

Grundschule im Puschkin-Haus



MACHBARKEITSSTUDIE

Grundschule im Puschkin–Haus

Wiederinbetriebnahme der ehemaligen Puschkinschule als einzügige Grundschule mit Umbau und Sanierung

Auftraggeber

Stadtwerke Hennigsdorf GmbH unter Mitwirkung der Stadtverwaltung Hennigsdorf

FB Soziale Einrichtungen

FD Schule und Sport

Rathausplatz 1 in 16761 Hennigsdorf

MW & Partner Bauingenieure GmbH

Spandauer Allee 2-4 in 16761 Hennigsdorf

Tel. 03302/8093-0

Stand: März 2014

Seite 2

INHALTSVERZEICHNIS

- Grundstück
- Aufgabenstellung
- Gesetzliche Grundlagen
- Standortanforderungen
- Notwendige Forderungen zum Raumprogramm

- Standort und Lageplan
- Gebäudebeschreibung - Bauzustand
- Ansicht der Schule
- Grundrisse der Schule mit Raumbuch
- Außenanlagenplan

- Grob Ablaufplan
- DIN 276 Kosten von Hochbauten (HOAI 2013)
- Zusammenfassende Abwägung

GRUNDSTÜCK

- 16761 Hennigsdorf, Rathenaustraße 6
- Gemarkung Hennigsdorf
- Flur 5
- Flurstück 179
- Objekt ehemalige Puschkinschule
- Besonderheiten Das Objekt steht auf der Liste der Baudenkmale des Landes Brandenburg

AUFGABENSTELLUNG

Das Puschkinhaus ist Eigentum der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH. Es wurde ein Bauantrag zur Nutzung des Gebäudes als Bürogebäude und zur Unterbringung der Sozialräume für die auf dem Grundstück zu errichtende Schwimmhalle gestellt.

Aufgrund der Anforderungen der Stadt Hennigsdorf zur Errichtung einer einzügigen Grundschule, gilt es im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, inwieweit die Unterbringung einer Schule nach dem Modell „Verlässliche Halbtagschule“ inklusive der dazu notwendigen Infrastruktur im bestehenden Gebäude möglich ist.

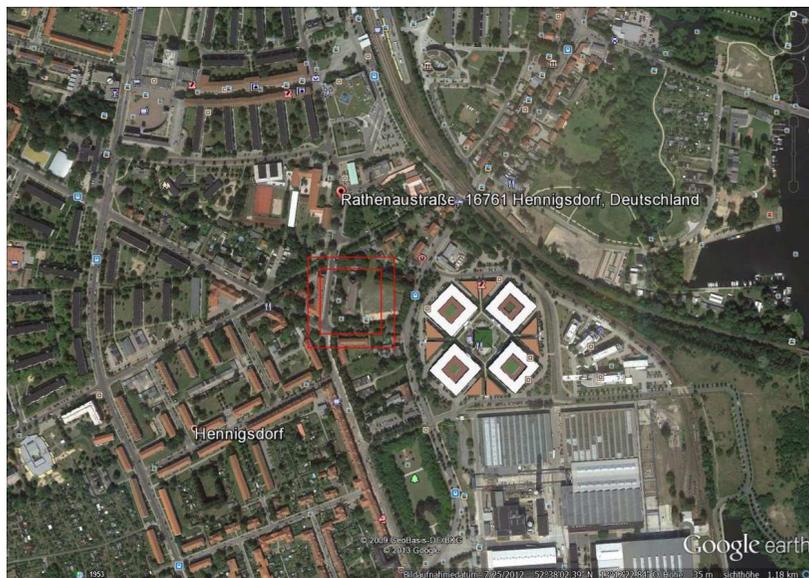
Die vorliegende Machbarkeitsstudie soll die Realisierbarkeit des Vorhabens bzw. auch die Einschränkungen unter Berücksichtigung aller relevanten baurechtlichen, schulbaurechtlichen und sonstigen Regelungen mit einem Entwurf für die Wiederinbetriebnahme und den Umbau des Schulgebäudes aufzeigen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch, Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Brandenburgische Schulbaurichtlinie, Raumprogrammempfehlung für Grundschulen des MBS Land Brandenburg (RPE-GS Land Bbg)
- Stellplatzsatzung der Stadt Hennigsdorf
- B-Plan Nr. 15-b „Stadtbad“ Stadt Hennigsdorf

STANDORTANFORDERUNGEN

- Einzügige Grundschule mit max. 25 Schülern pro Klasse
- Schulmodell „Verlässliche Halbtagschule“
- Raumprogramm lt. RPE-GS Land BbG mit allen erforderlichen Nebenräumen
- Zusätzliche Räume für Werken, PC und Kochen
- Sportsaal mit erforderlichen Nebenräumen, statt der nach RPE-GS Land Bbg geforderten Einfeldsporthalle, im Dachgeschoss
- Freisportflächen 60 m – Laufbahn, Weitsprunganlage mit kleinem Ballspielfeld
- Außenanlagen mit den erforderlichen Pausen-, Spiel- und Grünflächen
- Ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen und PKW Stellplätzen lt. Stellplatzsatzung der Stadt Hennigsdorf



