



UNTERSUCHUNG ERWEITERUNG GOTTFRIED-RÖHL-GRUNDSCHULE

STAND: 23. JANUAR 2020



IMPRESSUM

Untersuchung Erweiterung Gottfried-Röhl-Grundschule

Ungarnstr. 26

Auftraggeber:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Müllerstraße 146
13353 Berlin

Auftragnehmer:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Ansprechpartnerin und Projektleitung: Dr. Elke Herden
Bearbeitung: Olaf Kube, Sylvie Pfeifer
Straßburger Straße 55
10405 Berlin
Telefon 030 - 44 36 36 19

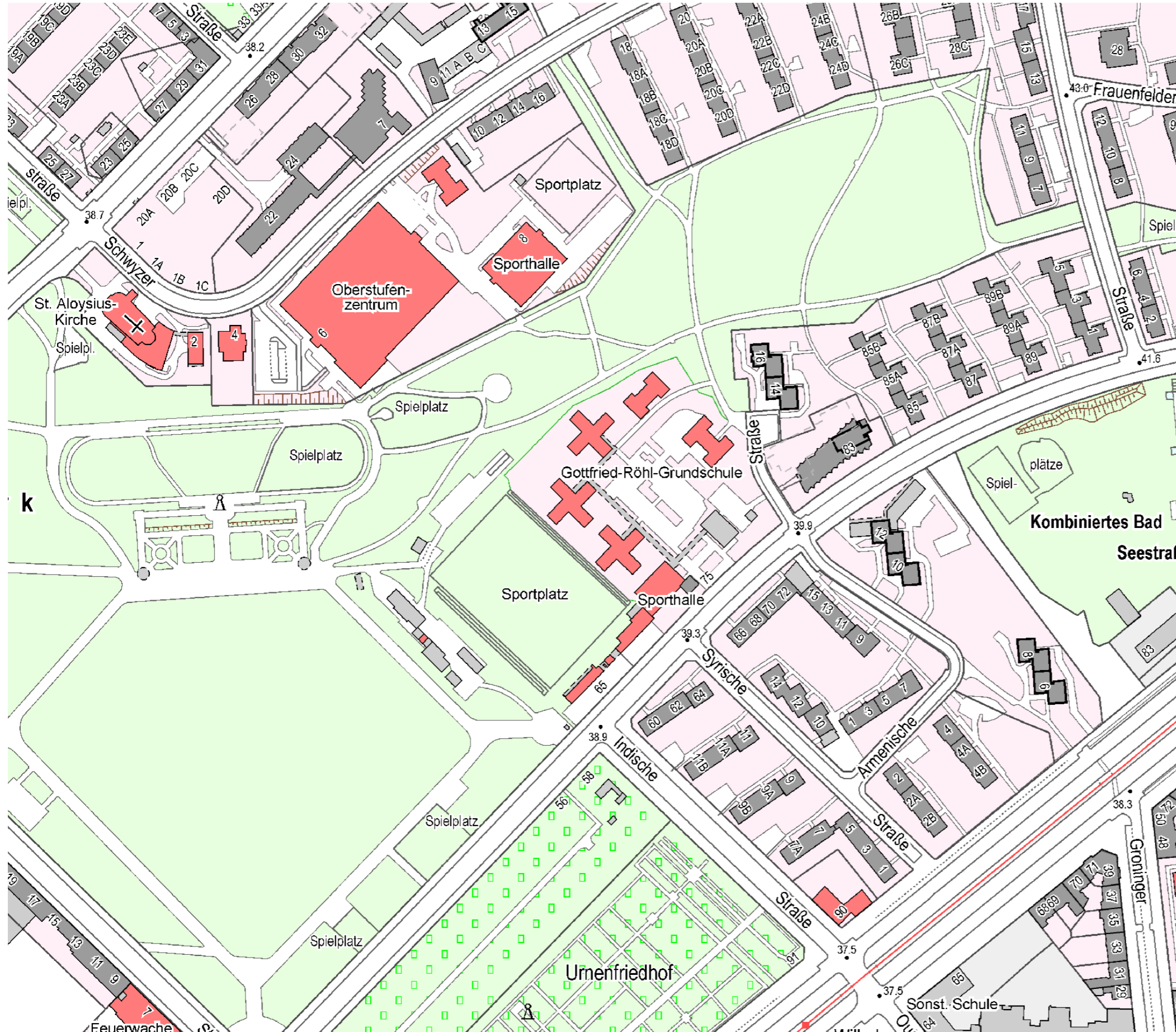
Berlin, 23.01.2020

Untersuchung Erweiterung Gottfried-Röhl-Grundschule

STANDORT UNGARNSTR. 26, BERLIN-MITTE

INHALT

STADTRÄUMLICHE LAGE	S. 4
DENKMALSCHUTZ	S. 5
BESTAND	S. 6
BESTAND UND DEFIZITE	S. 10
BAUMASSENSTUDIE	S. 12

