

Bewertungsmatrix Standortsuche "Neues Museum"

Ergebnisse der Arbeitsgruppe Stand: 11.10.2018		Standort möglich, weitere Bewertung nötig	Standort ungeeignet aufgrund zu geringer Grundstücksgröße	Standort möglich, weitere Bewertung nötig	Standort möglich, weitere Bewertung nötig	Standort ungeeignet aufgrund zu langer Entwicklungsperspektive	Standort ungeeignet aufgrund zu geringer Grundstücksgröße	Standortausschluss aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche	Standortausschluss aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche	Standortausschluss aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche	Standortausschluss aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche	Standort möglich, weitere Bewertung nötig
		1		2	3							4
Erläuterung		Gesindehaus Schloss Schwansbell	ehem. Oberbergsschule	ehem. Pestalozzischule	ehem. Paul-Gerhard- Schule	Leoschule	Villa Urbahn	Regenbogenschule	Hauptschule Wethmar	Kielhornschule	Kita Alter Kirchweg	Mercedes Gelände
Bestandsituation												
bestehendes Objekt	ja / nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein
aktuelle Nutzung	bspw. Schule / Museum / Leerstand	Museum	OGATA der Oberbergsschule (DG); vorübergehend Musikräume der KKG (EG, 1. OG)	Bergmannsmuseum, Multikulturelles Forum	vorübergehende Nutzung als Flüchtlingsunterkunft	schulische Nutzung	Leerstand	Leerstand	Leerstand	Flüchtlingsunterkunft	Kita bis 2. Halbjahr 2020	Brachfläche
Grundstücksgröße	m²	ca. 32.000 m²	2.530 m²	3.185 m²	5.170 m²	4.565 m²	1.740 m²	?	ca. 16.000 m²	3.550 m²	?	8.750 m²
Eigentumsverhältnisse	bspw. Stadt / Privater	Privat	Stadt Lünen (ZGL)	Stadt Lünen (ZGL)	Stadt Lünen (ZGL)	Stadt Lünen (ZGL)	St. Grundbesitz	Stadt Lünen (ZGL)	Stadt Lünen (ZGL)	Stadt Lünen (ZGL)	Stadt Lünen (ZGL)	Privat
Planungen / Sonstiges	bspw. aktuelle Planungen / Ratsbeschlüsse / informelle Planungen / Sonstiges	Denkmalschutz angemietet für die Museumsnutzung	Zielvorstellungen gem. Machbarkeitsstudie ehem. Schulstandorte Lünen-Süd Bürgerhaus, Servicewohnen oder Servicewohnen	Zielvorstellungen gem. Machbarkeitsstudie ehem. Schulstandorte Lünen-Süd Bürgerhaus, Servicewohnen oder Wohnen	Zielvorstellung gem. Machbarkeitsstudie ehem. Schulstandorte Lünen-Süd Wohnen, ggf. in Ergänzung mit Servicewohnen neben dem Schulgebäude gibt es noch eine Turnhalle auf dem Gelände	kann frühestens 2022 freigezogen werden große Unweirbarkeiten in der Zeitschiene	Denkmalschutz	Geplant Nutzung als Kindertagesstätte (mind. 5 Jahre), Ratsbeschluss steht noch aus, aber wahrscheinlich	Bebauungsplan Nr. 226 "Am Diek West" (Wohnbauflächen-entwicklung, Kindertagesstätte)	Zukünftige Nutzung als Flüchtlingsunterkunft, Neubau / Umbau geplant	keine Raumzuschnitte Kita bis 2. Halbjahr 2020	nach Ergebnis Workshop ist eine öffentliche Nutzung auf einer Teilfläche für die Flächenentwicklung durch aus federlich, Museum (zumindest in der bisherigen Ausprägung) wird skeptisch beurteilt, aber nicht definitiv ausgeschlossen.
