



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2025/00986**
Datum: 14.04.2025
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	06.05.2025	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	13.05.2025	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.05.2025	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	22.05.2025	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.05.2025	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss für die Maßnahme „Zentrum für Begegnung und Kompetenzentwicklung - Campushaus Halle-Neustadt“ in der Richard-Paulick-Straße, 06124 Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Teilabbruch des Hochhauses, die Sanierung des Bestandsgebäudes und den Ergänzungs-/ Erweiterungsbau für das künftige außerschulische „Zentrum für Begegnung und Kompetenzentwicklung - Campushaus Halle-Neustadt“ in der Richard-Paulick-Straße 13, zu einer Gesamtbausumme von 14.703.000,00 € (brutto).

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete Kultur und Sport

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen ja nein
 Aktivierungspflichtige Investition ja nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Das Campushaus zeichnet sich durch einen starken Bezug zu seinem Umfeld aus. Die räumlichen Gegebenheiten schränken das Baufeld stark ein. Ein Erhalt des Bestandshochhauses ist aufgrund der Nutzeransprüche nicht möglich. Durch den teilweisen Erhalt des Hochhauses können Kosten für den Neubau der dort verorteten Funktionsbereiche eingespart werden. Verschiedene Varianten wurden im Vorfeld, auch im Rahmen von mehreren Workshops, diskutiert und abgewogen.

Folgen bei Ablehnung

Bei Ablehnung des Teilabbruchs des Hochhauses und Neubaus des Campushauses kann das Projekt nicht umgesetzt werden. Es entsteht kein außerschulischer Bildungscampus am Quartierszentrum. Der Abbruch des Hochhauses ist unmittelbar an die Umsetzung des Bauvorhabens Campushaus geknüpft und eigenständig nicht genehmigungsfähig. Bestätigte Fördermittel würden verfallen; eine Umsetzung dieser kommunalrechtlich freiwilligen Aufgabe ohne Fördermittel wäre nicht möglich.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2025	2.070.000,00	8.57301014
		2026	1.990.700,00	
2027		2.398.700,00		
2028		4.622.700,00		
Auszahlungen (gesamt)	2024	36.200,00	8.57301014	
	2025	2.300.000,00		
	2026	3.400.000,00		
	2027	5.750.000,00		
	2028	3.216.800,00		

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2028	167.567,00	n.n.
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2028	304.880,00	n.n.

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

In Halle-Neustadt bündeln sich gesellschaftliche Herausforderungen und Entwicklungschancen in besonderer Weise. Halle-Neustadt zeigt sich heute als ein Quartier mit einer hohen Konzentration von Familien in materieller Armut und Menschen, die im Rahmen der europäischen und globalen Wanderungsbewegungen in dieser Region den Standort als „Ankunftsquartier“ nutzen. Mit dieser sozioökonomischen Situation sind vielfältige Problemlagen verbunden, die durch die Folgen des Strukturwandels absehbar verstärkt werden: enge Wohnverhältnisse, Wegzug sozial und bildungsbezogen starker Familien, hohe Fluktuation, Handlungsbedarf im Bereich sprachlicher und sozialpolitischer Integration, große Hürden für einen Teil der Jugendlichen beim Übergang Schule – Beruf, hoher Anteil junger Erwachsener ohne formelle berufliche Qualifikation, Defizite bei der Integration von Frauen ins Erwerbsleben.

Das Campushaus Halle-Neustadt wird zukünftig eine zentrale Einrichtung bilden, die die persönlichen, beruflichen Entwicklungschancen junger Menschen im Quartier verbessern soll und dadurch der Region zugutekommt. Eine zukunftsgerichtete kommunale Bildungsentwicklung bildet die Basis für eine resiliente und wirtschaftlich prosperierende Region. Das Projekt wird zu einem großen Teil aus EU-Fördermittel im Rahmen des „Just Transition Fund“ (JTF) für einen gerechten Übergang finanziert. Das Land Sachsen-Anhalt hat für dieses Projekt („Zentrum für Begegnung und Kompetenzentwicklung - Campushaus Halle-Neustadt“) gemäß Durchführungserlass vom 02.01.2025 eine bis zu 90 %-ige Förderung i. H. v. max. 11.082.140,00 Euro bewilligt.

Im Rahmen der Vorplanung wurden vom Architekturbüro Behnisch Architekten verschiedene Varianten zur Ausrichtung des Campushauses untersucht. Besondere Herausforderung war dabei die Konsensfindung zwischen dem angestrebten, engmaschigen Raumprogramm mit all seinen Wechselwirkungen und den räumlichen Herausforderungen auf dem Baugrundstück. Der Bau des Campushauses zieht daher stadtplanerische Umgestaltungen am Standort nach sich. Besonders im Fokus steht dabei der Grünzug und die Wechselwirkungen zwischen der Grund- und Gemeinschaftsschule Kastanienallee, dem Christian-Wolff-Gymnasium und dem Campushaus. Ziel ist die Schaffung eines verknüpften Bildungscampus am Standort Kastanienallee.

In Anbetracht der eingeschränkten Platzverhältnisse auf dem Baugrundstück, der notwendigen Orientierung des Gebäudes zum Quartierszentrum „Am Treff“, des Schwerpunktquartiers der Zielgruppe des Campushauses und der funktionell ineinandergreifenden Nutzerbedarfe wurde eine finale Variante des Campushauses entwickelt. Auch der Erhalt des Grünzuges und ein möglicher zweiter Bauabschnitt des Campushaus wurden dabei berücksichtigt.

Mit dem Campushaus wird eine innovative neue Bildungs- und Berufsorientierungseinrichtung in der Stadt Halle (Saale) mit gesamtstädtischer Wirksamkeit entstehen, die der Kernzielstellung des Strukturwandels in den Kohleregionen entspricht und der Verbesserung wirtschaftsbezogener Standortbedingungen dient, insbesondere durch Aufwertung und Innovation der wirtschaftsbezogenen Bildungsinfrastruktur, die frühzeitige Berufsorientierung, die Aus- und Weiterbildung, den Erwerb wirtschaftsbezogener Schlüsselqualifikationen und die Erwachsenenbildung.

1. Beschreibung der Baumaßnahme

Der Stadtrat hat mit dem Grundsatzbeschluss vom 27.10.2021 (Vorlagen-Nr. VII/2021/02790) und den Änderungsbeschluss vom 31.01.2024 (Vorlagen-Nr. VII/2023/06656) sowohl auf den Variantenbeschluss als auch auf die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 aufgrund der äußerst knappen Zeitschiene verzichtet. Außerdem wurde vom Stadtrat der Ankauf des Objektes „Richard-Paulick-Straße 13“ unter dem Vorbehalt der denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung (Vorlage VII/2023/06627) beschlossen. Zur Erteilung der denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung fand ein Workshop unter der Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz sowie eines Vertreters des Gestaltungsbeirates am 20.06.2024 statt. In den Jahren 2024 und 2025 erfolgte dreimal die Vorstellung des Projektes im Gestaltungsbeirat. In Vorbereitung des Baubeschlusses erfolgte ein Workshop mit den Stadträten am 14.02.2025. Über den Stand des Projektes wird im Rahmen des 2-Monatsberichtes im Bildungsausschuss regelmäßig informiert.

1.1 Allgemeine Beschreibung

Das Projekt Campushaus sieht die Errichtung eines außerschulischen Bildungszentrums in Halle-Neustadt vor, das eine hohe Attraktivität für vielfältige Nutzergruppen bieten soll.

Als Treffpunkt für Akteure aus Bildung, Wirtschaft, Wissenschaft und Stadtgesellschaft wird es zu einem Bildungsleuchtturm für ganz Halle (Saale). Das einzigartige Raumprogramm dieses Bildungs-Hubs, das Werkstätten, Schülerlabore, Coworking-Spaces und Beratungsangebote vereint, macht das Campushaus zu einem deutschlandweit einmaligen Projekt.

Halle-Neustadt ist von großvolumigen Zeilen- und Punktbauten sowie ausgedehnten Stadtteilgrünzügen mit integrierten Gemeinschaftsfunktionen geprägt. Der geplante Standort für das Campushaus befindet sich in der südlichen Neustadt und grenzt direkt an einen dieser Grünzüge an. In unmittelbarer Nähe liegen zwei Schulen sowie ein Quartiers-Treff. Durch seine städtebauliche Setzung integriert und stärkt das neue Bildungszentrum diese wichtige grüne Fuß- und Radwegeverbindung und schafft einen geschützten Begegnungsort für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, umgeben von markantem, schützenswertem Baumbestand.

