



27.10.2017

**Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen  
Amt für Kreisschulen und Liegenschaften**

**Fortschreibung des Gebäudeunterhaltungsprogramms**

**Beschlussvorlage**

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Ausschuss für Schulen, Kultur und Tourismus	15.11.2017	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	29.11.2017	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	13.12.2017	öffentlich	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Schulen, Kultur und Tourismus nimmt von der Fortschreibung des Gebäudeunterhaltungsprogramms vom 04.12.2008 Kenntnis und empfiehlt dem Kreistag, die jährliche Fortschreibung weiterhin zur unverbindlichen Leitlinie künftiger Haushaltsplanungen zu erklären.

## **Sachverhalt:**

Die Verwaltung wurde im Rahmen der Beratungen für das Haushaltsjahr 2007 beauftragt, eine Aufstellung kurz-, mittel- und langfristig anfallender Unterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen an kreiseigenen Gebäuden zu erarbeiten und vorzulegen. Diese Aufstellung wurde den Gremien erstmals am 04.12.2008 in Form eines Bauunterhaltungsprogramms und eines kommentierten Energieberichts vorgestellt. Das Bauunterhaltungsprogramm wird jährlich fortgeschrieben. Ein Energiebericht wurde zuletzt im Herbst 2015 vorgelegt.

Die nachfolgende modifizierte Ausarbeitung vermittelt einen Überblick über die notwendigen Maßnahmen im Gebäudebestand und deren voraussichtlichen Kosten. Den Kostenansätzen liegen dabei größtenteils **Schätzungen der Verwaltung** zu Grunde. Differenzierte Kostenberechnungen nach DIN 276 sind bei der Fülle der Maßnahmen und im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten (z. B. für Entwurfsplanungen) jeweils nur von Fall zu Fall im Rahmen der Haushaltsplanung möglich (und sinnvoll).

**Die Verwaltung sieht das Programm als unverbindliche Leitplanung für künftige Haushaltsjahre an. Eine Verpflichtungsermächtigung soll daraus nicht erwachsen; der Kreistag bleibt in seinen Haushaltsentscheidungen frei.**

Das Bauunterhaltungsprogramm ist auf einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren ausgerichtet und wird jährlich fortgeschrieben. Energetische Sanierungsmaßnahmen basieren unter anderem auf Untersuchungen des Regionalen Energieberatungszentrums (REB) – jetzt Energieagentur Dreiländereck Hochrhein – und der Firma K + L, Heidelberg (Thermografische Gebäudeanalyse).

Energiesparenden Maßnahmen ist demnach Priorität eingeräumt. Gleichwohl darf nicht übersehen werden, dass viele Gebäude „in die Jahre gekommen sind“. Auch wenn ein Großteil der Schulgebäude in den zurückliegenden Jahren wärmetechnisch erheblich verbessert wurde, bedürfen sie einer „inneren Auffrischung“. Dazu zählen nicht nur die Renovierung von Klassenräumen und Werkstätten, sondern auch die Erfüllung von Brandschutzaufgaben und die Erneuerung der Haustechnik nach gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

Fördermittel aus dem Konjunkturpaket II haben es in den Jahren 2008 und 2009 ermöglicht, einige in späteren Jahren geplante energetische Sanierungsmaßnahmen an Schulgebäuden vorzuziehen.

Einen Schwerpunkt der Gebäudesanierung/Gebäudeunterhaltung bildet in den Jahren 2013 - 2020 das Hauptverwaltungsgebäude in Waldshut. Inklusiv der im Jahr 2013 angelaufenen Innenrenovierung, die noch bis in das Jahr 2018 hinein andauern wird, sind in das Gebäudeunterhaltungsprogramm rund 7,3 Millionen € für die Renovierung des Kreistagssaales, die Fenster- und Fassadensanierung, die Sanierung der Flachdachbereiche mit Oberlichter sowie Brandschutzmaßnahmen eingeplant.

Das Gebäudeunterhaltungsprogramm wurde in folgenden Teilen aktualisiert:

### **1. Gewerbeschule Bad Säckingen (Seite 4 )**

Im Haushaltsjahr 2018 sind die Renovierung von weiteren Klassenräumen, die Sanierung der Lehrertoiletten sowie der Umbau von Flucht- und Dachleitern entsprechend sicherheitstechnischer Vorgaben vorgesehen.

