



DREES &
SOMMER

STANDORTUNTERSUCHUNG

Schwimmbad Laboe

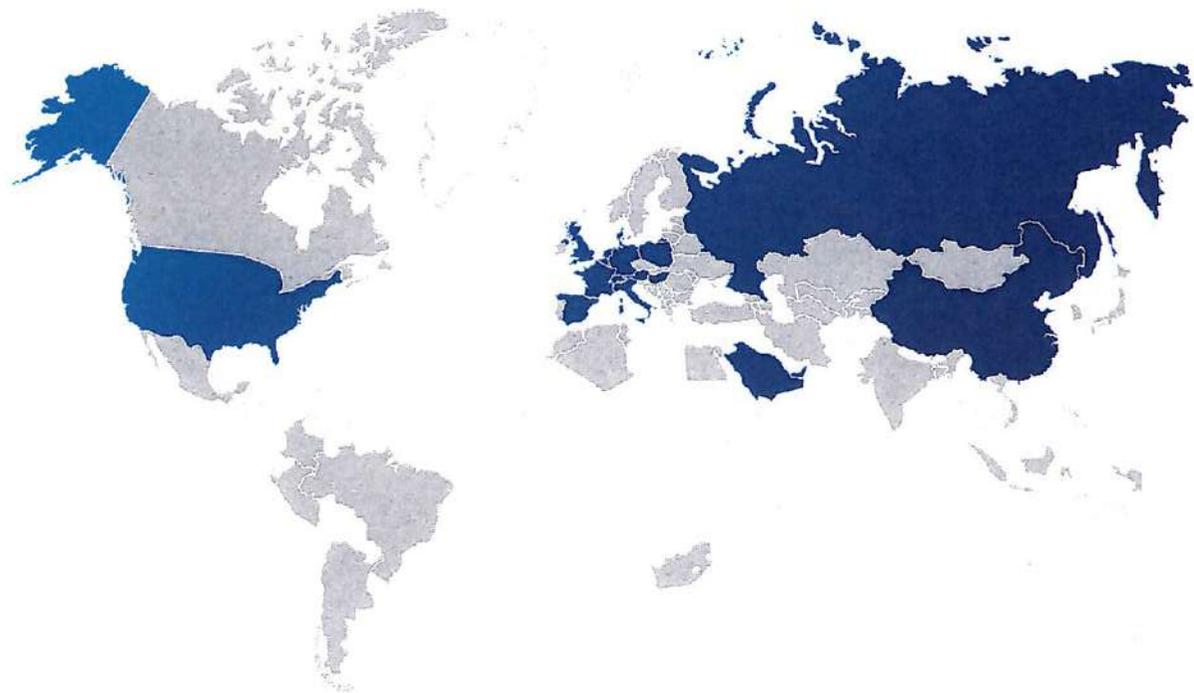
24.06.2020; ergänzt 26.08.2020 Option 4B & 4C

Dr. Sabine Lenschow, Joachim Lenschow, Sven Heitmann

DREES & SOMMER

Stand Juni 2020

- 1970 gegründet
- 46 Standorte
- 3.820 Mitarbeiter
- Unabhängiges Unternehmen
- 500,1 Mio. € Jahresumsatz (2019)
- 36,5 % Eigenkapitalquote (2019)
- Leistungsbereiche:
 - Beraten, Planen, Bauen, Betreiben von Hochbauprojekten
 - Entwicklungsberatung
 - Projektmanagement
 - Engineering
 - Immobilienberatung
 - Infrastrukturberatung
 - Strategische Prozessberatung



STANDORT KIEL

Unser Team aus dem Schloßgarten

Das Land flach, die Bewohner
mit Ecken und Kanten.
Besser als umgekehrt.



Joachim Lenschow



Sabine Heußel



Alexander
Dabringhausen



Alexander Spreckelsen



Dr. Sabine Lenschow



Miriam Maibaum



Adrian Köhler (ABT)



Sandra Stankat



Anneliese Renneker



Nina Müller



Tilman Krause



Björn Bawey



Anna-Lena Oellrich



Sven Heitmann

STANDORT KIEL

Leistungsportfolio Drees & Sommer

**Klare Luft.
Klares Wasser.
Klare Ansagen.**

UX	BUILDING PERFORMANCE (BP)			INFRA	REC
User Experience	Projektmanagement (PM)	Engineering (ENG)	Baumanagement (BM)	Smart Infrastructure	Real Estate Consulting
Nutzerbedarfe und Veränderungsbegleitung Nutzerzentrierte Kreation und Konzeption Nutzerorientierte Planung Nutzerorientierte Ausführung und Betrieb	BIM-Management Prozesse, Tools, Datenmanagement Lean Management Bauen Lean Design Management Lean Management Bauleistungsmanagement Projektmanagement AHO Projektleitung Großprojekte Vergaberecht Wettbewerbe Kostenmanagement Integrales Vertragsmanagement Alternative Abwicklungsmodelle Qualitätsmanagement Risikomanagement Terminmanagement Projektleitung CM Projektleitung GCM	BIM-Planung Prozesse, Tools GFP-Projektleitung GCM-Projektleitung CM-Projektleitung Building Services Engineering Bauphysik, Bauökologie Fassadentechnik Tragwerksplanung DSA (Production Systems) Energiedesign Energiemanagement Green Building Planungs- und baubegleitendes FM Cradle to Cradle Blue City Techn.-wirtschaftl. Beratung	Lean Site Management / Termine Tools, Contract, BIM Projektcontrolling Ausschreibung, Vergabe Kosten Vertragswesen / Nachtragsmanagement Bauleistungsmanagement Arbeitssicherheit LP8 KGR 300 LP8 KGR 400 CM/GCM Projektleitung Integrales Baumanagement IAÜ	Straßenverkehrsanlagen/ Verkehrliche Erschließung Konstruktiver Ing.-Bau (Tunnel, Brücken, etc.) Bahnhöfe, Schienenverkehrsanlagen Kläranlagen/ Abwasserbehandlung/ Entsorgung Hafenanlagen, Wasserbauten, Hochwasserschutz Energiewirtschaft (Erzeugung, Speicherung, Verteilung) Freiraumprojekte BIM-Management LCM/Agiles Design Management/ Konventionelle Projektabwicklung Digitale Prozesse/Tools Kosten-/ Terminmanagement TQM (QM + Wissensmanagement) Öffentliche Vergabeverfahren/ Beschaffungsmanagement Integrales Vertragsmanagement Mobilität Infra-Digital-Consulting PM-Consulting Systemplanung und TWB	Entwicklungsberatung Investment Analysis - Valuation Asset- und Portfoliostrategie Projektmonitoring Real Estate Due Diligence Transaktionsmanagement (TM) Real Estate IT-Beratung FM-Engineering Organisations- und FM-Beratung Datenservices
					

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

LAGE DER OPTIONEN



Option 1
Bestand - Strandstraße
Meerwasserschwimmbad
Laboe

Option 2
„Strandparkplatz“
Strandstraße

Option 3
„Uferkoppel“
Prof. - Munzer - Ring

Standort 4C
„Ackerfläche“
Prof. - Munzer - Ring

Standort 4
„Grünfläche“
An der Au

Standort 4B
„Grünfläche“
An der Au; östlich Umgehung

Standort 5
„Waldfläche“
Steiner Weg

Google

LAGE DER OPTIONEN



Option 1
Bestand - Strandstraße
Meerwasserschwimmbad
Laboe

Option 2
„Strandparkplatz“
Strandstraße

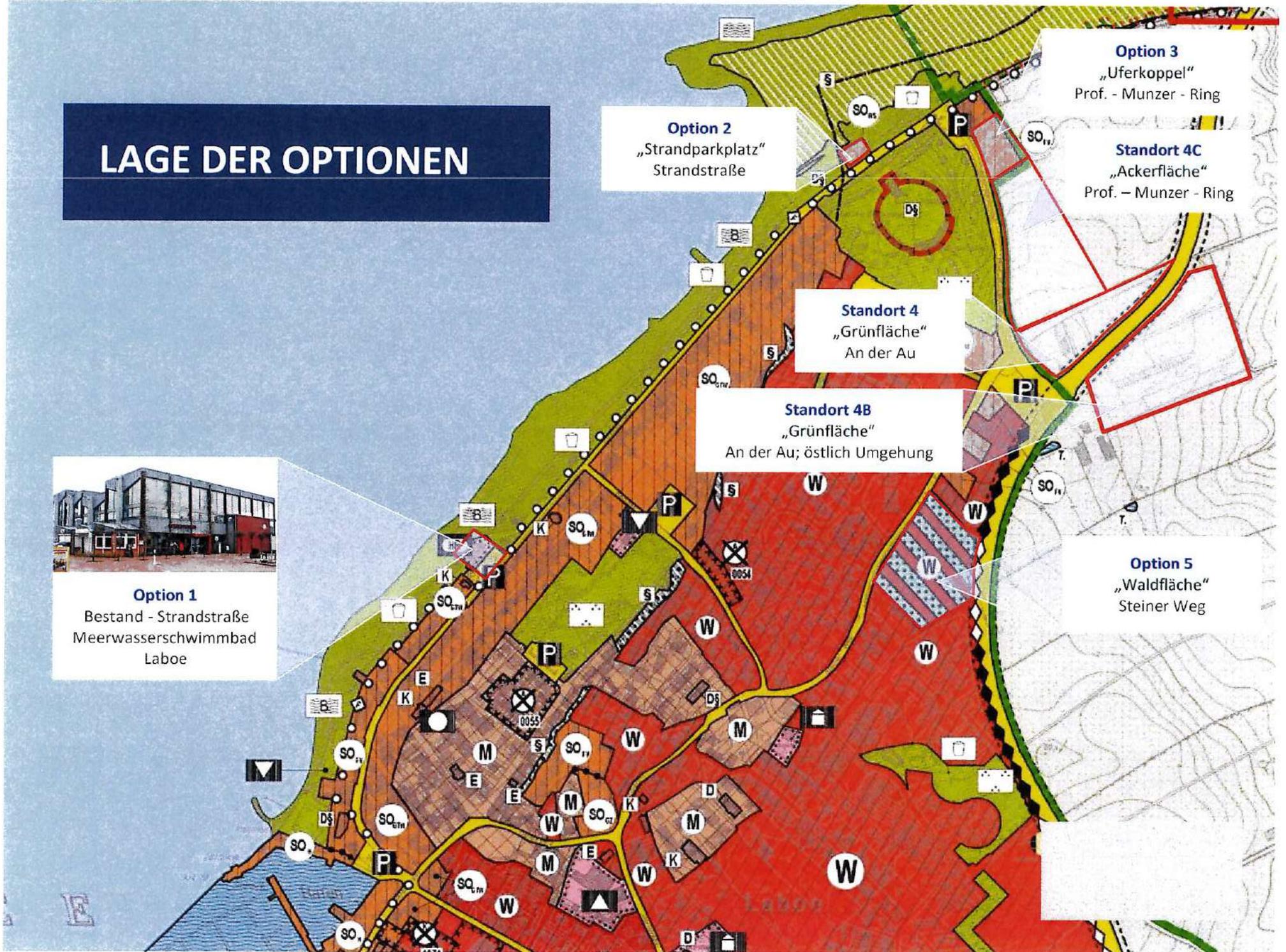
Standort 4
„Grünfläche“
An der Au

Standort 4B
„Grünfläche“
An der Au; östlich Umgehung

Option 3
„Uferkoppel“
Prof. - Munzer - Ring

Standort 4C
„Ackerfläche“
Prof. - Munzer - Ring

Option 5
„Waldfläche“
Steiner Weg



AGENDA

- 1 Lage der Grundstücke
- 2 Bedarfsflächen
- 3 Präsentation Standortvarianten
- 4 Nutzwertanalyse Standortfaktoren
- 5 Übersicht & Einschätzung
- 6 Projektverlauf

ANFORDERUNGSKATALOG

Ausstattung / Stellplätze / Flächen

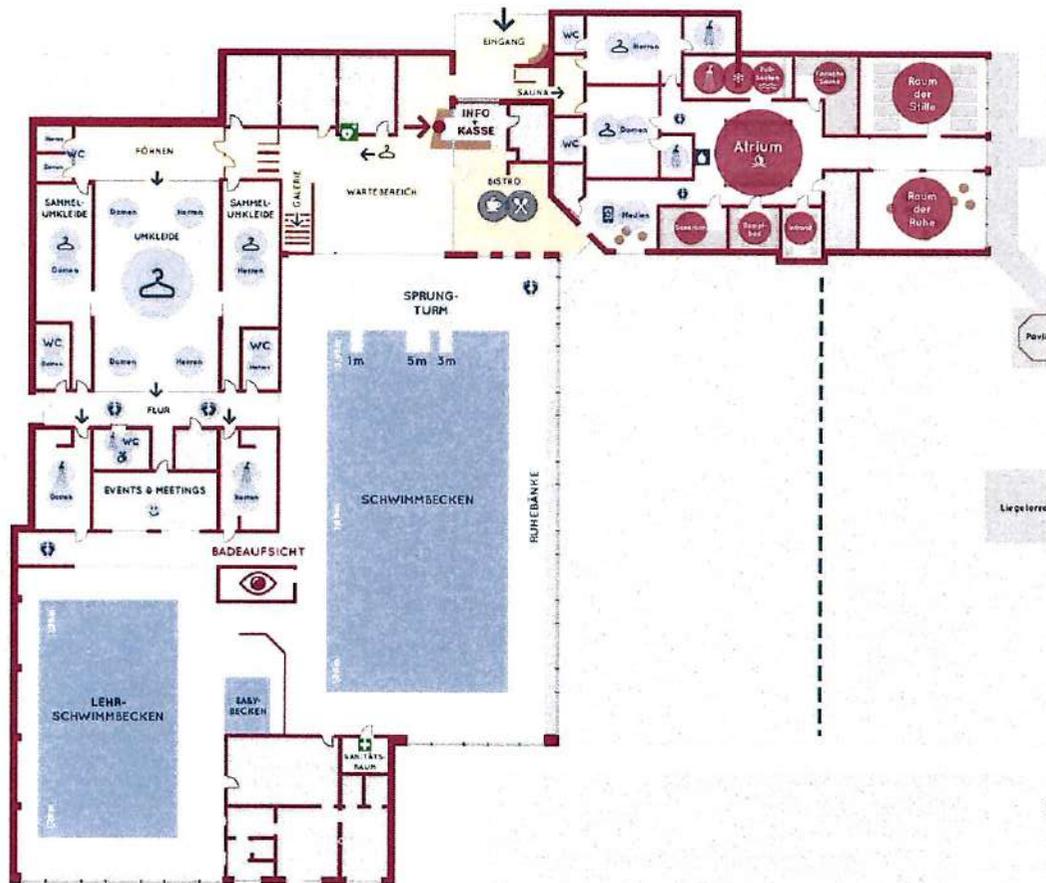
- Ausrichtung auf Schul- und Breitensport als Grundversorgung der Anwohner der Gemeinde Laboe und der umliegenden Regionen
- Touristische Nutzung nicht im Fokus
- Hauptbecken mit 6 Bahnen und 25m Bahnlänge
- Lehrschwimmbecken mit Wassertiefe 1,35m, Größe 10 x 16,5m
- Sprungturmanlage 1m und 3m Sprunghöhe, separat
- Umkleideanlagen für parallele Nutzung durch 2 Schulklassen (60 Personen) unter Berücksichtigung einer möglichen Überschneidung bei Belegungswechsel (doppelter Platzbedarf): Annahmen Anzahl Kleiderablagen => ca. 150 Stück
- Keine Zuschaueranlage gefordert
- Gastronomie kein Grunderfordernis
- 30 Stellplätze für PKW und mind. 30 für Fahrräder
- 4 Busplätze für Zuführung Schulkassen sind zu berücksichtigen
- Grundstücksgröße mind. ca. 3600 m² (je nach Zuschnitt)

ANFORDERUNGSKATALOG

Wasserfläche	Hauptbecken 6 Bahnen mit 25m Länge 15,0m x 25,0m mit Sprungturm 1m/3m Tiefe mind. 1,80m Tiefe Sprungturm 3,80m
	Lehr-Schwimmbecken Tiefe 1,35m 10 x 16,5m
Flächenbedarf	ca. 2.400 m ² (ca. 40m x 60m) zzgl. Nebenflächen gem. Referenzobjekt
Stellplätze Kfz	ca. 30 StPl/ 750 m ² 1 StPl je 5-10 Kleiderablagen
Stellplätze Rad	ca. 30 StPl/ 50 m ² 1 StPl je 5 Kleiderablagen
Stellplätze Bus	4 (je 1/ Klasse)/ 400 m ²

REFERENZOBJEKT

Fjordarium Schleswig



REFERENZOBJEKT AUSSTATTUNG

Wasserfläche	Hauptbecken 5 Bahnen mit 25m Länge 12,5m x 25,0m mit 5,0m Sprungturm Tiefe mind. 1,80m Tiefe Sprungturm 3,95m
Flächenbedarf	Lehr-Schwimmbecken Tiefe 1,35m ca.10m x 16,5m ca. 2.200 m ² (38,0m x 58,0m) zzgl. Nebenflächen
Anmerkung	Die dargestellte Saunalandscap wird in der Aufstellung nicht berücksichtigt.

