

Machbarkeitsstudie

Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude

KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

Auftraggeber:

Eigenbetrieb Beteiligungen
der Landeshauptstadt Kiel



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung/ Projektbeschreibung
2. Baufeld
3. Mobilitätskonzept
4. Denkmalschutz
5. Historische Betrachtung
6. Baurechtliche Rahmenbedingungen
7. Technische Rahmenbedingungen
 - 7.1. Schadstoffe
 - 7.2. Baugrund
 - 7.3. Infrastruktur
8. Planungsdaten/Ergebnisse
9. Kennzahlen/ Kostenermittlung
10. Kostenrahmen
11. Zusammenfassung
12. Anlagenverzeichnis

1. EINLEITUNG

Der Eigenbetrieb Beteiligung der Landeshauptstadt Kiel plant für die KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH (KVG) einen Ersatzneubau für ein Betriebsdienstgebäude in Kiel-Gaarden, Werftstraße.

Das bestehende Gebäude weist erhebliche bauliche Mängel auf. Aufgrund von Rissbildungen ist die Standsicherheit nicht mehr gegeben, sodass ein Rückbau schon aus statischen Gründen unumgänglich ist.

Im Mai 2025 wurde der Auftrag erteilt, die Machbarkeitsstudie für den geplanten Neubau auf der Grundlage einer bestehenden Bedarfsplanung aufzustellen.

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist es, die Grundlagen für einen funktionalen und zukunftsorientierten Neubau zu erarbeiten, der den aktuellen und perspektivischen Anforderungen der nutzenden Verwaltung entspricht. Im Zentrum steht dabei die Erstellung eines auf die betrieblichen Abläufe abgestimmten Raumprogramms, die Entwicklung notwendiger Kubaturen sowie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bauliche Neuordnung auf dem Grundstück.

2. BAUFELD

Der Standort an der Werftstraße befindet sich an dem Kreuzungspunkt Werftstraße – Gablenzstraße und erfordert aufgrund der prägnanten Lage nicht nur eine funktionale Lösung, sondern auch eine architektonische und städtebauliche Antwort, die dem Ort gerecht wird. Die Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die weiteren Planungsphasen und soll aufzeigen, wie ein Neubau in Bezug auf die oben genannten Aspekte realisiert werden kann.

3. MOBILITÄTSKONZEPT

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau des Betriebsdienstgebäudes spielt die Entwicklung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzepts eine wichtige Rolle. Der bestehende Stellplatzbedarf am Standort ist bereits heute nicht gedeckt.

Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks ist vorgesehen, die oberirdischen Flächen vorrangig für betriebsdienende Fahrzeuge – wie Einsatzfahrzeuge und Dienst-PKW – vorzuhalten. Der ruhende Verkehr der Mitarbeitenden soll daher ausgelagert werden. Auftraggeberseits wird geprüft, ob ein nahegelegenes, derzeit unbebautes Grundstück

an der Wilhelmstraße als ergänzende Stellplatzfläche für den allgemeinen PKW-Bedarf weiter genutzt werden kann.

Eine unterirdische Tiefgarage auf dem Baugrundstück wird als zentrale Lösung zur Aufnahme eines Teils des Stellplatzbedarfs ausdrücklich nicht angestrebt.

Ziel ist es, durch ein intelligentes Mobilitätskonzept sowohl den betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden als auch eine städtebaulich verträgliche Lösung für den Parkraumdruck in der Umgebung zu schaffen. Dabei sind auch Aspekte der Wegeführung, Erschließung, Barrierefreiheit und nachhaltigen Mobilität (z. B. E-Ladeinfrastruktur, Fahrradstellplätze) mit in die Betrachtung einzubeziehen. Die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzept ist nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

4. DENKMALSCHUTZ

Im Umgebungsbereich des geplanten Neubaus befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude.

Denkmalliste Objekt Nr. 11352 ehem. Luftschutzbunker Werftstraße 231; 1940

Linde u. Schroeder, sechsgeschossiger Hochbunker auf rechteckigem Grundriss, Backsteinverblendung, flaches Walmdach, Rustikaportale, umlaufender Rundbogenfries am Kranzgesims.

Begründung: geschichtlich, wissenschaftlich, künstlerisch, städtebaulich

Schutzumfang: ehem. Luftschutzbunker

Denkmaltyp: bauliche Anlage

Denkmalliste Objekt Nr. 12184 Verwaltungsgebäude Werftstraße 233-243; 1954-55

Büro Stoffers, weitgehender Neubau, viergeschossiger langgestreckter Backsteinbau mit Flachdach, seitlich zweigeschossiger Kastenerker mit figürlichen Sandsteinreliefs, im Innern hoher bauzeitlicher Bestand, Sitzungssaal mit Ausstattung

Begründung: geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich

Schutzumfang: Verwaltungsgebäude

Denkmaltyp: bauliche Anlage, Sachgesamtheit: Straßenbahn Betriebshof Kiel

5. HISTORISCHE BETRACHTUNG

Die ursprüngliche Bebauung soll straßenbegleitend, geschlossen und mehrgeschossig, auch in diesem Abschnitt der Werftstraße vorhanden gewesen sein. Durch Bildmaterial lässt sich dies nicht bzw. nur unzureichend belegen. Die zur Verfügung stehenden Aufnahmen stammen aus der Zeit nach 1945 und zeigen den Neubau des Verwaltungsgebäudes aus 1954/55. Im Hintergrund ist in gleicher Bauflucht ein mehrgeschossiger Gebäudekomplex auf dem Baufeld zwischen dem neuen Verwaltungsgebäude und dem Hochbunker erkennbar, welches heute nicht mehr existiert.



Verwaltungsgebäude Werftstraße 233-243, Blickrichtung nach Norden

Bildquelle: Archiv der Stadt Kiel

Ein weiteres Bild zeigt den Aufbau der Hallen und Werkstätten auf dem rückwärtigen Betriebsgrundstück. Im Hintergrund sind links oben das zuvor beschriebene Verwaltungsgebäude, das mehrgeschossige Gebäude und der Hochbunker an der Werftstraße erkennbar. Zur besseren Orientierung ist auch die Gablenzbrücke markiert.



Blick über das Betriebsgelände Blickrichtung nach Südwesten

Bildquelle: KVG

6. BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für das Gelände des Betriebshofs in der Werftstraße 233-243, 24143 Kiel existiert kein rechtsverbindlicher B-Plan, Baugenehmigungen erfolgen nach § 34 BauGB.

In Absprache mit der Bauaufsicht, der unteren Denkmalpflege und der Stadtplanung wurde am 12.08.2025 in einem ersten Abstimmungsgespräch in den Räumlichkeiten der Auftraggeberin für das auf der Fläche des abzubrechenden Betriebsdienstgebäudes neu zu errichtenden Gebäude Folgendes festgelegt.

Der geplante Neubau kann an der Grundstücksgrenze zur Werftstraße errichtet werden, und nimmt damit die Raumkanten der im 2. Weltkrieg nahezu vollständig zerstörten Bebauung auf.

Die Gebäudehöhe des Neubaus soll die Traufhöhe des südlich davon stehenden, denkmalgeschützten Hochbunkers nicht überschreiten und soll sich im nördlichen Bereich an der Traufhöhe des benachbarten Gebäudes des 4. Polizeireviers orientieren.

Zum Erhalt von Planungssicherheit wird empfohlen, eine entsprechende Bauvoranfrage zu stellen.

(Anlage 01 Protokoll 02 [REDACTED] vom 12.08.2025)

7. TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

7.1 Schadstoffe

Für das Betriebsgelände in der Werftstraße 233-243 in 24143 Kiel wurden im Jahr 2017 orientierende Untersuchungen hinsichtlich Altlasten durchgeführt. Im Bereich des Baufeldes für den geplanten Neubau wurde dabei 2 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) erfasst.

