

**Projekt: Sanierung der denkmalgeschützten Sekundarschule „August Bebel“  
in Leuna – Los 05: Fachplanung HLS**



*Abbildung 1: Hofansicht des Altbaus. Rechts angeschnitten die angrenzende Turnhalle. Stand: Juli 2024*

## **Allgemeines**

Die Sekundarschule „August Bebel“, Albert-Einstein-Straße 27-31 in 06237 Leuna besetzt zurzeit ein U-förmigen Gebäudekomplex in der Gartenstadt Leuna. Hierbei waren die beiden Gebäudeflügel ursprünglich spiegelgleich und mittig angeordnet eine zentrale Aula (heutige Nutzung als 1-Feld-Sporthalle). Die Bruttogrundfläche des Gebäudekomplexes kann mit ca. 7.000m<sup>2</sup> (ca. 2.500m<sup>2</sup> nur der Nordflügel) angenommen werden.

Der gesamte Gebäudekomplex steht unter Denkmalschutz aufgrund seiner straßenbildbestimmenden Erscheinung mit architektonischen Anleihen bei Renaissance- und Barockschlossbauten. Diese Funktion kann das Gebäude aus dem Jahr 1918 heute jedoch kaum noch erfüllen. Es bedarf eine sensible Sanierung, um diesen Missstand würdig zu beseitigen.

Erste Sanierungsmaßnahmen fanden bereits im Jahr 1998 bis 2000 statt. Aufgrund von damals ausbleibenden Schülerzahlen wurde die Sanierung des zweiten Bauabschnitts nicht umgesetzt. Somit befindet sich der Nordflügel des U-förmigen Gebäudes im weiterhin unsanierten Zustand.

Aufgrund steigender Schülerzahlen entsteht ein Bedarf zusätzlicher Nutzflächen, welcher am Standort durch Sanierung des Altbaus erfüllt werden muss.

**Projekt: Sanierung der denkmalgeschützten Sekundarschule „August Bebel“  
in Leuna – Los 05: Fachplanung HLS****Aufgaben**

Im Vorfeld wurde bereits eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung durchgeführt. Die Grundrisse daraus sind im Anhang A-1 bis A-3 beigelegt.

Der genaue Leistungsumfang ist im Rahmen der Leistungsphase 1 auf Grundlage des Bedarfes im Benehmen mit dem Objektplaner zu definieren.

Folgende anrechenbare Kosten sind der Angebotserstellung zugrunde zu legen. Nach Freigabe der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung werden die anrechenbaren Kosten angepasst.

(Alle Kostenwerte sind Brutto-Werte)

Anrechenbare Kosten KG300: 5.500.000 €

Anrechenbare Kosten KG400: 1.600.000 €

Anlagengruppe 1: 280.000 €

Anlagengruppe 2: 300.000 €

Anlagengruppe 3: 120.000 €

Anlagengruppe 4: 500.000 €

Anlagengruppe 5: 165.000 €

Anlagengruppe 6: 175.000 €

Anlagengruppe 8: 60.000 €

Anrechenbare Kosten KG500: 900.000 €

Anrechenbare Kosten KG600: 600.000 €

Der Altbau verfügt noch über interessante Details, die einen würdigen Umgang mit dem Bau-  
denkmal erfordern. Folgende Maßnahmen sind im Wesentlichen im Rahmen der Sanierung um-  
zusetzen:

- Herrichten der Räumlichkeiten (Fach- und allgemeine Unterrichtsräume, Lager, WCs, etc.) in Anlehnung an die Machbarkeitsstudie inkl. haustechnischer und energetischer Erneuerung
  - o Es ist davon auszugehen, dass noch vorhandene haustechnische Installationen im Altbau nicht mehr genutzt werden können
- Rückbau der vorhandenen Luftheizung
- Ertüchtigung ggf. Erneuerung der Heizzentrale (Fernwärme) und WW-Bereitung
- Schaffung von Rettungswegen zur Umsetzung des Brandschutzkonzepts, insb. eines neuen Treppenhauses
- Barrierefreie Erschließung des Schulgebäudes
- Umsetzung der Bau- und Qualitätsanforderungen (BQA) für anwendungsneutrale Verkabelungen in Gebäuden des Landkreises Saalekreis siehe Anhang B - *Bau- und Qualitätsanforderung IT* in Abstimmung mit dem Amt für Bildung und Ausbildungsförderung
- Entkernung des Hausmeisterhauses und angleichen an das Schulgebäude
- Herrichten der Außenanlagen, insb. nach Rückbau der Containeranlage

**Allgemein:**

Die Gesamtmaßnahme soll unter dem Aspekt des reibungslosen Weiterbetriebs der Schule während der Bauphasen stattfinden. Dazu ist frühzeitig ein Konzept zu erarbeiten.

Alle Baumaßnahmen sind nach den Prinzipien der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit und in enger dialogbasierter Abstimmung zu konzipieren.

