

V0855/21

Strategisches Immobilienmanagement

Schulausbauplanung V0125/21

-Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 11.02.2021-

Schulsanierung zügig umsetzen - Baukostensteigerung vermeiden V0696/21

-Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.07.2021-

Stellungnahme der Verwaltung

(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert, Herr Fleckinger)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 12.10.2021

Der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion V0125/21, der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion V0696/21 und die Beschlussvorlage der Verwaltung V0855/21 werden gemeinsam diskutiert und behandelt.

Stadtrat Witty teilt mit, dass die SPD Stadtratsfraktion froh über den Vorstoß der Verwaltung mit dem strategischen Immobilienmanagement sei. Ihn würde noch interessieren, wie bei dem Konzept die Umsetzung aussehe und wie das in der Vorlage angesprochene Ampelsystem funktioniere.

Stadträtin Leininger sieht die Vorlage als eine Hilfe bei der Priorisierung von Bauprojekten. Das strategische Immobilienmanagement sei nicht nur ein wichtiges Instrument für die Verwaltung, sondern auch eines für die politischen Entscheiderinnen und Entscheider. Trotzdem merkt Stadträtin Leininger an, dass man das Konzept transparent gestalten müsse, damit die Stadträte nachvollziehen können, warum eine Maßnahme höher priorisiert werde als eine Andere.

Stadtrat Wöhrle weist darauf hin, dass das strategische Immobilienmanagement ein gutes Instrument sei um für große Sanierungsprojekte eine Priorisierung festzulegen. Jedoch fehle es aus seiner Sicht an einem entsprechenden Konzept, um die kleinen baulichen Maßnahmen schnell und mit niedrigem bürokratischem Aufwand zu behandeln. Er bittet Herrn Hoffmann deshalb darum, die Entwicklung eines entsprechenden Systems auf den Weg zu bringen.

Stadtrat Achhammer ist der Meinung, dass der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion noch nicht abschließend beantwortet sei. Mit der Anfrage fordere man die Erstellung eines Schulausbauplans, der die Entwicklung der Schülerzahl in Ingolstadt mitberücksichtige. Hintergrund dafür sei, dass der CSU-Stadtratsfraktion Entscheidungen zu Schulbauprojekten zu kurzfristig und zu hastig getroffen werden. Deshalb möchte Stadtrat Achhammer in Erfahrung bringen, wie sich die Schulen in Ingolstadt künftig entwickeln werden.

Der Ausgangspunkt für das strategische Immobilienmanagement sei, dass man momentan den Zustand eines städtischen Gebäudes unter verschiedenen Gesichtspunkten bewerte, erklärt Herr Hoffmann. Ziel des Immobilienmanagements sei es deswegen, die Gebäude nach immergleichen Kriterien zu bewerten, um einen genauen Überblick über den Gebäudebestand zu bekommen. Als ersten Baustein des Konzeptes werde man die Schulgebäude bewerten, da diese das größte Portfolio im Immobilienbereich der Stadt bilden. Im Rahmen der Bewertung werden nicht nur die einzelnen Bauteile wie das Dach

oder die Fassade begutachtet, sondern auch auf die energetische Bilanz und die Barrierefreiheit des Gebäudes geachtet. In diesem Zusammenhang werde der Ursprungswert und der derzeitige Wert der einzelnen Immobilie ermittelt, um unter anderem den Werteverzehr über die Jahre darstellen zu können. Die endgültige Bewertung der Schule werde am Ende in einem Ampelkriterium zusammengefasst, bei dem die Farbe Rot einen schlechten und die Farbe Grün einen guten Zustand des Gebäudes signalisiere. Durch diese Darstellung könne die Diskussion über die Priorisierung von Sanierungsprojekten versachlicht werden. Herr Hoffmann weist daraufhin, dass es anfangs natürlich mehrere Schulen geben werde, deren Zustand im Roten Bereich liege. Das strategische Immobilienmanagement werde über die kommenden Jahre stetig fortgeschrieben, das heißt, dass alle paar Jahre werde eine Neubewertung der Bausubstanz stattfinden. Die Frage von Stadtrat Wöhrl beziehe sich aber auf den Bauunterhalt der Stadt, erläutert Herr Hoffmann. Hierbei gab es eine Umstrukturierung im Bereich des kleinen Bauunterhalt, dieser unterliege nun nicht mehr dem Hochbauamt, sondern dem Amt für Gebäudemanagement. Um auf kurzem Wege kleine Reparaturen durchzuführen wurden sogenannte „Hausmeister-Cluster“ gebildet, die auf ein extra Budget zurückgreifen können. Diese Änderung habe man den Stadträten zwar schon einmal im Detail vorgestellt, aber Herr Hoffmann bietet an, in der nächsten Sitzung des Ausschusses das System der Hausmeister-Cluster noch einmal zu präsentieren. Die Anmerkung von Stadtrat Achhammer, dass der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion mehr in die Richtung der Bedarfserfassung zu den Schulen gehe und noch nicht beantwortet sei, werde er Herrn Engert mitteilen.

Stadtrat Semle plädiert dafür, dass Herr Engert noch einmal deutlich den künftigen Baubedarf an neuen Schulen aufzeige. Damit man verstehe, warum derzeit so viel Geld für Schulneubauten in die Hand genommen werden müsse.

Stadtrat Witty teilt mit, dass er den Vorstoß mit dem strategischen Immobilienmanagement grundsätzlich unterstütze. Er stellt sich jedoch die Frage, warum trotz des Wissens über den desolaten Zustand der Schulen nichts dagegen unternommen wurde.

Herr Hoffmann erklärt, dass die Gebäude und ihre Bauteile verschiedene Lebenszyklen haben. Zum Beispiel würde die eigentliche Betonkonstruktion des Apian-Gymnasium um die 100 Jahre, die Dachdämmung nur 30 Jahre und die Haustechnik bis zu 40 Jahre halten. Derzeit sehe man es bei verschiedenen Schulen, die entweder in derselben Zeit gebaut oder saniert wurden, dass dort die Lebensdauer von gewissen Bauteilen einfach abgelaufen seien und erneuert werden müssen. Vielleicht habe man es in der Vergangenheit nicht bewusst genug gesehen, dass diese Bauelemente nur eine bestimmte Zeitspanne halten.

Stadtrat Witty möchte in Erfahrung bringen, wie die genaue Systematik hinter dem Ampelverfahren aussehe.

Im Prinzip werden die Schulen, die in der Ampel auf Rot stehen zuerst angegangen, teilt Herr Hoffmann mit. Man werde regelmäßig kontrollieren, wie sich der Zustand der Objekte im Gelben-Bereich verändere und diese gegebenenfalls in den Roten-Bereich verschieben. Bei den Gebäuden, die im Grünen-Bereich liegen, sei der Zustand momentan optimal.

Herr Pröbstle ergänzt zum Redebeitrag von Herrn Hoffmann, dass man sich gemäß der Reihenfolge zunächst mit den Gebäuden im Roten-Bereich beschäftigen werde. Ziel des strategischen Immobilienmanagements sei es, künftig einen generellen Überblick über den Zustand der städtischen Immobilien zu erlangen. Da die Schulentwicklung derzeit ein großes Thema sei, könnte man die Schülerzahlen mit dem Immobilienmanagement verknüpfen, um so eine Prognose für den Bedarf an Schulen zu erhalten. Die Bewertung der Schulgebäude sei nur der Anfang, im nächsten Schritt sollen sukzessive alle 600 städtischen Gebäude in diese Systematik mit aufgenommen werden. Bezüglich der Auslagerung von Schulen auf Grund von Baumaßnahmen ist Herr Pröbstle der Meinung, dass man dieses Thema künftig mit in der Planung berücksichtigen müsse. Somit könnte man sich auch frühzeitig Gedanken

machen, ob eine Auslagerung notwendig sei oder die Maßnahme auch im laufenden Betrieb durchgeführt werden könne.

Stadtrat Wöhrl erkundigt sich, ob die Toilettenräume in der Grundschule Hundszell noch vor dem Sanierungsbeginn im Jahre 2023, repariert werden.

Herr Hoffmann teilt mit, dass das Hochbauamt bezüglich der Geruchsproblematik in den Toilettenanlagen der Grundschule Hundszell tätig gewesen sei. Bei der durchgeführten Maßnahme wurden zwei Bodenabläufe, die für den Geruch verantwortlich waren, versiegelt. Im Zuge dessen habe man auch gleich die in die Jahre gekommenen Toiletten mit ausgetauscht. Somit sollte es zu keiner erneuten Geruchsbeeinträchtigung kommen.

Abstimmung über den Antrag der Verwaltung V0855/21:

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.