Zu diesem Grünraum hin zeigt sich das Campushaus offen und einladend über großzügige Werk- und Gemeinschaftsräume sowie das Foyer. Im Zusammenspiel mit direkt angegliederten Spezialräumen für Werken, Experimentieren oder Beratung bietet das Campushaus eine zukunftsfähige Gebäudestruktur mit vielfältigen Möglichkeiten, die den heutigen Bedürfnissen der Akteure entspricht und gleichzeitig Raum für zukünftige Entwicklungen lässt. Die enge Verzahnung der unterschiedlichen Nutzungen und die Förderung von Synergien sind zentrale Aspekte des Campushauses.

Dabei ist das Campushaus nicht nur ein Bildungsort, sondern auch ein Bildungsobjekt. Sein adaptives Gebäudekonzept kann auf unterschiedliche Nutzerbedürfnisse und klimatische Anforderungen reagieren und zeigt anschaulich, wie Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb umgesetzt werden kann.

Ein wichtiger Baustein hierfür ist das zirkuläre Materialkonzept, welches auf der teilweisen Umnutzung eines auf dem Grundstück befindlichen, leerstehenden Plattenbau-Hochhauses und der Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen beruht. Ergänzt wird dies durch die Verwendung ökologischer, nachwachsender Baustoffe und eine ressourcenschonende Energiegewinnung über Photovoltaik.

Ziel dieses Projektes ist es, ein identitätsstiftendes, robustes und vielfältiges Gebäude zu schaffen, das zur Nutzung und Aneignung einlädt. Auch während der Planungs- und Bauphase werden die zukünftigen Akteure und Nutzer in den Prozess eingebunden und können das Campushaus aktiv mitgestalten – mit dem gemeinsamen Ziel, einen innovativen, nachhaltigen Lern- und Begegnungsort für Halle-Neustadt und darüber hinaus zu schaffen.

2. Beschreibung baulicher und haustechnischer Maßnahmen

2.1 Bauliche Maßnahmen

Das Raum- und Funktionsprogramm für das neue Campushaus, bestehend aus drei Modulen - Werkhalle, Labor und Beratung - sowie einem gemeinsamen Foyer wird in einem zweigeschossigen Baukörper untergebracht.

Das Zentrum des Bildungszentrums bilden das Foyer und die direkt angrenzende Werkhalle mit Wintergarten, die sich über zwei Geschosse erstrecken und nach Süden und Osten zum benachbarten Grünzug hin öffnen. An diese multifunktional nutzbaren Räume gliedern sich im Erd- und Obergeschoss Werkstätten, Labore und Beratungsräume an.

Integraler Bestandteil des Gebäudekonzepts ist die Umnutzung und Wiederverwendung eines auf dem Grundstück befindlichen ehemaligen Studierendenwohnheims, des Hochhauses Richard-Paulick-Straße 13. Das Untergeschoss, Erdgeschoss und Teile des ersten Obergeschosses dieses Bestandsgebäudes werden für die Unterbringung von kleinteiligen Raumanteilen des Campushauses genutzt. Großflächige Räume wie das Foyer, die Werkhalle oder die Labore werden in einem zweigeschossigen Anbau untergebracht. Das Programm wird durch einen Dachgarten auf dem 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes im Süden ergänzt.

Das bestehende Hochhaus wird bis auf das Untergeschoss, das Erdgeschoss und Teile des ersten Obergeschosses zurückgebaut. Während des Rückbaus werden verschiedene Bauteile für eine spätere Verwendung im Um- und Neubau gesichert (siehe Punkt 4. Nachhaltiges Bauen). Dies wird durch einen teilweise krangeführten Rückbau ermöglicht, der zudem die Emissionsbelastung für die angrenzenden Schulen während des Rückbaus reduziert. Der zweigeschossige Anbau ist als Holzbau mit einer Holzprimärstruktur und Brettschichtholzdecken konzipiert. Für Trennwände, Bodenplatte und Ausbau sollen hier wiederverwendete Plattenelemente aus dem Rückbau Verwendung finden.

