

StS B SG Ltg		Datum 11.07.2023
		Telefon 90227 - 6929
<b>Beschluss der Taskforce Schulbau Solling-Schule - Vorzugsalternative und Tranchenwechsel</b>		<b>Nr. 02/2023</b>
Sitzung der Taskforce		Datum 11.07.2023
Befassung und Bestätigung in der Steuergruppe sowie Vertiefungs- runde der Steuergruppe		Datum 17.04.2023 24.04.2023 08.05.2023 30.05.2023
<b>Beschluss</b>	<b>Die Taskforce Schulbau beschließt für die Maßnahme Solling-Schule</b> <b>a) die Umsetzung der Vorzugsvariante Abriss und Ersatzneubau bei Er-</b> <b>halt der Bestandssporthalle als Schulsporthalle sowie des Ergänzungs-</b> <b>baus aus 2011</b> <b>b) den Wechsel der Maßnahme von BSO-Tranche VII in die BSO-Tranche</b> <b>III</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Für die Maßnahme Solling-Schule wurde am 08.09.2017 durch den Bezirk bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) Amtshilfe für eine Gesamtsanierung bzw. Ersatzneubau beantragt. Dem Antrag auf Amtshilfe wurde mit Schreiben der SenStadt vom 09.08.2018 dahingehend entsprochen, dass die Sanierung der Solling-Schule der HOWOGE und hierbei der BSO-Tranche III zugeordnet wurde. Ein Nachweis der Wirtschaftlichkeit eines Ersatzneubaus lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor.  Im Rahmen der Erstellung der Entscheidungsvorlage zur Tranchenliste der HOWOGE (TF-Beschluss 05/2020) wurde die Maßnahme nach Absprache in der Steuergruppensitzung am 02.09.2019 aufgrund der ausstehenden Entscheidung über Sanierung vs. Ersatzneubau auf der Grundlage einer durch den Bezirk zu beauftragenden Machbarkeitsstudie gemäß TF-Beschluss 02/2019 der BSO-Tranche VII (Großsanierung durch HOWOGE) zugeordnet.  Nach Klärung der Finanzierung mit der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) durch den Bezirk beauftragte die HOWOGE das Büro ff-Architekten mit der ausstehenden Machbarkeitsstudie. Das Ergebnis liegt mit Datum vom 14.12.2020 vor und wurde der SenStadt VI MH im Rahmen der Bitte um Testaterteilung gemäß TF-Beschluss 02/2019 zur Verfügung gestellt.  Die Machbarkeitsstudie zielte auf einen Bedarf von 5 Zügen ab, der später mit Fortschreibung des Schulplatzmonitorings auf 6 Züge erweitert und am 03.02.2023 (Anlage 1) seitens SenBJF I D bestätigt wurde.	

