



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03479**  
Datum: 13.12.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	06.02.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.02.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	22.02.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.02.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss - Energetische und allgemeine Sanierung der Förderschule Lernen Neustadt, Carl-Schorlemmer-Ring 62/64, 06122 Halle (Saale) unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln im Zuge des Fördermittelprogramms STARK III plus EFRE**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die energetische und allgemeine Sanierung der Förderschule Lernen Neustadt, Carl-Schorlemmer-Ring-62/64 in 06122 Halle (Saale) unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln im Rahmen des Programms STARK III plus EFRE.

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Unter Berücksichtigung der Fördermittelrichtlinie STARK III plus EFRE gibt es keine kostengünstigere Alternative, um die Schule in einen zeitgemäßen und zukunftsorientierten Zustand zu versetzen.

Folgen bei Ablehnung

Der Baubeschluss wird unter Vorbehalt der Erteilung des Zuwendungsbescheids gefasst. Bei Ablehnung der Beschlussvorlage ist eine mögliche Zuwendung durch den Fördermittelgeber hinfällig und die Baumaßnahme kann nicht realisiert werden. Des Weiteren wäre dann mindestens eine notwendige Brandschutzsanierung für das Objekt in den Haushalt aufzunehmen und zu finanzieren.

A Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.		Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag (gesamt)</b>			
	<b>Aufwand (gesamt)</b>			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen (gesamt)</b>	2018 bis 2020	3.730.500,00	8.22101013
	<b>Auszahlungen (gesamt)</b>	2015 bis 2021	9.564.850,00	8.22101013

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)	2020	172.033,00	1.22101.14
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)	2020	358.298,00	1.22101.14

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

### **Begründung:**

Der Schulstandort befindet sich im Westen von Halle (Saale) im Stadtteil Nördliche Neustadt inmitten eines Wohngebietes und steht seit dem Auszug der Grundschule Am Heiderand im Jahr 2013 leer. Die Schule befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Durch die geplante Fusionierung von zwei Förderschulen soll an diesem Standort die Förderschule Lernen Neustadt entstehen. Zur Schaffung der Voraussetzungen für die Nutzung als Schulstandort wurden sowohl die Schule als auch die dazu gehörige Turnhalle, die auch von der Grundschule Am Heiderand genutzt wird, im Rahmen des Förderprogramms STARK III plus EFRE angemeldet.

Die Sanierung erfolgt zum Teil mittels Fördermitteln aus dem Programm STARK III plus EFRE. Derzeit wird erwartet, dass der Zuwendungsbescheid Ende 2017 eingeht, so dass die Baumaßnahme gemäß Planung bis zum 4. Quartal 2021 abgeschlossen werden kann.

## **1. Beschreibung baulicher und haustechnischer Leistungen**

### **1.1 Allgemeine Angaben zur Sanierung**

Das Schulgebäude ist ein viergeschossiger, teilunterkellertes Stahlbeton-Fertigteillbau aus dem Jahre 1972 in Typenbauweise des Typs Erfurt - Querwandbauweise und wurde als Doppelstandort errichtet. Direkt neben dem Schulstandort existiert bereits das sanierte Objekt Grundschule Am Heiderand.

Der Schulstandort Carl-Schorlemmer-Ring 62/64 wurde bisher keiner Sanierung unterzogen, so dass der Zustand größtenteils dem Errichterzeitraum entspricht. Derzeit besteht keine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit. Die Giebelklassenräume der Gebäudehochtrakte verfügen über lediglich einen baulichen Rettungsweg und sind für eine Schule nur eingeschränkt nutzbar. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht heutigen Anforderungen. Wesentliche Elemente der Gebäudehülle (Fassade, Fenster) sind aus der Entstehungszeit und stark sanierungsbedürftig.

