BESCHLUSSVORLAGE

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN
LANDKREIS LÖRRACH

Nr.: 021/2024

Dezernat	I - Finanzen, Zentrales Management & Bildung	05.02.2024
Fachbereich	Planung & Bau	
Verfasser/-in	Bobert, Ute	
Telefon	07621 410-1300	

Beratungsfolge	Status	Datum
Verwaltungsausschuss	öffentlich	21.02.2024
Kreistag	öffentlich	06.03.2024

Tagesordnungspunkt

Sanierungsstrategie Klimaneutrale Verwaltung 2030

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Gremien für die Haushaltsberatungen zu den kreiseigenen Liegenschaften Maßnahmen- und Budgetvorschläge entsprechend der in dieser Vorlage dargestellten Priorisierung und unter Berücksichtigung der Finanzlage zu unterbreiten.

Bezug zum Haushalt

Teilhaushalt	1	Finanzen & Zentrales Management
Produktgruppe	11.24	Gebäudemanagement
Produkt(e)	11.24.02	Die Energieeffizienz der kreiseigenen Gebäude wird kontinuierlich gesteigert durch Reduzierung des Energieverbrauchs, durch bauliche Maßnahmen, Optimierung der Energieversorgung und Lüftung.
Wirkungsziel / beabsichtigte Wirkung (Was soll erreicht werden?)		
Leistungsziel / angestrebtes Ergebnis (Was müssen wir dafür tun?)		
Zielerreichungskriterium (Indikator, Kennzahl, Leistungsmenge):		

■ **Klimawirkung:** ☒ positiv ☐ neutral ☐ negativ ☐ keine

■ **Personelle Auswirkungen:** ☐ nein ☐ ja, ggf. Erläuterung

■ **Finanzielle Auswirkungen:** ☐ nein ☐ ja,

☐ **im Ergebnishaushalt**

Aufwand	Ertrag	einmalig in	wiederkehrend
€	€		

☐ **im Finanzhaushalt**

Investitionskosten brutto	Zuschüsse u. ä.	Investitionskosten LK netto	zeitliche Umsetzung
€	€	€	

Mittelbereitstellung - in EUR -

ErgebnisHH		Zeilen-Nr.	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Bedarf	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
Plan	Erträge						
	Personalaufwand						
	Sachaufwand						
	Kalk. Aufwand						
FinanzHH investiv		Zeilen-Nr.	2022	2023	2024	2025	ab 2026
Bedarf	Einzahlung						
	Auszahlung						
Plan	Einzahlung						
	Auszahlung						

■ **Deckungsvorschlag** (wenn Mittelbedarf größer als Plan)

Begründung

- Sachverhalt

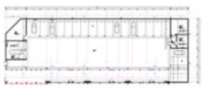
Der Landkreis strebt im Rahmen der vom Kreistag beschlossenen Zukunftsstrategie die Klimaneutrale Verwaltung bis 2030 an. Klimaneutralität der Verwaltung ist Teil der Gesamtstrategie hin zu einer klimaneutralen Region bis zum Jahr 2040. Einer der größten Herausforderungen zur Erreichung des Zieles der klimaneutralen Verwaltung ist die energetische Sanierung der kreiseigenen Liegenschaften sowie die Umstellung der Wärmeversorgung auf regenerative Energien.

Eine wichtige Grundlage dafür ist eine detaillierte Bestandsaufnahme sowie die vom Kreistag angenommene umfangreiche Energieleitlinie, die neben Vorgaben zu Neubauprojekten auch konkrete Vorgehensweisen für die Sanierung der Gebäude vorgibt (siehe Vorlage Nr. 116/2023). Eine Bewertung der Liegenschaften hinsichtlich des CO2 Ausstoßes wurde beauftragt. Auf dieser Basis hat die Verwaltung für alle Liegenschaften (ohne die Heime) eine Grobkostenschätzung erarbeitet, um eine erste Einschätzung der zu erwartenden Kosten für die energetische Sanierung, aber auch für die immer damit in Zusammenhang stehende Abarbeitung des Sanierungsstaus der Gebäude vorlegen zu können. Mit diesen Grundlagen ist eine fachlich fundierte Priorisierung der Liegenschaften möglich.
Das gewählte Vorgehen soll hier anhand von Beispielen verständlich gemacht werden. Anhand der nachfolgend beispielhaft gezeigten Erfassung ist eine Priorisierung als auch eine Grobkostenermittlung möglich. Dieses Vorgehen soll auch auf die Gebäude des Eigenbetriebs Heime ausgedehnt werden.
Folgendes wurde bisher erarbeitet:

- Erfassung von **über 80 Gebäuden** Eigentum und Miete

Liegenschaft	Foto Ansicht	Anschrift	Gebäudeteil	Eigentum	Sanierungs-Stand / Alter des Daches	Auflagen
VERWALTUNGSGEBÄUDE						
Landratsamt Haus 1		Palmstr. 3 79539 Lörrach	Haus 1	Eigentum	Alt, Statik ist ggf. zu prüfen	
Landratsamt Haus 2		Lörrach Palmstr. 21 79539 Lörrach	Haus 2	Eigentum	Alt, Statik ist ggf. zu prüfen	
Landratsamt Entenbad		Im Entenbad 15, 79541 Lörrach / Hauingen	(Gebäude vermietet) Klaiber	Eigentum	Alt, Statik ist ggf. zu prüfen	

SCHULEN

Liegenschaft	Foto Ansicht	Anschrift	Gebäudeteil	Eigentum	Sanierungs-Stand / Alter des Daches	Auflagen
Gewerbeschule Rheinfelden Hauptgebäude		Hardtstr. 12 79618 Rheinfelden		Eigentum		
Gewerbeschule Rheinfelden Carport		Hardtstr. 12 79618 Rheinfelden		Eigentum		
Werkstattgebäude				Eigentum	2022 Neubau & saniert	

Erfassung des Standes Energetischer Sanierungsbedarf

Allgemeine Angaben					**Stand Energetische Sanierung**				
Verwaltungsgebäude									
Liegenschaft	Foto Ansicht	Anschrift	Gebäudeteil	Eigentum	Baujahr Gebäude	energetische Sanierung Dach	energetische Sanierung Fassade / Wand	energetische Sanierung Fenster	Status & Kommentar energetische Sanierung
Landratsamt Haus 1		Palmstr. 3 79539 Lörrach	Haus 1	Eigentum	ca. 1982	nein	nein	nein	Machbarkeitsstudie
Landratsamt Haus 2		Lörrach Palmstr. 21 79539 Lörrach	Haus 2	Eigentum	ca.1975	nein	nein	teilweise Fenstersanierung ca. Ende 2019	offen

Erfassung der vorhandenen Heizungsanlage

Allgemeine Angaben		**Heizungsanlage**								2023	
Verwaltungsgebäude										15 Jahre	
Liegenschaft	Foto Ansicht	Wärmetauscher/ Brenner	Baujahr	Heizkessel Typ	Regelung	Größe KW	Energieträger	Kesselart	Art der Anlage	Restnutzungs-dauer in Jahren (Bezug 15 Betriebsjahre)	Notizen
Landratsamt Haus 1		Kessel 1 und 2 Buderus	1982	Omnimat	witterungsgeführt	335 KW	Erdgas	Niedertemp.	Heizung	-26	Fernwärmeanschluß 2024 geplant
		Brenner 1 und 2 Weishaupt	1982	Typ G 3-1E		90-680 kW	Erdgas			-26	
Landratsamt Haus 2		Fernwärme	2020	Stadtwerke	witterungsgeführt	130 KW	130	Fernwärme	Wärmetauscher	12	

- Überprüfung der Dachflächen hinsichtlich Größe, Ausrichtung, Dachform
- Darstellung durch Foto und Solarkataster

Foto Ansicht	Dachfläche	Dachform	Dachhaut	Nutzbare Dachfläche	PSA Punkte Sekuranten	verpachtet	Foto Dachfläche	Foto Solarkataster
	2726 m²	Flachdach	Bitumen/ Kiesbelag	1400 m²	offen	nein		
	Gesamtfläche 1519 m² (kl. Dach 464m²)	Flachdach	Bitumen/ Kiesbelag	825 m²	offen	nein		

- Erarbeitung einer Bewertungsmatrix für alle eigenen Liegenschaften als Grundlage einer Grobkostenschätzung

Legende				
Bauzustand	Zahl	Energetischer Sanierungszustand	TGA	
Zustand gut	1	Sanierungen ab 2018	Anteil regenerative Energie über 80%	(SZ+TGA):2
Zustand mittel	2	Sanierungen ab 2008	Anteil regenerative Energie über 50%	
Zustand schlecht	3	Sanierungen vor 2008/unsaniert	Anteil regenerative Energie unter 50%	
Aufwand	Zahl	Bewertung Gebäudestruktur - Kubatur		
Einfach	1			
Standard	2			
Komplex	3			
Nutzung während Bauzeit	Zahl			
Leerstehendes Gebäude	1			
Im laufenden Betrieb	2			
Interims-Lösung nötig	3			
Nutzungsänderung	Zahl			
Keine Änderung	1			
Geringe Änderungen	2			
Komplette Umnutzung	3			
Grundrissänderungen	Zahl			
Keine Änderungen	1			
Geringe Änderungen	2			
Komplette Änderung	3			
Tragwerkseingriffe	Zahl			
Geringe Eingriffe	1			
Mittlere Eingriffe	2			
Große Eingriffe	3			

Farbzuordnung
1
1,5
2
2,5
3

Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Sporthallen	455,17
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Verwaltungsgebäude	1.118,63
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Schulen & Kindergärten	902,62
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Pflegeheime	1.049,20

- Grobkostenabschätzung anhand der Zustandseinschätzung über Vergleichsobjekte nach BKI

Beispiel Verwaltungsgebäude

		Verwaltungsgebäude
Gebäude	Gewichtung	Entenbad
Bauzustand	2	3
Erläuterung		Originalzustand 1982/88, Restnutzungsdauer Heizung -2 bis -18
Aufwand Gebäude	2	2
Erläuterung		
Aufwand TGA	2	3
Erläuterung		Überplanung der gesamten Energieinfrastruktur. (Aktuell 4 Heizungsanlagen). Zentrale Heizungsanlage auf Basis regenerativen Energieen, BHKW für die Grundlast, (Standort Klaibergebäude?),Trinkwasserversorgung über Trinkwasserwärmepumpen, Aufbau Gebäudeleittechnik, Hydraulischer Abgleich, Aufbau Zählerstruktur. Berücksichtigung Notstromversorgung?
Nutzung während Bauzeit	1	2
Nutzungsänderung	1	1
Grundrissänderungen	1	1
Tragwerkseingriffe	1	1,5
Ergebnis	10	2,2
BRI in m³		21006

Kostenkennwert Gebäudebezogen		802 I
Grobkosten-Schätzung		16.840.192 €
Davon Anteil Energetische Sanierungen inkl. TGA	70%	11.788.134 €

Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Sporthallen	455,17 I
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Verwaltungsgebäude	1.118,63 I
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Schulen & Kindergärten	902,62 I
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Pflegeheime	1.049,20 I

Beispiel Schulen Helen-Keller Schule und Schulkindergarten

		Sonderschulen	
Gebäude	Gewichtung	HKS Maulburg	HKSk Weil am Rhein
Bauzustand	2	2	2
Erläuterung		Dachsanierung inkl. PV 2022	2015 Dach, Fenster & Fassade von Anbau Dach Hauptgebäude
Aufwand Gebäude	2	3	3
Erläuterung			
Aufwand TGA	2	2	3
Erläuterung		Austausch der Trinkwarmwasserbereitung gegen eine Trinkwasserwärmepumpe. (Nutzung PV-Strom) + Lüftung	Restnutzungsdauer: 1 Jahr
Nutzung während Bauzeit	1	2	2
Nutzungsänderung	1	1	1
Grundrissänderungen	1	1	1
Tragwerkseingriffe	1	1	1
Ergebnis	10	1,9	2,1
BRI in m³		14240	4000

Kostenkennwert Gebäudebezogen		572 I	632 I
Grobkosten-Schätzung		8.140.429 €	2.527.336 €
Davon Anteil Energetische Sanierungen inkl. TGA	70%	5.698.300 €	1.769.135 €

Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Sporthallen	455,17 I
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Verwaltungsgebäude	1.118,63 I
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Schulen & Kindergärten	902,62 I
Gebäudekosten MAX. KG 200-700 in € für Pflegeheime	1.049,20 I