Nachfolgend Auszüge (*kursiv*) der Bewertung aus dem Bericht Seiten 78- 80 der [REDACTED] vom 09.03.2017, Projekt [REDACTED] 2016 – 179

Im Bereich der KVF 05 Betriebsdienstgebäude- KFZ Werkstatt, wurden in Tiefen zwischen 2,4 bis 2,9 m unter GOK geringe Konzentrationen an MKW und PAK festgestellt. Vor dem Hintergrund der bestehenden Versiegelung durch die vorhandene Bodenplatte und die geringe Konzentration wird das Schutzgut menschliche Gesundheit (durch direkten Kontakt bzw. Aufnahme des Bodens) als nicht gefährdet betrachtet.

Anmerkung des Verfassers der Machbarkeitsstudie:

Die Bewertung ist bei Eingriffen in den Baugrund neu vorzunehmen.

Im Bereich der KVF 06 Betriebsdienstgebäude – Heizöltank, wurden in Tiefen zwischen 1,6 und 2,0 m unter GOK erhöhte Werte an MKW und PAK festgestellt.

Anmerkung des Verfassers der Machbarkeitsstudie:

Bei Eingriffen in den Boden sind entsprechende Maßnahmen geboten.

7.2 Baugrund

Vor dem Hintergrund der Risse in den tragenden Bauteilen des bestehenden Betriebsdienstgebäudes wurden 2021 Baugrunduntersuchungen im unmittelbaren Außenbereich des Gebäudes durchgeführt.

Nachfolgend Auszüge (*kursiv*) aus den ergänzenden Hinweisen für einen Ersatzneubau und der Zusammenfassung aus dem Gutachten Seiten 15-17, der [REDACTED] [REDACTED] vom 12.10.2021, Projektnummer 21-2095

Unterhalb der Oberflächenbefestigung bzw. ab GOK stehen zunächst Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten und Zusammensetzungen. Darauf folgen überwiegend Feinsande mit eingelagerten Schluff- und Tonschichten. Im Bereich der aufgetretenen Schäden konnte in einer Tiefenlage von etwa 2m bis 3m unter GOK mit Kleinrammbohrungen kein Bodenmaterial erfasst werden und die Rammsondierungen

wiesen tlw. sehr geringen Schlagzahlen aus, was auf das Vorhandensein von Hohlräumen im Untergrund hinweisen kann.

Sofern das Betriebsdienstgebäude durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden soll, ist nicht davon auszugehen, dass nach heutigen Standards auf den erkundeten, zum Teil gering tragfähigen aufgefüllten Böden gegründet werden kann. Entweder sind die Lasten durch geeignete Maßnahmen bis in die tragfähigen Böden tiefer zu führen oder die gering tragfähigen Böden werden gegen einen geeigneten Füllboden ersetzt. Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung und anthropogenen Beimengungen in den aufgefüllten Böden ist mit erhöhten Schadstoffbelastungen und entsprechend erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

7.3 Infrastruktur

Parallel zur Werftstraße verläuft in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze auf dem Gelände eine Fernwärmeversorgungsleitung, die das Kraftwerk auf dem Ostufer mit dem übrigen Netz verbindet. Die genaue Lage der dazugehörigen Schachtbauwerks ist eingemessen. Das unterirdische Schachtbauwerk und die Leitungstrasse dürfen nicht überbaut werden. (Anlage 02)

Da nach Angabe der Auftraggeberin eine Verlegung nach Rücksprache mit dem Betreiber nicht oder nur mit sehr hohem Kostenaufwand möglich ist, soll für die weitere Bearbeitung die Lage der Fernwärmeversorgung als gegeben angenommen werden und ist in den weiteren Planungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Das Baufeld für den geplanten Neubau wird von einer Schmutzwasser- und einer Regenwasserleitung gequert. Die Leitungen laufen im Bestand unter dem abzubrechenden Betriebsgebäude hindurch, es wird davon ausgegangen, dass das auch bei dem geplanten Neubau möglich sein wird.

Die Qualität und Kapazität der bestehenden Leitungen ist im Zuge der Neubauplanung zu überprüfen.

8. PLANUNGSDATEN/ ERGEBNISSE

Aus dem im Zuge der Bearbeitung verifizierten Raumbedarf ergibt sich aus den definierten Räumen eine Nutzfläche (NUF) von insgesamt ca. 1.500 m². (Anlage 03)

Die der Größe nach definierten Nutzflächen wurden um Flächen für nicht ausreichend definierte Räume (z.B. Sanitärräume) ergänzt, daraus ergibt sich eine NUF von insgesamt ca. 1.800 m².

Die Flächen verteilen sich gemäß der gewünschten Zuordnung des Nutzers auf ca. 660 m² im EG, 730 m² im OG 1 und 400 m² im OG 2.

Die Nutzflächen sind zur Ermittlung der für die Aufstellung des Kostenrahmens erforderlichen Brutto-Grundfläche (BGF) mit Zuschlägen für Technikflächen (TF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KGF) zu ergänzen.

Aus der im Zuge der Studie erarbeiteten Plangrundlagen und den daraus abgeleiteten Grundflächen ergeben sich für das EG ca. 975 m² BGF, für OG 1 ca. 1.200 m² BGF und für das OG 2 ca. 620 m² BGF.

Für die Kontrolle der erfolgten Zuschläge auf die Flächenarten TF, VF und KGF werden Planungskennzahlen des BKI (Baukosteninformationsdienstes) für Bürogebäude mittlerer Standard herangezogen, die Zuschläge auf die NUF bewegen sich in Summe zwischen von ca. 40% bis 73%.

KVG Betriebsgebäude Neubau 2025 Kostenrahmen Kostenrahmen Datenstand: 05.11.2025 Kostenstand: 3. Quartal 2025 DIN 276:2018-12				
Planungskennwerte				Seite 1
Grundflächen	Projekt	von	Fläche/NUF (%)	bis
NUF Nutzungsfläche	100,0	100,0	100,0	100,0
TF Technikfläche		3,4	6,0	8,0
VF Verkehrsfläche		20,1	28,5	41,9
NRF Netto-Raumfläche		122,9	134,4	145,5
KGF Konstruktions-Grundfläche		17,2	24,1	28,8
BGF Brutto-Grundfläche		140,3	158,5	173,0

Die planerisch ermittelte BGF wird zur NUF je Geschoss ins Verhältnis gesetzt und mit den Planungskennzahlen des BKI mit folgendem Ergebnis verglichen.

EG: ca. 975 m²/ 660 m² = 1,48

OG 1: ca. 1.200 m²/ 730 m² = 1,64

OG 2: ca. 620 m²/ 400 m² = 1,55

Das Verhältnis BGF zu NUF beträgt über alle Geschosse ca. 156%, die Werte liegen damit im Mittel der BKI-Planungskennzahlen und werden als plausibel erachtet.

Aus den unter dem Abschnitt „BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN“ beschriebenen Eckdaten lässt sich ein dreigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Länge von ca. 80 m und einem 4. Geschoss als Staffelgeschoss entwickeln. Ein Untergeschoss ist nicht vorgesehen. Die Traufkanten der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind zu beachten.

Bei einer angenommenen Gebäudetiefe für ein zweispänniges Bürogebäude von 12 m, können auf drei vollständigen Geschossen $80 \times 12 \times 3 = 2.880 \text{ m}^2$ Bruttogeschossfläche errichtet werden, für das Staffelgeschoss wird eine Fläche von ca. $40 \times 12 = 480 \text{ m}^2$ angenommen. In Summe können mindestens ca. 3.360 m^2 BGF realisiert werden. Die angenommen Gebäudetiefe von mindestens 12 m ist durch die bauliche Situation auf dem Baugrundstück nicht begrenzt und kann bei Bedarf auch anders ausfallen, so dass die zuvor errechnete BGF nicht zwingend die obere Grenze darstellt.

Der durch die Machbarkeitsstudie ermittelte Flächenbedarf von ca. 2.800 m^2 BGF liegt unter den baurechtlich zulässigen und planerisch zu ermöglichenden Flächen von mindestens ca. 3.360 m^2 BGF.

