

Planungsbeschluss

für die Maßnahme:

**Reaktivierung des Schulgebäudes Höltystr. 51 ,04289 Leipzig,
Oberschule der Stadt Leipzig**



Bauvorhaben: Reaktivierung des Schulgebäudes Höltystr. 2 ,04289 Leipzig,
als Oberschule der Stadt Leipzig

Bauherrenamt: Stadt Leipzig
Dezernat V - Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule
Amt für Jugend, Familie und Bildung
Naumburger Straße 26, 04299 Leipzig

Baufachamt: Stadt Leipzig
Dezernat VI – Stadtentwicklung und Bau
Amt für Gebäudemanagement
Prager Str. 126-128, 04317 Leipzig

Stand: 20.12.2016

Inhalt

0	Kurzerläuterung	3
1	Grundlagen	3
1.1	Ziel- und Entwicklungskonzeption	3
1.2	Beschlüsse/ Handlungsgrundlagen	3
2	Begründete Zielstellung des Investitionsvorhabens	3
2.1	IST-Zustand	3
2.2	Ableitung des Investitionsbedarfes	4
2.3	Erläuterung der Notwendigkeit/ Dringlichkeit	4
2.4	Alternativlösungen	4
2.5	Folgen bei Nichtbeschlussfassung	4
3	Beschreibung der beabsichtigten Investition	4
3.1	Städtebauliche Einordnung	4
3.2	Erläuterung des Projektkonzeptes	5
3.3	Nutzungsverbesserung durch beabsichtigte Investition	6
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
3.5	Energiekonzept	7
3.6	Barrierefreies Bauen	7
4	Investitionsaufwand	8
5	Finanzierungsplan	8
6	Einordnung in die mittelfristige Haushaltplanung (brutto, in €)	8
7	Effektivität und Wirtschaftlichkeit	9
8	Fristenplan	9
9	VGV-Verfahren/Planungsbeteiligte	9
10	Anlagenverzeichnis	9

0 Kurzerläuterung

Das bis dato als Asylunterkunft geplante ehemalige Schulgebäude in der Höltystraße 51 in Meusdorf soll aufgrund bestehenden Bedarfs als Oberschule reaktiviert werden. Dabei soll an die bereits erfolgte Investitionsmaßnahme Asyl angeknüpft werden.

Die Baumaßnahme umfasst die komplette innere Sanierung, Herstellung des Sonnenschutzes, Restarbeiten an der äußeren Hülle sowie die Herstellung der Freianlagen.

Ziel des Planungsbeschlusses ist die Beauftragung der Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 3 für die Reaktivierung des Schulgebäudes Höltystr. 51 als Oberschule.

1 Grundlagen

1.1 Ziel- und Entwicklungskonzeption

Im Stadtgebiet Ost und Südost sind bereits Kapazitätserweiterungen geplant (Ihmelsstr., Heimbuchenstr.). Diese Erweiterungen reichen jedoch nicht aus, so dass ein weiterer Standort erforderlich wird.

Der Bedarf für den Bereich Probstheida/ Meusdorf wird auf 2-3 Züge prognostiziert.

1.2 Beschlüsse/ Handlungsgrundlagen

Die Grundlage bildet:

- Fortschreibung des Schulentwicklungsplans der Stadt Leipzig vom 17.03.2016 (DS-00157/14-DS-01)