## **1.2 Bauliche Maßnahmen**

Der Raumbedarf der Förderschule Lernen Neustadt umfasst neben allgemeinen Unterrichtsräumen und Fachunterrichtsräumen eine Vielzahl an Gruppen- und Inklusionsräumen. Die Klassenstärke liegt bei maximal 15 Schülerinnen und Schülern, die aufgrund von diversen Einschränkungen bzw. Behinderungen intensiv betreut werden müssen. Komplettiert wird der Schulstandort mit dem Verwaltungsbereich, dem Speisebereich, der Aula, diversen Vorbereitungsräumen und dem Ganztagesbereich. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung wird von ca. 250 Schülerinnen/Schülern ausgegangen, die am Standort gemeinsam lernen werden. Zur Erfüllung des Raumprogramms werden die vorhandenen Sanitärbereiche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umstrukturiert und auf den tatsächlichen Bedarf angepasst.

Im Erdgeschoss wird in den Klassenraumtrakten der Ganztagsbereich angeordnet. Im Mitteltrakt befinden sich die Speiseversorgung mit der Ausgabeküche sowie 4 Fachunterrichtsräume und ein Teil der sanitären Anlagen sowie Vorbereitungsräume. Der Verwaltungsbereich der Schule wird im 1. Obergeschoss realisiert. Dabei befindet sich der Bereich mit Schulleitung, Sekretariat, Kopierer, Erste-Hilfe-Raum und Elternsprechraum in südlichen Gebäudetrakt, das Lehrerzimmer im Mitteltrakt und der Bereich Schulsozialarbeit und Schülersprecher/in im Nordtrakt. Komplettiert wird die Etage durch Fachunterrichtsräume im Mitteltrakt sowie allgemeine Unterrichtsräume, Gruppenräume und Vorbereitungsräume und weitere sanitäre Anlagen. Das 2. Obergeschoss beherbergt sowohl allgemeine Unterrichtsräume, Inklusionsräume sowie Gruppenräume. Im Mitteltrakt befinden sich weitere Fachunterrichtsräume sowie sanitäre Anlagen. Die Aula, weitere Allgemeine Unterrichtsräume und Gruppenräume komplettieren das Raumprogramm im 3. Obergeschoss des Schulgebäudes.

Das Schulgebäude wird über einen Aufzug im südlichen Gebäudeteil barrierefrei erschlossen. Dieser ist vom Schulhof aus ebenerdig zu begehen. Ein barrierefreies WC wird im Erdgeschoss Mitteltrakt geplant. Alle Türen zu Räumen mit schulischer Nutzung werden im Bestand verbreitert. Diese Türen sind mit einem Rohbaumaß von 1,01 / 2,135 m geplant, so dass eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm gewährleistet ist.

Alle Verkehrsflächen weisen eine Breite von mehr als 1,80 m auf. Wendemöglichkeiten für Personen mit Rollstühlen sind somit vorhanden und die Begegnung von einem/einer Rollstuhlfahrer/in und einer anderen Person ist möglich. Ausnahme bilden die neu geplanten Verbindungsflure zu den Giebelklassenräumen. Diese weisen lediglich eine Breite von 1,20 m auf. Vor dem Verbindungsflur und im Klassenraum befinden sich direkt ausreichende Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer/innen. Die Flure und Treppenhäuser werden gemäß dem Brandschutzkonzept mittels Rauchschutztüren als Aluminium-Glas-Konstruktion abgetrennt. In den Betriebsräumen der Haustechnik werden Stahlblechtüren eingebaut.

Im Innenausbau erfolgen der Abbruch der stark verschlissenen Estriche und der Einbau neuer Gussasphalt-Estriche. Die Bodenbeläge in Fluren und Räumen werden erneuert. Vorhandene Terrazzo- und Werksteinbeläge werden aufgearbeitet. In den Wandbereichen vorhandene Risse werden saniert und die Putzflächen überarbeitet. Die Malerarbeiten werden entsprechend dem neuen Farbkonzept realisiert. Die Räume mit schulischer Nutzung und die Verwaltungsbereiche erhalten Akustikdecken.

Die Zielstellung der energetischen Sanierung orientiert sich an den Vorgaben des Programms STARK III plus EFRE. Basis der auszuführenden Baumaßnahmen sind die Angaben im Wärmeschutzkonzept.

### **1.3 Haustechnische Maßnahmen**

Die vorhandenen haustechnischen Anlagen werden komplett demontiert und rückgebaut.

