

Mitteilungsvorlage

Beschließendes Gremium:

Oberschule am Wasserturm, räumliche Entwicklung und Informationen zum Sanierungsvorhaben

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	19.11.2024	Schulausschuss

Sachverhalt:

Beschreibung der baulichen Situation:

Das **Gebäude der Oberschule Am Wasserturm in der Haagestraße** hat derzeit 18 allgemeine Unterrichtsräume (AUR) und ist auf eine etwa 3-zügige Oberschule (Jahrgänge 5 – 10 mit jeweils 3 Klassen) ausgerichtet.

Die Raumzuschnitte im Gebäude entsprechend für den naturwissenschaftlichen Unterricht nicht den heutigen Anforderungen. Im Zuge der anstehenden Sanierung ab 2025 sollten diese naturwissenschaftlichen Fachräume vergrößert werden. Diese Raumvergrößerung geht zu Lasten allgemeiner Unterrichtsräume. Nach der Sanierung würde das Gebäude nur noch über 15 AUR verfügen.

Auf dem Schulhof befanden sich jahrelang 2 Klassencontainer. Aufgrund sprunghaft angestiegener Anmeldezahlen (Schulwahl, Zuzug, „Wiederholer:innen“, Migrationsbewegungen etc.) hat die Verwaltung im Sommer 2024 die vorhandenen gemieteten Anlagen rückbauen lassen und eine komplett neue zweigeschossige Anlage (4 AUR + barrierefreies WC) erworben und aufgestellt. Somit befinden sich seit Sommer 2024 insgesamt $18 + 4 = 22$ AUR inkl. Container auf der Liegenschaft. Nach der Vergrößerung der naturwissenschaftlichen Räume wären es noch $15 + 4 = 19$ AUR inkl. Container.

Zusätzlich befinden sich im Gebäude Fachunterrichtsräume, Differenzierungsflächen, Lehrerzimmer, Schulleitungs- und Schulsozialarbeiter-Büros sowie ein Schulsekretariat.

Der Schulhof ist zu allen Seiten durch Bebauung begrenzt, so dass eine Ausweitung nicht möglich ist. Auf der Vorderseite der Schule befindet sich der teils neu gestaltete Clamartpark. Das Schulgebäude steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Ebenso für den Schulbetrieb genutzt wird das benachbarte **Kalandhaus**. Dort befindet sich im Erdgeschoss ein Pausenraum und im Obergeschoss Räume für den Musikunterricht inklusive eines kleinen Studios. Im Obergeschoss fehlt der 2. Rettungsweg für einen Unterricht in Klassenstärke. Die Schule kann nicht auf die Musikräume verzichten. Eine Anfrage bei der Musikschule für eine Kooperation wurde seitens der Musikschule abgelehnt, da deren Raumangebot vor- wie nachmittags belegt ist und somit keine freien Kapazitäten für Schulunterricht/ AG's angeboten werden können. Ein Raumtausch, z.B. Nutzung des 1. OG Kalandhaus als Aufenthalts- und Vorbereitungsräume für den Lehrkörper und dafür Umbau dieser Räume im Hauptgebäude der Schule zu Musikräumen, ist laut Schule für den Schulalltag nicht praktikabel. Daher bedarf es – in Abstimmung mit dem Denkmalschutz und dem Brandschutz – eine bauliche Veränderung. Provisorisch wurde im Sommer 2024 ein außenliegendes Fluchttreppenhaus als Gerüstbau geschaffen. Parallel dazu erfolgen die Variantenprüfungen für eine dauerhafte Lösung. Diese sehen ein festes außenliegendes Fluchttreppenhaus an der Stirnseite Richtung Wasserturm vor. Das Treppenhaus würde eingehaust werden, so dass es auch für Gäste des Wasserturms keine Beeinträchtigung des Vorplatzes darstellen würde. Eine finale Abstimmung mit dem Trägerverein Wasserturm Lüneburg e.V., der Denkmalpflege und dem Brandschutz/Bauaufsicht erfolgt in diesen Tagen.

Des Weiteren nutzt die Oberschule im **Hauptgebäude der Johannes-Rabeler-Schule** aktuell für den 10. Jahrgang 3 AUR als Außenstelle. Die Räumlichkeiten sind für den Oberschulbetrieb tendenziell zu klein, da Förderklassen weniger Schüler*innen umfassen als Oberschulklassen.