### **2. Gewerbliche Schulen Waldshut (Seite 5)**

In den Haushaltsjahren 2017 und 2018 soll in der Außenstelle der Gewerblichen Schulen im Gebäude der Bildungsakademie, Friedrichstr. 3 in Waldshut eine Berufsschule für Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik (SHK) eingerichtet werden. Die Unterbringung erfolgt in Räumlichkeiten und Klassenräumen im 1.OG des Gebäudetrakts, in welchem im Erdgeschoss bereits der Fachbereich Kraftfahrzeugtechnik der Gewerblichen

Schulen untergebracht ist. Die Umbaukosten für die Einrichtung der Berufsschule betragen verteilt auf die Jahre 2017 und 2018 rund 1,3 Mio €.

Im Schulgebäude der Gewerblichen Schulen in der Friedrichstr. 22 ist im Zuge der Revision der Lüftungsanlage festgestellt worden, dass in den aus der Bauzeit stammenden Gehäusen der Lüftungsaggregate nicht mehr zugelassenes Dämmmaterial, das eine Gesundheitsgefährdung darstellt, verbaut ist. Die Lüftungsanlage wurde daher stillgelegt und kann erst nach einer Sanierung wieder in Betrieb genommen werden. Die Neukonzeption sieht vor, dass alle alten Aggregate gegen neue Lüftungsgeräte ausgetauscht werden. Durch Umwidmung von Werkstätten in Klassenräume kann die Lüftungsanlage in ihrer Dimensionierung verkleinert werden.

Die im Jahr 2019 vorgesehene Errichtung einer Pausenhofüberdachung an den Gewerblichen Schulen wurde in das Jahr 2022 verschoben.

Nachdem in den vergangenen Jahren in den Gewerblichen Schulen Waldshut Sanierungsmaßnahmen mit einem erheblichen finanziellen Aufwand erfolgt sind, wird davon ausgegangen, dass sich in den kommenden Jahren die Bauausgaben auf die Renovierung incl. Erneuerung der Beleuchtung weiterer Klassen- und Fachräume sowie die üblichen Bauunterhaltungsmaßnahmen beschränken werden.

### **3. Rudolf-Eberle-Schule Bad Säckingen (Seite 6)**

Der bauliche Schwerpunkt liegt in 2018 in der Renovierung weiterer Klassenzimmer und Fachräume.

Die Fenstererneuerung wurde in zwei Bauabschnitte aufgeteilt und zunächst für die Jahre 2020 und 2021 eingeplant.

### **4. Kaufmännische Schulen Waldshut (Seite 7)**

Die Sanierung der Prallwände und Erneuerung der Gerätetore der Sporthalle wie auch die Sanierung der Lehrertoiletten wurde im Jahr 2016 abgeschlossen. Für das Jahr 2018 ist die Renovierung und Erweiterung des Lehrerzimmers sowie die Renovierung weiterer Klassenräume eingeplant.

Die Innenrenovierung des Zwischentraktes mit Sanierung der Toiletten ist im Jahr 2020 vorgesehen.

### **5. Hauswirtschaftliche Schulen Bad Säckingen (Seite 8)**

Aufgrund eines technischen Untersuchungsberichts der Stadtwerke Bad Säckingen muss die in die Jahre gekommene kreiseigene Transformatorenanlage, die das Berufsschulzentrum aus dem Mittelspannungsnetz mit Strom versorgt, umfassend saniert und auf den heutigen technischen Stand gebracht werden. Mit der Fertigstellung der Maßnahme ist bis Ende 2017 zu rechnen.

Im Haushaltsjahr 2018 ist die Renovierung weiterer Klassen- und Fachräume vorgesehen.

