

Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzung vom	Behandlung
Kreistag	11.12.2014	Entscheidung

TOP 3	Instandhaltungs- und Investitionsprogramm für die kreiseigenen Verwaltungs- und Schulgebäude	Sachvortrag: Herr Franz Baur
-------	---	---------------------------------

I. Gegenstand der Vorlage

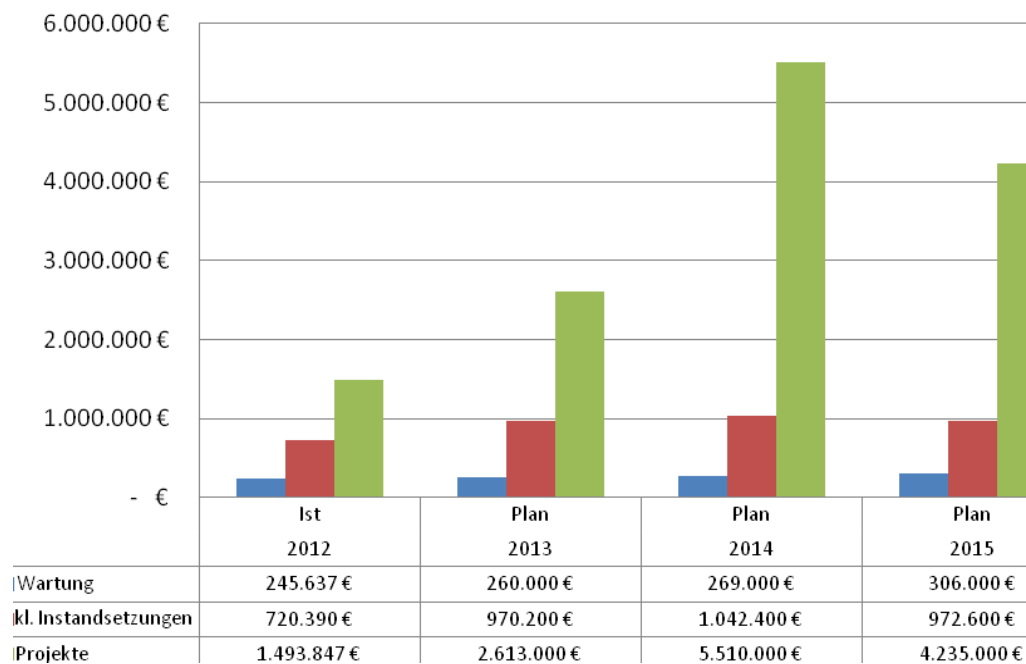
Zu beraten ist über die Fortschreibung des Instandhaltungs- und Investitionsprogramms für die kreiseigenen Verwaltungs- und Schulgebäude.

II. Sachverhalt

Das Instandhaltungs- und Investitionsprogramm wurde in seinen Grundzügen 2011/2012 auf Basis einer Bestandsanalyse der Gebäude, technischen Einrichtungen und Anlagen zu erforderlichen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für einen Zeitraum über 10 Jahre in den kreiseigenen Verwaltungs- und Schulimmobilien entwickelt und erstmalig im Jahr 2012 in den Gremien vorgestellt. Wie in den Beratungen zum Instandhaltungs- und Investitionsprogramm 2012 und 2013 erörtert, sollten lt. Fachliteratur für öffentliche Gebäude im Mittel mit einer jährlichen Rate von 1% bis 2,5 % der Herstellungskosten bzw. 1% bis 6% des Wiederbeschaffungswertes für die Aufwendungen in der Gebäudeinstandhaltung gerechnet werden. Gemäß dem Immobilienportfolio des Landkreises Ravensburg entspräche dies einer Summe von ca. 2,6 Mio. € jährlich, also rund 2% der Herstellungskosten, für die Schul- und Verwaltungsgebäude. Wie bereits berichtet, lag der Schwerpunkt in der Vergangenheit in der Erweiterung und dem Neubau von Schulraum. Instandsetzungen wurden nur bedingt durchgeführt, weshalb sich bei den kreiseigenen Verwaltungs- und Schulgebäuden ein Instandhaltungsstau gebildet hat. Um den entstandenen Bedarf im Bereich der Instandsetzung abzubauen ist, wie im letzten Jahr aufgezeigt, ein weit höherer jährlicher Aufwand zu betreiben. Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kosten für die Bereiche der Wartung, der kleinen Instandsetzungen und der Einzelmaßnahmen/Projekte (Instandsetzungen und Inves-

titionen) im Bereich der Schul- und Verwaltungsliegenschaften. Abgebildet sind die geplanten Aufwendungen im jeweiligen Wirtschaftsjahr. Das Instandhaltungs- und Investitionsprogramm greift erstmals im Jahr 2013 nach Ausarbeitung, Vorstellung und Beschluss zur Umsetzung des Programms im Jahr 2012 mit einem deutlichen Anstieg der Aufwendungen für die Immobilien.

