

31.08.2016

M i t t e i l u n g
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bau- und Vergabeausschuss		Kenntnisnahme

Tagesordnungs- Punkt	Bericht der Gebäudewirtschaft für das Jahr 2015
-------------------------	--

Mitteilung:

Mit dem vorliegenden Tätigkeitsbericht informiert die Gebäudewirtschaft über die Schwerpunkte ihrer Arbeit im Jahr 2015.

a) Projektmanagement

Wie in den Vorjahren stand in 2015 wiederum die laufende Maßnahme „Brandschutzsanierung Kreishaus“ im Vordergrund. Der Bau- und Vergabeausschuss wurde regelmäßig in den Sitzungen über den Fortgang der Baumaßnahme unterrichtet.

Neben der Brandschutzsanierungsmaßnahme Kreishaus wurden 2015 weitere größere Projekte mit folgendem Planungsstand 2016 bearbeitet:

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

Nach intensiven Überprüfungen wurde die erforderliche Erweiterung des Hauptgebäudes in der nächsten Leistungsphase als Aufstockung geplant. Die innere Erschließung des bestehenden Baukörpers wird um 90° gedreht und für die Aufstockung organisiert. Die technische, energetische und brandschutztechnische Ausstattung des Gebäudes wird an die aktuellen Anforderungen angepasst und optimiert. Zudem orientiert sich die Planung an den veränderten pädagogischen Konzepten.

Vorbereitende Maßnahmen für die Einrichtung des Interimsstandortes werden bereits ausgeführt. Der derzeitige Terminplan sieht den Umzug der Schule in die Interimsflächen und den Baubeginn für das 2. Quartal 2017 vor. Die Bauzeit soll aufgrund der Tatsache, dass die komplette Schule während der Bauarbeiten in Interimsquartieren untergebracht wird und die Arbeiten daher ohne größere Störungen des Schulbetriebes erfolgen können, gestrafft werden und ist derzeit mit gut 2 Jahren eingeplant. Bei Einhaltung der aufgezeigten Terminalschiene ist nach Planung der beauftragten Architekten die Fertigstellung der Schule somit für Mitte 2019 zu erwarten – unter der Voraussetzung, dass keine unvorhersehbaren Bauablaufstörungen auftreten, die bekanntermaßen im Vorhinein aber nie ausgeschlossen werden können.

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

Nach Abstimmung mit der Gemeinde Alfter wurde die Umsetzung der Maßnahme um ein Jahr verschoben. Die Schule steht bis dahin als Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung. Nach Beruhigung der Flüchtlingskrise kann die Schule ab Januar 2017 bis August 2018

saniert werden. Zum Jahreswechsel 2015/16 sind die Schülerinnen und Schüler der Förderschule bereits in Flächen der Hauptschule in Alfter-Oedekoven umgezogen, die bis nach der Sanierung der Schule „An der Wicke“ im Sommer 2018 als Interim dient. Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich nach der Kostenberechnung auf 3,2 Mio. €. Die beiden aus den 60er Jahren stammenden Gebäude werden energetisch in Richtung Passivhausstandard saniert. Beide Gebäude erhalten eine Lüftungsanlage. Zur Sicherstellung des 2. baulichen Rettungsweges wird ein zusätzliches Treppenhaus eingebaut. Die Schule erhält einen Aufzug und wird barrierefrei zugänglich. Je Geschöß wird die Schule um einen Differenzierungsraum erweitert, der Verwaltungstrakt wird um ein Geschöß aufgestockt.

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

Die Maßnahme befindet sich derzeit in der Vorentwurfsplanung. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt voraussichtlich 2019 / 2020. Neben der Erstellung und der Umsetzung eines ganzheitlichen Brandschutzkonzeptes sollen die Sanitäranlagen neu strukturiert und an die gestiegene Schülerzahl angepasst werden. Das Gebäude soll zudem barrierefrei erschlossen werden. Jeder Klassenraum soll einen Differenzierungsraum erhalten.

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

In der Richard Schirrmann Schule in Hennef-Bröl sollen mehrere Maßnahmen umgesetzt werden, welche zu einem großen Paket zusammengefasst wurden. Der erste Bauabschnitt soll nunmehr von Beginn der Sommerferien 2017 bis Ende des Jahres 2017 realisiert werden. Er umfasst die Sanierung des Obergeschosses, der Sanitärbereiche im OG und den Einbau eines Aufzuges. Der zweite Bauabschnitt (Sommerferien 2018 bis Herbstferien 2018) umfasst Arbeiten an den Sanitärräumen im EG sowie die Renovierung der Decken und Beleuchtung im Erdgeschoss. Die Sanierung der Umkleiden in der Turnhalle erfolgt voraussichtlich 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 hat sich die baurechtliche Beurteilung in Hinsicht auf die barrierefreie Zugänglichkeit von öffentlichen Schulgebäuden in Verbindung mit dem Brandschutz verändert. Die Gebäudewirtschaft hat aus diesem Grunde die Situation an der Schule auf den Prüfstand gestellt und gemeinsam mit einem Brandschutzingenieur ein Konzept für den inneren Brandschutz am Gebäude aufgestellt. In diesem Konzept wurden gleichzeitig die Belange der barrierefreien Zugänglichkeit und der barrierefreien Entfluchtung berücksichtigt.

Aus einer parallelen Überprüfung der Grundleitungen um das Gebäude und der internen sanitären Leitungen folgte weiterer erheblicher Sanierungsbedarf.

In diesem Sommer werden die wesentlichen brandschutztechnischen Aufrüstungen und Maßnahmen zur Barrierefreiheit fertig gestellt. Zudem wird eine Sanitäreinheit im Kellergeschoß saniert. 2017 sollen dann die Sanitäreinheit im Lehrertrakt und die Böden saniert werden. Hierbei werden auch alle inneren Wände neu beschichtet. Für 2018 ist die Ertüchtigung des Sanitärtraktes an der Gymnastikhalle und die Erneuerung der Türblätter im Gebäude geplant.

- **Rettungswachen**

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

Standort Swisttal

Der Bauantrag für die Rettungswache in Swisttal wurde am 21.03.2016 gestellt. Bei der Planung für den Bau der Rettungswache wurde bisher eine Erweiterungsfläche für einen eventuellen späteren Ausbau des Standortes vorgehalten. Die neuen Bemessungszahlen machen es aller Voraussicht nach notwendig, diese Ausbaureserve bereits jetzt zu nutzen. Die neuen Ausbauplanungen müssen nun in das laufende Baugenehmigungsverfahren integriert und die Planungen angepasst werden. Um trotzdem für die Zukunft eine Ausbaureserve vorhalten zu können, wird der Erwerb einer angrenzenden Grundstücksfläche angestrebt. Der Baubeginn für den Neubau ist für die erste Jahreshälfte 2017 vorgesehen. Die Bauzeit wird ca. ein Jahr betragen.

Standort Bornheim „Hellenkreuz“

Der überarbeitete Vorentwurf für den Neubau der Rettungswache in Bornheim liegt zwischenzeitlich vor. Als nächstes wird eine Bauvoranfrage gestellt, der Grunderwerb ist noch zu tätigen.

Standort Ruppichterath-Schönenberg

Gespräche mit der Eigentümergemeinschaft und Vertretern der Gemeinde Ruppichterath verliefen positiv. Aktuell wird ein Vorvertrag mit den Grundstückseigentümern angestrebt, um das Grundstück für den Rettungsdienst zu sichern, da sich das Verfahren zur Umsetzung des Planungsrechtes voraussichtlich bis in das Jahr 2017 hinziehen wird. Die Gemeinde hat die ersten Schritte zur Umsetzung des Planungsrechts (Änderung des Flächennutzungsplanes und Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) bereits in die Wege geleitet.

Standort Much

Für das rettungsdienstlich priorisierte Grundstück direkt an der Zeithstraße / B 56 hat der Eigentümer zwischenzeitlich seine Verkaufsbereitschaft zurückgezogen. Nach einem daraufhin erfolgten Gespräch mit der Gemeinde Much wurde der aus rettungsdienstlichen Gründen ausgeschiedene Standort „Bövingen“ nochmals von dem beauftragten Rettungsdienstleitplaner überprüft und als ungeeignet eingestuft. Alternativ wird eine im Eigentum der Gemeinde Much stehende Grundstücksfläche im Bereich der Sportplatzanlage in Much-Niederwahn in Betracht gezogen. Ob hier eine notwendige und kostenmäßig tragbare Erschließung über ein Fremdgrundstück gewährleistet werden kann, muss noch eingehend überprüft werden, hier besteht zudem noch kein Planungsrecht. Als Alternative käme nach wie vor ein ausreichend großes Baugrundstück im Bereich Kapellenweg/Zeithstraße in Betracht. Der Eigentümer wäre bereit, das Grundstück an den Rhein-Sieg-Kreis zu veräußern, die Gemeinde präferiert aber noch eine anderweitige Nutzung der Fläche.

- **Neubau eines Bürogebäudes für das JHZ und die EB in Eitorf**

Das Bewertungsgutachten liegt zwischenzeitlich vor, so dass der Grunderwerb kurzfristig durchgeführt werden kann. Aktuell wird von den Fachplanern ein Vorentwurf erarbeitet, welcher anschließend intern abgestimmt wird. 2017 soll ein Bauantrag eingereicht werden, die Bauausführung durch einen Generalunternehmer ist für 2018-2019 geplant.

Insgesamt wurden für größere Sanierungs- und Bauprojekte (Maßnahmen > 50.000 €) in 2015 konsumtiv 4,147 Mio. € (Vorjahr 3,979 Mio. €) sowie im investiven Bereich 3,515 Mio. € (Vorjahr 2,403 Mio. €) ausgegeben.

b) Flüchtlingsunterkünfte

Am 08.09.2015 wurde der Rhein-Sieg-Kreis per Verfügung durch die Bezirksregierung Köln verpflichtet, innerhalb von 48 Stunden zwei Notunterkünfte für bis zu 500 Flüchtlinge einzurichten.

An den Standorten in Hennef (Turnhalle des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef) sowie Troisdorf (Turnhalle der Schule am Rotter See) wurden diese erstmalig am 11.09.2015 mit jeweils 250 Personen belegt. Die Unterkunft in Hennef wurde während der gesamten Zeit vom Rhein-Sieg-Kreis betrieben. In Troisdorf übernahm dies der Arbeiter-Samariter-Bund.

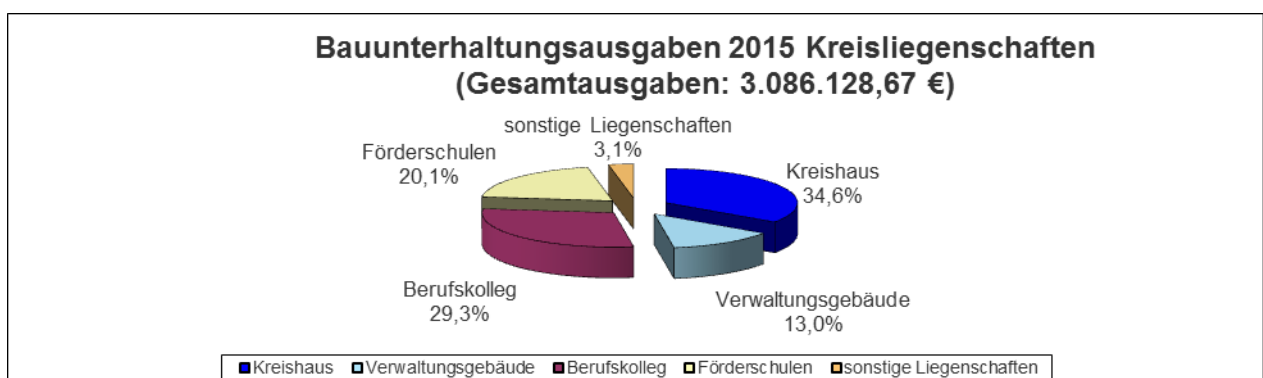
Unabhängig von der Betreibertätigkeit waren wesentliche Aufgaben der Abteilung Gebäudewirtschaft:

- Erstellung von Brandschutzkonzepten, Abstimmung mit den Bauaufsichtsbehörden und Brandschutzsachverständigen
- Installation von Brandmeldeanlagen
- Herrichten der Hallenböden
- Beschaffung von Containern
- Herrichten des Leitungsnetzes für die Anbindung der Container (Frischwasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.)
- Organisation von Reinigung und Abfallentsorgung
- Beheizung von Hallen, Zelten und Containern sicherstellen
- Teilnahme Krisenstab
- zentraler Ansprechpartner zu allen Fragen der Gebäude und Grundstücke.

Zwischenzeitlich waren mit dem Projekt bis zu acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gebäudewirtschaft betraut.

c) Bauunterhaltungsarbeiten

Für die Aufgaben des normalen Bauunterhaltes für insgesamt 65 Liegenschaften wurden im Haushaltsjahr 2015 für die Gebäude insgesamt 3,086 Mio. € (Vorjahr: 2,934 Mio. €) verausgabt. Die Aufteilung der Bauunterhaltungsausgaben (ohne Sanierungsmaßnahmen) auf die einzelnen Gebäudegruppen ist nachfolgend dargestellt:



d) Energiemanagement

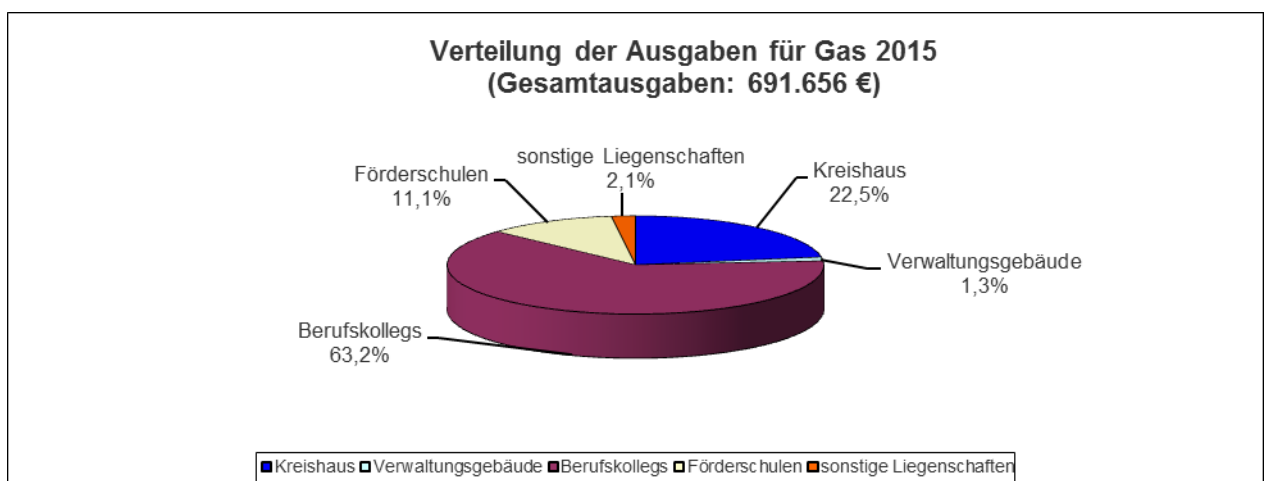
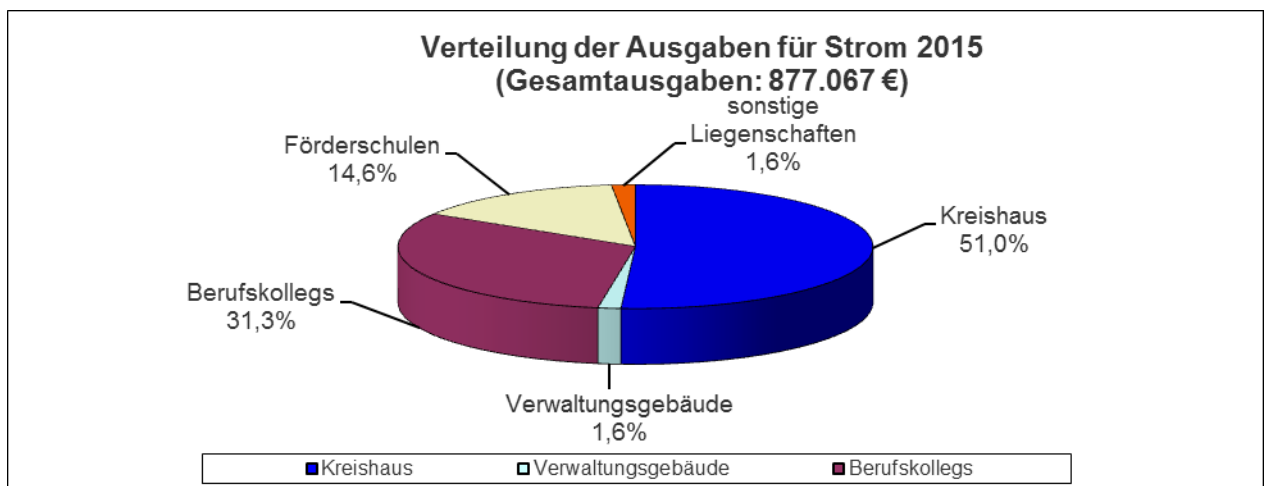
Für die Energiebeschaffung der kreiseigenen Liegenschaften wurden 2015 insgesamt 1,852 Mio. € (Vorjahr 2,323 Mio. €) verausgabt. Die Reduzierung beruht neben den energetisch durchgeführten Maßnahmen auch auf der Tatsache, dass in den Werten des Vorjahres die Verbrauchskosten für das Civitec Gebäude in der Mühlenstraße (275 T€) sowie die Mehrkosten des Wasserschadens am Berufskolleg in Hennef aus dem Jahre 2013 (40 T€) enthalten waren. Zudem wurde die Förderschule in Königswinter veräußert, deren Verbrauchswerte (20 T€) in 2015 entfallen sind.

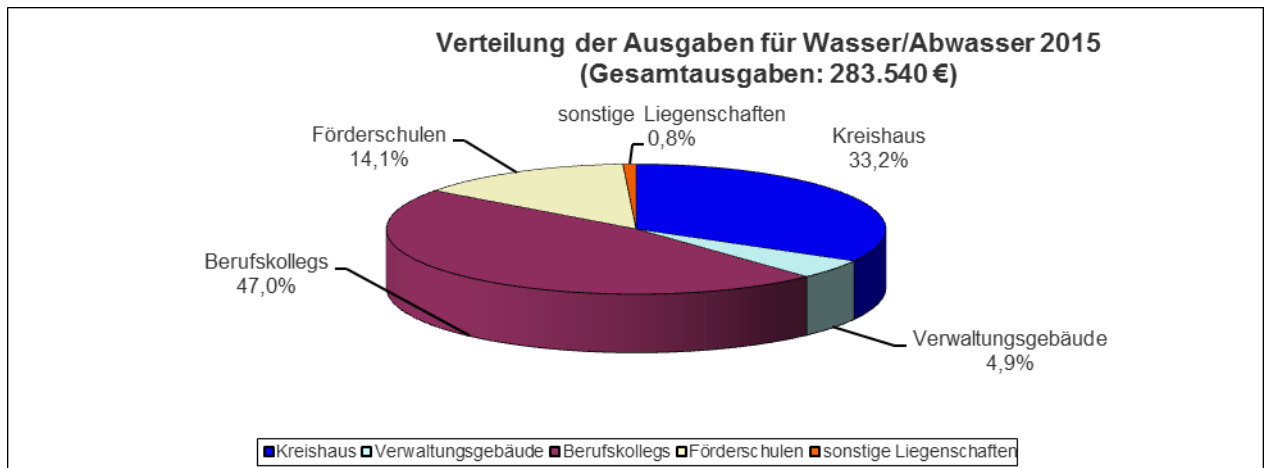
Die Abteilung Gebäudewirtschaft hat für die von ihr verwalteten Gebäude eine europaweite Ausschreibung in Kooperation mit dem Landschaftsverband Rheinland für die Strom- und Gaslieferung durchgeführt.

Gegenüber der letzten Ausschreibung im Jahr 2014 reduzierte sich der durchschnittliche Angebots-kWh-Preis (basierend auf den Börsenpreis vom 26.06.2015) durch die Neuausschreibung ab 01.10.2015 um annähernd 5,5 %.

Seit dem 01.01.2016 bezieht der Rhein-Sieg-Kreis zu 100 % Ökostrom aus Wasserkraft von Neuanlagen. Gegenüber dem letzten Ausschreibungsverfahren im Jahr 2014 reduzierte sich der durchschnittliche kWh-Bezugspreis (Arbeitspreis ohne gesetzliche Abgaben und Steuern) für die Liegenschaften des Rhein-Sieg-Kreises (basierend auf dem Börsenpreis vom 02.09.2015) zwischen 8,4 -10,8 %.

Die Verteilung der Kosten für die Verbrauchsdaten Strom, Wärme und Wasser in 2015 auf die verschiedenen Gebäudegruppen ist in den nachstehenden Diagrammen dargestellt:





e) Reinigungsmanagement

Die Abteilung ist für die Reinigung des Kreishauses und die verwaltungstechnischen Außenstellen verantwortlich. Die Schulen werden von der Abteilung 40.2 betreut. Im Jahr 2015 waren 3 eigene Reinigungskräfte im Kreishaus beschäftigt, aktuell sind es noch zwei Teilzeitkräfte.

2015 wurden vom Reinigungsmanagement Leistungen in Höhe von 510.000 € an das seit dem 01.01.2015 tätige Reinigungsunternehmen verausgabt. Im Vergleich zum Jahr 2014 sind die Kosten hier annähernd um 20 % gestiegen. Ursächlich für die Kostensteigerung sind die vorgenommenen Änderungen im Vergabeverfahren. Nachdem sich gezeigt hatte, dass die in der vorhergehenden Ausschreibung von einem externen Berater zugrunde gelegten Leistungswerte nur durch einen mangelhaften Reinigungsstand erreicht werden konnten, wurden in der Ausschreibung des Jahres 2015 andere Qualitätskriterien in die Leistungsverzeichnisse aufgenommen. Damit wurde sichergestellt, dass bei der Ausführung der Arbeiten der geforderte Qualitätsstandard erfüllt wird. Aufgrund dieser Vorgehensweise ist der Beschwerdeanteil der Belegschaft um 90 % gesunken. Der Betreuungsaufwand der Abteilung Gebäudewirtschaft wurde verringert, der Werteerhalt der zu reinigenden Flächen und Möbel verbessert. Insgesamt wurden in 2015 an den Verwaltungsliegenschaften des Rhein-Sieg-Kreises 160 Qualitätskontrollen im Reinigungsbereich durchgeführt.

f) Klimaschutz

Aus der in **Anhang 1** beigefügten Übersicht sind die in den vergangenen Jahren umgesetzten energetischen Projekte sowie die damit verbundene CO₂-Einsparung ersichtlich.

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

Objekt	Einnahmen/produzierte Strommenge seit Inbetriebnahme	kWp	Inbetriebnahme
Berufskolleg Siegburg - Bauteil A	87.108,49 €	29,70	2009
Berufskolleg Hennef	121.425,62 €	27,30	2007
Berufskolleg Hennef	92.146,18 €	29,70	2009
Heinrich-Hanselmann-Schule, Turnhalle	70.424,25 €	26,90	2009
Vorgebirgsschule Alfter	72.372,59 €	29,90	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*	19.583 kWh (Eigenverbrauch)	27,25	2014

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

g) Bau- und Vergabeausschuss

Der Bau- und Vergabeausschuss des Rhein-Sieg-Kreises wurde in 2015 neunmal einberufen. 66 Tagesordnungspunkte, davon 21 öffentliche und 45 nicht-öffentliche wurden behandelt. 234 Seiten Beschlussvorlagen zzgl. der Kostenverfolgungsliste für die Brandschutzsanierung wurden erarbeitet und in insgesamt 10 Sitzungsstunden diskutiert. Insgesamt wurden 49 Vergaben mit einem Gesamtwert von 30,5 Mio. € beschlossen.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 08.09.2016.

Im Auftrag