

Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin

Verwaltungsintern
BA Spandau, Abt. Personal, Finanzen, Schule und
Sport, Schul- und Sportamt
Yvonne May
Carl-Schurz-Straße 2 - 6
13597 Berlin

Bearbeiter/in Frau Meyer-Hitzke
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) 1160-2018-1717-Bau 2 BWA B22
Dienstgebäude Carl-Schurz-Str. 2/6
13578 Berlin
Zimmer 220
Telefon 90279 2664
Fax 90279 2088
Intern 9279 - App
E-Mail cindy.meyer-hitzke@ba-spandau.berlin.de

bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet <http://www.berlin.de/ba-spandau/>
Datum 17.01.2019

Grundstück: **Berlin - Gatow, Am Kinderdorf 23**
Vorhaben: Grundschule am Windmühlenberg
hier: Neubau Schulcontainer - befristet für 60 Monate -

Baugenehmigung Nr. 2018 / 1717 gemäß § 64 BauO Bln

Antragsdatum: 02.10.2018 Eingang: 08.10.2018 zuletzt vervollständigt: 17.12.2018

Anlagen:

- folgende mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen:
 - Amtlicher Lageplan vom 27.11.2018 mit Nutzungsmaßberechnung
 - Bau- und Betriebsbeschreibung vom 26.11.2018, 5 Seiten
 - Lageplan zur Technische Gebäudeausrüstung von 06/2018 (verkleinert DIN A3)
 - Bauantragszeichnung vom 27.11.2018
 - Bericht Nr. 01 über den geprüften Brandschutz vom 03.12.2018, 4 Seiten

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

Die Baugenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt; sie gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Verkehrsverbindungen
Bus: 130, 134-137, 236, 237, 337, 638,
671, M32, M37, M45, X33
S-Bahn: S5
U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)

Sprechzeiten
Dienstags 9.00 - 12.00 Uhr
Freitags 9.00 - 12.00 Uhr
Und nach vorheriger Absprache.

Zahlungen bitte bargeldlos an:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Postbank Berlin	DE91 1001 0010 0005 5801 00	PBNKDEFF
Berliner Sparkasse	DE14 1005 0000 0810 0046 07	BELADEBEXX

Sie haben der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn die Bestellung der Bauleiterin / des Bauleiters (Formular Bauaufsicht119) mitzuteilen.

Der Baubeginn (§ 72 Abs. 1 BauO Bln) der vorliegend genehmigten Arbeiten ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Formular Bauaufsicht114).

Baugenehmigung, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und das Ergebnis deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Sie finden diese und alle anderen Formulare auf den Internetseiten der Berliner Bauaufsicht unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/formulare.shtml>

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.
Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Erleichterungen nach § 51 Abs. 1 BauO Bln werden wie folgt zugelassen:

§ 50 Abs. 2 BauO Bln

Das Obergeschoss kann ohne barrierefreie Erreichbarkeit ausgeführt werden.

Begründung:

Das Obergeschoss weist keine barrierefreie Erreichbarkeit auf. Allerdings ist das Erdgeschoss barrierefrei nutzbar und bietet das gleiche Raumangebot wie im Obergeschoss auf. Eine entsprechende Nutzung ist somit organisatorisch gegeben. Somit wird die Forderung für einen barrierefreien Aufzug in Anbetracht der temporären Nutzung von 60 Monaten als unverhältnismäßig zu der hier geplanten Baumaßnahme betrachtet.

Nebenbestimmungen:

Befristung:

Die Baugenehmigung wird befristet auf 60 Monate nach Nutzungsaufnahme.

Bedingung:

Aufschiebende Bedingung:

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 1 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln oder die Erklärung nach § 15 Abs. 3 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 6 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Nachweis zur Einsparung von Energie in Gebäuden nach § 12 Abs. 2 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Auflage zur Technischen Gebäudeausrüstung:**Entwässerungsanlagen:****§ 44 Abs.1 BauO Bln**

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem an die öffentliche Kanalisation anzuschließen bzw. das ordnungsgemäß bestehende Kanalnetz des Grundstückes ist zu nutzen. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück durch bauliche Maßnahmen zur Versickerung dem Untergrund zugeführt werden.

Bescheid nach der Baumschutzverordnung

Folgende Fällungen werden vorbehaltlich der Rechte Dritter genehmigt (Spalte 3 gibt die Nummer des Grundes für die Fällung gemäß § 5 Abs. 1 BaumSchVO an: 1a = krank, 1b = ökologisch weitgehend funktionslos, 1c = gefährlich für Personen oder Sachen und mit zumutbarem Aufwand nicht sicherungsfähig, 2 = unzumutbare Nutzungseinschränkungen, B = Bauvorhaben (Teilgrund von Nr. 2), 3 = Denkmalschutz, 4 = zugunsten anderer Bäume oder wegen mangelnder Entwicklungsfähigkeit auf ungeeignetem Standort):

FÄLLUNGEN

Nr.	Baumart (deutsch/botanisch)	Grund	Stammumfang in cm	Standort
1	Spitzahorn (Acer platanoides)	B	150	zwischen Straße und Schulgebäude
2	Spitzahorn (Acer platanoides)	B	150	zwischen Straße und Schulgebäude

Begründung der einzelnen Fällungen:

Nr. 1 und 2: Beide Bäume stehen im Bereich des künftigen Schulcontainers und können nicht erhalten werden. Eine Verschiebung des Containers wäre zwar möglich, würde aber anderen geschützten Baumbestand gefährden.

