



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01698**
Datum: 11.03.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 8.21101024
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	05.04.2016	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.04.2016	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	21.04.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.04.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss zur Sanierung der Grundschule Glaucha und Genehmigung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung im Haushaltsjahr 2016

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Sanierung der **Grundschule Glaucha**.
2. Der Stadtrat beschließt die überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (VE) im Haushaltsjahr 2016 für die Baumaßnahme „Grundschule Glaucha“ in Höhe von **384.000 €** aus dem PSP-Element 8.21101024.700/Kostenart 78510000. Die Deckung erfolgt aus der Verpflichtungsermächtigung zum Vorhaben „Förderschulzentrum, C.-Schorlemmer-Ring 62/64“ mit dem PSP-Element 8.22101013.700/Kostenart 78510000 in Höhe von **384.000 €**.

.....
Katharina Brederlow
Beigeordnete für Bildung und Soziales

.....
Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

1. Finanzielle Auswirkungen:

Zu Beschlusspunkt 1:

	PSP-Element	Finanzhaushalt
Hochbaumaßnahmen	8.21101024.700	5.384.000 €
Hochbaumaßnahmen	8.51108045.700	300.000 €
Ausstattung	8.21101024.710	300.000 €
Gesamtinvestition		5.984.000 €

Ergebnishaushalt PSP-Element: 1.21101.34

Folgekosten ab Inbetriebnahme pro Jahr:

261.617 €

Zu Beschlusspunkt 2:

	PSP-Element	Finanzhaushalt
Verpflichtungsermächtigung 2016 veranschlagt	8.21101024.700	1.300.000 €
Verpflichtungsermächtigung 2016 neu	8.21101024.700	1.684.000 €
Deckung	8.22101013.700	384.000 €

Begründung:

Das Gebäude der Grundschule Glaucha wurde 1880/81 erbaut und unterliegt dem Denkmalschutz. Von Beginn an wurde das Gebäude als Schule genutzt. Es musste 2006 aufgrund erheblicher Mängel und fehlender Bestandsfähigkeit geschlossen werden. Das Gebäude steht derzeit leer. Am Standort befindet sich eine 2-Feldsporthalle MT 90, die 2011 über das Konjunkturpaket II komplett saniert wurde. Die Sporthalle wird durch das Georg-Cantor-Gymnasium mit genutzt.

Im Hinblick auf die steigenden Schülerzahlen im Süden von Halle muss das Gebäude nunmehr wieder als Grundschule aktiviert werden. Die Schule wird als 4-zügige Grundschule für 360 Schülerinnen und Schüler und 270 Hortkinder (75%) ausgebaut. Das Raumprogramm umfasst die Vollnutzung des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses, eine Teilnutzung im ausgebauten Souterrain (Speiseräume) und des 1. Dachgeschosses. Die Maßnahmen berücksichtigen die grundsätzlichen Anforderungen durch Inklusion und den Kriterienkatalog für barrierefreies Bauen der Stadt Halle (Saale).

Um die Nutzung des Gebäudes als Schule wieder aufnehmen zu können, ist es u. a. erforderlich, den baulichen Brandschutz zu ertüchtigen.

Des Weiteren beinhaltet die Maßnahme die Innensanierung des Gebäudes, den Einbau von Fachunterrichtsräumen, die Herrichtung von Sanitärbereichen auf allen Etagen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss, die IT-Vernetzung, die Herrichtung der Schulspeisung sowie die Schulhof- und Sportflächeninstandsetzung und die Herstellung der barrierefreien Erschließung (u. a. Einbau eines Aufzugs). Ohne die Durchführung der Maßnahme ist die Wiederaufnahme der Nutzung als Schule nicht möglich.

2. Beschreibung baulicher und haustechnischer Leistungen

2.1 Allgemeine Angaben zur Sanierung

Das Gebäude wird auf der Grundlage der Nutzungsanforderungen saniert. Die Schwerpunkte der Sanierungsarbeiten liegen auf der Sicherung des Baubestands und der Umsetzung des Raumprogramms für Schule und Hort. Das komplexe Sanierungsvorhaben umfasst alle wesentlichen Gebäudeteile, die Haustechnik und die angrenzenden Freianlagen. Ein Teilbereich des Souterraingeschosses wird für die Nutzung als Speiseraum saniert. Einzelne Bauteile im Bestand, z. B. Kunststofffenster, sind nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahme. Die Dachdeckung wird im Rahmen der Sanierungsarbeiten repariert.

Energieeffizienzmaßnahmen werden im Bereich Dämmung zu nicht ausgebauten Dachböden und erdberührten Wandbereichen im Rahmen der Freilegung zur Bauwerksabdichtung ausgeführt. Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden eingehalten.

Alle Maßnahmen wurden im Vorfeld mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Für die Sanierungsmaßnahmen wurde ein spezifisches Brandschutzkonzept erarbeitet.

2.2 Bauliche Maßnahmen

Zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen erfolgten Bauwerkserkundungen in den Sparten:

- Bauwerksanalyse: Salze / Feuchte / Schadstoffe (stichprobenartig),
- Holzschutzgutachten: mit umfangreicher Bauteilöffnung zur Begutachtung der Deckenfelder und sonstigen Holzbauteile,
- Baugrunduntersuchung: zur Gründungsberatung und Bauwerkstrockenlegung, Aufbau Freianlagen,
- Bestandsvermessung: als Planungsgrundlage und
- Restauratorische Befunderkundung.

Die Sanierung des Objekts Heinrich-Pera-Straße 13 beinhaltet folgende bauliche Maßnahmen:

- Bauwerkstrockenlegung
- Gründungssicherung und Unterfangungen in Teilbereichen des Gebäudes
- Einbau eines Aufzugs im Gebäude
- Erweiterung des Treppenhauses Süd um eine Etage zur Sicherung der Rettungswege
- Austausch von geschädigten Holzbauteilen im Bereich der Deckenkonstruktionen

- Austausch von Deckenfeldern durch Ziegelhandmontagedecken in Bereichen von besonderem Schwammbefall
- Stützweitenverkürzung aller Decken mit großer Spannweite
- Einbau von Akustikdecken in Räumen mit besonderen Anforderungen
- Erneuerung der Bodenbeläge, außer in Fluren und Treppenhäusern, mit vorhandenem Betonwerkstein
- Erneuerung der Wand- und Deckenanstriche
- Verkehrssichernde Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Fassade
- Reparaturmaßnahmen am Dach

2.3 Haustechnische Maßnahmen

Die haustechnischen Maßnahmen werden entsprechend den Standards der Technischen Gebäudeausrüstung für Schulbauvorhaben der Stadt Halle (Saale) vom 30.07.2013 ausgeführt.

2.3.1 Heizung / Lüftung / Sanitär

- Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen:
 - Neubau der kompletten Abwasser- und Wasseranlagen
 - Urinale wasserlos
 - Hebeanlage für Sanitärgegenstände unter der Rückstauenebene
- Wärmeversorgungsanlagen:
 - Neubau der kompletten Wärmeversorgungsanlagen ab dem bestehenden Fernwärmeanschluss
 - Wärmeverteilung erfolgt mit Stahlrohr
 - als Heizkörper werden Röhrenradiatoren verwendet
- Luftechnische Anlagen:
 - Be- und Entlüftung der WC-Bereiche mit Wärmerückgewinnung
- Technische Anlagen in Außenanlagen (Abwasseranlagen):
 - Einbau eines Fettabscheiders

2.3.2 Starkstrom- und Schwachstromtechnik

- Starkstromanlagen:
Neubau der kompletten Starkstromanlagen.
 - Erneuerung der Hauptverteilung mit Verrechnungsmessung
 - Verteilungsnetz mit Hauptleitungen
 - Installation bedarfsgerecht Unterputz und Aufputz
 - Allgemeinbeleuchtung mit Leuchtstofflampen und mit LED
 - Sicherheitsbeleuchtung mit LED über Zentralbatterie
 - Blitzschutz- und Erdungsanlage

- Fernmelde- und informationstechnische Anlagen:
Neubau der kompletten Schwachstromanlagen.
 - Telefonanlage Festnetz und mobiles Dect-System
 - Rufanlage in Behinderten-WC
 - Türsprechanlagen und automatische Türsteuerung
 - Hausalarmanlage für Brandfall und Amok
 - einfache Einbruchmeldeanlage
 - Datennetz in strukturierter, passiver Form für Telefonie und EDV (Kategorie 7 Standard)

2.4 Außenanlagen

- Bepflanzte Flächen: Auf dem Gelände der Grundschule wird im Westteil innerhalb eines umzäunten Areals eine Grünfläche mit umlaufendem Weg (Splittdecke) errichtet.
- Gestaltete Flächen: Der Ostteil wird als Schulhoffläche gestaltet. Nördlich befindet sich eine Sportanlage, bestehend aus einer 50-m-Laufbahn mit angrenzender Weitsprunganlage sowie einer Kugelstoßanlage.
- Befestigte Flächen: Unter Berücksichtigung des vorhandenen Natursteinpflasters werden insgesamt 1.300 m² Pflasterfläche hergestellt.
- Spielflächen/Geräte: Der Schulhof erhält Balanciermöglichkeiten, Tischtennisplatten sowie einen Basketballkorb und ein ebenerdiges Trampolin. Für ausreichende Beleuchtung ist gesorgt.
- Entwässerung: Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der Freiflächen erfolgt durch Versickerung in einer Rigole.
- Feuerwehzufahrt: Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr können im öffentlichen Verkehrsraum sichergestellt werden, sodass eine Feuerwehzufahrt und Stellplätze auf dem Grundstück der Grundschule Glaucha nicht notwendig sind. Der Schulhof wird von der Feuerwehr nicht befahren.

5. Bauablauf

Durch den extrem hohen Schülerzuwachs in der südlichen Innenstadt soll das Gebäude in der Heinrich-Pera-Straße 13 zum Schuljahr 2017/2018 als Grundschule eröffnet werden. Die Erreichung dieses Ziels setzt den folgenden Zeitplan voraus:

Einreichung des Bauantrags:	05. Februar 2016
Vorbereitung der Vergaben:	29. April 2016
Baubeginn:	30. Juni 2016
Bauende:	29. Juli 2017

Die Übergabe des Schulgebäudes an den Nutzer soll im Juli 2017 erfolgen, sodass mit Beginn des neuen Schuljahrs der Unterrichtsbetrieb im Schulgebäude aufgenommen werden kann.

6. Finanzierung

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mittels Kostenberechnung die Gesamtkosten in Höhe von **5.984.000,00 €** wie folgt ermittelt:

KG 100 – Grundstück:	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen:	66.623,40 €
KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion:	2.914.265,00 €
KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen:	1.256.402,00 €
KG 500 – Außenanlagen:	329.379,50 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	210.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten:	<u>1.207.330,10 €</u>
Summe:	5.984.000,00 €

Die Höhe der Kosten entsteht aufgrund folgender Leistungen:

- Gründungssicherung (Ergebnis der Baugrunduntersuchung)
- Austausch von Holzbauteilen im Bereich der Decken aufgrund von Schädigungen
- Austausch von Deckenfeldern aufgrund von Schwammbefall
- Stützweitenverkürzung aller Decken mit großen Spannweiten zur Sicherung der Gebrauchstauglichkeit
- Erweiterung eines Treppenhauses bis ins Dachgeschoss

Die oben genannten Aufwendungen sind unvermeidlich, um die volle Funktionstüchtigkeit des Objekts sicherzustellen und die notwendige 4-Zügigkeit zu erreichen.

	PSP- Element/Bezeichnung	2015 Ausgabe	2016 Ausgabe	VE 2016	2017 Ausgabe	2017 Einnahme
I.)	<u>8.21101024.700/ 78510000</u> Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	700.000	3.000.000	1.684.000	1.684.000	0
II.)	<u>8.21101024.710/ 78310000</u> Auszahlung für Ausstattung	0	0	300.000	300.000	0
III.)	<u>8.51108045</u> Schulhof aus Städtebauförderung	0	0	0	300.000	200.000
	Summe	700.000	3.000.000	1.984.000	2.284.000	200.000

Gesamtausgabe:	5.984.000 €
Fördermittel:	200.000 €
Eigenmittel:	5.784.000 €

Erläuterungen:

Zu III.) Die Finanzierung der Außenanlagen erfolgt im Rahmen der Städtebauförderung. Die Maßnahme muss vom Zeitraum 2018/19 auf 2017 vorgezogen werden.

Der aufgezeigte Finanzbedarf weicht um den Betrag der erhöhten Verpflichtungsermächtigung von der aktuellen mittelfristigen Finanzplanung ab. Mit der Haushaltplanung für das Jahr 2017 erfolgt die entsprechende Anpassung des Haushaltsansatzes.

Überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung

Bezeichnung des PSP-Elements/Sachkonto	VE 2016 inkl. bereits genehmigter Veränderungen EUR	Mehrbedarf überplanmäßige VE EUR	Neue VE 2016 EUR
8.21101024.700/ 78510000 Grundschule Glaucha	1.300.000	384.000	1.684.000

Die Deckung der überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch:

Bezeichnung des PSP-Elements/Sachkonto	VE 2016 inkl. bereits genehmigter Veränderungen EUR	Nichtinanspruchnahme VE EUR	Neue VE 2016 EUR
8.22101013.700/ 78510000 Förderschulzentrum, C.- Schorlemmer-Ring 62/64	9.410.000	384.000	9.026.000

Sachliche Notwendigkeit

Die zusätzlichen Mittel werden für den Dachausbau zur Gewinnung zusätzlicher Klassenräume benötigt. Erst dadurch kann eine 4-Zügigkeit gesichert werden. Der Planansatz 2017 wird im Rahmen der Investitionsplanung 2017 angepasst. Eine sachliche Notwendigkeit liegt somit vor.

Zeitliche Unabweisbarkeit

Die Aufnahmegrenze der umliegenden Grundschulen in diesem Stadtbereich ist aufgrund der steigenden Schülerzahlen erreicht. Um den weiteren Anstieg in den folgenden Jahren räumlich sichern zu können, ist es erforderlich, den Schulstandort Heinrich-Pera-Straße zum Schuljahr 2017/2018 zu reaktivieren. Eine zeitliche Unabweisbarkeit liegt damit vor.