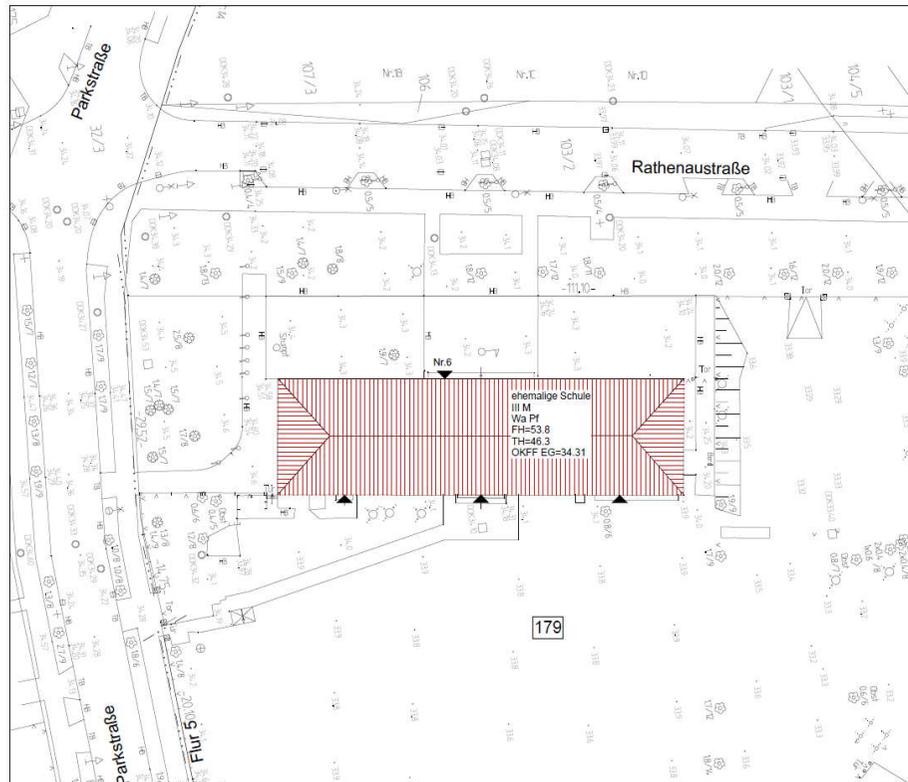
RAUMPROGRAMM – SOLL - IST

Gefordert lt. der Raumprogrammempfehlung für Grundschulen					Vorhandene/geplante Räume im Puschkinhaus				
Art	Raumbezeichnung	Schüler	Fläche in m ²	Anzahl	Geschoss	Fläche in m ²	Anzahl	erfüllt	Bemerkung
AU	Klassenraum	25	50		1. OG	53,05	1	●	
					1. OG	53,47	1	●	
					1. OG	92,35	1	●	
					1. OG	55,42	1	●	
					1. OG	92,23	1	●	
	Gruppenraum für spez. Förderunterricht	20	300	6	2. OG	53,61	1	●	
					2. OG	55,41	1	●	
					2. OG	53,05	1	●	
					2. OG	92,47	1	●	
					2. OG	601,06	9	●	
Allg. Lehrmittelräume		80	2	1. OG	44,45	1	●		
				1. OG	44,36	1	●		
				2. OG	44,45	1	●		
				2. OG	44,18	1	●		
					177,44	4	●	erfüllt	
		20	1					○	nicht erfüllt
NW	Übungsraum Physik/Bio Sammlung/Vorbereitung	25	67	1	2. OG	73,09	1	●	erfüllt
			30	1	2. OG	18,68	1	○	zu klein
Sonderbedarf	Fachraum PC				EG	77,48	1	●	nicht im Raumprogramm gefordert
MU/KU	Fachraum Musik/Kunst Sammlung/Vorbereitung	25	58	1				○	nicht erfüllt
			30	1				○	
Sp	Schulsporthalle Nebenräume lt. DIN		405	1	DG	159,09	1	○	zu klein bedingt Sport möglich
					DG	16,19	1	○	zu klein Umkleideraum
					DG	15,50	1	○	zu klein Umkleideraum
Mzw	Aula/Speiseraum Ausgabe/Küche/Lager		125	1	DG	113,53	1	○	zu klein beinhaltet Speiseraum und Küche als Lehrküche
			50	1	DG				
Verw	Schulleiter		24	1	EG/07	31,81	1	●	erfüllt
	stellv. Schulleiter		0	0				●	erfüllt
	Sekretariat/Teeküche		20	1	EG/06	18,57	1	○	zu klein
	Erste Hilfe +		10	1				●	
	Schülervertretung		20	1	EG/05	33,85	1	●	
	Hausmeister		12	1	EG	22,56	1	●	
	Schülerbücherei		30	1				○	
	Reinigung/Geräte		25	1	2. OG	6,32	je 1	○	zu klein
Lehreraufenthalt		40	1	EG/04	43,36	1	●	erfüllt	
Verwaltung		40	1	EG/03	53,17	1	●	erfüllt	
Freianlagen	Pausenflächen (je Schülerplatz 5m ²)	150 - 180	900			2.679		●	erfüllt
	Freisportflächen		2.845			1.224		○	zu klein beinhaltet Lauf 60m/Weitsprung/Freispiel/Gymnastik
	Schulgarten		300			0,00		○	keine Berücksichtigung
	Fahradständer			40			40	●	erfüllt

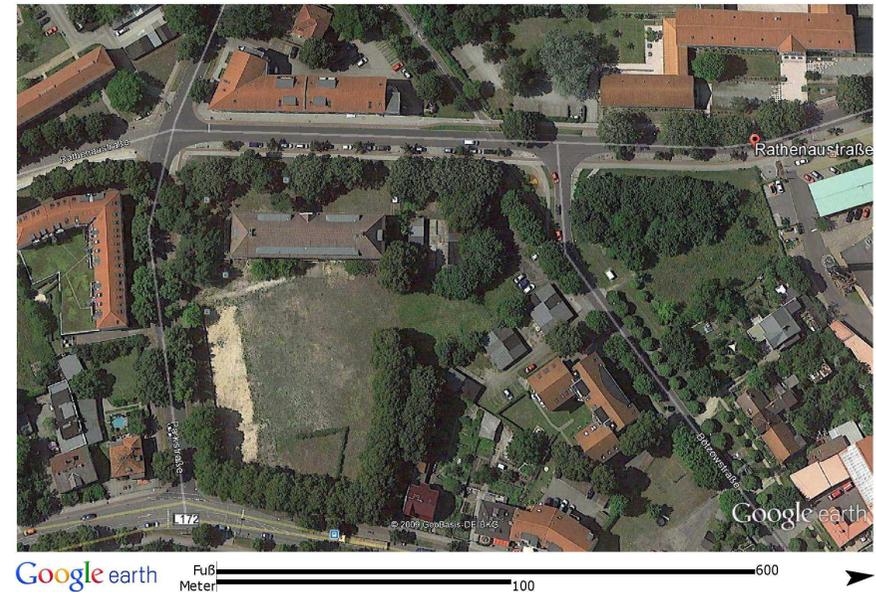
STANDORT UND LAGEPLAN

Der Schulstandort befindet sich im Zentrum der Stadt Hennigsdorf in unmittelbarer Nähe zum S- und Busbahnhof. Der Haupteingang liegt Richtung Rathenastraße, welche Bestandteil der verkehrsberuhigten (30 km/h-Zone) des Innenstadtteils ist. Auf vorhandenen Radwegen, die unmittelbar zur geplanten Schule führen, ist der Schulweg auch per Fahrrad möglich.

