

Architekturbüro: *av-a Veauthier Architekten GmbH*
Friedrichstraße 127, 10117 Berlin

Datum: 11.01.2019

letzte Änderung:

Protokoll 04

GS am Windmühlenberg

Am Kinderdorf 23-27, 14089 Berlin

Teilnehmer		
Herr Hilgendorf nicht anwesend	BA Spandau SchulSpo B Fachbereichsleiter	e.hilgendorf@ba-spandau.berlin.de
Frau May	BA Spandau SchulSpo B20 Gruppenleitung	y.may@ba-spandau.berlin.de
Herr Schöbe nicht anwesend	BA Spandau SchulSpo B21 Schulbauplanung, Möblierung	r.schöbe@ba-spandau.berlin.de
Frau Kowohl nicht anwesend	BA Spandau SchulSpo B23 Schulbauplanung, Begleitung	n.kowohl@ba-spandau.berlin.de
Frau Häusler nicht anwesend	BA Spandau FM Hoch L Leitung Hochbau	martina.haeusler@ba-spandau.berlin.de
Frau Kempe	BA Spandau FM Hoch II2 Projektsteuerung	Birgit.kempe@ba-spandau.berlin.de
Herr Unglaube	BA Spandau FM Hoch IV TGA - Gruppenleitung	Karsten.unglaube@ba-spandau.berlin.de
Herr Pauen nicht anwesend	BA Spandau FM Hoch IV TGA - Bauleitung	Frank.pauen@ba-spandau.berlin.de
Herr Kalähne nicht anwesend	BA Spandau FM Hoch III 6 Elektro - Gruppenleitung	Erik.kalahne@ba-spandau.berlin.de
Herr Kistel	BA Spandau FM Hoch III 6 Elektro - Bauleitung	Winfreid.kistel@ba-spandau.berlin.de
Herr Geissler	BA Spandau FM Hoch Energieberater	jonas.geissler@ba-spandau.berlin.de
Frau Kunicke	SGA Bau 4 Grün B	marita.kunicke@ba-spandau.berlin.de
Frau Schäfer	Schulleiterin	sekretariat@schuleamwindmuehlenberg.de
Herr Kiehn nicht anwesend	Hausmeister Schule	sekretariat@schuleamwindmuehlenberg.de
Herr Schöning	AVA Architekten GF	schoening@av-a.com
Frau Streit	AVA Architekten	saw@av-a.com
<i>Verteiler s. Teilnehmer</i>		

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

Kapitel 9810	Titel 70025	Unterkonto	000
Finanzierung	Siwana		
Termine	Bedarfsprogramm	11.08.2018 – 11.04.2019	

Thema	nächster Schritt	Bearbeiter	Termin
1.0 Planungsstatus			
1.1 Bedarfsprogramm	Beginn 11.08.2018	av-a Veauthier Architekten	
1.2 Gutachter			

2.0 Bedarfsprogramm			
2.1 Hochbau Am 31.08.2018 hat der erste Bauherr-JF Vorort stattgefunden. Es folgte eine Besichtigung der Schule. Die folgenden Punkte wurden dabei festgehalten.		av-a	in Bearbeitung
<u>Kosten:</u> Es sind sämtliche Kosten der Maßnahme aufzunehmen wie z. B. TGA (KG 400) Abrisskosten, sämtliche Sanierungskosten, BE Kosten, etc. Auch Kosten die sich aus dem Provisorium (Container Lösung) ergeben sind mit aufzunehmen		av-a	in Bearbeitung
<u>05.10.2018 Kosten:</u> Die Kostengruppe 700 ist mit aufzunehmen. UV ebenfalls sowie entsprechende Preissteigerungen auch prognostischer Art. Fr. Kempe gibt hierzu Auskunft.		av-a	in Bearbeitung
<u>07.12.2018 Kosten:</u> Die Ausstattung der Schule erfolgt nach dem Muster-ausstattungsprogramm.			

