

Beschlussvorlage

Amt für Bautechnik

Vorlage-Nr.:

2024/0106

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	09.09.2024	öffentlich

Amt für Bautechnik - Zwischenbericht 2024

Kurzfassung:

Es wird ein Zwischenbericht aus dem Amt für Bautechnik aus dem laufenden Jahr 2024 gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Zwischenbericht 2024 aus dem Amt für Bautechnik wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger:	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei: _____ voraussichtl. Höhe: _____			
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	01.08.2024	Zustimmung			
Tania Allweil	22.08.2024	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	23.08.2024	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Es wird ein Zwischenbericht aus dem Amt für Bautechnik aus dem laufenden Jahr 2024 gegeben.

1.A - Gebäudebewirtschaftung - Zusammenfassung:

[Beträge sind grob gerundet dargestellt.]

Budget 2024	3.480.000 Euro
Abrechnung 2023	2.950.000 Euro (ca.)
Abrechnung 2022	3.366.000 Euro
Abrechnung 2021	2.695.000 Euro

Die Gebäudebewirtschaftung setzt sich in etwa zusammen aus:

- 55-60% Energiekosten, bestehend aus
 - Ca. 16-17% Strom (externe Stromlieferanten und Stadtwerke)
 - Ca. 33-35% Wärme (externe Gaslieferanten und Stadtwerke)
 - Ca. 5-6% Ölbezug
- 28-31% Reinigung
- 5-6% Verbrauchsmittel
- 8-9% Sonstiges (Müll, Grundsteuer, Versicherung, Legionellen, Wasser/Abwasser, etc.)

Es werden hier jährlich rund 4.000-4.500 Abbuchungen (2023: 4.650 / 2022: 4.350 / 2021: 3.550) vorgenommen.

Die monatlichen Ausgaben betragen momentan durchschnittlich etwa 180.000 – 200.000 Euro plus rund 72.500 Euro für die Strom-/ Wärmelieferung von den Stadtwerken.

Nennenswerte zusätzliche Sonderposten sind: Gebäudeversicherung (ca. 135.000 Euro), Wasser-, Abwasser, Niederschlagswassergebühren (ca. 90.000 Euro), Grundsteuer (ca. 80.000 Euro).

Bei den Stadtwerken war der Betrag 2021 recht gering auf Grund einer Gasgutschrift von 2019 und temporär niedrigen Sach- und Dienstleistungskosten.

In 2022 war der Verbrauch in den städtischen Liegenschaften etwas höher, zudem gab es eine (für die Stadt finanziell nachteilige) Anpassung im Bereich des Vorsteuerabzugs. Hinzu kam eine starke Kostensteigerung beim Bezug der Pellets.

Das Bewirtschaftungsjahr 2023 war insofern relativ niedrig aufgrund der Gaspreisbremse, sowohl bei den direkten Abrechnungen mit den Versorgungsunternehmen, wie auch bei der Weiterberechnung durch die Stadtwerke.

Ein weiterer Faktor für 2024 wie auch für die Folgejahre sind die Energiepreissteigerungen. Die Stromkosten haben sich von 2021-2023 auf 2024-2026 (Bündelausschreibungen) nennenswert erhöht. In 2024 läuft bekanntermaßen die Bündelausschreibung Gas für 2025-2027. Hier wird zum bestehenden (Ende 2024 auslaufenden) Vertrag ebenso mit Kostensteigerungen gerechnet. Die Gaspreise haben sich zwar wieder stabilisiert, jedoch im Vergleich zu den bisherigen Preisen werden sich diese auf einem höheren Niveau befinden.

1.B - Gebäudebewirtschaftung – Übersicht Stand 2023, Halbjahr:

Budget 2024 3.480.000 Euro

1. Halbjahr 2024 monatliche Grundkosten ca. 180.000 Euro
→ Hochrechnung auf 2024: 2.150.000 Euro

Ergänzend:

Stadtwerke	ca. 867.000 Euro
Gebäudeversicherung	ca. 135.000 Euro
Wasser/Abwasser	ca. 90.000 Euro
Grundsteuer	ca. 80.000 Euro
Grund-/Fensterreinigungen	ca. 135.000 Euro

→ Summe Hochrechnung 2024 ca. 3.400.000 – 3.600.000 Euro

Interner Auszug Kostennachverfolgung Gebäudebewirtschaftung:

