



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03614**
Datum: 24.08.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/543102000
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	02.10.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.10.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	18.10.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.10.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss - Allgemeine Sanierung Grundschule Westliche Neustadt,
Wolfgang-Borchert-Straße 40/42, 06126 Halle (Saale)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt bei der Basissanierung der Grundschule Westliche Neustadt am Standort Wolfgang-Borchert-Str. 40/42, 06126 Halle (Saale), auf einen Variantenbeschluss zu verzichten.
2. Der Stadtrat beschließt die Basissanierung der Grundschule Westliche Neustadt am Standort Wolfgang-Borchert-Straße 40/42, 06126 Halle (Saale).

Katharina Brederlow
Beigeordnete für Bildung und Soziales

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen ja nein
 Aktivierungspflichtige Investition ja nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative
 Sanierung, Brandschutzgrundsicherung, Barrierefreiheit und IT-Verkabelung sind alternativlos

Folgen bei Ablehnung

- das gesamte Schulkonzept ist nicht umsetzbar
- keine Barrierefreiheit
- Gefahr für Gesundheit und Leben
- Lehr- und Lernbedingungen entsprechen nicht dem heutigen Stand

A Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.		Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)	2016 bis 2021	8.745.782,00	8.21101028

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2021 ff.	326.976,00	1.21101.22
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2021 ff.	413.845,33	1.21101.22

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung: nein

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Vorbemerkung:

Die Verfahrensweise folgt dem Vorgehen analog den STARK III-Sanierungen. Es findet eine umfassende Basissanierung inklusive einer IT-Verkabelung statt. Deshalb wird von einem vorgezogenen Variantenbeschluss gemäß Hauptsatzung der Stadt Halle (Saale) vom 29.10.2014 (Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 09. 01.2015 S. 6), zuletzt geändert durch 5. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 31.01.2018 (Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 07.03.2018, S. 5) abgesehen.

Gegenstand der Sanierung sind:

- bauliche Umbaumaßnahmen
- brandschutztechnische Maßnahmen
- behindertengerechter Umbau
- IT-Verkabelung

Damit wird die Schule in einen zukunftsorientierten Zustand versetzt und für die Nutzung in den nächsten 25 Jahren hergerichtet.

Die Haushaltsanmeldung in Höhe von 8.745.782 € spiegelt die Aufgabenstellung wider.

Begründung:

Begründung Verzicht Variantenbeschluss:

Die Durchführung der Sanierung ist Voraussetzung für die Sanierung des Objektes Harzgeroder Str. 63/65 beginnend Mitte 2020 im Rahmen Stark III.

Im Falle eines Variantenbeschlusses würde sich der oben genannte Zeitraum um ca. 4-6 Monate verlängern. Damit wäre eine Inanspruchnahme der Fördermittel Neubeantragung innerhalb der Bindefrist gefährdet.

Des Weiteren liegen keine inhaltlichen Voraussetzungen für Variantenbeschluss vor.

Begründung Basissanierung:

Die Wolfgang-Borchert-Straße 40/42 befindet sich im südwestlichen Teil von Halle-Neustadt. Der Schulstandort wurde 1976 als 4-zügiger Typ Erfurt errichtet.

Derzeit befinden sich in dem Gebäude die Förderschule Lernen Neustadt (ehemalige Förderschule Fröbelschule) und die Grundschule „Wolfgang Borchert“. Die Förderschule zieht vor Baubeginn in die Harzgeroder Straße 65 um. Künftig wird sie als Förderschule Lernen am Standort Carl-Schorlemmer-Ring 64 angesiedelt.

