



Dringlichkeitsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02268**
Datum: 25.10.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 2400.3000/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	01.11.2016	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	15.11.2016	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF Stadtrat	17.11.2016 23.11.2016	öffentlich Vorberatung öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss - 1. Bauabschnitt Umbau Turnhalle zu einer Mensa und Sanierung der Aula - Neues Städtisches Gymnasium

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt als 1. Bauabschnitt der Sanierung des Gesamtkomplexes Gutjahrstraße1/Dreyhauptstraße 1 den Umbau der Turnhalle zu einer Mensa und die Sanierung der Aula.

Katharina Brederlow
Beigeordnete für Bildung und Soziales

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

Finanzielle Auswirkung:

	PSP-Element	Finanzhaushalt
Hochbaumaßnahmen	8.21701018.700	7.530.000 €
Ausstattung	8.21701018.710	1.300.000 €
Gesamtinvestition	8.21701018.700	8.830.000 €

Ergebnishaushalt PSP-Element: 1.21701.09

Zusätzliche Folgekosten pro Jahr: 10.212,50 €

Begründung:

Der Schulstandort, im Zentrum des historischen Innenstadtkerns Hallmarkt gelegen, zeichnet sich durch seine U-Form aus. Er wird eingegrenzt durch die Oleariusstraße 7 – Volkshochschule – sowie durch die Gutjahrstraße 1 und die Dreyhauptstraße 1.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Gutjahrstraße 1 wurde 1899 bis 1901 errichtet und von Beginn an als Berufsschule genutzt. Eine Komplettsanierung des Gebäudes wurde in mehreren Teilabschnitten von 1991 bis 1994 durchgeführt. Neben technischen Installationen stammen der Brandschutz, die sanitären Einrichtungen und die Fachkabinette im 2. Obergeschoss aus dieser Zeit.

Das Gebäude Gutjahrstraße 1 verfügt über eine hohe Anzahl großer Räume, die sich sowohl für den naturwissenschaftlichen Unterricht als auch für andere Fachkabinette eignen.

Das unter Denkmalschutz stehende angrenzende Gebäude Dreyhauptstraße 1 wurde 1890 eröffnet und als Berufsschule genutzt. Im Inneren wurde das Gebäude nur punktuell aufgewertet (Fachkabinette). Das Innere weist sowohl baulich als auch haustechnisch einen hohen Sanierungsstau auf. Fassade, Fenster- und Dacherneuerung sowie Dachausbau erfolgten in den 90er Jahren.

Das Gebäude Dreyhauptstraße 1 eignet sich von den Raumgrößen her als Klassenraumgebäude.

Beide Gebäude befinden sich im historischen Innenstadtkern und gelten als Einzeldenkmäler. Sie sollen nach erfolgter Sanierung das zum Schuljahr 2015/16 gegründete und 4-zügig aufwachsende Gymnasium komplett aufnehmen. Nach erfolgtem Aufwuchs rechnet man mit einer maximalen Beschulung von 896 Schülern in 32 Klassen.

In dem ersten Bauabschnitt wird die Turnhalle, die auf Grund ihrer Bauart und Größe nicht mehr vollumfänglich für den Sportunterricht genutzt werden kann, zu einer Mensa einschließlich Essenausgabe mit Platz für 180 Personen umgebaut. Die über der Turnhalle befindliche Aula soll für schulische Veranstaltungen und für schriftliche Abiturprüfungen genutzt werden. Perspektivisch wird der Sportunterricht in der neu zu errichtenden Turnhalle am Steg erteilt.

1. Beschreibung baulicher und haustechnischer Leistungen

1.1 Allgemeine Angaben zur Sanierung

Ausgehend von der zu erwartenden Schülerzahl wird von einer Teilnehmerzahl von 350 Schülerinnen und Schülern an der Schulspeisung ausgegangen. Die Essenausgabe erfolgt über eine reine Ausgabeküche. Räume für das Küchenpersonal sind vorzuhalten und werden entsprechend der Arbeitsstättenverordnung geplant.

In der Aula wird die vorhandene Bühne rückgebaut, um den zweiten baulichen Rettungsweg schaffen zu können. Ersatz wird durch eine modulare Bühne geschaffen.

Zusätzlich zu den räumlichen Anforderungen kommt die Notwendigkeit der Grundsanierung des Gebäudeteils, da ein Schadensgutachten Hausschwammbefall bestätigt hat. Grundsätzlich sind alle Eingriffe in die bauliche Substanz mit der Abteilung Denkmalschutz abzustimmen.