GebBew	Sk 4241*	2024		2023		2022	
		monatlich	Quartal	monatlich	Quartal	monatlich	Quartal
Januar		169.793 €		221.629 €		174.760 €	
Februar		154.873 €	809.781 €	275.023 €	792.481 €	238.890 €	838.903 €
März	2	268.355 €		143.329 €		261.903 €	
	Stadtwerke	216.760 €		152.500 €		163.350 €	
April		161.187 €		145.068 €		211.303 €	
Mai		231.302 €	781.053 €	182.452 €	624.417 €	217.047 €	778.278 €
Juni		171.804 €		144.397 €		186.578 €	
	Stadtwerke	216.760 €		152.500 €		163.350 €	
Juli	3	220.403 €		271.470 €		220.297 €	
August		240.000 €	917.163 €	296.795 €	898.175 €	248.532 €	812.921 €
September		240.000 €		177.410 €		180.742 €	
	Stadtwerke	216.760 €		152.500 €		163.350 €	
Oktober		240.000 €		213.804 €		237.347 €	
November		240.000 €	936.760 €	230.750 €	726.601 €	222.051 €	936.104 €
Dezember	26.08.2024	240.000 €		129.547 €		143.393 €	
	Stadtwerke	216.760 €		152.500 €		333.313 €	
noch ungenau:	SCHÄTZUNG						
	Budget	3.480.800 €		3.500.000 €	N-HH	2.870.000 €	
	Summe	+ Juli	25.000 €			3.366.206 €	
	bisher/Schätz.	3.444.757 €	3.469.757 €	3.041.674 €			
		davon		davon		davon	
		867.040 €	Stadtwerke	610.000 €	Stadtwerke	823.363 €	Stadtwerke
		(Strom u. Wärme)		(Strom u. Wärme)		(Strom u. Wärme)	
		540.000 €	SW im HH	878.000 €	SW im HH	653.400 €	SW im HH
		1 Gebäudevers.	135 TE	1 Gebäudevers.	130 TE	+18,4% 2021->2022 o. SW	
		2 Wasser-/Abw.	90 TE	2 Wasser-/Abw.	81 TE		
		3 Grundsteuer	80 TE	3 Grundsteuer	75 TE		
		4 Grund-/Fe- Reinig	135 TE				

Die Sonderposten „Grundsteuer“ sowie „Grund- und Fensterreinigungen“ sind noch nicht abgerechnet und daher in der oben dargestellten Hochrechnung anteilig auf die Monate Juli bis Dezember aufgeteilt.

Anmerkung:

Für den **Haushalt 2025 + 2026** werden in der Gebäudebewirtschaftung rund 4,0 + 4,1 Mio. Euro angenommen. Basis sind die Kosten im Jahr 2023 mit Berücksichtigung der jeweiligen Preissteigerungen und individuellen Anpassungen wie beispielsweise neue Liegenschaften oder geänderte Verträge.

2.A - Gebäudeunterhalt - Zusammenfassung:

[Beträge sind grob gerundet dargestellt.]

Budget 2024	1.885.000 Euro
Abrechnung 2023	2.095.000 Euro (ca.)
Abrechnung 2022	1.245.000 Euro
Abrechnung 2021	985.000 Euro

Der Gebäudeunterhalt setzte sich bisher in etwa zusammen aus:

- A. 280.000 – 300.000 Euro [Für 2025+2026 rund 300.000 Euro angesetzt]
Wartungs-/und Fixkosten
- B. 350.000 – 500.000 Euro [Für 2025+2026 rund 425.000 Euro angesetzt]
außerplanmäßige Reparaturen, Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen
- C. 1,2-1,3 Mio. Euro [Anmeldung 2025+2026 jeweils ca. 1.300.000 Euro]
planmäßige Reparaturen, Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen

Die Kategorie C (planmäßige Reparaturen) ist der einzig steuerbare Bereich. Hier liegen Anmeldungen in Höhe von rund 5,5-6,0 Millionen Euro vor. Somit streckt sich der momentan aufgeführte Bedarf im Gebäudeunterhalt auf die nächsten 4-5 Jahre.

Hierin sind noch keine nennenswerten (energetischen) Gebäudesanierungen enthalten.

Es werden hier jährlich rund 2.500 Rechnungen bearbeitet. Die monatlichen Ausgaben betragen etwa 160.000 Euro (Mittel aus den letzten 16 Monatswerten). Die Ausnahme bildet der Dezember, hier wird mit Beträgen von rund 250.000 Euro in der Regel bedeutend mehr abgerechnet. Die monatlichen Ausgaben schwanken im Mittel zwischen rund 100.000 und 200.000 Euro.

A.

Dies sind hauptsächlich Wartungskosten für technische Anlagen. Manche Anlagen benötigen nicht jährlich eine Wartung oder Kontrolle (bspw. Blitzschutz), teilweise wird erst bei Beginn der Wartung der notwendige Aufwand für Reparaturen sichtbar.

B.

Die außerplanmäßigen Reparaturen sind teilweise kleine Reparaturen, welche beispielsweise den Liegenschaftsleitungen oder den Hausmeistern auffallen. Zudem kommen hier auch Kleinreparaturen als Folgeaufträge bei Wartungen oder Materialkosten von Bauhofleistungen hinzu. Des Weiteren fallen hier (sofern kurzfristig notwendig) auch größere unvorhergesehene Unterhaltsmaßnahmen darunter, wie beispielsweise ein Heizungstausch, eine Flachdachsanieierung oder Schadensfälle wie beispielsweise Schädlingsbeseitigung, Wasserschäden oder Schlüsselverluste.

C.

Dies sind die Dinge, welche im Haushalt angemeldet werden, zum aktuellen Zeitpunkt aus finanziellen Gründen nur technische Notwendigkeiten, sowie bis dato dringliche Belange des Brand- und Arbeitsschutzes.

Das Ziel besteht momentan darin die Sanierungsrückstände aufzuholen und den Bereich der außerplanmäßigen Reparaturen zu reduzieren.

Auf Grund der Personalaufstockung Anfang 2024 und des mittlerweile allseits bekannten und anerkannten Sanierungsrückstaus werden im Gebäudeunterhalt (betrifft Kategorie C) höhere Beträge als bislang (bis 2022) eingestellt.

Hier spielen zudem auch buchungstechnische Belange eine nennenswerte Rolle, wodurch einige Projekte die früher vollumfänglich im Finanzhaushalt gebucht wurden nun ganz oder teilweise im Ergebnishaushalt verortet sind.

Beispiel: Das Herrichten der Räume für die Dauerausstellung Museum wurde im Nachgang (Summe ca. 132.000 Euro) auf den Gebäudeunterhalt 12/2022 gebucht.

Anmerkung:

Die letzten Jahre war oberstes Gebot die Mängel aus Brand- und Arbeitsschutzberichten sukzessive und strukturiert abzarbeiten. Erfreulicherweise kann nun mitgeteilt werden, dass nur noch ein kleiner Teil der Haushaltsanmeldungen in diesem Bereich zu verorten sind.

Im nun folgenden Schritt werden (bau-)technische Belange abgearbeitet, wie beispielsweise der Austausch nicht mehr zugelassener Leuchten, die Ertüchtigung von Elektroinstallationen oder notwendige Dachsanierungen.

2.B - Gebäudeunterhalt – Übersicht Stand 2024, 1. Halbjahr:

Budget 2024 ca. 1.885.000 Euro

Abrechnung 1. Halbjahr 2024 ca. 850.000 Euro
 Abrechnung 1. Halbjahr 2023 850.000 Euro (2.HJ 1.250.000 Euro)
 Abrechnung 1. Halbjahr 2022 525.000 Euro (2.HJ 720.000 Euro)

Hochschätzung 2024 2. HJ 2024 ca. 1,0 – 1,2 Mio. Euro
 (Je nach weiteren unvorhersehbar notwendigen Arbeiten.)

Interner Auszug Kostennachverfolgung Gebäudeunterhalt:

GebU	Sk 4211*	2024		2023		2022	
		monatlich	Quartal	monatlich	Quartal	monatlich	Quartal
Januar		162.619 €		210.549 €		97.890 €	
Februar		155.222 €	425.801 €	170.154 €	520.469 €	88.200 €	277.569 €
März		107.960 €		139.766 €		91.479 €	
April		128.015 €		136.309 €		124.210 €	
Mai		171.289 €	407.649 €	92.414 €	329.212 €	55.265 €	246.158 €
Juni		108.345 €		100.489 €		66.683 €	
Juli		121.501 €	441.501 €	172.512 €	573.485 €	35.838 €	230.061 €
August		160.000 €		180.212 €		68.181 €	
September		160.000 €		220.761 €		126.042 €	
Oktober		180.000 €	610.000 €	192.427 €	673.148 €	85.692 €	490.396 €
November		200.000 €		222.298 €		139.854 €	
Dezember	26.08.2024	230.000 €		258.423 €		1 264.850 €	
noch ungenau	SCHÄTZUNG						
	Budget	1.885.000 €		2.000.000 €	N-HH	931.300 €	
	Summe	+ Juli	50.000 €	2.096.314 €		1.244.184 €	
	bisher/Schätz.	1.884.951 €	1.934.951 €			1 Umbu DA 132 TE	

