Datum: 16.04.2021

Az.: bra-ev

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	04.05.2021

Betreff:

Sachstandsbericht zur Umsetzung aktueller sowie geplanter Hochbaumaßnahmen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Brauner	Sachgebietsleiterin Schulte	
---------------------------	------------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachdarstellung:**I. Beschreibung des Aufgabenbereiches des Sachgebietes Hochbau**

Das Sachgebiet „Hochbau“ innerhalb des Amtes für Immobilienwirtschaft ist aktuell unter anderem mit der Umsetzung verschiedener Förderprogramme, die es ermöglichen, die mit Landes- oder Bundesmitteln ausgestatteten Baumaßnahmen an städt. Gebäuden zu realisieren, befasst. Hierzu zählen u. a. die Durchführung energetischer Maßnahmen mit dem Ziel von Energieeinsparungen und Kostensenkungen, die Modernisierung der baulichen und technischen Infrastruktur der vorhandenen Gebäude sowie die bauliche Erweiterung für unterschiedliche Zwecke (z. B. Schaffung von OGGS-Angeboten, Bereitstellung von Räumen für zukunftsorientierte Bildungszwecke etc.).

Aktuell erfolgen die Mittelbereitstellungen für die durchzuführenden Maßnahmen schwerpunktmäßig über die sog. Konjunkturprogramme (KP) in den jeweils aktuellen Fassungen sowie das Förderprogramm „Gute Schule 2020“. Hinzu kommen Einzelförderungen, wie z. B. im Zusammenhang mit der geplanten Inhouse-Verkabelung von Schulen.

Die Mittelverwendungen haben unter Beachtung der Förderbescheide zu erfolgen und sind im Regelfall termingebunden abzuschließen. Um eine effiziente Verwendung der Fördermittel zu ermöglichen, keine Mittel zu „verschenken“ bzw. die höchstmögliche Fördersumme ausschöpfen zu können, wurden daher in der Vergangenheit entsprechende Arbeitsschwerpunkte festgelegt und umgesetzt. Dies geschah auch vor dem Hintergrund der bereits seit einigen Jahren deutlich verbesserten finanziellen Situation der Stadt.

Die Umsetzung geschah zunächst mit dem knapp bemessenen Personalbestand, der bereits seit Jahren innerhalb des Sachgebietes „Hochbau“ die Durchführung der baulichen Maßnahmen ermöglicht hat. Die dort eingesetzten Mitarbeiter kümmern sich im Rahmen der technischen Objektbetreuung auch um die sog. „Bauliche Unterhaltung“, bei der es sich um die Durchführung kleinerer Instandsetzungen/Reparaturen sowie Renovierungen und Austauschmaßnahmen technischer Komponenten etc. handelt.

Eine der erheblich gewachsenen Aufgabenstellung Rechnung tragende Personalaufstockung erfolgte bislang nicht.

II. Situationsbeschreibung zum 01.01.2021

Die haushaltsrechtlich stark eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten vergangener Jahre haben zu einem langfristigen „Unterhaltungsstau“ geführt, der jedoch nicht in kürzester Zeit und gleichzeitig mit der Umsetzung der Fördermaßnahmen abgearbeitet werden konnte und kann. Dieser Unterhaltungsstau ist selbstverständlich auch den budgetverantwortlichen Fachämtern bekannt. Diese, hier u. a. der FB Schule, Weiterbildung und Sport, haben Rückstellungen für bauliche Maßnahmen beantragt, die nun ebenfalls abgearbeitet werden sollen.

Mehrere Feuerwehrgerätehäuser sollen praktisch gleichzeitig saniert und technisch aufgerüstet werden. Kindertagesstätten können mit neuen Ausstattungen versehen und

teilweise baulich erweitert werden. Ausnahmegenehmigungen für zusätzliche Gruppenbetreuungen, die bereits seit vielen Jahren immer wieder verlängert wurden, sind plötzlich gefährdet. Sanitäranlagen in Grundschulen, seit Jahren sanierungsbedürftig, können nunmehr erneuert werden.

Hinzu kommen zwingend umzusetzende Brandschutzanforderungen an städt. Gebäuden sowie die Durchführung von Bergschadensregulierungen mit Entschädigungsvereinbarungen, um der drohenden Verjährung zu entgehen.

III. Personalbereitstellung

Um diesen ständig wachsenden Aufgaben und neuen Projekten besser gerecht werden zu können, erfolgte bereits zum 01.01.2018 die Bereitstellung und Besetzung einer zusätzlichen Stelle mit einer Diplom-Ingenieurin für die Fachrichtung Architektur. Anfang 2019 war es erforderlich, einen vorübergehenden längeren Ausfall eines Mitarbeiters in der technischen Objektbetreuung zu verkraften.

Seit November 2019 kümmert sich ein weiterer zusätzlicher Mitarbeiter speziell um die Betreuung der elektrotechnischen Anlagen (Brandmelde-, Einbruchmelde- sowie Telefonanlagen) und die Bereitstellung und Verbesserung von Internetverbindungen.

Ab Mitte Mai 2020 musste ein weiterer Personalengpass durch den Wechsel einer erfahrenen Diplom-Ingenieurin zu einer anderen Verwaltung ausgeglichen werden. Die frühzeitig eingeleitete Neubesetzung mit einem Diplom-Ingenieur, Fachrichtung Bauingenieurwesen, konnte aufgrund von Engpässen auf dem Arbeitsmarkt jedoch erst zum 01.11.2020 mit einer Wochenstundenzahl von 34 Stunden realisiert werden. Außerdem erfolgte eine personelle Verstärkung durch eine weitere Diplom-Ingenieurin mit 25 Wochenstunden zum 01.10.2020.

Die Einrichtung einer neuen Stelle für „Bauassistentenaufgaben“ soll die vorhandenen Ingenieure entlasten. Dort sollen Aufgaben erledigt werden, die eher verwaltungsseitig geprägt sind. Ein im Sachgebiet Hochbau bereits seit Jahren tätiger Bautechniker soll durch einen zusätzlichen Techniker ergänzt werden, um auf der Grundlage organisatorischer Änderungen dafür zu sorgen, dass der Bereich der Bauunterhaltung durch diese Techniker weitestgehend und ohne ingenieurmäßige Unterstützung betreut werden kann.

IV. Rückblick und Vorschau

Seit Mitte 2017 wurde eine Vielzahl wesentlicher baulicher Maßnahmen bereits umgesetzt, bzw. befinden sich in der Umsetzung. Stellvertretend sind hier mit den jeweiligen Bausummen bzw. Haushaltsansätzen genannt:

- Modernisierung des Altbaues und der Außenanlagen des Pestalozzihauses
(Bausumme: ca. 455.000,00 €)
- Sanierung der ehemaligen Hellwegschule im Zusammenhang mit der überwiegenden Vermietung an den Kreis Unna **(Bausumme: ca. 504.000,00 €)**
- Weitere Gebäudeteile der WBG wurden neuen Nutzungen zugeführt, bzw. überarbeitet.

Die Schaffung eines 2. Baulichen Rettungsweges für den NW-Trakt befindet sich in der Planung.

(Kostenschätzung: 226.000,00 €)

- Die TH I und II des Städt. Gymnasiums wurden, ebenso wie Teile des Schulgebäudes, umfangreich energetisch verbessert. (**Bausumme: ca. 1.730.000,00 €**)
- Die Erweiterungsbauten an der Overberger Grundschule (**Bausumme: ca. 1.100.000,00 €**) und der Pfalz-Grundschule (**Bausumme: ca. 1.565.000,00 €**) wurden planmäßig fertiggestellt. Die ursprünglich nicht eingeplante brandschutztechnische Ertüchtigung des Bestandsgebäudes der Pfalz-Grundschule wird Anfang 2022 abgeschlossen.
- Ebenfalls weitestgehend beendet sind die Sanierungsarbeiten an der FW/RW-Mitte (**Bausumme: ca. 595.000,00 €**) bzw. FW Weddinghofen (**Bausumme: ca. 317.000,00 €**). Umbaumaßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Räume im Feuerwehrgerätehaus Oberaden befinden sich in der Planung bzw. Abstimmung mit der Einheit.
- An der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule (ASS) wird aktuell unter anderem eine Brandsanierung der ehemaligen Großtagespflegeeinrichtung durchgeführt, die mit einem Rückbau bis auf den Rohbauzustand verbunden war. Die entstehenden Kosten werden vom Gebäudeversicherer getragen und direkt abgerechnet (**Geschätzte Gesamtkosten: ca. 400.000,00 €**).

Durch den Einsatz von Rückstellungen (**Bausumme bislang: ca. 225.000,00 €**) erfolgt bereits seit 2018 ferner eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes der ehemaligen ASS für städt. Zwecke sowie Zwecke Dritter, die dort bereits Mieter (Bildung und Lernen) sind.

- Die energetischen Sanierungsarbeiten an der Prein-Grundschule laufen ebenfalls planmäßig (**voraussichtliche Gesamtausgaben: ca. 2.331.000,00 €**).
- Der Neubau am Stadtmuseum befindet sich weitestgehend im Zeitplan (**Ausgaben bislang: ca. 1.100.000,00 €**); die Sanierung des Bestandsgebäudes in der Vorbereitung.
- Die seitens der GSW angebotene Beteiligung am Programm "GSW Energie-Dach" befindet sich bereits in der Umsetzung. Die zu installierenden Anlagen werden angemietet. Derzeit wird die Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage auf der Sporthalle Overberge überprüft.

Ein Überblick über die weiteren geplanten bzw. bereits in der Umsetzung befindlichen Projekte ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Diese wird im Rahmen der Behandlung dieses TOP vorgestellt und ergänzend erläutert. Das v. g. Konzept, als Prioritätenliste zu verstehen, soll abgearbeitet und ständig aktualisiert werden.

V. Informationen zum Vergaberecht

Die Durchführung all dieser Maßnahmen wird durch das aktuelle Ausschreibungs- und Vergabesystem nicht erleichtert. Gerade bei der Durchführung baulicher Maßnahmen bewegt man sich mittlerweile sehr häufig im Bereich der europaweiten Ausschreibung; einem äußerst komplexen Verfahren.

Die Vorbereitung, Ausschreibung und aktuell laufende Vergabe der Planerleistungen für die neue Jahnschule hat, da beim Stand 0 begonnen, bislang bereits ca. 18 Monate gedauert. Künftige Vergabeszenarien können jedoch von den hierbei gesammelten Erfahrungen profitieren und sind nach derzeitiger Einschätzung in kürzerer Zeit umsetzbar. Insgesamt ist das aktuelle, auch nationale Vergabeverfahren als eher langwierig zu bezeichnen und geprägt von juristischen Themen. Hierzu wird im Rahmen der Sitzung ebenfalls gesondert

mündlich berichtet.

VI. Transparenz und Berichtswesen

Der Vorlage kann entnommen werden, dass die Verwaltung die notwendige organisatorische Überprüfung der Arbeitsabläufe im SG 65 (Hochbau) des Amtes für Immobilienwirtschaft eingeleitet hat. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zur erforderlichen Transparenz der einzelnen Maßnahmen erzielt. Bürgermeister Bernd Schäfer hatte bereits, auf der Grundlage der vom Fachbereich geleisteten Vorarbeiten und Berichterstattungen, die Modernisierung des städt. Gebäudebestandes als eines seiner Schwerpunktthemen und –ziele definiert.

Ergänzt wird die künftige Handlungsstrategie durch ein monatliches Berichtswesen, welches über den aktuellen Stand der Projektabschnitte informiert und Veränderungen, insbesondere den Zeitablauf und Projektumfang betreffend, deutlich macht.

Es erfolgt ferner der Hinweis, dass der jüngste GPA-Bericht festgestellt hat, dass ein vertieftes Bauinvestitionscontrolling erforderlich ist. Dieses soll umgesetzt und im nächsten Stellenplan ausgewiesen werden.