

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. BSB/2019/007**

**Abteilung 230 - Gebäude und  
Grundstücke**

Federführung: Spann, Birgit  
Telefon: +49 7021 502-464

AZ:  
Datum: 07.10.2019

**Beauftragung der Gebäudezustandserfassung für Kindergärten,  
Schulen, Sport- und Mehrzweckhallen**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Bildung, Soziales und Bürgerdienste (BSB)	Beschlussfassung	öffentlich	05.11.2019

**ANLAGEN**

Anlage 1 - BSB\_2019\_007 Angebot Drees & Sommer GmbH (nö)  
Anlage 2 - BSB\_2019\_007\_Angebot Kubus360 GmbH (nö)

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 230  
Mitzeichnung von: 110, 210, 340

Matt-Heidecker  
Oberbürgermeisterin

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel: Ermittlung des Investitionsbedarfs für städtische Gebäude zur Priorisierung der Instandhaltungsmaßnahmen.

Maßnahme: Erfassung des Gebäudezustands an Kindergärten, Schulen, Sport- und Mehrzweckhallen

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: s. Anlage 1 nö

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	
Kostenstelle	65001300
Sachkonto	42110006

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Für die Gebäudezustandserfassung fallen einmalige Kosten an. Ein Teil der Kosten kann innerhalb des Budgets THH 02 Hochbau finanziert werden. Für die restlichen Kosten von 73.000 € wird eine überplanmäßige Ausgabe benötigt. Als Deckung stehen Mehreinnahmen bei den Baugenehmigungsgebühren (Kostenstelle 63005000 / Sachkonto 33110000) zur Verfügung.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Für den zu erwartenden Sanierungsbedarf müssen in den Folgejahren Haushaltsmittel im Haushaltsplan veranschlagt werden. Eine zielgenauere Finanzplanung vor allem in mittel- und langfristiger Sicht wird durch die Untersuchung gewährleistet.

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zur Beauftragung der Drees & Sommer GmbH für die Erstellung einer Gebäudezustandserfassung für Kindergärten, Schulen, Sport- und Mehrzweckhallen.
2. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 73.000 € für die Erstellung einer Gebäudezustandserfassung (Kostenstelle 65001300 / Sachkonto 42110006). Als Deckung stehen Mehreinnahmen bei den Baugenehmigungsgebühren (Kostenstelle 63005000 / Sachkonto 33110000) zur Verfügung.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

In der Investitionsklausurtagung am 28.06.2019 wurde der Gemeinderat informiert, dass die Verwaltung beabsichtigt, eine Gebäudezustandserfassung für Kindergärten, Schulen, Sport- und Mehrzweckhallen in Auftrag zu geben. Der Vorschlag dient der besseren Einplanung von Sanierungsmaßnahmen an zahlreichen Gebäuden der Stadt. Damit auch einer zielgenaueren Finanzplanung und einer wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes der Stadt.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

In den vergangenen Jahren wurden an städtischen Gebäuden wie Kindergärten, Schulen, Sport- und Mehrzweckhallen Teilsanierungen durchgeführt oder dort, wo Sanierungen nicht mehr rentabel waren, die vorhandenen Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Allerdings weisen immer noch viele städtische Gebäude einen Sanierungsstau auf, den es zu erfassen und zu bewerten gilt. Durch eine Bewertung der Gebäude „aus einer Hand“ und zum selben Zeitpunkt entsteht ein Gesamtbild des Gebäudezustandes. Somit können Mängel erkannt und die Priorisierung ihrer Behebung geplant werden. Die Verwaltung ist damit in der Lage, dem Gemeinderat Vorschläge zur Beseitigung des Sanierungsstaus zu unterbreiten und diese kurzfristig, mittelfristig und langfristig im Haushaltsplan aufzunehmen.

Der Gemeinderat und die Verwaltung werden durch die Gebäudezustandserfassung ebenfalls in die Lage versetzt, Gebäude, die eine mangelhafte Bausubstanz aufweisen, zu diskutieren gegebenenfalls aufzugeben und deren Standort im Hinblick auf eine Weiterentwicklung des Bedarfes zu prüfen.

Des Weiteren dient die Gebäudezustandserfassung als elementare Grundlage für die Sport- und Kindergartenentwicklungsplanung.

Für die **Gebäudezustandserfassung** liegen Angebote (**Anlage 1 + 2 nö**) von zwei namhaften und erfahrenen Büros vor:

- **Drees & Sommer GmbH, Stuttgart**

- **Kubus360 GmbH, Stuttgart**

Das Leistungsbild von beiden Büros umfasst die Sichtung der Bestandsunterlagen der vorhandenen Gebäude, sowie deren fachtechnische Begehung und Erhebung der Mängel. Anschließend erfolgen die Maßnahmendefinition sowie die Lebenszykluskostenberechnung. Im Zuge der Maßnahmendefinition wird die Priorisierung vorgenommen. Mit diesem Ergebnis wird die Verwaltung in den jeweiligen Haushaltsjahren Vorschläge für die Finanzplanung machen.

Das Leistungsbild Brandschutz umfasst bei der Kubus360 GmbH Untersuchungen und Dokumentationen, die jeweils einer Brandverhütungsschau gleichzusetzen sind. Die Drees & Sommer GmbH untersucht ebenfalls den Brandschutz, allerdings nicht in der Tiefe einer Brandverhütungsschau. Die Verwaltung hält dies zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht für notwendig, da ein Sanierungsbedarf über die Folgejahre verteilt werden muss. Vertiefte Untersuchungen können dann zum Zeitpunkt der Ausführung angestellt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das wirtschaftlichste Angebot von der Drees & Sommer GmbH für die Gebäudezustandserfassung zu beauftragen. Von diesem Büro wurde auch die Zustandserfassung für die Verwaltungsgebäude im Zuge des Verwaltungsgebäudekonzeptes gefertigt. Damit entsteht nach Abschluss der jetzt aktuell zu beauftragenden Zustandserfassung eine Beurteilung „aus einer Hand“