



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03496**
Datum: 21.12.2017
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 Grund- und Gemeinschaftsschule Kastanienallee, Kastanienallee 7/8, 06124 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 Grund- und Gemeinschaftsschule Kastanienallee, Kastanienallee 7/8 in 06124 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) |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------------|
| Ergebnisplan | Ertrag (gesamt) | | | |
| | Aufwand (gesamt) | | | |
| Finanzplan | Einzahlungen (gesamt) | 2018 bis 2020 | 3.612.600,00 | 8.21911010 |
| | Auszahlungen (gesamt) | 2015 bis 2021 | 9.362.200,00 | 8.21911010 |

| B Folgekosten (Stand: | | ab Jahr | Höhe (jährlich, Euro) | Wo veranschlagt (Produkt/Projekt) |
|--|---|---------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten | Ertrag (gesamt) | | | |
| | Aufwand (ohne Abschreibungen) | 2020 | 173.621,00 | 1.21901.01/1.21101.19 |
| | Aufwand (jährliche Abschreibungen) | 2020 | 362.919,00 | 1.21901.01/1.21101.19 |

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 Halle-Neustadt inmitten eines Wohngebietes. Im Gebäude sind sowohl die Grundschule Kastanienallee als auch die Gemeinschaftsschule Kastanienallee untergebracht. Der Schulstandort weist einen hohen Sanierungsbedarf auf und wurde deshalb in das Förderprogramm STARK III plus EFRE aufgenommen.

Die Sanierung erfolgt zum Teil mittels Fördermittel aus dem Programm STARK III plus EFRE. Derzeit wird erwartet, dass der Zuwendungsbescheid Ende 2017 eingeht, so dass die Baumaßnahme gemäß Planung bis Oktober 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 1970 in Typenbauweise Typ Erfurt 66 – Querwandbauweise und wurde als Doppelstandort errichtet. Seit der Errichtung der Schulgebäude wurden nur im begrenzten Umfang Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden zum Beispiel in der Gemeinschaftsschule die Fachunterrichtsräume Chemie, Physik und Biologie, das PC-Kabinett sowie die Räume Vorbereitung/Unterrichtsmittel im 2. Obergeschoss saniert.

1.2 Bauliche Maßnahmen

Derzeit besteht keine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit. Die Giebelklassenräume der Klassenraumtrakte 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, Dach) sind aus der Entstehungszeit und stark sanierungsbedürftig.

Der Raumbedarf der Grund- und Gemeinschaftsschule umfasst neben allgemeinen Unterrichtsräumen und Fachunterrichtsräumen eine Vielzahl an Gruppen- und Inklusionsräumen. Komplettiert wird der Schulstandort mit dem Verwaltungsbereich, dem Speisebereich, der Aula und diversen Vorbereitungs-/Sammlungsräumen. Zur Erfüllung des Raumprogramms werden die vorhandenen Sanitärbereiche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umstrukturiert und auf den tatsächlichen Bedarf angepasst. Zusätzlich ist ein behindertengerechter Sanitärbereich zu realisieren.

Zur Sicherung des zweiten baulichen Rettungsweges für die Giebelräume und die Erfüllung der erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes in den Flucht- und Rettungswegen sind weitere Baumaßnahmen notwendig. Die Flure und Treppenhäuser werden gemäß dem Brandschutzkonzept mittels Rauchschutztüren als Aluminium-Glas-Konstruktion abgetrennt. In den Betriebsräumen der Haustechnik, welche im Kellergeschoss untergebracht sind, werden Stahlblechtüren eingebaut.

Das Schulgebäude wird über einen Außenaufzug am westlichen Gebäudeteil zwischen Hochteil und Verbinder barrierefrei erschlossen. Dieser ist vom Schulhof aus ebenerdig zu begehen. Ein barrierefreies WC wird im Erdgeschoss des Mitteltrakts 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.

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

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 bzw. 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 der Cateringfirma und Fachkabinette 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 sind spezielle Arbeitsplätze im Fachraum 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 in Nord- und Südflügel noch dem Errichterstand. Im Mittelbau wurden bereits an den Beleuchtungs- und Energieverteilungsanlagen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Für das Gebäude ist die Erweiterung der bestehenden Sicherheitsbeleuchtungsanlage vorgesehen. Es sind von der Allgemeinbeleuchtung unabhängige Sicherheitsleuchten in LED-Technik geplant. Die Fluchtwegkennzeichnung wird über hinterleuchtete LED-Rettungszeichenpiktogramme realisiert.

Die bestehenden Beleuchtungsanlagen aus Errichterzeit werden demontiert und fachgerecht entsorgt. Bestehende, bereits sanierte Beleuchtungsanlagen der Flure des Mitteltrakts bleiben erhalten. Für die Allgemeinbeleuchtung kommen 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 Wandaanbauleuchten. Die Flur- und Treppenraumbelichtung wird zentral geschaltet. Für die Ausleuchtung der Zugangstüren sind Wandaanbauleuchten als Strahler vorgesehen.

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. Dieser wird als Durchlader ausgeführt. Der Fahrkorb wird mit einer Notruffeinrichtung ausgestattet.

1.4 Außenanlagen

Die vorhandenen Schulhofflächen sind stark verschlissen. Im Bereich der Außenfläche der Grundschule wurde am östlichen Ende des Schulhofes eine Seilkletterpyramide in Fallschutzsand installiert. Das Spielgerät ist von mehreren Bänken umgeben.

Der Focus der Außenanlagenanierung liegt auf den Schulhöfen und dem Vorplatz als Freiflächen zur Pausengestaltung. Die Oberflächenbeläge werden grundhaft erneuert und neue Ausstattungselemente eingebaut.

Die Sportanlagen werden erneuert und um ein Kleinspielfeld mit Ballfangzaun ergänzt.

Die Zaunanlage wird erneuert und die entsprechenden Tore zu den Eingängen eingebaut. 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 bis Ende 2017 eingeht.

Das Schulgebäude wird während der Sanierung leergezogen. Die Grundschule und die Gemeinschaftsschule werden in dieser Zeit gemeinsam an einem Ausweichstandort untergebracht.

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Einreichung Bauantrag: | 2. Quartal 2018 |
| Beginn Ausschreibungen/Vergabe: | 1. Quartal 2019 |
| Baubeginn: | 3. Quartal 2019 |
| Bauende: | 4. Quartal 2020 |
| Realisierung Außenanlagen: | 4. Quartal 2021 |

3. Finanzierung

Im Rahmen der Entwurfsplanung für die Antragstellung STARK III plus EFRE 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: | 9.758,00 € |
| KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion: | 4.297.560,37 € |
| KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen: | 1.991.398,81 € |
| KG 500 – Außenanlagen: | 1.057.400,00 € |
| KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke: | 308.786,78 € |
| KG 700 – Baunebenkosten: | 1.697.247,70 € |
| Summe: | 9.362.151,66 € |

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:

| PSP-Element 8.21911010 | Einzahlungen in € | Auszahlungen in € |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| IST 2015 | 0,00 | 3.800,00 |
| IST 2016 | 0,00 | 292.900,00 |
| Haushaltsjahr 2017 | 0,00 | 787.200,00 |
| Haushaltsjahr 2018 | 648.600,00 | 417.100,00 |
| Haushaltsjahr 2019 | 1.395.300,00 | 3.191.400,00 |
| Haushaltsjahr 2020 | 1.568.700,00 | 3.612.400,00 |
| Haushaltsjahr 2021 | 0,00 | 1.057.400,00 |
| Summe | 3.612.600,00 | 9.362.200,00 |

Der Gesamtauszahlung stehen, vorbehaltlich des Zuwendungsbescheids, Einzahlungen in voraussichtlicher Höhe von 3.612.600,00 € gegenüber. Die Differenz zwischen Auszahlung und Einzahlung in Höhe von 5.749.600,00 € wird aus verfügbaren Eigenmitteln finanziert.