Um- und Neubau werden als eine bauliche Einheit betrachtet. Mit einer Höhe von unter 7 m Oberkante Fertigfußboden des letzten Geschosses befindet sich das Gebäude in der Gebäudeklasse 3, was das Brandschutzkonzept, die Wiederverwendung von Baustoffen und die Verwendung von natürlichen Baustoffen begünstigt. Eine Unterkellerung des Neubaus ist nicht geplant. Das bestehende Untergeschoss des Bestandsgebäudes wird ertüchtigt und als Keller- sowie Technikfläche für das Campushaus genutzt.

2.2 Haustechnische Maßnahmen

Die gebäudetechnischen Maßnahmen umfassen die brandschutztechnische Grundsicherung, die Herstellung der Elektroinstallation, die IT-Infrastruktur, die Herstellung des Wärmeverteilnetzes und die Herstellung der Sanitäreanlagen gemäß den TGA-Standards der Stadt Halle (Saale) sowie den allgemein gültigen technischen Normen und Vorschriften. Das Campushaus wird mit einer Gebäudeautomation gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) ausgestattet.

Wärmeversorgungsanlagen

Die Versorgung erfolgt durch Fernwärme. Der Fernwärme-Hausanschluss ist im Gebäude bereits vorhanden und muss ertüchtigt werden. Die neu zu installierende Wärmeverteilung für das gesamte Gebäude erfolgt über die Heizzentrale, die sich im Keller des Gebäudes befindet. Die Ausführung der Verteilungsnetze richtet sich nach den aktuellen Anforderungen des GEG bzw. nach den Systemtemperaturen des wärmeleitenden Mediums mit bestmöglicher Effizienz und Energieeinsparung.

Lüftungs-/ Kälteanlagen

Die Belüftung der Räume im Gebäude erfolgt grundsätzlich über eine automatisierte Fensterlüftung (Fenstermotoren). Die Unterrichtsräume und Labors werden mit CO₂-Messgeräten ausgestattet. Die Labore erhalten Einzelraumlüfter mit Fenstermotoren. Eine zentrale mechanische Lüftung ist nur für innenliegende Bereiche (fensterlose Räume) wie WC-Bereiche und Küche vorgesehen. Für den Serverraum und den Sicherheitsbeleuchtungsraum ist jeweils eine Split-Klimaanlage mit freistehender Außeneinheit vorgesehen.

Sanitäranlagen

Für das Gebäude muss die bestehende Trinkwassereinspeisung im Hausanschlussraum im Kellergeschoss umverlegt werden. Die Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt über dezentrale Warmwasserbereiter und in einigen Räumen zusätzlich über elektrisch geregelte Durchlauferhitzer.

Elektroinstallation

Auf dem Dach des Gebäudes besteht die Möglichkeit der Errichtung und des Betriebes einer Photovoltaikanlage. Inwieweit der örtlichen Energieversorger (EVH) hier als Betreiber eingebunden werden kann, ist u. a. Gegenstand der weiteren Planung. Automationsschwerpunkte (ASP) der Gebäudeautomation, Verbraucher im Außenbereich sowie potentielle Ladesäulen im Außenbereich werden direkt aus der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) versorgt. In den Räumen ist eine flächendeckende Präsenzmelderschaltung mit Tageslichtregelung vorgesehen. Die erforderliche Sicherheitsbeleuchtung in den notwendigen Fluren und Treppenhäusern sowie weiteren ausgewählten Räumen wird über eine batteriegepufferte Flucht- und Rettungswegbeleuchtung geplant und ausgeführt. Das Campushaus erhält eine Blitzschutzanlage der Klasse 3 gemäß den geltenden Vorschriften. Weiterhin erfolgt die Installation von Fernmelde- und Kommunikations- und sicherheitstechnischen Anlagen. Die IT-Infrastruktur des Campushauses wird entsprechend den Standards der Stadt Halle (Saale) ausgestattet. Gemäß dem vorläufigen Brandschutzkonzept erhält das Campushaus eine Brandmeldeanlage mit flächendeckender, automatischer Überwachung (Kategorie 1) mit akustischer Alarmierung und Aufschaltung zur Feuerwehr.