**Projekt: Sanierung der denkmalgeschützten Sekundarschule „August Bebel“  
in Leuna – Los 05: Fachplanung HLS**

**Voraussichtliche Terminplanung:**

LPH 1 - 4: bis 42.KW 2026

LPH 5 - 7: fortlaufend

LPH 8: ab 28.KW 2027

Fertigstellung / Übergabe an den Nutzer: 51.KW 2028

Zur Info: Ende Standzeit Container September 2029

Freiflächen: nach Rückbau Container

**Weitere (allgemeine) Angaben zum Leistungsumfang**

- Alle zum Bau notwendigen Grundstücks- und Bauzustandsuntersuchungen (Vermessung, Kampfmittel, Baugrunduntersuchung, Schadstoffuntersuchungen) werden nach Maßgabe der Bauplanung durch den AG beauftragt
- Abstimmung der Planungsergebnisse u.a. mit den Vertretern der Sachgebiete Hochbau, Schulmanagement, der Schulleitung und der Fachkraft für Arbeitssicherheit. Dazu ist zwingend zum Abschluss der Leistungsphasen 1, 2 und 3 im Rahmen eines Erörterungsberichtes das Einvernehmen des Auftraggebers einzuholen.
- Übergabe aller Unterlagen (Zeichnungen, Beschreibungen, Leistungsverzeichnisse, etc.) in den gängigen Office-Formaten, GAEB (ab Standard 2000), DWG und PDF
- Übergabe von Zeichnungen und Unterlagen während der Planungs- und Bauphasen im erforderlichen Umfang jeweils an alle Gewerke sowie an den Auftraggeber
  - o Zeichnungen und alle weiteren Unterlagen digital im pdf-Format
  - o Zeichnungen in Papierform in 1-facher Ausfertigung
  - o alle weiteren Unterlagen in Papierform in 1-facher Ausfertigung
- Übergabe von Zeichnungen und Unterlagen für Genehmigungsverfahren im erforderlichen Umfang
  - o Zeichnungen und alle weiteren Unterlagen digital im pdf-Format
  - o Zeichnungen in Papierform in 4-facher Ausfertigung
  - o alle weiteren Unterlagen in Papierform in 4-facher Ausfertigung
- Übergabe von Zeichnungen und Unterlagen zur Dokumentation:
  - o Zeichnungen und alle weiteren Unterlagen digital im pdf-Format und dwg-Format
  - o Zeichnungen in Papierform in 3-facher Ausfertigung
  - o alle weiteren Unterlagen in Papierform in 2-facher Ausfertigung
- digitale Grundrissdokumentationen als Grundlage zur Einarbeitung in eine FM-Software im Format DWG (ermöglichte Verwendung einzelner Folien für alle Einzelinformationen z.B. für Bemaßung, Installationen, Fenster, Türen, Inneneinrichtung, Raumnutzung, Zeichnungen, Treppen etc.)
- die Beauftragung erfolgt gemäß Vertrag Planungsleistung §3.2 stufenweise, die Angebotslegung soll die Leistungsphase 1 bis 9 umfassen



**Projekt: Sanierung der denkmalgeschützten Sekundarschule „August Bebel“  
in Leuna – Los 05: Fachplanung HLS****Standort**

Die Eigentumsverhältnisse am Standort sind im Anhang L – *Eigentumsverhältnisse* gekennzeichnet. Alle dem Schulgrundstück angrenzende Flurstücke (auch Flurstück 3/1) befinden sich im Eigentum der Stadt Leuna.

Weiter ist auf dem Flurstück eine gemietete Containeranlage mit 6 Klassenräumen zur aktuellen Kompensation der Kapazitätsprobleme errichtet. Diese wird nach Beendigung der Baumaßnahme rückgebaut.

Es stehen keine Parkplätze und nur begrenzte Flächen für eine Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück im Eigentum des Landkreis Saalekreis zur Verfügung.



**Projekt: Sanierung der denkmalgeschützten Sekundarschule „August Bebel“  
in Leuna – Los 05: Fachplanung HLS**

**Anlagen zur Aufgabenbeschreibung**

- Anlage 2 – Fotodokumentation Bestand
- Anlage 3 – Leistungsbild
- Anhang A-1 – Grundriss Bestand Kellergeschoss
- Anhang A-2 – Grundriss Bestand Erdgeschoss
- Anhang A-3 – Grundriss Bestand Obergeschoss
- Anhang A-4 – Grundriss Bestand Dachgeschoss
- Anhang A-10 – Grundriss Machbarkeitsstudie Kellergeschoss
- Anhang A-20 – Grundriss Machbarkeitsstudie Erdgeschoss
- Anhang A-30 – Grundriss Machbarkeitsstudie Ober- und Dachgeschoss
- Anhang B – Bau- und Qualitätsanforderungen IT
- Anhang K – Katasterauszug mit Luftbild (nicht amtlich)
- Anhang L – Lageplan Eigentumsverhältnisse
- Anhang M – Möblierungskonzept für die Ausstattung von Schulen im Landkreis Saalekreis