1.2 Bauliche Maßnahmen

In der Turnhalle werden der vorhandene Parkettfußboden sowie die Sekundärkonstruktion der Zwischendecke abgebrochen und entsorgt. Teile des verschlissenen Putzes werden in der Turnhalle und in einigen Wandbereichen der Aula entfernt.

In Abstimmung mit der Abteilung Denkmalschutz wird die notwendige Ausgabeküche in die ehemalige Turnhalle so eingebaut, dass die vorhandene Substanz weitestgehend unberührt bleibt. Der jetzige Umkleidebereich mit der Sanitäreinheit wird zum Aufenthaltsraum einschließlich einer Spülküche und zu einer Toilette für den Caterer umgebaut.

Die Stahlstützen und Stahlträger der Turnhalle werden auf Beschädigungen geprüft und entsprechend dem mit der Abteilung Denkmalschutz abzustimmenden Farbkonzept beschichtet.

Die neue Mensa wird mit Schallschutzelementen, die an der Deckenkonstruktion befestigt werden, versehen. Die 1998/99 erneuerten Fenster der Turnhalle und der Aula bleiben erhalten. Sie werden, falls notwendig, repariert und die Dichtungen werden ausgetauscht.

In der Aula wird die vorhandene historische Sockelverkleidung aufgearbeitet und ergänzt. Die vorhandenen Stützen der Aula werden auf Beschädigungen geprüft, die Stützenverkleidung wird, wo notwendig, restauriert. Die in der Aula vorzunehmende farbliche Beschichtung der Wände wird in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalschutz vorgenommen. Die vorhandene historische Decke wird gesäubert.

Auf Grund von Schäden an der Holzkonstruktion des Dachtragwerks muss ein Austausch von Holzbalken vorgenommen werden. Das Dach erhält einen Aufbau und wird entsprechend dem ENEV-Nachweis gedämmt. Die Dachentwässerung ist zu erneuern, die Attika wird teilweise saniert und mit einer neuen Verblechung versehen.

1.3 Haustechnische Maßnahmen

Die Arbeiten des 1. Bauabschnitts beinhalten folgende Leistungen:

- Neue Elektroinstallation des Speiseraums mit Ausgabeküche einschließlich Einbeziehung der Räumlichkeiten in die vorhandene zentrale Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung
- Erneuerung der Elektroinstallation einschließlich Beleuchtung in der Aula
- Bereitstellung der Spannungsversorgung der neuen Rauch- und Wärmeabzugsanlage zum Öffnen der Fensteroberlichter
- Bereitstellung der Spannungsversorgung der neuen RWA-Anlage zum Öffnen der Fensteroberlichter
- Einbindung der Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung der Aula an die vorhandene Zentralbatterieanlage
- Versorgung der neuen Lüftungsanlagen mit Elektroanschlüssen
- Errichtung einer Hausalarmanlage für den zu sanierenden Gebäudeteil
- Installation von erforderlichen Datenanschlussdosen

Für den Speiseraum mit Ausgabeküche, Spülküche, Umkleieraum und WC-Bereich wird eine neue Unterverteilung im Umkleieraum vorgesehen, an die alle elektrischen Verbraucher, Steckdosen und die Beleuchtung angeschlossen werden. Die Zuleitung hat von der Hauptverteilung zu erfolgen. Die Leitungsverlegung erfolgt vorwiegend unter Putz. Im Bereich der ehemaligen Turnhalle wird die Decke zwischen den vorhandenen Stahlträgern bauseitig verkleidet, so dass im Deckenzwischenraum die Beleuchtungsleitungen verlegt werden können.

Aus energetischen Gründen und aus Wartungsgründen werden ausschließlich LED-Leuchten verwendet. Im Speiseraum ist vorgesehen, einzelne Kugelleuchten mit Umschaltbausteinen auszurüsten, die bei Spannungsausfall auf Batteriebetrieb umschalten und so eine gewisse Ausleuchtung gewährleisten. Weiterhin werden Fluchtwegleuchten und zwei zusätzliche Sicherheitsleuchten in der Ausgabe montiert, die in die zentrale Batterieanlage der Oleariusstraße eingebunden werden.

Für den Anschluss der neuen Stromkreise der Aula ist ein Kleinverteiler vorgesehen, der direkt an eine Bestandsverteilung angeschlossen wird. In der Aula wird die vorhandene Installation komplett demontiert und entsorgt. Es werden in Abstimmung mit dem Nutzer allgemeine Steckdosen, Beameranschlüsse und Anschlüsse für Verschattung vorgesehen. Die Ausleuchtung der Aula erfolgt mittels abgependelter Ringleuchten. Es kommen LED-Leuchten zum Einsatz, wobei vier Leuchten mit Umschaltbausteinen zur Einbindung in die Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung vorgesehen werden. Durch Fluchtwegleuchten über den Türen wird zusätzlich der Fluchtweg gekennzeichnet.

