



Beschlussvorlage

Nr.: B-057/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	13.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Bildung und Soziales	19.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	20.04.2021	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	21.04.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	04.05.2021	öffentlich

Schulzentrum Elstal - 2. Modul: Grundschule - Billigung der Vorplanung (Leistungsphase 2 HOAI)

Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die als Anlagen beigefügte Vorplanung für das 2. Modul des Schulzentrums – Grundschule - gebilligt wird und diese die Grundlage für die Entwurfsplanung darstellt.

Unter dieser Maßgabe werden im Einzelnen insbesondere folgende Bestandteile der Vorplanung gebilligt:

1. Das als Anlage beigefügte Raumprogramm (Anlage 1) und die beigefügten Grundrisse für das Erdgeschoss (Anlage 2) und Obergeschoss (Anlage 3).
2. Das Gebäude wird hinsichtlich der Primärkonstruktion in einer der nachfolgend genannten Varianten errichtet.
 - A Wandkonstruktion als Mauerwerk-Stahlbeton-Mischkonstruktion, Stahlbetondecken und Stahlbetondachdecken (entspricht Variante 2 der Anlagen 9 und 9a),
 - B Wand-, Decken- und Dachkonstruktion in Holz (entspricht Variante 4 der Anlagen 9 und 9a),
 - C Wandkonstruktion als Mauerwerk-Stahlbeton-Mischkonstruktion, Stahlbetondecken und Dachkonstruktion in Holz (Hybridvariante – entspricht der Variante 3 der Anlagen 9 und 9a). Die Wandkonstruktion ist eine massive Pfosten-Riegel-Konstruktion in Stahlbeton mit Mauerwerksausfachung und die Dachkonstruktion ist eine Holzrippenkonstruktion (Anlage 4 – Variante 2).
 - D Wand-, Dach- und Deckenkonstruktion in Stahlbeton (entspricht Variante 1 der Anlagen 9 und 9a)
3. Die als Anlage beigefügten Ansichten sehen eine Gestaltung der Fassade - in Anlehnung an das Bestandsgebäude der Oberschule, die Dreifeld-Sporthalle und die Eisenbahner-Siedlung – im Erdgeschoss mit Klinkerriemchen in rot und mit oberem hellen Putzband und im Obergeschoss ausschließlich in hellem Putz vor. (Anlage 5)
4. Die Wärmeversorgung der Grundschule erfolgt über ein Nahwärmenetz von der Heizungsanlage der Dreifeld-Sporthalle und die Stromversorgung soll im wirtschaftlichen Maße durch Photovoltaikanlagen realisiert werden. (Konzept Technische Gebäudeausrüstung – Anlage 6)

5. Die Freianlagenplanung enthält neben dem Schulhof und den Spielanlagen der Grundschule insbesondere ein Kleinsportfeld, Weitsprung- und Wurfanlagen, vier 100-m-Laufbahnen und eine 400-m-Rundlaufbahn, einen Schulgarten sowie eine Stellplatzanlage für 64 Stellplätze an der Puschkinstraße. (Lageplan Freianlagen – Anlage 7)

Sachverhalt/ Begründung:

Mit dem Beschluss vom 15.12.2020 (B-152/2020) wurde das Planungsbüro Numrich Albrecht Klumpp Gesellschaft von Architekten mbH aus Berlin mit der Grundlagenermittlung und der Erarbeitung der Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2) beauftragt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.03.2021 wurden nach vorangegangener Arbeitsgruppensitzung die folgenden Vorgaben für die Vorplanung beschlossen:

