



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/04815**
Datum: 05.03.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	02.04.2019	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.04.2019	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	18.04.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.04.2019	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss - Allgemeine und energetische Sanierung Grundschule Auenschule, Theodor-Neubauer-Straße 14, 06130 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 Auenschule am Standort Theodor-Neubauer-Straße 14, 06130 Halle (Saale), unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln im Zuge des Programms STARK III plus EFRE.

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

Katharina Brederlow
Beigeordnete für Bildung und Soziales

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. Die notwendige Brandschutzsanierung für das Objekt wäre in den Haushalt aufzunehmen und zu finanzieren. Die Lehr- und Lernbedingungen verbessern sich nicht.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2019 bis 2022	3.238.200,00	8.21101054.705
	Auszahlungen (gesamt)	2017 bis 2021	8.367.300,00	8.21101054.700

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2022 ff.	270.219,90	1.21101.10
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2022 ff.	267.480,31	1.21101.10

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Begründung:

Die Theodor-Neubauer-Straße 14 befindet sich im Süden von Halle. Die Schule liegt inmitten einer Großwohnsiedlung und wurde zusammen mit dieser in den 1960er Jahren gebaut. Die Schule ist ein Typenbau vom Typ „SVB“ (Schulverbundbau), der aber in Halle einmalig ist.

Das Gebäude ist derzeit eingeschränkt in Nutzung und beherbergt die Grundschule Auenschule sowie den Hort des Trägers „Frohe Zukunft“. Gegenwärtig können die Obergeschosse aufgrund des fehlenden baulichen zweiten Rettungswegs nicht für den Schul- und Hortbetrieb genutzt werden. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten sollen die Grundschule sowie der Hort wieder vollumfänglich nutzungsfähig sein. Zurzeit besuchen rund 150 Schülerinnen und Schüler die Schule. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung hat der Stadtrat eine entsprechende Schulbezirksveränderung beschlossen, um unter anderem eine Entlastung der Grundschule Südstadt zu erreichen. Nach erfolgter Sanierung soll die Grundschule Auenschule durchgängig dreizügig betrieben werden; das heißt, die Schule kann bei Vollbelegung 12 Klassen mit insgesamt maximal 250 Schülerinnen und Schülern aufnehmen. Im Schulgebäude findet auch der Hortbetrieb statt. Aus den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre muss mit einer Hortkinderzahl von ca. 95 % der Schülerzahlen gerechnet werden. Bei der Erstellung des Raumfunktionsplanes wurden deshalb maximal 238 Hortkinder angenommen. Es kann eine weitestgehend separate Raumnutzung für Schule und Hort realisiert werden. Eine Doppelnutzung Schule/Hort wird nur für zwei Räume notwendig.

Im Gebäude wurden im Laufe der Jahrzehnte kaum Sanierungsarbeiten durchgeführt. Es sind nur kleinere Instandsetzungsarbeiten erfolgt. Die Flure, Klassenzimmer, Fenster, Türen und Sanitärbereiche befinden sich noch weitgehend im Errichtungszustand. Lediglich die Sanitäreanlagen im Erdgeschoss wurden teilweise neu gefliest und mit neuer Sanitärkeramik ausgestattet. Weiterhin wurde nach Umstellung des Heizsystems auf Fernwärme der Schornstein über Dach zurückgebaut. Das gesamte Schulgebäude ist innen in einem mangelhaften Zustand.

Ziel der Investition ist die allgemeine und energetische Sanierung des Schulgebäudes.

Die Außenanlagensanierung ist nicht Bestandteil dieser Maßnahme. Die Außenanlagen werden in einer gesonderten Maßnahme, nach Abstimmung mit den Schulgremien, geplant. Dazu wird eine separate Beschlussvorlage erarbeitet.

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.

Die Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach Leerzug des Gebäudes.

Der Fördermittelantrag wurde fristgerecht zum 27.04.2018 beim Fördermittelgeber eingereicht. Derzeit wird erwartet, dass der Zuwendungsbescheid bis Ende des II. Quartals 2019 eingeht. Auf Grundlage dieser Annahme ist geplant, die Baumaßnahme bis zum III. Quartal 2021 umzusetzen.

1. Beschreibung der Baumaßnahme

1.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen freistehenden, teilunterkellerten Mauerwerksbau. Das Objekt gliedert sich in ein dreigeschossiges Hauptgebäude an der Theodor-Neubauer-Straße und zwei Seitenflügel, welche zusammen den Schulhof an drei Seiten begrenzen. Ein eingeschossiger Anbau verbindet im westlichen Teil des Grundstücks die zweigeschossige Turnhalle mit dem Hauptgebäude. Im östlichen Teil verbindet ein ebenfalls eingeschossiger Anbau das zweigeschossige Hortgebäude mit der Schule.