Diese Genehmigung verliert gemäß § 5 Abs. 3 BaumSchVO ihre Gültigkeit, wenn die hierin gestatteten Maßnahmen nicht innerhalb eines Jahres nach dem Ausstellungsdatum dieses Bescheides durchgeführt worden sind. Es wird empfohlen, bei Durchführung der genehmigten Maßnahmen diesen Bescheid (oder eine Kopie) vor Ort bereitzuhalten, um diesen bei Nachfragen vorzeigen zu können.

Zusätzlicher Hinweis außerhalb dieses Bescheides nach der BaumSchVO:

Die mit dieser Ausnahmegenehmigung gestatteten Fällungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

BERECHNUNG DER ERSATZMAßNAHMEN

Gemäß § 6 Abs. 1 BaumSchVO ist für einen zu fällenden Baum bis 120cm Stammumfang ein Ersatzbaum zu pflanzen. Bei größeren Bäumen der wertvolleren Arten gemäß Anlage 1 der BaumSchVO ist alle angefangenen weiteren 40cm Stammumfang jeweils ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen (bis maximal 8 Stück), bei den übrigen Baumarten alle angefangenen weiteren 60cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum (bis maximal 6 Stück); jeweils Jungbäume in handelsüblicher Baumschulqualität (3*verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, bei Wald-Kiefern die vergleichbare Solitär-Qualität). Bei mehrstämmigen Bäumen werden nur die Stämmlinge ab 50cm Umfang bei der Berechnung des Gesamt-Stammumfanges berücksichtigt.

Je nach Schadstufe gemäß Anlage 2 der BaumSchVO werden bei durch natürliche Faktoren verursachten Mängeln der zu fällenden Bäume geringere Baumschulqualitäten als Ersatz festgesetzt.

Der Wertberechnung liegen die aktuellen Preise des Bruns-Baumschulkataloges von 2016/2017 zugrunde.

lfd. Nr.	Art der zu fällenden Bäume	Stammumfänge in cm	1 = wertvolle Baumart 1)	Schad-stufe 2)	Anzahl Ersatz-bäume	Ersatz-baum-qualität 3)	Einzelpreis in €	Gesamt-preis in €
1	Spitzahorn (Acer platanoides)	150	1	1	2	16-18	435,00	870,00
2	Spitzahorn (Acer platanoides)	150	1	1	2	16-18	435,00	870,00
	Summe:				4			1740,00

1) gemäß der Baumarten-Liste aus der BaumSchVO-Anlage 1

2) Schadstufe des zu fällenden Baumes gemäß der Tabelle aus der BaumSchVO-Anlage 2:
0 = Optimale Qualität, 1 = mittlere Qualität, 2 = mindere Qualität, 3 = sehr stark geschädigt, 4 = absterbend oder tot

3) Baumschulqualitäten gemäß Anlage 1 Nr. 3:

Angegeben sind die Stammumfänge in cm für Laubbaum-Hochstämme. Für Wald-Kiefern gelten vergleichbare Solitär-Qualitäten. Bei den Schadstufen 3 und 4 werden in der Regel keine Ersatzpflanzungen fällig (00), sofern natürliche Faktoren die Ursache sind.

Auf dem betreffenden Grundstück können 2 Bäume nachgepflanzt werden. Es werden folgende Bäume im Gesamtwert von € 1780,00 festgesetzt, und sind bis zum **30.11.2020** auf geeigneten Standorten des betreffenden Grundstückes neu zu pflanzen:

ERSATZPFLANZUNGEN

Anzahl	Baumart (deutsch/botanisch)	Zuchtform, Qualität	Stammumfang bzw. Höhe in cm	Einzelpreis in €
2	Obstbäume	H, 3*v	STU 18-20	890

H = Hochstamm; 3*v = drei mal verpflanzte Bäume; STU = Stammumfang; b = Breite, h = Höhe.

Diese Ersatzpflanzungen werden nur dann fällig, wenn die genehmigten Fällungen auch tatsächlich durchgeführt wurden. Gemäß § 2 Abs. 2 BaumSchVO gilt diese Ersatzpflanzung dann als geschützter Baumbestand, und darf nicht ohne Genehmigung verändert oder entfernt werden. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt als erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren in der darauffolgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass der Anwacherfolg nicht eintreten wird, so ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. Der Antragsteller ist zur nochmaligen Ersatzpflanzung verpflichtet, wenn er die Gründe zu vertreten hat, aus denen der Baum nicht angewachsen ist; diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der Antragsteller die unverzügliche Anzeige auf das Nichtanwachsen unterlässt und deshalb nicht aufzuklären ist, ob der Antragsteller die Gründe für das Ausbleiben des Anwacherfolges zu vertreten hat (§ 6 Abs. 7 BaumSchVO). Hinweis: Eine Nichterfüllung dieser Auflage kann als Ordnungswidrigkeit gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 22 des NatSchGBln mit einem Bußgeld geahndet werden.

Der Wert dieser festgesetzten Ersatzbäume (€ **1780,00**) entspricht annähernd dem berechneten Baumwert der Fällung/en (€ **1740,00**). Damit ist der notwendige Ausgleich für die Fällungen erreicht und die Festsetzung einer Ausgleichsabgabe nicht erforderlich.