* Bestandslageplan geplanter Standort



* Luftbildaufnahme



GEBÄUDEBESCHREIBUNG - BAUZUSTAND

ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Auf dem Baugrundstück Rathenaustraße 6 in Hennigsdorf befindet sich das Gebäude der ehemaligen Puschkinschule, welches unter Denkmalschutz steht.

Dieses Gebäude wurde im Jahr 1926 errichtet und soll aufgrund des vorhandenen baulichen Zustandes und der vorgesehenen Nutzungsänderung saniert und umgebaut werden.

Durch den Restaurator Boris Froberg aus Berlin erfolgte im Jahre 2010 die Untersuchung der in der folgenden Beschreibung benannten Bauteile bzw. Bausubstanz.

Dabei wurden die Bauteile hinsichtlich ihrer ursprünglichen Ausführung und Farbgebung untersucht und die Ergebnisse der restauratorischen Untersuchung als Arbeitsgrundlage für die Sanierungsarbeiten dokumentiert.

ALLGEMEINE ANGABEN/GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäudenutzung :	Schulgebäude, seit 2006 Leerstand ohne Zwischennutzung		
Baujahr :	1926		
Bauweise :	Traditionelle Bauweise als Mauerwerksbau mit Massivdecke (Stahl-Stein-Decken) vom KG bis zum DG, Dachtragwerk als konventionelles Pfettendach in Holz (Walmdach mit Gauben akzentuiert), Eindeckung mit Dachziegeln		
Geschossigkeit :	KG (teilunterkellert), EG, 1.OG, 2.OG und DG		
Abmaße/Flächen :	Länge :	54,90 m	
	Breite :	15,48 m	
	Firsthöhe :	18,79m	
	Traufhöhe :	11,33 m	
	Flächen :	BGF = ca. 3.380,00 m ²	
	Umbauter Raum :	BRI = ca. 13.300,00 m ³	





BAUMASSNAHMEN ZUR NUTZUNGSÄNDERUNG

AUSSENFASSADE

Die denkmalgeschützte Klinkeraußenfassade wird restauratorisch saniert und instandgesetzt. Geplant ist es den Bereich der hofseitigen geputzten Fassade mit einem Wärmedämmverbund-System zu versehen, um teilweise den Erfordernissen der ENEC gerecht zu werden und Energiekosten einzusparen.

Die geplante Wärmedämmung für die hofseitige Fassade ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) abzustimmen. Nach anfänglicher Zustimmung, hat die UDB nach letztem Stand die rückseitige Dämmung abgelehnt. Hier besteht dringender Klärungsbedarf.



Die Fenster auf den 3 verklinkerten Seiten werden denkmalgerecht aufgearbeitet bzw. am Südgiebel durch neue Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Diese sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Komplett aufgearbeitet werden die Eingangstüren. Auf der Hofseite sollen neue Holz-Isolierglasfenster eingebaut werden.

Das Dach wird konstruktiv instandgesetzt, in Abseiten- und Deckenebene gedämmt, neu eingelattet und naturrot mit Doppelmulden-Verschiebe-Ziegel eingedeckt. Alle Verblechungen erfolgen in Zinkblech, Gauben mit Holzverkleidung entspr. der Forderung des Denkmalschutzes.

VERKEHRSFLÄCHEN - TREPPENHÄUSER

Das vorhandene Gebäude verfügt zur Zeit über ein zentrales Treppenhaus. Zwei neue Treppenhäuser ergänzen die Zugänglichkeit des geplanten Schulgebäudes und sichern die notwendigen Fluchtwege ab. Rauchdichte Türen trennen im Brandfall die Flurbereiche, um eine Verrauchung der Fluchtwege im Brandfall zu verhindern. Zusätzlich wird ein Fahrstuhl installiert um eine behindertengerechte Zuwegung zu ermöglichen.

Die bestehenden Flure und das alte Treppenhaus werden saniert. Diese Sanierung umfasst die Instandsetzung der Treppenläufe einschließlich der Geländer und Stufen. Der Fußboden der Flure muss grundhaft erneuert werden. Alle Wände werden mit neuen Anstrichen versehen.

Die Nutzung als Grundschule bedingt eine höhenmäßige Aufstockung der Treppengeländer im vorhandenen Treppenhaus, um eine gefahrlose Begehung durch die Kinder zu gewährleisten. Ein zweiter Handlauf ist vorzusehen.





WC- UND SANITÄRBEREICHE

Die WC- und Sanitärbereiche werden neu geschaffen und erweitert, entsprechend den Erfordernissen der Schüler- und Lehreranzahl. Wand- und Fußbodenflächen sind ab einem neuen Estrichaufbau zu erneuern, zu fliesen bzw. und zu malern. Neue Sanitärrennwände werden gesetzt und alle Sanitärobjekte erneuert. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wird je ein Behinderten-WC geschaffen.



KLASSENÄUUME – FACHRÄUUME UND NEBENRÄUUME

Die Aufteilung der Klassenräume und Fachräume wird aus der jetzigen Grundrissgestaltung übernommen. Durch das Entfernen einiger Wandbereiche werden einzelne Räume vergrößert. Im Bereich des bestehenden Haupttreppenhauses werden im 1. und 2. OG zwei neue Klassenräume geschaffen. Entsprechend der Forderung des Denkmalschutzes ist die Abtrennung dieser beiden Räume transparent zu gestalten.

