

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2011/0379-23</b>
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	06.07.2011
		Referent:	Felix Bertram
		Amtsleiter:	Wonka Christian
		Sachbearbeiter:	Wonka Christian
<b>Generalsanierung von Schulen; Sachstand und Vorschau</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
26.07.2011	Finanzsenat	Kenntnisnahme	

## I. Sitzungsvortrag:

1. Die Stadt Bamberg wird immer wieder nicht zu Unrecht als **d i e** Schulstadt in Oberfranken bezeichnet. Die als Anlage beigelegte Übersicht belegt dies deutlich: Eine Vielzahl von verschiedenartigsten Schulen und Schultypen bietet den Bürgern der Stadt – und bei den weiterführenden Schulen auch der Region – vielfältigste Bildungsmöglichkeiten. Dieses Angebot setzt aber vor allem auch die Bereitstellung entsprechender Räumlichkeiten voraus. Nicht nur deshalb ist die Stadt Bamberg einer der größten Immobilieneigentümer in der Region.
  
2. Betrachtet man nur den schulischen Bereich, obliegt zunächst der **Unterhalt von sechs der sieben Gymnasien dem Zweckverband Gymnasien Stadt- und Landkreis Bamberg** (Träger des Maria-Ward-Gymnasiums ist die Erzdiözese). Die bautechnische Betreuung der sechs Gymnasien obliegt dem Immobilienmanagement der Stadt (Laufender Bauunterhalt **u n d** Generalsanierungen).
  - 2.1 Die **Sanierung des Franz-Ludwig-Gymnasiums** ist für den Zweckverband fertig gestellt. Die noch vom früheren Hochbauamt der Stadt betreute Maßnahme hatte ein Investitionsvolumen von 11,23 Mio. € und umfasste neben einer Generalsanierung der Bestandsbauten den Neubau der naturwissenschaftlichen Unterrichtsräume mit Verwaltung, Musiksälen und Pausenhalle sowie zwei Sporthallen, Werkräumen und Hausmeisterwohnung. Der Verwendungsnachweis wurde am 23.09.2010 eingereicht, die Restrate der FAG-Fördermittel mit Schreiben der Reg. v. Ofr. vom 11.10.2010 freigegeben. Kleinere Restarbeiten an den Sandsteinfassaden der Bestandsbauten sind vorbehaltlich der Zustimmung des Zweckverbandes noch auszuführen.

2.2 Nächstes Sanierungsprojekt des Zweckverbandes ist das **Clavius-Gymnasium**. Nach den in den Gremien eingehend erörterten Berechnungen wird von einem Sanierungsaufwand von ca. 30,66 Mio. € ausgegangen. Die Bauzeit beträgt 4,5 Jahre. 2013 soll Baubeginn sein. Die schulaufsichtliche Genehmigung ist beantragt. Derzeit werden die Entwurfsplanungen mit Kostenberechnung durch die beauftragten Architekten erstellt, die nach Zustimmung durch den Zweckverband Grundlage für den FAG-Antrag und für den Bauantrag sind. Seitens des Amtes 23 sind für die umfangreichen Abstimmungen und zur Wahrnehmung unserer Funktion als Bauherr – und Kostenüberwacher – 2 Sachbearbeiter (von derzeit 4,25) alleine mit dieser Maßnahme gebunden, über die in mindestens halbjährlichem Turnus in den Gremien berichtet werden soll.

2.3 **Weitere Generalsanierungen von Gymnasien** zeichnen sich derzeit – gerade wegen der erforderlichen Finanzierungen durch Stadt und Landkreis – nicht ab. Dessen ungeachtet werden in den einzelnen Gymnasien immer wieder einzelne Nutzungseinheiten wie z. B. Physiksäle und dgl. komplett neu ausgestattet und der laufende Bauunterhalt durchgeführt.

### 3. Städtische Schulen

3.1 In der Folge der Um- und Neubauten am Clavius-Gymnasium ist vorgesehen, die **Martin-Grundschule** einer **Generalsanierung** zu unterziehen. Diese ist alleine durch die Stadt Bamberg zu finanzieren. Auf der Grundlage der letzten Kostenschätzung der Architekten des Clavius-Gymnasiums geht die Verwaltung von einem für die Sanierung erforderlichen Budget von 4,61 Mio. € (ohne Sanierung der vorhandenen Kleinsporthalle) aus. Derzeit ist die Verwaltung damit beschäftigt, die Zweckvereinbarung mit dem Landkreis vorzubereiten, um die Sanierung der Grundschule in einem Zuge mit der Sanierung des Clavius-Gymnasiums durchführen zu können. Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.03.2010 wurden die Architekten für das Clavius-Gymnasium mit Detailplanungen beauftragt, konkrete Kostenermittlungen für die Sanierung der Grundschule zu erarbeiten. Dies mit dem Ziel, im Rahmen einer möglichen Generalsanierung die maximal mögliche FAG-Förderung zu erhalten.

3.2 Die **energetische Ertüchtigung der Gaustadter Grundschule** konnte vor kurzem abgeschlossen werden. Der Aufwand betrug hierfür ca. 2,35 Mio. €. Die erfolgreiche Steuerung des Projektes erfolgte durch das frühere Hochbauamt, jetzt Teil des Immobilienmanagements.

