


Beschlussvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 13.10.2020	Drucksachen-Nr. 2020/215
--	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Technischer und Umweltausschuss Kreistag	↓ Sitzungsart öffentlich öffentlich	↓ Sitzungstermin/e 02.11.2020 07.12.2020
---	---	--

Tagesordnungspunkt 8
Vorberatung Haushalt 2021;
Investitionen im Hochbau und Planung für die Unterhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen des Landkreises
Beschlussvorschlag

1. Dem Ansatz für den Bauunterhalt an den Liegenschaften des Landkreises (Schulen und Dienstgebäude) in Höhe von 4,83 Mio. EUR sowie für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im Bereich Asyl in Höhe von 454.000 EUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 1 (Haushalt 2021, Ergebnishaushalt) für den Bereich 1.12 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt.

Diese Mittel verteilen sich wie folgt:

Schulen	3,215 Mio. EUR
Dienstgebäude	1,615 Mio. EUR
Asyl	0,454 Mio. EUR

Insgesamt werden damit im Haushalt 2021 Mittel in Höhe von 5,284 Mio. EUR für den Bauunterhalt eingeplant.

Im Bereich Schulen sind Zuwendungen in Höhe von 790.000 EUR aus dem Schulgebäudesanierungsfond des Landes veranschlagt.

2. Dem Ansatz für Investitionen in Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Dienstgebäude in Höhe von 3,6 Mio. EUR sowie für Investitionen im Bereich Asyl in Höhe von 550.000 EUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 1 (Haushalt 2021, Finanzhaushalt) für den Bereich 1.12 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt.

Sachverhalt

Seit 2016 werden die Teilhaushalte in den zuständigen Ausschüssen vorberaten. Teilhaushalt 1 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 125.000 EUR 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 2021 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. Juli 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 2021** liegt bei **4,09 Mio. EUR**.

Der vom Landkreis Konstanz beantragte Zuschuss nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Landes wurde gewährt. Die Zuwendung beträgt jährlich 790.000 EUR (bis zum Jahr 2022). Somit erhöht sich der obige Betrag für Maßnahmen an den Kreisschulen auf 4,88 Mio. EUR; dem stehen die veranschlagten Zuwendungen in Höhe von 790.000 EUR gegenüber.

Aufgrund der angespannten finanziellen Situation wurden die veranschlagten Mittel für den Bauunterhalt bereits um 50.000 EUR gekürzt auf 4,83 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. Reparatur zur Erhaltung (Wert, Bausubstanz und Betriebsfunktion) im Vorjahr begonnene Maßnahmen
2. Sicherheit, Gesundheit (gesetzliche Vorgaben)
3. Bauliche Nutzungsänderungen für den Schulbetrieb bzw. Nutzeranforderungen, z. B. EDV
4. Dringende Sanierungen am Bauwerk, Gebäudehülle, Technik
5. Renovierungen (z.B. WC-Anlagen, Flur, Klassenräume, H, L, S, E-Installationen)

6. Energieeinsparmaßnahmen, weitere Maßnahmen und Technik
7. Anstehende allgemeine Sanierungen am Bauwerk, Technik
8. Verbesserungen und Modernisierungen (z. B. Schließanlage, Telefon u. a.)
9. Schulische Belange / Verschönerungen
10. Verschiedenes und Wünsche

Bei den Schulen sind neben dem allgemeinen Bauunterhalt insbesondere die nächsten Bauabschnitte der Fördermaßnahmen aus dem Kommunalen Sanierungsfonds Schulgebäude (KommSan Schule) bzw. dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) eingeplant; mit den Sanierungsmaßnahmen werden auch energetische Sanierungen durchgeführt.

Die weiteren Bauabschnitte der Fördermaßnahmen (jetzt in Priorität 4) werden in Folgejahren bis 2022 durchgeführt.

Auch in den Maßnahmen der Prioritäten 1 bis 5 wurden bereits in der Vergangenheit regelmäßig energetische Sanierungen mit durchgeführt, wenn möglich (z. B. undichtes Flachdach wurde gleich entsprechend gedämmt, Erneuerung Fenster mit aktuellem U-Wert).

In Priorität 6 sind bisher „reine“ Energieeinsparmaßnahmen aufgenommen.

Für das Haushaltsjahr 2021 umfasst die Gesamtliste für die Schulen 37 und für die Dienstgebäude 58 Maßnahmen mit einem Finanzvolumen von insgesamt rund 14,74 Mio. EUR, davon 9,375 Mio. EUR für Schulen und 5,365 Mio. EUR für Dienstgebäude.

Die zugrundeliegenden Prioritätenlisten im Haushaltsplan (siehe Seite 82 bis 85) spiegeln den derzeitigen Kenntnisstand wider, sind jedoch nicht abschließend und vollständig.

