



24.10.2016

**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	09.11.2016	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	23.11.2016	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	07.12.2016	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 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 Klassenzimmern und Werkstätten, sondern auch die Erfüllung von Brandschutzauflagen 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 - 2020 das Hauptverwaltungsgebäude in Waldshut. Neben der im Jahr 2013 angelaufenen Innenrenovierung, die noch bis in das Jahr 2017 hinein andauern wird, sind in das Gebäudeunterhaltungsprogramm für die Jahre 2013 – 2020 fortgeschrieben rund 6,7 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)

In den Jahren 2015 und 2016 wurde, aufgeteilt auf zwei Bauabschnitte, ein Austausch der Fenster, Türen und Tore am Werkstattgebäude der Gewerbeschule durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. Die Fenster und Zugänge sind jetzt mit 3-fach Iso-Wärmeschutzglas mit einem Wärmedurchgangswert $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ausgestattet. Die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes ist nach dem KlimaSchutzPlus-Programm (CO²-Minderungsprogramm) des Landes Baden-Württemberg mit einer Zuwendung von 38.100 € gefördert worden. Der Zuschuss bemisst sich nach der über die anrechenbare Lebensdauer der Maßnahme rechnerisch nachzuweisenden Minderung der Treibhausgasemissionen. Die nach dem GEMIS-Modell (Globales Emissionsmodell Integrierter Systeme) errechnete CO²-Einsparung beträgt pro Jahr 25,4 Tonnen.

Parallel wurden in Werkstätten die Böden saniert und die Beleuchtung erneuert.

2. Gewerbliche Schulen Waldshut (Seite 5)

Die im Zuge einer im Jahre 2011 durchgeführten Brandverhütungsschau zu erfüllenden Brandschutzaufgaben im elektrotechnischen und baulichen Bereich wurden aus Kostengründen in die geplante Sanierungsmaßnahme im Altbau 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 Elektroinstalltionen und der Unterverteilungen sowie Werkstattrenovierungen im Neubaubereich sind in 2015 weitergeführt worden und konnten wegen des großen Sanierungsumfangs einschließlich UG erst in 2016 weitgehend abgeschlossen werden. Die Maßnahme ist noch nicht Schluss abgerechnet. 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.

Im Haushaltsjahr 2017 soll in der Außenstelle der Gewerblichen Schulen im Gebäude der Bildungsakademie, Friedrichstr. 3 in Waldshut eine Berufsschule für Anlagenmechaniker im Bereich Sanitär, Heizung, Klima (SHK) eingerichtet werden. Die Unterbringung erfolgt in Räumlichkeiten und Klassenräumen im 1.OG des Gebäudetrakts, in welchem im EG bereits der Fachbereich Kraftfahrzeugtechnik der Gewerblichen Schulen untergebracht ist. Die Umbaukosten für die Einrichtung der Berufsschule betragen verteilt auf die Jahre 2017 und 2018 voraussichtlich rund 1,0 Mio €.

Im Jahr 2019 ist die Errichtung einer Pausenhofüberdachung an den Gewerblichen Schulen vorgesehen.

In den Folgejahren werden sich die Bauausgaben voraussichtlich auf die Renovierung incl. Erneuerung der Beleuchtung weiterer Klassen- und Fachräume sowie die üblichen Bauunterhaltungsmaßnahmen beschränken.

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

Die Sanierung der Schülertoiletten ist im Planjahr 2015 sowie die Renovierung von weiteren Klassenräumen im Jahr 2016 erfolgreich abgeschlossen worden.

Die bisher im Verwaltungsgebäude der AOK Bad Säckingen mietweise untergebrachte Übungsfirma konnte zum Beginn des Schuljahres 2016/2017 Räume im neu errichteten Obergeschoss der Schulcontaineranlage beziehen. Hierzu wurde die Containeranlage um ein Geschoss aufgestockt.

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

4. Kaufmännische Schulen Waldshut (Seite 7)

Im Planjahr 2016 lagen die baulichen Schwerpunkte in der Sanierung der Lehrertoiletten sowie in der Erneuerung der Prallwände in der Sporthalle. Die Erneuerung des Sportbodens in der großen Turnhalle ist bereits in den Sommerferien 2015 erfolgt. Die Sanierung der Schülertoiletten soll in 2017, die Renovierung und Erweiterung des Lehrerzimmers in 2018 durchgeführt werden.

Im selben Jahr ist auch die Innenrenovierung des Zwischentraktes mit Sanierung der Toiletten 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 Berufsschulzent-

rum aus dem Mittelspannungsnetz mit Strom versorgt, umfassend saniert und auf den heutigen technischen Stand gebracht werden.

Die über 30 Jahre alte Schulküche im OG des östlichen Gebäudetraktes bedarf der Erneuerung. Die Küchengeräte sind veraltet, und das Küchenmobiliar zeigt deutliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren, die zum Teil nicht mehr reparabel sind.

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

Durch Schallmessungen wurde festgestellt, dass der Nachhallwert in Klassenräumen über dem Richtwert lag. Als schalldämmende Maßnahme wurden in den Jahren 2014 und 2015 partiell an Sichtbetondecken- und wänden stoffbespannte Schallschutzelemente angebracht, die den Nachhallwert unter den Grenzwert sinken ließen.

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

Anstelle der vorgesehenen Renovierung von Klassenräumen wurde in 2016 die notwendig gewordene Renovierung der Schulküche durchgeführt.

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

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

Zwischen dem Landkreis Waldshut und der Stadt Waldshut 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 (ca. 16%) an der Nutzungsintensität bemisst. Aufgrund einer notwendigen umfassenden Dachsanierung an der Sporthalle, die im Jahr 2016 abgewickelt wird, ist ein im Haushaltsjahr 2017 fällig werdender Sanierungskostenanteil von 100.000 € eingestellt.

9. Wutachschule Tiengen und Sprachheilschule (Seite 15)

Für das Jahr 2022 ist eine Fenster- und Fassadensanierung geplant.

10. 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 wurden Stand 09/2012 rund 5,3 Millionen € angenommen, für die Innenrenovierung stehen 1.750.000 € zur Verfügung.

In 2015 wurde die Innenrenovierung im Zuge des Bauabschnitts III weitergeführt und in 2016 einschließlich Führungsstelle und Kfz-Werkstatt weitgehend abgeschlossen. Aktuell werden bei der Ausländerstelle die Besuchertoiletten saniert und Teile des Windfangs im Zugang erneuert. In 2017 werden als Restmaßnahme die Cafeteria und das Kreismedienzentrum renoviert und die zugehörigen Toiletten saniert.

Für den Kreistagssaal und den umgebenden Sitzungsbereich ist ein besonderes Sanierungskonzept für die Innenarchitektur und die Saaltechnik erstellt worden. Allerdings ist das Sanierungsvorhaben an bauliche und räumliche Zwangspunkte im Grundriss gebunden. Als bauliche Alternative prüfte die Verwaltung eine Anbaulösung an der Westseite des Verwaltungsgebäudes, die aber wegen der hohen Kosten von rund 5 Millionen € verworfen wurde.

Für die in 2017 vorgesehene Umsetzung des Sanierungskonzepts wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus Landrat Dr. Kistler, Mitgliedern des Kreistages, Architekt Gerold Müller, Ingenieuren der eta³ GmbH sowie den Bauverantwortlichen des Amtes für Kreisschulen und Liegenschaften gebildet.

Die Kosten für die Gestaltung der Innenarchitektur sowie die technische Ausstattung werden nun nach der 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 €. In dem Kostenrahmen ist die barrierefreie Umgestaltung des Kreistagssaales enthalten.

Zusätzlich wird die Sanierung des Flachdachbereiches mit Austausch der Oberlichter erforderlich.

In 2017 ist auch die Renovierung des Foyers zum Kreistagsbereich sowie die Erneuerung der Bodenbeläge in den Fraktionsräumen vorgesehen.

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. Herr Architekt Müller schlägt den Austausch der Betonfassadenteile gegen eine witterungsbeständige und statisch verbesserte Stahlfassade vor. Die in 2016 geplante Errichtung einer Musterfläche wird in 2017 vorgestellt werden.

11. Ruine Küssaburg (Seite 25)

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 ging hervor, dass im unteren Mauerbereich der großen Bastion und am Mauerwerk der östlichen Schildmauer großflächige, witterungsbedingte Mauerschalenablösungen sowie lockere Decksteine auf Mauerkronen festgestellt wurden. 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 Landkreis 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 ist vom Küssaburgbund e.V. weiter mit der Erstellung eines Zustandsgutachtens und der Ermittlung des Sanierungsbedarfs in den kommenden Jahren beauftragt, wobei der festgestellte Sanierungsbedarf nach Dringlichkeit in eine Prioritätenliste eingeordnet und abgearbeitet werden soll.

Die sanierungsbedürftige Holzbrücke wird im Frühjahr 2017 komplett erneuert. Diese Maßnahme ist nach Aussage des Landesdenkmalamtes leider nicht zuschussfähig.

Die bis ins Jahr 2019 eingesetzten Planmittel betreffen Eigenanteile sowie den nicht zuschussfähigen Aufwand an den Sanierungskosten.

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