3.31 In Vorbereitung ist die **Generalsanierung der Graf-Stauffenberg-Schulen** (kurz: GSS = Wirtschafts- und Realschule). Zu diesem Zweck ist zuerst eine europaweite VOF-Ausschreibung der Planungsleistungen erforderlich. Deren Eckpunkte werden zurzeit durch das Amt 232 vorbereitet und sollen nach der Sommerpause dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Nach Ablauf der Ausschreibung, deren Auswertung und späterer Vergabeentscheidung können dann – analog zum Clavius-Verfahren – die weiteren Planungs- und Kostenermittlungsschritte durch das Immobilienmanagement eingeleitet werden.

Voraussetzung dafür ist – wie in den anderen vorgenannten Fällen – die Bereitstellung der für die Planung erforderlichen Haushaltsmittel.

3.32 Als erster Schritt der Generalsanierung der GSS wird derzeit die Sanierung des Turnhallendaches durchgeführt (Bauaufwand 1,32 Mio. € brutto). Diese war unbedingt nötig, um Schäden an der Bausubstanz zu vermeiden. Durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Regierung von Oberfranken wird ein zeitnahe, förderunschädlicher Maßnahmebeginn ermöglicht.

3.33 Analog zum Verfahren beim Clavius-Gymnasium ist beim zu erwartenden Sanierungsaufwand zunächst ein weiterer Sachbearbeiter des Immobilienmanagements voll für dieses Projekt gebunden (später ebenfalls zwei Mitarbeiter erforderlich!). Dies auch, weil vielschichtige Abstimmungen erforderlich sind, um insbesondere die energetischen Möglichkeiten des Projektes zu optimieren.

- 3.4 Nach dem Projekt an der GSS ist angedacht, entsprechend der Prioritätenliste für die energetische Sanierung städtischer Gebäude (siehe Sitzungsvortrag im Finanzsenat vom 26.07.2011) die Erlörschule und danach die Trimbergsschule einer Generalsanierung zu unterziehen. Diese Projekte hängen aber – wie die anderen Maßnahmen auch – von deren Finanzierbarkeit in den nächsten Jahren ab.
4. Mit den letzten Novellierungen der Bayerischen Bauordnung wurden weite Bereiche, die davor von den Bauaufsichtsbehörden bautechnisch geprüft worden sind, in den Verantwortungsbereich der Eigentümer, Betreiber und ihrer Planer übertragen.  
In diesem Zusammenhang werden von Seiten des Immobilienmanagements die Erstellung von Brandschutznachweisen für alle Schulen durch Sachverständige veranlasst. Mit der Planung, Ausschreibung und Durchführung der daraus resultierenden Maßnahmen zur Sicherstellung des vorbeugenden baulichen Brandschutzes werden externe Planer beauftragt. Nach Priorität werden die notwendigen Baumaßnahmen umgesetzt.  
Die ersten Maßnahmen sind bereits angelaufen.  
Insgesamt sind für die städtischen Schulen nach erster Grobschätzung mindestens 4 Mio. € erforderlich, wovon etwa 1 Mio. € bereits im laufenden Haushaltsjahr zur Verfügung steht.
5. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich das Immobilienmanagement mehr denn je auch auf den **Bereich des Gebäudeunterhaltes**. Hierzu wird hinsichtlich der Grund- und Hauptschulen auf den gesonderten Vortrag im Kultursenat und die entsprechenden Anträge zum Haushalt 2012 verwiesen.
6. **Zusammenfassend ist aus Sicht der Verwaltung festzuhalten**, dass gerade im Schulbereich umfangreiche Maßnahmen durchgeführt wurden und werden oder in Vorbereitung sind. Alleine die Finanzierung dieser Projekte hat den Haushalt vor große Herausforderungen gestellt – und wird dies in der Zukunft noch stärker tun. Daher sind alle künftigen Vorhaben immer unter der Prämisse der Finanzierbarkeit dieser Projekte zu sehen.

Zudem muss auch darauf hingewiesen werden, dass die Ämter 232 und 233 mit dem vorhandenen Personal mit dem „Tagesgeschäft“ bereits mehr als ausgelastet sind, so dass gerade für neue, größere Projekte auch die personalmäßigen Voraussetzungen vorhanden sein müssen, will man diese erfolgreich stemmen. Zum „Erfolg“ zählen aus Sicht des Immobilienmanagements neben einem optimalen Projektmanagement insbesondere Kosten- und Termineinhaltung und -optimierung, bestmögliche energetische Ausrichtung der neuen Gebäude unter Berücksichtigung der Folgekosten sowie Nachhaltigkeit des Gesamtvorhabens.

Mit der Bildung des Immobilienmanagements ist – um dies besser zu gewährleisten – in organisatorischer Hinsicht schon ein erster Schritt getan. Da die Aufgaben als Bauherr aber zunehmend umfangreicher und komplexer werden, sind hier jedoch noch weitere Schritte erforderlich.

## II. Beschlussvorschlag:

Der Vortrag der Verwaltung dient zur Kenntnis.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

### Anlage:

Übersicht „Schulstadt Bamberg“

### Verteiler:

**Referat 4 / Amt 40**  
**Zweckverband Gymnasien**

Bertram Felix

gez.  
Christian Wonka