

Beschlussvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 18.10.2018	Drucksachen-Nr. 2018/228
--	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungsart	↓ Sitzungstermin/e
Technischer und Umweltausschuss	öffentlich	12.11.2018
Kreistag	öffentlich	17.12.2018

Tagesordnungspunkt 2

**Haushalt 2019;
Planung für die Unterhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen**

Beschlussvorschlag

1. Dem Ansatz für den Bauunterhalt an den Liegenschaften des Landkreises (Schulen und Dienstgebäude) in Höhe von 3,93 Mio. EUR sowie für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im Bereich Asyl in Höhe von 783 TEUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 5 (Haushalt 2019, Ergebnishaushalt) für den Bereich 5.112 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt.

Diese Mittel verteilen sich wie folgt:

Schulen	2,46 Mio. EUR
Dienstgebäude	1,47 Mio. EUR
Asyl	783 TEUR

Insgesamt werden damit im Haushalt 2019 Mittel in Höhe von 4,713 Mio. EUR für den Bauunterhalt eingeplant.

Im Bereich Schulen sind Zuwendungen in Höhe von 170 TEUR aus dem Schulgebäudesanierungsfond des Bundes veranschlagt.

2. Dem Ansatz für Investitionen in Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Dienstgebäude in Höhe von 2,825 Mio. EUR sowie für Investitionen im Bereich Asyl in Höhe von 2,0 Mio. EUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 5 (Haushalt 2019, Finanzplan) für den Bereich 5.112 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt.

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 2019 im Technischen und Umweltausschuss öffentlich vorberaten.

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

Ergebnishaushalt

1. Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen (KA 4211 0000) – Schulen und Dienstgebäude

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 2019** liegt bei **3,76 Mio. EUR**.

Der vom Landkreis Konstanz beantragte Zuschuss nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes wurde gewährt. Die Zuwendung beträgt jährlich 170 TEUR (bis zum Jahr 2022). Somit erhöht sich der obige Betrag für Maßnahmen an den Kreisschulen auf **3,93 Mio. EUR**; dem stehen die veranschlagten Zuwendungen in Höhe von 170 TEUR gegenüber.

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 2019 umfasst die Gesamtliste für die Schulen 74 und für die Dienstgebäude 52 Maßnahmen mit einem Finanzvolumen von insgesamt rund 14,5 Mio. EUR, davon 12,25 Mio. EUR für Schulen und 2,25 Mio. EUR für Dienstgebäude (**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 3,76 Mio. EUR zuzüglich 170 TEUR Zuwendung aus dem Schulgebäudesanierungsfond wird vorgeschlagen, die Maßnahmen der Prioritäten 1 bis 3 zu realisieren. Daraus ergibt sich folgende Verteilung:

Ansatz Bauunterhalt für 2018: 3,93 Mio. EUR
davon Schulen: 2,46 Mio. EUR
davon Dienstgebäude: 1,47 Mio. EUR

Im Haushalt 2018 waren für den Bauunterhalt gemäß Eckwert rd. 3,39 Mio. EUR eingeplant, davon rd. 2,02 Mio. EUR für Schulen und rd. 1,37 Mio. EUR für den Unterhalt der Dienstgebäude und sonstigen Liegenschaften.

In den Jahren 2000 bis 2018 wurden an den Schulen jährlich Mittel zwischen rd. 600 TEUR und 4,4 Mio. EUR für den Bauunterhalt ausgegeben. Insgesamt ergeben sich in diesen 19 Jahren Ausgaben in Höhe von rd. 38,9 Mio. EUR für den Bauunterhalt der kreiseigenen Schulen, das entspricht im Durchschnitt rd. 2,05 Mio. EUR pro Jahr. In vier Jahren wurde für den Bauunterhalt an den Kreisschulen sogar jeweils unter 1 Mio. EUR investiert.

Im Allgemeinen muss davon ausgegangen werden, dass der in der Vergangenheit unterlassene Bauunterhalt in der Zukunft zu hohen Investitionen führt.

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

Im Bereich Asyl sind im Entwurf des Haushaltsplans für 2019 weitere 783 TEUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen veranschlagt.

Im Jahr 2018 waren 962 TEUR eingeplant; vorgesehen sind lediglich Maßnahmen (s. **Anlage 3**), die für den Unterhalt der vorhandenen Unterkünfte erforderlich sind.

Das Rückbaukonzept wurde bei der Planung berücksichtigt. Für Unterkünfte, bei denen davon ausgegangen werden konnte, dass eine vorzeitige Auflösung möglich ist, wurden keine Planansätze mehr gebildet (A). Für Unterkünfte im Leerstand wurden die Planansätze reduziert (L).

Gegebenenfalls anstehende Ablösezahlungen für die Auflösung von Mietverhältnissen wurden im Haushaltsplan 2019 nicht eingeplant; diese werden in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg in die Spitzabrechnung eingebracht.

Finanzplan 2019

Im Finanzplan 2019 sind folgende **Baumaßnahmen** eingeplant:

Neubau BSZ Konstanz	1,5 Mio. EUR	Planungskosten
Haldenwang-Schule Singen	100 TEUR	Planungskosten
Behördenzentrum Radolfzell	200 TEUR	Planungskosten
Feuerwehrzentrum	975 TEUR	Planungs- und Baukosten
Kantine Landratsamt	50 TEUR	Planungskosten
Neubau GU Kasernenstr. 60/3 Radolfzell	0,5 Mio. EUR	Baukosten
Neubau GU Kasernenstr. 60/2 Radolfzell	1,5 Mio. EUR	Planungs- und Baukosten
Kauf GU Steinstraße Konstanz	1,0 Mio. EUR	Kosten Erwerb

Für den Neubau des Berufsschulzentrums Konstanz schreiten die Verhandlungen betreffend das benötigte Grundstück voran. Für Planungs- und Baukosten sind im Jahr 2019 1,5 Mio. EUR, 2020 8,0 Mio. EUR (davon 2,0 Mio. EUR als VE), jeweils weitere 8,0 Mio. EUR in 2021 und 2022, sowie für die Jahre 2023 bis 2028 jeweils weitere 11,0 Mio. EUR und in 2029 weitere 500 TEUR veranschlagt (gesamt 92 Mio. EUR).