9. KENNZAHLEN/ KOSTENERMITTLUNG

Zur Ermittlung des Kostenrahmens werden Kostenkennwerte von zunächst ca. 70 verwirklichten Bürogebäuden im mittleren Standard aus dem BKI Kostenplaner 2025 herangezogen. Für die unterschiedlichen Kostengruppen werden diese unter Berücksichtigung der Bruttogeschossfläche (BGF) für die KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion), für die KG 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) und für die KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke) auf je 5 Objekte reduziert.

Grundlagen der Kostenkennwerte = Nettowert

Baupreisindex 134,3 (Basisjahr 2021 = 100)

Regionalfaktor: Deutschland, Schleswig-Holstein, Stadt Kiel = 1,161

Für den Kostenansatz der KG 200 wurden Einheitspreise einzelner Leistungen mit Hilfe der DBD BIM Datenbanken ermittelt. Der Entsorgungsumfang der belasteten Böden ist derzeit nicht ausreichend zu quantifizieren, die ausgewiesenen Kosten sind daher nur bedingt belastbar. Für die weiteren Planungsüberlegungen wird empfohlen, parallel die

Kosten für eine Tiefgründung zu ermitteln und den Kosten für Bodenaustausch und Entsorgung gegenüberzustellen.

10. KOSTENRAHMEN

KG-Nr.	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW[€]	Kosten [€]
	Gesamtkosten	2.800,00	BGF	3.171,43	8.880.000,00
200	Vorbereitende Maßnahmen Rückbau	Die Kosten für Rückbau und Entsorgung des Bestandsgebäudes sind nicht Gegenstand dieser Kostenermittlung			
	Vorbereitende Maßnahmen Bodenaustausch/ Entsorgung	1.000,00	BGF	640,00	640.000,00
	Anmerkung	<p>Nach DBD BIM fallen für Aushub und Entsorgung von unbelastetem Material ca. 81 Euro/m³ und für Einbau und Verdichtung ca. 62 Euro/m³. GP = 143 Euro/m³ an. Für ca. 4.500 m³ Austausch entsteht ein GP von 643.500 Euro</p> <p>Die Sicherung von Ver- und Entsorgungstrassen Bereich der Baugrube ist nicht berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planung wird empfohlen, die Kosten für eine Tiefgründung zu ermitteln und mit den Kosten für Bauaustausch und Entsorgung zu vergleichen</p>			
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	2.800,00	BGF	2.000,00	5.600.000,00
400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.800,00	BGF	700,00	1.960.000,00
500	Außenanlagen und Freiflächen	3.000,00	AF	180,00	540.000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	2.800,00	BGF	50,00	140.000,00
	Anmerkung	<p>Der Kostenansatz berücksichtigt nur die allgemeine Ausstattung einschl. Teeküchen mit normaler Ausstattung. Die Besonderen Einrichtungen z.B. der Leitstellen, der Aufenthaltsbereiche der Fahrer und der Schulungsräume sind darin nicht enthalten.</p>			

11. ZUSAMMENFASSUNG

Das auf dem Betriebsgelände in der Werftstraße 233-243 in 24143 Kiel derzeit noch vorhandene Betriebsdienstgebäude aus ca. 1958 ist nicht mehr ausreichend standsicher und soll an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt werden.

Ursprünglich war an dieser Stelle eine mehrgeschossige, geschlossene Straßenrandbebauung vorhanden, Bildaufnahmen von vor ca. 1950 standen nicht zur Verfügung, Bildaufnahmen nach ca. 1950 zeigen dies nur noch rudimentär.

Der zu planende Neubau befindet sich im Umgebungsbereich von zwei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebäude des 4. Polizeireviers. Die Traufhöhen dieser Gebäude sollen die Grenze für die Höhe eines Neubaus darstellen.

Ein rechtskräftiger B-Plan existiert nicht, Baugenehmigungen erfolgen nach § 34 BauGB.

Aus der im Zuge der Machbarkeitsstudie konkretisierten Bedarfsplanung ergibt sich derzeit ein Bedarf von ca. 1.800 m² NUF. Die daraus abgeleitete Bruttogeschossfläche von ca. 2.800 m² lässt sich sicher auf 3 Obergeschosse verteilen, ein Untergeschoss ist nicht vorgesehen. (Anlage 04)

Die städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen werden aus der sich daraus ergebenden Gebäudegrundfläche und Kubatur nicht vollständig ausgeschöpft, ein Neubau ist in der hier betrachteten Größe auf der ausgewählten Fläche herstellbar, bei Bedarf stehen Flächen- und Volumenreserven zur Verfügung.

Zum Erhalt von Planungssicherheit wird empfohlen, eine entsprechende Bauvoranfrage zu stellen.

Die Anzahl und Lage der benötigten PKW und Fahrradstellplätze ist im Zuge des Mobilitätskonzeptes und der weiteren Planung zu ermitteln.

Mit Hinweis auf die bisher bekannten Bodenverhältnisse im Bereich des vorgesehenen Baufeldes wird empfohlen, in den kommenden Planungsschritten parallel die Kosten für eine Tiefgründung zu ermitteln und den Kosten für Bodenaustausch und Entsorgung gegenüberzustellen.

04. Februar 2026

12. ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 01 Protokoll 02 [REDACTED] vom 12.08.2025
- Anlage 02 Lageplan Schachtbauwerk
- Anlage 03 Raumliste Bedarfsplanung
- Anlage 04 Zusammenfassung der Planunterlagen
 Analysen, Raumkanten, Flächenverteilung, 3 D Modell

2225 Machbarkeitsstudie Betriebsdienstgeb. KVG

Planungsbesprechung

Protokoll Nr.: 02

Erstelldatum: 12.08.2025

Projekt-Nr.:

2225

Sitzungstermin: 12.08.2025

Text

Zeit: von 11:00 bis 13:00

Ort: beim AG

Thema: Vorstellung erste Planungsergebnisse

Teilnehmer / Verteiler:

Teilh.	Vert.	ztw.	Name (o. Titel)	Unternehmen	Telefon	Mail
●	○	○				
●	○	○				
●	○	○				
●	○	○				
●	○	○				
●	○	○				
●	○	○				
○	●	○				
●	○	○				
○	●	○				

Punkt	Stichwort / Text	verantwortlich	zu erledigen bis
-------	------------------	----------------	------------------

02.01

Allgemeines/ Einführung

Info

Für die KVG ist die Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau des Betriebsdienstgebäudes der KVG auf dem Gelände in der Werftstraße bei den [REDACTED] [REDACTED] beauftragt und in Arbeit.

Um Platz für das neue Gebäude zu schaffen ist das aus baulichen Gründen bereits gesperrte ehemalige Betriebsdienstgebäude abzubauen. Die frei werdende Fläche soll Basisfläche für das neue Gebäude sein. Ohne bereits hier im Detail darauf einzugehen, steht fest, dass der Neubau mehr Nutzfläche bieten muss und daher sowohl mehr überbaute Fläche wie auch ein größeres Bauvolumen aufweisen wird.

Der Eigenbetrieb Beteiligung der LH Kiel hat das Stadtplanungsamt und das Bauordnungsamt zur Präsentation durch die Architekten und Abstimmung der ersten Planungsüberlegungen eingeladen.

[REDACTED] erläutern, dass für die heute vorgestellte Planung zunächst die Bedarfsermittlung der KVG hinterfragt und ergänzt wurde. Die finale Abstimmung ist noch nicht erfolgt, der Stand hat jedoch eine erste Ermittlung des sich daraus ergebenden Bauvolumens erlaubt.