Um die beschlossene Fusion der Grundschule „Wolfgang Borchert“ mit der Grundschule am Zollrain (Stadtratsbeschluss vom 17.12.2014 zur Vorlage-Nr. V/2014/12788) umzusetzen, muss das Schulgebäude saniert und den Bedingungen einer großen Grundschule angepasst werden. Die geplante Basissanierung erfüllt dies und berücksichtigt gleichzeitig die derzeit gültigen Brandschutzanforderungen, die Barrierefreiheit und die IT-Verkabelung als Standard für ein modernes Lernen. Damit kann den Schülerinnen, Schülern und der Lehrerschaft ein saniertes Gebäude zur Verfügung gestellt werden, welches die beste Voraussetzung für ein unbeschwertes und erfolgreiches Lernen bietet.

Das Schulgebäude wird gemäß der derzeitigen Schulentwicklungsplanung (siehe Anlage 10) 6,5-zügig für 25 Klassen mit ca. 560 Schülerinnen und Schülern saniert.

In den vergangenen Jahren erfolgten bereits bauliche Verbesserungen. In den 90er Jahren wurde das Dach saniert, und 2002 bis 2005 erfolgte der Austausch der Fenster (mit Ausnahme der Treppenhausfenster) und der Außentüren. Diese erneuerten Bauteile bleiben bei der geplanten Sanierung im Bestand erhalten.

Da die Schule immer zur Hälfte in Betrieb ist, erfolgt das Bauen in zwei Bauabschnitten mit einer Bauzeit von zwei Jahren.

1. Beschreibung baulicher und haustechnischer Leistungen

1.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen freistehenden, teilunterkellerten Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion aus dem Jahre 1976. Die viergeschossigen Unterrichtstrakte (Hochtrakte) sind in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Der zwischen diesen liegende dreigeschossige unterkellerte Mitteltrakt ist in Ost-West-Richtung orientiert. Das Gebäude ist von allen Seiten erschlossen. Der Hauptzugang erfolgt über den westlich vorgelagerten Schulhof von der Wolfgang-Borchert-Straße aus.

1.2 Bauliche Maßnahmen und Außenanlage

Das Dach und die von der Bauweise des Gebäudes vorgegebene Raumstruktur bleiben weitestgehend erhalten.

Das geforderte Raum- und Funktionsprogramm gemäß Raumbedarfsplanung vom 28.02.2018 wurde in gemeinsamen Beratungen (zuletzt am 2.3. und 15.3.2018) diskutiert und im Ergebnis vollumfänglich umgesetzt. Die Integration des Hortbereiches erfolgt im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des nördlichen Hochtraktes.

Es entstehen 31 allgemeine Unterrichtsräume, 10 Gruppen-/Differenzierungsräume, 7 Inklusionsräume; erhalten bleibt die Hauswirtschaftsküche. Im Ergebnis der gemeinsamen Abstimmungen mit Planern und Nutzern wurde das Raumprogramm an die Anforderungen auch unter Doppelnutzung (Schule/Hort) angepasst.

Die Integration des Hortbereiches erfolgt im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des nördlichen Hochtraktes.

Der neue Speisebereich wird im Erdgeschoss des Mitteltraktes angeordnet und kann gleichzeitig als Aula genutzt werden. Hierfür werden die vorhandenen tragenden Innenwände von drei Unterrichtsräumen durch tragende Stahlkonstruktionen ersetzt und zu einem großen Raum verbunden. Der Küchenbereich und die dazu erforderlichen Nebenräume werden mit direkter Verbindung zum Speisesaal angeordnet.

Die bisherige Aula im 3. Obergeschoss des nördlichen Hochtraktes wird mit einer neu zu errichtenden Trennwand in einen Leseraum und einen allgemeinen Unterrichtsraum umgebaut.

Der Verwaltungsbereich ist zukünftig im 1. Obergeschoss des südlichen Hochtraktes und der Lehrerbereich im 1. Obergeschoss des Mitteltraktes geplant.

Im gesamten Gebäude wird der Brandschutz nach den aktuell gültigen Vorschriften realisiert, das heißt: Die Treppenhäuser werden geschottet und zwei Rettungswege sichergestellt. Dies erfolgt durch den Einbau von Aluminium-/Stahl-Glas-Konstruktionen.

Die in den Treppenhäusern noch vorhandenen Fenster aus der Errichterzeit, inklusive der stark beschädigten Beton-Zierelemente werden demontiert und durch neue Ringbalken und Fensterkonstruktionen ersetzt. Gleichzeitig erhalten sie die Funktion von Lüftungs- und Rauchabzugsanlagen.

Alle Treppengeländer werden ausgebaut und durch neue Konstruktionen ersetzt.

Auf allen Nutzungsebenen befinden sich Unterrichts- und Verwaltungsräume, welche größtenteils barrierefrei erreicht werden können. Dazu wird ein behindertengerechter Aufzug im nördlichen Hochtrakt installiert. Der Aufzug ermöglicht die Erreichbarkeit vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss dieses Hochtraktes. Das 3. Obergeschoss des südlichen Hochtraktes ist über eine Treppe zu erreichen. Durch schulorganisatorische Maßnahmen ist abzusichern, dass Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer diese Bereiche nicht nutzen müssen. Das Erdgeschoss sowie die 1. und 2. Etage werden barrierefrei eingerichtet. Die Räume mit schulischer Nutzung werden durch Erweiterung der Türöffnung barrierefrei gestaltet. Türöffnungen in Räumen mit untergeordneter Nutzung bleiben im Bestand erhalten. Alle Türen werden entsprechend den Anforderungen des Brand- und Schallschutzes erneuert.

Die vorhandenen Sanitärräume sind zu groß. Sie werden gemäß der geplanten Anzahl an Schülerinnen, Schülern und Lehrpersonal neu bemessen.

Zusätzlich ist ein behindertengerechter Sanitärraum mit Klappliege vorgesehen.

Alle Räume werden malermäßig überarbeitet. Die vorhandenen Estriche werden im notwendigen Maße abgebrochen und erneuert. Die Bodenbeläge werden durch neue ersetzt. Die Räume erhalten einen Linoleumbelag. In den Sanitärbereichen werden Fliesen verlegt. Vorhandene Betonwerksteinflächen in Fluren und Treppenträumen bleiben erhalten und werden aufgearbeitet.

Zur Verbesserung der Raumakustik werden in den Unterrichtsräumen Akustik-Deckenelemente angeordnet.

Im Kellergeschoss sind die erforderlichen Flächen für die haustechnischen Anlagen vorgesehen. Alle anderen Räume im Keller bleiben als nicht für den Unterricht genutzte Räume im Bestand erhalten.

Die östlich und westlich parallel zum Mitteltrakt verlaufenden Lichtschächte werden infolge der stark geschädigten Stützwandkonstruktionen zurückgebaut. Die im Bereich der Lichtschächte vorhandenen Kellerfensteröffnungen werden ausgemauert und zu Oberlichtern umgebaut. Die Außenwandflächen des Mitteltraktes und der Verbinder werden gemäß Empfehlung im Baugrundgutachten abgedichtet. Danach wird das Gelände bis an die Außenwandkonstruktion aufgefüllt und die Außentreppen werden neu errichtet.

Es erfolgt an den östlichen, südlichen und westlichen Fensterfronten die Anordnung eines außenliegenden Sonnenschutzes als elektrisch angetriebene Raffstoreanlage. Einige Fenster auf der Nordseite der Hochtrakte erhalten einen innenliegenden Blendschutz.

Der Schulhof soll neu gestaltet werden. Es sollen die Gefahrenstellen beseitigt und die vorhandenen Bewegungsangebote durch weitere Elemente für die verschiedenen Altersgruppen ergänzt werden. Dabei werden Elemente mit geringer Fallhöhe gewählt, um Unterhaltungskosten des Fallschutzes zu minimieren.

Die Schule erhält eine Sportanlage, bestehend aus einer 50 m-Laufbahn, zuzüglich An- und Auslauf, einer Weitsprung- und einer Ballwurfanlage.

Die Schaffung von verschiedenen Sitzgelegenheiten sowie die Ausstattung mit ausreichend Papierkörben und Fahrradständern ergänzt die Außengestaltung.

Die Feuerwehrezufahrt wird erneuert.

1.3 Haustechnische Maßnahmen

Basierend auf den „STANDARDS TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG FÜR BAUVORHABEN DER STADT HALLE (SAALE) werden nachfolgende Maßnahmen durchgeführt:

1.3.1 Heizung/Sanitär/Lüftung/MSR

Es erfolgt die Erneuerung der Sanitärtechnik, die Erneuerung des Wärmeverteilnetzes und die Be- und Entlüftung des Küchenbereiches sowie der innenliegenden Räume.

Die Fernwärmestation wurde bereits vor einigen Jahren erneuert. Sie verbleibt im Bestand. Ab der Übergabestation werden das gesamte Wärmeversorgungsnetz und sämtliche Heizkörper erneuert. Als Heizkörper kommen Stahlröhrenradiatoren zum Einsatz.

Die Sanitärtechnik umfasst die Demontage der vorhandenen Sanitärleitungen sowie der verschlissenen Sanitärobjekte.

Ab den Übergabepunkten der Ver- und Entsorgungsunternehmen wird das gesamte Leitungsnetz erneuert. Die Unterrichtsräume sowie ausgewählte Nebenräume erhalten neue Klassenzimmerbecken. Der Kunstraum wird mit einer Waschrinne und der Werkraum mit einem Werkraumbekken mit Schlammfang ausgestattet. Das Sekretariat und das Lehrerzimmer erhalten Anschlüsse für die Stellung von Schrankküchen.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss werden neue Sanitäranlagen geschaffen. Diese werden wie das neu zu schaffende Behinderten-WC mit weißer Sanitärkeramik und den entsprechenden Accessoires ausgestattet.

Für die Kühlung des Serverraumes ist eine Klima-Split-Anlage vorgesehen.

Die Planung der Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSR) berücksichtigt die Aufschaltung und Steuerung sämtlicher notwendiger Informationen der haustechnischen Gewerke.

1.3.2 Elektrotechnik

Die vorhandene elektrische Ausrüstung wird komplett ersetzt. Dazu werden eine neue zentrale Niederspannungsanlage im Kellergeschoss untergebracht und die Niederspannungsinstallationen und Unterverteilungen neu errichtet.

Die Beleuchtung wird erneuert. Es kommen Leuchten mit LED-Leuchtmitteln zum Einsatz. Die Zugangstüren und der Schulhof werden mit Fassadenleuchten, gebäudeferne Zuwegungen (Hauptzugang und Übergang zur Sporthalle) mit Mastleuchten beleuchtet.

Die Schule erhält eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage mit Zentralbatterieanlage, die in einem separaten, belüfteten Technikraum im Keller aufgestellt wird.

Blitzfang- und Ableitungseinrichtungen und die Erdungsanlage werden erneuert.

Es wird eine neue digitale Telefonanlage errichtet.

Für das Behinderten-WC ist eine WC-Notruf-Anlage vorgesehen, die während des Schulbetriebs auf eine ständig besetzte Stelle aufgeschaltet wird.

Für die Funktionen Sprachdurchsagen, Pausenklingel, Alarmierung Bombendrohung und Alarmierung für Amokalarm wird eine Elektroakustische Anlage (ELA) realisiert.

Zusätzlich werden eine Hausalarmanlage mit automatischen Meldern in Flucht- und Rettungswegen und Handmeldern in den übrigen Bereichen vorgesehen. Der Alarm erfolgt über akustische und optische Signale. Die Hausalarmanlage wird auf eine ständig besetzte Stelle aufgeschaltet.

Die Schule wird mit einer Einbruchmeldeanlage ausgestattet. Es werden die Flure im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und die Verwaltungsräume mit Bewegungsmeldern überwacht. Die Einbruchmeldeanlage wird auf eine ständig besetzte Stelle aufgeschaltet.

Für die Treppenhäuser in den Hochtrakten werden separate Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA-Zentralen) zur Ansteuerung der Fensterantriebe vorgesehen. Weiterhin erhält das Gebäude eine strukturierte Verkabelung. Die Hauptverteilung wird in einem Datenraum im Keller angeordnet. Es werden alle Klassenräume datentechnisch erschlossen. Es werden zwei Teilnetze (Schulnetz und Verwaltungsnetz) erstellt, die aus Datenschutzgründen physikalisch getrennt werden.

2. Bauablauf

Die Schule kann nur zu 50 % freigeräumt werden. Das macht ein Bauen in zwei Bauabschnitten erforderlich.

Beginn der Ausschreibungen:	4. Quartal 2018
Baubeginn 1. Bauabschnitt:	2. Quartal 2019
Fertigstellung 1. Bauabschnitt:	2. Quartal 2020
Baubeginn 2. Bauabschnitt:	3. Quartal 2020
Bauende:	3. Quartal 2021

3. Finanzierung

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mittels Kostenberechnung die Gesamtkosten für die Sanierung in Höhe von 8.745.782,00 € (brutto) ermittelt. Gegliedert nach Kostengruppen (KG):

KG 100 - Grundstück:	0 €
KG 200 - Herrichten und Erschließen:	2.380 €
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktion:	3.447.500 €
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen:	1.999.522 €
KG 500 - Außenanlagen:	639.166 €
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke:	260.000 €
KG 700 - Baunebenkosten:	<u>1.664.242 €</u>
Planung 2018:	8.012.810 €
Indizierung von 2018-2021:	<u>732.972 €</u>
Summe:	8.745.782 €

Vorgesehene Finanzierung:

8.21101028	IST Vorjahre (in €)	Haushalts- jahr 2018 verfügbare Mittel) (in €)	Haushalts- jahr 2019 Plan (in €)	Haushalts- jahr 2020 Plan (in €)	Haushalts- jahr 2021 Plan (in €)	Gesamt (in €)
78310000/ 78320000 Ausstattung				50.000 80.000	50.000 80.000	100.000 160.000
78510000 Hochbau	268.482	1.295.000	1.500.000	1.478.300	3.944.000	8.485.782
Summe						8.745.782

4. Folgekosten

Ergebnisinhalt	Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	Kosten bisher in €/Jahr	Kosten nach Sanierung in €/Jahr
1.21101.22	Betriebskosten	95.509,00	92.242,00
	Hausreinigung	90.100,00	95.000,00
	Instandhaltung	10.800,00	104.949,00
	Hausmeisterkosten	11.255,00	11.255,00
	Wartung	3.610,00	23.530,00
Gesamtsumme		211.274,00	326.976,00
Differenz (neu-alt)		115.702,00	

5. Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme am Schulgebäude der künftigen Grundschule Westliche Neustadt in der Wolfgang-Borchert-Straße 40/42 werden die Lehr- und Lernbedingungen für Schülerinnen und Schüler sowie für die Lehrerschaft umfassend verbessert. Damit ist die Familienverträglichkeit der Baumaßnahmen gegeben.

Anlagen:

- Anlage 1: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 3: Grundriss 1. Obergeschoss
- Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss
- Anlage 5: Grundriss 3. Obergeschoss
- Anlage 6: Übersichtsplan Außenanlagengestaltung
- Anlage 7: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 1
- Anlage 8: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 2
- Anlage 9: Zusatzinformation Honorarkosten zur BV VI/2017/03614
- Anlage 10: Schülerzahlen und prognostische Schülerzahlen
- Anlage 11: Checkliste der Beteiligten