

federführendes Amt:	Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement
Antragssteller:	Dezernat III
Datum:	10.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Bauen, Ordnung und Umwelt	17.11.2021	
Ausschuss für Haushalt, Finanzen/Beteiligungen	22.11.2021	
Kreisausschuss	24.11.2021	
Kreistag	08.12.2021	

Betreff:

Baubeschluss für die Errichtung von 60 Wohnungen für Geflüchtete in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Vorbereitung und baulichen Realisierung von 60 Wohnungen für Geflüchtete in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

Sachdarstellung:

Der Kreistag Oder-Spree hat am 14.04.2021 den Grundsatzbeschluss (Nr.: 013/11/2021) für die Errichtung von ca. 65 Wohnungen für sozial Bedürftige und Geflüchtete auf seinen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19/15 „Wohngebiet Warschauer-, / Woltersdorfer Straße“ in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin gefasst.

1. Standort**1.1 Situation**

Das geplante Wohngebiet befindet sich im östlichen Siedlungsgebiet von Schöneiche. Es umfasst die Flurstücke 2503, 755, 753, 748, 747, 751 und 749 mit einer Fläche von insgesamt 7227 m². Es wird nordöstlich von der Woltersdorfer Straße, nordwestlich von der Warschauer Straße begrenzt. Südlich schließt die umgebende Bebauung in Form von 1 bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern an. Die 4 geplanten dreigeschossigen Neubauten auf dem Bau Feld orientieren sich in Ihrer Ausrichtung an den Straßenlinien und den Vorgaben aus dem B-Plan.

1.2 Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Woltersdorfer-, bzw. Warschauer Straße. In kurzer Distanz ist die Tram-Haltestelle Schöneiche, Grätzwalde erreichbar. Weiterhin sind auf dem Gelände insgesamt 55 PKW-Stellplätze geplant. Davon befinden sich 38 Stk. an der Warschauer Straße, weitere 17 in einer Stellplatzanlage an der

Woltersdorfer Straße. Auf der Stellplatzanlage ist eine Feuerwehraufstellfläche für die Gebäude C und D ausgewiesen. Die Aufstellfläche für die Häuser A und B befindet sich auf der Warschauer Straße. Ebenfalls hier liegen auch die Hauptmedien (Trinkwasser, Strom) an, die über kurzem Weg die Einspeisung in die zentrale Verteilung des Wohngebietes im Kellergeschoss des Hauses B ermöglicht.

1.3 Rodungen

Das gesamte Grundstück weist zum Zeitpunkt der Entwurfsplanungsphase einen starken waldähnlichen Bewuchs auf, hierunter befinden sich an den südlichen Grundstücksgrenzen auch geschützte Bäume, darunter vorwiegend Ahorn, Eichen und Buchen. Mit besonderer Rücksichtnahme auf die geschützten Bäume wurden die Gebäude so positioniert, dass zu diesen entsprechend große Abstandsflächen eingehalten werden. Ein Teil der im nördlichen Teil befindlichen Bäume wird im Zuge der Baumaßnahmen gerodet.

Der südlich gelegene Altbaumbestand und die geschützten Bäume im Innenhof werden erhalten.

2. Planung

2.1 Städtebauliche Einordnung

Das geplante Gebäudeensemble besteht aus 4 dreigeschossigen Baukörpern, die sich entlang der Woltersdorfer- und Warschauer Straße orientieren. Durchgänge zwischen den Gebäuden ermöglichen Ein- und Ausblicke, sowie die fußläufige Erschließung. So entsteht im Inneren des Grundstückes ein großzügiger Gartenbereich der den Waldcharakter beibehalten soll. Neben Spielflächen für Kinder finden sich hier Sitz- und Ruhemöglichkeiten für die Bewohner. Ein Großteil der Terrassen und Balkone der Wohnungen sind zu diesem Grünbereich ausgerichtet. Ein zentraler Weg verbindet die Gebäude untereinander.

2.2 Gebäudekonzept

Insgesamt verfügt das Wohngebiet über 60 Wohnungen, die sich in Typen von 1- 4-Raumwohnungen aufgliedern. 50% dieser Wohnungen sind als barrierefreie Wohnungen (nach Bauordnung) ausgebildet, wobei 3 Wohnungen hiervon als rollstuhlgerechte Wohnungen (nach Bauordnung) geplant sind. Weiterhin stehen für die Bewohner 55 PKW-Stellplätze zur Verfügung, von denen 4 barrierefrei gestaltet sind. Für Elektrofahrzeuge sind Ladestationen eingeplant. Die 4 Gebäude lassen sich in zwei Gebäudetypen unterscheiden. Die Gebäude B (mit Aufzug) und C sind als kompakte dreigeschossige Wohnblöcke mit innerer Erschließung konzipiert, Gebäude B erhält zudem eine vollständige Unterkellerung, um die zentrale haustechnische Versorgung des Wohngebietes zu gewährleisten. Die Zugänge befinden sich straßenseitig zur Warschauer-, bzw. zur Woltersdorfer Straße.

Gebäude A und C sind als Laubengangtyp ausgebildet, auch hier sind die Zu- und Aufgänge zu den Straßen hin ausgerichtet. Ein Großteil der Wohnungen kann so zum Garten orientiert werden. Insbesondere in den Laubenganggebäuden sind die Wohn- und Essbereiche hierin ausgerichtet, die Erschließung innerhalb der Wohnungen erfolgt über den Laubengang von der Straße aus.

Nebenflächen wie Räumlichkeiten, die zur haustechnischen Versorgung dienen oder Abstellräume (Kinderwagen, Fahrräder) sind so angeordnet, dass sie zentrale und gut erreichbare Zugänge aufweisen.

2.3 planerische Lösung

Die vorliegende Entwurfsplanung ist das Ergebnis einer eingehenden Prüfung von Varianten der Gebäudetypen und -positionen. Berücksichtigt wurden hier insbesondere die Vorgaben

aus dem B-Plan zu den Baugrenzen und der maximal überbaubaren Fläche (GRZ), der Geschossigkeit (3) sowie dem Erhalt des Grün- und Waldcharakters des Grundstückes. Die beiden kompakten Baukörper mit innerer Erschließung positionieren sich am Nordrand des Grundstückes und nehmen den Straßenverlauf der Warschauer- und Woltersdorfer Straße auf, so dass sich eine Ecksituation bildet, die aus städtebaulicher Sicht das Grundstück und die Straßenecke zum Innenhof hin schließt. Südlich schließen jeweils ost- und westlich die Laubenganggebäude (A, D) an, zwischen allen Gebäuden werden große Durchgänge freigehalten. Die Eingangsbereiche der einzelnen Häuser befinden sich straßenseitig bei den Kompaktgebäuden (B, C) jeweils in etwa mittig, bei den Laubenganggebäuden im Eckbereich der Gebäudeteile. An diesen Gelenkpunkten sind die Gebäudevolumen optisch getrennt, um einen zusätzlichen Durchgang in den Gartenbereich zu ermöglichen und gleichzeitig die Nebenfunktionen (Abstellräume, Haustechnik) unterzubringen. Weiterhin wird so die Vorgabe aus dem B-Plan umgesetzt, die straßenseitige Fassaden auf max. 30m begrenzt.

Das Gesamtensemble wird so durch Grünanlagen durchflossen um sich im Ortsbild von Schöneiche einzufügen und eine hohe Qualität für die Bewohner zu erreichen. Vorgelagert zwischen Straße und Gebäude befinden sich zu den beiden Straßen hin die Stellplätze, bzw. Stellplatzanlagen, der innere Gartenbereich wird von PKW freigehalten, so dass die innere Gartenzone einen privaten Charakter erhält, der zum Wohlbefinden und zur Gemeinschaftsbildung der Bewohnerschaft beitragen soll.

3. Fachplanungen

3.1. Baukonstruktion

Bis auf Gebäude B werden alle Häuser flach auf Bodenplatten mit Frostschräge gegründet. Haus B erhält eine volle Unterkellerung mit Bodenplatte. Die Deckenplatten sind als Stahlbetondecken geplant, die Balkone und Laubengänge werden als Beton-Fertigteile ausgeführt.

Alle Außenwände sind als Kalksandstein-Mauerwerk geplant, die Fassade als WDVS-Fassade mit nicht brennbarer Mineralwolle und Putz. Die Aussteifung der Gebäude erfolgt über innere Kalksandsteinwände, die gleichzeitig Wohnungstrennwände darstellen. Wände innerhalb von Wohnungen sind als Trockenbauwände geplant. Lediglich in den Laubenganghäusern sind in den 3-Raumwohnungen tragende Mittelwände geplant. Alle Häuser verfügen über Flachdächer (Gründach, Gefälle 2%) mit Attika.

3.2 Haustechnik

Trinkwasser:

Die Gebäude werden an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Im Hausanschlussraum im Keller Haus B wird hierzu eine Trinkwasserübergabe errichtet. Die Warmwasserbereitung wird ebenfalls hier zentral über Frischwasserstationen erfolgen, die über Speicher durch Solar, bzw. Gas-Kessel gespeist werden.

Heizung:

Auch die Wärmeerzeugung erfolgt zentral im Keller des Hauses B über die auf dem Dach des Gebäudes befindliche Solarthermie in Kombination mit einem Gas-Brennwertgerät. Die Verteilung der Wärme erfolgt über erdverlegte Leitungen zu den einzelnen Häusern. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über statische Heizflächen in Form von planen Heizkörpern, die unter den Fenstern, bzw. bei Terrassentüren in vertikaler Ausrichtung neben den Türen angeordnet sind. In den Bädern sind Badheizkörper eingepplant.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über Falleitungen innerhalb der Wohnungsschächte in Sammelleitungen im Keller zusammengeführt und über Grundleitungen unterhalb der

Bodenplatte aus den Gebäuden geführt. Im Kellergeschoss Haus B ist hierzu eine Hebeanlage erforderlich, da die Sammelleitungen unterhalb der Rückstauenebene liegen.

Lüftung:

Ein Großteil der Bäder ist so konzipiert, dass über ein Fenster eine natürliche Lüftung erreicht werden kann. Die innenliegenden Bäder sind mit einer mechanischen Entlüftung ausgestattet. Zusätzlich erhalten Bäder, die am Laubengang bzw. in den Erdgeschossen angeordnet sind, eine mechanische Lüftung, um die Entlüftung Mieterunabhängig zu gewährleisten und so Schimmelbildung vorzubeugen.

Elektro:

Die Einspeisung erfolgt aus dem Niederspannungsversorgungsnetz der E.DIS Netz GmbH. Der Hausanschluss wird jeweils in einem abgeschlossenen Raum installiert. In jeder Wohnung werden eine Elektro-Unterverteilung, sowie ein Medienverteiler installiert. Die Elektro-Ausstattung der Wohnungen (Steckdosen) erfolgt als Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2. Die Bestückung mit Beleuchtungskörpern für allgemeine Bereiche wie Flure, Laubengänge, Treppenhäuser erfolgen als Deckenleuchten, für die Balkone und Terrassen werden einheitliche Wandleuchten als LED-Leuchten mit geringen Betriebs- und Wartungskosten vorgesehen.

3.3. Freianlagen

Das Grundstück gliedert sich in die Bereiche der straßenseitigen Nutzung und die Bildung eines Innenhofes durch die Anordnung der 4 Gebäude A-D. Entlang der Warschauer- und Woltersdorfer Straße befinden sich vor den Häusern die Zugänge, Stellplatzanlagen für PKW und Fahrräder, Müllstandorte und Briefkasten-/ Klingelanlagen. Entlang der nördlichen Warschauer Straße sind die Parkplätze für PKW direkt an die Straße angebunden, vor Gebäude A sowie D werden sie als Stellplatzanlagen mit Ein-/ und Ausfahrt realisiert. Hier werden die Belange der zukünftigen Straßenplanung der Gemeinde Schöneiche berücksichtigt. Insgesamt 4 barrierefreie Stellplätze befinden sich über die Flächen verteilt. Die Wohnräume der Laubenganggebäude A und D orientieren sich ausschließlich zum Gartenbereich, so dass hier Terrassen und Balkone angeordnet sind. Die kompakten Baukörper B und C erhalten auch auf der straßenzugewandten Seite Terrassen die als Vorgarten ausgebildet werden und mit Hecken abgetrennt sind. Zwischen den Gebäuden werden ebenfalls Hecken und Bäume angeordnet, um den Grün- und Waldcharakter des Grundstückes zu erhalten. Die innere Gartenzone wird über einen Weg erschlossen, der sich von Gebäude A bis D entlang der Häuser B und C erstreckt. Angegliedert an diesen Weg befinden sich Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner und Familien. Straßenseitig sind die Stellplatzanlagen ebenfalls mit Bäumen gegliedert, was der Forderung aus dem B-Plan entspricht.

