



## **Neubau eines Hortgebäudes für die Biber-Grundschule**

### **1. GRUNDSTÜCK**

Das Grundstück Dorfstraße 22 (Flur 10, Flurstück 1073) befindet sich im Stadtgebiet Nieder Neuendorf unmittelbar an der Durchfahrtsstraße in Richtung Berlin-Spandau. Im Bereich des Grundstückes besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 30 km/h. Das Grundstück hat eine Nord-Ost / Süd-West Ausrichtung und eine Gesamtfläche von 2.821 m<sup>2</sup>. Die an das Grundstück angrenzenden Grundstücke sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut bzw. werden als Schrebergärten genutzt. Das Grundstück kann derzeit nur von der Dorfstraße aus erschlossen und somit erreicht werden.

Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle für die Buslinie 136 in Richtung Berlin Spandau. Zum Erreichen der, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen, Bushaltestelle, für den Bus in Richtung Hennigsdorf, kann eine Fussgängerampel in Höhe der Gaststätte „Die Bühne“ in ca. 65 m Entfernung genutzt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, der Stellplatzsatzung und im Bereich des Bodendenkmales „mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Nieder Neuendorf“.

Die Entfernung zur Biber-Grundschule beträgt ca. 480 m (Lauflänge). Zum Vergleich: die Kita Pfiffikus, als Hortgebäude für die Fontane-Grundschule hat eine Entfernung von ca. 660 m (Lauflänge).

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Dorfstraße / Hainbuchenstraße“, der seit dem 01.10.2005 rechtskräftig ist. Als Nutzungsart ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Entsprechend § 6 BauNVO Abs. 1 Pkt 5 sind im Mischgebiet Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Entsprechend dazu gestellter Anfrage an den Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht / Planung vom Landkreis Oberhavel wurde uns mit Schreiben vom 03.05.2013 mitgeteilt, dass eine Horteinrichtung bauplanungsrechtlich den sozialen Einrichtungen zugeordnet wird und somit in dem betreffenden Baugebiet allgemein zulässig ist.

Gemäß B-Plan Nr. 40 sind auf dem Baugrundstück zwei Baufelder für eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Das Baufeld Nr. 1 mit einer Fläche von 35 x 16 m (560 m<sup>2</sup>) befindet sich parallel zur Dorfstraße mit einer Firstrichtung parallel zu dieser. Das Baufeld Nr. 2 mit einer Fläche von 12 x 24 m (288 m<sup>2</sup>) grenzt unmittelbar an das Baufeld Nr. 1 hat jedoch eine Firstrichtung rechtwinklig zur Dorfstraße. (siehe Abb. 1)

Für beide Baufelder gelten folgende Höhen- und Geschossregelungen:

- max. 3-Geschosse (das dritte Geschoss jedoch nur als Dachgeschoss)
- max. Traufhöhe: 7,00 m
- max. Firsthöhe: 11,00 m



