



03.12.2015

**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	18.11.2015	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	02.12.2015	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	16.12.2015	öffentlich	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag nimmt von der Fortschreibung des Gebäudeunterhaltungsprogramms vom 04.12.2008 Kenntnis und erklärt die jährliche Fortschreibung weiterhin zur unverbindlichen Leitlinie künftiger Haushaltsplanungen.

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 und der Energiebericht zweijährlich fortgeschrieben.

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 basierten 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 zählt 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 2015 - 2019 das Hauptverwaltungsgebäude in Waldshut. Neben der im Jahr 2013 angelaufenen Innenrenovierung, die noch bis in das Jahr 2016 hinein andauert, sind in das Gebäudeunterhaltungsprogramm für die Jahre 2013 – 2019 rund 5,3 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. Gewerbliche Schulen Waldshut (Seite 5)

Im Zuge einer im Jahre 2011 durchgeführten Brandverhütungsschau wurden die zu erfüllenden Brandschutzaufgaben im elektrotechnischen und baulichen Bereich aus Kostengründen in die geplante Sanierungsmaßnahme im Altbau mit einbezogen. Die Sanierungs- und Renovierungsarbeiten im Altbau konnten rechtzeitig zum 175-jährigen Gründungsjubiläum mit einem Aufwand von 840.660 € abgeschlossen werden.

Die restlichen Brandschutzaufgaben einhergehend mit der Erneuerung der Elektroinstallation für den übrigen Gebäudebereich sind in 2014 planmäßig mit einem Kostenvolumen von rund 500.000 € weitergeführt und bis einschließlich EG weitgehend abgeschlossen worden. Wegen des enormen Umfangs der Sanierungsarbeiten und der zeitlichen Ausführungsbeschränkung auf die Sommerferien, sind für das Erdgeschoss und Untergeschoss zwei gesonderte Sanierungsabschnitte gebildet worden, die in den Jahren 2014 und 2015 abgear-

beitet wurden und zum Abschluss gebracht werden konnten. Die im Jahr 2016 vorgesehene Sanierung der Werkstattbereiche im EG, wurde im Zuge der Innenrenovierung im BA IV 2015 aus organisatorischen Gründen und wirtschaftlichen Überlegungen heraus in die Gesamtmaßnahme miteinbezogen und abgeschlossen. In den Folgejahren beschränken sich die Investitionen voraussichtlich auf die Renovierung incl. Erneuerung der Beleuchtung weiterer Klassenräume und Fachräume.

Die Modernisierung des naturwissenschaftlichen Bereiches (Chemie und Physik) ist in den Sommerferien 2013 mit Renovierung und Neuausstattung der Einrichtung der Chemiesäle und Chemievorbereitungsräume (Sanierungsabschnitt I) begonnen worden. Die mit einem High-Tech-Schulsystem der Fa. Waldner ausgestatteten und sanierten Chemiefachräume standen termingerecht zu Unterrichtsbeginn am 09.09.2013 zur Verfügung.

In 2014 wurde der Sanierungsabschnitt II, die Modernisierung der Physikräume, ebenfalls zu Schulbeginn am 15.09.2014 termingerecht abgeschlossen.

2. Rudolf-Eberle-Schule Bad Säckingen (Seite 6)

Die Renovierung von Klassenräumen wird auch 2016 fortgeführt. Die Fenstererneuerung wurde nach 2019 verschoben. Die Sanierung der Schülertoiletten ist im Planjahr 2015 erfolgreich abgeschlossen worden.

3. Kaufmännische Schulen Waldshut (Seite 7)

Im Planjahr 2016 liegen die Schwerpunkte in der Sanierung der Lehrer- und Schülertoiletten sowie in der Erneuerung der Prallwände in der Sporthalle. Die Erneuerung des Sportbodens in der großen Turnhalle ist in den Sommerferien 2015 durchgeführt worden.

4. Rudolf-Graber-Schule (Förderschule) Bad Säckingen (Seite 10)

Im Planjahr 2016 ist die Renovierung einiger Klassenräume vorgesehen. Die Fenster- und Fassadensanierung des kreiseigenen Gebäudes ist in den Jahren 2019 und 2020 geplant.

