



Mitteilung zum Neubau eines zentralen Schul-Ausweichquartiers samt Turnhalle auf dem Holzplatz in Halle (Saale)

Stadtrat, 31.01.2018

Gliederung



1. Herausforderungen
2. Prüfung vorhandener Ausweichquartiere
3. Prüfung von Standorten für ein zentrales Ausweichquartier
4. Prüfung einer Mietlösung
5. Prüfung für einen Neubau am Holzplatz
6. Zeitplan und Haushaltsansatz
7. Beispiele für Schulen in Systembauweise
8. Weiteres Vorgehen

1. Herausforderungen



- Aus schulfachlichen Gründen sind bis zum Jahr 2022/23 rund 250 Millionen Euro Investitionen für die Sanierung oder den Neubau von Schulen, Kitas und Turnhallen notwendig. Dies gilt insbesondere für die Umsetzung der Stark-III-Maßnahmen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 113,5 Millionen Euro.
- Konsequenz: Innerhalb von 5 Jahren müssen in 29 Schulen umfassende Baumaßnahmen durchgeführt werden. Stark-III-Maßnahmen müssen innerhalb von 36 Monaten nach Zugang des Fördermittelbescheides abgeschlossen sein.
- Allein im Jahr 2019 werden zehn Schulen parallel saniert.
- Folge: Um die Sanierungen umzusetzen, müssen einige Schulen während der Baumaßnahmen ausziehen. Für insgesamt 14 Schulen werden passende zentrale Ausweichquartiere benötigt.

2. Prüfung vorhandener Ausweichstandorte



Folgende Anforderungen an Ausweichquartiere bestehen:

- Zeitlich schnell verfügbar.
- Ausreichende Raumkapazitäten für Grundschulen/weiterführende Schulen.
- Ein Standort muss Mindestkapazität für ca. 800 Schüler haben.
- Verfügbarkeit von Turnhallen in räumlicher Nähe.
- Möglichkeit der Nachnutzung als weiterführende Schule muss gegeben sein.

Anhand dieser Anforderungen wurden zahlreiche Standorte überprüft. Sechs Standorte wurden detailliert untersucht.

2. Prüfung vorhandener Ausweichstandorte



Dölauer Straße 71

Bewertung: 

- bewährter Ausweichstandort
- Kapazität für 400 Schüler
- 16 Klassenräume, 10 Sonderräume, Lehrerzimmer, Schulleiterzimmer, Speiseraum mit Essenausgabe vorhanden



Geplante Belegung:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|------|-------------------|------|----------------------|-------------------------|
| Grundschule Luxemburg | | Grundschule Dürer | | Förderschule Korczak | Grundschule Heideschule |

2. Prüfung vorhandener Ausweichstandorte



Regensburger Straße 35

Bewertung:



- Grundschule Radewell in direkter Nähe, Mitnutzung möglich
- bewährter Ausweichstandort
- Kapazität für rund 200 Schüler
- 8 Klassenräume, 1 Vorbereitungsraum, Teeküche, Sporthalle auf dem Schulgelände



Geplante Belegung:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------|------|------------------------|------|------|----------------------|
| Grundschule Friedensschule | | Grundschule Auenschule | | | Grundschule Radewell |

2. Prüfung vorhandener Ausweichstandorte



Ottostraße 25

Bewertung:



- bewährter Ausweichstandort
- Kapazität für bis zu 400 Schüler
- 26 Klassenräume, 12 Sonderräume, 2 Speiseräume mit Essenausgabe

Geplante Belegung:



| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|---------------------------|----------------------------|------------------------|------|------|
| | Brandschutz- sanierung | Grundschule Hanoier Straße | Grundschule Silberwald | | |

2. Prüfung vorhandener Ausweichstandorte

Rainstraße 19

Bewertung:



- Zentraler Standort im Giebichenstein, bis 2019 als Berufsschulstandort genutzt
- Turnhalle und Aula sind vorhanden.
- Hohe Sanierungskosten aufgrund des schlechten baulichen Zustandes.
- Objekt wird nicht rechtzeitig bezugsfertig. Erstes Ausweichobjekt muss im Sommer 2019 zur Verfügung stehen.
- Fehlendes Nachnutzungskonzept. Objekt ist zu klein, um als weiterführende Schule genutzt zu werden.



hallesaale
HÄNDELSTADT



2. Prüfung vorhandener Ausweichstandorte



Typ-Erfurt Hälften in Heide-Nord (Heideschule, evangelische Grundschule)

Bewertung: 

- Turnhalle vorhanden, aber sanierungsbedürftig.
- Hohe Sanierungskosten von rund 12 Millionen Euro.
- Objekte werden nicht rechtzeitig bezugsfertig.
Frühestmöglicher Fertigstellungstermin ist im Dezember 2019.
- Fehlendes Nachnutzungskonzept. Objekte können nicht als weiterführende Schule genutzt werden – zu wenig Fläche, zu weit auseinanderliegend.
- Standort als zentrales Ausweichobjekt eher ungeeignet, da die Anfahrtswege sehr weit sind.



