

B e r a t u n g s f o l g e:

1. Ausschusses für Umwelt und Technik	01.12.2016	Vorberatung	N
2. Kreistag	14.12.2016	Entscheidung	Ö

Franz Baur/16.11.2016

gez. Dezernent / Datum

Fortschreibung Instandhaltungs- und Investitionsprogramm kreiseigene Gebäude

I. Beschlussentwurf:

Dem vorgelegten Instandhaltungs- und Investitionsprogramm für das Jahr 2017 wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einzelmaßnahmen zu gegeben Zeit in den zuständigen Ausschüssen vorzustellen. Die abschließende Entscheidung über die Realisierung erfolgt entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung in den dafür zuständigen Gremien.

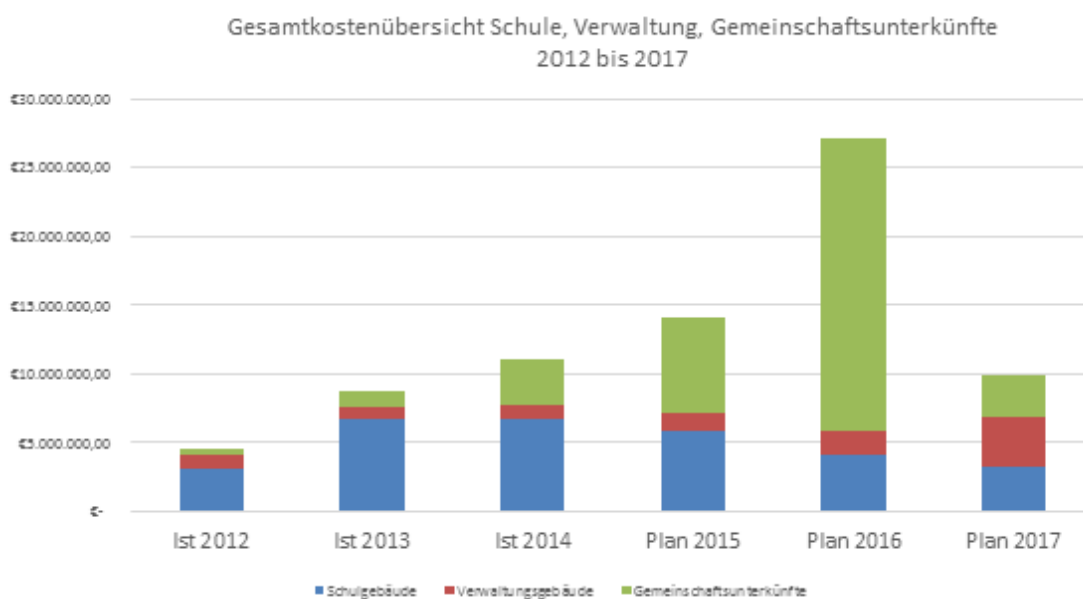
II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Das im Jahr 2012 in den Gremien vorgestellte Instandhaltungs- und Investitionsprogramm für die kreiseigenen Immobilien wird seither jährlich fortgeschrieben und umgesetzt. Grundlage für das Programm war ein Maßnahmenkatalog, in welchem die baulichen und technischen Defizite, also notwendige Leistungen aus dem Bereich der Instandhaltung zusammengefasst dargestellt wurden. Der Bedarf der notwendigen Instandsetzungen wird jährlich überprüft, fortgeschrieben und priorisiert. Außerdem wird versucht, die Bedürfnisse der Nutzer landkreiseigenen Immobilien aufzunehmen um die Leistungen aus Instandhaltung und dem zusätzlichen Bedarf an baulicher Veränderung oder Anpassungen durch die Nutzer sinnvoll zusammenzuführen.

Der sich seit Mitte 2014 entwickelnde und im Jahr 2015 drastisch zunehmende Flüchtlingsstrom hatte in der Konsequenz die Reduzierung der Fortführung des Instandhaltungs- und Investitionsprogramms für die Schul- und Verwaltungsliegenschaften. Der innerhalb kurzer Zeit angestiegene Zuwachs an Asylbewerbern und der damit verbundene kurzfristige hohe Bedarf an der Errichtung und dem Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften verlangte eine sehr hohe Aufmerksamkeit personellen Ressourcen und der finanziellen Mittel.

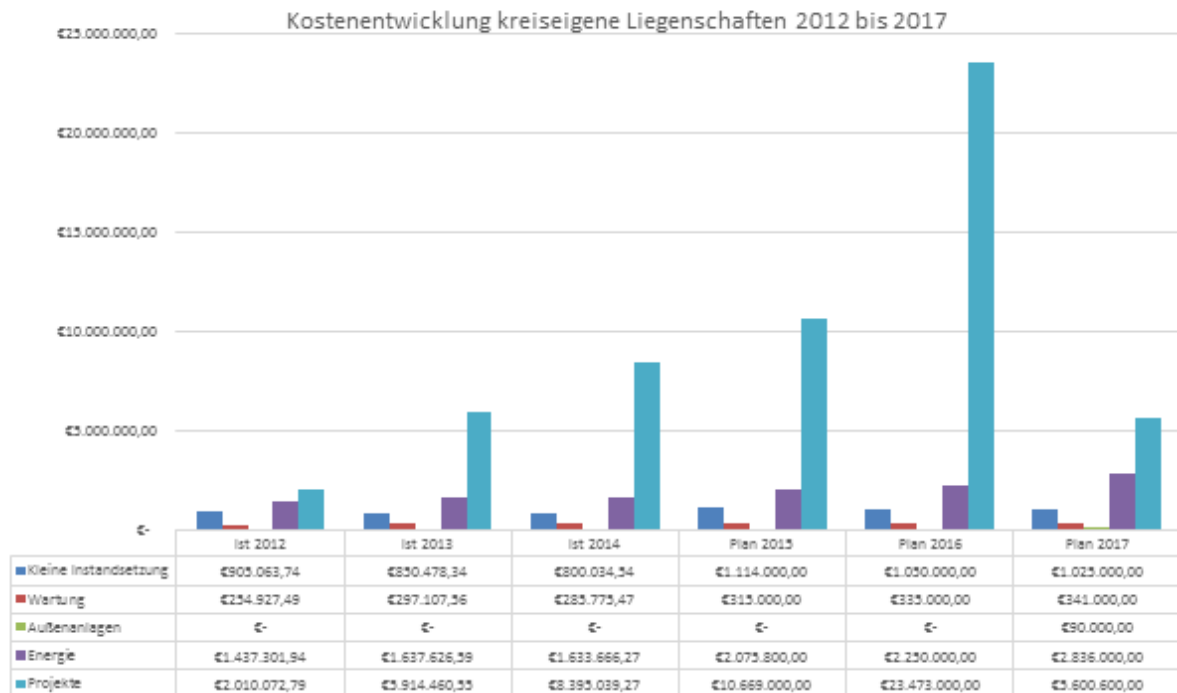
Sämtliche zur Verfügung stehende personelle Kapazität wurden für Maßnahmen zur Herstellung von Gemeinschaftsunterkünften gebunden. Nicht begonnene und Projekte für die kreiseigene Schulen- und Verwaltungsgebäude wurden in der Umsetzung ausgesetzt. Neuer, von den Nutzern angemeldeter Bedarf wurde zurückgestellt. Nur notwendige bauliche und technische Instandsetzungen an den Immobilien und für die Nutzer äußerst wichtige Projekte zur Aufrechterhaltung des Schul- oder Verwaltungsbetriebes konnten realisiert werden.

In der nachfolgenden Grafik sind die jährlichen Mittelverwendungen nach der Immobilienart dargestellt. Im Focus des Instandhaltungs- und Investitionsprogramms ab dem Jahr 2012 standen die Schulimmobilien. Bis ins Jahr 2014 wurden die Leistungen für die Schulgebäude erhöht, vor allem geschuldet dem hohen Instandsetzungsbedarf und der Modernisierung der zum großen Teil über 30 – 40 Jahre alten Gebäudesubstands. Bevor allerdings wichtige Maßnahmen angeschoben und realisiert werden konnten, wurde die Aufmerksamkeit in den Jahren 2014 bis 2016 stark zunehmend auf die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften gelenkt.