1.2 Bauliche Maßnahmen

Die vorgegebene Raumstruktur bleibt weitestgehend erhalten. Allerdings wird die Turnhalle abgerissen. Die Fläche der alten Halle ist viel zu klein; es steht weniger als die Hälfte der Sportfläche einer DIN-gerechten Einfeldhalle zur Verfügung. Auch wegen der stark anwachsenden Schülerzahl hat sich die Verwaltung für den Abriss und Neubau der Turnhalle entschieden. Die Abbruchmaßnahmen sind Bestandteil des Fördermittelantrags. Der notwendige Neubau einer freistehenden Einfeldsporthalle auf dem Schulgelände ist nicht förderfähig und deshalb auch kein Bestandteil des Fördermittelantrags. Der Neubau der Turnhalle wird als gesonderte Maßnahme geplant und ausgeführt. Dazu wird eine separate Beschlussvorlage erarbeitet.

Bestandteil der Planung und Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung sind die Leitlinien in den Standards Technische Gebäudeausrüstung für Bauvorhaben der Stadt Halle (Saale).

1.2.1 Maßnahmen zur allgemeinen Sanierung

Eine der Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit ist die Errichtung von zwei Aufzügen. Einer der Aufzüge wird sich im Haupttreppenhaus befinden, der andere außen im Bereich des Horts. Außerdem werden zwei Behindertentoiletten eingebaut, eine im Hauptgebäude und eine weitere im Horttrakt. Um barrierefrei in das Schulgebäude zu gelangen, werden drei Rampen erforderlich – jeweils außen am Haupteingang, am Eingang zum Schulhof und am Eingang zum Horttrakt. Die notwendige Durchgangsbreite der Türen von mindestens 90 cm wird eingehalten. In der weiteren Planung wird ein Farbkonzept erarbeitet, wobei eine kontrastreiche Gestaltung Berücksichtigung findet. Eine Ausschilderung und Wegweisung im Schulhaus ist geplant.

Zu den wesentlichen Brandschutzmaßnahmen gehören die Schaffung des zweiten baulichen Rettungswegs über drei Außentreppen, die Abschottung der beiden innenliegenden Treppenhäuser, der Einbau von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in den Treppenhäusern, die Herstellung von Rauchabschnitten im gesamten Gebäude und der Einbau von Brandschutztüren.

Zur allgemeinen baulichen Sanierung gehören der Abbruch des Turnhallenanbaus, die Verfüllung von zwei Kellerräumen, der Abbruch und Neubau von Innenwänden in Teilbereichen, die Erneuerung von Decken in Teilbereichen, die Erneuerung aller Innentüren, die Erneuerung des gesamten Fußbodenaufbaus, die Erneuerung von Wand-, Boden- und Deckenbelägen und der Einbau von Akustikdecken in allen Unterrichtsräumen, Verwaltungsräumen und einem Großteil der Flure. Die Mosaikfliesenbekleidung an den Stützen des Haupttreppenhauses wird saniert beziehungsweise ergänzt. Die Außentreppenanlagen und die dazugehörigen Geländer müssen saniert beziehungsweise teilweise erneuert werden. Die Innentüren erhalten eine neue Schließanlage.

Heizung, Lüftung, Sanitär: Alle sanitärtechnischen Anlagen müssen erneuert werden. Dabei muss auch eine Brandschutzschottung aller Leitungsdurchführungen durch die Decken auf Grundlage der VDE-Vorschriften hergestellt werden.

Starkstrom/Schwachstrom/IT-Vernetzung: Der Hausanschluss und die Elektroanlage werden erneuert. Zur Alarmierung bei Brandgefahr, Amok- 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 ist eine neue IP-fähige Telefonanlage vorgesehen. Weiterhin erhält das Gebäude eine strukturierte Verkabelung. Es werden alle Klassenräume datentechnisch erschlossen.

Fördertechnik: Zwei Aufzüge werden in die neuen, oben beschriebenen Aufzugsschächte eingebaut.

1.2.2 Maßnahmen zur energetischen Sanierung

Alle erdberührenden Außenwände werden freigeschachtet, abgedichtet, gedämmt und die Gräben später wieder verfüllt. Die Kellerdecke in den unterkellerten Teilbereichen wird gedämmt, und Kellerlichtschächte werden erneuert. Entsprechend der Energieeinsparverordnung erhält die gesamte Fassade ein Wärmedämmverbundsystem. Alle Fenster und Außentüren, einschließlich der Innen- und Außenfensterbänke, werden erneuert. An der Süd-, Ost- und Westseite des Gebäudes werden Außenraffstores als Sonnenschutz angebracht; in den Verwaltungsräumen ist innen ein Blendschutz vorgesehen. Die Dachräume aller Gebäudeteile werden als Kaltdach ausgebildet; das heißt, die neue Dämmung liegt auf der Dachdecke. Zu Revisionszwecken müssen Laufstege im Dachraum errichtet werden. Des Weiteren werden die gesamte Dacheindeckung und die Regenentwässerung erneuert.

Heizung, Lüftung, Sanitär: Die Wärmeversorgungsanlagen werden erneuert. Dazu gehören die Hausanschlussstation für die Wärmeerzeugung, die Wärmeverteilnetze und die Raumheizflächen. Die Trinkwassererwärmung erfolgt dezentral. Es werden Zu- und Abluftanlagen für innenliegende Räume installiert. Server- und Batterieraum erhalten Anlagen zur Kühlung. 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 werden eine neue, energieeffiziente LED-Allgemeinbeleuchtungsanlage und eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage, einschließlich der dazugehörigen Elektroinstallationsanlage, eingebaut. Die Erdungs- und Blitzschutzanlage muss im Zuge der neuen Dachdeckung und der Fassadensanierung erneuert werden.