Förderanlagen

Zur barrierefreien Erschließung gemäß DIN 18040 bzw. DIN EN 81-70 ist der Einbau eines behindertengerechten Personenaufzuges vorgesehen. Aufgrund der Platzverhältnisse im Aufzugsschacht kann auch ein Aufzug mit Platz für eine Krankentrage vorgesehen werden.

Gebäudeautomation

Das Campushaus wird mit einer Gebäudeautomation gemäß den Anforderungen der GEG 2024 ausgestattet. Das Automationsmanagement erfolgt über einen Webserver mit Cloudfunktion. Die Anbindung der Automationsstationen an die externe Managementbedieneinrichtung (MBE) der Stadt Halle wird vorbereitet und die Regler sind für eine spätere Nachrüstung geeignet ausgelegt.

Für die raumweise Einstellmöglichkeit durch den Gebäudenutzer ist für jeden Aufenthaltsraum, der mindestens mit einer Beleuchtungssteuerung über Digital Addressable Lighting Interface-Protokoll ausgestattet ist, ein Raumbediengerät vorgesehen. Das Raumbediengerät ermöglicht dem Nutzer die Einstellung der Beleuchtung, der Raumtemperatur und der Jalousiestellung.

Das Campushaus erhält eine kompakte Wetterstation, die Daten über Wind, Regen, Helligkeit, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Sonnenstand liefert. Diese Daten beeinflussen den Betrieb der Heizungsanlage und des Sonnenschutzes.

3. Maßnahmen Freianlagen

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der ökologischen Gestaltung der Freianlagen. Der bestehende Baumbestand wird weitgehend erhalten und aktiv in die Gestaltung integriert, um das Mikroklima positiv zu beeinflussen und naturnahe Aufenthaltsorte zu schaffen. Nach derzeitiger Planung müssen drei Bäume gefällt werden. Durchlässige Materialien für Wege und Plätze gewährleisten eine natürliche Versickerung von Regenwasser und reduzieren den Flächenversiegelungsgrad.

Das Campushaus liegt in einer wichtigen Achse zwischen den Schulen und dem zukünftig sanierten Park. Deshalb setzen die Planer und Planerinnen auf verbindende Elemente, die den Übergang zwischen diesen Bereichen fließend gestalten. Aufenthaltszonen mit Sitzmöglichkeiten, bepflanzte Bereiche und klar strukturierte Wegeführungen fördern Begegnungen und bieten Rückzugsorte zugleich.

Die Terrassen und Außenanlagen werden neugestaltet, um den offenen Charakter des Campushauses zu unterstreichen. Dabei spielen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte eine entscheidende Rolle: Nachhaltige Materialien, eine ressourcenschonende Bauweise und eine integrative Gestaltung tragen zu einem zukunftsfähigen Konzept bei.

4. Nachhaltiges Bauen

Ziel des Nachhaltigkeitskonzepts für das Campushaus ist es, den Energieverbrauch in Bau und Betrieb zu reduzieren. Grundlage dieses ressourcenschonenden Konzepts ist die Umnutzung bzw. Wiederverwendung von Teilen des Bestandshochhauses sowie die Verwendung ressourcenschonender Baustoffe und Energieträger beim Neubau.

Besonders das Erdgeschoss und das Untergeschoss des Bestandshochhauses sind aufgrund ihrer massiven Ortbeton-Bauweise klimarelevante Bauteile. Sie werden in die neue Planung einbezogen und umgenutzt. Durch die Plattenbauweise eignen sich die Obergeschosse des Hochhauses besonders zur Wiederverwendung. Das Hochhaus fungiert hierbei als sogenannter „Materialspender“ - nicht nur für das Campushaus, sondern auch für weitere Gebäude, wie zum Beispiel den Erweiterungsneubau des Christian-Wolff-Gymnasiums. Bauteile, die in der Planung zur Wiederverwendung aufgenommen werden, tragen so zur CO₂-optimierten Bilanz des Neubaus bei und können diese um bis zu 80 % reduzieren. Ergänzt wird das Konzept durch die Verwendung nachwachsender Baustoffe im Neu- und Ausbau, wie zum Beispiel die Realisierung der Tragstruktur und der Decken des Neubaus in Holzbauweise.

Bauliche Konzepte wie eine Dachbegrünung minimieren die Effekte der Flächenversiegelung, schaffen eine ökologische Ausgleichsfläche und verbessern den sommerlichen Wärmeschutz. Anfallendes Niederschlagswasser kann durch eine vorgesehene Zisterne gesammelt und beispielsweise für die Bewässerung der Freianlagen genutzt werden.