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

3.1 Standort 1 - Bestand

3.2 Standort 2 - Strandparkplatz

3.3 Standort 3 - Uferkoppel

3.4 Standort 4 - An der Au

3.5 Standort 4B - An der Au; östlich Umgehung

3.6 Standort 4C - Prof. - Munzer - Ring

3.7 Standort 5 - Steiner Weg

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

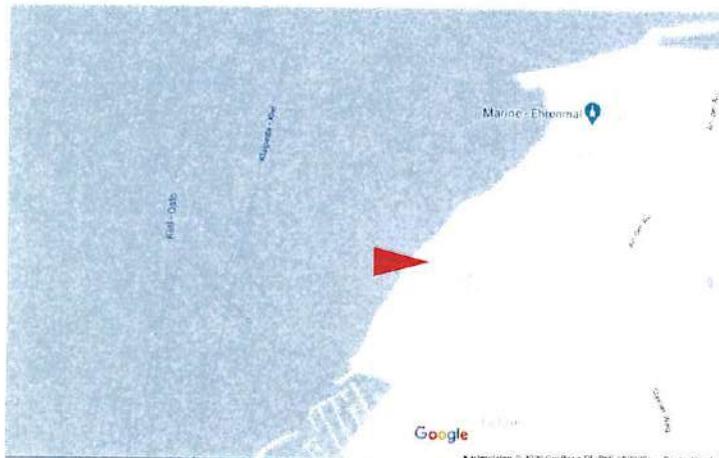
Übersicht & Einschätzung

6

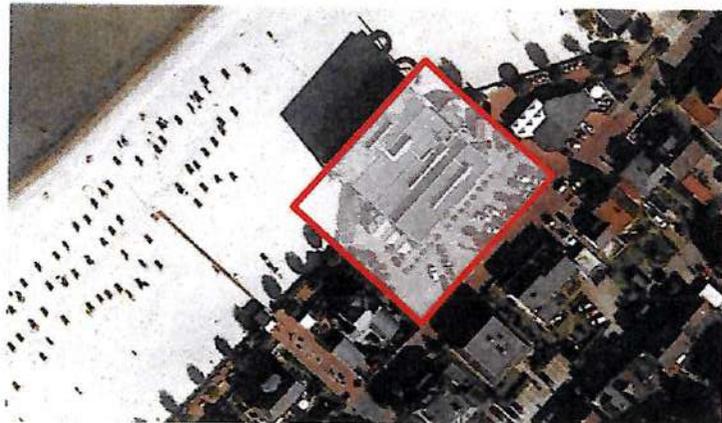
Projektverlauf

OPTION 1 – BESTAND – STRANDSTRASSE 25

Steckbrief



Quelle: Google



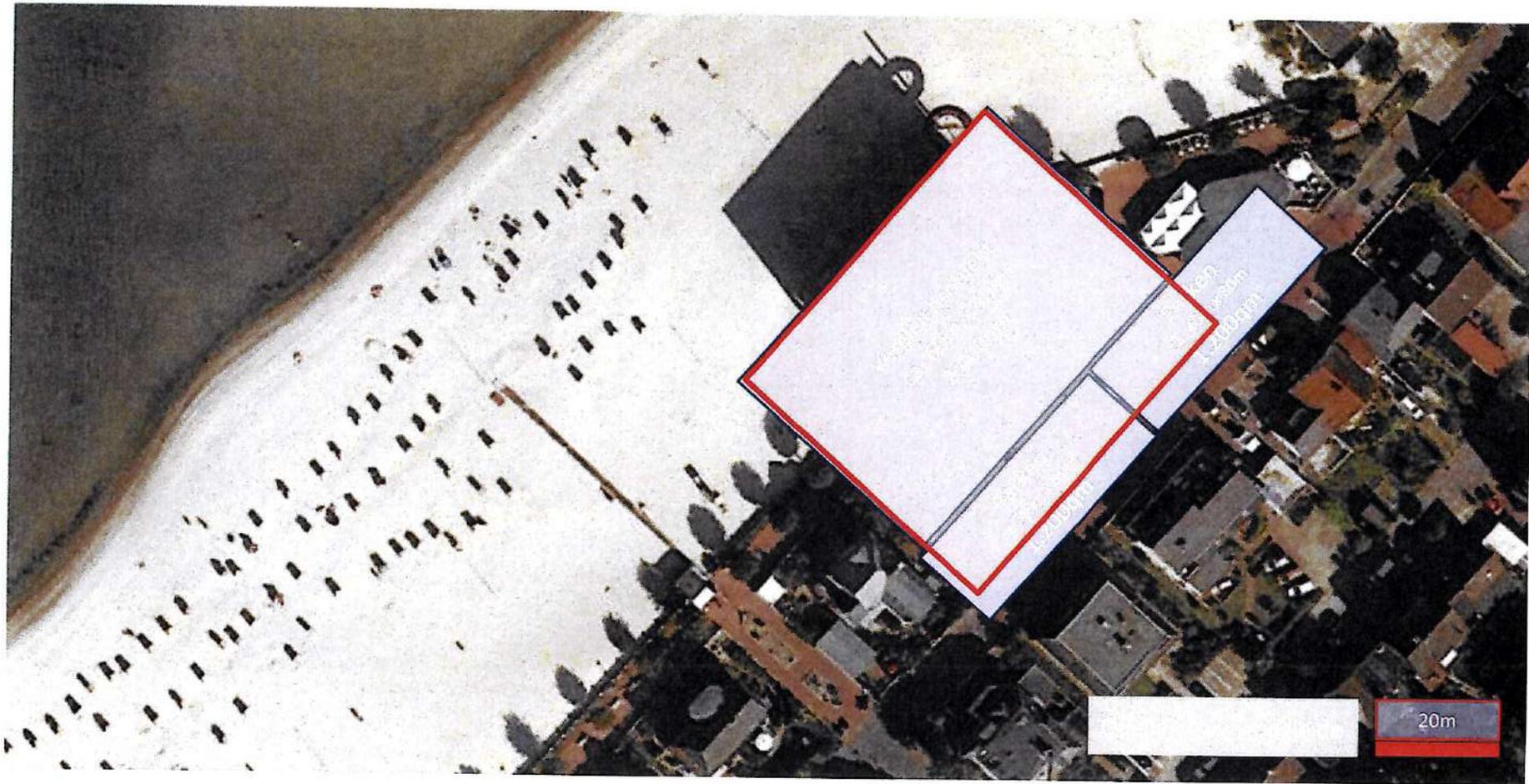
Quelle: Google

ECKDATEN	Strandstraße 25, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Im Zentrum von Laboe, direkt am Strand gelegen Östlich anschließend Stadtzentrum Laboe
Fläche Grundstück	ca. 2.900qm (Kantenlänge ca. 58m x 50m)
Eigentum	Gemeinde Laboe
Aktuelle Nutzung	Die Fläche ist mit dem bestehenden und in Nutzung befindlichen Meerwasserschwimmbad Laboe bebaut
Baurecht	Ausgewiesen als „Fläche für den Gemeinbedarf - Hallenbad“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 1.400m Bus: KVG100: 550m/7Min; VKP120: 550m/7Min; Fähre: 650m
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Strandstraße: ca. 5 Min. (450m) MIV: ca. 3 Min. (0,5km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. < 100m
Strandnähe	Entfernung: ca. 0m
Weitere Angebote	Innerstädtische Lage mit Gesamtangebot der Gemeinde Laboe

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!

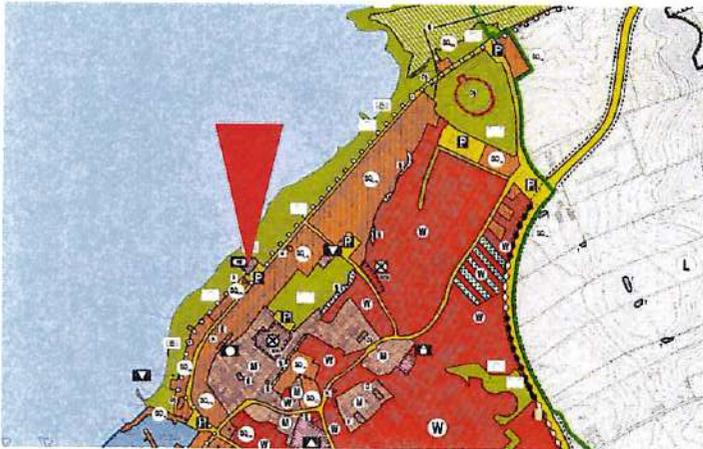
OPTION 1 – BESTAND - STRANDSTRASSE 25

Flächenvergleich - Grundstück - Bedarf



OPTION 1 – BESTAND – STRANDSTRASSE 25

Vor- und Nachteile



Strandstraße 25, 24235 Laboe

+

- Grundstück im Besitz der Gemeinde
- Fläche bereits im Baurecht für Nutzung vorgesehen
- Vielfältiges Angebot im Umfeld
- Attraktiver Standort / Zentrale Lage

o

- Erweiterungsflächen eingeschränkt vorhanden (Potenzialflächen Eiscafe/Strand noch zu prüfen)
- Belange Dritter nur eingeschränkt betroffen
- Grundstücksfläche knapp

-

- Anfahrt durch gesamten Ortskern
- Eingeschränkte Visibilität
- Bestehende Bebauung/Nutzung
- Komplettausfall Schwimmbad während Bauzeit
- Hochwasserschutz zu klären

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

3.1 Standort 1 - Bestand

3.2 Standort 2 - Strandparkplatz

3.3 Standort 3 - Uferkoppel

3.4 Standort 4 - An der Au

3.5 Standort 4B - An der Au; östlich Umgehung

3.6 Standort 4C - Prof. - Munzer - Ring

3.7 Standort 5 - Steiner Weg

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

OPTION 2 – STRANDPARKPLATZ – STRANDSTRASSE

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	Strandstraße 33, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am nördlichen Ortsrand von Laboe, strandseitig zur Förde Keine angrenzende Bebauung (Ausnahme Marineehrenmal)
Fläche Grundstück	ca. 900qm (Kantenlänge ca. 43m x 21m)
Eigentum	Eigentum des Landes Schleswig-Holstein
Aktuelle Nutzung	Parkplatz, Grünfläche, Strandvorbereich
Baurecht	Ausgewiesen als „sonstige Sondergebiete – Wassersport“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 600m Bus: KVG100: 1,3km/16Min; VKP120: 700m/9Min; Fähre: 1,5km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Strandstraße: ca. 15 Min. (1,2 km) MIV: ca. 4 Min. (1,6km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 250m
Strandnähe	Entfernung: ca. 100-200m
Weitere Angebote	Einzelne Gastronomieangebote, Spielplätze, Hundestrand, Marineehrenmal und Technisches Museum U995

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!

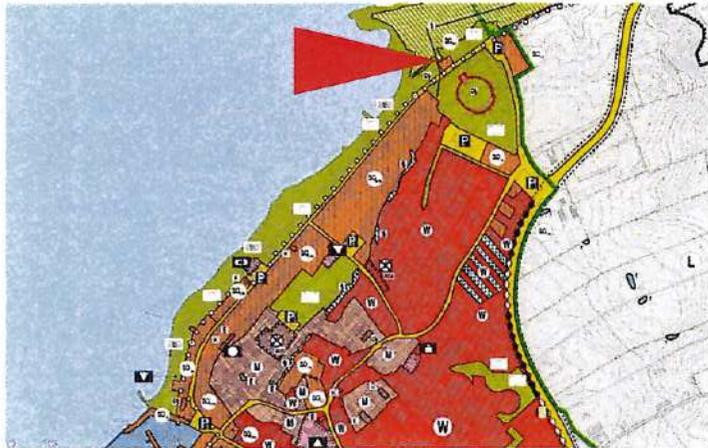
OPTION 2 – STRANDPARKPLATZ – STRANDSTRASSE

Flächenvergleich - Grundstück - Bedarf



OPTION 2 – STRANDPARKPLATZ – STRANDSTRASSE

Vor- und Nachteile



Strandstraße 33, 24235 Laboe

+

- Vielfältiges Angebot im Umfeld
- Attraktiver Standort

o

- Erreichbarkeit: etwas abgelegen
- Kein Eigentum der Gemeinde
- Belange Dritter nur eingeschränkt betroffen
- Fläche im Baurecht als Sondergebiet, aber Wassersport
- Grundstücksgröße zu gering (Potenzialflächen prüfen)

-

- Hochwasserschutz unklar
- Naturschutz unklar
- Verfügbarkeit unklar
- Bestehende Bebauung/Nutzung
- Eingeschränkte Visibilität

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

3.1 Standort 1 - Bestand

3.2 Standort 2 - Strandparkplatz

3.3 Standort 3 - Uferkoppel

3.4 Standort 4 - An der Au

3.5 Standort 4B - An der Au; östlich Umgehung

3.6 Standort 4C - Prof. - Munzer - Ring

3.7 Standort 5 - Steiner Weg

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

OPTION 3 – UFERKOPPEL – PROF. - MUNZER - RING

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	Professor-Munzer-Ring / Ecke Strandstraße, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am nördlichen Ortsrand von Laboe in Feldrandlage Angrenzend an Bebauung Strandklause und Ehrenmal
Fläche Grundstück	ca. 4.400qm (Kantenlänge ca. 95m x 42-59m)
Eigentum	Privater Eigentümer
Aktuelle Nutzung	Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche
Baurecht	Ausgewiesen als „sonstige Sondergebiete – Fremdenverkehr“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 450m Bus: KVG100: 1,3km/17Min; VKP120: 500m/7Min; SFK: 1,6km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Strandstraße: ca. 16 Min. (1,4 km) MIV: ca. 4 Min. (1,5km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 250-500m
Strandnähe	Entfernung: ca. 250-500m
Weitere Angebote	Einzelne Gastronomieangebote, Spielplätze, Hundestrand, Marineehrenmal und Technisches Museum U995

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!

