Der Landrat

LANDKREIS KONSTANZ

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	30.10.2026	**2026/270**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Technischer und Umweltausschuss	öffentlich	09.11.2026
Kreistag	öffentlich	14.12.2026

Tagesordnungspunkt 3

Vorberatung Haushaltsplan 2027;
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 5.418.000 EUR sowie einem Ansatz in Höhe von 1.090.000 EUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im Bereich Asyl wie im Entwurf des Teilhaushaltes 1 (Haushalt 2027, Ergebnishaushalt) für den Bereich 1.12 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt (insgesamt 6.508.000 EUR).**

   Änderungsliste:

   Im Bereich Asyl werden Einsparungen beim Bauunterhalt in Höhe von 400.000 EUR eingebracht.

2. **Dem Ansatz für Investitionen in bauliche Maßnahmen (ohne Neubaumaßnahmen) im Bereich der Schulen und Dienstgebäude in Höhe von 1.845.000 EUR sowie für Investitionen im Bereich Asyl in Höhe von 200.000 EUR wie im Entwurf des Teilhaushaltes 1 (Haushalt 2027, Finanzhaushalt) für den Bereich 1.12 Hochbau und Gebäudemanagement veranschlagt, wird zugestimmt.**

   Änderungsliste:

   Die Mittel in Höhe von 500.000 EUR für die PV-Anlagen (Batteriespeicher) werden gestrichen.

   Die Mittel in Höhe von 50.000 EUR für GU Mietereinbauten können eingespart werden (Abbaukonzept 2027).

   Die Mittel für die Hardware für die Schließanlagen der Unterkünfte werden reduziert auf 15.000 EUR (Einsparung 35.000 EUR).

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 2027 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 2027 liegt bei 6.066.000 EUR; dieser Betrag wurde im Zuge der Erstellung des Haushaltsplans um 648.000 EUR auf 5.418.000 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.

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 rd. 1,3 Mio. EUR veranschlagt werden.

Weitere Schwerpunkte sind sicherheitsrelevante Maßnahmen und zwingende Nutzeranforderungen.

Laufendes Haushaltsjahr 2026

Im Haushalt 2026 waren für den Bauunterhalt gemäß Beschluss des Kreistags Mittel in Höhe von rund 5,15 Mio. EUR eingeplant, davon rund 3,21 Mio. EUR für Schulen und rund 1,94 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 2027 1,09 Mio. EUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen eingeplant. Gegebenenfalls erforderliche Umbauten an neuen Mietobjekten wären gemäß Mietereinbautenerlass investiv zu buchen. Im Jahr 2027 wurden dafür Mittel in Höhe von 50.000 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 400.000 EUR eingebracht. Aufgrund des geplanten Abbaus von angemieteten Objekten können die Mittel für Mietereinbauten in Höhe von 50.000 EUR eingespart werden.

Finanzhaushalt 2027

Im Finanzhaushalt 2027 (Entwurf) sind folgende **Planungen und Baumaßnahmen** vorgesehen:

Photovoltaik-Maßnahmen (Batteriespeicher)	500.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Ladeinfrastruktur Dienstfahrzeuge	20.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Max-Areal, Anmietung 4. OG + EG	150.000 EUR	Sachanlagen Ausstattung
Ausbau Fahrradbügel Schulen + DG	200.000 EUR	Planungs- und Baukosten
SBBZ Gottmadingen, Ausstattung Möbel	175.000 EUR	Sachanlagen Ausstattung
Kantine Landratsamt, Umbau/Sanierung	800.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Investitionen gesamt 2027	**1.845.000 EUR**	
- Änderungsliste, Batteriespeicher PV-Anlagen	*- 500.000 EUR*	

Unterkünfte:

GU Mietereinbauten	50.000 EUR	Planungs- und Baukosten
GUs Hardware für Schließanlagen	50.000 EUR	Sachanlage Ausstattung
GU Konstanz, Bücklestraße 7	100.000 EUR	Planungs- und Baukosten
Investitionen gesamt 2027	**200.000 EUR**	
-Änderungsliste, GU Mietereinbauten	*- 50.000 EUR*	
-Änderungsliste, Hardware f. Schließanlagen	*-35.000 EUR*	

Damit belaufen sich die geplanten Investitionen für bauliche Maßnahmen (ohne die Neubaumaßnahmen) insgesamt auf 2.045.000 Mio. EUR im Jahr 2027 *(nach Berücksichtigung Änderungsliste 1.460.000 EUR)*.

Die Haushaltsansätze für die **Finanzplanungsjahre 2028 bis 2030** sind wie folgt veranschlagt:

Für Maßnahmen im Bereich **Photovoltaikanlagen (Batteriespeicher)** an verschiedenen Liegenschaften wurden für die Jahre 2027, 2028, 2029 und 2030 Mittel in Höhe von jeweils 500.000 EUR eingeplant *(Maßnahme komplett als Einsparung über Änderungsliste gestrichen).*

Für weitere **Photovoltaikanlagen** werden 80.000 EUR im Jahr 2028 sowie 270.000 EUR im Jahr 2029 eingeplant.

Für den weiteren Ausbau der **Ladeinfrastruktur** für Dienstfahrzeuge werden im Jahr 2027 sowie in den Jahren 2028 bis 2030 jeweils 20.000 EUR veranschlagt.

Für den Ausbau an **Fahrradbügeln** an den Dienstgebäuden und Schulen werden im Jahr 2027 Mittel in Höhe von 200.000 EUR veranschlagt. Die zu erwartenden Fördergelder in Höhe von 50.000 EUR sind im Jahr 2028 veranschlagt.

Für einen **3. Standort** für ein **SBBZ** werden für 2027 Mittel in Höhe von 200.000 EUR im Ergebnishaushalt veranschlagt (Planungskosten); im Jahr 2028 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 2029 sowie vorläufig 1 Mio. EUR in 2030 veranschlagt.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden nach Feststellung des Raumprogramms durch das Regierungspräsidium ermittelt.

Für die Kantine im Dienstgebäude Landratsamt besteht baulicher und technischer Sanierungsbedarf. Umfang und Kosten einer Sanierung stehen derzeit noch nicht abschließend fest. Im Haushaltsentwurf 2027 sind hierfür vorläufig Mittel in Höhe von 800.000 EUR veranschlagt, in der Finanzplanung weitere 2.000.000 EUR für 2028 sowie 1.200.000 EUR für 2029. Die Ansätze beruhen auf einer ersten Kostenannahme und werden im weiteren Planungsverlauf konkretisiert. Die Verwaltung prüft dabei verschiedene Ausführungsvarianten mit dem Ziel, eine wirtschaftliche und kostengünstige Lösung zu finden und den Umfang der Maßnahme auf das Erforderliche zu beschränken. Insofern können sich die Ansätze nochmals reduzieren.

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. Für das Haushaltsjahr 2027 sind Mittel in Höhe von 100.000 EUR, für 2028 in Höhe von 500.000 EUR veranschlagt.

Anlagen

Anlage 1 – Prioritätenliste Bauunterhalt Schulen 2027

Anlage 2 – Prioritätenliste Bauunterhalt Dienstgebäude 2027

Der „Haushaltsplan 2027 - Entwurf“ ab dem 2. November 2026 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		