



NEUBAU EINER DREIFELDSPORTHALLE, ENTWICKLUNG SCHULCAMPUS ELSTAL **GROBKONZEPT**

SCHULSTR. 16 14461 WUSTERMARK

AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, den bestehenden Oberschulstandort in Elstal durch die Erweiterung um einen Grundschulteil mit Hort zu einem Schulzentrum zu erweitern. Die Erfordernis für eine entsprechende Erweiterung der Grundschulkapazitäten geht aus der kreislichen Schulentwicklungsplanung hervor. Aufbauend auf die Schulentwicklungsplanung des Landkreises wurden in der Gemeinde Wustermark verschiedene Entwicklungsperspektiven für die kommunale Schullandschaft aufgezeigt. Nach erfolgter Vorstellung und Diskussion in den politischen Gremien der Gemeinde wurde ein Beschluss zur Erweiterung des bestehenden Oberschulstandortes in Elstal um einen Grundschulteil beschlossen.

Das vorliegende Grobkonzept soll die baulichen Möglichkeiten auf der hinter dem bestehenden Schulareal zur Verfügung stehenden Entwicklungsfläche (Flurstück 36 der Flur 1 der Gemarkung Elstal, Schulstraße 16) darlegen und die Herleitung einer räumlich möglichst optimalen Anordnung der einzelnen Nutzungskomponenten in unterschiedlichen Varianten aufzeigen.

In Vorbereitung des Grobkonzeptes wurden bereits Nutzungskomponenten zusammengetragen, die in einem zukünftigen Schulzentrum vorzusehen sind, bzw. deren Unterbringung auf dem Gesamtgelände wünschenswert sein könnten.

Das Grobkonzept soll weiterhin berücksichtigen, dass eine Mehrfeldsporthalle als erstes Entwicklungsmodul des Schulzentrums zeitnah umgesetzt wird, da Fördermittel in Aussicht gestellt sind, die eine zügige Bauplanung erfordern. Somit gilt es, den möglichst optimalen Standort sowie die optimale Ausrichtung für den Hallenneubau zielsicher zu bestimmen.

Für die weiteren Nutzungskomponenten wird ein weiterer Spielraum für die Anordnung bzw. spätere Anpassung im Rahmen eines Wettbewerbes gesehen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Grobkonzeptes wurden das Strategiepapier „Entwicklungsperspektiven der kommunalen Schullandschaft in der Gemeinde Wustermark“, Lagepläne des Bestandsgebäudes und ein Katasterauszug des zu beplanenden Grundstücks bereitgestellt. Weiterhin erfolgten Abstimmungen mit der Schulleitung, der Hortleitung sowie den zuständigen Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung.

ZIEL

des Grobkonzeptes ist:

- der Gemeinde die Realisierungsmöglichkeit eines zukünftigen Schulzentrums aufzuzeigen, das die vorhandene Oberschule mit einer Grundschule, einem Hortgebäude, einer Kita sowie den dazugehörigen Sportanlagen (Dreifeld-Sporthalle und Außenanlagen) vereint, eine gestalterische Einheit bildet und eine Bereicherung für den Ortsteil Elstal darstellt
- den möglichst optimalen Standort sowie die optimale Ausrichtung für die Dreifeldsporthalle zielsicher zu bestimmen
- Anlagen des notwendigen ruhenden Verkehrs schematisch darzustellen
- zu prüfen, ob die Busspuren auf das Gelände des Campus verlegt werden können
- Möglichkeiten der Integration eines Skaterparks auf dem Gelände (frei zugänglich vom Straßenraum) aufzuzeigen. Festlegungen aus dem B-Planverfahren zu übernehmen.

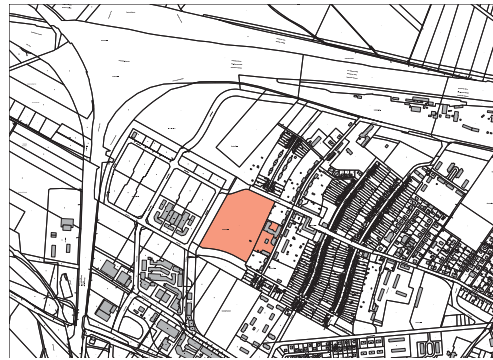
GRUNDSTÜCK

Das Grundstück Schulstraße 16 befindet sich in der Gemarkung Elstal, Flur 1, Flurstück 36 und umfasst eine Fläche von 44.269 m². Es liegt am süd- westlichen Ortsausgang des Ortsteils Elstal in unmittelbarer Nähe zum „Designer Outlet- Center“.

Nach Norden grenzt es an die Maulbeerallee, nach Süden an die Puschkinstraße, westlich wird es vom Dyrotzer Ring , östlich vom Grundstück der bisherigen Oberschule begrenzt. Es ist geplant, die Maßnahmenfläche zum B-Plan E 6 als Wall auszubilden, der zu erhalten ist.

Auf dem Gemeinde eigenen Grundstück, unmittelbar an der Schulstraße gelegen, befindet sich die Heinz Sielmann Oberschule, eine dreizügige Ganztagschule, die sich untergliedert in:

ein zweigeschossiges Bestandsgebäude mit Satteldach aus den 1930er Jahren, an das bis 2013 auf zwei Geschossen Fach- und Klassenräume, eine Aula und eine Mensa unmittelbar angebaut wurde sowie ein separates eingeschossiges Gebäude aus den 1960er Jahren.



Ortsteil Elstal, Gemeinde Wustermark
Quelle: Brandenburg Viewer



Blick aufs Grundstück Richtung Oberschule



Blick aufs Grundstück Richtung Osten



Baugrundstück



Baugrundstück mit Darstellung genehmigtem B-Plan



ehem. Sporthalle, jetzt Fachkabinette



Erweiterungsanbau Oberschule, Blick vom Schulhof



Alte Oberschule

Die Bestandsgebäude aus den 1930er- und 1960-er Jahren unterliegen dem Denkmalschutz entsprechend der Denkmalbereichssatzung „Eisenbahner-Siedlung“. Die Erweiterungsbauten sollten sich daher in einer modernen Architektursprache deutlich vom Altbau absetzen, ohne in Konkurrenz zu diesem zu treten.

Das für ein „Schulzentrum“ zur Verfügung stehende Grundstück entwickelt sich von der Oberschule ausgehend nach Westen.

Die Flurstücksgrenze der Oberschule endet an der westlichen Gebäudekante des 2013 fertig gestellten Anbaus. An dieser Grenze ändert sich auch die baurechtliche Situation.

PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Das zu beplanende Flurstück befindet sich überwiegend im Außenbereich. Lediglich zwischen Grundstücksgrenze zur Oberschule und Maulbeerallee wurde bereits ein B-Plan für die Errichtung eines Lehrerparkplatzes aufgestellt (Bebauungsplan Nr. E 26 „An der Schule“, Teil A: Parkplatz).

Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens ist die planungsrechtliche Vorbereitung durch die Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aus bestehenden Erfahrungen heraus ist die schnellst mögliche Klärung artenschutzrechtlicher Belange und Betroffenheiten wesentlicher Faktor für die schnellstmögliche Realisierung der zeitnah geplanten Sporthalle.

Somit erscheint es sinnvoll, die Halle in der Nähe des schon bestehenden Teilbebauungsplans für die Lehrerparkplätze anzugliedern, da für diese Fläche in jüngerer Vergangenheit bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt wurde, aus der wichtige Informationen für den Umfang einer einschlägigen Untersuchung abgeleitet werden können.

Aufbauend hierauf kann angenommen werden, dass auf der in Anspruch zu nehmenden Fläche keine Zauneidechsenbestände zu erwarten sind, die andernfalls die Baurealisierung um ca. eine Vegetationsperiode verschieben und somit einen Fördermittelabruf gefährden könnten.

Die Errichtung einer Sporthalle in diesem Bereich könnte weiterhin nach erster Einschätzung ggf. gem. § 35 Baugesetzbuch im Außenbereich errichtet werden, sofern der gemeindliche Wille zur Entwicklung eines Schulzentrums an dieser Stelle zumindest durch einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ausgedrückt ist.

Die weiteren Gebäude sollen auf dem Grundstück platzsparend gruppiert werden. Sie sollen untereinander in Bezug stehen, Freiräume bilden, Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen und einen Campus schaffen.

Die Sporthalle soll mit der bestehenden Oberschule und den noch zu schaffenden Gebäuden funktional und in Bezug auf die Erschließung miteinander verbunden werden.

KONZEPTE

Durch den kontinuierlichen Zuzug in die Stadtrandlagen von Berlin, ist mit einer positiven Entwicklung der Schülerzahlen in den kommenden Jahren zu rechnen. Die im Sommer 2017 erstellte Studie „Entwicklungsperspektiven der kommunalen Schullandschaft in der Gemeinde Wustermark“ setzt sich mit der zukünftigen Anordnung von Schulen innerhalb der Gemeinde auseinander.

Eine Variante (G2) betrachtet den zukünftigen Standort Elstal. Sowohl die Errichtung einer 2-zügigen Grundschule mit Hort, als auch die Überlegung, die Oberschule vierzünftig mit gymnasialer Oberstufe auszubauen, wird auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück als sinnvoll erachtet. Vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Sporthalle schon jetzt viel zu klein ist, sich ca. 600 m entfernt befindet und einer weiteren Nutzung durch eine Grundschule nicht zulässt, soll in einem ersten Planungsschritt eine Drei-Feld Sporthalle geplant werden.

Der Standort der Sporthalle soll so gewählt werden, dass Oberschule und Grundschule diese gleichermaßen nutzen können, für sportliche Aktivitäten, als Mehrzweckhalle und für den Vereinssport.

Beide Schulen, Grundschule und Oberschule, sollen im Rahmen des Konzeptes bauliche Erweiterungsmöglichkeiten aufzeigen. Dies gilt auch für den Hort.

Die Grundschule mit Hort soll, komplementär zur Oberschule, als verlässliche Halbtagschule konzipiert werden. Eine Doppelnutzung von Räumen zwischen Hort und Schule ist vorstellbar.

Die Oberschule könnte von ihrer Dreizügigkeit auf eine Vierzügigkeit mit gymnasialer Oberstufe (2-zügig) erweitert werden). Es würde ein Bedarf von neun Klassen zzgl. Nebenräumen und einem Lehrerzimmer bestehen.

Ergänzt wird der Campus durch eine Mensa, der eine Vollküche zum Selbstkochen angeschlossen ist. Die Küche soll ebenfalls eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit zeigen, sie könnte weitere Einrichtungen (Kita/ Hort) der Gemeinde mit Essen versorgen.

Im Rahmen der Diskussion zur Machbarkeitsstudie wurde seitens der Gemeinde angeregt, auf dem Grundstück zusätzlich Platz für eine Kita (ca. 100 Kinder) zu schaffen.

Des Weiteren ist die Umnutzung des „alten Seitentraktes“ untersucht worden. Das Gebäude (Baujahr:ca. 1930; vollständig nach Brand in den 1970er Jahren in der jetzigen Form hergestellt) befindet sich an der Schulstraße und leitet mit dem Altbau der Oberschule den Zugang zum derzeitigen Schulhof ein.

Das Bauwerk liegt mit seiner südlichen Gebäudeaußenkante als Grenzbebauung direkt auf der Grundstücksgrenze zum benachbarten Wohnhaus. Eine Umnutzung des Gebäudes würde eine baurechtliche und brandschutztechnische Betrachtung nach sich ziehen:

- das Bestandsgebäude hält die Abstandsflächen zum Nachbarn von mind. 3,0 m nicht ein. In einem Nutzungsänderungsverfahren (Bauantrag) müsste auf dem Nachbargrundstück, welches sich nicht im Eigentum der Gemeinde Wustermark befindet, eine Baulast eingetragen werden. Ob der benachbarte Eigentümer dem zustimmt, ist fraglich.
- Die Räume, die sich als Grenzbebauung nach Süden ausrichten, werden zurzeit als Aufenthaltsräume genutzt. Diese Nutzung müsste geändert werden, die Südfenster müssten aus Brandschutzgründen geschlossen werden. Eine Nutzung der Räume als Aufenthaltsräume wäre demnach nicht mehr möglich

In Anbetracht der o.g. Gründe empfehlen wir, die südlich, zur Grundstücksgrenze ausgerichteten Räume nicht mehr zu Aufenthaltszwecken zu nutzen oder von jeglicher Brandlast zu beräumen.

Das Gebäude könnte teilweise als Lager genutzt werden. Auch ein Rückbau wäre denkbar. Größere Investitionen sollten vermieden werden.

Im Folgenden werden zwei städtebauliche Konzepte vorgestellt:

KONZEPTE 1

Sporthalle

Das Gebäude orientiert sich giebelständig entlang der Maulbeerallee und steht parallel zum zukünftigen Lehrerparkplatz (B-Plan- Bereich).

Die Sporthalle könnte von zwei Seiten erschlossen werden, nördlich für den Vereinssport, südlich für die Schüler.