Die Johannes-Rabeler-Schule ist ebenso umfänglich zu sanieren, da brandschutztechnische Anforderungen (u.a. Elektrotechnik, fehlende Brandabschnitte) zu erfüllen sind. Darüber hinaus sind baualtersbedingte Schäden am Gebäude zu beheben. Eine Sanierung des Hauptgebäudes böte sich an, wenn das Gebäude leer gezogen würde. Durch die Schüler:innenzahlen der Förderschule und die Nutzung durch die Oberschule ist eine umfassende Sanierung bisher nicht erfolgt. In den vergangenen Jahren erfolgten allerdings verschiedene bauliche Instandsetzungen für die Sicherheit der Nutzenden.

Die Nutzung wird zusätzlich durch eine Gebäude-Brandschutzwache (= ausgebildetes Wach- und Meldepersonal) temporär gesichert ist. Sie steht unter dem Vorbehalt der jederzeit widerrufbaren Duldung. In den Herbstferien 2024 wurden weitere Arbeiten ausgeführt, um voraussichtlich ab Januar 2025 auf die Brandschutzwache verzichten zu können.

Solange die Räume dort nutzbar sind – wenn auch zu klein – sind somit 22 + 3 JRS = 25 AUR (inkl. Container) bzw. nach Vergrößerung der naturwissenschaftlichen Räume 15 + 4 Container + 3 JRS = 22 AUR verfügbar.

Umbau- und Sanierungsvorhaben an der Oberschule am Wasserturm:

In den vergangenen 2 Jahren wurden die Leistungsphasen 1 – 4 (Grundlagenermittlung – Genehmigungsplanung) für die verschiedenen Fachplanungen wie z.B. Hochbau, Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektrotechnik erarbeitet. Der Bauantrag wurde im Juni 2024 eingereicht. Bisher liegt keine Baugenehmigung vor.

Während der Umbau- und Sanierungsphase würden wegen des Baubetriebs Unterrichtsräume in der Oberschule aus der Nutzung genommen werden müssen. Bei der jetzigen Schulauslastung müssten Ersatzräume geschaffen werden. Als Ersatz könnte eine mehrgeschossige Unterrichtsmodulanlage vorgesehen werden. Diese soll, vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit, angrenzend an die Südseite der Schule aufgestellt werden. Diese Anlage wäre also zu errichten, bevor der 1. BA beginnt.

Während des 1. Bauabschnitts stehen keine Fachunterrichtsräume für Physik/Chemie zur Verfügung, da diese vom Umbau betroffen sind.

Ebenso müssen zeitweise Sanitäreanlagen aus der Nutzung genommen werden.

Die Umbauphase ist also für den Schulbetrieb mit starken Einschränkungen verbunden.

Vor dem Start dieser kostenintensiven Maßnahmen sollte eine Entscheidung getroffen werden, ob das Gebäude trotz der Enge langfristig als Oberschule genutzt wird. Bei einer anderweitigen Nachnutzung wäre die Investition in Fach- und Speiseräume nicht langfristig.

Ebenso ist die Anzahl der zu erwartenden Schülerschaft (Zügigkeit) maßgeblich für den benötigten Raumbedarf.

Bauabschnitt 1: geschätzte Projektkosten 9,9 Mio. Euro (Brutto)

Umbau:

- Schaffung von Zusatzmodulen auf dem Pausenhof (am Seitenflügel auf der Südseite) für eine 5-Zügigkeit
- Vergrößerung/ Erneuerung der naturwissenschaftlichen Fachunterrichtsräume
- Umbau der Esseräume, Mensaküche und Essensausgabe
- Einrichtung eines „DaZ-Zentrums“ (Deutsch als Zweitsprache)
- Herstellung einer Außentreppe als 2. Rettungsweg für die Werkunterrichtsräume
- Herstellung barrierefreies WC

Sanierungsmaßnahmen Allgemein:

