



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04390**  
Datum: 08.08.2022  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

| Beratungsfolge   | Termin     | Status                     |
|--|------------|----------------------------|
| Bildungsausschuss  | 06.09.2022 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Ausschuss für Finanzen, städtische<br>Beteiligungsverwaltung und<br>Liegenschaften | 20.09.2022 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Ausschuss für städtische<br>Bauangelegenheiten und Vergaben                        | 22.09.2022 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Stadtrat   | 28.09.2022 | öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff: Förderschule für Geistigbehinderte „Astrid Lindgren“, Ludwig-Bethcke-Straße 11 sowie Nebenstelle August-Lamprecht-Straße. 15, 06132 Halle (Saale) – Variantenbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Variante 2 - Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Schulgebäudes - für die Förderschule für Geistigbehinderte „Astrid Lindgren“ in der Ludwig-Bethcke-Straße 11 als Vorzugsvariante und beauftragt die Verwaltung auf dieser Basis mit der weiteren Planung.

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 Umsetzung der kostengünstigeren Variante, Umbau/Sanierung/Erweiterung, hat räumliche, strukturelle, sowie konstruktive Nachteile. Die wirtschaftlichen Einsparungen zwischen Sanierung und Neubau sind marginal.

Folgen bei Ablehnung

Auf Grund der steigenden Schülerzahlen an der Förderschule für Geistigbehinderte „Astrid Lindgren“ ist bei Ablehnung die Beschulungsfähigkeit der Förderschule nicht mehr gegeben.

| A                   | Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff. | Jahr              | Höhe (Euro)   | Wo veranschlagt<br>(Produkt/Projekt) |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------------------|
| <b>Ergebnisplan</b> | <b>Ertrag</b> (gesamt)           |                   |               |                                      |
|                     | <b>Aufwand</b><br>(gesamt)       |                   |               |                                      |
| <b>Finanzplan</b>   | <b>Einzahlungen</b><br>(gesamt)  |                   |               |                                      |
|                     | <b>Auszahlungen</b><br>(gesamt)  | 2021<br>-<br>2026 | 15.900.000,00 | 8.22101020.700 und 710               |

| <b>B Folgekosten</b> (Stand:                     |   | <b>ab Jahr</b> | <b>Höhe</b><br>(jährlich,<br>Euro) | <b>Wo veranschlagt</b><br>(Produkt/Projekt) |
|--|---|----------------|------------------------------------|---|
| Nach Durchführung<br>der Maßnahme zu<br>erwarten | <b>Ertrag</b> (gesamt)                          |                |                                    |   |
|  | <b>Aufwand</b> (ohne<br>Abschreibungen)         |                |                                    |   |
|  | <b>Aufwand</b><br>(jährliche<br>Abschreibungen) |                |                                    |   |

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **1. Begründung der Baumaßnahme**

### **1.1. Schulfachliche Aspekte**

Der Mehrbedarf an Förderschulplätzen für Geistigbehinderte wurde im Beschluss zur Feststellung des Schulentwicklungsplanes der Stadt Halle (Saale) für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24 (BV Nr. VI/2018/03930) bestätigt. Im Detail wurde beschlossen, die erforderlichen räumlichen Kapazitäten im Umkreis der Förderschule für Geistigbehinderte „Astrid Lindgren“ zu schaffen. Der Erweiterung der Beschulungskapazitäten an Förderschulen wird mit dem vorliegenden Variantenbeschluss nachgekommen.

Dazu wurde im Jahr 2018 die Landesliegenschaft in der Ludwig-Bethcke-Straße 11 von der Stadt Halle (Saale) erworben, um mittels eines zweiten Schulgebäudes die erforderlichen räumlichen Kapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Die Förderschule für Geistigbehinderte „Astrid Lindgren“ verfügt aktuell über 15 Klassen und insgesamt 103 Schülerinnen und Schüler. In der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde eine Schulgröße mit 25 Klassen à 8 Schülerinnen und Schüler, insgesamt 200 Schülerinnen und Schüler, zu Grunde gelegt. Danach sollten das Gebäude in der Ludwig-Bethcke-Straße 11 als Gebäude A für die Mittel- und Oberstufe mit 18 Klassen à 8 Schülerinnen und Schüler (insgesamt 144 Schülerinnen und Schüler) und das Gebäude in der August-Lamprecht-Straße 15 als Gebäude B für die Unterstufe mit 7 Klassen à 8 Schülerinnen und Schüler (insgesamt 56 Schülerinnen und Schüler) betrachtet werden.