OPTION 3 – UFERKOPPEL – PROF. - MUNZER - RING

Flächenvergleich - Grundstück - Bedarf



OPTION 3 – UFERKOPPEL – PROF. - MUNZER - RING

Vor- und Nachteile



Professor-Munzer-Ring / Ecke Strandstraße, 24235 Laboe

+

- Grundstücksgröße ausreichend (Topographie beachten)
- Fläche bereits im Baurecht für Nutzung vorgesehen
- Vielfältiges Angebot im Umfeld
- Unbebaute Erweiterungsflächen angrenzend

o

- Erreichbarkeit: etwas abgelegen
- Grundstückszuschnitt nicht optimal
- Grundstück bietet keine Reserven/Erweiterungsoption
- Kein Eigentum der Gemeinde
- Belange Dritter nur eingeschränkt betroffen

-

- Topographie steigert ggf. Flächenbedarf
- Verfügbarkeit unklar
- Eingeschränkte Visibilität

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

3.1 Standort 1 - Bestand

3.2 Standort 2 - Strandparkplatz

3.3 Standort 3 - Uferkoppel

3.4 Standort 4 - An der Au

3.5 Standort 4B - An der Au; östlich Umgehung

3.6 Standort 4C - Prof. - Munzer - Ring

3.7 Standort 5 - Steiner Weg

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

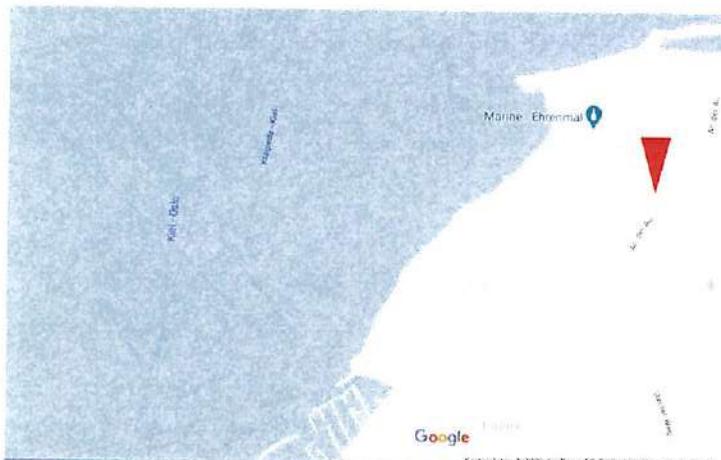
Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

OPTION 4 – GRÜNFLÄCHE – AN DER AU

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	An der Au / Ecke Professor-Munzer-Ring, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am nordöstlichen Ortsrand von Laboe in Feldrandlage Keine angrenzende Bebauung (Ausnahme Marineehrenmal)
Fläche Grundstück	ca. 10.000qm (Ausdehnung maximal ca. 245m x 75m)
Eigentum	Privater Eigentümer
Aktuelle Nutzung	Nutzung als Grünfläche, bzw. landwirtschaftliche Nutzung
Baurecht	Ausgewiesen als „Landschaftsschutzgebiet“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 0m Bus: KVG100: 1,1km/13Min; VKP120: 300m/4Min; SFK: 1,6km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg: ca. 15 Min. (1,2 km) MIV: ca. 3 Min. (1,2km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 500-1.000m
Strandnähe	Entfernung: ca. 500-1.000m
Weitere Angebote	Im direkten Umfeld keine weiteren Angebote; Gastronomische / touristische Angebote ab ca. 500m Entfernung

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!

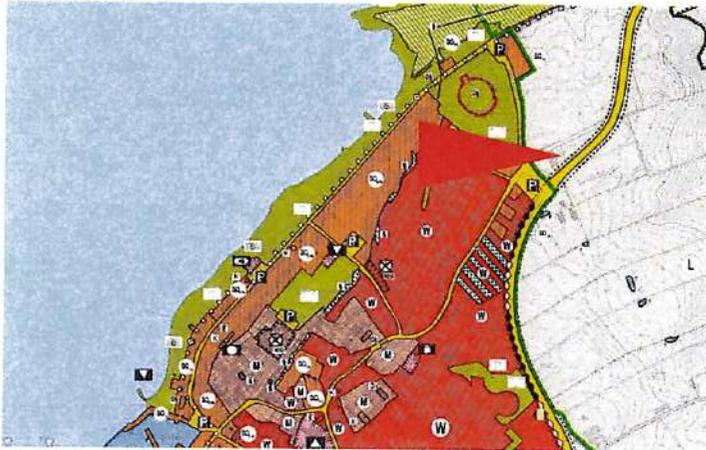
OPTION 4 – GRÜNFLÄCHE – AN DER AU

Flächenvergleich – Grundstück - Bedarf



OPTION 4 – GRÜNFLÄCHE – AN DER AU

Vor- und Nachteile



An der Au / Ecke Professor-Munzer-Ring, 24235 Laboe

- Grundstücksgröße ausreichend
- Grundstücksgröße mit Flächenreserven
- +
- Sehr gute Erreichbarkeit
- Hohe Visibilität
- Unbebaute Erweiterungsflächen angrenzend
- Grundstück unbebaut/ohne laufende Nutzung
- Kein Eigentum der Gemeinde
-
- Belange Dritter nur eingeschränkt betroffen
- Keine weiteres Angebot im Umfeld (Gastro/touristisch)
- Fläche baurechtlich Landschaftsschutzgebiet
-
- Naturschutzbelange zu berücksichtigen?
- Verfügbarkeit unklar

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

3.1 Standort 1 - Bestand

3.2 Standort 2 - Strandparkplatz

3.3 Standort 3 - Uferkoppel

3.4 Standort 4 - An der Au

3.5 Standort 4B - An der Au; östlich Umgehung

3.6 Standort 4C - Prof. - Munzer - Ring

3.7 Standort 5 - Steiner Weg

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

OPTION 4B – GRÜNFLÄCHE – AN DER AU; ÖSTLICH UMGEHUNG

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	An der Au / Ecke Professor-Munzer-Ring, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am nordöstlichen Ortsrand von Laboe in Feldrandlage Keine angrenzende Bebauung, östlich Kreisstraße
Fläche Grundstück	ca. 28.000qm (Ausdehnung maximal ca. 220m x 160m)
Eigentum	Gemeinde Laboe
Aktuelle Nutzung	Nutzung als Grünfläche, bzw. landwirtschaftliche Nutzung
Baurecht	Ausgewiesen als „Landschaftsschutzgebiet“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 0m Bus: KVG100: 1,2km/15Min; VKP120: 400m/5Min; SFK: 1,7km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg: ca. 16 Min. (1,3 km) MIV: ca. 3 Min. (1,3km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 500-1.000m
Strandnähe	Entfernung: ca. 500-1.000m
Weitere Angebote	Im direkten Umfeld keine weiteren Angebote; Gastronomische / touristische Angebote ab ca. 600m Entfernung

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!

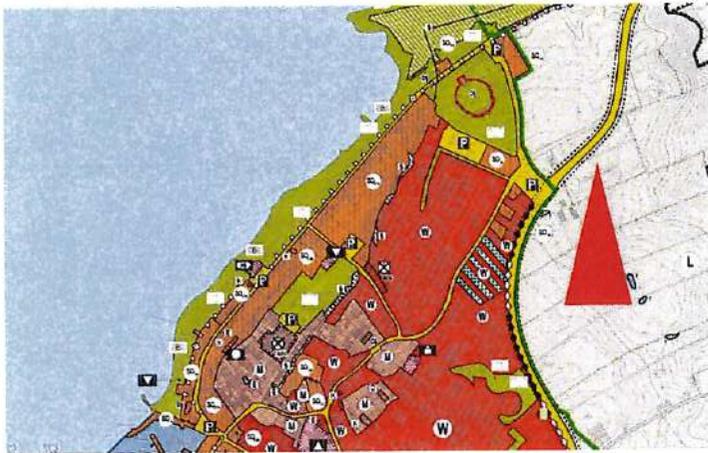
OPTION 4B – GRÜNFLÄCHE – AN DER AU; ÖSTLICH UMGEHUNG

Flächenvergleich – Grundstück - Bedarf



OPTION 4B – GRÜNFLÄCHE – AN DER AU; ÖSTLICH UMGEHUNG

Vor- und Nachteile



An der Au / Ecke Professor-Munzer-Ring, 24235 Laboe

- Grundstücksgröße ausreichend
- Grundstücksgröße mit Flächenreserven
- Sehr gute Erreichbarkeit
- + Grundstück im Besitz der Gemeinde
- Hohe Visibilität
- Unbebaute Erweiterungsflächen angrenzend
- Grundstück unbebaut/ohne laufende Nutzung
- Belange Dritter nur eingeschränkt betroffen
- o Keine weiteres Angebot im Umfeld (Gastro/touristisch)
- Fläche liegt östlich der Kreisstraße – Erweiterung Laboe
- Fläche baurechtlich Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzbelange zu berücksichtigen?

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

- 3.1 Standort 1 - Bestand
- 3.2 Standort 2 - Strandparkplatz
- 3.3 Standort 3 - Uferkoppel
- 3.4 Standort 4 - An der Au
- 3.5 Standort 4B - An der Au; östlich Umgehung
- 3.6 Standort 4C - Prof. - Munzer - Ring**
- 3.7 Standort 5 - Steiner Weg

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

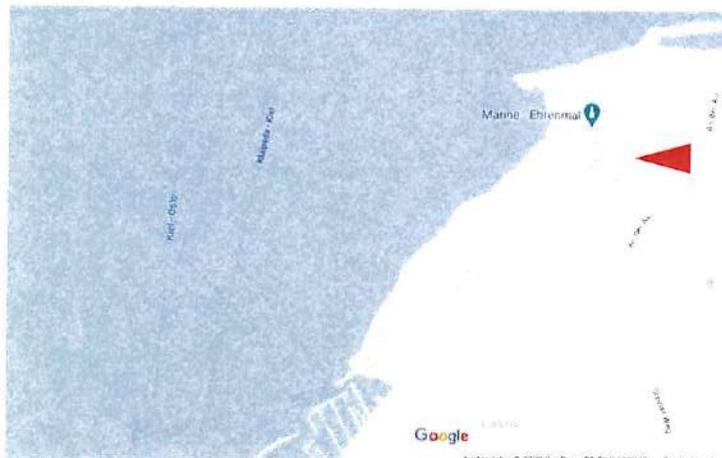
Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

OPTION 4C – ACKERFLÄCHE – PROFESSOR – MUNZER - RING

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	Professor-Munzer-Ring, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am nordöstlichen Ortsrand von Laboe in Feldrandlage Keine angrenzende Bebauung
Fläche Grundstück	ca. 20.000qm (Ausdehnung maximal ca. 200m x 130m)
Eigentum	Privater Eigentümer
Aktuelle Nutzung	Nutzung als landwirtschaftliche Nutzung
Baurecht	Ausgewiesen als „Landschaftsschutzgebiet“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 200m Bus: KVG100: 1,1km/13Min; VKP120: 350m/4Min; SFK: 1,7km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg: ca. 15 Min. (1,2 km) MIV: ca. 3 Min. (1,2km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 500m
Strandnähe	Entfernung: ca. 500m
Weitere Angebote	Im direkten Umfeld keine weiteren Angebote; Gastronomische / touristische Angebote ab ca. 250m Entfernung

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!

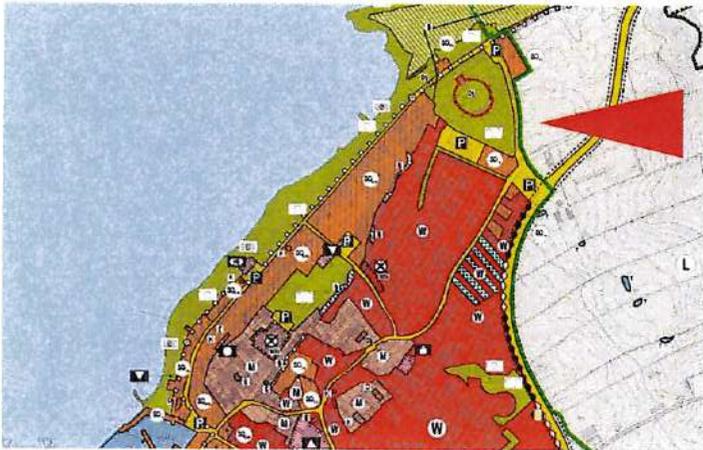
OPTION 4C – ACKERFLÄCHE – PROFESSOR – MUNZER - RING

Flächenvergleich – Grundstück - Bedarf



OPTION 4C – ACKERFLÄCHE – PROFESSOR – MUNZER - RING

Vor- und Nachteile



Professor-Munzer-Ring, 24235 Laboe

- +**
 - Grundstücksgröße ausreichend
 - Grundstücksgröße mit Flächenreserven
 - Gute Erreichbarkeit
 - Unbebaute Erweiterungsflächen angrenzend
 - Grundstück unbebaut/ohne laufende Nutzung
- o**
 - Belange Dritter nur eingeschränkt betroffen
 - Keine weiteres Angebot im Umfeld (Gastro/touristisch)
 - Kein Eigentum der Gemeinde
- - Fläche baurechtlich Landschaftsschutzgebiet
 - Naturschutzbelange zu berücksichtigen?
 - Verfügbarkeit unklar
 - Sehr große zu erwerbende Grundfläche

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

- 3.1 Standort 1 - Bestand
- 3.2 Standort 2 - Strandparkplatz
- 3.3 Standort 3 - Uferkoppel
- 3.4 Standort 4 - An der Au
- 3.5 Standort 4B - An der Au; östlich Umgehung
- 3.6 Standort 4C - Prof. - Munzer - Ring
- 3.7 Standort 5 - Steiner Weg

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

OPTION 5 – WALDFLÄCHE – STEINER WEG

Steckbrief



Quelle: Google



Quelle: Google

ECKDATEN	Steiner Weg, 24235 Laboe
Lage Grundstück	Am östlichen Ortsrand von Laboe; einseitig in Feldrandlage dreiseitig angrenzende Wohnbebauung
Fläche Grundstück	ca. 14.000qm (Abmessungen ca. 125m x 110m)
Eigentum	Privater Eigentümer
Aktuelle Nutzung	Keine Nutzung, Grünfläche bewaldet
Baurecht	Ausgewiesen als „Wohnbaufläche Zielplanung Waldumwandlung“
Mikrostandort	
Anbindung	Ortsumgehung „Steiner Weg/An der Au“ – 0m Bus: KVG100: 750m/9Min; VKP120: 150m/2Min; SFK: 1,3km
Entfernung Zentrum (Reventloustraße)	Fußweg über Strandstraße: ca. 11 Min. (850m) MIV: ca. 3 Min. (1,5km)
Sonstiges	
Meerwassernutzung	Entfernung zur Förde: ca. 500-1.000m (Querung Wohngebiet)
Strandnähe	Entfernung: ca. 500-1.000m
Weitere Angebote	Im direkten Umfeld keine weiteren Angebote; Gastronomische / touristische Angebote ab ca. 500m Entfernung

Alle Flächenangaben sind grob digital aus Internetquellen abgegriffen und können vom IST-Zustand abweichen!

