

SCHORNDORF »
DIE DAIMLERSTADT

**IMMOBILIENBERICHT
2018**



Vorwort

Der hochbaubezogene Investitionsrückstand der Kommunen in Deutschland ist laut KfW-Kommunalpanel 2018 mit knapp 159 Mrd. Euro auf einen neuen Höchststand geklettert. Mit rd. 47,7 Mrd. Euro entfällt der größte Anteil auf Schulen, wie die aktuelle Sonderauswertung von KfW Research zu Beginn des neuen Schuljahres zeigt. Als Hauptgründe nennt das KfW-Kommunalpanel den wachsenden Bedarf (Ausbau im Bildungsbereich), begrenzte Investitionskapazitäten, stetig steigende Baupreise und fehlendes, qualifiziertes Fachpersonal bei den Kommunen.

Der Fachbereich Gebäudemanagement kann an dieser Stelle für Schorndorf eine positive Botschaft senden. Durch eine enge Zusammenarbeit in unserer Verwaltung und insbesondere im Schulterschluss mit dem Gemeinderat gelingt es, dank eines großen Kraftakts, sich dem deutschlandweiten Trend erfolgreich entgegenzustellen.

Schorndorf investiert aktuell in einem nie dagewesenen Umfang in seinen Gebäudebestand und seine Infrastruktur, baut den Investitionsrückstand sukzessive ab und schafft es weiteres engagiertes Personal für seine Aufgaben im Hochbau zu gewinnen. Hier folgen wir den Worten von Ludwig Erhard: „Unser Tun dient nicht der Stunde, dem Tag oder diesem Jahr. Wir haben die Pflicht in Generationen zu denken.“ Unser Ziel ist es, Schorndorf noch liebens- und lebenswerter zu machen. Für dieses Ziel wurden in den vergangenen zwei Jahren 20,67 Mio. Euro kommunale Mittel investiert sowie im Zeitraum von Januar 2016 bis Oktober 2018 Landes- und Bundeszuschüsse für Schorndorfs Zukunft i.H.v. 656 TEUR vereinnahmt.

Wie alle am Bau Beteiligten sehen wir jedoch, dass die gute Baukonjunktur und sich stetig verschärfende, rechtliche Vorgaben eine Preisspirale in Gang setzen – Baukosten sind immer schwerer vorherzusagen. Aus diesem Grund versuchen wir, neue Wege in der Beschaffung und der Vergabe zu gehen. Unser Ziel ist es, realistische Projektansätze vorzubereiten und diese einzuhalten.

Mit der Eröffnung des Burg-Gymnasiums schließen wir aktuell das größte Bauvorhaben in der Stadtgeschichte ab. Neue, große Bauaufgaben sind u.a. die Sanierung der Gottlieb-Daimler-Realschule, des Max-Planck-Gymnasiums und der Bau neuer Kindergärten.

Derzeit werden 142 Immobilien mit einer Bruttogeschossfläche von 146 Tsd. qm betreut. Auch das Gebäudemanagement hat neue Flächen bezogen. Spürbar unterstützen die im Jahr 2017 bezogenen Räumlichkeiten in der Karlstraße 3 mit ihrer modernen Arbeitsausstattung die Kommunikation und die Arbeitsqualität. Parallel zu den vielen Projektstätigkeiten professionalisiert sich der Gebäudebetrieb weiter. Es ist gelungen ein Team aufzustellen, das diesen Herausforderungen gerecht wird und immer wieder passende, gute Lösungen findet.

Neben den Anstrengungen den Gebäudebetrieb zu digitalisieren steht nun auch die interne Ausbildung der Experten von Morgen auf der Agenda. Hier planen wir derzeit, mit der Dualen Hochschule in Stuttgart, einen Studienplatz für Immobilienmanagement für das Jahr 2019 anzubieten, ebenfalls soll ein Studienplatz für Öffentliches Bauen angeboten werden.

Vorausschauend begegnen wir mit unterschiedlichen Maßnahmenbündeln den Megatrends der Branche (Klimawandel – Digitalisierung – Demografie – Regulierung). Neue Planungsmethoden, die Schnittstelle Mensch/Maschine sowie der sich immer schneller ändernde Bedarf an unterschiedlich nutzbaren Gebäuden fordern uns.

Diesen Herausforderungen können wir nur gerecht werden, wenn wir uns beständig weiterentwickeln. Die Konzentration auf die Kernfaktoren für ein gelingendes Übermorgen sind für uns die drei „P“s: Personal – Prozesse – Partnerschaften. Unter diesen Oberbegriffen fassen wir die Landkarte zusammen, auf der wir uns in Richtung Zukunft bewegen.

Der Mensch steht im Mittelpunkt unserer Arbeit. Viele tragen zum Gelingen des Gesamtwerks bei. Jeder an seiner Stelle. Ganz herzlich wollen wir uns bei den Mitarbeitenden für ihren Einsatz und die gute Arbeit bedanken!



A handwritten signature in black ink that reads "Thorsten Englert".

Thorsten Englert
Bürgermeister



A handwritten signature in black ink that reads "Steffen Schultheiß".

Steffen Schultheiß
Fachbereichsleiter



→
→ Arnold →
← Bantel
Arnoldstraße

FOSCHER
FABRIK

P

FOSCHER FABRIK

Inhaltsverzeichnis

I.	Legende und Glossar.....	1
II.	Zusammenfassung.....	2
1.	Immobilienportfolio des Fachbereichs Gebäudemanagement.....	6
2.	Teilportfolio Objektklasse Verwaltungsgebäude.....	8
3.	Teilportfolio Objektklasse Feuerwehrgebäude	18
4.	Teilportfolio Objektklasse Schulen.....	26
5.	Teilportfolio Objektklasse Sport- und Mehrzweckhallen.....	36
6.	Teilportfolio Objektklasse Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen.....	46
7.	Teilportfolio Objektklasse Kulturgebäude	56
8.	Teilportfolio Objektklasse Wohn- und Gewerbeimmobilien.....	63
9.	Teilportfolio Objektklasse Friedhofsimmobilien und Sonstige Immobilien.....	74

Fotonachweis

Stadt Schorndorf	Luftbild Schorndorf, Vorwort Herr Englert, Forscherfabrik, S. 7, S. 17, S. 34, S. 45 oben, S. 55, S. 63, S. 73, S. 82 unten, S. 83
Authentic Studios, Lukas Breusch, Heiko Potthoff	Vorwort Hr. Schultheiß, S. 5, S. 16, S. 25, S. 45 unten, S. 54, S. 72, S. 82 oben
Ralf Schlotz – Schlotz GmbH	Einband, S. 35

I. Legende und Glossar

★ Verwertung im Teilportfolio (Verkauf / Abriss / Abmietung / Umnutzung)

☆ Neuzugang im Teilportfolio (Kauf / Neubau / Anmietung / Umnutzung)

? Verbleib im Portfolio / Zukunft der Immobilie ungewiss



Schlechter Zustand



Mittlerer Zustand



Guter Zustand

Portfolio

Bezeichnet allgemein eine Sammlung von Objekten eines bestimmten Typs. Beim Immobilienportfolio des Fachbereichs Gebäudemanagements wird aktuell nach Objektklassen segmentiert.

Derzeit verfügt der Fachbereich über acht Teilportfolios bei den Objektklassen.

Objektklasse

Bezeichnet eine Zusammenfassung von mehreren Immobilien mit gleichartiger Nutzung.

II. Zusammenfassung

Entwicklung Portfolio im Überblick

Teilportfolio / Nutzungseinheiten	Anzahl Nutzungseinheiten		bewirtsch. Fläche (BGF) in m ²		Entwicklung Instandhaltungsstau in Mio. €	
	2016	2018	2016	2018	2016	2018
1 Verwaltungsgebäude	12	13	11.180	12.190	2,7	2,5
2 Feuerwehrgebäude	11	11	5.780	5.780	2,3	2,4
3 Schulgebäude m. Außenanlagen	19	19	53.490	53.490	31,5	27,3
4 Sportstätten / Mehrzweckhallen	17	18	27.640	28.100	8,7	8,7
5 Tageseinrichtung für Kinder, Jugendbetreuungseinrichtungen	26	28	11.800	11.990	2,5	2,1
6 Kulturgebäude	9	11	8.020	8.880	3,2	3,1
7 Wohn- und Gewerbeeinheiten	50	48	19.320	19.380	k.A.	
8 Friedhöfe	11	11	3.000	3.000	k.A.	
9 sonstige Gebäude	22	22	3.110	3.090	k.A.	
Zusammenfassung	177	181	143.340	145.900	50,9	46,1

Darstellung in Nutzungseinheiten (in einem Gebäude können mehrere NE sein). Bestand an Gebäuden: 142

Quantitatives Wachstum

- Im Saldo ist das zugeordnete Portfolio gegenüber 2016 um sieben Immobilien, bzw. um 2.500 m² Fläche gewachsen.

Die wesentlichen Zuwächse im Portfolio sind insbesondere die Anmietungen von Büroräumen für den Fachbereich Gebäudemanagement und den Fachbereich Familien und Soziales in Karlstraße 3 bzw. Karlstraße 15 sowie die Anmietung von zwei TIGER Gruppen.

Ausblick

Das quantitative Wachstum im Portfolio setzt sich fort. Insbesondere im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen stehen bis zum Jahr 2022 geplant sechs neue Projekte (davon zwei im Anmietverhältnis) in den Startlöchern.

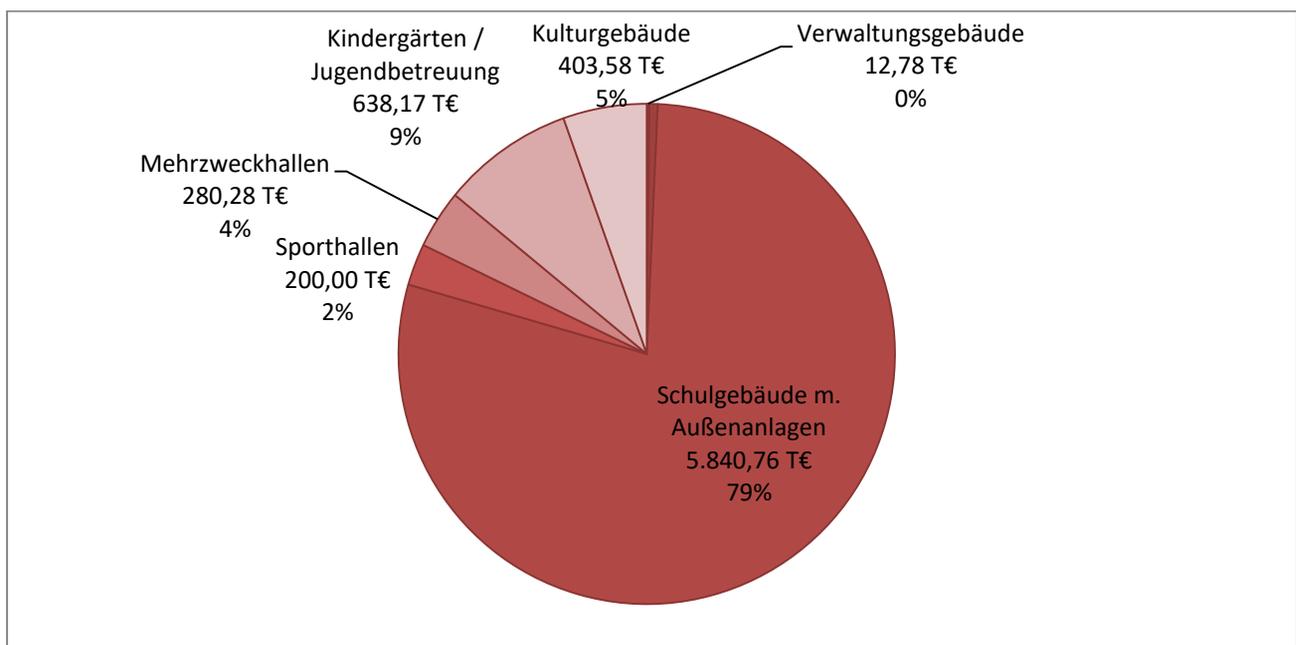
Nicht enthalten ist in dieser Betrachtung das Breuninger-Areal, das zwar bereits verkauft ist, jedoch bis zur vollständigen Übergabe noch durch den Fachbereich Gebäudemanagement betreut wird.

Dem Fachbereich Gebäudemanagement ist es gelungen das quantitative Wachstum weitgehend auf Anmietverhältnisse zu beschränken. Von den sieben Neuzugängen in den letzten zwei Jahren sind sechs davon angemietet. Dies ist der Strategie geschuldet, die aktuell sehr hohe Eigentumsquote zu verringern, um flexibel auf Veränderungen reagieren zu können.

Qualitative Entwicklung und Abbau Instandhaltungsstau

- Insgesamt wurden in den Jahren 2016-2017 ca. 20,7 Mio. € in Bauprojekten investiert, davon 4,7 Mio. € als Investition in den Bestand (ohne Neubauten). Zzgl. den voraussichtlichen Investitionen in 2018 werden die Gesamtinvestitionen in den drei Jahren bei 44,1 Mio. € liegen, davon 16,4 Mio. € als Investitionen in den Bestand.
- Insgesamt wurden in den Abbau des Instandhaltungsstaus 2016 und 2017 ca. 3,57 Mio. € investiert. 2018 sind weitere Investitionen in Höhe von 3,85 Mio. € geplant. Insgesamt werden in drei Jahren somit ca. 7,42 Mio. € für den Instandhaltungsstauabbau investiert.

Abbau Instandhaltungsstau – dargestellt je Teilportfolio (2016-2018) in T€



Investitionen in Schulgebäude und Kindergärten dominieren wie auch in den letzten vier Jahren. Schulen ungeschlagen auf Platz 1.

Betriebskosten Entwicklung

Insgesamt wurden für den Betrieb der Immobilien (gebäudebezogene Kosten, ohne nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc.) im Jahr 2017 ca. 6,08 Mio. € ausgegeben. Inklusive Bereitstellungskosten (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) belaufen sich die Kosten auf ca. 11,4 Mio. €.

Die Betriebskosten konnten im Vergleich zum Jahr 2016 um insgesamt 1% gesenkt werden. Die hohen Bereitstellungskosten aufgrund von Neuanmietungen und steigenden Abschreibungen und Zinsen durch ein sehr hohes Investitionsvolumen führen zu einem Anstieg der Gesamtaufwendungen von ca. 10%.

	2017	2016	2017 zu 2016 in %
Energiekosten	1.682.600 €	1.644.500 €	2%
Reinigungskosten	1.558.700 €	1.611.000 €	-3%
lfd. Bauunterhalt (ohne größ. Projekte)	896.700 €	818.500 €	10%
Hausmeisterkosten*	801.000 €	826.700 €	-3%
Grünpflege	296.800 €	326.600 €	-9%
Inspektion und Wartung	218.000 €	267.800 €	-19%
Sonstige Kosten	584.700 €	617.500 €	-5%
Nebenkosten an Vermieter	40.450 €	9.500 €	326%
Summe Betriebskosten	6.078.950 €	6.122.100 €	-1%
Kaltmiete	191.050 €	114.600 €	67%
Abschreibung	2.149.300 €	1.943.900 €	11%
Kalk. Verzinsung	3.012.800 €	2.212.100 €	36%
Summe Gesamtaufwendungen	11.432.100 €	10.392.700 €	10%

Für das Jahr 2018 wird mit einem Anstieg in Höhe von ca. 10% für die Gesamtaufwendungen im Vergleich zu 2017 gerechnet. Gründe hierfür sind der wachsende Immobilienbestand und die damit verbunden höheren Betriebskosten sowie Anmietkosten. Die sehr hohe Investitionsaktivität führt zu weiterer Abschreibung und Verzinsung.

**Hier sind die Gesamtkosten für Hausmeister dargestellt (objekt- und nutzernah, inklusive Overheadkosten). Bei den einzelnen Objektklassen werden nur die objektnahen Hausmeisterdienste dargestellt.*

Erläuterungen zu den Entwicklungen

- Energiekosten: Steigerungen durch mehr Gebäude. Konnten durch milden Winter jedoch abgefangen werden.
- Lfd. Bauunterhalt: Mehr Gebäude und höhere Anforderungen führen zu höheren Ausgaben im laufenden Bauunterhalt.
- Hausmeisterkosten: Durch Optimierung von Prozessen konnten im Overheadbereich Personalkosten eingespart werden.
- Grünpflege: Minderleistung ZDS
- Inspektion und Wartung: Trotz des höheren Technisierungsgrades und der wachsenden Anzahl der Gebäude konnten durch Neuverhandlung und Ausschreibung von Wartungsverträgen Kosten gesenkt werden.
- Nebenkosten an Vermieter und Kaltmiete: Eine größere Anzahl von Anmietobjekten führt zu einem Anstieg der Kaltmiete und den Nebenkosten.
- Abschreibung und kalk. Verzinsung: Hohes Investitionsvolumen führt zu höherer Abschreibung und Verzinsung.



1. Immobilienportfolio des Fachbereichs Gebäudemanagement

Ziele im Portfoliomanagement allgemein (übergeordnet)

- Moderne, gut erreichbare, barrierefreie Dienstleistungsgebäude bereitstellen, die die Serviceorientierung an den Bürger unterstützen
- Sichere, gesundheitsfördernde und moderne Arbeitswelten für die Mitarbeiter anbieten, die sich optimal nach den Arbeitsabläufen ausrichten
- Konsolidierung von Standorten → Qualität statt Quantität
- Eigentumsquote verringern, um flexibler auf Veränderungen reagieren zu können
- Verbindliche Entscheidung über strategische Ausrichtung treffen, um zielgerichtet investieren, umbauen oder verwerten zu können
- Gleichgewicht zwischen quantitativem Wachstum (Neubau, neue Anmietverhältnisse) und der Investition in den Bestand
- Laufende Überprüfung der Risikodiversifikation in Bezug auf geographische Lage, Gebäudeklassen, Eigentumsquoten, Zustand etc. der Immobilien

Daten und Struktur

	2016		2017		2018
Anzahl Gebäude*	135	↗	139	↗	142
Anzahl Nutzungseinh.*	177	↗	179	↗	181
Fläche m ² (BGF)*	143.340 m ²	↗	145.200 m ²	↗	145.900 m ²
Eigentumsquote*	95%	↘	93%	↘	91%

**ohne Breuningerareal, das für strategische Stadtentwicklungszwecke vorübergehend im Portfolio gehalten wird.*



2. Teilportfolio Objektklasse Verwaltungsgebäude

Ziele im Teilportfolio Verwaltungsgebäude

- Konsolidierung von Standorten → Qualität statt Quantität
- Moderne, gut erreichbare, barrierefreie Dienstleistungsgebäude bereitstellen, die die Serviceorientierung an den Bürger unterstützen
- Sichere, gesundheitsfördernde und moderne Arbeitswelten für die Mitarbeiter anbieten, die sich optimal nach den Arbeitsabläufen ausrichten
- Eigentumsquote verringern, um flexibler auf Veränderungen reagieren zu können

Daten und Struktur

	2016		2017		2018
Anzahl	12	↔	13	↔	13
Fläche (BGF)	11.180 m ²	↔	12.450 m ²	↔	12.190 m ²
Eigentumsquote	100%	↔	85%	↔	85%

Zustandsbewertung und Veränderungen gegenüber letztem Bericht

Die Verwaltungsstellen in den Teilorten befinden sich bis auf Schlichten und Miedelsbach in einem schlechten Zustand. Sie teilen diesen Zustand mit den technischen Rathäusern der Kernstadt.

Der Substanzwert dieser Immobilien verschlechtert sich zunehmend. Zudem entspricht das mehrheitliche Fehlen von Barrierefreiheit nicht den Anforderungen an öffentliche Gebäude.

Es gibt jedoch derzeit Überlegungen für ein Gesamtstandortkonzept für die Rathausinfrastruktur in der Kernstadt. Ab 2020 werden die Fachbereiche der Technischen Rathäuser in neue Flächen interimweise umziehen, so dass die Archivstraße 4 und die Johann-Philipp-Palm-Str. 10 saniert und umgenutzt werden können.

Gesamtüberblick

Teilportfolio: Verwaltungsgebäude	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barrierefreiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Marktplatz 1	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Urbanstr. 24	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Archivstr. 4	■	■	■	■	■	▼	▼	E
Joh.-Phil-Palm-Str. 10	■	■	■	■	■	▶	▶	E
Karlstraße 3 - FB 65	■	■	■	■	■	Zugang	▶	H
Karlstraße 15 - FB 50	■	■	■	■	■	Zugang	▶	H
Karlstraße 19 - FB 50	■	■	■	■	■	Abgang		
Augustenstraße 5 - Stadtarchiv	■	■	■	■	■	▶	▶	ungewiss
VwSt. Buhlbronn	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
VwSt./FwG Haubersb.	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
VwSt. Miedelsbach	■	■	■	■	■	▲	▲	H
VwSt. Oberberken	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
VwSt. Schlichten BZ	■	■	■	■	■	▶	▶	H
VwSt. Schornbach	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
VwSt. Weiler	■	■	■	■	■	▶	▶	E

Legende:

Zustand

■	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
■	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
■	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
■	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

▲	Substanzverbesserung**
▶	Niveauerhalt **
▼	Substanzverlust**
Zugang	Neuzugang im Portfolio
Abgang	Abgang aus Portfolio

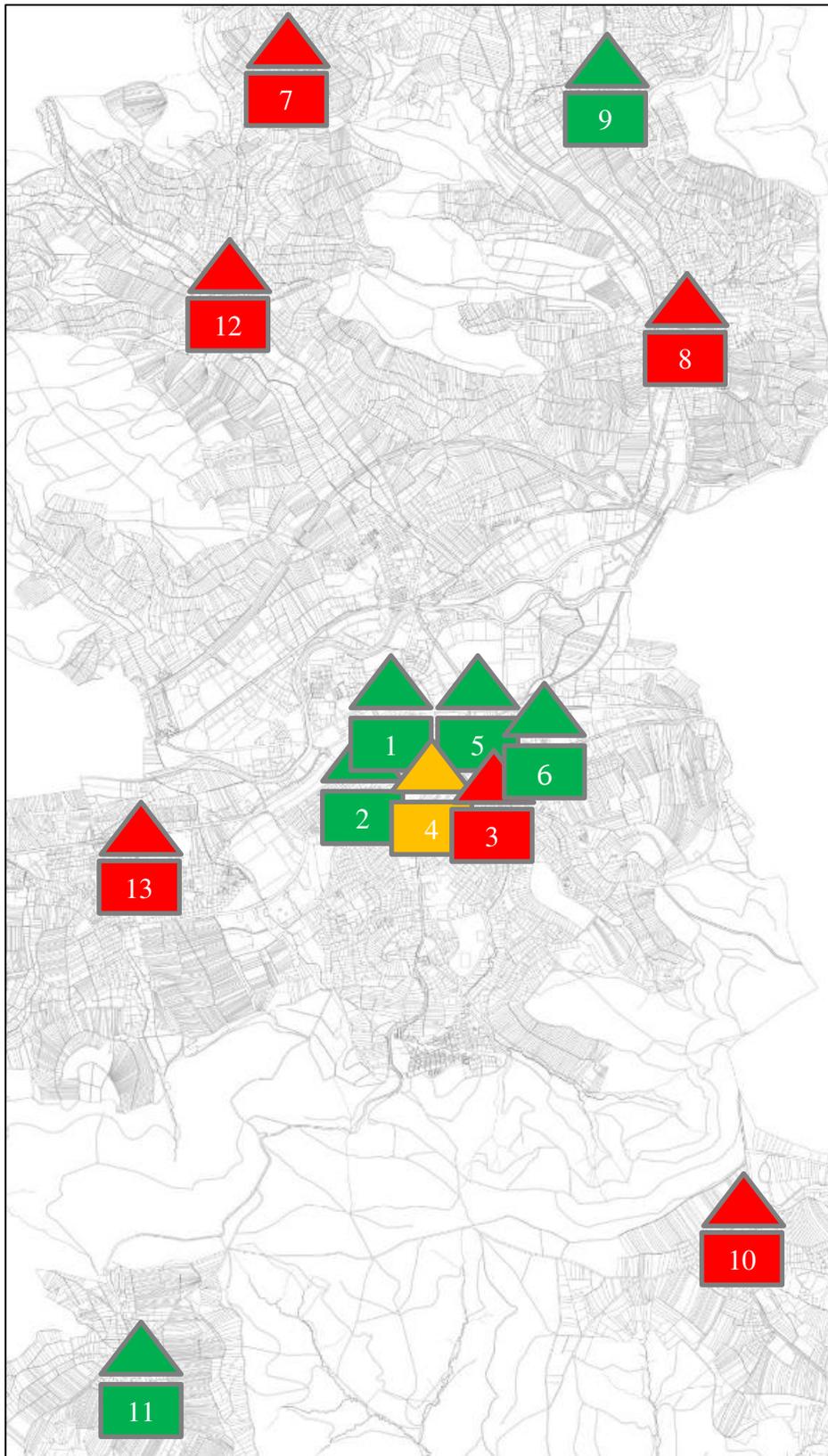
Strategie

E	Entwickeln
H	Halten
U	Umnutzen
V	Verwerten
ungewiss	Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