Erläuterung des Deckungsnachweises:

Das Förderschulzentrum C.-Schorlemmer-Ring 62/64 ist Bestandteil des STARK III-Programms. Da es diesbezüglich zu zeitlichen Verzögerungen kommt, wird die veranschlagte Verpflichtungsermächtigung nicht in dieser Höhe benötigt.

7. Folgekosten

1.21101.34 Ergebnis- haushalt	Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	Finanzielle Auswirkung 2017 ff. EUR (brutto) pro Jahr
	Strom	22.950,00
	Wärme / Heizung	45.000,00
	Wasser / Abwasser	9.000,00
	Hausmeisterservice (anteilig)	6.667,00
	Reinigungskosten	70.000,00
	Wartung (gesamt)	27.500,00
	Sonstige Betriebskosten	5.500,00
	Instandhaltung	75.000,00
	Gesamt (Deckung aus Budget für Gebäudewirtschaftliche Leistungen)	261.617,00

Diese Budgeterhöhung ist in der mittelfristigen Finanzplanung bereits berücksichtigt.

8. Bestandsfähigkeit der Schule / voraussichtliche Klassen- und Schülerzahlen

Durch den Aufwuchs der Schülerzahlen in den Grundschulen im Bereich Innenstadt/südliche Innenstadt in den zurückliegenden Jahren wurde die Aufnahmegrenze der Schulen erreicht. Um den weiteren Anstieg der Folgejahre räumlich sichern zu können, ist es erforderlich, den Schulstandort Heinrich-Pera-Straße zu reaktivieren.

Die Prognose der Schülerzahlen geht dabei unter Berücksichtigung der in den Standorten der Grundschulen „August Hermann Francke“, Johannesschule und „Am Ludwigsfeld“ vorhandenen Raumkapazitäten und der teilweisen Doppelnutzung der Objekte durch Grundschule und Hort von einem Bedarf der neuen Grundschule Glaucha als vierzügige Grundschule (16 Klassen) aus. Der dafür erforderliche Raumbedarf ist in der Anlage 1 ausgewiesen.

Mit der Wiedereröffnung kann die Beschulung des Schüleraufkommens in diesem Stadtgebiet mittel- bis langfristig gesichert werden.

Voraussichtliche Schülerzahlentwicklung Grundschule Glaucha

	SEP 1		SEP 2		SEP 3		3. Klasse		4. Klasse		Gesamt	
	Schü.	Kl.	Schü.	Kl.	Schü.	Kl.	Schü.	Kl.	Schü.	Kl.	Schü.	Kl.
2015/16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016/17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017/18	73	3	0	0	0		0	0	0	0	73	3
2018/19	72	3	73	4	6		0	0	0	0	151	7
2019/20	83	4	72	4	12		67	4	0	0	235	12
2020/21	99	4	83	4	12		71	3	67	4	334	15
2021/22	85	4	99	5	15		81	4	71	3	351	16
2022/23	69	4	85	4	15		99	4	81	4	349	16
2023/24	80	4	69	4	12		88	4	99	4	348	16
2024/25	81	4	80	4	12		69	4	88	4	330	16
2025/26	83	4	81	4	13		79	4	69	4	326	16
2026/27	83	4	83	4	13		81	4	79	4	340	16
2027/28	80	4	83	4	13		83	4	81	4	341	16
2028/29	79	4	80	4	13		83	4	83	4	339	16
2029/30	81	4	79	4	13		81	4	83	4	337	16
2030/31	81	4	81	4	13		79	4	81	4	335	16

9. Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme zur Sanierung der Schule wird wesentlich die Gesundheit und Sicherheit der Schülerinnen und Schüler im Schulgebäude gesichert und verbessert. Mit einer Kleinsportanlage und der Schulhofgestaltung verbessern sich ebenfalls die Sport- und Freizeitbedingungen. Damit ist die Familienverträglichkeit der Baumaßnahme gegeben. Die geplante strukturierte Verkabelung bringt einen erheblichen Vorteil für die Unterrichtsdurchführung und entspricht dem heutigen Unterrichtsstandard.

Die Schule wurde im Jahr 2006 geschlossen, sodass das Gebäude zum Zeitraum der Bautätigkeiten leer steht.

Anlagen:

- Anlage 1: Raumbedarf GS Glaucha
- Anlage 2: Grundriss KG
- Anlage 3: Grundriss EG
- Anlage 4: Grundriss 1.OG
- Anlage 5: Grundriss 2.OG
- Anlage 6: Grundriss DG
- Anlage 7: Ansicht Nord
- Anlage 8: Ansicht Ost
- Anlage 9: Ansicht Süd
- Anlage 10: Ansicht West