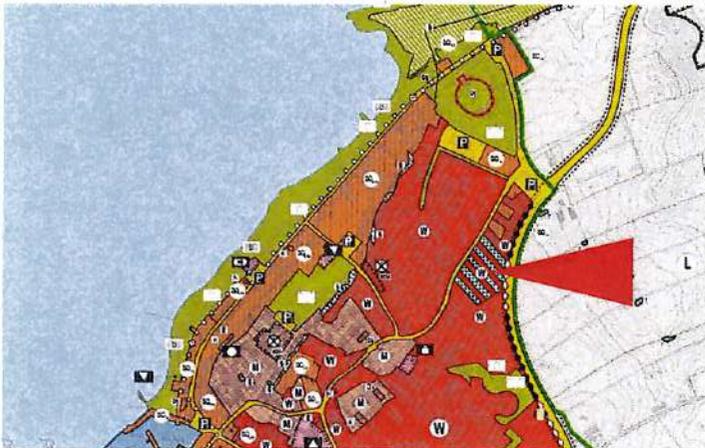
OPTION 5 – WALDFLÄCHE – STEINER WEG

Flächenvergleich – Grundstück - Bedarf



OPTION 5 – WALDFLÄCHE – STEINER WEG

Vor- und Nachteile



Steiner Weg, 24235 Laboe

- Grundstücksgröße ausreichend
- Grundstücksgröße mit Flächenreserven
- +
- Sehr gute Erreichbarkeit
- Hohe Visibilität
- Grundstück unbebaut/ohne laufende Nutzung
- o
- Kein Eigentum der Gemeinde
- Belange Dritter nur eingeschränkt betroffen
- Keine weiteres Angebot im Umfeld (Gastro/touristisch)
-
- Fläche baurechtlich Wohngebiet mit Zielplanung Wald
- Naturschutzbelange zu berücksichtigen?
- Störung angrenzender Wohngebiete?
- Verfügbarkeit unklar

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

4.1 Gewichtung Bewertungsmatrix

4.2 Auswertung und Ergebnisdarstellung

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Übersicht Gewichtungen

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Auswertung Standortfaktoren Drees & Sommer 11.06.2020		
Nr.	Zielkriterien	Gewichtung
[Gesamtpunktzahl] der Gewichtung aller Oberziele ist 100)		
Standort		
1	Oberziel 1: Verkehrsanbindung	100
1.1	Kriterien: Erreichbarkeit Bustransport Schüler	35
1.2	Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung an Nachbargemeinden und LH Kiel	25
1.3	Parkmöglichkeiten auf Grundstück	25
1.4	Guter Anschluss an ÖPNV	15
Gewichtete Zwischensumme		20
2	Oberziel 2: Umfeld	100
2.1	Kriterien: Belastung Umfeld durch An-/Abfahrt Nutzer	35
2.2	Auswirkung baulicher Eingriff in Umgebung	35
2.3	Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen	20
2.4	Visibilität des Bades für Touristen - Durchreise	10
Gewichtete Zwischensumme		30
Wertung Standort		50
Grundstück		
3	Oberziel 3: Grundstücksqualität	100
3.1	Kriterien: Grundstücksgröße ausreichend	40
3.2	Erweiterungsmöglichkeiten Grundstück/Umfeld gegeben	20
3.3	Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	10
3.4	Grundstück aktuell bebaut/genutzt	20
3.5	Hochwasserschutz erforderlich	10
Gewichtete Zwischensumme		25
Wertung Grundstück		25
Eigentum und Recht		
4	Oberziel 4: Verfügbarkeit / Baurecht	100
4.1	Kriterien: Eigentumsverhältnisse	30
4.2	Baurecht Einschränkung	30
4.3	Zeitliche Verfügbarkeit	30
4.4	Belange Dritter	10
Gewichtete Zwischensumme		25
Wertung Eigentum und Recht		25

GEWICHTUNG BEWERTUNGSMATRIX

Standort - Verkehrsanbindung





 Gewichtung: gering hoch

Standort

1. Oberziel 1: Verkehrsanbindung ("harte" Standortfaktore)					
1.1	Erreichbarkeit Bustransport Schüler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Durch die Nutzung als Schwimmbad für die Einbindung in den Schulunterricht muss eine gute Erreichbarkeit des Standortes mit Busverkehr gegeben sein.				
1.2	Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung an Nachbargemeinden und LH Kiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Das Schwimmbad dient zur Grundversorgung der Bevölkerung der Umgebung. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit für Individualverkehr erforderlich.				
1.3	Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Durch die zu erwartende Anfahrt der Besucher mit motorisiertem Individualverkehr muss eine ausreichende Stellung von Parkplätzen auf dem Areal gesichert sein.				
1.4	Guter Anschluss an ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eine Anbindung des ÖPNVs ist wünschenswert. Aufgrund der Charakteristik des ländlichen Raumes ist die Relevanz gegenüber den anderen Punkten untergeordnet.				

GEWICHTUNG BEWERTUNGSMATRIX

Standort - Umfeld





 Gewichtung: gering hoch

Standort

2.	Oberziel 2: Umfeld ("harte" und "weiche" Standortfaktoren)				
2.1	Belastung des Umfeldes durch An-/Abfahrt Besucher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wegen der zu erwartenden hohen Frequentierung mit MIV sollte die Belastung von Anwohnern und Umfeld durch das Verkehrsaufkommen reduziert werden.				
2.2	Auswirkung baulicher Eingriff in die Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Es sind Eingriffe in das Umfeld des Grundstückes aufgrund bestehender Bausubstanz oder sensiblem Kontext im Bezug auf die Natur des Baufeldes zu erwarten, die gering gehalten werden sollen.				
2.3	Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Synergieeffekte für umliegende Gastronomiebetriebe oder andere touristische Nutzungen durch die Besucher des Schwimmbades				
2.4	Visibilität des Bades für Touristen - Durchreise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wahrnehmbarkeit für durchreisende Touristen zur Generierung zusätzlicher Besucher				

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Gewichtungen für den Standort

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Standort			
1.	Oberziel 1:	Verkehrsanbindung	100
1.1	Kriterien	Erreichbarkeit Bustransport Schüler	35
1.2		Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung an Nachbargemeinden und LH Kiel	25
1.3		Parkmöglichkeiten auf Grundstück	25
1.4		Guter Anschluss an ÖPNV	15
Gewichtete Zwischensumme			20
2.	Oberziel 2:	Umfeld	
2.1	Kriterien	Belastung Umfeld durch An-/Abfahrt Nutzer	35
2.2		Auswirkung baulicher Eingriff in Umgebung	35
2.3		Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen	20
2.4		Visibilität des Bades für Touristen - Durchreise	10
Gewichtete Zwischensumme			30
Wertung Standort			50

GEWICHTUNG BEWERTUNGSMATRIX

Grundstücksqualität






 Gewichtung: gering hoch

Grundstück

3.	Oberziel 3: Grundstücksqualität ("harte" & "weiche" Standortfaktoren)				
3.1	Grundstücksgröße ausreichend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Das Grundstück bietet genügend Fläche für die Umsetzung des Flächenansatzes für Gebäude (2.400qm) und Parkplätze (mind. 1.200qm).				
3.2	Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück/im Umfeld gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Das Grundstück / das Umfeld bietet Flächenreserven für ggf. anstehende spätere Erweiterungen des Bades für beispielsweise Saunabereich, weitere Becken oder zusätzliche Stellplätze.				
3.3	Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Qualität des Grundstücks (Zuschnitt, Geländeprofil etc.) sowie Lage zu einer Verkehrsachse werden berücksichtigt.				
3.4	Grundstück aktuell bebaut/genutzt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Besteht Baufreiheit oder bestehen ggf. Zeit-/Kostenrisiken durch laufende Verträge oder Altlasten?				
3.5	Hochwasserschutz erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Liegt das Grundstück im Hochwasserschutzbereich und entstehen dadurch höhere Anforderungen an Umsetzung und damit höhere Baukosten?				

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Gewichtungen für das Grundstück

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Grundstück			
3.	Oberziel 3:	Grundstücksqualität	100
3.1	Kriterien	Grundstücksgröße ausreichend	40
3.2		Erweiterungsmöglichkeiten Grundstück/Umfeld gegeben	20
3.3		Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	10
3.4		Grundstück aktuell bebaut/genutzt	20
3.5		Hochwasserschutz erforderlich	10
Gewichtete Zwischensumme			25
Wertung Grundstück			25

GEWICHTUNG BEWERTUNGSMATRIX

Eigentum und Recht





 Gewichtung: gering hoch

Eigentum und Recht

4.	Oberziel 4: Verfügbarkeit / Baurecht				
4.1	Eigentumsverhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wie stellen sich die Zugriffsmöglichkeiten auf das Grundstück für die Umsetzung der Maßnahme dar?				
4.2	Baurecht / Einschränkung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entspricht das vorhandene Baurecht den Flächenanforderungen der Bebauungsoptionen und gibt es weitere baulichen Einschränkung?				
4.3	Zeitliche Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Es wird bewertet, ab wann die Umsetzung des Projektes realisierbar ist.				
4.4	Belange Dritter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bewertung möglicher Risiken durch Eingriff Dritter in die Umsetzung der Maßnahme auf dem angedachtem Grundstück.				

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Gewichtungen für Eigentum und Recht

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Eigentum und Recht			
4.	Oberziel 4:	Verfügbarkeit / Baurecht	100
4.1	Kriterien	Eigentumsverhältnisse	30
4.2		Baurecht Einschränkung	30
4.3		Zeitliche Verfügbarkeit	30
4.4		Belange Dritter	10
Gewichtete Zwischensumme			25
Wertung Eigentum und Recht			25

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

4.1 Gewichtung Bewertungsmatrix

4.2 Auswertung und Ergebnisdarstellung

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Oberziel 1 Standort – Verkehrsanbindung

Kriterium 1: Bustransport Schüler

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt



Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Direkte Lage des Areals (Weg/An der Au) Am Gebäude können 4 Busse abgestellt werden.	5
Ziel gut erreicht: Etwas abseits der Umgehung gelegene aber gut anfahrbare Lage ohne Störung für Anlieger. Am Gebäude können 4 Busse abgestellt werden.	4
weder gut noch schlecht: Etwas abseits der Umgehung gelegene aber gut anfahrbare Lage ohne Störung für Anlieger. Am Gebäude bestehen eingeschränkt Stellplätze für	3
Ziel schlecht erfüllt: Anfahrt der Busse durch innerstädtische oder sensible Nutzungen. Park- und Haltemöglichkeit am Gebäude sind gegeben.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Anfahrt der Busse durch innerstädtische oder sensible Nutzungen. Eingeschränkte Park- und Haltemöglichkeit am Gebäude gegeben.	1

Zielbeschreibung
Der Standort soll durch Linien-/Reisebusse gut anfahrbar sein und das Abstellen während des Betriebes ermöglichen. Erforderliche Anzahl durch Überschneidung 4 Stück. Wertung erfolgt nach schwächerem Kriterium (Anfahrt/Parken)

Beurteilung Standorte		D&S, 11.06.2020	
Option 1	Bestand; Strandstraße 25	1	problematische Anfahrt, Parken eingeschränkt möglich
Option 2	Strandparkplatz; Strandstraße 33	1	etwas abseits aber keine Parkmöglichkeit
Option 3	Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	4	etwas abseits, aber parken uneingeschränkt möglich
Option 4	Grünfläche; An der Au	5	direkte Lage, Parken unproblematisch
Option 5	Waldfläche; Steiner Weg	5	direkte Lage, Parken unproblematisch

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Oberziel 1 – Standort – Verkehrsanbindung

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Auswertung Standortfaktoren Drees & Sommer => ergänzt Standort 4B/4C 26.08.2020			Teilbereiche														
Nr.	Zielkriterien	Gewichtung	Option 1 Bestand		Option 2 Strandparkplatz		Option 3 Uferkoppel		Option 4 An der Au		Option 4B An d. Au; Gsll. Umgebung		Option 4C Ackerfl.; Prof. Muzer-R.		Option 5 Steiner Weg		
			Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	
(Gesamtpunktzahl der Gewichtung aller Oberziele ist 100)																	
Standort																	
1	Oberziel 1	Verkehrsanbindung	100														
1.1	Kriterien	Erreichbarkeit Bustransport Schüler	35	1	7,0	1	7,0	4	28,0	5	35,0	5	35,0	4	28,0	5	35,0
1.2		Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung Nachbargemeinden / LH Kiel	25	1	5,0	3	15,0	4	20,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0	5	25,0
1.3		Parkmöglichkeiten auf Grundstück	25	3	15,0	1	5,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0
1.4		Guter Anschluss an ÖPNV	15	5	15,0	1	3,0	1	3,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0
Gewichtete Zwischensumme			20														

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Oberziel 2 – Standort – Umfeld

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Auswertung Standortfaktoren Drees & Sommer => ergänzt Standort 4B/4C 26.08.2020			Teilbereiche													
Nr.	Zielkriterien	Gewichtung	Option 1 Bestand		Option 2 Strandparkplatz		Option 3 Uferkoppel		Option 4 An der Au		Option 4B An d. Au; östl. Umgehung		Option 4C Ackerfl.; Prof. Munzer-R.		Option 5 Steiner Weg	
			Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert
(Gesamtpunktzahl der Gewichtung aller Oberziele ist 100)																
Standort																
1	Oberziel 1: Verkehrsanbindung	100														
1.1	Kriterien Erreichbarkeit Bustransport Schüler	35	1	7,0	1	7,0	4	28,0	5	35,0	5	35,0	4	28,0	5	35,0
1.2	Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung Nachbargemeinden / LH Kiel	25	1	5,0	3	15,0	4	20,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0	5	25,0
1.3	Parkmöglichkeiten auf Grundstück	25	3	15,0	1	5,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0
1.4	Guter Anschluss an ÖPNV	15	5	15,0	1	3,0	1	3,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0
	Gewichtete Zwischensumme	20														
2	Oberziel 2: Umfeld															
2.1	Kriterien Belastung Umfeld durch An-/Abfahrt Nutzer	35	1	7,0	4	28,0	5	35,0	5	35,0	5	35,0	5	35,0	3	21,0
2.2	Auswirkung baulicher Eingriff in Umgebung	35	2	14,0	1	7,0	5	35,0	4	28,0	4	28,0	5	35,0	4	28,0
2.3	Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen	20	5	20,0	4	16,0	4	16,0	2	8,0	2	8,0	3	12,0	3	12,0
2.4	Visibilität des Bades für Touristen - Durchreise	10	2	4,0	3	6,0	3	6,0	4	8,0	4	8,0	3	6,0	4	8,0
	Gewichtete Zwischensumme	50														
	Wertung Standort	50														