2 Begründete Zielstellung des Investitionsvorhabens

2.1 IST-Zustand

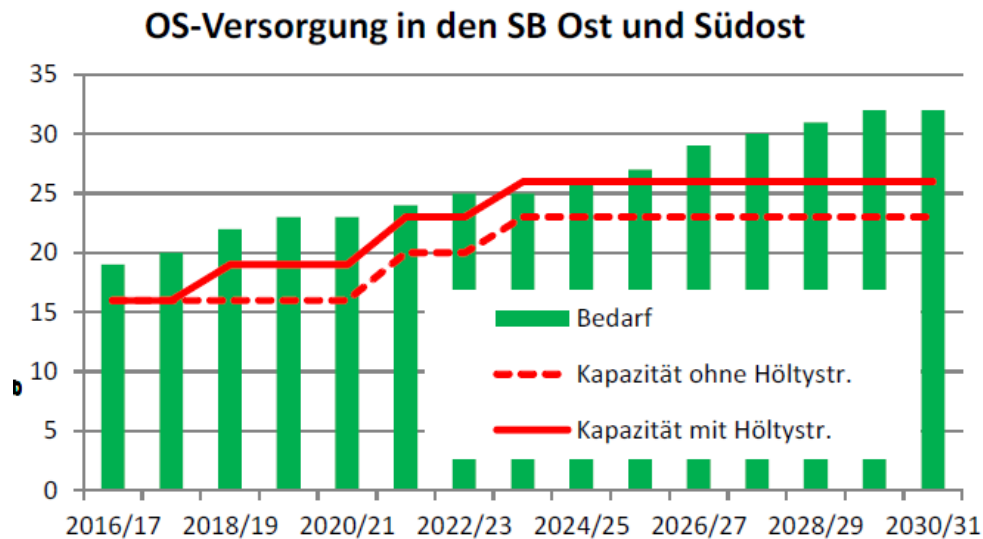
Am Schulgebäude befinden sich Sanierungsmaßnahmen zum Herrichten als Asylunterkunft in Ausführung. Diese Arbeiten betreffen im Wesentlichen Maßnahmen an der äußeren Gebäudehülle wie Fenster, Fassade oder Kellerabdichtung bzw. im Inneren Entkernungsarbeiten, Trockenbau sowie die Technische Ausrüstung (Abflussleitungen, Heizung, Sanitär). Aufgrund der höheren Priorität des Schulhausbaus werden die begonnen Maßnahmen unter dem Aspekt der späteren Schulnutzung weitergeführt.

Das Gebäudeinnere ist für die Reaktivierung als Schule im Wesentlichen als „Objekt im unsanierten Originalzustand“ zu betrachten. Gravierende Mängel im Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Sonnenschutz und eine veraltete Haustechnik können nur durch eine umfangreiche Sanierung abgestellt werden.

Das fünfgeschossige Gebäude wurde ca.1973 als Typenprojekt in Wandskelett-Vollmontagebauweise errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und drei Obergeschossen, diese werden über drei Treppenhäuser erschlossen. Es verfügt über drei Eingänge an der Südseite. Der ehemalige Haupteingang an der Nordseite wurde bereits um Zuge Asylumbau abgebrochen.

2.2 Ableitung des Investitionsbedarfes

siehe Punkt 1.1



2.3 Erläuterung der Notwendigkeit/ Dringlichkeit

Angesichts der steigenden Geburtenzahlen und des Zuzugs nach Leipzig gibt es in Leipzig stadtweit einen steigenden Bedarf an Schulen. Aus der aktuellen Bedarfsentwicklung ist zu entnehmen, dass der Bedarf bereits jetzt besteht.

2.4 Alternativlösungen

Aufgrund der weiterhin steigenden Schülerzahlen in allen Schularten, besteht die Notwendigkeit der Kapazitätserweiterungen im Schulnetz der Stadt. Da die Reserven, wie Überbelegung, Mehrfachnutzung sowie Veränderungen von Schulbezirken weitgehend aufgebraucht sind und die Beschulung sich als kommunale Pflichtaufgabe darstellt, ist der Erweiterungsbedarf alternativlos.

2.5 Folgen bei Nichtbeschlussfassung

Bei Nichtbeschlussfassung ist die Bereitstellung der räumlichen Kapazitäten nicht mehr gewährleistet. Die vorhandenen schulischen Einrichtungen können den Bedarf nicht mehr absichern.

Die Stadt Leipzig ist entsprechend dem Sächsischen Schulgesetz §21 Abs.2 verpflichtet, Schulen einzurichten und fortzuführen, wenn ein öffentliches Bedürfnis hierfür besteht.

3 Beschreibung der beabsichtigten Investition

3.1 Städtebauliche Einordnung

Das Schulgrundstück liegt im Südwesten des Stadtbezirks Südost, am westlichen Rand der Gemarkung Meusdorf. Es grenzt nördlich und südwestlich an 5- und 10-geschossigen Wohnbauten bzw. im östlichen an eine Ein-/ Mehrfamilienhaussiedlung.