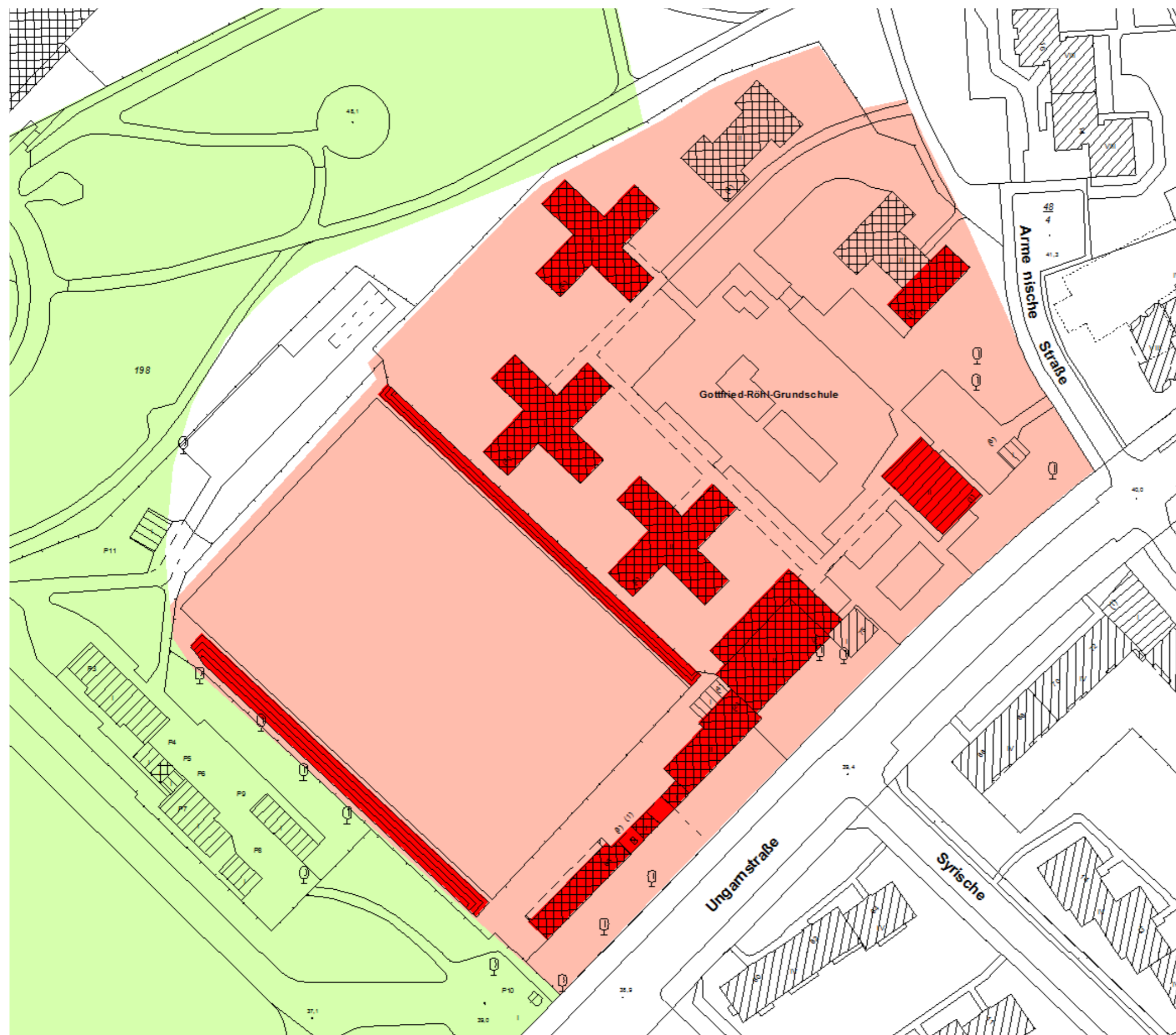


STADTRÄUMLICHE LAGE

Stand: 23.01.2020

© Geoportal Berlin / Karte von Berlin K5

- Der Schulstandort liegt in der Bezirksregion Wedding Zentrum zwischen den U-Bahnhöfen Seestraße (U6) und Osloer Straße (U8, U9)
- In unmittelbarer Umgebung befinden sich die in den 1950er Jahren erbaute Siedlung Schillerhöhe, der St. Philippus-Apostel-Kirchhof mit dem Urnenfriedhof Seestraße, das Kombibad Seestraße und das Oberstufenzentrum Gesundheit I
- Das Grundstück grenzt räumlich an den zwischen den Jahren 1909-1913 erbauten Volkspark Schillerpark (Entwurf: Friedrich Bauer) an
- Besonderheiten der Schule aus den 1960er Jahren (Entwurf: Hochbauamt Wedding) sind die Kreuzbauten und die offene und verbindende Gestaltung zum öffentlichen Raum hin