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

Es werden Kosten der KG 600 pro m² je Raumtyp an av-a übermittelt.	Angabe Kosten	Hr. Schöbe	Jan/2019
<u>07.12.2018 Kosten:</u> Es ist zu klären, ob UV und Preissteigerungen in das Bedarfsprogramm mitaufgenommen werden dürfen. Falls nicht sollten voraussehbare Preissteigerungen in den einzelnen Preise enthalten sein. av-a behält sich vor, einen Disclaimer in das Bedarfsprogramm aufzunehmen, falls UV und Preissteigerung nicht aufgenommen werden.	Interne Klärung und Info an av-a	Frau Häusler	Jan/2019
<u>11.01.2019</u> Die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen werden durch unterschiedliche Mittel finanziert. Die Kosten sind nach Finanzmittelherkunft getrennt zu ermitteln. <i>SIWANA:</i> Abriss Anbau, Unterrichtscontainer, Erweiterung Schulgebäude 5% UV sind zu berücksichtigen <i>Investive Maßnahme SchSP:</i> Sanierung Schulgebäude 10% UV Neubau Mensa, Aula, Hort 5% UV	Erstellen von zwei getrennten Kostenermittlungen,	av-a	in Bearbeitung
Es ist zu klären welcher Finanzierung die Kosten zuzuordnen sind, die das Grundstück allgemein betreffen z.B. Außenanlagen, Baumfällung, Kampfmitteluntersuchung	Angabe	Fr. Kempe	Jan/2019

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

<u>11.01.2019</u> Es ist zu definieren in welchem Umfang Preissteigerungen im BP berücksichtigt werden können und sollen.	Rücklauf durch FM	Fr. Häusler	Jan/2019
<u>07.12.2018 Kosten:</u> av-a prüft, ob eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verschiedener Maßnahmen im Auftrag enthalten ist.	Klärung Vertrag	av-a	erledigt
<u>11.01.2019 Kosten:</u> Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist Vertragsbestandteil. Es werden Kosten-Nutzen-Analysen erstellt und Empfehlungen ausgesprochen.	In Bearbeitung	av-a	Jan/2019
Frau Kempe definiert für welche Aspekte eine KNU erstellt wird. Sinnvoll ist die Klärung der Wirtschaftlichkeit unterschiedlicher Maßnahmen zur Regenentwässerung, Fassadenbekleidung, Erneuerbare Energien. Weitere Aspekte in Abstimmung mit FM.	interne Abstimmung und Angabe	Fr. Kempe	Jan/2019
<u>Planung:</u> Die Variante 1 aus der Machbarkeitsstudie wurde festgelegt. Der Bestand steht nicht unter Denkmalschutz.	Variantenbetrachtung	av-a	in Bearbeitung
av-a benötigt die bauzeitliche Planung.			
<u>05.10.2018 Planung</u> Die bauzeitliche Planung kann im Archiv der Stadt im Rathaus eingesehen und kopiert werden (Di + Fr bis 12:00h)	Einsichtnahme	av-a	erledigt
<u>07.12.2018 Planung</u> Akteneinsicht erfolgte am 30.11.2018 Im Bauaktenarchiv sind keine bauzeitlichen Unterlagen zum Schulgebäude vorhanden.		av-a	erledigt
			Dez/2018

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

Der FM liegen Planunterlagen vor.	Übersenden der Unterlagen in digitaler Form an av-a	Frau Kempe	
Die Schulleitung prüft, ob Planunterlagen zum Schulgebäude vorliegen	Vereinbarung Ortstermin zur Begehung des Gebäudes und Sichtung mgl. vorh. Planunterlagen.	Fr. Schäfer	erledigt
<u>11.01.2019 Planung:</u> Frau Schäfer hat kopierte Grundrisspläne an av-a übergeben. Frau Kempe übersendet digitale Kopien, der ihr vorliegenden Planunterlagen.	Übermittlung digitale Kopien	Fr. Kempe	16.01.2019
Die Position des Aufzuges soll untersucht werden. Die Schule ist barrierefrei zu gestalten.	Vorschlag	av-a	in Bearbeitung
Ein effektiver ausliegender Sonnenschutz ist vorzusehen.	Berücksichtigung	av-a	in Bearbeitung
Es ist keine durchgehende Sohlplatte vorhanden. Die horizontale Abdichtung stammt aus der Bauzeit.			
Vom Bauherrn wird eine ca. 20-30% Unterschreitung der EnEV angestrebt. Zu weiterführenden Beurteilung benötigt AVA die folgenden Gutachten: Baugrundgutachten, Schadstoffgutachten, Statisches Gutachten inclusive. Bewertung der Konstruktion auf vorbeugenden Brandschutz. Soweit tragende Holzkonstruktionen vorhanden (Dach) Holzschutzgutachten.			
<u>07.12.2018 Planung</u> Die Maßnahmen zur Einhaltung und Unterschreitung der Enev sind direkt mit den Energieberatern Herrn Richter und Herrn Geissler abzustimmen.	Übermittlung der Kontaktdaten Abstimmungstermin vereinbaren	Frau Kempe av-a	erledigt erledigt