### **6. Justus-von-Liebig-Schule Waldshut (Seite 9)**

An der Schule ist die Einrichtung eines zweijährigen Berufskollegs für „Pharmazeutisch-technische Assistentinnen und Assistenten“ (PTA) geplant. Ein entsprechender Einrichtungsantrag wurde – vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt 2018 – durch den Ausschuss für Schulen, Kultur und Tourismus beschlossen und beim Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Obere Schulaufsichtsbehörde gestellt. In der Schule vorhandene Labor- und Fachräume für Biologie, Botanik und Chemie sowie Klassenräume könnten mit genutzt werden bzw. stehen zur Verfügung. Ein weiterer Laborraum müsste für den Bereich „Galenik“ neu geschaffen werden. Die Einrichtung dieses zusätzli-

chen Laborraumes ist in der Zusammenlegung eines Klassen- und Vorbereitungsraumes im 1.OG direkt unter den naturwissenschaftlichen Räumen möglich. In den Laborraum müssen Wasser-, Abwasser-, Strom- und Abluftanschlüsse herangeführt werden.

Auf dem Flachdach des Schulgebäudes sind defekte Teile der in die Jahre gekommenen Photovoltaikanlage zu erneuern.

Die aus dem Jahr 2003 stammende technische Zentralsteuerungsanlage (lokale Gebäudeleittechnik) erfüllt in verschiedenen Komponenten nicht mehr die technischen Voraussetzungen. Dadurch kommt es zu Störungen, Fehlern in technischen Steuerungsabläufen und zu Funktionsausfällen einzelner Komponenten. Die Umrüstung auf eine neue Steuerungssoftware ist deshalb erforderlich.

## **7. Rudolf-Graber-Schule Bad Säckingen (Seite 10)**

Im Haushaltsjahr 2018 ist die Installation einer Brandmeldeanlage vorgesehen, die mit der Brandmeldeanlage der angrenzenden Anton-Leo-Schule der Stadt Bad Säckingen vernetzt werden muss. Weiterhin ist die Renovierung von Klassenräumen vorgesehen.

Die Fenster- und Fassadensanierung des kreiseigenen Gebäudes ist, in zwei Sanierungsabschnitte aufgeteilt, zunächst für die Jahre 2021 und 2022 eingeplant worden.

## **8. Langenstein-Schule WT-Tiengen (Seite 11)**

Zwischen dem Landkreis Waldshut und der Stadt Waldshut-Tiengen besteht eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung aus dem Jahr 1979 über die Nutzung der städtischen Sporthalle durch Schulkinder. In § 3 der Vereinbarung ist auch eine prozentuale Beteiligung an Verwaltung und Betrieb der Sporthalle festgelegt, wobei sich der Prozentanteil an der Nutzungsintensität (ca. 16%) bemisst. Für die Erfüllung von Brandschutzauflagen wurde im Haushalt 2018 ein Kostenanteil von 50.000 € eingestellt.

## **9. Carl-Heinrich-Rösch-Schule WT-Tiengen (Seite 14)**

Die Schulküche verpflegt zentral die Schüler der Carl-Heinrich-Rösch- sowie der Langenstein-Schule und beliefert die Schulausgabeküche der Wutach-Schule mit Mittagessen. Geplant ist, den Küchenbereich durch eine Änderung des Zuschnitts funktioneller zu gestalten und den in Holzständerbauweise angefügten Kühl- und Lagerraum in massiver Bauweise herzurichten.

## **10. Wutachschule Tiengen und Sprachheilschule (Seite 15)**

Im Jahr 2018 ist die Erneuerung einer Oberlichtverglasung eines Lichthofes geplant.

Eine gesamthafte Fenster- und Fassadensanierung ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

## **11. Ruine Küssaburg (Seite 19)**

Als Ergebnis einer Besichtigung der Burgruine Küssaburg mit Vertretern des Landesdenkmalamtes wurde auf deren Empfehlung das Ingenieurbüro für Bauwerkserhaltung aus Karlsruhe mit der statischen Untersuchung des Mauerwerks im Bereich der Schildmauer und der großen Bastion beauftragt. Aus dem detaillierten Untersuchungsbericht geht hervor, dass im unteren Mauerbereich der großen Bastion und am Mauerwerk der östlichen Schildmauer großflächige, witterungsbedingte Mauerschalenablösungen sowie lockere Decksteine auf Mauerkronen bestehen. Weitere Beschädigungen sind an dem mit Grünbewuchs (Efeu) überwucherten Ruinenmauern und Mauerkronen zu erwarten. Das Schadensbild an der östlichen Schildmauer und der großen Bastion wurde in einer im Jahr 2014 durchgeführten Sanierungsaktion mit einem Kostenaufwand von rund 123.000 € behoben. Die Sanierungsmaßnahme wurde aus Zuschussgründen über den Küssaburgbund e.V. abgewickelt, der im Rahmen eines Betreuungsvertrages mit der Pflege und Unterhaltung der Ruine vom Land-

