



BM - Gebäudemanagement

Fortführung der Priorisierungsliste

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	07.04.2022	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	24.05.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	21.06.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Empfehlung des Bauausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses die Fortführung der Prioritätenliste und die jährliche Aktualisierung im Zuge der Haushaltsplanung. Über den Stand der in Bearbeitung befindlichen Bauprojekte ist unterjährig im Bauausschuss zu berichten. Insofern wird der Beschluss vom 15.12.2021 modifiziert.

Aufgrund der Empfehlung des Bauausschusses und vorbehaltlich der Entscheidung durch den Stadtrat beginnt die Umsetzung / Fortführung der priorisierten Baumaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen ergeben sich durch die Haushaltseinplanungen.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Gepflegte Gebäude, die einen aktuellen und guten energetischen sowie brandschutztechnischen Standard aufweisen, tragen zur Erhaltung der Attraktivität der Stadt bei.

Um- und Erweiterungsbauten in Schulen unterstützen zudem bei einer möglichen höheren Aufnahme von Schüler*innen, einem höheren Angebot der Betreuung und bei der Inklusion. Dies kann sich positiv auf die Wohnortwahl für junge Familien auswirken.

Begründung:

Bereits in der Sitzung am 15.12.2021 befasste sich der Stadtrat mit einer Prioritätenliste und beschloss die Priorisierung der städtischen Bauvorhaben (V2021/496/1) nach Dringlichkeit und Gewichtung als ersten Aufschlag.

Für die Sitzung des Stadtrats am 15.03.2022 wurde der Tagesordnungspunkt wegen weiteren Abstimmungsbedarfs von der Tagesordnung genommen. Für die Sitzung des Bauausschusses am 07.04.2022 als dem zuständigen Fachausschuss wurde das Thema aufgegriffen und auf die Vorlage V/2022/577 wird verwiesen. Diese Vorlage ist die Aktualisierung zur Vorlage V/2022/577.

Herr Thomas Janssen, Projektbeauftragter der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) hielt einen ausführlichen Vortrag zur Definition von Kriterien zur Priorisierung von Baumaßnahmen (s. Anlage 1) und beantwortete ausführlich Fragen der Ausschussmitglieder. Er bescheinigte der Verwaltung, dass die vorgenommene Kategorisierung nachvollziehbar ist und der üblichen Praxis in vergleichbaren Kommunen entspricht.

Die Beauftragung von Generalunternehmern zur Entlastung des städtischen Gebäudemanagement empfiehlt er unter der Voraussetzung,

1. dass es sich um Neubauvorhaben handelt,
2. dass ein Auftragsvolumen in marktrelevanter Größe vorliegt und
3. ein maßgeblicher Anteil für die Bauherrentätigkeit und die Projektsteuerung in der eigenen Verwaltung verbleibt.

Die Anregung, eine Aufstellung mit den bisher verausgabten und den geplanten Kosten der Bauprojekte vorzulegen, wurde aufgegriffen und ist in der Anlage 2.

Gemäß den im Stadtrat am 15.12.2021 vorgestellten Kriterien mit den Kategorien Muss-, Soll- und Kann-Aufgaben wurden die Projekte mit der höchsten Dringlichkeit den personellen Ressourcen im Gebäudemanagement - vier BauprojektleiterInnen - für 2022 zugeordnet. Dabei wird den BauprojektleiterInnen die Fortführung begonnener Maßnahmen zugeordnet. (s. Anlage 3)

Weitere Maßnahmen sind die Sanierung des Rathausdaches, die Durchführung einer Brandschutzmaßnahme an der Grundschule Mühlenberg und die Umkleide am Stadion. Hierzu erfolgt derzeit eine Ausschreibung einer Halbtagsstelle im Gebäudemanagement.

Die Auswahl der nächsten Bauprojekte wird benannt und zeigt Projekte mit hoher Priorität für neue, künftige Zuordnungen auf. Voraussetzung ist die Fertigstellung eines begonnenen Bauprojekts. Danach ist Beginn einer neuen Baumaßnahme erst in der zweiten Jahreshälfte 2023 möglich. Nur wenn ausnahmsweise, unterjährige Veränderungen zum Beispiel im Fortgang einer Baumaßnahme oder ungeplante dringliche Erfordernisse eintreten, könnte eine Maßnahme daraus vorher zum Zuge kommen. In diesem Fall würde der Bauausschuss mit einer Entscheidung zur Umsetzung einer bestimmten Maßnahme und damit Neupriorisierung der Baumaßnahmen befasst.

Für eine ungeplante Entwicklung beispielhaft zu nennen, ist die Reaktivierung der alten Post in der Bahnstraße. Zugunsten einer schnellen Aufnahmemöglichkeit von Flüchtlingen aus der Ukraine konnten mit einfachen Mitteln bis zu 30 Plätze in der ersten und zweiten Etage geschaffen werden. Bauliche Veränderungen für eine Nutzung des Dachgeschosses einschließlich Planungen für eine mittel- bis längerfristige Lösung wurden hintenangestellt.

Die Liste aus Dezember 2021 wurde aufgrund der Vorgaben modifiziert, s. Anlage Nr. 4. Den zu Beginn aufgeführten Projekten sind personelle Kapazitäten zugeordnet. Weitere Projekte werden als die nächst anstehenden bestimmt.

Bauprojekte ohne Priorisierung und ohne Rangfolge schließen sich an. Die Angaben zu Bauzeiten und Baukosten sind grobe Schätzungen, die bei einer Konkretisierung der Planung zu aktualisieren sind. An den „Fluch der ersten Zahl“ aus der Sitzung des Bauausschusses 26.08.2021 und den Vortrag für weitere interessierte Ratsmitglieder sei dazu erinnert. Abhängig von dem jeweiligen Basisjahr sind jedenfalls Angleichungen an die explodierende Kostenentwicklung vorzunehmen.

Auf der Grundlage der Entscheidungen soll die Liste regelmäßig fortgeschrieben werden. Über den Stand der in Bearbeitung befindlichen Bauprojekte erfolgt eine unterjährige Berichterstattung im Bauausschuss. Aufgrund der Empfehlung des Bauausschusses und vorbehaltlich der Entscheidung durch den Stadtrat beginnt die Umsetzung der priorisierten Baumaßnahmen.

Anlagen:

1. Stellungnahme der KGSt
2. Aufstellung verausgabter und geplanter Kosten der Bauprojekte
3. zugeordnete Projekte und Projekte mit hoher Priorität
4. Priorisierungsliste Stand 03.2022