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

<u>11.01.2019</u> Abstimmungstermin mit dem Energieberater Hrn. Geissler ist erfolgt.			
<u>05.10.2018 Planung</u> Die folgenden Gutachten wurden angefragt: - Statisches Gutachten - Baugrundgutachten Die folgenden Gutachten wurden noch <u>nicht</u> angefragt: - Holzschutzgutachten - Schadstoffgutachten Die Gutachten sind AVA zu übergeben.	Gutachten beauftragen	Fr. Kempe	Erledigt
		Fr. Kempe	Dez/2018
	Übergabe	Fr. Kempe	Dez/2018
<u>07.12.2018 Planung</u> Statisches Gutachten ist noch nicht beauftragt. Baugrundgutachten soll zeitnah beauftragt werden. Besonders wichtig ist die Klärung der Regenwasserabführung des Bestands und der der geplanten Anbauten. Bisher wird nur frei versickert, da kein Regenwasserkanal vorhanden. FM Haustechnik schickt einen Vorschlag der Beprobungspunkte zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit	Beauftragung	Fr. Kempe	Dez/2018
	Festlegung Beprobungspunkte	av-a	erledigt
	Beauftragung	Fr. Kempe	Dez/2018
Angebot Schadstoffuntersuchung liegt vor. av-a prüft, ob der Umfang ausreicht, oder weitere Beprobungen vorgenommen werden sollen.	Angabe	av-a	erledigt
	Beauftragung	Fr. Kempe	Dez/2018
Kampfmitteluntersuchung wird durch den Senat über Rahmenvertrag durchführen lassen.			

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

	Fr. Kempe rechnet Ende Januar mit Rücklauf aller Gutachten.			
	<u>11.01.2019</u> Fr. Kempe klärt Kosten für Kampfmitteluntersuchung und ob diese ins BP aufgenommen werden sollen	Angabe	Fr. Kempe	Jan/2019
	<u>05.10.2018 Planung</u> Raum für Außengeräte ist bisher nicht vorgesehen. Fr. May prüft die Notwendigkeit.	Angabe	Fr. May	
	<u>07.12.2018 Planung</u> Festlegung Raumes im EG durch av-a.	Berücksichtigung	av-a	in Bearbeitung
	<u>05.10.2018 Planung</u> Die Außenanlagen sind im Bedarfsprogramm mit zu berücksichtigen.	Berücksichtigung	av-a	in Bearbeitung
	<u>07.12.2018 Planung</u> Außenanlagen müssen komplett erneuert werden. Das Grünflächenamt übermittelt dazu Kosten pro m². Angaben der Kosten zu ggf. notwendigen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwasser durch die FM Haustechnik.	Angabe Kosten Angabe Kosten	Fr. Kunicke Hr. Unglaube	Jan/2019 Jan/2019
	<u>11.01.2019 Planung</u> Fr. Kunicke benötigt die Flächenangabe für die Außenanlagen zur Ermittlung der m²-Preise	Zuarbeit Flächenangabe	Fr. May	16.01.2019
	Die Genehmigungsfähigkeit der Machbarkeitsstudie ist durch das Naturschutzamt zu prüfen. (waldähnlicher Baumbestand, ggf. Gutachten Baumbestand)	abteilungsinterne Abstimmung	Fr. Kempe, Fr. Kunicke	Ende Jan/2019
	<u>11.01.2019 Planung</u> av-a holt Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit ein beim Umwelt- und Naturschutzamt ein.	Abfrage Stellungnahme	av-a	16.01.2019