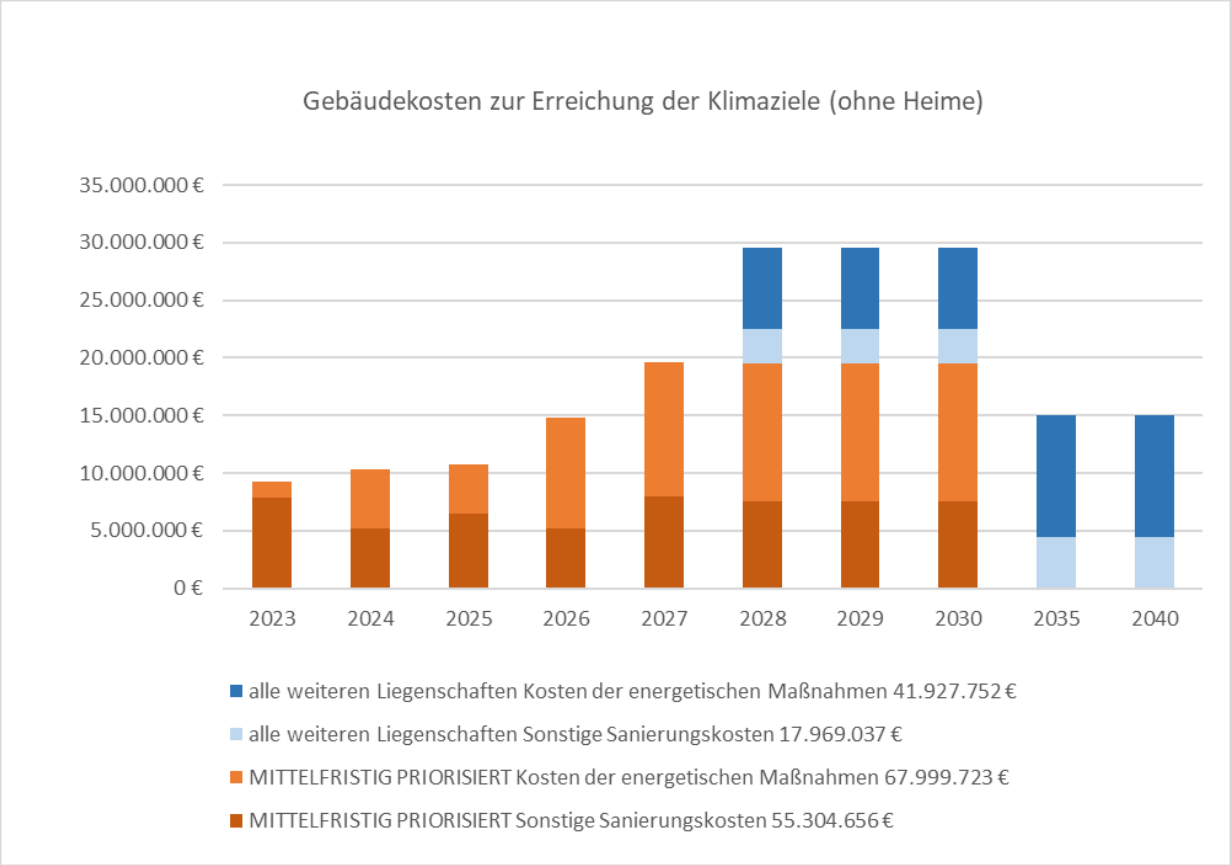
Priorisierung der Sanierungsvorhaben

Priorisierte Projekte wurden nach bestimmten Kriterien ausgewählt. So zum Beispiel den Aspekten des Sanierungsbedarfs der Gebäudehülle, des allgemeinen Gebäudezustands, Überschreitung der Betriebsdauer der Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen etc.

Geplante Neubauprojekte sind in nachfolgender Auflistung nicht enthalten (Ausnahme ist der Bau A der GWS Lörrach, die Kreissporthalle ist als Sanierungsprojekt betrachtet)

- GWS Lörrach, Bau D – in Bearbeitung (z.Z. LP 5 und 6)
- GWS Lörrach, Bau A – in Vorplanung
- Kreissporthalle Lörrach (hier als Sanierung betrachtet – jedoch Neubau empfehlenswert, da Raumbedarf der KFS und MPS vom RP Freiburg bestätigt wurde und als Aufstockung der Kreissporthalle sinnvoll umgesetzt werden könnte)
- GWS Rheinfelden Hauptgebäude – in Bearbeitung (z.Z. LP 8)
- Helen-Keller-Schule Maulburg
- Helen- Keller-Schulkindergarten
- BSZ Schopfheim Wärmeversorgung – Konzepterstellung beauftragt
- BSZ Schopfheim Bau D (Bauwerkstatt) – Sanierungsfahrplan in Bearbeitung
- Sporthalle Rheinfelden
- Haus Entenbad – Machbarkeitsstudie in Bearbeitung
- Haus 1, Palmstraße 3 – Machbarkeitsstudie in Bearbeitung

