

Stadt Königs Wusterhausen Stadtverordnetenversammlung	Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 40-16-123	-1-
--	--	------------

Für jeden Ortsteil ist es von enormer Bedeutung einen Schulstandort vorweisen zu können. Dies trifft natürlich auch auf den Ortsteil Senzig zu. Deshalb besteht seitens des Ortsteiles ein sehr großes Interesse den Schulstandort, der jetzt schon vorhanden ist, der heutigen Zeit anzupassen und für die Zukunft vorzubereiten. Dazu zählen einerseits die modernen Ausstattungen, andererseits große und helle Unterrichtsräume, bis hin zum Sanitärbereich, der dem heutigen Standard entsprechen sollte. Natürlich gehören die Außenanlagen ebenso dazu, die sich in Form einer kindgerechten Pausengestaltung aber auch bei einem in einer Grundschule notwendigen Spielbereich präsentieren sollten. Kann der Ortsteil Senzig dies vorzeigen, ist dies einerseits für die EinwohnerInnen ein großer Gewinn und trägt zum Wohlfühlen bei und ist andererseits vor allem für junge Familien ein sehr stichhaltiges Argument, ihre Entscheidung für einen eventuellen Umzug pro Senzig zu fällen.

Da alle Argumente eine Aufwertung für die Stadt Königs Wusterhausen insgesamt darstellen und auch die Notwendigkeit der weiteren Planung besteht, priorisiert die Stadtverordnetenversammlung gemeinsam mit der Verwaltung diese Grundsatzentscheidung für den zukünftigen modernen Schulstandort Senzig zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich.

Aufgrund der vorliegenden Bevölkerungsprognose ist dabei davon auszugehen, dass in den Schuljahren bis 2024/2025 bzw. spätestens 2029/2030 eine gesicherte Zweizügigkeit besteht, die sich dann aber voraussichtlich wieder in die Einzügigkeit reduziert. Die Schülerzahlen werden sich wahrscheinlich in einem Bereich von ca. 127 (Minimum) bis ca. 207 (Maximum) bewegen. Im Hortbereich sind bei Zugrundelegung eines Versorgungsgrades von 90% (Anmeldeverhalten der Eltern im Jahr 2014/2015) im o.g. Zeitraum Hortkinder in einer Anzahl von ca. 81 (Minimum) bis ca. 138 (Maximum) zu erwarten. Die Entwicklung der Schülerzahlen und die räumliche Situation der Grundschule Senzig führen zur Notwendigkeit der Erweiterung des Grundschulstandorts. Das bestehende Schulgebäude nebst Nebenanlagen erfüllt dabei nicht mehr die baulichen und pädagogischen Standards sowie Anforderungen eines modernen Schul- und Hortbetriebs (Sanitärnutzung im Hofbereich, Klassen- und Fachraumgröße und Anzahl usw.).

Folgende Parameter müssen dabei erfüllt sein:

Flächengröße Schul- und Hortbetrieb

Bei der Ermittlung des erforderlichen Raumbedarfs werden grundsätzlich die durch das MBS (Ministerium für Bildung, Jugend und Sport) erarbeiteten Raumprogrammempfehlungen für Grundschulen i.V.m. der Verwaltungsvorschriften über die Organisation der Schulen in inneren und äußeren Schulangelegenheiten (VV-Schulbetrieb) als Planungsgrundlage herangezogen.

Unter Berücksichtigung der Konzeptionen des Hortes und der Grundschule sind sich Fachamt, Schulleitung und Hortleitung darüber einig, dass eine gute pädagogische Arbeit in beiden Bereichen von einer guten Kooperation abhängig ist, eine zu starke Doppelnutzung aber sowohl den Schul- als auch den Hortbetrieb negativ beeinflussen kann. Eine weitgehende räumliche Trennung von Hort und Schule im Innenbereich wird angestrebt. Zudem ist die Auffassung des MBS/Landesjugendamt zu berücksichtigen, dass Kapazitätserweiterungen im Hortbereich durch Doppelnutzungen nur solange möglich sind, solange die Doppelnutzungen in Klassenräumen nicht der alleinigen Nutzung der Horträume überwiegen. Unter Berücksichtigung dieser Belange ergibt sich folgender Mindestgesamtflächenbedarf:

Stadt Königs Wusterhausen Stadtverordnetenversammlung	Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 40-16-123	-2-
--	--	------------

Flächenbedarf- Gebäude Schulbereich (ohne Turnhalle):	1.751 m ²
Nebenflächen- Gebäude Schulbereich (z.B. Sanitär, Flure):	350 m ² <small>(20% des Flächenbedarf, konstruktions- und entwurfsabhängig)</small>
Flächenbedarf- Gebäude Hortbereich:	735 m ²
Konstruktionsfläche:	280 m ²
Gesamt (Gebäude):	3.116 m²
Sportfreifläche:	2.845 m ²
Pausenfläche:	1.635 m ²
Fahrradständerfläche:	120 m ²
<u>Nebenflächen (25 % für Stellplätze, Wege, Grünflächen)</u>	<u>1.150 m²</u>
Gesamt (Freifläche):	5.750 m²

Bedarf Infrastruktur im Behörden-, Ehrenamts- und Freizeitbereich

Neben der reinen Hort- und Schulnutzung sind im Rahmen der Variantenentscheidung auch folgende bestehende Einrichtungen und Anlagen sowie der Wunsch nach einem Bürgerhaus mit zu betrachten.

Büro des/der Ortsvorstehers/Ortsvorsteherin,

Büro des Schiedsmann sowie Revierpolizisten in Doppelnutzung: 15 m²

Multifunktionsraum für bis zu 199 Personen (an Tischen sitzend 1 BesucherIn/m² folgend mind. 199 m², mit Küche (15 m² Teeküche für außerschulische Nutzung und 30 m² Lagerraum für Mobiliar):
244 m²

für z.B.:

- Weihnachtsfeiern
- Ortsbeiratssitzungen

Gesamt: 269 m²

Darüber hinaus sind –je nach Standortvariante- folgende Einrichtungen mit zu berücksichtigen:

Öffentlicher Spielplatz/Bolzplatz ca. 2.300 m² (derzeitiger Bestand)

Die Jugendfreizeiteinrichtung kann am Bestandsort fortgeführt werden. Es ist nicht beabsichtigt, diese im Rahmen des Schulneubaus zu integrieren.

Zeitliche Umsetzung

Die Bezugsfertigkeit muss im Februar 2021 erfolgen, da der Pachtvertrag des für die Container genutzten Grundstückes bis Mai 2021 läuft und nicht verlängerbar ist.

Unter Berücksichtigung dieser Parameter erfolgte seitens der Verwaltung eine Prüfung drei möglicher Standorte.

1. Bestandsstandort

Stadt Königs Wusterhausen Stadtverordnetenversammlung	Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 40-16-123	-3-
--	--	------------

Ausgehend vom jetzigen Standort wurde neben dem Neubau (nebst Abriss) die Sanierung des Bestandsgebäudes inkl. Anbau untersucht.

Der Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes ist hierbei unter der Maßgabe der Einhaltung der geltenden Vorschriften (baulich, Brandschutz, schulisch) nur unter hohem Planungs- und Kostenaufwand möglich. Zudem stellt das hier zu erwartende Ergebnis des Umbaus und der Sanierung eine nicht zufriedenstellende Kompromisslösung dar, welche nicht nachhaltig wäre. Aber auch bei einem Neubau am Bestandsstandort käme es zu erheblichen Nachteilen. Hier müsste zusätzlich noch eine Interimslösung für die Auslagerung des Schulbetriebes gefunden werden, welche wiederum zusätzliche Kosten verursachen würde.

Unabhängig dieser baulichen Umsetzung muss davon ausgegangen werden, dass weder ein Neubau noch eine Sanierung mit Anbau flächenmäßig am Bestandsstandort realisierbar ist.

Bei einer unterstellten Gesamtgebäudefläche von ca. 3.116 m² benötigt man bei einer möglichen 3-Geschossigkeit eine Gebäudegrundfläche für einen Neubau von ca. 1.000 m². Hinzu kommen die benötigte Pausenfläche von 1.635 m², eine Fahrradständerfläche von 120 m² sowie die Nebenflächen von 1.150 m². Insgesamt wird damit für einen Neubau eine Fläche von ca. 3.905 m² benötigt. Zur Verfügung stehen aber lediglich 3.500 m².

Bei einer Sanierung wären ca. 1.587 m² an Gebäudefläche effektiv anrechenbar (Bestand). Von der Gesamtfläche am Bestandsstandort von 3.500 m² sind insgesamt 876 m² bestehende Gebäudegrundflächen abzuziehen, womit eine Freifläche von 2.624 m² verbleibt. Notwendig sind jedoch 2.905 m², so dass kein Platz mehr für einen Anbau mit der restlichen erforderlichen Gebäudefläche vorhanden wäre.

In Anbetracht dieser Umstände scheidet der jetzige Standort für eine weitere, eingehendere Betrachtung eines modernen Schulstandortes, welcher die gesetzlichen Anforderungen und heutigen Standards erfüllen muss, aus.

2. Standortalternativen

Es verbleiben zwei Standorte, die die oben genannten Parameter erfüllen und für einen Neubau in Betracht zu ziehen sind:

In beiden Varianten ist von folgenden geschätzten Grundkosten auszugehen:

- Baukosten: 3.116 m² (BGF gerundet) x 2.100 €/m² = 6.543.600 €
- Kosten beinhalten die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und KG 400 (technische Anlagen) auf Basis der statistischen Kostenkennwerte des BKI 2016 Mittelwertes für allgemeinbildende Schulen mit Standard EnEV/Passivhaus
- Passivhausstandard ab Ende 2018 für zu errichtende öffentliche Bauten nach Energieeinsparungsgesetz (EnEG) Pflicht
- Baunebenkosten 25 - 30% der Baukosten – hier gewählt 30 %

Stadt Königs Wusterhausen Stadtverordnetenversammlung	Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 40-16-123	-4-
--	--	------------

- Kosten der Freiflächengestaltung: 2.905 m² x 100 € zzgl. 30% Baunebenkosten = 377.650 €
- Die geschätzten Kosten basieren wie v. g. auf dem BKI 2016 sowie Erfahrungswerten und beinhalten keine Preisanpassungen zum Baubeginn. Die Kosten sind als Grobkostenschätzung zu verstehen. Gleiches gilt auch für die weiteren aufgeführten Kostenschätzungen (Freiflächen, Sportplatz, usw.).

Gebäude:	6.543.600 € (Baukosten)
	1.963.080 € (Baunebenkosten)
	8.506.680 €
Freiflächen:	377.650 €
Gesamt:	8.884.330 €
Gerundet:	8,89 Mio. €

a) Standortalternative: an der Ringstraße 28 (Ringstraße/Parkpromenade)

Grundstücksbezeichnung(en)	Fläche(n)-größe (ca.)	B-Plan erforderlich	Finanzielle Mehrkosten zu erwarten durch	Vorteile	Nachteile
Gemarkung Senzig Flur 2 Flurstücke 463, 503, Teilflächen von 501 und 502	ca. 8.980 m ²	ja	- Neubau einer Bolz und Spielfläche in Höhe von geschätzt 250 T€ (bei Annahme von 2.300 m ² gemäß Bestand und 100 €/m ² Baukosten zzgl. Reserve) - Mehrkosten für Bürgerhausfunktion in Höhe von geschätzt 126 T€ (2.100 € x 60 m ²)	- Weiternutzung der sanierten Sporthalle und Außensportanlage in der Ringstraße - Schaffung eines zentralen Schulcampus - „verkehrsberuhigte“ Zone - gute verkehrstechnische Anbindung insbesondere für Fahrräder aufgrund der innerörtlichen Lage - kein Grunderwerb erforderlich	- von Wohnbebauung komplett umschlossen - Parksituation - Bolzplatz weg - Bolzplatz wurde auch aus privaten Mitteln finanziert - 600 m Fußweg von der Haltestelle Chausseestraße bis zur Schule - eingeschränkte Nutzung der Sportflächen während der Bauphase möglich

b) Standortalternative: Am Bullenberg (Chausseestraße 53)

