

KT-Drucks. Nr. 072/2023

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:

30.03.2023

Bericht zur Umsetzung der baulichen Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den kreiseigenen Liegenschaften im Jahr 2022

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Kenntnisnahme

16.05.2023

öffentlich

II. Bericht

1. Durchgeführte Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den kreiseigenen Liegenschaften im Jahr 2022

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement hat bereits im Jahr 2022 über die Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen des Jahres 2021 berichtet, vgl. KT-Drucks. Nr. 073/2022.

Auch im Jahr 2022 wurden zahlreiche bauliche Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den kreiseigenen Liegenschaften zur Modernisierung und Erhaltung der Gebäude durchgeführt. In diesem Rahmen wurden **bauliche Maßnahmen für rund 19.600.000 € umgesetzt.**

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Gebäudemanagement, Unterhaltungsprogramm Teilbereich 10 Liegenschaften, waren für das Jahr 2022 für die Gebäudeunterhaltung **15.444.000 € veranschlagt**, die allesamt umgesetzt wurden. Die Arbeiten wurden von den ArchitektInnen, IngenieurInnen, und TechnikerInnen des Eigenbetriebs Gebäudemanagement geplant, betreut und umgesetzt.

Die durchgeführten Arbeiten lassen sich schematisch in vier Bereiche unterteilen: ab März 2022 wurden dringend Unterkünfte für Geflüchtete benötigt, weshalb dieser Bereich mitbetrachtet wird. Weiterhin wurden Wartungsarbeiten aller sicherheitsrelevanten Bauteile und Anlagen durchgeführt. Weiter wurden zahlreiche Kleinreparaturen getätigt, schließlich wurden umfangreichere Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt und abgeschlossen.

Den größten Anteil der **Instandsetzungs- und Unterhaltungsaufwendungen** füllen mit **11.185.000 €** die Instandhaltungs- und Erhaltungsprojekte aus. Schwerpunkte bei diesen Projekten lagen 2022 insbesondere auf der Sanierung von Sanitärbereichen, Gebäudehüllen und Erneuerung von Gebäude- und Anlagentechnik. Aufgrund der Aufgabenverlagerung hin zur Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete konnten nicht alle ursprünglich für 2022 vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Maßnahmen im Umfang von rund 2,8 Mio. € mussten auf die Folgejahre verschoben werden.

Den zweitgrößten Anteil mit rund **7.000.000 €** umfassten im Jahr 2022 die Errichtung von und Sanierungsmaßnahmen an **Flüchtlingsunterkünften**. Ausgehend von 485 Plätzen in der Vorläufigen Unterbringung des Landkreises im Herbst 2021 konnten die Kapazitäten bis zum Ende des Jahres 2022 auf über 2.000 Plätze erweitert werden. Zahlreiche weitere Maßnahmen an Unterkünften für Geflüchtete wurden in 2022 begonnen und werden im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt, so dass bis zu Beginn des dritten Quartals 2023 rund 3.000 Plätze zur Verfügung stehen werden.

Wartungsarbeiten und Kleinreparaturen bilden mit **1.415.000 €** den drittgrößten Anteil der Instandsetzungs- und Unterhaltungsaufwendungen. Hierbei sind neben unvorhergesehenen Schadensbeseitigungen auch kleinere geplante Einzelmaßnahmen enthalten.

Instandhaltungsprojekte	ca. Kosten
Flüchtlingsunterkünfte	7.000.000 €
allg. Sanierungsarbeiten	3.830.000 €
Gebäudetechnik	3.200.000 €
Sanitärbereiche	2.150.000 €
Wartung+Kleinreparaturen	1.415.000 €
Gebäudehülle	1.030.000 €
Außenbereich	550.000 €
Brandschutz	425.000 €
Gesamt	19.600.000 €

Die dargestellte Tabelle fasst die Ausgaben der verschiedenen Instandhaltungsschwerpunkte im Ergebnishaushalt zusammen. **Die im Maßnahmenplan enthaltenen Projekte sind bei dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.** Die Aufstellung soll einen groben Überblick über die im Jahr 2022 durchgeführten Maßnahmen vermitteln. Um einen tiefergehenden Einblick der durchgeführten Arbeiten zu geben, wird im Folgenden für jeden Bereich eine repräsentative

Auswahl verschiedener Instandhaltungsprojekte näher vorgestellt.

