

Titel der Drucksache:

Neubau Schulcampus Greifswalder Straße

Drucksache **2796/25**

Ausschuss für
 Stadtentwicklung, Bau, Umwelt,
 Klimaschutz und Verkehr
 Entscheidungsvorlagen
 öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	15.01.2026	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	22.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) für das Investitionsvorhaben „Neubau Schulcampus Greifswalder Straße“ mit Gesamtkosten von 53.443.254,00 EUR wird im Sinne des § 10 Abs. 3 ThürGemHV beschlossen und bildet die Grundlage für die weiteren Planungen und Ausschreibungen der Bauleistungen.

15.01.2026, 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 53.443.254,00 EUR			
↓				
	2025	2026	2027	2028
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	327.463,00 EUR	4.000.000,00 EUR	10.000.000,00 EUR	39.115.791,00 EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag HH-Stelle Ausgaben 26000.94010				

Fristwahrung
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>

- Anlagenverzeichnis**
- Anlage 1 – Erläuterungsbericht
 - Anlage 2 – allg. Lageplan mit neuem Flurstück
 - Anlage 3 – Freianlagenplan
 - Anlage 4 – Pläne mit Visualisierungen
 - Anlage 5 – Kostenberechnung
 - Anlage 6 – Rahmenterminplan
 - Anlage 7 – Folgekostenberechnung
 - Anlage 8 - Dringlichkeitsbegründung

Sachverhalt

Auf Grundlage des Beschlusses der DS 1058/25 wurde die Planung für das o.g. Bauvorhaben fortgeführt. In der vorliegenden Entwurfsplanung wurden die Planungen vertieft und die Kostenberechnung erstellt.

Der Grundsatz der Planung wurde unverändert fortgeschrieben, die Planung beinhaltet weiterhin einen neuen Schulcampus mit Grundschule, Gymnasium und Sporthalle für insgesamt ca. 900 Schülerinnen und Schüler auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes in der Greifswalder Straße.

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 soll das Vorhaben „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“, durchgeführt von der City & Centermanagement Weimar GmbH, beginnen. In Vorbereitung dieser ersten Baumaßnahme wurde der betroffene Bereich bereits

beräumt. Eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben liegt dem Investor noch nicht vor.

Für das von der Stadt Erfurt durchgeführte Bauvorhaben „Neubau Schulcampus Greifswalder Straße“ sollten die Abbrucharbeiten auf dem späteren Schulgrundstück starten. Vom Investor sollten in Vorbereitung darauf artenschutzrechtliche Maßnahmen wie die Schaffung von Ausweichquartieren für Vögel und Fledermäuse, sowie die Umsiedlung von Zauneidechsen erfolgen.

Diese Maßnahmen wurden nicht konsequent und termingerecht umgesetzt. Die Abbrucharbeiten sind nicht abgeschlossen und müssen auf Grund der nicht vollständig umgesiedelten Zauneidechsen unterbrochen werden. Das führt auch für den Schulneubau zu Verzögerungen, die nicht mehr kompensiert werden können.

Erst nach der Beräumung des Grundstückes können detaillierte Untersuchungen des Baugrundes hinsichtlich Schadstoffbelastung, Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit durchgeführt werden. Mit diesen Maßnahmen müssen auch die erforderlichen Tiefbaumaßnahmen vorbereitet werden. Es besteht nicht nur der zeitliche Verzug, sondern auch die Kostenunsicherheit.

Das ca. 16.000 m² große Schulgrundstück ist mit dreizügiger Grundschule, dreizügigem Gymnasium und Zweifeldsporthalle sowie den dazugehörigen Freianlagen flächenmäßig stark ausgelastet. 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. Der Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze gelingt nur durch die Einordnung einer Tiefgarage unter der Grundschule. Die Grünflächen schaffen den Spagat zwischen Attraktivität und Robustheit. Es werden zahlreiche Bäume auf dem Grundstück und als straßenbegleitende Baumreihen gepflanzt, Dächer werden begrünt und mit PV-Anlagen kombiniert. Regenwasser wird auf dem Grundstück bewirtschaftet.

Die drei Gebäude Sporthalle, Grundschule und Gymnasium werden nebeneinander, entlang einer verbindenden Überdachung errichtet. Diese Überdachung verbindet Sporthalle und Grundschule auch über die öffentliche Durchwegung hinweg, ohne diese jedoch optisch zu „unterbrechen“. Die Eingänge der Gebäude werden deutlich herausgearbeitet. In den Gebäuden werden die Nutzer von großzügigen Eingangsbereichen bzw. Foyers empfangen. Über die zentrale Treppenanlage verteilen sich die Nutzer in die Etagen. In der Grundschule sind Unterrichtsräume, Vorbereitungsräume und Verkehrsflächen zu Clustern zusammengefasst und ermöglichen variable Nutzungsbereiche zum Lernen. Im Gymnasium empfängt den Nutzer ebenfalls eine zentrale Treppe. In den Etagen sind die Unterrichts- und Vorbereitungsräume eher klassisch an den Verkehrsflächen aufgereiht. Da diese Foren großzügig bemessen sind, ist ebenfalls eine variable Nutzung möglich.

Gemeinsam wird von beiden Schulen die Mensa im Erdgeschoss der Grundschule genutzt. Die Mensa kann mit dem benachbarten Mehrzweckraum zu einer großen Veranstaltungsfläche verbunden werden. Durch die Anordnung im Erdgeschoss mit angrenzenden WC-Anlagen kann dieser Bereich auch für außerschulische Veranstaltungen genutzt werden. Im Erdgeschoss des Gymnasiums befindet sich, ebenfalls zur gemeinsamen Nutzung, eine Aula mit Bühne und Stuhllager.

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 dezentralen 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 wurden in der laufenden Bearbeitung konkretisiert. Schwerpunkte stellen eine kontrastreiche Gestaltung und ein taktiler Leitsystem im Außenbereich dar. Es werden barrierefreie Stellplätze in der erforderlichen Anzahl errichtet.

Der ambitionierte Zeitplan enthält verschiedene Unsicherheiten, die teilweise nicht vom Planungsteam und nicht bauherrenseitig beeinflusst werden können. 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. Eine weitere schwere Unsicherheit sind die Vorleistungen durch den Investor, wie schon erläutert.

Die detaillierte Kostenberechnung bestätigt die Angaben aus der Kostenschätzung. Noch nicht in die Kostenberechnung einfließen konnten Ergebnisse weiterer Baugrunduntersuchungen nach den Abbruchmaßnahmen. Auch Planungskosten ab der Leistungsphase 5 sind bisher nicht Bestandteil der Kostenberechnung. Diese beiden Punkte werden zu einer moderaten Kostenerhöhung in der aktualisierten Kostenberechnung führen.

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

Die Folgekosten für die Betreuung und Unterhaltung der Gebäude und der Freiflächen wurden in der vorliegenden Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) ermittelt.

Finanzielle Mittel i. H. v. 52.675.000 EUR zur Umsetzung der Maßnahme sind im HH-Plan 2026/2027 auf der HH-Stelle 26000.94010 enthalten.