

# Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich VI  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/2078/2024

Freigabedatum:  
23.01.2024

Vorlage für die Sitzung			
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	<b>29.01.2024</b>	<b>öffentlich</b>
Rat	Entscheidung	<b>05.02.2024</b>	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand: **Priorisierung von Investitionsmaßnahmen und Projekten der Stadt Rheinbach -Maßnahmen des Gebäudemanagements**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:  
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:  
Siehe Erläuterungen

Beschlusscontrolling:  
Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

## Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Rat stimmt der vorgenommenen Priorisierung der in den Anlagen 1, 2 und 3 aufgeführten Maßnahmen des Fachgebietes Gebäudemanagement zu.
- 2.) Der Rat strebt die Budgetbildung bei investiven Maßnahmen an.
- 3.) Der Rat strebt eine Beschleunigung der Vergabeverfahren an.
- 4.) Der Rat unterstützt den verstärkten Einsatz externer Berater und Projektsteuerer und unterstützt die Auftragsvergabe an Generalplaner, Generalunternehmer und Generalübernehmer.

## Erläuterungen:

In der letzten Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss am 11.12.2023 und der des Rates am 18.12.2023 wurde mit Beschlussvorlage BV/2051/2023 über die vorläufigen Ergebnisse der interfraktionellen Arbeitsgruppe Priorisierung berichtet. Auf die dort gemachten grundsätzlichen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Priorisierung der Maßnahmen des Fachgebietes Gebäudemanagement konnte bis letzten Dezember noch nicht abgeschlossen werden, daher traf sich die Arbeitsgruppe am 16.01.2024 zu einer 5. Sitzung. Als Ergebnis der Arbeitsgruppe ist Nachfolgendes festzuhalten:

Im Fachgebiet Gebäudemanagement sind 42 Maßnahmen mit einem Finanzbedarf > 200.000 € zu priorisieren.

Sieben dieser Maßnahmen (siehe Anlage 1) befinden sich aktuell in der baulichen Umsetzung. Hierzu zählen auch die pauschalen Ansätze für die laufende, allgemeine bauliche Unterhaltung der städtischen Gebäude und des Freizeitbades. Es ist unstrittig, dass diese Maßnahmen nicht gestoppt werden, sondern ohne Unterbrechung fortgesetzt werden sollen.

Maßnahmen deren Nichtumsetzung zu erheblichen Folgeschäden an den Gebäuden und einem Nutzungsausfall der dort untergebrachten Einrichtungen führen, Maßnahmen für die erhebliche Förderungen zugesagt sind, Maßnahmen die der Sicherheit der Nutzenden dienen oder die auf Grund konkreter rechtlicher Verpflichtungen notwendig sind, sowie Maßnahmen deren Umsetzung ein hohes öffentliches Interesse aufweisen, wurden in die Priorität X (=zwingend notwendig) und Priorität 1 eingestuft. Dies betrifft 26 Maßnahmen (siehe Anlage 2).

Da es für das Gebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule kein Konzept für zukünftige Nutzung gibt und es mittelfristig als abgängig zu einzustufen ist, wurden die beiden Bauprojekte, die für dieses Gebäude eingeplant waren, bis auf weiteres zurückgestellt. Da dies, wenn auch in geringem Umfang, Flutwiederaufbauprojekte sind, waren sie ursprünglich als zwingend notwendig eingestuft.

Die Schulhofsanierung am Gesamtschulstandort Villeneuver Straße konnte in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden, von denen der 3. Bauabschnitt keine Dringlichkeit aufweist und somit als Teilmaßnahme zurückgestellt werden konnte.

Das Vorhaben „Vergrößerung des Lehrerzimmers und Sanierung des Verwaltungstraktes der Gesamtschule Standort Dederichsgraben“ war zu den ersten Arbeitsgruppensitzungen in Priorität 2 eingestuft. Heute muss sie als nicht verschiebbare Maßnahme eingestuft werden, da Schäden an Abwasserleitungen in diesem Gebäudeteil zu Vernässungen der Wände und unhygienischen Zuständen führen.

Um den Bürgerinnen und Bürgern auch künftig in den Sommermonaten eine Möglichkeit zu geben zu günstigen Eintrittspreisen ein Freibad aufzusuchen, beschloss die Arbeitsgruppe die Maßnahme „Sanierung des Außenbeckens im Freizeitbad“ in Priorität 1 einzustufen. Da hier der Umfang der Sanierung noch nicht abschätzbar ist, konnten hierfür noch keine Haushaltsmittel eingeplant werden. Erste Planungsleistungen könnten jedoch bei einer Budgetierung beauftragt werden.