Punkt	Stichwort / Text	verantwortlich	zu erledigen bis
	<p>Bevor der sich daraus entwickelte Baukörper zur Diskussion kommt, wird das räumliche Umfeld mit seinem aktuellen Baubestand und den sich daraus ergebenden Raumkanten, Sichtachsen und Höhenkoten erläutert. Hinweise auf die historische Bebauung, die im 2. Weltkrieg nahezu vollständig zerstört wurde, werden dabei genauso erwähnt, wie die sich in Planung befindlichen Neubauten "KoolKiel".</p> <p>Besondere Beachtung finden auch der unter Denkmalschutz stehende Hochbunker und das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsgebäude der KVG südlich des zu entwickelnden Neubaus und der Grundstückszufahrt.</p>		

02.02 Der neue Baukörper

Info

Wie unter Ziffer 1 erwähnt, wird das Bauvolumen aus der Bedarfsplanung (Nutzflächen) der KVG ermittelt. Als Berechnungsgrundlage für die sich daraus abzuleitenden Bruttogeschossfläche dienen Kennzahlen von BKI Vergleichsobjekten, die entsprechende Zuschläge für Technikflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen ausweisen.

Das neue Gebäude wird zum heutigen Stand eine Grundfläche (überbaute Fläche) von ca. 1.000 m² aufweisen.

In Abhängigkeit von maximalen Raumgrößen und den sich daraus ergebenden notwendigen lichten Raumhöhen lassen sich unter Berücksichtigung von Konstruktion und anzunehmenden technischen Einbauten bereits heute relativ sicher die zu erwartenden Geschosshöhen ableiten.

Aus den oben beschriebenen Daten wurde ein dreigeschossiger Baukörper mit einem viergeschossigen Mittelteil entwickelt.

Die Traufhöhen des dreigeschossigen Baukörpers (Südflügel) übersteigen nicht die Traufhöhen des unter Denkmalschutz stehenden Hochbunkers und des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes und passen im nördlichen Flügel zum dort frei stehenden Gebäude des 4. Polizeireviers.

Der viergeschossige Mittelteil rückt straßenseitig bis an die Grundstücksgrenze heran, der dreigeschossige Teil hält die Flucht des abzubrechenden Gebäudes ein.

02.03 Stellplätze Dienstfahrzeuge und Pendler

Info

Die KVG hat einen erheblichen Bedarf an Stellplätzen einerseits für Dienstfahrzeuge, die zwingend auf dem Grundstück untergebracht werden müssen, andererseits für Pendler.

Punkt	Stichwort / Text	verantwortlich	zu erledigen bis
	<p>Die bisher dazu bekannte Anzahl ist mindestens 100 Stellplätze, zudem besteht ein hoher Bedarf an Fahrradstellplätzen. Unabhängig davon, dass diese Anzahl nicht auf dem Grundstück unterzubringen ist, muss dieser Wert hinterfragt werden und kann, Stand heute, nicht für Planungsüberlegungen herangezogen werden. Eine in diesem Zusammenhang kurz diskutierte Tiefgarage auf dem Grundstück wird nicht weiter verfolgt, [REDACTED] weist in diesem Zusammenhang auf die sich daraus ergebenden Baurechtlichen Schwierigkeiten hin.</p> <p>Hinweis: Eine weitere (3.) Grundstückszufahrt z.B. von der Wilhelmstraße ist nicht Genehmigungsfähig. Unabhängig von der in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudie für den Ersatzbau soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Möglichkeiten zu Errichtung und Nutzung einer Parkpalette auf einem ebenfalls der KVG gehörigen Grundstück in der Wilhelmstraße sollen dabei berücksichtigt werden.</p>		

02.04	<p>Gestaltung Gebäude/ städtebauliche Gestaltung</p> <p>Seitens der Stadtplanung wird angeregt, den neuen Baukörper straßenseitig z.B. mit einem Eingang zu öffnen. [REDACTED] erläutert, dass die Interessen der KVG dagegen stehen werden. Das neue Gebäude dient nicht öffentlichen Zwecken und ist auch nicht als klassisches Bürogebäude zu verstehen. Die Nutzung ist sehr unterschiedlich (z. B. Lagerräume, Schneiderei, Schulungsräume, Aufenthaltsräume für Fahrpersonal, Leitstellen für Bus und ggf. künftig auch für Bahn, "Tresorräume für Bareinzahlungen des Fahrpersonals, dazugehörige Nebenräume etc.) und unterliegen teilweise besonderem Schutz.</p> <p>Die Anregung wird jedoch mit der KVG diskutiert werden.</p> <p>[REDACTED] weiter an, die zukünftig vor dem Gebäude zu erwartenden Haltestellen für den Nahverkehr entsprechend gestalterisch mit einzubeziehen. Fragen nach der weiteren äußeren Gestaltung und angedachten Materialien, sind in der Zeit nicht beauftragen künftigen Entwurfsschritten zu klären.</p>	Info
--------------	---	------

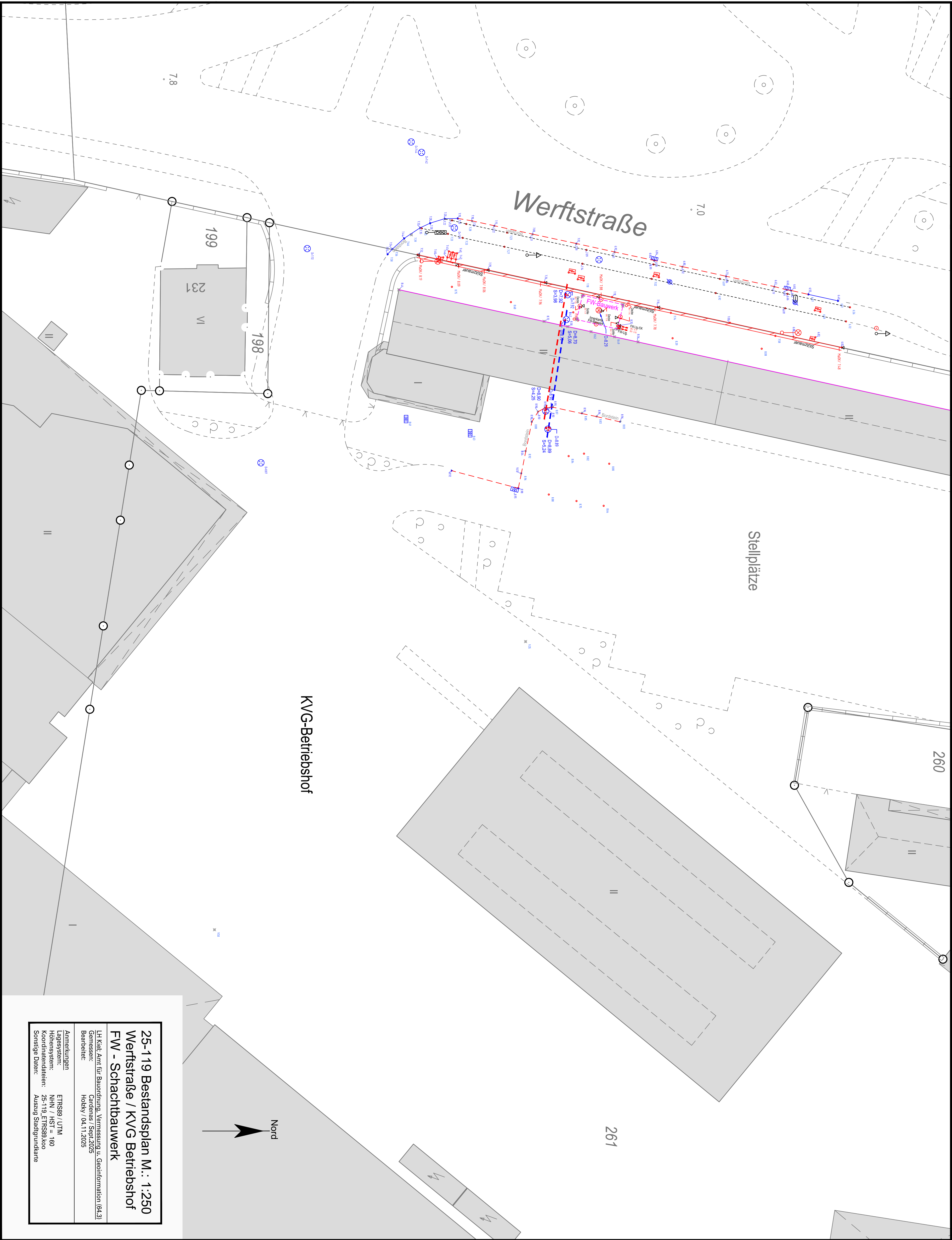
02.05	<p>Zusammenfassung/ Ergebnis</p> <p>Nach Auffassung der Beteiligten unterstreicht und belebt der entwickelte Baukörper die bestehenden Raumkanten. Seitens der Vertreterin der Stadtplanung und der Vertreterin der Bauordnung stehen aktuell keine Bedenken im Raum.</p> <p>[REDACTED] weist jedoch auf die Möglichkeit hin, zu gegebener Zeit eine entsprechende Bauvoranfrage zum</p>	Info
--------------	---	------