Baulich und instandsetzungsmäßig sind in allen Räumen folgende Arbeiten notwendig:

Fußböden :

- Verlegung von neuem Fußbodenbelag aus Linoleum auf Fußbodenausgleich bzw. Zementestrich. Die Ausführungen der Beläge werden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) abgestimmt.

Wände :

- Putzausbesserungen an den Bestandswänden und Vorbereitung der Oberflächen der Bestandswände und neuen Trockenbauwände für die Malerarbeiten.
- Wandbekleidung Vliestapete - mit weißen oder farblich abgetönten Anstrichen

Decken :

- Die sichtbaren Deckenflächen der alten geputzten Unterdecken vom EG bis zum 2.OG werden malermäßig überarbeitet. Diese Deckenflächen und die neuen gespachtelten Deckenbekleidungen aus Gipskartonplatten im DG erhalten einen hell getönten bzw. weißen Anstrich.
- Raumakustikmaßnahmen sind vorzusehen und mit der UDB abzustimmen

Türen :

- Holztüren mit Holzumfassungszargen werden aufgearbeitet und farblich endbehandelt.
- Im Bereich zu den Abstellräumen und Technikräumen werden farblich endbehandelte Stahltüren in der entsprechenden Qualität der Brandschutzanforderung eingebaut.





SPORTRAUM

Im Dachgeschoss, auf der Giebelseite-Süd, soll ein Sportraum eingerichtet werden. Die Größe des Raumes weicht von der geforderten Sporthallenfläche ab, lässt jedoch bedingt einen Sportunterricht zu.

Der Sportboden muss komplett überarbeitet werden bzw. wird durch einen baugleichen Parkettboden ersetzt. Hierzu ist eine Abstimmung mit der UDB erforderlich.

Die Wandbereiche sind auszubessern und malermäßig instand zu setzen.

Das Dachtragwerk ist vom Nutzungsbereich brandschutztechnisch in F30 abzutrennen und zu dämmen.

Es sind Raumbereiche mittels Trockenbau abzutrennen und Umkleieräume einzurichten. An den Sportraum schließt sich ein Geräteraum an.



MEHRZWECKRAUM/SPEISERAUM

Auf der gegenüberliegenden Giebelseite wird ein Speiseraum mit Kinderküche und Küchenbereich geschaffen.

Der Fußboden wird komplett erneuert und durch einen Linoleumfußboden ersetzt. Die Wandbereiche sind auszubessern, malermäßig instand zu setzen und Teilbereiche werden gefliest.

Das Dachtragwerk ist vom Nutzungsbereich brandschutztechnisch in F30 abzutrennen und zu dämmen.

Die giebelseitigen Räume im Dachgeschoss werden zu Lager- und Archivzwecken umgebaut.



KELLER

Die vorhandenen Kellerräume sollen weiterhin als Technikräume bzw. Lagerräume genutzt werden.

Fußböden :

- Der vorhandene Fußboden im Gasanschlussraum, Elektroraum und Archiv wird durch eine neue gedämmte und abgedichtete Bodenplatte aus Beton ersetzt.
Der Betonfußboden im Heizungskeller bzw. der Technikzentrale am Südgiebel bleibt erhalten.
Die Fußböden werden mit einem staubbindenden Anstrich versehen.

Wandflächen :

- Die gemauerten Wandflächen werden gereinigt, in Teilbereichen verputzt bzw. die Mauerwerksfugen ausgebessert und erhalten einen Anstrich.

Deckenflächen/Unterzüge:

- Die Behandlung der Hohlsteindecken erfolgt analog der Wandflächen.
Die sichtbaren und teilverputzten Unterzüge aus Stahl sind zu überarbeiten und erhalten eine neue, dreiseitige Trockenbauverkleidung gemäß den brandschutz-technischen Anforderungen.

Treppen :

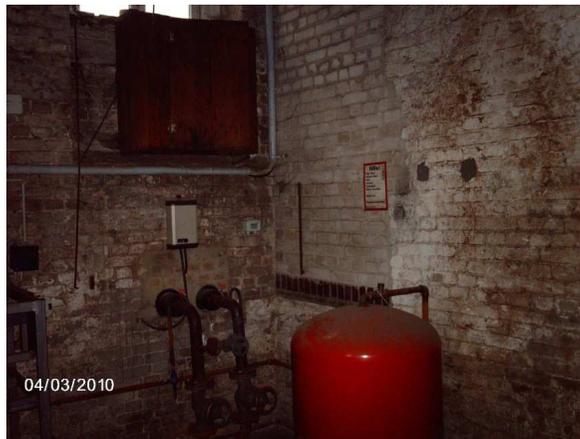
- Die Ausbruchstellen an den Betontreppen werden ausgebessert.

Türen :

- Es werden farblich endbehandelte Stahltüren in der entsprechenden Qualität der Brandschutzanforderung eingebaut.

Fenster :

- Die stark geschädigten Kellerfenster aus Holz werden durch neue ersetzt



HAUSTECHNIK

Heizungsinstallation :

- Das Gebäude hat bereits einen Fernwärmeanschluss im Kellergeschoss-HA-Raum, der sich am Südgiebel des Gebäudes befindet. Von dort aus werden über ein neu zu installierendes Heizungsnetz die einzelnen Nutzungsbereiche versorgt und mittels konventionellen Heizkörpern/Thermostatventilen beheizt. Das alte vorhandene Heizungsnetz einschließlich der Verteilerleitungen wird zurückgebaut.

Sanitärinstallation :

- Die vorhandenen Sanitärinstallationen einschließlich der Verteilerleitungen und der alten sanitären Objekte werden entfernt. Das Verlegen von neuen Leitungen (Zu- und Abwasserleitungen) erfolgt weitestgehend unter Putz bzw. in Vorwänden und Verkofferungen in Trockenbau.
- Es erfolgt der Einbau von Standardsanitäröbekten für WC´s , Urinale und Waschtische.

RLT- Anlagen :

- Raumzwangsentlüftung für die innenliegenden WC-Räume.