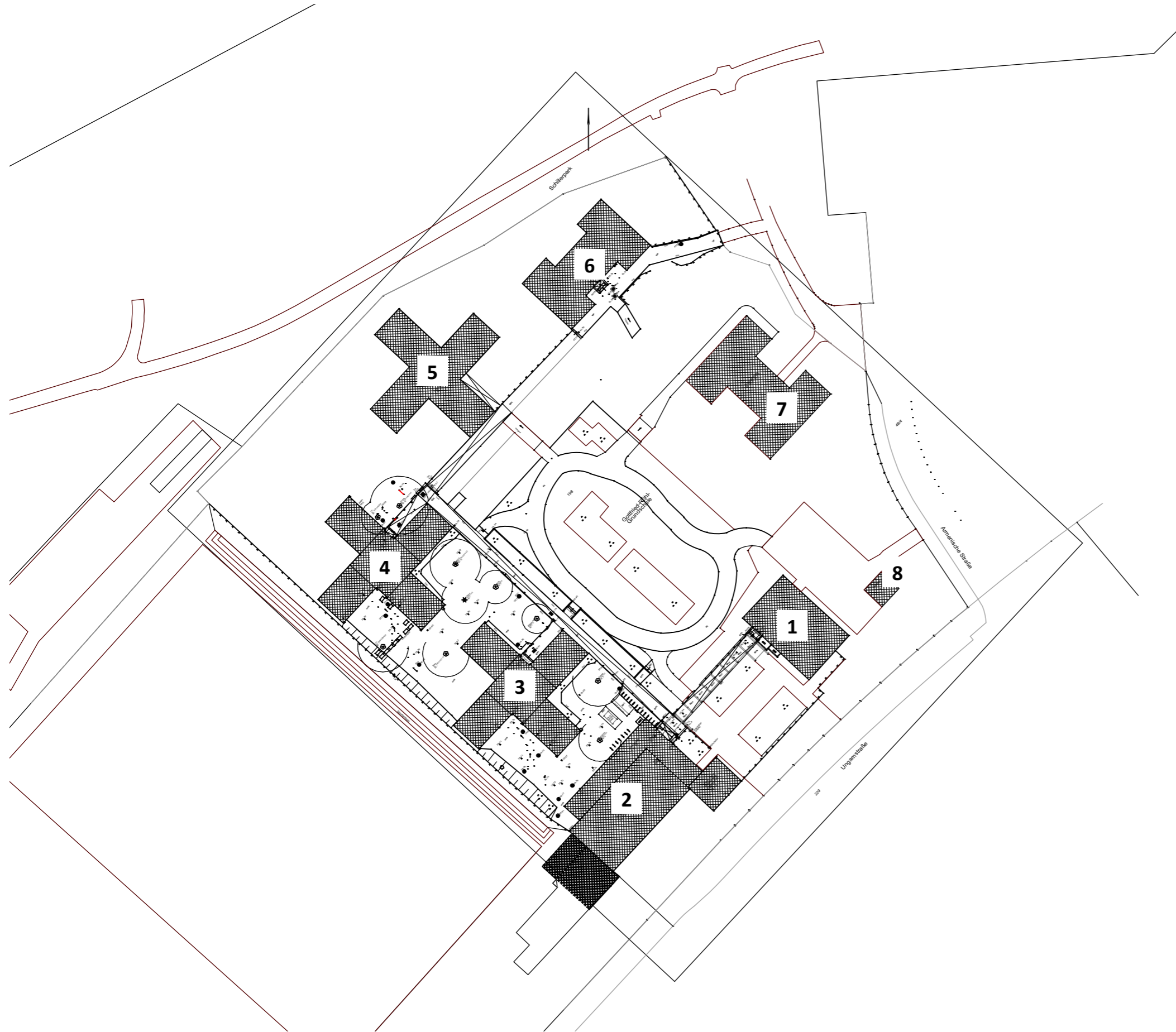
DENKMALSCHUTZ

Stand: 23.09.2019

© Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin

- Die Schule und der angrenzende Sportplatz sind als Gesamtanlage im Sinne des Denkmalschutzes ausgewiesen
- Innerhalb der Gesamtanlage sind einzelne Gebäude als Baudenkmale geschützt
- An das Schulgrundstück grenzt der Schillerpark als ausgewiesenes Gartendenkmal an
- Zu klären ist, ob das Gebäudeteil des östlich gelegenen MUR-Gebäudes tatsächlich als Baudenkmal geschützt ist (*Anfrage an das Landesdenkmalamt laufend*)
- Grundsätzlich schützenswert ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (18.12.19) und des Landesdenkmalamts (17.01.20) insb. die bestehende Gliederung der Anlage, die Pavillonstruktur, der offen gehaltene Hofraum und die pergolaartige Verbindung der Gebäude





BESTAND

Stand: 23.01.2020

© S.T.E.R.N. GmbH,

Grundlage: Vermessung Bezirksamt Mitte

