



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.04.2018		
Geschäftszeichen	GM-pr-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.05.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 158/18

Betreff: Schulgebäude
- Bericht über den Zustand der Ulmer Schulgebäude -

Anlagen: Gebäudezustandsbericht (Anlage 1)
(liegt nichtöffentlich für die Gemeinderatsmitglieder bei)

Antrag:

Der Bericht über den Zustand der Ulmer Schulgebäude wird zur Kenntnis genommen.

Pröbstle

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja

2. Erläuterung zum Vorhaben/Bericht

Der Immobilienbestand der öffentlichen Hand wurde in einem großen Umfang in der Zeit zwischen 1960 - 1980 aufgebaut. Viele dieser Infrastrukturen sind in die Jahre gekommen. Dies ist eine bundesweite Entwicklung und keine städtische Besonderheit. Die heutige Generation hat die Aufgabe, die Gebäude substanziell zu erhalten und erforderlichenfalls neuen Bedürfnissen anzupassen. Es gibt in Ulm zudem die Anforderung, dass die Stadt im Wachsen begriffen ist und damit zusätzliche Strukturen aufzubauen sind. Um das Wachstum und den Substanzerhalt in Einklang zu bekommen ist es insbesondere erforderlich sich intensiv mit dem Bestand auseinanderzusetzen. Daher hat die Bauverwaltung in einem ersten Schritt begonnen, die Schulgebäude systematisch auf ihre Zustände zu untersuchen. Aktuell werden bereits in selber Weise die Sportstätten und die städtischen Kindertagesstätten untersucht. Die restlichen Gebäude der Stadt sollen im Anschluss folgen. Allerdings kann auch schon mit dem vorliegenden Bericht zu den Schulgebäuden, eine erste grobe Prognose bzgl. des anstehenden Sanierungsumfangs für alle städtischen Häuser getroffen und die Dimension dieser anstehenden Aufgabe veranschaulicht werden.

Die sich stellenden Anforderungen an einen solchen Bericht wurden wie folgt definiert:

1. Der Bericht soll einen möglichst neutralen Blick auf die Gesamtsituation liefern, um die Diskussion über die Dringlichkeit einzelner Sanierungsprojekte zu versachlichen. Daraus resultierend soll ein Sanierungsprogramm erarbeitet werden, das eine möglichst große Verbindlichkeit für die Nutzer schaffen soll.
2. Der Bericht soll eine erste finanzielle Größenordnung aufzeigen, mit denen perspektivisch zu rechnen sein wird, um eine solide Ressourcenplanung zu ermöglichen.

Eine wichtige Grundlage ist die Akzeptanz der Untersuchung und deren Ergebnis. Daher wurden die einzelnen Datenblätter innerhalb der jährlich stattfindenden Schulrundgänge den jeweiligen Schulleitungen vorgestellt. Ebenso wurde mit den Ortsvorstehern verfahren und die Abteilung Bildung und Sport einbezogen, um deren Kenntnisstand aufzunehmen. Abschließend wurde jedem Geschäftsführenden Schulleiter das Gesamtkonzept einzeln vorgestellt. Diese Vorgehensweise soll sicherstellen, dass sich alle Akteure im Bericht wiederfinden.

3. Aufbau der Datenblätter

Der Bericht bzw. die einzelnen Datenblätter sind zu jedem einzelnen Gebäude folgendermaßen aufgebaut:

Schulen mit mehreren Gebäudeteilen haben für jeden Gebäudeteil ein Datenblatt. Dies betrifft insbesondere die größeren Häuser. Eine Zusammenfassung auf ein Datenblatt würde der Komplexität der Immobilienstruktur nicht gerecht werden, da sonst die bereits vollzogenen baulichen Anstrengungen nur unzureichend einfließen würden.

Desweiteren ist jedes Datenblatt mit verschiedenen Grundinformationen zum Standort, den Flächen, dem Baujahr und den Energieverbräuchen hinterlegt. Bei den Energieverbräuchen muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass dies nur als grober Anhaltspunkt dienen kann, da eine pauschale Beurteilung über eine einfache Kennzahl nicht möglich ist. Zum einen ist die mit den Verbräuchen verbundene Schulbelegung sehr unterschiedlich und zum anderen sind an vielen angegliederten Sportstätten keine Unterzähler angebracht, was eine pauschale Aussage zusätzlich einschränkt. Diese Gebäude müssen in den anstehenden Projekten mit entsprechenden Unterzählern ergänzt werden, um ein besseres Monitoring durchführen zu können.

Insgesamt kann aber durchaus ein erster Rückschluss auf die energetische Situation der Gebäude angestellt werden.

Der baufachlich und finanziell bedeutendere Teil befindet sich in der unteren Hälfte der Datenblätter. Um den in den Anforderungen gestellten Anspruch, die finanziellen und zeitlichen Dimensionen aufzeigen zu können, wurde auf die Normalherstellungskosten abgestellt. So ergeben sich fiktive Neubaukosten, die ein Gebäude mit den bisher vorhandenen Flächen auslösen würde. Es handelt sich um Baukosten, die anfallen würden, wenn das bestehende Gebäude gegenwärtig neu errichtet werden würde.

Die berechneten Normalherstellungskosten (NHK) sind damit nicht mit den in der Anlagenbuchhaltung verwendeten Anschaffungs- und Herstellungskosten zu vergleichen. Nach § 91 Abs. 4 GemO ist die Verwaltung an die Anschaffungs- und Herstellungskosten bei der Bewertung von Vermögen gebunden. Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die ursprünglich zum Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung angefallenen tatsächlichen Aufwendungen (die aufgrund des Baukostenindex dementsprechend niedriger liegen).

Desweiteren wurde das Gebäude in 12 Bauteile unterteilt (Fassade, Innenwandbekleidung, Deckenbekleidung, Bodenbeläge, Dachdeckung, Fenster, Türen, Heizung/Lüftung, Sanitär, Elektroinstallation, Tragwerk und Außenanlagen).

Diese Bauteile haben einen individuellen definierten Lebenszyklus bis zu deren Erneuerung, der ebenfalls hinterlegt wurde. Mit den Lebenszyklen der einzelnen Bauteile verknüpft sind Bauteilkosten die sich nach BKI (Baukostenindex) im Mittel für einzelne Bauteile ergeben. Mit diesem System kann der konkrete Erneuerungszeitpunkt natürlich nicht exakt herausgelesen werden, da sich der spezifische Zustand nicht allein nach dem reinen Abnutzungszeitraum definiert. Die Zyklen sind daher sicherlich im Einzelnen zu konkretisieren, den gesteckten Anforderungen wird diese erste Festlegung jedoch grundsätzlich gerecht.

Aus diesen Werten und dem Gebäudealter ergibt sich ein Wert des jährlichen Werteverzehrs und dies kann gleichgesetzt werden mit unserer Prognose zum Sanierungsaufwand. Dieser bezieht sich dann immer auf den Neubau.

Nicht unberücksichtigt bleiben dürfen die in der Vergangenheit gemachten Sanierungen. Dies drückt sich in der Spalte 6 und 7 aus (bauliche Maßnahmen, durchgeführte Sanierungen und Anteil der Sanierungsmaßnahmen am Gesamtgewerk). In diesen Spalten wurden wesentliche Sanierungsmaßnahmen aufgenommen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden.

Im Ergebnis ergibt sich für den entsprechenden Gebäudeteil ein aufsummierter Werteverzehr, der eine erste Näherung an den tatsächlichen Sanierungsbedarf darstellt. Zu beachten ist hierbei, dass unser Ergebnis jährlich fortzuschreiben ist, was sich in jährlich erhöhenden Normalherstellungskosten und sich in reduzierenden Lebenszyklen ausdrücken wird. Der Durchschnitt der zugrundegelegten Lebenszyklen liefert ein Ergebnis von ca. 2,4 % jährlichem Werteverzehr. Dies deckt sich nicht mit den in der Anlagenbuchhaltung üblichen 2%.

