

Anlage A Bauausschuss, 16.10.2017

Berlin Brandenburg International School
EMPFANGS- UND PFÖRTNERGEBÄUDE

Begründung für die Festsetzung der Flächen für Empfangs- und Pförtnergebäude im Bebauungsplan KLM-BP-025 "Seeberg" zur Sicherstellung der Erschließung des Schulcampus der Internationalen Schule Berlin Brandenburg.

Historie

Die Erschließung des Seeberggeländes erfolgte in den ersten Jahren der Nutzung als Campus durch die Internationale Schule Berlin Brandenburg (BBIS) über die Hauptzugänge von Norden, Westen und Osten. Auf Wunsch der Gemeinde Kleinmachnow sollte der Hauptzugang zum Campusgelände auf die östliche Seite gelegt werden. Dieses Vorhaben war bereits im Jahre 2005 allgemeiner Konsens, wurde im Bebauungsplan KLM-BP-025 "Seeberg" festgelegt und durch die BBIS bei allen Vorhaben berücksichtigt.

So wurden bereits im Jahr 2006 die alte Verbindungsstraße auf der Westseite durch die BBIS entsiegelt, der Haupteingang auf die Ostseite des Campus verlegt und das westliche Pförtnerhaus Am Hochwald im Rahmen der o.g. Zielsetzungen abgerissen. Mit Fertigstellung der Schopfheimer Allee im Herbst 2015 wurde die alte, bis dato noch vorhandene Verbindungsstraße von Norden aus Richtung Adolf-Grimme-Ring (West) gemäß der vertraglichen Vereinbarungen umgehend durch die BBIS rückgebaut und dieser Bereich renaturiert.

Erforderlichkeit und Ziele

Die Haupteerschließung des BBIS Geländes erfolgt nun eindeutig von der Ostseite, nur über die neue Schopfheimer Allee, welche nach dem Kreisverkehr in den alten Straßenbestand auf dem BBIS Campus mündet. Die neue Hauptzugangssituation soll nun auch baulich auf dem Campus entsprechend gestaltet werden.

Im Zuge der aktuellen Situation für Versammlungsstätten infolge vermehrter Terroranschläge unterliegt die BBIS als internationale Schule einem besonders hohen Gefährdungsgrad. Hieraus erwächst eine besondere Verantwortung und damit Verpflichtung, entsprechende Schutzvorrichtungen vorzuhalten. Neben der erforderlichen Einfriedung ist es unumgänglich, die Besucher in einem entsprechenden Sicherheitsbereich zu empfangen.

Die BBIS plant am neuen Eingang des Campusgeländes vor Haus 9 und dem Baugebiet Haus 7 ein repräsentatives und wetterfestes Empfangs- und Pförtnerhaus, welches den Anforderungen des Informations- und Sicherheitsbedarfs beim Betreten und Befahren eines so großen Campusgeländes gerecht werden muss.

Anlage A Bauausschuss, 16.10.2017

An den Nebenzugängen B-Tor (Anm.: Tor zur Straße am Hochwald), C-Tor (Anm.: B Straße/ Untere Straße vom A.-Grimme Ring West kommend), und der Anlieferung A- Parkplatz (Anm.: Vor der Sporthalle) sind untergeordnete, kleinere Pförtnerhäuser geplant.

An zentraler Stelle am Hauptzugang sollen mit Betreten des Campus die äußerst wichtigen Empfangs- und Informationsaufgaben gegenüber allen Besuchern, Gästen und Passanten durchgeführt werden können. Auch der Kraftfahr- und Anlieferungsverkehr, sowie die Rettungseinsätze, sollen vom Pförtnerhaus aus gesteuert werden, damit der Campus zur Sicherheit - insbesondere der Kindergarten- und Grundschulkinder - möglichst verkehrsberuhigt gehalten werden kann.

Für die Pförtner werden damit Arbeitsbedingungen geschaffen, die darauf ausgerichtet sind, den Sicherheitsansprüchen der Schutzbefohlenen entsprechen zu können.

Der geplante Standort des Empfangs- und Pförtnergebäudes am Haupteingang gewährleistet, dass alle Unterrichtsräumlichkeiten innerhalb der zu beaufsichtigenden Campusflächen liegen. Damit entspricht die BBIS sowohl den Bedürfnissen der Schulkinder als auch den versicherungstechnischen Anforderungen.

Darüber hinaus soll das Empfangs- und Pförtnergebäude die Brandmeldezentrale für den gesamten Campus enthalten und ist damit erste Anlaufstelle für alle Rettungsfahrzeuge, insbesondere für die Feuerwehr. Den Rettungskräften sollen bereits am Haupteingang des Campus sämtliche Informationen zu jeder Alarmierung in allen Gebäuden zur Verfügung stehen. Die BBIS orientiert sich mit dieser Maßnahme an den Alarmierungs- und Brandschutzrichtlinien großer Lehrstätten sowie den entsprechenden Schulbaurichtlinien.

Ziel ist die Sicherstellung der Haupterschließung zum Campus von Osten mit einem Haupteingang, welcher der Größe und Organisation der Infrastruktur des Campus mit seiner Vielzahl an Gebäuden und Fachbereichen gerecht wird bzw. Empfangs- und Informationsaufgaben für eine stetig wachsende Anzahl von momentan täglich insgesamt bis zu 1000 Schülern, Eltern und Besuchern, ermöglicht.

Denkmalschutz / Städtebauliche Maßgaben / Erschließung

Eine Abstimmung zu den Überlegungen hinsichtlich neuer Empfangs- und Pförtnergebäude mit den Denkmalschutzbehörden erfolgte am 21.04.2016.

Die Ergebnisse der Abstimmung wurden bereits schriftlich durch den Denkmalschutz wie folgt bestätigt:

“Für den Denkmalschutz bestehen bzgl. des Empfangs- und Pförtnergebäudes zwischen neuem Kreisverkehr und den Gebäuden Haus 9 und Haus 7 auf der A-Straßenfläche (Anm.: Obere Straße) am Campuseingang keine Bedenken.

Die Denkmalschutzbehörden schätzen dabei besonders, dass sich die Optik des Gebäudes deutlich als neuer, moderner Baukörper erkennen lässt bzw. sich von den denkmalgeschützten Gebäuden unterscheidet. Mit dieser Vorgabe sind Größe und Höhe des neuen Gebäudes vertretbar.

Die Schule reagiert mit dem neuen Empfangs- und Pförtnergebäude auf das wichtige Thema Sicherheit an einer Internationalen Schule und erhält gleichzeitig am Hauptzugang des Campus einen repräsentativen Empfangs- und Informationsbereich für alle Besucher des Seebergs.

Anlage A Bauausschuss, 16.10.2017

Ergänzend kann aus fachlicher Sicht der Denkmalschutzbehörden auch den untergeordneten kleineren Pförtnerhäusern an den Nebenzugängen B- Tor (Anm.: Tor zur Straße am Hochwald), C- Tor (Anm.: B-Straße/ Untere Straße vom A.-Grimme Ring West kommend) und Anlieferung A- Parkplatz (Anm.: Vor der Sporthalle) zugestimmt werden ‘‘.

Die BBIS gewährleistet durch dieses Bauvorhaben auch weiterhin den Zugang auf das gesamte Schulgelände für die Öffentlichkeit nach Anmeldung bei den Pförtnern innerhalb der Schulzeiten gemäß den bestehenden Vereinbarungen.

Die Erschließung des historischen Geländes bleibt für die Gemeinde Kleinmachnow sowie alle Besucher und Passanten und Interessierte vertragsgemäß langfristig und dauerhaft erhalten.