2.C - Hochbaumaßnahmen – Übersicht:

Laubachhalle, Generalübernehmer (GÜ):

- ca. 8.820.000 Euro (Auftrag GÜ ohne Nachträge und weitere Kosten)
- regelmäßiger 7-tägiger Baustellen-Jour-Fixe mit dem GÜ
- Aktueller Bauzeitenplan: Baufertigstellung III. Quartal 2024
- Nachträge wurden teilweise bereits beauftragt (Mehr-/Minderkosten)
- Diverse Nachtragsforderungen in rechtlicher Prüfung.

Baumäckerhalle, 3.270.000 Euro

- Fertigstellung IV. Quartal
- Rechtliche und finanzielle Klärung im Anschluss (2025 ff.) anstehend.
- Ballfangzaun + Bolzplatz (30.000 Euro): Ballfangzaun tlw. umgesetzt (ca. 7.000 Euro), Bolzplatz ertüchtigen durch intensive Pflege mit dem Restbudget; laufend.

Carl-Laemmle-Gymnasium, Gesamtmaßnahme ca. 3.910.000 Euro

- Sanierung abgeschlossen, auf BV 2024/0017 wird verwiesen.
- Hauptbau: Dach vermutlich zur Sanierung anstehend.
- CLG Südflügel
 - Dach undicht, sanierungsbedürftig / Südflügel unsaniert und teilweise nur noch als Lager und bei Fehlstunden als Pausenräume genutzt.
 - Auf Untersuchung zum „Schulentwicklungsplan“ (BBS) und Priorisierung durch die Investitionsstrategie (IVS) wird verwiesen.

- CLG Aula

- Auf Untersuchung zum „Schulentwicklungsplan“ (BBS) und Priorisierung durch die Investitionsstrategie (IVS) wird verwiesen.

Hotel Post + DRK

- Weiteres Vorgehen: Verkauf.

Rathaus

- Auf die Priorisierung durch die Investitionsstrategie (IVS) wird verwiesen.

Rathaus – Brand- / Arbeitsschutz / Sonstiges

- Erneuerung Elektroverteiler durch Verlegung Trafostation (ca. 50.000 Euro) noch in 2024
- EDV- und Elektroverkabelung 3.OG ergänzen / anpassen, wegen kapazitiver Probleme, in Vorbereitung (aus personellen Gründen verschoben) für 2025
Ergänzung: Auch für das 2. OG notwendig. Angedacht für 2026.
- Ertüchtigung Geländer, externer Planer beauftragt, Zeitverzug Umsetzung vermutlich Ende 2024 / Anfang 2025.
- Erneuerung Beleuchtung (Arbeitsschutz), ca. 60.000 Euro erfolgreich umgesetzt (1.HJ 2024), Restarbeiten ausstehend.
- Umbauten EG: Verlegung Erste-Hilfe-Raum (Arbeitsschutz), neues Büro und Raum für das Selbstbedienungsterminal (EMA), erfolgreich umgesetzt.
- Umbauten UG: Verlegung Sozialraum (Arbeitsschutz) sowie neues Büro, erfolgreich umgesetzt.
- 2024 WC-Sanierung: Ende August / Anfang September 2024 erfolgreich umgesetzt, ca. 95.000 €.
- 2024 Stützensanierung Haupteingang: ca. 130.000 € in Umsetzung.

Neubau KiTa Abenteuerland

- Abwicklung und Konsensfindung mit den beteiligten Planern bevorstehend.

Kindergarten Radstraße, Sanierung und Erweiterung:

- Europaweite VGV-Verfahren wurden durchgeführt, die Planer beauftragt. Nacharbeit der Planung gemäß Anmerkungen Gestaltungsbeirat in Durchführung.
- Aktualisierung des Beschlusses für Herbst 2024 geplant.

KiTa Wirbelwind:

- 2024 Ertüchtigung Terrassenbelag samt Unterkonstruktion. Budget 20.000 Euro, Fertiggestellt und abgerechnet ca. 13.000 Euro.

KiTa im Schlosspark (Neu / Erweiterung):

- 2024 Siehe BV 2024/0054. Arbeiten laufen, Summe ca. 700.000 Euro.

KiTa Regenbogen:

- Erweiterung Personalraum (Arbeitsschutz) in Durchführung. Budget 50.000 Euro, Kosten vermutlich ca. 80.000 Euro.

Bauhof

- Konzeption: Auf die Vorstellung im Gremium wird verwiesen.

Bihlafingen, Ortsverwaltung

- Elektrosanierung
 - o 2022 + 2023 erfolgreich umgesetzt
- Erhöhung Geländer (Arbeitsschutz) beauftragt, in Umsetzung

Bihlafingen, Schule:

- 2024 Bauwerksabdichtung Teilbereich. Budget 5.000 Euro, in Umsetzung ca. 10.000 Euro in 2024.

Untersulmetingen, Schule

- Temporäre Erweiterung der Schulräume: Baugenehmigung für Modulbauten wurde laut Vorgabe durch Bildung+Betreuung im Sommer 2024 verlängert.

Untersulmetingen Alte Schule

- 2024 Sanierung der vorhandenen WCs. Budget 40.000 Euro, Beauftragung ca. 15.000 Euro für 2024. Restbudget entweder Erweiterung der Leistung oder / und Außenbeleuchtung Mehrzweckhalle Untersulmetingen.

Mehrzweckhalle Untersulmetingen:

- 2024 Ertüchtigung Außentüre (Fluchtweg). Budget 23.000 Euro, Beauftragung 15.000 Euro für 2024.

Anna-von-Freyberg-Grundschule

- Erweiterung der Betreuungsräume: Abänderung in Umbau/Ertüchtigung der Wannenbäder in der Wielandschule. Ursprünglich für Modulbauten angedacht. 2023 Erfolgreich umgesetzt.

Wielandschule

- 2024 Planung Umrüstung Beleuchtung anstehend. Umsetzung Folgejahre. Leuchtmittel nicht mehr zulässig.
- 2024 Brandschutztüren (40.000 Euro): Ausführung notwendig, nach wie vor in Klärung mit Denkmalamt und Brandschutzsachverständigem bezüglich beidseits abgestimmter Ausführungsart. Umsetzung in 2024 daher unrealistisch.
- 2024 Sanierung Außentreppe Richtung Rabenstraße. Budget 8.000 Euro, Umsetzung 5.500 Euro in 2024.

Rottumhalle,

- HLS-Sanierung, Gesamtkosten in Klärung, ca. 1,4 – 1,8 Mio. Euro.
 - o Nach vertiefter Bearbeitung und Absprache mit Fachplaner zeitliche Verschiebung bezüglich Durchführungszeitraum; Fertigstellung Laubachhalle wird abgewartet, da temporäre Schließung der Rottumhalle notwendig wird.
 - Angedachtes weiteres Vorgehen: Planung in 2024, aktualisierter Baubeschluss im Gemeinderat (Herbst 2024) Ausschreibung Ende 2024, Ausführung in 2025.

Feuerwehr Baustetten

- Neue Heizung wegen Legionellenproblematik
 - o Erster Bauabschnitt 2023 abgeschlossen (ca. 40.000 Euro), zweiter BA (ca. 50.000 Euro) durch Alternativlösung nicht notwendig. Einsparung ca. 48.000 Euro.

Schloss Großlaupheim: jeweils unter Einbezug der Denkmalschutzbehörde

- Trockenlegung Brunnentechnikhäuschen, Ansatz 40.000 Euro
 - o Abgeschlossen im Herbst 2023, Kosten ca. 40.000 Euro
- 2024 Nebengebäude Fassadenrisse: Statische Überprüfung in Durchführung. Vermutlich Folgekosten anstehend.

Musikschule:

- 2024 Dachertüchtigung Zwischenbau. Budget 5.000 Euro, Beauftragt ca. 25.000 Euro für 2024.
- 2024 Ertüchtigung abgehängte Decke mit Beleuchtung Zwischenbau. Budget 60.000 Euro, beauftragt 60.000 Euro für 2024; Fördermittel vermutlich 15% möglich.

Friedrich-Uhlmann-Schule

- Abarbeitung Arbeits- und Brandschutzmängel in Durchführung: Sicherheitsbeleuchtung, Türen, Außentreppe, Treppengeländer, BMA (Brandmeldeanlage) und RWA (Rauch-/Wärmeabzugsanlage).

Davon noch ausstehend:

- Planung Außen-(Fluchtweg-)treppe (Statik) abgeschlossen, Durchführung Herbstferien 2024. Kostenpunkt ca. 120.000 Euro.
- Ertüchtigung Beleuchtung, Planung 2024, Umsetzung 2025. In 2024 kurzfristig Sanierung Verteiler und Elektroverkabelung. Budget 20.000 Euro, Umsetzung 27.000 Euro.
- 2024 Flachdachsanieierung Planung, Umsetzung Folgejahre

Kindergarten/Schule Haus des Kindes / Bronner Berg Heizanlage und PV-Anlage, 1.520.000€

- Änderung: Bearbeitung der PV-Anlage durch Stadtwerke.
- Maßnahme Wärmeerzeugung erfolgreich abgeschlossen. Budget 920.000 Euro, Abrechnung 845.500 Euro, -210.000 Euro Zuschuss. Siehe BV 2024/0053.

Kindergarten Gregorianum:

- 2024 Ertüchtigung Bodenbelag: Unterschiedliche Firmen und Ausführungsarten angefragt. Probeausführung in den Fluren, Budget 40.000 Euro, Umsetzung ca. 8.000 Euro in 2024. Folgekosten weitere Jahre je nach auszuführenden Flächen.

Pfarrstadel Bihlafingen:

- Außerplanmäßige Sanierung von Schäden an drei Fassadenseiten durch Schädlingsbefall am Holzfachwerk, sowie Schutz vor weiterem Schädlingsbefall wurde durchgeführt.
- 2024 Sanierung Westfassade mittlerweile notwendig. Planung und Untersuchungen in 2024, Folgekosten anstehend. Aufarbeitung / Vorplanungen Denkmalschutz laufend.

Osu Musikerheim:

- 2024 Austausch defekter Bodenbelag: Budget 12.000 Euro, Auftrag erteilt: 7.000 Euro in 2024.

Schranne:

- Sanierung: Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erst Anfang August 2023 erteilt, daher Verzögerung in 2024. Positiv durch die intensive Abstimmung mit dem Denkmalamt, dass vermutlich noch Fördermittel generiert werden können.
- Umbau / Ertüchtigung Dachgeschoß zu Wohnraum wurde erfolgreich abgeschlossen (2023).
- Durch Schadenskartierung und Absprache mit Fachplanern im Denkmalschutz nun vertiefte Statik-Prüfung des gesamten Gebäudes. Ergebnis offen, bisher „lediglich“ Dach(-tragwerks)-Sanierung angedacht. Daher Budget hiervon für andere Projekte / Mittelbedarfe in 2024 frei wie beispielsweise Rathaus Stützen, Pumpenhaus Färbergäßle, KiGa Radstraße. Weitere Vorgehensweise ausstehend.

Aufstockung Kita Pustebume:

- Auf die Beratungen wird verwiesen. Im Hintergrund laufen Gespräche mit eventuellen Investoren. Derzeit wird ein Aufhebungsvertrag mit dem Architekten geprüft.

Kapellenstraße 17

- Umbau / Ertüchtigung zu Wohnraum, Förderung in Höhe von 225.000 €, Ende des Förderungszeitraums am 1. Juni 2024. Änderung der Verbuchung in den Ergebnishaushalt.
- Maßnahme erfolgreich abgeschlossen, Abrechnungssumme ca. 130.000 €

Tiefgarage Färbergäßle

- Schlechter statischer Zustand, kritische Stützen per Sprieße entlastet. Quartalsweise statische Überprüfung notwendig.
- Interne Besprechung: Veräußerung angedacht. Gremienvorstellung anstehend, zeitlich noch nicht eingetaktet.

Friedrich-Adler-Realschule

- Kauf eines 2-geschossigen Modulbaus umgesetzt. Budget 334.000 Euro, Abrechnung gesamt 276.000 Euro, siehe BV 2024/0026.

Diverse Liegenschaften

- Allgemeine Brandschutzthemen, bspw. Flucht-/Rettungswegpläne, Feuerwehrlaufkarten werden fortlaufend geprüft und aktualisiert
- Überprüfungen der Lüftungen (Hygieneprüfungen) begonnen, weitere in 2024 und Folgejahre anstehend
- Diverse Dachreparaturen anstehend, teilweise auf Grund von Sturmschäden (bspw. 11. Juli 2023), teils auch baualtersbedingt.

Außerplanmäßig (nennenswert über ca. 5.000 Euro) in 2024 bisher:

- Turnhalle Bronner Berg:
Defekte Motoren der Verschattung ca. 7.000 Euro.
- Schloss:
Defekter MSR-Controller, Steuerung für Heizung, Lüftung, Brandschutztechnik: 32.000 Euro
- Wielandschule:
Lose und abgesplitterte Fliesen im Schüler-Fluchtwegbereich. Zudem Pflicht Denkmalerhalt: Ca. 26.000 Euro.
- Herrenmahdhalle:
Defekter Motor (Zu- / Abluftgerät): Ca. 7.000 Euro
- Rathaus Laupheim:
Dachbereich undicht: Ca. 7.500 Euro

- Mehrzweckhalle Laubachweg:
Ertüchtigung Trennvorhang: ca. 5.500 Euro.
- Hallen:
Ertüchtigung Schließanlage durch Schlüsselverlust eines Lehrers ca. 16.000 Euro.
- Pumpenhäuschen Färbergäßle am Schlosspark (Denkmalschutz):
 - Aus Sicherheitsgründen wurde umliegender Bereich zwischenzeitlich abgesperrt, nach Beantragung und Vorlage der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung kurzfristige Durchführung der Sanierung.
 - Abschluss der Arbeiten vor dem Heimatfest 2024; Abrechnung ausstehend.
- Rottumhalle:
Rauchmeldertausch, ca. 6.000 Euro.
- Mehrzweckhalle Untersulmetingen:
Erneuerung der Außenbeleuchtung
Ca. 20.000 Euro // Vermutlich rund 40% Förderung zu erwarten
- Feuerwehr / Bauhof:
Austausch defekter Tore ca. 9.000 Euro.

3. Personalsituation

Dankenswerterweise wurden bei den Haushalts- und Personalstellenberatungen für das Haushaltsjahr 2023 zusätzliche Stellen geschaffen. Durch die damals späte Freigabe des Haushalts und erneute interne Gespräche zur Personalstellenbewirtschaftung konnten die Verwaltungsstellen erst kurz vor dem Sommer 2023 ausgeschrieben werden.

Bei den Ausschreibungen der Verwaltungsstellen wurde der Fachkräftemangel zwar deutlich. Die Stellen Energiemanagement, Gebäudemanagement, und Hochbau konnten jedoch mittlerweile qualitativ hochwertig besetzt werden; die Stelle Immobilienverwaltung konnte nun ebenso besetzt werden mit Arbeitsbeginn zum April 2025.

Die zusätzlichen Hausmeisterstellen wurden zum Teil intern belegt (Aufstockungen, Langzeit-Krankenvertretungen), die weiteren konnten kurz vor Erstellung der Beschlussvorlage ebenso besetzt werden. Hier waren jedoch mehrere Ausschreibungsrunden notwendig.

Einige bestehende Hausmeisterstellen hatten vormals viele kleine Liegenschaften auf das ganze Stadtgebiet verteilt. Um hier mehr Arbeitszeit in den Objekten und weniger auf dem Weg dahin bieten zu können, wurden diese zur Effizienzsteigerung neu geordnet.

4. Weitere Informationen

Digitalisierung:

Im Zuge der Einführung eines kommunalen Energiemanagements (EM) wurde Software beschafft, welche nicht nur für das Energiemanagement genutzt wird, sondern künftig auch Erweiterungsmöglichkeiten zur digitalen Liegenschaftsverwaltung (CAFM + CMMS) bietet (CAFM = Computer-Aided Facility Management // CMMS = Computerized Maintenance Management System). Dies soll nach einer erfolgreichen Pilotphase sukzessive ausgebaut werden, beispielsweise für die Schlüsselverwaltung, Wartungsplanung, Reinigungsmanagement, Vertragsmanagement. Die Erweiterung mit anderen Modulen ist möglich.

