

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Baumaßnahmen in der Gebäudeunterhaltung; Jahresbericht 2022 und Ausblick 2023: Abrechnungsbeschluss, Planungs- und Baubeschlüsse**

Bezug:

Anlagen: 1 Haushaltsanmeldungen Gebäudeunterhaltung Finanzhaushalt

---

## Beschlussantrag:

1. Die Schlussabrechnung der im Jahr 2022 fertiggestellten Projekte wird festgestellt (Abrechnungsbeschluss gemäß Hauptsatzung § 6 (3) Abs. 5).
2. Die Maßnahmen der allgemeinen Gebäudeunterhaltung (Ergebnishaushalt) werden nach Genehmigung des Haushalts 2023 zur Umsetzung freigegeben (Planungs- und Baubeschluss gemäß Hauptsatzung § 6 (3) Abs. 4).
3. Für die Maßnahmen im Finanzhaushalt 2023, die in dieser Vorlage unter Punkt 2.3 aufgeführt sind, wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts der Planungs- und Baubeschluss gefasst.

## Finanzielle Auswirkungen

Die für die allgemeine Gebäudeunterhaltung in 2023 im Ergebnishaushalt beantragten Haushaltsmittel belaufen sich in Summe auf 6.100.000 Euro.

Die für die Durchführung von Projekten im Rahmen der Gebäudeunterhaltung in 2023 im Finanzhaushalt beantragten Haushaltsmittel belaufen sich in Summe auf 8.774.000 Euro.

## Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem „Konzept 2030“ zur Unterhaltung städtischer Gebäude vom 04.01.2022 hat die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung eine neue Vorgehensweise zur baulichen Ertüchtigung städtischer Gebäude vorgelegt. Sie ist seit Januar 2022 in Umsetzung und basiert auf einer Gesamtpriorisierung aller Maßnahmen. Sie ersetzt das bisher übliche „Arbeiten auf Zuruf“. Ziel ist die nachhaltige Verbesserung der Gebäudesubstanz und die Vermeidung von Vermögensverzehr. Die Vorgehensweise hat sich bewährt und soll fortgesetzt werden. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt weitestgehend im Finanzhaushalt. Mit dieser Vorlage soll für die in 2022 durchgeführten Maßnahmen der Abrechnungsbeschluss gefasst werden.

Nicht planbare Maßnahmen der allgemeinen Gebäudeunterhaltung reagieren auf Schäden oder andere akute Ereignisse. Der Finanzierungsbedarf wird aus den Budgetmitteln (früher „Sammelnachweis 2“) gedeckt. Maßnahmen, die aufgrund höherer Baukosten als 150.000 € beschlusspflichtig sind, sollen mit dieser Vorlage zur Umsetzung freigegeben werden.

Planbare Maßnahmen sind bautechnisch konkretisiert und im Finanzhaushalt etatisiert (siehe Anlage). Insbesondere neue, bisher unbekannte Maßnahmen werden wie bisher über Einzelvorlagen zur Umsetzung freigegeben (Planungs- und Baubeschluss). Mit dieser Vorlage sollen einige reine Sanierungsmaßnahmen pauschal zur Umsetzung freigegeben werden.

## 2. Sachstand

### 2.1. Fertiggestellte Maßnahmen/Abrechnungsbeschluss

Im Jahr 2022 wurden folgende Projekte und Maßnahmen über 150.000 € fertiggestellt und abgerechnet:

Maßnahme/Gebäude	PSP-Element	finanziert	aberechnet in €
Verwaltungsgebäude Derendinger Straße 50	7.111400.3301.01	1.640.000,00 €	1.800.000,00 €
	7.111400.3301.02	100.000,00 €	
	Eigenkostenanteil Vermieter	350.000,00 €	
Grundschule Bühl 1. BA Mensa und Ganztagesbereich	7.211001.1401.01	445.000,00 €	309.000,00 €
	7.211001.0000.15	*228.000,00 €	
Grundschule Kilchberg 1.+ 2. BA Mensa und Innenumbau	7.211001.1300.01	875.000,00 €	651.500,00 €
Grundschule Steinlach 1. BA Mensa	7.211001.3302.03	400.000,00 €	449.000,00 €
	7.111400.3301.02	*228.000,00 €	
Grundschule Wanne 3. BA Mensa und Ganztagesbereich	7.211001.1004.02	500.000,00 €	1.259.000,00 €
	7.211001.1004.03	845.000,00 €	
Stadtbibliothek Umbau Eingangsbereich	7.272000.1001.03	415.000,00 €	487.500,00 €
	7.272000.1001.04	82.000,00 €	

\* 7.211001.0000.15 Grundschulen Cook + Chill jeweils anteilig bebucht

Die für 2022 zur Verfügung stehenden Mittel beliefen sich auf ca. 5.880.000 €. Zur Durchführung der Projekte wurden davon ca. 4.956.000 € verausgabt.

## 2.2. Ergebnishaushalt - allgemeine Bauunterhaltung

Die allgemeine Bauunterhaltung sowie Projekte oder Maßnahmen, die aus Kenntnis von örtlichen Situationen, Bedarfen und Schadensbildern im laufenden Jahr notwendig werden und mit den bestehen Personalkapazitäten bearbeitet werden können, sind im Ergebnishaushalt als Budget pauschal finanziert. Sie werden sukzessive umgesetzt.

Im Jahr 2022 stand für diese Maßnahmen ein Budget von ca. 5.600.000 € zur Verfügung. Die Mittel konnten mit Ausgaben in Höhe von 5.305.000 nahezu vollständig verfügt werden. Für 2023 wurde der Mittelbedarf auf ca. 6.100.000 € berechnet und im Haushalt etatisiert.

Auch Maßnahmen allgemeinen Bauunterhaltung sind bei Volumina ab 150.000 € Planungs- und Baubeschlusspflichtig (§6 (3) Abs. 4 der Hauptsatzung). Um in der Umsetzung Verzögerungen zu vermeiden sollen sie im Sinne der schnellen Schadensabwehr mit dieser Vorlage zur Bewirtschaftung freigegeben werden.

## 2.3. Finanzhaushalt - Durchgeführte, begonnene und geplante Projekte

Zur besseren Übersichtlichkeit findet sich in Anlage 1 ein Auszug der aktuellen Haushaltsanmeldungen für die Gebäudeunterhaltung, geordnet nach Gebäudeklassen und Sonderthemen. Neu in der Systematik sind Sammeltitel für ungeplante Maßnahmen, geordnet nach Gebäudeklassen.

Das Gesamtvolumen der für 2023 geplanten Maßnahmen im Finanzhaushalt beläuft sich auf 8.774.000 €.

Darin enthalten sind die folgende Sanierungsprojekte an Bestandsgebäuden, die im Finanzhaushalt finanziert werden. Diese Projekte ergeben sich aus den baulichen Defiziten an den Gebäuden oder akuten Schadensereignissen. Sie werden i.d.R. im laufenden Betrieb durchgeführt und können im Zuge der Haushaltsplanung grob vorgeplant werden. Der konkrete Umfang der Maßnahmen ergibt sich oft erst während der Bauarbeiten.

Diese Projekte und Maßnahmen sollen, vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2023, mit dem Beschluss zu dieser Vorlage zur Umsetzung freigegeben werden.

<b>Maßnahme/Gebäude</b>	<b>PSP-Element</b>	<b>2023/2024</b>
Kulturamt - Sanierung incl. Brandschutz	7.111400.1002.01	300.000,00 €
Rathausblock - 2. baulicher Rettungsweg, Brandschutz	7.111400.1003.02	265.000,00 €
Feuerwehr Stadtmitte - Baukosten Innenumbauten	7.126001.1001.09	385.000,00 €
Grundschule Steinlach - Baukosten Innenumbauten	7.211001.3302.03	413.000,00 €
Grundschule Weilheim, Innenumbau - Planungs- und Baukosten	7.211001.1200.03	260.000,00 €
Wildermuth-Gymnasium - ELA und MEP	7.211006.1003.03	350.000,00 €
GMS Französische Schule Berg	7.211010.3303.04	200.000,00 €
Stadtbibliothek	7.272000.1001.03	350.000,00 €
Sudhaus - Sanierung Bestandsgebäude	7.281004.1001.04	380.000,00 €
Kinderhaus Frondsberg	7.365001.1038.01	235.000,00 €
Kinderhaus Galgenberg	7.365001.1038.01	650.000,00 €
Kinderhaus Gartenstraße	7.365001.1036.01	330.000,00 €
Kinderhaus in MZG Unterjesingen	7.365001.1601.01	215.000,00 €
Kinderhaus Waldschule	7.365001.1037.01	500.000,00 €

Sporthalle MZG Unterjesingen	7.424101.1600.01	580.000,00 €
------------------------------	------------------	--------------

Stellt sich während der Bearbeitung heraus, dass weitere ergänzende Maßnahmen am Gebäude notwendig sind und sinnvollerweise in einem Zuge durchgeführt werden sollten kann es zu einer Mischfinanzierung zwischen Finanz- und Ergebnishaushalt kommen. Dies geschieht dann, wenn die zusätzlichen Maßnahmen von ihrer Zuordnung zunächst Maßnahmen der Bauunterhaltung sind und es sich dabei nicht um Mehrkosten im Rahmen des Projekts handelt. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass diese Maßnahmen nachträglich als investiv zu bewerten sind (3-aus-7-Regel), werden sie zum Jahresende aktiviert.

### Ausblick 2023

Die für das Jahr 2023 neu zu beginnenden Maßnahmen und Projekte der Gebäudeunterhaltung wurden auf Basis der aktualisierten Arbeitsliste „Gebäude- und Maßnahmenliste Konzept 2030“ ausgewählt. Bereits in vorangegangenen Jahren begonnene Projekte werden fortgeführt.

Das Gesamtvolumen in beiden Haushalten beträgt:

Ergebnishaushalt	6.112.600,00 €
Finanzhaushalt	8.774.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>14.886.600,00 €</b>

In 2022 nicht bewirtschaftete Haushaltsmittel werden für das laufende Jahr übernommen.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Mit den vorgeschlagenen Beschlüssen und den sich daraus ergebenden Handlungsoptionen können die Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung rechtssicher, bedarfsgerecht und insbesondere schnell durchgeführt werden. Die Verwaltung wird zum Haushalt 2024 über die durchgeführten Projekte und Maßnahmen zusammen mit den Abrechnungsbeschlüssen berichten und eine dann wieder aktuelle Gebäudeliste vorlegen. Damit kann ohne großen Verwaltungsaufwand eine kontinuierliche Bearbeitung sichergestellt und die Gebäude mit den Zielen des „Konzepts 2030“ unterhalten werden.

### 4. Lösungsvarianten

Die Beschlüsse werden nicht gefasst. Eine pauschale Freigabe erfolgt nicht. Notwendige Planungs- und Baubeschlüsse werden einzeln herbeigeführt.

### 5. Klimarelevanz

Das „Konzept 2030“ verfolgt auch im Gebäudebestand der Universitätsstadt das Ziel der Klimaneutralität. Die bisherige Vorgehensweise hat sich bewährt. Durch die vorgeschlagenen Beschlüsse soll die Zielerreichung beschleunigt und damit das Ziel der Klimaneutralität abgesichert werden.

### 6. Ergänzende Informationen