- Erneuerung der Innentüren und Fenster in Unterrichts- und Aufenthaltsräumen (Kellergeschoss, Nordflügel Erdgeschoss)
- Ertüchtigung der Verglasungen vorh. Fenster in Nicht-Aufenthaltsräumen (Kellergeschoss, Nordflügel Erdgeschoss)
- Erneuerung / Ergänzung von Türen zu Treppenhäusern inkl. Nachrüstung von 4 Offenhaltungen
- Energetische Optimierung der Gebäudehülle (Kellergeschoss, Nordflügel Erdgeschoss)
- Erneuerung Toiletten (Kellergeschoss, Nordflügel Erdgeschoss)
- Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge (Kellergeschoss, Nordflügel Erdgeschoss)

Sanierungsmaßnahmen TGA (technische Gebäudeausstattung):

- Herstellung des elektrotechnischen Grundgerüsts (Hauptverteilung, Nerverteilung, Haupttrassen) (Kellergeschoss, Nordflügel Erdgeschoss)
- Erneuerung der Mensaküchenausstattung inkl. Lüftungsanlage und Fettabscheideanlage
- Instandsetzung der Medienversorgung der Fachunterrichtsräume
- Optimierung der Heizungsanlage

Bauabschnitt 2: geschätzte Projektkosten 4,08 Mio. Euro (Brutto)

Umbau:

- Barrierefreier Ausbau des Schulgebäudes durch Einbau eines Personenaufzugs
- eines barrierefreien WC's und
- Herstellung eines barrierefreien Eingangsbereiches

Sanierungsmaßnahmen Allgemein

- Erneuerung der Innentüren und Fenster in Unterrichts- und Aufenthaltsräumen (Südflügel, Erdgeschoss, 1.-3. Obergeschoss)
- Ertüchtigung der Verglasungen vorh. Fenster in Nicht-Aufenthaltsräumen (Südflügel)
- Erneuerung / Ergänzung von Türen zu Treppenhäusern inkl. Nachrüstung von Offenhaltungen und Rauch-Wärme-Abzugsanlagen (Südflügel)
- Energetische Optimierung der Gebäudehülle (Südflügel)
- Erneuerung Toiletten (Südflügel)
- Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge (Südflügel)

Sanierungsmaßnahmen TGA (technische Gebäudeausstattung)

- Erneuerung der elektrotechnischen Anlagen inkl. Sicherheitsbeleuchtung (Südflügel)
- Ertüchtigung der Gefahrenmeldeanlagen (Südflügel)
- Erneuerung der Blitzschutzanlagen (Südflügel)
- Optimierung der Heizungsanlage (Südflügel)
- Nachrüstung von Handwaschbecken in Unterrichtsräumen (Südflügel)

Bauabschnitt 3: geschätzte Projektkosten 2,72 Mio. Euro (Brutto)

Sanierungsmaßnahmen Allgemein

- Erneuerung der Innentüren und Fenster in Unterrichts- und Aufenthaltsräumen (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Ertüchtigung der Verglasungen vorh. Fenster in Nicht-Aufenthaltsräumen (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Erneuerung / Ergänzung von Türen zu Treppenhäusern inkl. Nachrüstung von Offenhaltungen und Rauch-Wärme-Abzugsanlagen (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Energetische Optimierung der Gebäudehülle (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Erneuerung Toiletten (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Erneuerung der Fassadenbeschichtung

Sanierungsmaßnahmen TGA (technische Gebäudeausstattung)

- Erneuerung der elektrotechnischen Anlagen inkl. Sicherheitsbeleuchtung (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Ertüchtigung der Gefahrenmeldeanlagen (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Erneuerung Veranstaltungstechnik der Aula
- Optimierung der Heizungsanlage (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Nachrüstung von Handwaschbecken in Unterrichtsräumen (Nordflügel Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenschätzung für das Gesamtvorhaben beläuft sich nach aktuellem Stand der Pla-

nung auf ca. 15,7 Mio. Euro zzgl. rd. 1 Mio. für eine zusätzliche Klassen-Modulanlage.

Für die bessere Integration der Räume ‚Deutsch als Zweitsprache‘ liegt ein Zuwendungsbescheid des Integrationsfonds über 1.034.000 Euro vor (Förderquote ca. 40 %). Der Durchführungszeitraum endet am 30.06.2025 und eine Verlängerung ist erneut zu beantragen.

Die Kostenschätzung für eine Schulmodulanlage mit insgesamt 5 AUR + 1 Differenzierungsraum beläuft sich nach aktuellen Stand der Planung auf ca. 0,8 bis 1,2 Mio Euro (angegeben mit 1 Mio. Euro).

