



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01765**
Datum: 21.01.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	02.03.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.03.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	18.03.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.03.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderung des Baubeschlusses zur allgemeinen Sanierung Zweite Integrierte Gesamtschule Halle (jetzt: Marguerite Friedlaender Gesamtschule) sowie Beschluss über die Fassadensanierung, Ingolstädter Straße 33, 06128 Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Ergänzung des Baubeschlusses, Vorlagen-Nr.: VI/2017/02822, um:
Sanierung der Fassade mittels 10 cm Wärmedämmverbundsystem
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung der Gesamtkosten auf 10.612.600,00 €.

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

Die Schulsanierung des Innenbereichs ist seit August 2019 baulich abgeschlossen. Die Schule befindet sich in Nutzung. Für die Fassadensanierung wurden mehrere Varianten überprüft. Es wird eine klimapositive Variante mittels 100 mm Wärmedämmverbundsystem gewählt.

Folgen bei Ablehnung

Die Schulsanierung des Innenbereichs ist seit August 2019 baulich abgeschlossen. Im Falle der Ablehnung der energetischen Sanierung der Fassade wird diese nicht optisch aufgewertet oder energetisch verbessert und eine positive Entwicklung der Umweltbilanz wird nicht erzielt.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)	2015-2019	7.992.608,76	8.21801011
		2020	810.000,00	8.21801011
		2021	380.000,00	8.21801011
2022		1.430.000,00	8.21801011	

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2022	239.119,00	1.21801.05
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2022	36.000,00	1.21801.05

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

1. Zusätzliche Maßnahmen und Kosten zum Baubeschluss VI/2017/02822

Sachliche Notwendigkeit

Zum Schuljahr 2019 / 20 nahm die Marguerite Friedlaender Gesamtschule (vormals Zweite Integrierte Gesamtschule Halle) im Schulgebäude am Standort Ingolstädter Straße 33 nach der Sanierung des Innenbereichs den Schulbetrieb auf. Die Schule wird bei vollem Aufwuchs bis zu 800 Schülerinnen und Schüler beherbergen.

Im Ergebnis der Bauausführung ergaben sich Mehrkosten aufgrund von Mehrleistungen und zusätzlichen Leistungen, welche zur Zeit der ersten Planungsstufen nicht erkennbar waren.

Nachfolgend sind die Gewerke mit den höchsten Zusatzleistungen und dementsprechend den höchsten Mehrkosten dargestellt:

Maßnahme	Mehrkosten gerundet in EUR
Abbrucharbeiten	87.000,00
Entsorgung	34.000,00
Rohbau	66.000,00
Innenputz	105.000,00
Trockenbau	147.000,00
Fliesenarbeiten	60.000,00
Sanierung Lichtschächte	228.000,00
Starkstrom	177.000,00
Sanitär	46.000,00
Außenanlagen	342.000,00
Sanierung Sicherungsbalken	170.000,00
Gesamt	1.462.000,00

Aufgrund des desolaten Zustandes der Grundleitungen mussten diese im kompletten Gebäude erneuert werden. Aufgrund der Bestandssituation erfolgten diese Maßnahmen in Handarbeit, wodurch erhebliche Mehrkosten entstanden sind.

Zur Trockenlegung der Kellerbereiche im Mitteltrakt waren Schacht-, Abdichtungs- und Drainagearbeiten notwendig, um eine Sicherung des baulichen Zustandes zu gewährleisten. Zusätzlich erwiesen sich konstruktive Maßnahmen im Bereich der Kellerlichtschächte als notwendig.

Aus brandschutztechnischen Belangen und aufgrund statisch-konstruktiver Limitierungen mussten wesentlich mehr Trockenbau-Brandschutzverkleidungen sowie Unterhangdecken hergestellt werden als ursprünglich geplant.

Die installierten Wasserleitungen (Friatherm) entsprachen nicht mehr den gültigen Vorschriften und mussten nebst den Sanitärgegenständen erneuert werden.

Im Bereich der Außenanlagen wurden zusätzliche Maßnahmen als Folge der Abdichtungsarbeiten notwendig, so die Neuinstallation des Fettabscheiders, die Installation einer Hebeanlage für das Drainagewasser und die Herstellung des neuen Belages; zudem entstanden Mehrmengen im Bereich Asphaltabbruch.

