



BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat III

Az. 40.00.50-02

09.09.2020

V460/2020

Betreff

Geschwister-Scholl-Schulen Planung eines Ersatzneubaus

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Bildung und Gesundheit, Schulbeirat, Jugendhilfeausschuss	22.10.2020	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	03.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
13 Vogelstang

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Schulleitung des Geschwister-Scholl-Gymnasiums, Schulleitung der Geschwister-Scholl-Realschule, Bezirksbeirat Vogelstang, BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, Leoniweg 2, 68167 Mannheim

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Nein

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Planungen für den Ersatzneubau der Geschwister-Scholl-Schulen auf Grundlage der nachfolgend beschriebenen Planungsziele einschließlich der Durchführung einer Phase 0 mit den Schulen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Verträge für Planung bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI mit der BBS Bau- und Betriebsservice GmbH abzuschließen.

BESCHLUSSVORLAGE

V460/2020

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

01 Mannheim gewährleistet Bildungsgerechtigkeit und verhindert Armut. Die soziale Teilhabe aller Mannheimerinnen und Mannheimer ist sichergestellt.

05 Mannheim schafft als digitale und innovative Metropole die Voraussetzungen für Unternehmen jeder Größe, vielfältige und zukunftsfähige Wertschöpfung zu realisieren sowie Talente und Fachkräfte zu gewinnen.

Begründung:

Mit funktionsfähigen Schulgebäuden werden die Bildungserfolge in Mannheim für alle Nationalitäten erhöht. Ein funktionsfähiges und sicheres Schulgebäude ist Aufgabe des Schulträgers.

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Leistungsziel 1 „Ein bedarfsgerechtes Schulangebot ist sichergestellt“

Wirkungsziel 4 „Die schulische Infrastruktur bietet optimale Voraussetzungen als Bildungs- und Lebensort für alle Schülerinnen und Schüler“

Begründung:

3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Begründung:

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja nein

1) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite dargestellt.

- 2) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

- 6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
Saldo			

Dr. Kurz

Grunert

Kurzfassung des Sachverhalts

Mit der Beschlussvorlage 244/2018 hatte der Gemeinderat die Planung für die Geschwister-Scholl-Schulen dem Grunde nach beschlossen. Wesentliche Voraussetzung für den Beginn von baulichen Maßnahmen ist die Zustimmung des Landes zur Aufgabe der vorhandenen Gebäude. Das Regierungspräsidium, als zuständige Stelle, macht die Zustimmung unter anderem von der Übersendung eines Baufachlichen Gutachtens abhängig. In diesem Gutachten ist zu bestätigen, dass eine Sanierung aus statischen Gründen/aufgrund einer mangelhaften und nicht verbesserungsfähigen Baukonstruktion nicht möglich ist.

Dieses Gutachten liegt nunmehr vor und bestätigt aus Sicht der Stadt Mannheim die bereits gegenüber dem Land formulierten Argumente. Im Wesentlichen kommt das Gutachten zu der Aussage, dass eine Sanierung in dem Sinn, dass die Gebäude der Geschwister-Scholl-Schulen baulich, technisch und organisatorisch den Anforderungen eines vergleichbaren Neubaus entsprechen, nicht möglich ist. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist vielmehr davon auszugehen, dass lediglich eine „Reparatur“ möglich ist; die Gebäude also dem Zustand zum Zeitpunkt der Erbauung entsprechen.

Aufgrund der vorhandenen Mängel an den Gebäuden soll die Planung zeitnah auf den Weg gebracht werden. Vorzusehen ist ein vierzügiges Gymnasium und eine fünfzügige Realschule im Ganztagsbetrieb (der Schulerlass des Landes sieht eine „kooperative Gesamtschule“ vor). Das entsprechende Raumprogramm für die Schule einschließlich der Sportflächen im Innen- und Außenbereich wird beim Land gesondert angefordert.

Der Schulbaumaßnahme soll eine Phase 0 vorgeschaltet werden. Bei der Planung sind Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in dem Sinne vorgegeben, dass die wohnungspolitischen Schwerpunkte der Stadt Mannheim und der Ausbau der Kinderbetreuung zu berücksichtigen sind und der Bauablauf so gestaltet wird, dass möglichst auf eine Auslagerung verzichtet werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse der Planung in rund 18 Monaten vorliegen. Die möglichst zeitnahe Durchführung der Baumaßnahme ist bei der Aufstellung des Haushalts ausdrücklich zu berücksichtigen.