- 1 Verwaltung / Mehrzweck
- 2 Sporthalle / Hausmeisterwohnung
- 3 Unterricht / Fachräume
- 4 Unterricht / Fachräume
- 5 Unterricht / Mehrzweck
- 6 Mehrzweck
- 7 Unterricht / Mehrzweck
- 8 Garage / Lagerfläche



BESTAND

Stand: 30.10.2019 / 18.12.2019

© S.T.E.R.N. GmbH





BESTAND

Stand: 30.10.2019 / 18.12.2019

© S.T.E.R.N. GmbH





BESTAND

Stand: 30.10.2019 / 18.12.2019

© S.T.E.R.N. GmbH



BESTAND UND DEFIZITE

Stand: 23.01.2020

FUNKTIONSBEREICH	BESTAND in qm	MRP (2019) 4-ZÜGE in qm	DIFFERENZ in qm
Compartment	2.197	3.908	- 1.711
Fachraumbereich	382	835	- 453
Mehrzweckbereich	789	782	+ 7
Verwaltungsbereich	161	275	- 114
Wirtschaftsbereich	110	745	- 635
SUMMEN	3.638	6.545	- 2.907

Sonstige Räume / Potenzialflächen (Räume des Trägers FiPP e.V. / Hausmeisterwhg)	209		
---	-----	--	--

Sporthalle	390	1.433	- 1.043
-------------------	------------	--------------	----------------