Punkt	Stichwort / Text	verantwortlich	zu erledigen bis
	Erhalt von Planungssicherheit zu stellen und die auf jeden Fall vorher vorzunehmende Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Seitens der Bauaufsicht ergeht noch der Hinweis, dass für das Grundstück kein rechtsverbindlicher B-Plan existiert und Genehmigungen nach § 34 BBauG erfolgen.		
02.06	Anlagen Die zur Vorstellung verwendeten Unterlagen liegen diesem Protokoll bei Anhänge: 02.06/1 2225_KVG-Stadtplanung-Zusammenstellung.pdf		Info
02.07	Verteiler Protokoll Das Protokoll wird über die Cloud der Stadt Kiel zur Verfügung gestellt		Info

Das Protokoll gibt das Verständnis des Verfassers wieder. Inhalt und Festlegungen sind vollständig anerkannt, wenn nicht innerhalb einer Woche nach Zugang schriftlich Einspruch beim Verfasser erhoben wird

gez. [REDACTED]

ANLAGE 02



25-119 Bestandsplan M.: 1:250
Werftstraße / KVG Betriebshof
FW - Schachtbauwerk

Urt. Kiel: Amt für Bauordnung, Vermessung u. Geoinformation (64.3)	
Bearbeiter:	Carsten / Sept. 2025
Bearbeiter:	Holzy / Okt. 11, 2025
Anmerkungen:	
Lageplan:	ETRS89 / UTM
Höhenystem:	NNN / HST = 160
Koordinatendaten:	25-119 ETRS89.koo
Sonstige Daten:	Auszug Stadtgrundkarte

ANLAGE 03

Erdgeschoss				
Funktion	Raumbezeichnung	Anzahl Personen	Fläche (m²)	Bemerkung
00_Übergreifende Räume				
Funktionsraum	Lager, Drucker/Kopierer, Postverteilung etc.		8,0	
Funktionsraum	Technikraum Versorgung		12,00	
Funktionsraum	Netzwerkverteilung + E-Verteilung		8,0	Angabe KVG: je 2 Etagen
Funktionsraum	Putzmittel		8,0	mit Waschbecken
Funktionsraum	Erste-Hilfe-Raum	1	20,0	mit Waschbecken
Funktionsraum	Lager KVT		10,0	Lagerung von Fahrscheinrollen, Paletteneingang vorsehen
Funktionsraum	Lager GL-M (Marketing u. Kommunikation)		10,0	Lagerung von Marketingartikel, Paletteneingang vorsehen
00_Sanitäreanlagen				
WC-Anlagen D/H - EG - groß			Pauschal	erhöhter WC-Bedarf durch den Fahrdienst, Annahme 27 m2
WC-Anlagen D/H - EG - klein (barrierefreies WC)			Pauschal	Annahme 12 m2
03_Fahrdienst				
Sozialraum	Aufenthalt Fahrpersonal	40	230,0	mit Küchenzeile, hohe Akustikanforderungen, Flächenbedarf min. 200m²
Funktionsraum	Fahrpersonalfächer			min. 700-750 Fächer (Größe: ca. 50x32,5)
Funktionsraum	Wagenkarten, Druckerrollen, Umleitungen...			Annahme: Regal 50x350cm + Bewegungsfläche, kurze u. schnelle Wege für den Betrieb müssen gewährleistet sein, neben oder vor Sozialraum
Funktionsraum	KVT:Geldeinzahlung, Rollgeldgeber, Fundsachen		10,0	nicht öffentlich!, besonders gesicherter Raum + Fundsachen
Büro	Fahrdienstleitung	1	20,0	
Funktionsraum	Prüfpersonal	1	12,0	Schrank für Geräte
Büro	Haltestellenbetreuung		12,0	
Funktionsraum	Haltestellenbetreuung		12,0	
05_Schneiderei				
Büro	Schneiderin	2	170,0	mit Waschbecken, Maschinen/Geräte beachten, Palettenzugänglichkeit gewährleisten (gesamte Schneiderei)
Funktionsraum	Arbeitsraum	1		
Funktionsraum	Umkleide	2		
Funktionsraum	Ausgabebereich / Dauerlager			Zwischentür 05, wenig Sonnenlicht; keine Feuchtigkeit
Funktionsraum	Kurzzeitlager		30,0	Zwischentür 05, wenig Sonnenlicht; keine Feuchtigkeit; Nutzungsdauer: 4 Monate/Jahr
06_Werkstatt				
Büro	Gebäudemanagement	1	15,0	Werkstatträume müssen nicht zwangsläufig im Gebäude untergebracht werden
Büro	Haltestellendienst	1	20,0	
02_Betriebsrat				
Büro		1	12,0	Besprechungsecke
		Gesamt:	619,0	

1.Obergeschoss				
Funktion	Raumbezeichnung	Anzahl Personen	Fläche (m²)	Bemerkung
00_Übergreifende Räume				
Funktionsraum	Teeküche analog Verwaltungsgebäude 3. OG		6,0	
Funktionsraum	Ruheraum	2	20,0	
Funktionsraum	Umkleide Fahrlehrer und Prüfpersonal (Spinde)		12,0	Fahrlehrer = 10 Spinde, Prüfpersonal = 20 Spinde
Funktionsraum	Putzmittel		7,0	mit Waschbecken
Funktionsraum + Sozialraum	Aufenthaltsraum		25,0	
00_Sanitäranlagen				
WC-Anlagen D/H - 1.OG - groß			Pauschal	Annahme Fläche 37 m2
WC-Anlagen D/H - 1.OG - klein (barrierefreies WC)			Pauschal	Annahme Fläche 8 m2
Duschen Damen, Duschen Herren		2 x H., 1 x D.	Pauschal	Annahme Fläche 18 m2
04_Fahrschule				
				Annahme Aufenthalt 1 m2
Büro	Teamleitung	1	20,0	Zwischentür 04 + Besprechungsecke
Büro	Assistenz	1	12,0	Zwischentür 04
Büro	Fahrlehrer	2	25,0	Größe für 4 Personen, aber nur 2 Arbeitsplätze
Büro	Dozenten und Ausbilder	2	25,0	Größe für 4 Personen, aber nur 2 Arbeitsplätze
Funktionsraum	Besprechungsraum TA (TA=Fahrschule (Ausbildung))	10	25,0	
Funktionsraum	Schulungsraum 1	25	90,0	Fläche Konferenzraum (65m²) + Zuschlag für mobile Trennwände und Lager (25m²) = 90m², kleine Ecke für Verpflegung (Kaffeemaschine, Wasserkocher..) aber ohne eigenen Wasseranschluss oder Spüle vorsehen
Funktionsraum	Schulungsraum 2	25	90,0	Fläche Konferenzraum (65m²) + Zuschlag für mobile Trennwände und Lager (25m²) = 90m², kleine Ecke für Verpflegung (Kaffeemaschine, Wasserkocher..) aber ohne eigenen Wasseranschluss oder Spüle vorsehen
Funktionsraum	Übungsraum	10	25,0	ausreichend Steckdosen u. Netzwerkdosen
Funktionsraum	Lager (z.B. Schulungsdrucker etc.)		6,0	Für "Kleinkram"
01_Fahrdienst / Leitstellen				
Büro	Teamleitung	1	25,0	Zwischentür 01 + Besprechungsecke
Büro	stv. Teamleitung	1	25,0	Zwischentür 01 + Besprechungsecke
Büro	Fahrpersonalmanager	2	25,0	Zwischentür 02 + Besprechungsecke
Büro	Fahrpersonalmanager	2	25,0	Zwischentür 02 + Besprechungsecke
Büro	Sachbearbeitung/FPM	2	25,0	
Büro	Diensteinteilung	2	25,0	Zwischentür 03
Büro	Diensteinteilung	2	25,0	Zwischentür 03
Funktionsraum	Besprechungsraum TF groß	20	50,0	keine tägliche Nutzung
Funktionsraum	Besprechungsraum TF klein (MAG)	4	12,0	tägliche Nutzung
Büros	weitere Bereiche Stadtbahn (Verwaltung, BOStrab...)	unbekannt	?	Annahme ca. 37 m2, Fläche nicht definiert
07_Pool-Büros				
Büro	Pool		18,50 m²	
Büro	Pool			
		Gesamt:	625,0	

