

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	05.03.2018

Sanierung und Qualitätsanalyse an Kölner Schulen - Beantwortung einer Anfrage der Gruppe BUNT (AN/1725/2017) vom 22.11.2017 zur Sitzung am 27.11.2017

Die Ratsgruppe BUNT fragte:

1. Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung den aktuellen finanziellen Gesamtbedarf für die Schulsanierung in Köln? (Wenn möglich nach Schulen und Schulformen aufschlüsseln.)
2. Wie viele Schulen in Köln haben sich – aufgeteilt nach Schulformen – bislang an der Qualitätsanalyse beteiligt?
3. Warum wurde die Qualitätsanalyse noch nicht an allen Schulen durchgeführt, und wann ist der Abschluss vorgesehen?
4. Werden die Ergebnisse der Qualitätsanalyse veröffentlicht und im Schulausschuss vorgestellt?
5. Wie viele Container-Mobilbauten oder ähnliche Provisorien werden mittlerweile in Köln für den Schulunterricht genutzt, und gibt es Erkenntnisse, wie sich das auf die Qualität des Unterrichts auswirkt?

Die Verwaltung antwortet:

Zu 1.

Nach Bezifferung eines „dreistelligen Millionenbetrags“ im Jahre 2017 oder „circa einer Milliarde Euro“ in 2016 hat sich an der Höhe nicht viel verändert. Die Zahlen ergeben sich aus einer groben Wertermittlung über die 2,4 Mio. Quadratmeter Bruttogrundrissfläche, einem geschätzten Sanierungsaufwand für einen mittleren bis schlechten Zustand eines Gebäudes, aus Erfahrungswerten von Generalsanierungen und einem Vergleich der getätigten Investitionen des laufenden Jahres im Bereich von Instandhaltungsmaßnahmen.

Eine konkrete Auswertung über eine Schulform ist nicht möglich oder zielführend, da das Baujahr hier eher aussagekräftig ist. Zwar befinden sich Grundschulen meistens in denkmalgeschützten Gründerzeitbauten mit größtenteils guter Bausubstanz, alten technischen Anlagen und einem schlechten Brandschutz und Gesamtschulen sind in 70-er Jahre Flachdachbauten mit grundsätzlich schlechter Bausubstanz, restlichen gebundenen Schadstoffen und teilweise nicht mehr zu aktualisierenden technischen Anlagen, was aber nicht pauschalierbar ist.

Hierzu bedarf es neben der Bezifferung einiger realer Zahlen einer Erklärung des Begriffes **Instandhaltungsstau**, was erklären sollte, dass es zu den vorgenannten Zahlen kaum Veränderungen geben wird.

Instandhaltung/Instandsetzung

Ziel der Instandhaltung ist die Erhaltung des funktionstüchtigen Zustands von Immobilien, Betriebsmitteln und Anlagen. Dabei wird die Instandhaltung nach DIN 31051 in vier Grundmaßnahmen unterteilt: Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung.

Als **Instandhaltungsstau** bezeichnet man dabei alle zur Instandhaltung einer Immobilie nötigen anstehenden Aufwendungen. Die Bezeichnung Instandhaltungsstau als solches ist also noch kein Indikator für einen besonders schlechten Zustand der Immobilien. Der Begriff kommt aus dem Bereich der Wertermittlung und geht als Summe (abwertend) in die Schätzgröße des Immobilienwertes ein.

Für viele Bauteile, Betriebsmittel und Anlagenteile gibt es empfohlene Fristen zwischen regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen. Wenn diese nicht eingehalten werden, hat das - abgesehen von möglichen rechtlichen Problemen - zur Folge, dass sich die Zahl der notwendigen Maßnahmen theoretisch soweit steigert, bis der Immobilienwert 0 Euro entspricht. Dies bedeutet dann nicht nur den wirtschaftlichen, sondern in der Regel auch einen tatsächlichen Totalausfall der Immobilie.

Da bei Immobilien in der Regel nicht ständig alle empfohlenen Fristen eingehalten werden, oder bei den meisten öffentlichen Bauherren hieran gespart wird, entsteht mit der Zeit ein großer und teurer Instandhaltungsstau. Bei großen Immobilienportfolios gibt es immer einen (Gesamt-)Stau in einer bestimmten Höhe, lediglich die tatsächlich betroffenen Immobilien oder die dort enthaltenen notwendigen Maßnahmen variieren. Betriebswirtschaftlich und immobilienstrategisch betrachtet ist die optimale Abbaustrategie des Instandhaltungsstaus die Grundinstandsetzung (Generalsanierung).

Der bestehende Instandhaltungsstau an Kölner Schulen enthält nicht nur die Summe der Aufwände notwendiger Maßnahmen. Der teilweise schlechte Zustand zeigt deutlich, dass hier über Jahre an notwendigen Instandsetzungen gespart wurde.

In den vergangenen 17 Jahren wurden bereits erhebliche Mittel in die Bauunterhaltung, Instandsetzung und Generalinstandsetzung von Gebäuden investiert. Durch Sonderprogramme wie das Konjunkturpaket II und das Toilettenprogramm sind Instandsetzungen in diesem Zuge auch in konzertierten Aktionen erfolgt und haben sich positiv bemerkbar gemacht (beispielsweise durch weniger Störmeldungen). Dennoch kommen jedes Jahr weitere notwendige Maßnahmen hinzu. Die im Rahmen des Toilettenprogramms ab 2009 sanierten Toiletten müssen zu einem großen Teil erneut instand gesetzt werden.

Hinzugekommen sind in den vergangenen Jahren zusätzliche Anforderungen an Gebäude und deren Instandsetzung (Brandschutz, Energieeinsparverordnung (EnEV), Lüftungsanlagen, neue Anforderungen im Schulbau, gesetzliche Betreiberverantwortung). Die Gebäude werden damit technischer, komplizierter und teurer in der Unterhaltung.

Eine vollständige Erfassung und ein schnellerer Abbau von Instandsetzungsmaßnahmen erfordern einen erhöhten Einsatz von Personal und Finanzmitteln, die im Haushalt der Stadt Köln bereitgestellt werden müssten. Maßnahmen im Rahmen der Betreiberverantwortung und der Verkehrssicherungspflicht müssen bei der Priorisierung von Maßnahmen immer vorrangig durchgeführt werden.

Ermittlung des Instandhaltungs- und Investitionsstaus

Die naheliegende Möglichkeit zur Präzisierung des Instandsetzungsstaus ist eine präzise Bestandsaufnahme und Analyse aller Gebäude im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft. Im Rahmen der Analyse muss die Differenz zwischen Soll- und Ist-Zustand aller Bau- und Anlagenteile festgestellt und mit Kosten beziffert werden. Daraus könnte man den Instandhaltungsstau zu einem Stichtag ermitteln. Die Analyse ist eine Momentaufnahme, die regelmäßig wiederholt bzw. fortgeschrieben werden muss. Auch ist noch nicht bewertet - dies käme bei der Kostenbetrachtung hinzu - wie hoch der Modernisierungsanteil zu sehen ist, da

alleine die Herstellung des Sollzustandes nicht die gesetzlichen Anforderungen und den Stand der Technik erfüllt (z.B. alte Fenster mit Einfachverglasung müssen bei einer Erneuerung den Forderungen der EnEV entsprechen, mit allen hieraus abzuleitenden Folgemaßnahmen).

Im Rat wurde im September 2017 beschlossen, dass das Objektmanagement zukünftig durch einen Berater unterstützt wird, der den Bestand digitalisieren und evaluieren soll, um externe Dienstleister ausschreiben zu können, die dann das Wartungs- und Prüfungsgeschäft im Rahmen der Instandhaltung übernehmen. Dadurch und durch die Digitalisierung selber werden notwendige Instandhaltungen und –setzungen auswertbar und planbar, die dann im Bereich des Objektmanagements abgearbeitet werden sollen.

Zu 2.

Bis zum 24. November 2017 waren

- 17 Berufskollegs
- 24 Förderschulen
- 11 Gesamtschulen
- 60 Grundschulen
- 30 Gymnasien
- 15 Hauptschulen
- 20 Realschulen und
- 1 Weiterbildungskolleg

an der Qualitätsanalyse beteiligt.

Zu 3.

Die Qualitätsanalyse wird von der Schulaufsicht durchgeführt. Die bislang nicht besuchten Schulen stehen für Besuche in den kommenden Schuljahren an. Die Gründe für den noch nicht erfolgten Einbezug in eine Qualitätsanalyse sind vielfältig – je nach Schule waren dafür schulspezifische, ressourcenbezogene und bzw. oder organisatorische Voraussetzungen verantwortlich.

Zu 4.

Die Ergebnisse der Qualitätsanalyse unterliegen der Vertraulichkeit und werden nicht veröffentlicht und im Schulausschuss vorgestellt.

Zu 5.

Derzeit befinden sich 235 Containereinheiten an den Kölner Schulen. Dabei handelt es sich um 34 Mietcontainer und 201 Kaufcontainer. Zusammenhänge zwischen der Qualität des Unterrichts und der Art des Gebäudes sind der Verwaltung nicht bekannt.

Gez. BG Blome in Vertr. für BG Dez. VI