

# Beschlussvorlage

Amt für Bautechnik

Vorlage-Nr.:

2026/0028

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Sitzungsform</b>
Bauausschuss	09.03.2026	öffentlich

## Amt für Bautechnik - Kurzinformation 2026

### Kurzfassung:

Es wird eine Kurzinformation aus dem Amt für Bautechnik gegeben.

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Kurzinformation zu Kenntnis.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei: _____ voraussichtl. Höhe: _____			
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
<b>Personalmehraufwand:</b>		<b>Zusätzliche Personalstellen:</b>	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b>Gäste/Sachverständige/r:</b>		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma: _____			
Einladung durch: _____			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Johannes Lang	23.02.2026	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	23.02.2026	Zustimmung			
Ingo Bergmann	23.02.2026	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

## Sachdarstellung:

Üblicherweise (seit 2021) wird im ersten Bauausschuss nach der sitzungsfreien Zeit im September jeden Jahres ein ausführlicher Zwischenbericht aus dem Amt für Bautechnik gegeben. Auf Grund des Doppelhaushalts soll nun zusätzlich Anfang des Jahres eine kurze Zwischeninformation gegeben werden.

### A. Gebäudebewirtschaftung

#### A.1 Gebäudebewirtschaftung 2025

Wie bereits im Zwischenbericht (09/2025) kommuniziert und dargestellt, folgend die aktualisierten Zahlen:

Gebäudebewirtschaftung	Budget	Stand 02/2026	Erwartet
2025	4,13 Mio. €	(4,16 Mio. €)	+/- 4,35 Mio. €

	2024: Mitteilung Mittelbedarfe	Erwarteter Mittelbedarf 02/2026	Abweichung
Gebäudeversicherung	142.000 €	160.000 €	+18.000 €
Grundsteueranpassung	82.000 €	237.000 €	+155.000 €
Stadtwerke (Strom/Wärme)*	867.000 €	862.000 €	-5.000 €
Sonstiges*	3.040.000 €	3.100.000 €	+40 – 60 T€ **
Summe			ca. 220 T€

\*Bspw. Unschärfe durch Klinik (Zum Kalkulationsstichtag generell Kauf und evtl. Zeitpunkt Besitzübergabe unklar, keine Kosten-Erfahrungswerte vom Vorbesitzer vorhanden), sowie ausstehende Schlussrechnungen der Energieversorger.

\*\* Abweichung ca. 1,5-2,0 %

Bis zu den Schlussabrechnungen der Energieversorger bleibt wie dargestellt eine gewisse Unsicherheit der Zahlen bestehen. Finalisiert wird der überplanmäßige Mittelbedarf im Gremium vorgestellt sobald abschließende Zahlen vorliegen.

#### A.2 Gebäudebewirtschaftung 2026

Da ein Doppelhaushalt geplant wurde, wird mit ähnlichen Abweichungen gerechnet.

Budget 4,266 Mio. €

Hochrechnung 4,6 – 4,7 Mio. € (Hochschätzung mit entsprechenden Unsicherheiten)

Aus oben genannten Gründen, wie ebenso bereits im Zwischenbericht 2025 angekündigt.

#### Ergänzung:

Mitte Februar kam von Seiten der Stadtwerke die Info, dass im Zusammenhang mit der gewährten Wärmepreisbremse (EWPBG) die Entlastung für die städtischen Liegenschaften nicht anerkannt wurde und daher eine Rückzahlung erforderlich ist. Die Stadtwerke haben die Rückzahlung bereits veranlasst.

Nach Einschätzung des Steuerberaters müssen die gewährten Entlastungsbeträge gegenüber den städtischen Einrichtungen und dem Betriebszweig Parkbad korrigiert und zurückgefordert werden.

Der zu korrigierende Gesamtbetrag beläuft sich auf 267.273,65 €.

Vermutlich ist der Betrag außerplanmäßig in die Gebäudebewirtschaftung im Haushaltsjahr 2026 zu buchen (in obiger Zahl nicht berücksichtigt).

