

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat III, Amt für Schule und Bildung

Betreff:

### Rollierende Schulsanierungen - Bericht der Verwaltung

# Informationsvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:                      | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen:  | Handzeichen: |
|-------------------------------|-----------------|-------------|---|--------------|
| Bauausschuss                  | 03.07.2012      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |              |
| Haupt- und<br>Finanzausschuss | 11.07.2012      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |              |
| Gemeinderat                   | 25.07.2012      | Ö           | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |              |

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bauausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information der Verwaltung zur rollierenden Schulsanierung zur Kenntnis.*

## **A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -      Ziel/e:  
(Codierung) berührt:  
keine  
Begründung:

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## **B. Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion wurde am 20.04.2011 im Gemeinderat über „Rollierende Schulsanierungen“ berichtet und zuvor im Bau- sowie im Haupt- und Finanzausschuss beraten (DS: 0013/2011/AN und DS: 0042/2011/IV). Hintergrund für das Thema ist der Grundgedanke, durch regelmäßige Instandsetzungsmaßnahmen auf umfangreiche „Generalsanierungen“ verzichten zu können.

### **2. Untersuchungen durch das Gebäudemanagement**

Bereits in der Vorlage (DS: 0042/2011/IV) wurde berichtet, dass in der Vergangenheit Schulräume regelmäßig während der Ferien instandgesetzt worden sind. Grundlage hierfür war jedoch kein dokumentiertes System, sondern die akute Notwendigkeit, Schulräume wieder in einen ansprechenden Zustand zu versetzen.

#### **2.1. Begrifflichkeiten**

Aufgrund der Nachfrage haben wir untersucht, wie ein rollierendes System aussehen kann und haben hierfür ein Konzept entwickelt. Grundsätzlich ist hierbei vorauszusetzen, dass sich die Installationsleitungen in einem vertretbaren Zustand befinden und dem Stand der Technik entsprechen.

Im anderen Fall sprechen wir von Generalsanierung, die immer dann notwendig wird, wenn mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz zu rechnen ist. Dies ist unter anderem erforderlich, wenn Haustechnik-Installationen verändert, ergänzt oder erneuert werden müssen. Alleine durch notwendige Durchbrüche und/oder Eingriffe in die Bausubstanz wird ein rohbauähnlicher Zustand geschaffen, der zahlreicher Gewerke bedarf, um die Räume wieder funktionsgerecht herzustellen.

Vorhanden sein muss auch der gesetzlich geforderte bauliche Brandschutz, der ansonsten, abhängig von den jeweiligen baulichen Voraussetzungen, ebenfalls nur mit hohem Aufwand herzustellen ist.

Bei einem rollierenden System könnten tatsächlich mehrere Räume parallel instandgesetzt werden mit folgenden Gewerken / Leistungen – je nach Bedarf:

- Erneuerung der Beleuchtung (tageslicht- und präsenzabhängig)
- Ausstattung mit aktuellen Medien
- Einbau von Akustikdecken
- Erneuerung / Instandsetzen von Bodenbelägen
- Erneuerung / Instandsetzen von Wandbelägen.

Die Fassaden werden bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

Während wir davon ausgehen, dass die Beleuchtung im Zusammenhang mit dem Einbau von Akustikdecken als Qualitätsstandard im Rhythmus von ca. 20 Jahren ausgetauscht wird, müssen dazu im Gegensatz vor allem die Wände im Rhythmus von ca. 8 Jahren und die Bodenbeläge je nach Belagsart im Rhythmus von 15 bis zu 50 Jahren erneuert werden (**Anlage 1**).

## 2.2. Rollierende Sanierung am Beispiel des Kurfürst-Friedrich-Gymnasiums (KFG)

Das Kurfürst-Friedrich-Gymnasium verfügt einschließlich der Außenstellen Luisenstraße und Sofienstraße (Naturwissenschaftliche Räume) über 56 Klassenzimmer. Hiervon entsprechen 30 Räume aufgrund verschiedener Sanierungsmaßnahmen unserem aktuellen Standard:

- Generalsanierung Außenstelle Luisenstraße 1-3 im Jahr 2002
- Erneuerung der naturwissenschaftlichen Räume Sofienstraße 1 im Jahr 2008-2010
- Sanierung Dachgeschoss Haupthaus Neckarstadt 2 im Jahr 2010 (aufgrund von Undichtigkeiten des Dachgeschoss).

Noch nicht saniert sind demzufolge 26 Räume im Haupthaus vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss. Diese könnten, beginnend ab dem Jahr 2013 in ein rollierendes System eingebunden und saniert werden. Konkret heißt dies, je nach Belagsart die Böden auszutauschen oder zu überarbeiten, Wände zu streichen, Akustikdecken einzubauen und die Beleuchtung auszutauschen. Maßnahmen an den Fenstern sind zunächst nicht erforderlich.

Für die Sanierung dieser Räume haben wir beispielhaft Kosten ermittelt und ein realisierbares Ablaufkonzept erstellt (**Anlage 2**).

Die Kosten für diese Leistungen der unsanierten 26 Klassenzimmer betragen einschließlich jährlicher Indexsteigerungen von 3 % ca. 1,2 Mio. € (**Anlage 3**) und somit

|  |            |                    |
|--|------------|--------------------|
| <b>Sanierungskosten pro Klassenzimmer</b> (1.200.000 € / 26) | <b>ca.</b> | <b>46.000,-- €</b> |
|--|------------|--------------------|

Damit wäre zunächst für alle Räume ausstattungsmäßig ein Gleichstand erreicht. Dies heißt dann aber auch, insbesondere Wände, Fensteranstrich innen und ggf. Böden aller 56 Klassenräume in regelmäßigen Abständen sukzessiv instandzuhalten bzw. zu renovieren.

Hierfür haben wir unter Berücksichtigung unterschiedlicher Abnutzungszeiten

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| <b>jährliche Instandhaltungskosten pro Klassenzimmer von</b> | <b>ca.</b> | <b>1.200,-- €</b> |
|--|------------|-------------------|

ermittelt.

### 2.3. Finanzielle Konsequenzen für den laufenden Bauunterhalt am Beispiel KFG

Die 56 Schulräume des Kurfürst-Friedrich-Gymnasiums in ein rollierendes Sanierungssystem einzubinden ergibt demzufolge einen

|  |            |                         |
|--|------------|-------------------------|
| <b>Mittelbedarf von (56 x 1.200 €)</b> | <b>ca.</b> | <b>68.000,-- €/Jahr</b> |
|--|------------|-------------------------|

Im Mittel der letzten drei Jahre betrug

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| <b>der laufende Bauunterhalt für die Schule</b>                            | <b>ca.</b> | <b>49.700,-- €</b>    |
| <b>abzüglich</b> Fixkosten für   |            |                       |
| - Wartung Aufzug   | ca.        | 1.000,-- €            |
| - Sicherheitsprüfung Aufzug  | ca.        | 680,-- €              |
| - Dienstleistungspauschale Stadtwerke                                      | ca.        | 18.800,-- €           |
| - Wartung Sicherheitsbeleuchtung sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) | ca.        | 1.120,-- €            |
| - Dienstleistung Gebäudemanagement   | ca.        | 4.200,-- €            |
| <b>Fixkosten gesamt</b>  | <b>ca.</b> | <b>./ 25.800,-- €</b> |
| <b>verbleiben für bauliche Instandsetzungen</b>                            | <b>ca.</b> | <b>23.900,-- €</b>    |

Mit dieser verbleibenden Summe müssen alle im Laufe eines Jahres anfallenden baulichen Reparaturen (von der defekten Steckdose bis zur kaputten Scheibe) abgedeckt werden. Einsparungen sind in diesem Budget planmäßig somit nicht möglich.

### Fazit für das KFG

#### 2.3.1 2013 bis 2021

Mit dem rollierenden System müssten zunächst die Klassenzimmer saniert und in einen gleichen Ausbaustandard versetzt werden. Hierfür nehmen wir hypothetisch 3 Klassenzimmer, die parallel bearbeitet werden können, als Grundlage. Die jährlichen Unterhaltungsmittel wären somit zu erhöhen

|                    |            |                       |
|--------------------|------------|-----------------------|
| <b>von derzeit</b> | <b>ca.</b> | <b>49.700,-- €</b>    |
| um 3 x 46.000,-- € |            | 138.000,-- €          |
| <b>auf</b>         | <b>ca.</b> | <b>187.700,-- €* </b> |

\* zuzüglich Indexsteigerung

### 2.3.2 ab 2022

Nach 9 Jahren hätten demzufolge alle Klassenräume den gleichen Ausbaustandard erreicht, so dass die Instandhaltung der Räume ebenfalls rollierend fortgesetzt werden kann.