Im Hinblick auf den vorgegebenen Eckwert in Höhe 4,09 Mio. EUR zuzüglich 790.000 EUR Zuwendung aus dem Schulgebäudesanierungsfond und unter Berücksichtigung der um 50.000 EUR gekürzten Mittel im Bauunterhalt wird vorgeschlagen, die Maßnahmen der Prioritäten 1 für die Schulen sowie 1 bis 3 für die Verwaltungsgebäude zu realisieren. Daraus ergibt sich folgende Verteilung:

Ansatz Bauunterhalt für 2021:	4,830 Mio. EUR
davon Schulen:	3,215 Mio. EUR
davon Dienstgebäude:	1,615 Mio. EUR.

Im Haushalt 2020 waren für den Bauunterhalt gemäß Beschluss des Kreistags rd. 4,37 Mio. EUR eingeplant, davon rd. 2,93 Mio. EUR für Schulen und rd. 1,44 Mio. EUR für den Unterhalt der Dienstgebäude und sonstigen Liegenschaften.

In den Jahren 2000 bis 2020 wurden an den Schulen jährlich Mittel zwischen rd. 600.000 EUR und 4,4 Mio. EUR für den Bauunterhalt ausgegeben. Insgesamt ergeben sich in diesen 21 Jahren Ausgaben in Höhe von rd. 41,4 Mio. EUR für den Bauunterhalt der kreiseigenen Schulen, das entspricht im Durchschnitt rd. 2,07 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 höheren Investitionen führt.

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

Im Bereich Asyl sind im Entwurf des Haushaltsplans für 2021 weitere **454.000 EUR** für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen veranschlagt.

Im Jahr 2020 waren 457.000 EUR eingeplant; vorgesehen sind lediglich Maßnahmen (siehe Haushaltsplanentwurf 2021 Seite 79 ff.), die für den Unterhalt der vorhandenen Unterkünfte erforderlich

sind.

Ablösezahlungen für die Auflösung von Mietverhältnissen wurden im Haushaltsplan 2021 nicht eingeplant.

Finanzhaushalt 2021

Im Finanzhaushalt 2021 sind folgende **Planungen und Baumaßnahmen** vorgesehen:

Neubau BSZ Konstanz	2,5 Mio. EUR	Planungskosten
Atenschutz-Übungsanlage	500.000 EUR	Planungskosten
Photovoltaik-Maßnahmen	500.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Haldenwangschule Singen	100.000 EUR	Planungskosten
Neubau GU Kasernenstr. 60/1 Radolfzell	500.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Neubau GU Steinstraße Konstanz	50.000 EUR	Planungskosten

Für den Neubau des Berufsschulzentrums Konstanz sind 2,5 Mio. EUR im Jahr 2021 für Planungs- und Baukosten veranschlagt. Weitere vorläufige Ansätze in Höhe von jeweils 7 Mio. EUR sind in den Jahren 2022, 2023 und 2024 eingeplant. Davon jeweils 7 Mio. EUR als VE in 2022 und 2023 sowie 6 Mio. EUR in 2024.

Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich gemäß der Machbarkeitsstudie voraussichtlich auf rd. 90 Mio. EUR.

Für die Finanzierung der geplanten Atemschutz-Übungsanlage in Rielasingen-Worblingen waren 2019 975.000 EUR und 2020 800.000 EUR veranschlagt. Für das Jahr 2021 sind 500.000 EUR eingeplant. Für die Jahre 2022 und 2023 sind Mittel in Höhe von jeweils 2,5 Mio. EUR veranschlagt, im Jahr 2024 weitere 1,1 Mio. EUR (diese Beträge jeweils als VE).

Mit einem Landeszuschuss in Höhe von 120.000 EUR wird im Jahr 2023 gerechnet.

Für Maßnahmen im Bereich Photovoltaik-Anlagen an verschiedenen Liegenschaften werden für die Jahre 2021 bis 2024 jeweils jährlich 500.000 EUR eingeplant. Ein erster Ansatz in Höhe von 500.000 EUR war bereits im Jahr 2020 veranschlagt.

Von der Haldenwangschule wurde ein Mehrbedarf an Räumen angemeldet. Im Jahr 2019 waren bereits 100.000 EUR als Planungsrate vorgesehen. Die davon nicht in Anspruch genommenen Mittel wurden in das Jahr 2020 übertragen und werden voraussichtlich in diesem Jahr 2020 nicht mehr benötigt. Für das Jahr 2021 wird eine Planungsrate in Höhe von 100.000 EUR neu eingeplant. In den Jahren 2022 und 2023 sind vorläufig jeweils 500.000 EUR als fiktiver Ansatz für Baukosten vorgesehen.