Karte Teilportfolio Verwaltungsgebäude



1. VwG Marktplatz 1
2. VwG Künkelinrathaus
3. VwG Archivstraße 4
4. VwG JPP 10
5. VwB Karlstraße 3
6. VwB Karlstraße 15
7. VwSt Buhlbronn
8. VwSt Haubersbronn
9. VwSt Miedelsbach *
10. VwSt Oberberken
11. VwSt Schlichten BZ
12. VwSt Schornbach
13. VwSt Weiler

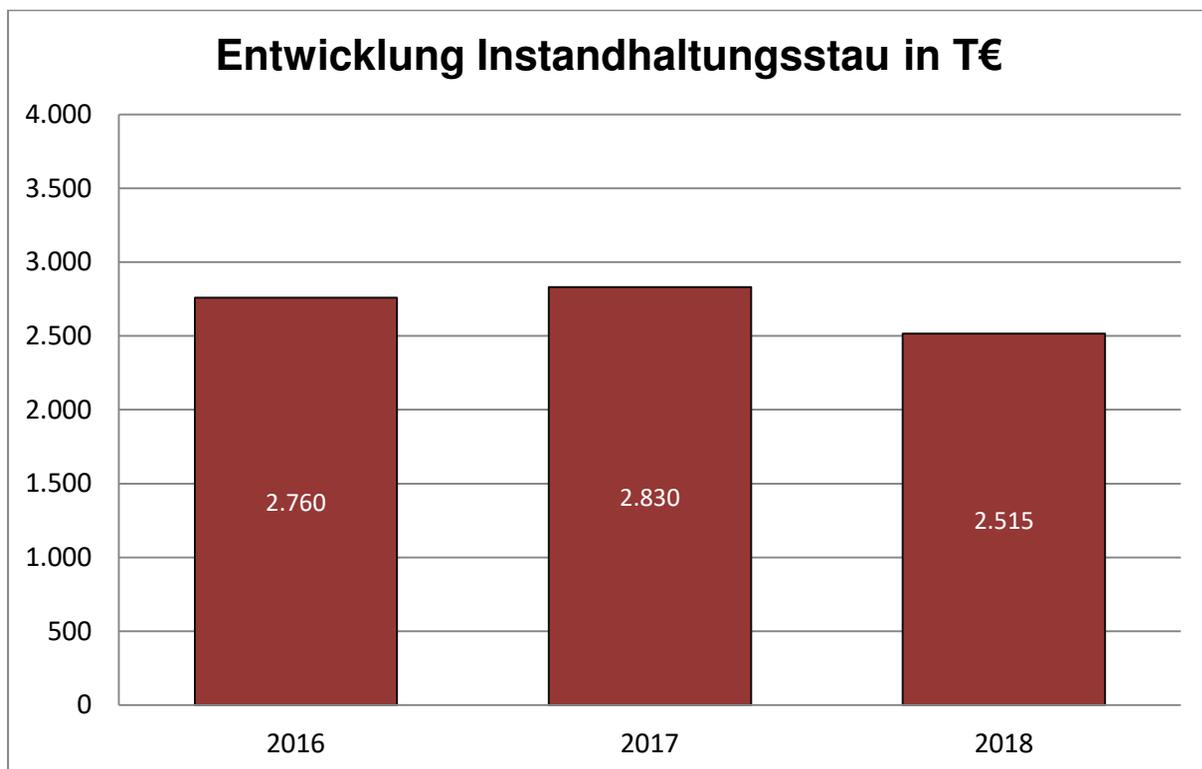
* Ab Oktober 2018

Instandhaltungsstau – Stand und Abbau

Der bekannte Instandhaltungsstau in der Objektklasse Verwaltungsgebäude betrug Stand 2016 ca. 2,7 Mio. €. Der fortgeschriebene Instandhaltungsstau (inklusive Preissteigerungen und abzüglich geleisteter Projekte zum Abbau), beträgt voraussichtlich 2,5 Mio. € im Jahr 2018.

Folgende Projekte haben zum Abbau des Instandhaltungsstaus beigetragen

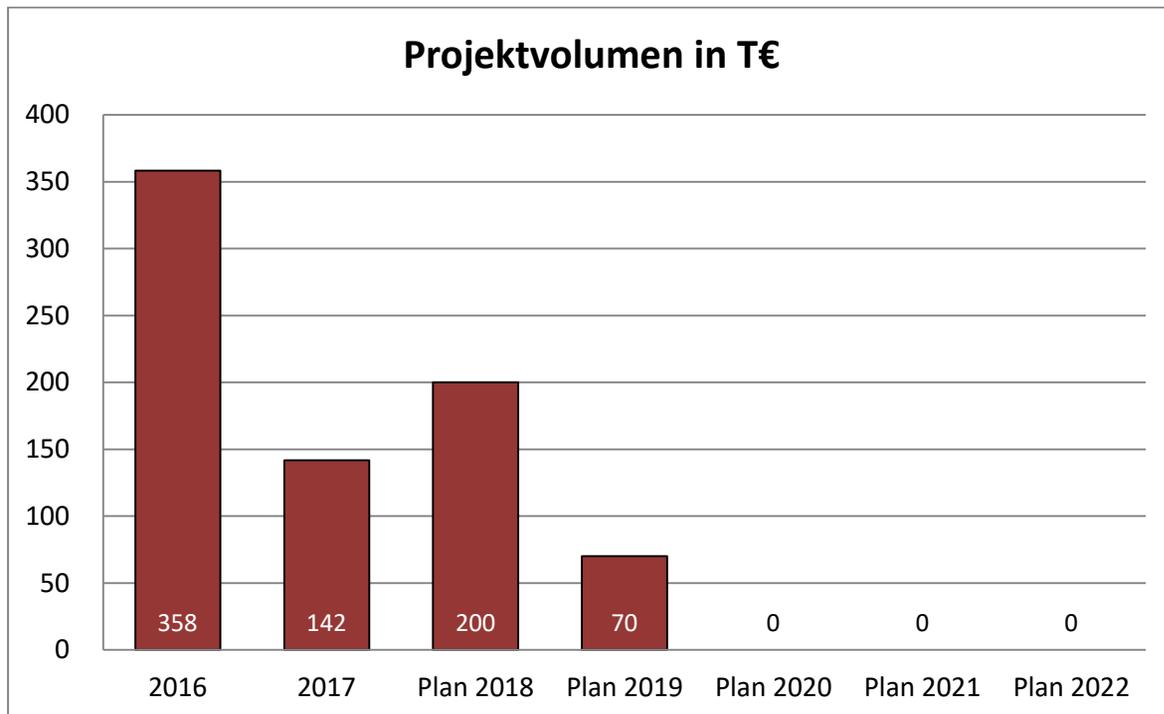
- Verwaltungsstelle Miedelsbach, Neubezug sanierter Flächen in der Otfried-Preußler-Grundschule. Verkauf der Verwaltungsstelle und damit Wegfall des dort gebundenen Instandhaltungsstaus



⇒ Abbau Instandhaltungsstau um ca. 200 T€ seit 2016 bis 2018

⇒ Fortgeschriebener Instandhaltungsstau beträgt ca. 2,5 Mio. € im Jahr 2018

Durchgeführte und geplante Projekte



Wesentliche Projekte

- **Künkelinrathaus Innensanierung**
Umbau Hausmeisterwohnung zu Büroflächen
- **Karlstraße 3 und Karlstraße 15**
Mietereinbauten, Umbauten und Ausstattung in den neu angemieteten Verwaltungsgebäuden
- **Verwaltungsstelle Miedelsbach**
Neubezug sanierter Flächen in der Otfried-Preußler-Grundschule
- **Verwaltungsstelle Weiler**
Umgestaltung Außenbereich, neues Buswartehäuschen

2019 soll in die Betriebssicherheit des Rechenzentrums investiert werden. 2020 bis 2022 sind aktuell keine größeren Projekte bisher geplant. Je nach Ausgestaltung des Vertrages für die Anmietung von Flächen im neuen Stadtwerke Gebäude, könnten 2022 Kosten für Mietereinbauten hinzukommen.

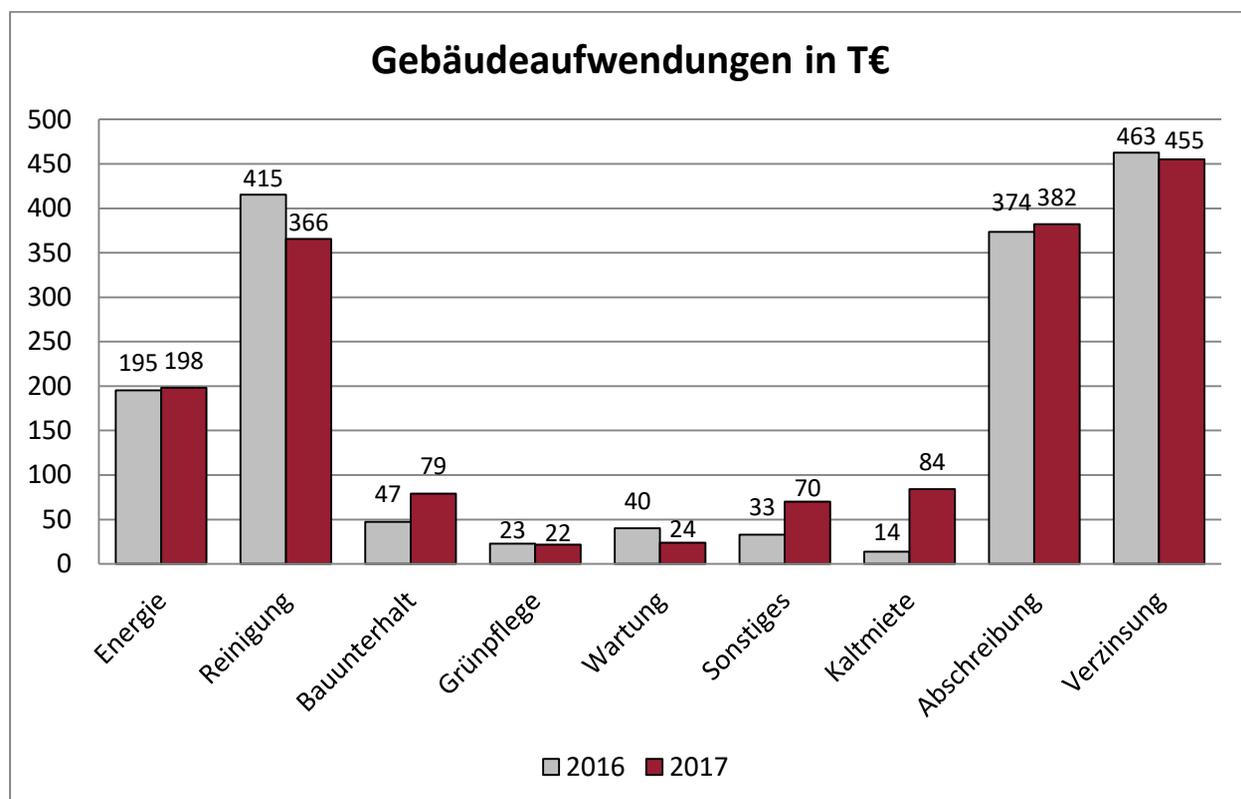
Betriebskosten

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Verwaltungsgebäude ca. **753 T€** und somit **67 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **850 T€** und somit **76 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,6 Mio. €.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Verwaltungsgebäude ca. **759 T€** und somit **61 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **921 T€** und somit **74 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,68 Mio. €.

Hierbei handelt es sich um Gebäudebezogene Kosten, nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc. sind hier nicht enthalten.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen in T€



Erläuterung

Reinigungskosten

Durch Fremdvergabe in einigen Objekten, konnten trotz Flächenmehrung die Reinigungskosten gesenkt werden.

Inspektion und Wartung

Neuverhandlung von Wartungsverträgen führt zur Absenkung der Wartungskosten trotz dem zunehmend hohen Technisierungsgrad der Gebäude.

Kaltmiete und Sonstige Kosten

Zwei Neuanmietungen in 2017 (Karlstraße 3 für den Fachbereich Gebäudemanagement und Karlstraße 15 für den Fachbereich Familien und Soziales) führen zu einer Steigerung der Mietausgaben. Da in den Sonstigen Kosten auch die Vorauszahlungen der Nebenkosten an den Vermieter enthalten sind, steigen auch diese an.

Portfolioveränderungen 2016-2018



Karlstraße 19

Im städtischen Eigentum befindliche Räumlichkeiten, die zwischen 2015 und 2017 durch den Fachbereich Familien und Soziales genutzt wurden. Nach Auszug des Fachbereichs, Vermietung der Flächen an das Familienzentrum



Karlstraße 3

Neuanmietung für den Fachbereich Gebäudemanagement ab Februar 2017. Die Immobilie ist kernsaniert und barrierefrei



Karlstraße 15

Neuanmietung für den Fachbereich Familien und Soziales ab September 2017. Die Immobilie ist saniert und barrierefrei



Verwaltungsstelle Miedelsbach

Umzug der Verwaltungsstelle in die sanierte Flächen in der Otfried-Preußler-Grundschule

 **Verwaltungsstelle Miedelsbach**

Vermarktung des Areals.

Umzug der Verwaltungsstelle in die sanierte Flächen in der Otfried-Preußler-Grundschule

Portfolioveränderungen Ausblick

 **Rathaus JPP 10**

Aktuell vom Fachbereich Infrastruktur, Wasserverband Rems und Eigenbetrieb Gartenschau genutzt. Es gibt derzeit Überlegungen über Nachnutzung oder Verwertung dieser Immobilie ab 2020 mit Ersatzflächen für den Fachbereich und den Wasserverband im Neubau der Stadtwerke

 **Technisches Rathaus Archivstraße 4**

Genutzt vom Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht.

Im Rahmen des Umbaus in eine Bücherei werden für den Fachbereich interimweise Büroflächen im Neubau der Stadtwerke angemietet. Ab 2020 wird die Archivstraße 4 saniert, erweitert und in eine Bücherei umgenutzt

 **Flächen im Neubau Stadtwerke**

Neuanmietung für den Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht sowie für den Fachbereich Infrastruktur und Wasserverband Rems. Voraussichtlicher Bezug in 2020. Flächen werden interimweise angemietet bis ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept für die Rathausinfrastruktur erarbeitet ist



und hinter allem stehen Menschen





3. Teilportfolio Objektklasse Feuerwehrgebäude

Ziele im Teilportfolio Feuerwehrgebäude (FwG)

- Moderne, sichere Immobilien bereitstellen, die die Organisations- und Einsatzstrukturen der Feuerwehr unterstützen und sich optimal nach den Einsatzabläufen ausrichten
- Immobilien bereitstellen, die sich positiv auf die Mitgliederwerbung auswirken
- Konsolidierung von Standorten → Qualität statt Quantität
- Beseitigung strukturellen Defizite nach Priorität:
Keinem weiblichen Mitglied sollte aufgrund fehlender Infrastrukturen die Möglichkeit verwehrt werden, bei der Feuerwehr zu sein

Daten und Struktur

	2015	⇒	2016	⇒	2017
Anzahl	11	⇒	11	⇒	11
Fläche (BGF)	5.780 m ²	⇒	5.780 m ²	⇒	5.780 m ²
Eigentumsquote	91%	⇒	91%	⇒	91%

Zustandsbewertung und Veränderungen gegenüber letztem Bericht

Die Feuerwehrgebäude befinden sich überwiegend in einem mittleren bis schlechten Zustand, die zunehmend an Substanzwert verlieren. Zudem erfüllen die wenigsten Feuerwehrgebäude die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen und zeigen auch strukturell Defizite auf, insbesondere:

1. Beengte Räumlichkeiten
2. Fehlende geschlechtergetrennte Umkleide- und Sanitärbereiche

Im Jahr 2017/2018 wurde die Standortstruktur der Feuerwehr im Detail untersucht. Der Fachbereich Sicherheit und Ordnung hat hierzu in Begleitung eines externen Partners die größten Handlungsfelder herausgearbeitet und mögliche Entwicklungsvarianten aufgezeigt.

Folgendes Entwicklungsszenario wurde zusammen mit der Feuerwehr in die nähere Betrachtung gezogen:

- Feuerwehr Oberberken: Neubau
- Feuerwehr Stadt: Sanierung und Teilneubau
- FW Haubersbronn u. FW Miedelsbach: Mögliche Zusammenlegung an einem neuen Standort, Neubau

Im Weiteren ist das Konzept nun im Jahr 2018 / 2019 dahingehend zu vertiefen, so dass klare Raumprogramme und Bauanforderungen vorliegen.

Gesamtüberblick Teilportfolio Feuerwehrgebäude

Teilportfolio: Feuerwehrgebäude	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barrierefreiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Feuerwehrgebäude Sdf	Red	Red	Yellow	Red	Grey	Yellow Right Arrow	Yellow Right Arrow	E
Fw-Gerätehaus Sdf	Red	Red	Yellow	Yellow	Grey	Red Down Arrow	Red Down Arrow	Ersetzen
FwG Buhlbronn	Red	Red	Yellow	Yellow	Grey	Yellow Right Arrow	Yellow Right Arrow	H
Fw-Gerätehaus Mannshaupten	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Grey	Yellow Right Arrow	Yellow Right Arrow	H
VwSt/FwG Haubersb.	Red	Red	Green	Yellow	Grey	Red Down Arrow	Red Down Arrow	ungewiss
FwG Miedelsbach	Red	Red	Red	Green	Grey	Red Down Arrow	Red Down Arrow	ungewiss
FwG Oberberken	Red	Red	Yellow	Yellow	Grey	Red Down Arrow	Red Down Arrow	Ersetzen
Fw-Gerätehaus Unterberken	Green	Green	Green	Grey	Grey	Yellow Right Arrow	Yellow Right Arrow	Ersetzen
FwG Schlichten	Yellow	Green	Green	Yellow	Grey	Yellow Right Arrow	Yellow Right Arrow	H
FwG Schornbach	Green	Green	Green	Green	Grey	Yellow Right Arrow	Yellow Right Arrow	H
FwG Weiler	Yellow	Yellow	Green	Green	Grey	Yellow Right Arrow	Yellow Right Arrow	H

Legende:

Zustand

- überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
- überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
- überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
- nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

- ▲ Substanzverbesserung**
- ▶ Niveauerhalt**
- ▼ Substanzverlust**
- Zugang Neuzugang im Portfolio
- Abgang Abgang aus Portfolio

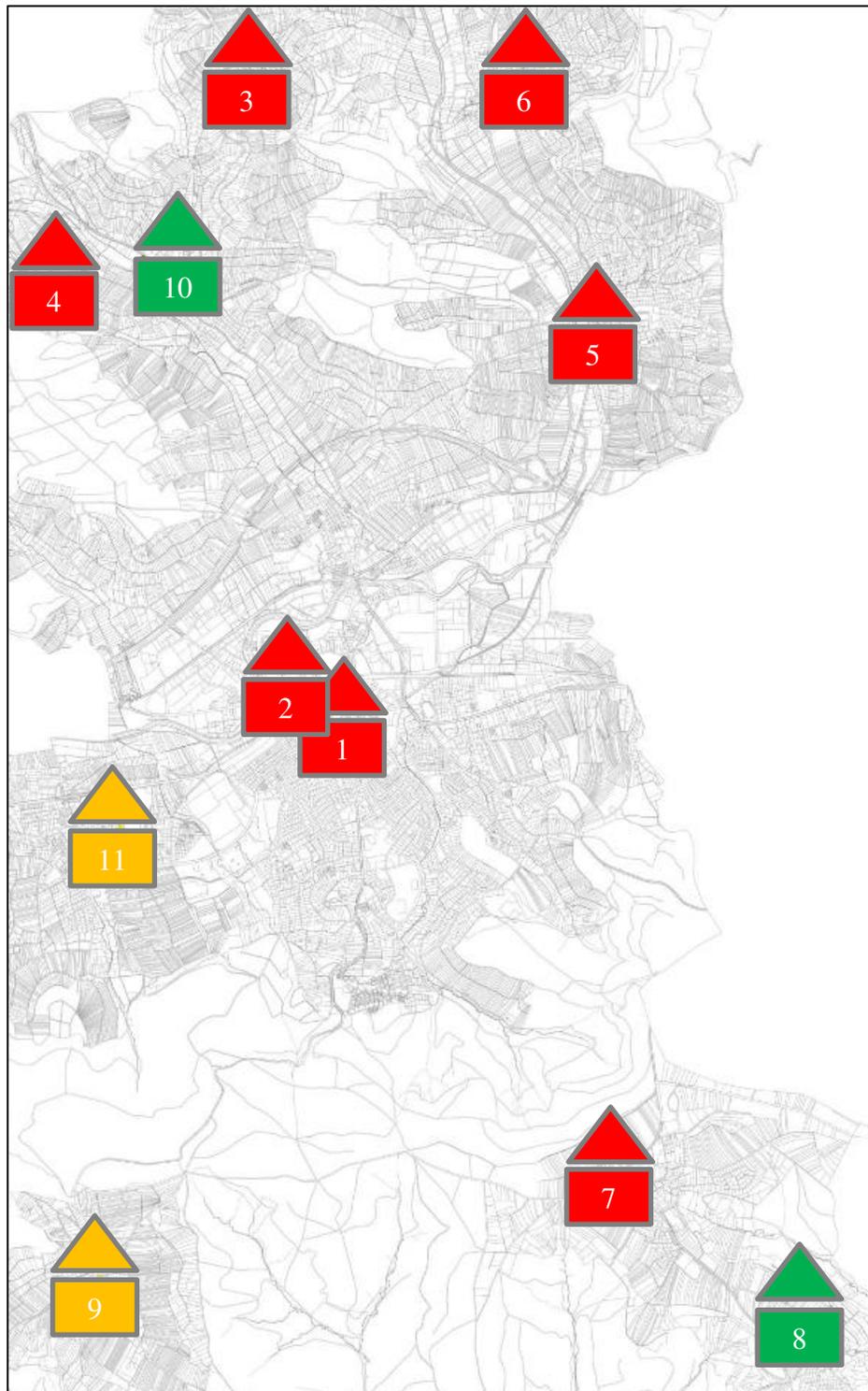
Strategie

- E Entwickeln
- H Halten
- U Umnutzen
- V Verwerten
- ungewiss Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