2. Prüfung vorhandener Ausweichstandorte



Ergebnis:

- Für 9 Schulen hat die Stadt Halle (Saale) drei bestehende, geeignete Ausweichobjekte (Dölauer Straße 71, Regensburger Straße 35, Ottostraße 45). Für die im Bedarfsfall notwendige Herrichtung der Objekte stehen Mittel im Haushalt 2018 zur Verfügung.
- Für den zentralen Ausweichstandort für ca. 800 Schüler hat die Stadt Halle (Saale) kein geeignetes Gebäude im Bestand. Die drei möglichen Optionen (2x Heide-Nord, Rainstraße 19) sind entweder zu klein, oder die Sanierung kann nicht rechtzeitig abgeschlossen werden. Zudem fehlt eine Nachnutzungsmöglichkeit als neue, vierzügige weiterführende Schule an einem Standort.

Folge:

- Die Stadt Halle (Saale) benötigt einen neuen, zentralen Ausweichstandort für mindestens 800 Schüler, um die Schulsanierungen rechtzeitig abschließen zu können. Ohne diesen zentralen Ausweichstandort drohen insbesondere bei den Stark-III-Maßnahmen Bauverzögerungen, die im schlimmsten Fall zu einem Verlust von Fördermitteln führen können.

3. Standortprüfung zentrales Ausweichquartier



Anforderungen:

- Mindestgrundstücksgröße: 12.000 Quadratmeter (Schule) + 4.500 Quadratmeter (Turnhalle)
- Möglichst zentrale Lage, damit das Ausweichquartier von unterschiedlichen Schulen aus dem Stadtgebiet schnell zu erreichen ist.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Nachhaltige Nutzungsmöglichkeit als weiterführende Schule

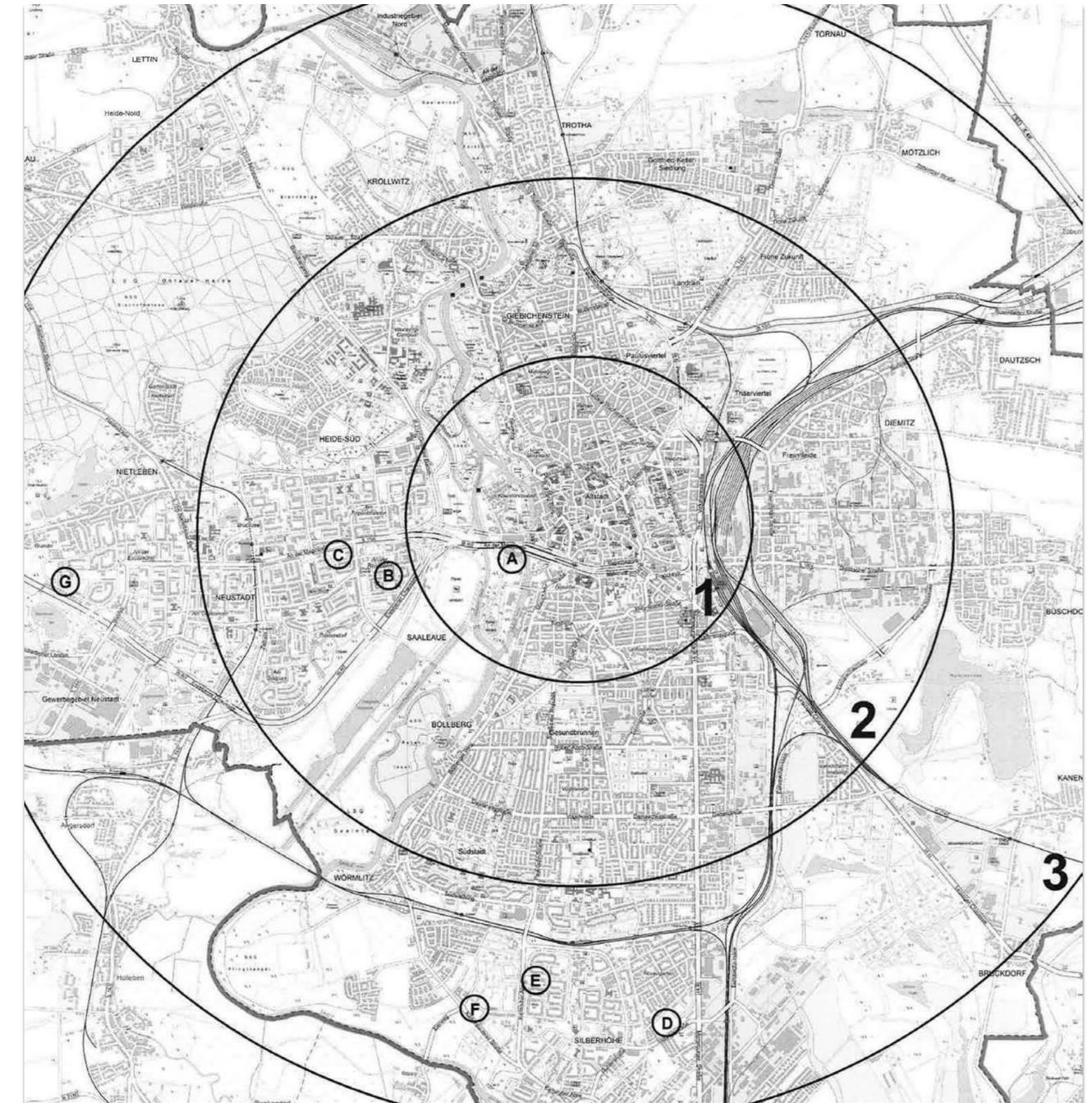
Vorgehen:

- Grobuntersuchung einer „Long List“ mit 18 möglichen Standorten
- Aufstellung und Bewertung einer „Short List“ mit 7 Standorten

3. Standortprüfung zentrales Ausweichquartier



| Nr. | 1: sehr geeignet 2: weniger geeignet 3: nicht geeignet | Größe | Zentralität | ÖPNV | Einordnung Turnhalle | Gesamt |
|-----|--|-------|-------------|------|-------------------------|--------|
| A | Holzplatz | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| D | Robinienweg | 1 | 3 | 1 | 1 | 6 |
| B | Haflingerstraße 4 | 1 | 2 | 2 | 3 | 8 |
| C | Richard-Horn-Straße 8 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| E | Hermann-Heidel-Straße | 1 | 3 | 2 | 2 | 8 |
| F | Erich-Kästner-Straße 35 | 1 | 3 | 3 | 1 | 8 |
| G | Osnabrücker Straße | 2 | 3 | 2 | 3 | 10 |



3. Standortprüfung zentrales Ausweichquartier



Ergebnis: Der Holzplatz ist als Standort für ein zentrales Ausweichquartier am Besten geeignet.

Bewertung:

- Zentraler Standort mit sehr guter ÖPNV-Anbindung, Astronomie-Campus mit neuem Planetarium
- Kapazität für ausreichend Klassenräume, Fachräume, Multifunktionsraum (Speiseraum/Aula), Turnhalle auf dem Gelände möglich
- Gemeinsame Nutzung durch zwei Schulen möglich
- Nachnutzung als weiterführende Schule möglich, die dringend aufgrund steigender Schülerzahlen gebraucht wird.

Geplante Belegung als Ausweichstandort:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------|------------------------------------|---------------------------|------|------|----------------------|
| Bauphase | Grundschule Kastanienallee | Grundschule Lessing | | | Grundschule Johannes |
| Bauphase | Gemeinschaftsschule Kastanienallee | Sekundarschule Fliederweg | | | |

4. Prüfung einer Mietlösung

Anmietung einer Schule grundsätzlich möglich

Bewertung: 

- Speiseversorgung und Fachkabinette wären schwierig in einer Mietlösung herzustellen – hohe Kosten
- 6-8 Monate Aufbauzeit ab der Vergabe
- jährliche Mietkosten: mindestens 1,5 Millionen Euro
- Anlieferung, Montage, Demontage (ohne Fachkabinette und Speiseversorgung): mindestens 1,2 Millionen Euro
- Bisher kaum Erfahrungen mit Schulen in dieser Größenordnung, sondern nur mit einzelnen Erweiterungsbauten bei Bestandsschulen



