

## AUSGANGSLAGE

Für die städtischen Gebäude stehen in den kommenden Jahren große Herausforderungen an.

- Die Entwicklung bei den Schulen und bei der Kinderbetreuung verlangt die Umsetzung **neuer Raumkonzepte**.
- Die baulichen Bedarfe entwickeln sich außerdem bei der Feuerwehr, der Barrierefreiheit und weiteren Themenfeldern weiter.
- Hinzu kommt bei manchen Gebäuden technischer Sanierungsbedarf und insbesondere das erklärte Ziel, dass die städtischen Gebäude **bis 2035 klimaneutral** werden sollen. Der Gesetzgeber wird für die „**Wärmewende**“ von den Kommunen hierzu ggf. eine „**Sanierungsplanung**“ verlangen.
- Ebenso entsteht hinsichtlich baulichem **Brandschutz, der Gebäudetechnik, etc.** immer wieder Handlungsbedarf.
- Der bauliche Zustand einiger Immobilien verlangt es, zum **Erhalt der Vermögenswerte** werterhaltende Investitionen (Vermeidung von Schäden) zu tätigen.
- Finanzielle Mittel sind knapp und somit besonders effizient und zielgerichtet einzusetzen.
- Allgemein wird die Bewirtschaftung der Liegenschaften stetig komplexer. Insbesondere bei technischen Anlagen existieren umfangreiche **Prüfungs- und Dokumentationspflichten**. Denen ist unbedingt Rechnung zu tragen, um **Haftungsrisiken** zu minimieren.
- Die Bewirtschaftung der städtischen Immobilien ist **organisatorisch auf verschiedene Ämter aufgeteilt**. Dies führt erstens hinsichtlich der Bewirtschaftung zu **zahlreichen internen Schnittstellen**. Außerdem ist die **Kommunikation zwischen Stadt und Nutzern** durch die Beteiligung verschiedener Stellen teilweise **aufwändig**.
- Es ist zu empfehlen, dass die Stadt sich dabei **organisatorisch weiterentwickelt**.
- Die Stadt steht am Beginn eines Konsolidierungsprozesses.

## Was ist zu tun?

### DIE PRIORITÄTENLISTE ALS DATENGRUNDLAGE

Um die anstehenden Prozesse zielgerichtet und effizient bewerkstelligen zu können, ist zunächst eine umfassende und übersichtliche **Datengrundlage** herzustellen.

Um eine solche Datengrundlage zu schaffen, hat die Abteilung Hochbau **alle städtischen Liegenschaften analysiert, bewertet und die Ergebnisse grafisch aufbereitet**.

Die so erarbeitete „**Prioritätenliste**“ stellt die Funktion der Gebäude dar und verdeutlicht, bei welchen Gebäuden in der Zukunft **Handlungsbedarf** besteht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bedeutung einer solchen Datengrundlage zukünftig auch eine zunehmende Rolle bei der Akquise von Zuwendungen spielen wird.

### METHODIK

Bewertete Themenfelder

1. **Nutzung**
2. **Bauliches**
3. **Finanzierung**

Innerhalb der Themenfelder wurden **Merkmale** festgestellt. Diese wurden jeweils bewertet und in **Punkten (0-20)** erfasst.

**Je höher die Punktzahl, desto größer wird die Bedeutung der Immobilie eingeordnet und/oder desto größer wird der Handlungsbedarf bewertet.**

Die mögliche **Gegenfinanzierung** in Form von Einnahmen wird ausgewiesen, um die tatsächliche Belastung für den städtischen Haushalt besser einschätzen zu können. Sie wurde ebenfalls bepunktet.

## Themenfelder

### 1. Die Nutzung und ihre Bedeutung

- Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe oder eine freiwillige Leistung?
- Wird die Liegenschaft städtisch genutzt?
- Ist die bestehende Nutzung zukunftsfähig, oder sind neue Konzepte und/oder Raumprogramme nötig?
- Welche Bedeutung hat die Nutzung für die Bildung, die Betreuungssituation und erfüllt sie eine soziale Komponente für die Gesellschaft?
- Besteht eine Bedeutung für Kultur, Tourismus und/oder die Wirtschaft (insbesondere Volkswirtschaft)?

→ Bei der **Nutzung** geht es also darum - **unabhängig vom baulichen Zustand** - abzuschätzen, welche Dringlichkeit besteht, die Liegenschaft planerisch zu betrachten bzw. zu entwickeln.

