

Titel der Drucksache:

Neubau Schulcampus Greifswalder Straße

Drucksache

1058/25

Ausschuss für
**Stadtentwicklung,
 Bau, Umwelt,
 Klimaschutz und
 Verkehr**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	22.05.2025	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	05.06.2025	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Die Vorplanung (Leistungsphase 2) für das Investitionsvorhaben „Neubau Schulcampus Greifswalder Straße“ mit geschätzten Gesamtkosten von 52.675.171,00 EUR wird im Sinne des § 10 Abs. 2 ThürGemHV beschlossen und bildet die Grundlage der weiteren Planungsphasen.

22.05.2025, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten 52.675.171,00 EUR			
↓				
	2024	2025	2026	2027 ff.
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	1.000.000,00 EUR	4.000.000,00 EUR	10.000.000,00 EUR	37.675.171,00 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag HH-Stelle Ausgaben 26000.94010				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Erläuterungsbericht
- Anlage 2 – allg. Lageplan mit neuem Flurstück
- Anlage 3 – Freianlagenplan
- Anlage 4 – Pläne mit Berechnungen
- Anlage 5 – Kostenschätzung (nicht öffentlich)
- Anlage 6 – Rahmenterminplan

Sachverhalt

Die Stadtverwaltung Erfurt, vertreten durch das Amt für Gebäudemanagement plant auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes einen neuen Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle für insgesamt ca. 900 Schülerinnen und Schüler zu errichten.

Auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal, eingerahmt von der Leipziger Straße, der Greifswalder Straße sowie einer Bahntrasse stehen stadtbildprägende Baumaßnahmen unterschiedlichster Funktionen an. Als erste Maßnahme wird das Vorhaben „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“, durchgeführt von der City & Centermanagement Weimar GmbH, beginnen. In Vorbereitung dieser ersten Baumaßnahme wurde der betroffene Bereich beräumt.

Für das von der Stadt Erfurt durchgeführte Bauvorhaben „Neubau Schulcampus Greifswalder Straße“ werden zeitnah die Abbrucharbeiten auf dem späteren Schulgrundstück starten. In

Vorbereitung darauf erfolgen artenschutzrechtliche Maßnahmen wie die Schaffung von Ausweichquartieren für Vögel und Fledermäuse, sowie die Umsiedlung von Zauneidechsen.

Ist das Gelände beräumt, werden detaillierte Untersuchungen des Baugrundes hinsichtlich Schadstoffbelastung, Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Mit diesen Maßnahmen werden die erforderlichen Tiefbaumaßnahmen vorbereitet.

Nach der Durchführung des hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes wurden im Jahr 2023 die Objekt- und Freiraumplanung auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses vergeben (DS 2503/23).

Parallel zur Beauftragung der Architekten erfolgte die Durchführung mehrerer Vergabeverfahren um die Fachplanungen (Tragwerksplanung und Planung für technische Gebäudeausstattung) sowie einen Projektsteuerer auszuwählen.

Weitere notwendige Fachplanungen wie Brandschutz, Bauphysik, ökologische Begleitung, Baugrund und Sigeko wurden im Rahmen einer Unterschwellenvergabe ausgewählt und beauftragt.

Auf dieser Grundlage läuft, parallel zu den teils vor Ort sichtbaren bauvorbereitenden Maßnahmen, die Planung für die zu errichtenden Gebäude Grundschule, Gymnasium und Sporthalle, die eingerahmt in die neuen Freianlagen den Schulcampus bilden werden.

Mit der hier präsentierten Vorplanung (Leistungsphase 2) werden bisher getroffene Entscheidungen für den Schulcampus dokumentiert. Im Zuge der Planung wurden Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsergebnis vorgenommen.

Das ca. 16.000 m² große Schulgrundstück ist mit dreizügiger Grundschule, dreizügigem Gymnasium und Zweifeldsporthalle sowie den dazugehörenden Freianlagen flächenmäßig stark ausgelastet. Zu erhaltende Vegetation wird nach den oben beschriebenen bauvorbereitenden Maßnahmen nicht mehr vorhanden sein.