2.Obergeschoss				
Funktion	Raumbezeichnung	Anzahl Personen	Fläche (m²)	Bemerkung
00_Übergreifende Räume				
Funktionsraum	Aufenthalt / Teeküche 3.OG		30,0	
Funktionsraum	Allg. Technikflächen		Pauschal	Annahme 125 m2
00_Sanitäreinrichtungen				
WC-Anlagen D/H	barrierefreies WC		Pauschal	Annahme 11 m2
01_Fahrdienst / Leitstellen				
Büro	Leitstelle	4	82,0	großer Platzbedarf je Arbeitsplatz; halbrunde Tische; Teeküche, Raum ist zu klimatisieren, Flächenberechnung: 4AP=40-48m² (eher größer - Raum für min. 6AP vorsehen), Arbeitsplatz muss einen direkten Zugang nach draußen haben
Büro	Leitstelle	unbekannt	95,0	großer Platzbedarf je Arbeitsplatz; halbrunde Tische; Teeküche, Raum ist zu klimatisieren, Arbeitsplatz muss einen direkten Zugang nach draußen haben
Büro	Lage-Raum Leitstelle	ca. 20	50,0	hinter Leitstelle liegend, mit Scheibe getrennt, Konferenzraum für Krisensitzungen
Funktionsraum	Umkleide Verkehrsmeister*innen Fahrdienst		12,0	20 Spinde, 3-4 Kabinen für Verkehrsmeister*innen
Funktionsraum	Umkleide Verkehrsmeister*innen Stadtbahn		?	genaue Angaben ausstehend, keine Fläche in der Zeichnung vorgesehen (ggf. Umkleide Verkehrsmeister*innen Fahrdienst erweitern)
		Gesamt:	269,0	



Städtebauliche Analyse

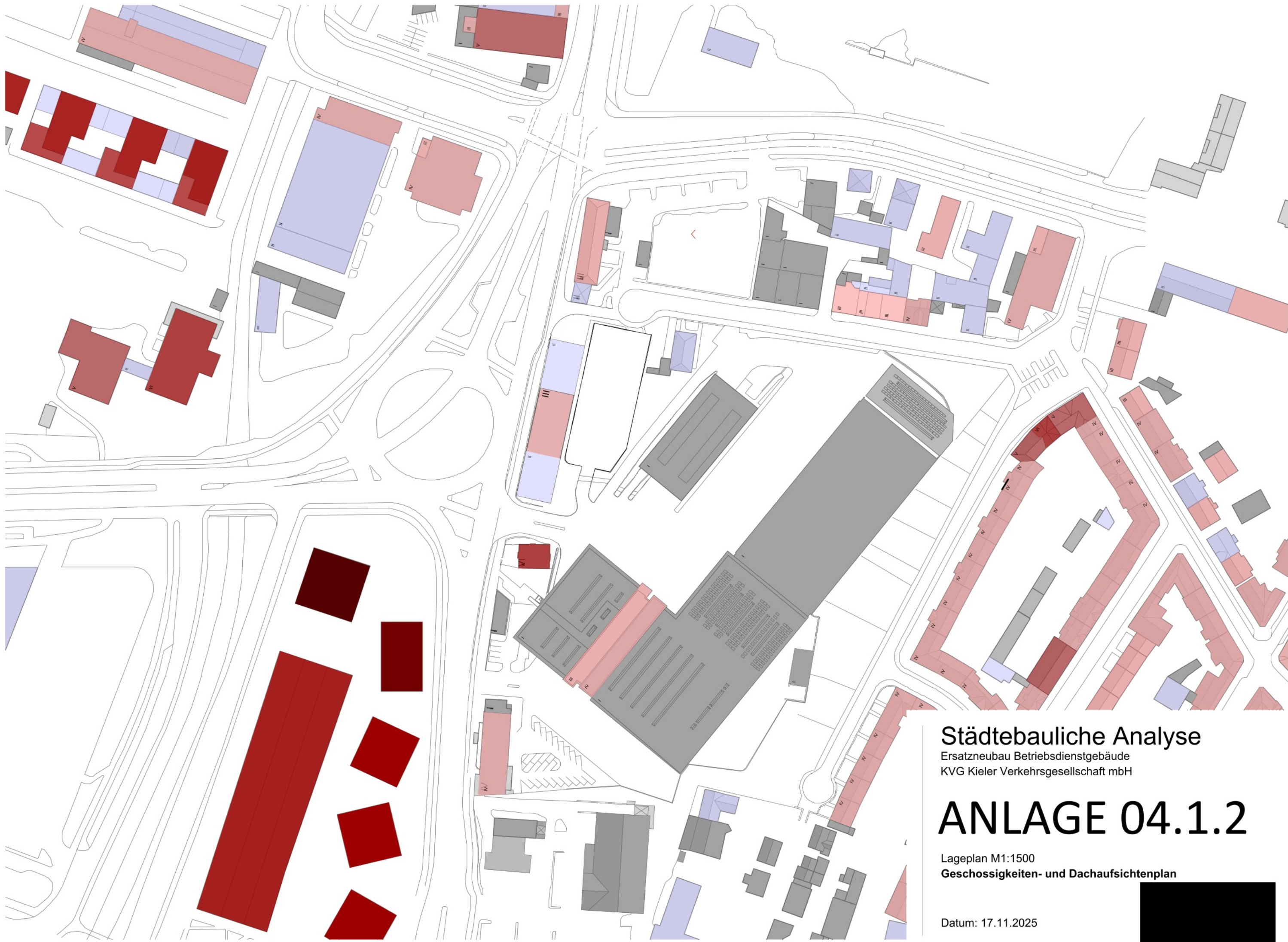
Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude
KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

