



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03645**
Datum: 30.01.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	06.03.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.03.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	22.03.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.03.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss - Sanierung des Gesamtkomplexes Neues städtisches
Gymnasium, Bauabschnitte 2 und 3**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die 2. und 3. Bauabschnitte der Sanierung des Gesamtkomplexes Neues städtisches Gymnasium, Gutjahrstraße 1 - Dreyhauptstraße 1, 06108 Halle (Saale).

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen ja nein
 Aktivierungspflichtige Investition ja nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Sanierung, Brandschutzgrundsanierung, Barrierefreiheit und IT-Verkabelung sind alternativlos.

Folgen bei Ablehnung

Das gesamte Schulkonzept ist nicht umsetzbar. Eine Barrierefreiheit kann nicht gewährleistet werden. Die Lehr- und Lernbedingungen entsprechen nicht heutigen Anforderungen. Es besteht Gefahr für Gesundheit und Leben.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)	2017 bis 2020	8.329.190,00 1.300.000,00	8.21701018.700 / 710

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2020	362.757,66	1.21701.09
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2020	618.668,25	1.21701.09

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Begründung:

Zum Schuljahr 2015/16 wurde das Neue städtische Gymnasium mit der Aufnahme von 76 Schülerinnen und Schülern gegründet. Nach erfolgtem Aufwuchs rechnet man mit einer maximalen Beschulung von 896 Schülern in 32 Klassen. Durch den jährlichen Aufwuchs des 4-zügigen Gymnasiums steigt der Platzbedarf stetig.

Der Schulstandort, im Zentrum des historischen Innenstadtkerns Hallmarkt gelegen, zeichnet sich durch seine U-Form aus. Er wird durch die Oleariusstraße 7 - Volkshochschule - sowie durch die Gutjahrstraße 1 und die Dreyhauptstraße 1 eingegrenzt.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Gutjahrstraße 1 wurde 1899 bis 1901 errichtet und von Beginn an als Berufsschule genutzt. Eine Komplettsanierung des Gebäudes wurde in mehreren Teilabschnitten von 1991 bis 1994 durchgeführt. Neben technischen Installationen stammen der Brandschutz, die sanitären Einrichtungen und die Fachkabinette im 2. Obergeschoss aus dieser Zeit. Das Gebäude Gutjahrstraße 1 verfügt über eine hohe Anzahl großer Räume, die sich sowohl für den naturwissenschaftlichen Unterricht als auch für andere Fachkabinette eignen.

Das unter Denkmalschutz stehende angrenzende Gebäude Dreyhauptstraße 1 wurde 1890 eröffnet und als Berufsschule genutzt. Im Inneren wurde das Gebäude nur punktuell aufgewertet (Fachkabinette). Das Innere weist sowohl baulich als auch haustechnisch einen hohen Sanierungsstau auf. Fassade, Fenster- und Dacherneuerung sowie Dachausbau erfolgten in den 1990er Jahren. Das Gebäude Dreyhauptstraße 1 eignet sich von den Raumgrößen her als reines Klassenraumgebäude.

In dem ersten Bauabschnitt, dem Hofgebäude, (Baubeschluss VI/2016/02268) wurde die Turnhalle, die auf Grund ihrer Bauart und Größe nicht mehr vollumfänglich für den Sportunterricht genutzt werden kann, zu einer Mensa einschließlich Essenausgabe mit Platz für 180 Personen umgebaut. Die, über der Turnhalle befindliche Aula, wird saniert und kann für schulische Veranstaltungen und für schriftliche Abiturprüfungen genutzt werden. Perspektivisch wird der Sportunterricht in der neu zu errichtenden Turnhalle am Steg erteilt.

Im 2. Bauabschnitt erfolgt eine komplette Sanierung des Gebäudeteils Dreyhauptstraße 1. Der Gebäudeteil Gutjahrstraße 1 wird als 3. Bauabschnitt saniert. Bereits Anfang der 90er Jahre fand in diesem Gebäudeteil eine komplette Sanierung statt, so dass jetzt eine Anpassung an die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 und deren Neufassung vom 10.09.2013 erfolgt. Weiterhin werden neue Fachkabinette geschaffen.

1. Beschreibung baulicher und haustechnischer Leistungen

1.1 Allgemeine Angaben zur Sanierung

Bei beiden Gebäuden wird das Hochparterre-Erdgeschoss mittig über eine Eingangshalle erschlossen. Der Gebäudeteil Gutjahrstraße besitzt zwei Treppenhäuser, welche vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss reichen. Der Gebäudeteil Dreyhauptstraße besitzt nur mittig ein Treppenhaus, ist jedoch mit dem Treppenhaus im Hofgebäude verbunden. Hofgebäude und Dreyhauptstraße liegen, bis auf das Erdgeschoss, auf einem Höhenniveau, die Gutjahrstraße liegt ca. 1,00 m höher.