Elektroinstallation :

- Die Elektroinstallation erfolgt nach den neuesten DIN- und VDE-Richtlinien als völlige Neuinstallation. Ein Potenzialausgleich erfolgt über Fundamenterder bzw. Erdung des Gebäudes. Die vorhandene komplette sichtbare Elektroinstallation mit Verteilungen wird zurückgebaut.
- Schalter und Dosen in allen Räumen
- Herstellen der Zuleitungen
- DIN/VDE-gerechte Hauptverteilung/Installation mit DIN-/VDE-gerechten FI-Schutzschaltern
- Beleuchtung über Deckenleuchten in allen Räumen und im Treppenhaus
- Wechselsprech-/Türöffneranlage im Gebäude
- Breitbandkabelnetz (TV) im Gebäude
- Telefonnetz mit Dosen im Gebäude
- Einbruchmeldeanlage (EMA)
- Hausalarm
- Schulfunkanlage
- Datennetz und Netzwerkdosen



AUSSEN – und FREIANLAGEN

Im Außenbereich der Schule werden die notwendigen Anlagen für Stell-, Spiel- und Sportplätze angelegt.

- Stellplätze:
 - 3 PKW – Stellplätze gepflastert – in behindertengerechter Ausführung- einen für die Schul- und zwei für die Stadtbadnutzung . Die notwendigen 6 Stellplätze für die Lehrer werden auf einem gegenüberliegenden Grundstück in der Bötzowstraße errichtet.
 - Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl auf der Hofseite - bemessen für den Bedarf aus Schul- und Stadtbadnutzung
- Spiel- und Pausenflächen
 - In Höhe der Giebelseite Nord werden separat die Freiflächen mit den Funktionen für Pausen-, Spiel- und modifizierte Sportfunktionen errichtet
 - Gestalterisch werden die Funktionsbereiche in eine ansprechende Begrünung eingebettet einschl. erforderlicher Baumpflanzungen
 - Spielelemente und Ausstattungen entsprechend den Mehrfachnutzungen; Pausen- und Spielfläche, Sportmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche
- Sportflächen
 - 60m Laufbahn mit PUR-Beschichtung (wasserdurchlässig)
 - Weitsprunganlage mit Anlaufbahn mit PUR-Beschichtung und Grube
 - Ballspielfläche mit PUR-Beschichtung und Toren/Basketballkörbe (modifiziert)
 - Einfriedung mit Stabgitterzaun/Ballfangzaun nach Bedarf
- Sonstige Anlagen
 - Herstellung des Eingangsbereiches zur Rathenau- und Parkstraße unter Beachtung denkmalrechtlicher Belange; im ursprünglichen Zustand einschl. barrierefreie Erschließung
 - Einzäunung des Schulbereiches
 - Die rückwärtigen Zuwegungen werden neu gestaltet
 - Regenentwässerung

ANSICHT RATHENAUSTRASSE



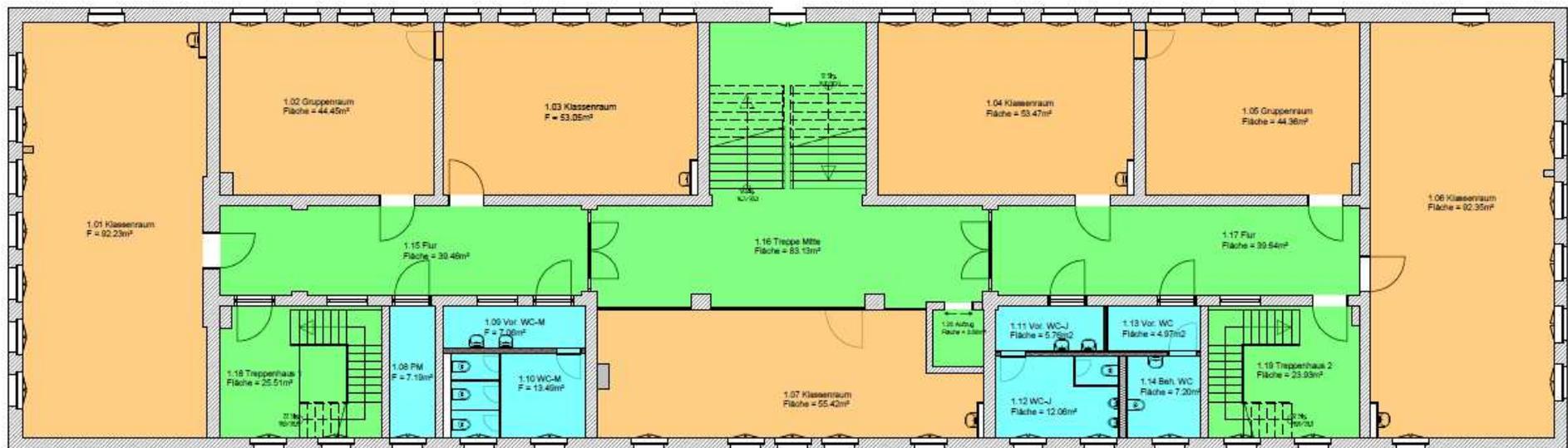
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Raumbuch Erdgeschoss			
Verwaltungsbereich		Verkehrsflächen	
0.03 Verwaltung	53,17 m ²	0.16 Flur	18,54 m ²
0.04 Verwaltung	43,36 m ²	0.17 Treppenhaus 1	24,74 m ²
0.05 Verwaltung	33,85 m ²	0.18 Flur	15,81 m ²
0.06 Verwaltung	33,85 m ²	0.19 WF	18,82 m ²
0.07 Verwaltung	31,81 m ²	0.20 Foyer	122,59 m ²
0.08 Hausmeister	22,56 m ²	0.21 Aufzug	3,47 m ²
Verwaltung gesamt	218,60 m²	0.22 Flur WC	7,39 m ²
Fachräume		0.23 Flur	35,28 m ²
0.01 Serverraum	11,54 m ²	0.24 Flur	5,72 m ²
0.02 Fachraum PC	77,48 m ²	0.25 Treppenhaus 2	23,01 m ²
Fachräume gesamt	89,02 m²	0.26 Kellertreppe	3,01 m ²
WC-Bereiche		0.27 Kellertreppe	3,94 m ²
0.10 Putzmittel	6,32 m ²	Verkehrsfläche gesamt	282,32 m²
0.11 Beh. WC	7,25 m ²	Technikbereiche	
0.12 WC-D	5,21 m ²	0.09 Elt- Anschluß	13,94 m ²
0.14 Vor. WC-H	3,39 m ²	Technik gesamt	13,94 m²
0.15 WC-H	5,51 m ²		
WC-Bereiche gesamt	27,67 m²		