Der angrenzende Lehrerparkplatz kann nach Unterrichtsende von Vereinssportlern genutzt werden (Mehrfachnutzung).

Die Zufahrt für den ergänzenden Stellplatzbedarf des Vereinssports wird gleichzeitig als Buseinfahrt genutzt. Dieser kann direkt am Eingangsbereich der Halle halten, wodurch ein gefahrloser Aus- und Einstieg für die Schülerinnen und Schüler gewährleistet ist. Der Schulweg bis zum Campusgelände kreuzt dann keine weiteren Fahrbahnen. Für den öffentlichen Eingang werden die notwendigen Fahrradabstellplätze und PKW Stellplätze für beeinträchtigte Menschen vorgesehen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Maulbeerallee.

Die Außensportflächen ordnen sich westlich und nördlich entlang der Halle an. Hier finden sich zwei Laufbahnen (50 m + 100 m), Kugelstoßen, Weitsprunganlage, ein Kleinspielfeld, Beachvolleyball und Streetball sowie eine Gymnastikwiese. Eine Rundlaufstrecke umschließt die Sportanlagen.

Grundschule und Hort

bilden baulich eine Einheit. Es besteht die Möglichkeit Räume doppelt zu nutzen und Synergien zu bilden. Beide Gebäude sind zweigeschossig und richten sich längsseits nach Osten und Westen aus. Die Grundschule wird im nördlichen, der Hort im südlichen Bauteil geplant. Beide Gebäudeteile können erweitert werden (nach Norden und nach Süden). Die Erschließung für die Schülerinnen und Schüler sowie die Hortkinder erfolgt entweder über die Maulbeerallee oder über die Puschkinstraße. Im direkten Eingangsbereich zum Campus befinden sich an beiden Seiten Abstellanlagen für Räder.

Ebenso wie an der Maulbeerallee, gibt es an der Puschkinstraße eine Bushaltestelle mit Halteschleife, die einen sicheren Ein- und Ausstieg gewährleistet. Durch die Halteschleifen kann der nachfolgende Verkehr ungehindert weiter fließen. Analog zur nördlichen Erschließung werden an der südlichen Puschkinstraße ebenfalls PKW Stellplätze mit einer „Kiss&Ride- Zone“ geplant.

Grundschule und Hort grenzen baulich den Schulhof

der Grundschüler nach Westen ab. Der Schulhof der Oberschule folgt westlich und wird vom Schulhof der Grundschüler durch einen Baumhain getrennt.

Mensa mit Vollküche

Um die Möglichkeit zu bieten, weitere Einrichtungen der Gemeinde zu versorgen und um einen ungestörten Lieferverkehr zu ermöglichen, wurde das Mensengebäude in der unmittelbaren Nähe zur Puschkinstraße geplant. Es könnte über ein Vordach eine bauliche Verbindung zum Hort aufnehmen und eine überdachte Terrasse bieten.

Dieses Mensengebäude ist eingeschossig und befindet sich auf dem Campus in zentraler Lage.

Erweiterungsoption Oberschule

Sollte der Bedarf an einer vierzügigen Sekundarstufe mit zweizügiger gymnasialer Oberstufe gedeckt werden, so besteht die Möglichkeit, senkrecht zum westlichen Gebäuderiegel der bestehenden Oberschule, einen Erweiterungsbau zu platzieren, der mit dem Bestandsgebäude baulich verbunden wird und einen neuen Haupteingang zur „Gesamtschule“ definiert. In dem Erweiterungsbau werden neun Klassen sowie die notwendigen Nebenräume und ein Lehrerzimmer untergebracht. Der Erweiterungsbau Oberschule ist als zweigeschossiges Gebäude geplant.

Kindergarten



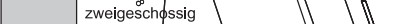





Eine Kita für rd. 100 Kinder könnte ebenfalls von der Puschkinstraße erschlossen werden. Das Gebäude wäre zweigeschossig mit einem eingeschossigen Bauteil und würde sich nach Norden zu den entstehenden Freiflächen ausrichten. Der Außenspielbereich wäre von Kita und Hortgebäude gefasst.