### 2. Baulicher Handlungsbedarf

- Besteht technischer Sanierungsbedarf an der Bausubstanz und/oder der Gebäudetechnik?
- Ist das Gebäude beheizt und wenn ja, wie? Wie ist der energetische Standard einzuschätzen?
- Müssen Lösungen entwickelt und umgesetzt werden, um das Gebäude klimaneutral zu gestalten?
- Gibt es Handlungsbedarf in den Bereichen Brandschutz, Sicherheit und Barrierefreiheit?
- Sind Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden vorzubeugen und das Vermögen zu erhalten?
- Nachrichtlich wird der CO<sub>2</sub> Ausstoß im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre ausgewiesen und eine Bewertung der „Klimafreundlichkeit“ nach Schulnotensystem vorgenommen.

→ Beim **baulichen Handlungsbedarf** geht es also darum –**unabhängig von der Nutzung**– abzuschätzen, welche Dringlichkeit besteht, baulich tätig zu werden.

### 3. Finanzierung und Belastung des städtischen Haushaltes

- Bestehen Einnahmen wie z.B. durch Miete oder Pacht?
- Sind bei Investitionen Zuwendungen zu erwarten?

→ Da ohne eine Finanzierung keine Bewirtschaftung oder Entwicklung der Liegenschaften möglich ist, ist dieses Themenfeld immer elementar.

### **Wie werden die Ergebnisse dargestellt und wozu wird die Prioritätenliste dann verwendet?**

Die Ergebnisliste weist die drei Themenfelder aus. Die Bepunktung wird grafisch dargestellt.

Zu jedem Objekt werden Hinweise ergänzt, die den Planungsstand etwaiger Bauprojekte und ggf. die vertragliche Situation darstellen.

Die Liste dient als Grundlage

- zur Einordnung und Abwägung, welche Investitionen in der Zukunft zu priorisieren sind
- für das Klimaschutzkonzept
- perspektivisch zur Fördermittelakquise
- zur organisatorischen Weiterentwicklung
- **für politische Entscheidungen**

→ für die Bildung von 5 Objektgruppen zur Entscheidung über eine Priorisierung

### **Welche Beschlüsse gibt es bereits?**

1. Klimaneutralität bis 2035
2. Klimaschutzkonzept
3. Schulentwicklungsplanung
4. Feuerwehrbedarfsplan

### **Wie können die Beschlüsse umgesetzt werden?**

- Weiterarbeit an den herausgearbeiteten Konzepten zur Schulentwicklung
- Konzepterarbeitung Klimaneutralität und Umsetzung Klimaschutzkonzept
- Erörterung der baulichen Entwicklung der Feuerwehren

### **Was ist (noch) nicht Gegenstand der Bepunktung:**

- Nutzerwünsche in verschiedenen Objekten vorhanden, fließen erst mit Beschlüssen in die Priorisierung ein
- Kleinere Unterhaltsmaßnahmen werden im laufenden Geschäft im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erledigt.  
Größere Maßnahmen auf Nutzerwunsch ohne Beschlüsse werden zunächst nicht berücksichtigt, sondern in die Haushaltsgespräche eingebracht.

- 1 Umfassende Sanierungs- und Neukonzeptionsprojekte großen Umfanges**
- 2 Technische und ggf. energetische Sanierungsprojekte**
- 3 Gebäude, die Wärmelieferungen benötigen werden**
- 4 Gebäude, deren Sanierung nicht empfohlen werden kann; die also mittelfristig aufgegeben oder durch Neubauten ersetzt werden sollten**
- 5 Kein akuter Handlungsbedarf**

→ Kategorien sind nie trennungsscharf.

1. Gebäude, deren Nutzung zukünftig weiterhin unabdingbar sein wird und die in den kommenden 15 Jahren saniert und/oder neu konzeptioniert werden sollen (größtmöglicher Maßnahmenumfang incl. Barrierefreiheit, etc.)

→ Diese könnten als Einzelprojekte ohnehin klimaneutral gestaltet werden.

Beispiele: Viele Schulen, ggf. Freizeitzentrum Oberreitnau

Es werden politische Entscheidungen erforderlich, welche Objekte dieser Kategorie zugeordnet werden sollen

#### **OBJEKTE DIESER KATEGORIE:**

GS Aeschach (höchste Dringlichkeit)

MS Lindau insgesamt (höchste Dringlichkeit, Umnutzung, Neubau, Einhäusigkeit)

Feuerwehr Oberreitnau (dieser Teil des Gebäudeensembles Freizeitzentrum)

GS Aeschach

GS Zech mit Turnhalle

GS Oberreitnau

Obdachlosenunterkunft Reutiner Straße (gemietetes Objekt)

AWO Kinderhort Heyderstraße

Aussegnungshalle Friedhof Oberreitnau

Freizeitzentrum Oberreitnau und Feuerwehr

Feuerwehr Insel (Gebäudeteil im Parkhausgebäude Inselhalle)

Schiffswerfte

Sofern für eines dieser Objekte keine Gesamtanierung mit Neukonzeption und auch kein Ersatzneubau vorgesehen werden soll, wäre das betroffene Objekt zunächst der Kategorie 2 zuzuordnen.