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Oberziel 3 – Grundstück

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Auswertung Standortfaktoren Drees & Sommer => ergänzt Standort 4B/4C 26.08.2020			Teilbereiche														
Nr.	Zielkriterien	Gewichtung	Option 1 Bestand		Option 2 Strandparkplatz		Option 3 Uferkoppel		Option 4 An der Au		Option 4B An d. Au; östl. Umgehung		Option 4C Ackerfl.; Prof.-Munzer-R.		Option 5 Steiner Weg		
			Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	
(Gesamtpunktzahl der Gewichtung aller Oberziele ist 100)																	
Standort																	
Grundstück																	
3	Oberziel 3	Grundstücksqualität	100														
3.1	Kriterien	Grundstücksgröße ausreichend	40	3	24,0	1	8,0	4	32,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0
3.2		Erweiterungsmöglichkeiten Grundstück/Umfeld gegeben	20	2	8,0	2	8,0	3	12,0	5	20,0	5	20,0	5	20,0	4	16,0
3.3		Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	10	2	4,0	2	4,0	2	4,0	4	8,0	5	10,0	3	6,0	3	6,0
3.4		Grundstück aktuell bebaut/genutzt	20	2	4,0	3	6,0	5	20,0	4	16,0	4	16,0	5	20,0	4	16,0
3.5		Hochwasserschutz erforderlich	10	1	2,0	1	2,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0
Gewichtete Zwischensumme			25														
Wertung Grundstück			25														

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Oberziel 4 – Eigentum und Recht

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Auswertung Standortfaktoren Drees & Sommer => ergänzt Standort 4B/4C 26.08.2020			Teilbereiche													
Nr.	Zielkriterien	Gewichtung	Option 1 Bestand		Option 2 Strandparkplatz		Option 3 Uferkoppel		Option 4 An der Au		Option 4B An d. Au; östl. Umgebung		Option 4C Ackerfl.; Prof.-Münzer R.		Option 5 Steiner Weg	
			Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert
[Gesamtpunktzahl der Gewichtung aller Oberziele ist 100]																
Standort																
Grundstück																
3.	Oberziel 3: Grundstücksqualität	100														
3.1	Kriterien: Grundstücksgröße ausreichend	40	5	24,0	1	8,0	4	32,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0
3.2	Erweiterungsmöglichkeiten Grundstück/Umfeld gegeben	20	2	8,0	2	8,0	3	12,0	5	20,0	5	20,0	5	20,0	4	16,0
3.3	Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	10	2	4,0	2	4,0	2	4,0	4	8,0	5	10,0	3	6,0	3	6,0
3.4	Grundstück aktuell bebaut/genutzt	20	2	4,0	3	6,0	5	20,0	4	16,0	4	16,0	5	20,0	4	16,0
3.5	Hochwasserschutz erforderlich	10	1	2,0	1	2,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0
Gewichtete Zwischensumme		25														
Wertung Grundstück		25														
Eigentum und Recht																
4.	Oberziel 4: Verfügbarkeit / Baurecht	100														
4.1	Kriterien: Eigentumsverhältnisse	30	5	30,0	5	18,0	1	6,0	1	6,0	5	30,0	1	6,0	1	6,0
4.2	Baurecht Einschränkung	30	5	30,0	4	24,0	4	24,0	1	6,0	1	6,0	1	6,0	2	12,0
4.3	Zeitliche Verfügbarkeit	30	5	30,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0
4.4	Belange Dritter	10	3	6,0	1	2,0	5	10,0	5	10,0	3	6,0	5	10,0	3	6,0
Gewichtete Zwischensumme		25														
Wertung Eigentum und Recht		25														

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

5.1 Einschätzung der Ergebnisse

5.2 Ergebnisse – Ranking der Standortoptionen

6

Projektverlauf

ÜBERSICHT & EINSCHÄTZUNG

Einschätzung der Ergebnisse

Option 1 Bestand		Das Grundstück punktet mit seiner guten Lage. Diese erschwert der Durchfahrung des Ortes bei Zu- und Abfahrt auch langfristige Nutzung und Erreichbarkeit. Das Grundstück kann die gestiegenen Anforderungen flächentechnisch kaum erfüllen und ist bebaut. Vom Vorteil ist das bei der Stadt gesicherte Eigentum.
Option 2 Strandparkplatz		Das Grundstück bietet eine tolle Lage. Die vorgesehene viel zu kleine Fläche des baurechtlichen Sondergebiets schließt das Grundstück weitestgehend aus. Ob das Umfeld potentielle Erweiterungsflächen bietet, wäre zu prüfen. Parallel sind Interessenkonflikte mit der aktuellen Nutzung und der naturnahen Lage zu befürchten.
Option 3 Uferkoppel		Das Grundstück stellt in verschiedener Hinsicht einen guten Kompromiss dar: Es befindet sich in Strandnähe und ist zusätzlich gut erreichbar. Positiv ist das bestehende Baurecht zu werten. Die Platzverhältnisse sind jedoch knapp und erfordern ggf. eine Erweiterung. Die Topographie erschwert eine Erschließung/Nutzung.
Option 4 An der Au		Das Grundstück ist mit der direkten Lage an der Ortsumgebung und die bestehende Anbindung der Strandzufahrt als Eckgrundstück gut erreichbar, aber auch sehr abseits gelegen. Die Größe ist mehr als ausreichend. Zu bewerten ist die bestehende baurechtliche Einordnung als Landschaftsschutzgebiet.
Option 4B An d. Au; östl. Umgehung		Das Grundstück weist die gleichen Qualitäten, wie die Option 4 auf. Der Hauptvorteil ist der Umstand, dass die Fläche im Besitz der Gemeinde Laboe und damit umgehend verfügbar ist. Die Verfügbarkeit wird durch die erforderliche baurechtliche Klärung etwas eingeschränkt. Die Fläche ist die größte in der Wertung.
Option 4C Prof.-Munzer-Ring		Das Grundstück weist ähnliche, wie die Option 4 auf. Hauptunterschied ist die etwas von der Kreisstraße entfernte Lage. Die aktuelle Nutzung als Ackerfläche macht die verfügbare Größe in Fläche und Abmessungen sehr flexibel. Einzuordnen sind die baurechtlichen Belange als aktuell ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet.
Option 5 Steiner Weg		Das Grundstück ist mit der Lage an der Ortsumgebung gut erreichbar. Eine Zufahrt müsste hergestellt werden. Die Lage ist etwas näher am Ortskern, aber gleichzeitig auch inmitten einer Wohnnutzung. Die Größe ist mehr als ausreichend. Das bestehende Baurecht mit der Zielplanung Waldumwandlung ist zu bewerten.

AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

5.1 Einschätzung der Ergebnisse

5.2 Ergebnisse – Ranking der Standortoptionen

6

Projektverlauf

AUSWERTUNG DER STANDORTFAKTOREN

Übersicht gemäß Bewertungsmatrix

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht
 4= Ziel gut erreicht
 3= weder gut noch schlecht
 2= Ziel schlecht erfüllt
 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Auswertung Standortfaktoren Drees & Sommer => ergänzt Standort 4B/4C 26.08.2020			Teilbereiche													
Nr.	Zielkriterien	Gewichtung	Option 1 Bestand		Option 2 Strandparkplatz		Option 3 Uferkoppel		Option 4 An der Au		Option 4B An d. Au; östl. Umgehung		Option 4C Ackerfl.; Prof.-Munzer-R.		Option 5 Steiner Weg	
			Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert
(Gesamtpunktzahl der Gewichtung aller Oberziele ist 100)																
Standort																
1	Oberziel 1: Verkehrsanbindung	100														
1.1	Kriterien: Erreichbarkeit Bustransport Schüler	35	1	7,0	1	7,0	4	28,0	5	35,0	5	35,0	4	28,0	5	35,0
1.2	Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung Nachbargemeinden / L	25	1	5,0	3	15,0	4	20,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0	5	25,0
1.3	Parkmöglichkeiten auf Grundstück	25	3	15,0	1	5,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0
1.4	Guter Anschluss an ÖPNV	15	5	15,0	1	3,0	1	3,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0
	Gewichtete Zwischensumme	20		8,4		6,0		15,2		18,8		18,8		16,4		17,8
2	Oberziel 2: Umfeld															
2.1	Kriterien: Belastung Umfeld durch An-/Abfahrt Nutzer	35	1	7,0	4	28,0	5	35,0	5	35,0	5	35,0	5	35,0	3	21,0
2.2	Auswirkung baulicher Eingriff in Umgebung	35	2	14,0	1	7,0	5	35,0	4	28,0	4	28,0	5	35,0	4	28,0
2.3	Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen	20	5	20,0	4	16,0	4	16,0	2	8,0	2	8,0	3	12,0	3	12,0
2.4	Visibilität des Bades für Touristen - Durchreise	10	2	4,0	3	6,0	3	6,0	4	8,0	4	8,0	3	6,0	4	8,0
	Gewichtete Zwischensumme	30		13,5		17,1		27,6		23,7		23,7		26,4		20,7
	Wertung Standort	50		21,9		23,1		42,8		42,5		42,5		42,8		38,5
Grundstück																
3	Oberziel 3: Grundstücksqualität	100														
3.1	Kriterien: Grundstücksgröße ausreichend	40	3	24,0	1	8,0	4	32,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0
3.2	Erweiterungsmöglichkeiten Grundstück/Umfeld gegeben	20	2	8,0	2	8,0	3	12,0	5	20,0	5	20,0	5	20,0	4	16,0
3.3	Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	10	2	4,0	2	4,0	2	4,0	4	8,0	5	10,0	3	6,0	3	6,0
3.4	Grundstück aktuell bebaut/genutzt	20	2	4,0	3	6,0	5	20,0	4	16,0	4	16,0	5	20,0	4	16,0
3.5	Hochwasserschutz erforderlich	10	1	2,0	1	2,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0
	Gewichtete Zwischensumme	25		10,5		7,0		19,5		23,5		24,0		24,0		22,0
	Wertung Grundstück	25		10,5		7,0		19,5		23,5		24,0		24,0		22,0
Eigentum und Recht																
4	Oberziel 4: Verfügbarkeit / Baurecht	100														
4.1	Kriterien: Eigentumsverhältnisse	30	5	30,0	3	18,0	1	6,0	1	6,0	5	30,0	1	6,0	1	6,0
4.2	Baurecht Einschränkung	30	5	30,0	4	24,0	4	24,0	1	6,0	1	6,0	1	6,0	2	12,0
4.3	Zeitliche Verfügbarkeit	30	5	30,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0
4.4	Belange Dritter	10	3	6,0	1	2,0	5	10,0	5	10,0	3	6,0	5	10,0	3	6,0
	Gewichtete Zwischensumme	25		24,0		15,5		14,5		10,0		15,0		10,0		10,5
	Wertung Eigentum und Recht	25		24,0		15,5		14,5		10,0		15,0		10,0		10,5
	Nutzwert der Standorte - Zielerfüllungsgrad			56,4		45,6		76,8		76,0		81,5		76,8		71,0
	Rangfolge der Standorte			RANKING Nutzwert		6		7		2		4		1		2

ÜBERSICHT & EINSCHÄTZUNG

Ergebnisse – Ranking der Standortoptionen



AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

6

Projektverlauf

6.1 Nächste Schritte

6.2 Überlegungen zur Abwicklung

PROJEKTVERLAUF

Status und nächste Schritte zur Realisierung des Schwimmbadneubaus



AGENDA

1

Lage der Grundstücke

2

Bedarfsflächen

3

Präsentation Standortvarianten

4

Nutzwertanalyse Standortfaktoren

5

Übersicht & Einschätzung

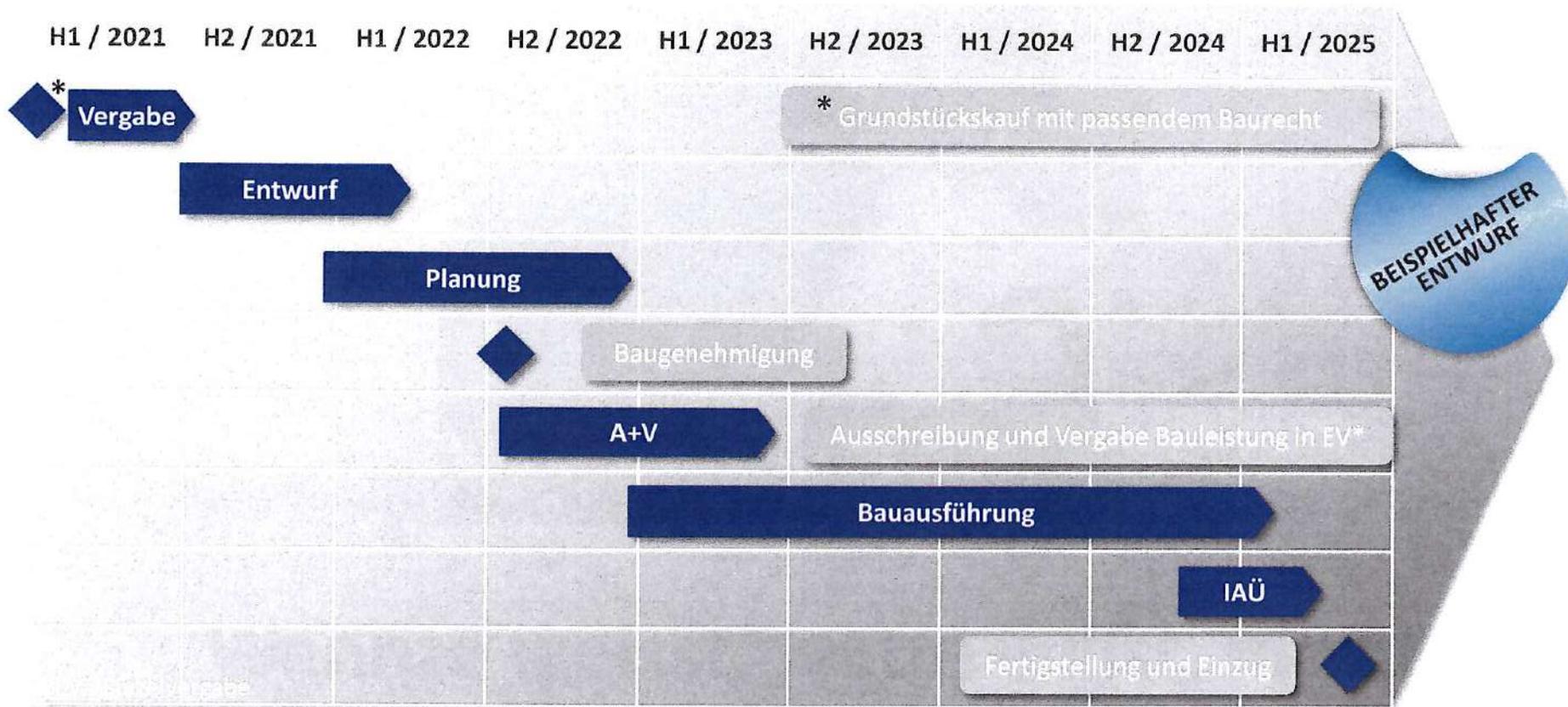
6

Projektverlauf

6.1 Nächste Schritte

6.2 Überlegungen zur Abwicklung

SCHEMATISCHER GROBTERMINPLAN EIGENREALISIERUNG



- Ohne Baurechtsschaffung! Ohne Architektenwettbewerb!
- Abhängig von erforderlichen Planerauswahlverfahren sowie gewählter Ausschreibe- und Vergabestrategie
- Weitere Parallelprozesse möglich, z.B. Planung / A+V
- Keine Berücksichtigung möglicher Störungen, z.B. Nachbarschaftskonflikte



**WIR BERATEN UND
PLANEN ZUM BAUEN
UND BETREIBEN**

**DREES &
SOMMER**

Ihr Kontakt: Joachim Lenschow, Drees & Sommer Kiel

STANDORTUNTERSUCHUNG SCHWIMMBAD LABOE

Disclaimer

Die Inhalte der Analyse und des Berichtes / Präsentation beziehen sich auf den Informationsstand und den Status der zur Verfügung gestellten Unterlagen im Betrachtungszeitraum bis zum 10.06.2020 und nimmt nicht Bezug auf zukünftige Entwicklungen, es sei denn, diese werden ausdrücklich dargestellt.