Karte Teilportfolio Feuerwehrgebäude



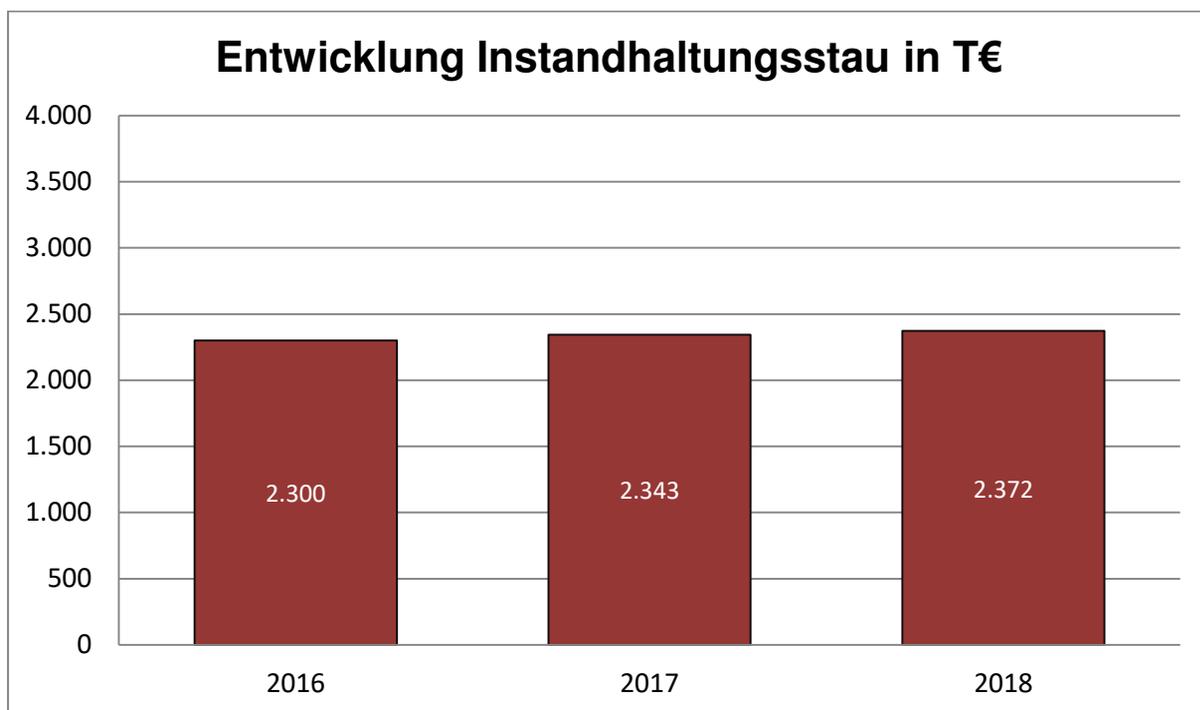
1. FwG Schorndorf
2. FwG Schorndorf Geräteh.
3. FwG Buhlbronn
4. FwG Mannshaupten Geräteh.
5. FwG / VwSt Haubersbronn
6. FwG Miedelsbach
7. FwG Oberberken
8. FwG Unterberken Geräteh.
9. FwG Schlichten
10. FwG Schornbach
11. FwG Weiler

Instandhaltungsstau – Stand und Abbau

Der bekannte Instandhaltungsstau in der Objektklasse Feuerwehrgebäude betrug Stand 2016 ca. **2,3 Mio. €.**, ohne die Feuerwehr Oberberken, die durch Neubau ersetzt werden soll. **Der fortgeschriebene Instandhaltungsstau** (inklusive Preissteigerungen und abzüglich geleisteter Projekte zum Abbau), beträgt voraussichtlich **2,4 Mio. € im Jahr 2018.**

Folgende Projekte haben zum Abbau des Instandhaltungsstaus beigetragen

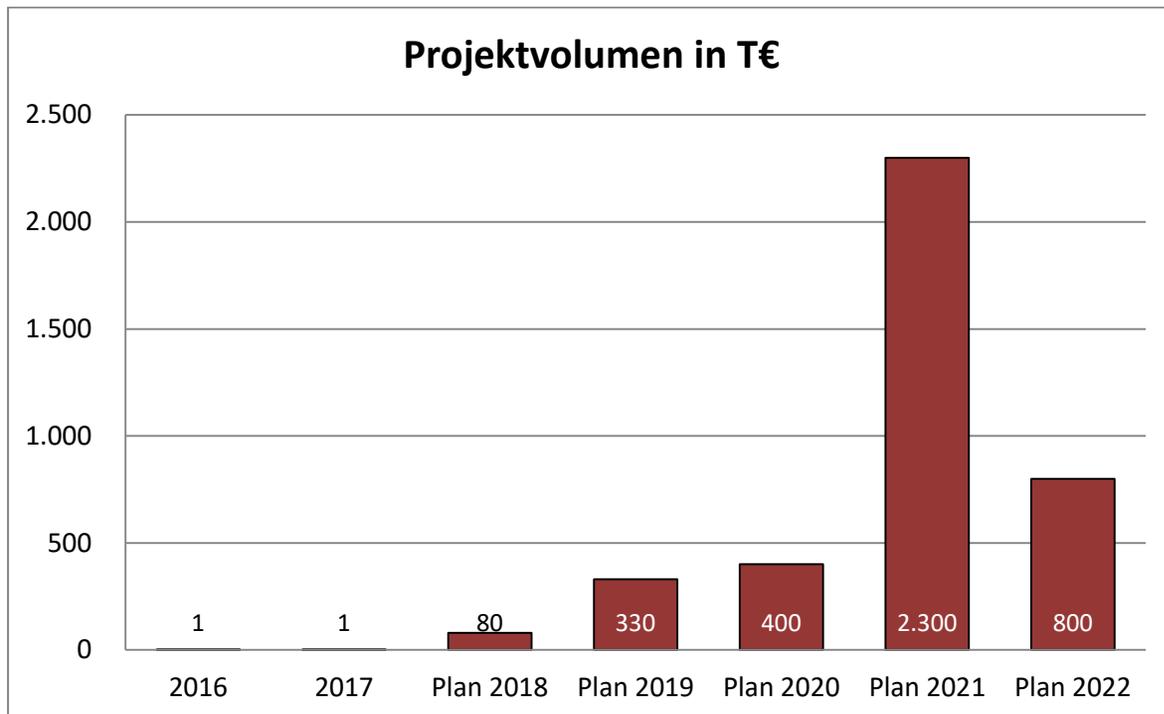
- Feuerwehr Weiler, Austausch der Tore



⇒ Abbau Instandhaltungsstau um ca. 40 T€ seit 2016 bis 2018

⇒ Fortgeschriebener Instandhaltungsstau beträgt ca. 2,4 Mio. € im Jahr 2018

Durchgeführte und geplante Projekte



Wesentliche Projekte

- **Feuerwehrgebäude Weiler**
Erneuerung Tore
Einbau Absauganlage
Planung von Innenraumanpassungen für geschlechtergetrennte Umkleiden und Sanitärbereiche
- **Feuerwehrgebäude Buhlbronn**
Einbau Absauganlage
Erneuerung Tore
- **Feuerwehrgebäude Schorndorf**
Fenstererneuerung, Bodensanierung Sitzungssaal und Fahrzeughalle,
Erneuerung Saaltrennwand, Einbau Absauganlage
- **Feuerwehrgebäude Haubersbronn und Feuerwehrgebäude Miedelsbach**
Einbau von Absauganlagen

2020 soll die Planung für den Neubau Feuerwehrgebäude Abteilung Oberberken und die Sanierung sowie Teilneubau Feuerwehrgebäude Abteilung Stadt starten. Ab 2021 Umsetzung mit voraussichtlicher Fertigstellung Oberberken. Der Projektabschluss der Abteilung Stadt ist für den 2023 vorgesehen.

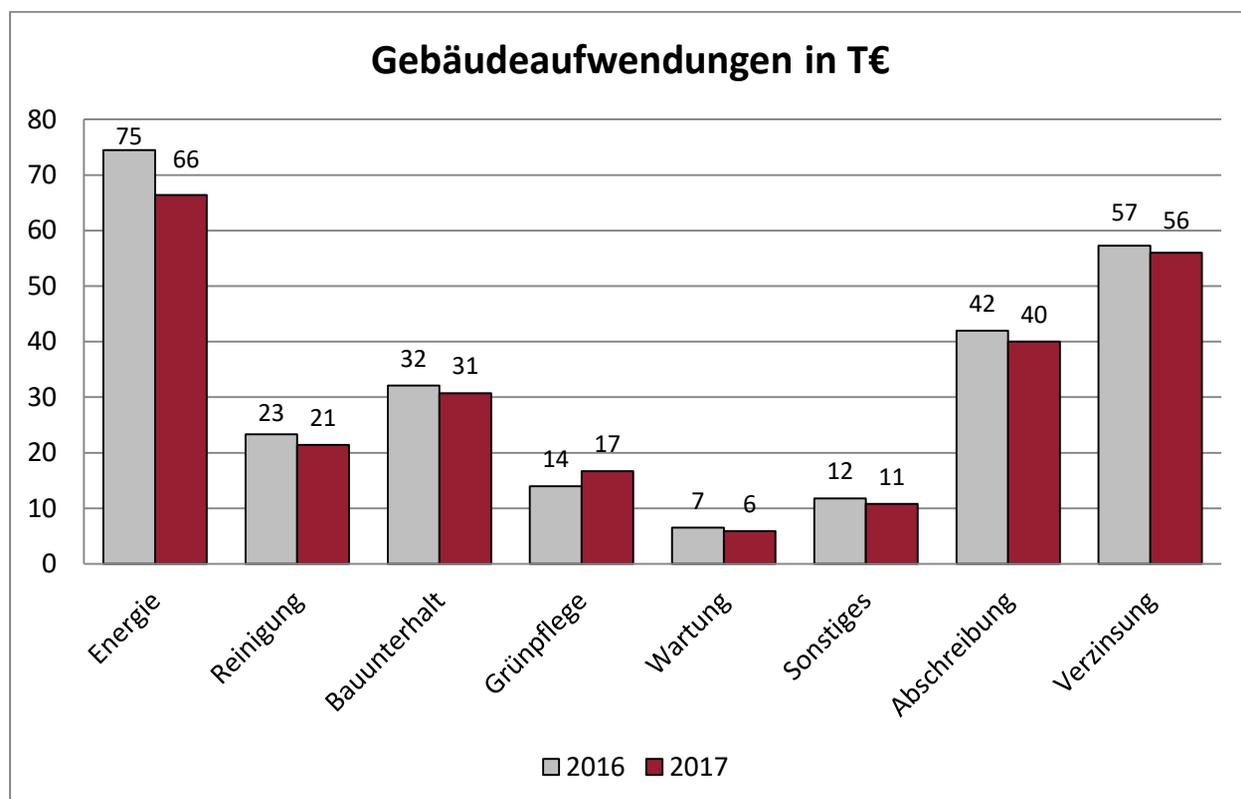
Betriebskosten

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Feuerwehrgebäude ca. **162 T€** und somit **28 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **99 T€** und somit **17 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 261 T€.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Feuerwehrgebäude ca. **152 T€** und somit **26 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **96 T€** und somit **17 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 248 T€.

Hierbei handelt es sich um Gebäudebezogene Kosten, nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc. sind hier nicht enthalten.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen in T€



Portfolioveränderungen 2016-2018

Keine

Portfolioveränderungen Ausblick



Feuerwehrgebäude Abteilung Oberberken

Ersatz durch Neubau an einem anderen, besser geeigneten Standort. Die Standortsuche läuft aktuell



Feuerwehr-Gerätehaus Abteilung Unterberken

Am verkauften Gebäude steht der Stadt bis zum Jahr 2022 ein Nutzungsrecht zu. Soll im Neubau FW-Gebäude Oberberken kompensiert werden



Feuerwehrgebäude Abteilung Stadt

Teilneubau Abteilung Stadt und Sanierung Bestandsgebäude voraussichtlich 2021 bis 2023



4. Teilportfolio Objektklasse Schulen

Ziele im Teilportfolio Schulgebäude

- Langfristige Werterhaltung mit möglichst tiefen Lebenszykluskosten, Eigentumsquote 100%
- Moderne, gut erreichbare Lernwelten bereitstellen, die unterschiedliche Konzepte ermöglichen
- Verbindliche Entscheidung über strategische Ausrichtung treffen, um zielgerichtet investieren, umbauen oder verwerten zu können
- Ausbau schulpädagogischer Netze

Daten und Struktur

	2016		2017		2018
Anzahl	19	⇒	19	⇒	19
Fläche (BGF)	53.490 m ²	⇒	53.490 m ²	⇒	53.490 m ²
Eigentumsquote	100%	⇒	100%	⇒	100%

Zustandsbewertung und Veränderungen gegenüber letztem Bericht

In diesem Portfolio erfolgen aktuell die größten Investitionen von allen Objektklassen. Dies setzt sich auch in den weiteren Jahren fort und führt zu einer wesentlichen Verbesserung des Portfolios.

Das Burg-Gymnasium, das bisher größte Neubauprojekt des Fachbereichs Gebäudemanagements, wurde erfolgreich zum neuen Schuljahr 2018 eröffnet. Nahtlos geht das Groß-Projektgeschäft weiter mit der Generalsanierung der Gottlieb-Daimler-Realschule.

Gesamtüberblick Teilportfolio Schulgebäude

Teilportfolio: Schulgebäude	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barriere- freiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Grunds. Rainbrunnen (GS)	■	■	■	■	■	▲	▲	ungewiss
GMS Rainbrunnen	■	■	■	■	■	▲	▲	H
GMS Rainbrunnen (Anbau)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Mensa Rainbrunnen	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Gottl. Daimler - RS	■	■	■	■	■	▲	▲	E
Max-Planck-Gymn.	■	■	■	■	■	▲	▲	E
GDRS Ausweichquart. (ehem. KFR)	■	■	■	■	■	▲	▶	U
Mensa SZ Süd	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Fuchshof-GS	■	■	■	■	■	▼	▼	V
Alb. Schw. Schule	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Burg-Gymnasium	■	■	■	■	■		Zugang	H
Burg-Gymn. (Fachklassentrakt)	■	■	■	■	■	▲	▶	H
Schlosswall-GS	■	■	■	■	■	▲	▲	H
Künkelin-GS	■	■	■	■	■	▲	▲	H
Schiller-GS (Haub.)	■	■	■	■	■	▲	▲	Ersetzen
Otfr.Preußler GS (Miedelsb.)	■	■	■	■	■	▲	▶	H
Schurwald-GS (Oberb.)	■	■	■	■	■	▲	▶	H
Sommerain-GS (Schornb.)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Reinh.-Meier-GS (Weiler)	■	■	■	■	■	▲	▶	E

Legende:

Zustand

■	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
■	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
■	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
■	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

▲	Substanzverbesserung**
▶	Niveauerhalt **
▼	Substanzverlust**
Zugang	Neuzugang im Portfolio
Abgang	Abgang aus Portfolio

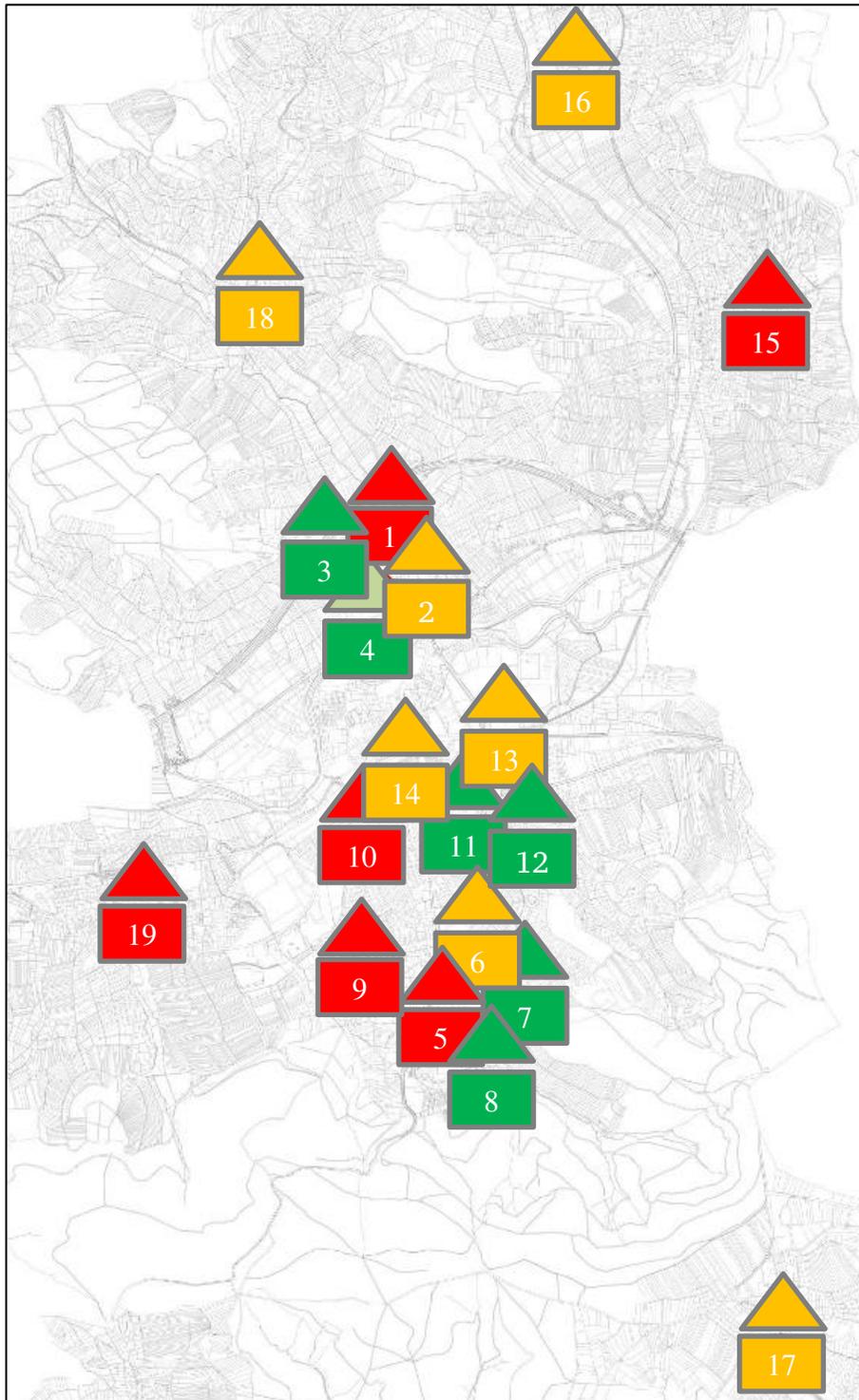
Strategie

E	Entwickeln
H	Halten
U	Umnutzen
V	Verwerten
ungewiss	Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

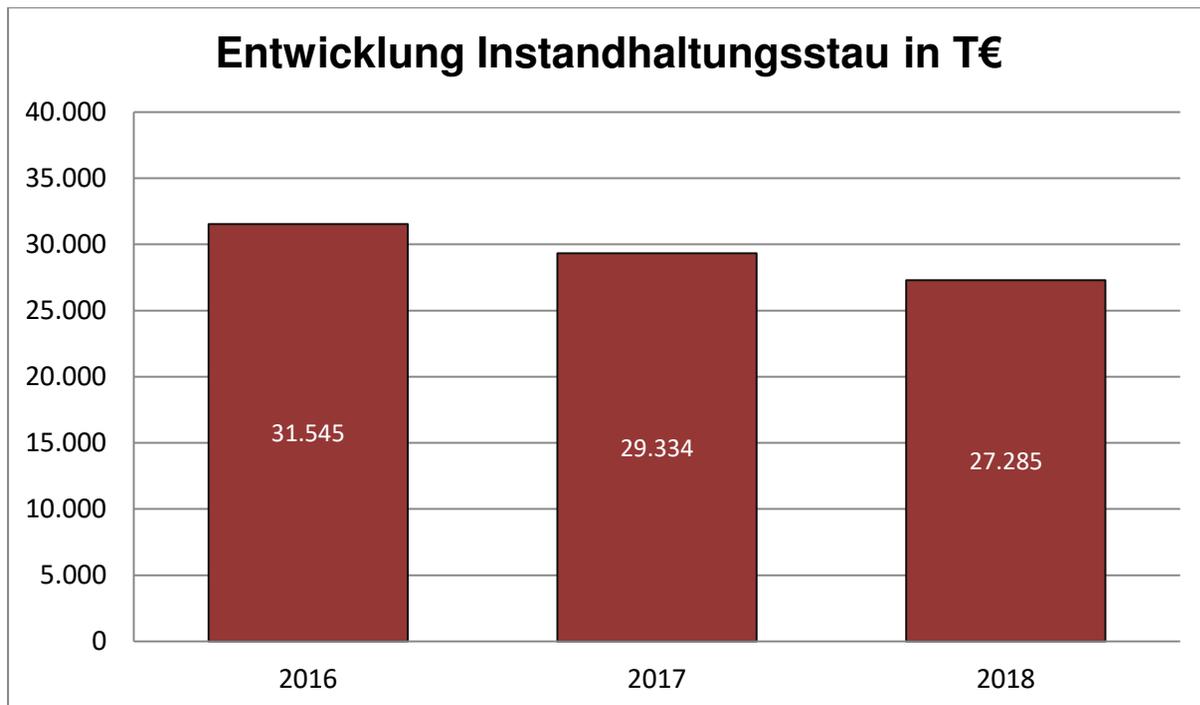
Karte Teilportfolio Schulgebäude



1. GMS Rainbrunnen (GS)
2. GMS Rainbrunnen (Weiterf.)
3. Mensa Rainbrunnen
4. GMS Rainbrunnen (Anbau)
5. Gottlieb-Daimler-Realschule
6. Max-Planck-Gymnasium
7. Ausweichquartier GDRS
8. Mensa SZ Süd
9. Fuchshofschule (GS)
10. Albert-Schweitzer-Schule
- Burg-Gymnasium:
11. Fachklassentrakt
12. Neubau
13. Schlosswallschule (GS)
14. Künkelinschule (GS)
15. Schillerschule (GS)
16. Otfried-Preußler-Grundschule
17. Schurwaldschule (GS)
18. Sommerrainschule (GS)
19. Reinhold-Maier-Schule (GS)

Instandhaltungsstau – Stand und Abbau

Der bekannte Instandhaltungsstau in der Objektklasse Schulgebäude betrug Stand 2016 ca. **31,5 Mio. €**. Der Altbau Burg-Gymnasium war hier bereits nicht mehr einkalkuliert. Das Projekt leistet allerdings einen wesentlichen Beitrag zum Abbau des Instandhaltungsstaus im Portfolio. **Der fortgeschriebene Instandhaltungsstau** (inklusive neuer Maßnahmen, Preissteigerungen und abzüglich geleisteter Projekte zum Abbau), beträgt ca. **27,3 Mio. € im Jahr 2018**.