Südlich des Schulgebäudes angeordnet ist der Pausenhof. Die eigenständige Sporthalle sowie die daran angrenzenden Freiflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand langfristig vermietet/ verpachtet.

In der Nähe zur Schule befinden sich Angebote des ÖPNV.

3.2 Erläuterung des Projektkonzeptes

Das nachfolgende Projektkonzept setzt die Prüfung und Einbeziehung der im Zuge des Asylumbaus hergestellten neuen Bausubstanz voraus. Eine Prüfung der vorhandenen Planung und der Feststellung des Ist-Zustandes am Objekt ist entsprechend erforderlich.

Sanierung der äußeren Hülle :

Im Zuge des Asylumbaus wurden bereits ausgeführt und sind daher nicht Bearbeitungsbestandteil:

- Abdichtung und Dämmung der erdberührten Außenwände
- Sanierung des Daches einschl. Dämmung
- Fassadensanierung und -gestaltung
- Dämmung der Außenwände, Einbau neuer Fenster
- Blitzschutz, Regenwasserentwässerung, Außenbeleuchtung

Nachfolgende Punkte sind an der äußeren Hülle noch zu bearbeiten:

- Sonnenschutz/ Blendschutz für die Südfassade und den beidseitig belichteten Räumen an den Giebelseiten, dieser ist der neuen Fassadengestaltung anzupassen
- komplette Erneuerung der 3 Zugangsbrücken (hofseitige Zugänge)
- Erneuerung hofseitiger Zugang/Abgang zur Ausgabeküche
- Festlegung neuer Haupteingang sowie Umgestaltung und Aufwertung des Foyerbereiches EG

Brandschutzmaßnahmen:

Maßnahmen des baulichen und anlagentechnischen Brandschutzes sind unter Beachtung des Brandschutzkonzeptes zu planen, u.a. sind dazu folgende Leistungen erforderlich:

- Einbau von Brand- und Rauchschutzabtrennungen
- Installation einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage
- Errichtung einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage
- Installation einer Hausalarmanlage
- Gewährleistung der notwendigen Rettungswege und deren Abmessungen bzw. räumliche Zuordnungen

Herstellung der Barrierefreiheit des Gebäudes :

Die Barrierefreiheit ist im gesamten Schulgebäude entsprechend § 50 der SächsBO zu gewährleisten. Die DIN 18040 ist zu beachten. Die Planung ist mit dem Gesundheitsamt abzustimmen. s. P. 3.6

Weitere bauliche und anlagentechnische Maßnahmen:

- partieller Rückbau hergestellter Bausubstanz aus Asylumbau
- Umbauarbeiten für die Umsetzung der Raumstruktur nach neuem Raumprogramm
- Abbruch-, Putz-, Maler-, Bodenbelags-, Trockenbau- und Fliesenlegerarbeiten
- Erneuerung der Sanitärinstallation und Ausstattung
- Sanitäranlagen für die entsprechende Schüler- und Lehreranzahl der zukünftigen Oberschule
- Sanierung der Ausgabeküche (Flächenbereitstellung für Ausgabe aus Thermoportalen und Variante Aufbereitung von Tiefkühlkost) und der Speiseräume, Ausstattung der Küche mit Entlüftungsanlage und Fettabscheider nach Erfordernis
- Klärung zu erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf Luftschallschutz, Trittschallschutz und raumakustischen Maßnahmen
- Erneuerung der Innentüren unter Berücksichtigung der Schallschutz- und Brandschutzanforderungen und der zukünftigen Nutzung als Oberschule
- Erneuerung Starkstromanlagen (incl. Beleuchtung, Blitzschutz)
- Erneuerung Schwachstromanlagen (incl. Telekommunikation, Signal- und Uhrenanlage, elektroakustischen Anlagen, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen, EMA)
- Erneuerung der Datenvernetzung gemäß der Ausstattungsnormen zur Schulgebäudever-

- netzung (MEP 1. Fortschreibung 2008, Punkt 6.3)
- Schließanlage
 - Heizungsanlage in erforderlichem Umfang
 - sicherheitsrelevante Maßnahmen erfordern die Beachtung der Vorschriften der Unfallkasse (Abstimmung mit UKS, ASiD – Geländer, Schwellen etc.)
 - Orientierungssystem, Fluchtwegpläne sind erforderlich

