RHEIN-SIEG-KREIS **A N L A G E ____**

DER LANDRAT **zu TO.-Pkt. ____**

22.2 - Gebäudewirtschaft

07.09.2018

M i t t e i l u n g

für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bau- und Vergabeausschuss	20.09.2018	Kenntnisnahme

Tagesordnungs-Punkt	**Bericht der Gebäudewirtschaft für das Jahr 2017**

Mitteilung:

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht informiert die Gebäudewirtschaft über die Schwerpunkte ihrer Arbeit im Jahr 2017 und gibt gleichzeitig einen Überblick über den heutigen Sachstand zu den Projekten.

a) Projektmanagement

- **Brandschutzsanierung Kreishaus**

  Wie im Vorjahr lag auch im Jahr 2017 auf der laufenden Maßnahme „Brandschutzsanierung Kreishaus“ ein Hauptaugenmerk. Der Bau- und Vergabeausschuss wird in jeder Sitzung über den Fortgang der Baumaßnahme und die Kostenentwicklung unterrichtet.

- **Sanierung und Erweiterung des Berufskollegs in Hennef**

  Auch das Großprojekt „Sanierung und Erweiterung Berufskolleg Hennef“ ist seit 2017 in der Umsetzungsphase. Der Umzug der Schule in die Interimsflächen ist erfolgreich verlaufen, wovon sich der Bau- und Vergabeausschuss vor Ort überzeugen konnte. Aktuell läuft die Umsetzung der Hauptmaßnahme, das Richtfest hat am 06.09.2018 stattgefunden. Der Rückzug aus dem Interim ist für 2019 geplant. Der Bau- und Vergabeausschuss wird in jeder Sitzung über den Fortgang der Baumaßnahme unterrichtet.
  Das Dach der Turnhalle des Berufskollegs wurde 2017 einschließlich der Ertüchtigung der Oberlichter komplett saniert. Durch einen Brand auf der Dachfläche der unmittelbar angrenzenden Turnhalle des Gymnasiums Hennef im August 2018 wurde die neu sanierte Dachfläche des Berufskollegs ebenfalls beschädigt. Hier laufen derzeit in Abstimmung mit der Versicherung die Vorbereitungen zur Instandsetzung. Die Schadenshöhe ist noch nicht spezifiziert, dürfte sich aber mindestens im mittleren sechsstelligen Eurobereich bewegen. Aufgrund fehlender Personalkapazitäten der Gebäudewirtschaft wurde in Abstimmung mit dem Versicherer ein externes Planungsbüro hinzugezogen.

- **Sanierung und Erweiterung der Förderschule für Sprachentwicklung „An der Wicke“ in Alfter-Gielsdorf**

  2016 wurde die Planungsphase weitestgehend abgeschlossen und die notwendigen Vergabeverfahren auf den Weg gebracht. Die Baumaßnahme hat Ende 2016 begonnen.

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich voraussichtlich auf 4,5 Mio. €. Die beiden aus den 60er Jahren stammenden Gebäude wurden energetisch in Richtung Passivhausstandard saniert. Beide Gebäude erhielten eine Lüftungsanlage. Zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungsweges wurde ein zusätzliches Treppenhaus eingebaut. Die Schule erhielt einen Aufzug und wird barrierefrei zugänglich. Je Geschoß wurde die Schule um einen Differenzierungsraum erweitert, der Verwaltungstrakt wurde um ein Geschoß aufgestockt. Aufgrund Problemen mit ausführenden Firmen – u.a. musste dem Fassadenbauer und dem Trockenbauer jeweils der Auftrag entzogen werden – war eine Fertigstellung zum Schuljahresbeginn nicht möglich. Zuletzt wurden die Arbeiten durch einen Wasserschaden im Untergeschoss behindert. Dort müssen die Böden herausgenommen werden. Die Versicherung ist benachrichtigt. Derzeit ist der Bezug der Schule für den 17.09.2018 vorgesehen.

- **Sanierung der Förderschule für Emotionale und soziale Entwicklung „Waldschule“ in Alfter-Witterschlick**

  Die Entwurfsplanung wurde 2018 abgeschlossen. Um neben den zwingend erforderlichen Brandschutz- sowie weiteren Sanierungsmaßnahmen (Böden, WCs) auch die unterschiedlichen Möglichkeiten zu einer Neustrukturierung und Erweiterung der Raumkapazitäten zu einem ganzheitlichen Sanierungskonzept zu entwickeln, hat die Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit dem Schulamt eine Entwurfsplanung durch externe Fachplaner erstellen lassen. Die verschiedenen kleineren und größeren Maßnahmen wurden in baulich und pädagogisch sinnvolle Maßnahmenpakete zusammengefasst und auf Grundlage einer Entwurfsplanung durch eine Kostenberechnung bewertet. Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Kreistages vom 20.06.2018 beauftragt, die Waldschule Alfter mit Mitteln aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz Kapitel 2 - KInvFöG 2 zu sanieren und zu erweitern. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt 2019 / 2021. Als nächster Schritt werden Ausweichflächen für eine Interimslösung gesucht und das Ausschreibungsverfahren für einen Planer vorbereitet.

- **Sanierung der Förderschule für Emotionale und soziale Entwicklung „Richard-Schirrmann-Schule“ in Hennef-Bröl**

  Nach Abschluss umfangreicher Planungen in 2016 wurden in der Richard Schirrmann Schule in Hennef-Bröl mehrere notwendige Einzelmaßnahmen in einem Paket zusammengefasst und in mehreren Bauabschnitten umgesetzt. Der erste Bauabschnitt wurde von Beginn der Sommerferien 2017 bis Anfang 2018 realisiert. Er umfasste die Sanierung des Obergeschosses, der Sanitärbereiche im Obergeschoß und den Einbau eines Aufzuges. Der zweite Bauabschnitt (Anfang 2018 bis Herbstferien 2018) umfasst Arbeiten an den Sanitärräumen im EG sowie die Renovierung der Decken und der Beleuchtung im Erdgeschoss. Im Zuge der Maßnahmen des 2. Bauabschnittes wurden wesentliche Brandschutzmängel im Altbau festgestellt. Diese werden im Rahmen der Baumaßnahme behoben. Die Umsetzung der Maßnahme wurde durch mehrere Wasserschäden und Problemen mit dem Dachdecker und dem Trockenbauer – beiden Firmen wurde gekündigt – behindert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 4,0 Mio. €. Eine Sanierung der Umkleiden in der Turnhalle erfolgt in 2019.

- **Sanierung der Förderschule für Geistige Entwicklung in Windeck-Rossel**

  In den letzten fünf Jahren wurden in mehreren Schritten energetische und substanzielle Sanierungen am Gebäude und den Außenanlagen durchgeführt. Parallel zu diesen Maßnahmen hatte sich die baurechtliche Beurteilung in Hinsicht auf die barrierefreie Zugänglichkeit von öffentlichen Schulgebäuden in Verbindung mit dem Brandschutz verändert. Gemeinsam mit einem Brandschutzingenieur wurde ein Konzept für den inneren Brandschutz am Gebäude aufgestellt. In diesem Konzept wurden gleichzeitig die Belange der barrierefreien Zugänglichkeit und der barrierefreien Entfluchtung

berücksichtigt. Außerdem wurden die Grundleitungen um das Gebäude und die internen sanitären Leitungen erneuert. Die entsprechenden Arbeiten wurden 2017 abgeschlossen. 2017 wurde zusätzlich die Sanitäreinheit im Lehrertrakt saniert. Für 2018 ist noch die Ertüchtigung der kompletten Heizkörper geplant. Der Sanitärtrakt der Gymnastikhalle wird in 2019 erneuert. Ebenfalls sollen in 2019 alle Türen und Oberböden saniert werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 3,6 Mio. €.

- **Rettungswachen**

  Im Rahmen der Umsetzung des Rettungsdienstbedarfsplanes ist der Neubau von Rettungswachen erforderlich geworden.

  Standort Swisttal
  Im Mai 2017 haben die Bauarbeiten für die neue Rettungswache an der Kölner Straße in Swisttal-Heimerzheim begonnen. Bis Ende 2018 entsteht hier eine moderne und zukunftsfähige Rettungswache. Auf einer Nutzfläche von rund 630 Quadratmetern werden ein Aufenthaltsbereich mit Kochmöglichkeit, Sanitär- und Umkleideräume, ein Schulungsraum, notwendige Lagerflächen sowie die Fahrzeughalle für die Rettungswagen untergebracht. Acht Ruheräume bieten den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den einsatzfreien Zeiten Rückzugsmöglichkeiten. Eingerichtet wird außerdem ein Schulungsraum für bis zu 20 Personen. In der etwa 240 Quadratmeter großen Fahrzeughalle können vier Rettungswagen abgestellt werden. Eine separate Waschhalle ermöglicht die Reinigung und Desinfektion der Fahrzeuge vor Ort. Die energetischen Kennwerte der Wache werden nahezu Passivhaus-Anforderungen erfüllen. Hierzu erhalten die Außenbauteile eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Wärmedämmung. Eine Lüftungsanlage wird einen großen Teil der Wärmeenergie aus der Abluft zurückgewinnen, eine Photovoltaikanlage rund ein Drittel des Bedarfs an elektrischer Energie liefern. Die voraussichtlichen Gesamtkosten werden sich auf ca. 3,1 Mio. € belaufen.

  Standort Bornheim „Hellenkreuz“
  Der Grunderwerb für die Errichtung der Rettungswache soll bis Ende September 2018 abgeschlossen werden. Da sich Lage und Zuschnitt der Grundstücksfläche gegenüber dem bisherigen Stand einer bereits in der Vorentwurfsphase befindlichen Planung erheblich verändert haben, muss eine entsprechende Anpassung des Gebäudeentwurfs vorgenommen werden. Nach der notariellen Beurkundung zum Grundstückserwerb wird die Ausschreibung der erforderlichen Planungsleistungen vorbereitet.

  Standort Ruppichteroth-Schönenberg
  Da sich das Verfahren zur Umsetzung des Planungsrechtes nach dem derzeitigen Stand noch hinziehen wird, wurde mit den Grundstückseigentümern über die für die Rettungswache vorgesehenen Flächen ein Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht abgeschlossen, um das Grundstück für den Rettungsdienst zu sichern. Die Gemeinde hat die ersten Schritte zur Umsetzung des Planungsrechts (Änderung des Flächennutzungsplanes und Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) in die Wege geleitet. Derzeit werden jedoch Einreden der Anwohner geprüft. Je nach dem welches städtebauliche Planungsverfahren daraus entwickelt werden muss, können sich die an das städtebauliche Planverfahren anschließenden Bauantragsplanungen noch terminlich verschieben.

  Standort Much
  Der Rhein-Sieg-Kreis hat Flächen für eine Rettungswache im Bereich der Sportplatzanlage in Much-Niederwahn erworben. Derzeit schafft die Gemeinde Much Planungsrecht. Parallel wurden die Planungen für die Rettungswache bereits begonnen, um den Projektablauf zu beschleunigen. Eine Präsentation des erarbeiteten Entwurfs ist für die nächste Sitzung des Ausschusses für Rettungswesen und Katastrophenschutz am

19.09.2018 vorgesehen. Der Bauantrag soll möglichst bis Ende 2018 erarbeitet werden.

- **Neubau eines Bürogebäudes für das Jugendhilfezentrum und die Erziehungs- und Beratungsstelle in Eitorf**

  Der erforderliche Grunderwerb wurde 2016 abgeschlossen. Nach Abschluss der Planungsphase wurde 2017 ein Bauantrag eingereicht, die Bauausführung unter Inanspruchnahme von Mitteln des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes ist für 2019/2020 geplant. Aktuell findet die Ausführungsplanung statt.

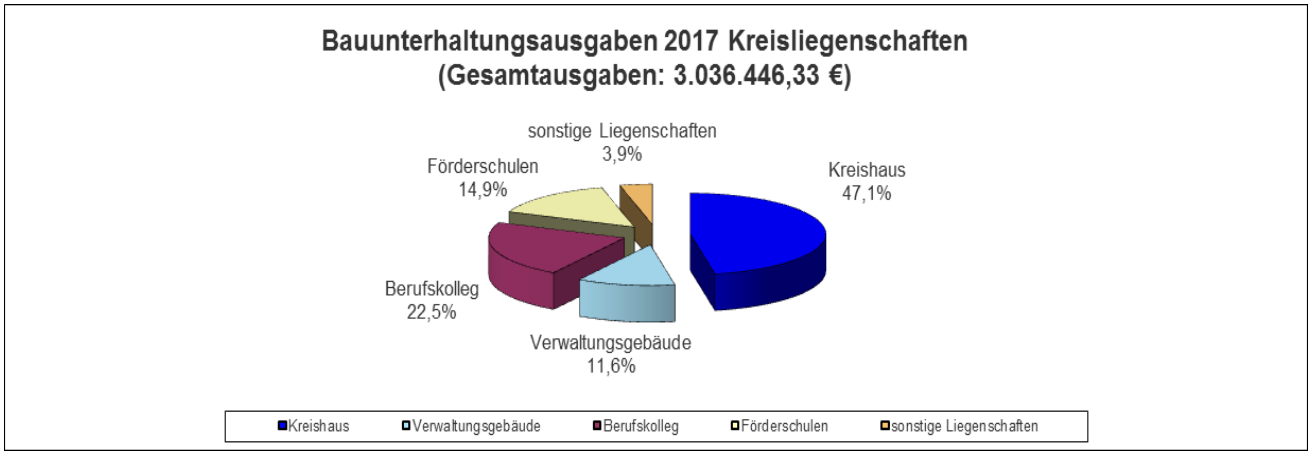
- **Sanierung Gedenkstätte der Landjuden an der Sieg**

  Die Sanierung umfasst die statische Ertüchtigung, die Reparatur des Fachwerks, Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung (Elektro, Heizung), Sanierung der Fenster, Entfeuchtung des Kellers, Sanierung der Außenanlagen, barrierefreie Erschließung, Umbau der WC Anlage im Veranstaltungsgebäude sowie die Erstellung eines neuen Ausstellungskonzeptes. Die Sanierungsmaßnahme am Gebäude wird in 2018 fertiggestellt. Die Tiefbauarbeiten hinsichtlich der Entwässerungssituation und der barrierefreien Zuwegung sind derzeit in der Planungsphase.

Insgesamt wurden für größere Sanierungs- und Bauprojekte (Maßnahmen > 50.000 €) in 2017 konsumtiv 9,264 Mio. € (Vorjahr 4,986 Mio. € = +85,8 %) sowie im investiven Bereich 7,6 Mio. € (Vorjahr 4,986 Mio. € = +52,4 %) ausgegeben.

b) Bauunterhaltungsarbeiten

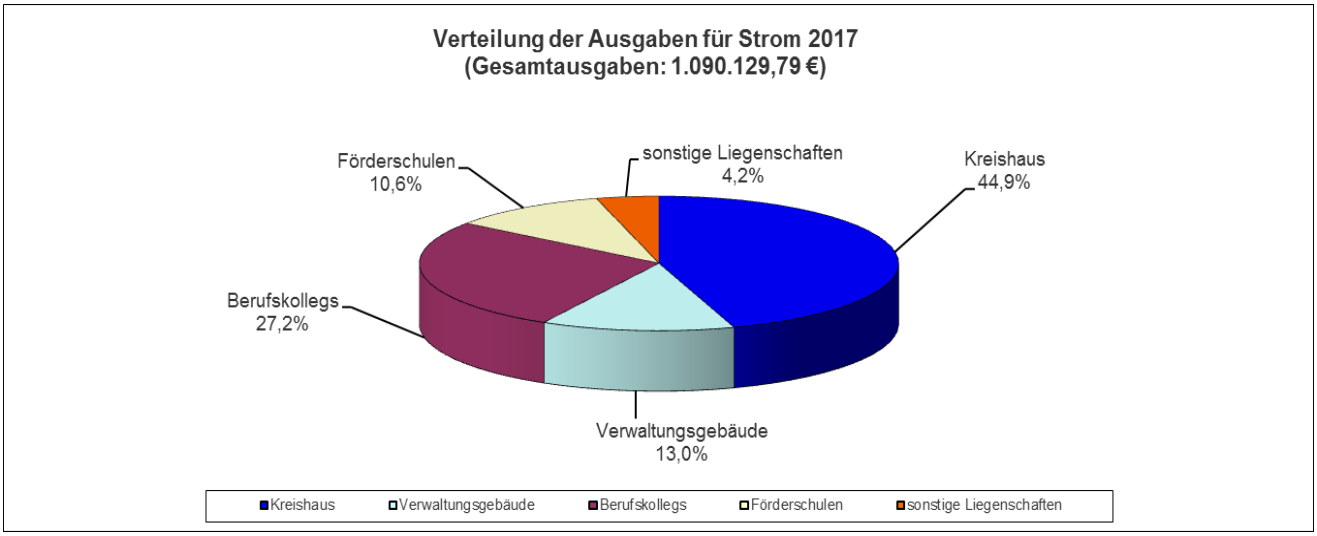
Für die Ausgaben des normalen Bauunterhaltes für insgesamt 65 Liegenschaften wurden im Haushaltsjahr 2017 insgesamt 3,036 Mio. € (Vorjahr: 3,073 Mio. € = - 1,2 %) verausgabt. Die Aufteilung der Bauunterhaltungsausgaben (ohne Sanierungsmaßnahmen) auf die einzelnen Gebäudegruppen ist nachfolgend dargestellt:

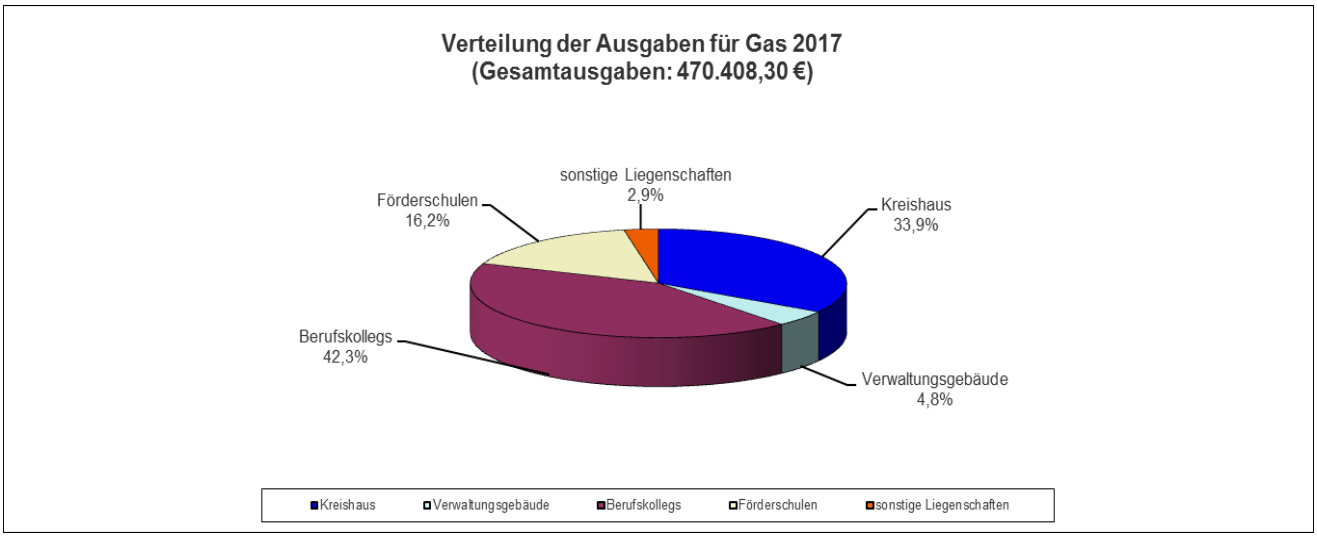


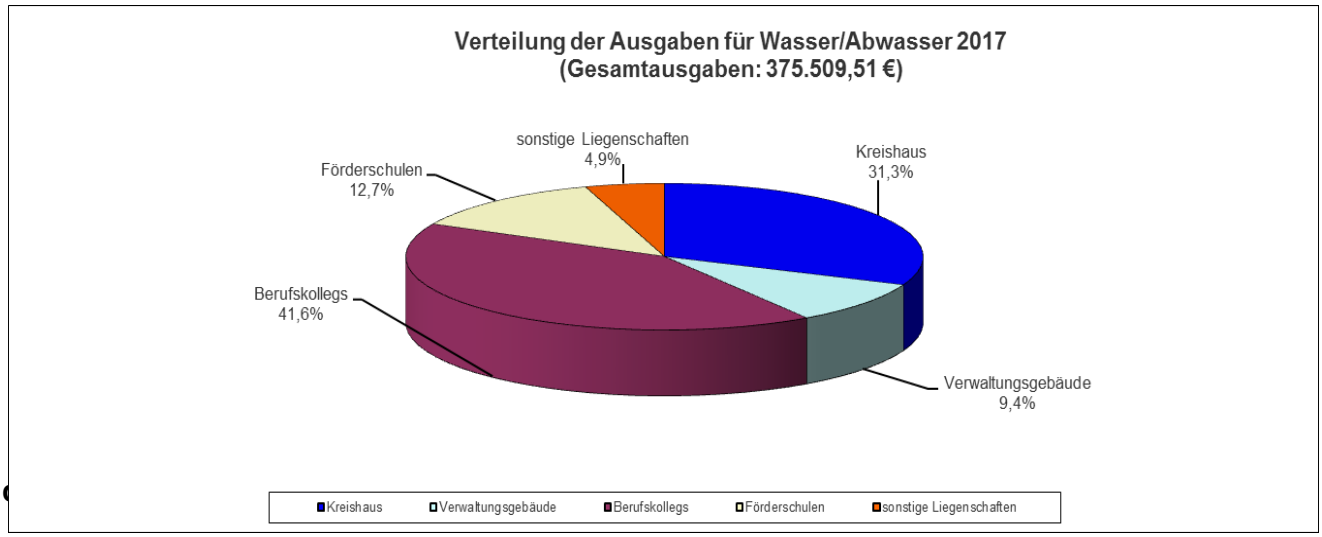
c) Energiemanagement

Für die Energiebeschaffung der kreiseigenen Liegenschaften wurden 2017 insgesamt 2,082 Mio. € (Vorjahr 2,056 Mio. € = +1 %) verausgabt.

Die Verteilung der Kosten für die Verbrauchsdaten Strom, Wärme und Wasser in 2017 auf die verschiedenen Gebäudegruppen ist in den nachstehenden Diagrammen dargestellt:







Die Abteilung Gebäudewirtschaft ist für die Reinigung des Kreishauses und die verwaltungstechnischen Außenstellen verantwortlich. Die Reinigung der Schulen wird von der Abteilung 40.2 betreut. Im Jahr 2017 wurden vom Reinigungsmanagement Leistungen in Höhe von 413 T€ (Vorjahr 400 T€ = +3,25 %) an das seit dem 01.01.2015 tätige Reinigungsunternehmen verausgabt. Die Reinigungsleistung wird zum 01.01.2019 neu

ausgeschrieben, der Bau- und Vergabeausschusses soll in der Sitzung am 20.09.2018 über die Vergabe beschließen.

e) Klimaschutz

Aus der in **Anhang 1** beigefügten Übersicht sind die in den vergangenen Jahren umgesetzten energetischen Projekte sowie die damit verbundene CO_2-Einsparung ersichtlich.

Folgende Photovoltaikanlagen Anlagen sind auf Dachflächen des Rhein-Sieg-Kreises installiert:

Objekt	Einnahmen/produzierte Strommenge seit Inbetriebnahme bis 31.12.2017	kWp	Inbetrieb-nahme
Berufskolleg Siegburg - Bauteil A	123.869,01 €	29,70	12/2009
Berufskolleg Hennef	145.751,91 €	27,30	12/2007
Berufskolleg Hennef	117.466,72 €	29,70	12/2009
Heinrich-Hanselmann-Schule, Turnhalle	96.675,29 €	26,90	12/2009
Vorgebirgsschule Alfter	116.539,24 €	29,90	12/2009
Berufskolleg Bonn	vermietet an privaten Investor	50,00	2000
Berufskolleg Eitorf	vermietet an privaten Investor	20,40	2010
Berufskolleg Siegburg - Turnhalle D	vermietet an privaten Investor	15,98	2010
Berufskolleg Siegburg - Bauteil D	vermietet an privaten Investor	20,00	2010
Förderschule in Windeck-Rossel	vermietet an privaten Investor	30,00	2010
Kreishaus*	71.042 kWh (Eigenverbrauch)	27,25	12/2014

* wegen eines Hagelschadens war die Anlage im Mai und Juni 2015 nicht in Betrieb

f) Bau- und Vergabeausschuss

Der Bau- und Vergabeausschuss des Rhein-Sieg-Kreises wurde in 2017 neunmal einberufen. 147 Tagesordnungspunkte, davon 28 öffentliche und 119 nicht-öffentliche wurden beraten. 468 Seiten Beschlussvorlagen zzgl. der Kostenverfolgungslisten für die Maßnahmen „Brandschutzsanierung Kreishaus“ und „Sanierung und Erweiterung des Berufskollegs in Hennef“ wurden erarbeitet und in insgesamt 9 Sitzungsstunden diskutiert. Insgesamt wurden 95 Vergaben mit einem Gesamtwert von 34,2 Mio. € beschlossen.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 20.09.2018

Im Auftrag