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er ist gemäß § 70 VwGO innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe (Zustellung) dieses Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt unter der im Briefkopf angegebenen Adresse oder auf elektronischem Weg durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur an die E-Mail-Adresse *naturschutz@ba.spandau.berlin.de* zu erheben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

----- Ende Bescheid von der Baumschutzverordnung -----

Bauzustandsanzeigen:

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht112) ist hier mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Vor Aufnahme der Nutzung wird eine Bauüberwachung durchgeführt. Das Vorhaben darf erst nach erfolgter Bauüberwachung benutzt werden.

Mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfsachverständigen / des Prüfsachverständigen für Standsicherheit an den Bauherrn
- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfsachverständigen / des Prüfsachverständigen für Brandschutz an den Bauherrn

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abt. Bauen, Planen und Gesundheit, -Stadtentwicklungsamt-, Bau- und Wohnungsaufsicht, Carl-Schurz-Str. 2/6, 13578 Berlin, erhoben werden.

Hinweise:

Es wird auf die Einhaltung technischer Regeln und Mustervorschriften gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind, hingewiesen.

Hier verweise ich insbesondere auf die Einhaltung der Musterschulbaurichtlinie.

Es wird auf die Einhaltung der Prinzipien und Anforderungen nach § 50 BauO Bln zur barrierefreien Ausführung Ihres Vorhabens hingewiesen.

Es wird auf die Einhaltung folgender Hinweise zur Technischen Gebäudeausrüstung hingewiesen:

Wartung und Inbetriebnahme:

Für den sicheren Betrieb sämtlicher technischer Anlagen ist die Betriebs-Verordnung – BetrVO zu beachten.

Hierin sind sicherheitsrelevante technische Anlagen und Einrichtungen von Gebäuden vor der Nutzungsaufnahme durch einen Prüfsachverständigen prüfen zu lassen.

Insbesondere sind das:

1. Lüftungsanlagen,
2. CO-Warnanlagen,
3. Rauchabzugsanlagen,
4. Druckbelüftungsanlagen,
5. Feuerlöschanlagen,
6. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen,
7. Sicherheitsstromversorgungen.

Vorstehende Anlagen sind mindestens alle drei Jahre durch einen Prüfsachverständigen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit prüfen zu lassen:

Die wiederkehrenden Prüfungen der Anlagen und Einrichtungen hat der Betreiber zu veranlassen.

Der Betreiber hat die vom Prüfsachverständigen bei den Prüfungen festgestellten Mängel unverzüglich beseitigen zu lassen und dem Prüfsachverständigen die Beseitigung mitzuteilen.

Die Betreiberin oder der Betreiber hat die Berichte über wiederkehrende Prüfungen mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau:

Es ist die Normen DIN EN 12056 und DIN 1986-100 zu beachten.

Die Maximalabstände von Revisionsöffnungen nach vorgenannten Normen sind nicht zu überschreiten.

Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene sind grundsätzlich über eine automatisch arbeitende Abwasserhebeanlagen rückstaufrei (Fördern über die Rückstauenebene) an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100). Nur in Ausnahmefällen sind Rückstauverschlüsse zulässig (DIN 1986-100). In ebenem Gelände gilt die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle als Rückstauenebene.

Revisionsschächte sind wasserdicht sowie verkehrssicher herzustellen und zu unterhalten. Der Zugang zu den Schächten muss gesichert und stets frei sein.

Revisionsschächte mit offenem Gerinne sind mit geruchsundurchlässigen und rückstausicher verschraubten Abdeckungen herzustellen.

Geruchsundurchlässige und rückstausicher verschraubte Schachtabdeckungen können entfallen, wenn sich die Schachtoberkante (Abdeckung) über der Rückstauenebene befindet und keine Geruchsbelästigung eintreten kann (Die Entfernung zu Fenstern, Türen oder Terrassen zum Revisionsschacht ist größer als 5 m).

Revisionsschächte mit geschlossenem Gerinne müssen keine geruchs- und tagwasserdichten Abdeckungen erhalten. Aufgrund von Tagwassereintritt ist dies dennoch sinnvoll.

Bei Bauarbeiten, die mit öffentlichen Straßen in Berührung kommen, sind die vorgeschriebenen Sperrmaßnahmen anzuwenden. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem zuständigen Tiefbauamt mindestens drei Tage vorher anzuzeigen.

§ 11 Abs. 3 BauO Bln

Zum Baubeginn ist ein Bauschild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Straße aus sichtbar anzubringen.

Die Nutzungsdauer der baulichen Anlage - Neubau Schulcontainer - ist in der Baugenehmigung antragsgemäß befristet. Ich weise darauf hin, dass eine Verlängerung der Nutzungsdauer eines erneuten Baugenehmigungsantrags bedarf. Dieser müsste so rechtzeitig gestellt werden, dass vor Ablauf der genehmigten Nutzungsdauer die neue Baugenehmigung vorliegt bzw. im Falle einer Versagung eine Verlagerung der Nutzung durchgeführt werden kann.

Aufbewahrungspflicht

Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind nach § 18 Bau-VerfV verpflichtet,

1. vorhabenbezogene Bescheide,
2. die Bauvorlagen,
3. die Standsicherheits- und Brandschutznachweise sowie die jeweiligen Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 der Bauordnung für Berlin,
4. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen,
5. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten,

bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sind Bauherrin oder Bauherr und Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Sind Bauherrin oder Bauherr und Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Erbbauberechtigte oder den Erbbauberechtigten sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Die Bauaufsichtsbehörde hat die in Satz 1 genannten Unterlagen bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung zumindest in elektronischer Form aufzubewahren.