Freifläche	14.435	8.019	+ 6.416
Außensportanlage	0	2.446	- 2.446

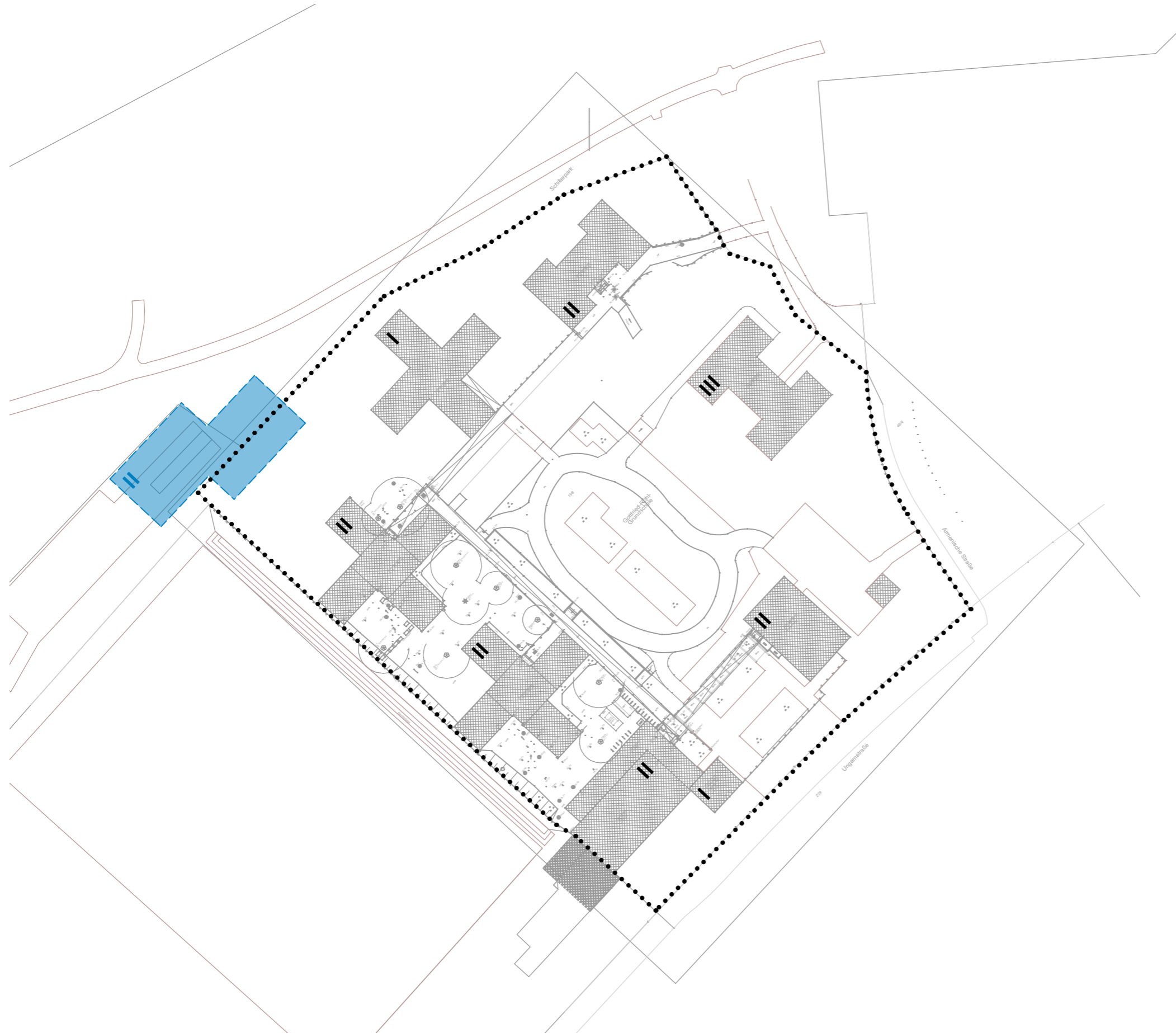
BESTAND UND DEFIZITE

Stand: 23.01.2020

VERHÄLTNIS VON FLÄCHENBEDARF UND SCHÜLERANZAHL - VERGLEICH VON BESTAND UND MRP				
	BESTAND 3,5-ZÜGE <small>(gem. Schulentwicklungsplan 2018/19)</small>	MRP (2019) 3-ZÜGE	MRP (2019) 3,5-ZÜGE	MRP (2019) 4-ZÜGE
Nutzfläche (qm)	3.638	5.060	5.803	6.545
Schüleranzahl	498	432	504	576
Faktor (qm) Nutzfläche pro Schüler	7,3	11,7	11,5	11,4

Demnach mögl. Schülerauslastung für Bestandsfläche			316	320
Differenz zu gegenwärtiger Auslastung			+ 182*	+ 178

* Die Hochrechnung der gegenwärtigen Schüleranzahl anhand des MRP-Faktors „Nutzfläche pro Schüler“ für eine 3,5-zügige Schule zeigt, dass die Bestandsnutzflächen lediglich für 316 Schüler ausreichend bemessen sind. Bei einer aktuellen Schüleranzahl von 498 ist die Schule damit um 182 Schüler überausgelastet.