Die Planung der Freianlagen wird alle Vorgaben der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt einhalten. Der Anteil der zu befestigenden Flächen wird so gering wie möglich gehalten. Die nach Schulbaurichtlinie nötigen Funktionen wie Schulhof, Sportflächen, Wirtschaftsflächen und Stellplätze werden nach Erfordernis hergestellt. Die Grünflächen schaffen den Spagat zwischen Attraktivität und Robustheit. Es werden zahlreiche Bäume gepflanzt, Dächer werden begrünt und mit PV-Anlagen kombiniert. Regenwasser wird auf dem Grundstück bewirtschaftet.

Um das vom Nutzer gewünschte Clusterkonzept der beiden Schulen brandschutztechnisch genehmigungsfähig umzusetzen, wurde in Abstimmung mit dem Bauamt und dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst u. Katastrophenschutz beschlossen, die Schulbaurichtlinie NRW zur Anwendung zu bringen. Diese ist deutschlandweit die einzige Schulbaurichtlinie, die bereits auf das Clusterkonzept hin angepasst wurde.

Somit konnten die geplanten Nutzungseinheiten von bis zu 600 m² beibehalten werden, was zu flexiblen Nutzungsmöglichkeiten auch der Verkehrsflächen für pädagogische Angebote führt.

Die technische Ausstattung der Gebäude erfüllt heutige Standards. Ausführlich betrachtet wurde das Thema Lüftung der Unterrichtsräume. Nach Wertung aller Vor- und Nachteile wurde

entschieden, die Lüftung der Räume mit einer dezentrale Lösung umzusetzen. Die Ausgabeküche mit Mensa und die Schulsporthalle erhalten separate zentrale Lüftungsanlagen. Beheizt werden die Gebäude mit Fernwärme. Die Gebäude werden mit Fußbodenheizungen ausgestattet. Die Barrierefreiheit wird in allen drei Gebäuden umgesetzt. Dazu werden zwei Aufzüge eingebaut, barrierefreie WC-Anlagen werden in den Gebäuden an mehreren Stellen installiert. Weitere Maßnahmen werden in der laufenden Bearbeitung konkretisiert.

Eine nennenswerte Änderung zum Stand des Wettbewerbes stellt die neu hinzugekommene Tiefgarage unter der Grundschule dar. Die geringe Größe des Baugrundstückes sowie die erheblichen Aufwendungen für die Herstellung eines tragfähigen Untergrundes haben zu der Entscheidung geführt eine Tiefgarage zu errichten. Die notwendige Zufahrt wird mit dem erforderlichen Wirtschaftshof zur Belieferung der Küche sowie mit gebäudenah angeordneten behindertengerechten Stellplätzen kombiniert.

Durch die intensive Bearbeitung grundlegender Entscheidungen kam es zu leichten Zeitverzögerungen von wenigen Wochen, die in den kommenden Leistungsphasen eingespart werden müssen und können.

Der ambitionierte Zeitplan kann noch eingehalten werden. Ein Meilenstein der Unsicherheiten bietet, ist der noch nicht rechtskräftige B-Plan JOV754 für das Schulgrundstück. An dieser Stelle muss auf die Wichtigkeit des Baurechts für den Schulcampus hingewiesen werden.

Obwohl die Planung der Leistungsphase 2 bereits tiefgründig erfolgte, besteht noch keine hohe Kostensicherheit. Eine belastbarere Ermittlung bringt die Kostenberechnung in der Leistungsphase 3. In diese fließen dann auch Ergebnisse der weiteren Baugrunduntersuchungen nach den Abbruchmaßnahmen ein.

Für zeitliche und finanzielle Sicherheit wird die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen an einen Generalunternehmer ab der Leistungsphase 5 sorgen.

Folgekosten für die Betreuung und Unterhaltung der Gebäude und der Freiflächen werden in der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) ermittelt. Erst dann liegen Ergebnisse vor, die die Verbräuche und sonstige Aufwendungen präzise darstellen können.

Finanzielle Mittel i. H. v. 33,4 Mio. EUR zur Umsetzung der Maßnahme sind im HH-Plan 2024/2025 auf der HH-Stelle 26000.94010 enthalten. Der aktuelle Stand der Gesamtkosten ist für die Haushaltsplanung 2026/27 angemeldet worden und steht unter dem Vorbehalt des Haushaltsausgleichs.