

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Bezirksstadtrat

Berlin, den 18.12.2025
Tel. 9029-15000

2583

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über die
Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über die
Senatskanzlei – G Sen –

**Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA), Kapitel 9810
Deckungskreis 9 –**

BA Charlottenburg-Wilmersdorf für Pauschale Schulen

**Titel 76005 – 04S05, Ernst-Adolf-Eschke-Schule für Gehörlose, Komplettsanierung nach
Schadstofffund und Erweiterung um 1 Klasse, 14055, Waldschulallee 29,**

Antrag zur Finanzierung der Mehrkosten zu Lasten der Verstärkungsreserve

Ansatz zu Titel 76005

| | |
|---|----------------|
| abgelaufenes Haushaltsjahr: (Ansatz 2024) | 1.000.000 € |
| laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll): | 368.814,92 € |
| kommendes Haushaltsjahr: | 0,00 € |
| Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre | 1.431.185,08 € |
| Verfügungsbeschränkungen: | 0,00 € |
| aktuelles Ist: | 368.761,31 € |

Vorbemerkung:

Gemäß § 4 S. 1 des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA ErrichtungsG) entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses auf Vorschlag des Senats über die Mittelverwendung für Maßnahmen nach § 2 Absatz 1 SIWA ErrichtungsG.

Beschlussempfehlung:

Der Hauptausschuss nimmt den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis und stimmt zu, die Mehrkosten für die Maßnahme SIWA Titel 76005 „04S05, Ernst-Adolf-Eschke-Schule für Gehörlose, Komplettsanierung nach Schadstofffund und Erweiterung um 1 Klasse“ i.H.v. 1.990.000 € durch Mittel der SIWA-Verstärkungsreserve auszugleichen.

Hierzu wird berichtet:

1. Ausgangssituation und Vorbemerkung

Am Standort Waldschulallee 29 wurden in massivem Umfang schadstoffhaltige Bauteile festgestellt, welche unter anderem auch die Raumluft belasten und damit den Unterricht in den Räumen unmöglich machen. Bei der Schule handelt es sich um eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Hören und Kommunikation (für Gehörlose).

Zum 01.02.2024 lag eine geprüfte Bauplanungsunterlage (BPU) vor, die mit Gesamtbaukosten i.H.v. 1.800.000 € abschließt. Die Entsperrung der Mittel nach § 24 Abs. 3 LHO erfolgte am 08.04.2024.

Das SIWA-Lenkungsgremium hat in seiner 21. Sitzung am 03.11.2025 Folgendes beschlossen: „Das Lenkungsgremium beschließt vorbehaltlich der Zustimmung des Hauptausschusses einstimmig, die Maßnahme „04S05, Ernst-Adolf-Eschke-Schule für Gehörlose, Komplettsanierung nach Schadstofffund und Erweiterung um 1 Klasse“ durch eine Entnahme aus der allgemeinen Verstärkungsreserve i.H.v. 1.990.000 Euro auszufinanzieren.“

Die Maßnahme umfasst nun Gesamtbaukosten i.H.v. 3.790.000 Euro.

2. Begründung der Mehrkosten / Darstellung der Unterschiede zur Bauplanungsunterlage

KG 300

Während der Bauausführung wurden schadstoffhaltige Unterdecken abgerissen. Hierbei wurden Risse bei den tragenden Betonteilen entdeckt. Dabei zeigte sich, dass die Rohdecken zwischen dem EG und dem 1. OG keine hinreichende Tragfähigkeit besitzen und statisch mit Hilfe von Stahlträgern unterstützt werden müssen. Daraus ergibt sich, dass nicht nur ein Teil, sondern das ganze EG umfassend saniert werden muss, da alle Unterdecken entfernt werden müssen, um auch dort die statische Verstärkung einzubauen. Hieraus ergeben sich deutliche Mehrkosten im Bereich KG 300 und 400.

