



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02901**  
Datum: 09.05.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	07.06.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	13.06.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	15.06.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.06.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Baubeschluss über die Brandschutzgrundsicherung, die IT-Vernetzung, den Einbau eines Fettabscheiders, die Herrichtung von Räumen im Erdgeschoss für den Hort und von ehemaligen Horträumen im Dachgeschoss für den Schulunterricht in der Grundschule Friedensschule, Karl-Pilgert-Straße 4, 06132 Halle (Saale)

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für die Grundschule Friedensschule die Brandschutzgrundsicherung, die IT-Vernetzung, den Einbau eines Fettabscheiders, die Herrichtung von Räumen im Erdgeschoss für den Hort und die Herrichtung von ehemaligen Horträumen im Dachgeschoss für den Schulunterricht.

Katharina Brederlow  
Beigeordnete für Bildung und Soziales

Dr. Judith Marquardt  
Beigeordnete für Kultur und Sport

### Finanzielle Auswirkung:

	<b>PSP-Element</b>	<b>Finanzhaushalt netto</b>	<b>Finanzhaushalt brutto</b>
Hochbaumaßnahmen	8.21101051.700	1.076.891 €	1.281.500 €
Ausstattung	8.21101051.710	25.210 €	30.000 €
<b>Gesamtinvestition</b>	8.21101051.700	<b>1.102.101 €</b>	<b>1.311.500 €</b>

**Ergebnishaushalt PSP-Element: 1.21101.13**

Folgekosten pro Jahr: 5.378,00 €

Kosten für Aus- und Rückzug: 35.000,00 €

Personelle Auswirkungen: keine

### Begründung:

Das Schulgebäude, eine ehemalige Station Junger Naturforscher, wurde 1930 erbaut. In den Jahren 1992 bis 1995 wurde dieses saniert und unter damaligen baurechtlichen Bestimmungen zur Grundschule umgebaut.

Eine Anpassung der Brandschutzmaßnahmen an die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 und deren Neufassung vom 10.09.2013 erfolgte bisher nicht.

Wegen eines fehlenden zweiten Rettungswegs ist derzeit das ausgebaute Dachgeschoss gesperrt.

Schwerpunkt der Maßnahme bilden die Sicherstellung einer schnellen Branderkennung und Alarmierung sowie die Sicherstellung der schnellen und sicheren Rettung von Personen über die Rettungswege im Gebäude.

Die geplante IT-Vernetzung mit schnellem Netzanschluss und einer Verkabelung bis in die einzelnen Unterrichtsräume gehört zum Standard für ein modernes Lernen und ist demzufolge Teil der Sanierungsmaßnahme.

Die im Gebäude befindliche Essenausgabe im 1. Obergeschoss besitzt keinen Fettabscheider. Bei gewerblicher Ausgabe von Speisen besteht jedoch eine Installationspflicht. Mit dem Einbau eines Fettabscheiders wird eine seit langem überfällige Baumaßnahme durchgeführt.

Ursprünglich erfolgte der Hortbetrieb im Dachgeschoss. Nach Sperrung des Dachgeschosses zog der Hortbetrieb in das Erdgeschoss. Dabei ist die Vesperversorgung nur im 1. Obergeschoss durch Nutzung der Küche und des Speiseraums möglich. Demzufolge wird das ganze Schulgebäude durch den Hortbetrieb begangen. Die im Hortbetrieb üblichen Aktivitäten im Freien führen bei schlechtem Wetter dazu, dass die Verschmutzungen das gesamte Gebäude betreffen. Um dies und die Tobeaktivitäten auf das Erdgeschoss zu beschränken, wird der Hortbetrieb nach der Sanierung komplett im Erdgeschoss durchgeführt.

Zur Erlangung einer Betriebserlaubnis sind bei einer Kapazität von 115 Plätzen mindestens 287,50 m<sup>2</sup> pädagogische Nutzfläche für den Hort vorzuhalten. Alle Horträume befinden sich nun im Erdgeschoss der Grundschule. Hierfür stehen dem Hort zukünftig 3 Klassenräume sowie die ehemalige Hausmeisterwohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Neben 2 weiteren Klassenräumen in Doppelnutzung mit der Schule gehören zum Hort auch ein Büro und ein Vesperraum, welche im Rahmen dieser Baumaßnahmen hergerichtet werden.