In der Haushaltsplanung sind für das Jahr 2025 Mittel in Höhe von 1.750.000 Euro berücksichtigt sowie eine Verpflichtungsermächtigung von 1 Mio. Euro. Im Jahr 2026 ist ein Betrag von 500.000 Euro berücksichtigt und im Jahr 2027 ein Betrag von 750.000 Euro.

Veranschlagt wurden damit – unter Berücksichtigung der festgelegten Eckwerte - der Finanzbedarf für Maßnahmen, die ohnehin notwendig sind, um den sicheren Betrieb des Schulgebäudes zu gewährleisten:

- Abbrucharbeiten (insb. Elektro und Decken)
- Erneuerung Elektroinstallation, Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldetechnik
- Verkleidung von offenliegenden Stahlbauteilen (Brandschutz)
- Austausch einzelner Türen mit Brandschutzanforderungen
- Einbau von Rauch-Wärme-Abzugsanlagen
- Herstellung Außentreppe im KG als 2. Rettungsweg
- Neuherstellung abgebrochener Decken
- Baureinigungskosten

Sollten nur diese Maßnahmen durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für eine Förderung aus dem Integrationsfonds über 1.034.000 Euro gänzlich entfallen.

Alternativ könnte mit dem HH-Ansatz für 2025 mit dem 1. Bauabschnitt (Ersatzräume) gestartet werden. Für die Jahre 2026 ff wären deutlich höhere Ansätze zu berücksichtigen, um den Bauabschnitt in angemessener Zeit umsetzen zu können.

Entwicklung der Schüler*innen-Zahlen und Raumbedarf:

Zum Schuljahr 2018/19 hatte die Oberschule 439 Schüler*innen. Die Klassen waren 2- bis 4-zügig.

Im Schuljahr 2024/2025 hat die Oberschule 494 Schüler*innen (Stand: 08.11.2024). Die Klassen sind alle 4-zügig, bis auf den Jahrgang 7 (3-zügig), den Jahrgang 9 (5-zügig) und den Jahrgang 10 (3-zügig). Es werden zum Schuljahr 2024/25 insgesamt 24 allgemeine Unterrichtsräume benötigt.

Selbst unter Hinzunahme der 3 AUR im Hauptgebäude der Johannes-Rabeler-Schule, ständen nach der Umbau- und Sanierungsphase nur $15 + 4 + 3 = 22$ AUR zur Verfügung. Die Schule wird somit bei gleichbleibender Schüler*innen-Anzahl und einem Bedarf von 23 AUR dauerhaft mindestens 12 AUR zu wenig haben. Sollten die Räume in der Johannes-Rabeler-Schule nicht zur Verfügung stehen, fehlten sogar 5 AUR.

Durch die hohen Anmeldezahlen und den Raumbedarf für eine Oberschule zeichnet sich ab, dass das Schulgebäude in der Haagestraße auch mittel- und langfristig nicht über ausreichend Unterrichts- und Nebenräume verfügt und beide Containeranlagen erhalten bleiben müssten bis die Schüler*innenzahlen sich zurückentwickeln.

Die mehrgeschossige Unterrichtsmodulanlage wird bei gleichbleibender Schüler*innen-An-

zahl auch nach Abschluss der Umbau- und Sanierungsphase weiterhin benötigt werden. Außerdem sind die Räume in der Johannes-Rabeler-Schule spätestens im Zuge der dortigen Sanierung zu verlassen.

	Geplanter AUR	Umfang	Bemerkung
Hauptgebäude OBS Am Wasserturm	15 AUR		15 AUR nach Sanierung, da durch NTW-Fachunterrichtsraum-Vergrößerung drei allgemeine Unterrichtsräume entfallen.
Außenstelle Johannes-Rabeler- Schule	3 AUR		Räume entsprechend nicht Klassengröße einer Oberschule; Gebäude ist sanierungsbedürftig
Schulcontainer Schulhof	Rückbau		Dadurch wenig Schulhoffläche, nur temporäre Baugenehmigung
Schulcontainer südlich am Gebäude, ab 2025/26	6 AUR		Nur temporäre Baugenehmigung, ggf. bis Rückgang Schüler:innen-Zahl
	24 AUR		

