

**Betreff:****Erweiterung und Sanierung der Oswald-Berkhan-Schule, Förderschule Schwerpunkt geistige Entwicklung; Raumprogramm****Organisationseinheit:**Dezernat V  
40 Fachbereich Schule**Datum:**

09.08.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Schulausschuss (Vorberatung)	16.08.2024	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	10.09.2024	N

**Beschluss:**

Dem im Sachverhalt beschriebenen geänderten Raumprogramm für die bauliche Erweiterung und Sanierung der Oswald-Berkhan-Schule, Förderschule Schwerpunkt geistige Entwicklung, einschließlich der Errichtung einer neuen Turnhalle und dem Ersatz des Therapiebades wird zugestimmt.

**Sachverhalt:****1. Ausgangslage, Raumbedarf**

Bereits im Dezember 2022 wurde das Raumprogramm für die Erweiterung der Oswald-Berkhan-Schule einschließlich der Errichtung einer neuen Turnhalle beschlossen (s. Ds. 22-19738).

Die in dieser Drucksache beschriebene Bedarfslage ist weiterhin zutreffend: Die Oswald-Berkhan-Schule wird im Schuljahr 2023/2024 von insgesamt 270 Schülerinnen bzw. Schülern (SuS) in 35 Klassen besucht (2022/2023: 266 SuS in 36 Klassen). Davon werden 44 SuS in sechs Kooperationsklassen an drei Standorten beschult. Außerdem nutzt die Oswald-Berkhan-Schule seit dem Schuljahr 2020/2021 vorübergehend eine Außenstelle in der Schulanlage Böcklinstraße 29. Dort sind im Schuljahr 2023/2024 vier Klassen untergebracht.

Die räumliche Gesamtsituation der Schule muss dringend verbessert werden – es fehlen Räume u. a. für den Unterricht, Therapie, Hygiene und Differenzierung. Wegen der baurechtlichen Vorgaben zur Bebaubarkeit des Schulgrundstücks steht nur eine begrenzte Fläche für eine bauliche Erweiterung der Schule am Hauptstandort zur Verfügung. Ein gemeinsam mit der Schule erarbeitetes Bedarfskonzept für die bauliche Erweiterung beschreibt die Räume, die prioritär realisiert werden müssen mit dem vorrangigen Ziel, die Außenstelle in der Böcklinstraße wieder aufzugeben zu können. Die bestehenden Kooperationsklassen an den Standorten Grundschule Bürgerstraße, Realschule Sidonienstraße und Grundschule Volkmarode sollen bestehen bleiben. Die Einrichtung von weiteren Kooperationsklassen wird geprüft.

**2. Raumprogramm mit Therapiebad**

Das Ergebnis einer beauftragten Machbarkeitsstudie sah neben einem Erweiterungsbau anstelle der ehemaligen Hausmeisterwohnung und dem Ersatz der Turnhalle zunächst die Sanierung des Therapiebades vor. Auf Basis dieses Ergebnisses wurde der damalige

Raumprogrammbeschluss gefasst.

Der Architektenentwurf, der den Wettbewerb im Vergabeverfahren gewonnen hat, weicht in seiner Planung von dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie ab. Der Siegerentwurf stellt ein Konzept vor, welches neben dem geforderten Ersatzneubau der kleinen Sporthalle (ca. 200 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und dem Neubau mit Unterrichts- und Differenzierungsräumen auch den Neubau des vorhandenen Therapiebades vorschlägt.

In diesem Konzept werden die neuen Unterrichts- und Differenzierungsräume anstelle des alten Therapiebades neu positioniert und somit an die vorhandenen Unterrichtsräume angegeschlossen. So wird für die SuS eine einfache und klare Zonierung für Unterricht sowie von Therapie- und Sportbereichen geschaffen. Gerade für SuS mit dem Bedarf der Förderung der geistigen Entwicklung ist eine klare und zusammenhängende Struktur für eine erleichterte Orientierung, sowie mehr Raum in den Verkehrsflächen wichtig. Zusätzlich ermöglicht diese Aufteilung auch eine getrennte Nutzung des Sportbereiches für Externe ohne Überschneidung mit dem Schulgebäude.

Die vorhandene Schwimmbadtechnik ist auf das Jahr 2004 datiert, wobei einige Komponenten sogar älter sind. Dies führt häufig zu Ausfällen aufgrund von technischen Defekten oder dem Überschreiten von Grenzwerten. Zudem werden für die bestehende Technik keine Ersatzteile mehr produziert. Die beteiligten Fachplanerinnen und Fachplaner schätzen, dass ein Austausch der Schwimmbadtechnik im Falle des Erhalts des Therapiebades spätestens in den nächsten fünf Jahren notwendig sein wird.