Es wird keine Garantie im Hinblick auf Marktfähigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck gegeben, ebenfalls sind die in der Präsentation dargestellten Informationen keine rechtliche Empfehlung. Es gelten die Haftungsregelungen, wie sie im Angebot / Vertrag vereinbart wurden.

Dieser Bericht / Präsentation ist nur für die Zwecke des Auftraggebers erstellt. Soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart ist dieser nicht berechtigt, den Bericht / Präsentation an Dritte weiterzugeben. Soweit der Auftraggeber zu einer Weitergabe des Berichts / Präsentation an Dritte - gleich aus welchem Rechtsgrund - verpflichtet ist, weisen wir darauf hin, dass diese Dritte, sofern sie nicht in den Schutzbereich in dem mit dem AG geschlossenen Vertrag einbezogen sind, nicht auf den Inhalt und die Richtigkeit des Berichts / Präsentation vertrauen dürfen und daher keine Ansprüche gegen den AN geltend machen können.

Kartenausschnitte und Luftbilder © google.de

Flächennutzungsplan - B2K Architekten Stand 19.11.2013

Fotos Grundstücke und Gebäude: Drees & Sommer

Laboe Standortuntersuchung Schwimmbad

"Checkliste" zur Abstimmung einer Standortbewertung

Auswahl von Gewichtungsszenarios möglicher Standortkriterien



Gewichtung: gering hoch
- bitte ankreuzen -

Standort

1. Oberziel 1: Verkehrsanbindung ("harte" Standortfaktoren)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.1	Erreichbarkeit Bustransport Schüler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Durch die Nutzung als Schwimmbad für die Einbindung in den Schulunterricht muss eine gute Erreichbarkeit des Standortes mit Busverkehr gegeben sein.				
1.2	Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung an Nachbargemeinden und LH Kiel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Das Schwimmbad dient zur Grundversorgung der Bevölkerung der Umgebung. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit für Individualverkehr erforderlich.				
1.3	Parkmöglichkeiten auf Grundstück	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Durch die zu erwartende Anfahrt der Besucher mit motorisiertem Individualverkehr muss eine ausreichende Stellung von Parkplätzen auf dem Areal gesichert sein.				
1.4	Guter Anschluss an ÖPNV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eine Anbindung des ÖPNV's ist wünschenswert. Aufgrund der Charakteristik des ländlichen Raumes ist die Relevanz gegenüber den anderen Punkten untergeordnet.				
2. Oberziel 2: Umfeld ("harte" und "weiche" Standortfaktoren)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.1	Belastung Umfeld durch An-/Abfahrt Besucher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Durch die zu erwartende hohe Frequenzierung mit MIV sollte die Belastung von Anwohnern und Umfeld durch das Verkehrsaufkommen reduziert werden.				
2.2	Auswirkung baulicher Eingriff in Umgebung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zu erwartende Eingriffe in das Umfeld des Grundstückes aufgrund bestehender Bausubstanz oder sensiblen Kontext im Bezug auf die Natur des Baufeldes				
2.3	Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Synergieeffekte für umliegende Gastronomiebetriebe oder andere Nutzungen, beispielsweise des Tourismus durch Besucher des Schwimmbades				
2.4	Visibilität des Bades für Touristen - Durchreise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wahrnehmbarkeit für durchreisende Touristen zur Generierung zusätzlicher Besucher				

Laboe Standortuntersuchung Schwimmbad

"Checkliste" zur Abstimmung einer Standortbewertung

Auswahl von Gewichtungsszenarios möglicher Standortkriterien

 Gewichtung: gering
  hoch

- bitte ankreuzen -

**DREES &
SOMMER**

Grundstück

3. Oberziel 3: Grundstücksqualität ("harte" & "weiche" Standortfaktoren)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.1	Grundstücksgröße ausreichend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Das Grundstück bietet genügend Fläche für die Umsetzung des Flächenansatzes für Gebäude (2.400qmq) und Parkplätze (mind. 1.200qmq)				
3.2	Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück/im Umfeld gegeben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Das Grundstück / das Umfeld bietet Flächenreserven für ggf. anstehende spätere Erweiterungen des Bades für beispielsweise Saunabereich oder weitere Becken				
3.3	Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Qualität des Grundstücks (Zuschnitt, Ebenendigkeit etc.) sowie Lage zu einer Verkehrsachse werden berücksichtigt.				
3.4	Grundstück aktuell bebaut/genutzt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Besteht Baufreiheit oder bestehen ggf. Zeit-/Kostenrisiken durch laufende Verträge oder Altlasten				
3.5	Hochwasserschutz erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Liegt das Grundstück im Hochwasserschutzbereich und entstehen dadurch höhere Anforderungen an Umsetzung und damit höhere Baukosten				

Eigentum und Recht

4. Oberziel 4: Verfügbarkeit / Baurecht		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.1	Eigentumsverhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zugriffsmöglichkeiten auf das Grundstück für die Umsetzung der Maßnahme.				
4.2	Baurecht / Einschränkung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entspricht das vorhandene Baurecht den Flächenanforderungen der Bebauungsoptionen und gibt es weitere baulichen Einschränkung.				
4.3	Zeitliche Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Es wird bewertet, ab wann die Umsetzung des Projektes realisierbar ist.				
4.4	Belange Dritter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bewertung möglicher Risiko durch Eingriff Dritter in die Umsetzung der Maßnahme auf dem angedachtem Grundstück				

Auswertung Standortfaktoren Drees & Sommer 11.06.2020 => ergänzt Standort 4B/4C 26.08.2020			Teilbereiche													
Nr.	Zielkriterien	Gewichtung	Option 1 Bestand		Option 2 Strandparkplatz		Option 3 Uferkoppel		Option 4 An der Au		Option 4B An d. Au, östl. Umgehung		Option 4C Ackerfl., Prof.-Münzer-R.		Option 5 Steiner Weg	
			Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert	Bewertung	Teilnutzwert
Standort																
(Gesamtpunktzahl der Gewichtung aller Oberziele ist 100)																
1.	Oberziel 1: Verkehrsanbindung	100														
1.1	Kriterien Erreichbarkeit Bustransport Schüler	35	1	7,0	1	7,0	4	28,0	5	35,0	5	35,0	4	28,0	5	35,0
1.2	Erreichbarkeit Individualverkehr - Anbindung an Nachbargemeinden und LH Kiel	25	1	5,0	3	15,0	4	20,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0	5	25,0
1.3	Parkmöglichkeiten auf Grundstück	25	3	15,0	1	5,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	5	25,0	4	20,0
1.4	Guter Anschluss an ÖPNV	15	5	15,0	1	3,0	1	3,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0	3	9,0
	Gewichtete Zwischensumme	20		8,4		6,0		15,2		18,8		18,8		16,4		17,8
2.	Oberziel 2: Umfeld	100														
2.1	Kriterien Belastung Umfeld durch An-/Abfahrt Nutzer	35	1	7,0	4	28,0	5	35,0	5	35,0	5	35,0	5	35,0	3	21,0
2.2	Auswirkung baulicher Eingriff in Umgebung	35	2	14,0	1	7,0	5	35,0	4	28,0	4	28,0	5	35,0	4	28,0
2.3	Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen	20	5	20,0	4	16,0	4	16,0	2	8,0	2	8,0	3	12,0	3	12,0
2.4	Visibilität des Bades für Touristen - Durchreise	10	2	4,0	3	6,0	3	6,0	4	8,0	4	8,0	3	6,0	4	8,0
	Gewichtete Zwischensumme	30		13,5		17,1		27,6		23,7		23,7		26,4		20,7
	Wertung Standort	50		21,9		23,1		42,8		42,5		42,5		42,8		38,5
Grundstück																
3.	Oberziel 3: Grundstücksqualität	100														
3.1	Kriterien Grundstücksgröße ausreichend	40	3	24,0	1	8,0	4	32,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0	5	40,0
3.2	Erweiterungsmöglichkeiten Grundstück/Umfeld gegeben	20	2	8,0	2	8,0	3	12,0	5	20,0	5	20,0	5	20,0	4	16,0
3.3	Wertigkeit Grundstück / Erschließungsmöglichkeit	10	2	4,0	2	4,0	2	4,0	4	8,0	5	10,0	3	6,0	3	6,0
3.4	Grundstück aktuell bebaut/genutzt	20	2	4,0	3	6,0	5	20,0	4	16,0	4	16,0	5	20,0	4	16,0
3.5	Hochwasserschutz erforderlich	10	1	2,0	1	2,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0	5	10,0
	Gewichtete Zwischensumme	25		10,5		7,0		19,5		23,5		24,0		24,0		22,0
	Wertung Grundstück	25		10,5		7,0		19,5		23,5		24,0		24,0		22,0
Eigentum und Recht																
4.	Oberziel 4: Verfügbarkeit / Baurecht	100														
4.1	Kriterien Eigentumsverhältnisse	30	5	30,0	3	18,0	1	6,0	1	6,0	5	30,0	1	6,0	1	6,0
4.2	Baurecht Einschränkung	30	5	30,0	4	24,0	4	24,0	1	6,0	1	6,0	1	6,0	2	12,0
4.3	Zeitliche Verfügbarkeit	30	5	30,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0	3	18,0
4.4	Belange Dritter	10	3	6,0	1	2,0	5	10,0	5	10,0	3	6,0	5	10,0	3	6,0
	Gewichtete Zwischensumme	25		24,0		15,5		19,5		10,0		15,0		10,0		10,5
	Wertung Eigentum und Recht	25		24,0		15,5		19,5		10,0		15,0		10,0		10,5
	Nutzwert der Standorte - Zielerfüllungsgrad															
				56,4		45,6		76,8		76,0		81,5		76,8		71,0
	Rangfolge der Standorte															
				RANKING Nutzwert												
				6		7		2		4		1		2		5

Notenskala: 5= Ziel sehr gut erreicht, 4= Ziel gut erreicht, 3= weder gut noch schlecht, 2= Ziel schlecht erfüllt, 1= Ziel sehr schlecht erfüllt

Schwimmbad Laboe

Einzelkriterien der Standortanalyse

**DREES &
SOMMER**

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad	
Oberziel:	Gute Verkehrsanbindung	1.
Teilziel:	Erreichbarkeit Bustransport Schüler	1.1

Zielkriterium:	Nr.
Durch die Nutzung als Schwimmbad für die Einbindung in den Schulunterricht muss eine gute Erreichbarkeit des Standortes mit Busverkehr gegeben sein.	1.1

Zielbeschreibung

Der Standort soll durch Linien-/Reisebusse gut anfahrbar sein und das Abstellen während des Betriebes ermöglichen. Erforderliche Anzahl durch Überschneidung 4 Stück:
Wertung erfolgt nach schwächerem Kriterium (Anfahrt/Parken)

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Direkte Lage des Areals an Ortsumfahrung (Steiner Weg/An der Au) Am Gebäude können 4 Busse abgestellt werden	5
Ziel gut erreicht: Etwas abseits der Umgehung gelegene aber gut anfahrbare Lage ohne Störung für Anlieger. Am Gebäude können 4 Busse abgestellt werden.	4
weder gut noch schlecht: Etwas abseits der Umgehung gelegene aber gut anfahrbare Lage ohne Störung für Anlieger. Am Gebäude bestehen eingeschränkt Stellplätze für Busse.	3
Ziel schlecht erfüllt: Anfahrt der Busse durch innerstädtische oder sensible Nutzungen, Park- und Haltemöglichkeit am Gebäude sind gegeben.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Anfahrt der Busse durch innerstädtische oder sensible Nutzungen, Eingeschränkte Park- und Haltemöglichkeit am Gebäude gegeben.	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020
Option 1 Bestand: Strandstraße 25	1
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	1
Option 3 Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	4
Option 4 Grünfläche; An der Au	5
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	5
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	5
Option 4C Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	4

problematiscHe Anfahrt, Parken eingeschränkt möglich
 etwas abseits aber keine Parkmöglichkeit
 etwas abseits, aber parken uneingeschränkt möglich
 direkte Lage, Parken unproblematisch
 direkte Lage, Parken unproblematisch
 direkte Lage, Parken unproblematisch
 etwas abseits, aber parken uneingeschränkt möglich

¹ ZEG = Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

Einzelkriterien der Standortanalyse

**DREES &
SOMMER**

Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad

Oberziel: Gute Verkehrsanbindung **1.**

Teilziel: Gute Erreichbarkeit für Individualverkehr (MIV) **1.2**

Zielkriterium:	Nr.
Das Schwimmbad dient zur Grundversorgung der Bevölkerung der Nachbargemeinden und der LH Kiel. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit für Individualverkehr erforderlich.	1.2

Zielbeschreibung

Der Standort soll mit dem MIV gut erreichbar sein. Die Anbindung andie Umgehungsstraße "Steiner Weg/An der Au", sowie Länge und Art der Fahrstrecke in Laboe werden berücksichtigt.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Direkte Lage des Areals an Ortsumfahrung (Steiner Weg/An der Au)	5
Ziel gut erreicht: Etwas abseits der Umgehung gelegen (<500m) Aber anfahrbar ohne Störung für sensible Anlieger	4
weder gut noch schlecht: Größere Entfernung zur Umgehung (>500m) Aber anfahrbar ohne Störung für sensible Anlieger	3
Ziel schlecht erfüllt: Etwas abseits der Umgehung gelegen (<500m) Anfahrt der Busse durch innerstädtische oder sensible Nutzungen.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Größere Entfernung zur Umgehung (>500m) Anfahrt der Busse durch innerstädtische oder sensible Nutzungen.	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020
Option 1 Bestand; Strandstraße 25	1
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	3
Option 3 Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	4
Option 4 Grünfläche; An der Au	5
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	5
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	5
Option 4C Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	4