Es sind (auch außerhalb des EM) nach Erfahrungswerten effizientere Abläufe (Reduzierung Suchaufwand, Verbesserung Informationsqualität, kompakte Erstellung Reinigungsausschreibungen, automatisierte Fristenverfolgung) und Kostenoptimierungen zu erwarten. So können nach entsprechender (Ein-)Pfleger der Daten Auswertungen zu spezifischen Kosten ausgegeben werden, wie beispielsweise die Reinigungskosten pro Fläche oder Vergleiche von Objekten und Wartungsanlagen.

Energiemanagement:

Die geförderte Stelle konnte auf Anfang April besetzt werden. Die Einarbeitung und erste Aufarbeitung der Daten und Unterlagen hat stattgefunden. Durch die nun zusätzliche technische Expertise werden bereits erste Anpassungen in den internen Arbeitsabläufen erkennbar. Dies betrifft Ausführungsarten von umzusetzenden (technischen) Maßnahmen, wie auch mögliche bislang unbekannte Fördermitteltöpfe.

Es werden zudem Daten in die neue Energiemanagement-Software (Teil des CAFM) eingepflegt. Ziel dessen wird sein, die größten Energieoptimierungspotenziale zu identifizieren und anschließend sukzessive Schwachstellen abzarbeiten. Parallel werden die Einstellungen der technischen Anlagen fortlaufend überprüft und bei Bedarf angepasst, wie beispielsweise bereits erfolgt an einzelnen Lüftungs- oder Heizungsanlagen.

Einzelne Nachrüstungen (Installation Messtechnik) wurden angestoßen.

Es ist angedacht sukzessive die nächsten Jahre für die relevantesten Liegenschaften („worst performance buildings“) Sanierungsfahrpläne erstellen zu lassen. Diese werden mit 80% gefördert. Es werden sich hieraus für die Folgejahre weitere Aufgabenstellungen und Priorisierungen zur Sanierung der städtischen Gebäude entwickeln.

Optimierungen:

Hauptsächlich durch das zusätzliche Personal konnten bereits einige Optimierungen durchgeführt und festgestellt werden. Im ersten halben Jahr 2024 erwähnenswert:

- Durch intensivere Angebotsprüfungen, alternativen Ausführungen sowie der Einholung von Alternativangeboten konnten im Bereich Hochbau in 2024 knapp 90.000 Euro eingespart werden.
- Durch die im Energiemanagement erwähnten Fördermittel sind bei den momentan laufenden Maßnahmen rund 20.000 Euro an bisher ungeplanten Fördermitteleinnahmen zu erwarten.
- Für die Haushaltsanmeldungen 2025+2026 konnten ebenso geplante Maßnahmen angepasst werden, wie beispielsweise statt dem Austausch der kompletten Beleuchtung in einer Schule (da die Leuchtmittel nicht mehr zugelassen sind) lediglich eine Umrüstung und anschließendem Leuchtmitteltausch der bestehenden Leuchten. Die Einsparung hier beläuft sich in Summe auf rund 80.000 – 100.000 Euro.
- Durch hausinterne Eigenleistungen im Bereich der Planungsleistungen (HOAI) konnten wie bereits teilweise kommuniziert externe Honorare in Höhe von rund 165.000 Euro eingespart werden. Dies bisher für die Projekte Schranne, Rathaus WC-Sanierung, Klinik (KiTa), Anbau KiGa Regenbogen, Umbau Kapellenstraße 17.
- Im Bereich Energie- und Gebäudemanagement konnten im Bereich Reinigung bereits im ersten halben Jahr durch die Einholung von Alternativangeboten knapp 34.000 Euro eingespart werden.
- Durch die Anpassung von Legionellenprüfungen werden künftig rund 1.000 Euro pro Jahr eingespart.
- Durch die fachlichen und personellen Möglichkeiten können nun Energieausweise für die städtischen Liegenschaften hausintern in Eigenleistung erstellt werden. Durchschnittliche Kosteneinsparung pro Jahr ca. 5.000 Euro.
- Durch die Besetzung zusätzlicher Hausmeisterstellen können nun eine Vielzahl an Kleinreparaturen in eigener Zuständigkeit durchgeführt werden. Dies entlastet den Bauhof und erspart die kostenintensivere Alternative durch Fremdfirmen. Zuletzt wird durch die interne Arbeitsabwicklung auch die Verwaltung (externe Angebotseinholung, ggf. Begehung, Beauftragung, Abrechnung) entlastet.

Anlagen:

-keine-