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

	Mehrfachnutzung: Sportvereine nutzen die Sporthalle der Schule unentgeltlich. Im Zuge der Sanierung der Schule ist das Anlegen einer separaten, direkten Zuwegung zur Halle sinnvoll. Zusätzlicher Zugang zum Grundstück in Nähe der Halle. Außenanlagenplanung	Abstimmung mit Grünflächenamt und Angabe Kosten	Fr. Kunicke	Ende Jan/2019
	<u>11.01.2019 Planung</u> Die Zuwegung zur Sporthalle ist mit der Feuerwehruzufahrt bereits vorhanden. Momentan ist hier nur ein Zufahrtstor vorhanden, dass verschlossen ist. Es soll eine Pforte für Fußgänger vorgesehen werden.	Berücksichtigung und Kosten	Fr. Kunicke	Ende Jan/2019
	<u>07.12.2018 Planung</u> Auf den Anbauten sind extensiv begrünte Dächer geplant. Falls das Tragwerk des Bestands ausreicht, soll auch auf dem Altbau ein Gründach angelegt werden. Bewertung des Tragwerks durch Statiker notwendig.	Berücksichtigung Gutachten Statik veranlassen	av-a Fr. Kempe	in Bearbeitung Dez/2018
	<u>11.01.2019 Planung</u> Klärung Machbarkeit Gründach auf dem Bestandsgebäude aus statischer Sicht steht aus. Es ist auch eine Bewertung mit erhöhter Auflast durch zusätzliches Regenwasser, für den Fall, dass ein Retentionsdachaufbau zum Einsatz kommt, zu berücksichtigen.	Gutachten Statik veranlassen	Fr. Kempe	Jan 2019
2.2	Technik <u>Heizung:</u> Es ist eine ca. 30 Jahre alte Ölheizung vorhanden und im Betrieb. Es wird überlegt, einen Gasanschluss verlegen zu lassen.	Anfrage beim Netzbetreiber	Hr. Pauen	erledigt

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

<u>05.10.2018 Technik</u> Ein neuer Gasanschluss ist gem. Aussage Versorger möglich wenn auch die Nachbarschaft diesen mit tragen. Alternativ Versorgung über Flüssiggas.	Klärung und Festlegung	Hr. Pauen	Jan 2019
<u>07.12.2018 Technik</u> Es soll ein neuer Gasanschluss gelegt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 60.000 €	Berücksichtigung	av-a	in Bearbeitung
<u>11.01.2019 Technik</u> FM Haustechnik hat Rücklauf des Gasversorgers bezüglich des Neuanschlusses erhalten	Angabe genaue Kosten	Hr. Pauen	16.01.2019
<u>Wasser:</u> Die Abwasserleitungen müssen saniert bez. erneuert werden. Es ist eine Abwasser-Hebeanlage vorzusehen. Zur besseren Beurteilung wird eine Kanal- Befahrung veranlasst. Größe des Hausanschlussraums aus der Machbarkeitsstudie wird überprüft.	Befahrung veranlassen	Hr. Pauen	umgehend
	Flächennachweis prüfen	av-a	in Bearbeitung
<u>07.12.2018 Technik</u> Befahrung Abwasserleitung ist erfolgt. Es wird geprüft, ob eine kürzere Anbindung der Schmutzwasserleitung möglich ist, da nun ein SW-Kanal an der Straße anliegt. Momentan befindet sich der Anschluss in großer Entfernung.	Klärung und Festlegung	Hr. Pauen Hr. Pauen	erledigt Jan/2019
Es wird geprüft ob die Kapazität der bestehenden Abwasser-Hebeanlage für die geplanten Anbauten ausreicht. Alternativ muss eine zusätzliche Hebeanlage vorgesehen werden, oder die bestehende durch eine neue mit größerer Kapazität ersetzt werden.	Klärung und Festlegung	Hr. Pauen	Jan/2019

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

	<u>11.01.2019 Technik</u> Rücklauf zur Klärung Anschluss Abwasser von Seiten Wasserwerke steht noch aus, Ebenso Klärung ob Kapazität der vorh. Hebeanlage für Neubauten ausreicht.	Klärung und Angabe Kosten	Hr. Pauen	Jan/2019
	<u>ELT:</u> Es wird davon ausgegangen, dass ELT komplett rückgebaut und auf heutigen Schulstandart (W-LAN, Smartboards) erneuert wird.			
	<u>Sanitär:</u> Es wird davon ausgegangen, dass auch Sanitär komplett rückgebaut und erneuert wird.			
	<u>11.01.2019 Technik</u> Es ist eine Lüftungsanlage mit CO2 Sensoren vorzusehen.	Angabe Kosten	FM Haustechnik	Jan/2019
3.0	Allgemein			
3.1	<u>05.10.2018</u> <u>EEG:</u> Das EEG wird über die gesamte Liegenschaft incl. Sporthalle betrachtet. Denkbar ist Solarthermie für die Heizungsunterstützung. Auch eine PV Anlage ist denkbar. Es sind jeweils Kosten pro m² mit zu berücksichtigen.	Vorschlag zur Umsetzung	av-a	Jan/2019
	<u>07.12.2018</u> Klärung Machbarkeit und Abwägung der Möglichkeiten in direkter Abstimmung mit den Energieberatern.	Vereinbarung Abstimmungstermin	av-a	erledigt
	<u>11.01.2019:</u> Die aktuell gültige Enev soll um 30% unterschritten werden, äquivalent KfW70. Es werden der Altbau sowie die beiden Anbauten zusammen betrachtet. Neben der Ertüchtigung des			