4. Folgekosten

| Ergebnis- haushalt | Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen | Kosten bisher in €/Jahr | Kosten nach Sanierung in €/Jahr |
|---------------------------------------|--|--|--|
| 1.21901.01/ 1.21101.19 | Wärme / Heizung | 86.270,00 | 24.322,00 |
| | Wasser / Abwasser | 9.248,00 | 9.618,00 |
| | Stromkosten | 21.345,00 | 4.598,00 |
| | Hausreinigung | 88.942,00 | 92.000,00 |
| | Instandhaltung | 11.241,00 | 8.600,00 |
| | Hausmeisterkosten | 11.857,00 | 12.331,00 |
| | Wartung und Entleerung Fettabscheider | 72,00 | 72,00 |
| | Wartung Heizung | 250,00 | 1.500,00 |
| | Wartung Lüftungsanlage | 0,00 | 2.000,00 |
| | Wartung Sanitär | 2.600,00 | 2.600,00 |
| | 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 | 450,00 | 2.800,00 |
| | 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 | 800,00 | 800,00 | |
| Gesamtsumme | | 234.575,00 | 173.621,00 |
| Differenz (neu – alt) | | -60.954,00 | |

5. Bestandsfähigkeit der Schule/voraussichtliche Schülerzahlen

Anhand der gegenwärtigen Prognose der Schulentwicklungsplanung ist von einer mittel- und langfristigen Bestandsfähigkeit beider Schulen auszugehen.

Grundschule Kastanienallee

| Schuljahr | 2018/ 2019 | 2019/ 2020 | 2020/ 2021 | 2021/ 2022 | 2022/ 2023 | 2023/ 2024 | 2024/ 2025 | 2025/ 2026 | 2026/ 2027 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| SEP. 1 | 75 | 64 | 74 | 84 | 65 | 90 | 75 | 75 | 77 |
| SEP. 2 | 95 | 86 | 73 | 84 | 96 | 74 | 103 | 86 | 86 |
| SEP. 3 | 23 | 25 | 22 | 22 | 25 | 24 | 24 | 26 | 24 |
| Sjg. 3 | 75 | 93 | 89 | 74 | 81 | 97 | 74 | 101 | 89 |
| Sjg. 4 | 68 | 83 | 102 | 98 | 81 | 89 | 107 | 81 | 111 |
| Summe | 337 | 351 | 360 | 362 | 348 | 374 | 383 | 369 | 386 |

Gemeinschaftsschule Kastanienallee

| Schuljahr | 2018/ 2019 | 2019/ 2020 | 2020/ 2021 | 2021/ 2022 | 2022/ 2023 | 2023/ 2024 | 2024/ 2025 | 2025/ 2026 | 2026/ 2027 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Sjg. 5 | 56 | 61 | 62 | 60 | 59 | 60 | 61 | 64 | 64 |
| Sjg. 6 | 52 | 64 | 69 | 70 | 68 | 67 | 68 | 69 | 72 |
| Sjg. 7 | 78 | 61 | 74 | 80 | 81 | 79 | 78 | 79 | 80 |
| Sjg. 8 | 87 | 84 | 65 | 80 | 86 | 87 | 85 | 84 | 84 |
| Sjg. 9 | 83 | 97 | 93 | 72 | 89 | 96 | 97 | 95 | 94 |
| Sjg. 10 | 43 | 58 | 68 | 65 | 51 | 62 | 67 | 68 | 66 |
| Sonder- klassen | 23 | 24 | 21 | 17 | 21 | 21 | 20 | 20 | 21 |
| Summe | 400 | 424 | 431 | 428 | 434 | 451 | 456 | 458 | 461 |

Anmerkung: Sjg. - Schuljahrgang
SEP - Schuleingangsphase

6. Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme zur allgemeinen und energetischen Sanierung der Grund- und Gemeinschaftsschule 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 Baumaßnahme 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