

federführendes Amt:	Dezernat II
Antragssteller:	
Datum:	07.11.2013

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	22.10.2013	
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr	23.10.2013	
Kreisausschuss	06.11.2013	
Kreistag	27.11.2013	

Betreff:

Baubeschluss für die Gestaltung der Freifläche zwischen den Häusern 8 und 11 sowie zwischen dem Kulturhaus/Cafeteria und dem Haus 12 am Oberstufenzentrum Oder-Spree, Standort Fürstenwalde

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung der Gestaltung der Freifläche zwischen den Häusern 8 und 11 sowie zwischen dem Kulturhaus/Cafeteria und dem Haus 12 am Oberstufenzentrum Oder-Spree, Standort Fürstenwalde.

Sachdarstellung:

Der Landkreis Oder-Spree als Träger des Oberstufenzentrums Oder-Spree beabsichtigt, die Freifläche am Standort Fürstenwalde zwischen den Häusern 8 und 11 sowie zwischen dem Kulturhaus/Cafeteria und dem Haus 12 zu gestalten. Der Grundsatzbeschluss wurde vom Kreistag am 19.06.2013 gefasst.

Das Oberstufenzentrum hat sich nach der Wende konsequent zu einem der modernsten Bildungszentren der Region entwickelt. Aktuell werden insgesamt ca. 3.130 Schüler unterrichtet, davon etwa 2.300 in Fürstenwalde.

In einem bis heute andauernden Prozess wurde das Gelände des Oberstufenzentrums in den vergangenen Jahren den Anforderungen entsprechend erneuert, umgebaut und entwickelt. Der Gebäudebestand wurde saniert und durch Neubauten erweitert, die technische und verkehrliche Erschließung dem Bedarf entsprechend erneuert.

1995 wurden die Heizleitungen, die vom zentralen Technikhaus ausgehend die einzelnen Gebäude mit Wärme versorgen neu verlegt. Aufgrund einer hohen Havarie-Anfälligkeit wurden 2010 und 2011 Teile der Heizleitung zwischen Haus 2 und 12 erneuert und mit einem System für die Leck-Ortung versehen. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen soll parallel die Erneuerung der Heizleitung im Plangebiet erfolgen.

Die zentral auf dem Campusgelände liegende ca. 5.800 m² große Fläche zwischen den Häusern 8 und 11 sowie zwischen Kulturhaus/Cafeteria und dem Haus 12 wurden bisher nicht gestaltet. Hier befinden sich momentan eine alte Parkplatzfläche, die als Lagerfläche für Tiefbaumaterialien genutzt wird und Flächen mit größeren Bergen Erde, die überwuchert sind.

Durch die geplante Maßnahme soll einer der letzten zentralen Bereiche auf dem Gelände des OSZ gestaltet und die Entwicklung des Schulstandorts konsequent abgeschlossen werden. Insbesondere durch die Herstellung von wichtigen Wegebeziehungen zwischen den Schulgebäuden, dem Haupteingang des Campus, der Sporthalle und dem Kulturhaus/Cafeteria werden sich die Laufwege für die Schüler, Auszubildende und Lehrer verkürzen.

Das mit der Vorplanung der Maßnahme beauftragte Planungsbüro, „Edel-Projekt GbR“ aus Fürstenwalde hat die Gegebenheiten und den Bedarf ermittelt und die Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeitet.

Die Wegführung erfolgt sternförmig zum Zentrum, das durch einen Platz (sog. Forum) mit einem Kunstwerk markiert wird. Südlich des Kreuzungspunktes wird als Hauptelement ein Freilufttheater angeordnet.



Der diagonal von Ost nach West (Haus 11 Richtung Haus 12) verlaufende Hauptweg wird so ausgebaut, dass er überfahrbar ist. Er dient so auch der gelegentlichen Bedienung der zentralen Platzfläche und des Amphitheaters durch Transportfahrzeuge. An den übrigen Wegen werden zentral vier Sitzplätze angeordnet.



Weitere Sitzgelegenheiten befinden sich an Einmündungspunkten der Wege in den Randbereichen im begrünten Umfeld.

Die Vegetationsflächen bestehen weitestgehend aus Rasen, die als Liegewiesen genutzt werden können. In den Einmündungszonen werden Sträucher als Gestaltungselement und Querungsschutz angeordnet, die seitlichen Böschungsbereiche des Freilufttheaters sind aufgrund ihrer Steilheit nur schwierig zu mähen und werden mit Strauchflächen abgepflanzt, so dass sie auch gegen Erosion und Überqueren geschützt sind.

Baumpflanzungen ergänzen den Entwurf. Diese sollen zum Teil im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen. Der Großteil der Baumpflanzungen soll im Zuge einer neuen Tradition von Absolventenklassen der Schule nach und nach dazu kommen.

Abbruch

Die Flächenbefestigungen aus Beton, Betonplatten und Asphalt werden beseitigt. Die Haufwerke der erheblichen Mengen an Erdmassen sowie die Ablagerungen mit Baustoffresten sind abzufahren. Eine Wiederverwendung innerhalb der Baumaßnahme ist aufgrund der undefinierten Qualität und Mengen nicht zweckmäßig. Zwei Bäume geringer Vitalität sind zu fällen und zu roden. Ebenso erfolgt die Beseitigung von Strauchflächen im nördlichen Bereich sowie von Gehölzaufwuchs im Umfeld der Erdablagerungen.

Freilufttheater

Zentrales und wichtigstes Gestaltungselement ist ein Freilufttheater, das nach Abstimmung mit der Schulleitung und der aktiven Theatergruppe mit ca. 200 Sitzplätzen und einer ausreichend großer Bühne auszustatten ist.

Die Bühne wird um ca. 30 cm aus der umgebenden Rasenpflasterfläche herausgehoben, um die Sicht von allen Plätzen zu verbessern. Sie wird seitlich und nördlich von Treppenstufen, vor dem Auditorium mit Beton-Blöcken eingefasst. Die Befestigung der Bühnenfläche erfolgt mit Ortbeton, die Farbe korrespondiert mit dem Belag des Wegesystems.

Auf der Bühne werden 6 Hülsen für Metallpfosten eingebaut, die der Befestigung von Bühnenaufbauten dienen können.



Zur Versorgung der Anlage mit Elektroenergie ist jeweils hinter der Bühne und hinter der Zuschauertribüne ein Anschluss je mit Drehstrom- und 230 V Wechselstromanschlüssen vorgesehen.

Das Auditorium wird mittels gerader Sitzreihen-Abschnitte gestaltet. Die Reihen öffnen sich im stumpfen Winkel zur Bühne und werden mit zwei Aufstiegen aus Beton-Blockstufen erschlossen. Die Sitzreihen werden als Beton-Sitzblöcke ausgeführt. Die Flächen zwischen den Sitzreihen werden mittels Ortbeton befestigt.

Flächenbefestigungen

Die Wege im Innenfeld werden mit grauem Betonrechteckpflaster ohne Fase in einfachem Läuferverband quer zur Wegerichtung befestigt. Sie erhalten eine Einfassung aus einer zweizeiligen Pflasterreihe mit anthrazitfarbigem Rechteckpflaster.

Die weniger regelmäßig und intensiv benutzten Platzflächen um die Bühne des Amphitheaters, hinter dem Auditorium und im zentralen Wegedreieck werden mit Rasenfugenpflaster befestigt.

Die Baustraße entlang Haus 11 wird zurückgebaut. An den vorhandenen Pflasterweg wird eine Fahrspur angebaut, so dass eine befahrbare Mischverkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 4,75 m entsteht, die in die angrenzenden Flächen einmündet.

Der Trampelpfad von Haus 12 in Richtung zentraler Weg auf der Hauptfläche und Mensa wird als Pflasterweg ausgebaut. Der Höhenunterschied von der Südkante der großen Freifläche und dem Vorplatz Haus 12 beträgt ca. 1,7 m und muss über Treppenstufen und Längsgefälle von ca. 2,5 % überwunden werden. Da dieser Weg eine Heizleitung überquert, müssen die Treppenstufen so als 2er- oder 3er-Gruppen im Hang platziert werden, dass überall die erforderliche Geländehöhe erreicht wird.

Der Weg östlich am Kulturhaus zur Mensa ist zu schmal und wird auf 3 m verbreitert.

Die kaum genutzten und verwachsenen wassergebundenen Wegeflächen, die entlang der Innenfläche verlaufen, werden aufgenommen, die Pflasterflächen werden bis auf die Regelbreite von 3,00 m ergänzt. Dabei wird die Wegebreite in diesen Abschnitten um ca. 1 m reduziert. Am Kulturhaus und in der Einmündung des Weges zum Haus 12 werden Wegeversprünge durch Anpflastern soweit sinnvoll begradigt.