	OBS Wasserturm Hauptgebäude	Außenstelle Johannes- Rabeler	Schulcontainer Schulhof	Schulcontainer Südlich am Gebäude (so- fern Beauftra- gung erfolgt)	Summe	Bemerkung
Schuljahr 2024/25 jetzt	18 AUR 11 FUR 5 Diff 3 DaZ	3 AUR	3 AUR 1 Diff	0	24 AUR 11 FUR 6 Diff 3 DaZ	
1. BA ab Schul- jahr 2025/26	13 AUR 4 FUR 4 Diff 3 DaZ	3 AUR	3 AUR 1 Diff	5 AUR 1 Diff	24 AUR 4 FUR 3 DaZ 6 Diff	Wg. Umbau BA 1 Entfall AUR, FUR Chemie, Bio, Physik, Lehrküche, EDV und sämtliche Kel- lerräume
2. BA ab Schul- jahr 2027/28	8 AUR 11 FUR 4 Daz 2 Diff	3 AUR	3 AUR 1 Diff	5 AUR 1 Diff	19 AUR*** 11 FUR 4 DaZ 4 Diff	Wg. Umbau BA 2 Entfall Lehrer- zimmer, FUR EDV, Bi- bliothek
	OBS Wasserturm Hauptgebäude	Außenstelle Johannes- Rabeler	Schulcontainer Schulhof	Schulcontainer Südlich am Gebäude (so- fern Beauftra-	Summe	Bemerkung

				gung erfolgt)		
3. BA ab Schuljahr 2029/30	9 AUR 9 FUR 1 DaZ 4 Diff	3 AUR	3 AUR 1 Diff	5 AUR 1 Diff	20 AUR*** 9 FUR 1 DaZ 4 Diff	Wg. Umbau BA 2 Entfall Aula, Sekretariat, DaZ, FUR Text til
Rückbau ab Schuljahr 2030/31	15 AUR 10 FUR 4 DaZ 5 Diff	3 AUR	Rückbau	6 AUR	24 AUR 10 FUR 4 DaZ 5 Diff	

***Die Bauabschnitte 2 und 3 müssen so konzipiert werden, dass max. 6 AUR gleichzeitig entfallen.

Zusammenfassung:

Das Gebäude der Oberschule Am Wasserturm ist räumlich aktuell auf eine 3-Zügigkeit ausgerichtet. Die Oberschule am Wasserturm ist aktuell jedoch 4- bis 5-zügig. Dies wird durch die Zuhilfenahme von Klassenraumcontainern und der Inbetriebnahme von nicht geeigneten Räumlichkeiten der Johannes-Rabeler-Schule ermöglicht.

Nach der Vergrößerung der Raumzuschnitt der Fachunterrichtsräume Naturwissenschaft (1. Bauabschnitt) entfallen zusätzlich drei allgemeine Unterrichtsräume.

Das bedeutet, nur mit Außenstelle, mit Unterrichtsmodulen und durch Umnutzung von Differenzierungsräumen zu Unterrichtsräumen, sind im Schulgebäude ausreichend Klassenräume vorhanden.

Die Umbau- und Sanierungsphase bedeutet für den Schulbetrieb eine erhebliche Belastung, da durch die Umbauten viele Räume – insbesondere Fachunterrichtsräume – aus dem Betrieb genommen werden.

Ausblick auf den Bildungspakt 2040:

Die Verwaltung plant, im kommenden Jahr mit der Politik einen Bildungspakt für die Hansestadt Lüneburg auf den Weg zu bringen. Dafür will sie die künftige Entwicklung aller Oberschulen im Landkreis Lüneburg gemeinsam mit dem Landkreis Lüneburg und dem Regionalen Landesamt für Schule und Bildung Lüneburg (RLSB) im Rahmen einer ganzheitlichen Schulentwicklungsplanung beraten, mit dem Ziel, gemeinsame Grundsatzentscheidungen für die Schullandschaft im gesamten Landkreis Lüneburg zu entwickeln und diese den politischen Gremien vorzustellen. Erste Gesprächsergebnisse und ein möglicher Fahrplan hierzu sollen im gemeinsamen Schulgrundsatzausschuss vorgestellt werden, der für den 13.01.2025 geplant ist.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT V

Bereich 55 - Schulen

DEZERNAT VI

Bereich 81 - Hochbau & Technik