Die Regenentwässerung erfolgt hauptsächlich durch Anordnung von Mulden.

Terminlicher Ablauf

Genehmigungsplanung:	06.12.2021 bis 04.02.2021
Genehmigungsverfahren:	07.02.2022 bis 25.07.2022
Ausführungsplanung:	06.07.2022 bis 25.10.2022
Vergabeverfahren:	26.10.2022 bis 09.02.2023
Bauausführung:	28.02.2023 bis 20.05.2024

Kostenentwicklung:

KGr	Bezeichnung	Kostenschätzung Stand: 01/2021	Kostenberechnung Stand: 07/2021	Differenz	%
100	Grundstück	-	-	-	
200	Herrichten	241.878,00	316.316,00	+ 74.438,00	+ 30,0
300	Bauwerk	6.701.707,00	6.787.774,00	+ 86.067,00	+ 1,30
400	Techn. Anlagen	2.260.842,00	2.371.630,00	+ 110.787,00	+ 4,90
500	Außenanlagen	1.030.257,00	979.164,00	- 51.092,00	- 4,96
600	Ausstattung	-	-	-	
700	Baunebenkosten	2.437.813,00	2.321.727,00	- 116.086,00	- 4,76
Σ gesamt		12.672.497,00	12.776.611,00	+ 104.114,00	+ 0,82

Begründung der Kostenerhöhung:

Die Erhöhungen resultieren aus zusätzlichen Herrichtungskosten (Rodung) in KG 200 und Aktualisierung der KG 400 für die Einordnung von Aufzugsanlagen für die rollstuhlgerechte Unterbringung.

Finanzielle Auswirkungen: ja

<u>Investitionskosten der Maßnahme</u> Kostenberechnung Architekturbüro Stand: Juli 2021 Planung 2.321.727,00 € Bau 10.454.884,00 € Gesamt 12.776.611,00 €		<u>Investitionszuwendungen</u>
Veranschlagung im Haushalt – Planung 2022 ff Ansatz 2021 1.500.000,00 € Plan 2022 2.500.000,00 € Plan 2023 4.700.000,00 € Plan 2024 4.000.000,00 € Gesamt 12.700.000,00 €	Produktsachkonto 11126.0961210040	

Stellungnahme der Kämmerei:

Der Grundsatzbeschluss für die Baumaßnahme wurde auf dem Kreistag am 14.4.2021 gefasst.

In der Haushaltsplanung 2022 wurden für die Baumaßnahme insgesamt 12,7 Mio € veranschlagt. Davon wurden im Haushalt 2021 finanzielle Mittel in Höhe von 1,5 Mio € bereitgestellt. Für den Finanzzeitraum 2022-2024 wurden weitere Mittel in Höhe von 11,2 Mio € beantragt und in den Haushaltsplan 2022 eingestellt.

Nach der jetzt vorliegenden Kostenberechnung werden sich die Gesamtkosten der Baumaßnahme gegenüber den im ersten Kostenrahmen dargestellten Kosten voraussichtlich um ca. 80 T€ erhöhen. Die Bereitstellung der zusätzlich benötigten investiven Mittel muss bei der Haushalts- und Finanzplanung 2023ff berücksichtigt werden.

Die Deckung der gesamten Investitionskosten kann aus investiven Schlüsselzuweisungen bzw. liquiden Mitteln des Landkreises erfolgen.

gez. Perlick
Amtsleiter

.....
Landrat / Dezernent

Anlagen:

- Anlage 1 – Lageplan / Außenanlagenplan
- Anlage 2 – Haus A – Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 3 – Haus B – Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 4 – Haus C – Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 5 – Haus D – Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 6 – Stellungnahme Solarthermie
- Anlage 7 – Stellungnahme Dachbegrünung
- Anlage 8 – Zahlen und Fakten
- Anlage 9 – Wohnungsschlüssel