Im Auftrag


Meyer-Hitzke

Fundstellennachweis:

- Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel III des vierten Änderungsgesetzes vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205, Berichtigung vom 08. Mai 2018 GVBl. S. 381)
- Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfV) vom 15. November 2017 (GVBl. S. 636, berichtigt 2018 GVBl. S. 147)
- Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2018 (ABl. S. 2095)
- Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Muster-Schulbau-Richtlinie - MSchulbauR) Fassung April 2009 verabschiedet von der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (im Internet unter: www.is-argebau.de)

Nutzungsberechnung nach § 3 Abs. 6 BauVerfVO

für das Grundstück

Am Kinderdorf 23/37

14089 Berlin

Ortsteil: Gatow

Die Nutzungsberechnung ist Bestandteil des amtlichen Lageplans vom 01.10.2018



I. Angaben zum Grundstück

Grundbuch von	Spandau	Blatt-Nr.	2282	Lfd.Nr.	8
Eigentümer	Land Berlin				
Gemarkung	Gatow	Flur	3	Flurstück	733
Größe	57.488 m ²				

Hinsichtlich des Brandschutzes siehe Brandschutzkonzept

II. Ermittlung der Grundfläche

II.1 vorhandene Grundfläche

a) Grundfläche der Hauptanlagen (§ 19 Abs. 1, 2 BauNVO)

Art, ggf. Bauteil	L (m)	B (m)	Grund-teilfläche	Gesamte Grundfläche
Schulgebäude I	17,66	10,39		183,49 m ²
Schulgebäude II	56,54	12,60	712,40 m ²	
	12,83	11,20	143,70 m ²	856,10 m ²
Sporthalle	31,14	16,53		514,74 m ²
Umkleide	Flächenermittlung direkt aus Lageplan			350,25 m ²
Hort/Sportverein	Flächenermittlung direkt aus Lageplan			621,64 m ²

Vorhandenen Grundfläche aller Hauptanlagen 2.526,22 m²

b) erhöhte Grundfläche (§ 19 Abs. 1, 4 BauNVO)

Art, ggf. Bauteil	L (m)	B (m)	Grund-teilfläche	
Nebengebäude				
Schp	3,08	3,07	9,46 m ²	
Schp	2,38	2,37	5,64 m ²	
versiegelte Flächen	Flächenermittlung direkt aus Lageplan			
Zuwegung			1.682,37 m ²	
				1.697,47 m ²

Vorhandenen erhöhten Grundfläche 4.223,69 m²

II.2 zusätzlich geplante Grundfläche

a) Grundfläche der Hauptanlagen (§ 19 Abs. 1, 2 BauNVO)

Art, ggf. Bauteil	L (m)	B (m)	Grund-teilfläche	Gesamte Grundfläche
Schulcontainer	33,25	14,62		486,12 m ²

geplante Grundfläche aller Hauptanlagen 3.012,34 m²

b) erhöhte Grundfläche (§ 19 Abs. 1, 4 BauNVO)

Art, ggf. Bauteil	L (m)	B (m)	Grund-teilfläche	
versiegelte Flächen	Flächenermittlung direkt aus Lageplan			
Zuwegung				86,16 m ²

geplante erhöhten Grundfläche 4.795,96 m²

Gehört zur Baugenehmigung Nr.

2018/1717

HAT VORGELEGEN

Berlin-Spandau, den 17. Jan. 2019
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht
I.A. *[Signature]*

EINGANG

Bezirksamt Spandau von Berlin

27. NOV. 2018

Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
- Bau- und Wohnungsaufsicht -

III. Ermittlung der Geschossfläche

III.1 Ermittlung der vorhandenen Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Art, ggf. Bauteil	ermittelte Grundfläche	Anzahl der Vollgeschosse	Geschossfläche	
Schulgebäude I	183,49 m ²	1	183,49 m ²	
Schulgebäude II	856,10 m ²	2	1.712,20 m ²	
Sporthalle	514,74 m ²	1	514,74 m ²	
Umkleide	350,25 m ²	1	350,25 m ²	
Hort/Sportverein	621,64 m ²	1	621,64 m ²	
Vorhandenen Geschossfläche				3.382,32 m²

III.2 zusätzlich geplante Geschossfläche

Art, ggf. Bauteil	ermittelte Grundfläche	Anzahl der Vollgeschosse	Geschossfläche	
Schulcontainer	486,12 m ²	2	972,23 m ²	
geplante Geschossfläche				4.354,55 m²

