



Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Förderschule „Geistige Entwicklung“ im Planungsbereich Nord





- Der Landkreis Teltow-Fläming beabsichtigt die Erweiterung der Förderschule mit sonderpädagogischem Schwerpunkt „geistige Entwicklung“ (Schule am Wald), derzeit am Standort Groß Schulzendorf, zur 3-zügigen Förderschule mit Raumkapazitäten entsprechend der staatlichen Vorgaben.
- Die Bildungseinrichtung befindet sich derzeit in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensemble, das für eine Erhöhung der Schülerkapazität ohne umfangreiche Baumaßnahmen unzureichend ist.
- Für die Förderschule stehen drei Standorte zur Verfügung (der Bestandsstandort und 2 Alternativstandorte), die in der Machbarkeitsstudie hinsichtlich Eignung, Wirtschaftlichkeit und Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen waren.



1. Mind. 2 Untersuchungsansätze/ Varianten je Standort zum Schulgebäude mit Außenanlagen als Umbau, Bestandserweiterung und/oder Neubau
2. Vorschläge zu möglichen Erweiterungen einschl. Darstellung von Grundrissen und 3D-Darstellungen mit Visualisierung von Nutzungsarten
3. Untersuchung von Synergiemöglichkeiten mit benachbarten Bildungseinrichtungen desselben Schulträgers für Innen-/Außensportanlagen/Aula
4. Vorklärung baurechtlicher Belange und der Genehmigungsfähigkeit mit Genehmigungsbehörden einschl. Vorlage einer baurechtlichen Stellungnahme der Gemeindeverwaltung je Standort
5. Betrachtung und Wertung der Verkehrsinfrastruktur unter Berücksichtigung der Schülertransporte vorrangig durch Kleinbusse

6. Prüfung hinsichtlich der Raumprogrammempfehlungen und der Schulbaurichtlinie
7. Prüfung hinsichtlich notwendiger Außenanlagen für die Pausenbetreuung, den Sportunterricht im Freien und den Schulgartenunterricht
8. Untersuchung der Varianten aus planerischer und wirtschaftlicher Sicht
9. Kostenbetrachtung je Variante jeweils für die Standardausführung und durch Kostenfaktor für den Passivhausstandard auf Basis von Flächen- und Raumparametern (BGF, BRI, Außenanlagenflächen u. ä.), gegliedert nach einzelnen Objekten bzw. Bauabschnitten einschl. der Kosten für evtl. notwendige temporäre Raumangebote