⇒ Abbau Instandhaltungsstau um ca. 4,62 Mio. € in den Jahren 2016 bis 2018

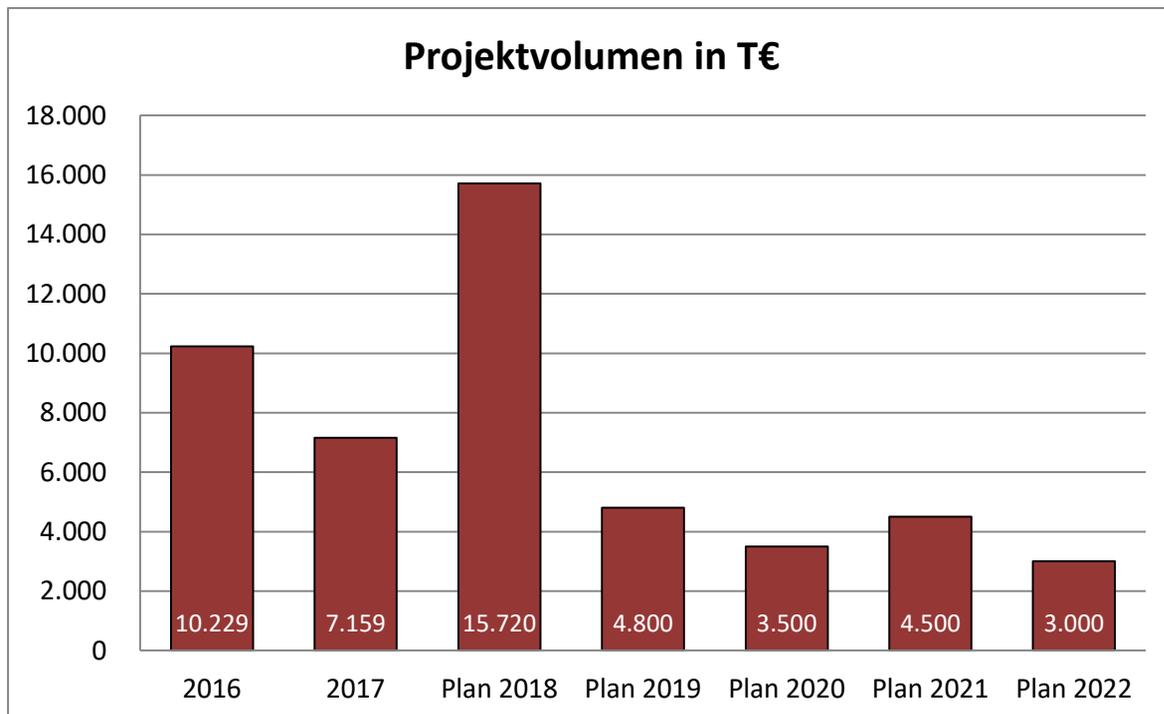
⇒ Fortgeschriebener Instandhaltungsstau beträgt ca. 27,3 Mio. € im Jahr 2018

Folgende wesentliche Projekte haben zum Abbau des Instandhaltungsstaus beigetragen

- Gemeinschaftsschule Rainbrunnen: Toilettensanierung in der Primar- und Sekundarstufe
- Max-Planck-Gymn.: Elektro- und Deckensanierung
- Bürgle (ehem. KFR): Brandschutzmaßnahmen
- Burg-Gymnasium Fachklassentrakt: Sanierung Fachklassenräume
- Schlosswallschule: Brandschutzsanierung, Fenstersanierung und Anstrich Innenräume
- Schillerschule: Brandschutzsanierung
- Schulzentrum Süd: Außenanlagen Sanierung Mensa Bereich

- Albert Schweitzer Schule: Erneuerung Bodenbeläge und Fenster
- Künkelinschule: Brandschutzsanierung und Fenstererneuerung
- Gottlieb-Daimler-Realschule: 1.Bauabschnitt Generalsanierung

Durchgeführte und geplante Projekte



Wesentliche Projekte

- **Burg-Gymnasium**
Teilneubau, Fertigstellung 2018 – Projektdauer 2014-2018
- **Gemeinschaftsschule Rainbrunnen**
Anbau, Fertigstellung 2016 – Projektdauer 2014-2016
- **Mensa Schulzentrum Süd**
Neubau, Fertigstellung 2016 – Projektdauer 2014-2016
- **Diverse Sanierungen**
wie beim Abbau Instandhaltungstau dargestellt, insbesondere Brandschutzsanierungen

Ausblick

- **Gottlieb-Daimler-Realschule**
Generalsanierung und Digitalisierung, Fertigstellung 2022 – Projektdauer 2016 bis 2022 (inklusive Maßnahmen in den Außenbereichen am Schulzentrum, u.a. Neuaufbau Sportanlagen)
- **Max-Planck-Gymnasium**
Sanierung Fachklassenräume, Technische Anlagensanierung, WC-Sanierung, Brandschutz, Digitalisierung
- **Ehemalige KFR-Schule, aktuell Ausweichquartier GDRS**
Umbau für den Einzug der Fuchshof-Grundschule
- **Künkelinschule**
Brandschutzsanierung und Digitalisierung 2017 – 2018
- **Albert-Schweitzer-Schule**
Brandschutzsanierung und allgemeine Sanierung „Fit für die Zukunft“

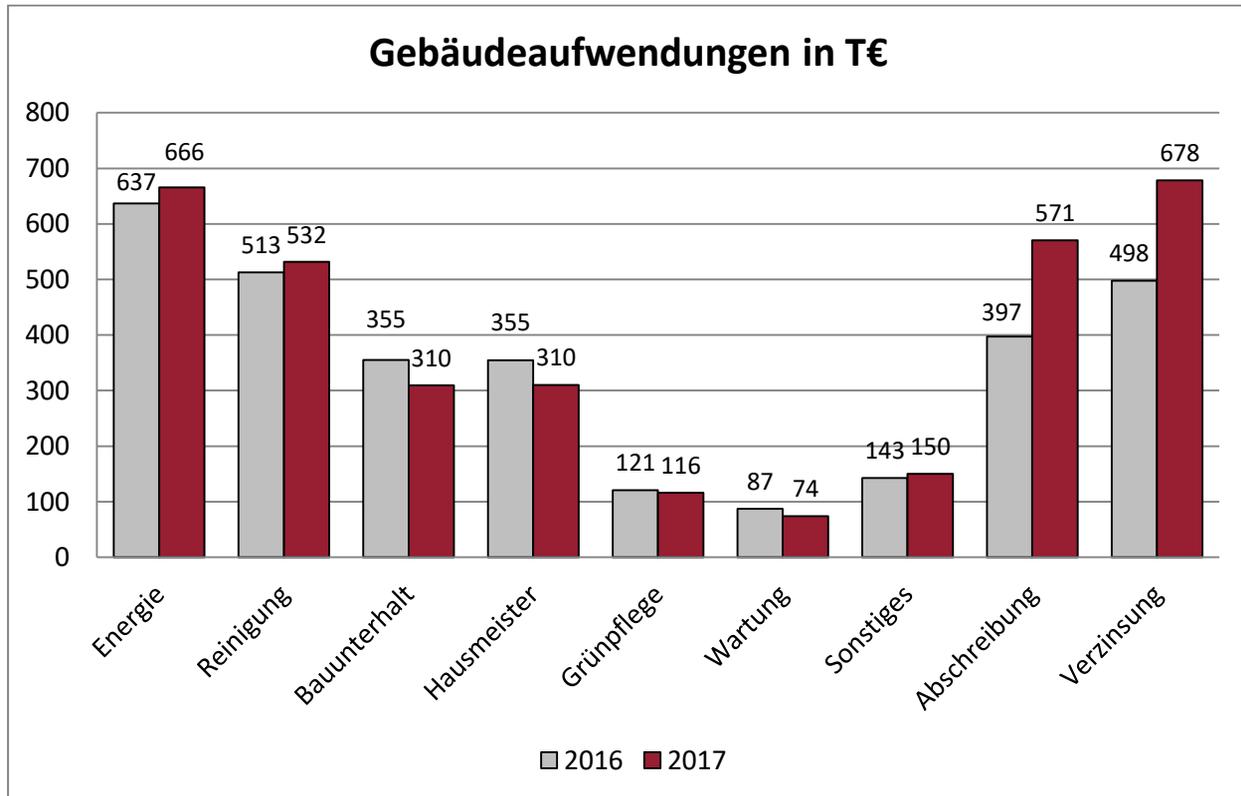
Betriebskosten

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Schulgebäude ca. **2,21 Mio. €** und somit **41 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **895 T€** und somit **17 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 3,1 Mio. €.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Schulgebäude ca. **2,16 Mio. €** und somit **40 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **1,25 Mio. €** und somit **23 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 3,4 Mio. €.

Hierbei handelt es sich um Gebäudebezogene Kosten, nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc. sind hier nicht enthalten.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen in T€

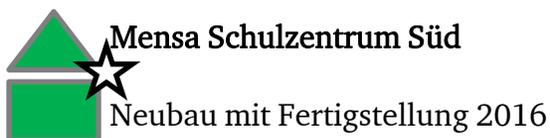


Erläuterung

Abschreibung und Verzinsung

Durch sehr hohe Investitionen in Neubau und Bestand in dieser Objektklasse steigt die Abschreibung und Verzinsung stark an.

Portfolioveränderungen 2016-2018





Burg-Gymnasium

Neubau mit Fertigstellung 2018 als Ersatz für das Burg-Gymnasium Altbau

Portfolioveränderungen Ausblick



Fuchshofschule

Vermarktung des Areals und Umzug der Schule in das ehemalige KFR-Gebäude am Schulzentrum Süd. Der Umzug erfolgt nach der Generalsanierung Gottlieb-Daimler Realschule voraussichtlich ab 2022



und hinter allem stehen Menschen





LAUSWIESENHALLE

S. Brecht
Fotografie, Videografie & mehr

5. Teilportfolio Objektklasse Sport- und Mehrzweckhallen

Ziele im Teilportfolio Sport- und Mehrzweckhallen

- Moderne, gut erreichbare, barrierefreie Immobilien bereitstellen, die die Förderung des Sports in der Stadt unterstützen
- Konsolidierung von Standorten → Qualität statt Quantität
- Verbindliche Entscheidung über strategische Ausrichtung treffen, um zielgerichtet investieren, umbauen oder verwerten zu können

Daten und Struktur Sporthallen

	2016		2017		2018
Anzahl	10	↔	11	↔	11
Fläche (BGF)	17.260 m ²	↔	17.710 m ²	↔	17.710 m ²
Eigentumsquote	100%	↔	100%	↔	100%

Daten und Struktur Mehrzweckhallen

	2016		2017		2018
Anzahl	7	↔	7	↔	7
Fläche (BGF)	10.380 m ²	↔	10.380 m ²	↔	10.380 m ²
Eigentumsquote	100%	↔	100%	↔	100%

Zustandsbewertung und Veränderungen gegenüber letztem Bericht

Die Sporthallen an den Schulstandorten befinden sich bis auf den Anbau Johann-Philipp-Palm-Halle und die Karl-Wall-Halle in einem überwiegend schlechten Zustand. Es sind in den nächsten Jahren jedoch bereits Sanierungsprojekte in Millionenhöhe geplant. Die Mehrzweckhallen in den Teilorten befinden sich bis auf die Festhalle Haubersbronn in einem überwiegend guten Zustand. Diese wurden in den letzten Jahren umfassend saniert.

Gesamtüberblick Teilportfolio Sport- und Mehrzweckhallen

Teilportfolio: Sport- und Mehrzweckhallen	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barriere- freiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Sporth. Rainbrunnen	■	■	■	■	■	▼	▼	E
Sporth. Grauhalde	■	■	■	■	■	▼	▼	E
JPP-Sporth.	■	■	■	■	■	▶	▶	H
MPG-Sporth.	■	■	■	■	■	▼	▼	E
Fuchshof-Sporth.	■	■	■	■	■	▶	▶	V
Alb. Schw.-Sporth.	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Burgturnhalle	■	■	■	■	■	▲	▲	E
Karl-Wahl-Sporth.	■	■	■	■	■	▶	▶	H
AOK Arena	■	■	■	■	■	Zugang	▶	H
Lagercontainer Sportpark Rems	■	■	■	■	■		Zugang	H
Bürgerhaus Buhlbronn	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Schillerschule Sporth. (Haub.)	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Lauswiesenhalle (Haub.)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Festhalle Haubersbronn	■	■	■	■	■	▲	▶	ungewiss
Tannbachhalle (Miedelsb.)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Schurwaldhalle (Oberb.)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Sporthalle Bürgerz. Schlichten	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Brühlhalle Schornbach	■	■	■	■	■	▲	▶	H
Bronnbachhalle Weiler	■	■	■	■	■	▲	▲	H

Legende:

Zustand

■	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
■	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
■	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
■	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

▲	Substanzverbesserung**
▶	Niveauerhalt **
▼	Substanzverlust**
Zugang	Neuzugang im Portfolio
Abgang	Abgang aus Portfolio

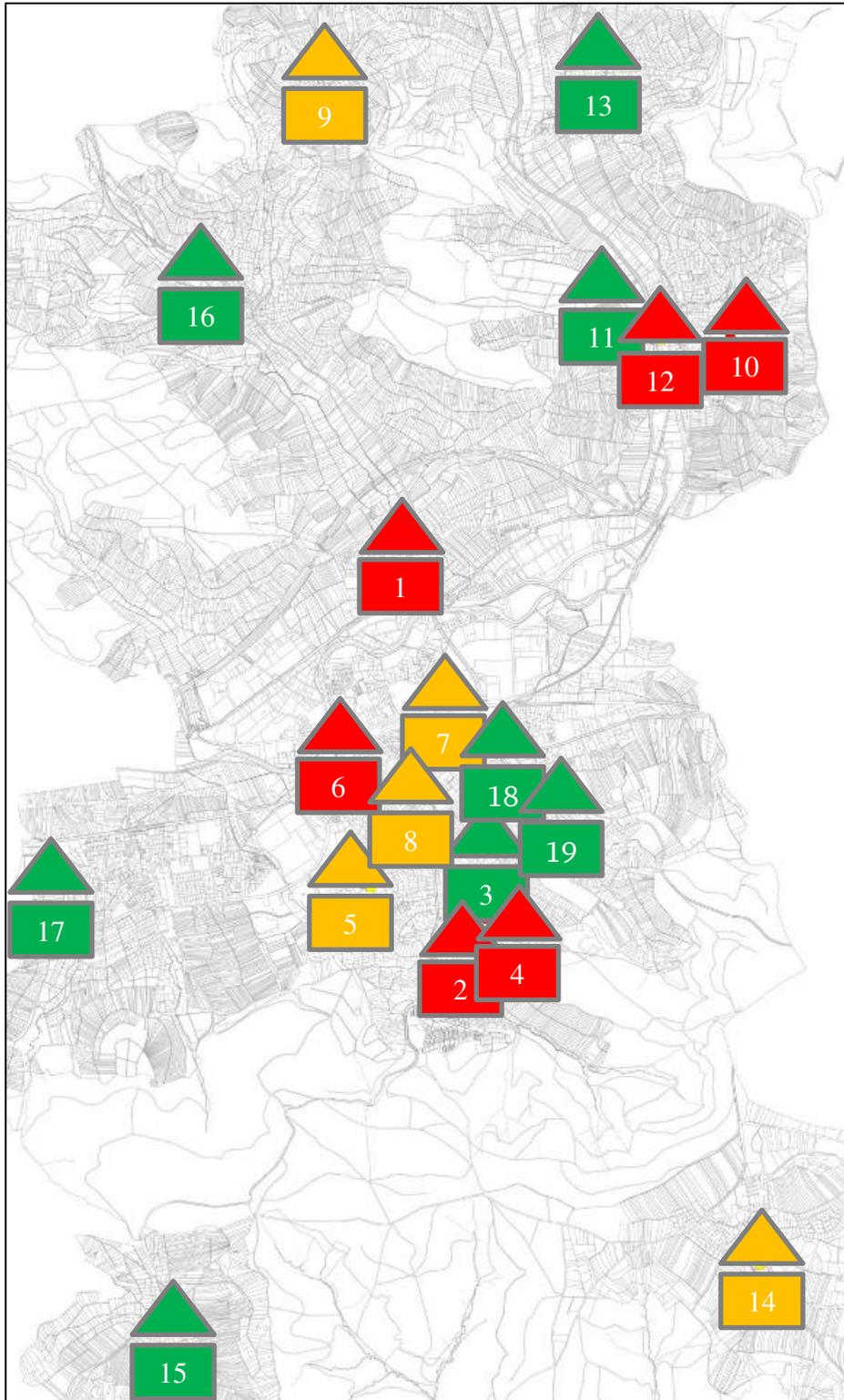
Strategie

E	Entwickeln
H	Halten
U	Umnutzen
V	Verwerten
ungewiss	Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

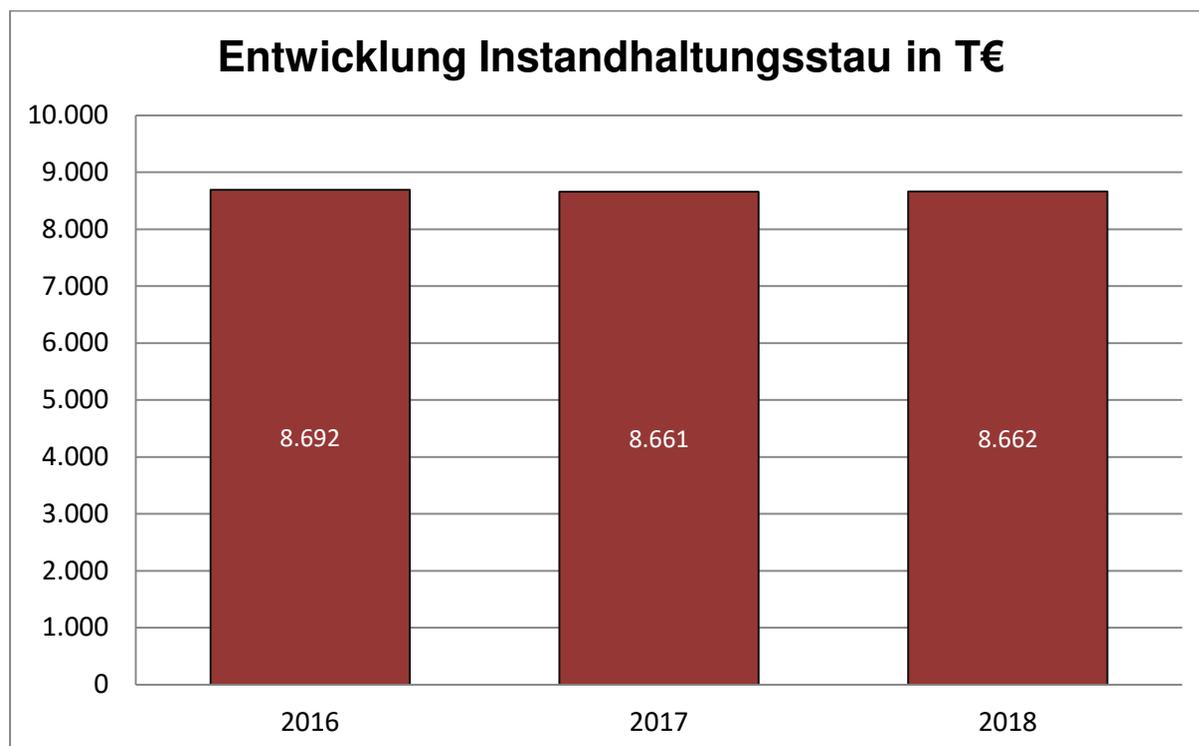
Karte Teilportfolio Sport- und Mehrzweckhallen



1. SH Rainbrunnen
2. SH Grauhalde
3. JPP-SH
4. MPG-SH
5. Fuchshof-SH
6. ASS-SH
7. Burgturnhalle
8. Karl-Wahl-Halle
9. Bürgerhaus Buhlbronn
10. SH Schillerschule
11. Lauswiesenhalle
12. Festhalle Haubersbronn
13. Tannbachhalle
14. Schurwaldhalle
15. BZ Schlichten
16. Brühlhalle Schornbach
17. Bronnbachhalle Weiler
18. AOK Arena
19. Lagercontainer Sportpark Rems

Instandhaltungsstau – Stand und Abbau

Der bekannte Instandhaltungsstau in der Objektklasse **Sporthallen** betrug Stand 2016 ca. **6,5 Mio. €**, bei den **Mehrzweckhallen** belief sich der Instandhaltungsstau auf fast **2,2 Mio. €**. Der fortgeschriebene Instandhaltungsstau (inklusive neuer Maßnahmen, Preissteigerungen und abzüglich geleisteter Projekte zum Abbau), beträgt bei den **Sporthallen** ca. **6,7 Mio. € im Jahr 2018**, bei den **Mehrzweckhallen** ca. **2,0 Mio. €**.

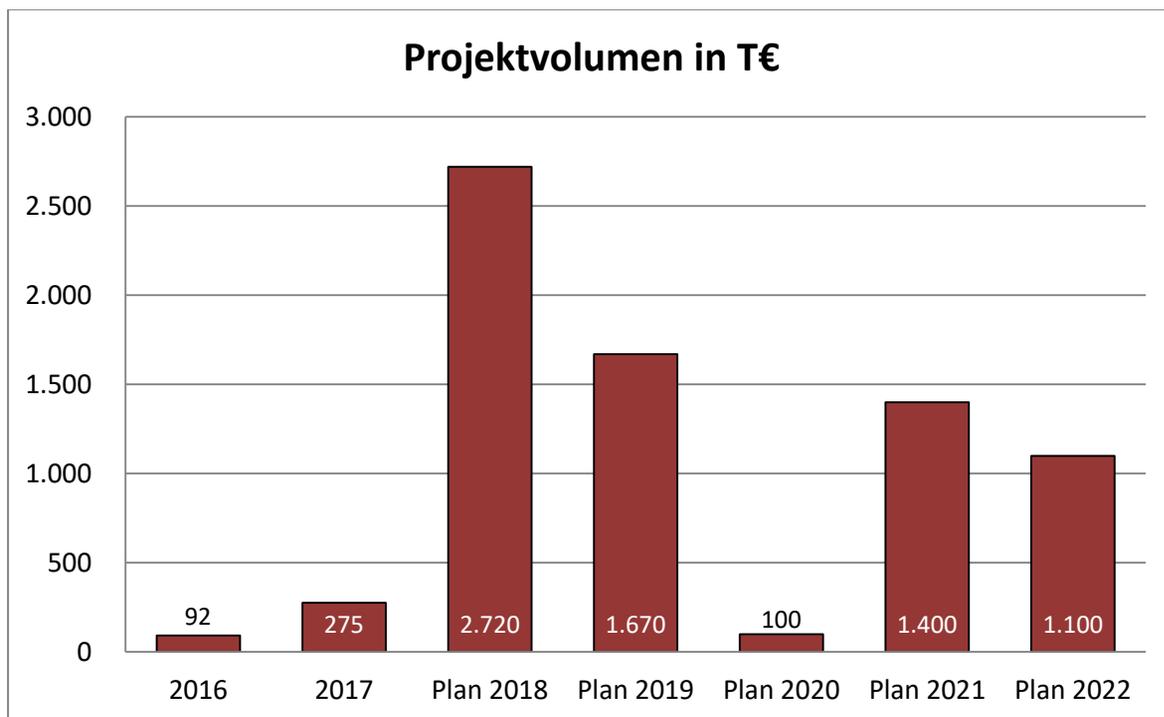


- ⇒ Abbau Instandhaltungsstau um ca. 230 T€ in den Jahren 2016 bis 2018 bei den Mehrzweckhallen
- ⇒ Bei den Sporthallen fand zwar durch den Start der Sanierung der Burg-Turnhalle ein Abbau des Instandhaltungsstaus statt, wurde jedoch durch Preissteigerungen überkompensiert
- ⇒ Fortgeschriebener Instandhaltungsstau beträgt ca. 8,7 Mio. € im Jahr 2018 für Sport- und Mehrzweckhallen

Folgende Projekte haben zum Abbau des Instandhaltungsstaus beigetragen

- Brühlhalle Schornbach: Dachsanierung
- Bronnbachhalle Weiler: Beleuchtungssanierung, Fassadensanierung
- Tannbachhalle Miedelsbach: Erneuerung Bühnentechnik
- Burgturnhalle: Fassadensanierung