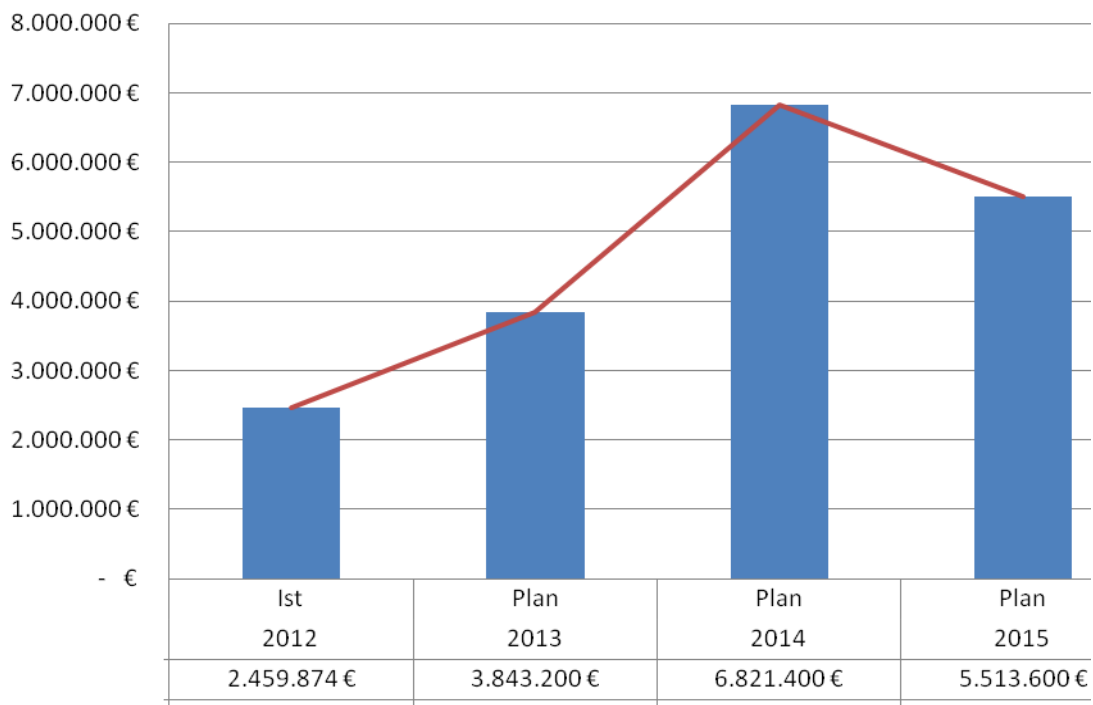
Kostenentwicklung kreiseigene Schul- und Verwaltungsgebäude 2012 bis 2015
Wartung, Instandsetzung und Einzelmaßnahmen



Grafik: Kostenentwicklung kreiseigene Schul- und Verwaltungsgebäude 2012 bis 2015

Neben den jährlich laufenden Aufwendungen für Wartungen, Reparaturen und kleinen Instandsetzungen in Höhe von ca. 1,28 Mio. € für die Schul- und Verwaltungsimmobilien sind für das Jahr 2015 Einzelmaßnahmen in Höhe von ca. 4,2 Mio. € geplant und in der Haushaltplanung für das Jahr 2015 mit insgesamt rund 5,5 Mio. € abgebildet (Hinweis: ohne Aufwendungen für die Herstellung und den Unterhalt von Sammelunterkünften für Asylbewerber).

Entwicklung Gesamtkosten Schul- und Verwaltungsgebäude 2012 bis 2015



Graphik: Entwicklung Gesamtkosten Schul- und Verwaltungsgebäude 2012 bis 2015

Die einzelnen Maßnahmen sind in der Tabelle Anlage 1 aufgeführt. Die Projekte sind geschuldet a) dem aufgezeigten Instandhaltungsdefizit und b) den notwendigen baulichen Anpassungen aus dem Schul- und Verwaltungsbetrieb.

