

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen, Feuerschutz u. Mobilität	21.11.2019	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	11.12.2019	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	18.12.2019	öffentlich

**Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:
Umbau und Sanierung bzw. Neubau der Pestalozzi / Heinz-Neukäter
Förderschule Varel**

Beschlussvorschlag:

- 1- Die Verwaltung wird beauftragt die Planung und den Bau eines Neubaus für die Förderschule in Varel durchzuführen.
- 2- Die Standortfrage muss noch geklärt werden.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein						
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil objektbezogene Einnahmen		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen		
€ 16.500.000	€ XXXX	€ 16.500.000	€ XXXX	€ XXXX		
Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit € 220.000 im HH-Jahr 2020 und € 245.000 im HH-Jahr 2021 für Planungskosten im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: I1.200006.500						
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX						
Vorlage bezieht sich auf XXXX	MEZ Nr. XXXXXX Titel:	HSP Nr. XXXXXX Titel:				
Sachbearbeiter/in Fachbereichsleiter/in		Sichtvermerke: Abteilungsleiter/in Kämmerei Landrat				
Abstimmungsergebnis:						
Fachausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreisausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreistag	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.

Begründung:

Der bauliche Zustand der Pestalozzi / Heinz-Neukäter-Schule an der Oldenburger Straße 7 in Varel weist erhebliche Mängel auf. Bauliche Maßnahmen sind im Innen- und Außenbereich notwendig. Hier seien im Innenbereich u.a. der Zustand der Klassenräume, der Fachunterrichtsräume, Verwaltungsräume und Toiletten sowie der Sporthalle genannt.

Teilweise sind noch Decken-, Wand- und Bodenbeläge vom Anfang der 60er Jahre und teilweise früher vorhanden. Ferner entsprechen die Anlagen für Elektro, Heizung und Sanitär nicht mehr den heutigen baulichen, energetischen und sicherheitstechnischen Anforderungen. Zudem ist die Raumakustik und der Schallschutz im Gebäude als mangelhaft zu bewerten. Die aktuellen Brandschutzanforderungen können in dem jetzigen Gebäudebestand nur bedingt erfüllt werden. Aufgrund des Gebäudezuschnitts und der fehlenden Infrastruktur ist das EDV-Netz unzureichend.

Insbesondere gibt es aus energetischer Sicht gravierende Mängel. Es herrschen in vielen Bereichen des Gebäudes (Klassenräume/ Aufenthaltsräume usw.) eine unbehagliche Raumtemperatur und Raumluft. Eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes und der Geschossebenen ist nicht gegeben.

Zusätzlich zu dem maladen baulichen Zustand des Gebäudes besteht seit der Zusammenführung der Pestalozzi - Schule und der Heinz-Neukäter- Schule aus Roffhausen im Oktober 2015 ein essentielles Raumproblem. Alle Fachräume wurden zu Klassenräumen umfunktioniert. In der Folge kann die Schule auf keinen Musikraum, keinen Textilraum und keine Naturwissenschaftsräume zurückgreifen. Insgesamt führt die Raumsituation zu Einschränkungen bei der Unterrichtsqualität.

Dies bedingt auch erhebliche räumliche Defizite in der Verwaltung. So teilt die Schulleitung ihr Büro mit der Fachkraft für Organisation und Inklusion. Auch das Konrektor-Büro und das Lehrerzimmer sind viel zu klein. Besprechungsräume für Elterngespräche, Schülergespräche oder Konfliktklärung fehlen und das viel zu kleine Lehrerzimmer stellt die Schule vor erheblichen Herausforderungen bei schulischen Veranstaltungen oder Gesamtkonferenzen.

Darüber hinaus fehlen der Schule weitere Funktionsräume wie z.B. Büros für Sozialpädagogen, den mobilen Dienst, Differenzierungsräume, Deeskalationsräume, Krankenraum, usw.

Auch der Außenbereich für Pausen ist in einem mangelhaften Zustand. Viele Spielgeräte mussten aus Sicherheitsgründen gesperrt bzw. außer Betrieb genommen werden und wurden demontiert. Die unübersichtliche Situation bei der Anfahrt und Abfahrt der Schülerinnen und Schüler mit den Taxen ist unbedingt zu optimieren.

Aus dem oben kurz beschriebenen Zustand der Förderschule ergibt sich die Notwendigkeit einer Gesamtanierung.

Die Förderschule weist einen Bedarf an Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 7.480qm auf. Der Standort an der Oldenburger Straße hat eine BGF von ca. 5.462qm.