Statisch notwendig ist die Erneuerung des bauzeitlichen Sicherungsbalkens im nordöstlichen Hochtrakt. Diese dringend erforderliche Maßnahme konnte aufgrund fehlender Angebote bisher noch nicht realisiert werden.

Eine Ausführung während der Schulzeit ist aufgrund der begrenzten Baufläche (Giebel Hochtrakt) unproblematisch und jederzeit durchführbar.

Zeitliche Unabweisbarkeit

Zur Umsetzung der Gesamtinvestition und des gesamten Schulbauprogramms der Stadt Halle (Saale) mit der damit verbundenen Öffentlichkeitswirksamkeit und der demografischen Bedeutung ist die Schaffung idealer Lernbedingungen und moderner Pausengestaltung im Rahmen dieses Vorhabens unumgänglich. Alle zusätzlich notwendigen Maßnahmen wurden wirtschaftlich und auf Nachhaltigkeit geprüft.

Da alle beschriebenen zusätzlichen Maßnahmen erst im Verlauf der Bauausführung festgestellt wurden und werden, war zur Sicherstellung des fristgerechten Fertigstellungstermins eine zeitgleiche Ausführung aus wirtschaftlichen Gründen unumgänglich.

1.2 Finanzierung

Im Vergleich zum ursprünglichen Baubeschluss ergibt sich folgender Finanzierungsbedarf:

Kostengruppe	Kostenberechnung in EUR	Aktualisierte Kostenberechnung in EUR
100-Grundstücke	0,00	0,00
200-Herrichten und Erschließen	5.115,00	0,00
300-Bauwerk-Baukonstruktionen	2.619.747,64	4.153.972,70
400-Bauwerk-Technische Anlagen	1.599.027,95	1.648.405,18
500-Außenanlagen	250.000,00	720.474,25
600-Ausstattung und Kunstwerke	429.008,13	441.176,04
700-Baunebenkosten	1.209.709,41	1.423.271,84
Summe	6.143.600,00	8.387.300,00

Die Gesamtkosten haben sich im Vergleich zum Baubeschluss VI/2017/02822 insgesamt um 2.243.700,00 € erhöht.

Mit den Anpassungen im Haushaltsplan der Vorjahre ergibt sich im Projekt ein Restbudget von ca. 430.000,00 €. Diese Mittel werden für die Sanierung der Fassade verwendet.

2. Ergänzung des Baubeschlusses VI/2017/02822 um die Sanierung der Fassade mittels 100 mm Wärmedämmverbundsystem

Das Schulgebäude der Marguerite Friedlaender Gesamtschule wurde in den Jahren 2018/2019 grundlegend im Innenbereich saniert. Dabei war die äußere Hülle (die Fassade, das Dach und die Fenster) kein Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen.

Der Austausch der Fenster erfolgte im Zeitraum bis 2004 und die Sanierung des Dachs im Zeitraum um 2000.

Die Fassade wurde seit Erbauung der Schule (1970er Jahre) nicht saniert und ist durch Witterung und Alterung stark verschlissen.

Mit Übergabe des sanierten Schulgebäudes (Innensanierung) wurde der Schule von der Stadtverwaltung die Fassadensanierung zugesagt.

2.1 Beschreibungen der Baumaßnahme

Das gesamte Gebäude erhält eine Wärmedämmung von 100 mm Stärke einschließlich des Putzes (WDVS). Zusätzlich ist es notwendig, die Außenfensterbänke, Trauf- und Ortgangbleche sowie die Regenwasserfallrohre zu erneuern bzw. anzupassen. Die Fassade erhält einen neuen mehrfarbigen Anstrich. Erste Abstimmungen zur Gestaltung der Fassade sind bereits mit der Schulleitung und dem Schülerrat erfolgt. Im weiteren Planungsprozess wird die Ausgestaltung der Fassade in Farbigkeit und Materialität mit der Schulleitung und dem Schülerrat final abgestimmt.

Um eine fachgerechte wärmebrückenfreie Ausführung des 100 mm Wärmedämmverbundsystems zu gewährleisten, werden gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen an den Schmuckelementen der Treppenhäuser notwendig (Vermeidung von Wärmebrücken und damit Tauwasseranfall innerhalb der Konstruktion und ggf. Schimmelbildung). Maßnahmen wie ein eventuell erforderlicher Rückbau der Schmuckelemente und Treppenhausfenster müssen in der weiteren Planung untersucht und berücksichtigt werden.

