

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Sanierung und Betrieb der Internationalen
Gesamtschule Heidelberg im Rahmen einer
Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durch die
GGH/BSG**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 12. Juli 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	18.05.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kultur-, Bauausschuss	08.06.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Jugendgemeinderat	15.06.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	01.07.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Kulturausschuss, der Bauausschuss, der Jugendgemeinderat und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Sanierung sowie den langfristigen Betrieb der Internationalen Gesamtschule (Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung) im Rahmen eines ÖPP-Modells mit der GGH/BSG.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Verlagerung der Büros und Archivflächen des Archivs im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ in das Untergeschoss der IGH.*
- 3. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigungen nach den vorliegenden Planungen für die Sekundarstufe mit einem Investitionsvolumen von 25.885.000 € und für das Archiv mit einem Investitionsvolumen von 2.366.000 €.*

Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung mit Datum vom 25.06.2010:

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Sanierung sowie den langfristigen Betrieb der Internationalen Gesamtschule (Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung) im Rahmen eines ÖPP-Modells mit der GGH/BSG.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Verlagerung der Büros und Archivflächen des Archivs im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ in das Untergeschoss der IGH.*
- 3. Die Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essenversorgung wird in die Planung aufgenommen.*
- 4. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigungen nach den vorliegenden Planungen für die Sekundarstufe mit einem Investitionsvolumen von 25.885.000 €, zuzüglich der noch innerhalb der vorgelegten zwei Varianten zu ermittelnden Investitionskosten für die Vergrößerung der Mensa, und für das Archiv mit einem Investitionsvolumen von 2.366.000 €.*
- 5. Die Verwaltung wird beauftragt eine Kostenkalkulation für einen Neubau einer Aula vorzulegen.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Verlauf ÖPP-Raten
A 02	Lageplan und Bauabschnitte
A 03	Grundriss Untergeschoss IGH
A 04	Grundriss Erdgeschoss IGH
A 05	Grundriss 1. OG
A 06	Grundriss 2. OG
A 07	Inhaltlicher Antrag der SPD vom 08.06.2010
A 08	1. Ergänzung mit Datum vom 25.06.2010
A 08.01	Variante 1, Erweiterung innerhalb der Dachkontur
A 08.01	Variante 2, Erweiterung innerhalb und außerhalb der Dachkontur
A 09	Inhaltlicher Antrag der SPD vom 01.07.2010 (Tischvorlage im Gemeinderat am 01.07.2010)

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 18.05.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 18.05.2010

1 **Sanierung und Betrieb der Internationalen Gesamtschule Heidelberg (IGH) im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durch die GGH/BSG** Beschlussvorlage 0149/2010/BV

Die Grundrisspläne des Untergeschosses und des Erdgeschosses sowie der Lageplan, auf dem die Bauabschnitte/Ersatzmaßnahmen ersichtlich sind, sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Es melden sich zu Wort: Bezirksbeirätin Weidenheimer, Bezirksbeirätin Hackbusch, Bezirksbeirat Dr. Buhl, Bezirksbeirat Dr. Richter, Bezirksbeirat Stoll, Bezirksbeirat Zieger, Bezirksbeirat Fuchs-Sander, Bezirksbeirat Klouda, Bezirksbeirat Knoblauch

Herr Lampert erläutert kurz den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage. Er informiert weiter, dass ein von der Schule vorgelegtes Raumprogramm Grundlage für die Sanierung sei. Der Gemeinderat sei in einer nicht öffentlichen Ortsbegehung am 11.05.2010 über den aktuellen Sachstand informiert worden. Der Schulleiter, Herr Oberstudiendirektor Born, habe bei dieser Begehung nach der Präsentation der Maßnahme durch den Architekten, Herrn Saalbach, erklärt, die Schule werde modern und den Ansprüchen genügen. Herr Lampert führt weiter aus, dass die Schule die Planung akzeptiere und kleinere Änderungen im Rahmen der Werkplanung durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) vorgenommen werden.

Herr Saalbach stellt zusammenfassend die wichtigsten Pläne vor:

Grundriss Untergeschoss

Tiefgarage wird nicht voll genutzt

Optimierung der Räume (da sie teilweise fremdgenutzt sind)

Neugliederung in zwei Parkreihen

zukünftige Zufahrt zur Tiefgarage

Be- und Entlüftungsanlage (fällt durch die Installation von Lichthöfen zukünftig weg, dadurch könnte sich das städtische Aktenlager etablieren)

Abtreppe des Außengeländes.

Grundriss Erdgeschoss

naturwissenschaftliche Räume haben kein natürliches Licht – Installation von Lichthöfen

Umgestaltung des Raumangebotes für die Musik

Cluster-Bauart (Problem der versetzten Ebene setzen sich im Obergeschoss fort)

Einbau eines 2. Aufzuges (Barrierefreiheit).

Lageplan Bauphasen/Ersatzmaßnahmen

Gesamtbauzeit erstreckt sich bis 2015

Realisierung erfolgt in drei Bauabschnitten

Container-Lösung.

Abschließend nennt Herr Saalbach das Kostenvolumen für die Sekundarstufe in Höhe von ungefähr 26 Mio: €

Bezirksbeirätin Weidenheimer **beantragt** Sitzungsunterbrechung, um Herrn Dr. Blaschkowski, ehemaliges Mitglied des Bezirksbeirates Rohrbach und Mitglied des Eltern-Bauausschusses der IGH, die Möglichkeit zu geben, Stellung zu beziehen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Mitglieder des Bezirksbeirates mit einer Sitzungsunterbrechung einverstanden sind.

=== Sitzungsunterbrechung von 18:25 Uhr bis 18:40 Uhr ===

Herr Dr. Blaschkowski geht ausführlich auf das Raumprogramm des 1. und 2. Obergeschosses (OG) ein:

Es würden 5 Klassenräume fehlen

Doppelnutzung als Klassenräume und PC-Räume ?

„Arbeitsplätze“ im Mittelteil des 1. OG – offener Lichthof

Wie wird der Lärmschutz zum im EG liegenden Ganztageszentrum (GTZ) gelöst?

Für 8 Räume, die zur Weiternutzung für Lehrerbereiche und die Schulverwaltung vorgesehen seien, wurde 2008 aus Brandschutzgründen die Nutzung untersagt. Sind die Bauauflagen jetzt obsolet?

Grundriss EG:

Ertüchtigung der Mensa und ihrer Nebenräume

Herr Dr. Blaschkowski verteilt einen Grundrissplan, der Anlage zur Vorlage aus einer Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 24.06.2008 war. Er erläutert, warum er diese Version favorisiere und regt an, der Bezirksbeirat Rohrbach sollte heute beantragen, dass diese Variante den gemeinderätlichen Gremien erneut vorgelegt werde.

Abschließend merkt er zum Verfahren an, dass die Stadtverwaltung ausschließlich vom Schulleiter Stellungnahmen zu der geplanten Sanierung entgegen genommen habe. Die gesetzliche Regelung sehe aber vor, dass die Schulkonferenz anzuhören sei. Der Schulleiter habe jetzt erst eine Konferenz zum 10.06.2010 einberufen.

Herr Dr. Blaschkowski betont ausdrücklich, dass der Elternbauausschuss ihn zur Stellungnahme verpflichtet habe und der Eltern-Bauausschuss nicht anstelle des Schulleiters für die IGH spreche. Der Eltern-Bauausschuss behalte sich vor, das eine oder andere noch nachzuliefern.