Neubau eines Hortgebäudes für die Biber-Grundschule

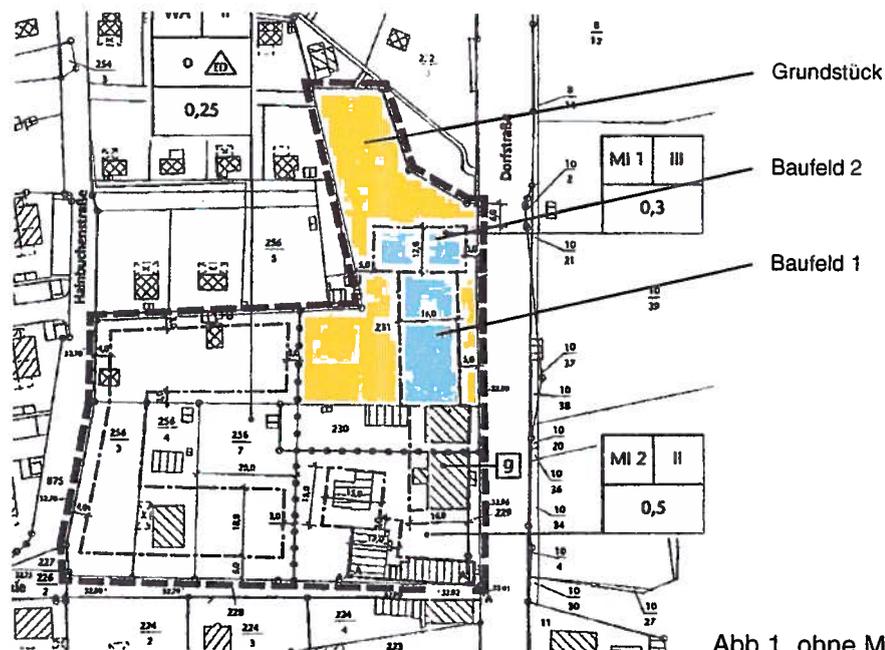


Abb 1. ohne Maßstab

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Diese darf durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen bis 0,6 überschritten werden. Dementsprechend kann die Grundfläche eines Gebäudes auf diesem Grundstück maximal 846 m<sup>2</sup> (2.821 x 0,3) betragen. Mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebengebäuden dürfen maximal 1.692 m<sup>2</sup> (2.821 x 0,6) Grundstücksfläche bebaut / versiegelt werden.

Entsprechend dem B-Plan sind Mindestanforderungen für das einzuhaltende Luftschalldämmmaß der Außenbauteile in Richtung Dorfstraße vorgegeben.

3. GEBÄUDE

Das Gebäude ist für eine Mindestkapazität von 150 Kinder auszulegen. Die Haupteinschließung soll von der Dorfstraße erfolgen. Die Möglichkeit einer Rückwärtigen Erschließung über einen Weg durch die Gartensparte 116 ist ggf. möglich. Eine abschließende Prüfung und Entscheidung dazu steht jedoch aus.

Entsprechend Vorplanung des beauftragten Architekturbüros und unter Beachtung der Vorgaben aus dem B-Plan fügen sich zwei Baukörper über einen Verbindungsbau rechtwinklig zusammen.

Formal nehmen sie die örtliche Architektur von Haupt- und Nebenglass auf. Der Verbindungsbau hebt sich mit seiner modernen und farbenfrohen Gestaltung von den beiden Baukörpern ab, setzt einen gestalterischen Akzent und definiert den Haupteingang zum Hort.

Über einen überdachten Vorbereich, vorbei an der Anmeldung, gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der auch als Spielfläche dienen soll. Nebenräume, wie WC- Anlagen, Garderoben und Lager orientieren sich nach Nordosten zur Anlieferung. Vom Eingangsbereich erreicht man den Mehrzweckraum, die Gruppenbereiche sowie die Treppe zum Obergeschoss.



## **Neubau eines Hortgebäudes für die Biber-Grundschule**

Die meisten pädagogischen Flächen richten sich zum Garten. Durch einen Flur getrennt befinden sich vorwiegend Nebenräume, wie Garderoben, Lagerflächen und Waschräume. Diese sind zur Dorfstrasse ausgerichtet. Über das Treppenhaus, in welchem auch ein Aufzug integriert werden könnte, erreicht man das Obergeschoss.

Im Gruppenbereich ist dieses Geschoss analog zum Erdgeschoss aufgebaut. Über eine großzügige Außentreppe können die Kinder von der Garderobe aus direkt in den Garten gelangen. Diese Treppe dient im Brandfall als zweiter baulicher Rettungsweg.