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

	Bestands und Dämmung der Neubauten wurden folgende Maßnahmen zur Einhaltung des EEG erörtert: -Solarthermie auf dem Dach der Sporthalle -Erdwärmesonden zur Heizungsunterstützung (wg. Baumbestand nur auf Schulhof mgl.) -PV-Anlage auf dem Dach des Altbaus durch Betreiber Stadtwerke	Prüfung der Machbarkeit und Umfang der einzelnen Maßnahmen	Hr. Geissler	Jan 2019
		Angabe Kosten in Abstimmung mit FM Haustechnik	Hr. Geissler	Jan 2019
	Als Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Altbaus wurden Perimeterdämmung des Sockels mit Schaumglas, Leibungsdämmung innen mit Kalziumsilikatplatten, neue Fenster mit Isolierverglasung und Dämmung der Dachdecke vorgeschlagen. Die Fenster der Südseite erhalten außenliegenden Sonnenschutz. Die Neubauten erhalten einen Vollwärmeschutz.	Berücksichtigung Kosten	av-a	in Bearbeitung
	<u>05.10.2018</u> <u>Baumbestand:</u> Mögliche Baumfällungen sind abzustimmen. Stellungnahme vom Naturschutz ist einzuholen. Anschl. können die Kosten für die Fällung und event. Ersatzpflanzungen von BauGrün benannt werden.	Festlegung Anzahl durch UmNat C, schriftliche Stellungnahme anfordern	av-a	Jan/2019
		Kostenzuarbeit	Frau Kunicke	Jan/2019
	<u>07.12.2018</u> Mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sind die notwendigen Baumfällungen und Ersatzpflanzungen abzustimmen. Kosten für die Ersatzpflanzung ermittelt das Naturschutzamt. - zuständig für Abstimmung FM Hoch Die Kosten für die	Stellungnahme anfordern	av-a	erledigt
		Übermittlung Kosten Ersatzpflanzungen	Naturschutzamt	Jan/2019
			Fr. Kunicke	Jan/2019

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz
- Hochbau -



Bezirksamt Spandau von Berlin
Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

	genehmigungsfähigen Fällungen ermittelt das Straßen- und Grünflächenamt - zuständig SGA- FB Grün	Übermittlung Kosten Baumfällungen		
	<u>11.01.2019</u> av-a hat Stellungnahme bei Herrn Geyer angefordert. Die für die Container notwendigen Baumfällungen wurden bereits genehmigt.	Rücklauf Übersendung Fällgenehmigung für Anlagen zum BP	UmNat Fr. Kempe	Jan/2019 Jan/2019
	<u>05.10.2018</u> <u>Container:</u> Container werden voraussichtlich mit integrierter Wärmelufpumppe gekauft.	Angabe Kosten	Fr. Kempe	Jan/2019
	<u>07.12.2018</u> Für das Bedarfsprogramm werden weitere Angaben zum Grundstück benötigt.	Übersendung Grundbuchauszug	Fr. May	erledigt

Nächster Termin:

01.02.2019 um 9:30

Ort: Spiegelturm, Am Schlangengraben 2, 13597 Berlin, 1. OG, Raum 105

Teilnehmerliste

11.01.2019

Projekt Bedarfsprogramm Grundschule am Windmühlenberg

Datum 07.12.2018

Betreff

Teilnehmer	Firma / Büro	Telefon	Unterschrift
Schäfer	Schulbauern		S. Schäfer
Y. May	Schulamt BA Spandau	- 2120	Y. May
M. Kunicke	SGA Ba Spandau	- 3034	M. Kunicke
W. Kistel	Hochbau ELT BA Spandau	- 2064	W. Kistel
J. Geizler	BA Spandau	- 3054	J. Geizler
K. Klingauf	BA Spandau	- 3983	K. Klingauf
Kempe	BA Spandau	2906	Kempe
SCHÖNING	AVA	030 2789440	SCHÖNING
STREIT	AVA	- 11 -	STREIT