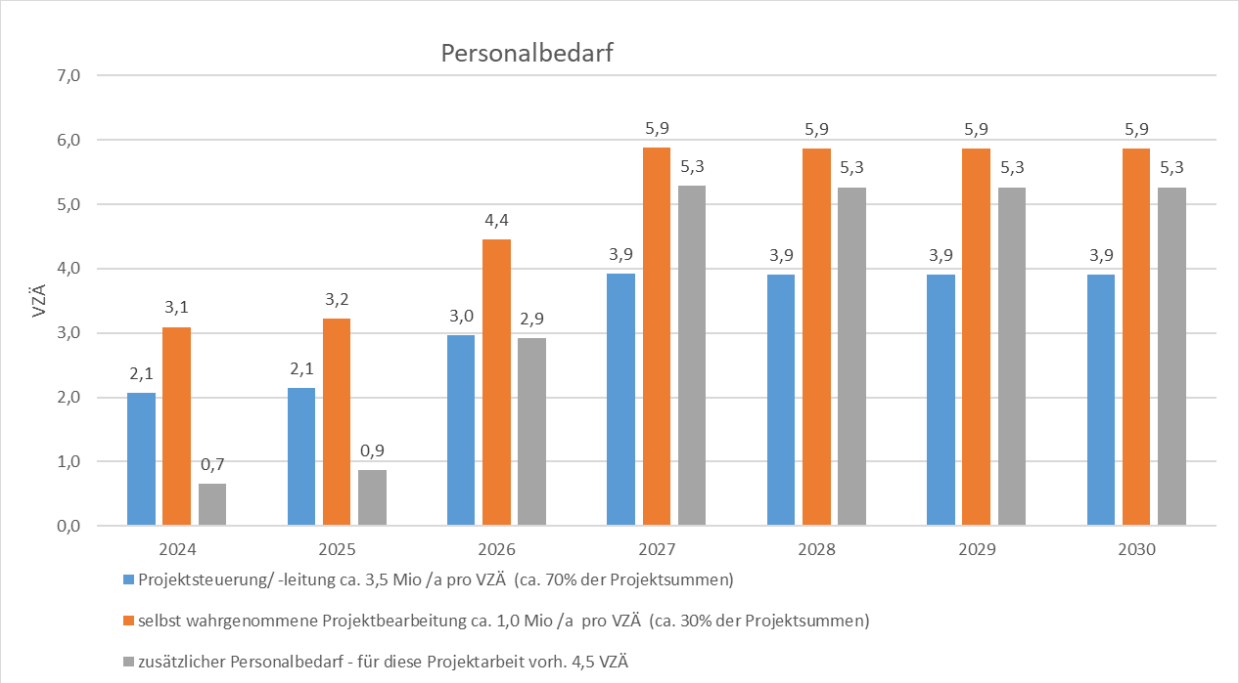
Zusammenfassung der Gebäudekosten



Die Gesamtkosten der priorisierten Projekte betragen (nach heutigen Baupreisen, also zuzüglich des künftigen Baukostenpreisindexes und ohne Heime gerechnet) 123,3 Mio € (siehe Anlage 1)
Alle weiteren Liegenschaften ohne Heime würden ein Budget (nach heutigen Baupreisen, also zuzüglich des künftigen BKI) 59,89 Mio € benötigen (siehe Anlage 2).

Die dargestellten Gebäudekosten erhöhen sich um den jährlichen Baukostenindex, somit führt jede Verschiebung der Baumaßnahmen zu höheren Baukosten.

Darstellung des nötigen Personalbedarfes



Die vorstehende Darstellung zeigt die Notwendigkeit eines zusätzlichen Personalbedarfs zur pünktlichen Umsetzung der Bauvorhaben ab 2025 (Steigerung auf 5 zusätzliche VZÄ bis 2027)

Der dargestellte Zeitplan der Umsetzung der Bauvorhaben orientiert sich am Ziel 2030 bzw. inklusive aller Liegenschaften bis 2040.
Der Sanierungsplan soll jährlich entsprechend der Haushaltslage angepasst werden. Dabei wird bei allen anstehenden Bauvorhaben nach wirtschaftlichen Synergien gesucht, um energetische Sanierungen und den Ausbau der PV Anlagen mit voranzutreiben.

Marion Dammann
Landrätin

Alexander Willi
Dezernent

Anlage 1: Grobkostenschätzung des Sanierungsbedarfs der priorisierten Liegenschaften
Anlage 2: Grobkostenschätzung des Sanierungsbedarfs der sonstigen Liegenschaften