Grundstücksbezeichnung(en)	Fläche(n)-größe (ca.)	B-Plan erforderlich	Finanzielle Mehrkosten zu erwarten durch	Vorteile	Nachteile
Gemarkung Senzig Flur 2 Flurstücke 367, 368	ca. 13.900 m ² (davon 5.500 m ² Wald)	ja	- aus schulorganisatorischen Gründen erforderlicher Neubau einer Sporthalle und Sportfreifläche (zu weite Entfernung der jetzigen Sporthalle und Sportplatz) in Höhe von geschätzt 2,2 Mio € - Umbaumaßnahmen zur Nachnutzung Sporthalle in Höhe von geschätzten 500 T€ , je nach Nutzungskonzept (siehe	- Weiternutzung des öffentlichen Bolzplatzes Ringstraße - Nachnutzungsmöglichkeit der Sporthalle Ringstraße als sog. Bürgerhaus (OB, OV/in, Veranstaltungen,...) - Vermarktungsmöglichkeit der Restfreiflächen	- Waldumwandlung erforderlich - Beeinträchtigung des Rodelbergs - Bedenken im Rahmen der Auslegung des FNP in Hinblick auf Bebauung - Querungshilfe auf der Chausseestraße erforderlich

Stadt Königs Wusterhausen Stadtverordnetenversammlung	Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 40-16-123	-5-
--	--	------------

		bei Vorteile) - Neubau der Zuwegung in Höhe von geschätzt ca. 50 T€ (55 m Zuwegung, 5 m Fahrbreite, 2 m Gehweg, 100 €/m ² Baukosten, einschl. Zulage für „Wendehammer“, ohne Erschließungsbeiträge usw. - Ankauf von Flächen notwendig, Kaufpreis gemäß Gutachten vom 30.03.2016 in Höhe von 193 T€ - aufgrund der Topographie (Hanglage/Senke) sind bauliche Aufwendungen zu erwarten die sich kostenerhöhend auswirken können	in der Ringstraße für Erbbaurechtsgrundstücke zur Wohnbebauung - direkte Busanbindung bei Verlegung Bushaltestelle möglich	
--	--	---	---	--

Aufgrund der tabellarisch dargestellten zu erwartenden Mehrkosten ergeben sich folgende kostenseitige Abweichungen bei den Standortvarianten:

Variante a) Der Bildungsstandort Senzig wird unter Aufgabe des jetzigen Standortes an der Lindenstraße 22 a und 22 b auf dem Grundstück Ringstraße 28 (Ringstraße/Parkpromenade) neu errichtet.

Grundkosten (s.o.):	8.890.000 €
Kosten Bolz- und Spielplatzherrichtung:	250.000 €
Mehrkosten Bürgerhausfunktion im Schulgebäude:	126.000 €
Kosten Herrichtung Sportfreifläche (Laufbahnerneuerung):	30.000 €
Summe:	9.296.000 €

Variante b) Der Bildungsstandort Senzig wird unter Aufgabe des jetzigen Standortes an Lindenstraße 22 a und b auf dem Grundstück am Bullenberg (Chausseestraße 53) neu errichtet.

Grundkosten (s.o.):	8.890.000 €
Kaufpreis der Grundstücksflächen:	193.000 €
Kosten Erschließung/Zuwegung:	50.000 €
Kosten Sporthalle und Sportfreifläche:	2.200.000 €
Umbau Sporthalle als Bürgerhaus:	500.000 €
Summe:	11.833.000 €

Hinzu kommen noch etwaige Kosten aufgrund der topographischen Lage, die noch nicht beziffert werden können. Dagegen gesetzt werden können mögliche Einnahmen aus der Vermarktung der Restfreiflächen in der Ringstraße.

Stadt Königs Wusterhausen Stadtverordnetenversammlung	Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 40-16-123	-6-
--	--	------------

Zur Finanzierung des Projektes ist es angedacht, wiederum unabhängig des Standortes, die Grundstücke in der Gemarkung Senzig, Flur 2, Flurstücke 237 und 241 (jetziger Bildungsstandort) sowie in der Gemarkung Senzig, Flur 2, Flurstücke 1351 und 1352 (Werftstraße 29 und 30) zu veräußern.

Datum Dr. Lutz Franzke

Datum Herr Jörn Perlick (Fachbereichsleiter)

Datum Frau Bianca Urban (Verfasserin und FBL/in)