Im Bereich Lüftungsgeräte im Kellergeschoss wird eine separate Unterverteilung nur für die Lüftungsanschlüsse vorgesehen. Es werden im Keller zwei Lüftungsgeräte aufgestellt, welche die Aula und die Essenausgabe mit Spülküche versorgen. Für das in der Spülküche anfallende fetthaltige Abwasser wird ein Fettabscheider benötigt. Dieser wird im Keller aufgestellt. Die Spülküche erhält zur Warmwasserbereitung einen 100-Liter-Boiler.

Die Wärmeversorgung erfolgt vom Heizraum der angrenzenden Nachbarschule. In Aula und Speisesaal werden Röhrenradiatoren vorgesehen.

2. Bauablauf

Der Bereich Turnhalle und Aula ist ein über zwei Treppenräume erschlossener Bereich, der für den Zeitraum des Umbaus bzw. der Sanierung von den übrigen Schulbereichen abgetrennt wird. Die Turnhalle ist bereits in der Nutzung eingeschränkt. Die Realisierung erfolgt bei laufendem Schulbetrieb, jedoch ohne Einschränkung der Verkehrswege für die Schülerinnen und Schüler.

Die lärmintensiven und statisch aufwändigen Arbeiten werden mit den Schulleitungen abgestimmt, wobei die Prüfungszeiten insbesondere für die Berufsschüler und Berufsschülerinnen zu berücksichtigen sind.

Einreichung des Bauantrags:	September 2016
Beginn der Ausschreibungen:	Januar 2017
Baubeginn:	April 2017
Bauende	Juli 2017

3. Finanzierung

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mittels Kostenberechnung die Gesamtkosten für den 1. Bauabschnitt gegliedert nach Kostengruppen (KG) wie folgt ermittelt:

KG 100 – Grundstück:	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen:	0,00 €
KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion:	652.706,52 €
KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen:	400.023,26 €
KG 500 – Außenanlagen:	0,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	0,00 €
KG 700 – Baunebenkosten:	<u>430.006,70 €</u>
Summe:	1.482.736,48 €

Die oben genannten Aufwendungen sind notwendig, um den Umbau der Turnhalle zu einem Speiseraum einschließlich Essenausgabe und Spülküche und die Sanierung der Aula zu realisieren.

Das beschlossene Investitionsprogramm (Stand HH-Plan 2016) weist folgende Kosten für die Gesamtmaßnahme auf:

	HH-Jahr 2015	HH-Jahr 2016	HH-Jahr 2017	HH-Jahr 2018	HH-Jahr 2019
Planansatz 8.21701018.700/785100	0 €	680.000 €	2.000.000 €	3.120.000 €	1.100.000 €
Planansatz 8.21701018.710/7831000	0 €	300.000 €	600.000 €	300.000 €	100.000 €
Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlung	600.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Verfügbare Summe im HHJ	600.000 €	980.000 €	2.600.000 €	3.420.000 €	1.200.000 €
Gesamtsumme	8.800.000 €				

Aktuelle Haushaltsplanung 2017 ff. für die Gesamtmaßnahme:

	HH-Jahr 2015	HH-Jahr 2016	HH-Jahr 2017	HH-Jahr 2018	HH-Jahr 2019
Planansatz 8.21701018.700/785100	0 €	680.000 €	1.420.000 €	3.400.000 €	1.430.000 €
Planansatz 8.21701018.710/7831000	0 €	300.000 €	0 €	600.000 €	400.000 €
Genehmigung außerplanmäßiger Auszahlung	600.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Verfügbare Summe im HHJ	600.000 €	980.000 €	1.420.000 €	4.000.000 €	1.800.000 €
Gesamtsumme	8.830.000 €				

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.12.2014 mit Beschluss V/2014/12788 der Eröffnung eines 4-zügigen Gymnasiums ab dem Schuljahr 2015/2016 zugestimmt. Um den oben genannten Beschluss zur Schulentwicklungsplanung umzusetzen, wurden die notwendigen Finanzmittel für die Planung mit Beschluss VI/2015/00980 freigegeben. Die für das aufwachsende Gymnasium notwendigen Räumlichkeiten werden in drei Bauabschnitten hergerichtet.