## 2. Objekte, die:

- in ihrer Nutzung voraussichtlich unverändert bestehen bleiben  
(Wert „Dringlichkeit Neukonzeption Nutzung unter 5 Punkte)
- eine eigene Heizung haben und dabei aktuell weder emissionsfrei noch klimaneutral betrieben werden.

### → Für diese Objekte wird eine Sanierungsplanung aufgestellt

Es erfolgt jeweils eine individuelle Betrachtung. Beispielsweise wird erörtert, ob die Herstellung der Klimaneutralität mit oder ohne Sanierung der Gebäudehülle oder sogar des gesamten Gebäudes erfolgen soll. Es werden jeweils Fördermöglichkeiten eruiert.

### OBJEKTE DIESER KATEGORIE:

#### Technischer und energetischer Sanierungsbedarf:

Zeughaus (Bauschäden Dach und vermutlich Dachstuhl, Maßnahmen für Vermögenserhalt nötig)

Theater (Bauschäden Dach, Untersuchung notwendig, Technik alt)

Freizeitzentrum Oberreitnau (Bausubstanz sanierungsbedürftig)

#### Energetischer Sanierungsbedarf:

KiTa Maria Ward, Insel

KiTa St. Ludwig, Bühlweg

KiTa Schachen, Enzisweilerstraße (Nutzer wollen Neubau)

KiTa Denkfabrik (gemietet, Umgestaltung zur Klimaneutralität stünde unter ungünstigen Voraussetzungen)

Stadiongebäude und Tribüne Reutin WC ZUP Anheggerstraße

Spielbank

Dienstwohnung Herpachstraße 9

Dreifachturnhalle

GS und MS Reutin mit KiTa

Inselhalle

Hauptfeuerwache

Kulturamt und LTK, Linggstraße

Seniorenheim Reutin

**3. Gebäude, für die aktuell keine technische oder rechtlich mögliche (Denkmal) Lösung zur klimaneutralen Gestaltung existiert.**

**→ Diese Objekte werden voraussichtlich perspektivisch auf die Versorgung mit Nah- oder Fernwärme angewiesen sein.**

**Es wird situativ überprüft, ob sich neue, technische oder rechtliche Möglichkeiten ergeben.**

**Es müssen parallel Gespräche mit Versorgern zur Lösungsfindung (Wärmebezug) anberaunt.**

**OBJEKTE DIESER KATEGORIE:**

Stadtverwaltung

Altes Rathaus mit ERB

Feuerwehr Unterreitnau

Feuerwehr West, Schönau

GS Insel

GS Hoyren

Kleiner und Großer Cavazzen mit Stadtmuseum

Stadtarchiv (gemietet)

Stadttheater

Gebäude Uferweg 7 mit VHS und BFZ (Umnutzung für Schulzwecke wäre baurechtlich möglich)

Stadtbücherei (gemietet)

Glockengießerei am Schrankenplatz (vermietet)

Seniorenbegegnungsstätte, Auf dem Wall 6

Jugendzentrum Insel (Dringlichkeit baulicher Sanierungsbedarf wird aktuell genauer ermittelt)

KiTa Villa Engel

KiTa Hoyren

Jahnturnhalle

Friedhof, Ludwig-Kick-Str.

Villa Holdereggen, Musikschule

BRK Gebäude Insel

Ehemaliges Hauptzollamt, Brettermarkt

WC Brettermarkt



#### **4. Objekte, deren Sanierung nicht empfohlen werden kann; die also mittelfristig durch Neubauten ersetzt oder aufgegeben werden sollten**

Gebäude

- Die weder in der Nutzung zukunftsfähig sind,
- noch baulich einen akzeptablen Zustand aufweisen oder
- die perspektivisch eventuell nicht mehr benötigt werden.
- Bei denen ein Ersatzneubau zur Bedarfsdeckung eventuell einer Sanierung/Erweiterung vorzuziehen sein könnte
- die eine freiwillige Leistung beherbergen und die Stadt dabei finanziell belasten

➔ **Für diese Gebäude wird eine politische Diskussion über deren Zukunft empfohlen**

##### **OBJEKTE DIESER KATEGORIE:**

###### **Ersatzneubau zu diskutieren:**

Turnhalle Hoyren mit Betreuung (Ersatzneubau wird fachlich empfohlen)

KiTa Schachen Enzisweilerstraße (Zukunftsperspektive mit Träger entwickeln)

Container Jugendtreff Zech (nicht sanierungsfähig, Ersatzneubau wäre empfehlenswert)

###### **Entscheidung über Zukunft der Liegenschaft notwendig:**

Eissportarena

Hoyerbergschlössle (Konzept liegt vor)

Ehemalige Schule Unterreitnau

Sportplatzgebäude Zech und „Brauner Hund“

**Sobald definitive Entscheidungen vorliegen, sind diese Objekte entweder zu streichen oder es wäre ein Konzept für einen Ersatzneubau zu entwickeln.**

## **5. Unbeheizte Gebäude ohne Handlungsbedarf**

→ Diese sind ohnehin emissionsfrei und werden nicht weiter betrachtet

### **OBJEKTE DIESER KATEGORIE:**

Museumsdepot (nicht ständig beheizt, nur temperiert)

Diebsturm

Bismarckdenkmal (kürzlich statisch saniert)

Peterskirche

Mangturm

Alter Aeschacher Friedhof (WCs)

Kröllsche Kapelle

Weintorggel, Friedrichshafener Straße

Ruine Degelstein

Alle historischen Ufermauern, Schanzen, Brunnen und Stadtmauern sowie Uhren (nur regelmäßiger Unterhalt erforderlich)

KiTa Oberes Rothenmoos (gemietet als klimaneutrales Objekt)

KiTa Grenzsiedlung Zech (im Bau, klimaneutral)

Derrickkran an der Schiffswerfte

Römerbad

Aeschacher Bad

Badestelle Lindenhof, Gebäude

Ruderclub Aeschacher Ufer

Die meisten öffentlichen WC Anlagen, WC Neues Rathaus am Bismarckplatz

Kiosk Uferweg 4

Friedhof Reutin

Gerätehaus Friedhof Aeschach

Wegmacherbude Parktheater

Musikpavillon (wird voraussichtlich entfallen)

Alle Kinderfestgaragen

Familienzentrum Minimaxi (bezieht Wärmelieferungen)

Leuchtturm (Brandschutz ist in der Ausführung)

Krematorium (hier kann über die Nutzung von Abwärme nachgedacht werden)

## OBJEKTGRUPPEN

- K1: Umfassende Sanierungs- und Neukonzeptionsprojekte großen Umfangs
- K2: Technische und ggf. energetische Sanierungsprojekte
- K3: Gebäude, die Wärmelieferungen benötigen werden
- K4 Gebäude, über deren Zukunft politisch zu entscheiden sein wird
- K5 Kein Handlungsbedarf

## **Finanzielle und personelle Möglichkeiten für die Umsetzung**

Finanzielle und personelle Ressourcen sind begrenzt.

Priorisierung in der Abarbeitung nötig.

Vorrangige Bearbeitung von Projekten der:

Kategorie 1

Kategorie 4 (Ersatzneubauten)

Pflichtaufgaben und Beschlüsse wirken sich auf die Priorisierung aus.

- Ersatzneubau für Turnhalle, Betreuung und Zusatzklassen GS Hoyren
- Neukonzeption Grundschule Aeschach
- Projekt Mittelschule läuft parallel weiter

## **Weiteres Vorgehen**

### **Behandlung in der Politik zur definitiven Kategorisierung der Einzelobjekte und im Konsolidierungsprozess.**

Politische Diskussion zu Objekten der Kategorie 2, die ausschließlich aufgrund des Beschlusses zur Klimaneutralität bis 2025 zu sanieren sind.

Politische Diskussion zu Objekten der Kategorie 4, die keine Pflichtaufgabe darstellen, sanierungsbedürftig sind und die Stadt finanziell belasten.

Ende 2024 Vorlage der Fortschreibung der Prioritätenliste. Dann ggf. Listung neuer, dringlicher Projekte.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Prioritätenliste zur Kenntnis und beschließt, diese turnusmäßig fortzuschreiben.**

**Die Prioritätenliste wird als Grundlage für den Konsolidierungsprozess, zukünftige Projektentscheidungen, die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes und für die organisatorische Weiterentwicklung verwendet.**

**Höchste Priorität für Neukonzeption und Gesamtanierung haben die Schulbauprojekte Mittelschule, Grundschule Hoyren und Grundschule Aeschach.**

**Für die Gebäude Zeughaus und Theater wird der Zustand der Dächer und Dachstühle erhoben, um die Dringlichkeit des Sanierungsbedarfes einzuordnen.**