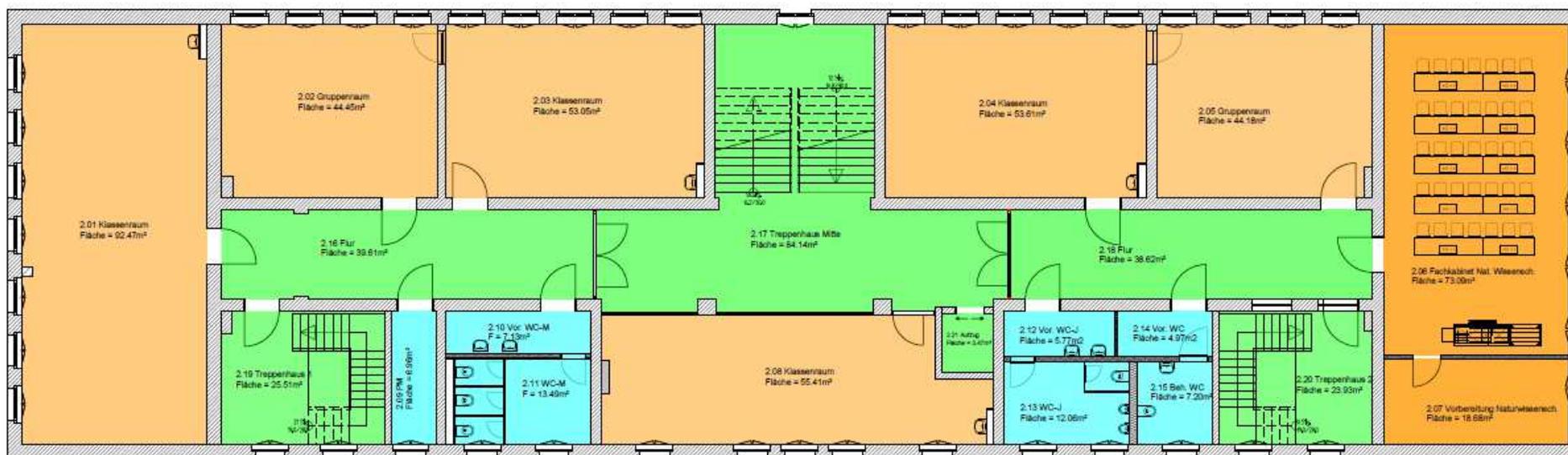
GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

Raumbuch 1. Obergeschoss			
Klassenräume		WC-Bereiche	
1.01 Klassenraum	92,23 m ²	1.08 Putzmittel	7,19 m ²
1.02 Gruppenraum	44,45 m ²	1.09 Vor. WC-M	7,06 m ²
1.03 Klassenraum	53,05 m ²	1.10 WC-M	13,77 m ²
1.04 Klassenraum	53,47 m ²	1.11 Vor. WC-J	5,76 m ²
1.05 Gruppenraum	44,36 m ²	1.12 WC-J	12,06 m ²
1.06 Klassenraum	92,35 m ²	1.13 Vor. WC	4,97 m ²
1.07 Klassenraum	55,42 m ²	1.14 Beh. WC	7,20 m ²
Klassenräume gesamt	435,33 m²	WC-Bereiche gesamt	58,00 m²
Verkehrsflächen			
1.15 Flur	39,46 m ²		
1.16 Treppe Mitte	83,13 m ²		
1.17 Flur	39,64 m ²		
1.18 Treppenhaus 1	25,51 m ²		
1.19 Treppenhaus 2	23,93 m ²		
1.20 Aufzug	3,58 m ²		
Verkehrsfläche gesamt	215,24 m²		



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

Raumbuch 2. Obergeschoss			
Klassenräume		WC-Bereiche	
2.01 Klassenraum	92,47 m ²	2.09 Putzmittel	6,96 m ²
2.02 Gruppenraum	44,45 m ²	2.10 Vor. WC-M	7,13 m ²
2.03 Klassenraum	53,05 m ²	2.11 WC-M	13,49 m ²
2.04 Klassenraum	53,61 m ²	2.12 Vor. WC-J	5,77 m ²
2.05 Gruppenraum	44,18 m ²	2.13 WC-J	12,06 m ²
2.06 Fachraum Naturwissenschaften	73,09 m ²	2.14 Vor. WC	4,97 m ²
2.07 Vorbereitung Naturwissenschaften	18,68 m ²	2.15 Beh. WC	7,20 m ²
2.08 Klassenraum	55,41 m ²	WC-Bereiche gesamt	57,57 m²
Klassenräume gesamt	434,96 m²		
Verkehrsflächen			
2.16 Flur	39,61 m ²		
2.17 Treppenhaus Mitte	84,14 m ²		
2.18 Flur	38,62 m ²		
2.19 Treppenhaus 1	25,51 m ²		
2.20 Treppenhaus 2	23,93 m ²		
2.21 Aufzug	3,47 m ²		
Verkehrsfläche gesamt	215,28 m²		