ANLAGE 04.1.1

Schwarzplan

Datum: 17.11.2025





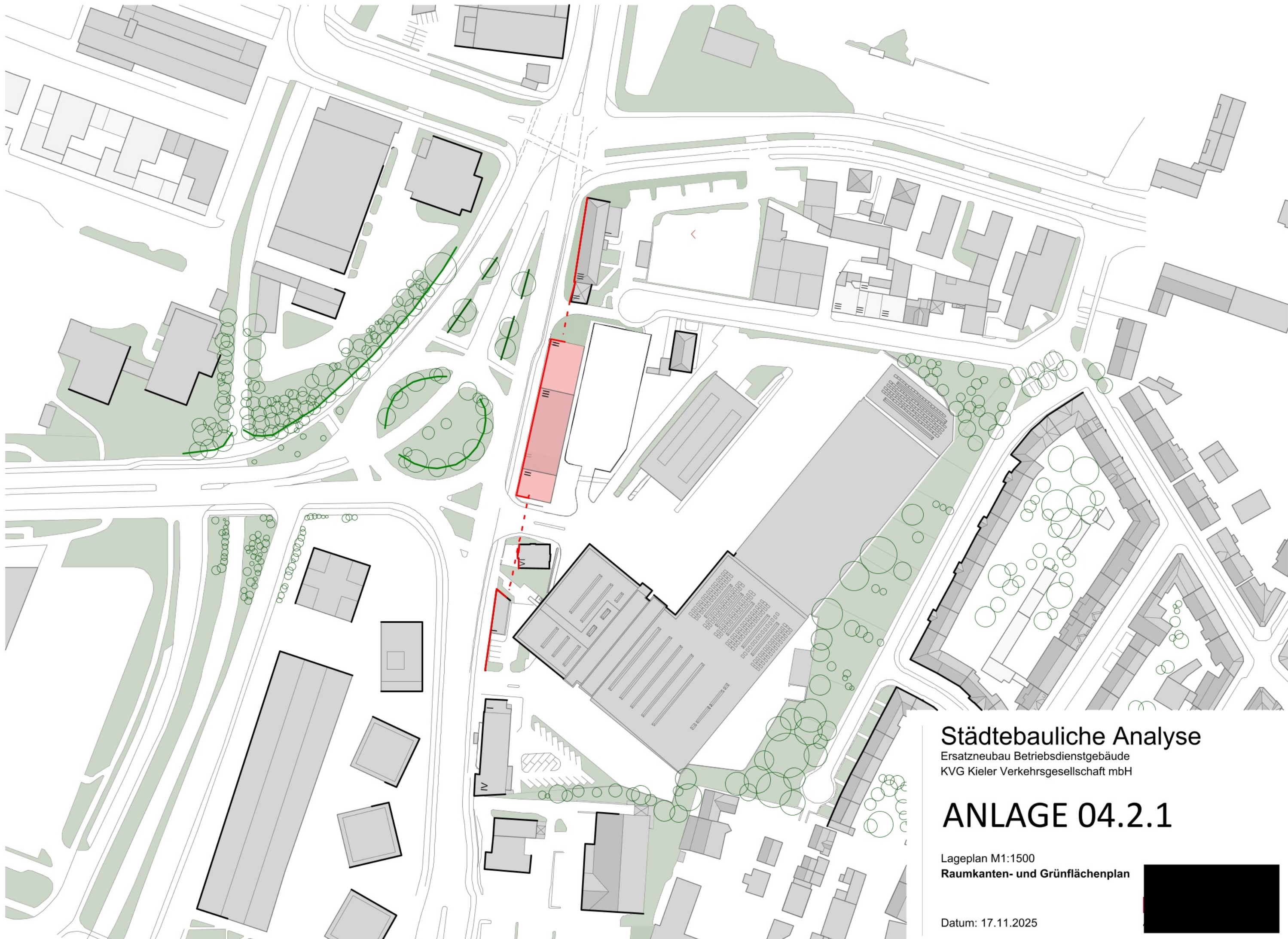
Städtebauliche Analyse
Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude
KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

ANLAGE 04.1.2

Lageplan M1:1500
Geschossigkeiten- und Dachaufsichtenplan

Datum: 17.11.2025





Städtebauliche Analyse

Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude
KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

ANLAGE 04.2.1

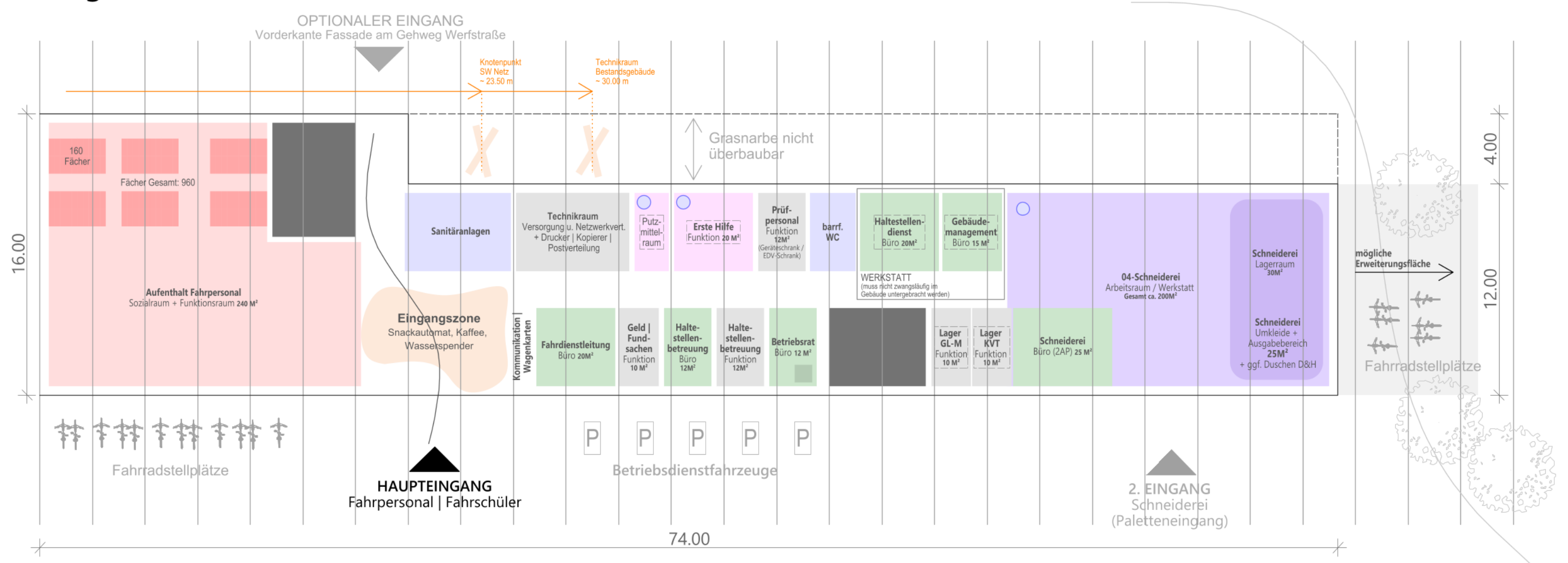
Lageplan M1:1500
Raumkanten- und Grünflächenplan

Datum: 17.11.2025



WERFTSTRAÙE

Erdgeschoss



Gebäudelänge, Bestand 81,98⁵

Legende

- fehlende Informationen
- variable Geschoszuordnung
- Büroräume / Arbeitsplätze
- Schulungs- und Konferenzräume
- Pause / Aufenthalt
- Lager & Funktionsräume
- notwendige Räume
- Sanitäranlagen
- Erschließungszonen
- Zwischentür
- Besprechungsecke (4 Personen)

Raumbedarfsanalyse

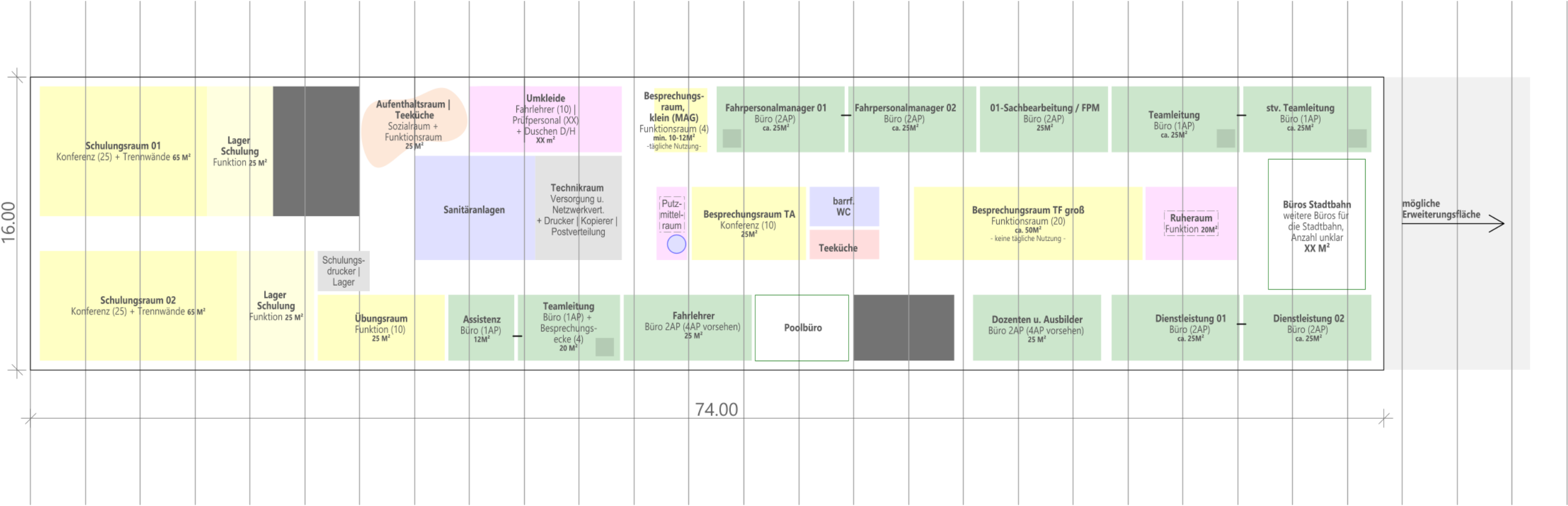
Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude
KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