Grafik: *Kostenentwicklung Haushaltsplanung und –Vollzug (Kernhaushalt) kreiseigene Liegenschaften nach Immobilienart*

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kosten für die Bereiche der kleinen Instandsetzung, Wartung, Energie und der Projektarbeit (große Instandsetzungen und Investitionen) für die Schul- und Verwaltungsliegenschaften sowie für die Gemeinschaftsunterkünfte (ohne Betrachtung der Immobilien, welche im Haushalt des Eigenbetrieb IKP abgebildet sind).



Grafik: *Kostenentwicklung Haushaltsplanung und –Vollzug (Kernhaushalt) kreiseigene Liegenschaften nach Ausgabenart*

Mittelfristig wurden insgesamt knapp über 60 Projekte identifiziert, die entwickelt, geplant umgesetzt werden sollten. Hiervon fällt rund die Hälfte der Projekte in den Bereich des Kernhaushaltes der Landkreisverwaltung, für die Schulen und Verwaltungsgebäude sowie für Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen. Die andere Hälfte der Projekte entfällt auf den Haushalt des Eigenbetrieb IKP in welchem u.a. auch die drei Krankenhausimmobilien der Oberschwabenklinik, das KH St. Elisabeth, das KH Wangen und das KH Bad Waldsee abgebildet sind.

Im Jahr 2017 sollen die Planungen für die anstehenden Projekte für die Schul- und Verwaltungsgebäude wiederaufgenommen werden. Die im Rahmen des Instandhaltungs- und Investitionsprogramms zur Planung und Umsetzung anstehenden Projekte sind in Anlage 1 aufgeführt. Folgende wesentlichen Leistungen sind in der mittelfristigen Planung abgebildet:

Schulimmobilien

Neben mehreren Projekten im Bereich der Instandsetzung von technischen Anlagen zur Sicherstellung der Wasserhygiene, zur Sanierung von Abwasserkanälen oder der Erneuerung von nutzerspezifischer Einrichtung des Schulbetriebs stehen an den Schulstandorten in Leutkirch und Ravensburg umfangreiche Maßnahmen an.

In der Geschwister-Scholl-Schule in Leutkirch stehen seit zwei Jahren die Planungen zur Umsetzung des neuen Raum- und Funktionsprogramms aus. Die in den 71er und 80er Jahren errichteten Gebäude entsprechen in Teilen nicht mehr dem aktuellen Nutzungsbedarf. Weiterhin besteht ein räumlicher Anpassungsbedarf zur Umsetzung der Fusion der Gewerblichen Schule und Sophie-Scholl-Schule zur Geschwister Scholl Schule. Außerdem wurde im Jahr 2016 eine Brandverhütungsschau durchgeführt. Verschiedene Verbesserungen des baulichen Brandschutzes wurden kurzfristig umgesetzt. Langfristig sind aber weitere Verbesserungen zwingend notwendig. Hierzu soll ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet werden, indem die aktuellen Regelungen und die Fortschreibung der Nutzungsänderungen berücksichtigt werden. Die Konzeptions- und Planungsphase für die Schulimmobile in Leutkirch soll ab dem Jahr 2017 mit hoher Priorität gestartet werden.