Allerdings ist eine Sanierung und Erweiterung aufgrund der innerstädtischen Lage der Förderschule sowie aus schulorganisatorischen Gründen nicht zu empfehlen.

Eine Umbau- und Sanierungsmaßnahme in dieser Größenordnung ist vom baulichen Ablauf bei laufendem Schulbetrieb einfach nicht möglich.

Neben dem Standort an der Oldenburger Straße 7 wurden zwei weitere landkreiseigene Schulgebäude als möglichen Schulstandort für die Pestalozzi / Heinz-Neukäter-Schule untersucht:

Heinz-Neukäter-Schule Standort Roffhausen
Oberschule Obenstrohe (bei Auslaufen der Oberschule)

Alternativ ist optional eine Neubauvariante untersucht worden. In der anliegenden Analyse sind diese Varianten im Einzelnen dargestellt.

Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung, die Planung und den Bau eines Neubaus für die Förderschule in Varel durchzuführen.

Zusammenfassung

Der Standort Oldenburger Straße 7 in Varel ist als zukünftiger Standort für die Förderschule aus den oben genannten Gründen nicht geeignet.

Auch die Immobilie in Roffhausen ist aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße als möglicher Standort unzuweckmäßig und im Übrigen sind auch hier weitere Sanierungsanstrengungen im erheblichen Umfang erforderlich.

Das Gebäude der Oberschule in Obenstrohe ist einem ähnlichen schlechten Zustand (Innen- und Außenbereich, Außenhülle, Brandschutz, Schallschutz) wie die Förderschule in Varel. Auch hier besteht ein außerordentlicher Sanierungsbedarf.

Grundsätzlich würden die vorhandenen Grundflächen an der Oberschule in Obenstrohe den Flächenbedarf der Förderschule decken, allerdings sind aufgrund des kleinteiligeren Raumbedarfs (Differenzierung und individuelle Fördermaßnahmen) der Förderschule und wegen gegebenen bzw. vorhandenen Gebäudestruktur in Obenstrohe massive Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich.

Zusätzlich würde die ständige Bautätigkeit die Nutzer der Oberschule während der Unterrichtszeiten belasten. Zumal bei einem Auslaufen der Oberschule diese Kinder nicht von den Sanierungsarbeiten profitieren würden.

Für eine bedarfsgerechte Planung der Flächen sind die vorhandenen Gebäudestrukturen nicht geeignet. Für die Umsetzung des kleinteiligen Raumprogramms müssen massive Eingriffe u.a. auch statische Eingriffe in die Gebäudestruktur erfolgen.

Auch hinsichtlich der energetischen Bilanz ist in diesem Fall ein Neubau vorzuziehen, um dauerhaft günstigere Betriebskosten erzielen zu können.

Sowohl die Anforderungen an den Schallschutz (bessere Akustik) als auch an baulichen Brandschutz sind einfacher, kostengünstiger und ohne Kompromisse zu lösen.

Insgesamt ist eine Planungs- und Ausführungszeit für einen Neubau von ca. 3,5

Jahren ab Beauftragung der Verwaltung durch den Kreistag angesetzt. Für die Planung inkl. Bauantragsstellung sind 1,5 Jahre kalkuliert. Nach dem Leerstand der Oberschule kann sofort mit den Baumaßnahmen begonnen werden, hierfür sind dann nochmal ca. 2 Jahre bis zur Bezugsfertigstellung geplant.

Die Verwaltung empfiehlt den Abriss des Schulgebäudes in Obenstrohe (bei Auslaufen der Oberschule) und den Neubau einer zukunftsfähigen Förderschule.

Anmerkung

1. Der Schulausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Entscheidung über ein Auslaufen der Oberschule Obenstrohe in die Fraktionen verwiesen. Ein Neubau kann in Obenstrohe nur nach Auslaufen der Oberschule realisiert werden.
2. Der Schulausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Verwaltung gebeten, auch einen Neubau am Standort Arngaster Str. zu prüfen. Für die Bauzeit und die Baukosten gelten grundsätzlich die gleichen Eckpunkte. Das Grundstück ist im Eigentum des Landkreises. Zusätzliche Grunderwerbskosten entstehen daher nicht.

Allerdings ist zunächst die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich, was ca. einen Zeitraum von 12 - 15 Monaten in Anspruch nehmen würde. Eine Abstimmung dazu müsste mit der Stadt Varel erfolgen.

Anlagen:

- 1 Raumbedarf nach Bedarfserhebung der Schulleitung
- 2 Standortanalysen