hallesaale
HÄNDELSTADT

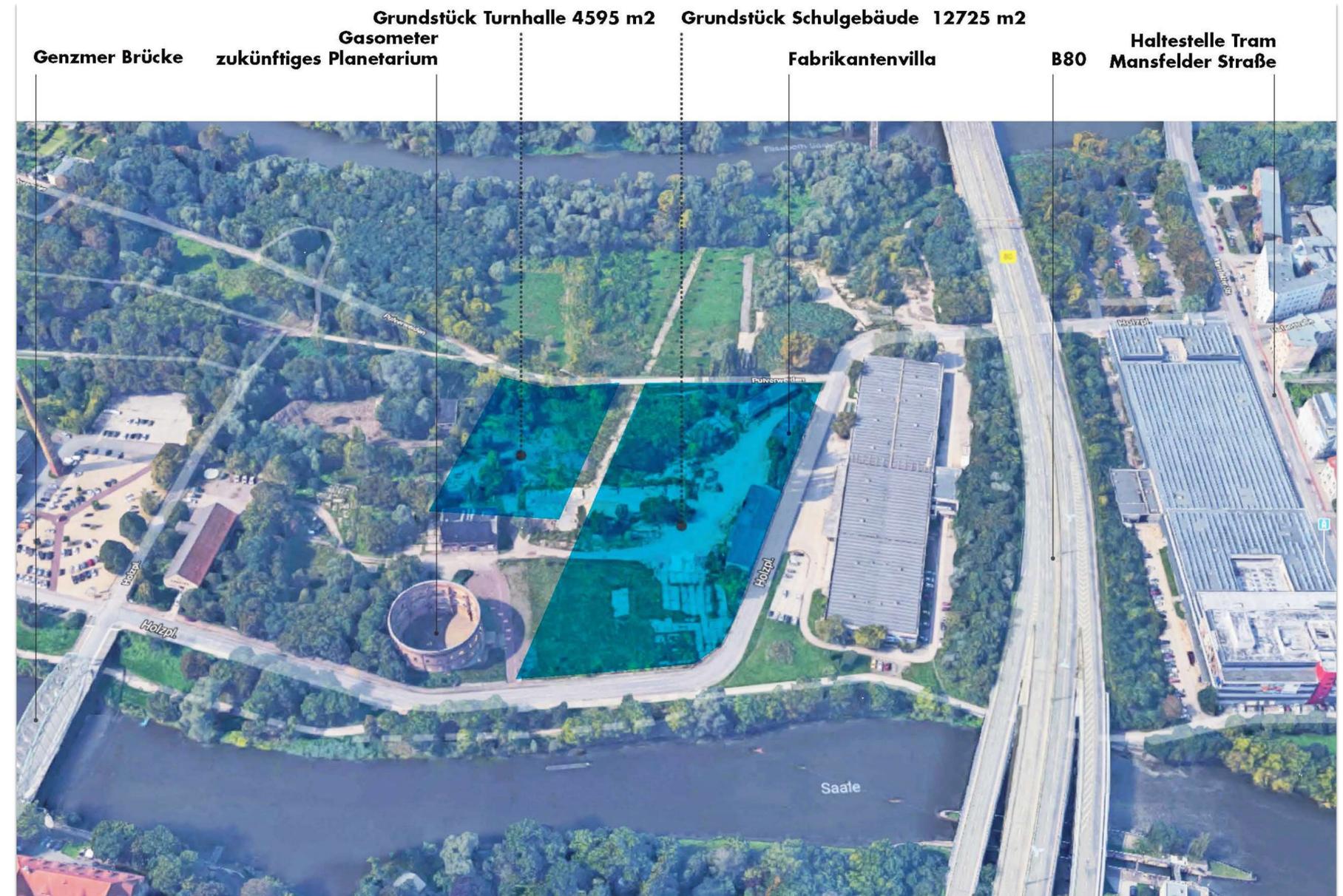


5. Prüfung Neubau Holzplatz



Untersuchte Fragestellung:

- Altlastensanierung
- Hochwasserschutz
- Erschließung Medien (Wasser/Abwasser/Gas)
- Einordnung Schule und Turnhalle
- Erweiterungsmöglichkeit



5. Prüfung Neubau Holzplatz

Altlasten:



- Zahlreiche Flächen (dunkelgrün) auf dem Holzplatz wurden in den vergangenen Jahren schon saniert.
- Im Zuge der Fluthilfemaßnahmen werden im Jahr 2018 weitere Flächen saniert und noch bestehende Gebäude abgerissen (hellgrün).
- Ausführliches Bodengrundgutachten mit detailliertem Maßnahmenplan samt Kostenschätzung zu allen weiteren Flächen auf dem Holzplatz liegt vor.
- Förderzusage der Landesanstalt für Altlastenfreistellung LSA zur Übernahme von 90 Prozent der Kosten liegt vor.
- Nach Einschätzung der Gutachter ist eine Sanierung der Flächen für eine sensible Nutzung bis Oktober 2018 möglich.



hallesaale
HÄNDELSTADT



- **Dunkelgrün:** Flächen sind bereits saniert
- **Hellgrün:** Flächen werden 2018 über Fluthilfe saniert
- **Gelb:** Untersuchungen haben keine Kontaminationen ergeben
- **Rot:** Kontaminationen möglich, Sanierung über Altlastenfreistellung refinanzierbar