Machbarkeitsstudie ‚Groß Schulendorf Förderschule‘



Zossener Straße

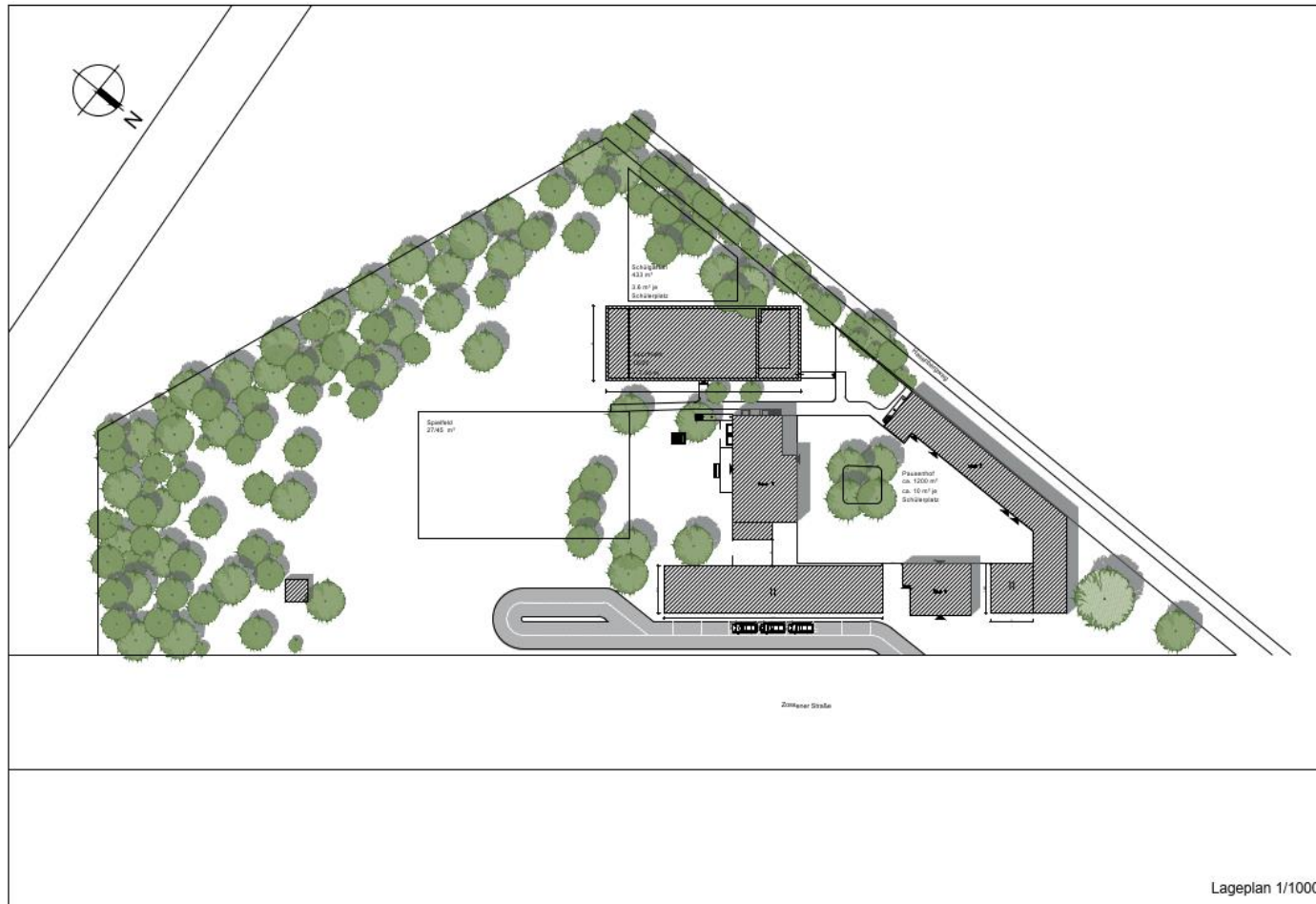


Am Birkengrund

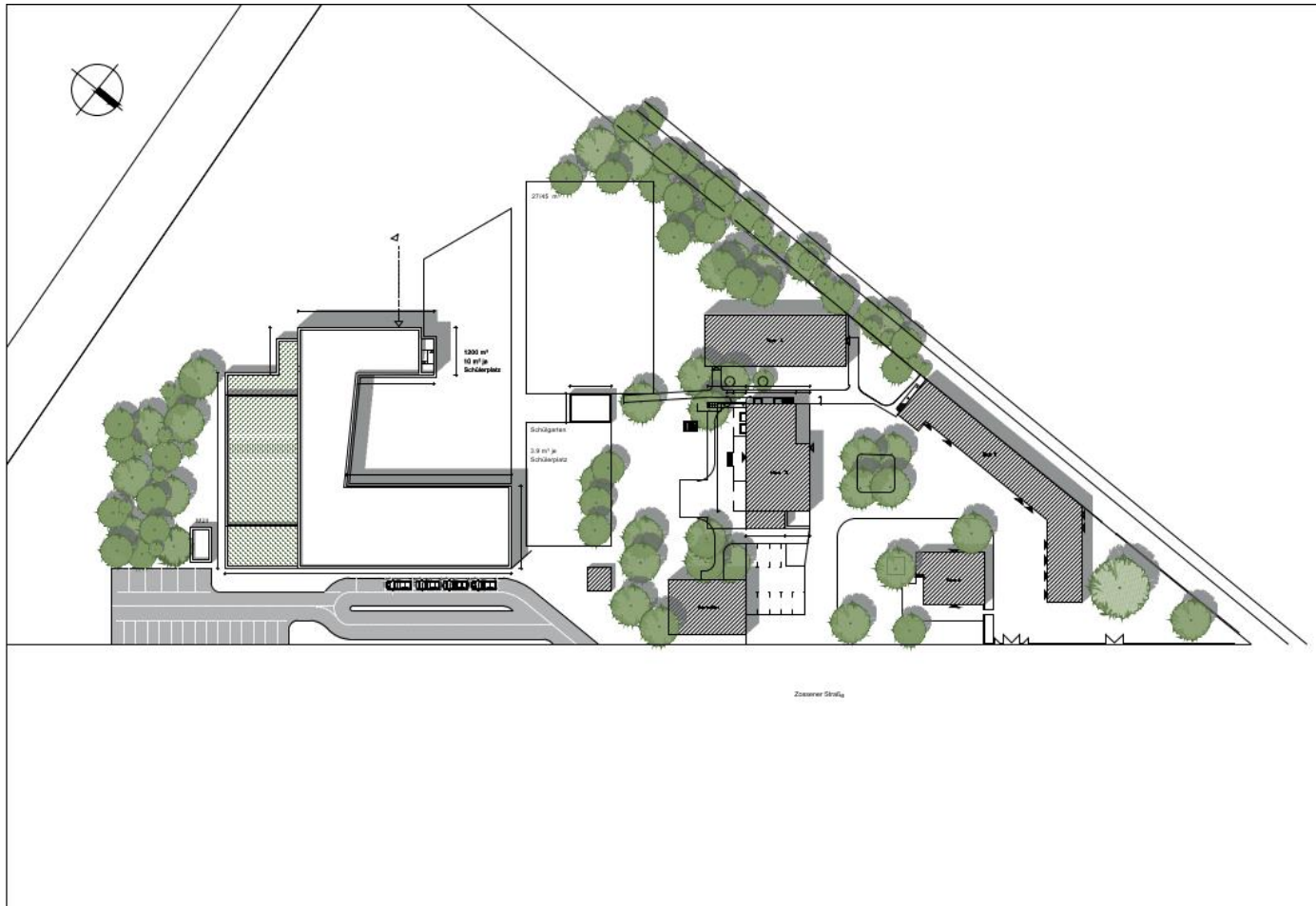


Salvador- Allender- Straße

Variante I - Groß Schulzendorf, Zossener Straße - mit Bestand



Variante II - Groß Schulzendorf, Zossener Straße - Neubau





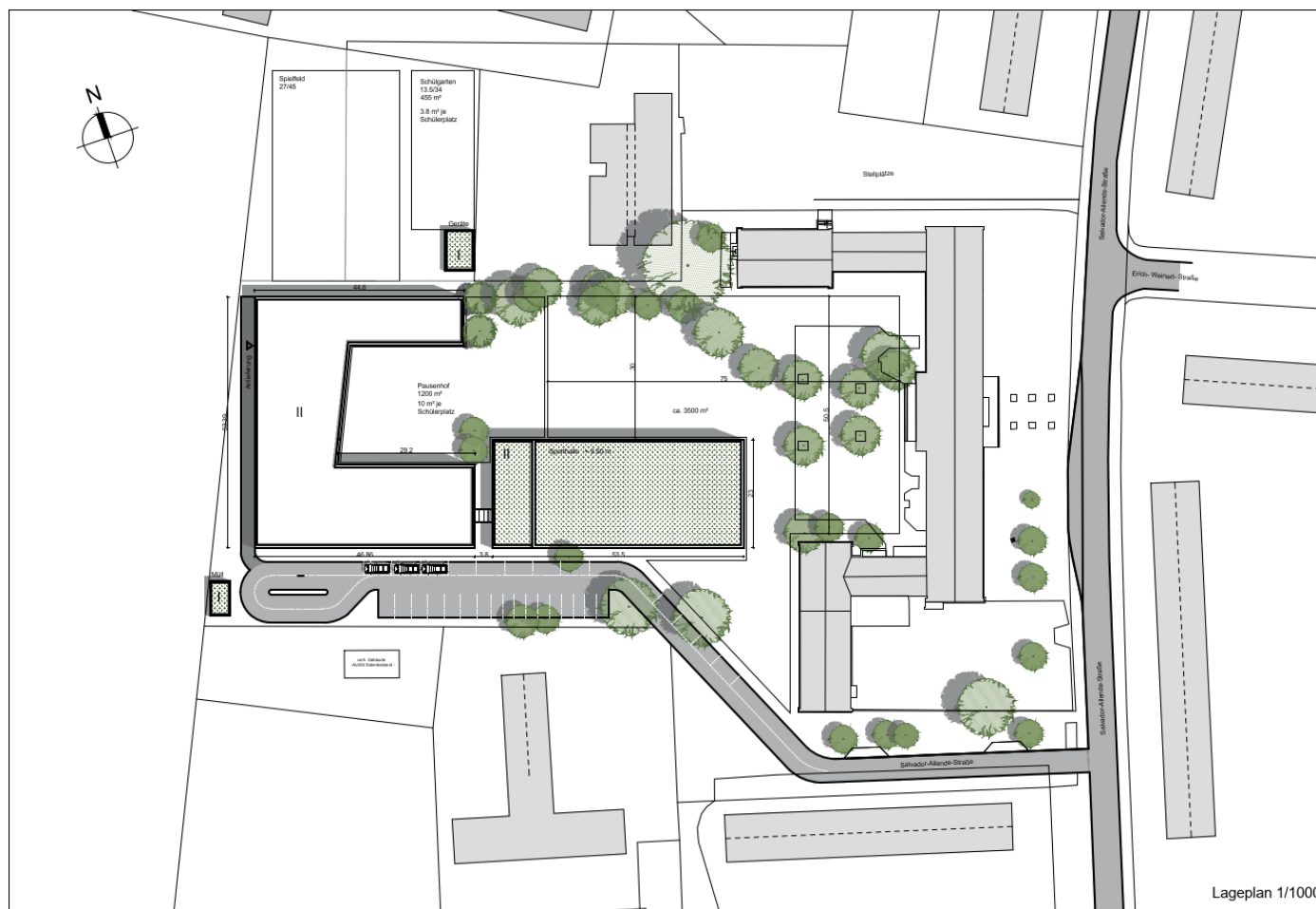
I Erweiterungsneubau und Mitverwendung von Bestandsgebäuden