Standortbewertung hinsichtlich des Grundstücks												
vorhanden Nutzfläche	m²	1.070 m²	895 m²	585 m²	1.500 m²	440 m²						
Eignung des Grundstücks hinsichtlich erforderlicher Nutzfläche sowie Stellplätzen	Gegenüberstellung Grundstücksgröße und erf. Grundstücksgröße (Ausschlusskriterium)	Grundstück geeignet	Grundstück zu klein	Grundstück geeignet	Grundstück geeignet	Grundstück zu klein						
Eignung des Grundstückszuschnitts	Lässt sich auf dem Grundstück ein Museum verwirklichen? (Ausschlusskriterium)	Grundstück geeignet	Grundstück ungeeignet	Grundstück geeignet	Grundstück geeignet	Grundstück ungeeignet						
sofern nicht geeignet: Können weitere Flächen erworben werden?		nicht erforderlich	kein sinnvoller Flächenwerb möglich	nicht erforderlich	nicht erforderlich	kein sinnvoller Flächenwerb möglich						
insgesamt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche	Gegenüberstellung Grundstücksgröße (inkl. zu erwerbender Fläche) und erf. Grundstücksgröße (Ausschlusskriterium?)	Grundstück geeignet	Grundstück zu klein	Grundstück geeignet	Grundstück geeignet	Grundstück zu klein						
Bebaubarkeit in welcher Form?	(Bestandnutzung, Bestandsumbau, Bestandserweiterung, Neubau)	Erweiterung ist durch Anmietung einer zusätzlichen Wohnung (120 m²) möglich. Ggf. zusätzliche Depotflächen im Haupthaus. Der Tennisplatz kann als Außenutzung bzw. zusätzlich bebaubarer Fläche in die Konzeption mit eingebunden werden		das Gebäude erfüllt mit 585 m² Nutzfläche nicht den Anforderungen des Museums; für eine Museumsnutzung müsste der Bestand umgebaut und zusätzlich mit einem Neubau erweitert werden	das Gebäude erfüllt mit aktuell 1.500 m² Nutzfläche exakt den Anforderungen des Museums; Bestandsumbau für nutzungsspezifische Anforderungen eines Museums erforderlich; Abriss Turnhalle erforderlich							die vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden; im Zuge der Neubau ist die Integration eines Museums grundsätzlich vorstellbar
Baurecht vorhanden?	§ 34 BauGB / Bebauungsplan(- Änderung) erforderlich	§ 34 BauGB (Kriterien des Einfügens sind für Umbau-/Neubaumaßnahmen vermutlich erfüllt)		§ 34 BauGB (Kriterien des Einfügens sind vermutlich erfüllt)	Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 "Lünen-Süd/ Hofmannstraße"							Aufstellung eines Bebauungsplans im Zuge der Entwicklung der Gesamtfläche
Altlasten?	Altlasten vorhanden / keine Altlasten	müsste bei baulichen Erweiterungen im Vorfeld geprüft werden (4.1)		keine Altlastenverdachtsfläche	keine Altlastenverdachtsfläche							ja
Sicherheit gegenüber Extremwetterereignissen?	Lage bspw. nicht in einer Senke mit Überschwemmungsgefahr?	muss noch geprüft werden (4.1, SA1)		ja	ja							muss noch geprüft werden (4.1, SA1)
Gewichtung der Standortbewertung hinsichtlich des Grundstücks: 20 %												
argumentative Bewertung hins. der Kriterien (bspw. 0 Pkt. = negativ, 1 Pkt. = neutral, 2 Pkte. = positiv)												
Standortbewertung hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet												
Lage im Stadtgebiet	bspw. Zentrum / Stadtteilzentrum / Peripherie	idyllische Lage im alten Schlosspark Schwansbell		integrierte Lage im Stadtteilzentrum Lünen-Süd	Lage am Rande der Oberbecker Siedlung (peripher)							integrierte Lage im Zentrum von Lünen
Adressbildung aufgrund (historischer) Besonderheiten	bspw. altes Schloss mit hoher Adressbildung	ehemaliges Gesindehaus des Schlosses Die Attraktivität des Museum (auch als bevorzugter Ort für Trauungen) liegt sicherlich nicht zuletzt an der idyllischen Lage und den guten Parkmöglichkeiten. Diese Standortvorteile würde man bei einer Verlagerung aufgeben. Inwieweit sie an einem neuen Standort kompensiert werden können muss das weitere Verfahren klären.		historisches Schulgebäude Anfang 20. Jahrhundert	historisches Schulgebäude Anfang 20. Jahrhundert							Nähe zu historischen Wallanlagen
Erreichbarkeit und Anbindung des Standorts mit dem PKW	Kann der Standort bequem mit dem Auto angefahren werden?	Erreichbarkeit über Bebelstraße Parkplätze vorhanden		Erreichbarkeit über die Bahnstraße (Parkplätze bereits vorhanden)	Erreichbarkeit über die Heinestraße (großer Schulhof als Parkplatz nutzbar)							aktuell über die Lange Str.