In den vergangenen zwei Jahren wurden Maßnahmen aus dem Instandhaltungs- und Investitionsprogramm konsequent umgesetzt.

1. Immobilien Verwaltungsunterbringung

Im kommenden Haushaltsjahr stehen im Wesentlichen Planungsleistungen zur künftigen Unterbringung der Verwaltung an den Standorten in Ravensburg, Wangen und Bad Waldsee an. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Tabelle Anlage 1 aufgeführt.

Behördenunterbringung am Standort Ravensburg

Als wesentliches Projekt zur „Bündelung der Landkreisverwaltung am Standort Ravensburg/Weingarten“ sollen 2015 verschiedene Varianten zur möglichen zukünftigen Unterbringung der Landkreisverwaltung in Ravensburg/Weingarten ausgearbeitet und betrachtet werden.

Rund 770 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landkreisverwaltung arbeiten derzeit an sieben verschiedenen Standorten in Ravensburg und Weingarten. Die Unterbringungssituation ist teilweise unbefriedigend. Die räumliche Enge wird sich im kommenden Jahr eher noch verstärken.

Im Jahr 2012 hat der Landkreis das Telekom-Areal (Gartenstraße 107 in Ravensburg) erworben, in dem aktuell rund 280 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untergebracht sind. In diesem Gebäude werden ab Juli 2017 rd. 7.000 m² Flächen frei, die derzeit an die Telekom vermietet sind. Diese Flächen wollen wir dann selbst nutzen und dabei auch die Unterbringungssituation nachhaltig verbessern.

Im Zuge des Projektes sollen den Mitarbeitern moderne, attraktive und funktionsgerechte Arbeitsplätze bereit gestellt werden, die Verwaltung für die Kunden gut erreichbar sein und für den Landkreis eine wirtschaftliche Unterbringung der Verwaltung sicher gestellt werden.

Derzeit wird hierfür bis Ende des Jahres für die Dienststellen in Ravensburg und Weingarten ein zukunftsorientiertes Flächen- und Funktionsprogramm entwickelt.

In diesem Flächen- und Funktionsprogramm sollen insbesondere dargestellt werden:

- Der gesamte Flächenbedarf, z.B. für Büroräume, Besprechungsräume, Registratur- und Archivflächen, Sozialräume (z.B. Kantine), Stellplätze usw.
- Die Personalausstattung und Verwaltungsgliederung je Dezernat, Amt und Sachgebiet, mögliche Entwicklungen der Aufgaben und Arbeitsmittel, besonders geeignete Büro- und Büroorganisationsformen sowie Beziehungen zwischen den Organisationseinheiten
- Die derzeitige Situation in unseren Gebäuden in Bezug auf Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter, Kundenfreundlichkeit und Wirtschaftlichkeit im laufenden Betrieb.

Im kommenden Jahr werden auf Basis der Bedarfsplanung verschiedene Varianten abgeleitet und bewertet. Dabei geht es insbesondere darum, wie die vorhandenen Flächen möglichst optimal genutzt werden können, welche zusätzlichen Umbaumaßnahmen und Investitionen erforderlich wären, um die Arbeitsbedingungen im Areal Gartenstraße 107 zu verbessern und die dort freiwerdenden Räume möglichst gut zu nutzen und welche weiteren Schritte und Investitionen notwendig wären, wenn die gesamte Kreisverwaltung weiter an diesem Standort konzentriert würde.

Die so entwickelten Varianten sollen durch einen Vergleich der laufenden Kosten je Monat und eine ideelle Bewertung der Vor- und Nachteile bewertet und diskutiert werden.

Behördenunterbringung am Standort Wangen

In der Liegenschaft der Außenstelle in Wangen besteht beim baulichen Brandschutz – im Wesentlichen bedingt durch die offene innenräumliche Gestaltung des Gebäudes aus dem Jahr 1980 – Bedarf an Nachbesserung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann den brandschutztechnischen Mängeln durch den Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage und weiterer Brandschutztüren begegnet werden. Die Ergänzung weiterer baulicher Rettungswege, auch in Form einer außenliegenden Fluchttreppenanlagen, der Einbau verschiedener Brandabschottungen und ggf. der Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage sollen untersucht und geplant werden.