5. Wutachschule Tiengen, Schule für Körperbehinderte (Seite 15)

Der Pausenhof der Wutachschule ist in zwei Bauabschnitten 2014 und 2015 den geänderten Bewegungs- und Spielbedürfnissen der Schulkinder erfolgreich umgestaltet worden. Ein Landschaftsarchitekt aus Hohentengen hat eine Planung erstellt und die Umgestaltung des Pausenhofes baufachlich begleitet. Der Förderverein der Wutachschule Tiengen hat die Baumaßnahme mit einem Zuschuss von 31.000 € unterstützt.

6. Verwaltungsgebäude Landratsamt (Seite 18)

Aufgrund einer von Herrn Architekt Gerold Müller im Jahr 2012 erstellten Bedarfsplanung nach DIN 18205 soll das Verwaltungsgebäude innen und außen umfassend renoviert und saniert werden. Für die Sanierung des Kreistagsbereiches und der Gebäudehülle sind rund 5,3 Millionen € vorgesehen, für die Innenrenovierung stehen 1.750.000 € zur Verfügung.

In 2015 wurde die Innenrenovierung im Zuge des Bauabschnitts III weitergeführt und weitgehend einschließlich Führungsstelle abgeschlossen. Aktuell wird als Restmaßnahme im Untergeschoss die Kfz-Werkstatt gestrichen. Die Sanierung der Personal- und Besuchertoiletten beim Ausländeramt kann Anfang des Jahres 2016 abgeschlossen werden.

Für den Kreistagssaal und den umgebenden Sitzungsbereich ist ein besonderes Sanierungskonzept erstellt worden. Aufgrund einer detaillierten Kostenberechnung eines Ingenieurbüros beläuft sich der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand der veralteten und komplexen Saaltechnik auf rund 950.000 €. Hinzu kommen die Kosten für die barrierefreie Umgestaltung des Kreistagssaales selbst und des angrenzende Foyers sowie für den Einbau eines zweiten Rettungsweges von 550.000 €. Allerdings ist das Sanierungsvorhaben

an bauliche und räumliche Zwangspunkte im Grundriss gebunden. Die Verwaltung prüft daher Alternativlösungen.

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 Anschlussträgen 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 als die wirtschaftlichere Lösung in Betracht gezogen werden muss. Architekt Müller ist mit der Erarbeitung einer Planungsvariante beauftragt, die anhand einer Musterfläche vorgestellt werden soll.

7. Ruine Küssaburg (Seite 24)

Als Ergebnis einer Besichtigung der Burgruine Küssaburg durch Vertreter des Landesdenkmalamtes wurde auf deren Veranlassung ein Ingenieurbüro aus Karlsruhe mit der statischen Untersuchung des Mauerwerks beauftragt. Aus dem Untersuchungsbericht geht hervor, dass im unteren Bereich der großen Bastion und an der östlichen Schildmauer großflächige, witterungsbedingte Mauerschalenablösungen sowie lockere Decksteine auf Mauerkronen festgestellt wurden. Weitere Beschädigungen sind an dem mit Grünbewuchs (Efeu) überwuchertem Mauerwerk und den Mauerkronen zu erwarten; eine Gefährdungsbeurteilung soll hierüber Aufschluss geben. Die Mauerschalenablösungen wurden in einer diesjährigen Sanierungsaktion mit einem Kostenaufwand von rund 123.500 € behoben. Die Maßnahme lief über den Küssaburgbund e.V., mit dem seitens des Landkreises als Burgeigentümer ein Betreuungsvertrag besteht. Dadurch konnte ein höherer Landeszuschuss von 50 % an den denkmalbedingten Mehraufwendungen erreicht werden. Kommunale Antragstellern wird nur ein Zuschuss von 33 % gewährt.

Nach dem Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung müssen in den kommenden Jahren aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht das Mauerwerk und die Holzbrücke instand gesetzt werden. Die bis ins Jahr 2017 eingesetzten Planmittel betreffen Eigenanteile sowie den nicht zuschussfähigen Aufwand an den Sanierungskosten.

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

Die Fortschreibung des Gebäudeunterhaltungsprogramm wurde zuvor in den Sitzungen des Ausschusses für Schulen, Kultur und Tourismus am 18.11.2015 und des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 02.12.2015 für die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche vorberaten und dem Kreistag als unverbindliche Leitlinie künftiger Haushaltsplanungen zur Beschlussannahme empfohlen.

Finanzierung:

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

Dr. Martin Kistler
Landrat

Anlagen:
Gebäudeunterhaltungsprogramm