Die prognostizierten Kosten beinhalten ebenfalls noch keine Ansätze für Rückbaukosten und Auslagerungen, die je nach Projekt und räumlicher Situation notwendig werden können.

Im Bericht wird zur schnellen ersten Orientierung mit einer Ampel gearbeitet, um für die einzelnen Bauteile bzw. den Gebäudeabschnitt eine zügige Orientierung zum Handlungsbedarf zu ermöglichen.

Dabei bedeutet grün, dass das Bauteil/Gebäude noch in der ersten Hälfte des Lebenszyklus steckt.

Gelb bedeutet, dass das Bauteil/Gebäude sich im dritten Viertel seines Lebenszyklus befindet und rot ist das Signal für das letzte Viertel des Lebenszyklus.

Es ist zu beachten, dass aus dieser Systematik nicht abgeleitet werden kann, dass bei rot umgehend etwas geschehen muss - vielmehr muss dies so begriffen und gelesen werden, dass hier ggf. bereits etwas ansteht bzw. ein Thema sich ankündigt.

Die Einzelprüfung und Bewertung ist dabei unerlässlich.

4. Ergebnis

Auf den Seiten 112 - 114 des Berichts befindet sich eine Zusammenfassung aller Schulgebäude. Als Ergebnis des Berichtes kann festgehalten werden, dass beim Neubau aller städtischen Schulen derzeit ca. 700 Mio. Euro aufgewendet werden müssten. Dies entspricht einem jährlichen Werteverzehr bzw. einem nötigen baulichen Unterhaltsaufwand im Jahr 2017 von ca. 17. Mio. Euro allein für die Ulmer Schulen.

5. Weiteres Vorgehen

Die nötigen Sanierungen können auf zwei Wegen abgearbeitet werden.

Einmal können über den Bauunterhalt sukzessive die Gebäude/Gebäudeteile ertüchtigt werden. Dies ist bei kleineren Gebäuden möglich und sinnvoll, insbesondere wenn die Gebäude sich noch in einem "unkritischen" Stadium befinden. Bei großen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wird eine groß angelegte Sanierung im EHH voraussichtlich nicht praktikabel und durchführbar sein, weil beinahe alle nötigen Maßnahmen in den Ferien stattfinden müssten, um den schulischen Betrieb nicht zu stören. Dies würde die Bauzeit erheblich verlängern und damit die Maßnahme zusätzlich verteuern. Zudem würde der schulische Alltag über Jahre hinweg belastet werden. Für diese großen Maßnahmen müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden, um einen möglichst ungestörten und sicheren Betrieb zu ermöglichen. Daher wird bei vielen der anstehenden Maßnahmen mit einer Teilauslagerung zu rechnen sein.

Es kann daher an verschiedenen Stellen sinnvoll werden, die schulischen Erweiterungsmaßnahmen mit den Sanierungen zu verbinden, um den neu gewonnenen Raum für temporäre Auslagerungen zwischenzeitlich nutzen zu können.

Auf den Seiten 116/117 des Berichts sind alle Schulgebäude Zusammengefasst dargestellt. Aus der sich ergebenden Dringlichkeit wird folgender Umgang mit den untenstehenden Schulen vorgeschlagen:

1. Grundschule Eichenplatz
Diese wurde bereits in der Investitionsstrategie(IVS) aufgenommen und wird in Kombination mit der schulischen Erweiterung und der Kita Ausbauoffensive II bearbeitet.
2. Hans-Multscher-Grundschule + SBBZ emotionale und soziale Entwicklung, Hans-Zulliger-Schule
Diese wurde bereits in der IVS aufgenommen, die Kosten werden angepasst.
3. Sägefild-Grund- und Werkrealschule + SBBZ Lernen, Wilhelm-Busch-Schule (Bau1 und Bau2)
Diese wurde bereits in der IVS aufgenommen, die Kosten werden angepasst.
4. Adalbert-Stifter-Gemeinschaftsschule
Diese wurde bereits, bzgl. schulischer Erweiterungen in die IVS aufgenommen, eine Verknüpfung mit der Sanierungsstrategie wird hergestellt.
5. Albrecht-Berblinger-Grundschule/-Gemeinschaftsschule
Diese wurde bereits, bzgl. schulischer Erweiterungen in die IVS aufgenommen, eine Verknüpfung mit der Sanierungsstrategie wird hergestellt.
6. Spitalhof-Gemeinschaftsschule
Diese wurde bereits, bzgl. schulischer Erweiterung in die IVS aufgenommen, eine Verknüpfung mit der Sanierungsstrategie wird hergestellt.
7. Alber-Einstein-Realschule/- Gymnasium
Diese wurde bereits, bzgl. schulischen Erweiterung in die IVS aufgenommen, eine Verknüpfung mit der Sanierungsstrategie besteht derzeit noch nicht (ist jedoch Gegenstand der GD 076/18 wird von GM und BS empfohlen).Die Kosten sind entsprechend anzupassen.
8. Gustav-Werner-Schule
Diese wurde bereits in der IVS aufgenommen, die Kosten werden angepasst.
9. Pestalozzischule Pavillon C
Aufgrund der überschaubaren Größe des Bauteils erscheint es sinnvoll, eine Bearbeitung über den Bauunterhalt zu verfolgen. Die Maßnahme ist derzeit in der IVS enthalten.
10. Ferdinand-von-Steinbeis-Schule
Der Bau 1 befinden sich bereits in der Sanierung. Der Bau 2 wurde bereits in der IVS aufgenommen, die Kosten werden angepasst.
11. Robert-Bosch-Schule
Die Bauteile 2, 3 und die Aula wurde bereits in der IVS aufgenommen. Die Kosten werden angepasst. Bauteil 4 muss in die IVS aufgenommen werden.
12. Friedrich-List-Schule
Der Bau 1 und das NABI wurden bereits in die IVS aufgenommen, die Kosten werden angepasst.

Je nach zeitlicher Eintaktung in die IVS wird der Bauunterhalt bei den eingeplanten Schulen auf das nötigste beschränkt. Diese Handhabung betrifft nicht die schulischen Entwicklungsmaßnahmen. Es wird jedoch Aufgabe sein, mit den Schulen und der Schulverwaltung den nötigen Umfang zu klären und ggf. wirtschaftliche Übergangslösungen zu erarbeiten.

6. Ausblick

GM wird in gleicher Weise auch für die anderen Liegenschaften entsprechende Gebäudedatenblätter zusammenstellen. Vor dem Hintergrund, dass die Schulgebäude weniger als die Hälfte aller städtischen Gebäude ausmachen, kann schon jetzt davon ausgegangen werden, dass der Unterhalt der Gebäude sowie die erforderlichen Erneuerungen künftig einen wesentlich größeren Anteil an den baulichen Maßnahmen einnehmen wird.

Aktuell befinden sich einige Gebäude bereits im letzten Abschnitt Ihres Lebenszyklus. Sollte es nicht gelingen, diese Gebäude in absehbarer Zeit zu sanieren, ergeben sich für die Zukunft entsprechend größere Aufwendungen, da dann nachfolgende Sanierungen zeitgleich erfolgen müssen. Wenn darüber hinaus bedacht wird, dass für große Projekte ein Zeithorizont von bis zu 10 Jahren bis zur Fertigstellung zu veranschlagen ist, ergibt sich ein Sanierungsumfang, deren dann erforderliche Bearbeitung die Möglichkeiten der städtischen Verwaltung sowie des Haushaltes voraussichtlich überfordern wird.

Um den mit der Investitionsstrategie gesteckten Zielen gerecht werden zu können, muss das substanzerhaltende Budget schrittweise angepasst und zukünftig fortgeschrieben werden. Nachdem dieses nur schrittweise erfolgen kann, wird für das Jahr 2019 in einem ersten Schritt eine Erhöhung des Bauunterhaltsbudgets um 1 Mio. Euro vorgeschlagen. Eine weitere Anpassung in den Folgejahren muss erfolgen. Darüber hinaus wird es perspektivisch erforderlich sein, die für die Sanierung zuständige Mitarbeiterzahl entsprechend anzupassen.