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

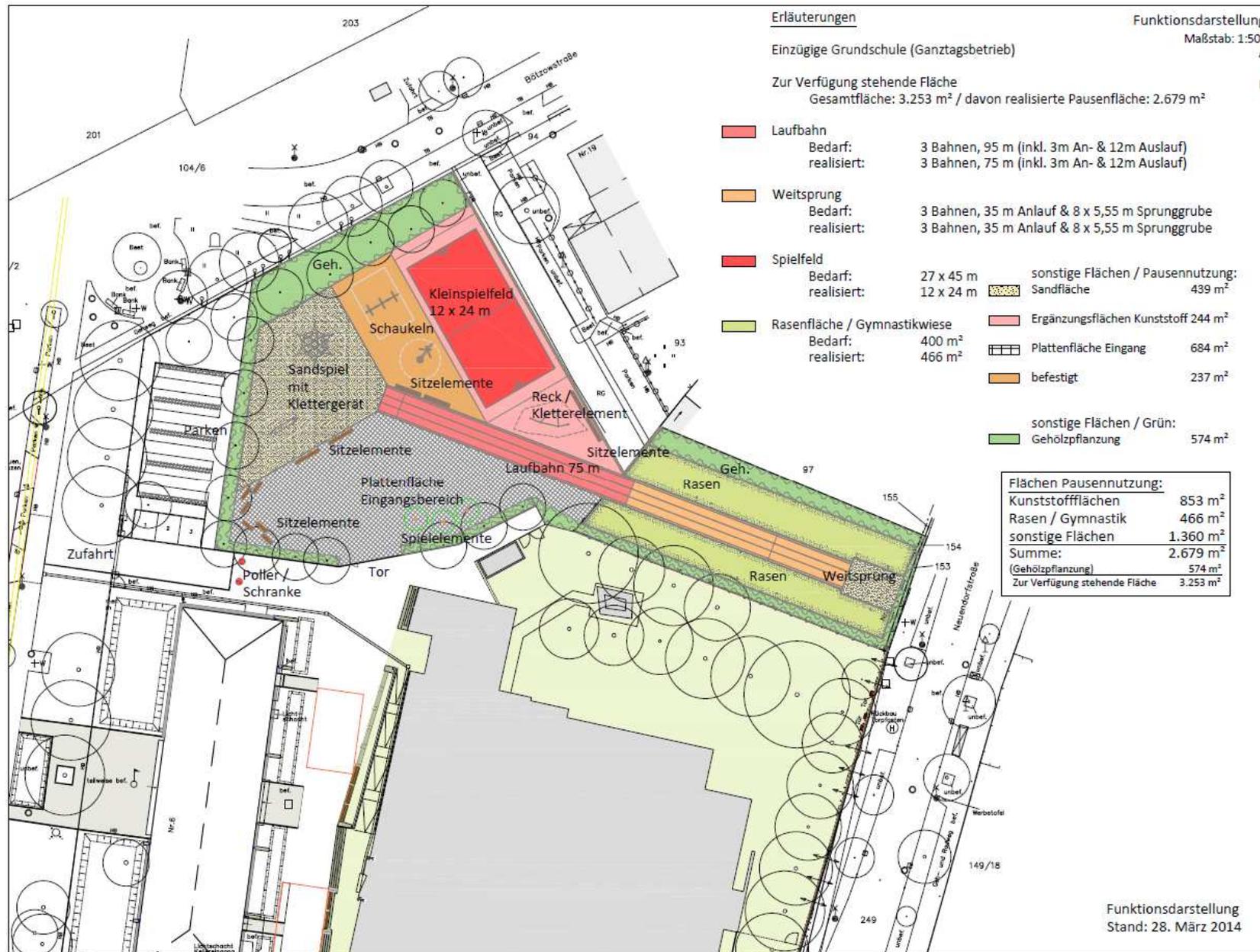
Dachgeschoss			
Sport- und Mehrzweckräume		WC-Bereiche	
3.01 Sportraum	159,09 m ²	3.09 Vor. WC-H	2,67 m ²
3.02 Mehrzweckraum / Essen	113,58 m ²	3.10 WC-H	4,02 m ²
3.03 Umkleide	16,19 m ²	3.11 WC-D/Beh. WC	11,87 m ²
3.04 Umkleide	15,50 m ²	WC-Bereiche gesamt	18,56 m²
3.06 Sportgeräte/Stuhllager	71,67 m ²		
Sport- und Mehrzweckräume gesamt	376,03 m²	Abstellräume	
		3.12 Archiv	68,47 m ²
		Abstellräume gesamt	68,47 m²
Verkehrsflächen		Küchenbereich	
3.12 Flur	4,67 m ²	3.06 Küchenbereich	27,99 m ²
3.13 Treppenhaus Mitte	50,54 m ²	3.07 Garderobe	5,72 m ²
3.14 Flur	12,51 m ²	3.08 WC	3,73 m ²
3.15 Treppenhaus 1	16,66 m ²		
3.16 Treppenhaus 2	16,47 m ²		
3.17 Aufzug	3,47 m ²		
Verkehrsflächen gesamt	104,32 m²		