Verfahren und Kosten

Nach gemeinsamer Festlegung des Haupteingangs Ost im Jahre 2005 und der nun erfolgten Fertigstellung der Schopfheimer Allee, sollen die Planungen für den Haupteingang zeitnah umgesetzt werden.

Die Standorte für diese notwendigen, baulichen Maßnahmen an den Haupt- und Nebeneingängen sind jedoch momentan in den aktuellen B-Plan Festsetzungen noch nicht berücksichtigt.

Es wird um Prüfung gebeten, ob eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen im B-Plan in Aussicht gestellt werden kann, oder ob der bestehende B-Plan geändert werden muss, damit der Bau eines Empfangs- und Pförtnergebäudes auf der Haupteerschließungsstraße der BBIS (nach dem Kreisverkehr) sowie der kleineren Pförtnerhäuser an den Nebeneingängen B-Plankonform realisiert werden kann.

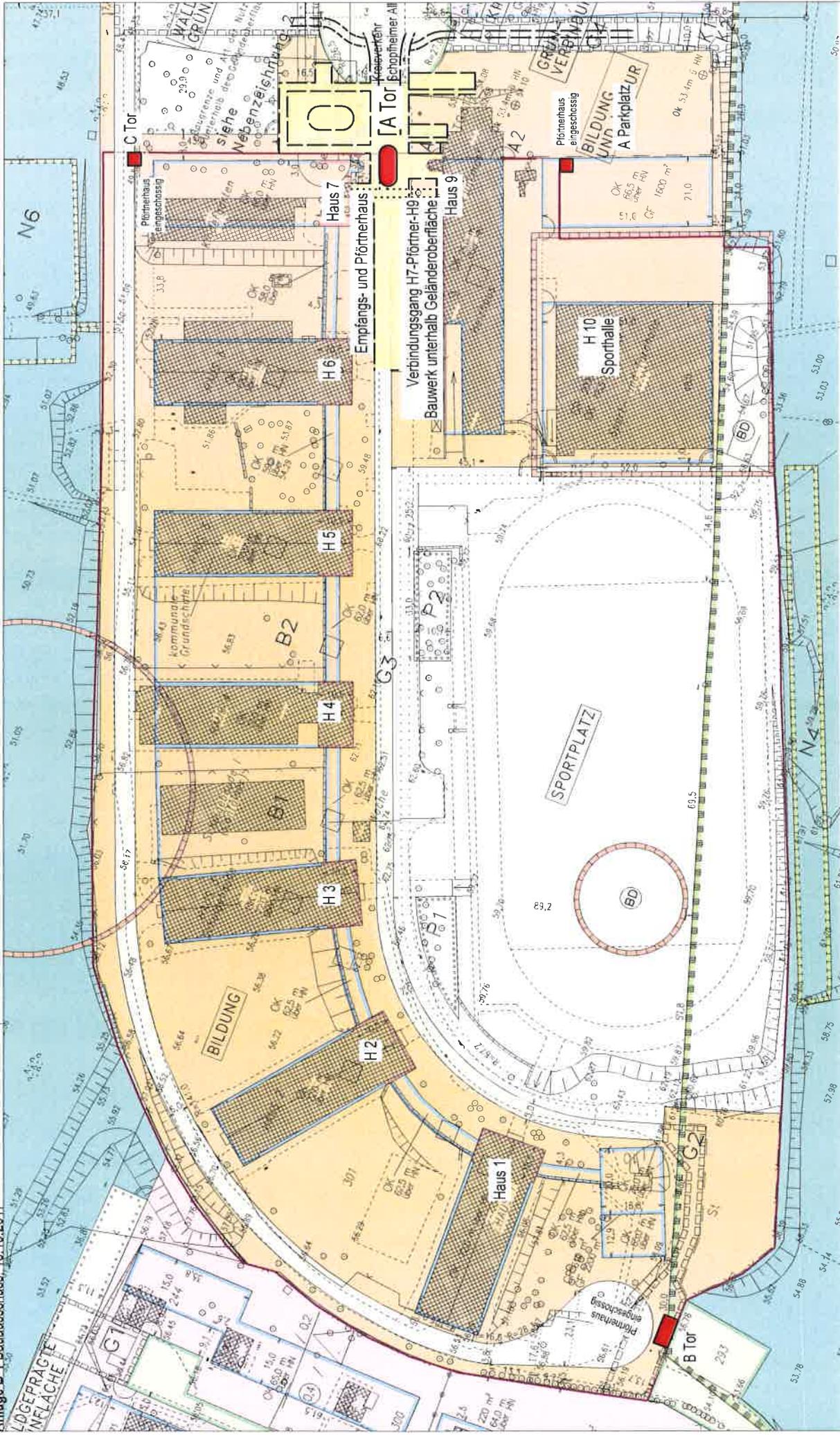
Da diese Vorhaben die Grundzüge des bestehenden B-Planes nicht verändern, wäre die B-Planänderung im vereinfachten Verfahren möglich.

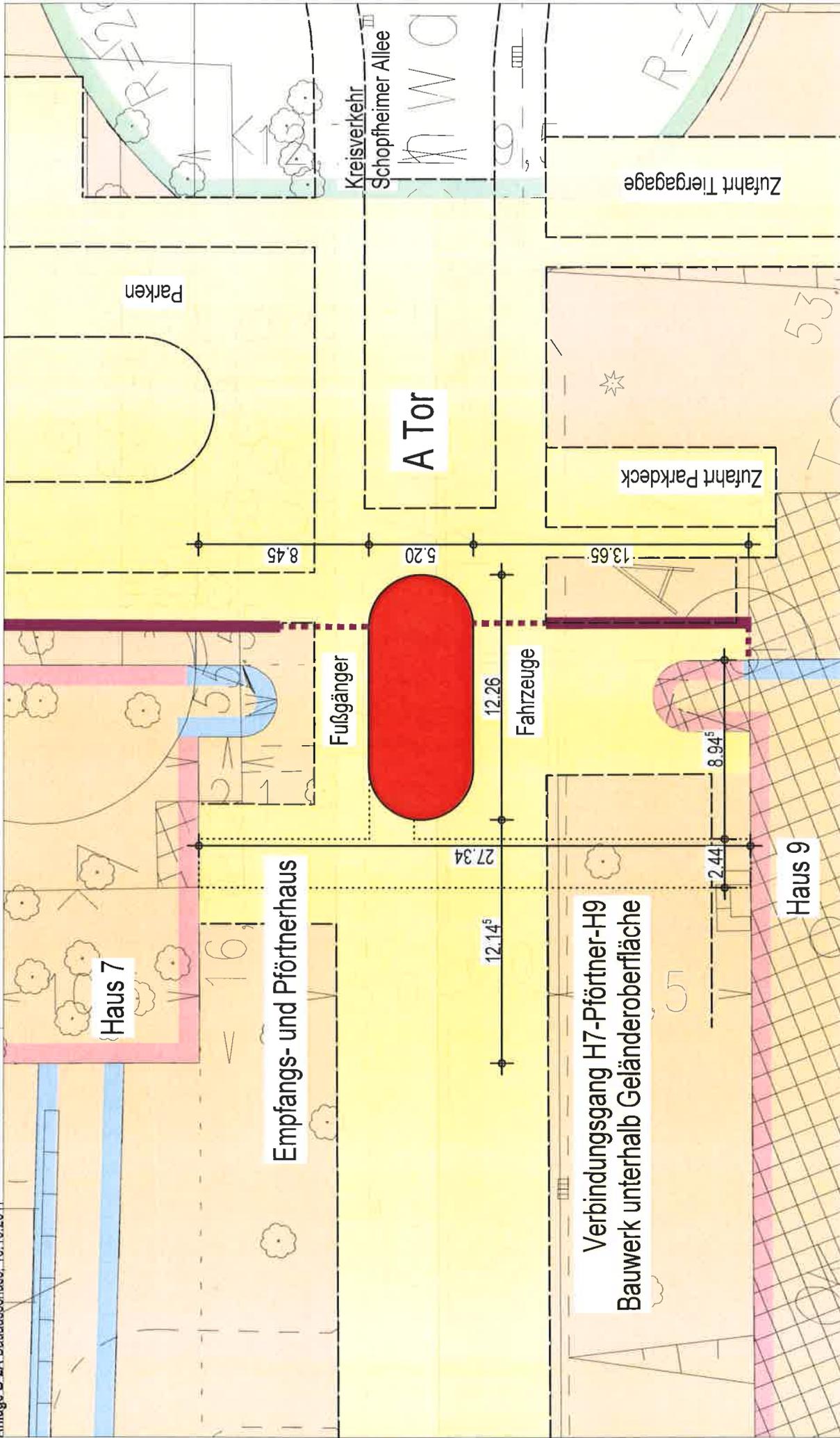
Die BBIS erklärt bereits heute die Übernahme der dafür erforderlichen Planungs- und Verfahrenskosten.