In den WC-Anlagen müssen diverse Fliesenspiegel rückgebaut werden, um dahinter befindliche schadstoffhaltige Abdichtungen zu entfernen. Zusätzlich sind diverse Abwasserrohre aus Asbestzement aufgefunden worden, welche demontiert und entsorgt werden müssen.

Die Sanierung der Sanitäranlagen sorgt für eine Erhöhung der Kosten für Fliesen und Estricharbeiten (Massenerhöhung) und Kosten der KG 300.

Weiterhin kommt es zu Mehrkosten im Bereich der Tischlerarbeiten, da vorhandene Einbauschränke demontiert und später bei Fertigstellung remontiert werden müssen.

Aufgrund von Benzaldehydkonzentrationen im Parkett muss das Parkett im gesamten Gebäude und nicht nur in der Aula abgezogen und dampfdicht versiegelt werden. Daher kommt es zu Mehrkosten im Bereich Parkettarbeiten. Schadhafte Untergründe, sowie die Erweiterung der Leistung auf das gesamte EG führen auch zur Steigerung der Malerkosten und Bodenbelagskosten (Mehrmassen).

Die in den Trockenbauarbeiten integrierten Schadstoffabdichtungsarbeiten hatten keine Preissteigerung, jedoch ist der Kostenanteil der Trockenarbeiten erheblich gestiegen. Grund hierfür sind die Raumdecken im EG, welche wegen der erforderlichen Stahlträger und des damit fehlenden Brandschutzes zusätzliche Brandschutzdecken benötigen. Weiterhin werden für die Wiederherstellung der Aula Akustikmaßnahmen erforderlich.

Die zusätzlichen unerwarteten Maßnahmen übersteigen zudem den dafür vorgesehenen zeitlichen Rahmen. So wurden als Ausweichräume Klassencontainer benötigt. Demzufolge

musste durch die Sanierung im laufenden Betrieb häufig mit Möbeln und Klassen umgezogen werden.

Aufgrund der erforderlichen Sanierung der gefliesten Sanitäranlagen mit den schadstoffhaltigen Abdichtungen war das Aufstellen von Sanitärcontainern für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte erforderlich.

Zudem wurden Lagercontainer für Mobiliar benötigt, da keine Lagermöglichkeiten mehr im Gebäude bestehen. Die Kosten für Baureinigung und Umzüge müssen entsprechend angepasst werden.

KG 400

Im Rahmen der Öffnung von Schächten und Unterdecken wurde festgestellt, dass die Trinkwasser- und Abwasserleitungen (Asbestzement) zurückgebaut werden müssen. In der Ausgangssituation hat nahezu jeder Klassenraum Waschtische, die nach den aktuellen Schulbauvorgaben grundsätzlich nicht benötigt und verbaut werden, ferner führte es zu einer Stagnation des Trinkwassers und der damit einhergehenden Hygieneproblematik im Trinkwassernetz. Die Trinkwasserleitung wird im Rahmen der Anpassung nach den Schulbauvorgaben zurückgebaut, so dass grundsätzlich nur noch Kalt-Trinkwasser an allen Zapfstellen anliegt. Die zentrale Trinkwassererwärmung wird in diesem Zuge ebenfalls demontiert, um den neuen Hygienerichtlinien der TrinkwV gerecht zu werden und den Energiebedarf des Gebäudes zu senken (Wärmeverteilverluste). Waschtische werden aus den Klassenzimmern im Rahmen der Baumaßnahmen demontiert, Rohrleitungsabschnitte, in denen das Trinkwasser stagniert, fachgerecht zurückgebaut. Alte Sammelsicherungen mit den zugehörigen Be- und Entlüftern werden demontiert und Zapfstellen als eigensicher ausgeführt. Die alten Abwasser-Muffeneterntleitungen müssen fachgerecht demontiert und entsorgt werden, neues Kunststoffrohr wird als Ventilationsrohr mit Brandschutzmanschetten montiert, damit der Brandschutz eingehalten werden kann. Im Zuge dessen wurden die Duschen vom Wärmeerzeuger getrennt und die Warmwasserversorgung auf Wärmepumpe umgestellt.

