



29.10.2018

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

**Fortschreibung des Bauunterhaltungsprogramms**

**Beschlussvorlage**

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Ausschuss für Schulen, Kultur und Tourismus	14.11.2018	öffentlich	Vorberatung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Schulen, Kultur und Tourismus nimmt von der Fortschreibung des Gebäudeunterhaltungsprogramms 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 Bau-unterhaltungsprogramms und eines kommentierten Energieberichts vorgestellt. Das Bauunterhaltungsprogramm wird jährlich fortgeschrieben. Ein Energiebericht wurde zuletzt im Herbst 2015 vorgelegt und wird künftig im Rahmen der Berichterstattung zum European-Energy-Award (EEA) erstellt werden.

Die als Anlage angeschlossene 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 stellt zurück- und vorausblickend einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren dar und wird jährlich fortgeschrieben. Energetische Sanierungsmaßnahmen basieren unter anderem auf Untersuchungen des Regionalen Energieberatungszentrums (REB) und der Firma K + L, Heidelberg (Thermografische Gebäudeanalyse). Im Jahr 2019 sollen – vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln – beginnend für Schulgebäude in Bad Säckingen neue energetische Gutachten durch die Energieagentur Südwest GmbH erstellt werden.

Energiesparenden Maßnahmen wird 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. Vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln sollen ab 2019 weitere Sanierungsmaßnahmen in Schulgebäuden erfolgen.

Einen Schwerpunkt der Gebäudesanierung/Gebäudeunterhaltung bildet in den Jahren 2013 - 2022 das Hauptverwaltungsgebäude des Landratsamtes in Waldshut. Die im Jahr 2013 angelaufene Innenrenovierung der Bürobereiche, der Toilettenanlagen und des Kreistagsbereiches ist bis auf die Personalcafeteria, die in 2019 renoviert und ertüchtigt werden soll, sowie den zentralen Eingangsbereich mit Infothek abgeschlossen. Im Jahr 2019 und den folgenden Jahren stehen die Fortsetzung der Flachdachsanieierung und die umfangreiche Fassadensanieierung sowie Brandschutzmaßnahmen (äußere Fluchttreppenhäuser) an.

Das Gebäudeunterhaltungsprogramm wurde in folgenden Teilen aktualisiert:

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

Im Haushaltsjahr 2019 ist aus technischen Gründen die Erneuerung der überalterten Niederspannungsverteilung vorgesehen.

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

Im Rahmen des vom Landkreis Lörrach angestoßenen Prozesses der regionalen Schulentwicklung zur Neustrukturierung der beruflichen Schulen im Landkreis Lörrach, hat der Kreistag des Landkreises Waldshut in seiner Sitzung am 02.03.2016 die Einrichtung einer Berufsschule für Anlagenmechaniker/innen der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik (SHK) an den Gewerblichen Schulen Waldshut einstimmig beschlossen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Schule und Bildung, als obere Schulaufsichtsbehörde, hat mit Schreiben vom 02.06.2016 dieser schulorganisatorischen Maßnahme zugestimmt. In seiner Sitzung am 15.02.2017 hat der Kreistag zur Umsetzung des Beschlusses zur Einrichtung einer Berufsschule für Anlagenmechaniker/innen (SHK) beschlossen, weitere Flächen im ersten Obergeschoss des Gebäudes der Bildungsakademie, Friedrichstraße 3, zu erwerben, im Gegenzug eine Teilfläche im Erdgeschoss an die Handwerkskammer Konstanz zu veräußern sowie die neu erworbenen Räumlichkeiten für den Schulbetrieb umzubauen, zu sanieren und auszustatten.

Die Arbeiten wurden in den vergangenen Monaten durchgeführt. Es wurden vier Klassenräume für die Berufsschule Fahrzeugtechnik, die im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht ist, und die Berufsschule Anlagenmechaniker, ein gemeinsames Lehrerzimmer sowie modernste, Werkstätten und Schullabore mit hochwertiger technischer Ausstattung geschaffen. Zwar haben unvorhersehbare Umstände und Einflüsse auf die Vorplanungs- und Ausführungsphase zu Verzögerungen im Bauablaufplan geführt, dennoch konnte die neue Berufsschule für Anlagenmechaniker SHK den Betrieb zum Schuljahresbeginn 2018/2019 mit 122 Schülerinnen und Schülern aufnehmen. Die beiden Werkstätten SHK werden in den kommenden Wochen noch mit weiterer technischer Ausstattung ergänzt werden, die abschließende Fertigstellung wird im Januar 2019 mit der Lieferung und Montage des Demonstrationsstandes Abwassertechnik erfolgen. Im Haushalt 2019 sind die über die Kostenberechnung 2016 hinaus benötigten Mittel (siehe SKT-Sitzung vom 17.10.2018) sowie die 2. Rate für den Erwerb des Teileigentums veranschlagt.

Die fortschreitende technische Entwicklung im Kfz-Bereich und Anpassungen im Lehrplan erfordern die Einrichtung einer Werkstatt für E-Mobilität für den Fachbereich Kraftfahrzeugtechnik (Kfz-Mechatroniker).

Im Hauptgebäude der Gewerblichen Schulen werden im Zuge der im Jahr 2018 abgeschlossenen Sanierung der Lüftungsanlage an Bestandskanälen weitere bauliche Ertüchtigungsaufwendungen hauptsächlich im Bereich Brandschutz erforderlich.

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)**

Für die geplante Fenster- und Fassadensanierung wird ein Förderantrag auf Aufnahme in das Kommunale Sanierungsprogramm für Schulgebäude gestellt worden, so dass bei erfolgreicher Bescheidung der Bauabschnitt I in 2019 zur Ausführung kommen kann. Mit der Erstellung einer Kostenberechnung nach DIN 276 als Kostengrundlage für den Förderantrag

wurde ein Ingenieurbüro für Fassadentechnik beauftragt. Für den 1. Bauabschnitt wird mit einem Sanierungszuschuss von 100.000 € gerechnet.

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

Für die Sanierung des Zwischentraktes der Kfm. Schulen Waldshut, die Sanierung der im UG befindlichen Duschen, Toiletten und Umkleieräume sowie die Renovierung von Klassenzimmern wird ebenfalls ein Förderantrag auf Aufnahme in das Kommunale Sanierungsprogramm gestellt. Für den 1. Bauabschnitt wird mit einem Zuschuss von rund 132.000 € gerechnet.

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

Aufgrund technischer Notwendigkeiten ist die Erneuerung der Elektroverteilung vorgesehen.

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

Dem Antrag zur Einrichtung eines zweijährigen Berufskollegs für „Pharmazeutisch-technische Assistentinnen und Assistenten“ (PTA) wurde vom Regierungspräsidium Freiburg in Abstimmung mit dem Kultusministerium bedauerlicherweise und zu unserem Unverständnis leider nicht entsprochen. Der Ausschuss für Schulen, Kultur und Tourismus wurde hierüber in der Sitzung am 17.10.2018 informiert.

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

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)**

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Förder- und Sonderschulen in WT-Tiengen zu Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) sollen die Schulhöfe der Carl-Heinrich-Rösch-Schule (SBBZ geistige Entwicklung) und der Langensteinschule (SBBZ Lernen) zusammengelegt sowie die Aufenthalts- und Spielbereiche neu gestaltet werden (2020).

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

In 2019 sind Mittel für die Erneuerung der Spielplatzrutschen aufgrund Unfallgefahr sowie Akustikmaßnahmen im Speisesaal eingeplant.

#### **10. Wutach-Schule Tiengen und Sprachheilschule (Seite 15)**

Für die Jahre 2020 bis 2022 sind nach derzeitigem Stand eine Dach sowie eine gesamthafte Fenster- und Fassadensanierung vorgesehen.

#### **11. Sporthalle Badmatte Bad Säckingen (Seite 16)**

Die Stadt Bad Säckingen nimmt eine umfassende (energetische) Sanierung der Sporthalle Badmatte vor. Der Sanierungsaufwand beträgt ca. 2,8 Mio. €. Aufgrund vertraglicher Vereinbarung hat sich der Landkreis mit rund 24% an den Sanierungskosten zu beteiligen. Als weitere Rate sind hierfür im Haushalt 2019 300.000 € veranschlagt.

#### **12. Schloss Bonndorf (Seite 19)**

Gemeinsam mit der Stadt Bonndorf hat der Landkreis das gesamte Schlossgebäude mit Schlossgarten und Grünanlage (6.534 qm) ab 01.01.2018 für die Dauer von 25 Jahren vom Land Baden-Württemberg neu angemietet.

Die Mieter haben eine auf die Höhe der über die Vertragslaufzeit insgesamt zu zahlenden Miete gedeckelte Sanierungsverpflichtung für das Objekt übernommen und können den Sanierungsaufwand mit den Mietzahlungen verrechnen.

In den Jahren 2019 und 2020 ist durch die Mieter eine Fassadensanierung vorzunehmen und als „Mietvorauszahlung“ zu finanzieren. Auf die Ausführungen in der Vorlage zur Kreistagsitzung vom 18.07.2018 wird verwiesen.

### **13. Ruine Küssaburg (Seite 20)**

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 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 hat 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.

Mit der Ausführung des Bauabschnitts I, Sanierung des Mauerwerks im Verlauf der Schildmauer/Küche (Lückenschluss) und des Mauerwerks der östlichen Schildmauer mit Wehrturmbereich, ist eine Spezialfirma beauftragt, die mit den Sanierungsarbeiten bereits begonnen hat. Die Mauerwerkssanierung in diesem Bereich soll noch vor Weihnachten 2018 abgeschlossen werden. Die Denkmalpflege hat auf Antrag einen Baukostenzuschuss von rund 60.000 € bewilligt. Ein weiterer Zuschuss ist beim Bund aus dem Sonderprogramm VII beantragt. Die Mauerwerkssanierung soll mit Bauabschnitt II im Jahr 2020 fortgesetzt werden. Im Haushaltsjahr 2019 sind keine Sanierungsmittel eingestellt.

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

### **14. Verwaltungsgebäude Landratsamt (Seite 21)**

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 wurde im Jahr 2018 mit der Sanierung der Toilettenanlage bei der Cafeteria und der Renovierung des Kreismedienzentrums weitgehend abgeschlossen. Die Sanierung der Personalcafeteria und des Haupteingangsbereiches mit Infothek stehen noch aus.

Die in 2017 begonnene Sanierung des Kreistagsbereichs mit Foyer und Besprechungs-/Fraktionsräumen wurde im Februar 2018 abgeschlossen. Der kernsanierte Kreistagsaal wurde in der Kreistagssitzung am 07. März 2018 feierlich eingeweiht.

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 Auflieger Konsolen 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. Leider konnte die Errichtung der Musterfassade wegen mangelnder Kapazitäten des beauftragten Unternehmens und des Architekten nicht wie vorgesehen ausgeführt werden. Das Fassadenmuster kann voraussichtlich erst im Jahr 2019 vorgestellt und eine abschließende Entscheidung über die Fassadengestaltung getroffen werden. Hierzu wird von Herrn Architekt Müller auch eine Kostenfortschreibung vorgelegt werden.

Die Sanierung des Flachdachbereiches im Bereich des Bauteils D wurde weitestgehend abgeschlossen. Die Flachdachsanie rung des Verwaltungsgebäudes soll in 2019 fortgesetzt werden.

Im kommenden Jahr 2019 soll zu Abschluss der Sanierungsarbeiten im Bauteil D eine Renovierung der Cafeteria als Versorgungs- und Verpflegungsbereich für den vielfältig genutzten Kreistags- und Besprechungsbereich im 1. OG und als attraktiver Pausenbereich für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfolgen. Technik, Gestaltung, Ausstattung und Möblierung, die noch aus 1984 stammen, sind in die Jahre gekommen.

### **Hinweis**

Bereits erfolgte Bauunterhaltungsmaßnahmen sind aus Platzgründen erst ab dem Jahr 2013 dargestellt.

### **Finanzierung:**

Die Ausführung der im Gebäudeunterhaltungsprogramm 2019 aufgeführten Vorhaben hängt von der Finanzierbarkeit in den jeweiligen Haushaltsjahren ab.

Dr. Martin Kistler  
Landrat

**Anlage:** Gebäudeunterhaltungsprogramm 2019

