

Berichtsvorlage

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

**Betreff: Gebäudeunterhaltung im Sammelnachweis 2:
Jahresbericht 2016**

Bezug:

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Die Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung konnten auch in 2016 regelhaft durchgeführt werden. Durch die aktuell genehmigte Aufstockung des Budgets um 700.000 € und der Mehreinnahmen bei den Hagelschäden ist der Finanzrahmen der Vorjahre erreicht. Auch in 2016 wurden Fortschritte in der präventiven Gebäudeunterhaltung erzielt. Zahlreiche Sonderthemen wie Energieeffizienz, Kinderbetreuung, Essensversorgung und Brandschutz werden im Rahmen der Gebäudeunterhaltung mit behandelt.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2016	Entwurf 2017
Verwaltungshaushalt:			
Gebäudeunterhaltung:			
Ansatz: 3.500.000 €			
üpl. 301/2016: 700.000 €	SN 2	4.500.000 €	4.450.000 €
Mehreinnahmen			
Ersatz Hagelschäden: 300.000 €			

Ziel:

Information des Gemeinderats.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung berichtet jährlich über ihre Arbeit und die Mittelverwendung des Sammelnachweises 2. Dabei werden einzelne Schwerpunktthemen vertiefend dargestellt.

2. Sachstand

2.1. Struktur des Sammelnachweis 2

Der Sammelnachweis 2 gliedert sich in vier Untergruppen. Diese sind untereinander deckungsfähig:

Die Untergruppe 000 steht für laufende, nicht vorhersehbare Aufwendungen oder Maßnahmen im regelhaften Bauunterhalt. Die Haushaltsanmeldung erfolgt für einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen gleicher Nutzung. Die Untergruppe 100 steht für die Aufarbeitung von Sanierungsrückständen, die Untergruppe 200 für Einzelsanierungen und die Untergruppe 400 für Brandschutzmaßnahmen. Die letzteren drei Untergruppen werden in einem Budget im Unterabschnitt 8800 veranschlagt und im laufenden Haushaltsjahr auf die von den Maßnahmen betroffenen Gebäude verbucht.

Die Anmeldung und Abwicklung des Haushaltes in der Struktur dieser vier Untergruppen hat sich in der Praxis als aufwendig herausgestellt. Im Hinblick auf die nahende Einführung der doppischen Haushaltsführung wird jedoch darauf verzichtet, die Struktur des Sammelnachweises 2 an die konkreten Bewirtschaftungsabläufe anzupassen.

In der Regel stehen für den Sammelnachweis 2 Haushaltsmittel in Höhe von 4,5 Millionen Euro zur Verfügung. Dieser Ansatz muss im Rahmen der Einführung der Doppik überprüft werden.

2.2. Umsetzung der Gebäudeunterhaltung

2.2.1. Instandhaltung

Wichtigste Aufgabe der Gebäudeunterhaltung ist die Instandhaltung von Bauteilen und technischen Einrichtungen in den städtischen Gebäuden, um sicher zu stellen, dass ein funktionsfähiger Zustand nachhaltig erhalten bleibt oder wieder hergestellt wird. Ein Großteil der Instandhaltungsmaßnahmen wird momentan korrektiv, d.h. ausfallbedingt, durchgeführt. Ursachen dafür sind unter anderem der immer noch hohe Unterhaltungsstau sowie die Steigerung der Nutzungsintensität der städtischen Gebäude.

Um immer stärker eine präventive Instandhaltung zu erreichen wird heute schon ein Teil des Sammelnachweises 2 für vorausschauende Maßnahmen verwendet. Der Umfang der präventiven Instandhaltung soll in den kommenden Jahren stetig erhöht werden, um eine höhere Betriebssicherheit zu gewährleisten und den Umfang unvorhergesehener Maßnahmen zu senken. Damit wird auch die Planung der Mittelverwendung vereinfacht und verlässlicher.

2.2.2. Schönheitsreparaturen

Die Gebäudeunterhaltung ist auch für die Durchführung von Schönheitsreparaturen z.B. Ma-

ler- und Bodenbelagsarbeiten verantwortlich. Obwohl diese Schönheitsreparaturen vor allem für die Gebäudenutzer eine große Bedeutung haben, wird aktuell nur ein kleiner Teil des Gesamtbudgets für solche Maßnahmen verwendet. Die Sicherstellung der reinen Nutzbarkeit der Gebäude und die Betriebssicherheit baulicher Elemente oder technischer Anlagen sowie die Verkehrssicherheit haben gegenüber Schönheitsreparaturen eine höhere Priorität. Regelmäßige Intervalle zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gibt es momentan nicht. Trotzdem wird darauf geachtet, Nutzerwünsche zu diesem Thema aufzunehmen.

2.2.3. Schäden durch Vandalismus

Einen Teil der Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden stellt die Beseitigung von Schäden durch Vandalismus dar. Leider steigt die Anzahl dieser Schäden von Jahr zu Jahr. In 2016 wurden bisher ca. 65.000 € für die Beseitigung von Vandalismus Schäden ausgegeben. Einen Schwerpunkt stellen dabei Schäden durch Glasbruch dar. Besonders häufig treten Vandalismus Schäden im Bereich der Schulzentren Uhlandstraße, GSS, Feuerhägle sowie GMS West auf. Wenn sie sicherheitsrelevant sind werden sie sofort beseitigt.

2.2.4. Wartungen

Die Gebäudeunterhaltung ist auch für die Wartung Technischer Anlagen zuständig. Der Aufwand hierfür hat sich in den letzten Jahren erheblich erhöht, da die neu errichteten und sanierten Gebäude mit einer Vielzahl technischer Einrichtungen im Bereich Lüftung, Heizung, Brandschutz und Fördertechnik ausgestattet werden. Hierfür werden auf Grundlage gesetzlichen Bestimmungen Wartungsverträgen abgeschlossen. Sie dienen auch der Gewährleistungsverlängerungen bei neuen Anlagen und damit einer verzögerten Abnutzung insbesondere hochwertiger technischer Anlagen. Allein im Jahr 2016 wurden ca. 80 neue Wartungsverträge abgeschlossen. Ziel beim aktuellen Aufbau des Wartungsmanagements ist die Kostenoptimierung durch die Bündelung und inhaltlich bessere Ausgestaltung von Verträgen sowie die effektive Überwachung und Dokumentation der Wartungsmaßnahmen.

2.2.5. Erneuerung/Modernisierung

Im Rahmen der Gebäudeunterhaltung können Erneuerungen und Modernisierungen baulicher und technischen Anlagen durchgeführt werden, um geltende gesetzliche Rahmenbedingungen zu erfüllen und die Nutzungsqualität, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit der Gebäude zu erhöhen. Im Mittelpunkt stehen dabei immer einzelnen Bauteile oder technische Anlagen. Die Dachsanierung an der Mörikeschule oder der Austausch der Lüftungsanlage im Ratskeller sind Beispiele für Erneuerungsmaßnahmen einschließlich Modernisierung, die in diesem Jahr durchgeführt und durch die eine höhere Energieeffizienz und Verbesserung der Gebäudequalität erreicht wurden.

Bei der Abwicklung solcher Maßnahmen müssen der zeitliche und nutzungsbedingte Rahmen beachtet werden. Maßnahmen mit lärm- und schmutzintensiven Arbeiten können nicht immer im laufenden Betrieb umgesetzt, nutzungsrelevante Bauteile oder technische Einrichtung können nicht über einen längeren Zeitraum ersatzlos außer Betrieb genommen werden.

2.2.6. Sanierung/Umbau

In Abgrenzung zu Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen baulichen und technischen Anlagen sind bei der Sanierung und dem Umbau von Gebäuden grundlegende Eingriffe in die Gebäudesubstanz notwendig. Ziel ist dabei eine wesentliche und

nachhaltige Weiterentwicklung des Gebäudes im Hinblick auf nutzungskonzeptionelle, technische, wirtschaftliche, ökologische und gesetzliche Anforderungen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine detaillierte Planung erforderlich. Je nach Umfang der Maßnahmen müssen diese haushaltsrechtlich im Vermögenshaushalt geführt werden und können aufgrund des finanziellen und personellen Aufwandes nicht im Rahmen der Gebäudeunterhaltung durchgeführt werden. Kleinere Sanierungen und Umbauten werden von der Gebäudeunterhaltung abgewickelt.

2.2.7. Mängelmeldung und Begehungen

Beschädigungen und Mängel im Gebäude werden teils den Nutzern, teils von den Hausmeistern an die FAB Gebäudeunterhaltung. Die FAB Gebäudeunterhaltung führt auch eigenständig Gebäudebegehungen durch, bei denen Mängel oder Modernisierungsbedarfe festgestellt werden. Aufgrund der personellen Ressourcen können solche Begehungen oft nur an großen oder nutzungsintensiven Gebäuden regelmäßig durchgeführt werden. Weiterhin führt die FAB Gebäudeunterhaltung regelmäßig Gespräche mit den Fachämtern, die die städtischen Gebäude nutzen.

Erkenntnisse über größere Erneuerungs-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe werden von der Fachabteilung 81 gesammelt, dokumentiert und in die eigenen Maßnahmenplanungen einbezogen oder in den Themenspeicher zur detaillierten Untersuchung des Sanierungsbedarfes gegeben.

2.2.8. Maßnahmenauswahl Entscheidungsprozess

Der Zustand der städtischen Gebäude wurde in regelmäßigen Abständen untersucht und zuletzt in der Gebäudeanalyse 2013 (Vorlagen 45/2013 und 541a/2015) dokumentiert. Alle Entscheidungen über Instandhaltungs- und Sanierungsstrategien werden auf Basis dieser Unterlage getroffen. Die sich daraus ergebenden Szenarien werden nun kurz vorgestellt.

Auch über die in den letzten Jahren realisierten Neubauten und Generalsanierungen wurde auf Grundlage der Gebäudeanalyse entschieden. Diese neuwertigen Gebäude stellen die Gebäudeunterhaltung vor die Herausforderung, die Neuwertigkeit der Gebäude möglichst langfristig zu sichern. Durch eine präventive Instandhaltungsstrategie kann dies mit einem verhältnismäßig moderaten Aufwand erreicht werden.

Kleine Mängel und Schäden in und an Gebäuden, egal ob alt oder neu, werden fortlaufend und ohne Einschränkung behoben.

Größere Mängel oder bauliche Defizite, welche die Nutzung des Gebäudes einschränken, müssen ebenfalls umgehend behoben werden. Manchmal ist es dabei notwendig, mit Übergangslösungen die Zeit bis zur Erneuerung eines Bauteils oder einer anstehenden Sanierung des Gebäudes zu überbrücken. Ein undichtes Dach wird beispielsweise ausgebessert, um Zeit für die Planung und Ausschreibung einer kompletten Dachsanierung zu gewinnen.

Bei Gebäuden, bei denen bereits eine Generalsanierung oder ein Neubau absehbar ist, beschränkt sich die Gebäudeunterhaltung auf funktionserhaltende und sicherheitsrelevante Maßnahmen.

Bei Gebäuden, die insgesamt in gutem Zustand sind, bei denen aber das Nutzungsende bei einzelnen Bauteilen oder Anlagen erreicht ist, ist die Erneuerung und Modernisierung dieser

Komponenten sinnvoll und nachhaltig und wird im Rahmen des Sammelnachweises 2 durchgeführt. Hierdurch wird das Gebäude insgesamt in seinem guten Zustand erhalten.

Bei Gebäuden, die einen grundsätzlichen und tiefgreifenden Sanierungsbedarf aufweisen, ist in der Regel eine Generalsanierung oder, bei schlechter Grundsubstanz, ein Neubau notwendig. Dabei wird vorab planerisch ermittelt und entschieden, ob das Sanierungsziel mit der Durchführung von Einzelmaßnahmen oder einer abschnittweisen Sanierung im Rahmen des Sammelnachweis 2 erreichbar ist. Bei vielen kleineren Gebäuden wird diese Instandhaltungsstrategie angewendet und führt in der Regel auch zu einer wesentlichen Verbesserung der Nutzungsqualität.

Bei komplexen und großen Gebäuden, wie z.B. Schulen oder Verwaltungsgebäuden kann eine Entscheidung über das Vorgehen nur auf Basis einer detaillierten planerischen Untersuchung und der Ermittlung der Kosten getroffen werden. Dies kann nicht mehr im Rahmen der Gebäudeunterhaltung geleistet werden und ist deshalb eine Aufgabe der Projektentwicklung im Hochbau der Fachabteilung 83.

2.2.9. Wichtige Maßnahmen in 2016

In Jahr 2016 standen im Sammelnachweis 2 zunächst 3,5 Millionen Euro und damit ein um eine Million reduzierter Betrag zur Verfügung, da die Maßnahme Sanierung Hermann-Hepper-Turnhalle in den Vermögenshaushalt verschoben wurde. Mit Beschluss zur Vorlage 301/2016 wurde dieser Betrag um 700.000 € verstärkt. Hinzu kamen 300.000 € Rückzahlungen der Versicherung für die durchgeführte Beseitigung von Hagelschäden. Damit wird auch in 2016 das mit Vorlage 317/2011 festgelegte Jahresbudget von 4,5 Millionen € erreicht.

Zum 31.10.2016 sind 3,1 Millionen € abgeflossen und 950.000 € in Aufträgen gebunden. Die verbleibenden 450.000 € werden zur Deckung der Grundunterhaltung sowie zur Weiterbearbeitung dringlicher Maßnahmen, wie in Vorlage 301/2016 genannt, verwendet.

Einige ausgewählte Projekte 2016:

- Modernisierung der technischen Anlagen und Renovierungen im Ratskeller
- Erneuerung und statische Ertüchtigung des Daches der Mörikeschule
- Umbau und Renovierung des Gebäudes Münzgasse 2 zur Nutzung als Verwaltungsgebäude
- Renovierung des Bürgerbüros in Lustnau
- Teilsanierung der Verwaltungsstelle in Kilchberg
- Umsetzung von Sanierungsabschnitten in den Kinderhäusern See in Pfrondorf, Österberg, Frondsberg
- Einzelmaßnahmen mit teilweiser energetischer Verbesserung in den Kinderhäusern WHO, Waldschule, Mauerstraße, Alexanderpark, Galgenberg, Kirchplatz Lustnau
- Sanierung des Dachreiters auf dem Rathaus
- Sanierung von Räumen im Rathaus Am Markt, die nicht in die Generalsanierung einbezogen waren
- Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Feuerwehrhaus Stadtmitte
- Fassadenreparatur Epple-Haus
- Austausch von Heizkesseln und Erneuerung von Wärmeübergabestationen KH Schäfchen, KH Horemer, KH Ahornweg, GS WHO
- Erneuerung der Notbeleuchtungsanlagen MZH Pfrondorf, Stadtbücherei, MZH Hagelloch, GS Hechinger Eck

- Umstellung auf LED-Beleuchtung in vielen Gebäuden beispielsweise TH Wildermuth-Gymnasium, MZH Weilheim, TH Philosophenweg, Teile des Bürgeramtes, Sitzungssaal Kilchberg, Teilbereiche von Schulen
- Durchführung von Brandschutzmaßnahmen KH Neckarhalde 36, MZH Hagelloch, KH Ahornweg, Rathausblock
- Malerinstandsetzungsarbeiten Stadtmuseum, KH Bühl
- Instandsetzung der Wohnung Dorffackerschule zur Flüchtlingsunterbringung
- Beginn verschiedener Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen Stadtbücherei und Kulturamt
- Umbau Tiefgarage Feuerhägler zur Unterbringung von Fahrzeugen zur Verkehrsüberwachung
- Tiefgarage Uhlandstraße: Sicherungsmaßnahmen (Tor und mehrere Gitter) zur Vermeidung von Vandalismus
- Kepler-Gymnasium: Verbesserung Raum Schulsozialarbeit, Einrichtung Sanitätsraum, Umbau Feuerwehrsteigleitung, Einrichtung Sanitärerraum, Neueinrichtung zweier Vorbereitungsräume Kunst, Erhöhung Treppengeländer Altbau
- Einbau von Kleinlüftungsanlagen KH See, KH Ahornweg
- Einbau Lüftungsanlage Sporthalle Wildermuth-Gymnasium
- Maßnahmen im Bürgeramt im Rahmen der Schaffung von Arbeitsplätzen und zur nachträglichen Verbesserung des Wärmeschutzes

2.2.10. Ausblick 2017

Auswahl der für 2017 zur Umsetzung geplanten Maßnahmen:

- Epple-Haus: Umstellung Heizung von fünf Gasthermen auf Fernwärmezentralheizung
- weitere Projekte zu flächendeckende Umstellung der Beleuchtung auf LED
- Stadtbücherei: Fortsetzung Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Kulturamt: Sanierung Aufzug
- Hügelschule: 1. BA Sanierung und energetische Ertüchtigung der Fenster
- Bebenhausen: Renovierung Backhaus und Wartehäuschen (Denkmalschutz)
- Erneuerung einschließlich energetischer Verbesserung der Dächer KH Frondsberg, KH See in Pfrondorf, KH Galgenberg
- Wildermuth-Gymnasium: Umgestaltung und Renovierung der Aufenthaltsräume im EG
- Umsetzung von weiteren Sanierungsabschnitten KH Frondsberg, KH Österberg, KH See
- Rathausblock: Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen, Umbau Tiefgarage
- GS Silcherschule und GS Wanne: ergänzende größere Renovierungsmaßnahmen, energetische Verbesserungsmaßnahmen sowie Brandschutzmaßnahmen im Zuge der Erweiterung und Umstrukturierung zur Schulkind Betreuung
- Renovierung Verwaltungsstelle Bühl
- Umbau und Fenstererneuerung Jugendraum Feuerhägler
- Rathaus Am Markt: Fortsetzung Innensanierung unsanierter Räume
- Rathaus Pfrondorf: Fassadenrenovierung
- KH Herrlesberg: Renovierung der Holzfassade
- KH Schäfchen: Erneuerung Fenster
- Sanierungsmaßnahmen in Sporthalle (Entscheidung über Prioritäten durch Vorlage im Dezember 16)
- energetische Ertüchtigung historische Fenster in den Verwaltungsstellen

2.3. Sonderthemen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung

Energieeffizienz:

Grundsätzlich ist bei allen Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung die Steigerung der Energieeffizienz eine Zielvorgabe. Bei vielen Maßnahmen die 2016 durchgeführt wurden konnte eine energetische Verbesserung erreicht werden. Neben verbessertem Wärmeschutz im Bereich der Fassaden und Dächer können insbesondere durch Erneuerung der technischen Anlagen große Fortschritte erzielt werden: Flächendeckende Umstellung auf LED bei Beleuchtungen, Austausch alter Ölkessel durch Gasthermen oder Fernwärmeanschlüsse, Ab- und Umbau überdimensionierter Warmwasserbereitung und vieles Weiteres mehr.

Nutzungsqualität:

Die funktionale Verbesserung von Gebäuden durch Umbauten oder die Neugestaltung einzelner Nutzungsbereiche ist ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt. So erzeugt beispielsweise die Erhöhung von Mitarbeiterzahlen in aller Regel Umbaubedarf und Veränderungen bei Akustik und Ausstattung. Aktuell wird der Mehrbedarf an Arbeitsplätzen und Unterbringungsmöglichkeiten für Akten in die Ausländerabteilung im Bürgeramt bearbeitet, der durch die erhöhte Zahl an flüchtenden Menschen seit dem letzten Jahr entstanden ist.

Brandschutz:

Nach wie vor stellen Maßnahmen des Brandschutzes einen permanenten Themenschwerpunkt in der Gebäudeunterhaltung dar. Inzwischen werden turnusmäßig Brandverhütungsschauen in den größeren Gebäuden durchgeführt, wodurch bei älteren Gebäuden umfangreiche Maßnahmen ausgelöst werden.

Medienentwicklungsplan MEP:

Auch die bauliche Umsetzung der Medienentwicklungsplanung an Schulen ist Aufgabe der Gebäudeunterhaltung. Hier wurden in 2016 an allen weiterführenden Schulen Maßnahmen umgesetzt.

Ausbau der U3-Betreuungsplätze:

Die Umgestaltung von Kindertageseinrichtungen zur Schaffung von U3-Betreuungsplätzen stellt nach wie vor einen wichtigen Aufgabenbereich dar. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung neuer Plätze sondern auch um die Nachbearbeitung in bestehenden Einrichtungen. Aufgrund des raschen Ausbaus der Betreuungsplätze sind in einigen Bereichen noch Defizite vorhanden. Diese betreffen einerseits baurechtliche Fragen und andererseits konkrete Situationen vor Ort, z.B. die Ausstattung der Wickelplätze und Sanitäranlagen, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Unterstellmöglichkeiten für Kinderwagen oder die bessere Strukturierung der zur Verfügung stehenden Flächen für die Nutzung mit verschiedenen Altersgruppen.

Umstellung auf Cook & Chill:

Die Sanierung von Küchen in Kinderhäusern einschließlich der Umstellung auf Cook & Chill ist ein weiteres Arbeitsfeld der Gebäudeunterhaltung. Dabei werden im Laufe der Jahre alle vorhandenen Küchen saniert, optimiert und für den Betrieb mit Cook & Chill ausgestattet. In einigen Einrichtungen wird dahingehend optimiert, dass Einzelküchen rückgebaut und entsprechend ausgestattete Zentralküchen eingebaut werden. Die Renovierung der Küchenräume einschließlich der Installationen wird aus dem SN2 finanziert. Die Küchenausstattung einschließlich der Geräte wird über die Haushaltsstelle im Vermögenshaushalt abgewickelt.

Ausbau der Schulkind Betreuung:

Der Ausbau der Schulkind Betreuung und die Essensversorgung in den Grundschulen hat

sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Thema entwickelt. Die Bedarfszahlen sind an vielen Schulen steigend und bisherige Lösungen, zum Teil erst in jüngerer Vergangenheit eingerichtet, sind nicht mehr tragfähig. Die Gebäudeunterhaltung entwickelt und begleitet Projekte in diesem Themenbereich, die zum Teil auch im Vermögenshaushalt finanziert werden. Wichtige Kernziele bei diesen Projekten sind die Optimierung zur Verfügung stehender Flächen und die Entwicklung von Lösungen, die auch bei weiter steigendem Bedarf möglichst nachhaltig und lange geeignet sind. Aktuelle Projekte sind die GS Silcherschule und die GS Wanne.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Arbeit der FAB Gebäudeunterhaltung wird wie beschrieben fortgesetzt. Der nächste Bericht wird im November 2017 vorgelegt.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Im Planentwurf des Haushalts 2017 sind für Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung Mittel in Höhe von 4,45 Millionen Euro etatisiert.