

## Gemeindliche Raum- und Flächenbedarfe / Zusatzräume in der Schulsporthalle

Der Landkreis MOL beabsichtigt auf dem ehem. KWO-Gelände den Neubau einer 6-zügigen Gesamtschule mit 3-zügigem GOST-Anteil, Vier-Feld-Sporthalle und allen dafür notwendigen Anlagen wie Pausen-, Schulsport, Frei- und Stellplatzanlagen. Dafür will er einen Realisierungswettbewerb durchführen. Die Ermittlung des **baulichen und freiräumlichen Flächenbedarfs** erfolgte mit Hilfe der Raumprogrammempfehlungen bzw. des Musterflächenprogramms des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBJS) für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg (August 2019). Insgesamt wird eine Grundstücksfläche von rd. 25.000m<sup>2</sup> benötigt, die auf den Flächen des ehem. KWO-Geländes liegen wird.

Es wurde vereinbart, dass der Landkreis, als Schulträger, den Neubau und die für den Schulbetrieb notwendigen Anlagen finanzieren wird. Darüber hinaus gehende zusätzliche Raum- und Flächenbedarfe der Gemeinde müssen von dieser komplett selbst finanziert werden. Diese mit den Baumaßnahmen des Landkreises in Verbindung stehenden **gemeindliche Zusatzräume betreffen** die Vier-Feld-Schulsporthalle. Dabei handelt es sich vor allem um vereinsbezogene Räume, Gymnastik- / Yoga- und Konditionsräume, einen Zuschauerbereich für außerschulische Veranstaltungen und notwendige Nebenräume (Aufwärm- / Teeküche, Besucher-WCs etc.).

Im Vorfeld wurde durch die Rennbahngemeinde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der die Flächen nördlich und südlich der S-Bahn umfasste und neben der Entwicklung eines Ortsmittelpunktes und der Neuordnung des Bahnhof-Umfeldes auch den Standort für das künftige Schulareal bestimmen sollte. Ebenso wurden den Wettbewerbsteilnehmenden bereits Angaben zum Raumprogramm für den geplanten Schulneubau sowie für die vorab ermittelten **gemeindlichen zusätzlich angedachten Nutzungen und Räume** übermittelt. Dazu sollte von den Wettbewerbsteilnehmenden eine funktionale Anordnung und Gliederung aufgezeigt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs von Anfang Juli 2023 wurden u.a. Lage und Umgriff des Schulgrundstücks festgelegt, so dass der Landkreis nun mit den Vorbereitungen des geplanten Realisierungswettbewerbs beginnen kann.

Da für den Realisierungswettbewerb bereits die Vorgaben für das Raum- und Funktionsprogramm für den Schulneubau des Landkreises vorliegen, könnte der Start des Wettbewerbs zeitnah erfolgen. Dafür müssen jedoch im Vorfeld die **gemeindlichen Raum- und Flächenbedarfe**, die in der Schulsporthalle zusätzlich untergebracht werden sollen, dem Landkreis konkret benannt, die Mehrkosten dafür ermittelt und die Finanzierung durch die Gemeinde gesichert werden.

Dieses erweiterte Raumprogramm wird in der beiliegenden Tabelle hinsichtlich der erforderlichen Flächen und Kosten dargestellt. Derzeit kann jedoch nur von einer groben Kostenschätzung über Flächenansätze ausgegangen werden, da konkretere Planungen erst im Zuge der Objektplanung (nach Durchführung des Realisierungswettbewerbs) vorliegen werden.

(Bezug: Raumprogrammempfehlungen des MBJS, Land Brandenburg sowie Planungshandbuch Fachraum Sport der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und der Brandenburgischen Versammlungsstättenverordnung BbgVStättV).

Die beiliegende Tabelle listet in Spalte A die zusätzlich erforderlichen, **gemeindlichen Räume** auf. Die Spalte B zeigt die vorgegebenen Flächengrößen für den jeweils benannten Raum, bei einer maximalen Besucheranzahl bis zu 199 Personen (**Variante 1 Tabelle**).

Bei mehr als 199 Besuchern / Zuschauern greift die Versammlungsstättenverordnung, die besondere Anforderungen wie z.B. an Brandschutz, Entfluchtung für Besuchende / Rollstuhlfahrer-Rettungswege, an Be- und Entlüftung, an Lärmschutz nach Außen, an Türen, Tore und Wände, an besondere Konstruktionen, Baustoffe oder Materialien, an bauliche Löschanlagen u. v. m stellt. Die erforderlichen WC-Anlagen werden z. B. nach der Anzahl der max. Besuchenden berechnet.

Der höhere Flächenbedarf bei einer Versammlungsstätte mit angenommenen max. 400 Besuchern und den dafür erforderlichen Zusatzräumen und Flächen wird in der Spalte C (rote Schrift) dargestellt (**Variante 2 Tabelle**).

Spalte D enthält Hinweise und erklärende Anmerkungen zu den Varianten 1 und 2.

## Empfehlungen aus Fachsicht der Wettbewerbsbetreuung:

Die zusätzlichen Flächenbedarfe der vereinsbezogenen und sportbezogenen Räume mit den entsprechenden Nebenräumen und WC-Anlagen, sind bei Variante 1 eindeutig darzustellen, baulich zuzuordnen und abtrennbar zu organisieren / gestalten. Ebenso können fest eingebaute Sitzreihen für 199 Zuschauerplätze z.B. als Galerie über Geräte- und Nebenräumen entlang der Hallenlängsseite mit entspr. Erschließung, Entfluchtung usw. baulich, funktional und kostenmäßig eindeutig dargestellt werden. Die dafür notwendigen Vorgaben können in der Aufgabenstellung des Realisierungswettbewerbs beschrieben werden.

Für größere Veranstaltungen über 199 Zuschauer hinaus, sind vorab der tatsächliche Nutzerkreis, die Art der Veranstaltungsnutzung sowie die geplante Anzahl der Veranstaltungen zu bestimmen. Wie oft werden Veranstaltungen durchgeführt? Ist es notwendig, festeingebaute oder fest ausziehbare Zuschauerplätze dauerhaft baulich für z.B. 400 Zuschauer anzubieten? Ist der Hallenbodenbelag an bestimmte Nutzungsanforderungen über den Schulsport hinaus anzupassen? Müssen zusätzliche Be- und Entlüftungsanlagen oder Veranstaltungsvorrichtungen und -technik, die in der Unterhaltung aufwendig sind, dauerhaft eingebaut und vorgehalten werden? Variante 2 wäre wesentlich kostenintensiver, eine bauliche Trennung bzw. Zuordnung von Kosten zu Landkreis oder Rennbahngemeinde komplexer. Eine Kostenschätzung zum derzeitigen Planungsstand ist nur bedingt darstellbar.

Eine Möglichkeit wäre, die Art und Anzahl der Veranstaltungen mit mehr als 199 Besuchern sowie den Nutzerkreis zu bestimmen. Dann könnten Veranstaltungen je nach Größe flexibel über eine temporäre Zusatzbestuhlung und mobile Bühnen durchgeführt werden. I. d. R muss dann möglicherweise jede Veranstaltung brandschutzrechtlich angemeldet und genehmigt werden, der hohe Aufwand an baulichen oder brandschutzrechtlichen Maßnahmen könnte jedoch eingeschränkt werden. In diesem Fall würde Variante 1 gelten, ggf. mit ergänzenden Räumen / Anlagen wie z.B. ein Lager für Bestuhlung und mobile Bühnen, der Vorrichtung einer Löschanlage für die Feuerwehr oder zusätzliche Entfluchtungsmöglichkeiten.

Abzuwägen sind bei den aufgeführten Varianten der tatsächliche Bedarf an Nutzungen, die jeweiligen Kosten-Nutzungsverhältnisse sowie die kostenbezogenen Differenzierungen für Flächen und Einrichtungen von Landkreis und Rennbahngemeinde.

Es ist zeitnah eine Entscheidung zu treffen, welche der o. g. Varianten in Betracht kommt. Da eine gebäudebezogene Kostenschätzung erst im Rahmen der Vorplanung (Objektplanung) erstellt werden kann, empfehlen wir, bei den in der Tabelle dargestellten Kostenschätzungen einen zusätzlichen Puffer für Sonstiges einzukalkulieren.

**Bei Variante 1** (bis 199 Besucher) ergibt sich für die vorgesehenen Zusatzräume eine Kostenschätzung von rd. 2,2 Mio. EUR zuzügl. eines vorgeschlagenen Puffers (Vorschlag) für Unvorhergesehenes von rd. 40% (800.000 EUR). Freianlagen wie Stellplätze sind nicht einbezogen.

Eine Kostenschätzung für **Variante 2** (mehr als 199 bzw. 400 Besucher) ist zunächst nur aufgrund der Flächengrößen der gemeindlichen Raumbedarfe und der Raumanforderungen der BbgVStättV darstellbar. Zusätzliche Anforderungen, die erst im Rahmen der Objektplanung konkretisiert werden (z.B. Anforderungen BbgVStättV, Zusatzeinbauten / Konstruktionen), können derzeit kostenmäßig noch nicht geschätzt werden. Für die vorgesehenen Zusatzräume ergibt sich eine Kostenschätzung von rd. 3 Mio. EUR zuzügl. eines Puffers (Vorschlag) von rd. 50% (1.500.000 EUR).

Die Festlegung einer Kostenobergrenze für die gemeindlichen Zusatzfunktionen sollte nicht in Betracht gezogen werden, da damit zu rechnen ist, dass der Landkreis entstehende Mehrkosten nicht übernehmen wird und ggf. eine entsprechende Vereinbarung zwischen Landkreis und Gemeinde nicht zustande kommen könnte.