

**Beschlussvorlage**

|  |                     |                                    |
|--|---------------------|------------------------------------|
| Organisationseinheit<br>Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement | Datum<br>21.12.2017 | Drucksachen-Nr.<br><b>2017/294</b> |
|--|---------------------|------------------------------------|

|                                 |               |                    |
|---------------------------------|---------------|--------------------|
| ⇩ Beratungsfolge                | ⇩ Sitzungsart | ⇩ Sitzungstermin/e |
| Technischer und Umweltausschuss | öffentlich    | 15.01.2018         |
| Kreistag                        | öffentlich    | 29.01.2018         |

**Tagesordnungspunkt 1.2**

**Haushalt 2018 - Planung für die Unterhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen**

**Beschlussvorschlag**

1. Dem Kreistag wird empfohlen, dem Ansatz für den Bauunterhalt an den Liegenschaften des Landkreises (Schulen und Verwaltungsgebäude) in Höhe von 3,39 Mio. EUR sowie für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im Bereich Asyl in Höhe von 962 TEUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 5 (Haushalt 2018, Ergebnishaushalt) für den Bereich 5.112 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, zuzustimmen.

Diese Mittel verteilen sich wie folgt:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Schulen            | 2,02 Mio. EUR |
| Verwaltungsgebäude | 1,37 Mio. EUR |
| Asyl               | 962 TEUR      |

Insgesamt werden damit im Haushalt 2018 Mittel in Höhe von 4,352 Mio. EUR für den Bauunterhalt eingeplant.

2. Dem Kreistag wird außerdem empfohlen, dem Ansatz für Investitionen in Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Verwaltungsgebäude in Höhe von 3,25 Mio. EUR (inkl. Neubau BSZ Radolfzell 900 TEUR) sowie für Investitionen im Bereich Asyl in Höhe von 4,605 Mio. EUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 5 (Haushalt 2018, Finanzplan) für den Bereich 5.112 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, zuzustimmen.

## Sachverhalt

Seit 2016 werden die Teilhaushalte in den zuständigen Ausschüssen vorberaten. Teilhaushalt 5 wird zuständigkeithalber im Verwaltungs- und Finanzausschuss beraten.

Wie in der Vergangenheit wird das finanzielle Volumen für die baulichen Maßnahmen an den Kreisschulen, welche in der Prioritätenliste zur Umsetzung im Folgejahr geplant sind, im Kultur- und Schulausschuss vorberaten.

Der Technische und Umweltausschuss ist grundsätzlich für die Vergaben von **Bauleistungen** ab einem Auftragswert von 125 TEUR und bis zu 1 Mio. EUR zuständig.

Aus diesem Grund wird die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen an den Liegenschaften des Landkreises sowie den Unterkünften im Bereich Asyl für den Haushalt 2018 im Technischen und Umweltausschuss öffentlich vorberaten.

Die im Finanzplan veranschlagten Investitionen, welche bauliche Maßnahmen an den Kreisliegenschaften betreffen, sind ebenfalls im Folgenden erläutert.

Für den Neubau des Berufsschulzentrums in Radolfzell liegt die Zuständigkeit beim Bauausschuss. Auch für die Investitionen im Bereich Asyl wie den Neubau der Gemeinschaftsunterkunft in der Kasernenstraße in Radolfzell oder die Line-Eid-Straße in Konstanz wurde die Zuständigkeit an den Bauausschuss übertragen.

## Ergebnishaushalt

### **1. Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen (KA 4211 0000) – Schulen und Verwaltungsgebäude**

Seit dem Haushaltsjahr 2016 gilt der „Eckwert Bauunterhalt“ als Richtwert/Obergrenze für die durchzuführenden Unterhaltungsmaßnahmen an den Schulen und Verwaltungsgebäuden im Landkreis Konstanz.

Bezüglich der Ermittlung der Höhe des „Eckwertes Bauunterhalt“ (ohne Sondereffekte, z. B. Asyl) hat der Kreistag am 27.07.2015 folgenden Beschluss gefasst:

***„Festlegung des Bauunterhaltes (in Anlehnung an die Empfehlung der KGSt) in Höhe von max. bis zu 1,2 % der Wiederbeschaffungszeitwerte der im Eigentum des Landkreises befindlichen Gebäude zzgl. 60% dieses Wertes für den angemieteten prozentualen Anteil an Schul- und Verwaltungsfläche des Landkreises.“***

Der danach ermittelte Betrag für die **Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (KA 4211 0000)** für den **Haushalt 2018** liegt bei **3,39 Mio. EUR**.

Vom Amt für Hochbau und Gebäudemanagement wurden, wie in jedem Jahr, in Zusammenarbeit mit den Schulen und den betroffenen Nutzern der Verwaltungsgebäude die erforderlichen bzw. wünschenswerten Baumaßnahmen erfasst und in einer Prioritätenliste geordnet.

Die Prioritäten sind folgendermaßen definiert:

1. Erhalt der Bausubstanz und der Betriebsfunktion / im Vorjahr begonnene Maßnahmen
2. Sicherheit / Gesundheit
3. Bauliche Nutzungsänderungen für den Schulbetrieb / Betrieb
4. Dringende Sanierungen an Gebäude und Haustechnik
5. Renovierungen
6. Energieeinsparmaßnahmen
7. Anstehende Sanierungen
8. Verbesserungen und Modernisierungen
9. Verschönerungen / Schulische Belange
10. Verschiedenes und Wünsche.

Für das Haushaltsjahr 2018 umfasst die Gesamtliste für die Schulen 144 und für die Verwaltungsgebäude 76 Maßnahmen mit einem Finanzvolumen von insgesamt rund 33,06 Mio. EUR, davon 28,4 Mio. EUR für Schulen und 4,66 Mio. EUR für Verwaltungsgebäude (**Anlage 1 und 2**); diese Listen spiegeln den derzeitigen Kenntnisstand wider, sind jedoch nicht abschließend und vollständig.

Im Hinblick auf den vorgegebenen Eckwert in Höhe von 3,39 Mio. EUR schlägt die Verwaltung vor, die Maßnahmen der Prioritäten 1 bis 3 zu realisieren. Daraus ergibt sich folgende Verteilung:

**Eckwert Bauunterhalt für 2018: 3,39 Mio. EUR**  
davon Schulen: 2,02 Mio. EUR  
davon Verwaltungsgebäude: 1,37 Mio. EUR

Im Haushalt 2017 waren für den Bauunterhalt gemäß Eckwert zunächst 3,2 Mio. EUR veranschlagt; nach Beschlussfassung durch den Kreistag am 30.01.2017 wurden Mittel in Höhe von 2,88 Mio. EUR eingeplant, davon rd. 1,85 Mio. EUR für Schulen und rd. 1,03 Mio. EUR für den Unterhalt der Dienstgebäude und sonstigen Liegenschaften.

In den Vorjahren waren für den Bauunterhalt an den Liegenschaften des Landkreises (einschl. angemietete Objekte und 2 Gemeinschaftsunterkünfte) jeweils rd. 4 bis 4,5 Mio. EUR eingeplant worden.

## **2. Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen (KA 4211 0000) – Asyl**

Im Bereich Asyl sind im Entwurf des Haushaltsplans für 2018 weitere 962 TEUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen eingeplant.

Im Jahr 2017 waren 1,813 Mio. EUR eingeplant, darin enthalten waren u.a. 500 TEUR für die Einrichtung von neuen Unterkünften.

Für das Jahr 2018 wurde aufgrund der aktuellen Zugangssituation kein Planansatz für die Einrichtung neuer Unterkünfte gebildet. Derzeit befinden sich noch zwei Notunterkünfte in Betrieb (Tennishalle Dettingen und Herrenlandstraße Radolfzell); die Leichtbauhallen wurden in 2017 geräumt und abgebaut.

Eingeplant sind lediglich Maßnahmen (s. **Anlage 3**), die für den Unterhalt der vorhandenen Unterkünfte erforderlich sind.

Für das Objekt in Gottmadingen sind keine Mittel für bauliche Maßnahmen geplant; auch für den Rückbau von Objekten sind keine Mittel veranschlagt worden, da die Entwicklung hier noch nicht absehbar ist.

### **Finanzplan 2018**

Neben den Ansätzen für den 3. Bauabschnitt am Berufsschulzentrum Radolfzell sind im Finanzplan 2018 folgende **Baumaßnahmen** eingeplant:

|  |              |   |
|--|--------------|---|
| Zeppelin-Gewerbeschule Konstanz          | 50 TEUR      | Planungsrate für Außentreppe + Aufzug (Brandschutz) |
| Neubau BSZ Konstanz                      | 1,0 Mio. EUR | Planungskosten                                      |
| Neubau BSZ Radolfzell, 3.BA              | 900 TEUR     | Baukosten   |
| Umbau BSZ Radolfzell                     | 300 TEUR     | Baukosten   |
| Behördenzentrum Radolfzell               | 1,0 Mio. EUR | Baukosten   |
| Neubau GU Kasernenstr. Radolfzell        | 2,0 Mio. EUR | Baukosten   |
| GU Line-Eid-Straße Konstanz              | 2,5 Mio. EUR | Baukosten   |
| div. Herstellungsaufwand in Unterkünften | 105 TEUR     | Baukosten   |

(gemäß Mietereinbautenerlass im Finanzplan zu buchen)

Am Gebäude A der Zeppelin-Gewerbeschule in Konstanz ist an der Südseite eine Flucht-  
treppe (Brandschutz) zu errichten, außerdem sollte das Gebäude barrierefrei sein und des-  
halb mit einem Aufzug ausgerüstet werden. Hierfür ist eine Planungsrate mit 50 TEUR ver-  
anschlagt.

Der Ansatz wird beibehalten bis im Zuge der Machbarkeitsstudie geklärt ist, ob und wie das  
Gebäude A in die zukünftige Konzeption für das BSZ Konstanz integriert wird.

Für den Neubau des Berufsschulzentrums Konstanz schreiten die Verhandlungen betreffend  
das benötigte Grundstück voran. Für die Baukosten sind im Jahr 2018 1,0 Mio. EUR, 2019  
5,0 Mio. EUR (davon 2,0 Mio. EUR als VE), 2020 weitere 5,0 Mio. EUR und 2021 8,0 Mio.  
EUR veranschlagt.

Für den Neubau am Berufsschulzentrum in Radolfzell ist im Jahr 2018 ein Ansatz von 900  
TEUR veranschlagt; dies ist die letzte Finanzierungsrate für die gesamte Neubaumaßnahme.

Im Rahmen der Schulentwicklung werden die Friseurausbildung und das Biotechnologische  
Gymnasium an das BSZ Radolfzell verlegt. Für den Umbau der Fachräume sind vorläufig  
300 TEUR veranschlagt. Die tatsächlichen Kosten sind noch nicht bekannt; hierfür muss zu-  
nächst die Entwurfsplanung fertiggestellt werden. Diese wird derzeit ausgearbeitet.

Für einen Neubau beim Behördenzentrum Radolfzell war im Jahr 2017 eine Planungsrate  
von 200 TEUR veranschlagt. Für Baukosten sind im Jahr 2018 zunächst 1,0 Mio. EUR, 2019  
weitere 4,0 Mio. EUR und 2020 1,3 Mio. EUR (jeweils als VE) eingeplant.

Der Erwerb der Liegenschaft in der Kasernenstraße in Radolfzell wurde in der Sitzung des  
Kreistages am 21.03.2016 beschlossen und im Jahr 2017 vollzogen.

Im ehemaligen Casino wurden bereits im Jahr 2016 umfangreiche Investitionen getätigt, um  
das Gebäude nachhaltig als Unterkunft nutzen zu können.

Die anderen Gebäude sind auf Grund ihres Alters in einem schlechten Zustand und verursa-  
chen deshalb einen hohen Aufwand im Bauunterhalt. Aus diesem Grund ist angedacht, die  
alten Gebäude sukzessive durch Neubauten zu ersetzen. Für einen ersten Neubau sind in  
2018 Mittel in Höhe von 2,0 Mio. EUR und 2019 weitere 1,5 Mio. EUR (mit VE) veranschlagt.

Für den Neubau der GU Line-Eid-Straße in Konstanz sind im Jahr 2018 Mittel in Höhe von  
2,5 Mio. EUR für Baukosten veranschlagt, weitere 7,5 Mio. EUR sind im Jahr 2019 mit VE  
eingeplant.

In mehreren Unterkünften sind zudem verschiedene kleine Investitionen erforderlich.

Dies betrifft die Unterkünfte in Konstanz, Steinstraße (Mülleinhausung), in Stockach, Goe-  
thestraße (Ergänzung Fluchttreppe), in Engen-Neuhausen, Bahnhofstraße (Vordächer), in  
Konstanz, in Mühlhausen-Ehingen, Im Kai (Außenanlagen), in Tengen-Wiechs, Brunnen-  
straße (SAT-Anlage), in Singen, Byk-Gulden-Straße (SAT-Anlage) und in Bodman, Kaiser-  
pfalzstraße (SAT-Anlage). Diese Maßnahmen sind insgesamt mit 105 TEUR eingeplant.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Ergebnishaushalt**

Insgesamt sind für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen (Schulen, Verwal-  
tungsgebäude und Asyl) Mittel in Höhe von 4,352 Mio. EUR im Haushalt 2018 veranschlagt.

Für Schulen und Verwaltungsgebäude ergibt sich nach dem Eckwert im Jahr 2018 ein An-  
satz von 3,39 Mio. EUR.

Für die baulichen Maßnahmen an den Kreisschulen sind davon 2,02 Mio. EUR eingeplant,  
für die Verwaltungsgebäude 1,37 Mio. EUR.

Für die Baumaßnahmen im Bereich Asyl sind im Ergebnishaushalt 2018 Mittel in Höhe von  
962 TEUR veranschlagt.

## **Finanzplan**

Für Investitionen in Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Dienstgebäude sind (ohne Neubau BSZ Radolfzell) im Jahr 2018 Mittel in Höhe von 3,25 Mio. EUR eingeplant.

Im Bereich Asyl sind im Finanzplan 2018 Mittel in Höhe von 4,605 Mio. EUR veranschlagt; für das Jahr 2019 sind über eine Verpflichtungsermächtigung weitere Mittel in Höhe von insgesamt 9,0 Mio. EUR eingeplant.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Prioritätenliste Schulen

Anlage 2 - Prioritätenliste Dienstgebäude

Anlage 3 - Prioritätenliste Asyl