



# 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

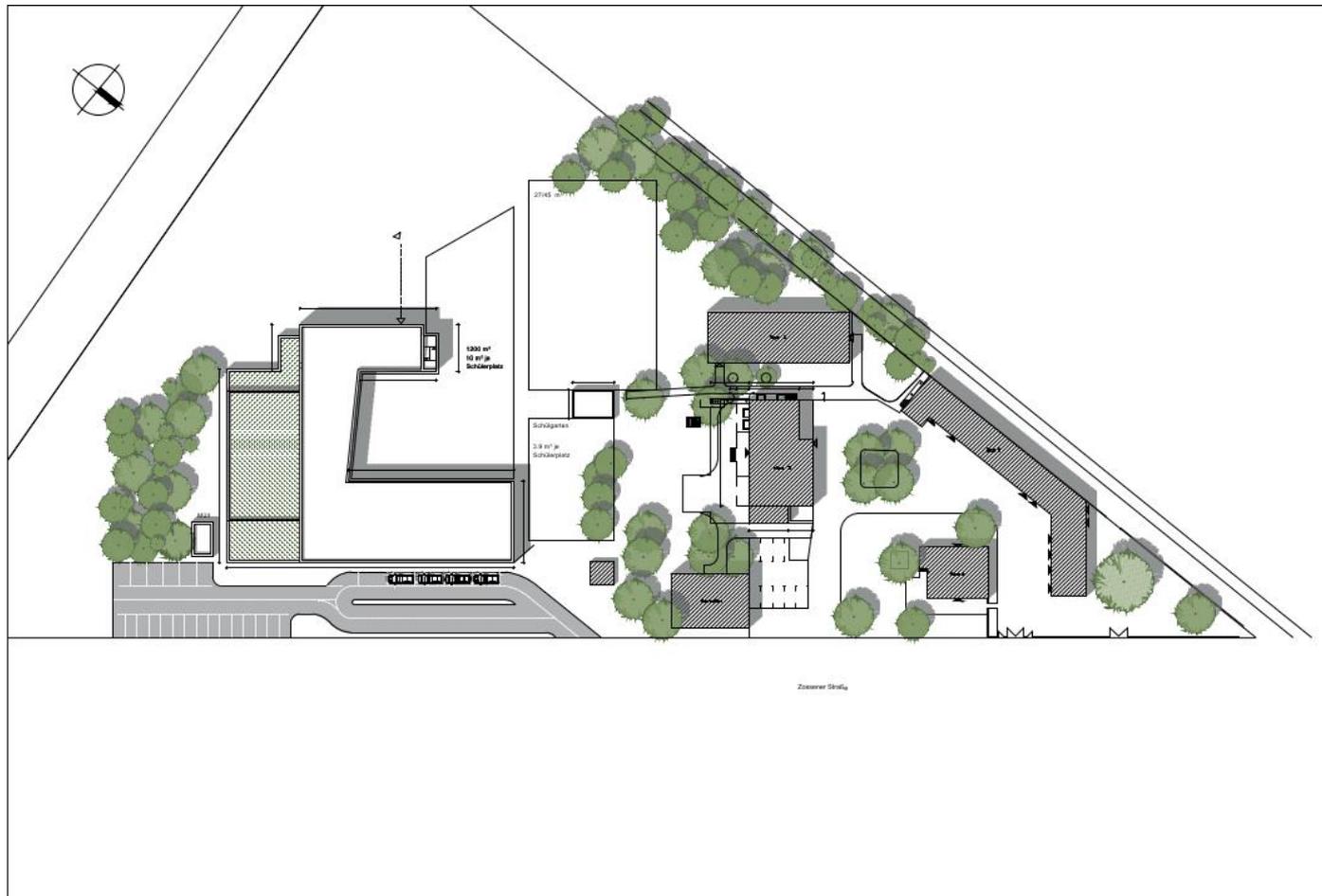


Salvador- Allender- Straße

# Variante I - Groß Schulendorf, Zossener Straße - mit Bestand



# Variante II - Groß Schulendorf, Zossener Straße - Neubau





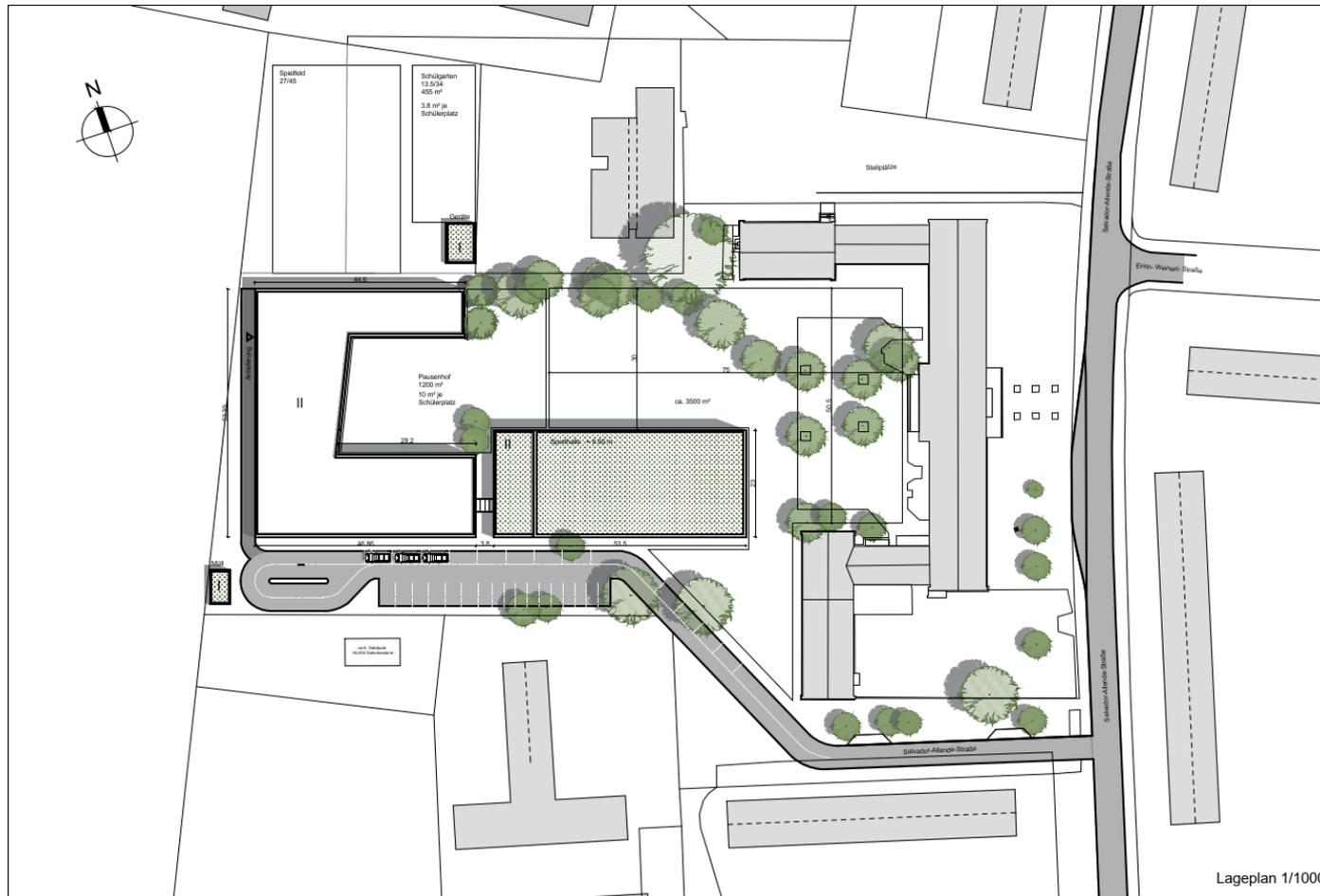
## I Erweiterungsneubau und Mitverwendung von Bestandsgebäuden