5. Prüfung Neubau Holzplatz

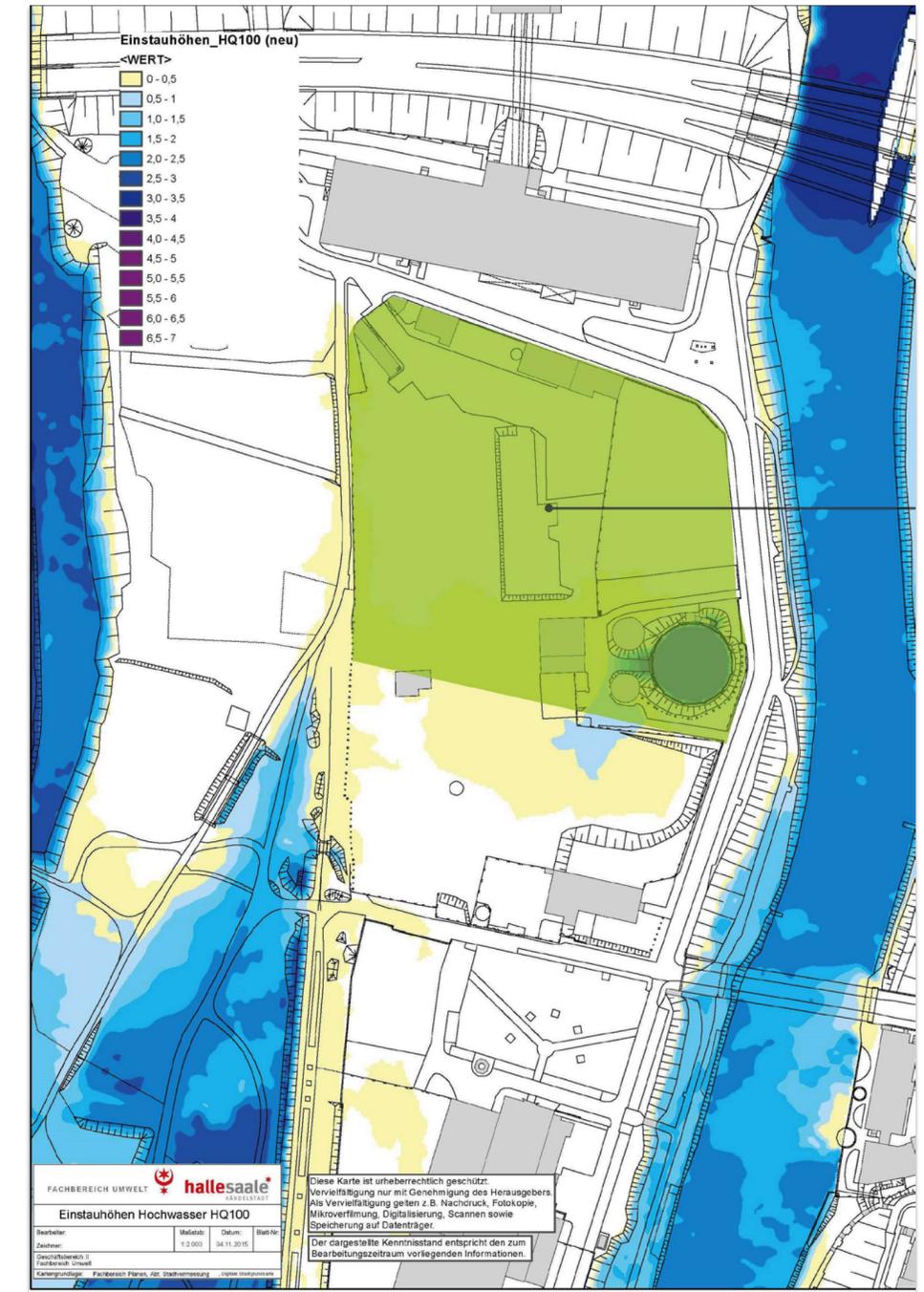
Hochwasserschutz:



- Auf Grundlage der aktuellen HQ 100 Karten wurde der Hochwasserschutz untersucht.
- Nach aktuellem Gutachten ist das Gelände bei 79,5 Metern über Normalhöhenull hoch- und grundwassersicher. Derzeit liegt der Holzplatz zwischen 78,6 und 79,6 Metern über Normalhöhenull.
- Im Zuge der Altlastensanierung und Bebauung wird das Gelände flächendeckend auf die hochwassersichere Höhe modelliert. Die dafür notwendigen Arbeiten werden in den Kostenschätzungen und Zeitplänen berücksichtigt.



hallesaaale
HÄNDELSTADT



5. Prüfung Neubau Holzplatz



Erschließung

ÖPNV/Medien/Wasser/Abwasser:



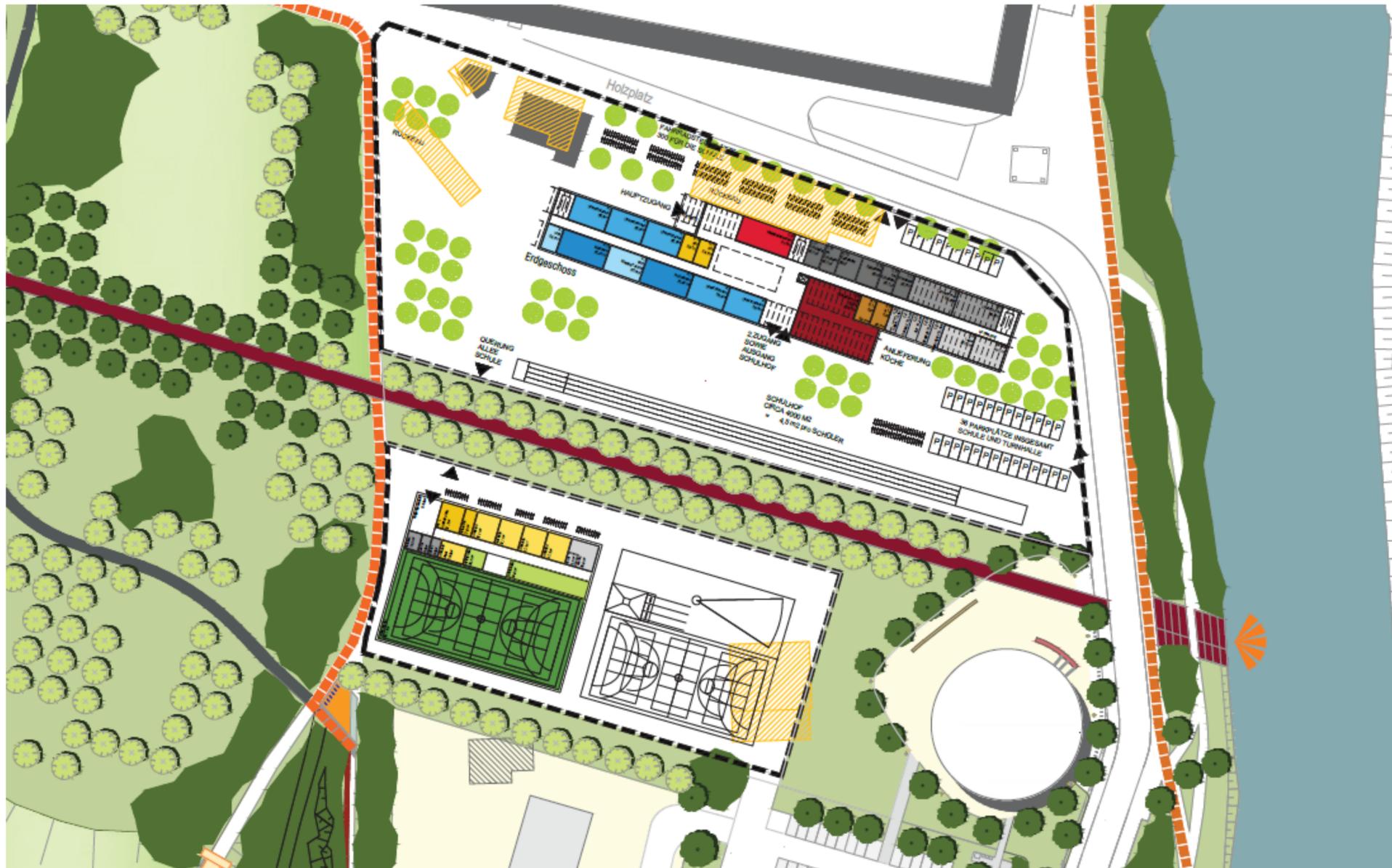
- Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle Saline (rund 300 Meter Fußweg)
- Holzplatz ist bisher noch nicht vollständig mit Wasser/Abwasser/Gas erschlossen. Dies muss parallel zur Altlastensanierung erfolgen.
- Abstimmung mit den städtischen Versorgern ist erfolgt. Die Arbeiten für den Anschluss des Areals werden in den Kosten und im Zeitplan berücksichtigt.



5. Prüfung Neubau Holzplatz



Einordnung Ausweichschule und Turnhalle: 



- Keine Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
- Abriss von einem nicht denkmalgeschützten Gebäude zwingend notwendig.
- In dem dreigeschossigen Bau lässt sich das Raum- und Funktionsprogramm für ca. 800 Schülerinnen und Schüler vollumfänglich abbilden.
- Zweifeldturnhalle mit Umkleiden und Geräteräumen sowie Übergang zum Schulhof.
- Außensportanlagen sowie Schulhof lassen sich auf dem Gelände einordnen.
- Notwendige Park- und Fahrradstellplätze können errichtet werden.