Danach wäre der finanzielle Bedarf anzupassen:

|                    |            |                       |
|--------------------|------------|-----------------------|
| <b>von derzeit</b> | <b>ca.</b> | <b>49.700,-- €</b>    |
| um 56 x 1.200,-- € |            | 67.200,-- €           |
| <b>auf</b>         | <b>ca.</b> | <b>117.000,-- €* </b> |

### 3. Weiterführende Überlegungen für alle Schulen

Im Weiteren geht es nun auch darum, dieses System auch auf die anderen Schulen zu übertragen. Hierzu müssen zunächst die Standards sämtlicher Klassenzimmer untersucht und bewertet werden (**Anlage 4**).

Vergleichbare Voraussetzungen wie am Kurfürst-Friedrich-Gymnasium sind danach auch in den übrigen 33 Heidelberger Schulen vorzufinden (die Internationale Gesamtschule Heidelberg ist hierbei nicht berücksichtigt, da sie als ÖPP-Projekt für die Laufzeit von 30 Jahren an die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz übertragen ist).

Neu errichtete bzw. in den vergangenen Jahren sanierte Gebäude entsprechen ganz oder teilweise dem beschriebenen Standard, andere sind komplett oder zumindest in Teilen nachzurüsten.

Insgesamt verfügen alle 34 Heidelberger Schulen über 987 Klassenräume. Hiervon entsprechen 626 Räume (das sind 63%) dem zuvor beschriebenen „Heidelberger Standard“. 361 Klassenräume müssen somit nachgerüstet und diesem Niveau angepasst werden. Anlog der zuvor beim KFG aufgezeigten Kostenermittlung sind hierfür pro Raum 46.000,-- € erforderlich. Sollen auch diese Räume in dem beim KFG genannten Zeitraum von 9 Jahren saniert werden, das sind 40 Klassen im Jahr, so wäre der Bauunterhaltsetat der Schulen für die kommenden 9 Jahre

|                             |            |                         |
|-----------------------------|------------|-------------------------|
| <b>von derzeit jährlich</b> | <b>ca.</b> | <b>1.695.000,-- €</b>   |
| um 40 x 46.000,-- €         |            | 1.840.000,-- €          |
| <b>auf jährlich</b>         | <b>ca.</b> | <b>3.535.000,-- €* </b> |

aufzustoßen.

Sobald alle Klassenräume im gleichen Standard ausgestattet sind, beginnt wiederum die routinemäßige Instandhaltung und Instandsetzung, für die der Finanzbedarf von 1.200,-- € je Raum und Jahr errechnet wurde.

---

\* zuzüglich Indexsteigerung

Ab 2021 wäre der Unterhaltsetat der Schulen somit anzupassen

|                             |            |                         |
|-----------------------------|------------|-------------------------|
| <b>von derzeit jährlich</b> | <b>ca.</b> | <b>1.695.000,-- €</b>   |
| um 987 x 1.200,-- €         |            | 1.185.000,-- €          |
| <b>auf jährlich</b>         | <b>ca.</b> | <b>2.880.000,-- €* </b> |

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang noch, dass die Mittel der laufenden Gebäudeunterhaltung in Höhe von 1.695.000 €, wie in den vergangenen Jahren, keine Indexsteigerungen enthalten. Preissteigerungen gehen deshalb zu Lasten der Gebäudeunterhaltung.

Des Weiteren sollte aus den vor genannten Beträgen keine Summe pro Schule und Jahr ermittelt werden. Die Festlegung, welche Schule mit wie vielen Räumen rollierend saniert wird, sollte aus der baufachlichen und schulorganisatorischen Sicht getroffen und jährlich festgelegt werden. Wichtig ist nur, dass alle Räume in einem nachvollziehbaren Rhythmus in das System der regelmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung angemessen eingebunden werden können.

Über die Bereitstellung der Mittel sollte zum jeweiligen Haushalt Beschluss gefasst werden.

gezeichnet

Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

| Nummer: | Bezeichnung  |
|---------|--|
| A 01    | Technische Lebensdauer der Gewerke<br>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!) |
| A 02    | Ablauf + Kosten<br>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)                    |
| A 03    | Sanierungsbeispiel KFG<br>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)             |
| A 04    | Übersicht Zustand der Schulen<br>(Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)      |

\* zuzüglich Indexsteigerung