

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## VORPLANUNG

### NEUGESTALTUNG SCHULCAMPUS BORKHEIDE

### NEUBAU SCHULGEBÄUDE



Vorhaben: Neugestaltung Schulcampus Borkheide  
Hans-Grade-Grundschule Borkheide  
Georg-Rotgießer-Straße 1  
14822 Borkheide

Projektnummer S&P: L201002  
Projektleiter: Matthias Pahl

Auftraggeber: Amt Brück  
Ernst-Thälmann-Straße 59  
14822 Brück

## Inhalt

<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aufgabenstellung.....	3
1.2 Standort.....	3
1.2.1 Grundstück.....	3
1.2.2 Topographie .....	3
1.2.3 Baumbestand .....	3
1.2.4 Vermessung .....	3
1.2.5 Baugrund/Tragwerksplanung.....	4
1.3 Rahmenbedingungen .....	4
1.3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
1.4 Allgemeine Projektbeschreibung .....	4
1.5 Kosten .....	6
1.6 Termine .....	7

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Aufgabenstellung**

Im Rahmen eines VgV-Verfahrens wurden die Planungsleistungen zur Neugestaltung des Schulcampus Borkheide vergeben. Im ersten Bauabschnitt soll ein neues Schulgebäude Hans-Grade-Grundschule Borkheide für 330 Kinder realisiert werden. Das Gebäude der zweizügigen Grundschule soll als zweigeschossiges Massivgebäude errichtet werden. Gemäß der Aufgabenstellung wurde für eine nachhaltige zukunftsorientierte Planung für den Schulstandort und den Schulneubau Borkheide eine Zweizügigkeit mit jeweils 6 Klassen und 25 Schülern pro Klasse, also 300 Kinder plus 10% festgelegt.

In den Planungsbesprechungen wurde eine mögliche Erweiterung zu einer dreizügigen Schule diskutiert.

Die Aufgabenstellung wurde im Rahmen der Planungsberatungen konkretisiert und in den erstellten Protokollen zu den Beratungen dokumentiert.

Das Raumprogramm wurde in Anlehnung an die Empfehlungen des *Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport (Raumprogrammempfehlungen – Musterflächenprogramm für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg)* in Zusammenarbeit mit der Schulleitung erarbeitet und auf die pädagogischen Inhalte und Schulabläufe angepasst.

Weitere Aufgaben zur Neuordnung des Schulcampus werden derzeit nicht bearbeitet und werden in späteren Planungen berücksichtigt.

### **1.2 Standort**

- Der Standort der Grundschule befindet sich zentral im Ort Borkheide.

#### **1.2.1 Grundstück**

- Flurstücke 778, 777, 776, 775, 774, 773, Flur 2, Gemarkung Borkheide
- Das Grundstück befindet sich zwischen dem jetzigen Schulgelände und dem Sportplatz und erweitert den Schulcampus um ca. 7.840 m<sup>2</sup>

#### **1.2.2 Topographie**

- Das Baufeld weist keine signifikanten Höhenversprünge auf.

#### **1.2.3 Baumbestand**

- Das Grundstück ist derzeit mit einem Wald bewachsen.
- Im Rahmen der Planung ist die Umwandlung des Waldes mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

#### **1.2.4 Vermessung**

- Derzeit steht die Vermessung des Baugrundstücks noch aus; der Vermesser ist beauftragt.

### **1.2.5 Baugrund/Tragwerksplanung**

- Derzeit steht die Baugrunduntersuchung des Baugrundstücks noch aus; der Baugrundgutachter ist beauftragt. Auf Grund der Erfahrungen ist allerdings bei der Größe des Gebäudes und des wahrscheinlich anstehenden Baugrundes mit keinen Schwierigkeiten in der Gründung des Gebäudes zu rechnen.

## **1.3 Rahmenbedingungen**

### **1.3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **1.3.1.1 Bauplanungsrecht**

- Gemäß Vorbescheid vom 29.04.2021 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Grundstück nach §35 BauGB zu beurteilen.
- Die derzeit auf dem Baugrundstück befindliche Straße soll im Zuge der Planung seitens des Amtes Brück umgewidmet werden.
- Die Umwidmung des Waldes soll im Zuge des Bauantragverfahrens erfolgen.

#### **1.3.1.2 Bauordnungsrecht**

- Das geplante Gebäude ist in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen und aufgrund der großen Ausdehnung der Grundfläche sowie der Nutzung als Schule mit einem Veranstaltungsraum/ einer Versammlungsstätte mit einer Besucherkapazitäten über 200 Personen als Sonderbau zu klassifizieren.