Als Energieträger wird die örtliche Fernwärme mit einem sehr guten Primärenergiefaktor vorgesehen. Für die Stromgewinnung ist eine PV-Anlage geplant. Es kommt ein sehr robustes und energiesparendes Konzept zum Einsatz, das auf angesteuerten Heizkörpern und Fensterflügeln basiert. Diese ermöglichen eine Nachtauskühlung im Sommer und reduzieren die Wärmeverluste durch unkontrolliertes Lüften im Winter.

5. Aussage zur Barrierefreiheit

Das Campushaus wird als öffentlicher Bau gemäß § 49 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr in den dienenden Teilen barrierefrei zugänglich geplant und nutzbar.

6. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs

Planungsphasen 1-4: ab 3. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2025
 Ausschreibung/Vergabe: ab 3. Quartal 2025 bis 3. Quartal 2026
 Baubeginn: ab 2. Quartal 2026
 Bauende: bis 1. Quartal 2028
 Nutzungsbeginn: ab 2. Quartal 2028

7. Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Vorplanung wurden mittels einer vertieften Kostenschätzung nach DIN 276 durch den beauftragten Objektplaner und Fachplaner folgende Gesamtkosten ermittelt (Kostengruppen 200 bis 700).

Kostengruppe	Kosten (alle Angaben in brutto)
KG 100 – Grundstück:	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen:	1.897.000,00 €
KG 300 – Bauwerk-Baukonstruktion:	5.366.000,00 €
KG 400 – Bauwerk-Technische Anlagen:	1.868.000,00 €
KG 500 – Außenanlagen:	674.000,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	238.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten:	2.133.000,00 €
Summe:	12.176.000,00 €
Ausweisung Risikozuschlag i.H.v. 5 %	609.000,00 €
Ausweisung Bauzeitindizierung ab Baubeschluss (5 % /a)	1.918.000,00 €
Summe:	14.703.000,00 €

Aktuelle Haushaltsplanung (alle Angaben in brutto)

PSP-Element	Auszahlungen					
	Ist 2024 (in EURO)	Übertrag (in EURO)	Plan 2025 (in EURO)	Plan 2026 (in EURO)	Plan 2027 (in EURO)	Plan 2028 (in EURO)
8.57301014	36.155,36	313.800,00	3.760.000,00	4.185.000,00	3.720.000,00	90.000,00
gesamt	12.104.955,36					

PSP-Element	Einzahlungen				
	Ist 2024 (in EURO)	Plan 2025 (in EURO)	Plan 2026 (in EURO)	Plan 2027 (in EURO)	Plan 2028 (in EURO)
8.57301014	0,00	2.128.500,00	3.575.200,00	3.557.200,00	1.755.000,00
Gesamt	11.015.900,00				

Vorgesehene Bewirtschaftung/Anpassung der Haushaltsplanung 2026 (alle Angaben in brutto)

PSP-Element	Auszahlungen				
	Ist 2024 (in EURO)	2025 (in EURO)	2026 (in EURO)	2027 (in EURO)	2028 (in EURO)
8.57301014	36.200,00	2.300.000,00	3.400.000,00	5.750.000,00	3.216.800,00
gesamt	14.703.000,00				

PSP-Element	Einzahlungen				
	Ist 2024 (in EURO)	2025 (in EURO)	2026 (in EURO)	2027 (in EURO)	2028 (in EURO)
8.57301014	0,00	2.070.000,00	1.990.700,00	2.398.700,00	4.622.700,00
gesamt	11.082.100,00				

Die Haushaltsplanung 2026 ff. wird entsprechend angepasst. Der nunmehr daraus resultierende Eigenmittelanteil in Höhe von 3.620.900,00 € wird durch die Aufnahme von Darlehen finanziert.