Zur Umsetzung des Raum- und Nutzungskonzepts der Schule müssen nun auch die geeigneten Bereiche des Dachgeschosses für schulische Zwecke ausgebaut werden. Geplant ist, den Werken- und Gestaltungsbereich im Dachgeschoss vorzusehen, weil hier ausreichend Vorbereitungs- und Lagerflächen vorhanden sind.

## **1. Beschreibung der baulichen und haustechnischen Leistungen**

### 1.1 Allgemeine Angaben zur Baumaßnahme

Bei den Maßnahmen zur Brandschutzgrundsicherung geht es hauptsächlich darum, Gefahren zu erkennen, zu signalisieren und sichere Rettungswege zu schaffen.

### 1.2 Bauliche Maßnahmen

- Schottung der Treppenträume durch Einbau von Brand- und Rauchschutztüren
- Herstellung notwendiger Flure zu angrenzenden Treppenträumen
- Ertüchtigung von Innen- und Außentüren zur Umsetzung der gebäudespezifischen Brandschutzkonzeption
- Herstellung/Schließen von Wand- und Deckenöffnungen für Trassen und Steigestränge
- statische Ertüchtigung der Deckenkonstruktionen zur Gewährleistung der geänderten Beanspruchungen (Nutzlasten Rettungswege)
- Erneuerung von Fußbodenaufbauten im Bereich der statischen Eingriffe
- Anbau eines Treppenturms am Westflügel des Gebäudes zur Schaffung eines zweiten baulichen Rettungswegs
- Dachausbau mit Herstellung einer Gaubenkonstruktion als Zuwegung zum Fluchttreppenturm
- Einbau von Dachflächenfenstern im Raum D1 (Unterrichtsraum Werken/Gestalten)
- Herstellung einer Rampenkonstruktion als zweiter Rettungsweg für die Schulsporthalle
- Schottung der Schulsporthalle zum angrenzenden Flur des Hauptgebäudes durch Einbau einer Rauch- und Brandschutztür
- Malerarbeiten im gesamten schulischen und für den Hort genutzten Bereich

### 1.3 Haustechnische Maßnahmen

#### 1.3.1 Heizung/Sanitär

##### Heizung

- vorhandene Heizungsanlage grundsätzlich unverändert
- in Bereichen von neuen Wandöffnungen abgängige Heizkörper und Heizstränge neu installieren
- Austausch der Befestigungsstrukturen für die Verteilungsleitungen in Flucht- und Rettungswegen
- Austausch unzulässiger Isoliermaterialien in Flucht- und Rettungswegen
- brandschutztechnische Ertüchtigung von Rohrdurchführungen in Wänden und Decken im Bereich der Flucht- und Rettungswege

## Sanitär

- Sanitäranlagen grundsätzlich unverändert
- vorhandene Innenhydranten demontieren
- Austausch der Löschwassersteigleitungen (angepasste Dimensionen für Trinkwasserhygiene)
- brandschutztechnische Ertüchtigung vorhandener Rohrdurchführungen in Wänden und Decken im Bereich der Flucht- und Rettungswege
- Einbau eines Fettabscheiders für die im Gebäude befindliche Schulspeisung mit Ausgabeküche (Erdeinbau mit Prüfschacht außerhalb des Gebäudes)
- Raum D1 (Unterrichtsraum Werken/Gestalten) Anordnung eines Beckens mit Schlammfang
- Raum E2 (Kinderküche / Vesperraum) erhält eine Spüle mit Warmwasser-Anschluss über Boiler

### 1.3.2 Starkstromtechnik/Schwachstromtechnik

- Errichtung einer Hausalarmanlage (automatisch und Handmelder)
- Installation einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage (Zentralbatterieanlage)
- Einbau einer Einbruchmeldeanlage
- Installation von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in den Treppenhäusern
- Einbau von Fluchttürsteuerungen für die neuen Außentüren
- Installation der IT-Verkabelung für das gesamte Schulgebäude
- Einbau einer Videotürsprechanlage für Schule und Hort
- Anpassungsarbeiten an der vorhandenen elektroakustischen Anlage
- Anpassungsarbeiten an der Elektroinstallation und Beleuchtungsanlage im Dachgeschoss
- Anpassungsarbeiten an der Erdungs- und Blitzschutzanlage für neue Fluchttreppen
- Raum E2 (Kinderküche / Vesperraum) erhält Anschlüsse für Kühlschrank und Backofen
- Raum E3 (Büro Hortleitung) erhält einen Anschluss für Telefon und einen Internetanschluss

## **2. Aussagen zur Barrierefreiheit**

Das Schulgebäude ist nicht barrierefrei erschlossen. Die Zugänge ins Haus führen über Podeste. Keller- und Obergeschoss sind nur über Treppen zu erreichen, wobei sich im Kellergeschoss unter anderem Sanitäranlagen, aber keine Unterrichtsräume befinden. Die nun geplante Baumaßnahme beinhaltet im Wesentlichen die Brandschutzgrundsicherung. Eine barrierefreie Erschließung ist nicht Bestandteil dieser Baumaßnahme.

