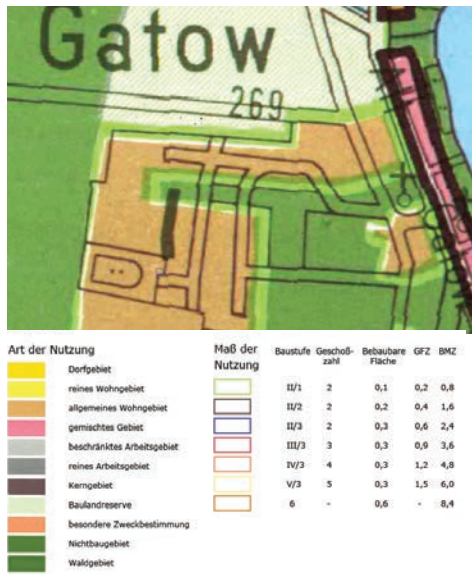


Grundschule am Windmühlenberg
Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie

Grundschule am Windmühlenberg
Gatow / 3 / 733
Schulgelände: 17950 m²
Sportplätze: 22262 m²
Baugrundstücksfläche: 40212 m²

Festlegungen aus dem Baunutzungsplan 1961
Allgemeines Wohngebiet
Baustufe: II/1
Geschosszahl: 2
GRZ: 0,1
GFZ: 0,2
BMZ: 0,8

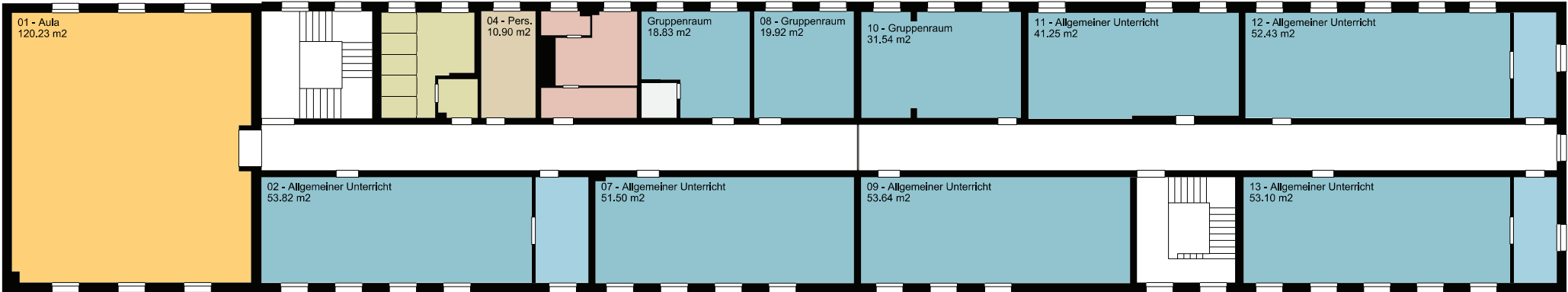


Maximal zulässige Bebauung
Geschosszahl: 2
Bebaubare Fläche (oberirdisch): 4021 m²
Geschossfläche: 8042 m²
Baumasse: 32.168 m²



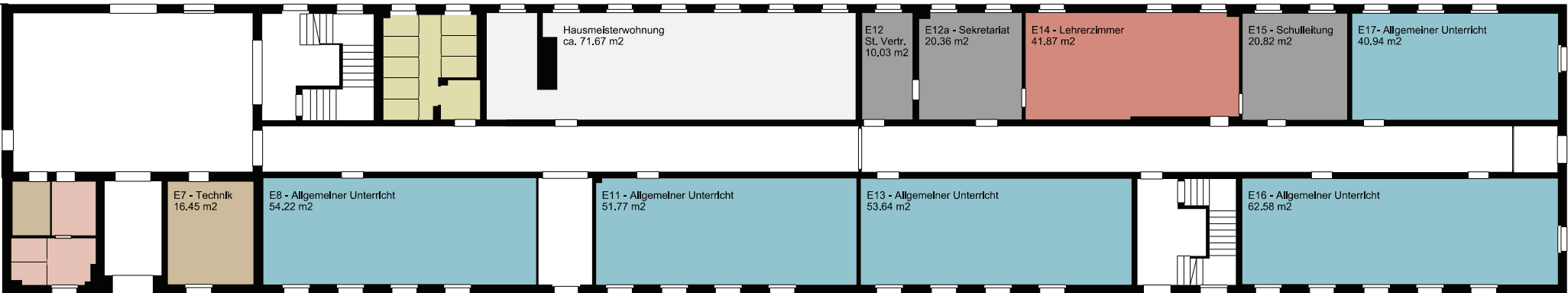
Nutzfläche im Bestandsgebäude
1606m²

1-Allg. Unterrichtsbereich	797 m²
2-Ergänzende Flächen	37 m²
3-Teambereich	184 m²
4-Fachraumbereich	111 m²
5-Mehrzweckbereich	120 m²
6-Verwaltungsbereich	51 m²
7-Wirtschaftsbereich	232 m²
8-Hort	
Hausmeisterwohnung	74 m²



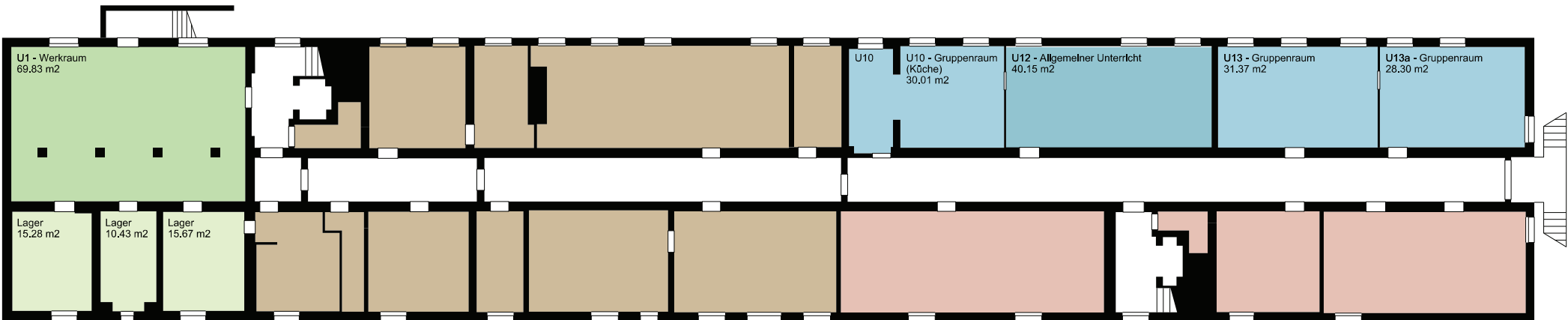
Grundriss 1. Obergeschoss

Nutzfläche	572 m²
1-Allg. Unterrichtsbereich	404 m²
2-Ergänzende Flächen	18 m²
3-Teambereich	17 m²
4-Fachraumbereich	
5-Mehrzweckbereich	120 m²
6-Verwaltungsbereich	
7-Wirtschaftsbereich	11 m²
8-Hort	
Hausmeisterwohnung	2 m²



Grundriss Erdgeschoss

Nutzfläche	478 m²
1-Allg. Unterrichtsbereich	263 m²
2-Ergänzende Flächen	18 m²
3-Teambereich	53 m²
4-Fachraumbereich	
5-Mehrzweckbereich	
6-Verwaltungsbereich	51 m²
7-Wirtschaftsbereich	20 m²
8-Hort	
Hausmeisterwohnung	72 m²



Grundriss Untergeschoss

Nutzfläche	557 m²
1-Allg. Unterrichtsbereich	130 m²
2-Ergänzende Flächen	
3-Teambereich	115 m²
4-Fachraumbereich	111 m²
5-Mehrzweckbereich	
6-Verwaltungsbereich	
7-Wirtschaftsbereich	201 m²
8-Hort	
Hausmeisterwohnung	

Flächenvergleich Soll-Ist

Nutzflächen:
2-zügige Grundschule mit Mensa und Hort

Nutzfläche
gemäß
Raumprogramm
4260 m²

—

Nutzflächen
im Bestand
ca. 1600 m²

=

Neubau
mit Nutzfläche
2660 m²

Nutzflächen:
2-zügige Grundschule mit Mensa ohne Hort

Nutzfläche
gemäß
Raumprogramm
3760 m²

—

Nutzflächen
im Bestand
ca. 1600 m²

=

Neubau
mit Nutzfläche
2160 m²

Nutzflächen:
2-zügige Grundschule ohne Mensa ohne Hort

Nutzfläche
gemäß
Raumprogramm
3500 m²

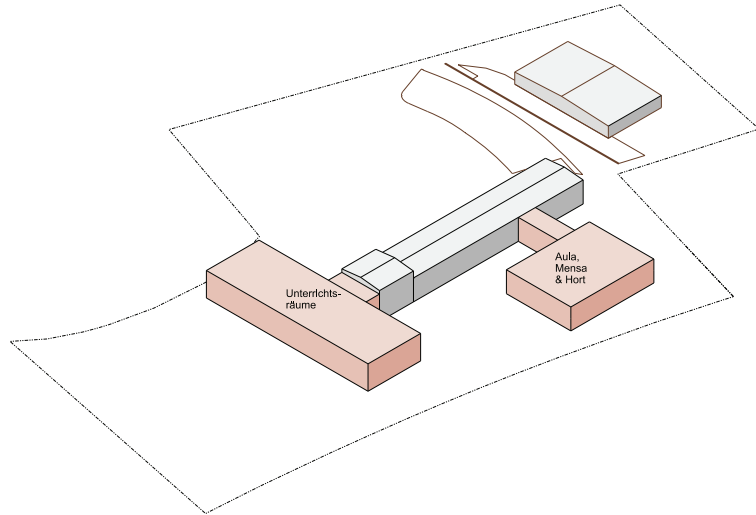
—

Nutzflächen
im Bestand
ca. 1600 m²

=

Neubau
mit Nutzfläche
1900 m²

Vorzugsvariante - Schule mit Mensa und Hort



Gesamtkosten (brutto): 11.9 Mio. €
BGF Neubau: 3340m²
NUF gesamt: 4090m²

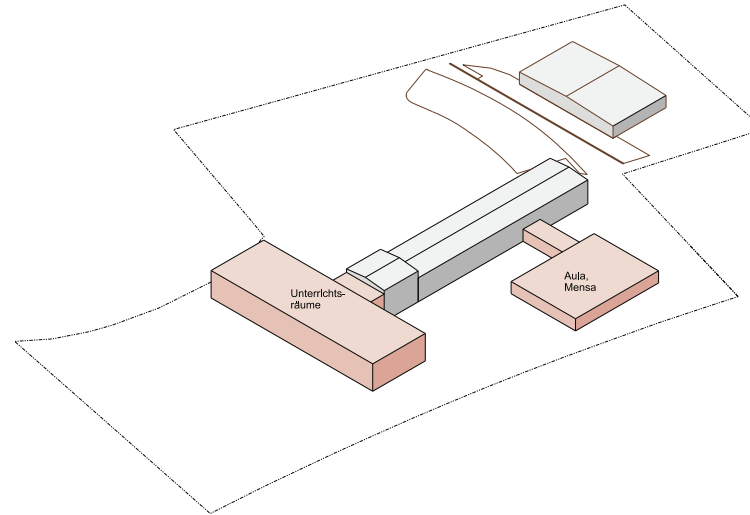
+ Fachräume und Mehrzweckräume der Schule können vom Hort genutzt werden.

+ keine Begleitung der Schüler zu Mensa und Hort notwendig

+ Hortgebäude in Alt-Gatow kann anderweitig (z.B. als Kita) genutzt werden.

- höhere Baukosten

Alternative 1 - Schule mit Mensa, ohne Hort



Gesamtkosten (brutto): 9.6 Mio. €
BGF Neubau: 2670m²
NUF gesamt: 3640m²

+ Keine Begleitung der Schüler zur Mensa notwendig

- Begleitung der Schüler zum Hort notwendig

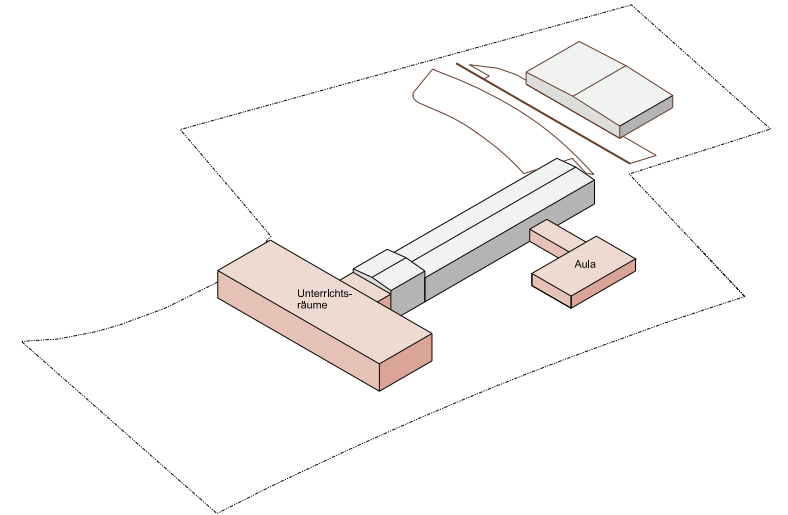
- Räume der Schule können nicht vom Hort genutzt werden.

- Hortgebäude in Alt-Gatow bleibt belegt

- Bestehender Hort in Alt-Gatow ist zu klein und müsste erweitert werden

- zusätzliche Erzieher notwendig, da Mensa und Hort an getrennten Orten

Alternative 2 - Schule ohne Mensa, ohne Hort



Gesamtkosten (brutto): 8.9 Mio. €
BGF Neubau: 2360m²
NUF gesamt: 3370m²

+ geringere Baukosten

- Begleitung der Schüler zu Mensa und Hort notwendig

- Räume der Schule können nicht vom Hort genutzt werden.

- Hortgebäude in Alt-Gatow bleibt belegt

- Bestehender Hort in Alt-Gatow ist zu klein und müsste erweitert werden

Fazit:

Für eine zukunftsfähige Erweiterung der Grundschule am Windmühlenberg ist eindeutig Variante 1 zu bevorzugen. Alleinig Variante 1 schafft einen kompletten Schulstandort - mit integrierter Ganztagsbetreuung vor Ort - der allen schulischen Belangen aktuell und zukünftig gerecht werden kann. Die Vergleichsweise höheren Baukosten werden durch die mögliche Umnutzung des Hortgebäudes in Alt-Gatow egalisiert. Zudem ermöglicht die Zusammenlegung von Schule, Mensa und Hort an einem Ort Synergien in der Raumnutzung wie auch in der Betreuung.

Vorzugsvariante: 2-zügige Grundschule mit Mensa und Hort

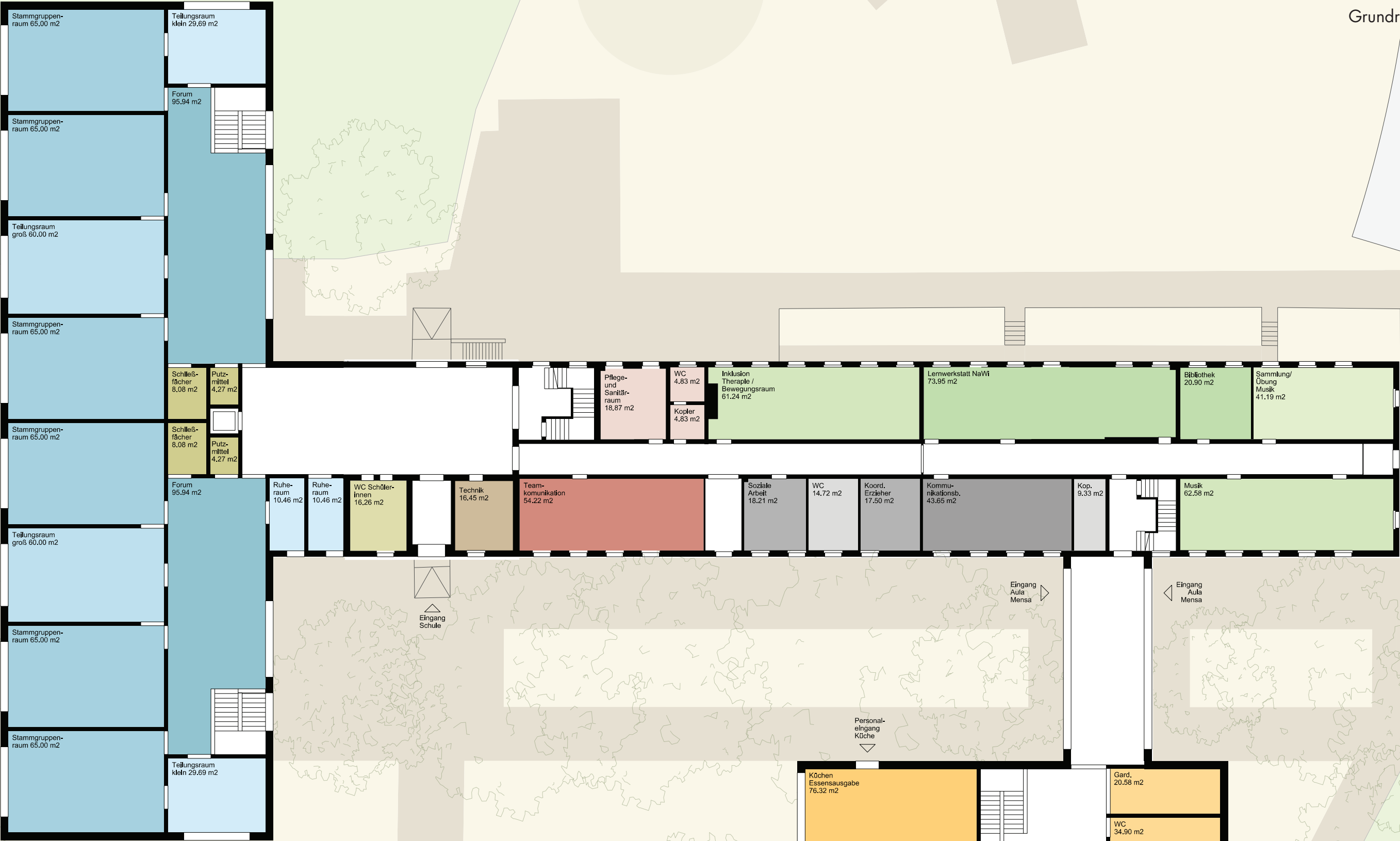
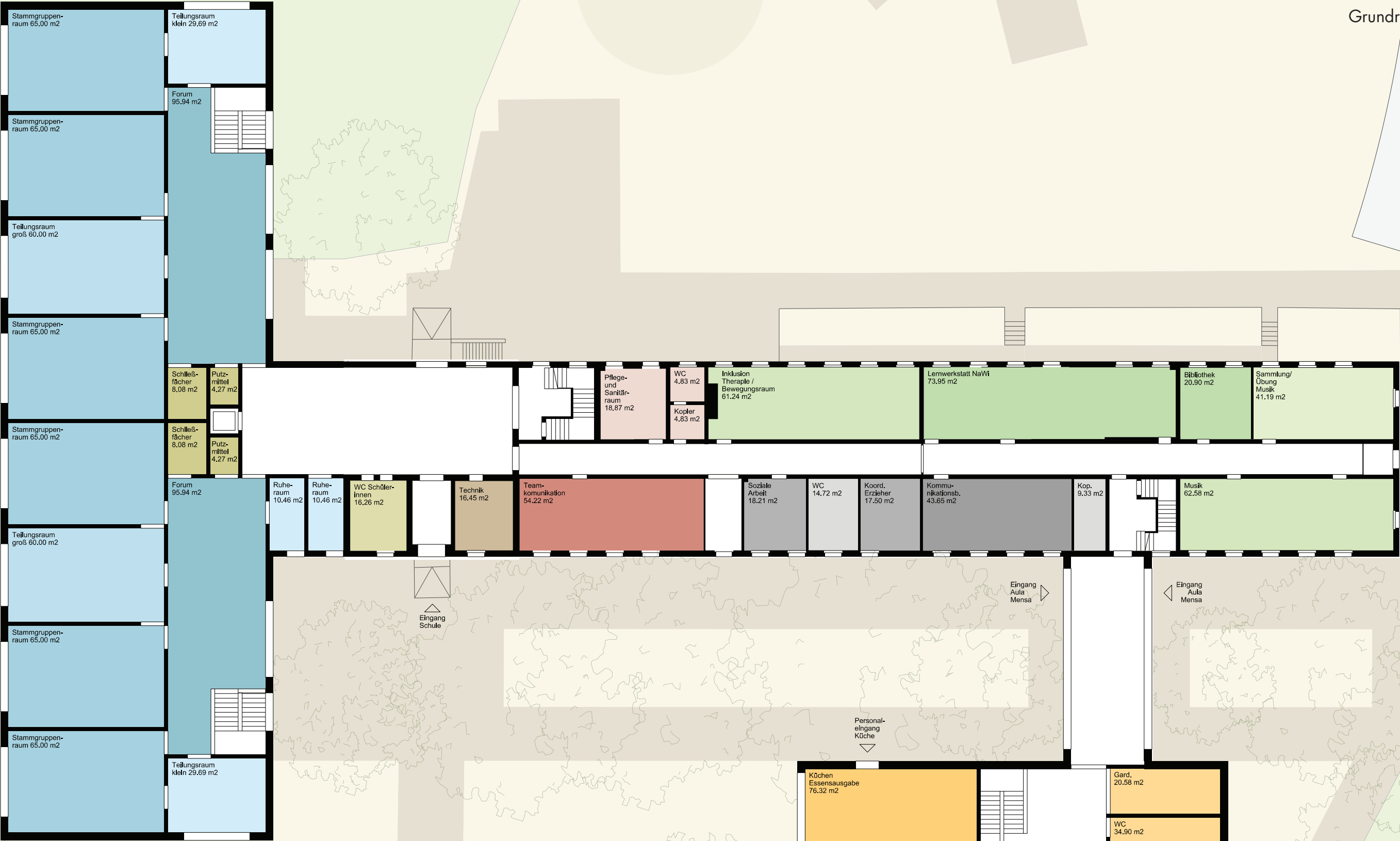
Lageplan und städtebauliche Kennwerte
M: 1:500

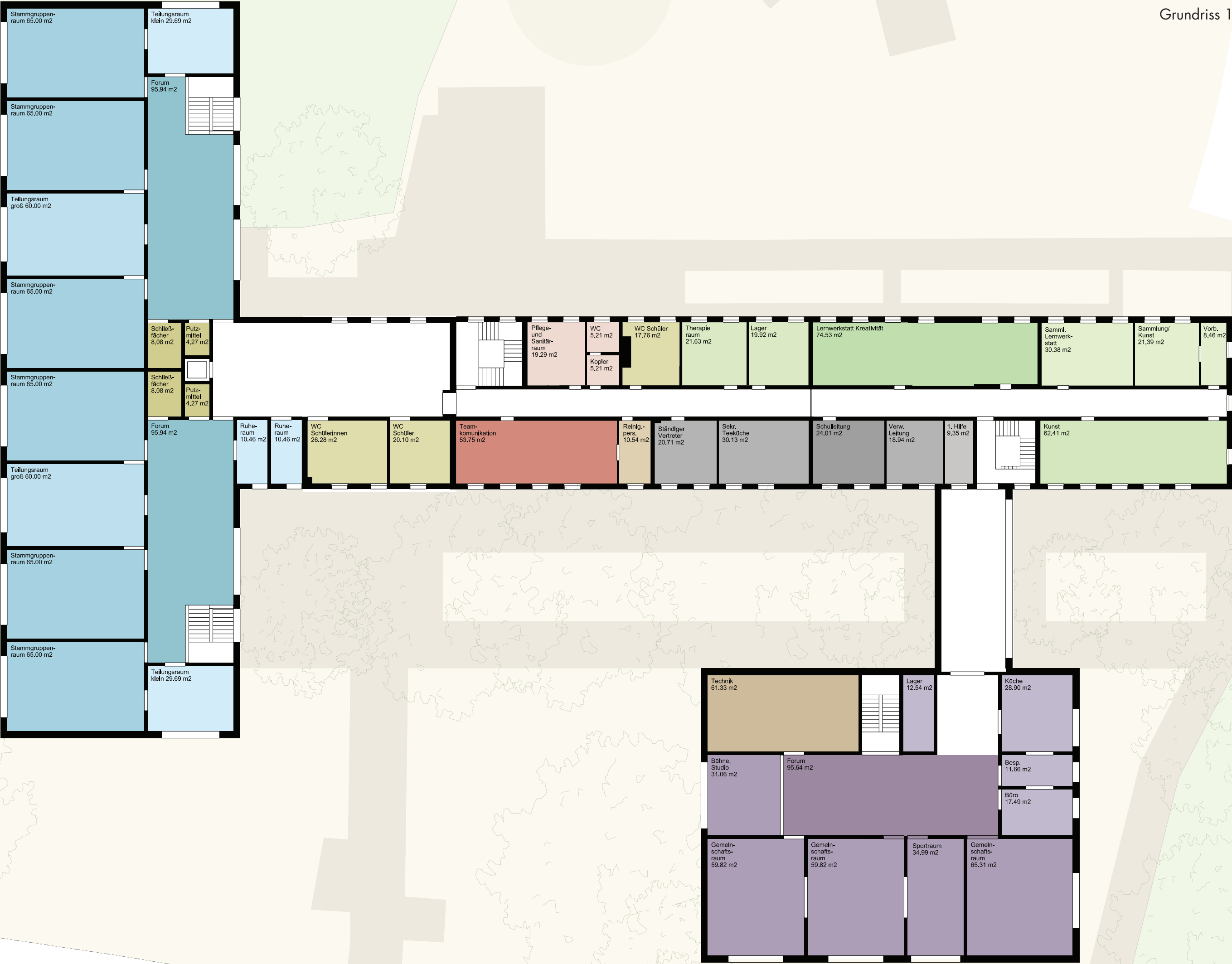
Grundschule am Windmühlenberg
Gatow / 3 / 733
Baugrundstücksfläche: 40212 m²
GRZ: 0,08
GFZ: 0,17

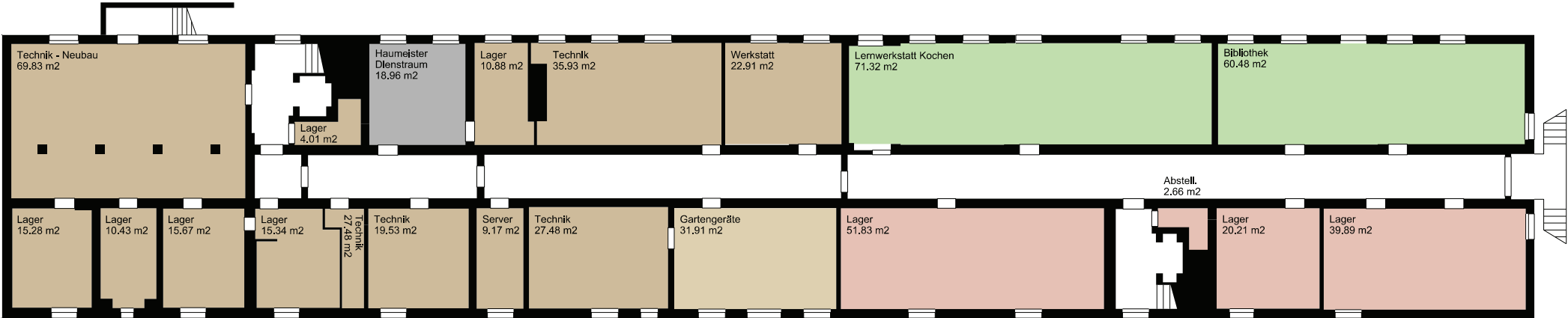
Bebaute Fläche: 3075m²
Bestand: 1405m²
Unterrichtsgebäude: 1000m²
Aula, Mensa, Hort: 670m²

Geschossfläche: 6680m²
Bestand: 3340m²
Unterrichtsgebäude: 2000m²
Aula, Mensa, Hort: 1340m²









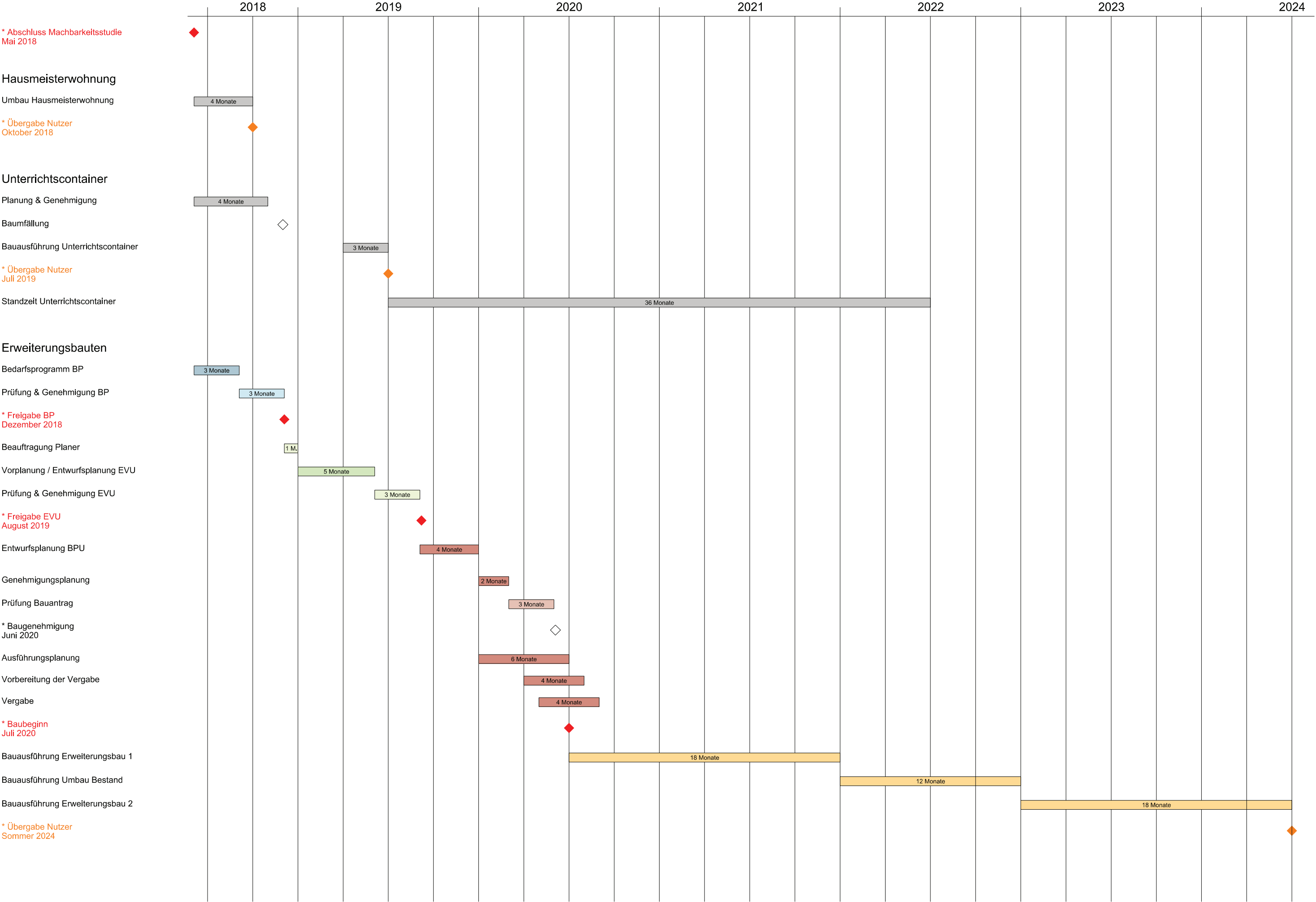
Flächennachweis

						Raumbezeichnung	Gebäude	Geschoss	NUF Ist	NUF Soll	Differenz	
						KU	Kunst	Bestand				
						1.1	Fachraum Kunst	Bestand	1.OG	62,41	65,00	-2,59 m²
						1.2	Vorbereitung Brennofen	Bestand	1.OG	8,46	10,00	-1,54 m²
						1.3	Sammlung Kunst	Bestand	1.OG	21,39	20,00	1,39 m²
						Bl	Bibliothek	Bestand				
						1.1	Bibliothek	Bestand	EG & UG	81,38	86,00	-4,62 m²
						IK	Inklusion	Bestand				
						1.1	Thereapie /Bewegungsraum	Bestand	EG	61,24	60,00	1,24 m²
						1.2	Therapieraum	Bestand	1.OG	21,63	20,00	1,63 m²
						1.3	Lager Möbel/Geräte	Bestand	1.OG	19,92	20,00	-0,08 m²
						LW	Lernwerkstatt	Bestand				
						1.1	Lernwerkstatt Naturwissenschaften	Bestand	EG	73,95	80,00	-6,05 m²
						1.2	Lernwerkstatt Kreativität	Bestand	1.OG	74,53	80,00	-5,47 m²
						1.3	Lernwerkstatt Kochen / gesunde Ernährung	Bestand	UG	71,32	80,00	-8,68 m²
						1.4	Sammlung Lernwerkstatt	Bestand	1.OG	30,38	30,00	0,38 m²
						MZ	Mehrzweckbereich			459,43 m²	487,00 m²	-27,57 m²
						1.1	Mensa / Cafeteria	Neubau 2	EG	174,85	180,00	-5,15 m²
						1.2	Mehrzweckraum	Neubau 2	EG	95,48	100,00	-4,52 m²
						1.3	Garderobe / Fächerschränke	Neubau 2	EG	20,58	25,00	-4,42 m²
						1.4	Küche / Essensausgabe	Neubau 2	EG	76,32	80,00	-3,68 m²
						1.5	Küchenpersonal	Neubau 2	EG	10,69	10,00	0,69 m²
						1.6	WC	Neubau 2	EG	34,90	42,00	-7,10 m²
						1.7	Fundus / Vorbereitung	Neubau 2	EG	18,64	20,00	-1,36 m²
						1.8	Stuhllager	Neubau 2	EG	27,97	30,00	-2,03 m²
						VW	Verwaltungsbereich			225,51 m²	210,00 m²	15,51 m²
						1.1	Schulleitung	Bestand	1.OG	24,01	25,00	-0,99 m²
						1.2	Ständiger Vertreter/-in Schulleitung	Bestand	1.OG	20,71	20,00	0,71 m²
						1.3	Sekretariat inkl. Teeküche	Bestand	1.OG	30,13	30,00	0,13 m²
						1.4	Erste Hilfe	Bestand	1.OG	9,35	10,00	-0,65 m²
						1.5	Kopierraum	Bestand	EG	9,33	5,00	4,33 m²
						1.6	Koord. Erzieher/-in	Bestand	EG	17,50	15,00	2,50 m²
						1.7	Soziale Arbeit	Bestand	EG	18,21	15,00	3,21 m²
						1.8	Verwaltungsleitung	Bestand	1.OG	18,94	15,00	3,94 m²
						1.9	Kommunikations- und Infobereich	Bestand	EG	43,65	45,00	-1,35 m²
						1.10	Hausmeister -/in Dienstraum	Bestand	UG	18,96	15,00	3,96 m²
						1.13	WC	Bestand	EG	14,72	15,00	-0,28 m²
						WB	Wirtschaftsbereich			398,65 m²	460,00 m²	-61,35 m²
						1.1	Lager – und Abstellraum	Bestand	UG	71,62	80,00	-8,38 m²
						1.2	Garten-/Schneeräumgeräte	Bestand	UG	31,91	30,00	1,91 m²
						1.3	Hausmeister Werkstatt	Bestand	UG	22,91	30,00	-7,09 m²
						1.4	Reinigungspersonal	Bestand	1.OG	10,54	10,00	0,54 m²
						1.5	Serverraum	Bestand	UG	9,17	10,00	-0,83 m²
						1.6.1	Putzmittelraum 1	Neubau 1	EG	4,27	5,00	-0,73 m²
						1.6.2	Putzmittelraum 2	Neubau 1	EG	4,27	5,00	-0,73 m²
						1.6.3	Putzmittelraum 3	Neubau 1	1.OG	4,27	5,00	-0,73 m²
						1.6.4	Putzmittelraum 4	Neubau 1	1.OG	4,27	5,00	-0,73 m²
						1.7.1	Haustechnik	Bestand	UG & EG	174,09	180,00	-5,91 m²
						1.7.2	Haustechnik	Neubau 2	EG	61,33	100,00	-38,67 m²
						HO	Hort			417,23 m²	497,00 m²	-79,77 m²
						1.1	Gemeinschaftsräume	Neubau 2	1.OG	184,95	234,00	-49,05 m²
						1.2	Forum	Neubau 2	1.OG	95,64	0,00	95,64 m²
						1.3	Sportraum	Neubau 2	1.OG	34,99	33,00	1,99 m²
						1.4	Werkstatt (Doppelnutzung FR-Bereich)	Bestand	1.OG	0,00	35,00	-35,00 m²
						1.5	Bühne / Studio	Neubau 2	1.OG	31,06	30,00	1,06 m²
						1.6	Garderobe (Doppelnutzung MZ-Bereich)	Neubau 2	EG	0,00	37,00	-37,00 m²
						1.7	Sanitärräume (Doppelnutzung MZ-Bereich)	Neubau 2	EG	0,00	67,00	-67,00 m²
						1.8	Büro	Neubau 2	1.OG	17,49	20,00	-2,51 m²
						1.9	Besprechung	Neubau 2	1.OG	11,66	12,00	-0,34 m²
						1.10	Lager	Neubau 2	1.OG	12,54	11,00	1,54 m²
						1.11	Küche	Neubau 2	1.OG	28,90	18,00	10,90 m²
						Schule mit Mensa und Hort				4087,77 m²	4260,00 m²	-172,23 m²

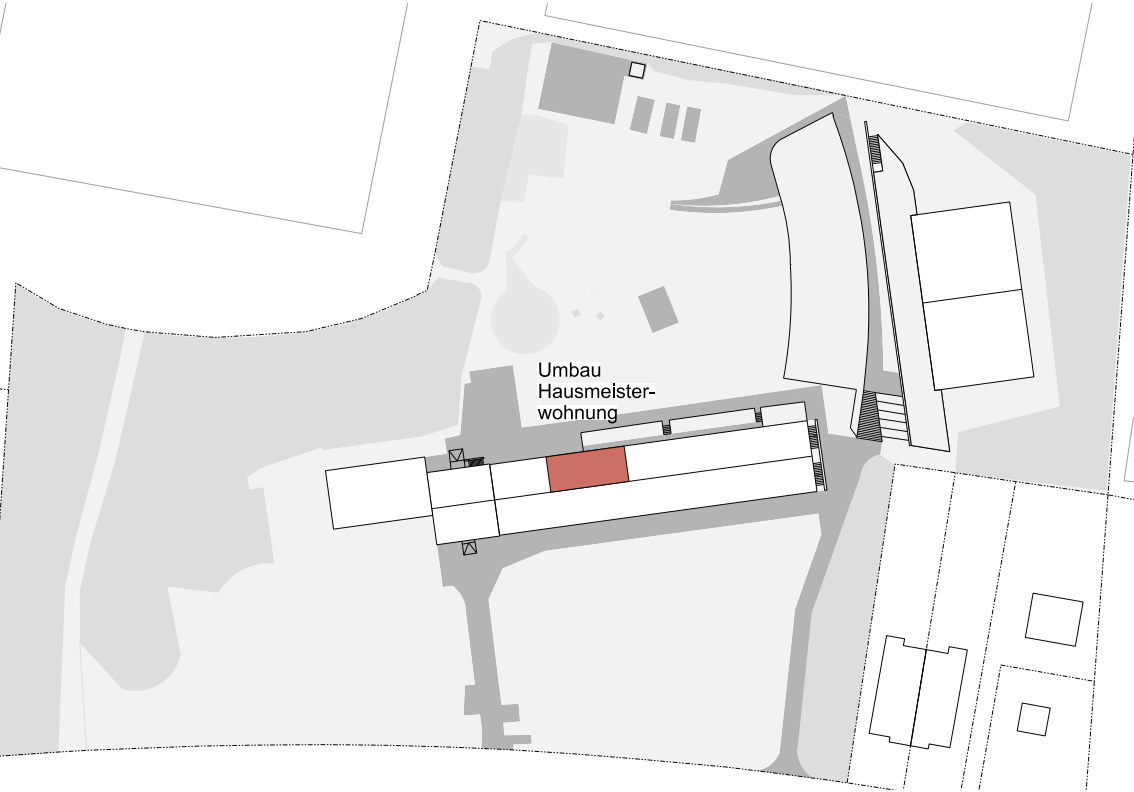
Kostenschätzung

	Kostengruppe	Menge	Einheit	Ansatz	Kosten
100	Grundstück	ohne Ansatz			0 €
200	Freimachen und Erschließen				750.400 €
	Fundamente & Anschlüsse Container (inkl. Rückbau)	pauschal			50.000 €
	Vorhaltung für zwei Unterrichtscontainer	36	Monate	10000 €/Mo.	360.000 €
	Abriss Anbau	pauschal			125.000 €
	Allgemein	17950 m²	m²/GF	12 €/m²	215.400 €
300/400	Bauwerk				6.171.000 €
	Neubau1 - Allgemeine Unterrichtsräume	2000 m²	m²/BGF	1400 €/m²	2.800.000 €
	Umbau & Sanierung Bestand	2565 m²	m²/BGF	400 €/m²	1.026.000 €
	Neubau 2 – Aula, Mensa, Hort	1340 m²	m²/BGF	1750 €/m²	2.345.000 €
500	Außenanlagen				897.500 €
	Allgemein	17950 m²	m²/GF	50 €/m²	897.500 €
600	Ausstattung und Kunstwerke				297.925 €
	Bestandsgebäude	2565 m²	m²/BGF	25 €/m²	64.125 €
	Neubauten	3340 m²	m²/BGF	70 €/m²	233.800 €
700	Baunebenkosten				1.851.300 €
		30%	KG 300/400	6.171.000 €	1.851.300 €
			Gesamtkosten		9.968.125 €
			19% Umsatzsteuer		1.893.944 €
			Gesamtkosten brutto		11.862.069 €

Rahmentermine



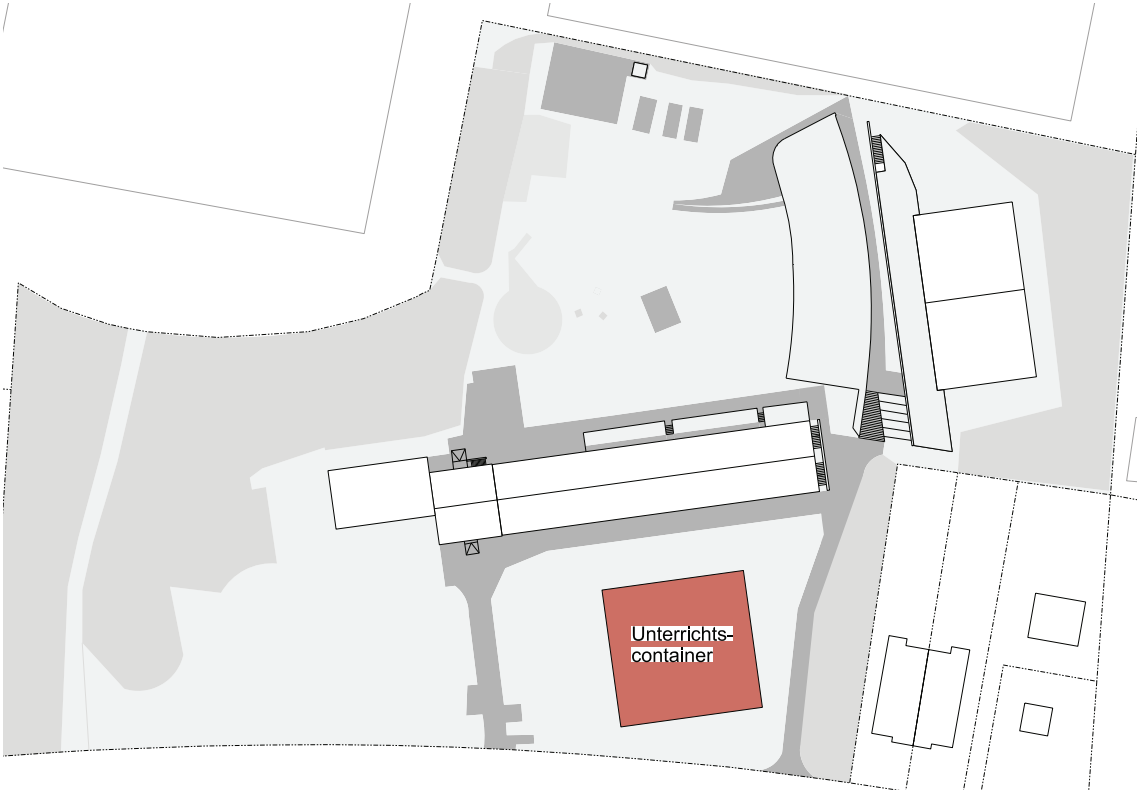
Bauablauf



Sommer 2018

Umbau
Hausmeisterwohnung

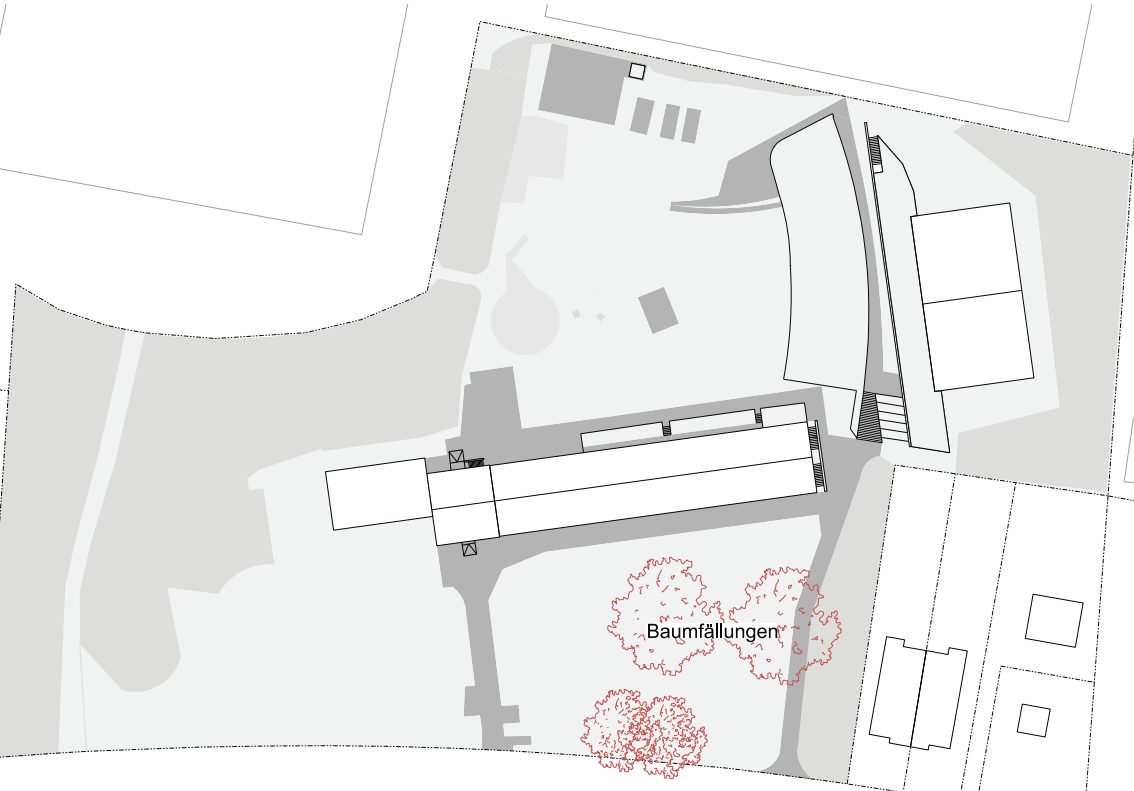
Als kurzfristige Maß-
nahme entsteht ein
zusätzlicher Unterrichts-
raum.



Frühjahr 2019

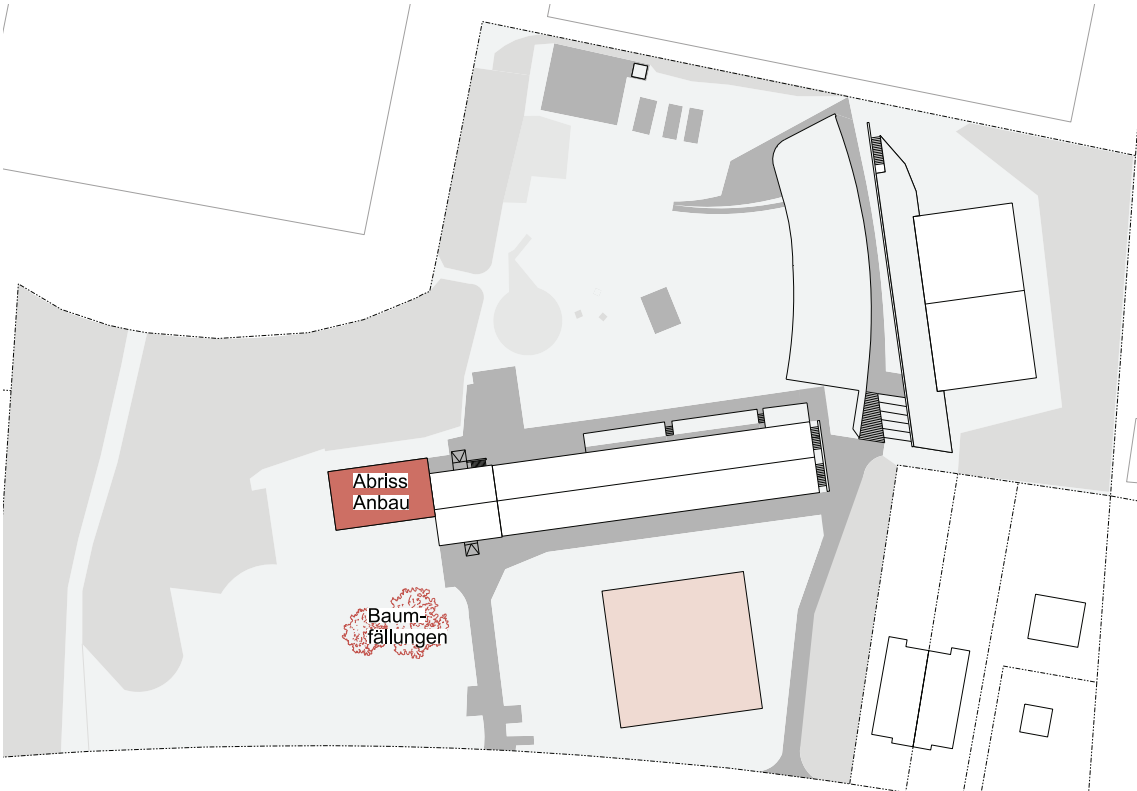
Aufstellung Unterrichts-
container

Als Übergangslösung
werden zusätzliche
Unterrichtsräume bereit-
gestellt.