Freianlagen:

- barrierefreie Freiflächengestaltung
(Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Spielgeräten, Pausenflächen, Befestigung der Geh-, Fahr- und Aufenthaltsbereiche, Bepflanzung, bei ggf. Fällung Ersatzpflanzungen, Erdarbeiten)
- Flächenentwässerung
- Schaffung von Fahrradstellplätzen
- Schaffung eines barrierefreien Zuganges zum Gebäude
- Schaffung von Stellplätzen und eines Behindertenstellplatzes
- Geländemodellierung / Böschung an der Südseite durch Anordnung von Räumen im KG
- Prüfung der Möglichkeit einer späteren Einordnung der benötigten Sporthallenkapazitäten auf dem Schulhofbereich
- bei Erfordernis Sanierung/ Erneuerung der Einfriedung
- Feuerwehrezufahrt
- Anlieferung für die Küche
- Müllplatz

Die Sporthalle und die angrenzenden Freiflächen sind derzeit vermietet/ verpachtet. Im Planungsprozess ist zu prüfen, ob auf den zum Schulgebäude zählenden Freiflächen eine 2-Feld-Sporthalle nebst Sportfreiflächen unter Berücksichtigung aller Flächenbedarfe errichtet werden kann. Die Neubaukosten der Sporthalle und der Sportfreiflächen sind nicht Bestandteil der Vorlage. Bis zur Errichtung der 2-Feld-Sporthalle muss der Schulsport durch Stundenkontingente an anderen Sporthallen abgedeckt werden.

Bei der Planung der Gesamtmaßnahme ist das Prinzip der Wirtschaftlichkeit anzuwenden. Auf minimale Folgekosten ist zu orientieren.

3.3 Nutzungsverbesserung durch beabsichtigte Investition

Eine Nutzungsverbesserung tritt an folgenden Punkten ein:

- Beseitigung der bestehenden brandschutztechnischen Mängel
- Beseitigung der baukonstruktiven Mängel
- Erhöhung des Sicherheitsniveaus
- Verbesserung der Gefahrenprävention
- Aufwertung der Eingangsbereiche
- Aufwertung der städtebaulichen Situation
- verbesserte Lern-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen
- Integration von körperbehinderten Schülern/innen
- Senkung der Betriebskosten

3.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentum:	Stadt Leipzig
Gemarkung:	Meusdorf
Fl.-Nr.:	909 / 910
Größe:	ca. 1.500 m ² (FI 909); ca. 16.100 m ² (FI 910) davon Verpachtet ca. 11.000 m ² (vgl. Anlage)

3.5 Energiekonzept

Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtsanierung nach EnEV 2014 (Anforderungen 2016) oder Passivhaus und entsprechend des Ergebnisses Ausrichtung der Planung.

Die gesamte Planung der zu erneuernden haustechnischen Anlagen erfolgt unter den Gesichtspunkten für eine effiziente Gesamtinvestition mit den Zielen:

- niedrige Investitionskosten
- hohe Funktionalität
- niedrige Betriebskosten
- wirtschaftliche Betriebsführung
- einfache Handhabung.

Anlagentechnik

Durch die Optimierung der Regelungstechnik wird eine Minimierung der Energie- und Medienverbräuche sichergestellt.

Wasser

Einsatz wassersparender Armaturen und Anlagen

Beleuchtung

- energieeinsparende Beleuchtung durch effektive Leuchtmittel
- Einsatz von Lichtsteuerung
- Beachtung von verbrauchsabhängigen Messungen zur Abrechnung von Fremdnutzern bzw. zur eigenen wirtschaftlichen Betriebsführung.