## **3. Bauablauf**

In Vorbereitung der Baumaßnahme wurden zwei Lösungsansätze betrachtet:

### Variante 1

Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt in 3 Bauabschnitten. Diese sind:

#### Bauabschnitt 1:

Es erfolgt die Realisierung der Arbeiten im Kellergeschoss. Zur Schaffung der Baufreiheit werden die Toiletten im Kellergeschoss gesperrt. Es sind die Toiletten im Sozialtrakt an der Sporthalle zu nutzen.

#### Bauabschnitt 2:

In Phase 2 werden die Arbeiten im Westflügel durchgeführt. Die Räume des Westflügels, vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss, sind frei zu machen. In der Zeit reichen die jeweils vorhandenen, für den Unterricht nutzbaren, Räumlichkeiten nicht aus. Dafür muss ein Systembau mit 2 Klassen- und Sanitärräumen über Anmietung mit 6 Monaten Standzeit zum Einsatz kommen.

#### Bauabschnitt 3:

In diesem Bauabschnitt werden die Arbeiten im Ostflügel durchgeführt. Die Räume des Ostflügels, vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss, sind frei zu machen. Das geschieht, indem die neu hergerichteten Räumlichkeiten des Westflügels, einschließlich der bisher gesperrten Räume des Dachgeschosses, genutzt werden können. Ein zusätzlicher Systembau wird dabei nicht mehr benötigt.

#### Vorteile:

Es wäre kein Ausweichobjekt nötig und die mit dem Aus- und Rückzug verbundenen Kosten würden nicht anfallen. Der gewohnte Schulweg für Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrerschaft könnte beibehalten werden.

#### Nachteile:

Die Aufwendungen für den zeitweisen Einsatz eines Systembauelements wurden mit ca. 92.000,00 € ermittelt. Die Erschwernisse für den Unterricht und den Bau wären bei dieser Variante aber trotzdem gegeben.

#### Variante 2

Es erfolgt die Auslagerung des Schulbetriebs in das leerstehende Gebäude Regensburger Straße 35. Voraussetzung dafür ist eine Teilsanierung des Gebäudes. Die Kosten dafür wurden mit ca. 50.000,00 € eingeschätzt. Die Instandsetzung der Regensburger Straße 35 erfolgt bis Januar 2018.

Die in Folge der Auslagerung anfallenden Kosten für Aus- und Rückzug belaufen sich auf ca. 35.000,00 €.

#### Vorteile:

Es besteht Baufreiheit im gesamten Schulgebäude. Der laufende Schulbetrieb erfolgt frei von Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen.

#### Nachteile:

Es fallen Kosten für die Teilsanierung des Ausweichobjekts sowie für den Aus- und Rückzug an. Die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrerschaft haben einen ungewohnten Schulweg.

#### **Fazit:**

Im Ergebnis dieser Erkenntnisse wird die Variante 2 vorgeschlagen, da die Aufwendungen für die Teilsanierung des Objekts auch anderen Auslagerungen, zum Beispiel von STARK III-Objekten, zu Gute kommen. Die Kosten für die Teilsanierung des Gebäudes in der Regensburger Straße 35 und die Umzugskosten sind mit 85.000,00 € günstiger als die Bereitstellung eines Systembaus mit 92.000,00 €. Die Bautätigkeiten können dadurch kontinuierlicher und ohne Einflüsse auf das Unterrichtsgeschehen erfolgen.

Vergabezeitraum:	Oktober 2017 bis Januar 2018
Auszug der Schule:	Winterferien 2018 (05.02.2018 - 09.02.2018)
Baubeginn:	Mitte Februar 2018
Bauende:	September 2018
Wiedereinzug der Schule:	Herbstferien 2018 (01.10.2018 - 12.10.2018)

#### 4. Finanzierung

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mittels Kostenberechnung die Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.281.500,00 € wie folgt ermittelt:

KG 100 – Grundstück:	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen:	0,00 €
KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion:	608.911,99 €
KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen:	360.609,27 €
KG 500 – Außenanlagen:	969,85 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	892,50 €
KG 700 – Baunebenkosten:	<u>309.854,31 €</u>

**Summe: 1.281.237,92 €**

Vorgesehene Haushaltsplanung 2016 - 2018

	Haushaltsjahr 2016	Haushaltsjahr 2017	Haushaltsjahr 2018
8.21101051.700	65.000,00 €	1.000.000,00 €	216.500,00 €
8.21101051.710			30.000,00 €
Summe	65.000,00 €	1.000.000,00 €	246.500,00 €

Der Planansatz für 2018 wird mit der Planaufstellung 2018 ff. korrigiert/angemeldet und orientiert sich an der Kassenwirksamkeit.

Die Mehrkosten werden aus dem Vorhaben Grundschule Johannesschule mit dem PSP-Element 8.21101053 gedeckt. Dies ist möglich, da die Maßnahmen an der Grundschule Johannesschule auf das Jahr 2020 verschoben werden. Ursache dafür ist, dass die Ausweichobjekte im Süden von Halle durch STARK III-Auslagerungen blockiert werden.

Da die zu vergebenden Leistungen in den einzelnen Gewerken jeweils von einem Auftragnehmer von Baubeginn bis Bauende im gesamten Schulgebäude benötigt werden, sind diese gleichzeitig von Oktober 2017 bis Januar 2018 zu vergeben. Voraussetzung dafür ist, dass der Mittelansatz des Jahres 2018 als außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung im Jahr 2017 freigegeben wird. Die Verpflichtungsermächtigung wird gesondert beantragt.

### Sachliche Notwendigkeit

Durch die steigenden Schülerinnen-, Schüler- und Klassenzahlen und die damit verbundene Nutzung aller sich bietenden Räume, auch die des derzeit gesperrten Dachgeschosses für Unterrichtszwecke, ist eine bauliche Anpassung des Gebäudes an die Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt vom 20.12.2005 und deren Neufassung vom 10.09.2013 unausweichlich.

### Zeitliche Unabweisbarkeit

Als Schulträger ist die Stadt Halle (Saale) verpflichtet, die sächlichen Bedingungen zur Sicherung der Schulpflicht zu schaffen. Das heißt, dass der Schulträger alles tun muss, um ausreichend Räume unter Einhaltung der gesetzmäßigen Auflagen zum Brandschutz kurzfristig zur Verfügung stellen zu können.

## 5. Folgekosten

<b>Ergebnis- haushalt 1.21101.13</b>	<b>Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen</b>	<b>Kosten bisher in €</b>	<b>Kosten nach Baumaß- nahme in €</b>
	Wärme/Heizung	24.593,00	24.593,00
	Wasser/Abwasser	5.034,00	5.034,00
	Stromkosten	13.789,00	13.789,00
	Hausreinigung	33.795,00	33.795,00
	Hausmeisterkosten	21.000,00	21.000,00
	Instandhaltung	4.702,00	7.000,00
	Wartung und Entleerung Fettabscheider	-	120,00
	Wartung Heizung	750,00	750,00
	Aufschaltung Hausalarm	-	30,00
	Aufschaltung elektrische Lautsprecheranlage	-	30,00
	Wartung/Inspektion Hausalarmanlage	-	2.000,00
	Wartung elektrische Lautsprecheranlage	700,00	850,00
	Wartung Feststellanlagen	-	750,00
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>104.363,00</b>	<b>109.741,00</b>
	<b>Differenz (neu-alt)</b>		<b>5.378,00</b>

## 6. Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme zur Brandschutzgrundsicherung an der Schule wird wesentlich der Gesundheit und Sicherheit der Schülerinnen und Schüler sowie der Lehrerschaft im Schulgebäude Rechnung getragen.

Damit ist die Familienverträglichkeit der Baumaßnahme gegeben.

Da im Zeitraum der Bautätigkeiten der Schulbetrieb ausgelagert wird, ist der damit im Zusammenhang stehende längere Schulweg im Abwägungsergebnis zur angestrebten Zielstellung zumutbar und als unvermeidbar hinzunehmen.

Konkrete Abstimmungsgespräche zwischen Schulleitung und Eltern werden erfolgen.

Die Vorlage kann als familienverträglich eingestuft werden.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4: Grundriss Obergeschoss
- Anlage 5: Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 6: Gebäudeschnitt
- Anlage 7: Ansichten