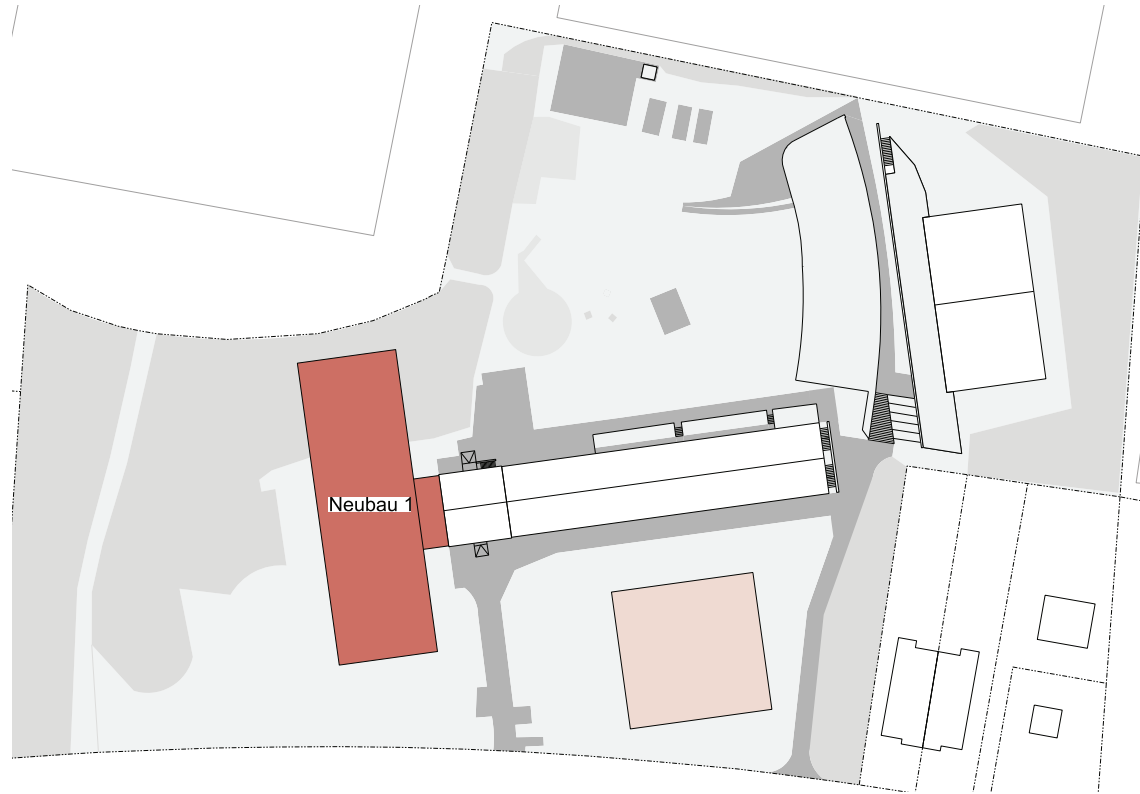
Herbst 2018

Baumfällungen für Auf-
stellung der Container



Sommer 2019 -
Herbst 2019

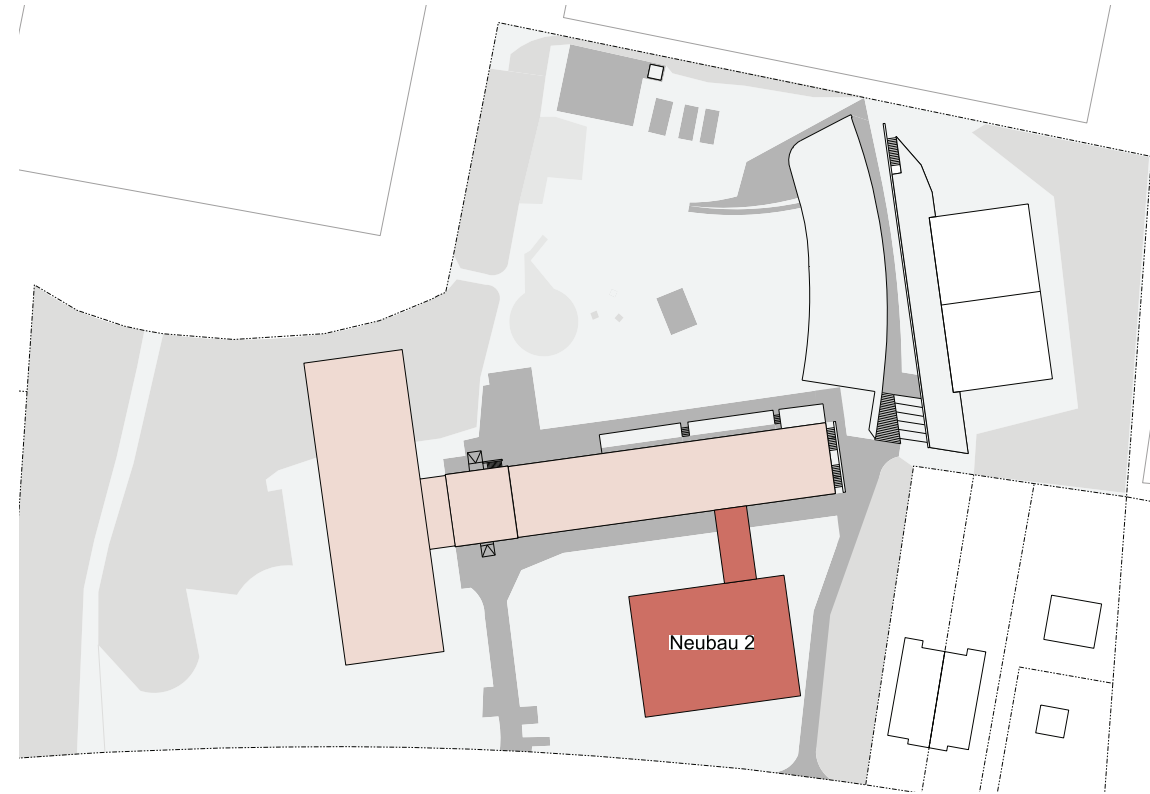
Abriss Anbau und
Baumfällungen



Sommer 2020 -
Winter 2021

Neubau 1

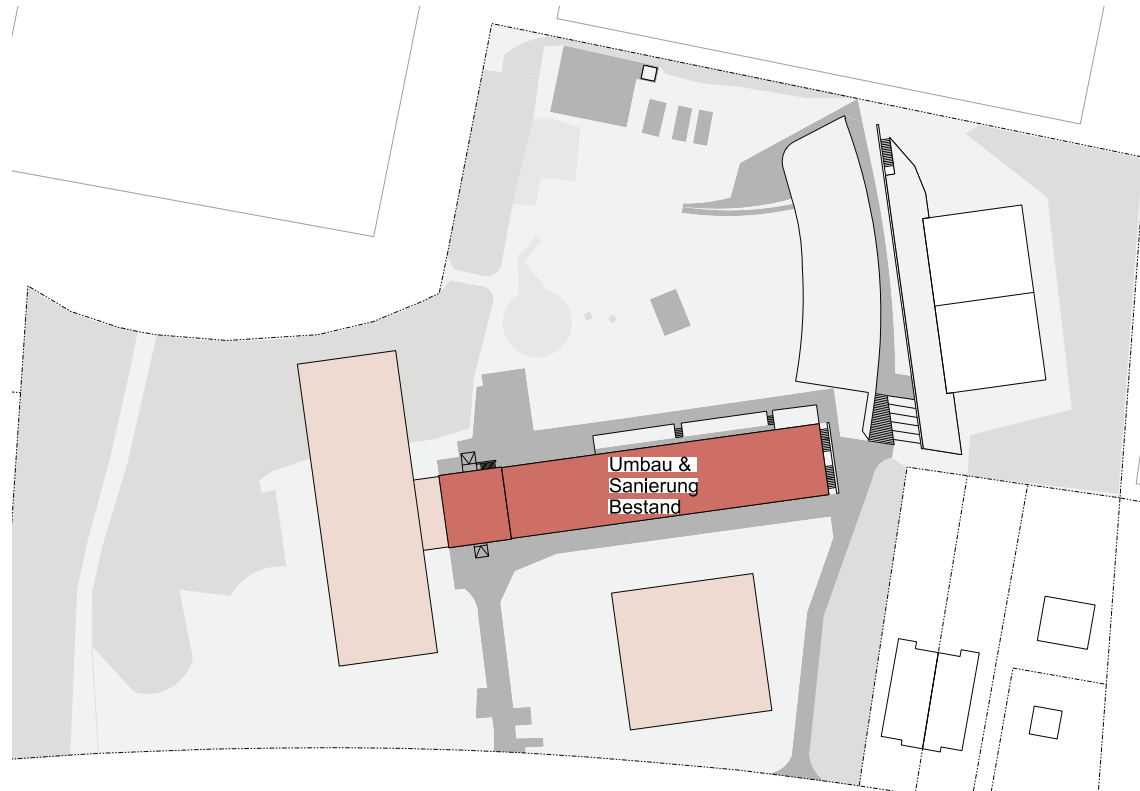
Die neuen Unterrichts-
räume als Compart-
ment basieren auf dem
aktuellen Musterraum-
programm.



Frühjahr 2023 -
Sommer 2024

Abbau der Unterrichts-
container und Neubau
von Aula, Mensa und
Hort.

Der Unterricht kann
parallel bereits in den
neuen Unterrichts-
räumen und Fachräumen
stattfinden.



Frühjahr 2022 -
Frühjahr 2023

Umbau & Sanierung Bestandsgebäude

Der Unterricht kann
parallel in Neubau 1
und den Unterrichtscon-
tainern stattfinden.



Sommer 2024 -
Frühjahr 2025

Außenanlagen

Der Schulbau ist nun
abgeschlossen. Nun
können auch Hortbe-
treuung und Mensa am
Standort angeboten
werden. Zusätzlich
verfügt die Schule über
eine Aula für Veranstal-
tungen.

Schwind & Wolf Architektenpartnerschaft mbB
Bundesallee 19, 10717 Berlin
mail@schwindundwolf.de
030 23461615 / 030 21233975