STADTMANNHEIM²

Der Oberbürgermeister

Dezernat III

Az. 40.1.2 / 40.4

Datum: 18.05.2017

INFORMATIONSVORLAGE ZUM VERSAND

Nr. V256/2017

Betreff

Bestandsübersicht Schulgebäude und Anforderungen der Schulentwicklung

Betrifft Antrag / Anfrage:	Antragsteller/in:
123/2015	AfD
013/2017	CDU

Versand an	Öffentlichkeitsstatus
Mitglieder des Gemeinderates und alle Bezirksbeiräte	öffentlich

Stadtteilbezug:

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: ~~Ja~~ / Nein

Auf Antrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion und der Fraktion der Grünen wird diese Informationsvorlage Nr. V256/2017 in der Sitzung des Ausschusses für Bildung und Gesundheit / Schulbeirat / Jugendhilfeausschusses als **Tagesordnungspunkt 6** behandelt.

INFORMATIONSVORLAGE
ZUM VERSAND
Nr. V256/2017

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

a.) Ergebnishaushalt

1) **Einmalige Erträge / Aufwendungen**

Aufwendungen der Maßnahme		€
Erträge der Maßnahme (Zuschüsse usw.)	./.	€
Einmalige Aufwendungen zu Lasten der Stadt		€

2) **Laufende Erträge / Aufwendungen**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende laufende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

b.) Finanzhaushalt

Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Gesamtkosten der Maßnahme)		€
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	./.	€
Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit		€

Dr. Kurz Dr. Freundlieb

Kurzfassung des Sachverhaltes

Mit dem Übergang des Betriebs der Schulen an die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH (BBS) zum 01.08.2014 war und ist das Ziel verbunden, einen professionellen und wirtschaftlichen Umgang mit den Schulimmobilien nachhaltig sicherzustellen.

Seit dem Übergang der Schulen an die BBS wurden von dort die Schulen intensiv begangen und die verbauten Bauteile einer Lebenszyklusbetrachtung unterzogen. Aufgrund der Spezialisierung der BBS auf Schulbauten ist es möglich, einen detaillierteren Überblick über den Gebäudezustand zu liefern, als dies bisher der Fall war. Die letzte Information zum Gebäudezustand erfolgte mit der Vorlage V065/2013 „Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf an Mannheimer Schulen“.
In Folge wurde seitens des Gemeinderats eine Aktualisierung und Ergänzung dieser Information an die Verwaltung herangetragen, um validere Grundlagen für die künftige Planung und Prioritätensetzung verbunden mit den anstehenden Investiventscheidungen zu haben.

Die aktuelle Vorlage liefert zum einen eine Darstellung aller baulich notwendigen Maßnahmen unterschieden nach Schulgebäuden (Anlage 1) und Sporthallen bzw. Schwimmbädern an Schulen (Anlage 2). Die Anlage 3 ist eine Übersicht, in der bauliche Notwendigkeiten mit der Perspektive der Schulentwicklung verknüpft wurden. Damit verschafft sie eine fundierte Übersicht, welche Maßnahmen aus baulicher Sicht in den nächsten Jahren anstehen und zeigt zum anderen auch die Erfordernisse der Schulentwicklung auf. Durch Kombination beider Kriterien ist es möglich, die Finanzmittel mit einer größtmöglichen Wirkung einzusetzen. Bei den Maßnahmen, die perspektivisch in den nächsten zehn Jahren umgesetzt werden können, wurden auch Kostenannahmen getroffen.

Die Vorlage soll damit in einem ersten Schritt Grundlage für einen Dialog zwischen Verwaltung und Gemeinderat unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sowie den Anforderungen der Schulentwicklung für die nächsten Jahre sein und die Möglichkeit einer Priorisierung im Bereich des Schulbaus bieten.

Die Priorisierung war eine der Grundlagen für die Haushaltsmeldungen 2018/2019. Für das weitere Vorgehen und insbesondere die jeweilige Fortschreibung wird angestrebt, auf dieser Grundlage eine Priorisierung im Vorfeld künftiger Haushaltsberatungen im Rahmen eines Workshops mit den bildungspolitischen Vertretern der Fraktionen des Gemeinderats vorzunehmen. Dies bietet auch die Möglichkeit einer langfristigen Perspektivplanung, um die verfügbaren Ressourcen mit einer größtmöglichen Effizienz einzusetzen.

Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

Sachverhalt

1. Ausgangslage 5
2. Ziel der Vorlage 5
3. Rahmendaten 6
4. Definitionen 7
5. Erläuterung zur Anlage 1 8
6. Auswertung der Übersicht 9
7. Anlage 2 10
8. Schulentwicklung 11
9. Anlage 3 12
10. Schulbauvorhaben auf Konversionsflächen 14
11. Schlussfolgerungen 14

Anlage 1: alphabethische Übersicht über die Schulgebäude aus baulicher Wertung

Anlage 2: Übersicht über die Schwimm-,Turn- und Sporthallen aus baulicher Wertung

Anlage 3: Darstellung nach baulichen und schulentwicklungsprozessualen Erfordernissen

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Mit dem Übergang des Betriebs der Schulen an die BBS Bau– und Betriebsservice GmbH (BBS) zum 01.08.2014 war und ist das Ziel verbunden, einen professionellen und wirtschaftlichen Umgang mit den Schulimmobilien nachhaltig sicherzustellen. Eine der wesentlichen Grundlagen war daher, die Mittel für die Instandhaltung der Gebäude auskömmlich zu veranschlagen. Dies erfolgte auf Basis zweier gutachterlichen Stellungnahmen der Kommunalen Geschäftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt Bericht Nr. 9/1984 bzw. deren Fortschreibung im Bericht 9/2009). Demnach ist es ausreichend, einen bestimmten Prozentsatz des Wiederbeschaffungswerts eines Gebäudes für die Instandhaltung fest zu veranschlagen, um sicher zu stellen, dass sich der Zustand der Immobilie nicht verschlechtert und die Gebäudesubstanz langfristig erhalten werden kann. Bei dem Mannheimer PPP-Modell wird hier ein Satz von 1,2 % des Wiederbeschaffungswerts zu Grunde gelegt.

Die KGSt weist aber ausdrücklich darauf hin, dass das Aufholen von unterlassener Instandhaltung aus der Vergangenheit nicht in diesen 1,2 % enthalten ist, sondern gesondert und damit zusätzlich zu finanzieren ist. Das Finanzvolumen für die Instandhaltung im Rahmen der BBS-Rate beträgt aktuell jährlich rund 11,3 Mio. EUR und ist im Ergebnishaushalt veranschlagt. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im Finanzhaushalt jeweils gesondert ausgewiesen.

Seit dem Übergang der Schulen an die BBS wurden von dort die Schulen intensiv begangen und die verbauten Bauteile einer Lebenszyklusbetrachtung unterzogen. Aufgrund der Spezialisierung der BBS auf Schulbauten ist es möglich, einen detaillierteren Überblick über den Gebäudebestand zu liefern, als dies bisher der Fall war. Die letzte Information zum Gebäudebestand erfolgte mit der Vorlage V065/2013 „Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf an Mannheimer Schulen“.

Diese Vorlage liefert zum einen eine Darstellung der bekannten baulich notwendigen Maßnahmen an Schulgebäuden (Anlage 1) sowie gesondert für die Schwimm-, Sport- und Turnhallen (Anlage 2). Bei der Anlage 3 handelt es sich um eine kombinierte Darstellung derjenigen Maßnahmen, die aus Sicht der Schulentwicklung sinnvoll bzw. erforderlich sind. Bei dieser Anlage sind bei denjenigen Maßnahmen, die perspektivisch in den nächsten zehn Jahren umsetzbar sind, Kostenaussagen enthalten.

2. Ziel der Vorlage

Ziel der Vorlage ist, eine fundierte Übersicht darüber zu verschaffen, welche Maßnahmen aus bau-

licher Sicht in den nächsten Jahren anstehen und zum anderen auch die Anforderungen der Schulentwicklung aufzuzeigen. Durch Kombination der beiden Kriterien ist es möglich, die Finanzmittel mit einer größtmöglichen Wirkung einzusetzen. In der Zusammenschau beider Perspektiven, der inhaltlich-programmatischen Anforderungen sowie der technischen Erfordernisse, besteht eine Faktengrundlage für eine Priorisierung von Schulbaumaßnahmen. Gleichzeitig ist es möglich eine langfristige Planung über einen Zeitraum von zehn Jahren zu schaffen, die es ermöglicht, die vorhandenen Ressourcen so effizient wie möglich einzusetzen und damit auch eine gewisse Verlässlichkeit zu schaffen. Hier ist aber ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich die Bildungs- und Schullandschaft aufgrund zahlreicher bildungspolitischer Strukturänderungen des Landes in den letzten Jahren als sehr dynamisch erwiesen hat und dies natürlich auch Auswirkungen auf den Schulbau hat. Daher sind regelmäßige Abgleiche und Aktualisierungen in der Priorisierung erforderlich. Aus der Darstellung geht auch hervor, dass es Schulgebäude gibt, bei denen zurzeit kein oder nur ein geringer Handlungsbedarf besteht. Hier ist darauf hinzuweisen, dass dies sinngemäß auch für die Berufsschulen gilt, da hier der Aspekt der Schulentwicklung nicht so in den Vordergrund rückt. Die Darstellung ist zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll, um den Finanzbedarf in den kommenden Jahren aufzuzeigen und ausreichend Zeit für eine Priorisierung der Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.

3. Rahmendaten

Die BBS ist mit dem Abschluss des Übergangs der letzten Schulen im Jahr 2014 nunmehr für insgesamt 70 Liegenschaften (bei 84 Schulen) zuständig. Aus rechtlichen Gründen konnten Liegenschaften nicht an die BBS übertragen werden, die entweder von der Stadt angemietet werden oder überwiegend vermietet werden. Diese Liegenschaften werden weiterhin vom Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement betreut. Eine Übersicht ergibt sich aus den einzelnen Vorlagen zum Übergang der Schulen an die BBS.

Erwähnenswert sind folgende Gesamtzahlen: Die BBS ist für eine Netto-Geschoss-Fläche (NGF) von 493.000 qm zuständig und bewirtschaftet Immobilien mit einem Wiederbeschaffungswert von rd. 1.063.000.000 Euro (aktueller Stand von Januar 2016, für 2017 liegen die Daten noch nicht vor). Von den Schulen befinden sich rund 320.000 m² NGF im Sollzustand und rund 173.000 m² NGF im Funktionserhalt. Erfreulich ist, dass sich rund zwei Drittel der Mannheimer Schulflächen im Sollzustand befinden. Für die Flächen, die nur in den Funktionserhalt übergehen konnten, gilt es, in den kommenden Jahren eine Lösung zu finden, auch diese Flächen in den Sollzustand zu überführen, da jeder Euro, der in die Überführung von Flächen aus dem Funktionserhalt in den Soll-Zustand investiert wird, die Gebäudesubstanz wirksam aufwertet.

4. Definitionen

In den zwischen Stadt Mannheim und BBS in den Jahren 2005-2007 geschlossenen Verträgen gibt es verschiedene Definitionen. Aus Gründen der Verständlichkeit werden hier noch einmal die wesentlichen Definitionen erläutert:

a) Sollzustand:

Der Sollzustand ist als „Regelfall“ vereinbart, so dass alle Schulgebäude im „Soll-Zustand“ an die BBS übergegangen sind, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist. Als „Soll-Zustand“ ist vertraglich (vgl. § 1, Abs. 2 a des Rahmenvertrages) definiert, dass ein „einwandfreier, für den ordnungsgemäßen Schulbetrieb in jeder Hinsicht funktionsfähiger, d.h. dem Baualter und der jeweiligen Nutzung, mit sichtbaren Abnutzung- und Gebrauchsspuren, ohne Funktionsbeeinträchtigung entsprechender, insbesondere sauberer und sicherer Zustand der betreffenden Vertragsobjekte“ zugesichert wird.

b) Funktionserhalt

Es gibt jedoch Gebäude bzw. Gebäudeteile, bei denen der Zustand einen Übergang im „Soll-Zustand“ nicht rechtfertigte. Hierfür ist der Begriff „Funktionserhalt“ geschaffen worden. Funktionserhalt bedeutet hier, dass eine Nutzung nur gemäß ihrer jeweiligen Funktion (zum Beispiel Raumfunktion) möglich ist.
Diese Flächen sind in den jeweiligen Einzelverträgen mit der BBS gesondert ausgewiesen. Soweit möglich, beschränkt sich die Festlegung des Funktionserhalts auf einzelne Bauteile, in einigen Fällen wurden aber auch komplette Gebäude als Funktionserhaltsflächen ausgewiesen.

Für die Flächen im Funktionserhalt gelten besondere Vereinbarungen hinsichtlich der Bewirtschaftung. Die BBS erhält zwar für die Funktionserhaltsflächen das gleiche Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsbudget pro m² Nettogeschossfläche wie für Normalflächen. Im Gegensatz zu den Flächen im "Soll-Zustand" muss die BBS aber sämtliche Kosten der Bewirtschaftung der Funktionsflächen inkl. der eigenen Kosten jährlich abrechnen. Nicht verbrauchtes Bewirtschaftungsbudget für Funktionserhaltsflächen steht der Stadt Mannheim zu, umgekehrt, sollte z.B. aufgrund außerordentlicher Instandhaltungsbedarfe einmal das Bewirtschaftungsbudget für Funktionserhaltsflächen nicht ausreichen, hätte die Stadt den Mehraufwand zu tragen.

c) Altfälle

Der Begriff der „Altfälle“ ist nicht im ursprünglichen Vertrag enthalten. Hierunter sind Mängel bzw. Schäden zu verstehen, die zum Zeitpunkt des Übergangs der Schule von der Stadt an die BBS bereits bekannt waren, aber aus zeitlichen oder sonstigen inhaltlichen Gründen nicht mehr von der

Stadt beseitigt werden konnten. Auch die Altfälle sind in den jeweiligen Verträgen gesondert ausgewiesen. Hierfür ist vereinbart, dass die Beseitigung/Reparatur des Mangels auf Kosten der Stadt Mannheim erfolgt.

5. Erläuterung zur Anlage 1

Die Anlage 1 enthält eine Übersicht über die Schulliegenschaften, die an die BBS übergegangen sind. Dabei wird sowohl die Wirtschaftseinheit genannt und, sofern für die Abgrenzung hilfreich, in einzelnen Gebäudeteile unterschieden. Somit ist eine kleinteiligere Sicht über den Zustand und die sich ergebenden künftigen Bedarfe möglich. Es ist zu beachten, dass diese Übersicht den Stand zum Jahresanfang 2016 widerspiegelt.

Beim Betriebsverfahren wird in Sollzustand (FM Standard) und Funktionserhalt (FE) unterschieden. Da sich die Altfälle nur auf einzelne Bauteile beziehen, muss nur in die beiden Betriebsverfahren unterschieden werden.

In der Spalte „Maßnahmenempfehlung“ ist diejenige Maßnahme genannt, die aus fachlicher Beurteilung der BBS in Abstimmung mit dem FB 40 als Auftraggeber empfohlen wird.

Priorität:

Hier wird dargestellt, welche bauliche Priorität die Reparatur/die Beseitigung des Mangels hat. Hierbei sind - orientiert an möglichen Gefährdungen - folgende Prioritätsklassen festgelegt (Anmerkung: Hier handelt es sich um einheitlich festgelegte Definitionen aus dem Gebäudemanagement):

- PK 1: Gefährdung/mehrere Personenschäden
- PK 2: Hohe Gefährdung/wenige Personenschäden
- PK 3: Sachschaden gegebenenfalls auch Personenschäden (gesundheitliche Schäden)
- PK 4: Gesetzliche Aufgaben werden verletzt (Betriebsverantwortung)
- PK 5: Altersbedingte Instandsetzung mit hoher und mittlerer Priorität zur Vermeidung von Gebäudeschäden/Substanzverlust oder Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit
- PK 6 Instandhaltung niedriger Priorität, die Schönheitsreparaturen vorsieht.

Risikoklasse

In Anlehnung an die Klassifizierung städtischer Immobilien durch den Fachbereich Immobilienmanagement (vergleiche Vorlage V347/2013) wurden die Schulliegenschaften erstmalig in Risikoklassen eingestuft. Damit ist auch Vergleich zwischen den einzelnen Gebäudetypen möglich. Dies erfolgt auf Basis der durch Kommunen, Forschungseinrichtungen und FM-Organisation anerkannten und mit entwickelten GEFMA-Richtlinie 192 „Risikomanagement im Facility-Management“. Hierdurch wird eine Priorisierung der erforderlichen Maßnahme unter Berücksichtigung der vorhandenen

Gefährdungspotenziale ermöglicht. Als Kriterium für die Einstufung werden die Faktoren „Schadenshöhe“ und „Eintrittswahrscheinlichkeit für technisches wie auch organisatorisches Versagen“ herangezogen und über eine Bewertungsmatrix den Risikoklassen (RK) zugeordnet.

Dabei sind folgende Risikoklassen definiert:

- RK 5: Höchste Gefährdung (sofortiger Handlungsbedarf)
- RK 4: Hohe Gefährdung
- RK 3: Mittlere Gefährdung
- RK 2: Geringe Gefährdung
- RK 1: Keine Gefährdung (kein Handlungsbedarf)

Anmerkungen:

1. Es ist den vorgegebenen Definitionen der Kriterien geschuldet, dass bei den Prioritäten die niedrigste Ziffer das höchste Gefährdungspotenzial ausweist und bei den Risikoklassen die höchste die größten Grad der Gefährdung ausweist. Bei der Priorität wurde für die Klasse PK 6 ein Wert von „0“ angesetzt, um ein Bewertungsraster von maximal 10 Punkten für beide Kriterien zu erreichen.
2. Für einzelne Immobilien ist es möglich, dass eine andere Priorisierung erforderlich ist, so dass die Umsetzung baulicher Maßnahmen umgehend erforderlich ist. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen baurechtliche Auflagen, die im Regelfall innerhalb gewisser Zeiten umzusetzen sind, erledigt werden müssen.

6. Auswertung der Übersicht

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich aus dem Bedarfsplan in Bezug auf die bauliche Substanz kein unmittelbarer - im Sinne von sofortigem - Handlungsbedarf ergibt. Ausgenommen ist hier ausdrücklich der Brandschutz, da es hier regelmäßig Terminsetzungen zur Beseitigung festgestellter Mängel gibt. Ein Ansteigen der Dringlichkeit gibt es auch in den Fällen, in denen eine Mangelbeseitigung innerhalb einer bestimmten (meist mehrjährigen) Frist zu erfolgen hat.

Auch ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich rund zwei Drittel aller Schulen im Sollzustand befinden. Die flächenmäßig größten Schulen im Funktionserhalt sind die Geschwister-Scholl-Schulen und die beruflichen Schulen an der Neckarufer-Bebauung. Dies bedeutet: Wenn diese Maßnahmen angegangen werden, hat dies den größten positiven Einfluss auf die Abnahme der Flächen im Funktionserhalt.

Die ausgewiesenen Mängel verteilen sich überwiegend auf Brandschutz, Defekte an den Dächern sowie energetische Mängel (zum Beispiel Fenster).

Hinsichtlich des Brandschutzes ist folgende Einschränkung bezogen auf die Priorität zu machen: Werden Notwendigkeiten erkannt, Arbeiten im Bereich Brandschutz in die Wege zu leiten, so sind diese innerhalb eines bestimmten Zeitraums umzusetzen. Von daher führen festgestellte Brandschutzerfordernisse dazu, dass die Priorität für die Umsetzung der Maßnahme ansteigt. Aktuell sind der Verwaltung 11 Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 46,32 Mio. € bekannt, die künftig umzusetzen sind.

In Abstimmung mit der Feuerwehr planen der FB 40 und die BBS für die festgestellten Maßnahmen Zwischenlösungen, um insbesondere die Flucht- und Rettungswege zeitnah zu erstellen. Damit können für einen befristeten Zeitraum Interimslösung geschaffen werden, da eine komplette Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen weder finanzierbar noch baulich umsetzbar ist. In den letzten Jahren wurde jeweils rund ein Drittel der Investitionsmittel im Schulbau für die Beseitigung von sicherheitstechnischen Mängeln (überwiegend Brandschutz) vorgesehen. Dies ist auch für die künftigen Planungen weiterhin vorgesehen.

Grundsätzlich bedarf es der Einzelfallbetrachtung, ob und gegebenenfalls inwieweit die Durchführung der Brandschutzmaßnahmen in Verbindung mit anderen Maßnahmen günstiger ist und in welchem Zeitkorridor sie abgearbeitet werden können. Ein Beispiel ist die Friedrich-Ebert-Schule, bei der im Zusammenhang mit der Sanierung auch eine brandschutztechnische Ertüchtigung vorgenommen wird.

Erforderliche Brandschutzmaßnahmen sind in der Anlage 1 entsprechend mit dargestellt.

7. Anlage 2

Die Anlage 2 stellt eine Übersicht über die vorhandenen Schwimm-, Turn- und Sporthallen im Zuständigkeitsbereich des Fachbereichs Bildung dar, bei denen Handlungsbedarf besteht. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur die Schwimm – und Sporthallen aufgezählt sind, bei denen zum jetzigen Zeitpunkt perspektivisch Handlungsbedarf besteht**. Diejenigen Gebäude, die hier nicht genannt sind, befinden sich im Soll-Zustand, so dass über die FM-Rate hinaus keine gesonderten Kosten anfallen.

Die Verwaltung hält es für erforderlich darauf hinzuweisen, dass auch dieser Gebäudetyp gesondert dargestellt wird. In der Vergangenheit wurde auf diese Gebäude nicht gesondert eingegangen. Die Sport- und Schwimmhallen, die intensiv für den Vereinssport genutzt werden, sind sowohl aus der Perspektive der Sportstättenleitplanung zu betrachten als auch aus rein schulischer Sicht. Hier grei-

fen auch andere Förderinstrumente, da die Sportstätten in anderer Form als in der reinen Schulbauförderung vom Land gefördert werden. Aufgrund der fachlichen Aussagen der BBS zum Zustand dieses Gebäudetypus, ist es inzwischen angeraten, sich auch hier mit der Sanierung bzw. dem Neubau zu beschäftigen, da aufgrund zwingend einzuhaltender Vorlaufzeiten nicht mit einer sofortigen Umsetzung begonnen werden kann, auch wenn zeitnah Mittel zur Verfügung gestellt werden könnten.

8. Schulentwicklung

Geändertes Schulwahlverhalten der Eltern, Stärkung von Familie und Beruf und Erhöhung von Bildungsgerechtigkeit durch landesgesetzliche Regelungen für den Ausbau und den Betrieb von Ganztagsgrundschulen, Stärkung des Elternwahlrechts durch die neue schulgesetzliche Regelung zur inklusiven Beschulung an Regelschulen, Umwandlung von weiterführenden Schulen in Gemeinschaftsschulen und die Einführung von zwei Niveaustufen an Realschulen zum aktuellen Schuljahr 2016/2017 führten in den vergangenen Jahren zu großen Umbrüchen im Schulsystem, die mit zahlreichen Schulentwicklungsprozessen einhergingen bzw. einhergehen.

So entstehen durch die Standortaufgabe von weniger nachgefragten Werkrealschulen Raumressourcen, die für den Ausbau der angegliederten Grundschulen zur Ganztagsschule herangezogen werden können. Durch Anpassung der Räumlichkeiten für den Ganztagsbetrieb, insbesondere durch Differenzierungsräume für Inklusion und Mensen entstehen zusätzliche Kosten, die auch für den Ausbau von Halbtagsgrundschule zur Ganztagsgrundschule in Einzelgebäuden entstehen werden. Realschulen kommen durch anhaltend hohe Anmeldezahlen an ihre räumlichen Grenzen, da dort sowohl zunehmend inklusive Unterrichtsmodelle, als auch die mit dem neuen Schuljahr beginnende Beschulung der Orientierungsstufe 5 und 6 für das grundlegende und das mittlere Niveau die Möglichkeit für Differenzierungsmaßnahmen in abgetrennten Räumen erforderlich machen. Mit steigenden Inklusionszahlen an den Regelschulen gehen an einigen der sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) die Schülerzahlen zurück. Dies zeigt, dass es aus funktionalen und ökonomischen Gründen zwingend erforderlich ist, die Schulentwicklung in die künftigen schulischen Raumbedarfe einzubinden, wenn Investitionen nachhaltig ausgerichtet sein sollen.

Werden die baulichen Erfordernisse des Ist-Zustandes mit Maßnahmen kombiniert, die aus Sicht der Schulentwicklung anstehen, kann ein erheblicher Mehrwert generiert werden, jedoch auch Synergie-Effekte genutzt werden. So könnten zum Beispiel Brandschutzmaßnahmen mit der Überführung von Schulen in den Ganztagsbetrieb kombiniert werden, um die entstehenden Synergie-Effekte zu nutzen.

Um die Erfordernisse der Schulentwicklung darstellen zu können, wurden die Schulgebäude mit

Hilfe zweier weiterer Kategorien bewertet. Beide Kategorien bestehen aus 5 Merkmalen, so dass jeweils maximal fünf Punkte erreicht werden können. Während beim Prozess die einzelnen Merkmale mit den Punkten 1 bis 5 versehen sind, kommen die Punkte beim Potential durch die Beantwortung der Merkmale mit „ja“ (=1) oder „nein“ (=0) und Addition der mehrfach mit „ja“ bewerteten Merkmale zustande.

Prozess:

Hier erfolgt eine zeitliche Einordnung der aktuellen Schulentwicklungsprozesse, z.B. an welchem Punkt eines formalen Antragsverfahrens gem. § 30 Schulgesetz Baden-Württemberg sich die Schule derzeit befindet.

- 1 Punkt: aktuell kein Bedarf (GMS- oder GTS-Betrieb bereits umgesetzt, bzw. noch keine Interessenbekundung vorliegend)
- 2 Punkte: Interesse bekundet
- 3 Punkte: formaler Schulentwicklungsantrag in Vorbereitung (Konzepterstellung, Gespräche)
- 4 Punkte: formaler Schulentwicklungsantrag in Bearbeitung
- 5 Punkte: formaler Schulentwicklungsantrag genehmigt (Genehmigung Regierungs-präsidium liegt vor)

Potential (ja = 1, nein = 0

- Umsetzung läuft bereits (z.B. Johannes-Kepler)
- Schulart am Standort läuft aus und macht Schulentwicklung erforderlich bzw. möglich (WRS)
- Gesetzliche Verpflichtung besteht (Realschulerlass 2015, Gemeinschaftsschule, Ganztagsgrundschule)
- Perspektive aufgrund der räumlichen Lage (An- bzw. Umbau im Gebäudebestand oder auf dem Schulgelände möglich)
- Schülerzahlen verändern sich: Sie gehen entweder zurück, weil eine Schulart weniger gefragt ist (WRS, Förderschule) oder sie steigen und sorgen ggfs. für Erweiterungsbedarf (wie beispielsweise Grundschulen in oder in der Nähe von Neubaugebieten)

9. Anlage 3

Die Anlage 3 ist eine Übersicht über die baulichen Notwendigkeiten kombiniert mit dem Entwicklungspotential (siehe Ziffer 8) der jeweiligen Schule entsprechend einer Gewichtung aus der Priorität, Risikoklasse, Prozess und Potential. Um sicherzustellen, dass eine Schule nur an einer Stelle auftaucht, war es erforderlich, die Gebäudeteile zusammenzufassen. Im Regelfall wurde bei Priorität und Risikoklasse die höchste Einstufung vorgenommen, die sich aus den einzelnen Gebäudebeurteilungen ergeben hat.

Insgesamt sind in dieser Anlage die Schulen dargestellt, die entweder durch ihren gebäudlichen

Zustand und/ oder durch die Erfordernisse der Schulentwicklung für die kommenden Haushalte Relevanz besitzen. Schulen, die im Soll-Zustand sind, werden im Rahmen der bestehenden Vereinbarung durch die BBS instandgehalten, so dass hier keine baulichen Prioritäten bestehen.

Bei den Schulen, bei denen absehbar ist, dass eine bauliche Umsetzung in den nächsten zehn Jahren erfolgen sollte, wurden Kostenaussagen (zu Berechnung der Kosten s.u.) mit hinterlegt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass pro Jahr 20 Mio. EUR für den Schulbau zur Verfügung stehen. Dies entspricht in etwa der Summe, die in den vergangenen zehn Jahren jeweils durchschnittlich zu Verfügung stand. Eine Veränderung des Budgets hat natürlich unmittelbare Auswirkungen auf die umsetzbaren Maßnahmen (z.B. weil sich Kosten durch verlängerte Bauzeiten erhöhen oder gar provisorische Maßnahmen erforderlich werden, um die weitere Betriebssicherheit herzustellen).

Kostenaussagen für Maßnahmen, die perspektivisch nicht in den nächsten zehn Jahren umgesetzt werden können, sind nicht zielführend, denn es können weder die baulichen Anforderungen noch die zu hinterlegenden Baupreise mit einer ausreichenden Genauigkeit vorhergesagt werden. Bei geplanten Maßnahmen, die voraussichtlich nicht in den nächsten zehn Jahren umgesetzt werden, sind daher keine Kostenaussagen hinterlegt.

Die Kostenaussagen basieren auf inzwischen vorliegenden Erfahrungswerten der BBS. Zugrunde gelegt sind folgende Preise:

- Ersatzneubau: 2900 Euro / m² NFL
- Generalsanierung: 2600 Euro / m² NFL
- Außerordentliche Instandsetzung: 2300 Euro / m² NFL
- Ersatzneubau Turnhalle: 2.800.000 Euro
  (Auf Basis der Erkenntnisse beim Turnhallenneubau für die Hans-Christian-Andersen-Schule im Jahr 2015.)

Bei den Kostenaussagen ist auf drei Punkte ausdrücklich hinzuweisen:
Erstens handelt es sich bei den genannten Beträgen nur um eine sehr grobe Schätzung. Genaue Werte ergeben sich erst, wenn konkrete Planungen zu Kostenschätzungen oder Kostenberechnungen vorgelegt werden. So ist erfahrungsgemäß, insbesondere bei älteren Gebäuden, der tatsächliche Sanierungsbedarf oft erst bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ersichtlich, z.B. dann, wenn Bauteile geöffnet werden. Bei den Maßnahmen, bei denen entsprechende Planungen bereits vorliegen, wurden die dort ermittelten Zahlen eingetragen.

Zweitens: Bei den Zahlen handelt es sich um eine Multiplikation der aktuellen Flächen mit den dargestellten qm-Preisen. Sollten sich im Rahmen von Planungen Flächen verändern, so hat dies un-

mittelbaren Einfluss auf die Kosten. Bei konkreten Planungen werden selbstverständlich die aktuellen baulichen Vorgaben, die Anforderungen der Schulentwicklung und die Bevölkerungsprognosen berücksichtigt.

Drittens: Die genannten Kosten beziehen sich nur auf die baulichen Maßnahmen. Aus der Schulentwicklung werden sich weitere Anforderungen ergeben, die gesondert zu berücksichtigen sind. Es bedarf hier jeweils einer individuellen Betrachtung, der nur über einen gesonderten Planungsauftrag kostenseitig abgebildet werden kann. Liegen entsprechende Planungsergebnisse vor, sind deren Ergebnisse ebenfalls eingetragen. Zur Orientierung wegen des Restbedarfs kann ergänzt werden, dass eine Kostenschätzung für den Ausbau auf 70 % der Grundschulen im Ganztagsbetrieb ein Volumen von rd. 80 Mio. € ergab.

10. Schulbauvorhaben auf Konversionsflächen

In der Darstellung der Anlage 3 sind die erforderlichen Schulen auf den Konversionsflächen nennungsweise dargestellt. Dem Fachbereich Bildung ist bekannt, dass Schulbaumaßnahmen auf jeden Fall im Bereich von Benjamin-Franklin erforderlich sind. Nach dem aktuellen Stand ist hier eine vierzügige Grundschule erforderlich; diese ist als GTS auszulegen. Zur Förderung des Vereinssports auf dem neuen Gebiet, sehen – in Absprache mit der zuständigen Fachverwaltung – die Planungen die Errichtung einer Doppelturnhalle vor.

Auch im Zusammenhang mit den Bauvorhaben auf Spinelli gibt es zusätzlichen Bedarf. Nach den vorliegenden Erkenntnissen, ist hier eine Außenstelle einer vorhandenen Grundschule mit GTS erforderlich.

Aufgrund der sich aus den städtebaulichen Planungen ergebenden Zeiten, bis die Gebiete besiedelt sind, ergibt sich ein zeitnaher Bedarf für die Mittelbereitstellung.

11. Schlussfolgerungen

Mit dem nunmehr vorgelegten Bericht gibt es eine fachlich fundierte Grundlage, welche baulichen Bedarfe sich im Bereich der Schulliegenschaften ergeben. Über die Bewertungsraster „Priorität“ und „Risikoklasse“ und die zur Verfügung stehenden Mittel, lassen sich bauliche Maßnahmen identifizieren. Im nächsten Schritt gilt es, entsprechend des unten stehenden Verfahrensvorschlags, eine Zeitachse zu definieren, in denen die jeweiligen Maßnahmen umgesetzt werden.

Gemeinsam mit der BBS finden bereits regelmäßige Abstimmungsgespräche statt, um die notwendigen Maßnahmen zu identifizieren und so aufzubereiten, dass eine Anmeldung in einen der kommenden Jahre erfolgen kann. Der Lenkungsausschuss Schulbau nimmt eine entsprechende Priorisierung für die Haushaltsanmeldungen vor. Gleichzeitig wird der Schulbauprozess unter externe Begleitung dahingehend optimiert, dass die baulichen Maßnahmen seitens des Fachbereichs Bildung effektiver gesteuert werden können und der Mittelabfluss entsprechend der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel erfolgt.

Zwischen Fachbereich Bildung und der BBS konnte gemeinsam ein Weg gefunden werden, der nicht verbrauchte Mittel zum Funktionserhalt so zum Einsatz bringt, dass - im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung - an einzelnen Schulen gezielte Baumaßnahmen die Schulen vom Funktionserhalt in den Soll-Zustand überführt. Eine dieser Maßnahmen soll z.B. der Bauabschnitt „Fassadensanierung“ an der Johannes-Kepler-Schule sein. Werden Maßnahmen über nicht verbrauchte Mittel des Funktionserhalts finanziert, so ist für die entsprechende Bauabschnitte nicht erforderlich, zusätzliche Mittel im Haushalt der Stadt Mannheim abzubilden. Dies wurde in der Anlage 3 gesondert dargestellt. Sobald hier die Fragestellungen im Zusammenhang mit der Vertragsgestaltung geklärt sind, wird der Gemeinderat über die Modalitäten und erste Maßnahmen informiert. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Mittel im Funktionserhalt abnehmen, umso mehr Flächen in den Soll-Zustand überführt sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Wahrscheinlichkeit eines zwingend zu behebenden Schadens zunimmt, je länger der Schaden nicht repariert wird.

Aus dem Vorschlag, nicht verbrauchte Mittel zum Funktionserhalt gezielt einzusetzen, ergibt sich eine win-win-Situation sowohl für die BBS als auch für die Stadt Mannheim. Der BBS ist es dadurch möglich, die Gewinnmargen aus den Bewirtschaftungskosten zu erzielen und der Stadt Mannheim ist es möglich, dass Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsrisiko auf die BBS zu übertragen.

Die Vorlage soll damit in einem ersten Schritt Grundlage für einen Dialog zwischen Verwaltung und Gemeinderat unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sowie den Anforderungen der Schulentwicklung für die nächsten Jahre sein und die Möglichkeit einer Priorisierung im Bereich des Schulbaus bieten.

Die Priorisierung war eine der Grundlagen für die Haushaltsmeldungen 2018/2019. Für das weitere Vorgehen und insbesondere die jeweilige Fortschreibung, wird angestrebt, auf dieser Grundlage eine Priorisierung im Vorfeld der Haushaltsberatungen im Rahmen einer Arbeitsgruppe/ eines Workshops vorzunehmen, in der die bildungspolitischen Vertreter der Fraktionen des Gemeinderats gemeinsam mit der Verwaltung vertreten sind. Auch besteht so die Möglichkeit einer langfristigen Perspektivplanung, um die verfügbaren Ressourcen mit einer größtmöglichen Effizienz einzusetzen.

Eine weitergehende Einbeziehung Dritter wird an dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten, da diese bei den konkreten Vorhaben beteiligt werden und es hier um den Prozess der Haushaltsplanaufstellung geht, der klassisch dem Gemeinderat vorbehalten ist.

Antrag Nr. A123/2015

AfD-Gemeinderatsfraktion – Rathaus E 5 – 68159 Mannheim

Herrn
Oberbürgermeister
Dr. Peter Kurz
Rathaus E 5

68159 Mannheim

Der Oberbürgermeister
Abt. Rat und Beteiligung
Eingang: Antrag / Anfrage
16. April 2015

Federführendes Dezernat:	Mitzeichnende/s Dezernat/e:
I	

AfD-Fraktion
im Gemeinderat
der Stadt Mannheim

Rathaus E 5
68159 Mannheim

Fon: 0621 293 -9663
Fax: 0621 293 -6789

Mail: gst@afdfraktion-ma.de
Web: www.afdfraktion-ma.de

Eberhard Will, Vorsitzender
Helmut Lambert, Stellv. Vorsitzender
Roland Georg
Dr. Gerhard Schäffner

Stefan Holder, Geschäftsführer

Mannheim, 15. April 2015

Antrag: Informationssystem städtische Gebäude

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die Verwaltung legt dem Gemeinderat bis spätestens Ende August 2015 eine Liste kurz- oder mittelfristig erforderlicher Gebäudesanierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen vor, bei denen die zu erwartenden Kosten größer sind als € 2 Mio. im Einzelfall.

2. Die Liste soll alle im Eigentum befindlichen Gebäude incl. Eigenbetriebe enthalten, sowie angemietete Gebäude, soweit die Stadt die Unterhaltung vertraglich übernommen hat.

3. Stichwortartig anzugeben sind jeweils die wesentlichen Mängel, z.B.
   - Allgemeiner Erhaltungszustand
   - Nutzbarkeit/Funktionsfähigkeit
   - Brandschutz
   - Energieverbrauch
   - usw.

4. Für die zu erwartenden Kosten sind jeweils ein optimistischer, wahrscheinlicher und ein pessimistischer Wert anzugeben.

5. Zusätzlich ist anzugeben, ob die aktuelle Nutzung voraussichtlich mittel- oder langfristig beibehalten werden soll, oder ob deren Verlagerung oder Wegfall geplant oder zu erwägen sind.

6. Weiterhin ist anzugeben, ob die Unterhalts- oder Sanierungsmaßnahmen zur Vermeidung noch größerer Schäden nach dem Urteil der Verwaltung – Finanzierbarkeit vorausgesetzt - innerhalb von zwei, vier oder sechs Jahren angegangen werden sollten.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein Neckar Nord - IBAN DE61670505050039413981 - BIC MANSDE66XX

Begründung:

Die Stadt verfügt über so viele Gebäude, dass es einem Stadtrat unmöglich ist, den Bestand zu überblicken. Dennoch muss der Gemeinderat – nicht nur im Zuge der Haushaltsberatungen – immer wieder Entscheidungen treffen, bei denen Wichtigkeit und Dringlichkeit zu bewerten sind. Das Gleiche gilt für die Mitarbeiter der Verwaltung. Alle Beteiligte benötigen daher ein Gebäude-Informationssystem, das anhand von Kennzahlen jederzeit einen Überblick über den Gebäudezustand im Einzelfall und im Durchschnitt ergibt. Es muss ermöglichen, zu verfolgen, ob sich der durchschnittliche Zustand über die Zeit verbessert oder verschlechtert.

Ohne ein solches Informationssystem könnten die Bilanzzahlen des Haushaltes leicht zu völlig falschen Einschätzungen führen, wenn nämlich einfach nur das Anlagevermögen durch Neuzugänge wächst, während es im Schnitt in Wirklichkeit gleichzeitig verrottet. Die Abschreibungen geben hierüber keine sachgerechte Auskunft.

Nach unserer Kenntnis existiert ein umfassendes Gebäude-Informationssystem gegenwärtig nicht. Da es auch bis zu den Haushaltsberatungen im Herbst nicht geschaffen werden kann, beantragen wir, dem Gemeinderat wenigstens eine Light-Version zur Verfügung zu stellen, die auf Vollständigkeit im Hinblick auf Umfang und Inhalt vorläufig verzichtet. Damit soll überhaupt eine Grundlage für die Beratung über Prioritätsentscheidungen geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Eberhard Will
Fraktionsvorsitzender

Helmut Lambert
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Roland Geörg
Stadtrat

Dr. Gerhard Schäffner
Stadtrat

Antrag Nr. A013/2017

CDU – GEMEINDERATSFRAKTION MANNHEIM

Geschäftsstelle im Rathaus E5,
68159 Mannheim

CDU-Gemeinderatsfraktion Postfach [illegible] Mannheim

Oberbürgermeister der
Stadt Mannheim
Herrn Dr. Peter Kurz
Rathaus E 5

68159 Mannheim

Der Oberbürgermeister
Abt. Rat und Beteiligung
Eingang: Antrag / Anfrage
18. Jan. 2017
Federführendes Dezernat: III
Mitzeichnende/s Dezernat/e:

Postfach 10 30 51
68030 Mannheim

Telefon (0621) 2 93 – 21 90
Telefax (0621) 2 93 – 94 49
E-Mail: cdu@mannheim.de

16. Januar 2017

2017-02-04 Investitionsbedarf an Mannheimer Schulen

A N T R A G
zur Sitzung des Ausschuss für Bildung und Gesundheit, Schulbeirat, und Jugendhilfeausschuss am 2. Februar 2017
und zur Sitzung des Gemeinderates am 14. Februar 2017

Investitionsbedarf an den Mannheimer Schulen

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Verwaltung der Stadt Mannheim zeigt dem Gemeinderat auf, welcher Investitionsbedarf aus heutiger Sicht für Schulbausanierungen und Schulneubauten beim allgemeinbildenden und berufsbildenden Schulwesen in den kommenden Jahren in Mannheim notwendig sein wird.

Dieses erforderliche Investitionsvolumen wird nach den derzeitigen Schulstandorten und deren Bildungsangeboten (Grundschulen, Werkrealschulen, Realschulen, Gymnasien und Berufsschulen) aufgezeigt.

Im Rahmen dieser Investitionsbedarfsübersicht ist von hohem Interesse, wo durch Schulstandortveränderungen, Schulstandortrochaden eine bessere Nutzung / Auslastung vorhandener Schulraumpotentiale bedingt durch die Auflösung der Hauptschulen und den Veränderungen bei den Werkrealschulen erreicht werden kann

Darüber hinaus legt die Verwaltung dem Gemeinderat ihre Priorität offen, in welcher Reihenfolge die Investitionsbedarfe im Mannheimer Schulwesen abgearbeitet werden soll.

Begründung:

Der derzeit erkennbare Rückgang der Investitionskraft der Stadt Mannheim (siehe SHM² - Beratungen) in den kommenden Jahren wird das zuständige Dezernat III zwingen, eine Streckung des Investitionsbedarfs bei den schulischen Einrichtungen vorzunehmen. Insofern ist eine Gesamtübersicht über den unterschiedlichen Investitionsbedarf bei den Mannheimer Schulen dem Gemeinderat erforderlich. Diese Grundlageninformation ist dem Gemeinderat zur Vorbereitung der Etatberatungen 2018/2019 bis spätestens Sommer 2017 vorzulegen.

Internet: www.cdu-mannheim.de Bankverbindung: Baden-Württembergische Bank Mannheim IBAN DE77 6005 0101 7496 5190 04

Im Rahmen der Etatvorberatungen im Sommer 2017 und Etatberatungen im Herbst 2017 muss für den Gemeinderat erkennbar sein, welche Sanierungs- und Neubauvorhaben mit Priorität behandelt werden sollen bzw. müssen und wo aufgrund der geringeren Investitionskraft der Stadt Mannheim Schulbau-maßnahmen gestreckt bzw. zurückgestellt werden müssen.

Im Rahmen dieser Gesamtübersicht zeigt die Verwaltung auch auf, welche Chancen sie nutzen will und kann, um notwendige Sanierungs- und Neubaumaßnahmen beim Schulwesen außerhalb des städtischen Haushalts zu meistern bzw. zu finanzieren. (Anm.: siehe Etatreden des Oberbürgermeisters und des Kämmerers im Jahre 2015).

Claudius Kranz
Fraktionsvorsitzender

Nikolas Löbel
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Konrad Schlichter
Stadtrat

Rebekka Schmitt-Illert
Stadträtin

Katharina Dörr
Stadträtin