



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Grundschule Lemwerder Raumprogramm und Flächenprüfung

Schulausschuss

27.02.2025

Agenda



1. Raumprogramm

- Varianten Ganzttag
- Gesamtflächen gemäß Raumprogramm

2. Flächenprüfung

- Übersicht Grundstück und Baufelder
- Varianten

3. Sonstiges

- Kosten
- Termine

Raumprogramm



Raumprogramm Schule mit Kooperationspartner

Schule Nutzungsfläche - NUF	
I. Nutzungsbereich - Lehrer & Verwaltung, Gebäudemanagement	
Lehrerbereich	
Verwaltungsbereich	
Gebäudemanagement	
Sanitärflächen	
Summe I. Nutzungsbereich	531,00 m ²
II. Nutzungsbereich - Therapie / Inklusion	
Therapie	
Sozialarbeit	
Summe II. Nutzungsbereich	254,00 m ²

- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Raumprogramm



III. Nutzungsbereich - Unterrichtsbereich	
Jahrgangcluster	
Jahrgangsübergreifende Räume	
Fachunterrichtsräume	
Weitere Räume	
Sanitärflächen	
Summe III. Nutzungsbereich	2.575,00 m²
IV. Nutzungsbereich - Mensa	
Mensa / Küche	
Summe IV. Nutzungsbereich	275,00 m²

- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Raumprogramm



V. Nutzungsbereich - Forum	
Forum /Aula	
Sanitärflächen	
Summe V. Nutzungsbereich	375,00 m²
VI. Nutzungsbereich - Ganztage	
Verwaltung Ganztage	
Ganztage Räume Schülerinnen und Schüler	
Sanitärflächen	
Summe VI. Nutzungsbereich	821,00 m²
Gesamtsumme NUF (inkl. konzeptabhängige Flächen)	4.831,00 m²

- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Raumprogramm – Varianten Ganztag



Gegenüberstellung Gesamtflächen gem. Lenkungsgruppe

- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

	Machbarkeitsstudie (Schule 3-zügig)	Wirtschaftlichkeits- berechnung (Schule 4-zügig)	Raumprogramm Schule + Ganztag (Schule 4-zügig)	Raumprogramm Schule + Hort autark (Schule 4-zügig)
Nutzungsfläche gesamt:	3.090 m ²	3.890 m ²	4.828 m ²	5.169 m ²

Raumprogramm – Varianten Ganztag



Vergleich Flächen Ganztag / Hort autark

Variante Schule und Kooperationspartner

Ganztag Nutzungsfläche - NUF			
VI. Nutzungsbereich - Ganztag			
Verwaltung Ganztag			
Leitungsbüro Kooperationspartner (Einzelbüro)	1	15,00 m ²	15,00 m ²
Mitarbeiterzimmer + Besprechungsraum	1	30,00 m ²	30,00 m ²
Teeküche	1	6,00 m ²	6,00 m ²
Garderobe Mitarbeitende	1	6,00 m ²	6,00 m ²
Materialraum	1	25,00 m ²	25,00 m ²
	<u>5</u>		<u>82,00 m²</u>
Ganztagräume Schülerinnen und Schüler			
Gruppenräume	8	40,00 m ²	320,00 m ²
Lernzeiträume (mit persönlichem Fach)	4	60,00 m ²	240,00 m ²
Garderobe Schülerinnen/Schüler	4	20,00 m ²	80,00 m ²
Ruheraum	1	30,00 m ²	30,00 m ²
	<u>17</u>		<u>670,00 m²</u>
Sanitärflächen			
WCs Schülerinnen	1	20,00 m ²	20,00 m ²
WCs Schüler	1	20,00 m ²	20,00 m ²
WCs Mitarbeitende Damen	1	15,00 m ²	15,00 m ²
WCs Mitarbeitende Herren	1	5,00 m ²	5,00 m ²
WC barrierefrei	1	6,00 m ²	6,00 m ²
	<u>5</u>		<u>66,00 m²</u>
Summe VI. Nutzungsbereich			818,00 m²
Zwischensumme NUF Ganztag (inkl. konzeptabhängige Flächen)			818,00 m²

Variante Schule und autarker Hort

Hort Nutzungsfläche - NUF			
VI. Nutzungsbereich - Hort autark		160 Kinder	160 Kinder
Verwaltung Hort			
Leitungsbüro Hort (Doppelbüro)	1	24,00 m ²	24,00 m ²
Mitarbeiterzimmer	1	30,00 m ²	30,00 m ²
Besprechungsraum / Pausenraum	1	16,00 m ²	16,00 m ²
Garderobe Mitarbeitende	1	6,00 m ²	6,00 m ²
Materialraum	2	20,00 m ²	40,00 m ²
	<u>6</u>		<u>116,00 m²</u>
Horträume Schülerinnen und Schüler			
Gruppenraum plus	1	140,00 m ²	140,00 m ²
Bewegungsraum (zusammenschaltbar mit Gruppenraum +)	1	80,00 m ²	80,00 m ²
Lager Spielgeräte Bewegungsraum	1	15,00 m ²	15,00 m ²
Gruppenräume	7	40,00 m ²	280,00 m ²
Funktionsräume (PC-Räume, Legoraum, Chillraum)	6	20,00 m ²	120,00 m ²
Garderobe Schülerinnen/Schüler	4	20,00 m ²	80,00 m ²
Werk- und Kunstraum	1	78,00 m ²	78,00 m ²
Sammlungsraum Werken / Kunst	1	20,00 m ²	20,00 m ²
Krankenzimmer	1	10,00 m ²	10,00 m ²
	<u>23</u>		<u>823,00 m²</u>
Küchenbereich			
Küche	1	50,00 m ²	50,00 m ²
Spülküche	1	20,00 m ²	20,00 m ²
Personalbereich (Umkleide- und Sanitärbereich)	1	25,00 m ²	25,00 m ²
Anlieferung	1	5,00 m ²	5,00 m ²
Lager	1	25,00 m ²	25,00 m ²
Mülllager	1	10,00 m ²	10,00 m ²
	<u>6</u>		<u>135,00 m²</u>
Sanitärflächen und sonstige Flächen			
WCs Unisex Kinder	1	40,00 m ²	40,00 m ²
WCs Unisex Erwachsene	1	20,00 m ²	20,00 m ²
WC barrierefrei + Pflege	1	15,00 m ²	15,00 m ²
Putzmittelraum	1	10,00 m ²	10,00 m ²
Sozialraum Reinigungskräfte	Mitnutzung Pausenraum Mitarbeiter		
	<u>4</u>		<u>85,00 m²</u>
Summe VI. Nutzungsbereich			1.159,00 m²
Zwischensumme NUF Hort (inkl. konzeptabhängige Flächen)			1.159,00 m²

- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Schule inkl. Kooperationspartner



VI. Nutzungsbereich - Ganztag			
Verwaltung Ganztag			
Leitungsbüro Kooperationspartner (Doppelbüro) oder Einzelbüro mit Besprechungstisch	1	18,00 m ²	18,00 m ²
Mitarbeiterzimmer + Besprechungsraum	1	30,00 m ²	30,00 m ²
Teeküche inkludiert in Mitarbeiterzimmer	1	6,00 m ²	6,00 m ²
Garderobe Mitarbeitende	1	6,00 m ²	6,00 m ²
Materialraum	1	25,00 m ²	25,00 m ²
	<u>5</u>		<u>85,00 m²</u>
Ganztagräume Schülerinnen und Schüler			
Gruppenräume	8	40,00 m ²	320,00 m ²
Lernzeiträume (mit persönlichem Fach)	4	60,00 m ²	240,00 m ²
Garderobe Schülerinnen/Schüler	4	20,00 m ²	80,00 m ²
Ruheraum	1	30,00 m ²	30,00 m ²
	<u>17</u>		<u>670,00 m²</u>
Sanitärflächen			
WCs Schülerinnen	1	20,00 m ²	20,00 m ²
WCs Schüler	1	20,00 m ²	20,00 m ²
WCs Mitarbeitende Damen	1	15,00 m ²	15,00 m ²
WCs Mitarbeitende Herren	1	5,00 m ²	5,00 m ²
WC barrierefrei	1	6,00 m ²	6,00 m ²
	<u>5</u>		<u>66,00 m²</u>
Summe VI. Nutzungsbereich			821,00 m²

- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Gesamtflächen



Gesamtsumme NUF (inkl. konzeptabhängige Flächen) 4.831,00 m²

Nutzungsfläche	NUF	100,0%	4.831,00 m²
Technikfläche	TF	5,1%	246,38 m ²
Verkehrsfläche	VF	30,0%	1.446,88 m ²
Netto-Raumfläche	NRF	135,1%	6.524,27 m²
Konstruktions-Grundfläche	KGF	24,0%	1.159,44 m ²
Brutto-Grundfläche	BGF	159,1%	7.683,71 m²

Gesamtsumme BGF 7.683,71 m²

- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Flächenprüfung – Baufeld(er)



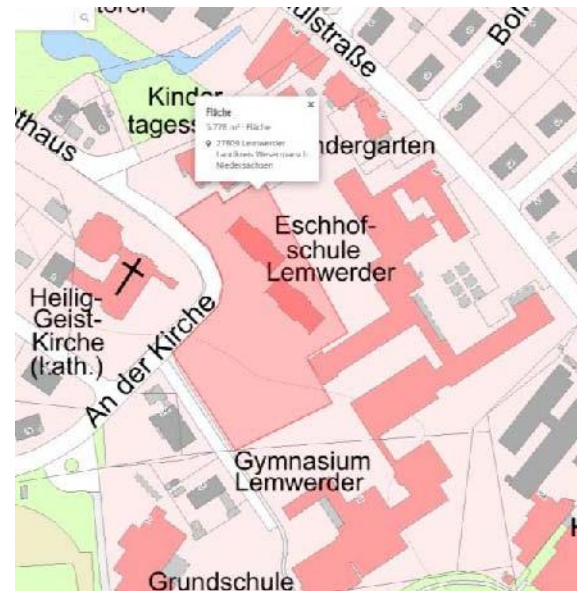
Baufeld(er)

- Umsetzung Variante A1c:
„Umbau Lemwerder GS & Teilneubau Eschhofschule“

Raumprogramm

- Flächenprüfung

Sonstiges

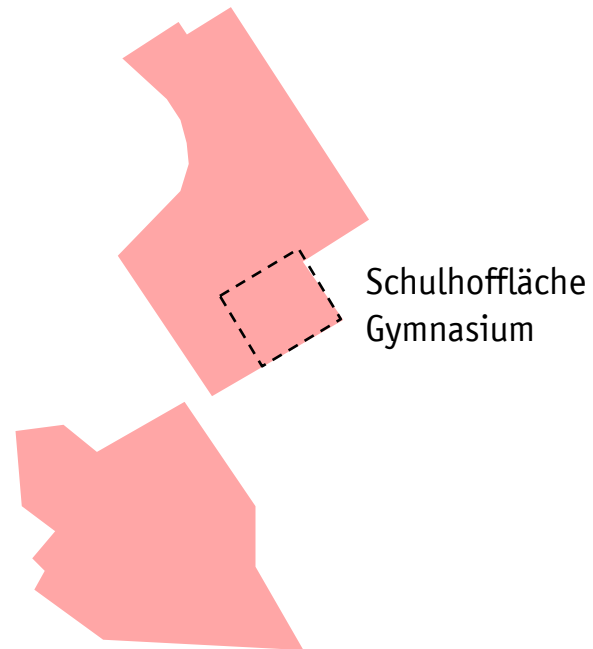


Flächenprüfung – Baufeld(er)



Baufeld(er)

- Umsetzung Variante A1c



Raumprogramm

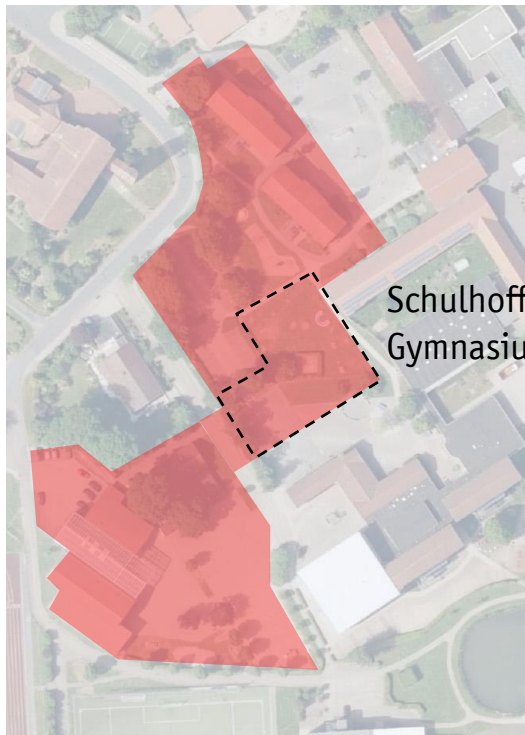
- Flächenprüfung

Sonstiges

Flächenprüfung – Baufeld(er)

Baufeld(er)

- Zusammenschluss Baufelder möglich?



Raumprogramm

- Flächenprüfung

Sonstiges

Flächenprüfung – Variante 1



Kenndaten:

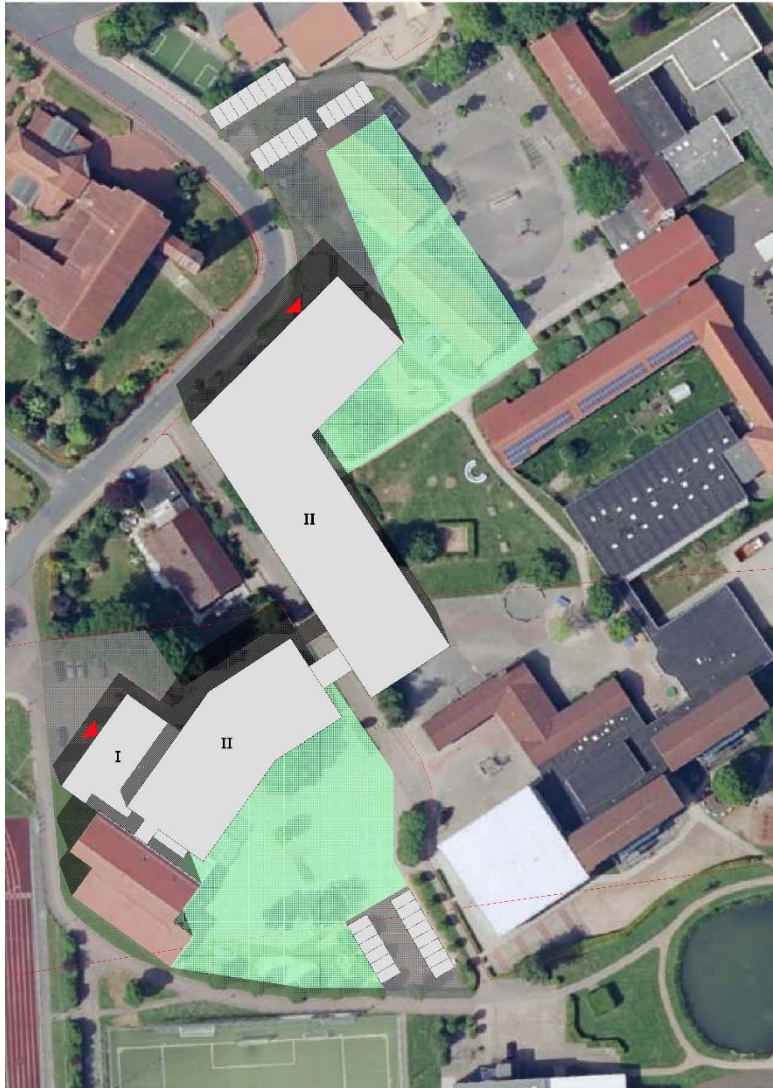
- 2 getrennte Gebäudeteile
- 2-geschossig
- Abbruch Haus 4 und 5
- BGF: 7.695 m²
- Außenanlagenflächen
 - Schulhof inkl. Schulgarten: 5.700 m²
 - Davon Schulgarten: 800 m²
 - Gesamt: 8.100 m²
 - Schulhof: 11,8 m²/SuS
(Annahme: 16 Klassen à max. 26 SuS)
 - Soll (aktuelle Empfehlung Brandenb.):
Schulhof: 6,5 m²/SuS
Schulgarten: 50 m²/Schulklasse

Raumprogramm

• Flächenprüfung

Sonstiges

Flächenprüfung – Variante 2



Kenndaten:

- 2 Gebäudeteile über Brücke verbunden
 - 2-geschossig
 - Abbruch Haus 4 und 5
 - BGF: 7.695 m²
 - Außenanlagenflächen
 - Schulhof inkl. Schulgarten: 3.775 m²
 - Davon Schulgarten: 800 m²
 - Gesamt: 6.450 m²
 - Schulhof: 7,2 m²/SuS
(Annahme: 16 Klassen à max. 26 SuS)
- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Flächenprüfung – Variante 3a



Kenndaten:

- 1 Gebäudeteil
 - 2-geschossig
 - Erwerb & Abbruch EFH
 - **BGF: 6.375 m² (nicht ausreichend!)**
 - Außenanlagenflächen
 - Schulhof inkl. Schulgarten: 3.950 m²
 - Davon Schulgarten: 800 m²
 - Gesamt: 5.870 m²
 - Schulhof: 7,6 m²/SuS
(Annahme: 16 Klassen à max. 26 SuS)
- Raumprogramm
- Flächenprüfung
 - Sonstiges

Flächenprüfung – Variante 3b



Kenndaten:

- 1 Gebäudeteil
 - Teilw. 3-geschossig
 - Erwerb & Abbruch EFH
 - BGF: 7.695 m²
 - Außenanlagenflächen
 - Schulhof inkl. Schulgarten: 3.950 m²
 - Davon Schulgarten: 800 m²
 - Gesamt: 5.870 m²
 - Schulhof: 7,6 m²/SuS
(Annahme: 16 Klassen à max. 26 SuS)
- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Flächenprüfung – Variante 3c



Kenndaten:

- 2 Gebäudeteile über Brücke verbunden
 - 2-geschossig
 - Erwerb & Abbruch EFH
 - BGF: 7.695 m²
 - Außenanlagenflächen
 - Schulhof inkl. Schulgarten: 3.950 m²
 - Davon Schulgarten: 800 m²
 - Gesamt: 5.250 m²
 - **Schulhof: 4,9 m²/SuS**
(Annahme: 16 Klassen à max. 26 SuS)
- Raumprogramm
- Flächenprüfung
- Sonstiges

Flächenprüfung – Empfehlung



- Erwerb und Abbruch Wohnhaus
- Erwerb und Abbruch Haus 4 und 5
- Abbruch Hortgebäude

Raumprogramm

- Flächenprüfung

Sonstiges

Kostenprognose



Zu erwartender Kostenrahmen

- Grob geschätzt auf Grundlage der Brutto-Grundfläche
- Kennwert für vergleichbare Gesamtvergabe-Projekte:
ca. 4.000 – 4.500 €/m² BGF (bereits in die Zukunft indexiert)
= ca. 30.000.000 € - 35.000.000 € brutto
- Zuzüglich
 - Grundstückserwerb
 - Abbruchkosten
 - Ggf. Interimskosten während der Bauzeit
 - Ausgleichsstellplätze Gymnasium
 - Ersatz Hortplätze

Raumprogramm

Flächenprüfung

- Sonstiges

Termine



Mögliche Terminalschiene

- Festlegung Leistungssoll bis 2. Quartal 2025
- Ausschreibung Planungs- und Bauleistung (ca. 15 Monate) bis 3. Quartal 2026
- Planungs- und Bauzeit (ca. 6 + 24 Monate) bis 1. Halbjahr 2029

Raumprogramm

Flächenprüfung

- Sonstiges

Vielen Dank Ihre Aufmerksamkeit!

VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Revaler Str. 29
10245 Berlin

Tel. 030. 285 298-20
www.vbd-beratung.de