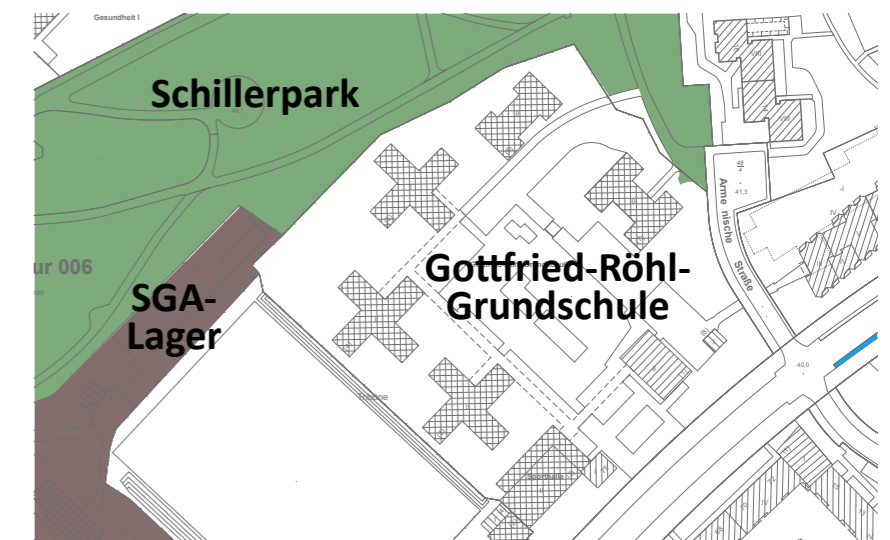
BAUMASSENSTUDIE ERWEITERUNG KURZFRISTIG

Stand: 23.01.2020

© S.T.E.R.N. GmbH,

Grundlage: Vermessung Bezirksamt Mitte

- Um kurzfristig dem Nutzungsdruck auf den Schulstandort zu begegnen, wird die Erweiterung mit einem Compartmentbau (gem. Musterraumprogramm) vorgeschlagen
- Der Bau würde ausgehend vom bestehenden Schulgrundstück tlw. Lagerflächen des SGA (ca. 450 qm) sowie des Schillerparks (ca. 150 qm) in Anspruch nehmen, eine entsprechende Flächenumwidmung und mögliche Anforderungen des Naturschutzes sind in weiteren Klärungsschritten zu prüfen
- Nach Rücksprache mit dem Landesdenkmalamt am 17.01.20 stimmt dieses dem Erweiterungsvorschlag grundsätzlich zu, weitere Abstimmungen müssen im Rahmen der weiteren Planung erfolgen



© GRIS Bezirksamt Mitte

FUNKTIONSBEREICH	BESTAND in qm	MRP 4 ZÜGE in qm	DIFFERENZ in qm
Compartment	2.197	3.908	- 1.711
Compartment Erweiterung	+ 977	3.908	- 734
Fachraumbereich	382	835	- 453
Mehrzweckbereich	789	782	+ 7
Verwaltungsbereich	161	275	- 114
Wirtschaftsbereich	110	745	- 635

SUMMEN OHNE ERWEITERUNG	3.638	6.545	- 2.907
ERWEITERUNGSPOTENZIAL	4.615	6.545	- 1.930

BAUMASSENSTUDIE ERWEITERUNG KURZFRISTIG

Stand: 23.01.2020

**BAUMASSENSTUDIE
ERWEITERUNG KURZFRISTIG**

Stand: 23.01.2020

ERWEITERUNGSPOTENZIAL HINSICHTLICH DER SCHÜLERANZAHL			
	NUTZ- FLÄCHEN	MRP (2019) 3,5-ZÜGE	MRP (2019) 4-ZÜGE
Bestand	3.638	316*	320*
Erweiterungsbau (Compartment gem. MRP)	977	85*	86*
SUMME	4.548	401	406
Differenz zum MRP		- 103	- 170

* gemäß Hochrechnung einer möglichen Auslastung der Bestandsflächen (siehe dazu S. 11), ein Erweiterungsbau würde gem. MRP 3,5-Züge 85 Schüler und gem. MRP 4-Züge 86 Schüler zusätzlich aufnehmen können, damit zwar den Bedarf an 504 bzw. 576 Schülern gem. MRP 2019 nicht abdecken können, die Situation würde sich jedoch gegenüber der bestehenden Situation deutlich verbessern (siehe S. 11)

GROBSCHÄTZUNG KOSTEN					
KG	BESCHREIBUNG	MENGE	EINHEIT	EUR / EINHEIT	BETRAG [EUR]
300 + 400	Bauwerk (Neubau, Fläche BGF)	1.600	qm	2.000,00*	3.200.000,00
	Preissteigerung	10	%		320.000,00
	<i>Zwischensumme</i>				<i>3.520.000,00</i>
700	Baunebenkosten	20	%		704.000,00
	SUMME GESAMT BRUTTO				4.224.000,00

**BAUMASSENSTUDIE
ERWEITERUNG KURZFRISTIG**

Stand: 23.01.2020

* Quelle Baukosten: Baukosten unter Berücksichtigung statistischer Kostenkennwerte für Neubau Allgemeinbindende Schulen, BKI Baukosten Gebäude Neubau, akt. Ausgabe 2019, <https://www.bki.de/neubau-298/bki-baukosten-gebaeude-neubau-2019.html>