2. Bauablauf

Der nachfolgende Bauablauf basiert auf der Annahme, dass der Zuwendungsbescheid bis Ende des II. Quartals 2019 eingeht.

Einreichung Bauantrag:	I. Quartal 2019
Erhalt der Baugenehmigung:	II. Quartal 2019
Beginn der Ausschreibungen/Vergabe:	I. Quartal 2020
Baubeginn:	II. Quartal 2020
Bauende:	III. Quartal 2021

Das Raum- und Funktionsprogramm der sanierten Schule wurde ausführlich mit der Schulleitung und den Verantwortlichen der Jugendwerkstatt „Frohe Zukunft“ als Hortträger besprochen. Am 03.08.2017 fand eine abschließende Beratung mit allen Beteiligten statt, in der das Raum- und Funktionsprogramm einer der drei vorgestellten Varianten bestätigt wurde.

Der Schul- und Hortbetrieb wird während der Bauzeit im Ausweichobjekt Regensburger Straße 35 stattfinden.

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:	11.662,00 €
KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion:	4.310.963,50 €
KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen:	1.473.308,62 €
KG 500 – Außenanlagen (*):	650.000,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	200.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten, inkl. Projektsteuerung:	<u>1.721.365,88 €</u>
Summe:	8.367.300,00 €

(*) Obwohl die Sanierung der Außenanlagen in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung gebracht werden soll, sind sie Bestandteil bei der Darstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme.

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

Vorgesehene Finanzierung:

PSP-Element 8.21101054	Einzahlungen in €	Auszahlungen in €
IST 2017/2018	0,00	299.300,00
Bewirtschaftung 2019	460.000,00	1.168.600,00
Haushaltsjahr 2020	1.138.500,00	2.590.000,00
Haushaltsjahr 2021	1.477.800,00	4.309.400,00
Haushaltsjahr 2022	161.900,00	0,00
Summe	3.238.200,00	8.367.300,00

Den Gesamtausgaben stehen, vorbehaltlich des Zuwendungsbescheids, Einnahmen in voraussichtlicher Höhe von rund 3.238.200,00 € gegenüber. Die daraus resultierenden Eigenmittel in Höhe von 5.129.100,00 € sollen aus STARK III-Darlehen finanziert werden.

4. Folgekosten

Ergebnis- haushalt	Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	Kosten bisher in €/Jahr	Kosten nach Sanierung in €/Jahr
1.21101.10 (Schule)	Betriebskosten	111.002,23	57.810,90
1.11171.03 (Hort)	Hausreinigung	26.000,00	70.000,00
	Instandhaltung	30.000,00	77.729,00
	Hausmeisterkosten	38.000,00	42.000,00
	Wartung	1.648,00	22.680,00
Gesamtsumme		206.650,23	270.219,90
Differenz (neu–alt)		63.569,67	

Zur Ermittlung der Folgekosten wurde davon ausgegangen, dass die Schule, gemäß mittelfristiger Hochrechnung (bis einschließlich des Schuljahres 2024/25), im dreizügigen Schulbetrieb mit durchschnittlich 250 Schülerinnen und Schülern und im Hortbetrieb mit ca. 238 Kindern geführt wird. Die langfristig prognostizierte Schülerzahlentwicklung, die 250 Schülerinnen und Schüler übersteigt, wird von der Schulentwicklungsplanung in den nächsten Jahren überwacht; und es wird mit dem Instrument der Schulbezirksveränderung die ausgewiesene Planungsgröße eingehalten.

5. Bestandsfähigkeit der Schule/voraussichtliche Schülerzahlen

Die Bestandsfähigkeit für die Grundschule Auenschule 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 Auenschule

Schuljahr	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027
SEP 1	36	27	32	19	84	66	78	70	70
SEP 2	29	36	27	32	19	84	66	78	70
SEP 3	3	8	8	8	7	13	19	18	18
Sjg. 3	42	24	36	27	33	13	78	67	78
Sjg. 4	37	43	25	37	28	34	14	80	69
Summe	147	138	128	123	171	210	255	313	305

Anmerkung: SEP - Schuleingangsphase
Sjg. - Schuljahrgang

6. Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme zur allgemeinen und energetischen Sanierung der Grundschule Auenschule wird wesentlich der Gesundheit und Sicherheit der Schülerinnen und Schüler sowie des Lehr- und Betreuungspersonals 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.

Anlage:

Anlage gesamt

- Inhalt: 1. Lageplan
- 2. Grundriss Untergeschoss
- 3. Grundriss Erdgeschoss
- 4. Grundriss 1. Obergeschoss
- 5. Grundriss 2. Obergeschoss
- 6. Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 1
- 7. Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 2
- 8. Zusatzinformation Honorarkosten