Der Landrat

LANDKREIS KONSTANZ

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	31.10.2025	**2025/241**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Technischer und Umweltausschuss	öffentlich	10.11.2025
Kreistag	öffentlich	08.12.2025

Tagesordnungspunkt 1

Vorberatung Haushaltsplan 2026;
Teilhaushalt 1 - Investitionen im Hochbau und Planung für die Unterhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen des Landkreises

Beschlussvorschlag

1. **Dem Ansatz für den Bauunterhalt an den Liegenschaften des Landkreises (Schulen und Dienstgebäude) in Höhe von 5.134.000 EUR sowie einem Ansatz in Höhe von 1.496.000 EUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im Bereich Asyl wie im Entwurf des Teilhaushaltes 1 (Haushalt 2025, Ergebnishaushalt) für den Bereich 1.12 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt (insgesamt 6.630.000 EUR).**

   Änderungsliste:

   Für den Bauunterhalt der Atemschutzübungsanlage in Rielasingen-Worblingen werden Mittel in Höhe von 15.000 EUR eingeplant.

   Im Bereich Asyl werden Einsparungen beim Bauunterhalt in Höhe von 39.000 EUR eingebracht (Abbau / auslaufende Mietverträge Unterkünfte).

2. **Dem Ansatz für Investitionen in bauliche Maßnahmen (ohne Neubaumaßnahmen) im Bereich der Schulen und Dienstgebäude in Höhe von 1.920.000 EUR sowie für Investitionen im Bereich Asyl in Höhe von 750.000 EUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 1 (Haushalt 2026, Finanzhaushalt) für den Bereich 1.12 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt.**

   Änderungsliste:

   Die Mittel in Höhe von 35.000 EUR für die PV-Anlagen (Monitore) werden vorläufig gestrichen.

   Die Mittel in Höhe von 1.450.000 EUR für das SBBZ Gottmadingen werden gestrichen; die Finanzierung erfolgt über Restmittel aus dem Jahr 2025 (Ermächtigungsübertragung).

Historie und Sachverhalt

Seit 2016 werden die Teilhaushalte in den zuständigen Ausschüssen vorberaten.

Der betroffene Teilhaushalt 1 wird zuständigkeitshalber im Verwaltungs- und Finanzausschuss beraten.

Der **Technische und Umweltausschuss** ist grundsätzlich für die Vergaben von **Bauleistungen** ab einem Auftragswert von 240.000 EUR und bis zu 1,5 Mio. EUR zuständig.

Aus diesem Grund wird die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen an den Liegenschaften des Landkreises sowie den Unterkünften im Bereich Asyl für den Haushalt 2026 im Technischen und Umweltausschuss öffentlich vorberaten.

Die im Finanzplan veranschlagten Investitionen, welche bauliche Maßnahmen an den Kreisliegenschaften betreffen, sind ebenfalls im Folgenden erläutert. Dabei nicht berücksichtigt sind die Neubaumaßnahmen, welche in der Zuständigkeit des Bauausschusses liegen bzw. Investitionen in Grunderwerb (VFA).

Ergebnishaushalt

1. Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen (KA 4211 0000) – Schulen und Dienstgebäude

Seit dem Haushaltsjahr 2016 gilt der „Eckwert Bauunterhalt“ als Richtwert/Obergrenze für die durchzuführenden Unterhaltungsmaßnahmen.

Der danach ermittelte Betrag für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (KA 4211 0000) für den Haushalt 2026 liegt bei 5.745.000 EUR; dieser Betrag wurde im Zuge der Erstellung des Haushaltsplans um 611.000 EUR auf 5.134.000 EUR reduziert. Hintergrund für die Reduzierung sind die reduzierten Aufwendungen an der Zeppelin-Gewerbeschule und der Wessenberg-Schule.

Die Maßnahmen zur Bauunterhaltung basieren auf Prioritätenlisten, die sich an den Prioritäten des zentralen Gebäudemanagements unter Einbeziehung der Anregungen der jeweiligen Nutzer orientiert.

Die Prioritätenlisten gehen von einer Gesamtsumme von 5.149.000 EUR (statt 5.134.000 EUR) aus. Darin enthalten sind bereits die über die Änderungsliste eingebrachten Mittel für die Atemschutzübungsanlage.