- Aufgrund der ablehnenden Haltung der Denkmalbehörde kommt die Variante I für die Realisierung nicht infrage

II Neubau total

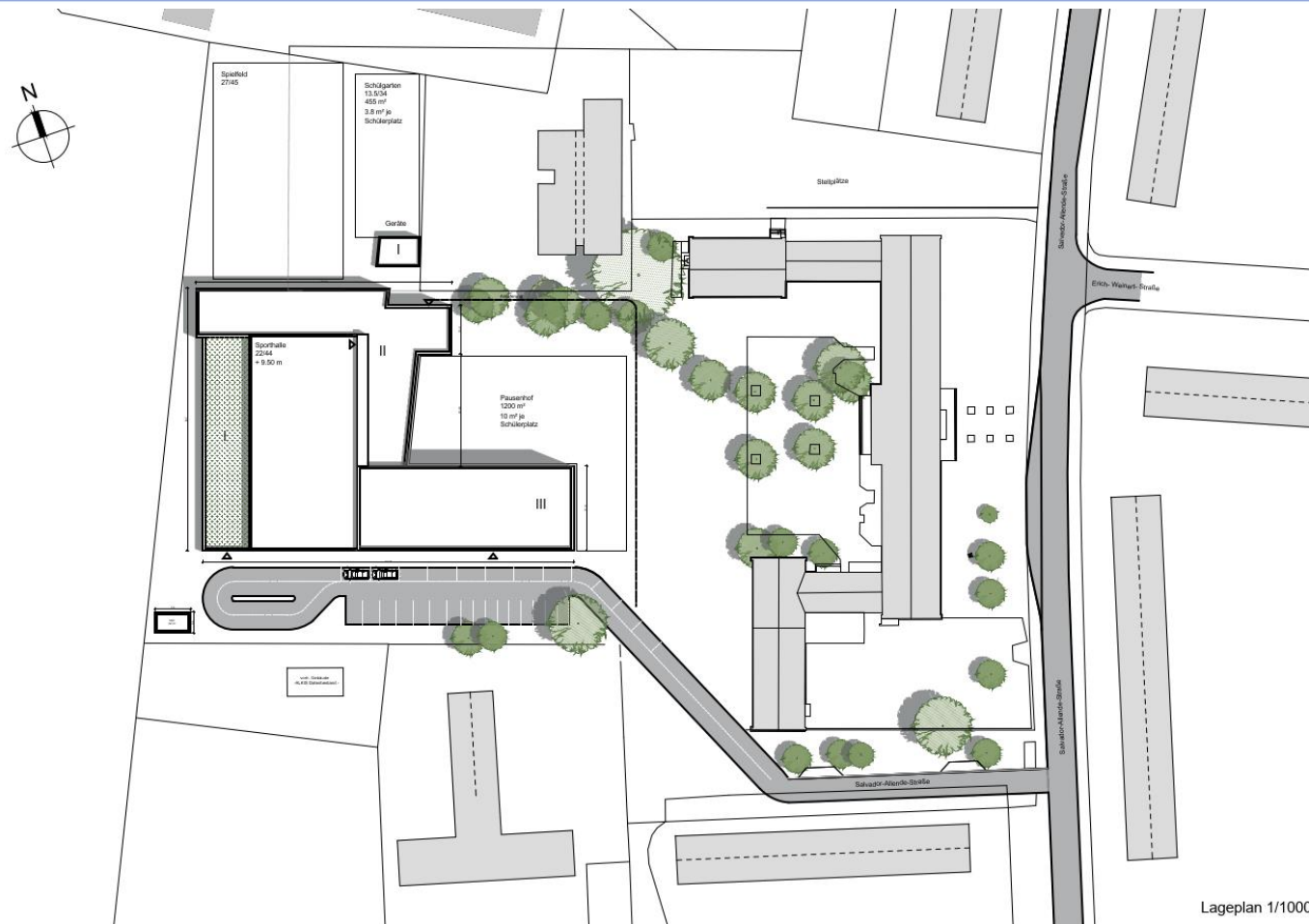
- Der Neubau auf dem benachbarten Grundstück ist planungsrechtlich, städtebaulich und funktional möglich.
- Allerdings ist es notwendig, den FNP dahingehend zu ändern, dass die in Anspruch zu nehmende Fläche des s.g. Klimawaldes umgewidmet wird. Dafür ist die Zustimmung der Forst erforderlich.
- Der Standort an sich ist jedoch wegen seiner isolierten Lage eher kritisch zu bewerten. !