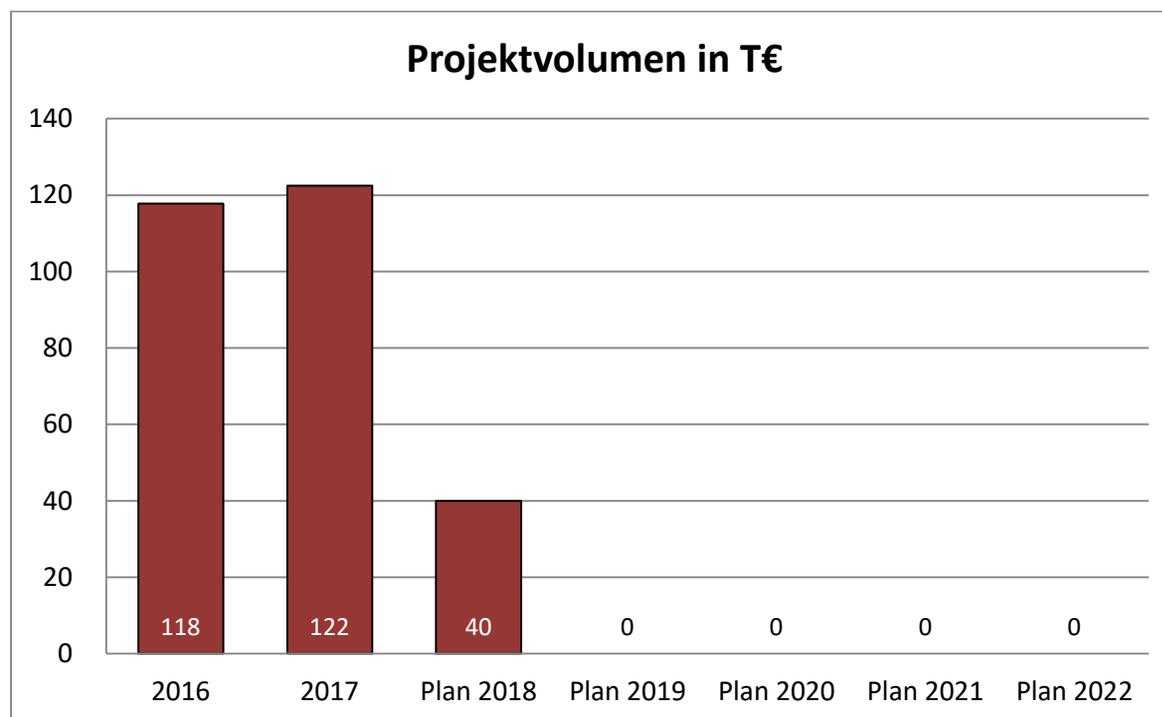
Durchgeführte und geplante Projekte Sporthallen



Wesentliche Projekte

- **Burgturnhalle**
Außenhaut, Dach, Innenbereiche und Technik, 2018-2019
- **Lagercontainer Sportpark Rems**
Neubau, Fertigstellung 2018
- **Mehrzweckhalle Sportpark Rems (Bewegungskindergarten)**
Neubau, Fertigstellung 2019 – Projektdauer 2016-2019
- **Sporthalle Rainbrunnen**
Dach- und Duschanierung, 3. Trennvorhang, 2020-2021
- **Sporthalle Grauhalde**
Fassade, Tribüne, Umkleiden und Sanitäre Anlagen, 2021-2022

Durchgeführte und geplante Projekte Mehrzweckhallen



In den letzten vier Jahren erfolgte bei den Mehrzweckhallen eine hohe Konzentration auf die Sanierung der Leitungen, der technischen Ausstattung und der Gebäudehülle. Der Großteil der Mehrzweckhallen befindet sich in einem guten Zustand, so dass keine Investitionen in den nächsten vier Jahren geplant sind. Hohe Risiken werden jedoch beim Bürgerhaus Buhlbronn gesehen: Risse sind im gesamten Gebäude vorhanden und es treten massive Dachundichtigkeiten auf. Der Fachbereich Gebäudemanagement untersucht aktuell die Ursachen.

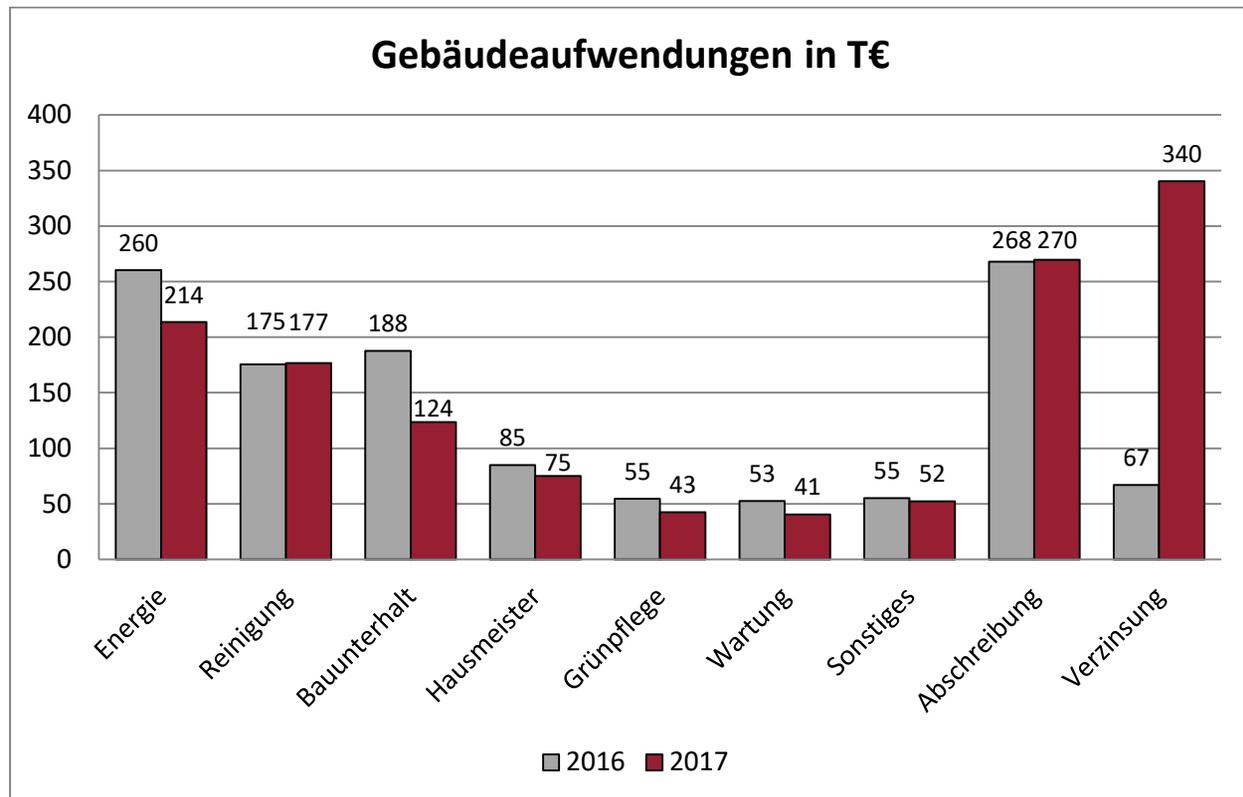
Betriebskosten Sporthallen

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Sporthallen ca. **871 T€** und somit **50 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **335 T€** und somit **19 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,2 Mio. €.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Sporthallen ca. **724 T€** und somit **41 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **610 T€** und somit **34 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,3 Mio. €.

Hierbei handelt es sich um Gebäudebezogene Kosten, nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc. sind hier nicht enthalten.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen Sporthallen in T€



Erläuterung

Verzinsung

Der sprunghafte Anstieg der Verzinsung basiert darauf, dass seit dem Jahr 2017 ein einheitlicher interner Zinssatz für alle Gebäude, auch für die Gebäude mit BgA-Status (Betrieb gewerblicher Art), gilt.

Der bislang jährlich angepasste niedrigere Zinssatz wird nun nur noch in der Steuerbilanz verwendet.

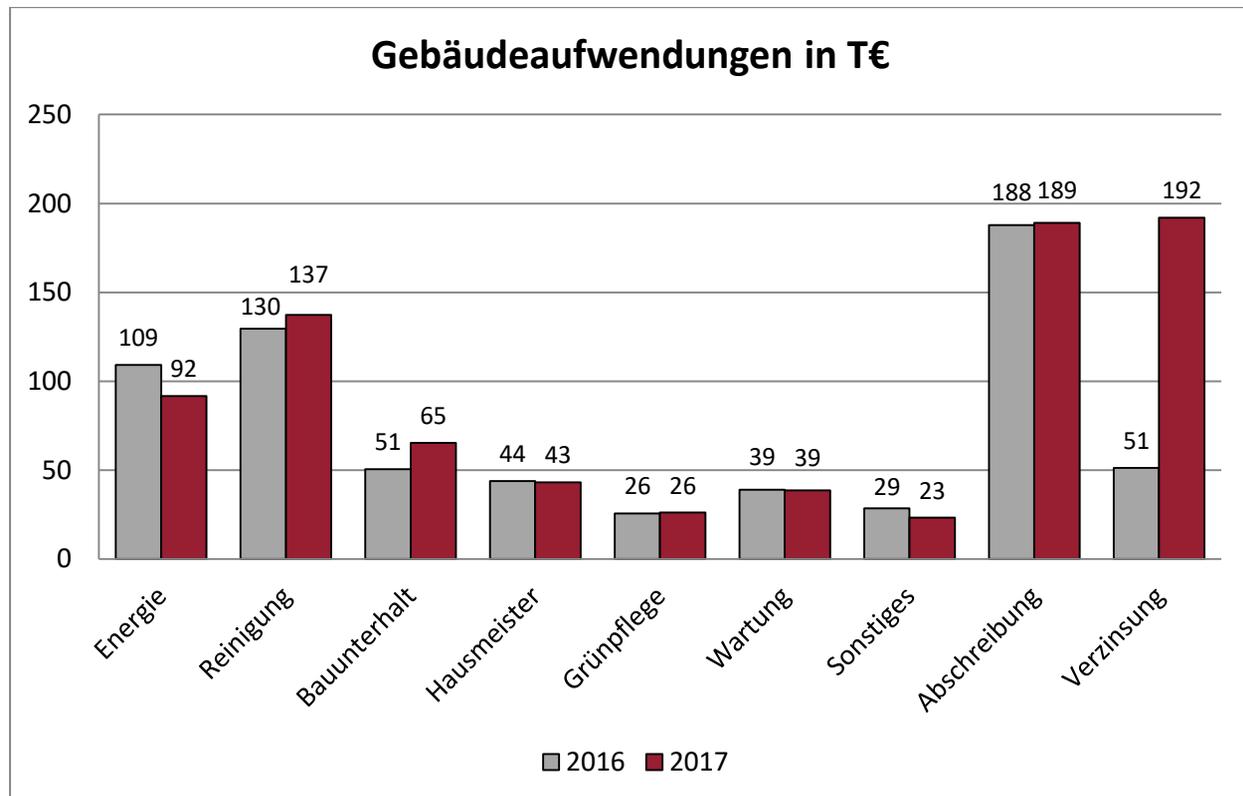
Betriebskosten Mehrzweckhallen

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Mehrzweckhallen ca. **426 T€** und somit **41 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **239 T€** und somit **23 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 665 T€.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Mehrzweckhallen ca. **425 T€** und somit **41 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **381 T€** und somit **37 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 806 T€.

Hierbei handelt es sich um Gebäudebezogene Kosten, nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc. sind hier nicht enthalten.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen Mehrzweckhallen in T€



Erläuterung

Verzinsung

Der sprunghafte Anstieg der Verzinsung basiert darauf, dass seit dem Jahr 2017 ein einheitlicher interner Zinssatz für alle Gebäude, auch für die Gebäude mit BgA-Status, gilt. Der bislang jährlich angepasste niedrigere Zinssatz wird nun nur noch in der Steuerbilanz verwendet.

Portfolioveränderungen 2016-2018



AOK-Arena Sportpark Rems

Neubau 2015, Übernahme in die Betreuung durch Fachbereich Gebäudemanagement 2017.



Lagercontainer Sportpark Rems

Neubau mit Fertigstellung 2018

Portfolioveränderungen Ausblick



Mehrzweckhalle Sportpark Rems (Bewegungskindergarten)

Neubau mit Fertigstellung 2019



Fuchshof-Turnhalle

Verwertung der Halle bei einem Umzug der Fuchshofschule an das Schulzentrum Süd in die ehemaligen KFR-Räumlichkeiten. Kompensation soll durch die Mehrzweckhalle am Sportpark Rems erfolgen



Albert-Schweitzer Turnhalle

Voraussichtliche Verwertung der Halle bei einem Neubau der Albert-Schweitzer-Schule. Aktuell ist die strategische Ausrichtung ungewiss



Festhalle Haubersbronn

Aktuell ist die strategische Ausrichtung ungewiss, abhängig von Entscheidungen zum Neubau Schillerschule und damit verbunden ggf. der Sporthalle Schillerschule



6. Teilportfolio Objektklasse Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen

Ziele im Teilportfolio Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen

- Moderne, gut erreichbare, Spiel- und Lernwelten bereitstellen, die unterschiedliche Konzepte ermöglichen
- Betreuungs- und Beschäftigungskonzepte für Jugendliche anbieten, die sich zum einen an den Interessen dieser Generation und zum anderen an der Förderung und Entwicklung dieser optimal ausrichten können
- Sichere, gesundheitsfördernde und moderne Arbeitswelten für die Mitarbeiter anbieten, die sich optimal nach den Arbeitsabläufen ausrichten
- Bei neuen Immobilien (Kindergärten) auf möglichst größere Einheiten (mind. 4-Gruppig) setzen
- Hohe Eigentumsquote (ca. 80%) für Kernbestand, für Nachfragespitzen und Sonderformen wie Tageselterneinrichtungen bei Möglichkeit Anmietlösungen
- Einheitliche Versorgung in der Qualität sicherstellen, unabhängig von der Trägerschaft

Daten und Struktur

	2016	2017	2018
Anzahl	26 	27 	28
Fläche (BGF)	11.800 m ² 	11.880 m ² 	11.990 m ²
Eigentumsquote	92% 	89% 	86%

Zustandsbewertung und Veränderungen gegenüber letztem Bericht

Die Kinderbetreuungseinrichtungen der Stadt befinden sich bis auf im Verhältnis zu der Anzahl wenige Ausnahmen (strukturelle Defizite ausgenommen) auf einem sehr guten bis guten Zustand. Aktuell sehr hohe Neubauaktivität in diesem Portfolio. Bis zum Jahr 2022 wird der Fachbereich Gebäudemanagement voraussichtlich über 34 Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen verfügen.

Die Jugendbetreuungseinrichtungen stehen dagegen schlechter dar, insbesondere das Jugendzentrum Hammerschlag.

Gesamtüberblick Teilportfolio Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen

Teilportfolio: Kinder- und Jugendbetreuungs- einrichtungen	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barriere- freiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Kindergarten Rainbrunnen	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Kinderhaus Sonnenbogen	■	■	■	■	■	▼	▼	V
Kindergarten Burgsstraße	■	■	■	■	■	▲	▲	H
Kindergarten Aichenbach	■	■	■	■	■	▲	▲	H
Kinderhaus am Schloss	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Kinderhaus am Schloss (Anbau)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Burgstraße 51 - TIGER	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Kindergarten Konnenberg	■	■	■	■	■	▲	▶	H
Kindertagesstätte Wirbelwind	■	■	■	■	■	▶	▶	ungewiss
Kindergarten am Ziegelgraben	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Kindergarten Stadthaus	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Waldkindergarten Forsthof	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Kindergarten Hammerschlag	■	■	■	■	■	▶	▶	ungewiss
Untere Uferstraße - TIGER	■	■	■	■	■		Zugang	H
Kindergarten Buhlbronn	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Kohläcker Ghai (Haub.)	■	■	■	■	■	▲	▲	H
Kindergarten ARCHE (Miedelb.)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
In den Geißhecken (Oberb.)	■	■	■	■	■	▲	▶	ungewiss
Kindergarten BZ. Schlichten	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Helle Eiche (Schornb.)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Ellenberg (Schornb.)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Im Raingrund (Schornb.) - TIGER	■	■	■	■	■		Zugang	H
Hinter dem Zaun (Weiler)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Kärtnerstraße (Weiler)	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Waldkind. Waldwichtel (Weiler)	■	■	■	■	■	▲	▶	H
Jugendzentrum Hammerschlag	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Mobile Jugendarbeit	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Jugendhaus Altliche	■	■	■	■	■	▶	▶	ungewiss

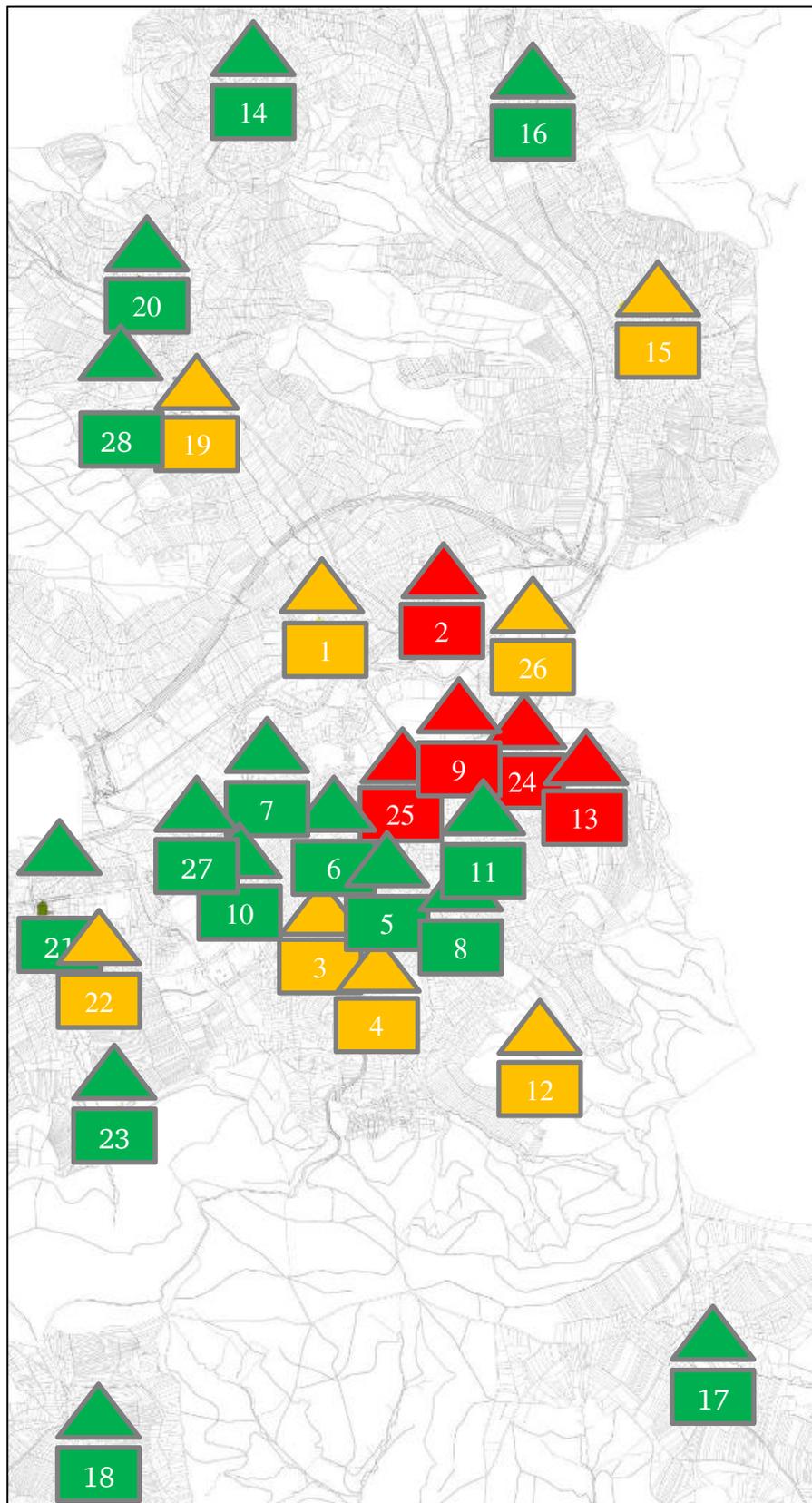
Legende:

Zustand	Veränderung	Strategie
■ überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*	▲ Substanzverbesserung**	■ E Entwickeln
■ überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*	▶ Niveauerhalt **	■ H Halten
■ überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*	▼ Substanzverlust**	■ U Umnutzen
■ nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden	Zugang Neuzugang im Portfolio	■ V Verwerten
	Abgang Abgang aus Portfolio	■ ungewiss Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

Karte Teilportfolio Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen



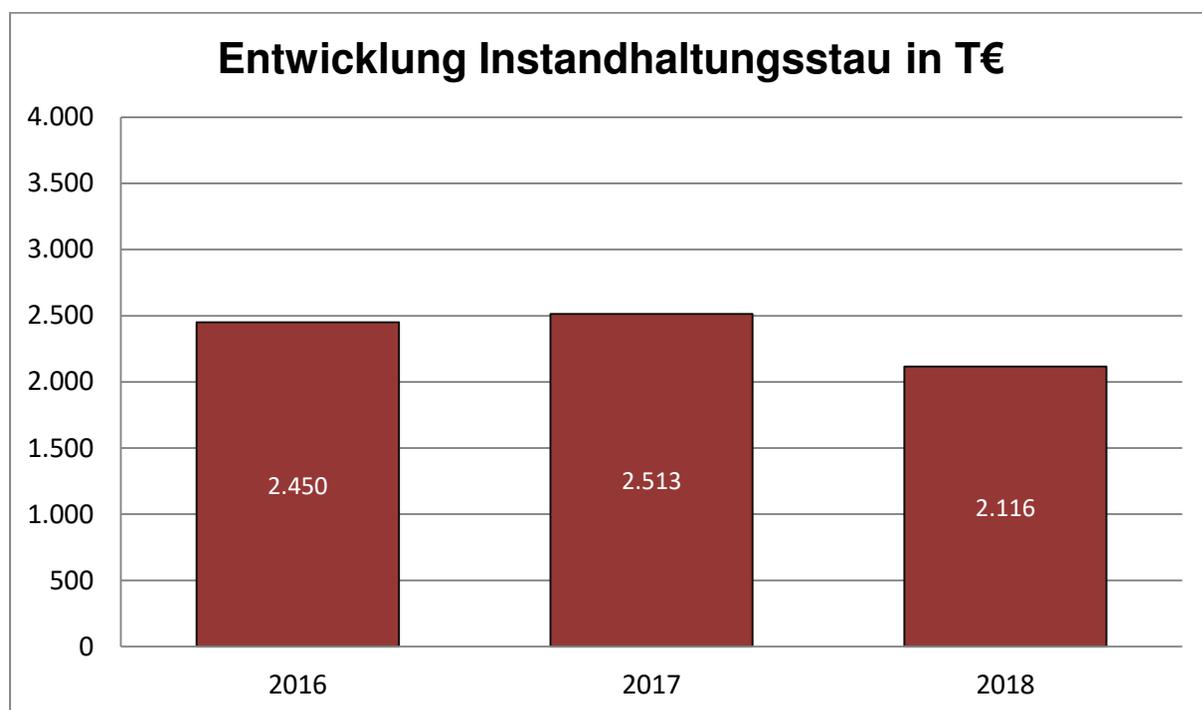
1. KiGa Rainbrunnen
2. KiGa Sonnenbogen
3. KiGa Burgstraße
4. KiGa Aichenbach
5. KiHa am Schloss
6. KiHa am Schloss (Anbau)
7. Burgstraße 51 - TIGER
8. KiGa Konnenberg
9. KiTa Wirbelwind
10. KiGa Ziegelgraben
11. KiGa Stadthaus
12. WaldKiGa Forsthof
13. KiGa Hammerschlag
14. KiGa Buhlbronn
15. KiGa Kohläcker Ghai
16. KiGa ARCHE
17. KiGa In den Geißhecken
18. KiGa BZ Schlichten
19. KiGa Helle Eiche
20. KiGa Ellenberg
21. KiGa Hinter dem Zaun
22. KiGa Kärntnerstraße
23. WaldKiGa Waldwichtel
24. JuZe Hammerschlag
25. Mobile Jugendarbeit
26. Jugendhaus Altliche
27. Untere Uferstraße 6 - TIGER
28. Im Raingrund 21 - TIGER

Instandhaltungsstau – Stand und Abbau

Der bekannte Instandhaltungsstau in der Objektklasse Kinder- und Betreuungseinrichtungen betrug Stand 2016 ca. **2,5 Mio. €**. Der fortgeschriebene Instandhaltungsstau (inklusive Preissteigerungen und abzüglich geleisteter Projekte zum Abbau), beträgt **2,1 Mio. € im Jahr 2018**.