IV. Berechnung von GRZ und GFZ

Größe des Grundstücks	57.488 m ²	
abzgl. festgesetzter Verkehrsflächen	0 m ²	
abzgl. Flächen mit festgesetzter nicht-baulicher Nutzung	0 m ²	
anrechenbare Baugrundstücksfläche	57.488 m²	
zulässige GRZ gemäß Baunutzungsplan	0,10	
zulässige erweiterte GRZ (+ 50%)	0,15	
vorhandene GRZ	$2.526,22 \text{ m}^2 / 57.488 \text{ m}^2 =$	0,04 < 0,10
geplante GRZ	$3.012,34 \text{ m}^2 / 57.488 \text{ m}^2 =$	0,05
vorhandene erweiterte GRZ	$4.223,69 \text{ m}^2 / 57.488 \text{ m}^2 =$	0,07 < 0,15
geplante erweiterte GRZ	$4.795,96 \text{ m}^2 / 57.488 \text{ m}^2 =$	0,08
zulässige GFZ gemäß Baunutzungsplan	0,20	
vorhandene GFZ	$3.382,32 \text{ m}^2 / 57.488 \text{ m}^2 =$	0,06 < 0,20
geplante GFZ	$4.354,55 \text{ m}^2 / 57.488 \text{ m}^2 =$	0,08

aufgestellt am 25.10.2018

A. J. J. J. J.

Bezirksamt Spandau von Berlin
Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Bau2Verm

Baumarbeiten

X Fällen (genehmigungspflichtig)

Gehört zur Baugenehmigung

20.18/1717

LEGENDE:

ABRISS

NEU

BRANDSCHUTZGUTRICHTEN UND STATIK BEACHTEN
HAUSTECHNIK - HEIZUNG, LÜFTUNG, LEUCHTEN, ELEKTRO-
INSTALLATION UND BLITZSCHUTZ SIEHE FACHBLATT

ROHBAUMASSE - RAUMGRÖSSEN ABZÜGLICH 3 % FÜR
PUTZ UND FLIESEN

DIE GENAUEN MASSE SIND AM BAU VERANTWORTLICH ZU
NEHMEN UND ZU PRÜFEN. BEI MASZDIFFERENZEN ODER
UNSTIMMIGKEITEN IST MIT DER BAULEITUNG DES
HOCHBAUAMTES SOFORT RÜCKSPRACHE ERFORDERLICH.

DATUM

IND.

ÄNDERUNG

Container in Lageplan eingefügt

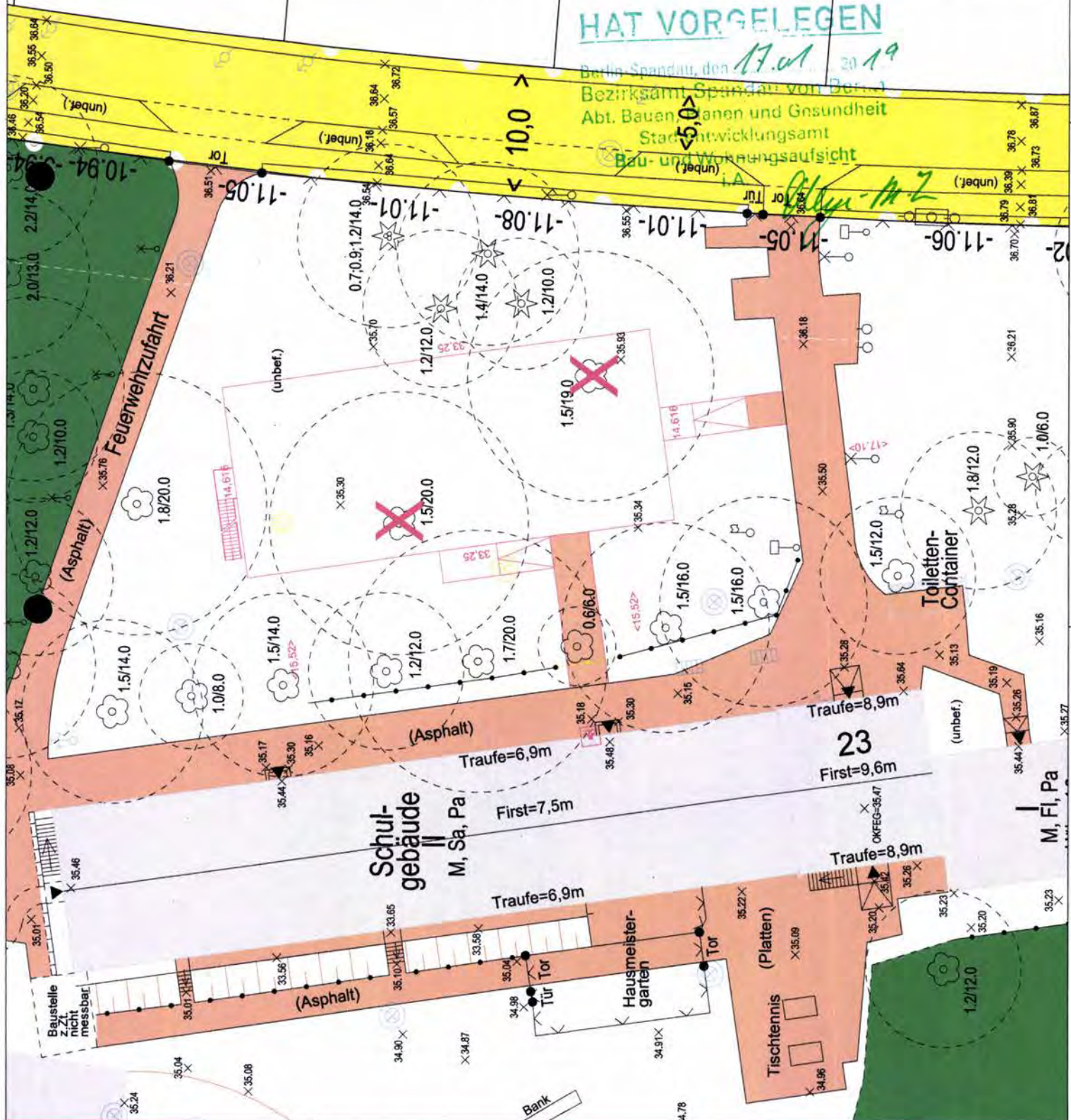
Schulcontainer
Lageplan

Grundschule am Windmühlenberg
Am Kinderdorf 23/27
14089 Berlin

BEARBEITER	GEZ.	DATUM	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN
Vogel	Vogel	06.09.2018	Abt. Bauplanung
MASZSTAB	GRÖSSE	BL.-NR.	Unterricht und Hausarbeit
1:200	A2	B. 01	Carl-Schurz-Strasse 216 13097 Berlin

HAT VORGELEGEN

Berlin Spandau, den 17.01.2019
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauplanung und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht





Objekt: Grundschule am Windmühlenberg, Am Kinderdorf 23/37, 14089 Berlin

Projekt: Schulcontainer, zweigeschossig, für die Zeit der Umbau-Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten an der Grundschule am Windmühlenberg

Gehört zur Baugenehmigung Nr. 20 18 1717

Bau- und Betriebsbeschreibung

Beschreibung der Nutzung

Hinsichtlich des Brandschutzes
siehe Brandschutzkonzept

Die Grundschule am Windmühlenberg wird in mehreren Bauabschnitten saniert und erweitert. Das Hauptgebäude soll dabei eine Grundsanierung erhalten, der Anbau soll abgerissen werden und hier ein neuer Anbau entstehen. Ein weiterer Anbau ist auf der Stellfläche des Containers nach dessen Abbau geplant.

Im Zuge dieser Arbeiten werden acht Klassenräume und zwei Teilungsräume mit Sanitäranlagen während der Bauphase als Ausweichquartier notwendig. ✓

Die Grundschule liegt im Ortsteil Gatow. Sie war ursprünglich als Lazarette geplant, wurde dann aber 1945 zur Schule, als die alte Gatower Dorfschule abgebrannt war. Die zweizügige Grundschule wird derzeit im offenen Ganztagsbetrieb genutzt. Dabei gehören nicht alle Schüler zum Einzugsgebiet der Schule, sondern stammen auch aus den umliegenden Einzugsbereichen.

Der Bedarf für den Container ist voraussichtlich ab 04.2019 für die Dauer der Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten, höchstens jedoch für fünf Jahre, angemeldet. ✓

Der Container mit den Maßen 14,62 x 33,25 m beinhaltet acht Klassenräume, zwei Teilungsräume, vier Garderoben sowie Sanitäranlagen für Mädchen, Jungen, Lehrer und ein barrierefreie Unisex-Toilette. Das Gebäude besteht aus zwei Nutzungseinheiten von jeweils ca. Bruttogrundfläche 486,12 m². Es werden sich ca. 227 Personen, davon ca. 208 Schüler, in dem Gebäude befinden. ✓

1. Grundstück:

Das Grundstück befindet sich im Bezirk Berlin-Spandau.
Postalische Anschrift: Am Kinderdorf 23/37, 14089 Berlin
Ikt-Nr.: 940127

Fläche: 126.718 m² gesamt, davon 57.488m² Baugrundstück
Flur / Flurstück: 3 / 733

Eigentümer ist das Land Berlin.

Der Vermerk zur Ermittlung der Baugrundstücksfläche ist beigelegt.



SEITE 1-5
Bauaufsichtlich geprüft

Berlin, Spandau, den 17. Jan. 2019
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht

i.A.
Kupfer



Städtebauliche Situation

Das Baugrundstück befindet sich im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow und wird derzeit für Schulzwecke genutzt. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

Der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 weist das o.g. Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/1 aus. Zulässig sind 3 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 0,8.

Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sind vorhanden.

Planungsrechtliche Festlegungen:

Die erforderlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze und Gebäuden werden eingehalten.

Vorhandener Baum- und Gehölzbewuchs

Es ist die Fällung von fünf Bäumen für den Zeitraum Oktober 2018 bis Februar 2019 vorgesehen. Hiervon sind zwei Bäume nach Baumschutzverordnung Berlin geschützt. Die Genehmigung wurde in voriger Absprache mit dem Naturschutzamt in Aussicht gestellt. Die Fällung wurde beantragt.

Amtlicher Lageplan

Ein Lageplan ist beigelegt.

2. Herrichten und Erschließen:

Die Ver- bzw. Entsorgung der Anlage erfolgt über die öffentlichen Netze über die Grundschule am Windmühlenberg.

3. Konstruktion / Bauweise

Die gesamte Anlage besteht aus System-Containermodulen. Der aus Einzelteilen zusammengesetzte Container ist für fünf Jahre begrenzt aufzustellen. Er besteht aus industriell hergestellten Raummodulen als Stahlrahmenkonstruktionen in standardisierten Größen. Die einzelnen Module werden mit einem speziellen Schraubsystem aneinander befestigt.

Grundrisse, Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:100 sind beigelegt. Der Standort kann dem beigelegten Lageplan entnommen werden.

4. Bauwerk: Technische Anlagen

Heizung / Sanitär / Elektro:

Der Container wird EnEV-konform autark über eine elektrisch betriebene Luftwärmepumpe beheizt. Die Stromversorgung hierfür erfolgt über den Anschluss



an das Hauptgebäude. Die Bestandsleitungen weisen die hierfür nötige Dimensionierung auf.