Variante I – Ludwigsfelde, Salvador-Allende-Str. - Neubau 2-geschossig



Lageplan 1/1000

Variante II – Ludwigsfelde, Salvador-Allende-Str. - Neubau 3-geschossig





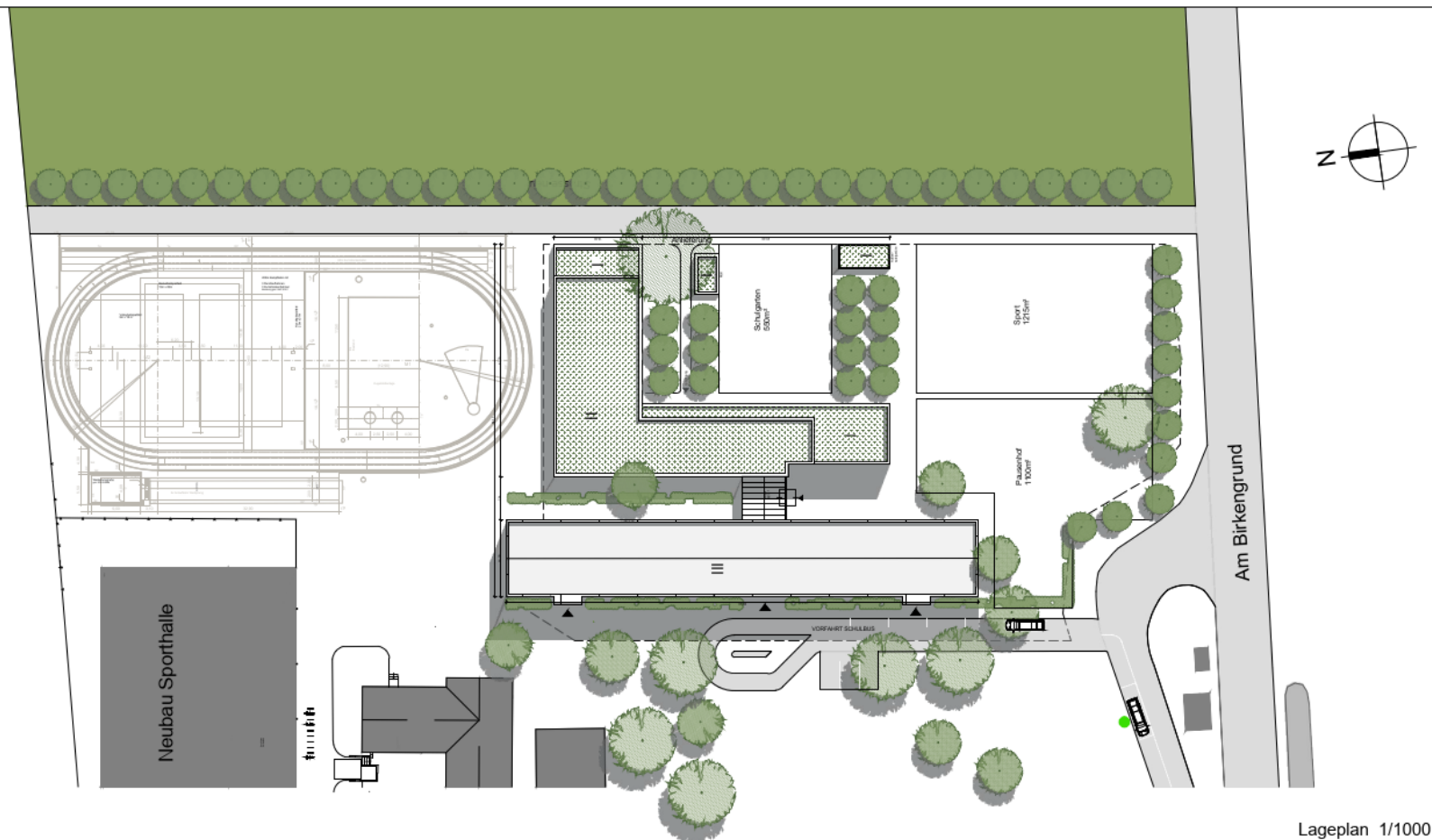
I Neubau 2-geschossig

- Der 2-geschossige Neubau ist planungsrechtlich, städtebaulich und funktional möglich.
- Allerdings ist es notwendig, den FNP dahingehend zu ändern, dass die in Anspruch zu nehmende Fläche des s.g. Erholungswaldes umgewidmet wird. Dafür ist die Zustimmung der Forst erforderlich.
- Die für die Förderschule ‚Lernen‘ u. Förderschule ‚Geistige Entwicklung‘ gewünschten Außensport- u. Freiflächen können nicht in vollem Umfang dargestellt werden, insbesondere ist die Anlage einer Rundlaufbahn nicht möglich.