### **1.2. Baufachliche Aspekte**

Das Gebäude in der Ludwig-Bethcke-Straße 11 wurde in den 80er Jahren als Kindereinrichtung vom Typ KK-KG/72-144 errichtet. In den 90er Jahren wurde dieses Gebäude zu einer Polizeistation umgebaut. Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer. Der bauliche Zustand weist einen deutlichen Sanierungsrückstau auf. Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist zum größten Teil aus der Errichterzeit des Gebäudes und muss grundlegend erneuert werden. Beim Umbau zur Polizeistation wurden Teile der Elektrik modernisiert. Die Beheizung erfolgt mit Fernwärme.

Des Weiteren bestehen erhebliche Mängel im Brandschutz und die kaum vorhandene Wärmedämmung erfüllt keineswegs die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Im Kellergeschoss tritt aufgrund der mangelhaften Bauwerksabdichtung Feuchtigkeit auf, die nicht nur die Wände durchfeuchtet, sondern auch das Raumklima erheblich schädigt. Das Grundstück ist voll erschlossen und vom öffentlichen Bereich erreichbar.

Aus den oben genannten Gründen besteht daher der dringende Bedarf, den Sanierungsrückstau und die gravierenden Mängel im Rahmen einer umfassenden Sanierung des Gebäudes zu beseitigen. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Schulgebäude gänzlich oder teilweise neu zu errichten.

Dazu wurde in der vorliegenden Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geprüft, ob sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (unter Berücksichtigung monetärer und nichtmonetärer Kriterien) eine umfassende Sanierung mit Teilneubau oder ein kompletter Neubau auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtungsweise als sinnvoller darstellt.

## **2. Beschreibung der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

### **2.1. Allgemeine Aufgabenstellung und Angaben - Liegenschaft / Baumaßnahme**

Für das städtische Gebäude in der in der Ludwig-Bethcke-Straße 11 wurde untersucht, ob sich der Baukörper in Bezug auf die Raumanforderungen der Nutzenden für den Umbau und dementsprechend einer Sanierung zu einer Förderschule eignet oder ob es bautechnisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, in Bezug auf Baukosten und Bewirtschaftung den Baukörper zu erweitern bzw. rückzubauen und ein Neubau an gleicher Stelle zu errichten.

Es wurden zwei Varianten hinsichtlich ihrer strukturellen (Raum- und Funktionsprogramm) und wirtschaftlichen (Kostenrahmen und Bewirtschaftung) Umsetzbarkeit miteinander verglichen:

- Variante 1: Umbau/Sanierung Bestandsgebäude und An-/Erweiterungsbau
- Variante 2: Abbruch Bestandsgebäude und Neubau Schulgebäude

Die vorhandene Grundstücksfläche wurde in Hinblick auf die notwendigen Flächen für die Außenanlagen in die Betrachtung mit einbezogen. Eine Flächenerweiterung auf die angrenzenden städtischen Flurstücke ist zu berücksichtigen.

Das Gebäude A liegt mit seiner nördlichen Längsseite an der Ludwig-Bethcke-Straße 11. Es ergibt sich eine beengte Verkehrssituation, die im Zuge der Baumaßnahme jedoch entlastet werden kann. Über die im Osten des Gebäude B gelegene Albert-Roth-Straße gelangt man in die August-Lamprecht-Straße 15 mit Anbindung an das Schulgebäude. Die Entfernung beider Gebäudekomplexe beträgt ca. 270 m.

Beide Flurstücke sind bereits in Besitz der Stadt Halle (Saale). Gebäude A wird um die angrenzenden städtischen Flurstücke erweitert, um die notwendige Fläche für Schulgebäude und Freianlagen darzustellen. Für Gebäude A ergibt sich so eine mögliche Grundstücksfläche von ca. 8.200 m<sup>2</sup> bzw. ca. 16.000 m<sup>2</sup>.

Zur genaueren Untersuchung beider Varianten wurde für beide Gebäude eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dabei wurde neben der Wirtschaftlichkeit vor allem auf die Unterbringung eines geeigneten Raum- und Funktionsprogramms unter den gegebenen Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, Wärmeschutz sowie der besonderen pädagogischen und schulfachlichen Anforderungen geachtet. Der geforderte Raumbedarf wird durch beide Varianten in gleichem Maße abgedeckt.