kreis Waldshut als Burgeigentümer beauftragt ist. Dadurch konnte ein Landeszuschuss zu den denkmalbedingten Mehraufwendungen von rund 50%, gegenüber 33% bei kommunaler Antragstellung, erreicht werden.

Das Ingenieurbüro für Bauwerkserhaltung hat zwischenzeitlich im Auftrag des Küssaburgbund e.V. den in den kommenden Jahren bestehenden Sanierungsbedarf ermittelt und eine Prioritätenliste mit mindestens 6 Bauabschnitten erstellt. Mit der Denkmalpflege ist vereinbart, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zusammengefasst für alle Bauabschnitte erteilt wird. Für jeden Bauabschnitt ist jedoch die Stellung eines gesonderten Zuschussantrages erforderlich.

Im Bauabschnitt I ist die Sanierung des Mauerwerks im Verlauf der Schildmauer/Küche (Lückenschluss) geplant und des Mauerwerks der östlichen Schildmauer mit Wehrturbereich mit einem Kostenaufwand von ca. 150.000 € geplant.

Der Neuaufbau der Holzbrücke wurde in 2017 abgeschlossen. In 2018 soll die aus Eichenholz gefertigte Zugbrückenmechanik eine farbliche Auffrischung erhalten. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Landesdenkmalamtes leider nicht zuschussfähig.

Die bis ins Jahr 2022 eingesetzten Planmittel betreffen Eigenanteile sowie den nicht zuschussfähigen Aufwand an den Sanierungskosten.

## **12. Verwaltungsgebäude Landratsamt (Seite 20)**

Auf Grundlage einer von Herrn Architekt Gerold Müller im Jahr 2012 erstellten Bedarfsplanung nach DIN 18205 wird das Verwaltungsgebäude innen und außen umfassend renoviert und saniert. Für die Sanierung des Kreistagsbereiches und der Gebäudehülle wurden Stand 09/2012 Kosten von rd. 5,3 Millionen € angenommen, für die Innenrenovierung stehen 1.750.000 € zur Verfügung.

Die Innenrenovierung der Bürobereiche und der KatS-Führungsstelle konnte im Zuge des Bauabschnitts III in den Jahren 2015 und 2016 weitgehend abgeschlossen werden. Die noch bei der Ausländerstelle anhängige Sanierung der Besuchertoiletten und die Erneuerung des Windfangs im Zugangsbereich wurde in 2017 durchgeführt. Wegen des enormen Sanierungsaufwandes und der damit verbundenen zeitlichen Bindung von Handwerksunternehmen und Planern beim Sanierungsvorhaben Kreistagsbereich, dem Foyer und den angrenzenden Besprechungs- und Fraktionsräumen konnte die Renovierung der Cafeteria und der zugehörigen Toiletten nicht in 2017 abgewickelt, sondern musste ins Jahr 2018 verlegt werden.

Der Verleihbereich des Kreismedienzentrums wurde noch in 2017 renoviert, die angrenzenden Bereiche (Leiterbüro und Schulungsraum) werden im Zusammenhang mit der Sanierung der Cafeteria in 2018 revitalisiert werden.

Für die in 2017 begonnene Sanierung des Kreistagsbereichs wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus Landrat Dr. Kistler, Mitgliedern des Kreistages, Architekt Gerold Müller, Ingenieuren der eta<sup>3</sup> GmbH sowie den Bauverantwortlichen des Amtes für Kreisschulen und Liegenschaften gebildet. Die Arbeitsgruppe hat die Maßnahme in mehreren Sitzungen intensiv begleitet und bei verschiedenen baulichen Fragestellungen sowie Vergabeverfahren zu Saaltechnik und Konferenzraummöblierung entscheidend mitgewirkt und Impulse gesetzt.