Die Heizungsleitungen sind im Mauerwerk verlegt und weisen starke Korrosionsschäden auf. Rohrleitungsteile sind teilweise undicht. Das Ausmaß der Schäden konnte erst nach Öffnung der Wände ermittelt werden. Da die Nutzung der korrodierten Leitungen ein zu großes wirtschaftliches Risiko birgt, muss die Heizungsverteilung einschließlich notwendiger Dämmung und Anpassung an die aktuell geltenden Bauvorschriften, wie beispielsweise zum Brandschutz, erneuert werden. Das neue Heizungsverteilnetz, einschließlich der

Heizkörperventile, wird in diesem Zuge an neue, niedrigere Temperaturen und Volumenströme angepasst. Es wird ein neuer hydraulischer Abgleich durchgeführt, um das Wärmeverteilnetz perspektivisch mit einer Wärmepumpenanlage wirtschaftlich betreiben zu können. Zusätzlich werden Heizkosteneinsparungen unabhängig der Wärmeerzeugung sofort wirksam.

Weiterhin musste durch den Ausbau der schadstoffhaltigen Unterdecke die gesamte Beleuchtung und Sicherheitstechnik im Gebäude erneuert werden. Zudem wurde ein neuer Elektrohausanschluss geschaffen, da die Sicherheitstechnik aufgrund der Gehörlosen und die Umstellung der Wärmeversorgung einen höheren Stromverbrauch erfordert als ursprünglich erwartet.

Insbesondere die Kosten für die Erneuerung von Hausalarm und Amokalarm sind aufgrund des „Förderschwerpunkts Hören und Kommunikation“ höher als bei anderen Schulen. Aufgrund des Förderschwerpunkts Hören (Gehörlose) ist die Alarmierungs- und Sicherheitstechnik erheblich teurer als geplant (Alarmierung optisch und akustisch erforderlich).

Es wurde festgestellt, dass die Medientechnik in der Aula aus dem Jahr 1988 und damit deutlich veraltet ist. Eine Remontage wäre nach Fertigstellung der Schadstoffsanierung unwirtschaftlich.

KG 500

Zur Anbindung des Klassencontainers auf dem Hof waren Wegebauarbeiten (Pflasterung) erforderlich.

KG 600

Zur Einbringung der Stahlträger und Entfernung der Asbestzementabwasserrohre musste die feste Einrichtung des Naturwissenschaftsraums entfernt werden. Zudem entspricht der NAWI-Raum nicht mehr dem Stand der Technik (veraltet aus den 1980er Jahre). Somit wird eine Neuausstattung des NAWI-Raums erforderlich.

KG 700

Durch Steigerung der anrechenbaren Kosten steigt das Honorar für die technische Gebäudeplanung Elektro/ Medientechnik. Weiterhin wurde aufgrund des gestiegenen Umfangs ein Planer für Sanitär- und Heizung beauftragt.

| KG | Ansatz BPU 2024 in EUR | Ansatz EU 2025 in EUR | Mehrkosten EU zu BPU in EUR |
|--------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 100 | 0 | 0 | |
| 200 | 0 | 0 | |
| 300 | 794.000 | 1.470.000 | + 676.000 |
| 400 | 687.000 | 1.825.000 | + 1.138.000 |
| 500 | 0 | 10.000 | + 10.000 |
| 600 | 0 | 132.000 | + 132.000 |
| 700 | 319.000 | 353.000 | + 34.000 |
| 800 | 0 | 0 | 0 |
| Summe: | 1.800.000 | 3.790.000 | +1.990.000 |

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat dieses Schreiben mitgezeichnet.

Brzezinski

Bezirksstadtrat