3.6 Barrierefreies Bauen

- Einbau eines behindertengerechten Aufzugs zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes
- Schaffung eines barrierefreien Zuganges zum Gebäude
- bauliche Maßnahmen im Gebäude zur Gewährleistung der barrierefreien Nutzung (Durchgangsbreiten, Schwellen, Stufen)
- Schaffung eines Behinderten-WC
- barrierefreie Gestaltung der Freianlagen
- Behindertenstellplatz

4 Investitionsaufwand

Die Gesamtmaßnahme am Standort Höltystr. 51 baut auf die energetische Sanierung aus dem Projekt Asylumbau auf. [Für diese Maßnahme wurde im Förderprogramm VwV-Invest, Programmteil Sachsen ein Fördermittelantrag durch die Stadt Leipzig eingereicht.](#)

Die Kostenannahme erfolgt unter Beachtung von Erfahrungswerten zu Schulsanierungen und nach BKI-Kennwertvergleich Modernisierung einer Schule, Mittelwert Stand 2016.

Angegebene Kosten stellen einen Arbeitsstand dar und können sich entsprechend Planungsfortschritt noch ändern. Insbesondere gegenwärtig noch nicht im Detail untersuchte alte Bausubstanz bzw. teilweise ausgeführte Sanierungsarbeiten aus Asylumbau, aber auch sich verändernde Auflagen u.a. im Planungsrecht, der Unfallkasse usw. bergen noch Kostenrisiken.

Kostenermittlung: nach DIN 276 – Bruttokosten in EUR
Umsatzsteuersatz: 19 Prozent
Kostenermittlungsstufe: Kostenrahmen

KG	Kostengruppen	Angaben in €
100	Baugrundstück	0
200	Herrichten und Erschließen	14.000
300	Bauwerk – Baukonstruktion	2.042.000
400	Technische Anlagen	980.000
500	Außenanlagen	305.000
600*	Ausstattung und Kunstwerke	234.000
700	Baunebenkosten	925.000
	Summe	4.500.000

*KG 600 beinhaltet nur den investiven Anteil. Der konsumtive Anteil von 126.000€ wird im Ergebnishaushalt abgebildet.

5 Finanzierungsplan

Maßnahme	Kosten in €
Gesamt	4.500.000,00 €
Fördermittel (Programm Schulhausbau)	1.710.000,00 €
Eigenmittel	2.790.000,00 €

6 Einordnung in die mittelfristige Haushaltplanung (brutto, in €)

Jahr	2017	2018	2019	gesamt
Ausgaben	450.000*)	1.500.000	2.550.000	4.500.000
Einnahmen	0	1.020.000	690.000	1.710.000
Eigenanteil	450.000	480.000	1.860.000	2.790.000

*) Die Planungskosten bis zur Vorlage des Baubeschlusses (LP 3 HOAI) betragen 450.000 €. Im Jahr 2017 werden im PSP-Element „Reaktivierung Schulstandort Höltystr. 51“ (7.000XXX.700) über § 78 (1) SächsGemO in Anlehnung an § 79 Abs. 1 SächsGemO: aus den PSPE 7.0001059 „P.-Robeson-Schule, Brandschutz“ 100.000 € und aus dem PSPE 7.0001352 „31. Schule-Ersatzneubau mit 2-FeldSPH“ 350.000 € als Eigenmittel bereitgestellt.

7 Effektivität und Wirtschaftlichkeit

Für diese Baumaßnahme werden genaue Effekte mit Fortschreibung der Planung untersucht. Die Folgekosten werden im Rahmen der Planung durch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen bzw. -berechnungen ermittelt und im Baubeschluss ausgewiesen.

8 Fristenplan

Vorbereitung:

Planungsbeschluss	bis 01/2017
VGF-Verfahren	bis 05/2017
Planung bis LP 3	bis 08/2017
Baubeschluss	bis 09/2017
Baubeginn	05/2018
Bauende	08/2019

Eine Fertigstellung zum Schuljahresbeginn 2019/2020 soll zwingend angestrebt werden.

9 VGV-Verfahren/Planungsbeteiligte

Die Vergabe von Planungsleistung wurde im Rahmen der VGV geprüft.

Der maßgebliche Schwellenwert wird für die Objektplanung erreicht. Für das Vorhaben wird ein Verhandlungsverfahren nach VGV mit vorheriger öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme durchgeführt.

10 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lageplan Bestandsgebäude
Anlage 2	Raumprogramm Oberschule Stand 04.11.2016
Anlage 3	Lageplan mit Übersicht verpachteter Flächen