## **1.4 Allgemeine Projektbeschreibung**

- Das Gebäude ist als zweigeschossiger Massivbau mit Flachdach geplant. Die Mensa schließt sich auf Grund der erforderlichen Raumhöhe mit dem zugehörigen Küchentrakt im Norden in eingeschossiger Bauweise an das Schulgebäude an.
- Beide Gebäudeteile erhalten ein Flachdach, welches nach Möglichkeit (Technikflächen für Lüftung, Photovoltaik-Anlage, etc. sind auf dem Dach geplant) begrünt werden soll. Alternativ wird im Bereich von Technikflächen ein Kiesdach geplant.
- Die Erschließung erfolgt über zwei Eingänge (Haupt- und Nebeneingang) sowie zwei jeweils zugehörige Treppenhäuser.
- Der Gebäudeteil der Mensa kann über den Flur des Hauptgebäudes oder über zwei direkte Zugänge erreicht werden. Der Küchenbereich erhält einen separaten Zugangs- und Anlieferbereich.
- Das Gebäude soll als massiver Mauerwerksbau mit Stahlbeton-Außenwänden errichtet werden. Es wird einem verputzten Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Mineralwolldämmung geplant. Verschiedene Wandbereiche werden durch einen Materialwechsel in der Fassade gestaltet.
- Der Zugangsbereich zum Haupt- und Nebeneingang erhält ein größeres Vordach, welches den Schülern auch bei Regenwetter den trockenen Aufenthalt im Freien ermöglicht.

- Die Erschließung der Etagen erfolgt über einen notwendigen Flur. Die Unterrichtsräume werden brandschutztechnisch in Nutzungsbereichen untergebracht, so dass die Flure vor den Klassenräumen frei genutzt werden können. In diesen Bereichen werden Garderoben- und Lernbereiche angeordnet und entsprechend der altersgerechten Anforderungen gestaltet.
- Die Schule sollte als zweizügige Schule (Jgst. 1-6, je 2 Klassen, insgesamt 12 Klassen) geplant werden. Im Zuge der Planung wurde jedoch diskutiert, ob diese Schule zeitnah als dreizügige Schule (Jgst. 1-6, je 3 Klassen, insgesamt 18 Klassen) erweitert werden muss. Dies sollte in der Planung berücksichtigt werden. Auf Grund der mit einer möglichen Aufstockung des Gebäudes verbundenen Beeinträchtigung des Schulbetriebes und der großen Grundstücksfläche wurde eine mögliche Erweiterung der Schule mit einem Anbau beschlossen. Der mögliche Anbau wurde im Raumprogramm der Schule berücksichtigt und ist entsprechend dargestellt. Derzeit steht die Entscheidung aus, diesen Anbau für die dreizügige Erweiterung bis zur Entwurf- oder Genehmigungsplanung weiter zu beplanen um bei Bedarf die Erweiterung kurzfristig realisieren zu können.
- Die Unterrichtsräume der ersten und zweiten Klassen erhalten für den *Flex-Unterricht* zusätzlich einen Arbeitsraum mit ca. 35 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang vom Klassenraum.
- Die Küche der Mensa ist als Voll- bzw. Mischküche – in der täglich frisch gekocht wird - zu planen. Es soll eine Kapazität von ca. 500 – 600 Essen pro Tag erreicht werden. Ca. 160 Essen davon sollen für die nahegelegene KiTa als Catering geliefert werden. Die Küche hat damit die Kapazität eine dreizügigen Schulbetrieb abzudecken. Die Küche soll von einem Pächter betrieben werden. Die Planung einer solchen Großküche ist durch einen qualifizierten Küchenplaner zu realisieren. Dazu muss seitens des Auftraggebers ein Planer beauftragt werden; ein diesbezügliches Angebot seitens S&P ist in Vorbereitung.
- Der Mensabereich kann mit einer Mobiltrennwand in zwei Veranstaltungsbereiche (ca. 50/50) getrennt werden. Diese Bereiche können als Aula oder auch für externe Veranstaltungen genutzt werden. Der Bereich der Mensa kann mit ca. 240 Personen an Tischen bzw. mit ca. 320 Personen bei Theaterbestuhlung genutzt werden. Der Bereich ist auf Grund der Größe als Versammlungsstätte einzustufen; dies wird im Brandschutzkonzept berücksichtigt.
- Die Sanitäreinrichtungen werden gemäß *Raumprogrammempfehlungen – Musterflächenprogramm für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg* geplant. Je Geschoss ist eine barrierefreie Toilettenanlage geplant.
- Die WC-Anlagen im Erdgeschoss erfüllen die geforderten Toilettenkapazitäten der Brandenburgischen Versammlungsstättenverordnung – BbgVStättV für bis zu 400 Besucherplätzen.
- Der Verwaltungsbereich der Schule ist gemäß den *Raumprogrammempfehlungen – Musterflächenprogramm für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg* vorgesehen. Zusätzlich sollen die pädagogischen Mitarbeiter des Horts das