Für vier Maßnahmen konnte eine Einstufung in Priorität 2 vorgenommen werden (siehe Anlage 3). Diese Maßnahmen, wie die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik in zwei Schulen, die Erweiterung der Gesamtschule am Standort Villeneuver Straße oder die

energetische Sanierung der Turnhalle Berliner Straße, werden nach der aktuellen Planung frühestens ab 2027 zur Umsetzung gebracht.

Die geplanten Maßnahmen Errichtung eines Heizwärmeverbundes an der Gesamtschule am Standort Dederichsgraben (und umliegende städtische Gebäude), die Errichtung eines Lernateliers am städtischen Gymnasium, der Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Betriebshof sowie zwei Maßnahmen im Gebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule, Am Stadtpark 16, wurden in Priorität 3 eingestuft (siehe Anlage 3).

In der letzten Arbeitsgruppensitzung wurden auch vier neue Projekte, deren Notwendigkeit sich im vergangenen Jahr ergeben hat, priorisiert.

Das Projekt „Errichtung einer Mensa an der KGS Wormersdorf“ wurde in Priorität 1 eingestuft.

Die derzeitige "Mensa" in der KGS Wormersdorf ist sowohl was die Lage (im Keller) als auch die Größe (zukünftiger OGS-Rechtsanspruch) betrifft kein zukunftsfähiges Angebot. Der bereits erfolgte Erwerb eines Nachbargrundstücks der Schule macht einen Neubau möglich. Ein Förderantrag ist bis zum 31.12.2024 zu stellen, um das "Schulträgerbudget" für Rheinbach i.H.v. ca. 944.000 € abrufen zu können. Würde das Projekt nicht begonnen, entgehen der Stadt Rheinbach die genannten Fördermittel unwiederbringlich.

Der Neubau einer Kindertagesstätte in der Pallottistraße könnte zwar, nach jetziger Beurteilung des zukünftigen Kita-Bedarfes, verschoben werden, da die "Provisorien" "Lummerland" und "Stadtpark" noch betrieben werden können. Es macht jedoch Sinn, wegen des Raumbedarfes der OGS an der KGS St. Martin während der Aufstockung des Gebäudes "Bungert", das Gebäude zunächst für Schulzwecke zu errichten und dann in eine Kita umzuwandeln. So wird eine teure Interimslösung (Containeranlage) für den OGS-Betrieb vermieden. Durch die neu geschaffene KiTa würden zusätzliche Vorteile generiert, da die Kita "Stadtpark" nicht mehr im Gebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule betrieben werden müsste (und damit das Objekt nicht mehr „notwendigem Gebäudebestand“ angehört und das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden könnte) und das jetzige Gebäude der Kita Lummerland für die GGS Sürster Weg genutzt werden könnte (Stichwort: OGS-Anspruch). Aufgrund dieser Zusammenhänge wurde auch dieses Projekt in die Priorität 1 eingestuft. Dieses Projekt wird als Vorlaufprojekt zum Umbau der KGS St Martin betrachtet. Der Beginn des Umbauprojektes an der Grundschule wird entsprechend zeitlich verschoben.

Mit der Kellersanierung zur Flutschadensbeseitigung im Rathaus und den genehmigungspflichtigen Umnutzungen wurde die Erstellung eines Brandschutzkonzepts erforderlich, welches für alle Geschosse des Rathauses gültig ist. Das Brandschutzkonzept verlangt Änderungen der baulichen Anlagen in erheblichem Umfang. Zunächst soll die Planung in 2024 mit Errichtung einer Brandmeldeanlage umgesetzt werden. Ab 2025 sind weitere bauliche Ertüchtigungen notwendig. Die Maßnahme ist zum Schutz der Besucher des Rathauses und auch deren Bediensteten zwingend erforderlich und daher in Priorität X eingestuft. Ein Teil der Arbeiten kann im Zusammenhang mit der Flutschadensbeseitigung umgesetzt werden.

Durch die Zusammenarbeit mit der Energie-Agentur Rhein-Sieg, wurde ein Förderprogramm für die energetische Sanierung der Turnhalle Berliner Str. (Städtisches Gymnasium) identifiziert. Durch Maßnahmen an den Außenwänden und dem Hallendach kann die Halle auf einen s.g. KfW-70-Standart gebracht werden. Eine Projektskizze wurde beim Fördergeber eingereicht. Das Förderverfahren ist mehrstufig. Erfahrungsgemäß wird bei diesen Förderverfahren nur ein Bruchteil der Anträge positiv beschieden. Die Außensanierung ist unabhängig von der in Kürze beginnenden Sanierung des Hallenbodens und der Umkleiden (Maßnahme Nr. 164) und führt nicht zu weiteren Nutzungsunterbrechungen. Aufgrund der Ungewissheit der Förderung wurde dieses Projekt in Priorität 2 eingestuft.

