



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03523**  
Datum: 13.02.2018  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	03.04.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	17.04.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	19.04.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.04.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss - Allgemeine und energetische Sanierung Grundschule "Albrecht Dürer", Albrecht-Dürer-Straße 8, 06114 Halle (Saale) unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln im Zuge des Programms STARK III plus EFRE**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die allgemeine und energetische Sanierung der Grundschule „Albrecht Dürer“ am Standort Albrecht-Dürer-Straße 8, 06114 Halle (Saale), unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln im Zuge 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 zumindest 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</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)	2017 bis 2020	2.994.500,00	8.21101040.700
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)	2016 bis 2021	7.049.100,00	8.21101040.700

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)	2021 ff.	212.100,69	1.21101.02
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)	2021 ff.	233.173,39	1.21101.02

Auswirkungen auf den Stellenplan

ja

nein

Wenn ja, Stellenerweiterung:

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

### **Begründung:**

Die Albrecht-Dürer-Straße 8 befindet sich im Stadtgebiet Paulusviertel. Der Schulstandort wurde 1968 als Fertigteilbau vom Typ „Trauzettel“ errichtet.

Das Gebäude wird derzeit wie auch zukünftig als Grundschule genutzt. Gegenwärtig läuft der Schulbetrieb dreizügig. Zurzeit besuchen 230 Schülerinnen und Schüler die Schule. Nach erfolgter Sanierung soll die Grundschule weiterhin dreizügig betrieben werden; das heißt, die Schule kann bei Vollbelegung 13 Klassen mit insgesamt maximal 286 Schülerinnen und Schülern aufnehmen. Im Schulgebäude findet auch Hortbetrieb statt.

In den 90er Jahren erfolgten punktuelle investive Maßnahmen wie die Erneuerung der Dachhaut, der Einbau neuer Fenster und die Erneuerung und Anpassung der Sanitäranlagen. Die Toilettenanlagen der Schülerinnen und Schüler bleiben größtenteils erhalten.

Ziel der Investition ist die allgemeine und energetische Sanierung des Schulgebäudes, einschließlich der Herrichtung der Außenanlagen.

Im Innenbereich geht es, neben allgemeinen Sanierungsmaßnahmen, im Besonderen um die Erfüllung der notwendigen, aktuell geltenden Brandschutzvorschriften und die barrierefreie Erschließung. Die äußere Hülle sowie die haustechnischen Parameter werden entsprechend der Förderrichtlinie STARK III saniert.

Bei der Außenanlagensanierung liegt der Fokus auf dem Schulhof als Freifläche zur Pausengestaltung mit Spiel- und Außensportanlagen.

Die Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach Leerzug des Gebäudes.

Das Gebäude der heutigen Grundschule „Albrecht Dürer“ beherbergte bereits verschiedene Schulformen. Seit dem Schuljahr 1999/2000 besteht die Schule als Grundschule „Albrecht Dürer“. Durch den jährlichen Aufwuchs der dreizügigen Schule steigt der Platzbedarf stetig. Die Kapazitäten am Standort werden grundsätzlich durch den mangelhaften Brandschutz und die damit verbundene Nichtnutzbarkeit oder eingeschränkte Nutzbarkeit von Räumen begrenzt. An dem fast 50 Jahre alten Schulgebäude wurde bisher noch keine komplexe Sanierung durchgeführt. Die Chance, mit Hilfe von Fördermitteln auch die Barrierefreiheit herzustellen und eine umfassende förderfähige energetische Sanierung realisieren zu können, sollte unbedingt genutzt werden.

Der Fördermittelantrag wurde fristgerecht zum 15.05.2017 beim Fördermittelgeber eingereicht. Derzeit wird erwartet, dass der Zuwendungsbescheid im 3. Quartal 2018 eingeht. Auf Grundlage dieser Annahme ist geplant, die Baumaßnahme, einschließlich der Außenanlagen, bis zum 4. Quartal 2021 umzusetzen.