Ausstattungen

Entlang der zentralen Wege werden vier Sitzbänke mit Abfallkorb angeordnet, weitere frei stehende Sitzplätze werden in den Zugangszonen der Hauptwege platziert. Eine vorhandene Bank am südlichen Umweg wird einschließlich Abfallkorb an die neue Wegekante versetzt.

Flächenentwässerung

Die vorhandenen und neuen Wege werden wie im Bestand bereits gegeben, offen in die Vegetationsflächen entwässert. Der nördliche Anschlussbereich der Fahrgasse zwischen Haus 10 und Haus 11 wird gemäß der aktuellen Situation weiterhin in die dort anliegende Kastenrinne entwässert, die an das Regenwassersystem des Parkplatzes mit Verdunstungsbecken eingebunden ist.

Das Freilufttheater und der zentrale Platz erhalten eine geschlossene Entwässerung. Über eine ringförmige Kastenrinne um die Bühne wird das Wasser in einen zu schaffenden Regenwasserkanal geleitet und von dort einem vorhandenen RW-Schacht südlich des Kulturhauses zugeführt, der an das Regenwassersystem des Parkplatzes angebunden ist.

Beleuchtung

Die vorhandene Beleuchtung des Wegesystems wird südlich des Kulturhauses um eine Mastleuchte ergänzt. Zudem erfolgt der Einbau von vier Mastleuchten im Bereich des neuen Wegesystems am Freilufttheater und am zentralen Platz. Nach der Anpassung des Wegesystems an Haus 11 ist es erforderlich zwei Bestandsleuchten zu versetzen.

Die neu einzubauenden Produkte entsprechen dem Aussehen der vorhandenen Mastleuchten.

Kunstwerk

Auf dem zentralen Platz wird ein Kunstwerk aufgestellt. Der Entwurf und die Ausführung liegt in Händen des Oberstufenzentrums Palmnicken. Im Rahmen der Baumaßnahme wird dafür ein Fundament vorbereitet.

Vegetationstechnische Maßnahmen

Bäume

In der Fläche ist es vorgesehen, insgesamt 16 Bäume zu pflanzen und markieren insbesondere die Wegeeinmündungen und Platzränder. Im Rahmen der Baumaßnahme werden zunächst 10 Bäume gepflanzt. Die verbleibenden 6 Bäume sollen im Rahmen einer neu zu schaffenden Tradition durch Absolventen nach und nach ergänzt werden.

Strauchpflanzungen

In Randbereichen und Einmündungen erfolgt die Pflanzung von Solitärsträuchern. Die Flanken der Böschung des Amphitheater-Zuschauerbereichs werden flächig mit Sträuchern abgepflanzt. Die gesamte Strauchpflanzung wird gemulcht. Es wird eine zweijährige Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege empfohlen.

Belange des Denkmalschutzes

Die Gutsanlage Palmnicken mit Gutshaus und Zufahrtstor, Werkstattgebäude, Remise, Stall, Kulturhaus und Anbau (heute Oberstufenzentrum) ist Denkmal gem. § 2 BbgDSchG und wird im Verzeichnis der Denkmale des Landes Brandenburg gem. § 3 BbgDSchG geführt.

Die vorliegende Entwurfsplanung berührt die unmittelbare Umgebung des Kulturhauses (Haus 9) und des Stallgebäudes (Haus 8). Somit ist die Erlaubnispflicht gem. § 9 Abs. 1 Satz 4 BbgDSchG gegeben.

In Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologischen Landesmuseum (BLDAM) bestehen zur vorliegenden Entwurfsplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Materialauswahl ist dem Bestand anzupassen. Aus denkmalfachlicher Sicht wurde empfohlen, auf die Überdachungen von Sitzplätzen zu verzichten.

Eingriffsbilanz

Bei der Baumaßnahme zur zentralen Freianlage im Oberstufenzentrum Palmnicken erfolgen keine Eingriffe in die Belange der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild.

Der vorhandene Versiegelungsgrad wird erheblich verringert. 2.162 m² (2.077 m² anrechenbar) Versiegelung im Bestand stehen lediglich ca. 1.849 m² (1.443 m² anrechenbar) Neuversiegelung gegenüber. Zudem werden erhebliche Aufschüttungen beseitigt und die natürlichen Bodenfunktionen auf allen unversiegelten Flächen wieder hergestellt.