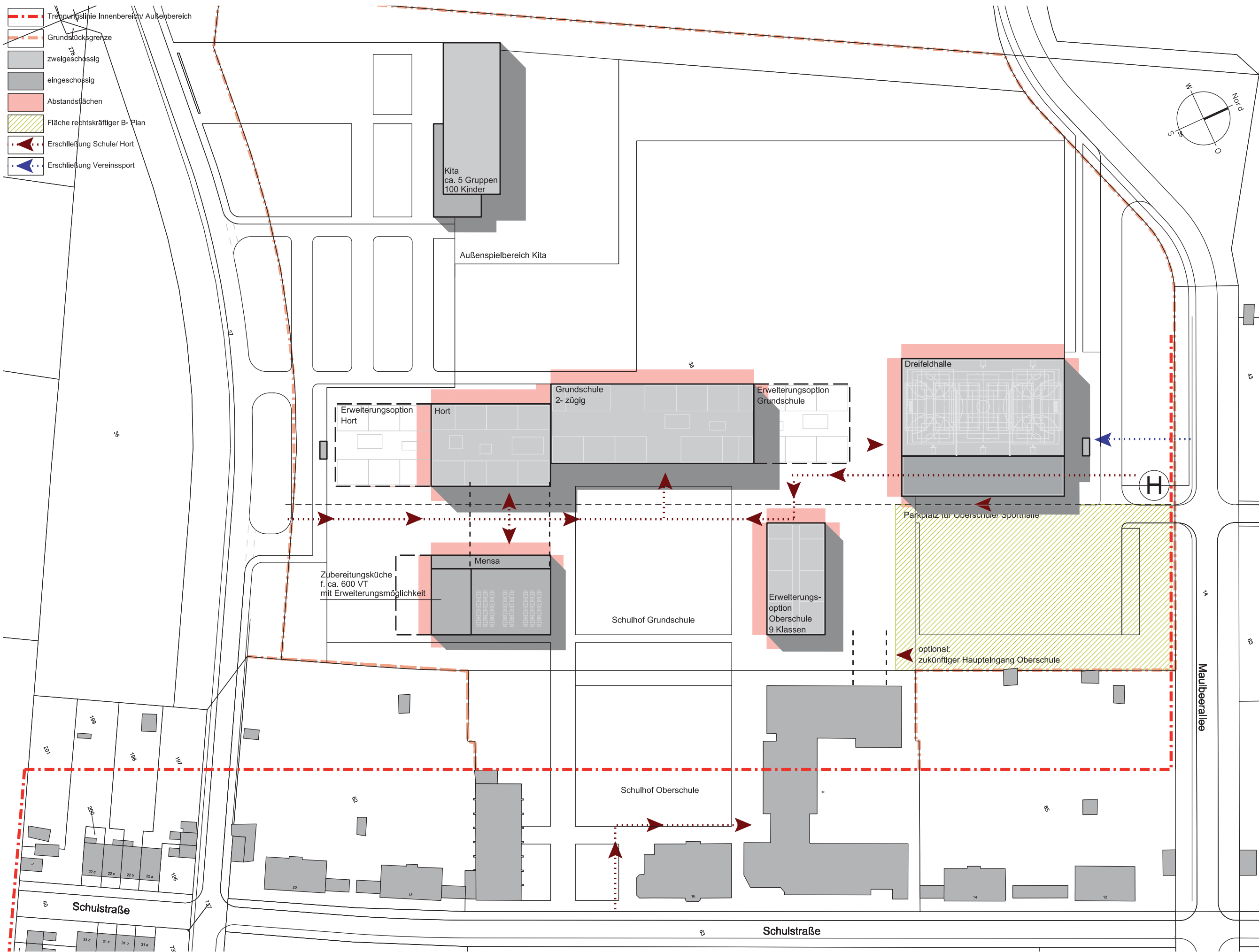
Skatepark

An der Südwestecke des Grundstücks könnte auf dem verbliebenen Grundstücksteil ein Skatepark errichtet werden. Dieser ist vom Straßenland aus frei zugänglich. Ausreichenden Abstand zur Kita wird durch den vorgelagerten Kitavorplatz zum Eingang des Gebäudes erreicht.

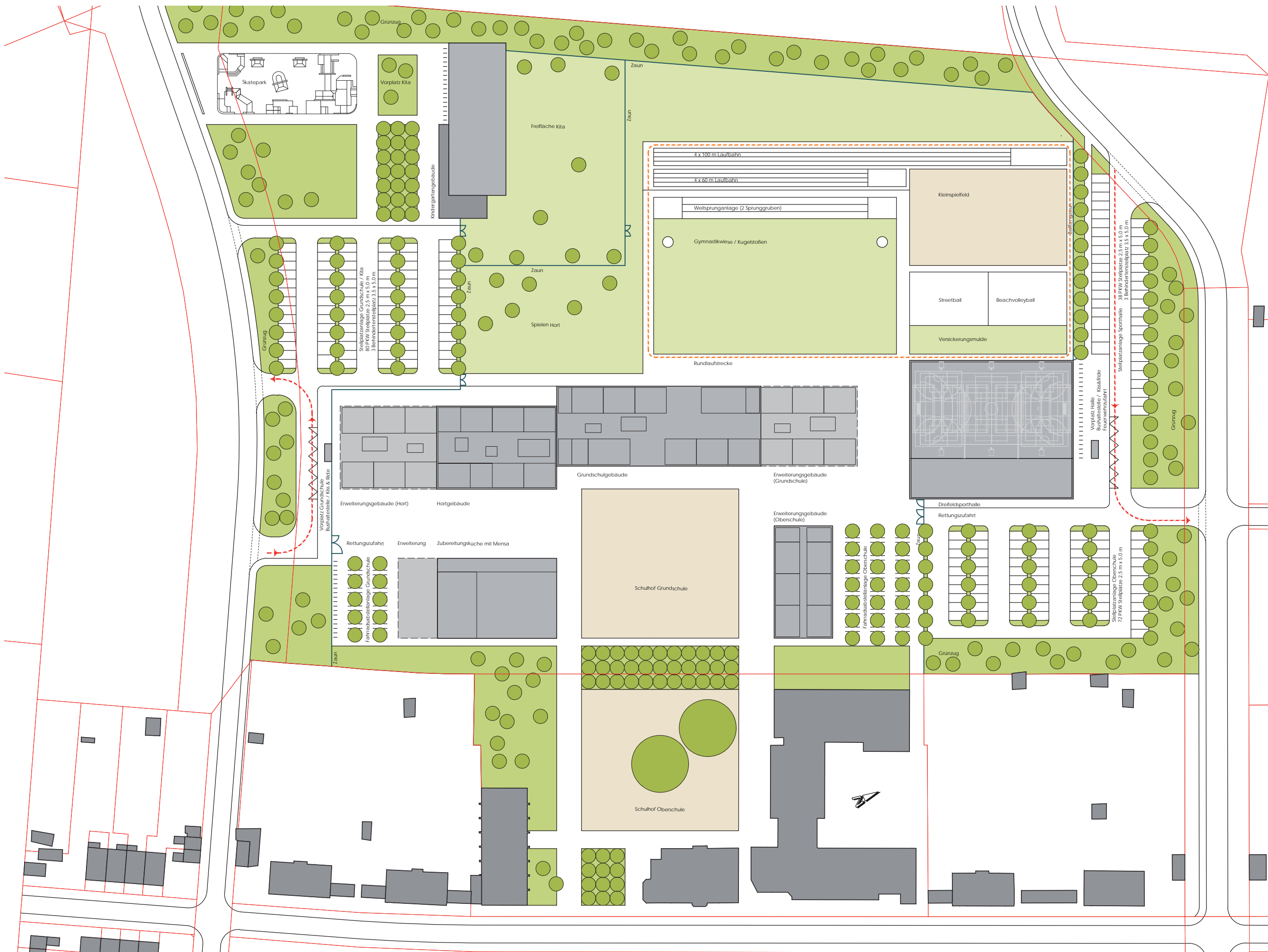
Grünzug

Den Schulcampus umschließt an fast allen Grundstücksgrenzen ein ca. 10 m breiter Grünzug. Dieser schafft Abstand zur angrenzenden Bebauung und kann als Ausgleichsfunktion für die geplante Bebauung und Versiegelung neu gestaltet werden.

-  Trennungslinie Innenbereich/ Außenbereich
-  Grundstücksgrenze
-  zweigeschossig
-  eingeschossig
-  Abstandflächen
-  Fläche rechtskräftiger B-Plan
-  Erschließung Schule/ Hort
-  Erschließung Vereinssport



KONZEPT 1
Außenanlagen



KONZEPTE 2

Sporthalle

Das Gebäude orientiert sich giebelständig entlang der Maulbeerallee und grenzt unmittelbar an den zukünftigen Lehrerparkplatz (B-Plan- Bereich).

Die Sporthalle könnte von zwei Seiten erschlossen werden, nördlich für den Vereinssport, südlich für die Schüler.

Der angrenzende Lehrerparkplatz kann nach Unterrichtsende von Vereinssportlern genutzt werden (Mehrfachnutzung).