## **1. Beschreibung der Baumaßnahme**

### **1.1 Allgemeine Angaben**

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen freistehenden teilunterkellerten Stahlbeton-Fertigteilbau aus dem Jahre 1968. Das Gebäude gliedert sich in drei zwei- bzw. dreigeschossige Gebäudeteile, die quer durch Verbindungsbauten gekoppelt sind, so dass sich zwischen den Verbindern vier Innenhöfe ergeben. An den West- und Ostseiten sind die Aula sowie die Sporthalle angegliedert. Der Hauptzugang erfolgt bisher über die Albrecht-Dürer-Straße auf der Nordseite des Gebäudes. Der barrierefreie Zugang soll künftig auf der Ostseite realisiert werden. Dieser Zugang soll der neue Haupteingang werden. Der bestehende Haupteingang wird dann zurückgebaut bzw. umgenutzt. Auf diese Weise kann der Bau einer großen Rampeanlage vermieden werden. Das Gebäude muss für den Schulbetrieb und die Nutzung durch den Hort hergerichtet werden. Um die geforderte Einordnung des Horts und die vorgegebene Anzahl an allgemeinen Unterrichtsräumen sowie Sonderräumen zu erfüllen und dabei auch alle Brandschutzbestimmungen einzuhalten, soll im Obergeschoss des nördlichen Haupttrakts, auf der Innenhofseite, eine Flurerweiterung erfolgen. Der Hort erhält eigene Räume zur Nutzung. Nur drei Räume sind für eine Doppelnutzung Schule/Hort konzipiert.

### **1.2 Bauliche Maßnahmen**

Die von der Bauweise des Gebäudes vorgegebene Raumstruktur bleibt weitestgehend erhalten. Der unter Punkt 1.1 beschriebene neue Haupteingang und die Flurerweiterung im Obergeschoss sind, davon abweichend, zwei sinnvolle Eingriffe in die Struktur. Flurtrennwände aus Holz (Schrankwände) werden im gesamten nördlichen Haupttrakt aus Gründen des Brandschutzes durch Trockenbauwände ersetzt und damit auch größere Raumflächen geschaffen. Teilweise erfahren die Grundrisse eine Neuorganisation. So sollen die Bereiche Schulleitung, Hortleitung, Verwaltung und Lehrerzimmer als eine Einheit im Erdgeschoss des nördlichen Haupttrakts nebeneinander angeordnet werden. Räume mit multifunktionaler Nutzung, so auch die Aula und die Sporthalle, liegen im Erdgeschoss.

Die Aula, die für die tägliche Schulspeisung genutzt wird, ist in einem sehr guten Zustand. Hier wird der Parkettboden aufgearbeitet. Die benachbarte Essenausgabe und der Sanitärbereich für das Küchenpersonal müssen erneuert werden.

Die Turnhalle ist seit der Errichtung der Schule in einem unveränderten Zustand. Hier bedarf es umfassender Sanierungsarbeiten.

### **1.2.1 Maßnahmen zur allgemeinen Sanierung**

Diverse tragende und nichttragende Innenwände werden abgerissen und neu errichtet. Alle Innentüren werden erneuert. Alle Räume werden malermäßig überarbeitet. Alte Wandbeläge werden entfernt, die Wände werden gespachtelt und mit einem Neuanstrich versehen. Die Bodenbeläge sind verschlissen und werden, bis auf die Bereiche mit Terrazzo, erneuert. Der vorhandene Terrazzoboden wird aufgearbeitet. Teilweise muss auch der Unterbau der Fußböden erneuert werden. Zur Verbesserung der Raumakustik werden in den Unterrichtsräumen gemäß den Vorgaben der raumakustischen Berechnungen Akustik-Elemente eingebaut. Die Turnhalle erhält nach dem Einbau von zusätzlichen Bodenhülsen einen neuen Fußbodenaufbau mit Sportboden und Prallwänden. Außerdem werden die Festeinbauten (Sprossenwand etc.) erneuert und, wenn statisch möglich, eine Akustikdecke eingebaut.

Die Schaffung des neuen Haupteingangs mit Foyer macht als Ersatz für tragende Innenwände eine neue Stützen-Riegel-Konstruktion aus Stahl im Foyerbereich erforderlich. Der darunterliegende Kriechkeller wird in diesem Bereich mit Magerbeton aufgefüllt. Außen vor dem Haupteingang ist eine offene Überdachung mit Stahlkonstruktion geplant.

Die Flurerweiterung im Innenhof, auf Höhe des 1. Obergeschosses, ist in Form eines aufgestellten Laubengangs geplant. Über Streifenfundamente und Stahlbetonstützen im Erdgeschoss werden Wände, Decken und Dach aus Stahlbeton gefertigt. Die Außenwände erhalten für eine natürliche Belichtung und Belüftung Fensterflächen.

Das Brandschutzkonzept wird nach den aktuell gültigen Vorschriften umgesetzt. Dazu gehört das Schotten der Treppenhäuser mit Aluminium-Glas-Konstruktionen und Rauchschutz- bzw. Brandschutztüren, der Einbau von Rauchabzugsanlagen, die Erneuerung der Treppengeländer, die Schaffung des zweiten baulichen Rettungswegs für die Kopfräume und die Herstellung von Rauchabschnitten.

Ein wichtiges Ziel der Sanierung ist die Herstellung der Barrierefreiheit. Im gesamten Gebäude befinden sich auf allen Nutzungsebenen Unterrichts- und Verwaltungsräume, welche barrierefrei zu erreichen sind. Dazu wird ein Aufzug angebaut, der vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss führt und der den Mindestmaßen für die Beförderung eines Rollstuhlfahrers oder einer Rollstuhlfahrerin und einer Begleitperson entspricht. Zudem werden zur Überwindung einer kleineren Höhendifferenz innerhalb des 1. Obergeschosses zwei Personenhublifte eingebaut. Mit Einbau der neuen Innentüren wird gewährleistet, dass die notwendige Durchgangsbreite von mindestens 90 cm eingehalten wird. Im Erdgeschoss wird ein Behinderten-WC sowie ein behindertengerechter Umkleide- und Sanitärbereich für die Sporthallennutzung angeordnet. Der barrierefreie Zugang zum Schulgebäude bzw. vom Schulgebäude auf den Schulhof erfolgt über den neuen Haupteingang auf der Ostseite. In der weiteren Planung wird ein Farbkonzept erarbeitet, wobei eine kontrastreiche Gestaltung Berücksichtigung findet. Eine Ausschilderung mit Wegweisung im Schulhaus ist geplant.

Heizung/Lüftung/Sanitär: Vorhandene Sanitärbereiche für den Sportbetrieb müssen durch Toiletten ergänzt werden, behindertengerechte Sanitärbereiche und Toiletten für das Lehrpersonal müssen erschlossen und hergerichtet werden. In allen unsanierten Bereichen wird das Trinkwasser- und Abwassernetz erneuert. Die Trinkwassererwärmung erfolgt dezentral in ausgewählten Bereichen. In den Sanitärbereichen und einigen Technikräumen werden Abluftanlagen installiert.

Starkstrom/Schwachstrom/IT-Vernetzung: Die gesamte Elektroinstallation des Hauses wird erneuert. Ein neuer Hausanschluss muss hergestellt werden. Zur Alarmierung bei Brandgefahr, Amoklauf oder Bombendrohung etc. ist eine Hausalarmanlage geplant. Die akustische Alarmierung erfolgt flächendeckend. Die Schule erhält eine neue Sicherheitsbeleuchtungsanlage. Neben dem Einbau einer Elektroakustischen Anlage (ELA) wird auch eine Einbruchmeldeanlage installiert. Für die Schule wird eine neue IP-fähige Telefonanlage vorgesehen. Weiterhin erhält das Gebäude eine strukturierte Verkabelung. Die Hauptverteilung wird im Datenraum angeordnet. Es werden alle Klassenräume datentechnisch erschlossen.