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation
2. Kernaussagen des Gutachtens
3. Planungsziele
4. Zeitlicher Ablauf
5. Finanzierung

Anlage

Gutachten des Büros Assmann Beraten + Planen AG (Zusammenfassung)

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Mit der Beschlussvorlage 244/2018 hatte der Gemeinderat die Planung für die Geschwister-Scholl-Schulen dem Grunde nach beschlossen. Wesentliche Voraussetzung für den Beginn von baulichen Maßnahmen ist die Zustimmung des Landes zur Aufgabe der vorhandenen Gebäude. Die Fachverwaltung hatte mit Schreiben vom 05.11.2018 und 26.06.2019 die Zustimmung zur Aufgabe der vorhandenen Gebäude beim Regierungspräsidium Karlsruhe, als zuständige Stelle des Landes, beantragt. Zuletzt mit Schreiben vom 19.07.2019 hat das Regierungspräsidium die Zustimmung u.a. von der Übersendung eines Baufachlichen Gutachtens abhängig gemacht. Aus dem Gutachten soll hervorgehen, dass eine Sanierung aus statischen Gründen/aufgrund einer mangelhaften und nicht verbesserungsfähigen Baukonstruktion nicht möglich sei.

Die Verwaltung hat daraufhin die BBS mit der Vergabe eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Mit der Erstellung des Gutachtens wurde das Büro Assmann Beraten + Planen AG beauftragt. Inzwischen liegt das Gutachten vor, die Zusammenfassung ist als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

2. Kernaussagen des Gutachtens

Aus Sicht der Verwaltung bestätigt das Gutachten des Büros Assmann Beraten + Planen AG die Antragstellung der Stadt Mannheim gegenüber dem Land.

Ziel einer Gebäudesanierung muss sein, nach Abschluss der Sanierung über ein Gebäude zu verfügen, das zu einem möglichst hohen Grad den baulichen, technischen und organisatorischen Anforderungen eines neu erstellten Gebäudes entspricht. Wie das Gutachten sehr anschaulich belegt, sind die vorhandenen Gebäude, insbesondere aus statischen Gründen, nicht entsprechend dieser Zielsetzung zu ertüchtigen. Dies gilt für die Einhaltung des aktuellen Standes der Energievorgaben (insbesondere die Anforderungen der Energieeinsparverordnung - EnEV), der Haustechnik und insbesondere dem Brandschutz. Es ist daher davon auszugehen, dass bei den bestehenden Gebäuden nur eine „Reparatur“ möglich ist. Dies bedeutet, nach Abschluss der baulichen Arbeiten steht ein Gebäude mit einem technischen Stand der frühen 1970er Jahre zur Verfügung. Fraglich ist, ob diese „Reparaturmaßnahmen“ baurechtlich genehmigungsfähig sind; bei einer Sanierung dieser Größenordnung ist eine Baugenehmigung erforderlich, die die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorschreibt.

Hinzu kommt, dass im Zuge der „Reparaturmaßnahmen“ die Räume überwiegend nur so zu gestalten

sind, dass sich dies sehr nachteilig auf eine schulische Nutzung auswirkt. Beispiele hierfür sind, dass wegen der Anforderungen des Brandschutzes die Deckenhöhen sehr niedrig wären und eine natürliche Belichtung nur sehr schwer herstellbar wäre. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Gebäude aufgrund der Bauweise (sog. „splitt-level“) praktisch nicht barrierefrei zu erschließen sind und somit weder dem Aspekt der Inklusion noch der Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden kann. Letzteres gilt insbesondere für die exorbitant hohen Bewirtschaftungskosten, aufgrund der bestehenden überdimensionierten Erschließungssituation im Gebäude.

Der Kostenvergleich einer Sanierung mit einem Neubau kann nur auf Grundlage eines Vergleichs der bisher umbauten Fläche erfolgen. Entsprechende Berechnungen wurden dem Land übersandt. Neu hinzugekommen ist ein Hinweis im Zusammenhang mit der Sanierung der IGMH. Demnach hat der Bundesrechnungshof mehrfach darauf hingewiesen hat, dass eine Sanierung nur dann weiter verfolgt werden soll, sofern die Sanierungskosten unterhalb einer Schwelle von 80 % im Vergleich zu den Neubaukosten sind. Die bisherigen Vergleichsberechnungen sind deutlich höher als die angenommenen 80 %.

Auf Grundlage der im Baufachlichen Gutachten beschriebenen vielfältigen Mängel, geht die Verwaltung davon aus, dass aufgrund von derzeit nicht erkennbaren Schäden, die Sanierungskosten eher noch deutlich höher liegen, als diese bisher angesetzt sind.

Aus diesem Grund kommt aus Sicht der Verwaltung nur die Variante eines Ersatzneubaus in Betracht. Dieser sollte nunmehr so rasch als möglich auf den Weg gebracht werden.

In dem Gutachten des Büros Assmann Beraten + Planen AG sind Mängel beschrieben, die zeitnah zu beseitigen sind. Die entsprechende Beseitigung dieser Mängel wurde bereits im Rahmen der Instandhaltung durch die BBS auf den Weg gebracht. Ergänzend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Kosten der Instandhaltung und für die Reparatur in den kommenden Jahren überproportional ansteigen werden. Aus diesem Grund gilt es zeitnah mit der Planung und letztlich mit der baulichen Umsetzung eines Ersatzneubaus zu beginnen, um den Aufwand für die Sicherstellung der Betriebsfähigkeit des Bestandsgebäudes so gering wie möglich zu halten.

3. Planungsziele

Vorzusehen ist ein vierzügiges Gymnasium und eine fünfzügige Realschule. Aufgrund des Alterlasses des Landes ist hier der Betrieb als „kooperative Gesamtschule“ mit einem Ganztagsbetrieb beider Schularten möglich. Dies bedingt ein besonderes Raumprogramm, das durch das Land zu erstellen ist,

da für diesen Schultyp kein Musterraumprogramm, wie zum Beispiel für Grundschulen, seitens des Landes zur Verfügung gestellt wird. Gleiches gilt für die notwendigen Flächen für den Schulsport. Auch diese sind, sowohl was die Hallenkapazität, als auch die quantitativen und qualitativen Anforderungen für den Außensport, beim Land abzufragen.

Darüber hinaus gilt es, die Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit bestmöglich in Einklang zu bringen. Hierfür gilt es, das vorhandene Areal optimal auszunutzen und zu prüfen, inwieweit die nicht mehr für den Schulbetrieb notwendigen Flächenteile für den weiteren Ausbau des KiTa-Angebots oder für andere wohnungspolitische Schwerpunkte der Stadt Mannheim genutzt werden können (vgl. Beschlussvorlage 009/2017). Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass aus Sicht der Fachverwaltungen und der BBS bei einer guten Planung weitgehend auf eine Auslagerung in Container verzichtet werden kann.

Die spezifischen Anforderungen der Schulen werden in einer „Phase 0“ mit berücksichtigt. Die „Phase 0“ ist ein im Schulbau inzwischen anerkanntes Instrument, um vor Beginn der Leistungsphasen nach der HOAI eine Schule entlang der Bedarfe der Nutzer*innen planen zu können. Ziel des inhaltlichen Vorlaufs ist die Entwicklung eines tragfähigen inhaltlichen und räumlichen Konzepts, dass die Effizienz, Bedarfsgerechtigkeit und Zukunftsfähigkeit des Bauvorhabens sicherstellt. Die Durchführung der Phase 0 soll nach derzeitigen Stand für das Bauvorhaben extern vergeben werden.

4. Zeitlicher Ablauf

Der Versand des Schreibens an das Land mit der Bitte um Zustimmung zur Aufgabe der bestehenden Gebäude an den Geschwister-Scholl-Schulen ist inzwischen auf den Weg gebracht worden. In dem Schreiben ist ein Passus enthalten, in dem das Land - unabhängig von der Beurteilung der Aufgabe der Gebäude - gebeten wird, für die Schulen einschließlich der Sportanlagen das jeweilige Raumprogramm zu erstellen. Damit kann mit der weiteren Planung so früh wie möglich begonnen werden. Sofern möglich, werden die einzelnen Prozessschritte parallel abgearbeitet werden.

Wegen der Zustimmung des Landes zur Aufgabe der Gebäude hat das Land darauf hingewiesen, dass in einem weiteren Schritt die sogenannte „Baukommission“ des Landes einen Vor-Ort-Termin wahrnimmt, um sich ein eigenes Bild der baulichen Gegebenheiten machen zu können. Mit der Entscheidung des Landes ist in etwa sechs Monaten zu rechnen.

Mit der Planung, die die Phase 0 umfasst, kann erst begonnen werden, wenn das durch das Land vorzugebende Raumprogramm vorliegt. Aus Grundlage von Erfahrungen geht die Verwaltung davon

aus, dass die Erstellung durch das Land ca. sechs Monate dauern wird. Um den zeitlichen Versatz aufzuholen, wird geprüft, die Vergabe der Phase 0 vorzuziehen.

Für die Abstimmung der Baumaßnahme mit den zuständigen Fachverwaltungen wird das Raumprogramm auch zwingend benötigt, da dieses einer der grundlegenden Parameter für die künftig benötigte Fläche sein wird.

Bis zum Abschluss dieser „Basisplanung“ ist von einem Zeitraum von rund 18 Monaten auszugehen. Im Zuge dieser Basisplanung kann dann auch erstmalig eine vergleichende Hochrechnung auf Basis von Quadratmeter-Preisen für das künftige Bauvolumen erstellt werden. Damit liegt ein Näherungswert für die Gesamtkosten vor.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der „Basisplanung“ kann die Maßnahmenplanung auf den Weg gebracht werden. Wegen der Größenordnung und Bedeutung des Bauvorhabens ist zwingend ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Vor diesem Wettbewerbsverfahren erfolgt eine erneute Beschlussfassung im Gemeinderat, da Ziel sein muss, die Baumaßnahme in einem möglichst kurzen Zeitfenster abzuwickeln. Auf den bestehenden Zielkonflikt zwischen rascher baulicher Abwicklung und bereitzustellender Ressourcen (insbesondere Finanzen und Personal) ist ausdrücklich bereits jetzt hinzuweisen.

5. Finanzierung

Derzeit handelt es sich noch um Planungskosten, die zumindest anteilig über die im Teilfinanzhaushalt zur Verfügung stehenden pauschalen Planungsmittel (Maßnahme 8.40210000) finanziert werden können. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass nach den vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Mannheim und der BBS die Planungskosten im Regelfall erst im Zuge der Umsetzung einer Baumaßnahme in Rechnung gestellt werden.

Investive Mittel werden entsprechend einer internen Absprache erst dann im Haushalt veranschlagt, wenn die Rechnungsstellung der BBS gegenüber der Stadt Mannheim dies erfordert. Hier ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Baumaßnahme zeitlich deutlich früher beginnen kann, als Mittel im Haushalt vorgesehen sind. Im Regelfall kann die Baumaßnahme – auf Grundlage einer Verpflichtungsermächtigung im Teilfinanzhaushalt – 12 bis 18 Monate früher beginnen.

Wie oben dargestellt, wird vor dem Wettbewerbsverfahren auf Grundlage von Hochrechnungen bei anderen Maßnahmen eine Kostenaussage möglich sein. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es

zwar Erfahrungswerte auf Grundlage anderer Bauvorhaben gibt; letztlich ist jedes Bauvorhaben - auch was die Kostenseite angeht - individuell zu betrachten. Gerade bei der Größenordnung der Ersatzneubaumaßnahme für die Geschwister-Scholl-Schulen ist dies besonders zu betonen. Eine Schulbaumaßnahme in vergleichbarer Größenordnung hat es noch nicht gegeben. Aus diesem Grund wird empfohlen, sich bei der Umsetzung der Maßnahme auf die Anforderungen aus der schulischen Notwendigkeit zu beschränken.

Es bleibt abzuwarten, ob und in welcher Höhe für die Maßnahme eine Zuwendung im Rahmen der Schulbauförderung durch das Land generiert werden kann. Diese wird (Grundlage sind die Abrechnungen anderer Schulbaumaßnahmen) ca. 10- max. 15 % der tatsächlichen Baukosten betragen.