Die Zufahrt für den ergänzenden Stellplatzbedarf des Vereinssports wird gleichzeitig als Buseinfahrt genutzt. Diese kann direkt am Eingangsbereich der Halle halten ein gefahrloser Aus- und Einstieg für die Schülerinnen und Schüler ist gewährleistet. Der Schulweg bis zum Campusgelände kreuzt dann keine weiteren Fahrbahnen. Für den öffentlichen Eingang werden die notwendigen Fahrradabstellplätze und PKW Stellplätze für beeinträchtigte Menschen vorgesehen. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Maulbeerallee.

Die Außensportflächen ordnen sich westliche und nördlich entlang der Halle an. Hier finden sich zwei Laufbahnen (50 m + 100 m), Kugelstoßen, Weitsprunganlage, ein Kleinspielfeld, Beachvolleyball und Streetball sowie eine Gymnastikwiese. Eine Rundlaufstrecke (Finnenbahn) ergänzt das Sportangebot

Grundschule und Hort

bilden baulich eine Einheit. Es besteht die Möglichkeit Räume doppelt zu nutzen und Synergien zu bilden. Beide Gebäude sind zweigeschossig und richten sich orthogonal zueinander aus. Die Grundschule befindet sich im nördlichen, der Hort im südlichen Bauteil geplant. Beide Gebäudeteile können erweitert werden (Schule nach Westen, und Hort nach Süden). Die Erschließung für die Schülerinnen und Schüler sowie die Hortkinder erfolgt entweder über die Maulbeerallee oder über die Puschkinstraße. Im direkten Eingangsbereich zum Campus befinden sich an beiden Seiten Abstellanlagen für Räder. Ebenso wie an der Maulbeerallee, gibt es an der Puschkinstraße eine Bushaltestelle mit Halteschleife, die einen sicheren Ein- und Ausstieg gewährleistet. Durch die Halteschleifen kann der nachfolgende Verkehr ungehindert weiter fließen. Analog zur nördlichen Erschließung werden an der südlichen Puschkinstraße ebenfalls PKW Stellplätze mit einer großzügigeren „kiss&ride“ Zone geplant.

Die Grundschule sowie die Sporthalle begrenzen baulich den Schulhof der Grundschüler nach Norden und Süden

Nach Westen, zur Oberschule, wird er durch die sich dort befindenden Fahrradstellplätze und den Erweiterungsbau der Oberschule gefasst. Der Schulhof der Oberschule ist separiert und wird räumlich durch die geplante Mensa, die westlich Gebäudekante der Grundschule und die Oberschule selbst mit Erweiterungsbau definiert.

Mensa mit Vollküche

Um die Möglichkeit zu bieten weitere Einrichtungen der Gemeindegemeinschaft zu versorgen und einen ungestörten Lieferverkehr zu ermöglichen, wurde das Mensagebäude in der unmittelbaren Nähe zur Puschkinstraße geplant. Dieses Mensagebäude ist eingeschossig und befindet sich auf dem Campus in zentraler Lage.

Erweiterungsoption Oberschule

Sollte der Bedarf an einer vierzügigen Oberschule mit gymnasialer Oberstufe gedeckt werden, so besteht die Möglichkeit parallel zum westlichen Gebäuderiegel der bestehenden Oberschule, einen Erweiterungsbau zu platzieren, der mit dem Bestandsgebäude baulich verbunden wird und einen neuen Haupteingang zur „Gesamtschule“ definiert. In dem Erweiterungsbau werden neun Klassen sowie die notwendigen Nebenräume und ein Lehrerzimmer untergebracht. Der Erweiterungsbau Oberschule ist als zweigeschossiges Gebäude geplant.

Kindergarten









Eine Kita für rd. 100 Kinder könnte ebenfalls von der Puschkinstraße erschlossen werden. Das Gebäude wäre zweigeschossig mit einem eingeschossigen Bauteil und würde sich nach Norden zu den entstehenden Freiflächen ausrichten. Der Außenspielbereich wäre von Kita und Hortgebäude gefasst.

