafräumen in den Garten mit vorgelagerten Terrassen. Perspektivisch könnten zwei Wohnungen mit einen Durchbruch zu einer Wohnung verbunden werden. Da gemäß B-Plan-Satzung eine Dachneigung von mind. 30° vorgeschrieben ist, ergibt sich ein Dachraum, der als Ausbaureserve (z. B. für Gäste-, Arbeitszimmer oder als Empore) genutzt werden könnte.
Über die nach Süden zeigende Dachfläche kann mittels Solarthermie Energie für Strom oder Warmwasser erzeugt werden. Eine Installation von Luft-Wärmepumpen zur nachhaltigen Wärmegewinnung ist auf dem Grundstück ebenso denkbar.

Grundriss Doppelhaus (M.1:200)



Die Außenanlage:

Auf der Nordseite zum Parkweg befinden sich Stellplätze für PKW und ein Lagermöglichkeit für Abfalltonnen. Über einen zentralen Weg sind die einzelnen Häuser erschließbar. Zwischen den Häusern befinden sich die zur jeweiligen Wohnung gehörenden Nebengelasse als Abstellmöglichkeit. Entlang des Weg könnten gemeinschaftlich nutzbare Bereiche mit Sitzmöglichkeiten, einem Grillplatz o. ä. ausgestattet werden und so als Treffpunkte für die Bewohner dienen. Auch auf den Freiflächen zwischen den Häusern lassen sich Angebote für eine gemeinsame Nutzung planen, z. B. Hochbeete oder auch kleinere Gartenflächen.
Gemäß B-Plan ist auf der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Bepflanzung gefordert. Die Außenanlage ist abzüglich der Wohnbebauung, Erschließung, Park- und Nebengelassfläche recht großzügig und lässt zu allen Seiten eine abgrenzende Bepflanzung zu.

Lageplan (m.1:500)

Machbarkeitsstudie
"Altengerechtes Wohnen in Seehof"
Stand: 15.01.2022

Lageplan vergrößert (ohne Maßstab)

Verfasser: fachwerkler Architekten und Innenarchitekten I Döring-Krüger-Kaase und Partner mbB
Am Güstrower Tor 11b I 19055 Schwerin I Tel. 0385-5574824 I www.fachwerkler.de

Kosten:

Ein Haus hat eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 147m².
Gemäß Baupreisindex kostet der m² BGF 1.700 € -mittlerer Standard-. Es handelt sich bei den genannten Kosten um Baukosten der Kostengruppe 300 und 400. Hinzu kommen die Kosten der Herrichtung und Erschließung. Bei der Herrichtung der Baufläche ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück in vergangenen Zeiten landwirtschaftlich genutzte Gebäude standen. Es sind Fundamentreste zu erwarten.

Da sich das Baugrundstück innerhalb der Siedlung befindet, ist davon auszugehen, daß die Erschließung gesichert ist und die Kosten für den Anschluß an die Medien gering ausfallen werden. Abzüglich der Gebäudegrundflächen verbleiben 2.371m² Außenanlagenfläche (AF). Für Wege, Stellplätze, Terrassen, Abstellräume, Bepflanzung und Raseneinsaat kann gemäß Baukostenindex ein Wert von 75€/m² Außenanlagenfläche angesetzt werden. Die Baunebenkosten können mit einem Ansatz von 20% der KG 300-400 angesetzt werden.

Kostengruppe	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
200 Herrichten und Erschließen	2.959m² (GF)	17€/m²	50.303€
300+400 Baukosten	588m² (BGF)	1.700€/m²	999.600€
500 Außenanlagenfläche	2.371m² (AF)	75€/m²	177.825€
700 Baunebenkosten	20% von KG 300+400		199.920€
Gesamt (Brutto)			**1.427.648€**

Bermerkung zur Kostenaufstellung:
Zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie liegen keine Gutachten zum Baugrund und einer eventuellen Schadstoffbelastung oder weitere Fachplanungen vor. Die Kosten sind anhand von statistischen Kostenkennwerten ermittelt (BKI Kostenplanung 2021). Somit handelt es sich bei der vorangegangenen Aufstellung um eine grobe Kostenschätzung.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Kaase
Fachwerkler Architekten und Innenarchitekten
Schwerin, 15.01.2022

Anlage: Entwurfsdarstellungen

Entwurfsdarstellungen:

Perspektive von oben

Machbarkeitsstudie
"Altengerechtes Wohnen in Seehof"
Stand: 15.01.2022

Perspektive Nord- West

Perspektive Nord

Verfasser: fachwerkler Architekten und Innenarchitekten I Döring-Krüger-Kaase und Partner mbB
Am Güstrower Tor 11b I 19055 Schwerin I Tel. 0385-5574824 I www.fachwerkler.de

Perspektive Süd- Ost

Perspektive Süd- West