Des Weiteren hat die Gebäudehülle des Therapiebades ihren erwarteten Lebenszyklus nahezu erreicht, was in den kommenden Jahren mit erheblichem Sanierungsaufwand verbunden sein wird. Bei einer Sanierung des Bestands bleiben die Betriebskosten trotz der durchgeführten Maßnahmen hoch. Dies liegt unter anderem daran, dass die bestehende Bodenplatte des Therapiebades nicht gedämmt werden kann, was durch Wärmebildaufnahmen dokumentiert ist und zu erheblichen Wärmeverlusten führt.

Die Gesamtkosten für eine Sanierung würden voraussichtlich nahezu genauso hoch ausfallen wie die Kosten für einen Neubau des Therapiebades, da neben der Erneuerung der Schwimmbadtechnik auch substanzelle bauliche Maßnahmen in die Gebäudehülle und die Vergrößerung der Technikfläche erforderlich wären. Die wirtschaftliche Analyse zeigt, dass sich ein Neubau nach etwa fünf Jahren amortisieren würde.

Die Kostenanalyse verdeutlicht, dass durch den Neubau des Therapiebades, einschließlich Umkleideräumen, in den nächsten 20 Jahren Einsparungen in Höhe von etwa 360.000 € zu erwarten sind. Daher wird aus Sicht der Hochbauverwaltung der Neubau als die wirtschaftlichere Option angesehen. Die kontinuierlich steigenden Energiekosten für Strom und Wärme sind in dieser Berechnung noch nicht berücksichtigt.

Gegenüber dem beschlossenen Raumprogramm sind für den Neubau des Therapiebades ergänzend folgende Flächen mit aufgenommen: für Umkleiden, Duschen und Hygieneräumen (ca. 80 m<sup>2</sup>), das Therapiebad inkl. Technikräumen (ca. 95 m<sup>2</sup>) sowie ein Stuhllager (10 m<sup>2</sup>), so dass die Halle auch als Mehrzweckraum für Besprechungen, Fortbildungen etc. genutzt werden könnte.

Gegenüber der Machbarkeitsstudie wird das Raumprogramm durch die optimierte Anordnung insgesamt nur um ca. 70 m<sup>2</sup> größer. Das zuvor beschlossene Raumprogramm wird auch weiterhin komplett erfüllt.

### 3. Sanierung

Die in der Ds. 22-19738 beschriebenen Sanierungsmaßnahmen sollen im Zuge der Realisierung des Bauprojekts umgesetzt werden. Insbesondere werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchgeführt, welche in einem wirtschaftlichen Verhältnis zur Einsparung der Betriebskosten stehen. Hinzugekommen ist eine Trinkwasser- und Heizleitungssanierung um den aktuellen technischen Anforderungen gerecht zu werden.

### 4. Kosten und Finanzierung

Für die Erweiterungen des Schulgebäudes, die Sanierungen im Bestand und den Neubau des Therapiebades sowie der Turnhalle werden inkl. Preissteigerungen und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes Kosten von 17.276.000 € angenommen.

In diesen Kosten enthalten sind auch die höheren Anforderungen an den Klimaschutz und zusätzliche Baumaßnahmen, welche aufgrund von behördlichen Auflagen oder der Instandhaltung erforderlich werden und zuvor noch nicht in der erforderlichen Tiefe betrachtet werden konnten, wie z.B. die Notwendigkeit eines Fettabscheiders für eine Lehrküche, der Bau einer Rigole für die Regenentwässerung oder die erwähnte Trinkwasser- und Heizleitungssanierung.

Anhand eines Vergleichs unter Berücksichtigung der späteren Betriebskosten ist die Vorteilhaftigkeit eines Neubaus des Therapiebades gegenüber der Sanierung bereits nachgewiesen worden.

Im Haushaltsplanentwurf 2025 ff. / IP 2024-2029 sind für das Projekt „Oswald-Berkhan-Schule/Erweiterung Ressourcen (4E.210292)“ folgende Finanzraten eingeplant:

Gesamtkosten in T€	Bis 2023 in T€	2024 in T€	2025 in T€	2026 in T€	2027 in T€	2028 in T€	2029 in T€	Rest ab 2030 in T€
18.375	350	900	2.500	500	1.500	5.000	5.000	2.625

Die Anpassung der Finanzraten an den tatsächlichen Finanzbedarf wird als Ansatzveränderung der Verwaltung im Rahmen der Haushaltslesung 2025 ff. eingebracht. Über den Haushalt 2025 ff. / IP 2024-2029 wird der Rat voraussichtlich im Dezember 2024 entscheiden.

Dr. Rentzsch

#### **Anlage/n:**

Grundriss Vorentwurfsplanung

Graphische Darstellungen der Schulerweiterung