

Projektskizze:

Strategisches Immobilienmanagement

Gebäudebericht - Teil A „Schulbauprogramm der Stadt Ingolstadt“

1 Sachlage:

Das über Jahre anhaltende Wachstum der Stadt hat dazu geführt, dass das Bau- und Investitionsprogramm sehr stark auf den Zubau erforderlicher Infrastrukturen ausgerichtet werden musste. Insbesondere im vorschulischen und schulischen Bereich bedeutet dies größte Anstrengungen in der Bewältigung der sich stellenden Anforderungen. Nachdem die wichtigsten Erweiterungsprojekte vom Stadtrat beschlossen und zum Teil bereits realisiert bzw. sich derzeit in der Planung und Umsetzung befinden, stellen sich die in den 60er und bis in die 2000er hinein gebauten Bildungsbauwerke als neue Herausforderungen. Viele dieser Gebäude sind durch die intensive Nutzung und durch die geänderten Anforderungen in die Jahre gekommen und benötigen daher eine Ertüchtigung bzw. Anpassung (Anmerkung: auch energetische Gesichtspunkte müssen hier Berücksichtigung finden). Die Stadt hat bereits in der Vergangenheit immer wieder Anstrengungen unternommen, diese Gebäude zu ertüchtigen und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Insbesondere im Bauunterhalt wurden daher bereits verschiedenste Sanierungsprojekte umgesetzt und somit eine gute Basis für die anstehenden Überlegungen gelegt. Insgesamt gehören derzeit 35 Schulen, mit rund 150 Gebäuden und derzeit 320.000 m² Bruttogeschossfläche einschl. der zugehörigen Turn- und Schwimmhallen zum Immobilienbildungsportfolio der Stadt.

2 Ziel:

Grundsätzlich sind alle Gebäude einem Lebenszyklus unterworfen. Es ist daher im Sinne eines nachhaltigen Immobilienmanagements, wenn sich der Eigentümer dieser Aufgabe strategisch annimmt und kontinuierlich sein Gebäudevermögen beurteilt und weiterentwickelt. Nachdem die Schulen den größten Teil der städtischen Immobilien darstellen, und die dort stattfindende Nutzung zu einer der zentralen Pflichtaufgaben, mit der höchsten Nutzungsintensität gehört, wird vorgeschlagen, an dieser Stelle mit einer sachlich strukturierten Bewertung, Priorisierung und Maßnahmenplanung zu beginnen. Mit diesem Vorgehen soll eine wirtschaftliche, sichere und zeitgemäße Nutzung der öffentlichen Gebäude als zentrale Zielsetzung für den Immobilienbestand der Stadt verankert werden.

3 Erfordernis zum Aufbau:

Die Gebäude werden unter verschiedenen Gesichtspunkten bewertet bzw. beurteilt. Das Hochbauamt wird das bei den technischen Mitarbeitern vorhandene Wissen über die Immobilien abbilden und zudem eine auf Lebenszyklen abgestellte Bauteilbetrachtung erarbeiten (siehe Anlage 2). In dieser Darstellung werden die maßgeblichen Unterhaltungsmaßnahmen der vergangenen Jahre aufgenommen und beurteilt. Damit soll eine erste überschlägige technische und wirtschaftliche Einschätzung erfolgen. Das Fachamt (an dieser Stelle das Schulverwaltungsamt) und die jeweilige Schulleitung werden aus Nutzersicht die jeweils genutzte Immobilie, unter Berücksichtigung von zu

erarbeitenden Kriterien und Maßstäben, beurteilen und zusätzlich zukünftig erforderliche Anpassungen beschreiben. Damit entsteht ein Gesamtbild, das sowohl den technischen Zustand als auch den Zustand und Bedarf aus Nutzersicht umfassend beschreibt. Vervollständigt wird das Gesamtbild durch eine erste grobe finanzielle Einschätzung. Mit dieser versachlichten und standardisierten Gebäudebetrachtung können dann die notwendigen Handlungsfelder nachvollziehbar identifiziert, priorisiert und zukünftig in das Bauinvestitionsprogramm, entsprechend den Ressourcen eingesteuert werden.