---

## B. Hochbau

### B.1 Gebäudeunterhalt 2025

Wie im Zwischenbericht 2025 mitgeteilt, gab es in diesem Bereich eine Vielzahl an Anpassungen. Das Nachsteuern und Vorziehen mancher Projekte war erfolgreich. Mit Buchungsschluss Ende Januar 2026 konnte eine Punktlandung in diesem Budget festgestellt werden.

Gebäudeunterhalt	Budget	Abrechnung
2025	2.193 Mio. €	2.191 Mio. €

---

### B.2 Gebäudeunterhalt 2026

Die Anpassungen 2025 hatten auch Auswirkungen auf 2026. Folgende finanzielle Anpassungen haben sich ergeben:

- Im Sommer 2024 (Haushaltplanung) für 2026 angedacht, aber keine Ausführung:
    - Rathaus-Umbauten (Teeküchen, Elektro-Ertüchtigung WCs, EDV-Verkabelung 2. Bauabschnitt, Pauschale für kleinere Umbauten)
    - Planung, Umbauten „Klinik Verwaltung“
  - Geplant, aber vorgezogen und bereits in 2025 erledigt:
    - Teilsanierung Schlossmauer Obersulmetingen
    - Grundschule Bronner Berg, Erneuerung Bodenbelag
    - Friedrich-Adler-Realschule, Erneuerung einer Außentür
  - Notwendiges / erwartetes Budget in 2026 wurde nach unten korrigiert bei folgenden Maßnahmen:
    - Kulturhaus Notstromspeisung (Ausführung günstiger als geplant)
    - Friedrich-Uhlmann-Schule, Dachsanierung (auf Grund der Komplexität verschoben)
    - Schranne (bei HH-Planung in 2024 aufgeteilt in Ergebnis-/Finanzhaushalt)
- In Summe beläuft sich dies auf rund -600.000 €

Hinzugekommen sind:

- Dachsanierung Grundschule Bihlafingen (neu, siehe Beschluss)
  - Erneuerung Aufzug Museum (neu, defekt)
  - Wielandschule Beleuchtung (war in 2025 geplant)
  - Carl-Laemmle-Gymnasium, statische Prüfung Dach & Teilertüchtigung Beleuchtung
  - Ertüchtigung denkmalgeschützte Gebäude (Pfarrstadel, Gärtnerhaus Schloss)
  - Mehrbudget Friedrich-Uhlmann-Schule, Leuchtensanierung
- Diese Maßnahmen belaufen sich auf rund +500.000 €

Planmäßig sollten somit die Maßnahmen nach Anpassung keine Mittelüberziehung im Gebäudeunterhalt 2026 generieren. Dies gilt selbstverständlich vorbehaltlich weiterer unvorhergesehener, beziehungsweise nicht einkalkulierter Maßnahmen und Kosten. Für solche Maßnahmen wird zwar ein gewisser Puffer berücksichtigt, inwiefern dieser jedes Jahr ausreichend ist, ergibt sich erst im Laufe dessen.

- Es ist das Bestreben, im Gebäudeunterhalt auf Grund der finanziellen Erkenntnisse und Entwicklungen in der Gebäudebewirtschaftung Anfragen bspw. anderer Ämter, bzw. generell außerplanmäßige Ausgaben sehr strikt und konservativ zu prüfen.

### B.3 Hochbau Finanzhaushalt

Die **grobe** Übersicht der investiven Maßnahmen sieht aus wie folgt:

FinHH Hochbau 2026				
	HH- Ansatz	Umbuch. HH neu	Grobschätz. 02/26	
Rathaus	25.000	25.000	0	„Hausinterne Umbauten“
Ehem. Klinik "Verwaltung"	450.000	150.000	?	„Klinik Verwaltung“ // 2026 DV 150T€ für WC Festplatz / 150T€ für Wendelinsgrube
Rathaus	400.000	100.000	?	„Gutachten (Konzept/Machbarkeit, Tragwerk, Fassade, Technik)“ 2026: 300T€ für OL-Unterbr.
CLG	100.000	100.000	?	„Südflügel Planungsrate“ // Abhängig von Fortschritt Schulentwicklungsplan
Herrenmahdhalle	500.000	700.000	700.000	„Außenkabinen“ // DV von Rottumhalle +200.000
Grasiger Weg	500.000	500.000	?	„Module; Umkleiden / Duschen“
Schranne	200.000	200.000	150.000	„Fassade und Dach“
Grundschule Baustetten	425.000	425.000	425.000	GT26: Siehe Förderantrag / Beschluss
Obdachlosen- unterbringung	50.000	500.000	500.000	2026: 50T€ vorh. / 150T€ von Klinik Verwaltung / 300T€ von Sanierung Rathaus
WC Festplatz Jahnstr. 1	0	150.000	190.000	Sanierung // 2026: 150T€ von Klinik Verwaltung
Bauhof LP (Masterplan)	500.000	500.000	?	Bauhof Laupheim // Unklar durch Beschluss // Vorgehen "Masterplan 2.0"
Feuerwehr LP (Masterplan)	1.000.000	1.000.000	?	FW LP // Unklar durch Beschluss // Vorgehen "Masterplan 2.0"
KiTa Schlosspark	50.000	50.000	50.000	„Elektro, Sanitär, Schallschutz, Sonstiges“ // Planung 2026, Umsetzung 2027 (?)
Rottumhalle	300.000	100.000	30.000	„Techniksanieierung HLS“ / Umsetzung // DV für Herrenmahd -200.000 // Restzahlungen 2026
KiGa Radstraße*	1.700.000	1.700.000	2.900.000	„Sanierung / Erweiterung“ // 2025 Plan 1,9 → 0,9 abgerechnet. Rest in 2026 (?)
Summe	6.200.000	6.200.000	4.945.000	

\*Gesamtbudget 4,0 Mio. € ohne Ausstattung Stand heute auskömmlich.

### B.4 Kosten, Budgets

#### Auswertung abgeschlossener Projekte

Im Zuge des internen Controllings wurden abgeschlossene Projekte seit 2020 mit Bausummen >100.000 € aufgelistet – siehe Anlage.

- Die aufgeführten 21 Projekte beliefen sich auf eine Summe von rund 12,5 Mio. €.
- Durch Beschlussvorlagen freigegeben wurden hierfür ca. 13,5 Mio. €.
- Auffällig sind stärkere Abweichungen von Einzelvorhaben, im Vergleich von der Erstschätzung zur Abrechnung.

#### Anmerkung:

Es wird intern vermehrt darauf hingewiesen und geachtet, dass Maßnahmenanfragen frühzeitig und möglichst genau definiert formuliert werden. Auf diesen Grundlagen können halbwegs belastbare Kosten geschätzt oder im Vorfeld bestenfalls bereits Angebotsabfragen gestellt werden. Dies deckt sich auch mit Empfehlungen der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) bezüglich der Vorgaben gemäß Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO).

## Kostenabweichungen

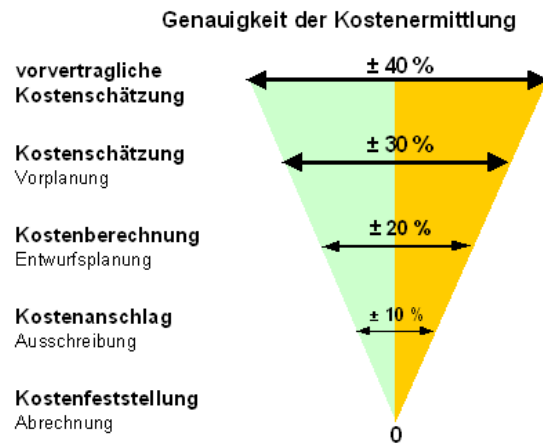
Grob kann man sich bei Kostendetailgraden an folgendem Schaubild orientieren.

Aus Erfahrungswerten sind jedoch die möglichen Abweichungen auch gegen Ende hin noch höher.

Aktuelle Beispiele:

Techniksanierung Rottumhalle:  
Abrechnung ca. 1,25 Mio. €  
Hätten wir keine günstigen, sondern nur die „teuersten“ Angebote erhalten, wäre die Abrechnungssumme der Maßnahme (bei gleichem baulichen Ergebnis) bei 1,6 Mio. € gelegen. (Abweichung +/- 14 %)

Wielandschule, Leuchtensanierung:  
Budget 55.000 €  
Angebote 40.000 – 58.000 €  
(Abweichung +/- 22,5%)



Quelle: Bernd Kochendörfer, Jens H. Liebchen, Markus G. Viering: Bau-Projekt-Management: Grundlagen und Vorgehensweisen. (Leitfaden des Baubetriebs und der Bauwirtschaft). 4. Auflage. Vieweg & Teubner Verlag, 2010, ISBN 978-3-8348-0496-9.

## Baukostensteigerung:

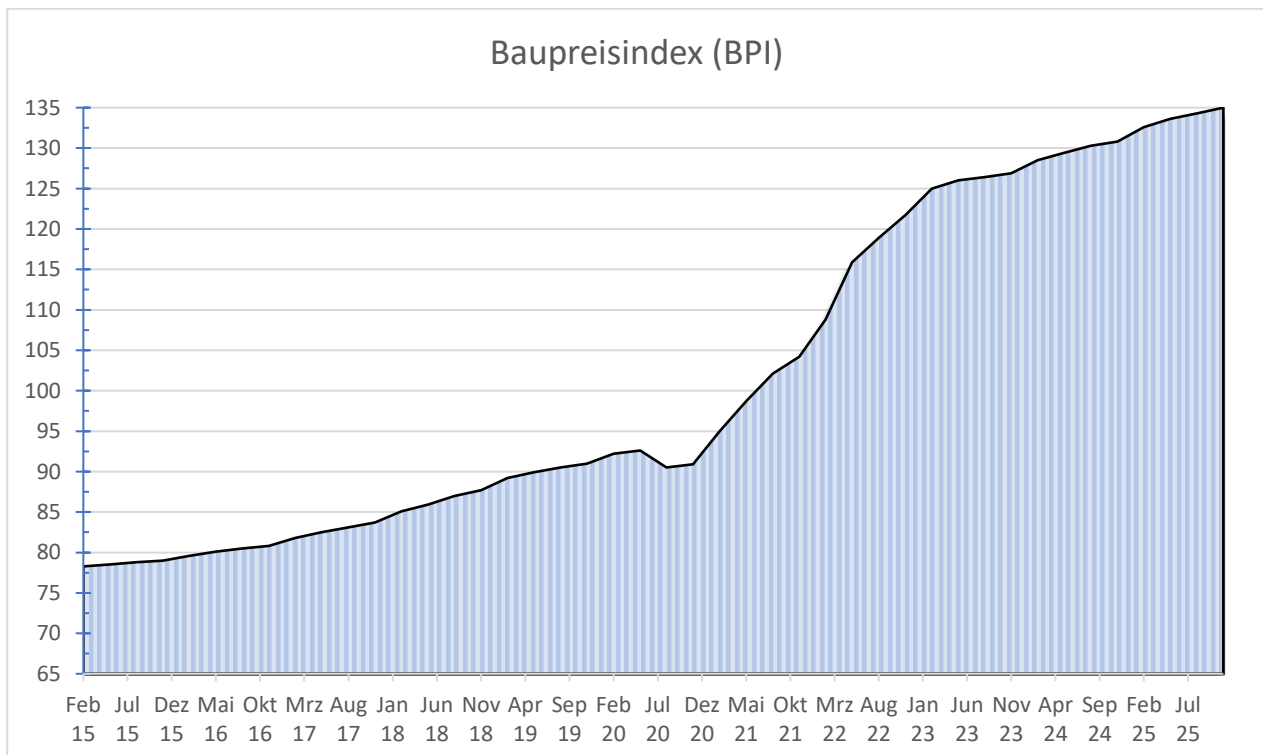
Informativ: Darstellung / Sensibilisierung Baukostensteigerung.

Beispiele, rein informativ:

- Ganztagesbau damals (2009-2012) ca. 12 Mio. €, heute ca. 22-23 Mio. €
- Haus des Kindes (2017-2019) ca. 6,4 Mio. €, heute ca. 10-11 Mio. €

Lesart: Bauvorhaben 2018 → BPI 85 // 2025 → BPI: 135 //

→ 135 / 85 = Gleiche Maßnahme 2025 im Vergleich zu 2018 Preissteigerung knapp 60%



## **Anlagen:**

2026-03 Kurzinfo Projektübersicht