Für die Realisierung des 1. Bauabschnitt sind Mittel in Höhe von 1.482.736,48 € notwendig. Fortführend erfolgt die Veranlassung der VOF-Verfahren für die weitere Objekt-, Elektro- und Heizung, Lüftung und Sanitär (HLS) Planung. Die Auftragsvergabe ist für November 2016 vorgesehen. Die Finanzierung des 1. Bauabschnitts erfolgt aus den Jahresansätzen 2015 und 2016 sowie anteilig aus dem Ansatz des Jahres 2017.

Die Angleichung der Haushaltsjahre 2017-2019 erfolgte auf Grundlage des aktuellen Stands des Gesamtvorhabens. Die Veränderung um 30.000,00 € in der Gesamtmaßnahme ergibt sich aus dem Bau einer Fahrradabstellanlage für ca. 130 Fahrräder.

Sachliche Notwendigkeit

Zum Schuljahr 2015/16 wurde das Neue städtische Gymnasium mit der Aufnahme von 76 Schülerinnen und Schülern gegründet. Das neue Gymnasium nutzt die Räumlichkeiten der Oleariusstraße 7. Durch den jährlichen Aufwuchs des 4-zügigen Gymnasiums steigt der Platzbedarf stetig. In einem 1. Bauabschnitt wird die bereits in der Nutzung eingeschränkte Turnhalle zu einer Mensa umgebaut und steht den Schülerinnen und Schülern auch außerhalb der Essenszeiten als Aufenthaltsraum zur Verfügung. Damit werden die Bedingungen für die Schulspeisung erheblich verbessert. Die Aula wird saniert und bietet danach zum Beispiel die Möglichkeit der Nutzung für schriftliche Arbeiten, für die Durchführung einer Theater-AG und schulische Veranstaltungen.

Zeitliche Unabweisbarkeit

Da die Sanierung der Gebäude Gutjahrstraße 1 und Dreyhauptstraße 1 erst nach Auszug der Berufsbildenden Schulen (BbS) III „Johann Christoph von Dreyhaupt“ möglich ist, wird zuerst mit der Sanierung bzw. dem Umbau des Bereichs Turnhalle und Aula begonnen. Dieser Bereich soll der Schule ab dem Schuljahr 2017/18 zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass zu Beginn des Jahres 2017 mit der Ausschreibung der Leistungen begonnen werden muss.

4. Folgekosten

Es werden nur die Folgekosten aufgeführt, die zusätzlich entstehen. Alle anderen Kosten wie zum Beispiel Hausmeisterservice, Reinigungskosten etc. bleiben unverändert.

1.21701.09 Ergebnis- haushalt	Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	Finanzielle Auswirkung 2018 ff. EUR (brutto) pro Jahr
	Strom	6.342,50
	Wartung Lüftung	3.600,00
	Entleerung Fettabscheider	270,00
	Gesamt (Deckung aus Budget für gebäudewirtschaftliche Leistungen)	10.212,50

5. Bestandsfähigkeit der Schule/voraussichtliche Klassen- und Schülerzahlen

Durch die positive Entwicklung der Geburten und damit auch der Schülerzahlen in der Stadt Halle (Saale) war es erforderlich, im Bereich der weiterführenden Schulen die Beschulungskapazitäten entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Um den Bedarf für die Schulform Gymnasium mittel- bis langfristig zu sichern, war es notwendig, ein neues Gymnasium zu eröffnen. Die Prognose der Schülerzahlen unter Berücksichtigung des Anwahlverhaltens an die weiterführenden Schulen ab der Klassenstufe 5 gewährleistet, dass das Neue städtische Gymnasium als 4-zügiges Gymnasium aufwachsen kann. Damit ist die Bestandsfähigkeit eines Gymnasiums gemäß Verordnung zur Schulentwicklungsplanung 2014 (GVBI LSA 2013, 244) gegeben.

Bei einer durchgängigen Vierzügigkeit in allen Klassenstufen ergibt sich eine maximale Schülerzahl von 896 Schülerinnen und Schülern in 32 Klassen. Die Belegung aller Klassenstufen erfolgt zum Schuljahr 2022/23.

6. Familienverträglichkeit

Durch die Verbesserung der Lehr- und Lernbedingungen durch die Sanierung dieses Standorts kann die Vorlage als familienverträglich eingestuft werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Grundriss KG
- Anlage 2: Grundriss EG
- Anlage 3: Grundriss 1.OG
- Anlage 4: Checkliste Barrierefreies Bauen 1 und 2
- Anlage 5: Abstimmung mit Denkmalschutz