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

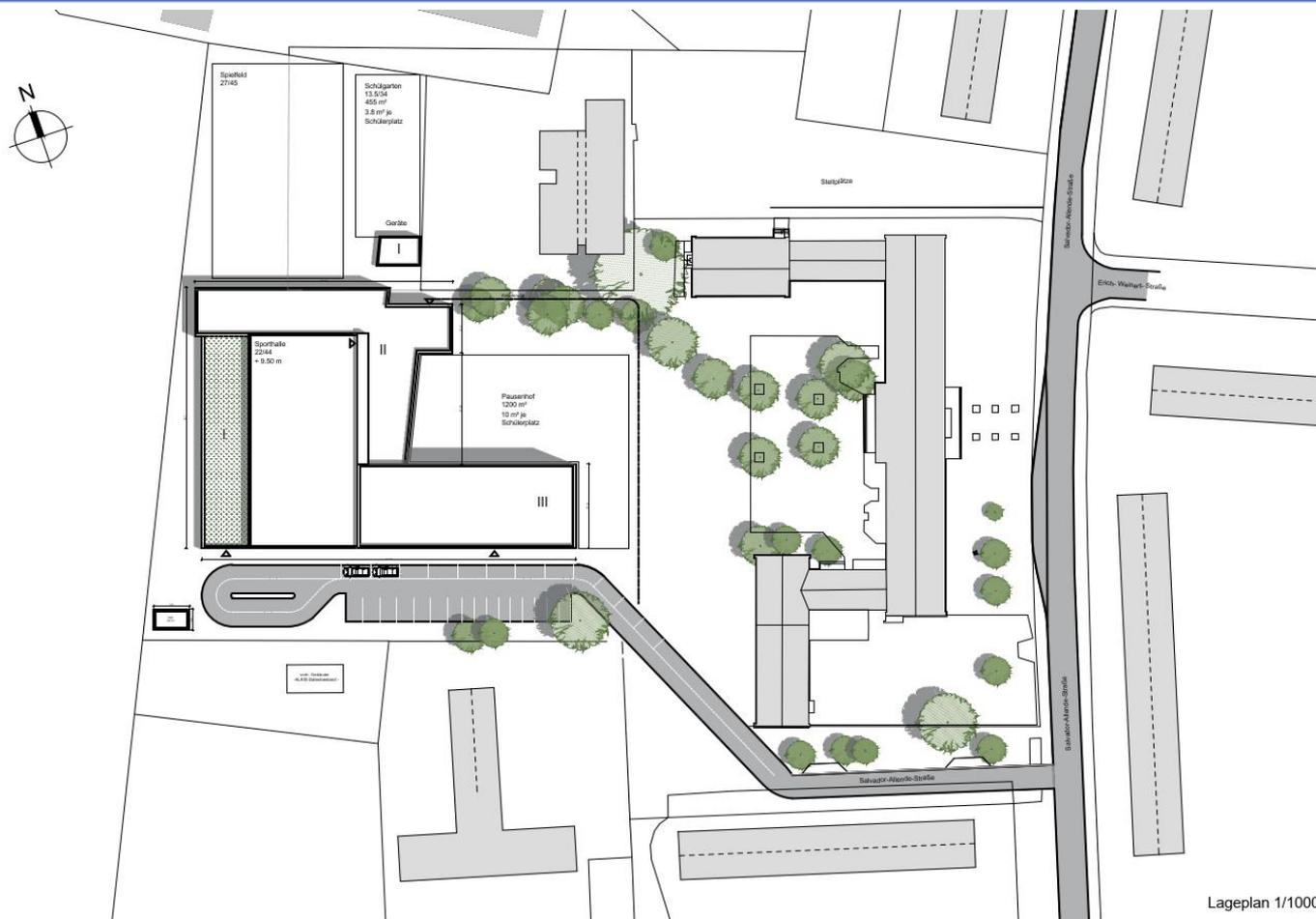
## II Neubau total

- 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



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





## I Neubau 2-geschossig

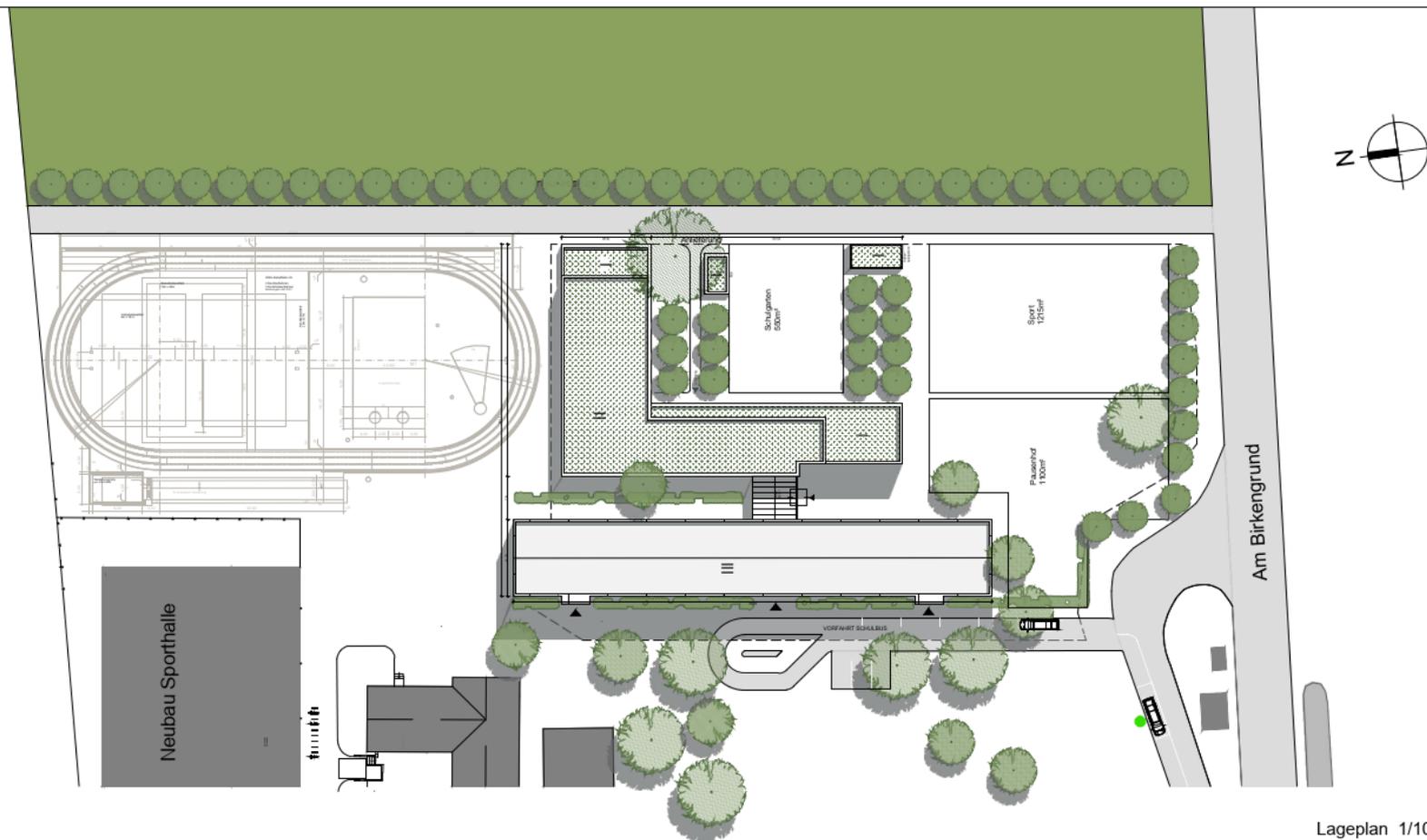
- Der 2-geschossige Neubau ist planungsrechtlich, städtebaulich und funktional möglich.
- Allerdings ist es notwendig, den FNP dahingehend zu ändern, dass die in Anspruch zu nehmende Fläche des s.g. Erholungswaldes umgewidmet wird. Dafür ist die Zustimmung der Forst erforderlich.
- Die für die Förderschule ‚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



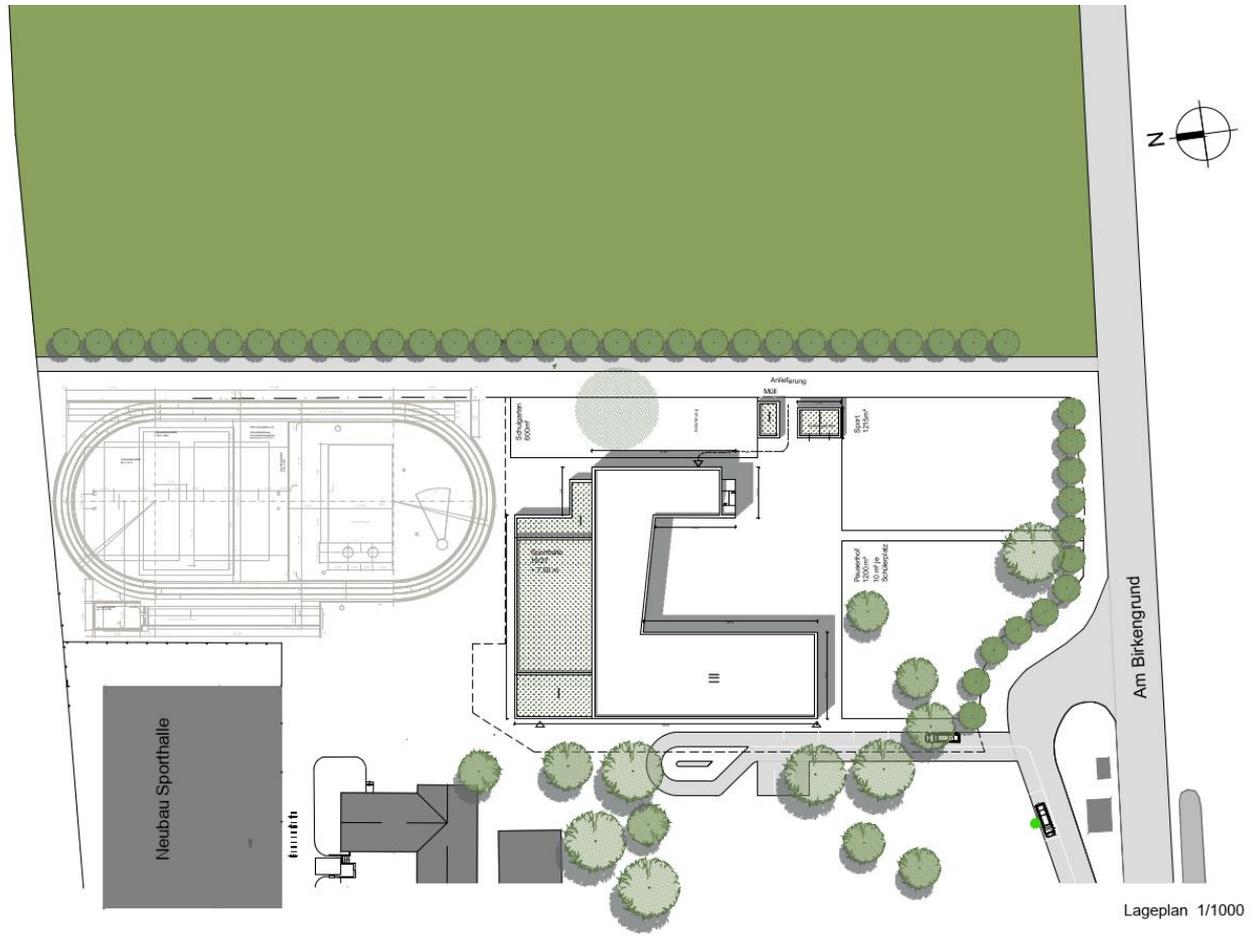
## II Neubau 3-geschossig

- 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



# 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 Schullnutzung 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