FREIFLÄCHENPLAN

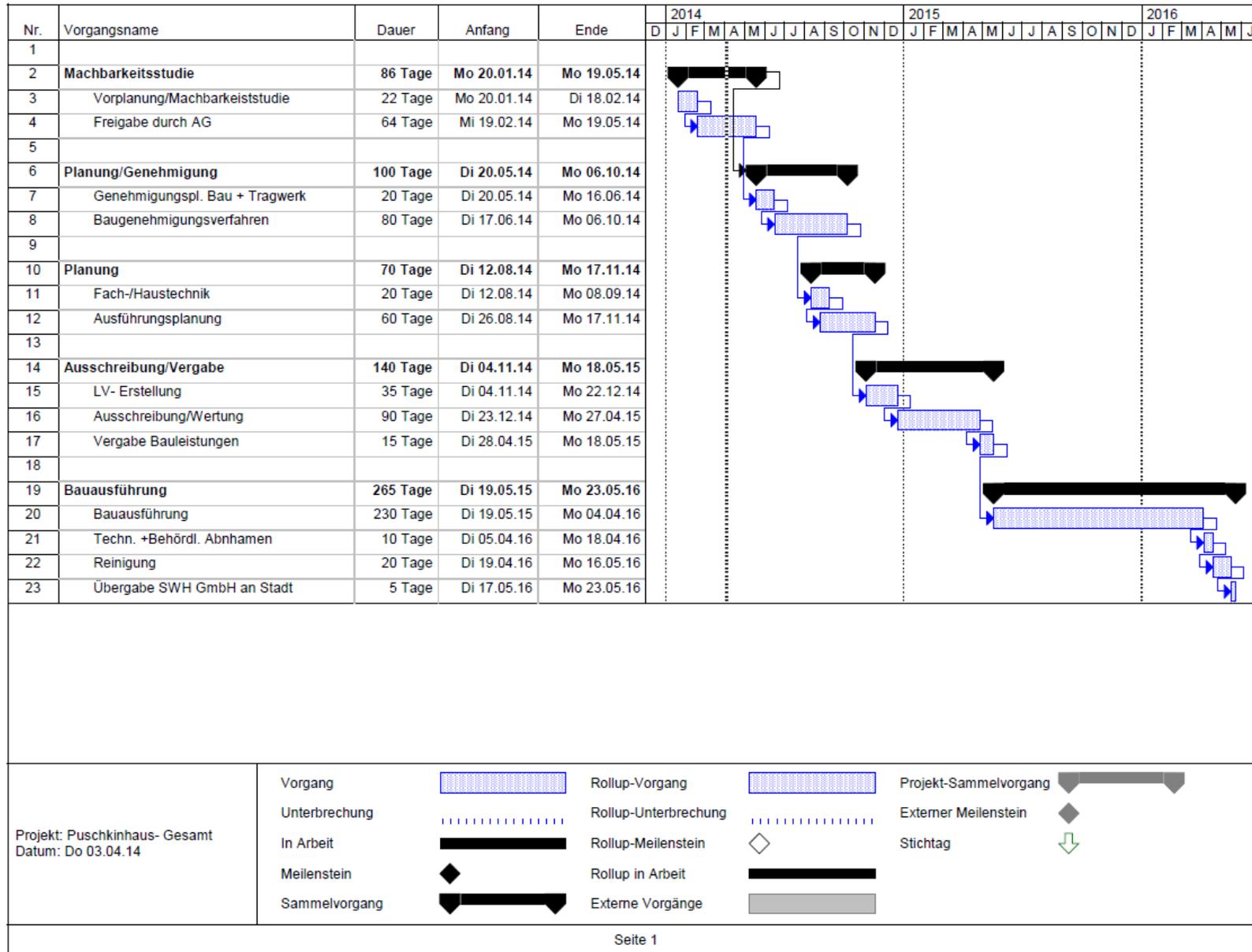


FUNKTIONSFLÄCHEN



PROJEKTABLAUFPLAN

(Umbau Gebäude und Freianlagen)



Zusammenfassende Bemerkungen

Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Realisierbarkeit und Eignung des Gebäudes als einzügige Grundschule nach dem Modell „verlässliche Halbtagschule“ mit der dazu notwendigen Infrastruktur, können die folgenden Feststellungen getroffen werden:

Das Gebäude ist von der vorhandenen Gebäude- und Raumstruktur dazu geeignet, das Raumprogramm für eine einzügige Grundschule aufzunehmen. Dabei ist der hohe Anteil an Verkehrsflächen gegenüber den effektiven Nutzflächen der alten Gebäudestruktur und dem bauordnungsrechtlich notwendigen Einbau von zusätzlichen Treppenhäusern geschuldet. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Anforderungen an Bauteile und Fluchtwege können realisiert werden.

Die Anforderungen an die Außen- und Freianlagen für eine einzügige Grundschule sind umsetzbar. Im Außenbereich können die Sportaußenflächen/ Pausenbereich als Doppelnutzung (ausschließliche Nutzung für den Schulsport) , zwei behindertengerechte PKW- Stellplätze für den Schwimmhallenneubau sowie ein behindertengerechter Stellplatz für den Schulbetrieb untergebracht werden.

Ebenso realisierbar sind die Fahrradstellflächen für die Schul- und Schwimmbadnutzung.

Ein Neubau für eine Sporthalle wurde nicht berücksichtigt.

Aufgrund der denkmalgeschützten Substanz sind die Anforderungen an ein Schulgebäude bezüglich der Einhaltung der Energieeinsparverordnung, baulichen Wärmeschutz sowie sommerlichen Wärmeschutz (Verschattung usw.) nur mit Kompromissen und beantragten Abweichungen möglich.

Die Raumakustik läßt sich in den Klassenräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen an den Wänden und eventuell an den Decken realisieren.

Neben der Nutzung für eine Schule ist auf dem Grundstück der Bau einer Schwimmhalle möglich. Die notwendigen PKW- Stellplätze dafür und die aus der Schulnutzung können auf in der Nähe befindlichen Flächen untergebracht werden.

Entsprechende Vorabstimmungen mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises (keine Genehmigungszusage) wurden bereits geführt. Folgende Sachverhalte wurde dabei besprochen :

Gebäude

- Der Leerstand des Gebäudes (ohne andere Zwischennutzung) mindert nicht den Bestandsschutz des Gebäudes als Schulgebäude. Dies ist in aktuellen Urteilen festgestellt worden.
- Für die geplanten Umbaumaßnahmen ist ein Bauantrag erforderlich, nicht für die Wiederinbetriebnahme.
- Der derzeit gestellte und im Verfahren ruhende Bauantrag, zur Nutzungsänderung des Gebäudes zum Büro- und Verwaltungsgebäude, sollte zurückgezogen werden.

Außenanlagen

- Zur Wiederinbetriebnahme bedürfen die neuen Außen- und Freianlagen einer Genehmigung. Der Stellplatznachweis ist zu führen und die Stellplätze sind möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen (derzeitige Planung - Stellplatzanlagen auf benachbartem Grundstück, behindertengerechte Stellplätze auf dem eigenen Grundstück).

Stellplatzanlage/Parkplatz

- Das gegenüberliegende Baugrundstück (Bötzowstraße) ist als Parkplatzfläche nach § 34 nutzbar, da der B- Plan nicht weiter verfolgt wird.
- Zusätzlich zu den üblichen Antragsunterlagen ist ein Lärmschutzgutachten erforderlich (Nachbarwohnhaus).
- Die Zu- und Ausfahrt der Stellplatzanlage sollte möglichst von der Rathenaustraße aus erfolgen.
Eine Grundbuchsicherung ist erforderlich, wenn sich das Baugrundstück nicht im Eigentum der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH befindet.