Das gewünschte Raum- und Funktionsprogramm ist in seinen wesentlichen Bestandteilen innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur umsetzbar, kann jedoch im Zuge eines Neubaus optimiert werden.

### **2.2. Variantenbeschreibung Ludwig-Bethcke-Straße 11 (Gebäude A)**

#### **2.2.1. Variante 1 - Umbau/Sanierung Bestandsgebäude und An-/Erweiterungsbau**

Das Bestandsgebäude wird im Süden durch einen u-förmigen Erweiterungsbau ergänzt. Es entsteht so ein Innenhof, der der Belichtung der Räume und dem Aufenthalt dient. Der Zugang zum Schulgebäude befindet sich im Osten, über welchen auch die Anfahrt durch den Fahrdienst erfolgt. Das Sekretariat wird so angeordnet, dass die notwendige Sichtbeziehung zum Fahrdienst sichergestellt werden kann. Der ebenerdige Zugang erfolgt über ein anderthalbgeschossiges Foyer mit einem Treppen- und Personenaufzug. Die Gruppen- und Unterrichtsräume werden entlang eines Mittelflurs mit partiellen Aufweitungen angeordnet, zudem erfolgt eine entsprechende Zuordnung der Sanitärebereiche.

Die weiteren Funktionsräume können in Abhängigkeit von der Belichtungs- und Erschließungssituation sinnvoll untergebracht werden. Durch die Lichtgräben im Norden und das fallende Gelände in Richtung Süden (Schulhof) ergeben sich auch in der Ebene 0 (Untergeschoß) gut belichtete Räume.

Um die Räume und Funktionen herstellen zu können, ist es notwendig das Bestandsgebäude komplett zu entkernen, statisch zu ertüchtigen, komplett neu abzudichten, energetisch zu sanieren und gegebenenfalls flächig über eine Drainage zu entwässern.

Innerhalb der Ludwig-Bethcke-Straße 11 soll ein Hort für 90 Schülerinnen und Schüler untergebracht werden. Dieser wird als eigenständige Einheit im Westen des Schulgebäudes untergebracht. Der Hort verfügt über eine eigene Zufahrt mit Stellplätzen und befindet sich in der geringstmöglichen fußläufigen Entfernung für die unteren Klassen der August-Lamprecht-Straße 15 (Gebäude B). Die Lehrküche mit Speiseraum sowie die Konferenz- und Multifunktionsräume werden als zur Schule gehörig und vom Hort mitgenutzt deklariert. Der Hort wird durch weitere Funktionsräume, wie das Büro der Hortleitung, Besprechungsraum, Lager, Umkleiden und ein barrierefreies WC für Besucherinnen und Besucher, komplettiert.

### 2.2.2. Variante 2 - Abbruch Bestandsgebäude und Neubau Schulgebäude

Variante 2 verfolgt dieselben Nutzungsanforderungen wie Variante 1. Anstatt der Kernsanierung des Bestandgebäudes und der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz wird hierbei der komplette Bestandsbau abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Das Raum- und Funktionsprogramm bleibt dabei in den wesentlichen Bestandteilen gleich, wird aber bedingt durch die Unabhängigkeit des Neubaus vom Bestandsbau optimiert. Es entsteht ein modernes Schulgebäude unter Achtung aller gültigen Normen, Vorschriften und Richtlinien, welche hier uneingeschränkt umgesetzt werden können.

## **2.3. Außenanlagen**

*Ludwig-Bethcke-Straße 11 (Gebäude A):*

In der Ludwig-Bethcke-Straße 11 können auf dem Grundstück ca. 20 m<sup>2</sup> pro Schülerinnen und Schüler dargestellt werden (144 Schülerinnen und Schüler \* 20 m<sup>2</sup> = 2880 m<sup>2</sup>). Eine Erweiterung der Außenanlagen in den neu angelegten „Jubiläumshain“ der „Waldstadt Silberhöhe“ um ca. 10 m als „grünes Klassenzimmer“ wurde in Aussicht gestellt. Die vorhandene Topographie wird in der zukünftigen Planung in Hinblick auf die Barrierefreiheit der Außenanlagen berücksichtigt.