Für das Fachgebiet Gebäudemanagement ist auch weiterhin festzustellen, dass die Vielzahl der Maßnahmen wenig Spielraum zur zeitlichen Streckung oder Verschiebung zulassen. Das Ziel, eine Rangfolge der einzelnen Projekte aufzustellen, wurde in der Arbeitsgruppe nicht erreicht.

Durch die Priorisierung konnte jedoch erreicht werden, dass sich der Mittelansatz 2024 für investive Maßnahmen im FG Gebäudemanagement von ursprünglich angesetzten 29 Mio. € auf 14,86 Mio. € (einschl. Wiederaufbau) und für das Haushaltsjahr 2025 von 35 Mio. € auf 25,5 Mio. € reduziert.

Eine weitere Reduzierung dieser Ansätze ist durch die für die Haushaltssatzung vorgeschlagene Budgetierung möglich. Durch die automatische Deckung von Mehrbedarfen kann eine hohe Flexibilität gewonnen werden.

Einzelne Mehrbedarfe erfordern dann keine Freigabe von Ü-Plan-Mitteln durch den Rat. Dies führte regelmäßig zu Verzögerungen in den Projekten. Auch nahm die Erstellung der entsprechenden Beschlussvorlagen Arbeitszeit in Anspruch. Bei sich kurzfristig ergebenden Bedarfen, wie z. B. der Ausfall einer Heizungskesselanlage, kann innerhalb der, in der Budgetierungsliste genannten, Investitionen (siehe Beschlussvorlage zur Haushaltssatzung BV/2079/2024, Anlage 3) schnell gehandelt werden.

Mit einer Budgetierung kann auch eine Überstrapazierung des Finanzierungsbedarfes im Ergebnisplan des Haushalts vermieden werden. Bei der Mittelplanung kann z. B. auf Sicherheiten in den einzelnen Projekten für unvorhergesehenes verzichtet und so der Gesamtansatz gesenkt werden.

Die so gewonnene Flexibilität, die temporär geplant ist, muss unterjährig mit einer guten Kommunikation begleitet werden, so dass der Rat über den aktuellen Umsetzungsstand der Projekte informiert ist.

Das Hauptziel bleibt die anstehenden Bauprojekte der Stadt Rheinbach zur Umsetzung zu bringen, umso für alle benötigten Gebäude einen guten Zustand zu gewährleisten und die Anpassung der Gebäudeinfrastruktur an neue Bedarfe vorzunehmen. Die Freigabe der im Stellenplan 2023 geschaffenen Stelle für das Fachgebiet Gebäudemanagement ist hier ein wichtiger Schritt. Die Beschleunigung der einzelnen Vergabeverfahren stellt einen weiteren Baustein dar. Die Optimierung der verwaltungsinternen Prozesse wurde mit der Aufstellung eines Projektmanagements in Angriff genommen. Für Bauprojekte wird innerhalb des Projekthandbuchs ein gesonderter Teil erarbeitet.

Es müssen aber weitere Ideen, die zu einer Verbesserung der Prozesse oder der Steigerung der Leistungsfähigkeit beitragen, geprüft werden. Dies kann der Einsatz von Projektsteuerern sowie eine mögliche Vergabe an Generalplanern oder Generalunternehmer sein. Es ist in dem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Beauftragung von Projektsteuerern oder Generalplanern bzw. -unternehmern zu Mehrkosten führt, da die Leistungen für die Baustellenkoordination zu honorieren sind.

Auftragsvergaben an Generalplaner, Generalunternehmer oder Generalübernehmer stellen im Vergaberecht die Ausnahme dar. An diese Vergabeverfahren sind daher hohe Anforderungen geknüpft. Da der Stadtverwaltung in dieser Beziehung bisher die Erfahrungen fehlen besteht hier ein Beratungsbedarf seitens der Verwaltung der z.B. durch den Städte- und Gemeindebund erfolgen kann.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Prioritäten Gebäudemanagement laufende Maßnahmen
- Anlage 2: Prioritäten Gebäudemanagement Maßnahmen Priorität X + 1
- Anlage 3: Prioritäten Gebäudemanagement Maßnahmen Priorität 2 + 3