ANLAGE 04.3.1

Raumanordnung
Erdgeschoss

Datum: 17.11.2025

1. Obergeschoss



Gebäudelänge, Bestand 81,98⁵

Legende

- fehlende Informationen
- variable Geschosszuordnung
- Büroräume / Arbeitsplätze
- Schulungs- und Konferenzräume
- Pause / Aufenthalt
- Lager & Funktionsräume
- notwendige Räume
- Sanitäranlagen
- Erschließungszonen
- Zwischentür
- Besprechungsecke (4 Personen)

Raumbedarfsanalyse

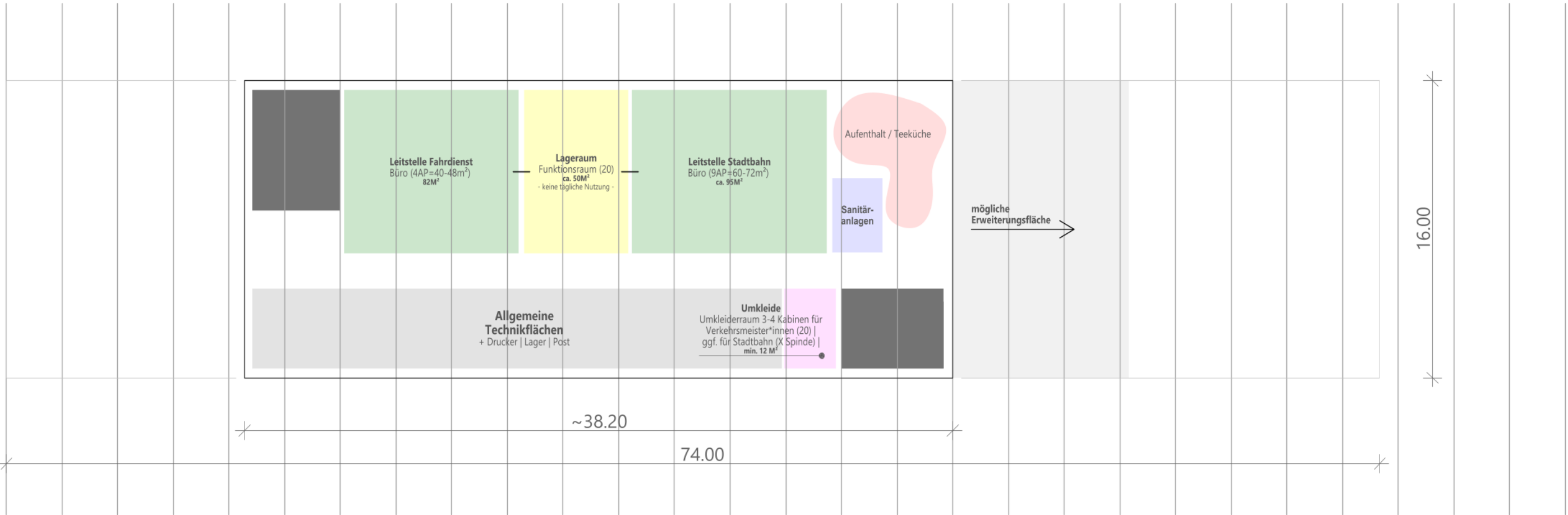
Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude
KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

ANLAGE 04.3.2

Raumanordnung
1.Obergeschoss

Datum: 17.11.2025

2. Obergeschoss



Gebäudelänge, Bestand 81,98⁵

Legende

- fehlende Informationen
- variable Geschosszuordnung
- Büroräume / Arbeitsplätze
- Schulungs- und Konferenzräume
- Pause / Aufenthalt
- Lager & Funktionsräume
- notwendige Räume
- Sanitäranlagen
- Erschließungszonen
- Zwischentür
- Besprechungsecke (4 Personen)

Raumbedarfsanalyse

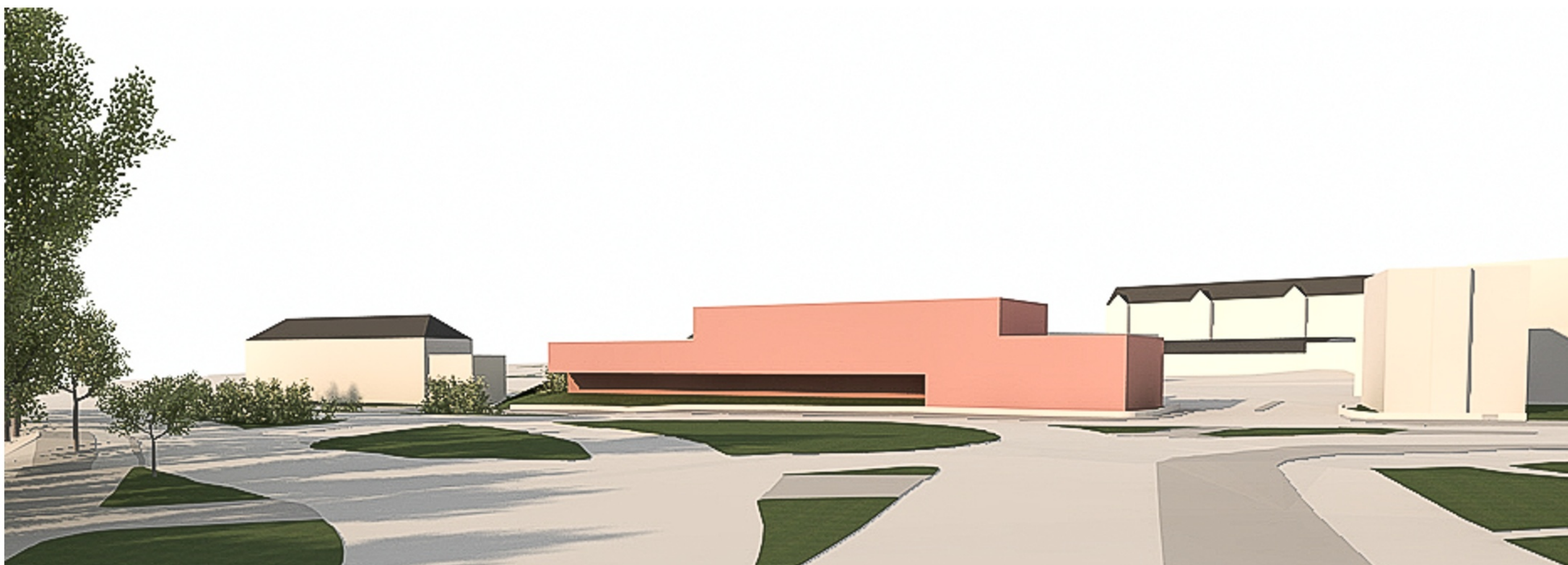
Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude
KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

ANLAGE 04.3.3

Raumanordnung
2.Obergeschoss

Datum: 17.11.2025





Städtebauliche Analyse

Ersatzneubau Betriebsdienstgebäude
KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH

ANLAGE 04.4.1

Perspektiven 3D

Datum: 17.11.2025