Herr Lampert und Herr Saalbach gehen auf die vorgetragenen Punkte detailliert ein.

Im Meinungs austausch werden angesprochen:

- Brandschutz
 - Anzahl der Klassenzimmer
 - Wanderklassen
 - Raumzuordnungen
 - Lärmbeeinträchtigungen/-schutz
 - Sonnenschutz
 - anstehender Schulleiterwechsel – gibt es einen Nachfolger, wurde er in die Planungen mit einbezogen?
 - Flächendifferenz von 2000 qm zwischen der Eigenerledigung und der Variante der Bau- und Servicegesellschaft (BSG)
 - Flächenoptimierung/Betriebskosten/Bauvolumendifferenz
 - Erklärung des ÖPP-Modells wird gewünscht, da sich eventuell die Voraussetzungen durch die lange Bauzeit verändern könnten
 - Installation einer Photovoltaikanlage
-
- Entsendung eines Mitglieds in die Kultur- und Bauausschusssitzung am 08.06.2010

Der Vorsitzende stellt fest, dass sich die Mitglieder des Bezirksbeirates einstimmig für die Entsendung von Bezirksbeirätin Karin Weidenheimer aussprechen.

Herr Lampert erklärt, dass die Raumproblematik nach Aussage des Schulleiters geklärt sei. Bezüglich der Mensa-Situation und dem daraus resultierenden Wunsch des Neubaus einer Aula führt er aus, der Oberbürgermeister habe bei der Ortsbegehung mit dem Gemeinderat zum Ausdruck gebracht, dass dies in der politischen Entscheidung liege. Weiter erklärt er ausdrücklich, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Brandschutz-Punkte selbstverständlich mit dem Bauordnungsamt und der Berufsfeuerwehr abgesprochen werden.

Der Bezirksbeirat Rohrbach kritisiert, dass die Schulleitung heute nicht anwesend ist und die Fragen bezüglich des ÖPP-Modells nicht detailliert beantwortet werden können, da auch vom Kämmereiamt der Stadtverwaltung niemand anwesend sein kann.

Herr Lampert betont mehrfach, dass die Schulleitung auch bei der Ortsbegehung mit dem Gemeinderat ihr Einverständnis zur vorgelegten Planung gegeben habe. Nach den Bestimmungen des Schulgesetzes für Baden-Württemberg vertrete die Schulleitung allein die Schule nach außen und informiere im Innenverhältnis die schulischen Gremien. Die der IGH vorgelegten Planungen seien durch ein von der Schulleitung einberufenes Lehrerteam überarbeitet worden und würden die Grundlage für die weiteren Werkplanungen bilden.

Zum ÖPP-Modell erklärt Herr Lampert kurz das Genehmigungsprozedere durch das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Im Verlauf der Diskussion wird deutlich, dass der Bezirksbeirat Rohrbach über den Beschlussvorschlag der Verwaltung getrennt abstimmen möchte. Der Vorsitzende stellt fest, dass die getrennte Abstimmung einstimmig gewünscht wird.

Herr Schmidt ruft die Ziffern 1 bis 3 des Beschlussvorschlags der Verwaltung einzeln zur Abstimmung auf:

Der Bezirksbeirat Rohrbach empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat beschließt die Sanierung sowie den langfristigen Betrieb der Internationalen Gesamtschule (Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung) im Rahmen eines ÖPP-Modells mit der GGH/BSG.*

Abstimmungsergebnis: mit 0 : 3 : 13 Stimmen abgelehnt

- 2. Der Gemeinderat beschließt die Verlagerung der Büros und Archivflächen des Archivs im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ in das Untergeschoss der IGH.*

Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 : 4 Stimmen beschlossen

- 3. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigungen nach den vorliegenden Planungen für die Sekundarstufe mit einem Investitionsvolumen von 25.885.000 € und für das Archiv mit einem Investitionsvolumen von 2.366.000 €.*

Abstimmungsergebnis: mit 1 : 1 : 14 Stimmen abgelehnt

gezeichnet
Hans-Joachim Schmidt

Ergebnis: teilweise beschlossen, teilweise abgelehnt

Sitzung des Kultur- und des Bauausschusses vom 08.06.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 08.06.2010

1 **Sanierung und Betrieb der Internationalen Gesamtschule Heidelberg im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durch die GGH/BSG** Beschlussvorlage 0149/2010/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert die geplanten Sanierungsmaßnahmen der Internationalen Gesamtschule Heidelberg (IGH) im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) durch die GGH/BSG. Die Stadt bleibt nach dem ÖPP-Modell Eigentümerin des Gebäudes, übergibt es zur Sanierung und Betreuung an den Vertragspartner. Der ÖPP-Vertrag bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium, er wurde mit dem Regierungspräsidium vorbesprochen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Herrn Gegus von der GGH. Herr Gegus stellt die konzeptionelle Studie zur Sanierungsplanung der IGH vor. Er geht auf den zeitigen Zustand der Schule, die vorhandenen Defizite sowie die fehlende Barrierefreiheit ein und gibt einen Überblick über die wesentliche Aufgabenstellung.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel begrüßt Frau Karin Weidenheimer vom Bezirksbeirat Rohrbach. Frau Weidenheimer berichtet über die Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 18.05.2010 wie protokolliert und erläutert ausführlich die Gründe der getroffenen Entscheidung.

Stadträtin Dr. Lorenz stellt den **Geschäftsordnungsantrag**:

Die Sitzung wird unterbrochen, um den Schulleiter der Internationalen Gesamtschule Heidelberg, Herrn Oberstudiendirektor Born, anzuhören.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel gibt den Antrag nach Ausschüssen getrennt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis Kulturausschuss: einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis Bauausschuss: einstimmig beschlossen

===Sitzungsunterbrechung von 16:35 Uhr bis 17:03 Uhr===

In der wiederaufgenommen Sitzung erläutert Herr Bürgermeister Dr. Gerner, dass nach dem Schulgesetz Baden-Württembergs Ansprechpartner die Schulleitung ist, die dann die Schulkonferenz mit einbindet. Die gesetzlichen Regelungen wurden, wie von Herrn Born bestätigt, eingehalten. Mit der Schulleitung besteht Einigkeit in Bezug auf den Verzicht auf 2 Fachräume und der Notwendigkeit für zwei Klassen zu wandern. Aufgrund der neuen technischen Möglichkeiten sind Räume mehrfach nutzbar und den letzten beiden Jahrgängen der Oberstufe ist es im Kurssystem zumutbar, zu wandern. Bezüglich der Fragen zur Aula, Mensa und Ganztageszentrum muss noch weiter geprüft werden.

Herr Brühl, Leiter des Amtes für Schule und Bildung ergänzt, dass die Sanierung der IGH dringend notwendig ist. Die Sanierung, nicht das Raumprogramm im Einzelnen sollte heute im Vordergrund stehen. Die aktuelle Planung enthält alle Schulstufen. Eine Senkung des Klassenteilers wird angestrebt. Es gibt keinen Anlass, nicht auch weiterhin Schüler außerhalb Heidelbergs aufzunehmen, wie im Bezirksbeirat befürchtet wurde.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Marggraf, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Gund, Stadträtin Dr. Lorenz.

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Es gibt drei Problempunkte: Mensa, Aula und Ganztageszentrum.
- Ziel muss es sein, die Bedürfnisse und Interessen der Schüler zu wahren.
- Reicht das Volumen für die zu versorgenden Schüler, sofern die Wände in der Bestandsmensa entfernt werden?
- Können die Akustikprobleme, die in der Mensa bestehen, gelöst werden, ist eine Anhebung der Decke denkbar?
- Die Kostenkalkulation in Höhe von 26 Millionen ist mit dem Aspekt, dass trotz Sanierung 2 Klassenräume fehlen werden und dieses Problem mit Wanderklassen gelöst werden soll, nicht akzeptabel.
- Kann auf dem Dach der Schule eine Solaranlage installiert werden?
- Sanierungsplanung ist für 30 Jahre vorgesehen. Das Inklusiv-Lernen nimmt zu. Wenn die EU-Konvention umgesetzt wird, werden auch behinderte Kinder aufgenommen. Laut Planung wird es nur einen Aufzug geben. Gibt es Möglichkeiten, einen 2. Aufzug zu installieren? Die WC's in den Obergeschossen sind nur über den Aufzug zu erreichen. Wie wird bei Veranstaltungen an den Wochenenden sicher gestellt, dass die WC's zu erreichen sind? Wie wird die Evakuierung behinderter Menschen sicher gestellt?
- Die Schülerzahl und die Art des Unterrichts werden sich in den nächsten 30 Jahren verändern. Sind die Klassenräume dann noch angemessen? Wie flexibel sind die Klassenräume?
- Wie sicher sind die vorliegenden Kostenschätzungen? Wie weit ist das Planungsstadium und wie hoch das Kostenrisiko?
- Aula wird benötigt. Eine Mensa in angemessener Höhe ist auch aus pädagogischer Sicht zwingend erforderlich, da viele Kinder eine Esskultur zuhause nicht mehr erleben.
- Die IGH wurde bei der Gründung so gestaltet, dass sie jeweils den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden kann. Aufgrund ihrer Ausrichtung als Ganztagschule bot sie schon immer sehr viel Bewegungsraum.
- An der Fassade besteht bereits eine Mustersolaranlage. Dort müsste eine Photovoltaikanlage möglich sein, auch wenn die Statik diese auf dem Dach nicht möglich macht.

Frau Prof. Dr. Schuster erläutert den von der SPD am 08.06.2010 gestellten Antrag, der als Tischvorlage vorgelegt wurde, und bittet nach Entscheidung über den Antrag um umgehende Erledigung der darin aufgeführten Arbeitsaufträge, bis zur nächsten Beratung der Beschlussvorlage. Eine Entscheidung kann erst erfolgen, wenn die aktuelle Kostenkalkulation vorliegt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel bemerkt, dass die Verwaltung ein Mindestmaß an Zeit benötigt, um ein seriöses Ergebnis vorlegen zu können. Die Zeit bis zur nächsten Beratung ist nicht ausreichend. Die Grundentscheidung über die Gesamtmaßnahme sollte zu diesem Zeitpunkt nicht gestoppt werden. Die Aula ist bautechnisch nicht mit der Schule verbunden, kann deshalb unabhängig von der Grundentscheidung geprüft werden.

Herr Gegus von der GGH erläutert, dass die Decke der Mensa im Wesentlichen nicht erhöht werden kann, da diese zum größten Teil überbaut ist. Durch die geplante schräge Anordnung der Bühne, wird mehr Kapazität für Stühle sowie eine Verbesserung der Sicht auf die Bühne erreicht. Das Thema Ganztagszentrum war bislang nicht mit in der Planung enthalten und ist erst in den letzten Gesprächen aktuell geworden. Für die Akustik gibt es deshalb noch keine Lösung. Eine Solaranlage auf dem Dach der Primarstufe ist aus statischen Gründen nicht machbar. Es wird geprüft, ob diese auf dem Dach der Sekundarstufe möglich ist. Ein 2. Aufzug war nicht Bestandteil der Planung. Die Sicherstellung der Nutzung der WC's bei Veranstaltungen an den Abenden oder Wochenenden muss organisatorisch geregelt werden. Die Aufzüge stellen keine Fluchtwege da und können/dürfen im Notfall nicht genutzt werden.

Herr Brühl, Leiter des Amtes für Schule und Bildung, stellt in Bezug auf die fehlenden Räume dar, dass durch die neue Technik (versenkbare Bildschirme), die Computerräume auch als reguläre Klassenräume verwendet werden können. Die Klassenräume sind somit multifunktional verwendbar. Durch die Belegung von Kursen in der Oberstufe ist es durchaus akzeptabel, dass die Schüler die Klassenräume in den Kursen wechseln. Es ist heute noch nicht absehbar, wie das Land Baden-Württemberg über die zukünftige Schulentwicklung entscheidet. Die Raumplanung wird so gestaltet, dass flexibel auf Änderungen reagiert werden kann.

Herr Gegus von der GGH fügt hinzu, dass bei der Planung der einzelnen Phasen die Kosten regelmäßig überprüft werden, bevor die nächste Phase geplant wird. Es wird im Rahmen der Outputspezifikation Schule wirtschaftlich gebaut, was das ÖPP-Modell einmalig macht.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den Antrag der SPD vom 08.06.2010 vor und erläutert, dass der Punkt 2 des Antrages bereits in der Beschlussvorlage enthalten ist. Der Punkt 2 wird auf diesen Hinweis hin von der SPD zurückgezogen.

Herr Lachenauer stellt den Antrag, die einzelnen Punkte des SPD-Antrages getrennt abzustimmen.

Die SPD stellt den Antrag:

Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essensversorgung in die Planung aufnehmen.

Abstimmungsergebnis Kulturausschuss: einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis Bauausschuss: einstimmig beschlossen

Die SPD stellt den Antrag:

Arbeitsauftrag: Kostenkalkulation für einen Neubau einer Aula am Erlenweg im Rahmen des ÖPP-Modells.

Abstimmungsergebnis Kulturausschuss: einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis Bauausschuss: einstimmig beschlossen

Herr Lachenauer erklärt zu Protokoll, dass er beabsichtigt hatte, gegen den Punkt 3 des SPD-Antrages zu stimmen – Kostenkalkulation für einen Neubau einer Aula am Erlenweg –, die Zustimmung aufgrund des zurückgezogenen Punktes 2 des Antrages irrtümlich erfolgt ist.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt nunmehr den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung, Kultur- und Bauausschuss stimmen getrennt voneinander ab.

Der Kulturausschuss beschließt über die Punkte 1 bis 3 des Beschlussvorschlages der Verwaltung gemeinsam.

Abstimmungsergebnis Kulturausschuss: einstimmig beschlossen

Herr Dr. Weiler-Lorentz beantragt, über die Punkte 1 bis 3 des Beschlussvorschlages der Verwaltung einzeln abzustimmen.

Abstimmungsergebnis Bauausschuss Punkt 1:
mit 13 : 1 : 0 Stimmen beschlossen

Abstimmungsergebnis Bauausschuss Punkt 2:
einstimmig beschlossen

Abstimmungsergebnis Bauausschuss Punkt 3:
mit 13 : 0 : 1 Stimmen beschlossen

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Jugendgemeinderates vom 15.06.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Jugendgemeinderates vom 15.06.2010

3 Sanierung und Betrieb der Internationalen Gesamtschule Heidelberg im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durch die GGH/BSG Beschlussvorlage 0149/2010/BV

Herr Gegus von der GGH erläutert die geplante Sanierungsmaßnahme anhand einer Power-Point-Präsentation und stellt die konzeptionelle Studie zur Sanierungsplanung vor. Die Defizite sind vor allem die Größe der Schulanlage, der großflächige und ungenügend belichtete naturwissenschaftliche Bereich, das Erschließungssystem mit versetzten Ebenen, die vielen innenliegenden Bereiche, die zu Sackgassen führenden Raumcluster und die größtenteils fehlende Barrierefreiheit und Sicherheitsbelastung.

In der anschließenden Diskussion melden sich zu Wort:

Leonard Kloos, Clara Oberthür, Eva Langowski, Jonas Kloos, Laura Thimm-Braun, Malte Burmester, Stadträtin Dorothea Paschen, Stadträtin Margret Dotter, Lisa-Maria Zöller,

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Alternative Neubau wäre wesentlich teurer als die vorgeschlagene Sanierung
- Die 2 Wanderklassen betreffen ausschließlich die Oberstufe (11. und 12. Klasse)
- Es wäre wünschenswert, die neuen Musik-/Proberäume im Untergeschoss so zu erschließen, dass sie auch von außen zugänglich sind und damit auch von Nicht-Schülerinnen und –schülern außerhalb des Schulbetriebs als Proberäume genutzt werden können.
- Über die Schulleitung wurde die Schulkonferenz mit eingebunden
- Der ÖPP-Vertrag muss durch das Regierungspräsidium genehmigt werden; bei den ermittelten Kosten handelt es sich um einen Pauschalpreis
- Für das Lärmproblem durch das Ganztageszentrum muss eine Lösung gefunden werden
- Das Geld für die Ausstattung der Schule ist nicht in den Sanierungskosten enthalten, sondern wird zusätzlich von der Stadt Heidelberg als Schulträgerin bereit gestellt
- In der Raumplanung muss dringend ein Oberstufenraum sowie ein Raum für die SMV Berücksichtigung finden
- Auch bei einer Vergrößerung der Mensa wäre nicht Platz genug für eine Vollversammlung aller Schülerinnen und Schüler
- Die Erschließung des Außensportplatzes für den Bau zusätzlicher Klassenräume wäre zu teuer
- Da der Antrag der SPD erst seit der gemeinsamen Sitzung von Kultur- und Bauausschuss am 08.06.2010 vorliegt, können dazu noch keine weiteren Angaben gemacht werden.

Die Vorsitzende Laura Thimm-Braun stellt im Anschluss an die Diskussion den **Antrag:**

den Antrag der SPD aus der gemeinsamen Sitzung von Kultur- und Bauausschuss vom 08.06.2010 zu unterstützen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 15 : 0 : 5 Stimmen

Anschließend stellt die Vorsitzende Laura Thimm-Braun den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung. Über die Punkte 1-3 des Beschlussvorschlages wird gemeinsam beschlossen.

Abstimmungsergebnis des Jugendgemeinderates: beschlossen mit 14 : 0 : 6 Stimmen

gez.
Laura Thimm-Braun
Vorsitzende

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2010

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2010

13 **Sanierung und Betrieb der Internationalen Gesamtschule Heidelberg im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durch die GGH/BSG** Beschlussvorlage 0149/2010/BV

Das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Jugendgemeinderates vom 15.06.2010 wird als Tischvorlage verteilt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Stolz, Stadtrat Weiss

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt kurz in das Thema ein und weist auf die Beschlüsse aus der Sitzung des Kultur- und des Bauausschusses vom 08.06.2010 und der Sitzung des Jugendgemeinderates vom 15.06.2010 hin.

In der anschließenden Diskussion werden vor allem folgende Themen angesprochen:

- Die Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essenversorgung soll in die Planung aufgenommen werden. Es wird kritisiert, dass noch keine Zahlen hierzu vorliegen.
- Die Dachlandschaft sollte für private Nutzer freigegeben werden, um Solarmodule anzubringen und zu nutzen.

Herr Heiß, Leiter des Kämmereiamtes, und Herr Gegus von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) erläutern, warum heute noch keine genauen Zahlen für eine Mensa-Erweiterung vorliegen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, die Kosten in einer Ergänzungsvorlage rechtzeitig zur Fraktionssitzung am Montag vor der Gemeinderatssitzung vom 02.07.2010 darzulegen.

Aufgrund der Diskussion und der noch vorzulegenden Ergänzung macht Oberbürgermeister Dr. Würzner den Vorschlag, den Beschlussvorschlag der Verwaltung dahingehend zu ändern, dass unter Punkt 3 die Aufnahme der Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essenversorgung in das OPP-Projekt erfolgt und der bisherige Punkt 3 als Punkt 4 um den Zusatz ergänzt wird „zuzüglich der Investitionskosten für die Vergrößerung der Mensa (dies soll in der Sitzung des Gemeinderates jedoch noch genau beziffert werden)“. Außerdem wird der Arbeitsauftrag in den Beschlussvorschlag aufgenommen eine Kostenkalkulation für einen Neubau einer Aula vorzulegen.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden und Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses (Änderungen sind fett dargestellt):

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat beschließt die Sanierung sowie den langfristigen Betrieb der Internationalen Gesamtschule (Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung) im Rahmen eines ÖPP-Modells mit der GGH/BSG.*
2. *Der Gemeinderat beschließt die Verlagerung der Büros und Archivflächen des Archivs im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ in das Untergeschoss der IGH.*
3. **Die Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essenversorgung wird in die Planung aufgenommen.**
4. *Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigungen nach den vorliegenden Planungen für die Sekundarstufe mit einem Investitionsvolumen von 25.885.000 €, **zuzüglich der Investitionskosten für die Vergrößerung der Mensa (dies soll in der Sitzung des Gemeinderates noch genau beziffert werden)**, und für das Archiv mit einem Investitionsvolumen von 2.366.000 €*
5. **Die Verwaltung wird beauftragt eine Kostenkalkulation für einen Neubau einer Aula vorzulegen.**

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 01.07.2010

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.07.2010

5 Sanierung und Betrieb der Internationalen Gesamtschule Heidelberg im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft durch die GGH/BSG Beschlussvorlage 0149/2010/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf das Ergebnis der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 17.06.2010 und die Ergänzungsvorlage vom 25.06.2010 bezüglich der Verbesserung der räumlichen Situation in der Mensa in ihrer Funktionalität als Speiseraum (Lösungsansätze und Kostendarstellung) hin.

Der Sachantrag der SPD-Fraktion vom 01.07.2010 zur Änderung der Ziffer 4 der Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2010 ist als Tischvorlage verteilt.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Stolz, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Loukopoulos

Nach kurzem Meinungsaustausch ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner zunächst den **Sachantrag** der **SPD-Fraktion** zur Abstimmung auf:

- | |
|---|
| <p>4. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigungen nach den vorliegenden Planungen für die Sekundarstufe mit einem Investitionsvolumen von 25.885.000 € zuzüglich der noch innerhalb der vorgelegten zwei Varianten zu ermittelnden Investitionskosten für die Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essensversorgung und vorbehaltlich der Innenausstattung und für das Archiv mit einem Investitionsvolumen von 2.366.000 €</p> |
|---|

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft dann die Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2010 mit der beschlossenen Änderung in Ziffer 4 zur Abstimmung auf:

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat beschließt die Sanierung sowie den langfristigen Betrieb der Internationalen Gesamtschule (Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung) im Rahmen eines ÖPP-Modells mit der GGH/BSG.*
2. *Der Gemeinderat beschließt die Verlagerung der Büros und Archivflächen des Archivs im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ in das Untergeschoss der IGH.*
3. *Die Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essensversorgung wird in die Planung aufgenommen.*
4. *Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigungen nach den vorliegenden Planungen für die Sekundarstufe mit einem Investitionsvolumen von 25.885.000 € **zuzüglich der noch innerhalb der vorgelegten zwei Varianten zu ermittelnden Investitionskosten für die Vergrößerung der Mensa zur optimalen Essensversorgung und vorbehaltlich der Innenausstattung** und für das Archiv mit einem Investitionsvolumen von 2.366.000 €*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt eine Kostenkalkulation für einen Neubau einer Aula vorzulegen.*

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Nein 2

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
UM1		Umweltsituation verbessern
UM 2	+	Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 3		Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben
		Begründung: Mit der Sanierung der Dächer und Fassaden kann der Einsatz an Heizenergie und die hierfür erforderlichen Rohstoffe deutlich reduziert werden. Hierdurch mindert sich gleichzeitig die CO ₂ Belastung
		Ziel/e:
SOZ 9		Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern
		Begründung: Die Beseitigung der räumlichen Defizite insbesondere im Bereich der naturwissenschaftlichen Fachklassen ist erforderlich, um einen zeitgerechten Unterricht gewährleisten zu können.
		Ziel/e:
QU 1		Solide Haushaltswirtschaft
		Begründung: „Bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich unter Einbeziehung der Folgekosten die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden“. Dies regelt § 12 Absatz 1 der GemHVO. ÖPP ist <u>ein</u> Organisations- beziehungsweise Beschaffungsansatz für öffentliche Investitionen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Information zum Sachstand

Nachdem die Gremien in den Jahren 2007 und 2008 ausführlich über die notwendigen Baumaßnahmen an der Internationalen Gesamtschule Heidelberg (IGH) informiert wurden, hat der Gemeinderat im Dezember 2008 nach Vorlage einer ersten Machbarkeitsstudie der grundsätzlichen Realisierung der Sanierungsmaßnahme in Form eines ÖPP-Projekts unter Einbeziehung der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) beziehungsweise deren Tochterfirma Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Umsetzung vorzubereiten.

Die Verwaltung beauftragte die ÖPP-erfahrene Unternehmensberatung „SNPC“ beziehungsweise nach einem Gesellschafterwechsel die Nachfolgefirma „nsb“, Berlin mit der Vorbereitung und Begleitung des geplanten ÖPP-Projektes.

Die Firma SNPC hat bereits die Stadt Mannheim bei der Beauftragung der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mit der Sanierung und dem Betrieb von städtischen Schulen betreut („Mannheimer Modell“).

Im Rahmen der Vorbereitung wurde unter Federführung des Kämmereiamtes und unter Beteiligung des Amtes für Schule und Bildung, des Gebäudemanagements sowie der GGH/BSG die „Bestellung“ formuliert, der Leistungsumfang und die Leistungsbeschreibung definiert, der Wirtschaftlichkeitsvergleich erstellt sowie die Verträge ausgearbeitet. Über das Amt für Schule und Bildung erfolgte die Abstimmung mit der Schule.

Für die Primarstufe wurde die Ausführungsgenehmigung mit Gesamtkosten von 5 Mio. € bereits am 20.05.09 eingeholt (DS 0143/2009/BV). Die nachfolgenden Erläuterungen zum Planungskonzept beziehen sich daher ausschließlich auf die Sekundarstufe sowie zum Archiv. Die Sporthallen befinden sich in einem sanierten Zustand. Hier sind lediglich noch kleinere Instandsetzungsarbeiten durch die Stadt im Rahmen des Bauunterhalts erforderlich.

2. Planungskonzept

In der Schulbautypologie gehört die IGH zu den schulzweigübergreifenden Systemen, die durch Aufgabe der vertikalen Gliederung des Schulwesens in den 60er Jahren begonnen und bis Mitte der 70er Jahre fortgesetzt worden sind. Große, nach Fachbereichen gegliederte, künstlich belüftete und belichtete Gebäude mit Raumgruppen (Clustern) und variablem Innenausbau prägen das Gebäude. Funktionalität und nutzungsgebundene Planung standen dabei im Vordergrund. Durch versetzte Ebenen wurden die großen „Schulstraßen“ attraktiviert, was gleichzeitig dauerhaft die Barrierefreiheit verhinderte.

Mit der Sanierung der IGH besteht die Chance, eine marode Bildungsanstalt zu einem neuen Lern- und Lebensort heranwachsender junger Menschen zu modernisieren.

Eine Chance, die trotz aller technischer Erfordernisse und einzuhaltender Richtlinien auf keinen Fall versäumt werden darf. Auch wenn Zeit und Geld bei öffentlichen Bauvorhaben, vor dem Hintergrund begrenzter Ressourcen, im Vordergrund stehen, müssen über eine lebenszyklusabhängig zu betrachtende, technische und energetische Sanierung hinaus neue Bildungsräume entstehen, die den heutigen und zukünftigen pädagogischen und gesellschaftlichen Anforderungen gerecht werden.

2.1. Raumprogramm

Das genehmigte Raumprogramm der IGH von 1972 wurde auf Notwendigkeit und dauerhafte Bestandssicherheit geprüft und mit der Schule abgestimmt. Die Realisierung eines Raumprogramms für 66 Klassen (71 Klassenräume) für maximal 2.016 Schülerinnen und Schüler der Sekundarstufe wurde bestätigt. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 12.105 qm Programmfläche. Bei einem eventuellen Rückgang der Schülerzahlen aufgrund des demographischen Wandels ist durch geeignete Lenkungsmaßnahmen im Rahmen der städtischen Schulentwicklungsplanung sicherzustellen, dass an der IGH die vorhandenen Kapazitäten auch ausgeschöpft werden.

Im Rahmen der Abstimmung mit der Schule hat sich Ende April neben den bereits in den Planungen berücksichtigten Anforderungen aus Sicht der Schule insbesondere die Verbesserung der räumlichen Situation in der Mensa in ihrer Funktionalität als Speiseraum sowie zur Nutzung für schulische und außerschulische Veranstaltungen beziehungsweise als Theater- und Konzertraum als weiteres zentrales Anliegen ergeben.

Im Gespräch mit der Schule wurde vereinbart, dass hierzu kurzfristig mögliche Lösungsansätze aufgezeigt werden. Die hierfür anfallenden zusätzlichen Kosten werden derzeit ermittelt und zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 17.06.2010 vorgelegt.

2.2. Komponenten des Planungskonzeptes

Die Sanierung der IGH erfordert umfangreiche Baumaßnahmen am Bauwerk; Mängel des Baukörpers sind nur bedingt behebbar. Die Bausubstanz befindet sich in einem schlechten Gesamtzustand. Notwendig sind eine Fassadensanierung, die Innensanierung, Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen sowie schultypische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für ausgewählte Bauteile. Die Verbesserung der behindertengerechten Erschließung des Gebäudes durch Einbau eines weiteren Aufzuges stellt einen weiteren wichtigen Baustein im Planungskonzept dar.

Die wichtigsten Maßnahmen des Planungskonzeptes:

- **Neubau des naturwissenschaftlichen Bereichs im Erdgeschoss**
- **Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle**
- **Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär)**
- **Optimierung des vorbeugenden Brandschutzes**
- **Innensanierung der Klassenräume**
- **Verbesserung der Barrierefreiheit durch den Einbau eines zusätzlichen Aufzuges**

2.3. Kosten Sekundarstufe

Für die Baumaßnahmen der Sekundarstufe wurden nach DIN 276 folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe	Bezeichnung:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
200	Herrichten und Erschließen	€	1.243.400
300	Bauwerk - Baukonstruktion	€	11.188.000
400	Bauwerk – Technische Anlagen	€	6.870.000
500	Außenanlagen	€	1.242.500
600	Ausstattung und Kunstwerke	€	0
700	Baunebenkosten	€	5.341.100
	Insgesamt	€	25.885.000

Nicht enthalten sind in den Kostenaufstellungen Ausstattungskosten. Diese sind in den künftigen Haushalten des Amtes für Schule und Bildung zusätzlich bereitzustellen.

2.4. Bauabschnitte/ Ersatzmaßnahmen

Um eine langjährige Dauerbaustelle zu vermeiden, sind nur 3 Bauabschnitte mit einer Gesamtbauzeit von ca. 3,5 Jahren vorgesehen. Wegen des Umfangs der Bauabschnitte ist eine größere Interimslösung ergänzend zu den bisherigen Containern für die Auslagerung der Primarstufe auf dem Grundstück notwendig, unter Umständen auch unter Heranziehung des westlichen Sportplatzes. Die notwendige Container-Anzahl gilt es im Rahmen der Detailplanung auch durch schulorganisatorische Maßnahmen auf das Notwendigste zu begrenzen.

Die Vorgehensweise folgt der bestehenden Erschließungsstruktur der Schule, um die Blockade Wirkung von Bauabschnitten für den restlichen Schulbetrieb zu vermeiden.

2.5. Zeitplanung

Mit der Sanierung der Primarstufe wurde bereits Mitte 2009 begonnen. Fertigstellung ist für März 2011 vorgesehen. Nach Fertigstellung der Primarstufe erfolgt die stufenweise Auslagerung der Sekundarstufe. Baubeginn der Sekundarstufe ist Oktober 2011. Die Fertigstellung ist spätestens für den 31.07.2015 terminiert, so dass mit Beginn des Schuljahres 2015/16 die vollständige Nutzung des Hauptgebäudes möglich ist..

2.6. Nutzung Untergeschoss

Der Bestandsbau verfügt über zahlreiche ungenutzte Flächen im Untergeschoss (Tiefgarage, Lagerflächen). Über den sanierungsbedürftigen Zustand hinaus ist das Untergeschoss wegen seiner Großflächigkeit, mangelnder Belichtung und schlechter Erschließung nur ungenügend nutzbar. Die Planungen der BSG sehen vor, diese nicht genutzten Flächen im Untergeschoss für eine alternative Nutzung zu erschließen.

Die Hoftyp-Organisation des naturwissenschaftlichen Bereichs ermöglicht die Ausweitung eines Innenhofes auf die Untergeschoss-Ebene mit Erdanschluss. Durch den großen Innenhof entstehen natürlich belichtete Fassaden entlang einer großzügigen Freifläche mit natürlichem Bewuchs.

Die vorhandene lichte Raumhöhe erlaubt eine Nutzung bis zu einer Grundfläche von 50 qm / Raum für Aufenthalts- und Arbeitsräume und damit eine Vielzahl von Dienstleistungsnutzungen. Um Nutzungsvielfalt zu erreichen, ist eine kombinierte Erschließung notwendig, die einerseits separat von der Schule erfolgen kann und andererseits mit ihr kombiniert ist..

Es ist beabsichtigt, das städtische Archiv im Rahmen einer sogenannten „Eindachlösung“ im Untergeschoss der IGH unterzubringen. Die Flächen im Untergeschoss bieten die Chance der räumlichen Verbesserung für das Archiv sowie der Zusammenlegung von Büro- und Archivflächen an einem Standort. Bisher sind die Archivflächen auf mehrere Standorte im gesamten Stadtgebiet verteilt.

Neben der Nutzung der Flächen als Archiv für die Stadt Heidelberg werden auch die baurechtlich erforderlichen 76 Stellplätze in der Tiefgarage durch das Sanierungskonzept der BSG zur Verfügung gestellt. Die Reduktion der Tiefgarage auf eine schmale 2-hüftige Aufstellung mit Öffnungen in der Längswand bietet die Chance zur Reduktion / Abschaltung der mechanischen Lüftung und damit der Einsparung von Betriebskosten.

2.7. Kosten für die „Eindachlösung“ des Archivs im Untergeschoss der IGH

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
200	Herrichten und Erschließen	€	235.000
300	Bauwerk - Baukonstruktion	€	1.094.500
400	Bauwerk – Technische Anlagen	€	490.900
500	Außenanlagen	€	57.750
600	Ausstattung und Kunstwerke	€	0
700	Baunebenkosten	€	487.850
	Insgesamt	€	2.366.000

3. Alternative Neubau

Da die Sanierung des Haupthauses ein bedeutsames finanzielles Volumen erreicht, wurde auch die Alternative eines Komplettneubaus betrachtet und die anfallenden Baukosten abgeschätzt. Im Falle eines Neubaus müsste die Stadt zur Realisierung des Raumbedarfes mindestens 40 Millionen € investieren. Diese Variante wurde aufgrund der nicht darstellbaren finanziellen Mehrbelastung sowie der noch erhaltenen Grundsubstanz des Gebäudes nicht weiterverfolgt.

4. Realisierungsvariante mit der BSG/ ÖPP-Modell

Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes erfolgt im Rahmen eines ÖPP-Modells über die BSG, eine 100%ige Tochter der Wohnungsbaugesellschaft GGH. Neben dem Haupthaus werden auch noch die Primarstufe, die Turnhallen, das Archiv sowie die Außenanlagen in das ÖPP-Modell einbezogen.

4.1. Grundelemente des ÖPP-Modells

Die Stadt Heidelberg bleibt bei der vorgesehenen Realisierungsvariante mit der BSG sowohl Eigentümer als auch Nutzer der IGH. Die getätigten Sanierungsleistungen gehen somit direkt in das Eigentum der Stadt über.

Die Stadt Heidelberg schließt einen langfristigen Bau- und Betriebsführungsvertrag mit der BSG ab und zahlt dafür ein Nutzungsentgelt an die BSG. Zusätzlich gewährt die Stadt der BSG eine Bürgschaft in Höhe der zu erwartenden Bauinvestitionen, um der BSG Kommunalkreditkonditionen zu ermöglichen.

Die BSG finanziert aus dem Nutzungsentgelt dauerhaft die Finanzierungsleistungen sowie den laufenden Betrieb der IGH. Mit der Betriebsführung der Liegenschaft übernimmt die BSG alle bestehenden Pflichten der Sanierung und des langfristigen Betriebes. Die Nutzung der IGH durch die Schule und Dritte bleibt bestehen und wird vertraglich geregelt.

4.2. Leistungen der BSG

Die BSG übernimmt für einen Zeitraum von 30 Jahren die nachfolgenden Leistungen für die Stadt Heidelberg. Die langfristige Beauftragung der BSG sichert dabei einen nachhaltigen Sanierungsansatz (Lebenszyklusmodell).

Planung

- Sanierungskonzept in Abstimmung mit der Stadt
- Funktionale Leistungsbeschreibung Bau
- Ausschreibung

Bau/Sanierung

- Beauftragung Generalunternehmer/Generalübernehmer, ggf. Fachlose
- Baumanagement
- Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle
- Abnahme

Finanzierung

- Finanzierung nach Baufortschritt und nach Marktlage
- möglichst langfristige Zinsbindung
- Kommunalkonditionen

Betrieb

- Technisches Gebäudemanagement (Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung, Betrieb)
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement (Hausmeister, Reinigung, Ver- und Entsorgung, Sicherheitsdienste, Außenanlagen, ...)
- Kaufmännisches Gebäudemanagement (buchhalterische Leistungen, z.B. Objektbuchhaltung, Nebenkostenabrechnung, Vertragsmanagement)

4.3. Leistungen in Bezug zu den einzelnen Liegenschaften

Die BSG übernimmt mehrere Liegenschaften auf dem Campus IGH mit unterschiedlicher Leistungstiefe.

Primarstufe, Sekundarstufe, Archiv (inklusive Außenanlagen)

Planung, Bau/Sanierung, Finanzierung, Betrieb

Turnhallen, ehemalige Hausmeisterwohnung

Betrieb

Die unterschiedlichen Leistungspakete werden in Abhängigkeit der Leistung und der Leistungszeitpunkte vergütet. Der Betrieb der Primarstufe geht mit erfolgter Sanierung der Primarstufe im März 2011 über; der Betrieb der Sekundarstufe, der Turnhallen und der ehemaligen Hausmeisterwohnung geht mit Sanierungsbeginn der Sekundarstufe im Oktober 2011 über.

4.4. Vorteile der Realisierungsvariante mit der BSG

Die Realisierungsvariante von Sanierung und Betrieb über die BSG eröffnet der Stadt Heidelberg zahlreiche Vorteile:

- Schnelle Realisierung der Maßnahmen (Sanierungskonzept in 3 Bauabschnitten, maximal 3,5 Jahre Bauzeit)
- Risikotransfer von Planungs-, Bau- und Betriebsrisiken auf die BSG
- Verfolgung eines Lebenszyklusansatzes durch Zusammenfassung von Planung, Bau und Betrieb
- Nutzung der Planungs-, Bau- und Betriebskompetenzen im Stadtkonzern der Stadt Heidelberg
- Nachhaltige Instandhaltungsstrategie (Instandhaltungsbudget)
- Energetische Optimierung in der Betriebsphase
- Erschließung von Effizienzvorteilen

5. ÖPP-Vertrag

Basis der Beauftragung der BSG durch die Stadt ist ein Leistungsvertrag, der als sogenanntes „Inhouse“-Geschäft nicht ausschreibungspflichtig ist.

Wichtige Eckpunkte des Vertrages:

Leistungsbeschreibung

Da auch der Betrieb der IGH für 30 Jahre an die BSG übergehen soll, sind die Leistungen und Qualitäten zu beschreiben, die künftig von der BSG erbracht werden sollen. Diese Festlegungen sind im Vertragswerk zu vereinbaren. Im Hinblick auf die Langfristigkeit der Aufgabenübertragung und dem Einfluss von festgelegten Standards auf die Leistungsvergütung sind diese Festlegungen von zentraler Bedeutung.

Die Leistungsbeschreibung ist als Outputspezifikation entworfen worden. Im Gegensatz zu einer klassischen inputorientierten Leistungsbeschreibung beschreibt die Outputspezifikation „Was erreicht werden soll“ und nicht „Wie es erreicht werden soll“. Diese Art der Beschreibung legt fest, welche Qualitätsstandards vom Leistungserbringer zu erfüllen sind, nicht jedoch mit welchen Mitteln die Qualität erreicht werden muss. Diese Freiräume lassen ein Höchstmaß an Effizienz durch Innovation und Fachkunde des Leistungserbringers erwarten.

Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, der BSG zum Umfang der Leistungen verbindliche Vorgaben zu machen und die Leistungen zu ändern, sofern dies aufgrund von Änderungen der Schulentwicklungsplanung erforderlich ist. Ein sich daraus ergebender Mehraufwand ist entsprechend zu vergüten.

Risikoteilung

Zentrales Element von ÖPP-Projekten ist die optimale Risikoteilung zwischen Auftraggeber (Stadt) und Auftragnehmer (BSG). Ziel ist dabei nicht der maximale Risikotransfer auf den Auftragnehmer, sondern die wirtschaftlich bestmögliche Risikoverteilung. Dabei gilt der Grundsatz, dass die jeweiligen Projektrisiken von demjenigen Vertragspartner zu übernehmen sind, der diese im Sinne der Projektwirtschaftlichkeit am besten bewältigen kann. Die Übertragung von Risiken auf den Auftragnehmer, die er weder abschätzen noch steuern kann (z.B. Veränderung Mehrwertsteuersatz, Vandalismusschäden) veranlasst ihn zu hohen Risikoaufschlägen und kann deshalb nicht im Interesse des Auftraggebers sein.

Personal

Für die Hausmeister wird die Personalgestellung nach § 4 Absatz III TVöD-V vereinbart. Danach kann bei Verlagerung der Aufgaben des Beschäftigten zu einem Dritten der Arbeitgeber verlangen, dass bei weiter bestehendem Arbeitsverhältnis die geschuldete Arbeitsleistung bei dem Dritten zu erbringen ist. Bei Ausscheiden eines Hausmeisters sorgt die BSG selbst für Ersatz.

Da das Entgelt im Rahmen der Personalgestellung weiterhin von der Stadt gezahlt wird, ist bei der Ermittlung des zu zahlenden Betriebsentgelts (ÖPP-Rate) der Anteil Personalgestellung Hausmeister abzuziehen.

Vergütung (ÖPP-Rate)

Die Vergütung der BSG setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Entgelt für die Finanzierung des Projektes. Basis der Zins- und Tilgungspläne sind hierbei die unter Punkt 2. zusammengestellten Baukosten für die Baumaßnahmen Sekundarstufe und Archiv sowie die bereits genehmigten Baukosten für die Primarstufe.
- Entgelt für die Betriebsleistungen (nähere Erläuterungen unter Punkt 6.3.2)

Es handelt sich nicht um eine fixe Rate, sondern um eine variable Vergütung entsprechend der tatsächlichen Finanzierungskosten je Bauabschnitt und Finanzierungsbeginn, jedoch für einen fest vereinbarten Baupreis. Nach Wegfall der Finanzierungskosten sind somit in den letzten Jahren des Vertragszeitraumes nur noch die Betriebskosten zu zahlen.

In dem Entgelt für Betriebsleistungen ist auch ein Anteil für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten (Instandhaltungsbudget). Nicht verbrauchte Instandhaltungsmittel aus dem jährlichen Budget erhöhen das Budget des Folgejahres.

Das Entgelt für die Betriebsleistungen wird nach Höhe eines vom statistischen Bundesamt ermittelten Index jährlich angepasst. Die Vertragsparteien vereinbaren zudem eine Überprüfung der Kalkulation des Betriebsentgelts nach zwei vollen Betriebsjahren nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen.

Aus der **Anlage 1** ist der Verlauf der Raten über den Betrieb von 30 Jahren ersichtlich. Beispielhaft ist im Folgenden die ÖPP-Rate für das Jahr 2017 dargestellt:

Ratenanalyse Beispieljahr 2017	Auswahl Jahr	2017
rechnerische Gesamtrate		3.786.465,20 €
davon Finanzierungskosten		2.451.390,25 €
davon Finanzierungstranche 1		653.097,03 €
davon Finanzierungstranche 2		658.811,63 €
davon Finanzierungstranche 3		574.564,58 €
davon Finanzierungskosten kfw-Kredit Primarstufe		394.325,66 €
davon Finanzierungskosten Archiv		170.591,37 €
davon Bewirtschaftungskosten gesamt brutto in €		1.286.551,45 €
davon durch Personalgestellung Hausmeister		121.295,04 €
davon Bewirtschaftungskosten Archiv		48.523,50 €
davon Kosten Container (Miete & Betrieb)		0,00 €
An die BSG zu zahlende Summe		3.665.170,16 €

Bonus/Malus-Regelung

Bei den Baukosten wird eine Bonus-Regelung für die Stadt bei Unterschreiten des vereinbarten Pauschalpreises durch die BSG vereinbart. Um Einsparanreize auch bei den Betriebskosten zu schaffen, wird die Stadt die BSG an jeder ihr zu Gute kommenden Einsparung bei den Betriebskosten beteiligen.

Bei „Schlechtleistung“ von Betriebsleistungen hat die Stadt die Möglichkeit, Einwendungen beziehungsweise Einreden gegen Vergütungsansprüche zu erheben.

Das Vertragswerk befindet sich derzeit in der Endabstimmung zwischen Stadt und GGH/BSG. Die redaktionelle Endbearbeitung wird durch die Kanzlei Bornheim, Heidelberg durchgeführt. Die endgültige Fassung wird im Rahmen der gemeinderätlichen Beratung zur Beschlussfassung spätestens zum Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt.

6. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Bei der Finanzierung der Investition innerhalb von ÖPP-Projekten handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, das der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedarf. Wichtig ist der Nachweis der Wirtschaftlichkeit. Beim Wirtschaftlichkeitsvergleich werden die Varianten Eigenerledigung und Sanierung und Betrieb durch die GGH/BSG gegenübergestellt.

6.1. Grundsätzliche Vorgehensweise

- Auf Basis der vorhandenen IST-Kosten des Betriebes der IGH und der Grobkostenschätzung für die Sanierung der Sekundarstufe wurden alle anfallenden Kosten der Variante „Eigenerledigung“ (EE) als Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgelegt
- Gegen diese EE-Kosten wird nun eine mit der BSG abgestimmte Kostenschätzung der BSG-Variante gerechnet.
- Betrachtet wird bei beiden Varianten der gesamte Lebenszyklus der Liegenschaft auf 30 Jahre, also Betriebs-, Instandhaltungs- und Investitionskosten, etc. Alle anfallenden Zahlungen werden dann mit demselben Diskontierungsfaktor auf einen Barwert abgezinst, um den Wert der Zahlungen zum jetzigen Zeitpunkt zu erhalten.

6.2. Baukosten

Die Baukosten der Variante Eigenerledigung und BSG-Variante unterscheiden sich nur marginal. Die Kostenschätzung der **Eigenerledigung** beläuft sich auf **25.613.620 €**. Die Baukosten der **BSG-Variante** werden mit **25.885.000 €** veranschlagt.

6.3. Betriebskosten

Bei den Betriebskosten kann die BSG-Variante deutliche Vorteile aufweisen.

6.3.1 Betriebskosten Eigenerledigung

Die Betriebskosten der Eigenerledigung summieren sich auf ca. **1,5 Mio. €**

Die Betriebskosten der EE basieren auf dem abgerechneten Referenzjahr 2008, wurden aber an zwei entscheidenden Stellen modifiziert:

- Der Block „technische Betriebsführung“ (Instandhaltung und Wartung) ist leicht höher kalkuliert. Dies geschieht um die zyklisch verlaufenden Sanierungsmaßnahmen in der Eigenerledigung für eine Lebenszyklusbetrachtung der Liegenschaft zu nivellieren.
- Die zweite angepasste Kostenstelle ist die Heizenergie. In der Modellrechnung wird von einer Reduktion des spezifischen Wärmebedarfs der IGH nach der Sanierung um 30% ausgegangen. Dies schlägt sich in geringeren Kosten für die Heizenergie nieder.

6.3.2 Betriebskosten BSG-Variante

Die von der BSG kalkulierten Betriebskosten belaufen sich auf ca. **1,3 Mio. €**. Die von der BSG kalkulierten Betriebskosten für den Betrieb von Primarstufe, Sekundarstufe, Turnhallen und Tiefgarage basieren auf verschiedenen Annahmen.

- Der größte Teil der Betriebskosten basiert auf einer Fortschreibung der IST-Werte des IGH-Betriebs durch die Stadt Heidelberg
- Neu kalkuliert wurden die Posten „Heizenergie“ und „elektrische Energie“ auf Grund der von den Fachplanern ausgegebenen Indikationen. So wird für die Sekundarstufe nach Sanierung ein spezifischer Wärmebedarf von 40 kWh/m²/a angenommen, welcher sich in deutlich niedrigeren Heizkosten pro m²/a niederschlägt.
- Auch für den Posten „elektrische Energie“ wurden die Zielwerte (z.B. 22 kWh/m²/a bei der Sekundarstufe) herangezogen
- Die angenommenen Medienpreise für Wärme und Strom entsprechen den Konditionen des Betriebes durch die Stadt.

6.4. Nettobarwertvergleich

Der Nettobarwertvergleich über die Gesamtlaufzeit von 30 Jahren zeigt, dass die BSG-Variante einen deutlichen **Vorteil** von **5,14 %** generieren kann. Der Vorteil der BSG-Variante resultiert sowohl aus der Flächenoptimierung, als auch aus geringeren Betriebskosten pro m².

<u>Nettobarwert Eigenerledigung:</u> 55.524.118 €	Bauvolumen:	25.694.340 €
	Betriebskosten:	48,18 €/qm
	Zu betreibende Fläche:	33.226 qm
<u>Nettobarwert BSG-Variante:</u> 52.810.847 €	Bauvolumen:	25.885.314 €
	Betriebskosten:	42,72 €/qm
	Zu betreibende Fläche:	31.221 qm

BSG-Variante Nbw-Vorteil:

5,14 %

6.5. Genehmigung durch das Regierungspräsidium

Grundlage für die Genehmigung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts ist neben dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Nachweis der Leistungsfähigkeit des städtischen Haushalts, um die langfristigen Zahlungsverpflichtungen bedienen zu können. Die Ergebnisse des Wirtschaftlichkeitsvergleichs wurden mit dem Regierungspräsidium Ende März 2010 vorbesprochen. Die abschließende Prüfung und Bewertung erfolgt mit Vorlage des endgültigen Vertragswerks nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner