

**B e r a t u n g s f o l g e:**

1. Kultur- und Schulausschuss	27.11.2018	Vorberatung	N
2. Kreistag	15.01.2019	Vorberatung	N
3. Kultur- und Schulausschuss	26.03.2019	Vorberatung	N
4. Kreistag	28.03.2019	Entscheidung	Ö

Franz Baur/19.11.2018

---

**gez. Dezernent / Datum**

**Schulbauprogramm 2020**

**I. Beschlussentwurf:**

Das Schulprogramm 2020 soll grundsätzlich entsprechend der Priorisierung der Maßnahmenliste umgesetzt werden. Die Verwaltung wird dazu beauftragt,

- a. Für in der Priorität 0 -vordringlichen Bedarf und den bereits fest disponierten Projekten - aufgeführten Einzelmaßnahmen Maßnahmen Nr. 2,0 bis 11,0 die Planungen zur Umsetzung voranzutreiben und den Gremien zur weiteren Beratung vorzustellen.
- b. Für die in der Priorität 0 enthaltene Zielplanung für die beruflichen Schulen in Ravensburg das Vergabeverfahren und die Beauftragung der notwendigen Planungsleistungen durchzuführen. Die Zielplanung soll bis zum Frühjahr 2020 erarbeitet werden. In den zuständigen Gremien ist über den Arbeitsstand der Zielplanung im 3. Quartal 2019 zu berichten und ggf. über Weichenstellungen zu beraten und zu entscheiden.
- c. Für den Erwerb eines Grundstücks zum Neubau einer beruflichen Schule in Ravensburg sind die notwendigen Grundstücksverhandlungen zu führen. Weiterhin sind die Verhandlungen zum Freimachen von Hochspannungsleitungen zu führen und zu planen, soweit dies für die Errichtung oder die etappenweise

Umsetzung von Baumaßnahmen aus dem Schulbauprogramm 2020 erforderlich ist.

## II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Der Eigenbetrieb IKP hat auf Veranlassung des Kreistags Ravensburg die Liegenschaften der kreiseigenen Schulen analysiert. Diese Analyse wurde dem Kreistag in seiner Sitzung vom 20.11.2018 vorgestellt.

Durch die Verwaltung wurde ein auf dieser Analyse basierender Maßnahmenkatalog entworfen und ein Grobkostenrahmen für jede mögliche Maßnahme ermittelt. Zudem wurde in Abstimmung mit den Schulleitungen eine sinnvolle Gruppierung in drei unterschiedliche Prioritäten vorgenommen und eine Reihenfolge aus heutiger Sicht für die Abarbeitung der Maßnahmen entsprechend ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen.

### 1. Flächenbedarf

Durch das Regierungspräsidium Tübingen wurden für vier Berufsschulen die nach Schulbaurichtlinie förderfähigen Räume in einem Bedarfs-Raumprogramm dargelegt. Dieses Bedarfs-Raumprogramm darf und sollte dringend an die tatsächlichen Bedürfnisse der Schulen entsprechend deren pädagogisch-didaktischen Anforderungen angepasst werden. Es gibt aus Sicht der Verwaltung den Mindest-Raumbedarf für den Schulbetrieb wieder.

Im Zuge der geplanten Maßnahmen wird zugleich auch ein Ausgleich bestehender Flächendefizite der einzelnen Schulen erforderlich sein. Für die Hauptnutzfläche betragen diese für die einzelnen Standorte:

#### **Geschwister-Scholl-Schule (GSS) Leutkirch**

Bestandsfläche Ist	16.747 m <sup>2</sup>	
Neubedarf RP	476 m <sup>2</sup>	2,76%

#### **Gewerbliche Schule (GSR) Ravensburg**

Bestandsfläche Ist	23.109 m <sup>2</sup>	
Neubedarf RP	1.750 m <sup>2</sup>	7,04%

#### **Humpis-Schule (HSR) Ravensburg**

Bestandsfläche Ist	13.937 m <sup>2</sup>	
Neubedarf RP	3.572 m <sup>2</sup>	20,40%

#### **Edith-Stein-Schule (ESS) Ravensburg**

Bestandsfläche Ist	11.878 m <sup>2</sup>	
Neubedarf RP	123 m <sup>2</sup>	1,02%

#### **Edith-Stein-Schule (ESS AUL) Ravensburg**

### **Außenstelle Aulendorf**

Bestandsfläche Ist	3.552 m <sup>2</sup>	
Neubedarf RP	2.860 m <sup>2</sup>	44,60%

Da für das Berufliche Schulzentrum Wangen (BSW) kein aktuelles Bedarfs-Raumprogramm des Regierungspräsidiums vorliegt, konnte für diese Schule kein Abgleich vorgenommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Maßnahmen letzten Schulbauprogramms 2000 durch Anbauten der Jahre 2002 und 2005 die einstigen Defizite behoben wurden.

Für die in Zuständigkeit des staatlichen Schulamts Markdorf liegenden beiden Sozialpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren, SBBZs,  
Martinusschule (MSR), Ravensburg  
Albert-Schweitzer-Schule (ASS), Kißlegg  
wurden keine Bedarfsermittlungen angefordert und erstellt.

Neben den für den Unterricht programmierten (Haupt-)Nutzungsflächen sind weitere Sanitär-, Technik- und Verkehrsflächen für den Schul- und technischen Gebäudebetrieb erforderlich. Für die Ermittlung des Grobkostenrahmens wurde unterstellt, dass für Maßnahmen im Bestand ein vollständiger Ausgleich des Flächendefizits nach dem beim Land Baden-Württemberg gebräuchlichen Ansatz

*Nutzungsfläche (NUF)  $\pm$  60 %, Sanitär-, Technik- und Verkehrsfläche  $\pm$  40 %*  
im Bestand nicht zwingend zielführend sein kann.

Für die Grobkostenermittlung wurde bei der Berechnung des Flächenneubedarfs im Bestand wurde daher nachfolgendes Schema bestimmt. Danach sollen bei Maßnahmen im Bestand lediglich die Hälfte der Sanitär-, Technik- und Verkehrsflächen geschaffen werden. Bei Neubaumaßnahmen wird hingegen ein nach heutigen Anforderungen bedarfsgerechtes Flächenangebot vorgesehen. Die Herangehensweise nach diesem, nachfolgend abgebildeten Schema, diene zur Herleitung der bei der Kostenermittlung zugrunde gelegten Flächenansätze.

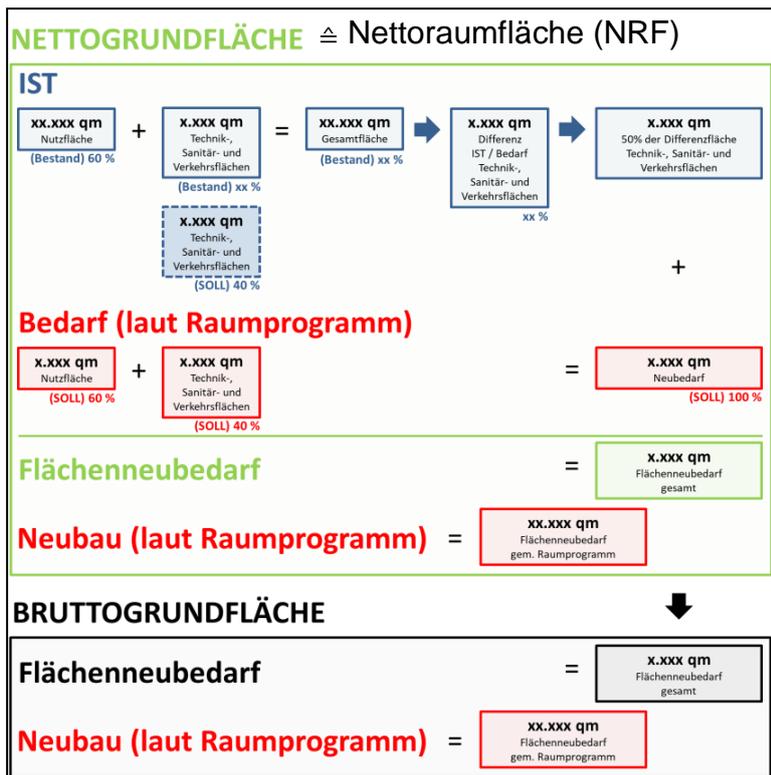


Abb.: Schema zur Bestimmung der Flächengröße „Soll“ bei Maßnahmen im Bestand sowie Darstellung der Flächengröße für einen Neubau („Soll“ gem. Raumprogramm RP)

## 2. Maßnahmenkatalog

In Kenntnis der Analyse mit Bewertung der Bauteile hinsichtlich deren „Eignung (für den) Schulbetrieb“ als auch der Bewertung der weiteren, vorwiegend baulich-technischen Kriterien, wurden rund 60 einzelne Maßnahmen benannt und tabellarisch dargestellt. Durch diese soll die Erfüllung der schulischen und sozialen Aufgaben und/oder die Fortführung des technischen Gebäudebetriebs sichergestellt werden.

Der Maßnahmenkatalog nennt für jede Maßnahme auch einen Grobkostenrahmen, der an Hand der Aufgabenstellung, der Mengen und bewerteten Kostenkennwerten abgeschätzt wurde.

Je nach Schulstandort haben sich dabei unterschiedliche Maßnahmenschwerpunkte ergeben:

### **Geschwister-Scholl-Schule (GSS), Leutkirch**

Auch Jahre nach der Schulzusammenlegung fehlt die bauliche Zusammenführung der ehemals getrennten Schulen. Mit der Modernisierung des überwiegenden Teils der Werkstätten wurde begonnen. Ältere, nicht betroffene Werkstätten und weitere Einzelbaukörper sind nicht modernisierungsfähig oder nicht für eine Modernisierung zu empfehlen. An allen weiteren Bauteilen ist ein Instandhaltungsstau abzutragen, teilweise auch zu modernisieren. Die Planung einer Teilsanierung der Sporthalle wurde begonnen.

Um nachhaltige Investitionen in ein verbindendes Bauwerk, den Neubau von Werkstätten und eine sinnvolle Etappierung zu ermöglichen, ist eine Zielpla-

nung zu erstellen.

### **Berufliches Schulzentrum (BSW), Wangen**

Zur Implementierung des Agrarwissenschaftlichen Gymnasiums ist die Labor-  
spange neu auszustatten. An die Schule zurückfallende Räume sind für all-  
gemeinen Unterricht zu modernisieren. Instandhaltungsaufwendungen sind  
auf Grund von Materialermüdung und zur Verbesserung des thermischen  
Komforts zu tätigen. So steht die Fassadensanierung im gesamten Erdge-  
schoss und Neuordnung des Foyerbereichs noch aus.

Zusammen mit der Stadt Wangen soll ein Sporthallenneubau realisiert wer-  
den.

### **Edith-Stein-Schule (ESS), Aulendorf**

Wesentlich ist ein Ausgleich des Flächendefizits, das nach notwendigem  
Grunderwerb durch Neubau in räumlicher Nähe behoben werden könnte. Fer-  
ner sind Instandhaltungsaufwendungen zum Substanzerhalt und zur Sicherstel-  
lung des konstruktiven Brandschutzes nötig.

### **Berufliches Schulzentrum (BSZ), Ravensburg**

Humpis-Schule

Größtes Flächendefizit aller Schulen.

Edith-Stein-Schule

Dringender Bedarf an neuer Laborausstattung.

Beide Schulen (BSZ)

Die Bausubstanz entspricht mit viel innenliegenden Flächen zwar nicht mehr  
heutigen Gesichtspunkten, sie ist aber aufgrund des als gut bewerteten Stahl-  
betonskelettbau grundsätzlich im Bestand modernisierungsfähig. Vor allem  
beim vorbeugenden baulichen Brandschutz besteht umfangreicher Hand-  
lungsbedarf. Eine Sanierung fordert den Rückbau des Gebäudes bis auf den  
Rohbau. Im technischen Ausbau ist aus dem gegebenen Instandhaltungsstau  
eine hoher Modernisierungsbedarf gegeben.

Der hohe Flächenfehlbedarf am Berufsschulzentrum Ravensburg kann nur  
durch Schaffung von zusätzlicher Bausubstanz durch den Neubau einer Schu-  
le im oder am Schulareal ausgeglichen werden.

### **Gewerbliche Schule (GSR), Ravensburg**

Die Analyse zeigt, dass Investitionen in einen Großteil der in die Jahre gekom-  
menen Bausubstanz nicht nachhaltig wären, daher sollte viel Bausubstanz er-  
setzt werden. Akute Defizite im Berufspraktischen Bereich (Ausbildung für KFZ,  
Elektro und Maler) sollen durch Neubau behoben werden.

## Schulareal Ravensburg (BSZ und GSR), Ravensburg

Der bezifferte Fehlbedarf am Berufsschulzentrum ist durch Neubau auszugleichen. Die heute bebaubaren Flächen aller drei Schulen im Schulareal Ravensburg sind durch die gegebenen Randbedingungen (Topografie und Hochspannungsleitungen) stark ausgelastet. Es ist voraussichtlich ein Grunderwerb notwendig.

Um nachhaltige Investitionen in Neubauten, eine sinnvolle Neuordnung des Schulareals und eine gute Etappierung zu ermöglichen, ist eine Zielplanung zu erstellen.

## Martinusschule (MSR), Ravensburg

Instandhaltungsaufwendungen sind zu tätigen, vordringlich Wärmeerzeugung und Schwimmbadtechnik.

## Albert-Schweitzer-Schule (ASS), Kißlegg

Instandhaltungsaufwendungen sind zu tätigen, vordringlich Schwimmbadtechnik, zu gegebener Zeit, bei eintretendem Schadensereignis spätestens auch Dacheindeckung.

### 3. Priorisierung und Reihenfolge (Schulbauprogramm 2020)

Alle Maßnahmen wurden entsprechend ihrer Dringlichkeit drei unterschiedlichen Prioritäten zugeordnet. Es stellt damit den Kernpunkt des Schulbauprogramms 2020 dar.

In Anlehnung an den Bundesverkehrswegeplan kann dabei in folgenden Kategorien gedacht werden:

- Priorität 0 (FD) **Fest disponierte Projekte**  
im Haushalt enthalten, als auch
- (VB) **Vordringlicher Bedarf**  
im Haushalt (noch) nicht enthalten
- Priorität 1 (DB) **Dringlicher Bedarf**
- Priorität 2 (WB) **Weiterer Bedarf**

In einer Klausur mit den Schulleitungen aller Schulen des Landkreises wurde die Priorisierung diskutiert und nachgeführt, sowie einzelne Maßnahmen konkretisiert oder ergänzt. In einem zweiten Schritt wurde innerhalb der Priorität eine – aus heutiger Sicht – sinnvolle Reihenfolge im Maßnahmenkatalog bestimmt.

Auf Grund der Umsetzung von verschiedenen Maßnahmen innerhalb einer Liegenschaft oder eines Schulareals können für eine Realisierung jedoch Etappierungsschritte notwendig sein, welche sich nicht an der beabsichtigten Reihenfolge orientieren werden. So kann ein Neubau als Voraussetzung für die Räumung und Durchführung einer Maßnahme beispielsweise eine frühere Realisierung erfordern als diese in der Priorisierung oder Reihenfolge dato abgebildet ist. Um nachhaltige Investitionen in Neubauten, eine sinnvolle Neuordnung der Liegenschaften und eine gute Etappie-

nung zu sichern, sind für das Schulareal Ravensburg und Leutkirch Zielplanungen erforderlich. Diese zeigen den weiteren, schrittweisen Aus-/Umbau und die sinnvollen Etappierungsschritte dorthin auf. Sie müssen auf Basis einer verlässlichen Bedarfsplanung erstellt werden. Notwendig sind hierfür ein

- Funktionsprogramm (auch: „Pädagogisches Konzept“/„Betriebskonzept“) mit Angaben über die Nutzung und Beziehung von Räumen und Raumgruppen zueinander
- und ein daraus abgeleitetes, an die Bedürfnisse moderner Lehr- und Lernformen angepasstes Raumprogramm.

Ziel sollte es sein, den einzelnen Kategorien der Prioritäten jeweils eine Phase von etwa fünf Jahren zu gewähren und nach einer notwendigen Vorlaufphase die Planung und Umsetzung der Maßnahmen intensiviert anzugehen. Einzelne Maßnahmen und Phasen werden sich dabei, wie nachfolgend dargestellt, überlappen.

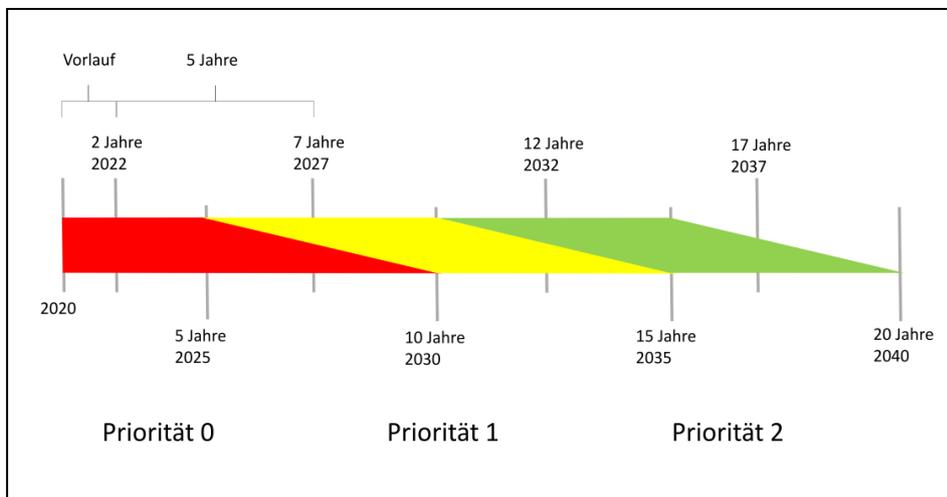


Abb.: Finanz-/Mittelabflussplanung der Folgejahre

#### 4. Grobkostenrahmen und Ressourcen

##### 4.1 Grobkostenrahmen

Für die im Maßnahmenplan enthaltenen rund 60 Einzelmaßnahmen in den folgenden 15 bis 20 Jahren ist ein Gesamtbedarf von rund 300 Mio. € für die kreiseigenen Schulen erforderlich. Der Kostenrahmen basiert auf dem aktuellen Kostenstand 2018.

Bei der aktuellen Konjunktur und den stark ausgelasteten ausführenden Unternehmen, sowie auch Planungsbüros, hat man am Baumarkt in den vergangenen Jahren extreme Preissteigerungen erfahren müssen. Auswertungen namhafter Unternehmen haben Preissteigerungen von teilweise über 7 % pro Jahr ergeben. Die statistischen Landesämter weisen zudem jährlich einen an den Verbraucherpreis gekoppelten Baupreisindex aus, der im Mittel bei ca. 2,5% gelegen hat. Auf Basis dieser Erkenntnisse ist – wie auch im Projekt „Standort- und Flächenkonzept“ bei einer weiter fortschreitenden positiven Weiterentwicklung der Bauwirtschaft von einer jährlichen Preissteigerung in Höhe von 3,5 % auszugehen. Diese Preissteigerung ist in der langfristigen Haushalts-/Mittelabflussplanung zu berücksichtigen.

Es wird seitens der Verwaltung empfohlen, zunächst 5 Mio. € jährlich und nach einer Anlaufphase ab 2022 einen jährlichen Betrag von 20 Mio. € in die Finanzplanung einzustellen. Damit ist sichergestellt, dass die Planungen zielführend und nachhaltig sein werden.

Mit einem Steigerungssatz von 3,5 % berechnet, ergäbe sich folgendes Bild eines maximalen jährlichen Mittelbedarfs bis 2039:

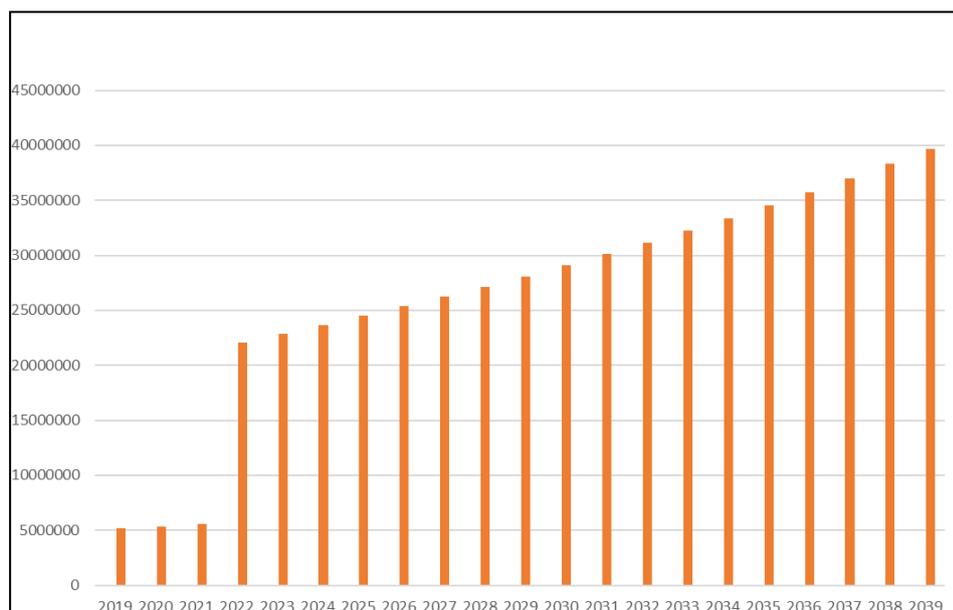


Abb.: Haushalts-/Mittelabflussplanung der Folgejahre (3,5 % Baupreissteigerung, ohne Fördermittel)

#### a. Fördermittel

Für Neubaumaßnahmen und Maßnahmen, welche schulisch bedingt strukturell notwendige Änderungen umsetzen, kann nach der Schulbaurichtlinie des Landes mit einer Förderung (erfahrungsgemäß zwischen 35 und 42 %) gerechnet werden. Einzelne Maßnahmen tragen einen entsprechenden Vermerk, wenn eine „Förderfähigkeit nach Schulbauprogramm Land“ nach Einschätzung der Verwaltung gegeben sein könnte.

Nach einer Zustimmung des Kreistags zum Schulbauprogramm 2020 wird die Verwaltung mit dem Land die grundsätzliche Förderfähigkeit der dargestellten Maßnahmen klären. Im Vorfeld der Ausstellung des Schulbauprogramms 2020 war diese aufgrund der Vielzahl und Komplexität der Maßnahmen nicht möglich.

#### b. Personalressourcen

Neben den notwendigen Finanzmitteln limitieren in erster Linie die notwendigen Personalressourcen eine Realisierung im eigentlich wünschenswerten Zeitfenster.

Bei einem Mittelabfluss von 20 Mio. € im Jahr, derzeit 60 Projekte zur Umsetzung in 15 Jahren, sollten jedes Jahr 4 Projekte mit einem durchschnittlichen Projektvolumen von 5 Mio. € abgewickelt sein. Grob überschlägig ermittelt, resultiert hieraus ein not-

wendiger Personaleinsatz beim Bauherrenvertreter

zwischen	7,5 bis	10,0	Ingenieurstellen
<u>sowie</u>	<u>1,5 bis</u>	<u>2,5</u>	<u>Stellen administrativer Unterstützung</u>
zusammen	9,0 bis	12,5	Stellen

In der Phase 0 haben 6 Projekte ein Volumen von > 3 Mio. €, die weiteren 24 Maßnahmen dieser Phase bewegen sich deutlich darunter, erzeugen daher einen in Bezug zum Umsatz, relativ gesehen, höheren Aufwand als oben dargestelltes Mittel.

Aktuell arbeiten an der Entwicklung des Schulbauprogramms 2020 und den ersten daraus resultierenden Maßnahmen

rund	2,5	Ingenieur*Innen
<u>zuzüglich</u>	<u>0,25</u>	<u>Stellen administrativer Unterstützung</u>
zusammen	2,75	Stellen
<u>hinzukommt</u>	<u>1,0</u>	<u>im Haushaltsjahr 2019 vorgesehene Projektstelle</u>
zusammen	3,75	Stellen.

Ziel sollte es sein, die notwendigen Personalstellen bis zum „Durchstarten“ ab dem Jahr 2022 auf eine Personalstärke von mindestens 7,5 Ingenieurstellen aufzubauen, um mit der Finanz-/Mittelabflussplanung korrespondieren zu können.

## 5. Weiteres Vorgehen

Die Entscheidungen zur regionalen Schulentwicklung und die Untersuchung der kreiseigenen Schulimmobilien waren die wichtigen Voraussetzungen zur Ausarbeitung des Maßnahmenkataloges, um vier Jahrzehnte nach der ersten Errichtung nun die Modernisierung des Schulbetriebes im Landkreis Ravensburg anzupacken und auf einem stabilen Fundament zu entwickeln.

Der Maßnahmenkatalog, basierend auf der Analyse der Schulimmobilien zeigt, wie dringend und wie umfassend der Bedarf der Instandsetzung und Modernisierung der bestehenden Schulimmobilien ist.

Überraschend ist die Bewertung der baulichen Substanzen in der gewerblichen Schule in Ravensburg. Vor allem für die Gebäudeteile aus den 50er Jahren wird Sanierung im Bestand wirtschaftlich kaum abzubilden sein. Das große Flächendefizit an der Gewerblichen Schule sowie der Humpisschule in Ravensburg ist nur durch die Schaffung von weiteren, zusätzlichen Flächen auszugleichen. Diese können nur in Form von neuen Gebäuden geschaffen werden. Die Tatsache der schlechten baulichen Substanzen, das Flächendefizit insgesamt an den beruflichen Schulen in Ravensburg und der bekannte Bedarf an der Verbesserung des baulichen Brandschutzes im Berufsschulzentrum in Ravensburg, fordern die Betrachtung der weiteren Entwicklung des gesamten Schulareals im Rahmen einer Zielplanung in der Phase „0“. Die Phase „0“ wird als vorbereitende Maßnahme den eigentlichen Bauplanungen vorangestellt, um darin den Bestand nochmal eingehend zu analysieren, die pädagogischen Konzepte der Schulen zu erfassen, den Flächenbedarf zu konkretisieren und daraus Umsetzungs- und Realisierungsvarianten zu entwickeln.

Die heute bebaubaren Flächen aller drei Schulen im Schulareal Ravensburg sind durch die gegebenen Randbedingungen (Topografie und Hochspannungsleitungen) stark ausgelastet. Es ist voraussichtlich ein Grunderwerb zur Realisierung eines Neubaus für eine Schule, die bisher im Berufsschulzentrum Ravensburg untergebracht ist notwendig.

Als eine der ersten Maßnahmen, um die einzelnen notwendigen baulichen Handlungen in den kommenden Jahren sinnvoll und nachhaltig zu gestalten, sind die Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung auf am Schulareal angrenzenden Grundstücken und/oder auf vorhanden kreiseigenen Grundstücken näher zu untersuchen.

Nach dem aktuellen Erkenntnisstand eignet sich insbesondere das städtische Grundstück an der Ecke Schützenstraße/Ulmerstraße für einen Neubau einer Schule. Die Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung dieses Grundstücks sowie der Liegenschaft der Gewerblichen Schule Ravensburg könnten durch die Verlegung der Hochspannungsleitung deutlich gesteigert werden. Daher sollten die Konditionen für die Verlegung der Hochspannungsleitung weiter konkretisiert werden, damit der Kreistag darüber eine Entscheidung treffen kann.

An den Schulstandorten der berufsbildenden Schulen in Wangen und Leutkirch sowie an den SBBZ's in Ravensburg und Kißlegg sind dringend anstehenden Einzelmaßnahmen umzusetzen. Diese sind notwendig, um überwiegend technische Einrichtung instandzusetzen, bevor diese vollständig versagen und die Aufrechterhaltung des Schulbetriebes gefährden. Im BSW in Wangen verfügt der Landkreis Ravensburg über keine eigene Sporthalle. Der Sportunterricht findet in von der Stadt Wangen angemieteten Hallenteilen statt. Die bei der Stadt Wangen angemietete Sporthalle selbst ist baulich zu ersetzen und kann mittelfristig der BSW nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Eine Ersatzlösung ist deshalb mit hoher Priorität, als Einzelmaßnahme, zu planen.

Mit der Entwicklung und Abarbeitung der im Schulbauprogramm 2020 ausgearbeiteten Maßnahmen steht der Landkreis Ravensburg für die kommenden 20 Jahren vor einer historischen Herausforderung.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Jahre 2019 bis 2021 sind in der mittelfristigen Haushaltsplanung für die kreiseigenen Schulen Finanzmittel im Durchschnitt 7,3 Mio. € jährlich eingeplant. Ab dem Jahr 2022 sind für die Abarbeitung des Maßnahmenkatalogs für die kreiseigenen Schulen langfristig Finanzmittel in Höhe von rund 20 Mio. € jährlich zzgl. der jährlichen Baupreissteigerung vorzusehen.

Franz Baur/19.11.2018

gez. (Name / (Datum)

Anlagen:  
Anlage 1 zu 0176/2018