2. Beispiel allgemeiner Sanierungsarbeiten

a. Punktuelle Sanierung der Tiefgarage im Kaufmännischen Schulzentrum

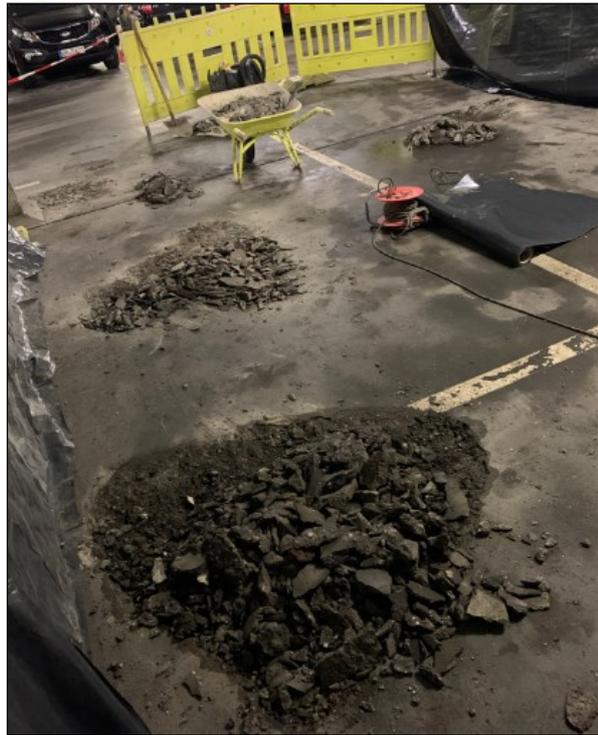
In der Tiefgarage des Kaufmännischen Schulzentrums werden von einem Sachverständigen jährliche Untersuchungen zum Zustand der Bodenplatte sowie der Tragfähigkeit der Stützen und der Unterzüge durchgeführt. Aus dem Bericht der Zustandsfeststellung ging eine notwendige stellenweise Reparatur der Bodenplatte hervor. Grundsätzlich bedarf die Tiefgarage des Kaufmännischen Schulzentrums eigentlich einer zeitnahen, umfassenden Generalsanierung zur langfristigen Sicherung und Erhaltung der Bausubstanz. Diese Maßnahme wurde jedoch bis zur Entscheidungsfindung über die weitere Entwicklung der Mildred-Scheel-Schule und des Kaufmännischen Schulzentrums zurückgestellt, so dass nun jährlich in zunehmendem Umfang Reparaturen zur Aufrechterhaltung der Betriebs- & Verkehrssicherheit erforderlich werden.



Vor der Sanierung



Während der Sanierung



Nach der Sanierung

b. Umbau Cafeteria im Herman-Hollerith-Zentrum

Im Herman-Hollerith-Zentrum in Böblingen wird ein Aufenthalts- und Vesperraum für die Schüler und Studenten benötigt. Die bestehende Cafeteria wurde modernisiert. Bei der Maßnahme wurden u.a. die Lüftungsanlage und die Decke mit neuer Beleuchtung modernisiert.



Während der Modernisierungsarbeiten



Nach Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten

2. Beispiele Sanitärbereiche an den kreiseigenen Schulen

a. Sanierung WC-Anlagen Kaufmännisches Schulzentrum

Im Kaufmännischen Schulzentrum Böblingen, Bau C, wurden die Sanitäreanlagen für Herren vollständig saniert und modernisiert. Hierfür wurden die Räume bis zum Rohbau zurückgebaut, um neue Wasser- und Abwasserleitungen verlegen zu können. Der Austausch war altersbedingt notwendig. In diesem Zuge wurde auch eine neue Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

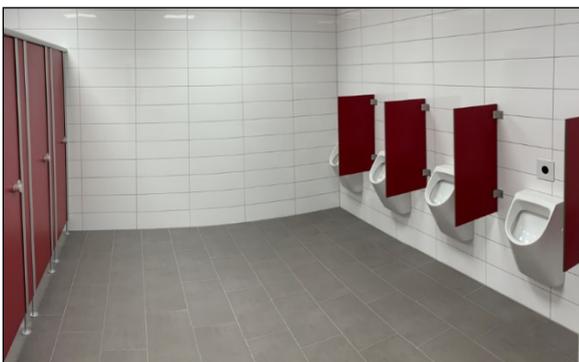
Die Räume wurden mit einer neuen Decke mit besserer und energetisch günstiger LED-Beleuchtung ausgestattet. Hierdurch wird ein freundlicheres Raumklima geschaffen. Außerdem wurden in den Sanitäreanlagen neue Wand- und Bodenfliesen verlegt. Sämtliche Sanitärobjekte (Washbecken, Armaturen, Toilettenschüsseln) wurden erneuert.



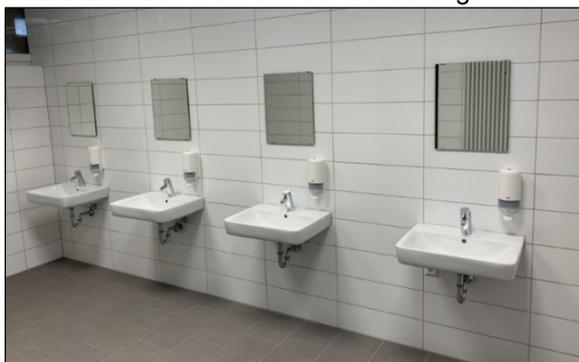
Vor der Sanierung



Umbauarbeiten während der Sanierungsmaßnahmen

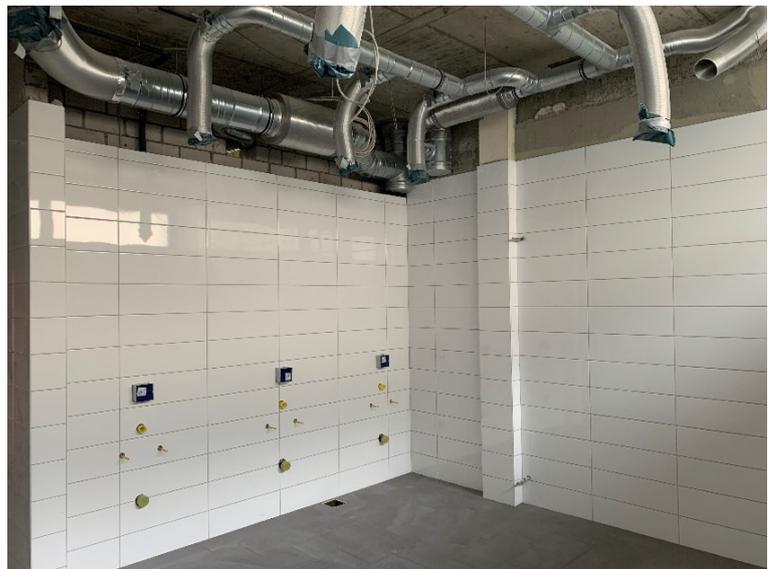


Nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen



b. Sanierung WC-Anlagen Gottlieb-Daimler-Schule 2

In der Gottlieb-Daimler-Schule 2 in Sindelfingen wurden die WC-Anlagen in Bau B saniert. Die alten Sanitärgegenstände wurden entfernt. Die WC-Räume wurden bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut. Es wurden neue Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Lüftungsleitungen installiert. Bei den Fliesen, Sanitärgegenständen und Trennwänden wurde dabei auf den geltenden Standard im Landratsamt zurückgegriffen.



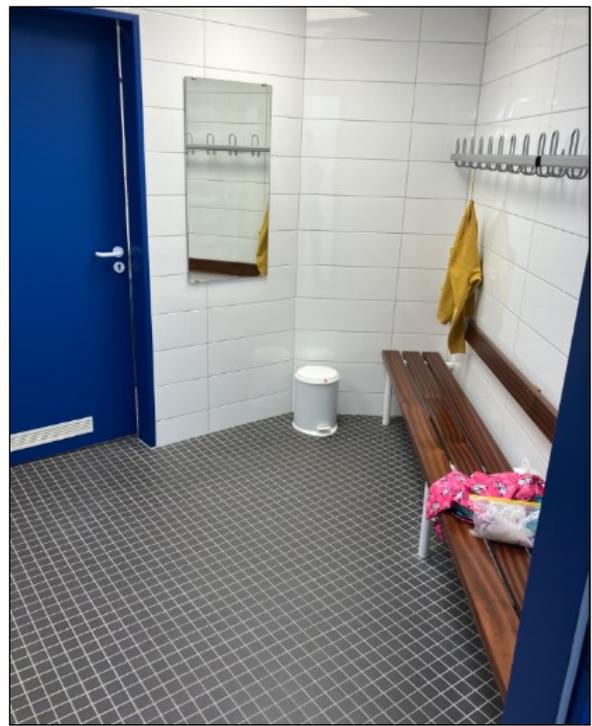
Während der Sanierungsmaßnahme



Nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme

c. Sanierung der Umkleide- und Duschbereiche in der Karl-Georg-Haldenwang-Schule

In der Karl-Georg-Haldenwang-Schule in Leonberg wurden die Umkleide- und Duschbereiche im Schwimmbadbereich saniert. Die Sanierungsmaßnahmen umfassten den Austausch von alten Trinkwasser- und Abwasserleitungen, den Einbau einer neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, bodengleichen Duschabläufen, neuen Sanitärgegenständen, neuen Boden- und Wandfliesen und einer neuen energiesparenden LED-Beleuchtung. Die Sanitärräume wurden dabei alle barrierefrei ausgeführt.



Nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme

3. Beispiele Außenanlagen

Im Herman-Hollerith-Zentrum wurden verschiedene Arbeiten an den Außenanlagen durchgeführt. Die Entwässerungskanäle wurden mit einer Kamera befahren und im Anschluss gereinigt. Ein durch ein LKW beschädigter Schachtdeckel wurde ausgetauscht. Angefahrene Straßenschilder wurden wiederhergestellt. Der Asphaltbelag wurde im Wurzelbereich von Bäumen, wo notwendig neu eingeebnet. Die ungenutzte Doppelgarage wurde zu einem Fahrradschuppen für Lehrpersonal und Beschäftigte umgebaut.



Übersicht Parkplatz/ Außenanlagen HHZ

4. Beispiele Gebäudehülle:

a. Austausch Fassade im TRH der GDS 1

In der Gottlieb-Daimler-Schule 1 in Sindelfingen wurde die alte Fassade im Treppenhaus ausgetauscht und optisch an die bestehende Fassade angeglichen. Die neuen Fassadenelemente bieten bessere U-Werte, daraus resultierend kann der Heizenergieverbrauch in dem Treppenhausbereich reduziert werden. Zusätzlich bietet die neue Fassade einen natürlichen Lichteintrag im Treppenhaus.



Vor dem Austausch der Außenfassade



Nach dem Austausch der Außenfassade

b. Sanierung des Dachs in der Friedrich-Fröbel-Schule

In der Friedrich-Fröbel-Schule in Herrenberg wurde das Dach im Bereich des Berufsschultrakts und der Verwaltung aufgrund wiederkehrender Undichtigkeiten saniert. Aus energetischer Sicht und aus Gründen der Nachhaltigkeit wurde dabei eine höherwertigere Dachdämmung als von dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) vorgegeben, verbaut.



Vor der Sanierung



Während der Sanierung (neue Abdichtungsbahnen)



Nach der Sanierung

5. Beispiel Gebäudetechnik

a. Austausch Heizungsverteiler und GLT in der Hilde-Domin-Schule

In der Hilde-Domin-Schule in Herrenberg wurden der alte Heizungsverteiler und die Gebäudeleittechnik (GLT) ausgetauscht. Die GLT und der Heizungsverteiler waren altersbedingt abgängig. Dank der neuen GLT und Heizungsverteilung, lässt sich das Gebäude energieeffizienter betreiben und die Anlagenvorgänge auf der GLT visualisieren.



Alte GLT vor dem Austausch



Neue Heizungsverteilung und GLT

b. Einbau Lüftungsanlage Umkleide UG und Gymnastikräume in der Winterhaldenschule

In der Winterhaldenschule in Sindelfingen wurden im Rahmen der Sanierung des barrierefreien Sanitärbereichs im UG eine neue Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine neue Heizungsverteilung und eine neue LED-Beleuchtung eingebaut. Die Lüftungsanlage und Heizungsverteilung versorgen auch den Waschraum und die Gymnastikräume.





Einbau Lüftungsanlage und Heizungsverteilung nach Sanierung Waschraum

c. Erneuerungen der Heizzentrale und Trinkwasserverteilung in der Rutesheimer Str. 50-3 D

In der Rutesheimer Str. 50-3 D in Leonberg wurden in den Technikräumen altersbedingt die Heizungszentrale und die Trinkwarmwasserbereitung einschl. der Trinkwasserverteilung im UG saniert. Die alten Heizungswasser- und Trinkwasserspeicher wurden entsorgt. Die Heizungsversorgung erfolgt über das örtliche Biomasse-Heizkraftwerk, mit dem das Krankenhaus- und Schularreal wie auch die dort befindlichen Wohn- und Behördengebäude versorgt werden. Die Trinkwarmwasserbereitung wird nun energieeffizient im Durchflussprinzip über eine Frischwasserstation hergestellt. Dabei wird kein erwärmtes Trinkwarmwasser mehr bevorratet, wodurch sich das Risiko einer Legionellenbildung auf nahezu null reduziert. Die Kaltwasserversorgung verfügt zudem nun über einen automatischen Rückspülfilter und einen zusätzlichen Korrosionsschutz um die Lebensdauer der bestehenden Rohrleitungen zu verlängern.



Vor der Erneuerung der Heizzentrale und Trinkwasserverteilung





Nach den Sanierungsmaßnahmen

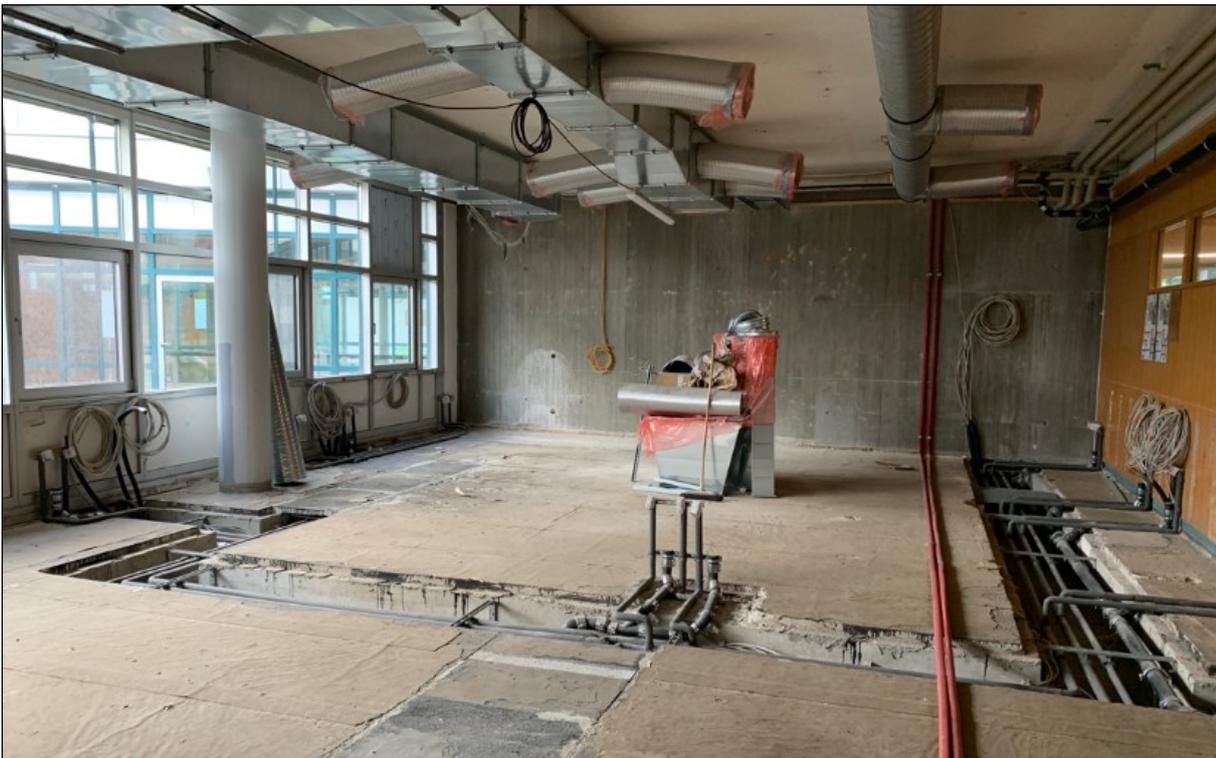
6. Beispiel Erneuerung Fachräume

a. Umbau Lehrküche 3 in der Mildred-Scheel-Schule

In der Mildred-Scheel-Schule in Böblingen wurde eine Lehrküche umgebaut und saniert. Von den drei Lehrküchen war diese die letzte noch nicht renovierte Küche in der MSS. Die Küche war sowohl ausstattungsmäßig als auch von ihrer Anordnung her nicht mehr zeit- und anspruchsgemäß. Die Geräte waren veraltet und erforderten einen hohen Reparaturaufwand. Die Küche wurde deshalb komplett neu konzipiert und aufgebaut. Zudem wurde ein neuer Abstellraum geschaffen, um den gestiegenen Platzansprüchen Sorge zu tragen. Außerdem wurden auch alle Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Lüftungsleitungen, die ebenfalls altersbedingt abgängig waren, ausgetauscht. Des Weiteren wurde der Raum mit einer neuen Decke mit besserer und energetisch günstiger LED-Beleuchtung ausgestattet. Die Küche entspricht jetzt wieder den Anforderungen an die Ausbildungsberufe im Koch- und Ernährungsbereich der Schule.



Vor der Sanierung



Umbauarbeiten während der Sanierungsmaßnahmen



Nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme

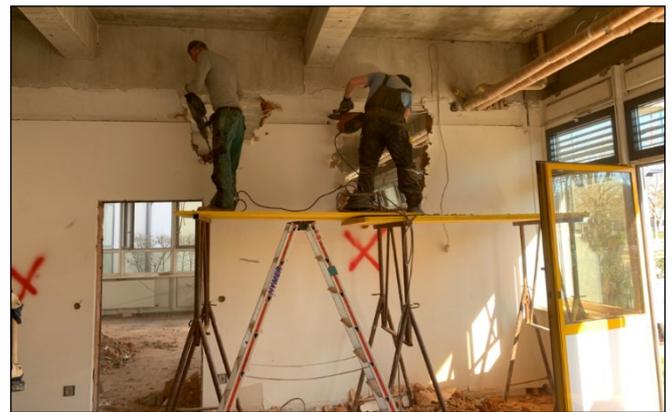
b. Umbau ehemalige Hausmeisterwohnung im Herman-Hollerith-Zentrum

Im Herman-Hollerith-Zentrum in Böblingen wurden zusätzliche Klassenzimmer benötigt, somit wurde die ehemalige Hausmeisterwohnung zum Klassenzimmer umgebaut. Es wurden bestehende nicht tragende Wände abgebrochen und neue Trockenbauwände erstellt. Daneben wurde eine neue Decke mit LED-Beleuchtung und Medientechnik



eingebaut.

Vor der Sanierung



Während der Abbrucharbeiten



Nach der Fertigstellung

c. Deckensanierung und Leuchtmittelaustausch in der GDS 1

In der GDS 1 Sindelfingen werden sukzessive die Decken und die Leuchtmittel der Klassenräume erneuert. Die neuen Decken sorgen für eine bessere Akustik in den Klassenzimmern und die LED-Leuchten haben einen deutlich geringeren Stromverbrauch verglichen mit den abgängigen Leuchtstoffröhren.



Vor der Sanierung



Nach Deckensanierung und Leuchtmittelaustausch

3. Fazit und Ausblick

Bei der Erstellung des Wirtschaftsplans wird jährlich eine Instandhaltungs- und Priorisierungsplanung gemeinsam mit den Schulleitungen, Ingenieuren, Architekten und Technikern erstellt, um im Folgejahr die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die hierbei vorgenommene Schwerpunktsetzung hat sich bewährt.

In vielen Bereichen wie z.B. der Sanierung der Sanitärbereiche wurden die Ausführungsstandards über alle kreiseigenen Liegenschaften vereinheitlicht, um langfristig in allen Liegenschaften dieselben Fliesen, Sanitärgegenstände, Decken sowie Beleuchtungselemente zu haben. Dies gewährleistet nicht nur ein einheitliches Aussehen mit Wiedererkennungswert, sondern ermöglicht es, Arbeiten effizient und wirtschaftlich durchführen zu können. Die benötigten Materialien können nämlich preisgünstig in größeren Mengen auf Vorrat eingekauft werden. Darüber hinaus können Materialien für Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten eingelagert und bei erforderlichem Austausch an allen Liegenschaften eingebaut werden.

Für das Jahr 2023 sind erneute Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an sämtlichen Liegenschaften und zusätzlichen Flüchtlingsunterkünften **in Höhe von 18.146.000 €** vorgesehen. Hierunter fallen beispielsweise die Sanierung weiterer Sanitäreinrichtungen, Flurbereiche und Klassenzimmer. Einen wesentlichen Teil stellen zudem die Wartungs- und Kleinreparaturen dar. Auch ist der Einbau neuer Lüftungsanlagen sowie die Sanierung und Erneuerung von Heizungs- und Elektroverteilern vorgesehen. Nicht zuletzt sind u.a. Malerarbeiten an den Fassaden, Betonsanierungsarbeiten und die Erneuerungen der Spielgeräte an Außenanlagen beabsichtigt.

Trotz der Schwierigkeiten und dem deutlichen Mehraufwand im Zusammenhang mit der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften konnte der Eigenbetrieb Gebäudemanagement an zahlreichen landkreiseigenen Liegenschaften Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die Standards vereinheitlichen und zur Erreichung des Ziels einer klimaneutralen Landkreisverwaltung beitragen.

Jedoch ist festzustellen, dass gegenüber den ursprünglich vom Eigenbetrieb Gebäudemanagement vorgesehenen Erhaltungs- und Instandhaltungsmitteln an kreiseigenen Liegenschaften (ohne Unterkünfte für Geflüchtete) in Höhe von 17.800.000 € im Wirtschaftsplan 2023 lediglich 14.146.000 € durch den Landkreis zur Verfügung gestellt werden können. Vom ifeu-Institut wurde im Zuge der KT-DS 063/2022, unter Berücksichtigung der aufgewendeten Sanierungsmittel der vergangenen Jahre, eine jährliche Sanierungsrate in Höhe von ca. 1,2 % ermittelt. Mit dem nun für das Jahr 2023 bereitgestellten Finanzvolumen dürfte die Sanierungsrate des Jahres 2023 unter 1,0 % fallen. Neben der grundsätzlich verringerten Mittelbereitstellung für Sanierungs-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan 2023 wirken sich die hohe Inflationsrate in Kombination mit den immensen Baupreissteigerungen der vergangenen beiden Jahre extrem aus. Für die zur Verfügung stehenden Gelder können heute nur noch deutlich weniger Bauleistungen eingekauft und Maßnahmen umgesetzt werden, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war.

Angesichts dieser Entwicklungen hätten – nur um die Sanierungsrate nach der Rechnung des ifeu-Instituts konstant bei 1,2% halten zu können – rund 18 Mio. € alleine für Sanierungs-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den kreiseigenen Liegenschaften - ohne Maßnahmen für Flüchtlingsunterkünfte – im Jahr 2023 bereitgestellt werden müssen.

Bereits die Pandemie der Jahre 2020 und 2021 führte zu erheblichen Mehrbelastungen des Personals im Amt für Gebäudewirtschaft und Schulen bzw. dem Eigenbetrieb Gebäudemanagement. Ohne jegliche Verschnaufpause ging das Ende der meisten pandemiebedingten zusätzlichen Maßnahmen und Tätigkeiten im Frühjahr 2022 in die seit nunmehr einem Jahr anhaltende Flüchtlingskrise über. Auch hier ist im Hinblick auf die beträchtlichen Mehrbelastungen für die Beschäftigten im Eigenbetrieb Gebäudemanagement noch kein Ende abzusehen. Diese, seit nun über drei Jahren anhaltenden Mehraufgaben und Erschwernisse, die in Teilen ständige Rolle als „Feuerwehr“ führt mittlerweile durchaus zu einer gewissen Erschöpfung der Beschäftigten im Eigenbetrieb Gebäudemanagement. Insofern bleibt lediglich die Zuversicht, dass auch die aktuelle Flüchtlingskrise hoffentlich ein baldiges Ende findet und sich sodann in nicht allzu ferner Zukunft die Chance auf einen „Normalbetrieb“ eröffnet.

Dem entgegenstehen dürften jedoch die zu erwartenden Rückbauanweisungen des Landes im Falle eines Rückgangs der Flüchtlingszahlen. Wie auch in den Jahren 2018 bis 2021 muss davon ausgegangen werden, dass das Land ab einer gewissen – freilich derzeit nicht abzusehenden – Leerstandsquote von VU-Plätzen auch zukünftig wieder nicht mehr bereit sein wird, Vorhaltekosten für leerstehende Flüchtlingsunterkünfte zu erstatten. Somit ist davon auszugehen, dass die nun aufgebauten, meist in Mietobjekten befindlichen VU-Kapazitäten durch den Eigenbetrieb Gebäudemanagement bei einem länger anhaltenden Rückgang der Zugangszahlen wieder mit ähnlich großem Aufwand über einen längeren Zeitraum in ihren ursprünglichen Zustand zurückgebaut werden müssen. Somit werden die aus der aktuell bestehenden Flüchtlingskrise erwachsenden Mehraufgaben den Eigenbetrieb Gebäudemanagement auch noch auf einige Jahre hinaus, nach Abklingen der Flüchtlingskrise zusätzlich belasten.

Bei der Umsetzung sämtlicher baulicher Maßnahmen achtet der Eigenbetrieb Gebäudemanagement neben einer wirtschaftlichen Durchführung insbesondere auch darauf, dass bei der Erneuerung von Altanlagen erzielbare Energieeinsparungspotential bestmöglich realisiert werden. Insbesondere in den Bereichen der Dämmung von Gebäudehüllen, Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Beleuchtung werden so bestehende Gebäude im Zuge von sowieso alters- und nutzungsbedingt anfallenden Arbeiten kontinuierlich modernisiert. Die vorhandenen energetischen Einsparungspotentiale werden insbesondere im Hinblick auf eine Optimierung des Energieverbrauchs und einer Reduzierung des CO²-Fußabdrucks der Landkreisverwaltung konsequent bei allen Maßnahmen umgesetzt.



Roland Bernhard