In Ravensburg wurde im Berufsschulzentrum (Humpisschule und Edith-Stein-Schule) in den Jahren 2013 und 2014 Leistungen zur Verbesserung des vorbeugenden baulichen Brandschutzes durchgeführt. Die gesamte Immobile, an der rund 4.000 Schüler unterrichtet werden, weist nicht nur technische und bauliche Mängel aus. Die wesentlichen Gebäudeteile der Schule inkl. der Turnhalle wurden 1976 errichtet und in Betrieb genommen. Modernisierungen im Gebäudebestand haben während der 40-jährigen Nutzungsdauer nur in sehr geringem Umfang stattgefunden. Die Überarbeitung des Raumprogramms durch das Regierungspräsidium Tübingen hat ergeben, dass die räumliche Unterbringung und das vorhandene Flächenangebot für den Schulbetrieb stark defizitär ist. Aufgrund der nicht vorhandenen Planungs-/Personal- und Finanzressourcen kann der Projektbeginn durch IKP erst ab dem Jahr 2019 stattfinden. Aufgrund der zu erwartenden Dimension des Projekts sollte vor Beginn der eigentlichen Planungsarbeiten eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Form einer Lebenszykluskostenbetrachtung erstellt werden. Dazu sollten unbedingt verschiedene Varianten betrachtet und bewertet werden. Durch die Lebenszykluskostenanalyse lässt sich feststellen, ob nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Erweiterungen wirtschaftlicher sind, als ein Abriss und Neubau.

In dritter Priorität ist die Gewerbliche Schule in Ravensburg ab dem Jahr 2019 zu betrachten. Die Gebäude an diesem Standort wurden in den unterschiedlichsten Jahren errichtet. Der älteste Gebäudeteil wurde im Jahr 1956 erstellt und in Betrieb genommen. In diesem Gebäudeteil ist auch die Kfz-Werkstatt eingerichtet. Weiterhin bestehen bauliche und pädagogische Defizite in dem in den 80er Jahren errichteten Werkstattgebäude (Gebäude mit roter Fassade). Bei diesen Gebäudeteilen besteht

ein großer Modernisierungsbedarf.

Verwaltungsimmobilien

An den Standorten der Kreisverwaltung in Ravensburg und Wangen sollen im Jahr 2017 Bürgerbüros eingerichtet werden. Ziel bei der Einrichtung der Bürgerbüros ist die Verbesserung der Kundenfreundlichkeit der Verwaltung sowie eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb. Am Verwaltungsstandort in Wangen sollen im Rahmen der Einrichtung des Bürgerbüros auch notwendige Instandsetzungen und Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes durchgeführt werden.

Schwerpunkt der Bearbeitung im Bereich der Verwaltungsimmobilien im Jahr 2017 bildet die Fortführung des Projekts zur Bündelung der Verwaltungsunterbringung in Ravensburg und Weingarten.

Im Jahr 2012 hat der Landkreis das Telekom-Areal (Gartenstraße 107) erworben und damit die Voraussetzungen geschaffen, die Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg/Weingarten weiter zu bündeln. Ab Juli 2017 werden in diesem Gebäude rd. 7.000 m² Flächen frei, die derzeit an die Telekom vermietet sind und zukünftig genutzt werden können.

Mit dem Ziel, die Landkreisverwaltung weitgehend an diesem Standort zu bündeln und die Unterbringungssituation nachhaltig zu verbessern, wurde im Jahr 2014 eine Ist-Aufnahme aller Raum-, Flächen- und Verbrauchsdaten der Gebäude in Ravensburg und Weingarten erhoben. Auf deren Basis wurde die Erarbeitung eines Flächen- und Funktionsprogramms mit externer Unterstützung in Auftrag gegeben. Mit Fertigstellung des Gutachtens und der Erfassung des Flächenbedarfs der einzelnen Ämter ist die Stufe 1 des Projektes abgeschlossen.

In der im Jahr 2017 folgenden Stufe 2 sollen die betrieblichen und die baulichen Handlungsoptionen untersucht werden. Die Untersuchungen sollen Ende des 4. Quartals 2017 mit einer Variantenbetrachtung zur Bündelung der Verwaltungsunterbringung in Ravensburg und Weingarten abschließen. Ziel sollte sein, die Unterbringung der Verwaltung von derzeit 10 Standorten auf künftig maximal 3 Standorte zu bündeln.

Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge

Zum Jahresende 2016 bewirtschaftet der Landkreis Ravensburg rund 130 Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen. Am Standort in Ravensburg soll bis Ende Januar 2017 die Unterkunft in der Schützenstraße aufgegeben werden. Mittelfristig soll am Standort Ravensburg eine neue wertbeständige Unterkunft realisiert werden.