Vom Treppenhaus aus erreicht man auf kurzen Weg eine weitere Garderobe mit den dazugehörigen WC- Bereichen. Als gestalterischer Akzent und um die Funktion dieses Raumes zu verstärken, wurde der Snoozelraum als freie Form in den Raum gestellt. Diese wirkt sich positiv sowohl auf die Bibliothek, als auch auf den Spielbereich aus. Die Außenhülle dieses Raumes könnte farblich oder im Material abgesetzt sein. Die Positionierung im Grundriss schafft in der Bibliothek organisch abgerundete Sitz- und Liegeecken.

Beide Baukörper erhalten dem Ortsbild entsprechend Satteldächer ohne Dachüberstand. Die Fassaden sind verputzt. Zur Dorfstrasse zeigen sie sich geschlossen, zum Garten großzügig verglast.

Der Verbindungsbau nimmt sich in der Gebäudehöhe zurück und setzt mit der Gestaltung der Fassade mit Fassadenplatten einen Akzent. Das großzügige Vordach lädt zum Verweilen ein. Schräg gestellte Stützen definieren den Haupteingang.

Der seitlich gesetzte Zugang mit angrenzendem Vorbereich schafft Abstand zur Straße und sorgt somit für die Sicherheit der Kinder. Die Anlieferung erfolgt entlang der nordöstlichen Gebäudeseite. Hier findet sich auch ein Parkplatz mit den erforderlichen Stellplätzen

Der Bürgermeister

Anlage 6  
zur BV 0067/2013

Stadt  
Hennigsdorf



**KOSTENZUSAMMENSTELLUNG**

Seite 1 von 1

**Neubau eines Hortgebäudes für die Biber-Grundschule**

**Kostenschätzung gem. DIN 276, Kostengruppe der 1. Ebene**  
(Stand: 07.08.2013)

<b>Kostengruppe</b>	<b>€/brutto</b>
100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	39.772,-€
300 Bauwerk- Baukonstruktion	1.281.600,-€
400 Bauwerk- Technische Anlagen	397.186,-€
500 Außenanlagen	213.042,-€
600 Ausstattung und Kunstwerke	100.800,-€
700 Baunebenkosten	417.600,-€
<b>Gesamtbaukosten:</b>	<b>2.450.000,-€</b>

Neubau Hortgebäude für Biber-Grundschule		Bauablaufplanung																						
		2014						2015																
Nr.	Vorgangname	Dauer	Anfang	Fertig stellen	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	Mrz.	Apr.	Mai.	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	
1	L.-Phase 3 (Entwurfsplanung)	37 Tage	Do 01.08.13	Fr 20.09.13																				
2	Ausschuss für Familie, Soziales und Kultur	1 Tag	Di 20.08.13	Di 20.08.13																				
3	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	1 Tag	Do 22.08.13	Do 22.08.13																				
4	Hauptausschuss	1 Tag	Mi 28.08.13	Mi 28.08.13																				
5	Stadtverordnetenversammlung	1 Tag	Mi 11.09.13	Mi 11.09.13																				
6	L.-Phase 4 (Genehmigungsplanung)	17 Tage	Mo 23.09.13	Di 15.10.13																				
7	Bearbeitungszeit Baugenehmigung	68 Tage	Mi 16.10.13	Fr 17.01.14																				
8	Erstellung der bautechnischen Nachweise	30 Tage	Mo 23.09.13	Fr 01.11.13																				
9	Prüfung der bautechnischen Nachweise	30 Tage	Mo 04.11.13	Fr 13.12.13																				
10	Beschluss Haushalt 2014	1 Tag	Mi 11.12.13	Mi 11.12.13																				
11	L.-Phase 5 (Ausführungsplanung)	55 Tage	Mo 16.12.13	Fr 28.02.14																				
12	L.-Phase 6 (Vorbereiten der Vergabe)	50 Tage	Mo 20.01.14	Fr 28.03.14																				
13	L.-Phase 7 (Mitwirken bei der Vergabe)	50 Tage	Mo 24.02.14	Fr 02.05.14																				
14	Bauzeit	220 Tage	Mo 07.04.14	Fr 06.02.15																				