Lehrerzimmer mitbenutzen und ein Büro für die Leitung ITBA vorgesehen werden. Insgesamt wird mit ca. 35-40 Personen pädagogischem Personal gerechnet

- Die Toilettenanlagen für das pädagogische Personal werden gemäß ASR vorgesehen.
- Die angedachte Ausstattung der Räume wird im Raumprogramm der Vorplanung dargestellt. Die Schüler 1-3 Klassen erhalten eine Garderobenplatz mit Schuhablage (Hausschuhklassen); Schüler der Klassen 4-6 erhalten eine Garderobenhaken.

## **1.5 Kosten**

Die Kostenschätzung wurde auf Grundlage der vorliegenden Planung und oben genannten Beschreibungen erstellt. Auf Grund des notwendigem, abgestimmten Raumprogramms ergeben sich gegenüber dem Flächenansatz aus der Aufgabenstellung vom 2800 m<sup>2</sup> BGF ein Flächenbedarf von ca. 4260 m<sup>2</sup> BGF. Dies bedeutet eine Kostensteigerung der gemäß Aufgabenstellung vorgegeben Projektkosten.

Zusätzlich ist eine Kostensteigerung gegenüber der Aufgabestellung auf Grund der Fortschreibung des Baupreisindex festzustellen. Die Investitionskosten wurden im Rahmen des VgV auf Grundlage von Kostenkennwerten mit Bezugsjahr 2017/2018 ermittelt. Es ist statistisch mit einer Kostensteigerung von rund 20% bis zum Realisierungszeitraum 2022 zu rechnen.

In Anlehnung auf die im Rahmen des VgV-Verfahrens dargestellten Kostensteigerungen sind in der Anlage *210607\_GBH\_KS\_BKI* die zu erwartenden Kostensteigerungen auf Grund der aktuellen Kostenkennwerten und der Steigerung der BGF dargestellt. Der Erweiterungsanbau der Schule ist hier separat betrachtet.

Die Kostenschätzung wurde im Bereich der KG 300 auf Grundlage der aktuellen Planung bis in die 3. Ebene durch Auswertung der benötigten Bauteile durchgeführt und liegt in der Anlage *210607\_GBH\_Kostenschätzung\_KG300\_Schule* bzw. für den Erweiterungsbau *210607\_GBH\_Kostenschätzung\_KG300\_Erweiterung* vor. In der Übersicht *210607\_GBH\_Kostenschätzung\_KG300\_Übersicht* wurden die Kosten KG 300 zusammengestellt.

Kosten der KG 400 können erst nach Festlegungen zu den Grundlagen aus den Übergeben Entscheidungsvorlagen ermittelt werden.

Für die Freianlagenplanung (GK 200 und KG 500) ist gemäß der Aufstellung der Kosten eine Kostensteigerung gemäß der notwendigen Leistung zu sehen.

Kosten für die Ausstattung der Küche können erst in der weiteren Planung durch den Küchenplaner ermittelt werden. Grundsätzlich sind hier allerdings mit Kosten von ca. 1000 €/Essen bei einer Vollküche zu rechnen. Damit ergibt sich eine Investitionshöhe bei 500 Essen pro Tag von ca. 500.000 €. Bei Ausstattung als Mischküche liegen die Kosten aus Erfahrung für die Küchengröße etwas geringer bei ca. 250.000-300.000 €. Die Kostenansätze werden im Zuge der Entwurfsplanung verifiziert und entsprechend den Anforderungen der Küche ermittelt.

Die derzeitige turbulente Marktlage im Baubereich kann derzeit nicht berücksichtigt werden und ist als Risiko in Bezug auf Termin- und Kostensicherheit zu benennen.

## **1.6 Termine**

Die Projekttermine werde nach Entscheidung der offenen Entscheidungsvorlagen nach Feststellung der notwendigen Planungskapazitäten im Projektteam mit den Fachplanern verifiziert und in einem Projektablaufplan zusammengefasst.