Die Außenstelle des Kundenservicezentrums mit Kfz-Zulassung und Führerscheinstelle in Wangen weist außerdem deutliche Defizite unter den Aspekten Auffindbarkeit, Übersichtlichkeit, zeitgemäßes bzw. kundenorientiertes Erscheinungsbild, Arbeitsplatzergonomie auf. Zur qualitativen Angleichung an die guten und adäquaten Bedingungen des Kundenservicezentrums in Ravensburg erscheint eine bauliche Umstrukturierung des Kundenservicezentrums in Wangen ebenfalls sinnvoll.

Auf Grund der beschriebenen Ausgangssituation besteht aus brandschutztechnischer und betrieblicher Sicht Handlungsbedarf zur Abstellung bzw. Kompensation der generellen brandschutztechnischen Defizite als auch zur Neugestaltung und -strukturierung des Kundenservicezentrums in der Liegenschaft. Die synergetische Umsetzung dieser thematisch unterschiedlichen Aufgabenstellungen ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der möglichst weitgehenden Eindämmung von Störungen für den Betriebsablauf im Bestand sinnvoll.

Vorgesehen ist im Jahr 2015 die Untersuchung, Grundlagenermittlung und Planung der Maßnahmen. Im Entwurf der Haushaltplanung 2015 sind deshalb ausschließlich finanzielle Mittel für Planungsleistungen eingestellt. Die bauliche Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen für die gesamte Liegenschaft sowie die baulichen Maßnahmen zur Umstrukturierung des Kundenservicezentrums sind für das 2016 geplant.

Behördenunterbringung am Standort Bad Waldsee

Der Landkreis Ravensburg betreibt in der Außenstelle Bad Waldsee in einer angemieteten Liegenschaft in der Friedhofstraße ein Kundenservicezentrum mit Kfz-Zulassungsstelle. In eigenen Räumlichkeiten des Eigenbetrieb IKP sind in dem ehemaligen Personalwohnheim auf dem Gelände der Krankenhausliegenschaft Bad Waldsee das Jugendamt sowie die Krankenpflegeschule Bad Waldsee verortet.

Ebenfalls in dem Gebäude beim Krankenhaus Bad Waldsee befinden sich bisher die Räumlichkeiten der Physio- und Ergotherapieschulen Kiedaisch. Diese werden Ende 2015 nach mehr als 20 Jahren Unterrichtstätigkeit den Standort Bad Waldsee zugunsten von Ravens-

burg aufgeben.

Die Verwaltung prüft die Zentralisierung der Kreisbehörden in eigenen Immobilien im Gebäude bei der Krankenhausliegenschaft Bad Waldsee. Die notwendigen Finanzmittel für Konzeption und Planung sind im Entwurf des Wirtschaftsplanes 2015 des Eigenbetrieb IKP abgebildet. Eine mögliche bauliche Umsetzung könnte nach Auszug der Physio- und Ergotherapieschulen Anfang 2016 starten.

2. Schulimmobilien

In den kommenden Jahren sind an den Schulstandorten in Ravensburg, Wangen und Leutkirch hohe Instandsetzungsaufwendungen zu erwarten. An allen Standorten sind die Gebäude nahezu 40 Jahre alt oder sogar älter.

Als größte durchzuführende Instandsetzungsmaßnahme im Bereich der Schulimmobilien sollen die in der Geschwister-Scholl-Schule in Leutkirch im Jahr 2014 begonnenen Arbeiten fortgesetzt werden. Schwerpunkt bei der Fortsetzung der Maßnahmen im Jahr 2015 liegt im Gebäudeinnern. In den Klassenzimmern, Fluren und Nebenräumen werden die restlichen, ca. 30 Jahren alten Bodenbeläge erneuert und die Wandanstriche überarbeitet. Im Gebäude Nord werden die 3 verbliebenen WC-Anlagen mit der zugehörigen Sanitärinstallation saniert und energieeffizient modernisiert. Die flächendeckende strukturierte Verkabelung wird fertiggestellt. Die verbliebenen veralteten Heizpumpen werden gegen drehzahlgesteuerte und energieeffiziente Pumpen getauscht. Im Gebäude Nord in den Werkstätten wird der Akustikputz saniert. Die Fortführung der Maßnahme ist im Entwurf der Haushaltsplanung 2015 mit 1,89 Mio. € abgebildet.

Als weitere Einzelmaßnahme ist im Berufsschulzentrum Ravensburg im Jahr 2015 die Verbesserung im baulichen Brandschutz mit 1,1 Mio. € im Haushaltsentwurf berücksichtigt.

Der bauliche Bestand des Beruflichen Schulzentrums Ravensburg geht, bis auf eine 1997 genehmigte talseitige Erweiterung, auf das Jahr 1975 zurück. Heute noch ist das ursprüngliche Konzept der 70er Jahre mit offenen „Schulstraßen“ prägend für die dort untergebrachte Humpis- und Edith-Stein-Schule sowie des dortigen Kreismedienzentrums. Die offene Konzeption und bauliche Ausführung des Objektes weichen punktuell von der einstigen Genehmigung und stark von heute üblichen Standards des vorbeugenden baulichen Brandschutzes ab.

Zwischen der örtlichen Baurechtsbehörde Ravensburg, dem SG Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Ravensburg und dem Eigenbetrieb IKP Einigkeit besteht, dass hierauf sinnvoll nur durch eine Neukonzeption des vorbeugenden baulichen Brandschutzes reagiert werden kann.

Gemeinsam mit einem freiberuflich tätigen Brandschutzsachverständigen sowie einem Objektplaner und einem Fachplaner für Elektrotechnik mit Objektkenntnissen sowie mit der Un-

terstützung des SG Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Ravensburg konnte als Grundlage weiterer Planungen ein Brandschutzkonzept (exemplarischer Auszug der Planung als Anlage 2) erarbeitet und mit dem für das Objekt zuständigen Baurechtsamt der Stadt Ravensburg abgestimmt werden.

Zur Überbrückung des Planungszeitraums bis zur Umsetzung der Gesamtsanierung werden in Abstimmung mit dem Baurechtsamt der Stadt Ravensburg und dem SG Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Ravensburg „Notmaßnahmen“ als vorgezogene Erstmaßnahmen bis zu einer möglichen baulichen Umsetzung der Gesamtsanierung ab Frühjahr 2018 für zwingend erforderlich angesehen (exemplarischer Auszug der Planung Anlage 3). Die Durchführung mindestens folgender Maßnahmen, vor einer Planung und Realisierung weiteren Maßnahmen im Zuge einer möglichen Gesamtmodernisierung Zug-um-Zug, werden als stimmig und als zwingend erforderlich erachtet und müssen bis September 2015 umgesetzt werden:

- Zur Verbesserung der bestehenden Flucht- und Rettungswege und zur Gewährleistung von je zwei unabhängigen Flucht- und Rettungswegen, muss durch zusätzliche Außentreppen vor den Außenfassaden eine Evakuierung auf Wegen gesichert werden, welche nicht über die zentrale Eingangshalle führen. Da hierfür jedoch bestehende, dezentral platzierte Lehrerstützpunkte am Ende der vorhandenen Stichflure aufgegeben werden müssen, muss hier ins Raumprogramm eingegriffen und auch die Unterbringung dieser Nutzung neu geregelt werden.
- Zur Verhinderung einer frühzeitigen und unkontrollierten Verrauchung des Hallenbereiches sollen die Stichflure in den verschiedenen Ebenen durch „Rauchschutzabschlüsse“ vom Hallenbereich getrennt werden.
- Die Fachräume „Physik, Chemie und Biologie“ in Ebene E+1 stellen mit den dort vorhandenen Brandlasten und den Brandentstehungspotentialen erhöhte Gefährdungspotentiale dar. Diese Fachräume werden vom Hallenbereich in entsprechender Feuerwiderstandsdauer qualifiziert abgetrennt.
- Der Elektro-Hauptverteiler in Ebene E+1 ist im Bestand brandschutztechnisch nicht von den angrenzenden Räumlichkeiten qualifiziert abgetrennt. Aufgrund des erhöhten Brandentstehungspotentials sollen die Trennwände und Decken des Elektro-Hauptverteilers brandschutztechnisch auf F90 ertüchtigt werden.
- Ferner soll die Aufrüstung der sicherheitstechnischen Anlagen wie Sicherheitsbeleuchtung, Lüftungs- und Kälteanlagen erfolgen.

Um die in den kommenden Jahren hohen einzelnen Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen wirtschaftlich abzusichern, ist beabsichtigt im Rahmen der anstehenden Planungsleistungen für das Berufsschulzentrum und die Gewerbliche Schule in Ravensburg sowie für die Geschwister-Scholl-Schule in Leutkirch im Jahr 2015 weitere Bestandsanalysen durchzuführen.

Im Rahmen weiterer Bestandsanalysen sollen nicht nur die erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betrachtet werden. Durch weitere Bestandserhebungen und Kostenermittlungen soll eine Einschätzung über den baulichen und technischen Status Quo der Immobilien als Grundlage für weitere Investitionsentscheidungen gewonnen werden.

Hierzu soll die Überprüfung und Bewertung der Qualität der Bausubstanz und Technische Gebäudeausstattung, die Überprüfung des baulichen Brandschutzes sowie die Analyse der Immobilien hinsichtlich energetischer Einspar- und Optimierungspotentiale durchgeführt werden. Im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung „Inklusion“ sollen die Gebäude im Hinblick auf die vorhandenen Einrichtungen zur Barrierefreiheit untersucht werden.

Bausubstanz und technische Anlagen

Die erhobenen Einschätzungen zum Instandsetzungsaufwand dienen als Grundlage und sollen ergänzt werden in den Bereichen Baukonstruktion, Gebäudehülle und Ausbau, sowie der Technischen Gebäudeausrüstung. Verschiedene Gebäudeteile sollen auf mögliche Gebäudeschadstoffe untersucht werden.

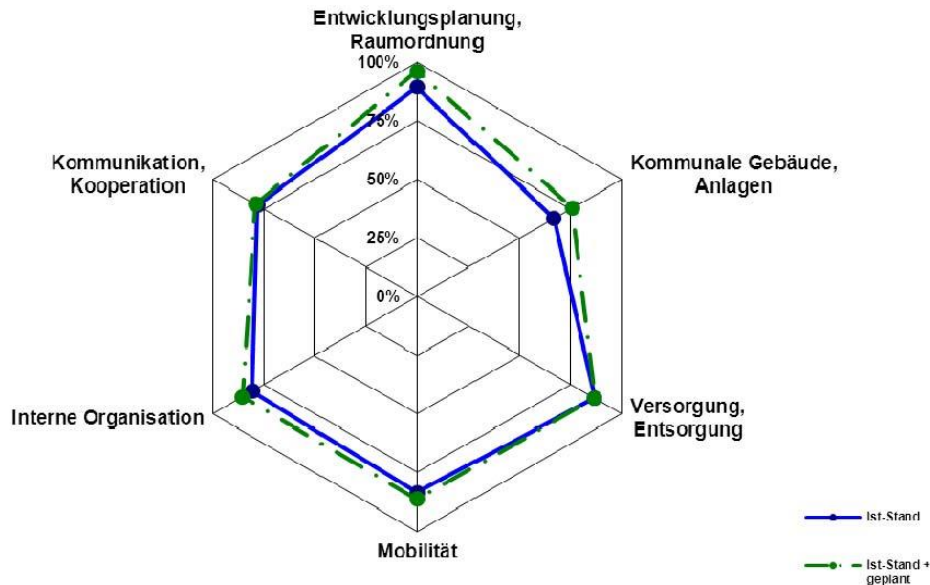
Brandschutz

Als Grundlage weiterer Planungen sollen die bauliche Substanz und eventuell später vorgenommene Erweiterungen oder Nutzungsänderungen der Immobilien auf Übereinstimmung mit den einst baurechtlich genehmigten Planungen abgeglichen und zudem auf Übereinstimmung mit den seit der Errichtung der Gebäude einschlägigen Gesetzen, Verordnungen oder Richtlinien bewertet werden.

Energiewirtschaftlichkeit

Seit vielen Jahren wird ein konsequentes Energiemanagement für die kommunalen Gebäude durchgeführt. Dabei werden regelmäßig Energieberichte erarbeitet. Bei anstehenden Gebäudesanierungen fließen die im eea-Leitbild verankerten Vorgaben mit ein.

Im Rahmen der durchzuführenden Bestandsanalyse sollen die Gebäude und Anlagen auf mögliche energetische Einspar- und Optimierungspotentiale analysiert und bewertet werden.