Um den Klimaschutz höher zu priorisieren wurde die Prioritätenliste seit 2022 wie folgt angepasst:

Priorität	
1	Reparaturen zur Erhaltung (Wert, Bausubstanz und Betriebsfunktion), im Vorjahr begonnene Maßnahmen
2	Sicherheit, Gesundheit (gesetzliche Vorgaben), zwingende Nutzungsanforderungen
3	Energetische Sanierung / Klimaschutz
4	Sanierungen am Bauwerk, Gebäudehülle, Technik, weitere Bauabschnitte
5	Weitere energetische Maßnahmen, ggf. weitere Bauabschnitte
6	Mittelfristig erforderliche Sanierungen am Bauwerk, Technik
7	Verbesserung und Modernisierung (z.B. Schließanlage, Telefon u.a.)
8	Schulische Belange / Verschönerungen / Wünsche

Für Priorität 1 „Reparaturen zur Wert- und Bausubstanzerhaltung“ (Wert, Bausubstanz und Betriebsfunktion) müssen aufgrund der Erfahrungen aus den Vorjahren insgesamt Mittel in Höhe von 1,3 Mio. EUR veranschlagt werden. Darin sind noch keine Maßnahmen enthalten; diese sind in den Prioritätenlisten abgebildet.

In Priorität 1 müssen im Jahr 2026 Sanierungen in der Küche der Kantine im Dienstgebäude Landratsamt sowie eine Sanierung der Abwasserrohre (Bereich A/B) durchgeführt werden. Zudem stehen Sanierungen im Bereich der Elektrotechnik (Stockwerksverteilung) im Dienstgebäude Landratsamt an. Diese Sanierungen sind auch aus Sicherheitsgründen zwingend durchzuführen.

Weitere Schwerpunkte sind sicherheitsrelevante Maßnahmen und zwingende Nutzeranforderungen.

Energetische Sanierungen / Klimaschutz

Um einen Überblick über die erforderlichen energetischen Sanierungen an den Liegenschaften zu erhalten, wurden inzwischen für einen Großteil der Liegenschaften Sanierungsfahrpläne erstellt. Auf dieser Grundlage lassen sich zukünftig die durchzuführenden Maßnahmen priorisieren und finanziell bewerten.

Um die Ziele im Hinblick auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit an den Liegenschaften umzusetzen, ist in den kommenden Jahren mit einem hohen Investitionsbedarf zu rechnen. Durch die Priorisierung der energetischen Maßnahmen in Priorität 3 sollte sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen zur Umsetzung kommen. Auch in Maßnahmen der Prioritäten 1 und 2 werden - wo möglich - gleichzeitig energetische Verbesserungen umgesetzt.

Laufendes Haushaltsjahr 2025

Im Haushalt 2025 waren für den Bauunterhalt gemäß Beschluss des Kreistags Mittel in Höhe von 5,77 Mio. EUR eingeplant, davon rd. 3,18 Mio. EUR für Schulen und rd. 2,59 Mio. EUR für den Unterhalt der Dienstgebäude und sonstige Liegenschaften.

2. Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen (KA 4211 0000) – Asyl

Im Bereich Unterkünfte sind für 2026 rd. 1,5 Mio. EUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen eingeplant. Erforderliche Umbauten an neuen Mietobjekten sind gemäß Mietereinbautenerlass investiv zu buchen. Im Jahr 2026 wurden dafür Mittel in Höhe von 150.000 EUR im Finanzhaushalt eingeplant. Bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich nur dort geplant, wo es für den Betrieb der vorhandenen Unterkünfte zwingend erforderlich oder bei Liegenschaften im Eigentum zum Substanzerhalt notwendig ist.

Im Bereich Asyl werden über die Änderungsliste Einsparungen beim Bauunterhalt in Höhe von 39.000 EUR eingebracht (Abbau/Rückbau/auslaufende Mietverträge Unterkünfte).

Finanzhaushalt 2026

Im Finanzhaushalt 2026 (Entwurf) sind folgende **Planungen und Baumaßnahmen** vorgesehen:

Photovoltaik-Maßnahmen (Monitore)	35.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Ladeinfrastruktur Dienstfahrzeuge	20.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Max-Areal, Anmietung 4. OG	100.000 EUR	Sachanlagen Ausstattung
SBBZ Gottmadingen, Baukostenzuschuss	1.200.000 EUR	Planungs- und Baukosten

SBBZ Gottmadingen, Ausstattung Möbel	250.000 EUR	Sachanlagen Ausstattung
Haldenwang-Schule, Lüftung Schulküche	45.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Robert-Gerwig-Schule, KSH, Außentreppe (Dach)	35.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Mettnau-Schule, Kiosk	110.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Mettnau-Schule, Kiosk Ausstattung	125.000 EUR	Sachanlagen Ausstattung
Investitionen gesamt 2026	**1.920.000 EUR**	
-Änderungsliste, PV-Anlagen	***- 35.000 EUR***	
-Änderungsliste, SBBZ Gottmadingen	***- 1.450.000 EUR***	

Unterkünfte:

GU Mietereinbauten	150.000 EUR	Planungs- und Baukosten
GU Konstanz, Bücklestraße 7	600.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Investitionen gesamt 2026	**750.000 EUR**	

Damit belaufen sich die geplanten Investitionen für bauliche Maßnahmen (ohne die Neubaumaßnahmen) insgesamt auf 2.670.000 Mio. EUR im Jahr 2026 *(nach Berücksichtigung Änderungsliste 1.185.000 EUR)*.

Über die Änderungsliste werden die Mittel für die PV-Anlagen (Monitore) für 2026 vorerst als Einsparung gestrichen. Zudem werden die Mittel in Höhe von 1.450.000 EUR für das SBBZ Gottmadingen gestrichen (Baukostenzuschuss sowie Ausstattung Möbel). Die Finanzierung erfolgt über Restmittel aus dem Jahr 2025 (Ermächtigungsübertragung).

Die Haushaltsansätze für die **Finanzplanungsjahre 2027 bis 2029** sind wie folgt veranschlagt:

Für Maßnahmen im Bereich **Photovoltaikanlagen** an verschiedenen Liegenschaften werden für 2026 Mittel in Höhe von 35.000 EUR eingeplant *(gestrichen über Änderungsliste)*, weitere 430.000 EUR für 2027.

Für den weiteren Ausbau der **Ladeinfrastruktur** für Dienstfahrzeuge werden im Jahr 2026 sowie in den Jahren 2027 bis 2029 jeweils 20.000 EUR veranschlagt.

Für den Ausbau an **Fahrradbügeln** an den Dienstgebäuden und Schulen werden im Jahr 2027 Mittel in Höhe von 150.000 EUR veranschlagt.

Für einen notwendigen Erweiterungsbau für einen **3. Standort** für ein **SBBZ** werden für 2026 Mittel in Höhe von 300.000 EUR im Ergebnishaushalt veranschlagt (Planungskosten); im Jahr 2027 ein Betrag von 100.000 EUR als Planungsrate im Finanzhaushalt veranschlagt. Für die Folgejahre werden als vorläufige Ansätze weitere 500.000 EUR für Planungs- und Baukosten im Jahr 2028 sowie vorläufig 1 Mio. EUR in 2029 veranschlagt.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Feststellung des Raumprogramms durch das Regierungspräsidium und der sich daraus ergebenden Umbaumaßnahmen im Bestand noch ermittelt.

Unterkünfte

Im November 2024 hat der Landkreis Konstanz im Wege einer Zwangsversteigerung ein Grundstück mit Bestandsgebäuden erworben. Zunächst ist die Räumung der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Daran anschließend sollen Altlastenuntersuchungen und die Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude

folgen. Ferner ist die Planung einer Unterkunft mit Wohnungscharakter mit voraussichtlich mehreren Baukörpern beabsichtigt. Ein konkreter Zeitplan liegt noch nicht vor. Für das Haushaltsjahr 2026 sind hierfür Mittel in Höhe von 600.000 EUR, für 2027 in Höhe von 100.000 EUR, für 2028 in Höhe von 500.000 EUR sowie für 2029 in Höhe von 1 Mio. EUR veranschlagt. Es handelt sich hier um vorläufige Ansätze, diese werden im Projektverlauf angepasst.

Anlagen

Anlage 1 – Prioritätenliste Bauunterhalt Schulen 2026

Anlage 2 – Prioritätenliste Bauunterhalt Dienstgebäude 2026

Der „Haushaltsplan 2026 - Entwurf“ ist online im Bürgerinformationssystem ab Mitte KW 45 / 2025 abrufbar.

Art der Aufgabe

☐ Staatliche Aufgabe ☒ Selbstverwaltungsaufgabe - Pflichtaufgabe

☐ Selbstverwaltungsaufgabe - Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen *(siehe Strategietabelle)*

☐ keine Auswirkungen

☐ Auswirkungen auf:

Strategie-Nr.: … Handlungsfeld: …

Leistungsziel: …

Maßnahme: …

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
☐ einmalig ☐ laufend ☐ mehrjährig	… EUR	…
Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
☐ einmalig ☐ laufend ☐ mehrjährig	… EUR	…
Nettoauswirkungen	… EUR	…
☐ Mittel sind im Haushalt/Entwurf (HHJahr/e …) veranschlagt		