Folgende wesentliche Projekte haben zum Abbau des Instandhaltungsstaus beigetragen

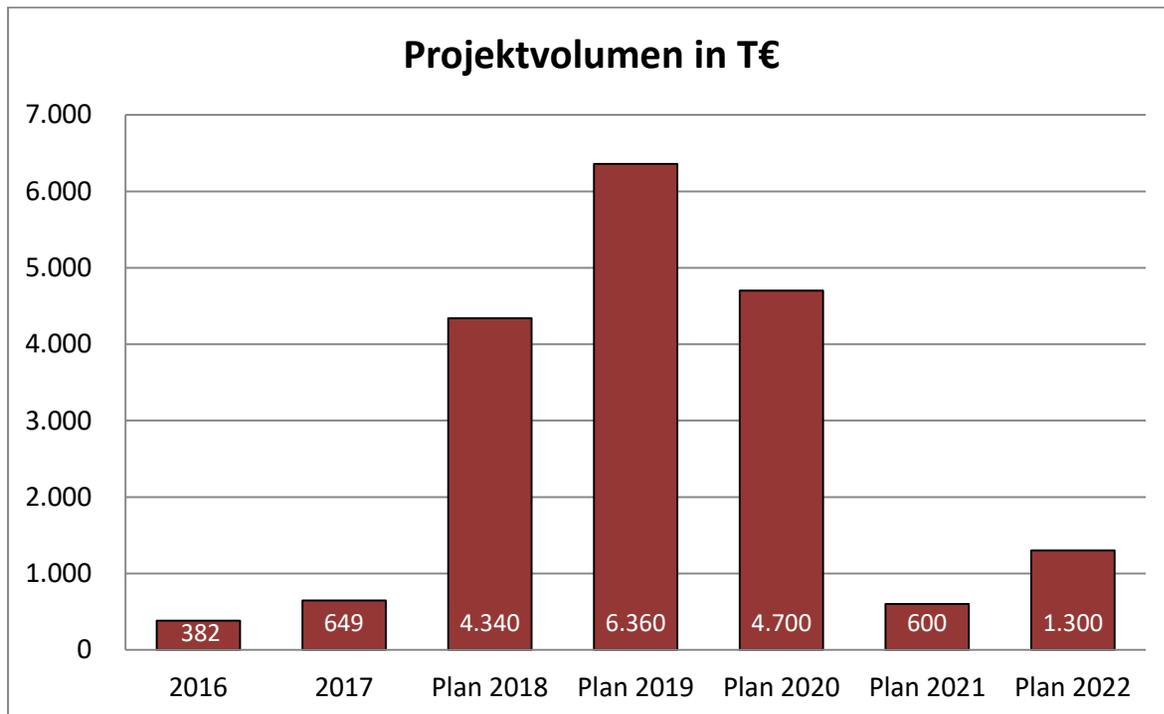
- Kindergarten Konnenberg: Fassaden- und Fenstersanierung
- Kindergarten Kärntnerstraße, Weiler: WC Sanierung Personal, Bodensanierung
- Kindergarten Kohlacker Ghai: Dachsanierung
- Kindergarten Burgstraße: Dach- und Fassadensanierung, Erneuerung Zaun
- Kindergarten Aichenbachstraße: Dach- und Fassadensanierung, Erneuerung Zaun



⇒ **Abbau Instandhaltungsstau um ca. 330 T€ in den Jahren 2016 bis 2018**

⇒ **Fortgeschriebener Instandhaltungsstau beträgt ca. 2,1 Mio. € im Jahr 2018**

Durchgeführte und geplante Projekte



Wesentliche Projekte

- **Kinderhaus am Schloss**
Anbau, Fertigstellung 2016 – Projektdauer 2014-2016
- **TIGER Gruppen Untere Uferstraße und Im Raingrund Schornbach**
Umbaumaßnahmen und Mietereinbauten 2018
- **Bewegungskindergarten Purzelbaum Sportpark Rems**
Neubau, Fertigstellung 2019 – Projektdauer 2016-2019
- **Diverse Sanierungen**
Wie beim Abbau Instandhaltungstau dargestellt
- **Kindergarten Haldenstraße, Haubersbronn**
Neubau 6-gruppiger Kindergarten – Projektdauer 2018-2020
- **Kindergarten Stöhrerweg**
Neubau 6-gruppiger Kindergarten – Projektdauer 2018-2021
- **Kindertagesstätte Wirbelwind**
Brandschutzsanierung und Ausbau U3
- **Kindergarten Kärntnerstraße Weiler**
2-Gruppiger Anbau

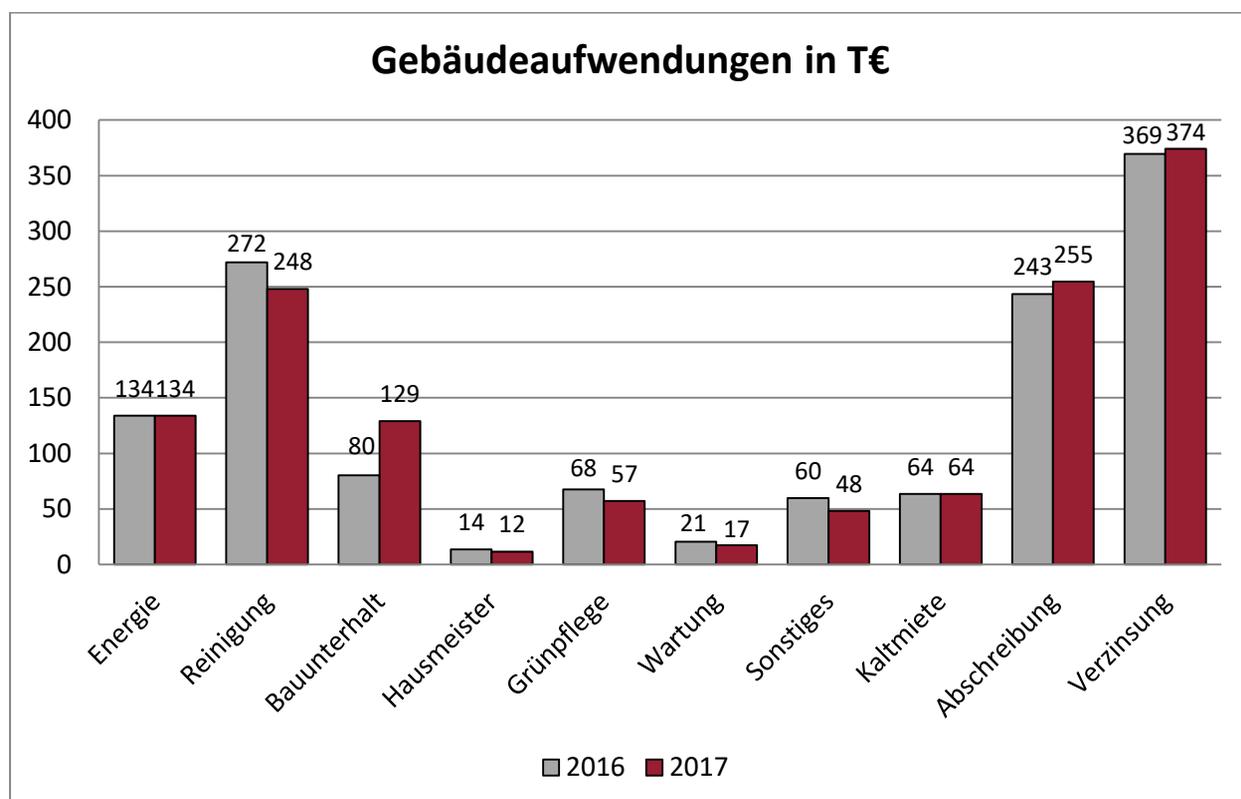
Betriebskosten

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen ca. **648 T€** und somit **55 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **676 T€** und somit **57 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,32 Mio. €.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen ca. **645 T€** und somit **54 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **692 T€** und somit **58 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,33 Mio. €.

Hierbei handelt es sich um Gebäudebezogene Kosten, nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc. sind hier nicht enthalten.

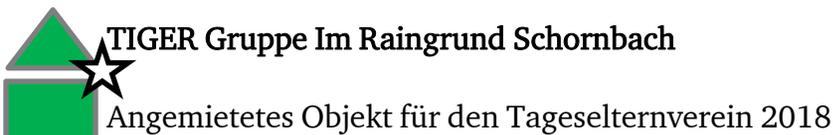
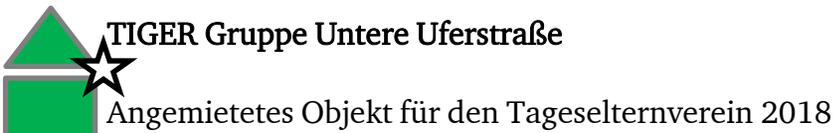
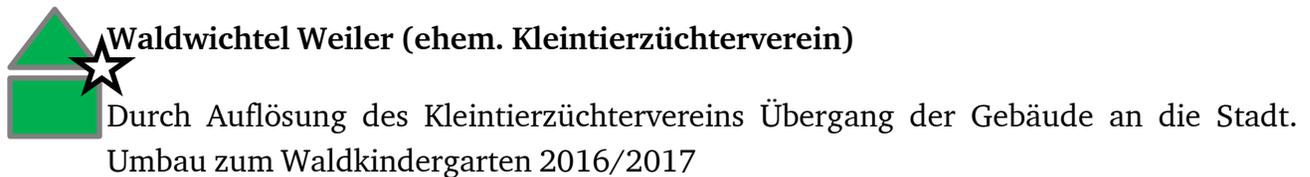
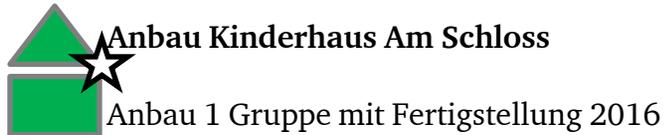
Darstellung der Gebäudeaufwendungen in T€



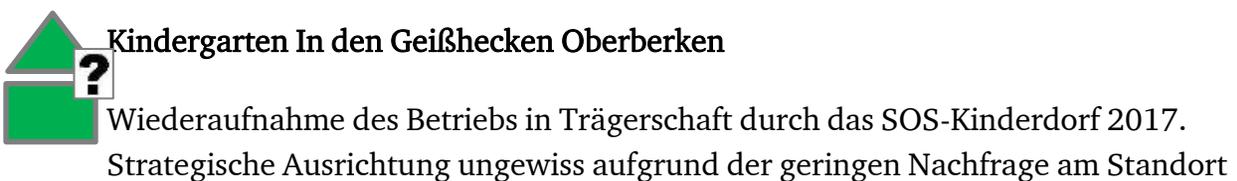
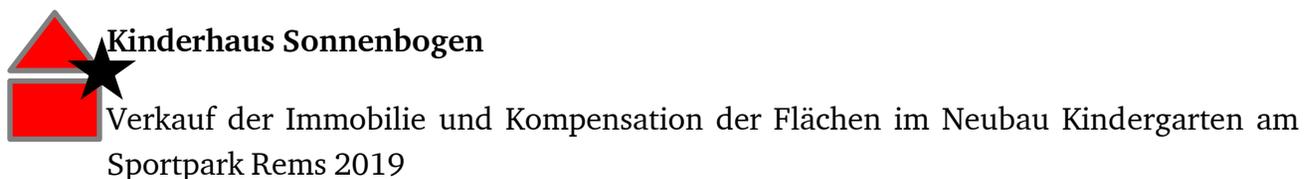
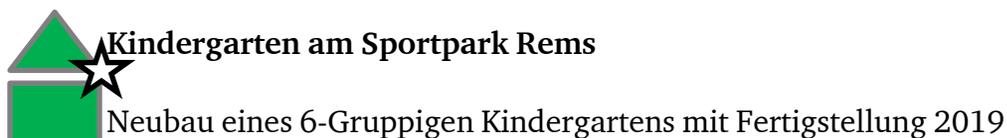
Hinweis

Externe Träger in städtischen Immobilien tragen in Teilen die Betriebskosten selbst und werden durch Fachbereich Kinderbetreuung bezuschusst. Die Betriebskosten liegen somit tendenziell immer höher als in der Auswertung dargestellt.

Portfolioveränderungen 2016-2018



Portfolioveränderungen Ausblick



 **Kindergarten Haldenstraße, Haubersbronn**
Neubau eines 6-Gruppigen Kindergartens mit Fertigstellung 2020

 **Kindergarten Stöhlerweg**
Neubau eines 6-Gruppigen Kindergartens mit Fertigstellung 2021

 **Kindergarten Hegelstraße**
Anmietung eines 2-Gruppigen Kindergartens von der Stadtbau Schorndorf, 2020

 **Kindergarten Wieslaufstalweg**
Anmietung eines 2-Gruppigen Kindergartens von der Stadtbau Schorndorf, 2021

 **Kindergarten Anbau Kärntnerstraße Weiler**
Voraussichtlicher Anbau von 2 Gruppen am Areal Kindergarten/Schule Weiler, 2022

Es besteht zudem ein großer Bedarf an weiteren TIGER Gruppen. Hierfür wird der Markt laufend beobachtet. Tendenziell könnte das Portfolio weiter um solche Anmietverhältnisse für den Tageselternverein anwachsen.



und hinter allem stehen Menschen



CLUB MANUFAKTUR

7. Teilportfolio Objektklasse Kulturgebäude

Ziele im Teilportfolio Kulturgebäude

- Moderne, gut erreichbare, barrierefreie Kulturgebäude bereitstellen, die die Förderung der Kultur in der Stadt unterstützen
- Sichere, gesundheitsfördernde und moderne Arbeitswelten für die Mitarbeiter anbieten, die sich optimal nach den Arbeitsabläufen ausrichten
- Verbindliche Entscheidung über strategische Ausrichtung treffen, um zielgerichtet investieren, umbauen oder verwerten zu können

Daten und Struktur

	2016		2017		2018
Anzahl	9	↗	10	↗	11
Fläche (BGF)	8.020 m ²	↗	8.270 m ²	↗	8.880 m ²
Eigentumsquote	78%	↘	70%	↘	64%

Zustandsbewertung und Veränderungen gegenüber letztem Bericht

Die Kulturgebäude befinden sich überwiegend in einem mittleren bis schlechten Zustand. Es stehen jedoch bereits Investitionsplanungen in der Pipeline. Diese reichen von einem Neubau der Stadtbücherei, der Sanierung des historischen Stadtarchivs, der Neukonzeption und Sanierung der Volkshochschule über die Sanierung der Manufaktur.

Die Archivsituation besteht aus vielen Außenstellen, quer verteilt durch die Stadt, was dringend ein zukunftsfähiges Konzept zur Lösung qualitativer und struktureller Defizite erfordert. Durch die Anmietung einer neuen Fläche wird eine Teilzentralisierung ab 2019 realisiert.

Gesamtüberblick Teilportfolio Kulturgebäude

Teilportfolio: Kulturgebäude	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barriere- freiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Gemeinschaftshaus (Bücherei)								U
Gemeinschaftshaus (VHS)								E
Hammerschlag 8 Komplex								E
Stadtmuseum								H
Stadtarchiv (Magazin) Archivstr. 2								E
Stadtmuseum Depot						Zugang		H
Stadtarchiv Konstanzerhof								ungewiss
Archiv in Alb. Schw. Schule								V
Stadtarchiv neues Magazin							Zugang	H
Spitalkeller im techn. Rath. A4							Zugang	ungewiss
Forscherfabrik								H

Legende:

Zustand

	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

	Substanzverbesserung**
	Niveauerhalt**
	Substanzverlust**
	Zugang Neuzugang im Portfolio
	Abgang Abgang aus Portfolio

Strategie

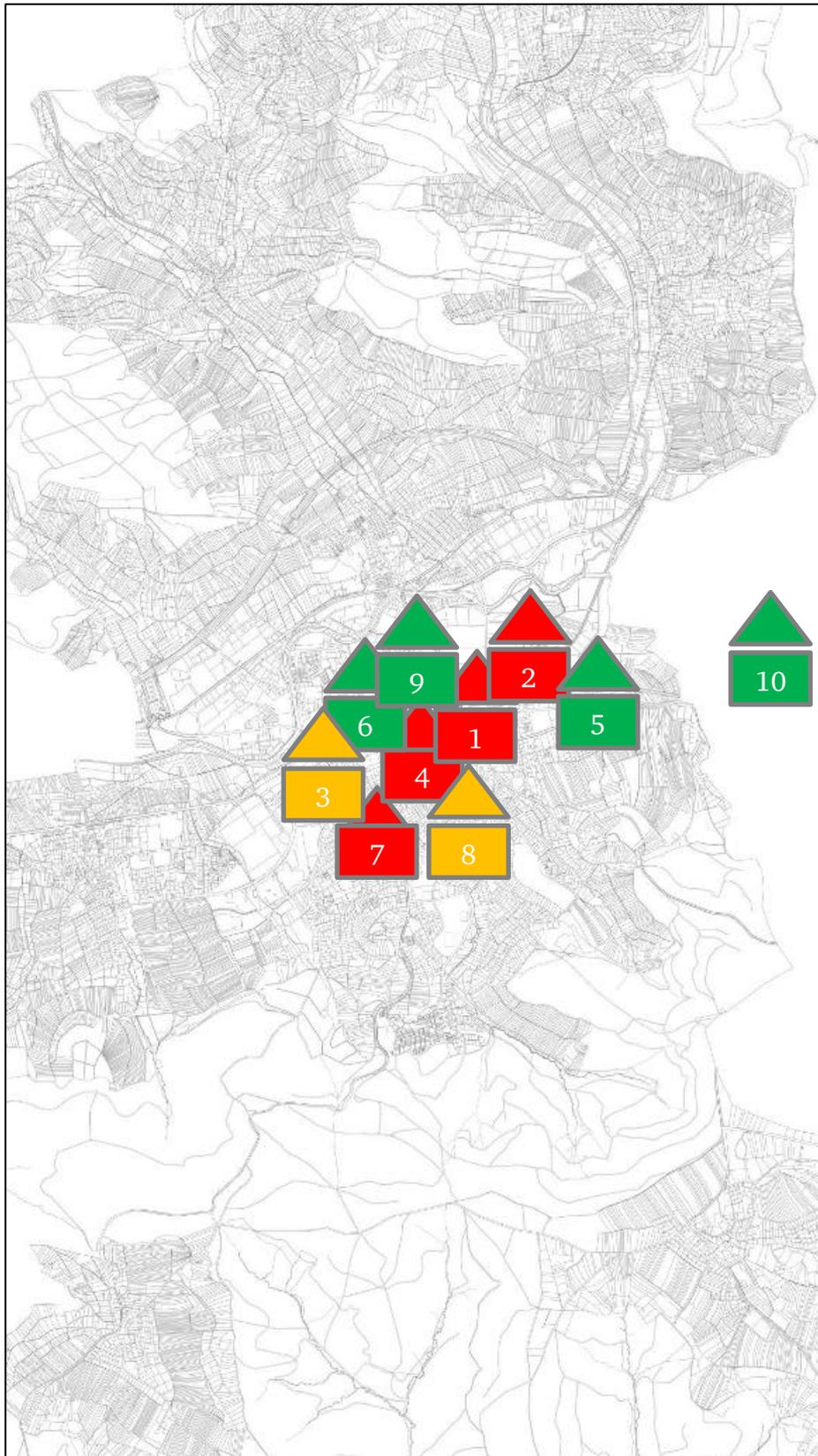
	E Entwickeln
	H Halten
	U Umnutzen
	V Verwerten
	ungewiss Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

Ortsteilarchive und Ortsteilmuseen (Heimatstuben) sind hier nicht separat aufgeführt. So gibt es Ortsteilarchive in Haubersbronn (Feuerwehr), Schornbach (Rathaus) und Weiler (Rathaus) sowie Ortsteilmuseen (Heimatstuben) in Haubersbronn (Heimatstube im Wohngebäude Wieslaufalstr.), Schornbach (Rathaus) und Weiler (Rathaus). In Weiler gibt es zusätzlich eine kleine Bücherei.

Karte Teilportfolio Kulturgebäude



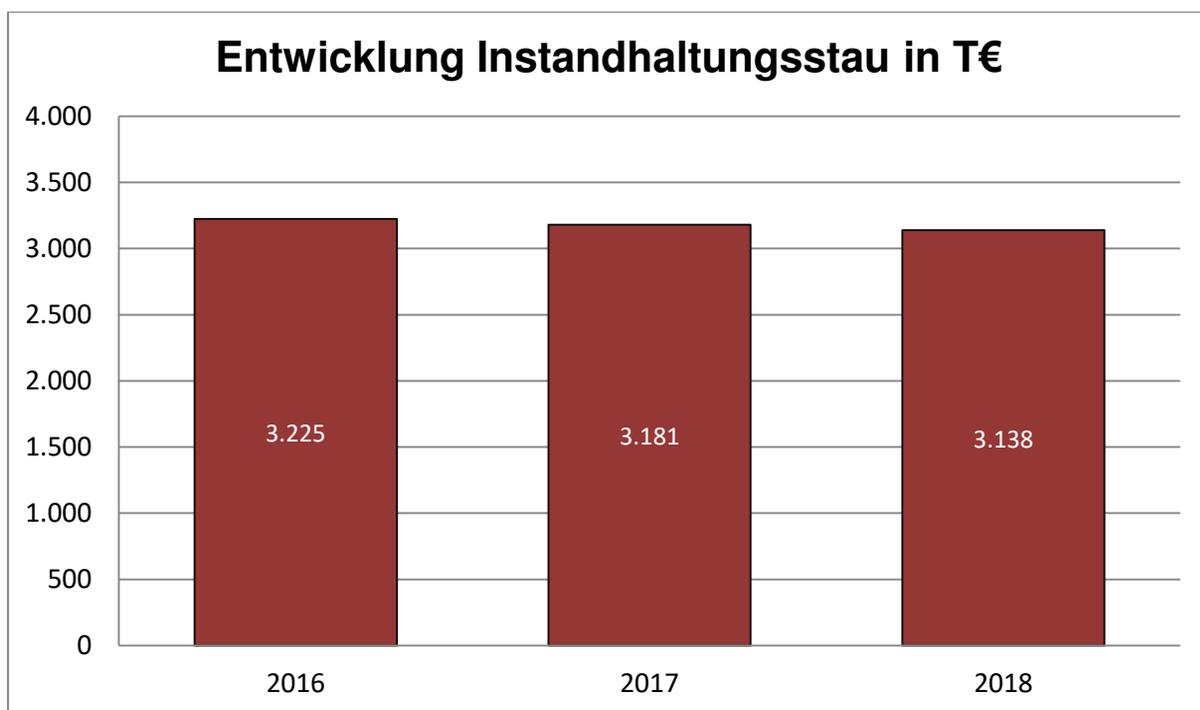
1. Gemeinschaftshaus
2. Hammerschlag 8 Komplex
3. Stadtmuseum
4. Stadtarchiv Archivstr. 2
5. Stadtarchiv neues Magazin
6. Stadtarchiv Konstanzerhof
7. Archiv in ASS
8. Spitalkeller
9. Forscherfabrik
10. Depot Stadtmuseum

Instandhaltungsstau – Stand und Abbau

Der Instandhaltungsstau in der Objektklasse Kulturgebäude betrug Stand 2016 ca. **3,2 Mio. €**. Der **fortgeschriebene Instandhaltungsstau** (inklusive Preissteigerungen und abzüglich geleisteter Projekte zum Abbau), beträgt **3,1 Mio. € im Jahr 2018**.

Folgende Projekte haben zum Abbau des Instandhaltungsstaus beigetragen

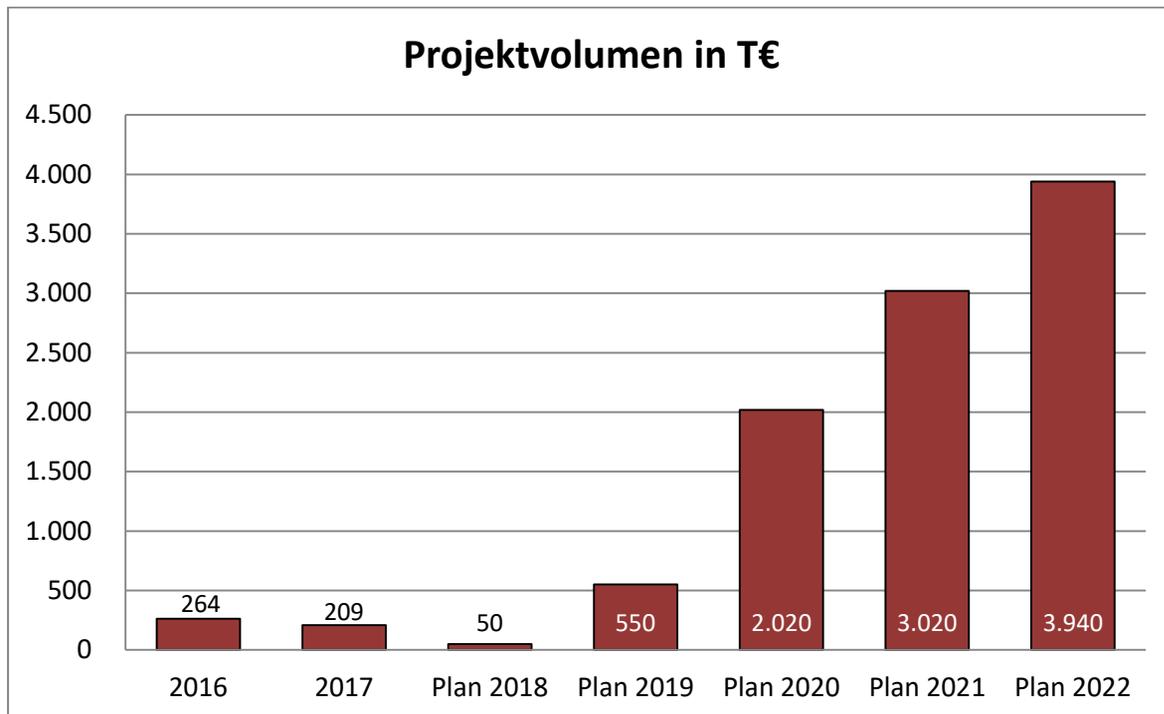
- Manufaktur, Jugendmusikschule und VHS Räume im Hammerschlag:
Brandschutzsanierung



⇒ **Abbau Instandhaltungsstau um ca. 200 T€ in den Jahren 2016 bis 2018**

⇒ **Fortgeschriebener Instandhaltungsstau beträgt ca. 3,1 Mio. € im Jahr 2018**

Durchgeführte und geplante Projekte



Wesentliche Projekte

- **Manufaktur**
Dachsanierung und Brandschutzmaßnahmen
- **Stadtarchiv**
Sanierung Gebäudehülle
- **Stadbücherei**
Sanierung, Umbau und Teilneubau der Stadbücherei am Archivplatz 4, im derzeitigen technischen Rathaus

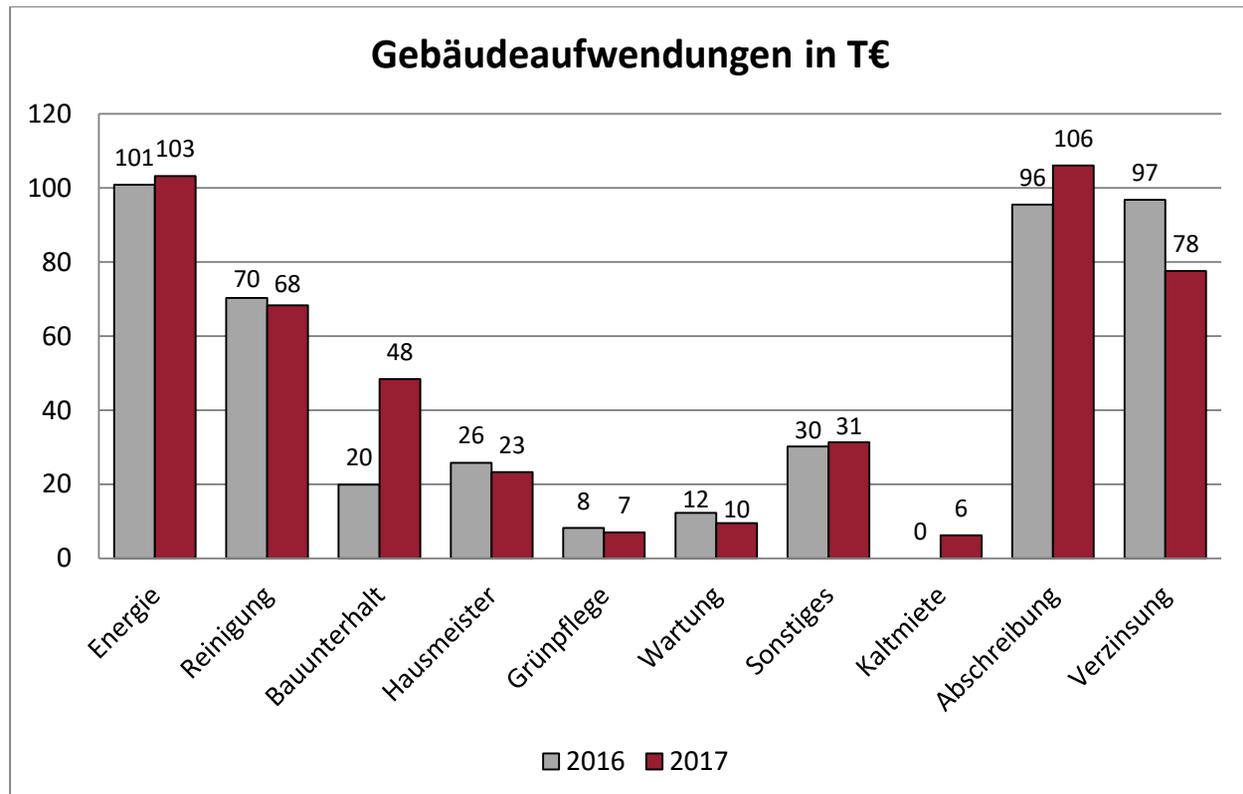
Betriebskosten

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Kulturgebäude ca. **268 T€** und somit **33 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **192 T€** und somit **24 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 460 T€.

Insgesamt wurden 2017 für den **Betrieb** der Kulturgebäude ca. **291 T€** und somit **35 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich 2017 auf ca. **190 T€** und somit **23 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 481 T€.

Hierbei handelt es sich um Gebäudebezogene Kosten, nutzerspezifische Leistungen wie z.B. Möblierung, Umzugsdienste etc. sind hier nicht enthalten.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen in T€



In der Objektklasse Kulturgebäude werden zudem Mieteinnahmen in Höhe von ca. 38.000 € p.a. erzielt.

Portfolioveränderungen 2016-2018



Depot Stadtmuseum

Durch den Umbau der Galerie für Technik zur Forschungsfabrik musste das dortige Depot für das Stadtmuseum aufgelöst werden. Keine Verlagerung im Bestand möglich, daher wurden 2017 Flächen angemietet



Spitalkeller im technischen Rathaus Archivstr. 4

Umnutzung zur Interimsmensa im Zuge des Projektes Neubau Burg-Gymnasium Ende 2015 bis Sept. 2018. Nach Auszug der Mensa wird aktuell die Reaktivierung zum Veranstaltungsort geplant



Forscherfabrik

Umbau der ehemaligen Galerie für Technik zur Forscherfabrik 2018



Galerie für Technik

Aufgabe 2016 und Umbau zur Forscherfabrik



Archiv Magazin und Registratur Gmünder Straße

Durch den Verkauf des Güterbahnhofs wurde die ohnehin nicht zufriedenstellende Archiv- und Registratur-Situation noch akuter. Daher wurden 2018 Flächen zur Teilzentralisierung des Archivs und der Registratur angemietet

Portfolioveränderungen Ausblick



Stadtbücherei

Sanierung, Umbau und Teilneubau der Stadtbücherei am Archivplatz 4, im derzeitigen technischen Rathaus. Fertigstellung 2022



8. Teilportfolio Objektklasse Wohn- und Gewerbeimmobilien

Ziele im Teilportfolio Wohn- und Gewerbeimmobilien

- Wohn- und Gewerbeimmobilien, die nicht mit hoheitlichen Immobilien und Arealen verbunden sind oder für strategische Zwecke benötigt werden, sollen möglichst gewinnbringend verwertet oder im Erbbaurecht abgegeben werden
- Wohnimmobilien wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zuführen bei wirtschaftlicher Sanierungsfähigkeit und wenn sie nicht für hoheitliche Bedarfe benötigt werden
- Wohn- und Gewerbeimmobilien werden gewinnbringend gehalten, zumindest aber kostendeckend
- Größere wertvermehrnde und werterhaltende Investitionen werden derzeit sehr zurückhaltend getätigt

Daten und Struktur Gewerbeeinheiten

	2016		2017		2018
Anzahl	9	⇒	9	⇒	9
Fläche (BGF)	13.870 m ²	⇒	13.870 m ²	⇒	14.130 m ²
Eigentumsquote	89%	⇒	89%	⇒	89%

Daten und Struktur Wohneinheiten

	2016		2017		2018
Anzahl	41	⇒	39	⇒	39
Fläche (BGF)	5.450 m ²	⇒	5.250 m ²	⇒	5.250 m ²
Eigentumsquote	98%	⇒	97%	⇒	97%

Gesamtüberblick Zustandsbewertung Teilportfolio Wohn- u. Gewerbeimmobilien I

Teilportfolio: Wohn- und Gewerbeimmobilien I	Zustand Immobilie	Zustand Mietfläche	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Gewerbeimmob. Arnold-Areal					H
Gewerbeimmob. Vorstadtstr. 85					V
Gewerbeimmob. Güterbahnhof				Abgang	
Gewerbeimmob. Gemeinschaftshaus					H
Gewerbeimmob. Paulinenstr. 16 - ZDS					V
Gewerbeimmob. Remstal-Werkstätten					H
Wiesenstr. 64 - Fahrradwerkstatt					H
Schlachthofstr. 5 - Wohnung					H
Wohnung Kindergarten Burgstr.					E
Wohnung Kindergarten Aichenbachstr.					H
Wohnung MPG-Halle					H
2 Wohnungen Feuerwehr Schorndorf (9)					H
Wohnung Albert-Schweitzer-TH					ungewiss
2 Wohnungen Hammerschlag 8					ungewiss
Wohngebäude Gmünderstr. 29					ungewiss
Wohngebäude Schlichtenerstr. 29					H

Legende:

Zustand

	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

	Substanzverbesserung**
	Niveauerhalt**
	Substanzverlust**
	Zugang Neuzugang im Portfolio
	Abgang Abgang aus Portfolio

Strategie

	E Entwickeln
	H Halten
	U Umnutzen
	V Verwerten
	ungewiss Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

Gesamtüberblick Zustandsbewertung Teilportfolio Wohn- u. Gewerbeimmobilien II

Teilportfolio: Wohn- und Gewerbeimmobilien II	Zustand Immobilie	Zustand Mietfläche	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
2 Wohnungen Künkelinstr. 7					ungewiss
Obdachlosengebäude Hammerschlag 2					H
Obdachlosenwhg. Hammerschlag 6					ungewiss
Wohngebäude Vorstadtstr. 65					V
Wohnung in der VwSt. Buhlbronn					ungewiss
Wohnung im Kindergarten Buhlbronn					ungewiss
2 Obdachlosenw. Alte Schule 2 Haub.					V
1 Wohnung Alte Schule 2 Haub.					V
2 Wohnungen Festhalle Haub.					ungewiss
Wohnung Schillerschule Haub.					ungewiss
Wohngebäude Wieslauftalstr. Haub.					H
Wohnung Dorfwiesenstr. 21 Haub.					ungewiss
Gewerberaum in VwSt. Haub. (Zahnarzt)					H
Wohnung in VwSt. Miedelsbach					V
Wohngebäude Helle Eiche Schornb.					ungewiss
Wohnung in VwSt. Weiler					H

Legende:

Zustand

	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

	Substanzverbesserung**
	Niveauerhalt**
	Substanzverlust**
	Zugang Neuzugang im Portfolio
	Abgang Abgang aus Portfolio

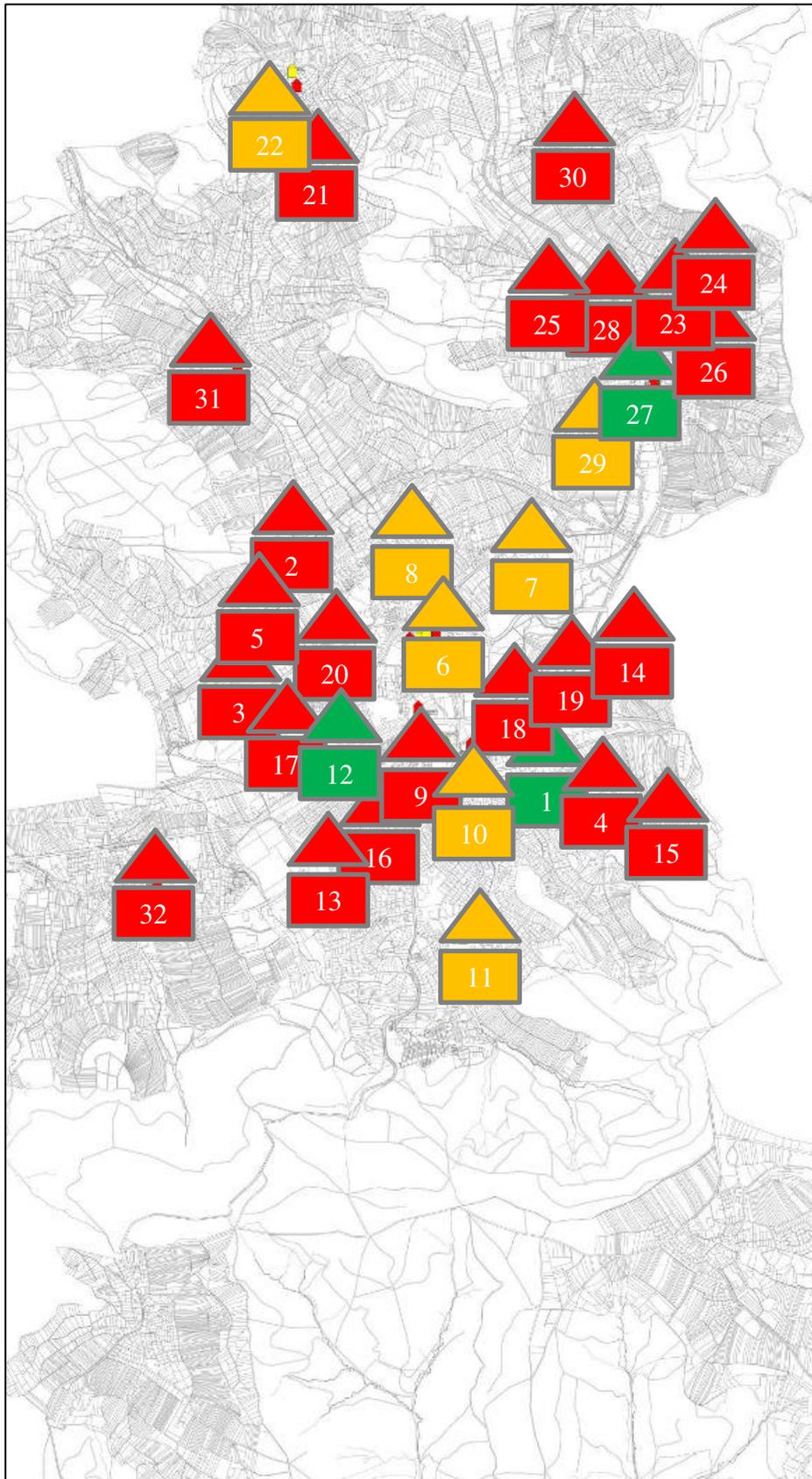
Strategie

	Entwickeln
	Halten
	Umnutzen
	Verwerten
	ungewiss Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

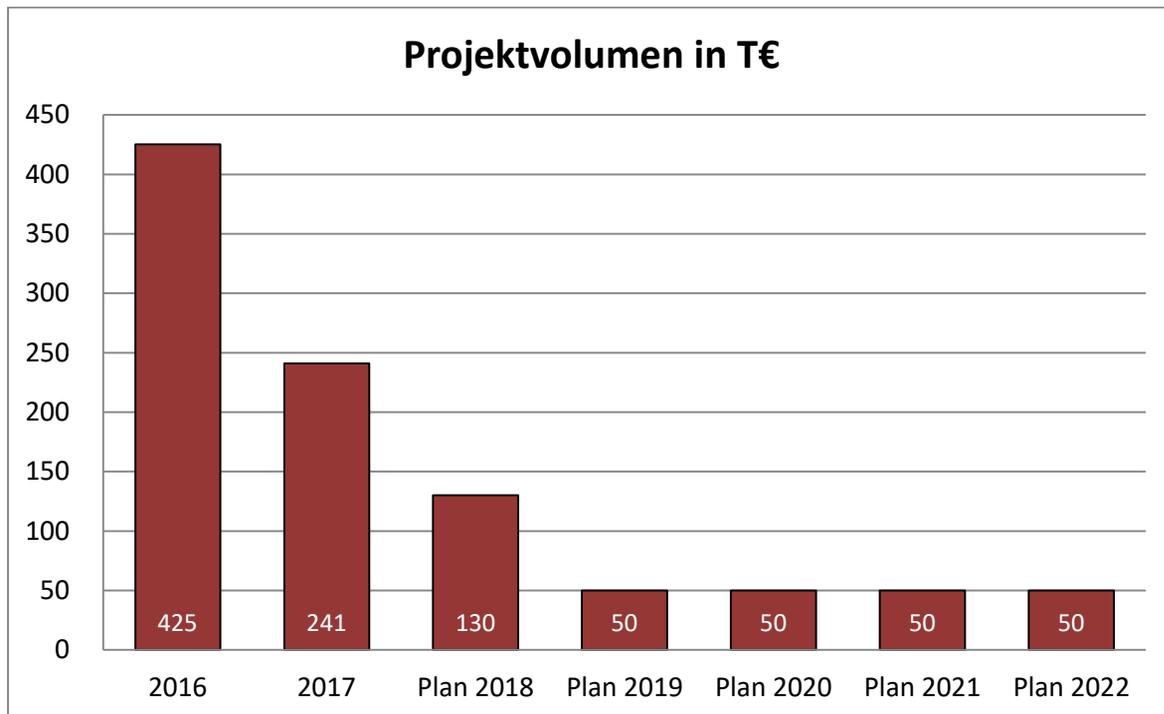
Karte Teilportfolio Wohn- und Gewerbeimmobilien



1. Gewerbeimmo. Arnold-Areal
2. Gewerbeimmo. Vorstadtstr.
3. Gewerbeimmo. Güterbahnhof
4. Gewerbeimmo. Gem.haus
5. Gewerbeobj. ZDS.
6. Gewerbeimmo. Remstal-W.
7. Wiesenstr. 64
8. Whg Schülerunterbr. (Kreis)
9. Whg KiGa Burgstr.
10. Whg Kiga Aichenbachstr.
11. Whg MPG-SH (Hausmeister)
12. 2 Whg FwG Schorndorf
13. Whg ASS-SH
14. 2 Whg Hammerschlag 8
15. Wohngeb. Gmünderstr.
16. Whg Schlichtenerstr. 29
17. 2 Whg. Künkelinstr. 7
18. Obdachl. Hammerschlag 2
19. Obdachl. Hammerschlag 6
20. Wohnng. Vorstadtstr. 65
21. Whg VwSt Buhlbronn
22. Whg KiGa Buhlbronn
23. 2 Obdachl. Alte Schule 2
24. 1 Whg Alte Schule 2
25. 2 Whg Festhalle Haub.
26. Whg Schillerschule
27. 4 Whg Wieslauftalstr.
28. Whg. Dorfwiesenstr.
29. Gewerber. VwSt Haub.
30. Whg VwSt Miedelsbach *
31. 2 Whg KiGa Helle Eiche
32. Whg und VwSt Weiler

* dieses Jahr verkauft

Durchgeführte und geplante Projekte



Wesentliche Projekte

- **Ehemalige Wohnung Schlachthofgaststätte Umbau zum Schülerwohnheim**
Komplette Innensanierung. Vermietung an den Landkreis
- **Remstal-Werkstätten (ehem. Bauknecht-Areal)**
Aufbau neue Medienversorgung und Andienung (Umfahrt). Vermietung an die Remstal-Werkstätten
- **Schlichtenerstr. 29 Umbau zur Flüchtlingsunterkunft**
Innensanierung und Einbau neuer Heizung in der DG-Wohnung
- **Dorfwiesenstraße 21, Sanierung Wohnung**
Innensanierung und Einbau neuer Heizung
- **Schlichtenerstr. 29**
Sanierung der EG Wohnung

2019 bis 2022 sind noch keine größeren Projekte bisher geplant. Für die Sanierung von Unterkünften und Wohnungen wird in den nächsten Jahren ein jährlicher Investitionsblock von 50 T€ angenommen.