4 Ausblick:

Neben dem Teil A „Schulbauprogramm der Stadt Ingolstadt“ müssen natürlich auch die restlichen Gebäude entsprechend der aufgezeigten Systematik klassifiziert werden um eine Gesamtschau über das Immobilienvermögen und die damit verbundenen Aufgaben zu erhalten. Diese Gesamtschau ermöglicht eine versachlichte Diskussion im strategischen Umgang mit den städtischen Immobilien. Daher muss der Teil B „Kitabauprogramm“, Teil C „Feuerwehr und Verwaltung“ und der Teil D „Kultur und Sonstiges“ dem Teil A folgen.

5 Projektablauf

5.1 Terminplan:

Gebäudebericht Teil A „Schulbauprogramm der Stadt Ingolstadt“

Erstellung ca. 6 Monate nach Auftrag und Nachbesetzung der Stabstelle HBA

5.2 Projektleitung:

HBA – Verantwortlich (AL, Stabstelle HBA)

5.3 Projektgruppe:

HBA – (AL, Stabstelle HBA)

SVA – (AL, Mitarbeiter)

Sportamt - (AL, Mitarbeiter)

AFGM – (AL, Mitarbeiter)

Kämmerei – (AL, Mitarbeiter)

5.4 Steuerungsgruppe:

OB

BGM II (Frau Deneke-Stoll, AL Sportamt)

Ref II (Herr Fleckinger, AL Kämmerei)

Ref IV (Herr Engert, AL SVA + 2 Nutzervertreter)

Ref VI (Herr Hoffmann, AL HBA, Stabstelle HBA)

Politische Besetzung (aus jeder Fraktion/Gruppierung eine Stimme)

5.5 Besprechungszyklen/Aufgaben

Terminierung:

Projektgruppe tagt 2-4-wöchig nach Bedarf (Protokollführung bei der Projektleitung) ca. 8 Sitzungen

Lenkungsgruppe tagt ca. 3-mal (Protokollführung bei der Projektleitung)

Aufgaben:

Vorbereitung der Termine der Projektgruppe durch die Projektleitung (ggf. werden Teilnehmer der Projektgruppe Fachthemen zur Vorbereitung zugewiesen – Projektleitung erhält dafür die erforderlichen Kompetenzen)

Vorbereitung der Termine der Steuerungsgruppe durch die Projektgruppe

Entscheidung über das Vorgehen liegt bei der Steuerungsgruppe

Themen der Auftaktveranstaltung (Steuerungsgruppe und Projektgruppe):

1. Vorstellung des Projektes (a. Beurteilung – b. Priorisierung – c. Abwicklungsvorschlag)
2. Abstimmung der Ziele und der Bewertungsmatrix für die Beurteilung (ggf. Alternativen darstellen)
3. Vorstellung des Rahmenterminplans

Sitzungsterminplan für die Steuerungsgruppe:

1. Auftaktveranstaltung siehe oben (ca. 2 Stunden)
2. Vorratstermin 1 (ggf. wird es erforderlich die Bewertungsmatrix noch zu schärfen - ca. 1-2 Stunden)
3. Vorstellung der durchgeführten Bewertungen, der sich daraus ergebenden Priorisierung und Diskussion über den entwickelten Abwicklungsvorschlag (ca. 2-3 Stunden)

Sitzungsterminplan für die Projektgruppe:

1. Erste Sitzung min. 6 Wochen vor der Auftaktveranstaltung (Vorbereitungstermin)
2. Zweite Sitzung min. 2 Wochen vor der Auftaktveranstaltung (Präsentation des Arbeitsergebnisses für die Steuerungsgruppe und Feinabstimmung)
3. Nach der Auftaktveranstaltung 2-4-wöchiger Sitzungsterminierung mit Vorstellung der Zwischenergebnisse