Wir freuen uns über eine zustimmende Rückmeldung zu den geplanten Vorhaben für eine langfristig nachhaltige Entwicklung des Seebergs und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Berlin Brandenburg International School

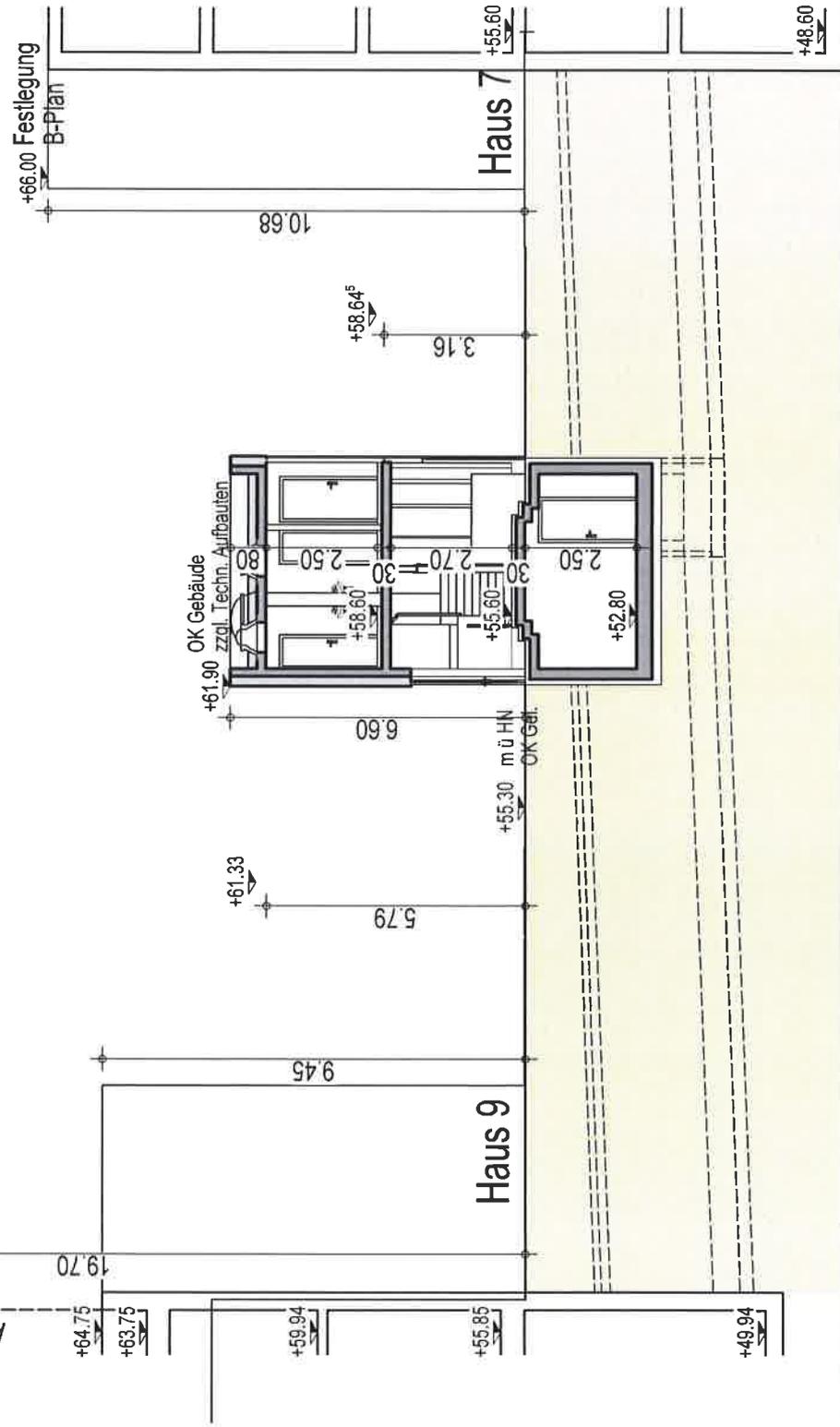




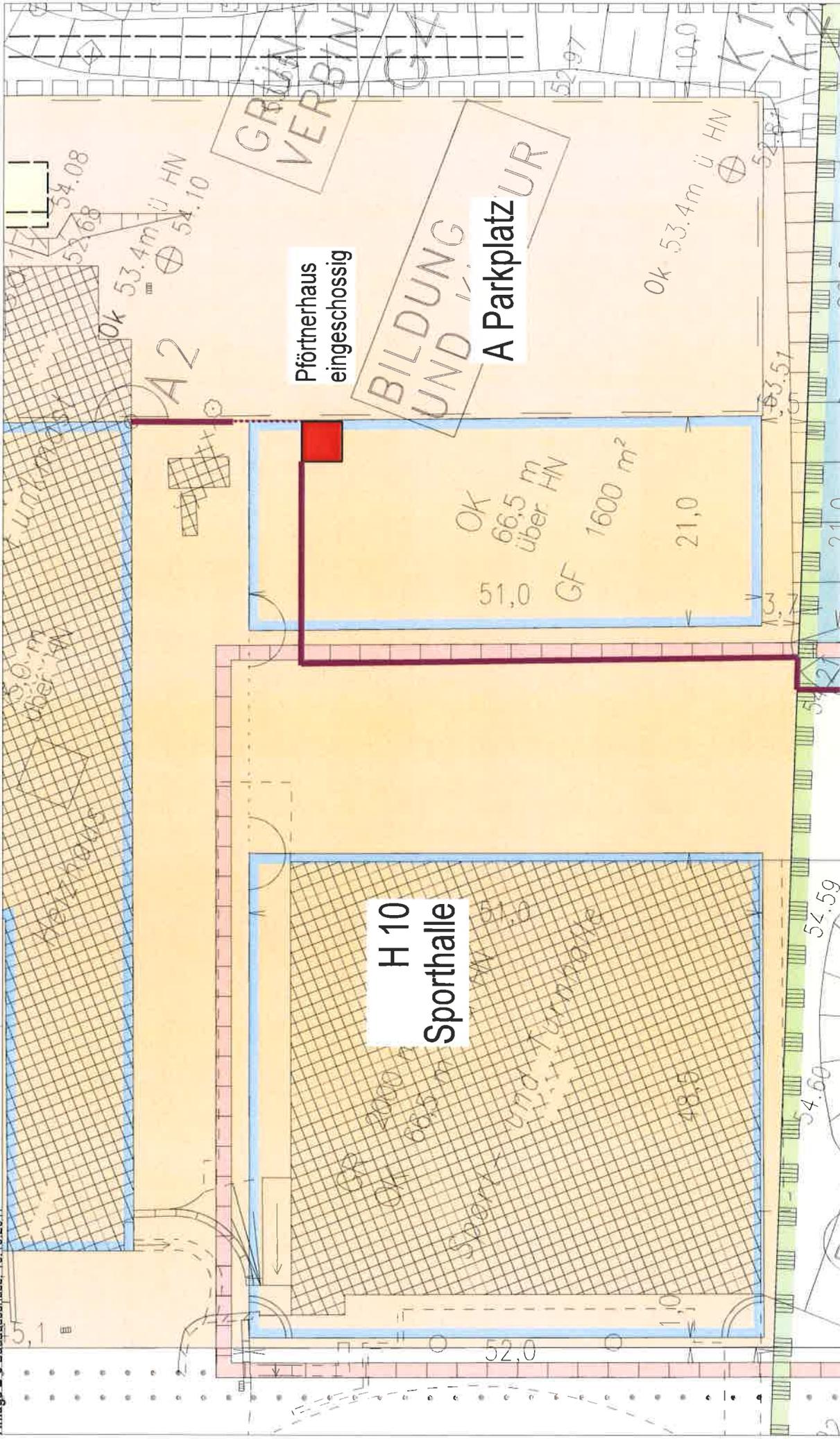
- Pförtnergebäude
- Vordach
- Verbindungsgang
- Einfriedung

+75,00 Festlegung
B-Plan

Aufstockung gem. B-Plan



Bezugssystem der Höhe
HN 76

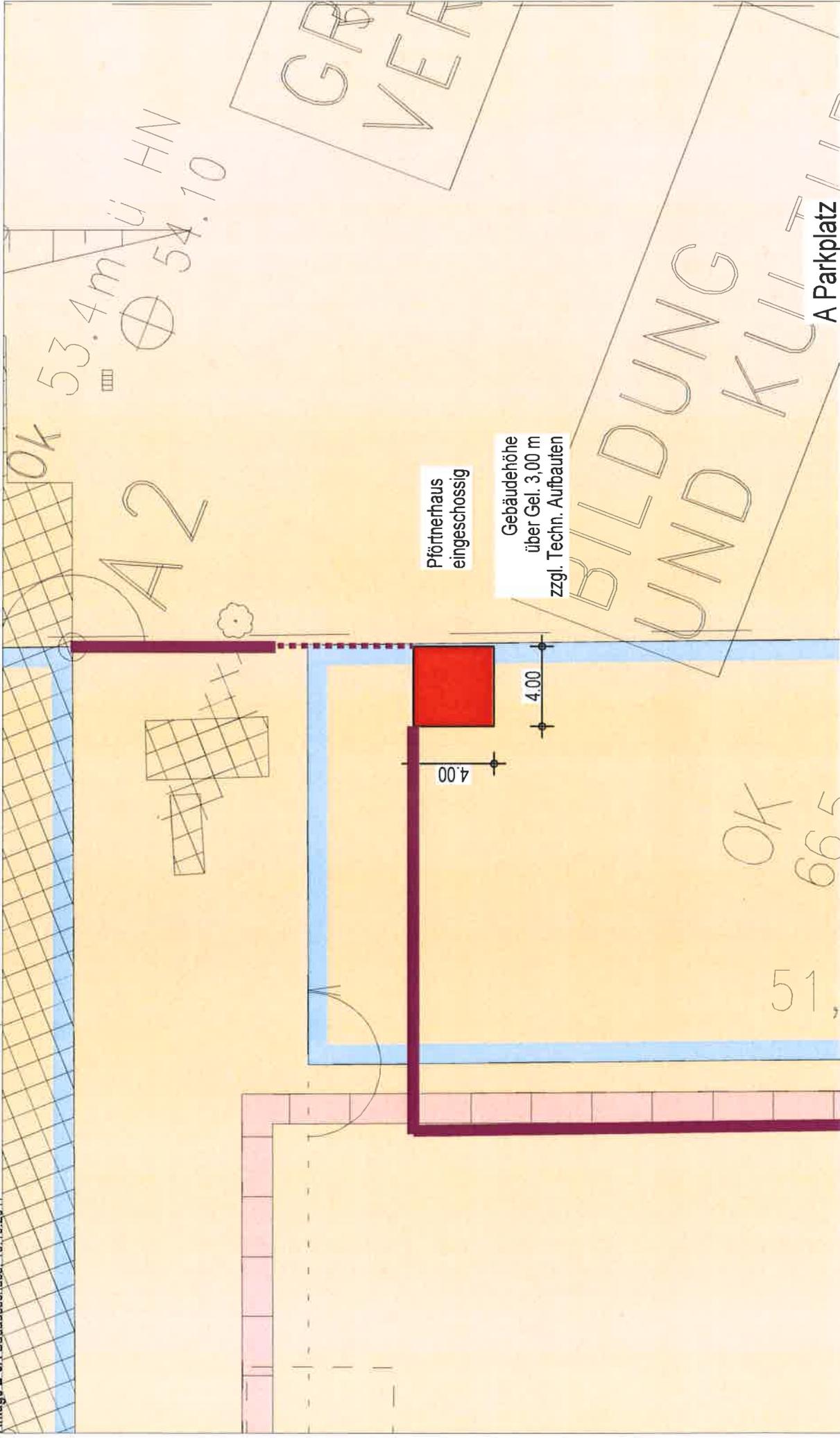


-  Pförtnergebäude
-  Vordach
-  Einfriedung



08.06.2016
1:500
99

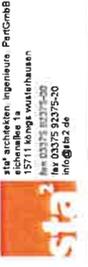
Pförtner / Einfriedung
Errichtung Empfangs- und Pförtnergebäude
A-Parkplatz



Pförtnerhaus
eingeschossig

Gebäudehöhe
über Gel. 3,00 m
zzgl. Techn. Aufbauten

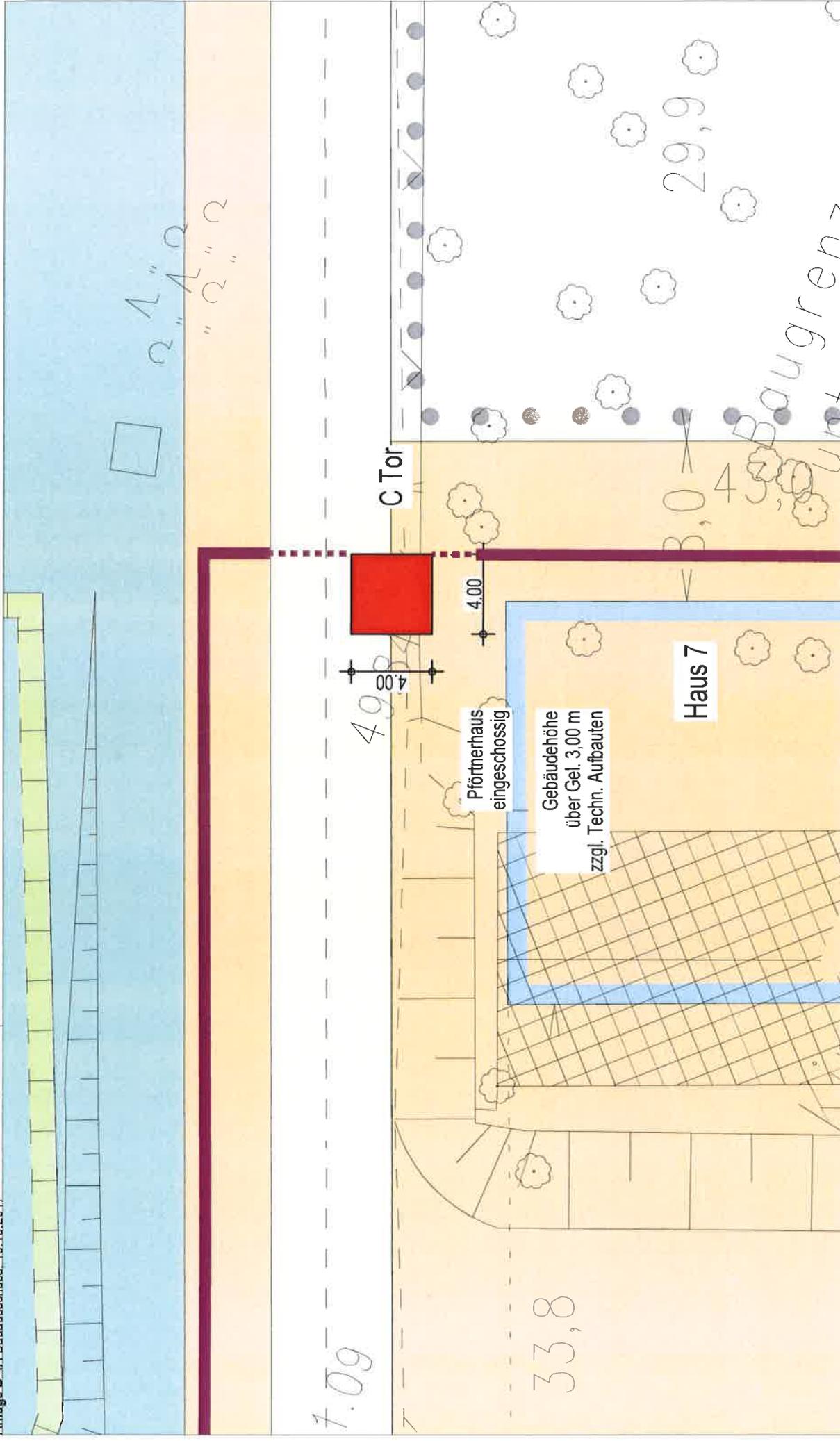
- Pförtnergebäude
- Vordach
- Einfriedung



10.06.2016
1:250
95

Pförtner / Einfriedung
Errichtung Empfangs- und Pförtnergebäude
A-Parkplatz

16



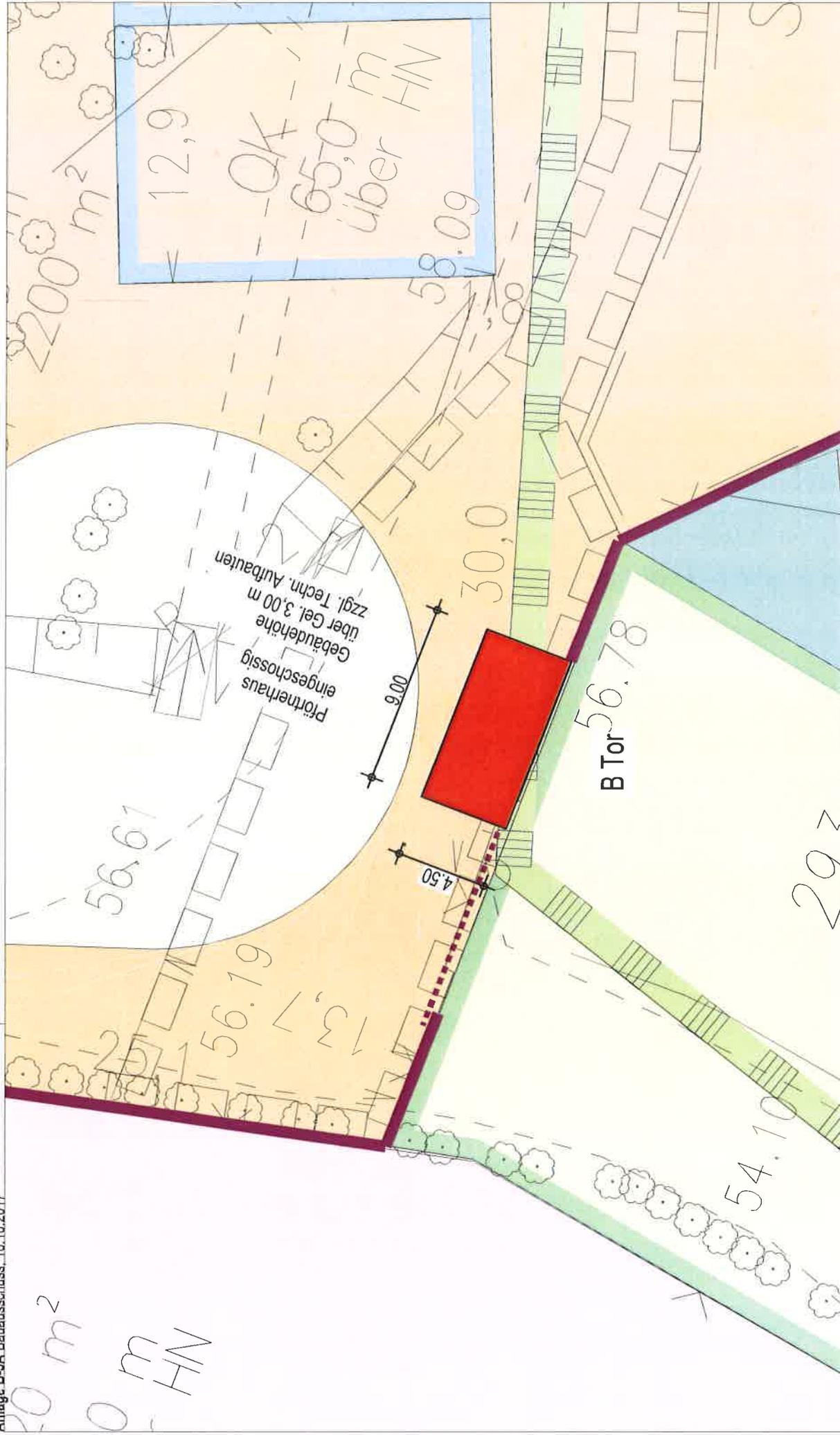
- Pförtnergebäude
- Vordach
- Einfriedung



10.08.2016
1:250
96

Pförtner / Einfriedung
Errichtung Empfangs- und Pförtnergebäude
C-Tor

14532 Kleinmachnow
1



- Pförtnergebäude
- Vordach
- Einfriedung



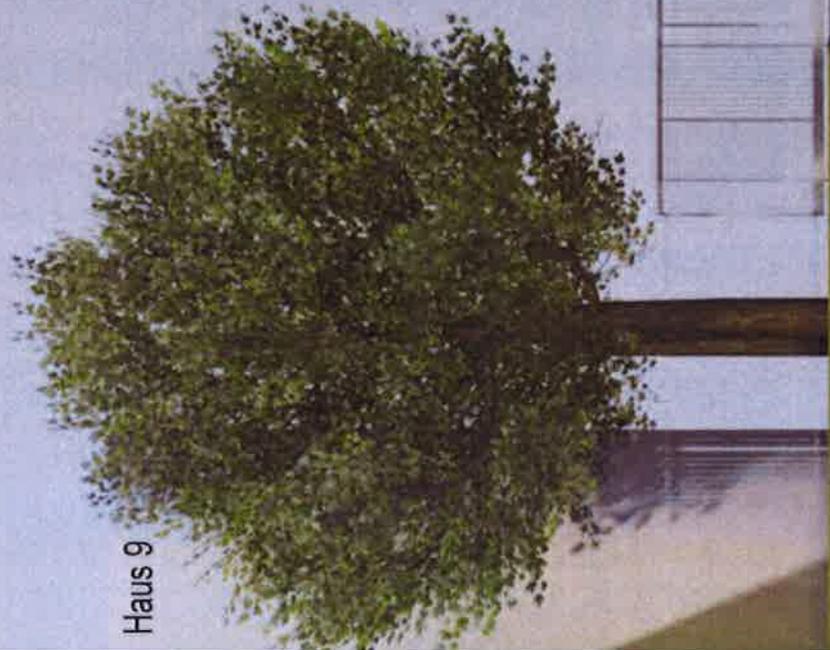
10.06.2016
1:250
106

Pförtner / Einfriedung
Errichtung Empfangs- und Pförtnergebäude
B-Tor

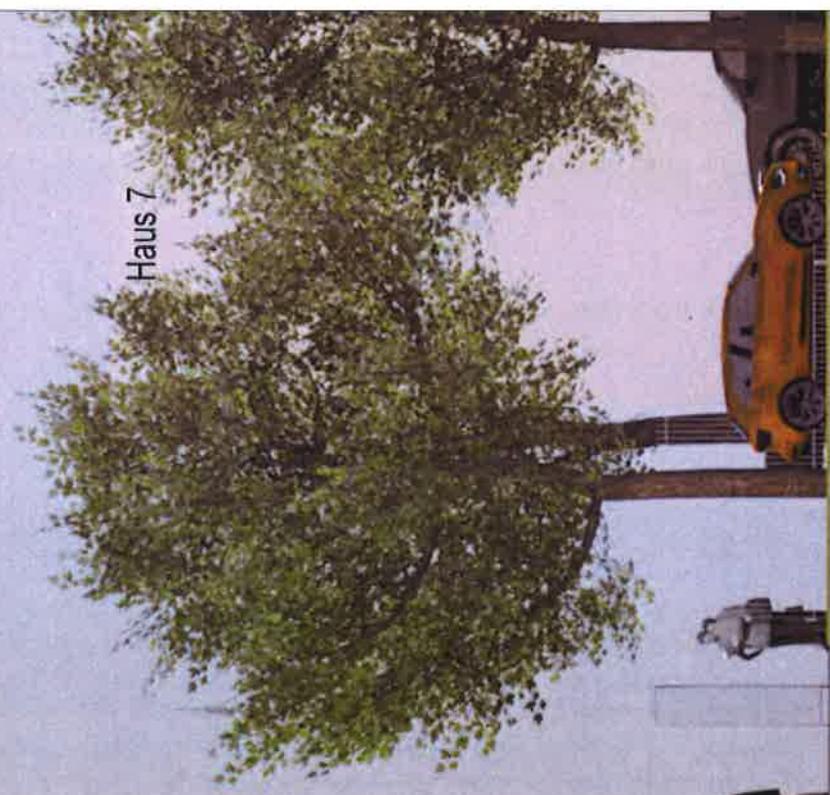
edms
Schopfheimer Allee 10
14532 Kleinmachnow

20

Haus 9



Haus 7



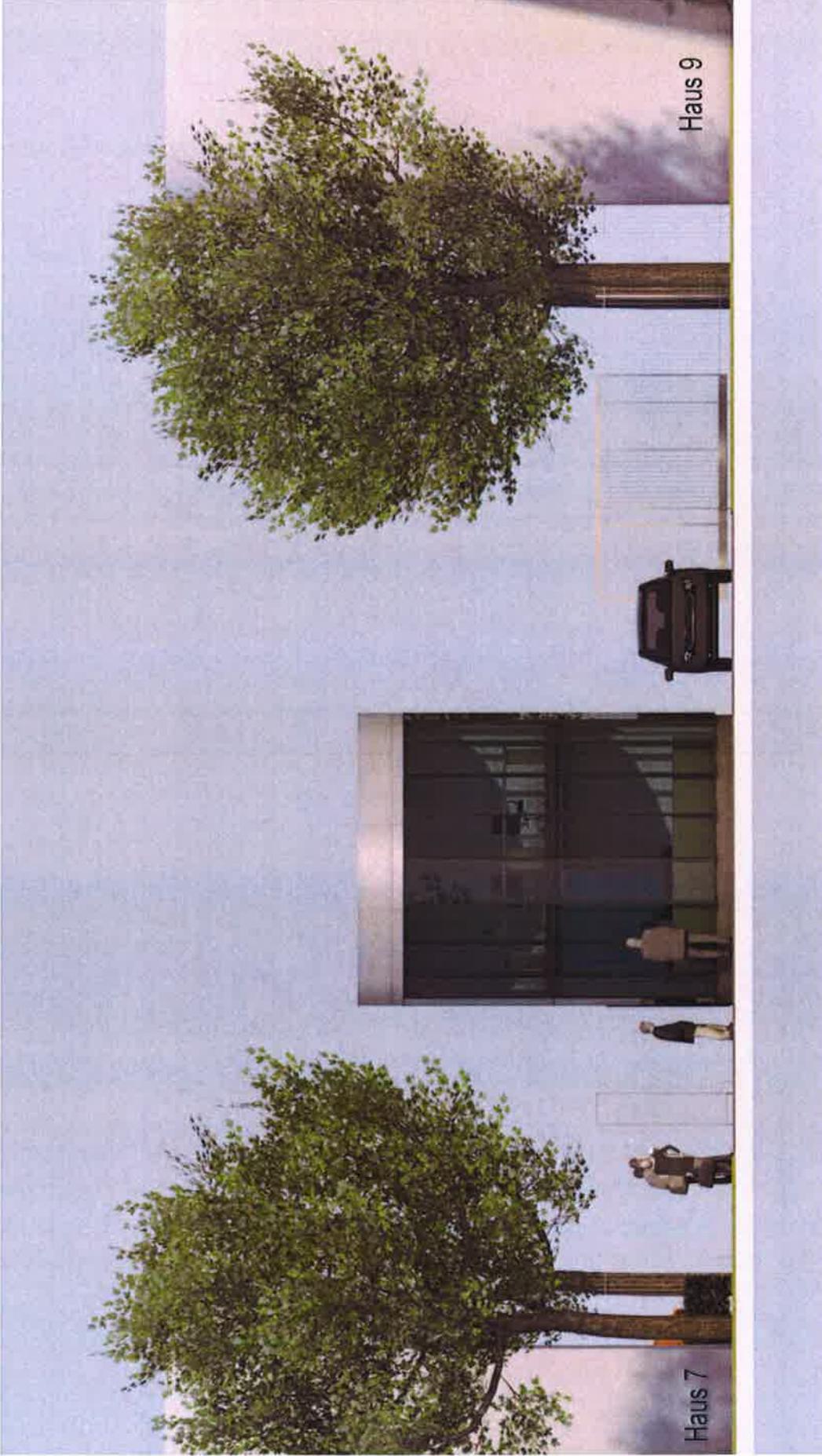
BBIS
Schopfleimer Allee 10
14532 Kleinmachnow

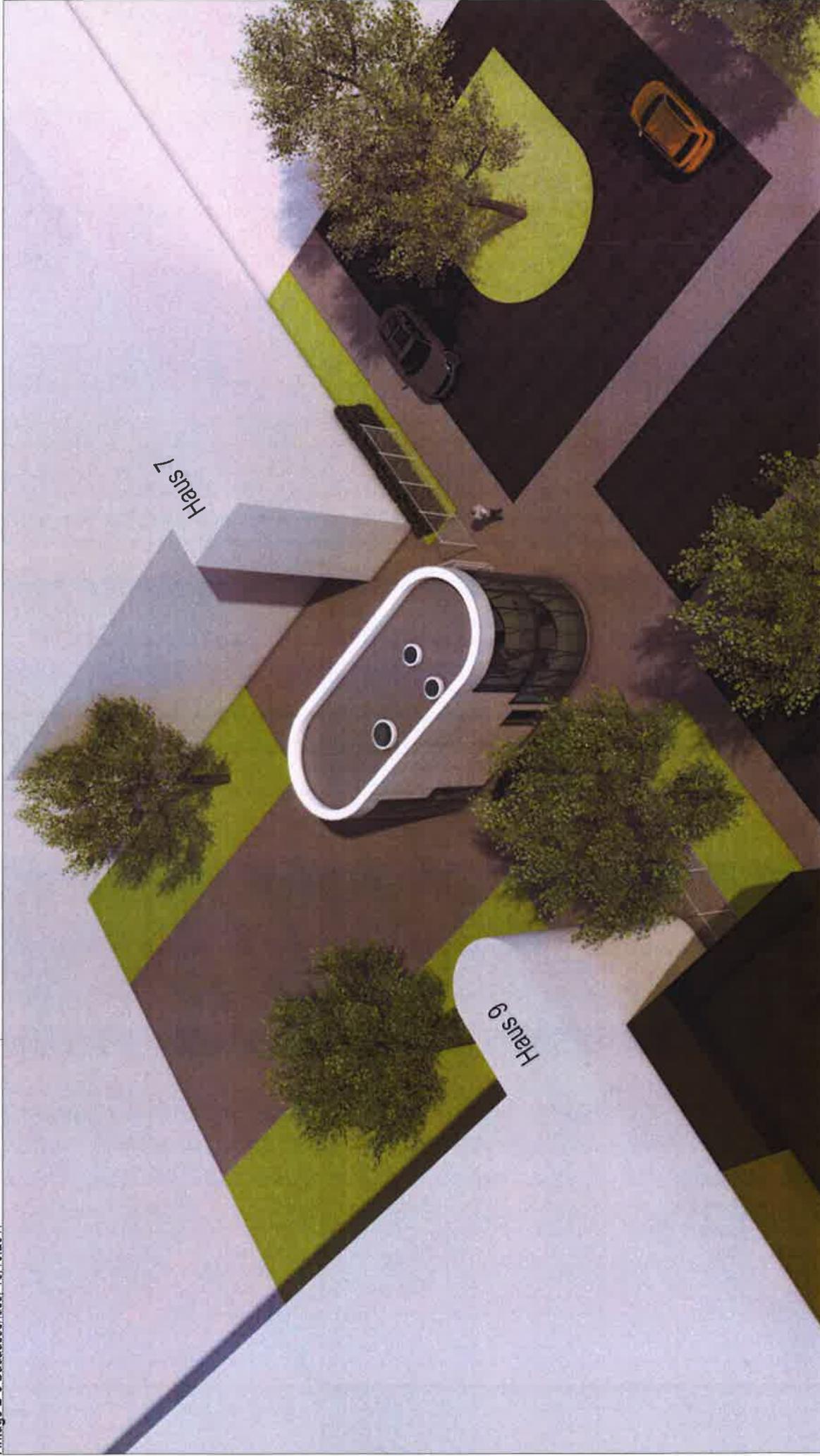
A-Tor
Errichtung Empfangs- und Präfertgergebäude
Ostansicht ZG

17.10.2016

121

27







Ausblick auf die Planung und Entwicklung

des Bildungscampus auf dem Seeberg

BBIS Berlin Brandenburg International School

Aktuelle Bauvorhaben bis einschließlich 2022

Mit Erwerb des Seeberg Geländes hat sich die Internationale Schule bereit erklärt, den Seeberg nachhaltig und langfristig zu einem Bildungsstandort zu entwickeln.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kleinmachnow wurde der Bebauungsplan KLM-BP-025 erarbeitet, der insgesamt dem Ziel dient, eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der im Plangebiet angesiedelten Bildungsträgern, unter anderem der BBIS Berlin Brandenburg International School, zu ermöglichen.

Derzeit pflegt die BBIS ein Grundstück mit zahlreichen Waldflächen im Erholungsgebiet Seeberg mit einer Gesamtfläche von ca. 35 Hektar und hat umfassende Pläne und Zukunftsperspektiven für den weiteren Ausbau der denkmalgeschützten Gebäude zu einer internationalen Bildungseinrichtung entwickelt.

In Zusammenarbeit mit den Behörden und der Gemeinde Kleinmachnow konnten bereits die Gebäude Haus 2, Haus 3 sowie das alte 'Heizhaus' Haus 9 teilsaniert und einer Schulnutzung zugeführt werden.

Ergänzend wurden die große Dreifeldsporthalle sowie der Sportplatz als Neubau im Rahmen des Bebauungsplanes fertig gestellt, welche auch durch externe Mieter und Vereine aus der gesamten Region regelmäßig und intensiv für den Breitensport mitgenutzt werden.

Im Sommer 2015 konnte zudem das Haus 1 nachhaltig und denkmalgerecht grundsaniert und ein Waldspielplatz für die Vorschul- und Grundschul Kinder errichtet werden.

Weiter plant die BBIS Grundsaniierungs- und Ausbaumaßnahmen im Gebäude Haus 4 (Internat), Haus 5 und Haus 9 durchzuführen, um den stetig wachsenden Anforderungen und Schülerzahlen gerecht zu werden, um den Bildungsstandort ständig weiter entwickeln zu können und um die Bausubstanz der denkmalgeschützten Häuser dauerhaft zu sichern.

So soll nach dem Umbau von Haus 5 ein Umzug der Klassen aus dem alten nur teilsanierten Haus 2 in Haus 5 erfolgen und im Anschluss daran eine Grundsaniierung von Haus 2 durchgeführt werden. Die Ausführung soll sich dabei in Qualität und Optik stark an Haus 1 orientieren und das Gebäude sich damit als ein weiterer nachhaltiger Baustein in das denkmalgeschützte Ensemble einfügen.

Auch das Haus 9 'Heizhaus' soll mit neuen Schulflächen ausgebaut werden und den Schulkindern zusätzliche Fachräume in entsprechender Qualität anbieten.

Mit der Erweiterung der Schulflächen soll auch ein entsprechender Campuseingang gestaltet werden, um die Besucher auf dem Campus empfangen und informieren zu können.

Ferner ist zur Sicherstellung des Seebergs als Bildungsstandort und dem damit verbundenen oben genannten nachhaltigen Ausbau in den nächsten Jahren die Nutzung von Schulflächen in Form eines

Anlage C Bauausschuss, 16.10.2017

temporären Schulcontainerbaus zwischen Haus 3 und Haus 4 bis 2022 dringend erforderlich, da der BBIS derzeit bis zur Fertigstellung nicht genügend Schulflächen und Unterrichtsräumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Essentielle Lehrangebote, wie z.B. Kunst und Musik, die auch für die Schüler der Internationalen Schule von elementarer Bedeutung sind, sind auf Grund des Mangels an genügend Unterrichtsräumlichkeiten derzeit noch in den Räumen des temporären Schulcontainerbaus untergebracht und sollen nach Fertigstellung der Um- und Ausbauten in die dann zur Verfügung stehenden Unterrichtsräume ziehen.

Die Weiterentwicklung des Seebergs unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans und der Anforderungen des Denkmalschutzes erfordert bei einer nachhaltigen Vorgehensweise auch eine gewisse Zeit, um sowohl das denkmalgeschützte Ensemble behutsam entwickeln, als auch der Schule langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Die BBIS bittet daher die Gemeindevertreter von Kleinmachnow auch im Namen der Eltern und Schulkinder um die Genehmigung für eine weitere befristete Nutzung der temporären Schulcontainer zwischen Haus 3 und Haus 4 bis einschließlich Sommer 2022.

Die zuständigen Behörden und der Denkmalschutz haben dafür bereits ihre Zustimmung signalisiert.

Kleinmachnow, 28.09.2017

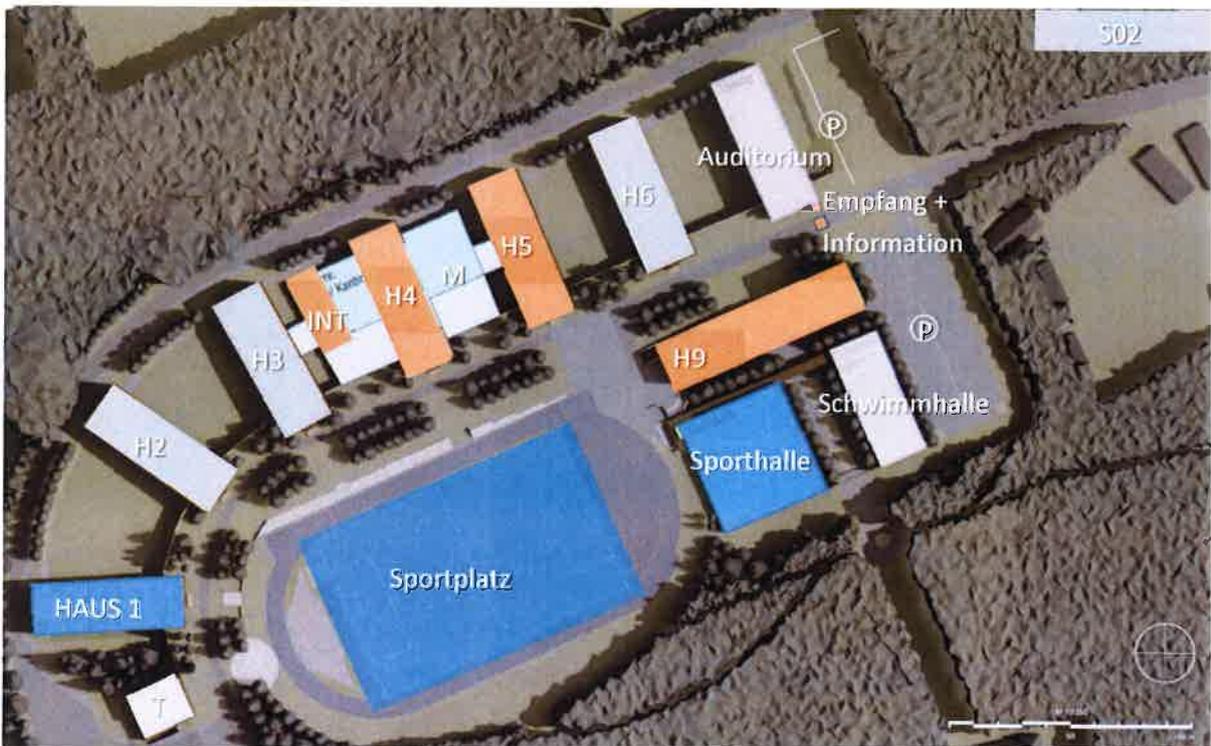
BBIS Berlin Brandenburg School

BILDUNGSSTANDORT SEEBERG, KLEINMACHNOW



ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN UND BAUVORHABEN IN PLANUNG

BBIS - BERLIN BRANDENBURG INTERNATIONAL SCHOOL



<p>Grundsanierung + Neubau abgeschlossen</p> <p>Haus 1 - Vorschule und Grundschule</p> <p>Sporthalle</p> <p>Sportplatz</p>	<p>Ausbau + Grundsanierung ab 2017</p> <p>Haus 4 - Internat</p> <p>Schulcontainer - Interim zw. H3+H4</p> <p>Haus 5 - Oberstufe und Fachräume</p> <p>Empfangs- und Pfortnergebäude</p> <p>Haus 9 - Erweiterung Fachräume</p>	<p>Ausbau + Grundsanierung ab 2022</p> <p>Haus 2 - Grundschule und Mittelstufe</p> <p>Haus 3 - Mittelstufe</p> <p>Haus 6 - Oberstufe und Fachräume</p> <p>Auditorium / Mensa (M) / Schwimmhalle</p> <p>Mehrzweckbau (T) / Parken (P) / SO 2</p>
---	---	--

Sicherung der Querung des Seeberg Geländes

Die Durchquerung des BBIS Campusgeländes für Besucher zwischen den Toren A und B ist durch entsprechende Dienstanweisungen und Hinweisschilder ganzjährig während der BBIS Schulzeit gesichert.

Auszug aus der Dienstanweisung des BBIS Personals am Empfang:

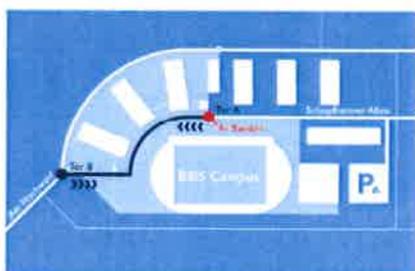
“Es besteht ein Abkommen zwischen der Gemeinde und der BBIS. Die BBIS gewährt das Wegerecht zwischen Tor A zum Tor B sowie vom Tor B zum Tor A.

Alle Besucher und Fremdfirmen sind grundsätzlich vor Betreten des BBIS Campus nach dem Grund des Besuches bzw. nach dem Grund des Aufenthaltes zu befragen.

Jeder einzelne Besucher und jede einzelne Person einer Fremdfirma sind in einer täglichen Liste nachweislich zu erfassen.“

Am Haupteingang (Tor A) und Nebeneingang (Tor B) ist jeweils ein entsprechendes Hinweisschild angebracht.

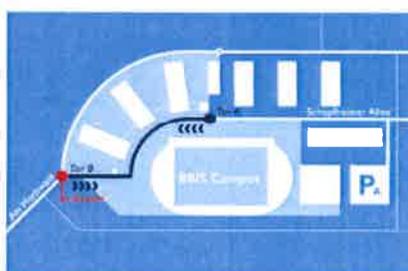
Die Querung des Schulgeländes zwischen den Toren A und B ist während der BBIS-Schulzeit möglich.
Mo.–Fr. von 08:00–15:00 Uhr



Bitte beim Pförtner klingeln.



Die Querung des Schulgeländes zwischen den Toren A und B ist während der BBIS-Schulzeit möglich.
Mo.–Fr. von 08:00–15:00 Uhr



Bitte beim Pförtner klingeln.