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. Auf einer Freifläche wurde im Jahr 2019 der Neubau Kasernenstraße 60/3 fertiggestellt.

Die weiteren Bestandsgebäude in Holzbauweise sind aufgrund ihres Alters in einem schlechten Zustand und verursachen einen hohen Aufwand im Bauunterhalt. Es ist angedacht, die alten Gebäude sukzessive durch Neubauten zu ersetzen.

Für den Abriss und Ersatzneubau des Gebäudes Kasernenstraße 60/1 wird mit einem Gesamtbedarf von 4,5 Mio. EUR gerechnet. Im Jahr 2020 waren erste Mittel in Höhe von 2,0 Mio. EUR veranschlagt. Im Jahr 2021 sind 500.000 EUR eingeplant. Für 2022 sind 1,5 Mio. EUR und für 2023 weitere 500.000 EUR veranschlagt (diese Beträge jeweils als VE).

Für das Gebäude Kasernenstraße 60/2 als möglichen dritten Bauabschnitt sind vorläufige Ansätze von 200.000 EUR in 2022, 2,0 Mio. EUR in 2023, 1,5 Mio. EUR in 2024 sowie weitere 300.000 EUR in

2025 eingeplant.

Für den Erwerb der Gemeinschaftsunterkunft Steinstraße in Konstanz werden die bisherigen Ansätze mit der Haushaltsplanung 2021 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Für den Grunderwerb werden im Jahr 2022 1,5 Mio. EUR neu veranschlagt. Der Ansatz aus dem Jahr 2020 kann bei absehbarem Bedarf ins Jahr 2021 übertragen werden, um die Finanzierung zu sichern.

Bei den Planungs- und Baukosten sollen die bisherigen Ansätze aus dem Jahr 2020 wegfallen. Im Jahr 2021 wird eine Planungsrate mit 50.000 EUR neu veranschlagt. Im Jahr 2022 folgen weitere 500.000 EUR, sowie 2,0 Mio. EUR im Jahr 2023 und 3,0 Mio. EUR im Jahr 2024.

Die veranschlagten Kosten werden mit zunehmendem Planungsfortschritt noch genauer dargestellt. Alternativ zu den Planungsüberlegungen in der Steinstraße laufen Gespräche mit der Stadt Konstanz dazu, ob und wie eine Gemeinschaftsunterkunft in der Line-Eid-Straße realisiert werden könnte.

Weitere Investitionen sind in den Unterkünften nicht vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt

Für Schulen und Dienstgebäude ergibt sich für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen nach dem Eckwert in Höhe von 4,09 Mio. EUR zuzüglich 790.000 EUR Zuwendung aus Schulgebäudesanierungsfonds im Jahr 2021 ein Ansatz von 4,88 Mio. EUR. Aufgrund der angespannten finanziellen Situation wurden die veranschlagten Mittel für den Bauunterhalt bereits um 50.000 EUR gekürzt auf 4,83 Mio. EUR.

Für die baulichen Maßnahmen an den Kreisschulen sind davon 3,215 Mio. EUR eingeplant, für die Dienstgebäude 1,615 Mio. EUR.

Für die Baumaßnahmen im Bereich Asyl sind im Ergebnishaushalt 2021 Mittel in Höhe von 454.000 EUR veranschlagt.

Insgesamt werden damit im **Haushalt 2021** Mittel in Höhe von **5,284 Mio. EUR** für den **Bauunterhalt** eingeplant.

Im Bereich Schulen sind Zuwendungen in Höhe von 790.000 EUR aus dem Schulgebäudesanierungsfonds des Landes veranschlagt.

Finanzhaushalt

Für Investitionen in Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Dienstgebäude sind im Jahr 2021 Mittel in Höhe von 3,6 Mio. EUR eingeplant; im Jahr 2022 sind Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 9,5 Mio. EUR vorgesehen (7,0 Mio. EUR für BSZ KN und 2,5 Mio. EUR für Atemschutz-Übungsanlage).

Im Bereich Asyl sind im Finanzplan 2021 Mittel in Höhe von 550.000 EUR veranschlagt; im Jahr 2022 sind ist eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,5 Mio. EUR für den Ersatzneubau Kasernenstraße 60/1 eingeplant.

Anlagen

Der „Haushaltsplan 2021 -Entwurf-“ ist online abrufbar auf der Startseite des elektronischen Ratsinfo-Systems: www.LRAKN.de/kreistag -> [Bürgerinformationssystem](#)

Teilhaushaltsplan 1 „Bauunterhalt“ kann den Seiten 79 - 162 entnommen werden.