Vor allem der Betrieb der großen Anzahl von Gemeinschaftsunterkünften und die Umwandlung der Einrichtungen für die Erstunterbringung von Flüchtlingen in Wohnungen für die Anschlussunterbringung wird im kommenden Jahr eine Herausforderung. Die aktuelle Kapazität von über 3.700 Plätzen in der Erstunterbringung, von denen zur Zeit ca. 2.300 belegt sind, soll aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf 1.300 Plätze reduziert werden. Die Reduzierung erfolgt durch Abbau von Anlagen, Vermietung oder Verkauf an die Gemeinden. Die Unterkünfte werden aber frühestens im Jahre 2017 oder 2018 an die Gemeinden übergehen können, wenn sich die Gemeinden entscheiden, eine Unterkunft zu übernehmen. Der Übergangszeitpunkt wird im Einzelfall geprüft. Hier kommt es darauf an, wann die Personen in der Unterkunft den Status der Anerkennung erhalten. Bis zum Übergangszeitpunkt sind diese Immobilien zu betreuen, auch bei Leerstand.

Resümee

In den vergangen 2,5 Jahren konzentrierten sich die Leistungen im Bereich des Gebäudemanagements auf die Herstellung von Flüchtlingsunterkünften. Für wichtige, in den Jahren 2015 und 2016 vorgesehenen Projekten im Bereich Schulen und Verwaltung fehlten die personellen Kapazitäten. Die Projektarbeit im Bereich Schulen und Verwaltung soll ab dem Jahr 2017 wieder strukturiert aufgenommen werden.

Das Immobilienportfolio der kreiseigenen Schul- und Verwaltungsgebäude ist weiten Teilen des Bestandes rund vier Jahrzehnte alt und bedarf grundlegender Strategien und Überlegungen zur Absicherung der Wirtschaftlichkeit für Instandsetzungen und Investitionen.

Bei vielen der anstehenden Veränderungen oder Anpassungen sollen verstärkt zum Projektstart Nutzerbedarfsprogramme erstellt sowie Kostenbetrachtungen für den gesamten Lebenszyklus, nicht nur für die Errichtung der Immobilie, sondern auch für die Kosten der Nutzungsdauer (Betriebskosten), erarbeitet werden. Dargestellt für verschiedene Realisierungsvarianten kann damit aus den möglichen Handlungsoptionen die beste Option bestimmt werden.

III. Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Das Fortschreibung des Instandhaltungs- und Investitionsprogramm ist in der mittelfristen Finanzplanung des Landkreis Ravensburg berücksichtigt. Die für das Haushaltsjahr 2017 anstehenden Planungen und baulichen Umsetzungen sind im Entwurf der Haushaltsplanung 2017 im Ergebnis- und Finanzhaushalt dargestellt. Nähere Angaben zu den einzelnen Projekten finden Sie im Haushaltplan 2017.

2. Auswirkungen auf den Kreishaushalt

Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	2	Finanzen, Schulen und Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	22	Gebäudemanagement
Produktgruppe	1124	Verwaltungsgebäude
Produktgruppe	2120-22	Bereitst. und Betrieb SBBZ
Produktgruppe	2130-22	Bereitst. und Betrieb berufsbildende Schulen
Produktgruppe	3140-22	Einrichtungen für Asylbewerber/ Spätauss.

3. Finanzierung im Kreishaushalt

3.1. Konsumtiv (Ertrag / Aufwand)

Haushaltsjahr	2017	
Planansätze Projekte:		
an Verwaltungsgebäuden	1.010.000 €	
an Sonderpäd. Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ)	200.000 €	
an berufsbildende Schulen		295.000 €
an Asylbewerberunterbringungen	600.000 €	

3.2. Investiv (Einzahlung / Auszahlung)

Haushaltsjahr	2017	
Planansätze Projekte:		
an Verwaltungsgebäude	1.980.600 €	
an berufsbildende Schulen		765.000 €
an Asylbewerberunterbringungen	750.000 €	

Franz Baur/16.11.2016
gez. (Name / (Datum)

Anlagen:
Anlage 1 zu 0179/2016