Für einen Ersatzneubau (Otto-Blesch-Straße 51) ist im Jahr 2019 eine Planungsrate von 200 TEUR neu veranschlagt. Für Baumaßnahmen werden im Jahr 2020 4 Mio. EUR, in 2021 1,8 Mio. EUR und in 2022 weitere 300 TEUR eingestellt. Diese veranschlagten Kosten werden mit zunehmendem Planungsfortschritt noch genauer dargestellt.

Von der Haldenwang-Schule wurde ein Mehrbedarf an Räumen angemeldet. Für das Jahr 2019 sind 100 TEUR als Planungsrate für einen Erweiterungsbau der Haldenwang-Schule vorgesehen, in den Jahren 2020 und 2021 vorläufig jeweils 500 TEUR für Baukosten.

Der Kantinenraum und die Küche im Dienstgebäude Benediktinerplatz sollen renoviert und neu gestaltet werden. Hierfür ist im Jahr 2019 eine Planungsrate von 50 TEUR veranschlagt.

Die Finanzierung des geplanten Feuerwehr-Service-Zentrums in Rielasingen-Worblingen wird nun beim Amt für Hochbau und Gebäudemanagement abgewickelt. Im Jahr 2018 bestand bereits ein Ansatz von 300 TEUR. Für das Jahr 2019 sind 975 TEUR und für das Jahr 2020 weitere 1,25 Mio. EUR (als VE) eingeplant. Es handelt sich um vorläufige Ansätze, die durch die weitere Planung noch konkretisiert werden.

Die Liegenschaft in der Kasernenstraße in Radolfzell wurde im Jahr 2017 vom Landkreis erworben. 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 verursachen deshalb einen hohen Aufwand im Bauunterhalt. Aus diesem Grund ist angedacht, die alten Gebäude sukzessive durch Neubauten zu ersetzen.

Der Neubau Kasernenstraße 60/3 in Radolfzell wird Anfang 2019 fertig gestellt; hier sind im Jahr 2019 noch 500 TEUR für die erwarteten Schlussrechnungen veranschlagt.

Für den Abriss und Ersatzneubau des Gebäudes Kasernenstraße 60/2 sind in 2019 Mittel in Höhe von 1,5 Mio. EUR und 2020 weitere 1,5 Mio. EUR (mit VE) veranschlagt.

Für den Neubau der GU Line-Eid-Straße in Konstanz wurden im Jahr 2019 zunächst Mittel in Höhe von 1,0 Mio. EUR für Baukosten veranschlagt, weitere 6,0 Mio. EUR (mit VE) waren im Jahr 2020 und 3,0 Mio. EUR im Jahr 2021 eingeplant.

Da die geplante Gemeinschaftsunterkunft in der Line-Eid-Straße nicht weiter verfolgt wird und der Bauantrag zurückgezogen wurde, wurden die Ansätze in den Jahren 2019 bis 2021 aus der Haushaltsplanung gestrichen.

Dafür werden für den geplanten Grunderwerb der Gemeinschaftsunterkunft inkl. Grundstück in der Steinstraße 20 in Konstanz, in der Haushaltsplanung 2019 Mittel in Höhe von 1,0 Mio. EUR und in 2020 weitere 1,5 Mio. EUR (mit VE) neu veranschlagt.

Weitere Investitionen fallen in den Unterkünften nicht an.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt

Insgesamt sind für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen (Schulen, Dienstgebäude und Asyl) Mittel in Höhe von 4,713 Mio. EUR im Haushalt 2019 veranschlagt.

Für Schulen und Dienstgebäude ergibt sich nach dem Eckwert in Höhe von 3,76 TEUR zuzüglich 170 TEUR Zuwendung aus Schulgebäudesanierungsfonds im Jahr 2019 ein Ansatz von **3,93 Mio. EUR**.

Für die baulichen Maßnahmen an den Kreisschulen sind davon 2,46 Mio. EUR eingeplant, für die Dienstgebäude 1,47 Mio. EUR.

Für die Baumaßnahmen im Bereich Asyl sind im Ergebnishaushalt 2019 Mittel in Höhe von 783 TEUR veranschlagt.

Finanzplan

Für Investitionen in Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Dienstgebäude sind im Jahr 2019 Mittel in Höhe von 2,825 Mio. EUR eingeplant; im Jahr 2020 sind Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 3,25 Mio. EUR vorgesehen (2,0 Mio. EUR für BSZ KN und 1,25 Mio. EUR für Feuerwehr-Service-Zentrum).

Im Bereich Asyl sind im Finanzplan 2019 Mittel in Höhe von 2,0 Mio. EUR veranschlagt; für das Jahr 2020 sind über eine Verpflichtungsermächtigung weitere Mittel in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. EUR eingeplant.

Anlagen

Anlage 1 - Prioritätenliste Schulen

Anlage 2 - Prioritätenliste Dienstgebäude

Anlage 3 - Prioritätenliste Asyl