Grafik: Übersicht Zielerreichung der einzelnen Handlungsfelder des EEA

Deutlich wird an dieser Darstellung zur Übersicht der Zielerreichung der einzelnen sechs Handlungsfelder des European Energy Award, dass die größten Potentiale im Bereich „Kommunale Gebäude und Anlagen“ liegen.

Moderner Schulbetrieb und Inklusion

Nachdem seit Bezug in den meisten Liegenschaften rund 40 Jahre vergangen sind, werden zudem zugleich die Belange des modernen Schulbetriebs und der Inklusion zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Umsetzung zu erörtern sein.

Die Untersuchungen dienen der Absicherung der Gesamtwirtschaftlichkeit von Investitionen. Über den Betrachtungszeitraum soll eine Lebenszykluskostenbetrachtung erstellt werden.

III. Finanzierung und finanzielle Auswirkungen

Die für das kommende Jahr im Bereich der Instandsetzung und Investitionsplanung beschriebenen Maßnahmen sind in den Haushaltsentwurf 2015 aufgenommen worden.

IV. Wertung

Die im Jahr 2012 erstellte Maßnahmenliste für den Bereich der Sanierungen und Instandsetzungen wurde priorisiert, terminlich fortgeschrieben und angepasst.

Das Instandhaltungs- und Investitionsprogramm stellt die Basis der zukünftigen jährlichen durchzuführenden Maßnahmen und der mittelfristigen Finanzplanung für den Substanzerhalt der kreiseigenen Liegenschaften dar.

Im Vordergrund stehen im kommenden Jahr die Ausarbeitung und Anfertigung von Bestandsanalysen, Bedarfsermittlungen und die Ausarbeitung von Bedarfsplanungen bei den Standorten und Liegenschaften zur Unterbringung der Kreisverwaltung an.

Im Bereich der Schulimmobilien sollen die Gebäude der drei großen Schulliegenschaften Bestandsanalysen unterzogen werden.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die in den kommenden Jahren hohen einzelnen Investitionen zur Anpassung des Bedarfs und der Nutzungen sowie die anstehenden hohen Instandhaltungsaufwendungen wirtschaftlich abgesichert sind.

Die baulichen Eingriffe zur Sanierung des baulichen Brandschutzes dulden keinen Aufschub. Nach bald 40jähriger Nutzung ist das Gebäude konzeptionell den geänderten Anforderungen anzupassen. Die Notmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes sind 2015 fortzuführen. Weitere Planungen für eine Gesamtanierung mit Betrachtung der Gesamtwirtschaftlichkeit sind durchzuführen.

Vorberatungen:

Das Instandhaltungs- und Investitionsprogramm wurde im Schul- und Kulturausschuss, im Verwaltungsausschuss und im Ausschuss für Umwelt und Technik vorberaten. Aus den Vorberatungen ergeht der Beschlussvorschlag nach a) an den Kreistag.

Die Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes im Berufsschulzentrum Ravensburg im Rahmen des Instandhaltungs- und Investitionsprogramms wurden im Schul- und Kulturausschuss sowie im Ausschuss für Umwelt und Technik vorberaten. Aus den beiden Gremien ergeht jeweils einstimmig die Beschlussempfehlung an den Kreistag.

V. Beschlussvorschlag / Beschlussempfehlung

- a) Der Kreistag stimmt dem vorgelegten Instandhaltungs- und Investitionsprogramm für das Jahr 2015 grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einzelmaßnahmen zu gegebener Zeit in den zuständigen Ausschüssen vorzustellen. Die abschließende Entscheidung über die Realisierung erfolgt entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung in den dafür zuständigen Gremien.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen die „Notmaßnahmen“ zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes im Rahmen des Instandhaltungs- und Investitionsprogramms aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahmen in eigener Zuständigkeit weiter voran zu treiben, die Bauarbeiten öffentlich auszuschreiben und in eigener Zuständigkeit zu vergeben. Über diese Umsetzung ist dem Kultur- und Schulausschuss in seiner nächsten Sitzung zu berichten.

Anlage 1: Massnahmen Instandhaltungs- und Investitionsprogramm 2015

Anlage 2: Brandschutzkonzept - Grundriss 1. OG exemplarisch

Anlage 3: Brandschutzkonzept Notmaßnahmen - Grundriss 1. OG exemplarisch

Anlage 4: Brandschutzsanierung - Terminplanung