	<p>Am 15.03.2023 übersandte die SenStadt, VI MH dem Bezirk per Mail eine ausführliche Stellungnahme (Anlage 2) unter Verzicht auf eine Testaterteilung.</p>
<p><b>Erläuterungen</b></p>	<p>Die <b>Solling - Schule</b> wurde 1971 als Systembau errichtet. Es handelt sich um eine 3-geschossige Bebauung. Das Schulgebäude wurde 2011 um einen 2-geschossigen Anbau ergänzt.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich des Schulgrundstücks befindet sich die Sporthalle, zeitgleich zur Schule errichtet. Eine durchgehende Barrierefreiheit ist nicht vorhanden.</p> <p>Eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt des Bezirkes zu einer 3-4 geschossigen Neubebauung lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme der SenStadt VI MH nicht vor, ist aber mittlerweile erfolgt. Das Verfahren für den örtlichen B-Plan 7-37Bg ist nicht abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um einen generellen Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 überleitet. Die Abstandsflächen bemessen sich nach der Bauordnung von Berlin.</p> <p>Vorhanden sind folgende Nutzungsmaße: GRZ 0,26 / GFZ 0,52. Das Grundstück hat eine Größe von 17.249 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das bezirkliche Stadtplanungsamt kommt zu dem Schluss, dass sich für alle untersuchten Varianten die Nutzungsmaße dementsprechend erhöhen (Überschreitung des Maßes der Nutzung (GFZ/GRZ)) würden sowie die Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe und Geschossigkeit wahrscheinlich ist. Hierfür wäre die Erteilung von Befreiungen erforderlich. Diese sind gem. § 31 Abs. 2 BauGB aus Gründen des Gemeinwohls (Schaffung notwendiger Schulplätze) zu rechtfertigen und möglich.</p> <p>Im Rahmen der Stellungnahme werden Einschränkungen hinsichtlich der Höhenstaffelung und der Positionierung auf dem Grundstück benannt. Zu den angrenzenden niedrigen Wohnbebauungen im Süden (denkmalgeschütztes Ensemble) und im Westen ist entsprechend Abstand zu halten bzw. die Geschossigkeit in unmittelbarer Nähe zu den Nachbargrenzen geringer zu halten. Es ist eine Höhenstaffelung vorzusehen, wobei die östlichen und westlichen Gebäudeteile dreigeschossig, die mittleren Gebäudeteile viergeschossig ausgebildet werden können.</p> <p>Ein zur Machbarkeitsstudie beauftragtes baufachliches Bestandsgutachten stellt die grundsätzliche Sanierungsfähigkeit der Bestandsschule fest. Sie kommt jedoch zu dem Schluss, dass sich eine Sanierung/Erweiterung nur dann wirtschaftlich darstellen lässt, wenn die schadstoffbelasteten Innenwände erhalten bleiben. Dies ist jedoch allein dadurch nicht möglich, da sämtliche Innenwände aus brandschutztechnischen Gründen an die Rohdecke angebunden werden müssten. Im Ergebnis der Bewertung wird unter dieser Voraussetzung im Fazit vermerkt, dass insgesamt „der baukulturelle Wert des Gebäudes und der Erhalt von grauer Energie die Nachteile gegenüber einem Schulneubau nicht aufwiegen“ können.</p>

	<p>Darüber hinaus stellt aus bezirklicher Sicht der Erhalt schadstoffhaltiger Innenwände im Zuge einer Grundinstandsetzung und Erweiterung keine Option dar. Hierdurch wird die Bewertung der Gutachter pro Abbruch und Ersatzneubau weiter gestützt.</p> <p>Das Schulgebäude weist in den Bereichen Brandschutz, Schadstoffbelastung und Schallschutz starke Mängel auf.</p> <p>Das statisch optimierte Tragwerk weist unter Belastung eine deutlich höhere Durchbiegung der Deckenkonstruktion auf als üblich und prägt sich in der Nutzung durch verstärkte Deckenschwingungen aus. Die haustechnischen Anlagen sind zum Teil veraltet. Hier wird insbesondere auf den bestehenden Gasanschluss als Heizmedium verwiesen. Die Heizungsanlage wird aus energieeffizienter und monetärer Sicht als nicht zukunftsfähig eingeschätzt. Eine energetische Bewertung wäre durchzuführen.</p> <p>Der Brandschutz wird aufgrund der gravierenden baulichen Mängel derzeit durch eine Hausalarmanlage über vernetzte Rauch- und Brandmelder im Deckenhohlraum kompensiert, um eine befristete Weiternutzung des Gebäudes sicherzustellen. Hierzu liegt ein entsprechendes Brandschutzgutachten vor.</p> <p>Eine Sanierung des Bestandsgebäudes würde den kompletten Rückbau auf das tragende Stahlgerüst aus Stützen, Streben und Fachwerkträgern sowie die aufliegenden Bimsbetondielen bedingen. Die filigrane Tragkonstruktion der Decken ohne feuerwiderstandsfähige Bekleidung und ohne definierten Feuerwiderstand macht im Brandfall ein Globalversagen möglich. In den Geschossübergängen sind keine horizontalen Brandschottungen in den Deckenanschlussbereichen vorhanden. Der konstruktive Brandschutz und die Ertüchtigung der Bauteile entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgaben könnte nur sehr aufwändig hergestellt werden. Die oberirdische Leichtbaukonstruktion weist daher naturgemäß nur einen geringen Restwert auf. Damit ist auch der Erhalt von grauer Energie im Rahmen einer Sanierung des Bestandsbaus, bis auf den massiven Keller, als gering einzuschätzen.</p> <p>Hinsichtlich der schulfachlichen Qualität wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie festgestellt, dass die Schulräume und -größen gemessen am aktuellen Musterraumprogramm defizitär sind. Die Mensagröße entspricht nicht den Vorgaben für eine 40% prozentige Essensversorgung.</p> <p>Die <b>Bestandssporthalle</b> wurde 2006 saniert und befindet sich in einem augenscheinlich guten Zustand. Sie entspricht in ihrer Größe nicht den Vorgaben einer wettkampfgerechten Sporthalle, ist aber mit zwei Hallenteilen für den Schulsport gut nutzbar.</p> <p><b>Nach wirtschaftlicher Abwägung favorisiert der Bezirk die Variante Rückbau des Bestandsgebäudes und Errichtung eines Ersatzneubaus mit der höheren Schulplatzkapazität.</b> Hierbei sollen der Erweiterungsbau aus dem Jahr 2011 sowie die sich in gutem Zustand befindliche, freistehende Sporthalle mit zwei Hallenteilen für den Schulsport erhalten bleiben.</p>
--	--