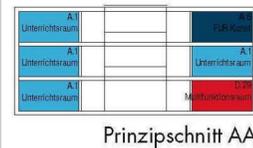
5. Prüfung Neubau Holzplatz



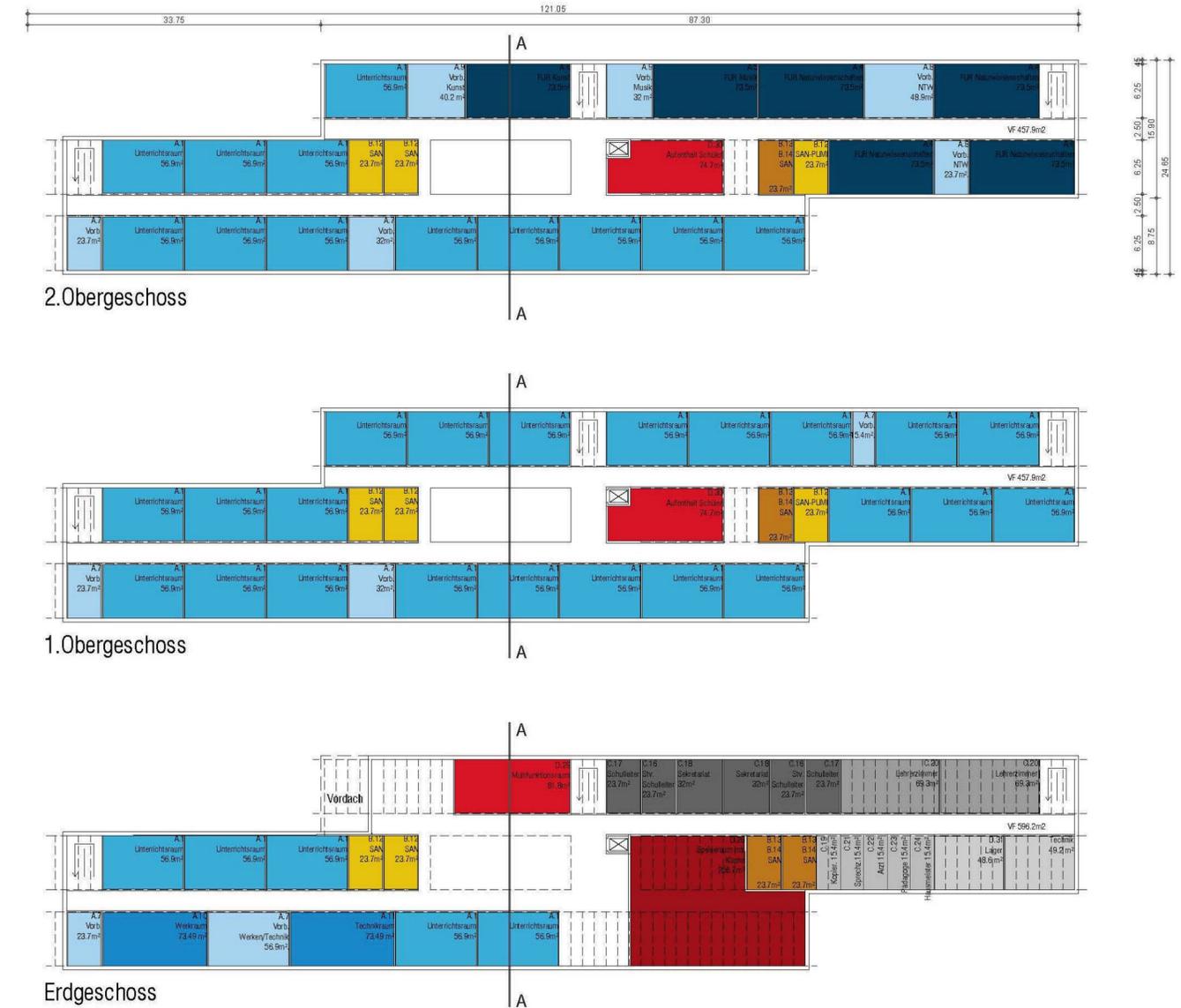
Einordnung Ausweichschule und Turnhalle:



- 39 Unterrichtsräume, Fachkabinette für Musik, Kunst, Naturwissenschaft, Technik, Werken und Vorbereitungsräume
- Multifunktionsraum als Speiseversorgung mit Essensausgabe und als Aula
- Raum- und Funktionsprogramm ist mit den Schulleiterinnen und Schulleitern abgestimmt.



- Vorbereitung
- Gruppenräume
- Werken / Technik
- Inklusion
- FUR / Kunst / Musik
- Speiseraum mit Ausgabeküche
- außerunterrichtliche Räume
- GTA
- Lager / Technik
- Verwaltung_sonstiges
- Verwaltung_Lehrzimmer
- Verwaltung_Direktor-Sekretariat
- Sanitär Schüler / Pumi
- Sanitär Lehrer



5. Prüfung Neubau Holzplatz



Erweiterungsmöglichkeit für weiterführende Schule:

- Nach Auslaufen der Nutzung als Ausweichstandort (ca. 5 Jahre) kann das Bestandsgebäude modular zur Nutzung durch eine vierzügige, weiterführende Schule erweitert werden.
- Die flexible Systembauweise lässt auch eine Änderung der Raumaufteilungen zu.
- Schaffung von zusätzlichen Klassenräumen sowie Bibliothek, Aula, weiteren Gruppen- und Inklusionsräumen etc.)