## **2.4. Vorzugsvariante**

**Die Verwaltung favorisiert Variante 2, welche den kompletten Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau des Schulgebäudes am Standort Ludwig-Bethcke-Straße 11 beschreibt.**

## **Begründung:**

Mit Umsetzung der Vorzugsvariante, des Neubaus des Schulgebäudes, werden optimale Rahmenbedingungen zur Förderung der Schülerinnen und Schüler an der Förderschule für Geistigbehinderte „Astrid Lindgren“ geschaffen.

Die nachfolgenden Kriterien wurden zur Beurteilung und Entscheidungsfindung herangezogen:

### *1. Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms*

Bewertung, in welchem Umfang die untersuchten Varianten den speziellen Anforderungen hinsichtlich des Raum- und Funktionsprogramms einer Förderschule für Geistigbehinderte gerecht werden.

### *2. Kostenschätzung inkl. Baupreisindex und Risiko*

Ermittlung der Grobkosten auf Basis einer Kostenschätzung inkl. Baupreisindex und Risiko beider Varianten und deren Gegenüberstellung zur Beurteilung und Bewertung.

### *3. Folgekosten*

Für die vergleichende Betrachtung der Varianten werden folgende Kosten (Betriebskosten) pro Jahr betrachtet:

- Wartung/Inspektion/wiederkehrende Prüfungen
- Hausmeister
- Reinigung Gebäude/Glasreinigung/Grundreinigung

### *4. Projektablauf, Bauzeit und Risiken*

Aufzeigen und Abwägung von möglichen Risiken im Gesamtprojektablauf.

### *5. Bauqualitäten (u. a. Materialien)*

Darstellung und Bewertung möglicher Bauqualitäten hinsichtlich des Einsatzes bei Sanierung des Bestandgebäudes und des Neubaus.

| Bewertungskriterium                            | Variante 1 - Umbau/Sanierung Bestandsgebäude und An-/Erweiterungsbau (V1)   | Variante 2 - Abbruch Bestandsgebäude und Neubau Schulgebäude (V2)  |
|--|---|--|
| Erfüllung des Raum- und Funktionsprogramms     | Die Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms kann nur unter Beachtung der vorgegebenen Gebäudestruktur (u.a. tragender Bauteile) umgesetzt werden. Somit ist eine optimal und zukunftsorientierte Planung der Funktionalitäten nicht möglich. Die gestellten Anforderungen werden nur durchschnittlich erfüllt. Eine Flexibilität der einzelnen Bereiche ist auf Grund des darauf nicht abgestellten Rohbaus nur eingeschränkt möglich.   | Die Neubauvariante kann das aktuelle und abgestimmte Raum- und Funktionsprogramm mit den entsprechenden Raumgrößen komplett und überdurchschnittlich erfüllen, da keine Abhängigkeiten von vorhandenen Gebäudestrukturen bestehen. Die betrieblichen und nutzungsspezifischen Anforderungen können vollständig erfüllt und umgesetzt werden. Durch die komplette Neustruktur der funktionellen Zuordnung können Synergien für die Multifunktionalität bereitgestellt werden. |
| Kostenschätzung inkl. Baupreisindex und Risiko | <b>Kostenschätzung ca. 15,3 Mio. €</b><br>Bei der Kernsanierung verbleiben Risiken u.a. in der weiteren Verwendung der Rohbausubstanz, die zum jetzigen Zeitpunkt weder quantitativ noch qualitativ umrissen werden können; somit besteht ein erhöhtes Kostenrisiko gegenüber einem Neubau.   | <b>Kostenschätzung ca. 15,9 Mio. €</b><br>Der Neubau hat den entscheidenden Vorteil einer höheren Planungssicherheit im Vergleich zur Sanierungsvariante. Etwaige unbekannte Probleme des Bauablaufs, die auf der Abhängigkeit der Sanierung vom Bestandsgebäude beruhen, können so umgangen werden und eine unkontrollierte Kostenexplosion der Maßnahme kann vermindert werden.  |
| Folgekosten                                    | <b>Folgekosten ca. 290 T € im Jahr 2022</b><br>Die Folgekosten sind auf Grund der annähernd gleichen Investitionskosten für V1 und V2 in vergleichbarer Größenordnung anzusetzen.   | <b>Folgekosten ca. 290 T € im Jahr 2022</b><br>Die Folgekosten sind auf Grund der annähernd gleichen Investitionskosten für V1 und V2 in vergleichbarer Größenordnung anzusetzen.  |
| Projekttablauf, Bauzeit und Risiken            | längere Bauzeit, da Umbau und Sanierung im Bestand, mögliche Probleme im Bauablauf → Risiko einer Bauzeitverlängerung   | höhere Planungssicherheit hinsichtlich der Bauzeit Neubau  |
| Bauqualitäten (u.a. Materialien)               | Durch den Erhalt der bestehenden Substanz, zumindest des Rohbaus und in Teilen der Außenfassaden, ist der Einsatz nachhaltiger Baustoffe nur eingeschränkt möglich. Im Bereich des Anbaus ist eine Nutzung nachhaltiger Baustoffe denkbar. Zudem sind u.a. die Geschossdecken im Bestand mit einer Nutzlast von > 1,5 kN/m <sup>2</sup> ausgebildet, aktuell anzusetzende Nutzlast ist > 3 kN/m <sup>2</sup> . Ferner werden die geforderten Geschosshöhen im Bestandsgebäude unterschritten. | Bei der Errichtung eines Neubaus sind alle Möglichkeiten des Einsatzes neuartiger, effizienter und nachhaltiger Materialien, insbesondere auch in der Fassadengestaltung und im Innenausbau gegeben.   |
| <b>Fazit</b>                                   | Die in Variante 1 untersuchte Ausführung des Umbaus und der Sanierung des Altbestands inkl. eines An-/Erweiterungsbaus weist in Summe hinsichtlich Kostenrisiken, Bauzeit und Bauqualitäten (u.a. Materialien) und in der Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms deutliche Nachteile auf.   | Die in Variante 2 untersuchte Ausführung des Abrisses des Bestandsgebäudes und des Neubaus eines Schulgebäudes weist in Summe hinsichtlich Kostenrisiken, Bauzeit und Bauqualitäten (u.a. Materialien) deutliche Vorteile gegenüber Variante 1 auf.  |