mit dem ÖPNV	bspw. ÖPNV-Haltestelle in direkter Lage (max. 100 m) oder in der Nähe (max. 300 m)?	ca. 650 m Luftlinie zur Bushaltestelle Lützenstraße an der Bebelstraße sowie zur Bushaltestelle Volkspark an der Kamerer Straße		ca. 150 m Distanz (Bushaltestelle Dammwiese / Multikult); CS halbstündlich; 2 Busse pro Stunde in Richtung Innenstadt; Bushaltestelle Lünen-Süd / Kirche in ca. 350 m Distanz	ca. 200 m Distanz (Bushaltestellen Heinestraße und Freilichtstraße); C4 stündlich; 1 Bus pro Stunde Richtung Innenstadt							ca. 50 m Distanz zur Bushaltestelle Holtgrevenstraße und ca. 100 m Distanz zur Bushaltestelle Hansesal
zu Fuß und mit dem Fahrrad	bspw. gute Anbindung zu Fuß- und Radwegen?	gute Erreichbarkeit über Freizeitradweg entlang des Datteln-Hamm-Kanals sowie über Freizeitradwege im Volkspark sowie im Schlosspark		Erreichbarkeit über ehem. Zeichenbahntrasse und Sedanstraße	keine direkte Erreichbarkeit mit Fuß- und Radwegen							gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad über den Empfangsraum Lange Straße
Gewichtung der Standortbewertung hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet: 35 %												
argumentative Bewertung hins. der Kriterien (bspw. 0 Pkt. = negativ, 1 Pkt. = neutral, 2 Pkte. = positiv)												
Standortbewertung hinsichtlich nutzungsspezifischer Anforderungen												
barrierefreie Zugänglichkeit	Bestandsgebäude barrierefrei / Neubau neutrale Bewertung	2/3 der Fläche ist ebenerdig; 1/3 nicht barrierefrei?		barrierefrei (Aufzug)	keine Barrierefreiheit							
Parkplätze	Bestandsgebäude mit dazugehörigen Parkplätzen / Neubau neutrale Bewertung	vorhanden		vorhanden	vorhanden							
technische Ausstattung (Heizungsanlage, elektrische Ausstattung)	Bestandsgebäude mit entsprechender technischer Ausstattung / Neubau neutrale Bewertung	Sanierungsarbeiten erforderlich Anstrich, Feuchtigkeitsschäden, WC-Anlagen, Belüftungsanlage, Elektroarbeiten etc.		elektrotechnische Grundausstattung augenscheinlich erneuert; neue Heizungsanlage (2016)	veraltete elektrotechnische Installation; veraltete Heizungsanlage (1999)							Neubau
sanitäre Ausstattung	WC vorhanden / nur in einem Geschoss vorhanden, etc.	?		ungünstige Lage der WC's im Anbau (Kellergeschoss)	WC-Anlage im Kellergeschoss							
baulicher Zustand		?		erhebliche Mängel im Bereich des Brandschutzes; erhebliche Feuchtschäden im Keller	erhebliche Mängel im Brandschutz; schlechter Erhaltungszustand; erhebliche Feuchtmängeln;							
Gewichtung der Standortbewertung hinsichtlich nutzungsspezifischer Anforderungen: 10 %												
argumentative Bewertung hins. der Kriterien (bspw. 0 Pkt. = negativ, 1 Pkt. = neutral, 2 Pkte. = positiv)												