- Die sechs Lernhauscluster sind in der Variante 3 – zentrales Forum mit Sichtbeziehung zu den Außenflächen - zu konzipieren. Hierbei soll der Lichthof mindestens für die eingeschossigen Lernhäuser eingespart werden.
- Der Baukörper der Grundschule ist gemäß Variante 2a – doppelseitiger Kamm mit der Ausrichtung der Schulverwaltung in größtmöglicher Nähe zur Oberschule – zu gestalten.
- Das neue Gebäude ist in Massivbauweise und nicht in Modulbauweise herzustellen.
- Durch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist festzustellen, ob die Materialität der Primärkonstruktion in Beton/Stahl, in Holz oder einer Mischvariante aus diesen Materialien hergestellt werden soll.
- Die Fassade der Grundschule soll mindestens im Erdgeschoss in Klinker in Anlehnung an die Fassaden der Wohngebäude der Eisenbahner-Siedlung und der Dreifeld-Sporthalle hergestellt werden.
- Es wurde das Raumprogramm als Grundlage für die weitere Erarbeitung der Vorplanung vorgegeben.

Zu Punkt 1 (Raumprogramm/Grundrisse):

Das Raumprogramm der Vorplanung hält die Vorgaben des Beschlusses vom 02.03.2021 zu den Gesamtnutzflächen der Räume ein, nur hinsichtlich der erforderlichen Verkehrsflächen ergibt sich eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche um 138 m² auf 6.135 m².

In den Grundrissen des Erdgeschosses und des Obergeschosses sind die sechs Lernhauscluster (vier im Erdgeschoss und zwei im Obergeschoss) in der Variante 3 – zentrales Forum mit Sichtbeziehung zu den Außenflächen - konzipiert. Der Lichthof wurde bei allen sechs Lernhausclustern eingespart. Nur auf den Lernhäusern der Klassen 3 und 4 wird ein zweites Geschoss für die Lernhäuser der Klassen 5 und 6 aufgesetzt, ansonsten ist das Gebäude eingeschossig.

Der Baukörper der Grundschule wird gemäß der Variante 2a – doppelseitiger Kamm mit der Ausrichtung der Schulverwaltung in größtmöglicher Nähe zur Oberschule – umgesetzt.

Bei der Mensa mit einer Kapazität für 150 Personen für die Essensversorgung wurde die Doppelnutzung für außerschulische öffentliche und private Veranstaltungen berücksichtigt. Die Mensa verfügt über einen gesonderten Zugang von der Puschkinstraße, eine eigene WC-Anlage und Garderobe. Die Lehrküche, die für die außerschulischen Veranstaltungen mitvermietet werden kann, hat eine direkte Anbindung an die Mensa. Des Weiteren bleibt die Option zur Erweiterung der Ausgabeküche zu einer Frischeküche erhalten. Die Vorhaltefläche hierfür ist die Terrassenfläche.

Zu Punkt 2 (Primärkonstruktion):

Bei der Konstruktion des Gebäudes ist die Vorgabe des Beschlusses vom 02.03.2021 berücksichtigt, dass es sich nicht um einen Modulbau handelt.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung befindet sich noch in der Erarbeitung und kann erst zum Sozialausschuss zur Verfügung gestellt werden. Bei der Sitzung des Sozialausschusses wird auch Herr Klumpp als Teilnehmer der Videokonferenz zugeschaltet.

Derzeit lässt sich bereits einschätzen, dass die Variante B (Holz) die teuerste Variante darstellt. Bei der Hybrid-Variante C wird derzeit eingeschätzt, dass diese etwas höhere Kosten verursacht als die Variante A (Stahl-/Beton).

Gründe für eine Verwendung von Holz als Primärkonstruktion:

Holz schafft optisch eine angenehme, warme Atmosphäre im Gebäude und durch seine Fähigkeit, die Raumluftfeuchtigkeit zu beeinflussen, ein gesundes Raumklima und besitzt eine sehr gute wärmedämmende Eigenschaft. Zudem hat Holz positive Aspekte in Bezug auf den Umwelt- und Klimaschutz aufzuweisen. Zum einen ist Holz ein nachwachsender Rohstoff und zum anderen wird deutlich weniger fossile Energie bei der Verwendung dieses Baumaterials benötigt als für die Herstellung von Stahl und Beton, wodurch Rohstoffreserven eingespart werden. Zudem wird der Kohlendioxid ausstoß deutlich verringert, allein der Bau eines Einfamilien-Holzfertighauses spart 80 t Kohlendioxid im Vergleich zur Nutzung herkömmlicher Baustoffe ein.