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über das Hauptgebäude.

Für die Anbindung wird ein Versorgungsschacht im Erdreich bis zum Container verlegt.

Ausstattung

Die Ausstattung der Räume erfolgt gemäß Mustergrundausrüstung. Das Mobiliar wird im Wesentlichen über das Landesverwaltungsamt von SchulSpo beschafft. Textilien werden in schwerentflammbarer Ausführung verwendet.

Belichtung/ Lüftung

Die Fensterbelichtung und Lüftung ist nach § 47 BauO Bln ausreichend für die neuen Klassenzimmer vorhanden.

Akustik

Zur Gewährleistung des Schallschutzes nach DIN 4109, sind für die Klassen- und Teilungsräume Akustik-Abhangdecken vorgesehen.

Beleuchtung

Grundsätzlich ist die Errichtung einer energiesparenden Beleuchtungsanlage (LED) geplant. In Bereichen der Akustik-Abhangdecken werden die Leuchten in das Deckensystem integriert.

EnEV

Aufgrund der Nutzungsdauer von über zwei bis maximal fünf Jahren, sind für die Einzelbauteile Wände, Fenster, Dach und Boden die entsprechenden U-Werte nach der derzeit gültigen ENEC 2014 (ab 2016) einzuhalten. Die Beheizung erfolgt EnEV-konform über eine integrierte Luftwärmepumpe.

Blitzschutz

Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

5. Barrierefreies Bauen:

Die geplanten Maßnahmen am Hauptgebäude haben unter anderem die erstmalige Herstellung der Barrierefreiheit zur Aufgabe. Ein barrierefreies WC ist dort derzeit nicht vorhanden, wodurch auch keine Ausweichmöglichkeit für den Container gegeben ist. Aufgrund der Dauer der Arbeiten und der längerfristigen Aufstellung des Containers von fünf Jahren, wird daher der Container im EG barrierefrei ausgebaut. Die barrierefreie Erreichbarkeit nach § 51(2 und 3) BauOBln ist gegeben. Der Container wird durch eine Rampe im Eingangsbereich sowie am Ausgang, als zweiten Rettungsweg barrierefrei erschlossen (Ausführung nach DIN 18040-1).

Eine Unisex-Sanitäranlage wird im EG des Containers barrierefrei zur Verfügung stehen. Sämtliche Räume im EG, davon vier Klassenräume, ein Teilungsraum, sowie Garderoben sind barrierefrei erschließbar.

Eine Erleichterung für das Obergeschoss wird beantragt.

6. Rettungswege

Im EG führen der erste und zweite Rettungsweg über Rampen nach außen.
Im OG führt der zweite Rettungsweg über eine Außentreppe nach außen.
Die maximale zulässige Rettungsweglänge von 30 m wird eingehalten.
Die Rettungswege werden gemäß DIN gekennzeichnet.
Nach Möglichkeit soll der Container an die Hausalarmanlage des Hauptgebäudes angeschlossen werden. Sollte die Bestandsanlage dies technisch nicht ermöglichen, erhält der Container eine separate Hausalarmanlage.
Die notwendigen Flure weisen gemäß MSchulbauR eine Breite von mind. 1,50m auf.

Treppen- und Umwehrungen

Treppen und Umwehrungen werden gemäß BauO Bln, DIN 18065 und insbesondere nach § 3.4 und 4 der MSchulbauR sowie § 8 und 9 der Unfallverhütungsvorschrift Schulen (DGUV Vorschrift 81) ausgeführt.

Die Treppe wird nach § 34 nicht brennbar und die Wände der Treppenträume und notwendigen Flure nach §35 und 36 BauO Bln feuerhemmend ausgebildet.

Die Treppen und Rampen erhalten beidseitig Handläufe und sind so ausgebildet, dass ein Hängenbleiben ausgeschlossen ist. Die Treppen- sowie Rampengeländer werden 1,10m hoch mit Öffnungen unter 12cm ausgeführt. Der Abstand zwischen Umwehrung und zu sichernder Fläche ist nicht größer als 4cm. Die notwendigen Treppen verfügen über eine nutzbare Breite von mind. 1,20m.

Nach §9 (1) der Unfallverhütungsvorschrift Schulen stellt die außenliegende Fluchttreppe eine Treppe mit geringer Benutzung dar und darf daher von dem empfohlenen Steigungs- und Auftrittsmaß von 17 / 28 cm abweichen. Das Steigungsverhältnis nach DIN 18065 wird eingehalten.

Sicherheitsbeleuchtung

Die notwendigen Flure sowie der notwendige Treppenraum erhalten eine Sicherheitsbeleuchtung. Diese wird über Einzelbatterien sichergestellt.

7. Planungsgrundlage

Grundlage der Planung sind die Bauordnung Berlin, das Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland, die Muster-Schulbau-Richtlinie sowie entsprechende Ausführungsvorschriften, DIN-Normen und die Richtlinien der Unfallkasse Berlin.

Sämtliche Fenster und Türen, in für Kinder erreichbarer Höhe, werden gemäß den Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Berlin mit Sicherheitsglas (VSG / ESG) versehen.