### **1.2.2 Maßnahmen zur energetischen Sanierung**

In den Werkräumen im Keller wird ein neuer Fußboden mit Dämmung aufgebaut. Die gesamte Fassade erhält, entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV), ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dabei soll wegen starker Schäden die Wetterschutzschale und die innenliegende Dämmung der bestehenden Brüstungselemente entfernt und durch das WDVS ersetzt werden. Alle Fenster und Außenfensterbänke, mit Ausnahme der Pfosten-Riegel-Fassade von Aula und Turnhalle, werden erneuert. Die Außentüren werden durch neue Türelemente als Aluminium-Glas-Konstruktionen mit Sicherheitsverglasung ersetzt. Auf den Süd-, Ost- und Westseiten erhalten die Fenster einen außenliegenden Sonnenschutz als elektrisch angetriebene Raffstoreanlage. Die Verwaltungsräume werden mit Blendschutz (innen) versehen. Die Dacheindeckung wird, einschließlich Einbau einer Wärmedämmung nach EnEV, erneuert. Eine Ausnahme stellen die beiden Dächer dar, auf denen bereits eine Photovoltaikanlage installiert ist.

Heizung/Lüftung/Sanitär: Der vorhandene Anschluss an die Nahwärmestation sowie die Hausanschlussstation müssen erneuert werden. Ausgehend von der Station wird das gesamte Heizungsrohrnetz erneuert. Unter anderem werden die Heizkreise mit hocheffizienten Pumpen und weiterer moderner Technik ausgerüstet. Es kommen Stahlröhrenradiatoren zum Einsatz. Die Sporthalle wird mit zwei Umluftheizgeräten ausgestattet. Die Warmwasserbereitung in den Sanitärbereichen der Schule erfolgt dezentral mittels Durchlauferhitzer. Die Duschen des Sanitärbereichs der Sporthalle werden mittels einer zentralen Trinkwassererwärmungsanlage mit Speicherladesystem versorgt. Die Wärmeversorgung wird durch den Aufbau der Gebäudeleittechnik mit Automationssystemen, Schaltschränken, Bedieneinrichtungen und der Einzelraumregelung für Unterrichts- und Verwaltungsräume kombiniert.

Starkstrom/Schwachstrom/IT-Vernetzung: Es wird eine neue, energieeffiziente LED-Allgemeinbeleuchtungsanlage, einschließlich der dazugehörigen Elektroinstallationsanlage eingebaut. Die Erdungs- und Blitzschutzanlage muss im Zuge der neuen Dachdeckung und der Fassadensanierung erneuert werden.

### **1.2.3 Außenanlagen**

Der Schulhof soll, unter Beachtung der Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt, neu gestaltet werden. Dazu werden Oberflächenbeläge grundhaft erneuert, Freiflächen für den Pausenaufenthalt gestaltet, Spiel- und Sportanlagen errichtet. Die Sportanlage wird dem Bedarf des Schulsports einer Grundschule angepasst. Dazu zählen eine 50 m Laufbahn zuzüglich An- und Auslauf, eine Weitsprunganlage und eine Kugelstoßanlage. Die vorhandenen vier Innenhöfe sollen, nach Herstellung der Wärmedämmfassade und den damit verbundenen Schachtarbeiten, ebenfalls neu gestaltet werden. Die Treppenanlagen auf der Nordseite sowie die Außentreppe an der Aula-Terrasse müssen saniert werden.

## 2. Bauablauf

Der Fördermittelantrag wurde zum 15.05.2017 beim Fördermittelgeber eingereicht. Der nachfolgende Bauablauf basiert auf der Annahme, dass der Zuwendungsbescheid im 3. Quartal 2018 eingeht.

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

## 3. Finanzierung

Im Rahmen der Entwurfsplanung 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:	14.132,54 €
KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion:	3.222.790,10 €
KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen:	1.640.442,68 €
KG 500 – Außenanlagen:	580.000,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	201.600,00 €
KG 700 – Baunebenkosten:	<u>1.390.056,58 €</u>
<b>Summe:</b>	<b>7.049.021,90 €</b>

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

Das Vorhaben ist wie folgt im Investitionsprogramm enthalten.

<b>PSP-Element 8.21101040</b>	<b>Einzahlungen in €</b>	<b>Auszahlungen in €</b>
IST 2016	0,00	10.622,00
IST 2017	0,00	296.935,00
Bewirtschaftung 2018	316.000,00	189.543,00
Haushaltsjahr 2019	1.351.200,00	2.815.000,00
Haushaltsjahr 2020	1.327.300,00	2.715.700,00
Haushaltsjahr 2021	0,00	1.021.300,00
<b>Summe</b>	<b>2.994.500,00</b>	<b>7.049.100,00</b>

Der Gesamtausgabe stehen, vorbehaltlich des Zuwendungsbescheids, Einnahmen in voraussichtlicher Höhe von rund 2.994.500,00 € gegenüber. Die daraus resultierenden Eigenmittel in Höhe von 4.054.600,00 € sollen aus STARK III-Darlehen finanziert werden. Die Haushaltsanpassung des Bauvorhabens erfolgt nach Erhalt des Bewilligungsbescheids sowie mit der nächsten Haushaltsplanung für 2019.

#### 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>
1.21101.02	Wärme / Heizung	91.603,64	26.188,28
	Wasser / Abwasser	6.121,50	6.366,36
	Stromkosten	17.390,28	12.868,13
	Hausreinigung	63.418,73	65.000,00
	Instandhaltung	16.073,00	63.500,00
	Hausmeisterkosten	16.110,67	17.090,20
	Wartung und Entleerung Fettabscheider	70,22	70,22
	Wartung Heizung	750,00	1.500,00
	Wartung Lüftungsanlage	0,00	4.000,00
	Wartung Sanitär	1.300,00	1.300,00
	Aufschaltung Hausalarm	0,00	360,00
	Aufschaltung Behinderten-WC	0,00	360,00
	Wartung Behinderten-WC-Rufanlage	0,00	300,00
	Wartung / Inspektion Hausalarmanlage	0,00	2.500,00
	Wartung Sicherheitsbeleuchtung	0,00	1.500,00
	Revision ortsfeste Anlagen	1.000,00	1.000,00
	Revision Blitzschutzanlage	187,50	187,50
	Wartung Feststellanlage	0,00	2.200,00
	Wartung Rauch- und Wärmeabzugs- anlagen	0,00	750,00
	Aufschaltung Einbruchmeldeanlage	0,00	360,00
Wartung Aufzug und Hublifte	600,00	4.000,00	
Prüfung und Reparatur Handfeuerlöscher	700,00	700,00	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>215.325,54</b>	<b>212.100,69</b>
Differenz (neu–alt)		<b>-3.224,85</b>	

Zur Ermittlung der Folgekosten wurde davon ausgegangen, dass die Schule, gemäß mittel- und langfristiger Hochrechnung, im dreizügigen Schulbetrieb mit durchschnittlich 255 Schülerinnen und Schülern geführt wird.

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

Die Bestandsfähigkeit für die Grundschule „Albrecht Dürer“ wird mittel- und langfristig als gegeben befunden.

Laut Verordnung zur Schulentwicklungsplanung 2014 (SEPI-VO 2014) gilt eine Grundschule mit mindestens 80 Schülerinnen und Schülern als bestandsfähig.

## Voraussichtliche Schülerzahlentwicklung an der Grundschule „Albrecht Dürer“

<b>Schuljahr</b>	<b>2018/ 2019</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>
SEP 1	62	67	61	63	66	63	64	64	64
SEP 2	50	61	66	60	62	64	62	63	63
SEP 3	1	2	2	2	2	2	2	2	2
Sig. 3	60	50	61	66	60	62	64	62	63
Sig. 4	68	60	50	61	66	60	62	65	62
<b>Summe</b>	<b>241</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>252</b>	<b>256</b>	<b>252</b>	<b>254</b>	<b>255</b>	<b>253</b>

Anmerkung: SEP - Schuleingangsphase  
Sjg. - Schuljahrgang

### **6. Familienverträglichkeit**

Mit der geplanten Maßnahme zur allgemeinen und energetischen Sanierung der Grundschule „Albrecht Dürer“ 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. Gleiches gilt für die Bedingungen des Hortbetriebs. Damit ist die Familienverträglichkeit der Baumaßnahmen gegeben.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4: Grundriss 1. Obergeschoss
- Anlage 5: Grundriss 2. Obergeschoss
- Anlage 6: Schnitte
- Anlage 7: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 1
- Anlage 8: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 2