Innerstädtisch => Entfernung 1400m
 abseits => >500m
 abseits => <500m
 direkt
 direkt
 abseits => <500m

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

**DREES &
SOMMER**

Einzelkriterien der Standortanalyse

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad	
Oberziel:	Gute Verkehrsanbindung	1.
Teilziel:	Gute Parkmöglichkeiten am Gebäude	1,3

Zielfrakterium:	Nr.
Durch die zu erwartende Anfahrt der Besucher mit motorisiertem Individualverkehr muss eine ausreichende Stellung von Parkplätzen auf dem Area gesichert sein.	1,3

Zielbeschreibung

Es wird bewertet, ob Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück hergestellt werden können.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Das Grundstück bietet ausreichend Fläche für PKW Stellplätze im Umfeld stehen weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung	5
Ziel gut erreicht: Das Grundstück bietet ausreichend Fläche für PKW Stellplätze im Umfeld stehen keine weiteren öffentliche Parkplätze zur Verfügung	4
weder gut noch schlecht: Das Grundstück bietet eingeschränkt Fläche für Stellplätze; im Umfeld stehen weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung	3
Ziel schlecht erfüllt: Das Grundstück bietet eingeschränkt Fläche für Stellplätze; im Umfeld stehen keine weiteren öffentliche Parkplätze zur Verfügung	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Das Grundstück bietet keine Stellplätze; im Umfeld stehen öffentlichen Parkplätze zur Verfügung	1

Beurteilung Standorte		D&S, 11.06.2020
Option 1	Bestand, Strandstraße 25	3
Option 2	Strandparkplatz; Strandstraße 33	1
Option 3	Uferkoppel; Professor-Münzer-Ring	5
Option 4	Grünfläche; An der Au	5
Option 5	Waldfläche; Steiner Weg	4
Option 4B	Grünfläche; An der Au, döstlich Umgehung	5
Option 4C	Ackerfläche; Professor-Münzer-Ring	5

Fläche Grundstück knapp, aber angrenzende öffentliche Flächen
Grundstück zu klein, nur öffentliche Parkplätze
Fläche Grundstück bietet Fläche für Stellplätze, öff. Plätze angrenzend
Fläche Grundstück bietet Fläche für Stellplätze, öff. Plätze angrenzend
Fläche Grundstück bietet Fläche für Stellplätze, öff. Plätze angrenzend
Fläche Grundstück bietet Fläche für Stellplätze, keine öff. Plätze angrenzend
Fläche Grundstück bietet Fläche für Stellplätze, öff. Plätze angrenzend
Fläche Grundstück bietet Fläche für Stellplätze, öff. Plätze angrenzend
Fläche Grundstück bietet Fläche für Stellplätze, öff. Plätze angrenzend

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

Einzelkriterien der Standortanalyse

**DREES &
SOMMER**

Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad

Oberziel: Gute Verkehrsanbindung **1.**

Teilziel: Guter Anschluss an ÖPNV **1.4**

Zielkriterium:	Nr.
Eine Anbindung des ÖPNV's ist wünschenswert. Aufgrund der Charakteristik des ländlichen Raumes ist die Relevanz gegenüber den anderen Punkten untergeordnet.	1.4

Zielbeschreibung

Am Standort soll eine Haltestelle des ÖPNV fußläufig erreichbar sein. Dabei wird die Anbindung an das Umland und an die Stadt Kiel bewertet. Die Anbindung an die Förderfähre wird nicht bewertet, da die Bewertung auf die Standorte bezogen vergleichbar ausfällt. Die Bewertung des KVG Anschlusses wird aufgrund des größeren Einzugsgebietes über die Anbindung an VKP gestellt.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Eine Haltestelle der KVG ist unter 600m/8 Minuten Fußweg erreichbar; Eine Haltestelle der VKP ist unter 600m/8 Minuten Fußweg erreichbar	5
Ziel gut erreicht: Eine Haltestelle der KVG ist unter 600m/8 Minuten Fußweg erreichbar; Eine Haltestelle der VKP ist unter 1.200m/16 Minuten Fußweg erreichbar	4
weder gut noch schlecht: Eine Haltestelle der KVG ist unter 1.200m/16 Minuten Fußweg erreichbar; Eine Haltestelle der VKP ist unter 600m/8 Minuten Fußweg erreichbar	3
Ziel schlecht erfüllt: Eine Haltestelle der KVG ist unter 1.200/16 Minuten Fußweg erreichbar; Eine Haltestelle der VKP ist unter 1.200m/16 Minuten Fußweg erreichbar	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Eine Haltestelle der KVG ist über 1.200m/16 Minuten Fußweg entfernt; Eine Haltestelle der VKP ist unter 1.200m/16 Minuten Fußweg entfernt	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020	
Option 1 Bestand; Strandstraße 25	5	beide 500m 6Minuten
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	1	KVG 1,3km / VKP 700m
Option 3 Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	1	KVG 1,5km / VKP 550m
Option 4 Grünfläche; An der Au	3	KVG 1,1km / VKP 300m
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	3	KVG 800m / VKP 150m
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	3	KVG 1,2km / VKP 400m
Option 4C Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	3	KVG 1,1km / VKP 350m

¹ ZEG = Zielerfüllungsgrad

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad
Oberziel:	Gutes Umfeld
Teilziel:	Belastung Umfeld durch An-/Abfahrt Besucher
	2.1

Zielkriterium:	Nr.
Durch die zu erwartende hohe Frequenzierung mit MIV sollte die Belastung von Anwohnern und Umfeld durch das Verkehrsaufkommen reduziert werden.	2.1

Zielbeschreibung:
Bewertung der Wahrnehmbarkeit des Besucherverkehrs im Zufahrtbereich, bzw. der Objektlage als Störwirkung für Anwohner, bzw. touristische Nutzung im Umfeld.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Gebäude/Grundstück liegt direkt an einer Hauptverkehrsstraße und wenig angrenzender Bebauung, so dass Störungen der Anwohner/des Touristenzentrums nahezu ausgeschlossen werden können.	5
Ziel gut erreicht: Szenario 1: Zufahrt unkritisch für Dritte, dafür sorgt zusätzlicher Betrieb an Standort für hinnehmbare, aber leichte Störungen z.B. des Touristenzentrums Szenario 2: Lage unkritisch, dafür sorgt zusätzlicher Betrieb im Bereich der Zufahrt für hinnehmbare, aber leichte Störungen z.B. des Touristenzentrums weder gut noch schlecht:	4
Szenario 1: Zufahrt unkritisch, dafür sorgt Betrieb auf Gelände für Störungen der Anlieger (nur "sensible Nutzung wie Wohnen, etc. - nicht Gewerbe) Szenario 2: Lage unkritisch für Dritte, dafür sorgt Betrieb auf Zufahrt für Störungen im Bereich bestehender "sensibler" Nutzungen;	3
Ziel schlecht erfüllt: Zufahrt und Lage des Objektes sorgen auf bereits ausgebauten Verkehrswegen für weitere Belastungen, die aber voraussichtlich aktuell auf "sensible" Anwohner/Nutzungen keine zusätzliche Störung bewirken werden.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Zufahrt und Lage des Objektes führt durch stark bebauten und touristisches Gebiet; Besucher werden mit großer Wahrscheinlichkeit für Störungen sorgen.	1

Beurteilung Standorte		D&S, 11.06.2020
Option 1	Bestand; Strandstraße 25	1
Option 2	Strandparkplatz; Strandstraße 33	4
Option 3	Uferkoppel; Professor-Münzer-Ring	5
Option 4	Gd&Ffläche; An der Au	5
Option 5	Waldfäche; Steiner Weg	3
Option 4B	Grünfläche; An der Au; gärtlich Umgehung	5
Option 4C	Ackerfläche; Professor-Münzer Ring	5

Innenstadt
Zufahrt unproblematisch; Strandbereich
Zufahrt unproblematisch; Lage unproblematisch
Zufahrt unproblematisch; Lage unproblematisch
Zufahrt unproblematisch; Lage dreiseitig Wohngebiet
Zufahrt unproblematisch; Lage unproblematisch
Zufahrt unproblematisch; Lage unproblematisch

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad
Oberziel:	Gutes Umfeld
Teilziel:	Auswirkung baulicher Eingriff in Umgebung
	2.
	2.2

Zielkriterium:	Nr.
Zu erwartende Eingriffe in das Umfeld des Grundstückes aufgrund bestehender Bauubstanz oder zersplittertem Kontext. Im Bezug auf die Natur des Baulandes	2.2

Zielbeschreibung
Bewertung der Lage aufgrund der aktuellen Nutzung/Bebauung des Grundstückes; Eine Bewertung des Baurechts erfolgt im Abschnitt 4 und wird hier nicht bewertet.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Baufreies Grundstück ohne Bebauung und ohne relevante Nutzung; Im Bezug auf Umweltbelange keine/kaum Relevanz aufweisen dürfen	5
Ziel gut erreicht: Baufreies Grundstück ohne Bebauung und ohne relevante Nutzung; Im Bezug auf Umweltbelange können Einschränkungen nicht ausgeschlossen werden	4
weder gut noch schlecht: Grundstück mit bestehender Bebauung/Nutzung, die die Verfügbarkeit jedoch nicht weiter einschränkt; keine weiteren Umweltbelange	3
Ziel schlecht erfüllt: Grundstück mit bestehender Bebauung/Nutzung, die die Verfügbarkeit jedoch nicht weiter einschränkt; einschränkende Umweltbelange sind zu erwarten	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Grundstück mit bestehender Bebauung/Nutzung, die eine Verfügbarkeit vermutlich einschränkt; einschränkende Umweltbelange sind zu erwarten	1

Beurteilung Standorte	D&S ¹	11.06.2020
Option 1 Bestand: Strandstraße 25	2	
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	1	
Option 3 Uferkoppel; Professor-Münzer-Ring	5	
Option 4 Grünfläche; An der Au	4	
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	4	
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgebung	4	
Option 4C Ackerfläche; Professor-Münzer-Ring	5	

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Bebauung verfügbar, aber Strandnähe Umwelt-/Hochwasserschutz
 Genutzt, Strandnähe, Umwelt-/Hochwasserschutz
 Unbebauung, ungenutzt, Nutzung als Ackerland; Umweltschutz dadurch unwahrscheinlich
 Unbebauung, ungenutzt, Nutzung als Grünfläche; Umweltbelange unklar
 Unbebauung, ungenutzt, Nutzung als Waldfläche; Umweltbelange unklar
 Unbebauung, ungenutzt, Nutzung als Grünfläche; Umweltbelange unklar
 Unbebauung, ungenutzt, Nutzung als Ackerland; Umweltschutz dadurch unwahrscheinlich

Schwimmbad Laboe

Einzelkriterien der Standortanalyse

- Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad
- Oberziel: Gutes Umfeld **2.**
- Teilziel: Anbindung an Gastronomie/touristische Nutzungen **2.3**

Zielkriterium:	Nr.
Synergieeffekte für umliegende Gastronomiebetriebe oder andere Nutzungen, beispielsweise des Tourismus durch Besucher des Schwimmbades	2.3

Zielbeschreibung

Vorhandene oder geplante Nutzungen in der Nachbarschaft, die sich positiv auf die Nutzung eines Schwimmbades auswirken und das Angebot für Besucher kompletieren

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Lage sowohl touristisch geprägt durch Anbindung an Ortskern und weitere touristische Nutzungen	5
Ziel gut erreicht: Lage touristisch geprägt durch Anbindung an weitere touristische Nutzungen	4
weder gut noch schlecht: Lage mit Ortskern und weiteren touristischen Nutzungen in max. 1.000m Entfernung	3
Ziel schlecht erfüllt: Lage mit weiteren touristischen Nutzungen in max. 1.000m Entfernung	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: keine weiteren Angebote in fußläufiger (>1000m) Umgebung	1

Beurteilung Standorte		D&S, 11.06.2020
Option 1	Bestand; Strandstraße 25	5 Ortskern
Option 2	Strandparkplatz; Strandstraße 33	4 Touristisch
Option 3	Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	4 Touristisch
Option 4	Grünfläche; An der Au	2 etwas weiter abgelegen
Option 5	Waldfläche; Steiner Weg	3 etwas weiter abgelegen
Option 4B	Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	2 etwas weiter abgelegen
Option 4C	Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	3 etwas abgelegen

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

Einzelkriterien der Standortanalyse

**DREES &
SOMMER**

- Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad
- Oberziel: Gutes Umfeld 2.
- Teilziel: Sichtbarkeit des Bades für Touristen - Durchreise 2.4

Zielkriterium:	Nr.
Wahrnehmbarkeit für durchreisende Touristen zur Generierung zusätzlicher Besucher	2.4

Zielbeschreibung

Wahrscheinlichkeit aufgrund der Lage, dass durchreisende Besucher das Objekt ohne weitere Werbemaßnahmen wahrnehmen

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Positionierung an einer Bundesstraße mit überregional verbindender Funktion	5
Ziel gut erreicht: Positionierung an Landes-/Kreisstraße mit regionalem Durchgangsverkehr	4
weder gut noch schlecht: Abgelegene Lage an einer innerörtlichen Straße die bei der Anfahrt des Ortskerns oder anderer Touristenziele wahrgenommen wird	3
Ziel schlecht erfüllt: Zentrale Lage, die zur Wahrnehmung von Besuchern führt, die bereits Besucher des Standortes, bzw. seines Umfeldes sind	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Positionierung dezentral und abgelegen von größeren Durchgangsstraßen	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020	
Option 1 Bestand; Strandstraße 25	2	Besucher; Bsp Promenade
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	3	Besucher; Strand; Museum
Option 3 Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	3	Besucher; Strand; Museum
Option 4 Grünfläche; An der Au	4	Durchfahrende Kreisstraße
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	4	Durchfahrende Kreisstraße
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	4	Durchfahrende Kreisstraße
Option 4C Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	3	Besucher; Strand; Museum

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

DREES & SOMMER

Einzelkriterien der Standortanalyse

Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad

Oberziel: Grundstücksqualität

Teilziel: Grundstückgröße ausreichend

3.