### **3. Aussage zur Barrierefreiheit**

Es sind ca. 10 % der Schülerinnen und Schüler auf einen Rollstuhl angewiesen. Die Barrierefreiheit (nach DIN 18040) stellt somit für die Nutzung der Schule einen zentralen Aspekt dar und wird vollumfänglich umgesetzt.

Die barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschosse wird über Aufzuganlagen innerhalb des angebauten Neubaus sichergestellt.

Des Weiteren sind zu nennen:

- rollstuhlgerechte WCs
- Türen zu Räumen mit schulischer Nutzung: mind. 90 cm lichte Durchgangsbreite
- Wendemöglichkeiten für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer im Bereich der Verkehrsflächen (Flurbreiten: mind. 1,50 m)

### **4. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs**

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Entwurfsplanung:         | II. - III. Quartal 2023 |
| Baubeschluss:            | IV. Quartal 2023        |
| Baugenehmigung:          | II. Quartal 2024        |
| Ausführungsplanung:      | II. - III. Quartal 2024 |
| Ausschreibung / Vergabe: | III. - IV. Quartal 2024 |
| Baubeginn:               | IV. Quartal 2024        |
| Bauende:                 | III. Quartal 2026       |

### **5. Familienverträglichkeit**

Mit dem Neubau werden die Räumlichkeiten für die wachsende Schülerschaft an der Förderschule geschaffen. Insbesondere der Hort, der in den Neubau integriert wird, schafft auch nach Unterrichtsende Möglichkeiten zur Betreuung und Förderung der Schülerinnen und Schüler. Es entsteht ein Ort der Zusammenkunft, der nicht nur auf der Beschulung beruht. Attraktive Außenanlagen, angepasste Räumlichkeiten in einem großzügigen Verbund und die geplante Sporthalle sind nur einige Punkte, die die soziale und kulturelle Grundlage für ein Familienleben im Bezirk Silberhöhe bilden. Familienfeste und andere Veranstaltungen, die rund um die und in den neuen Räumlichkeiten stattfinden, bieten Familien einen großen Mehrwert.

Die Familienverträglichkeit ist somit gewährleistet.

### **6. Weiteres Vorgehen**

Als nächster Schritt erfolgt die Beauftragung der Gebäudeplanung für die Leistungsphasen 2-4 (obligat) zur Erstellung des Baubeschlusses.

### **Anlage:**

Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung