

## Drucksache

<b>Sachstandsbericht zum Abbau des Sanierungsrückstaus und zu Maßnahmen der energetischen Sanierung bei den Liegenschaften des Rems-Murr-Kreises</b>			
verantwortlich: Amt für Beteiligungen und Immobilien Rems-Murr-Kreis Immobilien-Management GmbH		Drucksache 2018/072	
		07.06.2018	
<b><u>Beschlussfassung:</u></b>	<b>Ö</b>	<b>18.06.2018</b>	<b>Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss</b>

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht zum Abbau des Sanierungsrückstaus wird zur Kenntnis genommen.

## 1. Zusammenfassung

Die Kreisverwaltung verfügt über kein eigenes Hochbauamt. Der Rems-Murr-Kreis hat sich 2007 entschieden, die gesamte Hochbauverwaltung auf die Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH („RMIM“) auszulagern. Im Rahmen der Konzeptionsphase im Jahr 2007 wurde vor Übertragung der Gebäudebewirtschaftung auf die RMIM an den zehn größten Liegenschaften der damals vorhandene Sanierungsrückstau in enger Abstimmung zwischen dem damaligen Hochbauamt des Landkreises, der RMIM und externen Beratern festgestellt. Der Sanierungsrückstau belief sich damals - ohne die Verwaltungsgebäude am Alten Postplatz 10 - auf ca. 47 Millionen Euro (vgl. **Anlage 1**).

Im Miet- und Servicevertrag zwischen dem Landkreis und der RMIM wurde damals festgeschrieben, dass der Rems-Murr-Kreis anstrebt, pro Jahr 3 Mio. Euro für den Abbau des Sanierungsrückstaus zur Verfügung zu stellen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden in den vergangenen zehn Jahren auch die angestrebten 3 Mio. Euro für die Sanierung der Liegenschaften zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich zu diesen Mitteln wurden über diverse Klimaschutz-Programme, insbesondere für energetische Sanierungsmaßnahmen, weitere Gelder bereitgestellt.

Im Zuge der Haushaltsberatungen für das Jahr 2018 hat die Kreisverwaltung angekündigt, noch im 1. Halbjahr 2018 in einer Sitzung des Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschusses über den aktuellen Stand beim Abbau des Sanierungsrückstaus, vor allem im Bereich der energetischen Sanierungsmaßnahmen, zu berichten.

## 2. Sachverhalt

### a) Ausgangslage

Bei der Darstellung des Sanierungsrückstaus bzw. des Abbaus des Sanierungsrückstaus im Rahmen dieser Vorlage wurde bewusst auf die Werte zum Alten Postplatz 10 verzichtet, da diese Thematik im Kontext der Gesamtimmobilienkonzeption am Standort Waiblingen gesondert und detailliert erörtert wird.

Der im Jahr 2007 festgestellte Sanierungsrückstau bei den kreiseigenen Liegenschaften belief sich somit auf ca. 47,0 Mio. Euro. Eine Steigerung des Sanierungsrückstaus um ca. 30 % ergab sich im Jahr 2010, da die Sanierungsrückstauliste um die Themen Brandschutz an den Kreissonderschulzentren, die Barrierefreiheit und die Ergebnisse aus der Erstellung von Energiekonzepten erweitert wurde.

Den größten Anteil am Sanierungsrückstau haben die energetischen Sanierungsmaßnahmen, für die im Jahr 2007 ein Rückstau in Höhe von ca. 30 Mio. Euro ermittelt worden ist. Durch die erwähnten Energiekonzepte im Jahr 2010 erhöhte sich dieser auf ca. 42 Mio. Euro (vgl. **Anlage 1**).

Bei den Brandschutzmaßnahmen hingegen fiel die Steigerung trotz der Ergänzungen relativ gering aus, da in den Jahren 2008 bis 2010 Maßnahmen im Umfang von ca. 900.000 Euro durchgeführt worden sind.

Unter den „sonstigen Maßnahmen“ sind beim Abbau des Sanierungsrückstaus vor allem die Themenbereiche „WC-Kernsanierungen“ und „Erneuerung der Trinkwasserinstallationen“ zusammengefasst.

Auch wenn in den Jahren 2008 bis 2010 diverse Maßnahmen, wie z.B. die Fortführung der Fassadensanierung an der Außenstelle des Landratsamtes in Backnang sowie vor allem diverse Brandschutzmaßnahmen durchgeführt wurden, stieg der Sanierungsrückstau aufgrund der oben erwähnten Ergänzungen sowie Kostensteigerungen von jährlich 1,5 % bis 2,5 % bis zum Jahr 2010 auf insgesamt ca. 61,08 Mio. Euro an.

### b) Aktueller Zwischenstand

In den vergangenen Jahren (2008 - heute) wurden ca. 21 Mio. Euro für den Abbau des Sanierungsrückstaus eingesetzt. Zusätzlich zu diesen Mitteln wurden vertragskonform noch einmal ca. 5,1 Mio. Euro aus der Instandhaltung zum Abbau des Sanierungsrückstaus verwendet.

Mit den in den letzten zehn Jahren für energetische Sanierungsmaßnahmen eingesetzten Mitteln im Umfang von ca. 12,6 Mio. Euro konnten unter anderem bisher knapp 39 % der Fassadenflächen saniert werden. So wurde z.B. im Zuge des Konjunkturpakets die Fassade an der Außenstelle des Landratsamtes in Backnang fertiggestellt und nach dem Brandfall im Jahr 2012 auch die Fassadensanierung am Kreissonderschulzentrum in Fellbach-Schmidlen im Jahr 2013 abgeschlossen.

Im Bereich des Brandschutzes wurden vor allem die Maßnahmen der 1. Priorität abgearbeitet.

Durch die bis zum Jahr 2017 durchgeführten Maßnahmen konnte der Sanierungsrückstau somit wieder auf 51,822 Mio. Euro reduziert werden.

Einen detaillierten Überblick zu den einzelnen Liegenschaften wird der Immobilien- und Energiebericht des Jahres 2017 geben, der dem Kreistag im September 2018 zur Verfügung gestellt wird.

### **c) Bewertung der durchgeführten Maßnahmen**

Rückblickend kann festgestellt werden, dass die mit der Übertragung des Immobilienmanagements auf die RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH, getroffene Entscheidung, pro Jahr mind. 3 Mio. Euro zum Abbau des Sanierungsrückstaus zur Verfügung zu stellen, die richtige Entscheidung zum Werterhalt der kreiseigenen Liegenschaften war. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass der Rems-Murr-Kreis zum einen weiterhin seinen Zielen im Klimaschutz gerecht werden kann, zum anderen aber auch den veränderten gesetzlichen Anforderungen Rechnung tragen kann.

Aber nicht nur die Reduzierung des Sanierungsrückstaus in monetärer Sicht sollte als Erfolg gewertet werden; so ist in diesem Zusammenhang noch einmal auf den Brandfall im Kreis-sonderschulzentrum Fellbach-Schmidlen hinzuweisen, bei dem der durchgeführte Einbau von Brandschutztüren ein Übergreifen des Brandes auf weitere Gebäudeteile verhindert hat. Sowohl im Bereich der Fassadensanierungen, als auch im Bereich Brandschutz konnte mit den zur Verfügung gestellten Mitteln ein erheblicher Fortschritt bei den Sanierungsmaßnahmen erzielt werden. Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden und möglichen Ausfällen vorzubeugen, ist das Augenmerk in den kommenden Jahren verstärkt auf die Themen „Erneuerung Trinkwasserinstallation und Sanierung der Lüftungsanlagen“ zu legen.

### **d) Ausblick**

#### **Kurzfristige Planungen**

Für die Jahre 2018 und 2019 sind knapp 10,785 Mio. Euro zum Abbau des Sanierungsrückstaus vorgesehen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- die für die Jahre 2018 und 2019 vom Kreistag jeweils bewilligten 3 Mio. Euro,
- 4,785 Mio. Euro zum Abbau der vor allem in den Jahren 2015 und 2016 aufgrund der besonderen Herausforderungen im Zuge der Flüchtlingskrise entstandenen Haushaltsreste

Hinzu kommen alleine für das Jahr 2018 knapp 1,7 Mio. Euro aus den Mitteln „Sanierungsrückstau aus Instandhaltung“.

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird sich der Sanierungsrückstau zum Ende des Jahres 2018 auf knapp 41,2 Mio. Euro reduzieren.

In diesen Zahlen nicht enthalten ist der Sanierungsbedarf am Objekt „Alter Postplatz 10“, der im Rahmen des Gesamtimmobilienkonzepts erhoben und abgearbeitet wird. Hierzu wird auf die diversen Drucksachen zum Gesamtimmobilienkonzept verwiesen.

### **Langfristige Planungen**

Für die Jahre 2020 ff sind bereits größere Bauabschnitte im Bereich der Fassadensanierungen an allen drei Beruflichen Schulzentren geplant. Bei den Maßnahmen an den Beruflichen Schulzentren in Backnang und Waiblingen belaufen sich die Kosten für die Baumaßnahmen 2019-2022 auf jeweils knapp 2 Mio. Euro. Im Kreissonderschulzentrum in Murrhardt soll der Sporthallen- und Schwimmbadbereich energetisch saniert werden. Neben der Umsetzung und Planung der energetischen Sanierungsmaßnahmen wurden Gesamtkonzeptionen zur Neuinstallation der Trinkwasserinstallation erarbeitet bzw. werden derzeit noch erstellt.

### **3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten**

Die Baukostensteigerungen, die gestiegenen gesetzlichen Vorgaben der vergangenen Jahre und der immer noch relativ hohe Sanierungsbedarf an den kreiseigenen Liegenschaften lassen eine Erhöhung der Mittel zum Abbau des Sanierungsrückstaus grundsätzlich als sinnvoll erscheinen. So wird z.B. der Bereich der Trinkwasserinstallationen in den nächsten Jahren durch die Verschärfung von gesetzlichen Vorgaben noch weiter an Bedeutung gewinnen, was die Kosten in diesem Bereich, trotz der bereits durchgeführten Maßnahmen, wieder leicht ansteigen lassen wird. Auch im Bereich Brandschutz ist mit Kostensteigerungen zu rechnen, da derzeit turnusmäßig sowohl an den Beruflichen Schulzentren, als auch an den anderen Liegenschaften die Brandschutzkonzepte, wenn erforderlich, überarbeitet werden. Bei den Fassadensanierungen könnten durch einen erhöhten Mitteleinsatz größere Bauabschnitte umgesetzt werden. Hierbei ergibt sich aber die Problematik, dass in den Schulen nur in den Sommerferien größere Sanierungen durchgeführt werden können. Sollten die Bauabschnitte entsprechend vergrößert werden, würde dies dazu führen, dass man in enger Abstimmung mit dem Schulamt und den Schulleitungen den Einsatz von provisorischen Räumlichkeiten prüfen und dann durchführen müsste.

Der im Zuge der Haushaltsberatungen Ende des Jahres 2017 von der SPD-Fraktion eingereichte Antrag zur Bereitstellung von zusätzlichen 500.000,- Euro pro Jahr stellt aus Sicht der Kreisverwaltung eine Möglichkeit dar, die angefallenen Kostensteigerungen aufzufangen bzw. den Abbau des Sanierungsrückstaus zu beschleunigen.

Anlage 1 Gesamtüberblick über Liegenschaften des Rems-Murr-Kreises