potsdam@archib  
www.architekt

1. Kenndaten	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)
Grundstück	15.703 m <sup>2</sup>	8.820 m <sup>2</sup>	18.210 m <sup>2</sup>	18.210 m <sup>2</sup>	7.885 m <sup>2</sup>	7.885 m <sup>2</sup>
NUF	2.146 m <sup>2</sup>	2.308 m <sup>2</sup>	2.172 m <sup>2</sup>	2.268 m <sup>2</sup>	2.571 m <sup>2</sup>	2.308 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche	1.495 m <sup>2</sup>	1.322 m <sup>2</sup>	1.751 m <sup>2</sup>	1.605 m <sup>2</sup>	1.959 m <sup>2</sup>	1.322 m <sup>2</sup>
Freiflächen (befestigt)						
-Außenflächen (Bestand)	-----m <sup>2</sup>	-----m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>	5.800 m <sup>2</sup>	-----m <sup>2</sup>	-----m <sup>2</sup>
-Pausenhoffläche (Bestand)	-----m <sup>2</sup>	-----m <sup>2</sup>	1.080 m <sup>2</sup>	1.080 m <sup>2</sup>	-----m <sup>2</sup>	-----m <sup>2</sup>
-Fußwege	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	888 m <sup>2</sup>	846 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
-Spielfeld / Außensportfläche	1.215 m <sup>2</sup>	1.215 m <sup>2</sup>	1.215 m <sup>2</sup>	alternativ	1.215 m <sup>2</sup>	1.215 m <sup>2</sup>
- Pausenhoffläche	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
- Schulgartenfläche	433 m <sup>2</sup>	468 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
- KFZ-Stellplatzfläche	-----m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
-Straßen- u. Wegeflächen rd.	788 m <sup>2</sup>	847 m <sup>2</sup>	1.091 m <sup>2</sup>	1.116 m <sup>2</sup>	533 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>
Summe befestigte Flächen	4.536 m <sup>2</sup>	4.923 m <sup>2</sup>	11.938 m <sup>2</sup>	10.691 m <sup>2</sup>	4.154 m <sup>2</sup>	4.509 m <sup>2</sup>
BGF Schule	3.433 m <sup>2</sup>	4.168 m <sup>2</sup>	3.705 m <sup>2</sup>	4.215 m <sup>2</sup>	4.785 m <sup>2</sup>	4.168 m <sup>2</sup>
BRI Schule	12.071 m <sup>3</sup>	16.862 m <sup>3</sup>	15.840 m <sup>3</sup>	17.292 m <sup>3</sup>	17.744 m <sup>3</sup>	16.862 m <sup>3</sup>
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 Straße		S.-Allende-Str.		Birkengrund		Anmerkungen
	V.I	V.II	V.I	V.II	V.I	V.II	
Grundrisstrukturen/ 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	1,8	
Passivhaus-Standard Kosten Euro brutto Index Okt. 2021	ohne	18.820.613	23.309.820	23.804.243	17.910.293	19.138.469	
abzüglich Anteil Mosaikschule	ohne	ohne	-5.400.000	-5.400.000	ohne	ohne	
vergleichbare Kosten	ohne	18.820.613	17.909.820	18.404.243	17.910.293	19.138.469	

+ positiv  
+/- unentschieden  
- negativ



# Schule am Wald Groß Schulzendorf – bauliche Mängel

Überprüfung durch das LAVG Cottbus am 24.11.2023



# Einleitung eines Verwaltungsverfahrens des LAVG



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



- bei der Besichtigung wurden massive Mängel festgestellt, insgesamt 33 Punkte
- darunter sind folgende bauliche Mängel (Auszug), die nicht ohne erheblichen Sanierungsaufwand und Eingriffe in die Bausubstanz beseitigt werden können:

## Haus A (ehem. Verwalterhaus):

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.*
9. *Schimmel im Keller, Feuchtigkeit*



## Haus D (ehem. Remisen):

12. *Raumhöhen in den Klassenräumen im Dachgeschoss sind mit 2,30 m zu niedrig.*
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 (ehem. Herrenhaus)

- 22. *Die Ausführung des Treppengeländers ist für Schulbau nicht zulässig.*
- 24. *Es fehlen geeignete Schallschutzmaßnahmen in den Klassenräumen*
- 26. *Geländer an der Außentreppe fehlt*
- 28. *Das Geländer im Flurbereich ist in der Art und Ausführung nicht für den Schulbau geeignet.*



- bauliche Veränderungen (Umbauten, Nutzungserweiterungen) sind nicht im erforderlichen Umfang möglich
- Denkmalschutzrechtliche und baurechtliche Forderungen können nicht mit den Anforderungen an einen Schulbau in Einklang gebracht werden
- Nutzungsuntersagung als Ergebnis des Verwaltungsverfahrens droht
- Objekte für Schulzwecke ungeeignet