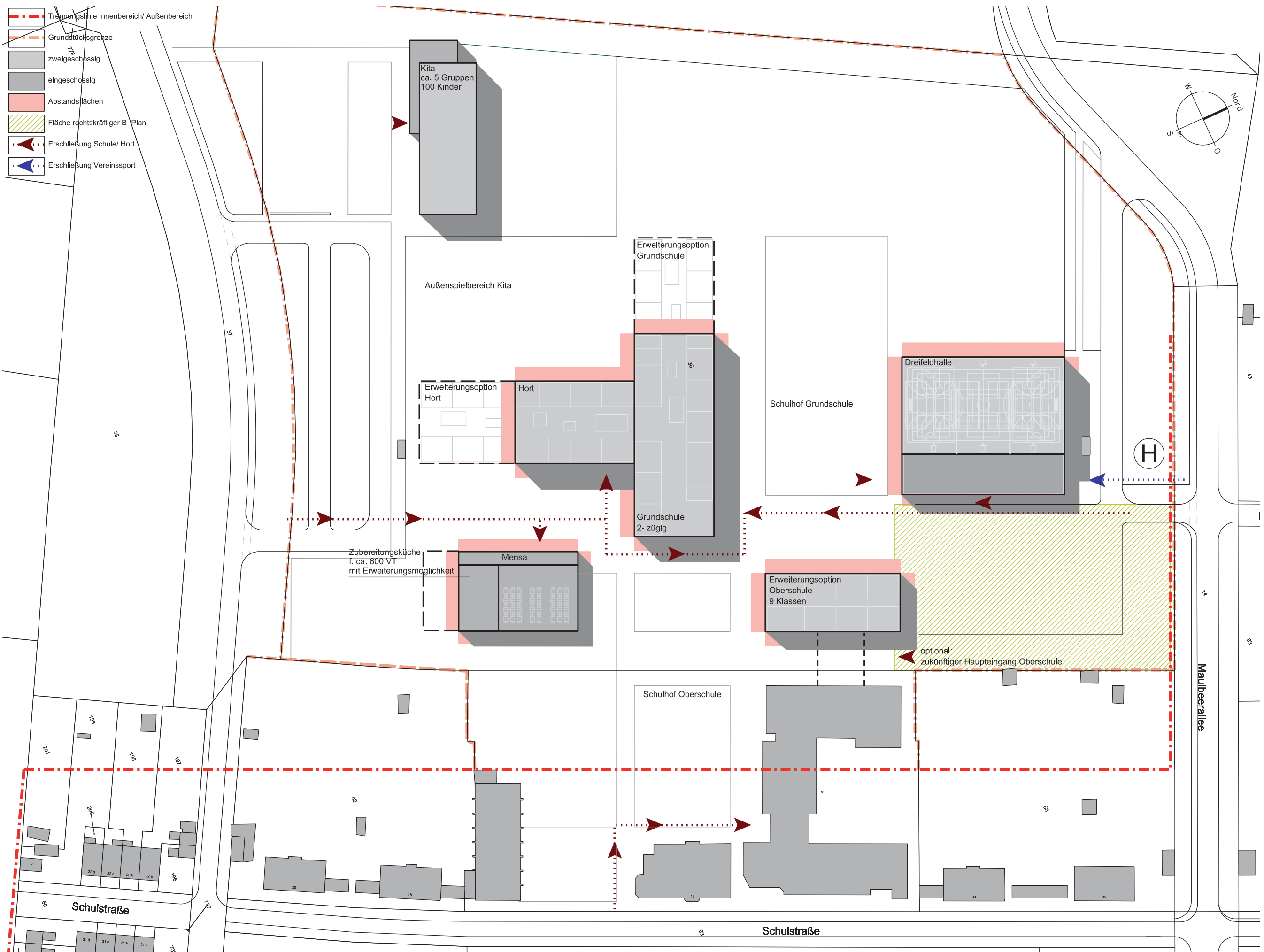
Skatepark

An der Südwestecke des Grundstücks könnte auf dem verbliebenen Grundstücksteil ein Skatepark errichtet werden. Dieser ist vom Straßenland aus frei zugänglich. Ausreichenden Abstand zur Kita wird durch den vorgelagerten Kitavorplatz zum Eingang des Gebäudes erreicht.

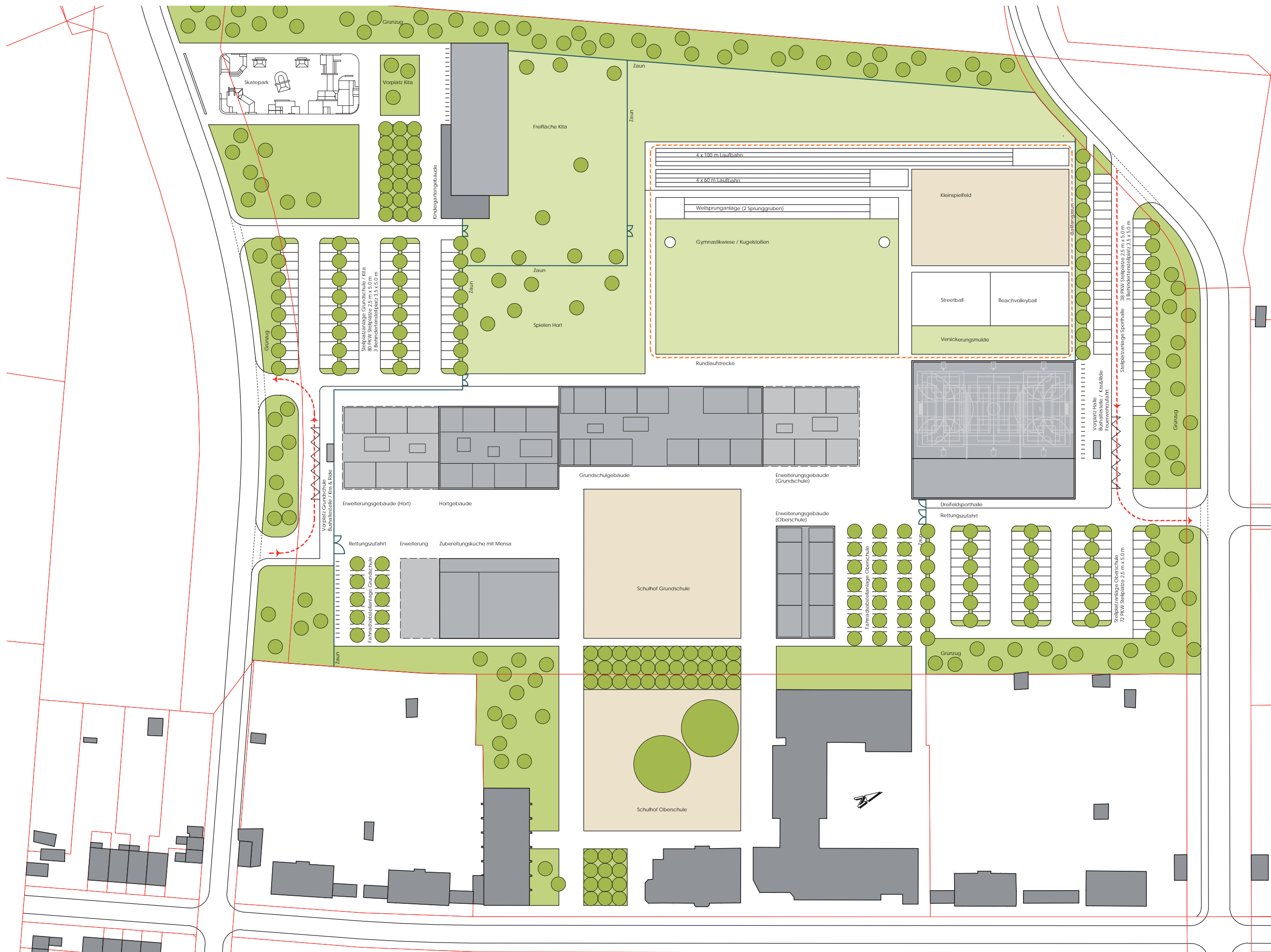
Grünzug

Den Schulcampus umschließt an fast allen Grundstücksgrenzen ein ca. 10 m breiter Grünzug. Dieser schafft Abstand zur angrenzenden Bebauung und kann als Ausgleichsfunktion für die geplante Bebauung und Versiegelung neu gestaltet werden.

-  Treppenslinie Innenbereich/ Außenbereich
-  Grundstücksgrenze
-  zweigeschossig
-  eingeschossig
-  Abstandsflächen
-  Fläche rechtskräftiger B-Plan
-  Erschließung Schule/ Hort
-  Erschließung Vereinssport



KONZEPT 2
Außenanlagen



KONZEPTE 1

Vorteile:

Mensa, Hort und Grundschule sowie der Erweiterungsbau der Oberschule umschließen eine gemeinsame Außenfläche. Der Gedanke des „Campus“ wird konsequent umgesetzt. Sporthalle und Kita erhalten separate, auf die jeweiligen Funktionen abgestimmte Außenflächen. Die Ausrichtung von Hort und Schule sowie Sporthalle nach Osten und Westen ist hinsichtlich Belichtung und sommerlichen Wärme- und Blendschutz ideal.