6. Zeitplan und Haushaltsansatz



| Vorhaben | 2018 | 2019 | 2020 | Gesamt |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Neubau Schule Holzplatz | 2.828.000 | 8.126.000 | 3.000.000 | 13.954.000 |
| Neubau Turnhalle Holzplatz | 1.050.000 | 1.380.000 | 1.000.000 | 3.430.000 |
| Gesamt | 3.878.000 | 9.506.000 | 4.000.000 | 17.384.000 |

- Detaillierte Kosten werden im Baubeschluss im März dargestellt.

6. Zeitplan und Haushaltsansatz



Die Schule und die Turnhalle können und müssen im Juli 2019 fertiggestellt sein, damit die Grund- und Gemeinschaftsschule Kastanienallee während der Stark-III-Sanierung als erste einziehen können.

| | | 2018 | | | | | | | | | | | | 2019 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | Jan. 18 | Feb. 18 | Mrz. 18 | Apr. 18 | Mai. 18 | Jun. 18 | Jul. 18 | Aug. 18 | Sep. 18 | Okt. 18 | Nov. 18 | Dez. 18 | Jan. 19 | Feb. 19 | Mrz. 19 | Apr. 19 | Mai. 19 | Jun. 19 | Jul. 19 | Aug. 19 | Sep. 19 | Okt. 19 | Nov. 19 | Dez. 19 |
| Erdarbeiten + Abbruch Gebäude | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | Planung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | Genehmigungsverfahren | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | Ausschreibung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | Baudurchführung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäude (Schule + Sporthalle) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | Planung und funktionale Ausschreibung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | Ausschreibung Generalübernehmer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | Planung Generalübernehmer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | Genehmigungsverfahren | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | Baudurchführung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Außenanlagen + Sportfreifläche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | Planung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | Genehmigungsverfahren | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | Ausschreibung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | Baudurchführung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6. Zeitplan und Haushaltsansatz



Notwendige Voraussetzungen zur Einhaltung der Zeitplanes

- Verkürztes Verfahren entsprechend 5. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Halle (Saale) vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrates am 31.01.2018 – insbesondere Verzicht des Stadtrates auf einen Variantenbeschluss.
- Entscheidung für die Errichtung der Schule in Systembauweise.
- Planung und Bau durch einen Generalübernehmer. Ausführliche Prüfung liegt vor. Vergabe ist rechtlich möglich.

Ohne dieses Verfahren kann der Zeitplan nicht eingehalten werden!

Folge bei Nichteinhaltung: Die Stark-III-Maßnahmen (insbesondere Grund- und Gemeinschaftsschule Kastanienallee) können nicht innerhalb der vorgeschriebenen 36 Monate abgeschlossen werden. Damit droht der Verlust von Fördermitteln.

7. Beispiele für Schulen in Systembauweise



Berlin
Schulerweiterungsbauten



Glienicke
Neubau eines Gymnasiums



Idstein-Wörsdorf
Neubau Grundschule

7. Beispiele für Turnhallen in Systembauweise



Freital

Neubau Schulturnhalle



Münster

Neubau einer Schulturnhalle

Delegation der Stadtverwaltung Halle (Saale) hat am 19.12.2017 mehrere Schulen und Turnhallen in System- bzw. Modulbauweise in Berlin, Glienicke und Leipzig vor Ort besichtigt.

8. Weiteres Vorgehen/Beschlussfolge im Stadtrat



- 31.01.2018:** Mitteilung im Stadtrat Halle (Saale) zum Neubauvorhaben sowie Beschluss des Stadtrates zur Änderung der Hauptsatzung
- 28.02.2018:** Beschlussvorlage im Stadtrat zum abweichenden Verfahren (ohne Variantenbeschluss) gemäß Änderung der Hauptsatzung
- 28.03.2018:** Baubeschluss des Stadtrates zum Neubau der Schule am Holzplatz sowie zum Neubau der Turnhalle
- Juli/August 2018:** Vergabebeschlüsse des Ausschusses für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben und des Stadtrates (Sondersitzung notwendig) zum Bau der Gebäude
- 3. Quartal 2018:** Vergabebeschlüsse des Ausschusses für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben sowie des Stadtrates zum Bau der Außen- und Sportanlagen.
- Juli 2019:** Einweihung und Erstbezug der Schule durch Grund- und Gemeinschaftsschule Kastanienallee