Zu Punkt 3 (Fassadengestaltung):

In Anlehnung an die Fassaden der Wohngebäude in der denkmalgeschützten Eisenbahner-Siedlung, des Bestandsgebäudes der Oberschule und der Dreifeld-Sporthalle erhält zur Erzielung eines einheitlichen Gesamteindrucks des Schulzentrums die Fassade der Grundschule im Erdgeschoss Klinkerriemchen in rot und mit oberem hellen Putzband und im Obergeschoss eine helle Putzfassade. Diese Fassadengestaltung wurde bereits mit den Denkmalfachbehörden positiv vorabgestimmt.

Zu Punkt 4 (Technische Gebäudeausrüstung):

Die Wärmeversorgung der Grundschule erfolgt über ein Nahwärmenetz von der Heizungsanlage der Dreifeld-Sporthalle, die hierfür erweitert wird. Der Heizungsraum der Dreifeld-Sporthalle wurde hierfür bereits in ausreichender Größe errichtet.

Die Stromversorgung soll im wirtschaftlichen Maß durch Photovoltaikanlagen realisiert werden. Hierzu ist durch den Fachplaner zu ermitteln, welche Batteriegrößen zur Speicherung des produzierten Stroms im Verhältnis zum benötigten Strom und den Kosten der Batterie wirtschaftlich effizient sind.

Nur in den Forumsflächen der Lernhäuser wird eine Fußbodenheizung installiert, in den übrigen Hauptnutzungsbereichen werden Heizkörper installiert.

Bei der Belüftung wird aus wirtschaftlichen Gründen im Grundsatz auf eine natürliche Belüftung über die Fenster in Kombination mit einer CO²-Ampel gesetzt. Nur in den innenliegenden WC-Anlagen und der Ausgabeküche wird eine mechanische Lüftungsanlage vorgesehen.

Aufgrund der Erfahrungen der Corona-Pandemie wird in den pädagogischen Hauptnutzungsräumen eine Vorhaltefläche vorgesehen, um in einer ähnlich gelagerten Pandemielage ein dezentrales Luftfiltergerät aufstellen zu können.

Für die Mensa ist noch zu prüfen, ob hier eine Lüftungsanlage mit Kühlung vergleichbar mit jener in der Aula der Grundschule Wustermark erforderlich ist. Hierfür ist die Entscheidung zur Primärkonstruktion abzuwarten.

Bei der Beleuchtung kommen zur Einsparung von Energiekosten Präsenzmelder und LED-Leuchtmittel zum Einsatz.

Das Gebäude wird zudem mit W-LAN und einem Aufzug ausgestattet. Alle weiteren Details sind dem Konzept zur Technischen Gebäudeausrüstung zu entnehmen (Anlage 6).

zu Punkt 5 (Freianlagenplanung):

Die Freianlagenplanung sieht die folgenden Hauptnutzungsbereiche vor:

- Pausen-/Spielnutzung: Schulhof mit Spielanlagen in einer Größe von ca. 2.700 m², hierbei soll der vorhandene Eichenhain zwischen der Sporthalle und der Grundschule weitestgehend erhalten bleiben, so dass hier nur kleinere Spielgeräte angeordnet werden. Die größeren Spielgeräte verlagern sich daher in den westlichen Grundstücksbereich.
- Sportnutzung: Das Kleinsportfeld mit der angrenzenden Weitsprunganlage wird hinter der Sporthalle angeordnet. Die Wurfanlage wird in die naturnahe Grünfläche integriert. An der westlichen Grundstücksgrenze (am Wall zum Dyrotzer Ring) sind die vier 100-m-Laufbahnen vorgesehen. Das Kleinsportfeld und die naturnahe Grünfläche im westlichen Teil des Grundstücks werden durch eine 400-m Rundlaufbahn eingefasst, in die der Großteil der 100-m-Laufbahnen integriert ist. Größe der Sportflächen ohne Rundlaufbahn ca. 2.400 m² analog der Sportflächen am Grundschulstandort Wustermark.
- ein Schulgarten in einer Größe von ca. 500 m² angrenzend an die Gärten der Schulstraße für die Nutzung durch Grund- und Oberschule;
- Auf den Freiflächen zwischen den Horträumen der Lernhäuser der Klassen 1 und 3 sowie der Klassen 2 und 4 werden kleinere Spielbereiche für die Kinderbetreuung in den Nebenzeiten angeordnet. Die Freifläche zwischen der Schulverwaltung und dem Lernhaus der 1. Klassen wird eine Aufenthaltsqualität mit Sitzmöglichkeiten erhalten. Die Freifläche zwischen der Mensa und dem Lernhaus der 2. Klassen wird angrenzend an die Terrasse der Mensa als Grünfläche gestaltet.
- Die vorhandene natürliche Böschung (Höhensprung) zwischen Oberschule und Grundschule soll eine Aufenthaltsqualität erhalten, indem Sitzstufen für die Oberschüler hergestellt werden.
- Die Interimsfläche vor der Stellplatzanlage an der Maulbeerallee, die für eine mögliche zukünftige Erweiterung des Schulzentrums vorgehalten wird, erhält eine Aufenthaltsqualität mit Sitzmöglichkeiten.

Für die Skateranlage, die im Zuge des Bauvorhabens „Erweiterungsneubau KITA Sonnenschein“, an den Standort des Schulzentrums versetzt werden soll, ist eine Fläche an der Kreuzung Puschkinstraße/Dyrotzer Ring vorgehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Neuanlage der Skateranlage nicht Bestandteil dieses Bauvorhabens ist und somit nicht im Kostenbudget erfasst ist. Die Kosten für die Neuanlage der Skateranlage ist noch als gesondertes Bauvorhaben im Haushalt zu berücksichtigen.

Die Freianlagenplanung sieht die folgenden Hauptverkehrsanlagen vor:

- Eine Stellplatzanlage für 64 PKW-Stellplätze, davon 6 Behindertenstellplätze und 2 Stellplätze für E-Mobilität (Schnellladefunktion), mit Doppelnutzungsfunktion ist an der Puschkinstraße vorgesehen. Während des Schul- und Hortbetriebs stehen die Stellplätze überwiegend dem pädagogischen Personal der Grundschule und dem Küchenpersonal zur Verfügung. Bei außerschulischen Veranstaltungen können diese Stellplätze durch die externen Besucher genutzt werden.
- eine Fahrradstellplatzanlage für 70 Fahrräder an der Puschkinstraße;
- eine Feuerwehrdurchfahrt von der Puschkinstraße zur Maulbeerallee;
- zwei fußläufige Verbindungen zwischen Grund- und Oberschule;
- von Seiten der Verwaltung wird eine Busbucht an der Puschkinstraße vorgeschlagen, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Hierdurch würden allerdings Mehrkosten von ca. 70.000 € brutto entstehen. Sollten in Anbetracht der Kostenhöhe Einwände gegen die Herstellung dieser Busbucht bestehen, können diese im Rahmen der Beschlussfassung zur Vorplanung eingebracht werden.

Kosten:

Auf der Grundlage der Vorplanung ist für dieses Bauvorhaben ein Kostenbudget von ca. 23,5 Mio. € im Haushalt einzuplanen. Die Kostenschätzung ist als Anlage 8 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Termine:

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 31.08.2021 soll die Entwurfsplanung gebilligt werden, damit bis zum 30.09.2021 der Bauantrag beim Bauordnungsamt eingereicht werden kann. Nächstes großes Terminziel ist der Baubeginn im Juli 2022. Die Inbetriebnahme der Grundschule Elstal soll zum Schuljahresbeginn 2024/2025 im August 2024 sein.

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

positiv keine X **negativ**

Durch den Bau des neuen Gebäudes und der Außenanlagen werden die auf dem Grundstück vorhandene Grün-, Vorwald- und Waldflächen versiegelt, wodurch die Habitate der dort vorhandenen Zauneidechsen und Brutvögel gestört werden. Die Gemeinde wird hierfür aber mehrere Ausgleichsmaßnahmen durchführen:

1. Ersatzaufforstungen auf Außenbereichsflächen in Buchow-Karpzow und Dyrotz. Für die Fläche in Buchow-Karpzow liegt der Bescheid der Forstbehörde bereits vor und die Ersatzpflanzung wurde bereits durchgeführt. Für die Fläche in Dyrotz ist der Antrag gestellt und die fachliche Abstimmung mit der Forstbehörde läuft.
2. Das Umsiedeln der auf dem Grundstück befindlichen Zauneidechsen auf eine entsprechend angelegte Fläche in Wernitz. Der Reptilienzaun zum Abfangen der Zauneidechsen ist bereits auf dem Schulgrundstück gestellt. Das Abfangen wird noch im April 2021 beginnen. Der Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor.
3. Für die Brutvögel wird eine Fläche aus dem Kompensationspool in Dyrotz-Luch zur Verfügung gestellt. Der Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor.
4. Für die höhere Versiegelung sind nach Vorlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes noch weitere Flächen aus dem Kompensationspool einzusetzen.

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja **nein**

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Auf dem
Produkt: 211103
Kostenträger: 21110000
Sachkonto: 09610102 G011

sind für das Haushaltsjahr 2021 Haushaltsmittel i. H. v. 1.300.000 € eingestellt worden. Dieser Ansatz ist ausreichend, um die Bauneben- und die Freilegungskosten, die in diesem Jahr entstehen, begleichen zu können.

Das Land Brandenburg hat eine neue Förderrichtlinie zur Förderung des Schulbaus im Land Brandenburg (KIP II – Bildung- Schule) beschlossen. Die Antragstellung für dieses Fördermittelprogramm ist ab Mai 2021 möglich. Nach der Förderrichtlinie ist unser Projekt grundsätzlich mit einer Förderquote von 70% der Gesamtausgaben förderfähig. Für die Schulzentren ist ein separater Fördertopf in einer Höhe von 28 Mio. € eingerichtet worden.

Nach Auskunft des MBSJ wird es aufgrund der bereits auch von anderen Kommunen signalisierten Nachfrage eine Deckelung der Fördermittel pro Projekt geben. Derzeit ist noch nicht bekannt, wie diese Deckelung gestaltet wird. Voraussichtlich bis Ende September 2021 wird sich das MBSJ hierzu positioniert haben.

Eine weitere Fördermöglichkeit könnte die vom Bund angekündigte Fördermittelrichtlinie „Ganztag II“ eröffnen. Das MBS teilte jedoch mit, dass derzeit noch nicht einmal der Entwurf der Richtlinie bekannt sei. Das MBS geht davon aus, dass der Entwurf erst im 2. Halbjahr 2021 vorliegen wird. Inwieweit und ob eine Förderung aus beiden Programmen – Räume der Schule aus dem Programm KIP II und Räume für den Hort aus dem Programm „Ganztag II“ möglich ist, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Verwaltung steht hierzu aber in enger Abstimmung mit dem MBS.

In der Sitzungsrunde im Juni 2021 wird die Finanzierung und Darstellung dieser Maßnahme in den Haushalten 2022 - 2024 im Haushalts- und Finanzausschuss eingehend vorgestellt und beraten.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Raumprogramm

Anlage 2 – Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3 – Grundriss Obergeschoss

Anlage 4 – Varianten zur Primärkonstruktion

Anlage 5 – Ansichten

Anlage 6 – Konzept Technische Gebäudeausrüstung

Anlage 7 – Lageplan Freianlagen

Anlage 8 – Kostenberechnung

Anlage 9 – Erläuterung Kostenschätzungen Primärkonstruktion

Anlage 9a – Kostenschätzungen zur Primärkonstruktion