Die Kostenerhöhung i.H.v. ca. 2.598.000,00 € gegenüber dem ursprünglich veranschlagten Kostenrahmen resultiert u. a. aus den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen und entsprechenden Gutachten für Baugrund (Gründungstiefe ca. 4 m) und Schadstoffe (Betonanierung, erhöhte Entsorgungskosten auf Grund von Schadstoffbelastungen z.B. im Estrich und den Außenwandfugen) sowie aus der erforderlichen Umverlegung der durch das künftige Baufeld verlaufenden Fernwärmetrasse. Zudem basieren die Mehrkosten auf den geplanten Sanierungsmaßnahmen im Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes, welche nach dem Teilabbruch des Hochhauses in den geplanten Erweiterungsbau eingebunden werden.

8. Folgekosten

Nach Fertigstellung des Campushauses im Jahr 2028 betragen die jährlichen Bewirtschaftungs- und Folgekosten 167.567,00 € brutto.

Bewirtschaftungs- und Folgekosten - Ergebnishaushalt

Die Kennwerte basieren auf Angaben von Vergleichsobjekten und den Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums (BKI).

Kostenart	Brutto-geschoss-fläche (m²)	(brutto) Kosten pro m² und Jahr	(brutto) Kosten pro Jahr
Betriebskosten (Ver- und Entsorgung, Objektüberwachung)	2.230	12,90 €	28.767,00 €
Wartung/ Inspektion/ wiederkehrende Prüfungen	2.230	10,01 €	22.322,00 €
Hausmeister	2.230	13,20 €	29.436,00 €
Reinigung Gebäude/ Glasreinigung/ Grundreinigung	2.230	10,40 €	23.192,00 €
Instandsetzung (Baukonstruktion, TGA)	2.230	26,54 €	59.184,00 €
	Fläche (m ²)		
Pflege Außenanlagen	1.889	2,47 €	4.666,00 €
Gesamtsumme ohne AfA (brutto)			167.567,00 €
Abschreibung (AfA)			304.880,00 €
Gesamtsumme inkl. AfA (brutto)			472.447,00 €

9. Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeit des Projektes ist gegeben. Der Neubau des Campushauses Halle-Neustadt erhöht die Qualität der Bildungs- und Berufsorientierungsangebote am Standort der Grund- und Gemeinschaftsschule Kastanienallee/ Christian-Wolff-Gymnasium für die Schülerinnen und Schüler sowie für die Nutzer aller Altersgruppen aus dem Quartier und der Stadt maßgeblich. Dabei stärkt das Campushaus Halle-Neustadt die Integrationsvoraussetzungen in diesem von Migration stark geprägten Quartier erheblich. Diese deutlichen Qualitätsverbesserungen als zentrale Zielstellungen der Maßnahme werden sich sehr positiv auf bisher bildungsbenachteiligte Familien auswirken.

10. Klimarelevanz

Die geplante Maßnahme Campushaus Halle-Neustadt verursacht während des Baus zusätzliche Energieverbräuche und CO₂-Emissionen. Somit ist die Klimarelevanz bei der Errichtung eines neuen Bildungsbaus grundsätzlich negativ. Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Mit dem Abbruch des Hochhauses gehen große Mengen graue Energie verloren. Die Planung fand daher unter der Prämisse statt, möglichst viel der im Bestand vorhandenen grauen Energie wiederzuverwenden.

Aus diesem Grund bleiben das Untergeschoss und Erdgeschoss des ehemaligen Hochhauses, errichtet aus monolithischem Stahlbeton, erhalten und werden für Teile des Campushauses genutzt. Der Neubau kann dadurch in seiner Größe reduziert werden. Das Bestandshochhaus wird in der Planung als Materiallager gesehen. Es ist geplant, die Fertigteilelemente des Plattenbaus teilweise im Campushaus Halle-Neustadt und auch im Erweiterungsbau des Christian-Wolff-Gymnasiums wiederzuverwenden. Auch Abbruchmaterial soll als Gründungspolster und Dränmaterial wiederverwendet werden. So können die CO₂ – Emissionen reduziert werden.

Die Herstellung der eingesetzten Baumaterialien für die Sanierung und den Neubau ist nicht als positiv zu bewerten. Jedoch ist die Gesamtbilanzierung durch den Neubau und die Sanierung nach modernen Standards als positiv zu bewerten.

11. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt erfolgt die Planung in den weiteren Leistungsphasen der HOAI. Die Baugenehmigung für den Neubau ist für das 3. Quartal 2025 geplant.

Anlagen:

Anlage 1 Präsentation

Anlage 2 Checkliste Barrierefreies Bauen