Auf dem Schulhof werden zwei Behindertenstellplätze errichtet. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten, wird im Treppenhaus des Gebäudeteils Dreyhauptstraße ein Aufzug eingebaut, der über einen Durchlader beide Gebäudeteile erschließt. Der Aufzug wird über den Hof barrierefrei erreicht. Im Inneren wird die Verbindung der Dreyhauptschule mit der Gutjahrsschule mittels Schaffung von Durchgängen realisiert. Im Erdgeschoss muss auf Grund der Niveauunterschiede zusätzlich ein Hublift eingebaut werden.

1.2 Bauliche Maßnahmen

Der Gebäudeteil Dreyhauptstraße wird bis auf die historisch erhaltenswerten Innentüren komplett entkernt. Alle historischen Holztüren werden aufgearbeitet und neu gestrichen. Neue Türen werden aus Holzwerkstoff bzw. als Aluminium-Glas-Elemente je nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen hergestellt. Die WC-Anlagen werden erneuert, dabei werden die Wände 2,0 m hoch gefliest. Ein behindertengerechtes WC wird neu geschaffen.

Der Gebäudeteil wird brandschutztechnisch unterteilt und abgetrennt; Bypass-Lösungen sichern den zweiten baulichen Rettungsweg.

In allen Räumen werden Putz- und Malerarbeiten durchgeführt. Zusätzlich werden die Unterrichtsräume akustisch ertüchtigt und erhalten eine neue Verschattung. Die Fußböden werden teilweise neu aufgebaut und je nach Bedarf mit Linoleum oder Fliesen belegt.

In dem Flurbereich, in dem der Aufzug erstellt wird, sind statische Eingriffe in die vorhandenen Decken notwendig und der Baugrund ist entsprechend herzurichten.

Das Schulgebäude befindet sich im Bereich der halleschen Marktverwerfung. Das bedeutet, dass eine besondere Gründung, in diesem Fall eine Mikropfahlgründung, notwendig wird.

Im Gebäudeteil Gutjahrstraße werden die vorhandenen, 20 Jahre alten Fachkabinette erneuert. Diese Fachräume wurden für nur 24 Schülerinnen und Schüler ausgestattet. Die neuen Fachunterrichtsräume für Biologie, Physik und Chemie werden für 28 Schülerinnen und Schüler ausgestattet. Baulich bekommen diese Räume einen neuen Fußbodenbelag.

Innenwände erhalten in Teilbereichen einen neuen Anstrich. Die vorhandenen Unterzüge in den Unterrichtsräumen werden gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen verkleidet. Zur Verbesserung der Hörsamkeit werden in allen Unterrichtsräumen Akustikmaßnahmen durchgeführt.

1.3 Haustechnische Maßnahmen

Gebäudeteil Dreyhauptstraße

Die Versorgung des Schulgebäudes mit Trinkwasser erfolgt über einen zentralen Trinkwasseranschluss im Untergeschoss. Dieser wird komplett erneuert und an den neuen Bedarf angepasst. Der Gebäudeteil wird sanitärmäßig entkernt und neu versorgt. Die notwendigen Leitungen werden nach heutigen Standards neu verlegt. Dabei werden Durchdringungen von Decken und Wänden gemäß den Anforderungen an den Brandschutz mit zugelassenem Isoliermaterial verschlossen.

Aus Gründen der Hygiene und der leichteren Reinigung werden wandhängende Tiefspülklosetts eingesetzt. Die Waschtischanlagen in den allgemein zugänglichen Bereichen werden ohne Überlauf und mit nicht verschließbarem Ablauf konzipiert. Aus Gründen der Energieökonomie und Wasserersparnis ist der Einbau von robusten, ergonomischen Selbstschlussarmaturen in allen öffentlichen Bereichen vorgesehen.

Die Wärmeversorgung beider Gebäudeteile wird auf der Basis von Fernwärme realisiert. Die im Bestand vorhandene Hausanschlussstation wird weiter genutzt. Für den Gebäudeteil der Dreyhauptstraße wird die Wärmeversorgungsanlage komplett erneuert. Die statischen Heizflächen werden als Stahlröhrenradiatoren geplant. Sämtliche Heizkörper werden im Brüstungsbereich unterhalb der Fenster angeordnet. Ausnahmen bilden teilweise die WC-Bereiche, Flure und Treppenhäuser. Für die innenliegenden WC- und Technikräume im Untergeschoss werden maschinelle Lüftungsanlagen notwendig.

Die gesamte Starkstromanlage wird erneuert. Die Unterrichtsräume erhalten eine getrennt schaltbare Tafelbeleuchtung. Für das Gebäude ist eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage geplant. Hier erfolgt die Anbindung an die bestehende Zentralbatterieanlage in der Oleariusstraße über eine Unterzentrale. Sicherheitsleuchten sind in Flucht- und Rettungswegen, technischen Betriebsräumen und in Räumen mit Verdunklung vorgesehen. Die Leuchten werden mit LED bestückt. Die Schule erhält eine strukturierte Verkabelung.

Gebäudeteil Gutjahrstraße

Dieser Gebäudeteil wird auf den aktuellen Standard der technischen Gebäudeausrüstung gebracht. Die Sanitäreanlagen bleiben grundsätzlich erhalten. Dort werden nur notwendige Anpassungen vorgenommen. Im Bereich des Aufzugs werden WC-Anlagen demontiert, um den barrierefreien Zugang zu gewährleisten. Die Voraussetzungen für die Errichtung der neuen Fachkabinette für Chemie, Biologie und Physik werden geschaffen. Für die neuen Chemikalienschränke ist eine autarke maschinelle Abluftanlage zu schaffen. Auch für diesen Gebäudeteil wird eine Sicherheitsbeleuchtung geplant und mit der Anlage der Dreyhauptschule verbunden. Eine IT-Verkabelung sowie HDMI-Anschlüsse an allen Tafeln werden realisiert.

1.4 Außenanlagen

Im Zuge der Sanierung des Gebäudeteils Oleariusstraße wurden bereits im Bereich der Außenanlagen Arbeiten durchgeführt. Mit der Realisierung der Arbeiten in den Teilen Dreyhauptstraße/Gutjahrstraße werden auf dem Grundstück 2 barrierefreie PKW-Stellplätze und ca. 190 Fahrradstellplätze errichtet. Die Forderung aus der Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen wird damit unterschritten. Auf Grund der geringen Schulhoffläche ist es nicht möglich, noch mehr Fahrradstellplätze zu errichten, da für die aktive Pausengestaltung der Schülerinnen und Schüler noch Bewegungsfläche benötigt wird. Ein Teil der Schulhoffläche, welche in unmittelbarer Nähe der Toreinfahrt liegt, wird für die Nutzung als Spielfläche für die Schülerinnen und Schüler vorgehalten.

2. Bauablauf

Im ersten Bauabschnitt wurden der Umbau der Turnhalle zur Mensa und die Sanierung der Aula realisiert. Der zweite Bauabschnitt umfasst den Gebäudeteil Dreyhauptstraße. Nach Auszug der BBS III im Februar 2018 wird mit den Demontagearbeiten begonnen. Für die Sanierung des Gebäudeteils werden ca. 15 Monate veranschlagt. Nach Fertigstellung der Dreyhauptschule zieht das Neue städtische Gymnasium in diese Räumlichkeiten, damit im dritten Bauabschnitt in der Gutjahrschule die geplanten Arbeiten realisiert werden können. Zum Schuljahr 2020/21 sollen die Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein.

Einreichung des Bauantrags:	12/2017
Vorlage Baugenehmigung:	04/2018
Beginn Planungsphasen 5 und 6:	04/2018
Beginn Ausschreibungen/Vergabe:	04/2018
Baubeginn:	07/2018
Bauende:	08/2020
Realisierung Außenanlagen:	08/2020

3. Finanzierung

Der 1. Bauabschnitt, der sich zurzeit in der Realisierung befindet, hat sich nach den erfolgten Vergaben in den Ausgaben erhöht. Geschuldet ist dies der momentanen sehr guten Auftragslage der Firmen und den daraus resultierenden Preisen. Beschlossen wurde auf Grundlage der Kostenberechnung 1.482.736,40 € (VI/2016/02268).

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mittels Kostenberechnung die Gesamtkosten für die 2. und 3. Bauabschnitte gegliedert nach Kostengruppen (KG) wie folgt ermittelt:

Kostengruppe:**1. Bauabschnitt 2. 3. Bauabschnitte**

KG 100 - Grundstück:	0 €	0 €
KG 200 - Herrichten und Erschließen:	0 €	0 €
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktion:	677.458 €	4.108.484,00 €
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen:	522.346 €	2.274.660,00 €
KG 500 - Außenanlagen:	0 €	37.230,00 €
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke:	0 €	1.300.000,00 €
KG 700 - Baunebenkosten:	430.006 €	1.908.816,00 €
Summe:	1.629.810 €	9.629.190,00 €

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

PSP Element 8.21701018	Haus- haltsjahr 2015 in €	Haus- haltsjahr 2016 in €	Haus- haltsjahr 2017 in €	Haus- haltsjahr 2018 in €	Haus- haltsjahr 2019 in €	Haus- haltsjahr 2020 in €	Haus- haltsjahr 2021 in €
Planansatz 8.21701018.700/ 7851000	0	680.000	1.420.000	1.450.000	2.095.000	2.640.000	1.074.000
Planansatz 8.21701018.710/ 7831000	0	300.000	0	0	700.000	300.000	0
Genehmigung außerplanmäßige Auszahlung	600.000	0	0	0	0	0	0
Verfügbare Summe im Haushaltsjahr	600.000	980.000	1.420.000	1.450.000	2.795.000	2.940.000	1.074.000
Gesamtsumme	11.259.000						

Gegenüber der Haushaltsplanung 2017 ff. ergibt sich eine Erhöhung der Gesamtausgabe um 1.900.000 €. Der Standort Gutjahrstraße 1 / Dreyhauptstraße 1 befindet sich im Bereich der halleschen Marktverwerfung. Daraus resultierend sind zum Beispiel aufwendige Technologien für die Errichtung des Aufzugs notwendig sowie die statische Teilsanierung des Kellergeschosses. Weiterhin gibt es auf Grund des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes diverse Auflagen der Denkmalbehörde, die umzusetzen sind.

4. Folgekosten

Es werden nur die Folgekosten aufgeführt, die zusätzlich entstehen. Alle anderen Kosten, wie zum Beispiel Hausmeisterservice etc., bleiben unverändert.

Ergebnis- haushalt	Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	Kosten bisher in €	Kosten nach Sanierung in €
1.21701.09	Wärme / Heizung	66.242,27	71.381,92
	Wasser / Abwasser	4.832,10	5.025,38
	Stromkosten	23.730,69	22.295,36
	Hausreinigung	82.656,52	94.000,00
	Instandhaltung	15.252,00	101.000,00
	Hausmeisterkosten	35.000,00	35.000,00
	Wartung und Entleerung Fettabscheider	0,00	70,00
	Wartung Heizung	805,00	3.000,00
	Wartung Lüftungsanlage	400,00	3.400,00
	Wartung Sanitär	6.100,00	6.100,00
	Aufschaltung Hausalarm	0,00	2.000,00
	Wartung/Inspektion Hausalarmanlage	1.000,00	5.000,00
	Wartung ortsfeste elektr. Anlagen	4.125,00	5.625,00
	Wartung Feststellanlagen	1.300,00	2.500,00
	Wartung Rauch- u. Wärmeabzugsanlage	600,00	1.000,00
	Wartung Einbruchmeldeanlage	0,00	0,00
	Aufschaltung Einbruchmeldeanlage	0,00	0,00
	Aufschaltung Behinderten-WC	0,00	360,00
	Wartung Behinderten-WC	0,00	200,00
	Wartung Aufzug u. Hublift	0,00	4.000,00
Prüfung u. Reparatur Handfeuerlöscher	800,00	800,00	
Gesamtsumme		242.843,58	362.757,66
Differenz (neu-alt)			119.914,08

5. Bestandsfähigkeit der Schule/voraussichtliche Schülerzahlen

Durch die positive Entwicklung der Geburten und damit auch der Schülerzahlen in der Stadt Halle (Saale) war es erforderlich, im Bereich der weiterführenden Schulen die Beschulungskapazitäten entsprechend dem Bedarf zu erweitern. Um den Bedarf für die Schulform Gymnasium mittel- bis langfristig zu sichern, war es notwendig, ein neues Gymnasium zu eröffnen. Anhand der gegenwärtigen Prognose der Schulentwicklungsplanung ist von einer mittel- und langfristigen Bestandsfähigkeit der Schule auszugehen.

Schuljahr	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027
Sjg. 5	111	112	112	112	112	112	112	112	112
Sjg. 6	112	111	112	112	112	112	112	112	112
Sjg. 7	112	112	111	112	112	112	112	112	112
Sjg. 8	75	112	112	111	112	112	112	112	112
Sjg. 9	0	75	112	112	111	112	112	112	112
Sjg. 10	0	0	75	112	112	111	112	112	112
Sjg. 11	0	0	0	64	95	95	94	95	95
Sjg. 12	0	0	0	0	57	86	86	85	86
Summe	410	522	634	735	824	852	852	852	853

Bei einer durchgängigen Vierzügigkeit in allen Klassenstufen und einer Auslastung von 28 Schülerinnen und Schülern pro Klasse, ergibt sich eine maximale Schülerzahl von 896 Schülerinnen und Schülern in 32 Klassen.

6. Familienverträglichkeit

Durch die Verbesserung der Lehr- und Lernbedingungen durch die Sanierung dieses Standorts kann die Vorlage als familienverträglich eingestuft werden.

Anlagen:

- Anlage 01: Lageplan
- Anlage 02: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 03: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 04: Grundriss 1.Obergeschoss
- Anlage 05: Grundriss 2.Obergeschoss
- Anlage 06: Grundriss 3.Obergeschoss
- Anlage 07: Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 08: Schnitt
- Anlage 09: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 1
- Anlage 10: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 2