Nachteile:

Der große gemeinsame Schulhof (Campus) muss aufgrund unterschiedlicher Altersstrukturen der Schülerinnen und Schüler geteilt werden. Die Nord-Südausrichtung der Oberschule ist nicht optimal, mögliche Beeinträchtigungen durch Sonneneinstrahlung können jedoch mit konstruktiven und technischen Mitteln verhindert werden.

FAZIT

Grundsätzlich sind beide Konzepte vorstellbar.

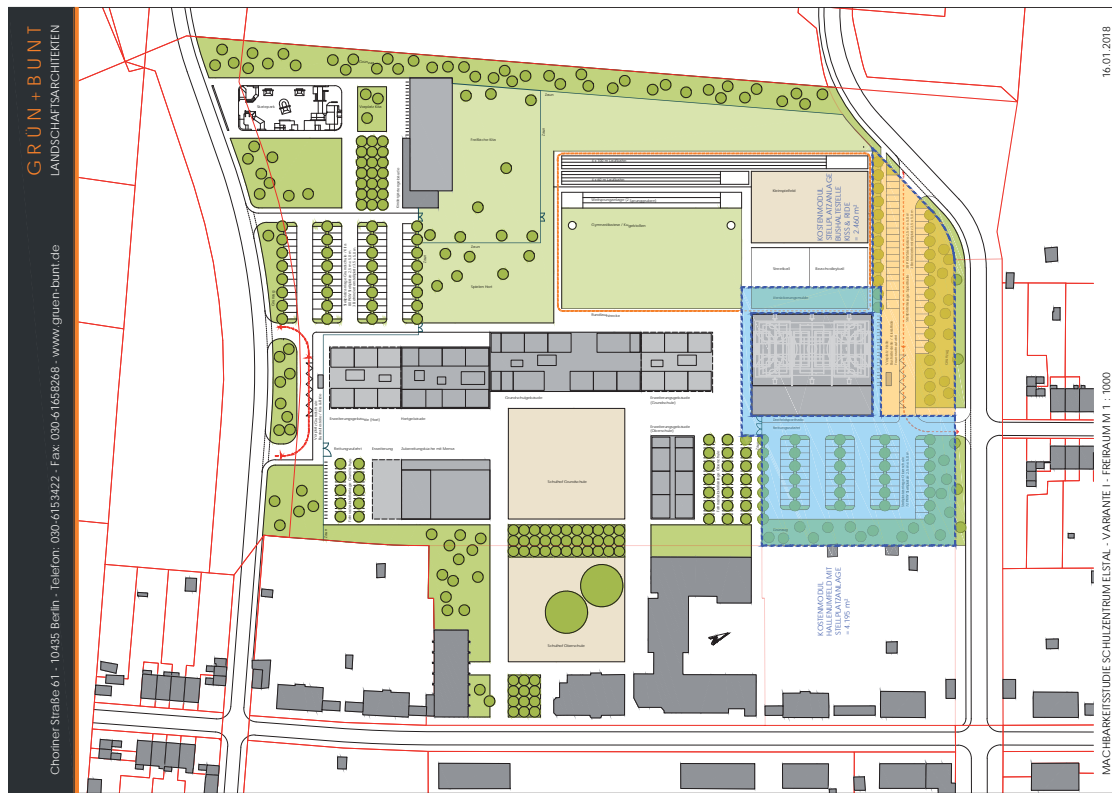
KONZEPTE 2

Vorteile:

Grundschüler und Oberschüler werden durch die Anordnung der Gebäude und der Außenflächen (Schulhöfe) voneinander getrennt. Die Ausrichtung von Hort und Erweiterungsbau Oberschule sowie Sporthalle nach Osten und Westen ist hinsichtlich Belichtung und sommerlichen Wärme- und Blendschutz ideal.

Nachteile:

Der „Campus“- Gedanke, ein großer gemeinsamer Schulhof, geht aufgrund der Trennung von Oberschule und Grundschule etwas verloren. Die Nord-Südausrichtung der Grundschule ist nicht optimal, mögliche Beeinträchtigungen durch Sonneneinstrahlung können jedoch mit konstruktiven und technischen Mitteln verhindert werden.



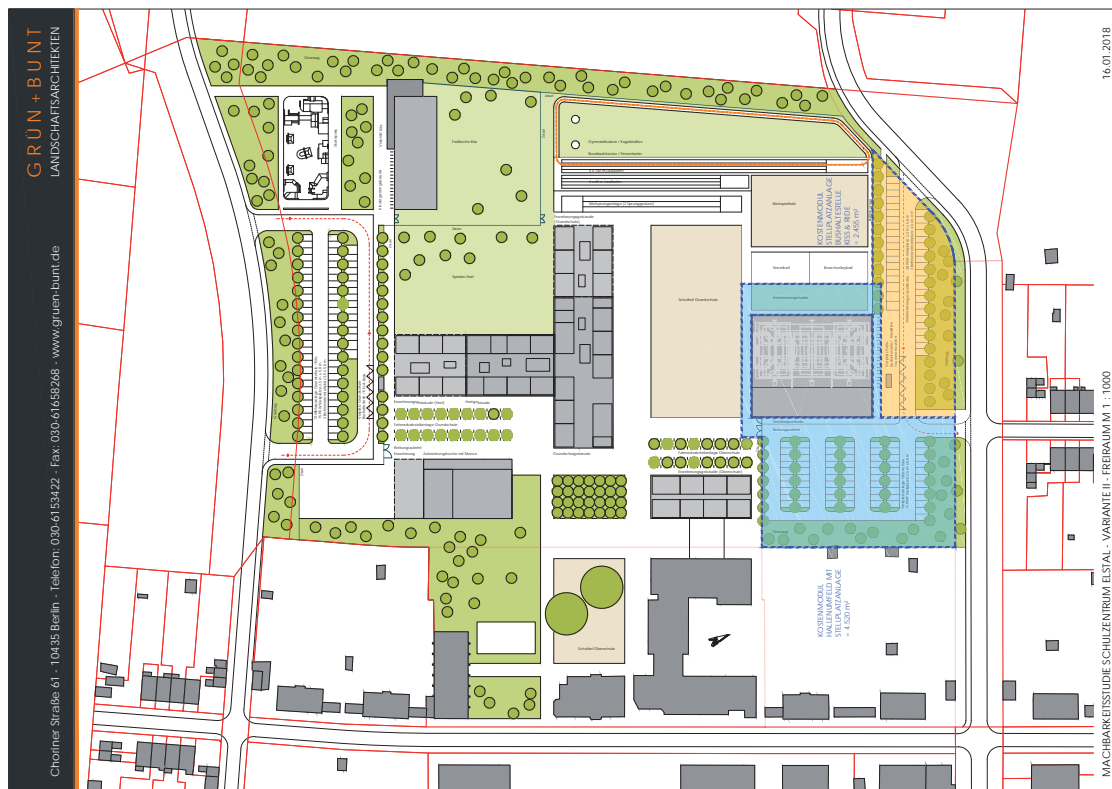
KONZEPT 1

Kostenmodul A:
Hallenumfeld mit Gehweg, Fahrradabstellanlage, Parkplatz, Rettungszufahrt und Grüngürtel gemäß B-Plan