- Der Standort an sich ist wegen seiner urbanen Lage positiv zu bewerten

II Neubau 3-geschossig

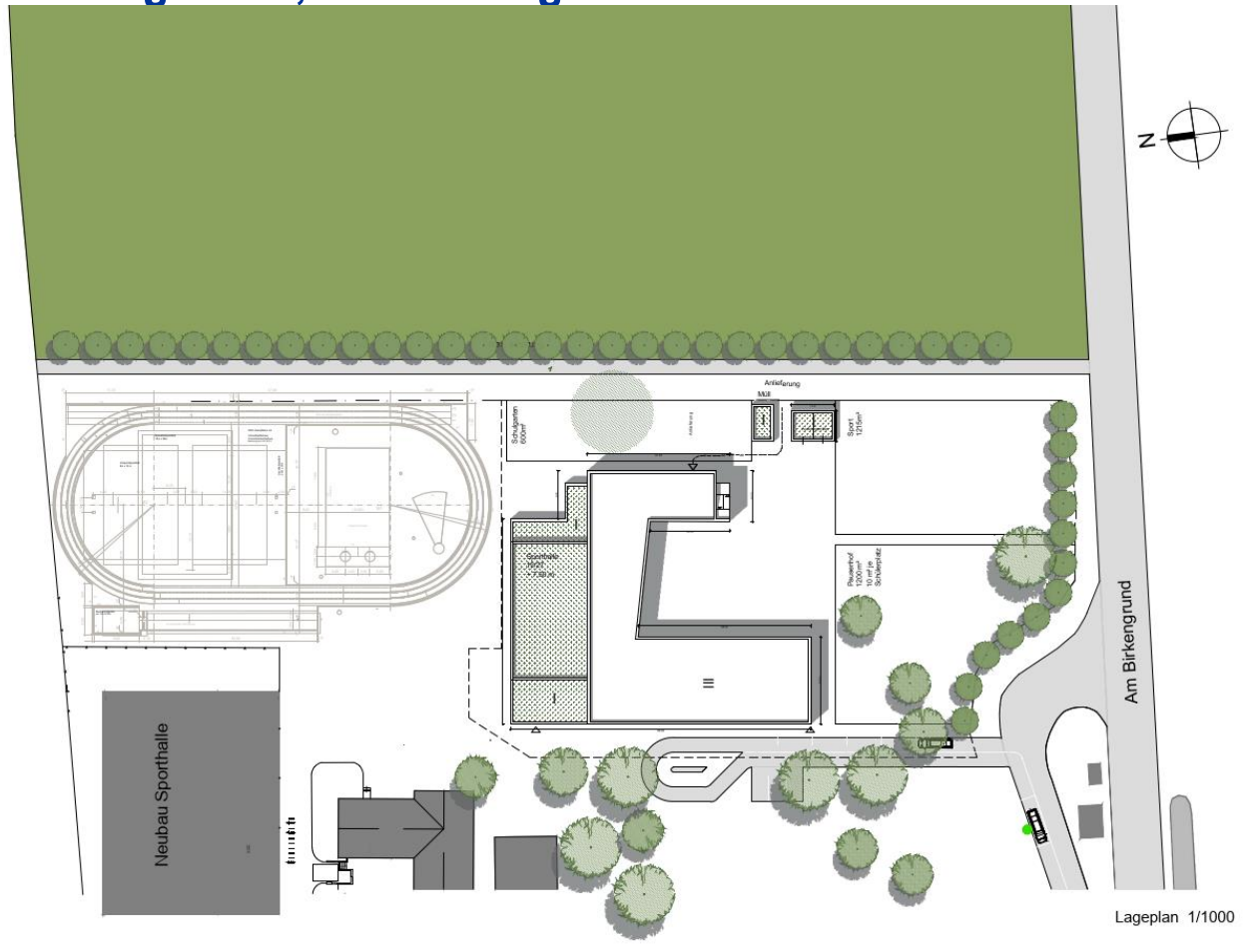
- Der 3-geschossige Neubau ist planungsrechtlich, städtebaulich und funktional möglich, allerdings ist es notwendig, den FNP dahingehend zu ändern, dass die in Anspruch zu nehmende Fläche des s.g. Erholungswaldes umgewidmet wird. Dafür ist die Zustimmung der Forst erforderlich.
- Die für die Förderschule ‚Lernen‘ u. Förderschule ‚Geistige Entwicklung‘ gewünschten Außensport- u. Freiflächen können unter der Voraussetzung dargestellt werden, dass die Bestandssporthalle rückgebaut wird und die
- Dachfläche der 2-Feld-Sporthalle als Außensportfläche ausgebaut wird.
- Der Standort an sich ist wegen seiner urbanen Lage positiv zu bewerten.

Variante I – Ludwigsfelde, Am Birkengrund - mit Bestand



Lageplan 1/1000

Variante II - Ludwigsfelde, Am Birkengrund - Neubau





I Erweiterungsneubau und Mitverwendung eines Bestandsgebäudes

- Der 2-geschossige Erweiterungsneubau ist in Verbindung mit der Mitverwendung des Bestandsgebäudes planungsrechtlich, städtebaulich und funktional möglich
- Die Struktur des Bestandsgebäudes, welches als Wohngebäude konzipiert ist, hat in Bezug auf die Schulnutzung folgende Nachteile:
 - die Geschosshöhe von 3,20 m erlaubt keine lichten Raumhöhen von 3,0 m, die für Schulbauten anzunehmen sind
 - die tragenden Strukturen führen dazu, dass die Raumprogrammflächen nicht passgenau umgesetzt werden können, sodass Flächen verbleiben, die als Verkehrsflächen auszuweisen sind oder im besten Fall als informelle Nutzflächen
- Positiv zu bewerten ist jedoch die Weiterverwendung des Bestandsgebäudes im Sinne der Nachhaltigkeit.

II Neubau total

- Der 3-geschossige Neubau ist planungsrechtlich, städtebaulich und funktional möglich.
- Der Rückbau des Bestandsgebäudes erfordert die Umsetzung der TA-Zentrale, die sich im UG des Bestandsgebäudes befindet und die den gesamten Campus energetisch versorgt.
- Außerdem ist ein Teil des östl. Rigolenfeldes umzusetzen.
- Der Standort an sich ist wegen seiner solitären Lage im Gewerbegebiet eher kritisch zu bewerten.

Variantenvergleich



	Zossener Str. V.I (Bestand)	V.II (Neubau)	S.-Allende-Str. V.I (Sporthalle separat)	V.II (integriert)	Birkengrund V.I (Bestand)	V.II (Neubau)
1. Kenndaten						
Grundstück	15.703 m²	8.820 m²	18.210 m²	18.210 m²	7.885 m²	7.885 m²
NUF	2.146 m²	2.308 m²	2.172 m²	2.268 m²	2.571 m²	2.308 m²
überbaute Fläche	1.495 m²	1.322 m²	1.751 m²	1.605 m²	1.959 m²	1.322 m²
Freiflächen (befestigt)						
-Außenflächen (Bestand)	-----m²	-----m²	5.800 m²	5.800 m²	-----m²	-----m²
-Pausenhoffläche (Bestand)	-----m²	-----m²	1.080 m²	1.080 m²	-----m²	-----m²
-Fußwege	900 m²	900 m²	888 m²	846 m²	580 m²	880 m²
-Spielfeld / Außensportfläche	1.215 m²	1.215 m²	1.215 m²	alternativ	1.215 m²	1.215 m²
- Pausenhoffläche	1.200 m²	1.200 m²	1.200 m²	1.200 m²	1.200 m²	1.200 m²
- Schulgartenfläche	433 m²	468 m²	455 m²	455 m²	554 m²	600 m²
- KFZ-Stellplatzfläche	-----m²	293 m²	209 m²	194 m²	72 m²	72 m²
-Straßen- u. Wegeflächen rd.	788 m²	847 m²	1.091 m²	1.116 m²	533 m²	542 m²
Summe befestigte Flächen	4.536 m²	4.923 m²	11.938 m²	10.691 m²	4.154 m²	4.509 m²
BGF Schule	3.433 m²	4.168 m²	3.705 m²	4.215 m²	4.785 m²	4.168 m²
BRI Schule	12.071 m³	16.862 m³	15.840 m²	17.292 m²	17.744 m²	16.862 m³
GRZ Schule + Sport	0,13	0,22	0,16	0,16	0,32	0,24
GRZ Gebäude + befest. Flächen	0,43	0,78	0,61	0,61	0,84	0,82
GFZ Schule	0,21	0,47	0,20	0,23	0,60	0,52
BGF / NUF Schule	1,60	1,80	1,70	1,85	1,86	1,80
BRI / NUF Schule	5,62	7,30	7,29	7,62	6,90	7,43
BRI / BGF Schule	3,51	4,04	4,27	4,10	3,70	4,10
2. Kostenrahmen						
KG 200 – 700 brutto Euro						
Index Okt. 2021	----- €	17.224.811 €	21.486.251 €	21.888.652 €	16.362.891 €	17.471.186 €
Index Schuljahresbeginn 2026/27						
inkl. Unvorhergesehenes und gerundet	----- €	22.650.000 €	28.200.000 €	28.750.000 €	21.500.000 €	22.950.000 €
3. Kostenrahmen / Passivhaus-Standard						
KG 200 – 700 brutto Euro						
Index Okt. 2021	----- €	18.820.613 €	23.309.820 €	23.804.243 €	17.910.293 €	19.138.469 €
Index Schuljahresbeginn 2026/27						
inkl. Unvorhergesehenes und gerundet	----- €	24.750.000 €	30.600.000 €	31.250.000 €	23.550.000 €	25.150.000 €

Vergleichsmatrix



Bewertungskriterien / Standort	Zossener Str.		S.-Allende-Str.		Birkengrund		Anmerkungen
	V.I	V.II	V.I	V.II	V.I	V.II	
Grundrissstrukturen / Funktion / Architektur	+	+	+	+	+	+	
Einfügen in den städtebaulichen Kontext	+	+	+	+	+	+	
Bau- und Planungsrecht	+	+	+	+	+	+	
Waldumwidmung / Änderung FNP erforderlich	+	-	-	-	+	+	
Geschossigkeit	II	III	II - III	III	II + DG	II	
Denkmalschutz	-	+	+	+	+	+	Zossener Str. V.I Ausschlussgrund
BGF / NUF	1,6	1,8	1,7	1,85	1,86	1,80	
Kosten Euro brutto Index Okt. 2021	Ohne	17.224.811	21.486.251	21.888.652	16.362.891	17.471.186	
Schuljahresbeginn 2026/27	Ohne	22.650.000	28.200.000	28.750.000	21.500.000	22.950.000	
Passivhaus-Standard Kosten Euro brutto Index Okt. 2021	Ohne	18.820.613	23.309.820	23.804.243	17.910.293	19.138.469	
Schuljahresbeginn 2026/27	Ohne	24.750.000	30.600.000	31.250.000	23.550.000	25.150.000	

+ positiv
 + / - unentschieden
 - negativ



Schule am Wald Groß Schulzendorf – bauliche Mängel

Überprüfung durch das LAVG Cottbus am 24.11.2023



- Besichtigung am 24. November 2023, Ergebnis am 3. Januar 2024
- vom Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG)
- Durchführung des Arbeitsschutzgesetzes - § 22 (2) ArbSchG
- Anhörung im Verwaltungsverfahren

- bei der Besichtigung wurden massive Mängel festgestellt
- darunter sind folgende bauliche Mängel (Auszug):

„Haus A:

1. *Die Raumgröße des Lehrerzimmers ist für 22 Personen zu klein.*
5. *Der Treppenbereich im Flur ist ein reine Holzkonstruktion und der einzige Fluchtweg aus dem Obergeschoss.*

Haus D:

12. *Raumhöhen in den Klassenräumen sind mit 2,30 m zu niedrig (Raumhöhe in Bildungseinrichtungen normal mindestens 2,50m).*
15. *Der allgemeine Zustand des PC-Raumes (Größe...) ist für geistig behinderte Menschen nicht geeignet.*
16. *Die Raumgröße vom Raum 17 ist für 10 Schüler + Lehrkraft + Lehrerarbeitsplatz zu klein.*
20. *Im Raum 4/5 kann bei voller Belegung mit Schülern die Rettungswegebreite nicht mehr eingehalten werden.*

Haus B

- 22. *Die Ausführung des Treppengeländers ist für Schulbau nicht zulässig.*
- 28. *Das Geländer im Flurbereich ist in der Art und Ausführung nicht für den Schulbau geeignet.*
- 32. *Die derzeitige Betriebserlaubnis der Schule ist für max. 55-60 Kinder ausgelegt. Aktuell sind 66 Kinder in der Schule.*



- bauliche Veränderungen nur begrenzt möglich (Denkmalschutz)
- Nutzungsuntersagung droht
- Objekte für Schulzwecke ungeeignet