2.2 Kosten

WDVS	970.000 €
Gerüste	135.000 €
Anpassungen Dachrand	40.000 €
Austausch Fensterbänke	85.000 €
Anpassung Blitzschutz	25.000 €
Planungskosten (überschläglich mit 25 %)	314.000 €
Gesamtkosten netto	1 569 000 €
Gesamtkosten brutto	1.867.110 €

2.3 Darstellungen der Energie- und CO₂-Einsparungen

*überschlägliche Berechnung Endenergiebedarfe und Einsparung		
	Energiebedarf	CO ₂ -Ausstoß
Energiebedarf ohne Dämmung	699.206 kWh/a	125,9 T/a
Energiebedarf mit 100 mm Dämmung	388.831 kWh/a	70 T/a
Differenz	310.375 kWh/a	55,9 T/a

Durch den Einsatz des 100 mm-Wärmedämmverbundsystems kann eine Kostenreduzierung von circa 33.110 € pro Jahr und eine CO₂-Reduktion von ca. 56 Tonnen/Jahr erreicht werden.

2.4 Zeitlicher Ablauf

Der nachfolgend aufgeführte Zeitplan dient der Orientierung und steht in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel.

Baubeschluss:	März 2020
Planung:	1. Jahreshälfte 2021
Ausschreibung/Vergabe:	3. Quartal 2021
Baubeginn:	4. Quartal 2021
Bauzeit:	ca. 9 Monate
Fertigstellung:	ca. Ende 3. Quartal 2022

Die verlängerte Bauzeit begründet sich durch den Umstand, dass das Gebäude voll genutzt wird und zur Durchführung der Sanierung die Ausführung der Maßnahme in einzelne Bauabschnitte geteilt werden muss.

Aufgrund von lärm- und staubintensiven Arbeiten (z. B. Verdübelung Wärmedämmung und Putzarbeiten) können Teilbereiche nicht schulisch genutzt werden. Durch die Sicherung der Bestandsfenster während der Baumaßnahme an der Fassade ist eine Raumlüftung über die Fenster während der Arbeiten nicht möglich. Dies ist jedoch bei den derzeitigen Pandemiebedingungen unabdingbar.

Dieser Umstand ist bereits mit der Schulleitung kommuniziert. In weiteren Gesprächen auch mit der Elternvertretung werden die notwendigen Umzugsmaßnahmen gegebenenfalls unter Verwendung des Ausweichobjektes in der Rigaer Straße erörtert und abgestimmt.

2.5 Finanzierung

Im derzeitigen Haushalt sind von der Schulsanierung noch Restmittel vorhanden, welche für die Fassadensanierung genutzt werden können und müssen. Weiterhin sind für 2021 und 2022 Mittel im Haushaltplan beantragt.

PSP-Element	EÜ 2019	HH-Plan 2020	HH-Plan 2021	HH-Plan 2022
8.21801011	532.000 €	810.000 €	380.000 €	1.430.000 €

Durch die Sanierung der Fassade ändern sich die Gesamtkosten der Baumaßnahme auf 10.612.600,00 €.

3. Folgekosten

Gemäß ursprünglichem Beschluss (VI/2017/02822) belaufen sich die Folgekosten für die Bewirtschaftung des Grundstücks und der baulichen Anlagen auf rund 272.219,00 € jährlich. Durch die Fassadendämmung erfolgt eine Kostenreduzierung im Bereich der Wärmeerzeugung von jährlich 33.100 €.

Ergebnishaushalt 1.21801.05	Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	Kosten bisher in €	Kosten nach Sanierung in €
Gesamtsumme		272.219,00	239.119,00

4. Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme der Fassadensanierung am Schulgebäude der Marguerite Friedlaender Gesamtschule, dem Neubau der Aula und der Sanierung der zugehörigen Turnhalle werden das Gesamtareal des Schulkomplexes und seine Umgebung aufgewertet. Die neue Fassadengestaltung stärkt die Identität des Ortes Schule als Lernort für die Schülerinnen, Schüler, Lehrerschaft und Eltern.

Die Familienverträglichkeit der klimapositiven Baumaßnahme ist gegeben.

Anlage:

Farbkonzept Fassade Marguerite Friedlaender Gesamtschule