Betriebskosten und Mieteinnahmen

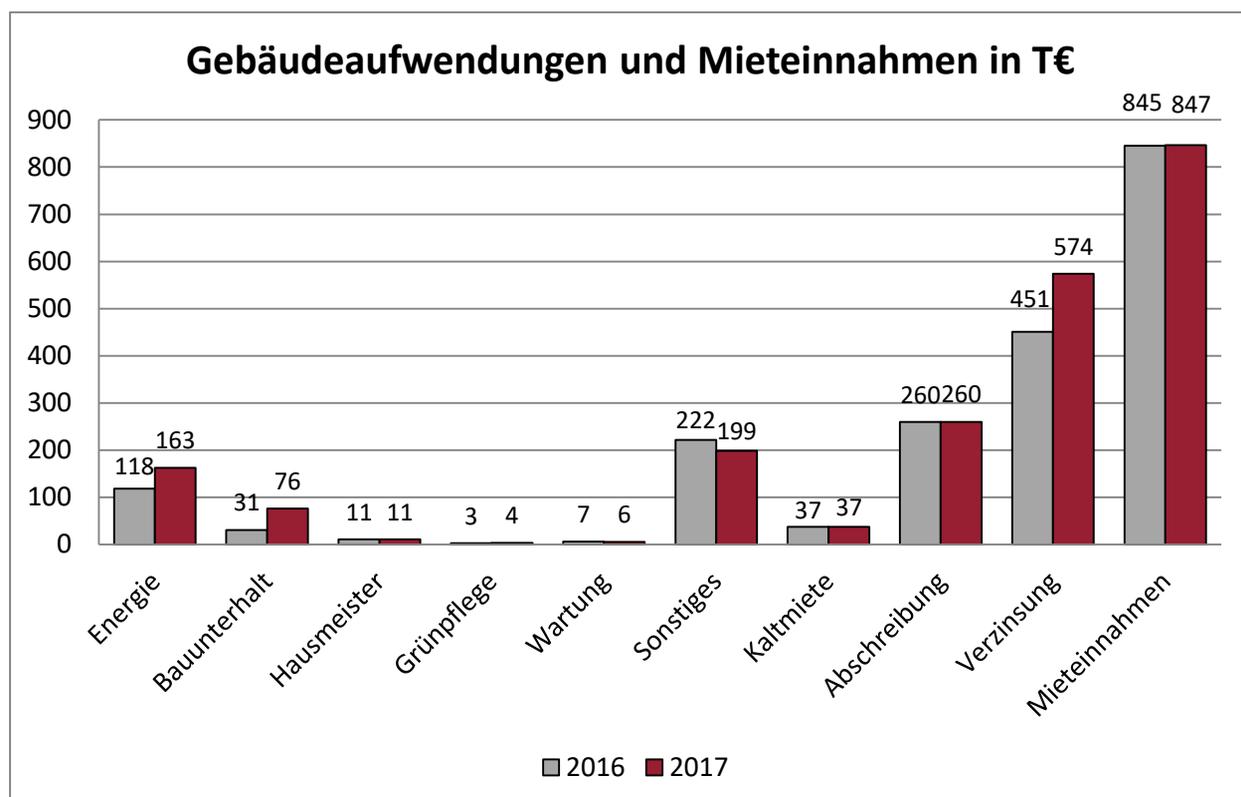
Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Wohn- und Gewerbeimmobilien ca. **392 T€** und somit **20 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **748 T€** und somit **39 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,14 Mio. €.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Wohn- und Gewerbeimmobilien ca. **459 T€** und somit **24 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **871 T€** und somit **46 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 1,33 Mio. €.

Im Gegenzug konnten **2016 Mieteinnahmen** in Höhe von ca. **845 T€** erzielt werden. **2017** konnten **847 T€** an Mieteinnahmen veranschlagt werden.

Mietzahlungen vom Land für die Anschlussunterbringung sind hier nicht enthalten, sondern werden direkt beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung eingenommen.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen und der Mieteinnahmen in T€



Erläuterung

Sonstiges

In den Sonstigen Kosten sind die Kosten für den Facility Management Vertrag sowie die Vorauszahlungen für die nicht umlagefähigen Kosten des Arnold Areals enthalten.

Verzinsung

Der sprunghafte Anstieg der Verzinsung basiert darauf, dass seit dem Jahr 2017 ein einheitlicher interner Zinssatz für alle Gebäude, auch für die Gebäude mit BgA-Status, gilt. Der bislang jährlich angepasste niedrigere Zinssatz wird nun nur noch in der Steuerbilanz verwendet.

Portfolioveränderungen 2016-2018

 **Ehemaliger Teilbereich Bauknechtareal – Remstal-Werkstätten**
Erwerb und Umbau sowie Vermietung an die Remstal-Werkstätten 2016

 **Wohnung Verwaltungsstelle Miedelsbach**
Verkauf der Immobilie 2018/2019

 **Gewerbeimmobilie Güterbahnhof**
Verkauf der Immobilie 2018

Portfolioveränderungen Ausblick

 **Paulinenstr. 16 – Gewerbeflächen ZDS**
Nach Neubau Stadtwerke-Gebäude, voraussichtlich 2020, Auszug Mieter und Vermarktung der Flächen

 **Wohngebäude Vorstadtstraße 65 (Areal ZDS)**
Nach Neubau Stadtwerkegebäude, voraussichtlich 2020, Auszug Mieter und Vermarktung der Flächen



Allgemein Wohnungen und Gewerbeeinheiten, die in Immobilien oder auf Arealen mit Unsicherheitsfaktor liegen

- Gewerbeimmobilie Vorstadtstr. 85 (ggf. Entwicklung zusammen mit Schlachthofareal)
- Wohnung Albert-Schweitzer-Turnhalle (ggf. Verwertung Turnhalle)
- 2 Wohnungen Hammerschlag 8 (ggf. Teilabriss Immobilie)
- Wohnung in VwSt. Buhlbronn (ggf. Verwertung Verwaltungsstelle)
- Wohnung Kindergarten Buhlbronn (ggf. Ausweichfläche für Verwaltungsstelle)
- 2 Wohnungen Festhalle Haubersbronn (ggf. Verwertung Festhalle)
- Gewerberaum in VwSt. Haubersbronn (ggf. Verwertung Verwaltungsstelle)
- Wohngebäude Wieslauftalstraße Haubersbronn (ggf. Areal-Verwertung mit der Verwaltungsstelle)
- Wohngebäude Helle Eiche Schornbach (ggf. Ausweichfläche für Verwaltungsstelle oder Flächenzuschlag für den Kindergarten Helle Eiche)



und hinter allem stehen Menschen





9. Teilportfolio Objektklasse Friedhofsimmobilien und Sonstige Immobilien

Ziele im Teilportfolio Friedhofsimmobilien und Sonstige Immobilien

- Sonstige Immobilien, die nicht mit hoheitlichen Immobilien und Arealen verbunden sind oder für wertvolle kulturelle bzw. strategische Zwecke benötigt werden, sollen möglichst gewinnbringend verwertet oder im Erbbaurecht abgegeben werden
- Größere wertvermehrende und werterhaltende Investitionen werden bei den Sonstigen Immobilien derzeit sehr zurückhaltend getätigt
- Langfristige Werterhaltung bei den Friedhofsimmobilien mit einer Eigentumsquote von 100%
- Sichere und ansprechende Friedhofsimmobilien, die den besonderen Ansprüchen der Pietät gerecht werden

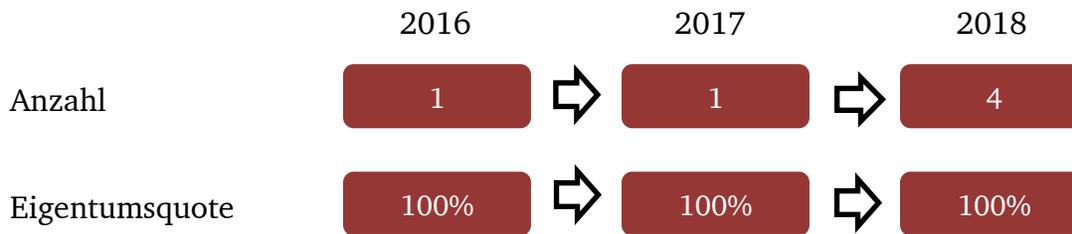
Daten und Struktur Sonstige Immobilien

	2016		2017		2018
Anzahl	22	⇒	22	⇒	22
Fläche (BGF)	3.110 m ²	⇒	3.110 m ²	⇒	3.090 m ²
Eigentumsquote	100%	⇒	100%	⇒	100%

Daten und Struktur Friedhofsimmobilien

	2016		2017		2018
Anzahl	11	⇒	11	⇒	11
Fläche (BGF) ca.	3.000 m ²	⇒	3.000 m ²	⇒	3.000 m ²
Eigentumsquote	100%	⇒	100%	⇒	100%

Daten und Struktur Immobilieneinheiten im „Verwertungsstadium“ oder „geparkte Immobilien“



Gesamtüberblick und Zustandsbewertung Friedhofsimmobilien

Teilportfolio: Friedhofsgebäude	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barrierefreiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Alter Friedhof Kernstadt	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Neuer Friedhof VwG	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Neuer Friedhof Aussegnungshalle	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Buhlbronn	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Haubersbronn	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Miedelsbach	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Oberberken	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Unterberken	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Schlichten	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Schornbach	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Friedhof Weiler	■	■	■	■	■	▶	▶	H

Legende:

Zustand

■	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
■	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
■	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
■	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

▲	Substanzverbesserung**
▶	Niveauerhalt**
▼	Substanzverlust**
□	Zugang Neuzugang im Portfolio
□	Abgang Abgang aus Portfolio

Strategie

E	Entwickeln
H	Halten
U	Umnutzen
V	Verwerten
□	ungewiss Ungewiss

* Datenstand September 2018

** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

Karte Teilportfolio Friedhöfe



1. Alter Friedhof Kernstadt
2. Neuer Friedh. Kernstadt VwG.
3. Friedh. Kernst. Aussegnungsh.
4. Friedhof Buhlbronn
5. Friedhofsk. Haubersbronn
6. Friedhofsg. Miedelsbach
7. Aussegn. Oberberken
8. Friedhofsg. Unterberken
9. Friedhofsg. Schlichten
10. Friedhofsg. Schornbach
11. Friedhofsg. Weiler

Gesamtüberblick und Zustandsbewertung Sonstige Immobilien

Teilportfolio: Sonstige Immobilien	Baulicher Zustand	Technischer Zustand	Zustand Außenanlagen	Brandschutz	Barriere-freiheit	Veränderung gegenüber 2016	Status 2018	Strategieansatz 2018
Schlachthofstr. 5 - ZIB	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Pavillon Ottilienberg	■	■	■	■	■	▲	▲	H
Alte Kelter Schorndorf	■	■	■	■	■	▶	▶	ungewiss
Öffentliche Toilette Karlsplatz	■	■	■	■	■		Zugang	H
Pedelec-Station	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Schinderhütte (NABU)	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Backhaus Buhlbronn	■	■	■	■	■	▼	▼	H
Alte Kelter Buhlbronn	■	■	■	■	■	▲	▶	H
Dreschschuppen Buhlbronn	■	■	■	■	■	▼	▼	V
Backhaus Haubersbronn	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Backhaus Mannshaupten	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Alte Kelter Miedelsbach	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Aussichtsturm Miedelsbach	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Fröbelweg (alter Kiga) Miedelsbach	■	■	■	■	■	▼	Abgang	
Backhaus Oberberken	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Backhaus Unterberken	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Backhaus Schlichten	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Backhaus Schornbach	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Alte Kelter Schornbach	■	■	■	■	■	▼	▼	ungewiss
Backhaus (1) Weiler Kanalstr.	■	■	■	■	■	▼	▼	H
Backhaus (2) Weiler Holdergasse	■	■	■	■	■	▶	▶	H
Alte Kelter Weiler	■	■	■	■	■	▶	▶	ungewiss

Legende:

Zustand

■	überwiegend guter Zustand bzw. Anforderungen erfüllt*
■	überwiegend mittlerer Zustand bzw. Anforderungen teilweise erfüllt*
■	überwiegend schlechter Zustand bzw. Anforderungen nicht erfüllt*
■	nicht vorhanden bzw. keine Anforderungen vorhanden

Veränderung

▲	Substanzverbesserung**
▶	Niveauerhalt**
▼	Substanzverlust**
Zugang	Neuzugang im Portfolio
Abgang	Abgang aus Portfolio

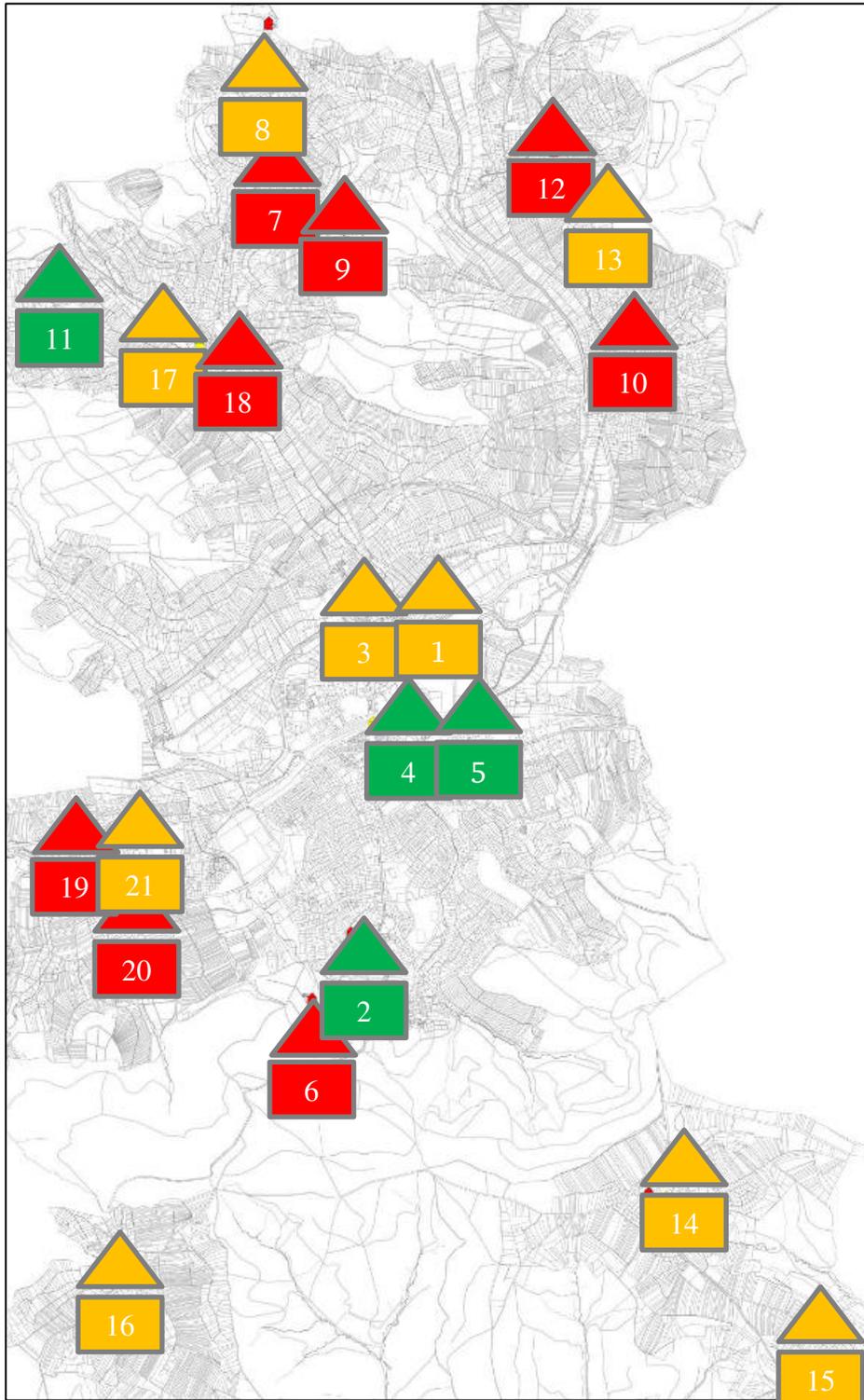
Strategie

E	Entwickeln
H	Halten
U	Umnutzen
V	Verwerten
ungewiss	Ungewiss

* Datenstand September 2018

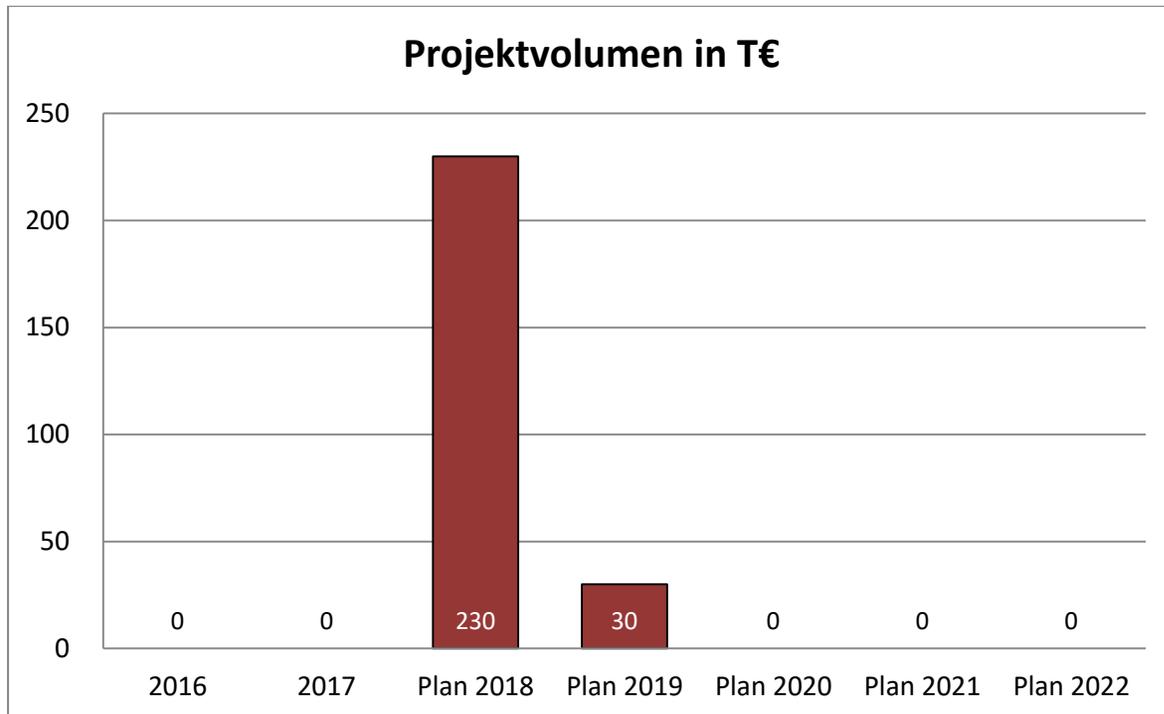
** Die Trendentwicklung (Status 2018) berücksichtigt geplante, größere Maßnahmen, die in 2018 umgesetzt werden.

Karte Teilportfolio Sonstige Immobilien



1. ZiB
2. Pavillon Ottilienberg
3. Alte Kelter Schorndorf
4. ZOB - Kiosk und WC
5. Pedelec-Station
6. Schinderhütte (NABU)
7. Backhaus Buhlbronn
8. Alte Kelter Buhlbronn
9. Dreschschuppen Buhlbronn
10. Backhaus Haubersbronn
11. Backhaus Mannshaupten
12. Alte Kelter Miedelsbach
13. Aussichtsturm Miedelsbach
14. Backhaus Oberberken
15. Backhaus Unterberken
16. Backhaus Schlichten
17. Backhaus Schornbach
18. Alte Kelter Schornbach
19. Backhaus Weiler Kanalstr.
20. Backhaus Weiler Holderg.
21. Alte Kelter Weiler

Durchgeführte und geplante Projekte



Wesentliche Projekte

- **Öffentliche Toilette am Karlsplatz**
Neubau 2018
- **Neuer Friedhof**
Kühlung Aufbahrungsraum

Betriebskosten

Insgesamt wurden **2016** für den **Betrieb** der Friedhofs- und Sonstigen Immobilien ca. **61 T€** und somit **10 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2016** auf ca. **85 T€** und somit **14 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 146 T€.

Insgesamt wurden **2017** für den **Betrieb** der Friedhofs- und Sonstigen Immobilien ca. **115 T€** und somit **19 €/m²** aufgewendet. Die **Bereitstellungskosten** (Kaltmiete, Abschreibung und Verzinsung) beliefen sich **2017** auf ca. **187 T€** und somit **31 €/m²**. Gesamtaufwendungen beziffern sich somit auf ca. 302 T€.

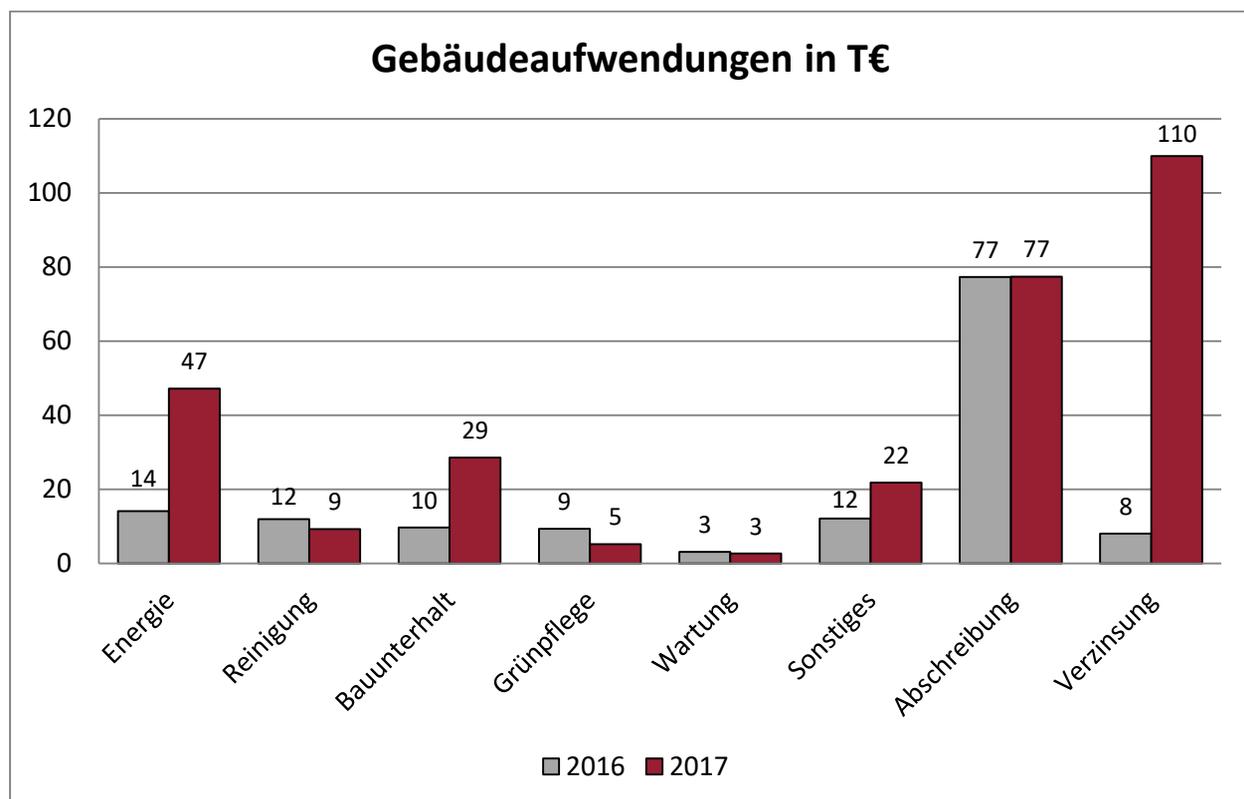
Hinweis Friedhofsimmobilien

2016 wurden die Friedhofsimmobilien in das Portfolio vom Fachbereich Gebäudemanagement vom damaligen Tiefbau überführt. Daher sind 2016 nur anteilige Betriebskosten dargestellt und können somit nicht mit 2017 sinnvoll verglichen werden.

Zudem liegt ein Großteil der Betriebskosten wie Grünpflege und Reinigung der Immobilien bei der Friedhofsverwaltung.

Die Betriebskosten sind somit immer höher als hier dargestellt.

Darstellung der Gebäudeaufwendungen in T€



Erläuterung

Verzinsung

Der sprunghafte Anstieg der Verzinsung basiert darauf, dass seit dem Jahr 2017 ein einheitlicher interner Zinssatz für alle Gebäude, auch für die Gebäude mit BgA-Status, gilt. Der bislang jährlich angepasste niedrigere Zinssatz wird nun nur noch in der Steuerbilanz verwendet.

Portfolioveränderungen 2016-2018

 **Öffentliche Toilette Karlsplatz**
Neubau 2018

 **Öffentliche Toilette Karlsplatz**
Abriss 2018 und Ersatzneubau am bestehenden Standort

 **Alter Kindergarten bei der Verwaltungsstelle Miedelsbach**
Abriss und Verkauf Gesamtareal 2018/2019



und hinter allem stehen Menschen







**Herausgeber
Stadtverwaltung Schorndorf
Fachbereich Gebäudemanagement
Karlstraße 3, 73614 Schorndorf**