Die Kosten für die Gestaltung der Innenarchitektur sowie die technische Ausstattung wurden in einer aktualisierten Kostenermittlung entsprechend der Kreistagsvorlage zur Sitzung am 04.05.2016 mit 1.896.304,58 € beziffert. Sie setzen sich zusammen aus dem Aufwand für die technische Ausstattung (Kostengruppe 400) von 1.034.503,09 €, den Kosten der Innenarchitektur (Kostengruppe 300 und 500) von 507.208,02 € sowie den Baunebenkosten (Kostengruppe 700) von 354.593,47 €. Im Kostenrahmen ist die barrierefreie Umgestaltung des Kreistagssaales enthalten.

Die Sanierung des Kreistagsbereiches ist unter Hochdruck in vollem Gange. Die Installation der haustechnischen Einrichtung (Elektro, Lüftung, Klimatisierung) geht dem Ende entgegen.

gen. Der Innenausbau hat mit dem Aufbau des Rohbodens und der Montage der Wandverkleidungen begonnen. Die Installation der Medientechnik befindet sich in Vorbereitung, die Saalmöblierung ist beauftragt.

Der Austausch der Oberlichter des Sitzungssaals ist abgeschlossen. Die Dachsanierung über dem Kreistagsbereich wird noch voraussichtlich bis zum Jahresende 2017 dauern.

Die Renovierung des Foyers zum Kreistagsbereich sowie die Erneuerung der Bodenbeläge in den Fraktionsräumen sind abgeschlossen. Der kleine Sitzungssaal (Raum 267) wurde zusätzlich mit einer Lüftungsanlage ausgerüstet.

Die Attika-Betonelemente, Betontröge und Auflagekonsolen der Gebäudefassade wurden zur Ermittlung des Schadensbildes einer baustofflichen Untersuchung unterzogen. Es bestehen an Konsolen und den Betonfertigteilen großflächige Beschädigungen der Oberfläche und der Kernsubstanz. Um einen genauen Überblick über die zu erwartenden Sanierungskosten und den baulichen Sanierungsaufwand zu erhalten, wurde auf der Nordseite im Zugangsbereich des Verwaltungsgebäudes an einem Fassadenteil eine Mustersanierung durchgeführt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine nachhaltige Sanierung der geschädigten Betonelementfassade nur durch Abheben und Austausch der stark geschädigten Tröge und Attikaelemente erzielt werden kann. Die De- und Wiedermontage der Betonelemente, die mit der Beschädigung der Aufliegerkonsolen und Anschlussträgern verbunden ist, ist derart kompliziert und zeitaufwändig, so dass eine Komplettsanierung aller Betonteile mit dieser Variante in keinem Verhältnis mehr zur Wirtschaftlichkeit steht.

Dies bedeutet, dass eine Neugestaltung der Gebäudefassade die wirtschaftlichere und nachhaltigere Lösung darstellt. Herr Architekt Müller schlägt den Austausch der Betonfassadenteile gegen eine witterungsbeständige und statisch verbesserte Stahlfassade vor. Aus bauzeitlichen Gründen hat sich die in 2017 vorgesehene Errichtung der Musterfläche verzögert, so dass das Fassadenmuster voraussichtlich erst zum Jahresanfang 2018 vorgestellt werden kann. Auf Grundlage der hierbei gewonnenen Erkenntnisse ist die Erstellung einer Kostenfortschreibung vorgesehen.

In 2018 ist die Inangriffnahme eines ersten Bauabschnitts der Fassadensanierung einhergehend mit baulichen Brandschutzmaßnahmen (äußere Fluchttreppen) und der Dachsanierung vorgesehen.

#### **Hinweis**

Bereits erfolgte Bauunterhaltungsmaßnahmen sind aus Platzgründen erst ab dem Jahr 2012 dargestellt.

#### **Finanzierung:**

Die Ausführung der im Gebäudeunterhaltungsprogramm aufgeführten Vorhaben hängt von der Finanzierbarkeit im jeweiligen Haushaltsjahr ab.

Dr. Martin Kistler  
Landrat

**Anlage:** Gebäudeunterhaltungsprogramm 2018