3.1

Zielkriterium:	Nr.
Das Grundstück bietet genügend Fläche für die Umsetzung des Flächenansatzes für Gebäude (2.400qm) und Parkplätze (mind. 1.200qm)	3.1

Quelle: Raumprogramm, 25

Zielbeschreibung
Für die Hauptnutzung werden gemäß Referenzobjekt mind. 2.400qm BGF zzgl. weiterer Nebenflächen benötigt. Für die gewünschten Stellplätze werden ca. 1.200qm benötigt. Der Stellplatzbedarf kann ggf. auf angrenzende Flächen ausgelagert werden.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Das Grundstück bietet ausreichend Fläche für die Platzierung von Gebäude und Parkplätzen gemäß Anforderungskatalog	5
Ziel gut erreicht: Das Grundstück bietet rechnerisch ausreichend Platz für Gebäude und Stellplätze. Ob Abstandsflächen über eine höhere Geschossigkeit/Umwertung der Flächen generiert werden müssen, wäre weiterführend zu prüfen.	4
weder gut noch schlecht: Das Grundstück besitzt ausreichend Größe für das Gebäude und Teile der Stellplätze; öffentl. Ersatzflächen in der Umgebung stehen zur Verfügung.	3
Ziel schlecht erfüllt: Das Grundstück besitzt ausreichend Fläche für das Gebäude und Teile der Stellplätze; öffentl. Ersatzflächen in der Umgebung stehen nicht zur Verfügung.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Das Grundstück besitzt nicht ausreichend Fläche für die minimale Anforderung an die Gebäudegrundfläche	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.05.2020
Option 1 Bestand; Strandstraße 25	3
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	1
Option 3 Uferkoppel; Professor-Münzer-Ring	4
Option 4 Grünfläche; An der Au	5
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	5
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgebung	5
Option 4C Ackerfläche; Professor-Münzer-Ring	5

Grundstück mit Eisstiele oder öff. Palette Wesenweg ausreichend
Grundstück zu klein für Gebäude
Zeichnerische Prüfung funktioniert ohne große Reserven
ausreichend Restflächen
ausreichend Restflächen
ausreichend Restflächen
ausreichend Restflächen

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

Einzelkriterien der Standortanalyse

**DRESS &
SOMMER**

Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad

Oberziel: Grundstücksqualität 3.

Teilziel: Erweiterungsmöglichkeiten Grundstück/Umfeld 3.2

Zielkriterium:	Nr.
Grundstück oder Umfeld bieten Flächenreserven für ggf. anstehende spätere Erweiterungen des Bades für beispielsweise Saunabereich oder weitere Becken	3.2

Zielbeschreibung

Der Neubau soll weitestgehend nach einem funktionalem Bau für den Breitensport erfüllen. Langfristig sind Erweiterungen nicht auszuschließen, so dass mit bewertet werden muss, in welchem Umfang hier langfristige Optionen zu Erweiterung bestehen.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Die Grundstücksgröße bietet Erweiterungsmöglichkeiten; im direkten Umfeld zum Grundstück stehen ungenutzte Erweiterungsflächen zur Verfügung	5
Ziel gut erreicht: Die Grundstücksgröße bietet Erweiterungsmöglichkeiten; im direkten Umfeld zum Grundstück stehen <u>keine</u> ungenutzten Erweiterungsflächen zur Verfügung	4
weder gut noch schlecht: Die Grundstücksgröße bietet <u>keine</u> Erweiterungsmöglichkeiten; im direkten Umfeld zum Grundstück stehen ungenutzte Erweiterungsflächen zur Verfügung	3
Ziel schlecht erfüllt: Die Grundstücksgröße bietet <u>keine</u> Erweiterungsmöglichkeiten; im direkten Umfeld zum Grundstück stehen eingeschränkt bebaute und bereits genutzte Erweiterungsflächen zur Verfügung	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Die Grundstücksgröße bietet <u>keine</u> Erweiterungsmöglichkeiten; im direkten Umfeld zum Grundstück stehen <u>keine</u> Erweiterungsflächen zur Verfügung	1

Beurteilung Standorte	D&S 11.06.2020
Option 1 Bestand; Strandstraße 25	2
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	2
Option 3 Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	3
Option 4 Grünfläche; An der Au	5
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	4
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	5
Option 4C Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	5

Eisstiele
 Naturschutz; Nutzung; Strand
 Anliegendes Flächenpotenzial ist zu prüfen
 ausreichend Fläche
 ausreichend Fläche, im Umfeld keine Erweiterungsflächen
 ausreichend Fläche
 ausreichend Fläche

¹ZEG = Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe Einzelkriterien der Standortanalyse

**DREES &
SOMMER**

Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad

Oberziel: Grundstücksqualität **3.**

Teilziel: Wertigkeit Grundstück/Erschließungsmöglichkeit **3.3**

Zielkriterium:	Nr.
Das Grundstück soll eine hohe Erschließungsqualität aufweisen.	3.3

Zielbeschreibung
Qualität des Grundstücks (Zuschnitt, Ebenerdigkeit etc.) sowie Lage zu einer Verkehrsachse werden berücksichtigt.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Zuschnitt rechteckig, Eckgrundstück, topographisch unauffällig; Grundstück ist sehr gut erschliessbar	5
Ziel gut erreicht: Zuschnitt nicht optimal, Eckgrundstück, topographisch unauffällig; Grundstück ist sehr gut erschliessbar	4
weder gut noch schlecht: Zuschnitt fast rechteckig, nur einseitig anfahrbar, topographisch unauffällig Grundstück ist ausreichend erschliessbar	3
Ziel schlecht erfüllt: Zuschnitt fast rechteckig, nur einseitig anfahrbar, topographisch problematisch Grundstück ist eingeschränkt erschliessbar	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Zuschnitt ungünstig, nur einseitig anfahrbar, topographisch problematisch Grundstück ist bedingt erschliessbar	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020
Option 1 Bestand, Strandstraße 25	2
Option 2 Strandparkplatz, Strandstraße 33	2
Option 3 Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	2
Option 4 Grünfläche; An der Au	4
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	3
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	5
Option 4C Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	3

nur einseitig anfahrbar, beengt
Abminderung Redweg/Dünen als Topographie
starke Topographie
Eckgrundstück
ausreichend erschließbar
durch Flächengröße Zuschnitt untergeordnet
ausreichend erschließbar

¹ZEG= Zieleerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

DREES & SOMMER

Einzelkriterien der Standortanalyse

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad	
Oberziel:	Grundstücksqualität	3.
Teilziel:	Grundstück aktuell bebaut / genutzt	3,4

Zielkriterium:	Nr.
Besteht Baufreiheit oder bestehen ggf. Zeit-/Kostenrisiken durch laufende Verträge oder Altlasten	3,4

Zielbeschreibung

Unbebaute / ungenutzte Grundstücke reduzieren Risiken der Zeit- und Kostenschiene durch laufende Nutzungsrechte und ggf. bestehende sanierungspflichtige Gebäude (teile).

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Grundstück ohne Bebauung und ohne laufende Nutzung (Landwirtschaft Verwendung nicht berücksichtigt)	5
Ziel gut erreicht: Grundstück ohne Bebauung und ohne laufende Nutzung; aber ggf. zu berücksichtigende Natur Schutzbelange	4
weder gut noch schlecht: Grundstück mit laufender Nutzung aber ohne Gebäudesubstanz	3
Ziel schlecht erfüllt: Grundstück ohne laufende Nutzung aber mit Gebäudesubstanz	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Grundstück mit laufender Nutzung und mit Gebäudesubstanz	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020	Nutzung ohne Bindung => städtisch/Ersatzbau
Option 1	2	Fliegende Bauten
Option 2	3	ohne Bebauung
Option 3	5	Naturschutz?
Option 4	4	Naturschutz?
Option 5	4	Naturschutz?
Option 4B	4	ohne Bebauung
Option 4C	5	

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

DREES & SOMMER

Einzelkriterien der Standortanalyse

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad	
Oberziel:	Grundstücksqualität	3.
Teilziel:	Hochwasserschutz erforderlich	3,5

Zielkriterium:	Nr.
Das Grundstück soll für die aktuellen Bebauungsoptionen ausreichend Baurecht haben.	3,5

Zielbeschreibung	ZEG ¹
Liegt das Grundstück im Hochwasserschutzbereich und entstehen dadurch höhere Anforderungen an Umsetzung und damit höhere Baukosten	
Ziel sehr gut erreicht: kein Hochwasserschutz erforderlich	5
Ziel gut erreicht: entfällt.	4
weder gut noch schlecht: Anforderungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu prüfen	3
Ziel schlecht erfüllt: entfällt.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Anforderungen sind zu berücksichtigen	1

Beurteilung Standorte	D&S ²	11.06.2020
Option 1: Bestand; Strandstraße 25	1	im gefährdeten Bereich
Option 2: Strandparkplatz; Strandstraße 33	1	im gefährdeten Bereich
Option 3: Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	5	ungefährdet
Option 4: Grünfläche; An der Au	5	ungefährdet
Option 5: Waldfläche; Steiner Weg	5	ungefährdet
Option 4B: Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	5	ungefährdet
Option 4C: Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	5	ungefährdet

² ZEG = Zielerfüllungsgrad

Hauptziel: Neuer Standort für Schwimmbad

Oberziel: Eigentum und Recht

Teilziel: Eigentumsverhältnisse

4

4.1

Zielkriterium:	Nr.
Zugriffsmöglichkeiten auf das Grundstück für die Umsetzung der Maßnahme.	4.1

Zielbeschreibung

Es wird bewertet, ob Abstimmungen mit privaten Eigentümern, dem Land oder anderen Eigentümern erforderlich werden.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Laboe	5
Ziel gut erreicht: entfällt.	4
weder gut noch schlecht: Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes	3
Ziel schlecht erfüllt: entfällt.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Das Grundstück befindet sich im Privateigentum	1

Beurteilung Standorte		D&S, 11.06.2020
Option 1	Bestand; Strandstraße 25	5 im Eigentum Gemeinde Laboe
Option 2	Strandparkplatz; Strandstraße 33	3 im Landeseigentum
Option 3	Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	1 privat
Option 4	Grünfläche; An der Au	1 privat
Option 5	Waldfläche; Steiner Weg	1 privat
Option 4B	Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	5 im Eigentum Gemeinde Laboe
Option 4C	Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	1 privat

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

**DREES &
SOMMER**

Einzelkriterien der Standortanalyse

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad	
Oberziel:	Eigentum und Recht	4
Teilziel:	Baurecht / Einschränkungen	4.2

Zielkriterium:	Nr.
Entspricht das vorhandene Baurecht den Flächenanforderungen der Bebauungsoptionen und gibt es weitere baulichen Einschränkungen.	4.2

Zielbeschreibung

Entspricht das vorhandene Baurecht den Flächenanforderungen der Bebauungsoptionen und gibt es weitere baulichen Einschränkungen.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Der Flächennutzungsplan sieht eine Nutzung entsprechend den Anforderungen vor. Es ist keine Anpassung erforderlich.	5
Ziel gut erreicht: Der Flächennutzungsplan sieht eine ähnliche Nutzung entsprechend den Anforderungen vor. Es sind kleine Anpassungen erforderlich.	4
weder gut noch schlecht: Der Flächennutzungsplan sieht eine abweichende bauliche Nutzung vor. Anpassung Flächennutzungsplan erforderlich	3
Ziel schlecht erfüllt: Der Flächennutzungsplan sieht eine Nutzung als "Flächen für die Landwirtschaft und den Wald" vor. Anpassung Flächennutzungsplan erforderlich.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Der Flächennutzungsplan sieht eine Nutzung als "Flächen für die Landwirtschaft und den Wald" und Landschaftsschutzgebiet vor. Anpassung Flächennutzungsplan erforderlich.	1

Beurteilung Standorte	D&S 11.06.2020
Option 1 Bestand; Strandstraße 25	5
Option 2 Strandparkplatz; Strandstraße 33	4
Option 3 Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	4
Option 4 Grünfläche; An der Au	1
Option 5 Waldfläche; Steiner Weg	2
Option 4B Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	1
Option 4C Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	1

keine Anpassung erforderlich
einfache Anpassung erforderlich
einfache Anpassung erforderlich
aufwändige Anpassung erforderlich
relativ aufwändige Anpassung erforderlich
aufwändige Anpassung erforderlich
aufwändige Anpassung erforderlich

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Schwimmbad Laboe

Einzelkriterien der Standortanalyse



Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad
Oberziel:	Eigentum und Recht
Teilziel:	Zeitliche Verfügbarkeit
Zielkriterium:	Nr.
	4.3

Zielkriterium:	Nr.
Es wird bewertet, ab wann die Umsetzung des Projektes realisierbar ist.	4.3

Zielbeschreibung

Es wird bewertet, welche organisatorischen Schritte erforderlich sind, bis eine Umsetzung des Projektes gesichert ist.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Grundstück im Eigentum der Stadt, Baurecht geklärt, keine hindernde Bebauung oder Nutzung bestehend	5
Ziel gut erreicht: Grundstück ist zu erwerben, Baurecht geklärt, keine Bebauung oder Nutzung vorhanden	4
weder gut noch schlecht: Grundstück ist zu erwerben, Baurecht ist zu klären, keine Bebauung oder Nutzung vorhanden	3
Ziel schlecht erfüllt: Grundstück ist zu erwerben, Baurecht ist zu klären, aktuelle Nutzung ist kurzfristig beendbar	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Grundstück ist zu erwerben, Baurecht ist zu klären, aktuelle Nutzung ist langfristig gebunden.	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020	
Option 1	Bestand; Strandstraße 25	5
Option 2	Strandparkplatz; Strandstraße 33	3
Option 3	Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	3
Option 4	Grünfläche; An der Au	3
Option 5	Waldfläche; Steiner Weg	3
Option 4B	Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	3
Option 4C	Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	3

Umsetzung sofort möglich
 Erwerb erforderlich
 Erwerb erforderlich
 Erwerb erforderlich
 Erwerb erforderlich
 Erwerb erforderlich
 Baurecht ist zu klären
 Erwerb erforderlich

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad

Hauptziel:	Neuer Standort für Schwimmbad
Oberziel:	Eigentum und Recht
Teilziel:	Belange Dritter
	4
	4,4

Zielkriterium:	Nr.
Bewertung möglicher Risiko durch Eingriff Dritter in die Umsetzung der Maßnahme auf dem angedachtem Grundstück	4.4

Zielbeschreibung
Es wird bewertet wie groß das Risiko ausfallen kann, dass ggf. Dritte durch Initiativen oder andere Einflußmaßnahmen die Maßnahme behindern/unterbinden.

Erfüllungsbedingungen	ZEG ¹
Ziel sehr gut erreicht: Es sind keine externen Einflussgrößen für eine Unterbindung des Projektes mit aktuellem Stand zu erwarten.	5
Ziel gut erreicht: entfällt.	4
weder gut noch schlecht: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass externe Einflussgrößen das Projekt an dem Standort unterbinden wollen.	3
Ziel schlecht erfüllt: entfällt.	2
Ziel sehr schlecht erfüllt: Eine Beeinflussung des Projektes an diesem Standort ist höchst wahrscheinlich.	1

Beurteilung Standorte	D&S, 11.06.2020	
Option 1	Bestand; Strandstraße 25	3
Option 2	Strandparkplatz; Strandstraße 33	1
Option 3	Uferkoppel; Professor-Munzer-Ring	5
Option 4	Grünfläche; An der Au	5
Option 5	Waldfläche; Steiner Weg	3
Option 4B	Grünfläche; An der Au; östlich Umgehung	3
Option 4C	Ackerfläche; Professor-Munzer-Ring	5

zentrumsnah, enge Bebauung
Naturschutz? Letzige Nutzung?
keine Einwendungen zu erwarten
keine Einwendungen zu erwarten
keine Einwendungen zu erwarten
keine Einwendungen zu erwarten
keine Einwendungen zu erwarten

¹ZEG= Zielerfüllungsgrad