Das Gebäude erhält einen neuen Trinkwasseranschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Im Hausanschlussraum Wasser wird eine Hausanschlussstrecke mit allen hierfür notwendigen Armaturen und Sicherheitseinrichtungen wie Absperrarmaturen, Wasserzählern, Rückschlagventil, automatischem Rückspülfilter und Druckminderer aufgebaut. Vom Hausanschlussraum aus werden die Verteilungsleitungen im Deckenbereich in offener Installation zu den jeweiligen Entnahmestellen / Nutzungsbereichen geführt, wo sie in die Installationswände münden.

Aus energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird die Versorgung mit Trinkwarmwasser auf einzelne Waschtische in ausgewählten Bereichen beschränkt wie Behindertenwaschtisch, Erste-Hilfe-Raum, Küche des Caterers und Fachkabinetten wie Werken, Kunst, Chemie, Biologie und Physik. Dabei erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral über elektronisch geregelte Durchlauferhitzer. Sowohl das Sekretariat als auch Lehrerzimmer erhalten eine Schrankküche.

Alle Unterrichts- und Inklusionsräume erhalten ein Klassenzimmerbecken. Die sanitären Anlagen werden gemäß dem Bedarf neu konzipiert. Es kommt weiße Sanitärkeramik zum Einsatz.

Das Gebäude verfügt im Bestand über eine Anbindung an die lokale Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Halle. Die Anbindung der Schule ist über einen indirekten Fernwärmeanschluss hergestellt. Die statischen Heizflächen werden in jeweiligen Raumgruppen als Stahlröhrenradiatoren in Standardausführung geplant. Sämtliche Heizkörper werden im Brüstungsbereich unterhalb der Fenster angeordnet. Ausnahme bilden teilweise die Flurbereiche. Der Anschluss an die Steigleitungen erfolgt für Vor- und Rücklauf als Aufputz-Installation.

Die Klassen- und Fachräume sowie Lehrerzimmer und Verwaltungsräume werden mit einer Raumtemperaturregelung ausgestattet, mit welcher jeder Raum einzeln regelbar ist. Einzelheizkörper in öffentlich zugänglichen Bereichen wie Fluren und Treppenhäusern werden mit Thermostatventilen in Behördenausführung ausgestattet.

Eine Lüftung ist für WC-Räume, innenliegende Funktionsräume und den Putzmittelraum als mechanisch dezentrale Lüftungsanlage vorgesehen. Ergänzend hierzu werden spezielle Arbeitsplätze im Fachkabinett Chemie mechanisch zu entlüften bzw. mit entsprechend wirksamen Abzügen auszustatten. Der Gift- bzw. Gefahrenstoffschränk im Vorbereitungsraum Chemie wird an eine separate Entlüftungsanlage angeschlossen.

Der zentrale Schulserver wird in einem separaten Raum aufgestellt. Zur Abführung der im Serverbetrieb entstehenden Abwärme wird der Raum mit einer Anlage zur Raumluftkühlung ausgestattet.

Die Elektroinstallation entspricht in großen Teilen noch dem Stand des Jahres 1972. Eine Neuinstallation der gesamten elektrotechnischen Anlage ist notwendig. Das Gebäude erhält eine von der Allgemeinbeleuchtung unabhängige Sicherheitsbeleuchtung mit LED-Technik. Die Fluchtwegkennzeichnung wird über hinterleuchtete LED-Rettungszeichenpiktogramme realisiert.

Bei der Allgemeinbeleuchtung kommen auch Leuchten mit LED-Leuchtmitteln zum Einsatz. In den Unterrichts- und Fachunterrichtsräumen sind Anbauleuchten mit dimmbaren Betriebsgeräten und tageslichtabhängiger Regelung sowie zusätzlich asymmetrisch strahlende Tafelleuchten vorgesehen. Die Beleuchtung der Treppen erfolgt über Wandanbauleuchten. Die Flur- und Treppenraumbeleuchtung wird zentral geschaltet.

Die Blitzschutzanlage wird komplett erneuert.

Das Behinderten-WC erhält eine Rufanlage. Die Rufauslösung erfolgt über zwei Zugtaster im WC. Das Signal wird an das Sekretariat gesendet.

Das Gebäude erhält für die Funktionen Sprachdurchsagen, Klingelanlage und Alarmierung eine elektroakustische Anlage. Es werden Lautsprecher in allen Klassenräumen, in den Verwaltungsräumen und größeren sonstigen Räumen angeordnet. Im Sekretariat wird eine Sprechstelle angeordnet.

Des Weiteren erhält das Gebäude eine strukturierte Verkabelung mit einer physischen Trennung der aktiven Technik des Schulbereichs vom Verwaltungsbereich. Ausgewählte Räume werden für die Anbringung von Beamern vorgerüstet.

Zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes wird ein Personenaufzug geplant. Der Aufzug wird zentral neben dem mittleren Treppenhaus angeordnet und gemäß den Anforderungen ausgestattet.

#### **1.4 Außenanlagen**

Die vorhandenen Schulhofflächen sind stark verschlissen. Es erfolgt eine Zonierung der Flächen. Die Oberflächenbeläge des gesamten Schulgeländes werden erneuert. Ausstattungselemente wie Bänke und Spielgeräte konzentrieren sich auf die Freiflächen zur Pausengestaltung. Im westlichen Hof werden die befestigten Flächen minimiert. Ein Kleinspielfeld mit Ballfangzäunen und eine Kugelstoßanlage werden errichtet, um die Sportanlagen, die mit der benachbarten Grundschule gemeinsam genutzt werden, zu ergänzen.

Im östlichen, westlichen und südlichen Hof wird eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgesehen. Die Umzäunung und Zufahrtstore werden neu errichtet.

In den Kosten für die Spielgeräte ist eine Auswahl wie beispielweise: Kletter-Balancier-Anlage, Drehscheibe, Wippe, Balancierbalken, Kletterwand und Niedrigseilgarten enthalten einschließlich der Fallschutzflächen und Einbaukosten.

Es werden Fahrradständer, Müllstandplatz sowie ein Gerätehaus für den Hausmeister neu geschaffen.

#### **2. Bauablauf**

Der Fördermittelantrag wurde zum 21.11.2016 beim Fördermittelgeber eingereicht. Der nachfolgende Bauablauf basiert auf der Annahme, dass der Zuwendungsbescheid im 1. Quartal 2018 eingeht.

Einreichung Bauantrag:	2. Quartal 2018
Beginn Ausschreibungen:	3. Quartal 2018
Baubeginn:	1. Quartal 2019
Bauende:	2. Quartal 2020
Realisierung Außenanlagen:	bis 4. Quartal 2021

### 3. Finanzierung

Im Rahmen der Entwurfsplanung für die Antragstellung STARK III wurden mittels Kostenberechnung die Gesamtkosten für die Sanierung gegliedert nach Kostengruppen (KG) wie folgt ermittelt:

KG 100 – Grundstück:	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen:	14.042,00 €
KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion:	4.660.391,69 €
KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen:	2.163.589,95 €
KG 500 – Außenanlagen:	682.096,34 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	258.948,31 €
KG 700 – Baunebenkosten:	<u>1.785.765,66 €</u>
<b>Summe:</b>	<b>9.564.833,95 €</b>

Die oben genannten Aufwendungen sind notwendig, um die energetische und allgemeine Sanierung der Schule zu realisieren.

Im Haushaltsplan für das Jahr 2018 ff. sind für die Gesamtmaßnahme folgende Mittel veranschlagt:

<b>PSP-Element 8.22101013</b>	<b>Einzahlungen in €</b>	<b>Auszahlungen in €</b>
IST 2015	0,00	4.829,02
IST 2016	0,00	313.904,93
Haushaltsjahr 2017	0,00	1.042.500,00
Haushaltsjahr 2018	516.200,00	0,00
Haushaltsjahr 2019	2.056.100,00	4.429.500,00
Haushaltsjahr 2020	1.158.200,00	3.092.000,00
Haushaltsjahr 2021	0,00	682.100,00
<b>Summe</b>	<b>3.730.500,00</b>	<b>9.564.850,00</b>

Der Gesamtauszahlung stehen, vorbehaltlich des Zuwendungsbescheids, Einzahlungen in voraussichtlicher Höhe von 3.730.400,00 € gegenüber. Die Differenz zwischen Auszahlung und Einzahlung in Höhe von 5.834.450,00 € wird aus verfügbaren Eigenmitteln finanziert.

#### 4. Folgekosten

<b>Ergebnis- haushalt</b>	<b>Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen</b>	<b>Kosten bisher in €/Jahr</b>	<b>Kosten nach Sanierung in €/Jahr</b>
1.22101.14	Wärme / Heizung	48.027,00	24.156,00
	Wasser / Abwasser	0,00	3.604,00
	Stromkosten	356,00	7.346,00
	Hausreinigung	0,00	95.000,00
	Instandhaltung	1.598,00	8.500,00
	Hausmeisterkosten	9.310,00	9.876,00
	Wartung und Entleerung Fettabscheider	0,00	71,00
	Wartung Heizung	0,00	2.500,00
	Wartung Lüftungsanlage	0,00	2.000,00
	Wartung Sanitär	0,00	2.500,00
	Aufschaltung Hausalarm	0,00	360,00
	Wartung/Inspektion Hausalarmanlage	0,00	2.500,00
	Wartung Sicherheitsbeleuchtung	0,00	1.500,00
	Revision ortsfeste Anlagen	1.250,00	1.250,00
	Revision Blitzschutzanlage	250,00	250,00
	Wartung Feststellanlagen	0,00	3.400,00
	Wartung Rauch- u. Wärmeabzugsanlagen	0,00	1.500,00
	Aufschaltung Einbruchmeldeanlage	0,00	360,00
	Aufschaltung Behinderten-WC	0,00	360,00
	Wartung Behinderten-WC	0,00	300,00
Wartung Aufzug u. Hublift	0,00	4.000,00	
Prüfung u. Reparatur Handfeuerlöscher	0,00	700,00	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>60.791,00</b>	<b>172.033,00</b>
<b>Differenz (neu - alt)</b>		<b>111.242,00</b>	

## **5. Bestandsfähigkeit der Schule/voraussichtliche Schülerzahlen**

Durch die geplante Fusion der Förderschulen Fröbel und Makarenko zur Förderschule Lernen Neustadt ist von einer mittel- und langfristigen Bestandsfähigkeit auszugehen.

<b>Schuljahr</b>	<b>2019/ 2020</b>	<b>2020/ 2021</b>	<b>2021/ 2022</b>	<b>2022/ 2023</b>	<b>2023/ 2024</b>	<b>2024/ 2025</b>	<b>2025/ 2026</b>	<b>2026/ 2027</b>	<b>2027/ 2028</b>
Sjg. 1	4	3	3	4	4	4	4	3	4
Sjg. 2	7	7	6	6	7	7	7	7	6
Sjg. 3	14	15	13	14	14	14	14	14	14
Sjg. 4	20	21	23	20	21	21	21	21	21
Sjg. 5	25	26	26	28	26	26	26	27	27
Sjg. 6	28	25	26	25	26	26	26	26	26
Sjg. 7	31	32	30	31	31	31	31	31	31
Sjg. 8	35	33	34	33	34	34	34	34	34
Sjg. 9	39	37	36	37	37	37	37	37	37
Sjg. 10	15	14	12	15	14	14	14	14	14
<b>Summe</b>	<b>217</b>	<b>212</b>	<b>208</b>	<b>213</b>	<b>216</b>	<b>214</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>213</b>

Anmerkung: Sjg. - Schuljahrgang

## **6. Familienverträglichkeit**

Mit der geplanten Maßnahme zur allgemeinen und energetischen Sanierung der Förderschule Lernen Neustadt wird wesentlich der Gesundheit und Sicherheit der Schülerinnen und Schüler Rechnung getragen. Die Lehr- und Lernbedingungen für Schülerinnen und Schüler sowie für die Lehrerschaft werden umfassend verbessert. Damit wird die Familienverträglichkeit der Baumaßnahmen für gegeben befunden.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4: Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 5: Grundriss 2. Obergeschoss

Anlage 6: Grundriss 3. Obergeschoss

Anlage 7: Schnitt 4-4

Anlage 8: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 1

Anlage 9: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 2