	<p>Darüber hinaus empfiehlt der Bezirk im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens und in der nachfolgenden Vorplanung zu prüfen, ob das in Stahlbetonbauweise errichtete Kellergeschoss wirtschaftlich weiterverwendet werden kann.</p> <p>Ein wegen der angestrebten 6-Zügigkeit ggf. erforderlicher dritten Sporthallenteil wäre mit dem Ersatzneubau zu errichten. Hinsichtlich der insgesamt beengten Grundstücksverhältnisse und planungsrechtlichen Einschränkungen durch die angrenzende niedrige Wohnbebauung an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze, insbesondere durch das denkmalgeschützte Angerdorf Marienfelde, ermöglicht ein Ersatzneubau die Entwicklung funktionalerer sowie gestalterisch und wirtschaftlich nachhaltigerer Lösungen. Die sich in gutem Bauzustand befindenden Gebäudeteile Sporthalle und Erweiterungsbau (2011) sollen im Rahmen der Vorzugsvariante im Sinne der nachhaltigen Nutzung grauer Energie erhalten bleiben und bieten sich durch ihre östliche Positionierung auf dem Grundstück und Anbindung an die Straße An der Dorfkirche optimal für eine Mehrfachnutzung und sozialräumliche Öffnung auch außerhalb der Schulzeiten an.</p> <p>In der Machbarkeitsstudie wird aus verschiedenen Gründen (Biotopschutz, beengte Grundstücksverhältnisse, Einschränkungen bei der Gebäudeentwicklung, erschwerte Lernbedingungen) empfohlen, die Schulgemeinschaft während der Bauarbeiten an einen anderen Standort auszulagern und auf ein Interimsgebäude am Standort zu verzichten. Der Bezirk plant hierzu die Solling-Schule nach Fertigstellung des Neubaus der Gustav-Heinemann-Oberschule an deren <b><u>Interimsstandort in der Waldsassener Straße 62</u></b> temporär unterzubringen. Somit entfallen Kosten für einen Interimsbau.</p> <p>Für den 1989 temporär errichteten Ausweichstandort an der Waldsassener Str. 62 liegt eine befristete Baugenehmigung bis zum 31.12.1994 vor, die im März 1995 bis zum 31.12.2004 verlängert wurde. Aufgrund der lange fehlenden Finanzierung für den Ersatzneubau der Gustav-Heinemann-Oberschule wurde eine weitere Nutzung bis dato geduldet. Durch die kontinuierliche Instandhaltung der Bausubstanz konnten die für eine Standzeit von 10 Jahren konzipierten Ersatzbauten wider Erwarten bis heute genutzt werden.</p> <p>Die in Leichtbauweise errichteten Schulgebäude des Schuldorfes sind aufgrund ihrer Konstruktion nicht sanierbar und können nicht mehr an aktuelle rechtliche Gegebenheiten angepasst werden. Aufgrund des insgesamt noch guten Zustandes ist eine weitere temporäre Nutzung für etwa fünf bis sieben Jahre noch gegeben.</p>
<p><b>Weiteres Vorgehen</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufnahme der Maßnahme in die BSO-Tranche III (Neubau durch HOWOGE)</li> <li>2. Neufestlegung der Bedarfsträgerschaft</li> <li>3. Abruf des Bedarfsprogrammes</li> <li>4. Bautechnische und wirtschaftliche Überprüfung des Kellergeschosses mit dem Ziel, es möglichst zu erhalten</li> </ol>

<b>Anlagen</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bestätigung des schulfachlichen Bedarfs vom 03.02.2023 durch SenBJF I D 1.4</li><li>2. Stellungnahme der SenStadt VI MH vom 13.03.2023</li></ol>
----------------	---