4.195 m² x ca. 85 € /m² netto= 356.575,00 €
brutto= 424.325.00 €

Kostenmodul B:
Bushaltestelle, Stellplatzanlage, Kiss&Ride und Grüngürtel

2.460 m² x ca. 85 € /m² netto= 209.100,00 €
brutto= 248.830,00 €



KONZEPT 2

Kostenmodul A:
Hallenumfeld mit Gehweg, Fahrradabstellanlage, Parkplatz, Rettungszufahrt und Grüngürtel gemäß B-Plan

4.520 m² x ca. 85 € /m² netto= 384.200,00 €
brutto= 457.200.00 €

Kostenmodul B:
Bushaltestelle, Stellplatzanlage, Kiss&Ride und Grüngürtel

2.455 m² x ca. 85 € /m² netto= 208.675,00 €
brutto= 248.825,00 €

Neubau einer Dreifeld- Sporthalle für zwei Schulen					
Schulstr. 16, 14641 Wustermark					
Kostenschätzung gem. DIN 276					Datum
Kostengruppe der 1. Ebene					22.01.2018
Neubau					
KG	Kostengruppe der 1. Ebene	Einheit	BGF/ m²	€/Einheit	Summe/ brutto
100	Grundstück				
200	Herrichten		1780,00	30,00	53.400,00 €
	Erschließen	Medien sind nicht enthalten			
100/ 200 Zwischensumme					53.400,00 €
300 / 400 Bauwerk- Baukonstruktion					
	Bauwerk- Technische Anlagen		2.500,00	1350,00	3.375.000,00 €
			2.500,00	400,00	1.000.000,00 €
300/400 Zwischensumme					4.375.000,00 €
100/ 200/ 300/ 400 Gesamt brutto					4.428.400,00 €
KG Kostengruppe 500, 600, 700					
500	Außenanlagen		4.500,00	102,00	459.000,00 €
	Hallenumfeld mit Gehweg, Fahrradabstellanlage, Parkplatz, Rettungszufahrt und Grüngürtel gemäß B-Plan		2.500,00	102,00	255.000,00 €
	Bushaltestelle, Stellplatzanlage, Kiss&Ride und Grüngürtel				
600	Ausstattung, Sportgeräte		2.500,00	60,00	150.000,00 €
700	Baunebenkosten, Architekt, Statiker	ca. 20% an KG 200/ 300/ 400/ 500/ 600			1.058.480,00 €
	Vermesser, Gebühren, Prüfstatiker				
500/ 600/ 700 Gesamt brutto					1.922.480,00 €
Gesamtkosten					6.350.880,00 €

enthält 19% MwSt

Die Kostenschätzung beruht auf Werten der BKI Baukosten 2017, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, sowie Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte. Es wurden Werte für Gebäude im „mittleren“ Standard angesetzt.
Kosten für die Entsorgung möglicher Altlasten sowie Bodenverbesserungen sind nicht berücksichtigt.

In der vorliegenden Kostenschätzung wurden die Kosten der Außenanlagen KG 500, ermittelt von GRÜN + BUNT, eingearbeitet,

Alternativ besteht die Möglichkeit die Halle als Zweifeldhalle zu planen. Dementsprechend könnten Kosten reduziert werden.

Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit eine Zweifeldhalle dem Bedarf für zwei Schulen mit Erweiterungsoption gerecht wird.

Neubau einer Zweifeld- Sporthalle für zwei Schulen					
Schulstr. 16, 14641 Wustermark					
Kostenschätzung gem. DIN 276					Datum
Kostengruppe der 1. Ebene					22.01.2018
Neubau		Einheit	BGF/ m²	€/Einheit	Summe/ brutto
KG	Kostengruppe der 1. Ebene				
100	Grundstück				
200	Herrichten		1600,00	30,00	48.000,00 €
	Erschließen	Medien sind nicht enthalten			
100/ 200 Zwischensumme					48.000,00 € br
300 / 400	Bauwerk- Baukonstruktion		1.600,00	1350,00	2.160.000,00 €
	Bauwerk- Technische Anlagen		1.600,00	400,00	640.000,00 €
300/400 Zwischensumme					2.800.000,00 € br
100/ 200/ 300/ 400 Gesamt brutto					2.848.000,00 € br
KG	Kostengruppe 500, 600, 700				
500	Außenanlagen		4.500,00	102,00	459.000,00 €
	Hallenumfeld mit Gehweg, Fahrradabstellanlage, Parkplatz, Rettungszufahrt und Grüngürtel gemäß B-Plan				
	Bushaltestelle, Stellplatzanlage, Kiss&Ride und Grüngürtel		2.500,00	102,00	255.000,00 €
600	Ausstattung, Sportgeräte		1.600,00	60,00	96.000,00 €
700	Baunebenkosten, Architekt, Statiker	ca. 20% an KG 200/ 300/ 400/ 500/ 600			731.600,00 €
	Vermesser, Gebühren, Prüfstatiker				
500/ 600/ 700 Gesamt brutto					1.541.600,00 € br
Gesamtkosten					4.389.600,00 € br

enthält 19% MwSt

Die Kostenschätzung beruht auf Werten der BKI Baukosten 2017, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, sowie Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte. Es wurden Werte für Gebäude im „mittleren“ Standard angesetzt. Kosten für die Entsorgung möglicher Altlasten sowie Bodenverbesserungen sind nicht berücksichtigt.

In der vorliegenden Kostenschätzung wurden die Kosten der Außenanlagen KG 500, ermittelt von GRÜN + BUNT, eingearbeitet,

IMPRESSUM

Auftraggeber: **Gemeinde Wustermark**
Bürgermeister Herr Schreiber
Gemeinde Wustermark – Frau Mühlhausen
Stellv. Fachbereichsleiterin III
Fachbereich III - Bauen und Wohnumfeld
Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark
Tel: +49 (0)3 32 34 / 73 - 220
Fax: +49 (0)3 32 34 / 73 - 298