Erleichterung nach § 51 Abs. 1 BauO Bln

Barrierefreiheit

Die Räumlichkeiten im oberen Geschoss werden nicht barrierefrei ausgebildet. Für die Erreichbarkeit des 1. OG wäre ein Aufzug notwendig. Dies stellt aufgrund der zeitlich begrenzten Aufstellung und der für den Aufzugseinbau sehr hohen Kosten,



einen unverhältnismäßigen Aufwand dar. Bereits im Laufe der fünfjährigen Aufstellzeit soll die Barrierefreiheit im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Hauptgebäudes hergestellt werden.

Aus den vorig genannten Gründen, wird daher nur das Erdgeschoss barrierefrei ausgebildet. Ein barrierefreies Unisex-WC steht hier zur Verfügung. Sämtliche Räume im EG, davon vier Klassenräume, ein Teilungsraum, sowie Garderoben sind barrierefrei erschließbar. Die barrierefreie Erschließung des Containers wird durch zwei Rampen gesichert. ✓

Ich bitte Sie, im Namen des Bauherren, der Erleichterung zuzustimmen.

Adigüzel

Hinsichtlich des Brandschutzes
siehe Brandschutzkonzept

Gehört zur Baugenehmigung Nr. 2018/1717

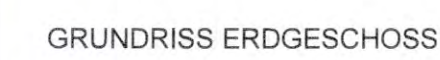
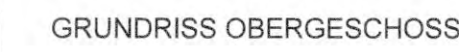
SEITE 1-5

Bauaufsichtlich geprüft

Berlin-Spandau, den 17. Jan. 2019
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Stadtentwicklung und
Bau- und Wohnungsaufsicht
i.A.



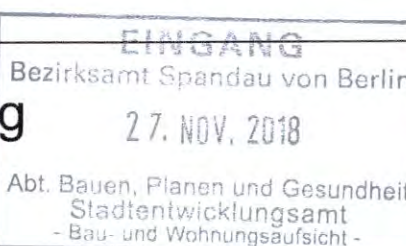
Grenzdarstellung		Topografie		Bauliche Anlagen	
Maße und Zahlen				Dachformen	
Baurecht				Bauarten	
				Nutzungsarten	
Carl - Schurz - Straße 2 13597 Berlin Telefon: (030) 90279 - 2163 Fax: (030) 90279 - 2926 Email: vermessungsamt@ba-spandau.berlin.de		Bezirksamt Spandau von Berlin - Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Vermessung und Geoinformation			
Amtlicher Teil-Lageplan für das Grundstück 14089 Berlin, Am Kinderdorf 23/37		Auftragsnr. 75/2018-65130 Plannr. 1 Lagesystem Soldner 88 Höhensystem NHN			
Bauvorhaben: Neubau Schulcontainer Bauherr: Land Berlin		Maßstab 1: 500			
Grundstückseigentümer		Gemarkung Flur Flurstück Fläche m² Grundb.-Blatt BVNR			
Land Berlin		Gatow 3 733 126718 2282 8			
Gehört zur Baugenehmigung Nr. 2018/1747		Baugrundstücksfläche: 57488			
Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung					
Bebauungsplan: festgesetzt am		nicht vorhanden; Baunutzungsplan vom 28.12.1960; allgemeines Wohngebiet GRZ/GFZ 0,1/0,2			
Planeigenschaften		Hinsichtlich des Brandschutzes siehe Brandschutzkonzept			
Katasterstand 29.06.2016 Tag(e) der Messung 27.06.-01.07.2016 Projektunterlagen B. 01 vom 28.09.2018 Dateipfad L:\Tausch.amt\GEOgraf\30 Amt Lageplan\2016 GS-Am Windmühlenberg Gefertigt Rehfeldt Geprüft Theuerkauf		HAT VORGELEGEN 17. Jan. 2019 Herrn ... Aut. Baden, Planen und Gesundheit Stadtentwicklungsamt			
Änderungen		Bau- und Wohnungsaufsicht			
01.10.2018 Projektentwurf		Hinweis: Nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens ist die Vermessung der baulichen Veränderungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin in der Fassung vom 9.1.1996 (GVBl. S. 56) getrennt durch Artikel XVII des Gesetzes vom 18.11.2009 (GVBl. S. 674) durchzuführen.			
Zur Vermeidung einer Überschreitung von Eigentums- oder baurechtlichen Grenzen sollte eine zu bebauende Grenze vor Baubeginn hergestellt bzw. angezeigt werden.		Der Lageplan stellt nicht die unterirdischen Leitungen dar.			
Nutzungsberechnung siehe Anlage		Vervielfältigung verboten Urheberrechtlich geschützt			
Lageplan und Örtlichkeit stimmen überein. Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung.					
Für die Richtigkeit:		Für die Richtigkeit des Projektentwurfes		Zur Kenntnis genommen:	
Unterschrift / Siegel		Entwurfsverfasser		Bauherr	
Anmerkung der Bau- und Wohnungsaufsicht:		EINGANG Bezirksamt Spandau von Berlin 27. NOV. 2018 Abt. Bauen, Planen und Gesundheit Stadtentwicklungsamt Bau- und Wohnungsaufsicht			
Stempel					



1.A.
B32
p. 10



REABRITET	053	DATUM
-----------	-----	-------



BEARBEITER	GEZ	DATUM	BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN Abt. Facility Management, Umwelt- und Naturschutz - Hochbau - Carl-Schurz-Strasse 2/6 13597 Berlin
Vogel	Vogel	27.11.2018	
MASZSTAB	GRÖSSE	BL-NR.	
1:100	A1	B. 01	