Der Fällung von 2 Altbäumen geringer Vitalität steht die Pflanzung von 16 hochstämmigen Laubbäumen heimischer Arten gegenüber.

Für die Beseitigung von ca. 100 m² Strauchwerk erfolgt die Neupflanzung von ca. 108 m² Sträuchern sowie die Anlage großflächiger Rasenbereiche.

Termine/Baublauf

Genehmigungsplanung	27.09.2013 – 24.10.2013
Genehmigungsverfahren	25.10.2013 – 19.12.2013
Ausführungsplanung	24.10.2013 – 11.12.2013
Vergabeverfahren	05.12.2013 – 24.02.2014
Baubeginn	12.03.2014
Bauende	17.09.2014

Vorläufige Baukosten (Kostenberechnung nach DIN 276)

Die Kostenberechnung (Brutto) nach vorliegendem Stand der Planung gliedert sich wie folgt:

1.1.	Baukosten Freianlagen [KG 200 – 500]	458,0 T €
1.2	Nebenkosten Freianlagen [KG 700]	100,0 T €
1.	Gesamtkosten Freianlagen	558,0 T €
2.1	Baukosten Fernwärme [KG 200 – 400]	102,3 T €
2.2.	Planungskosten Fernwärme [KG 700]	28,6 T €
2.	Gesamtkosten Fernwärme	130,9 T €
	Gesamtkosten (1 + 2)	688,9 T €

Die Erhöhung der Gesamtkosten gegenüber der zum Grundsatzbeschluss vorliegenden Kostenschätzung in Höhe 569,4 Tausend € zu 688,9 Tausend € resultieren im Wesentlichen aus Erkenntnissen des höheren Planungsstandes.

Die Baukosten für die Freianlagen haben sich im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsplanung innerhalb der einzelnen Kostengruppen verändert. So haben sich die Kosten für Elektroinstallation von geschätzten brutto 2,9 Tausend € auf 30,9 Tausend € erhöht.

In der Kostenschätzung wurden brutto 2,9 Tausend € für einen Elektroanschluss im Bereich der Bühne berücksichtigt.

Nach Einbeziehung eines Fachplaners für die Elektroinstallation wurden die anforderungsbedingten und die bautechnisch notwendigen Installationsleistungen neu beplant und bewertet. Die sich daraus ergebenden Kosten in Höhe von brutto 30,9 Tausend € enthalten die

- Leistungen für Stromversorgung der Bühne
- die Netzwerkanbindung des Freilufttheaters
- der Umbau der vorhandenen Wegebeleuchtung und
- die Errichtung von 5 neuen Beleuchtungsmasten.

In den Kostengruppen Abbruch und Geländeberäumung sowie Ausstattung konnten Einsparungen erreicht werden, so dass die Baukosten für die Freianlagen nahezu konstant geblieben sind.

Die Planungskosten für die Freianlagen inklusive elektro- und datentechnischer Installation haben sich von brutto 70,5 Tausend € um 29,5 Tausend € zu 100,0 Tausend € erhöht. Dies begründet sich durch

- die zusätzliche Beauftragung von Leistungen für die Untersuchung der im Baufeld lagernden Erdmassen und der Asphaltflächen auf Kontaminationen,
- zusätzlicher Baugrunduntersuchungen,
- Vermessungs- und
- Elektroplanungsleistungen sowie aus
- höheren Honoraransprüchen, die sich aus Änderungen der 2013 überarbeiteten Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI ergeben, die ab dem 17.07.2013 in Kraft getreten ist.

Die Erhöhung der Gesamtkosten für die Erneuerung der Fernwärmetrasse von brutto 43,9 Tausend € auf brutto 130,9 Tausend € ergeben sich aus

- Änderungen der Trassenführung,
- der Erhöhung der Trassenlängen,
- aus Steigerungen der Material- und Lohnkosten um bis zu 80 % im Vergleich zu 2012 sowie aus der
- Erhöhung der Honorarkosten auf Grund der Veränderungen von der HOAI 2009 zu 2013

Finanzieller Bedarf:

Investitionsnummer	Bezeichnung	Ansatz 2012 und HAR 2011 in Euro	Ansatz 2013 in Euro	Ansatz 2014 in Euro	Insgesamt in Euro
'23110.0961221010	Gestaltung Außenanlagen einschl. Regenentwässerung und Planung	26.431,34	30.000	632.500	688.900

Stellungnahme der Kämmererei:

.....
Landrat / Dezernent