

# Schramberg: Städtische Gebäude 217 Millionen wert

Martin Himmelheber (him)

2. November 2022



Müsste die Stadt Schramberg ihre sämtlichen Gebäude kaufen, dann müsste sie etwa 217 Millionen Euro ausgeben. So hoch liegt nämlich der Wiederbeschaffungswert für alle 185 städtischen Gebäude, berichtete kürzlich der Abteilungsleiter Hochbau Andreas Krause im Gemeinderat.

## Bewertungsmatrix schafft Überblick

Die Verwaltung habe die Gebäudeliste schon lange gewollt, so Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr.

Da stecke „richtig viel Arbeit drin“, lobte sie die Hochbauer. Krause berichtete, dass seine Kollegen und er alle Gebäude vom Rathaus über die Schulen, Museen, Vereinsheime bis hin zu Garagen und Schuppen untersucht hätten.

In einer Matrix mit Punkten von Null bis 25 habe man zumindest die regelmäßig genutzten Gebäude bewertet. Da gehe es von der Tragkonstruktion und die Fassade über die Dächer und Fenster bis hin zu Heizung, sanitären Anlagen und Brandschutz. Außerdem gebe es fünf Bewertungsstufen von sehr gut bis mangelhaft, dargestellt in den Ampelfarben grün - gelb - rot. Für jeden Stadtbezirk gibt es eine eigene Liste. In der Talstadt wird noch unterschieden zwischen Wohn- und Geschäftsgebäuden, Kitas und Schulen sowie Verwaltung Museen und Hallen.

Gebäude	Direktmal Ja/Nein	Verbleib. Schadstoffe Ja/Nein	Eignung für PV-Anlagen	Tragkonstruktion / Abkantung	Fassade	Dächer	Fenster / Türen / Fensterelemente	Wärmedämmung	Sanitäre Anlagen	Heizung und Regelung	Wand / Böden	Elektrifizierung	Technische Einrichtungen (BGA/BMA/MS)	Moos / Abwasser	Ausmaße / Treppenanlagen / Gänge	Brandschutz	Inventar	Investitionsvolumen 2023	Investitionsvolumen 2024	Investitionsvolumen 2025	Summe	Anzahl Kriterien	Durchschnitt gewant	
<b>Wohn-/Geschäftsgebäude</b>																								
Am Sonnenberg 15 Tennisheim	J			4,00	2,00	2,00	2,00	2,00			2,00	2,00		2,00							18	8	2,25	
Götterbuchtstr. 1				6,00	5,00	4,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	5,00		2,00		4,00					43	11	3,91	
Marktstraße 27 Gutshaus Roma B&A				4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00				96	14	4,00	
Sängersstraße 18				8,00	8,00	8,00	8,00	2,00	2,00	2,00	6,00	6,00		2,00		2,00					50	11	4,55	
Marktstraße 71				10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		4,00					54	11	4,91	
Obersulzfelder Straße 87				10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		4,00					54	11	4,91	
Geißhaldenstraße 12				10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		4,00					54	11	4,91	
Geißhaldenstraße 10	J			10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		4,00					54	11	4,91	
Geißhaldenstraße 7				10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		10,00					60	11	5,45	
Geißhaldenstraße 30				10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		10,00					60	11	5,45	
Lauterbacher Straße 6/9	J			10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		10,00					60	11	5,45	
Marktstraße 21				10,00	8,00	8,00	5,00	2,00	2,00	2,00	5,00	6,00		2,00		10,00					60	11	5,45	
Beim Meierhof 13				12,00	14,00	10,00	8,00	2,00	2,00	2,00	8,00	6,00	18,00	6,00	0,00	0,00						102	12	8,50
Obersulzfelder Straße 89				12,00	8,00	8,00	8,00	2,00	12,00	10,00	8,00	12,00		6,00	6,00	15,00						107	12	8,92
Rauten 5 Scheffelanlage	J			14,00	10,00	8,00	4,00				8,00	12,00										54	6	9,00
Beim Meierhof 5				12,00	11,00	16,00	10,00	8,00	8,00	2,00	8,00	6,00	18,00	6,00	0,00	8,00						113	12	9,42
Beim Meierhof 7				12,00	11,00	16,00	10,00	8,00	8,00	2,00	8,00	6,00	18,00	6,00	0,00	8,00						113	12	9,42
Beim Meierhof 15				12,00	8,00	16,00	10,00	8,00	8,00	2,00	9,00	6,00	18,00	6,00	0,00	14,00						117	12	9,75
Beim Meierhof 17				12,00	8,00	16,00	10,00	8,00	8,00	2,00	9,00	6,00	18,00	6,00	0,00	14,00						117	12	9,75
Tiersteinstraße 22, Wohnung DG				12,00	11,00	13,00	8,00	2,00	6,00	17,00	10,00	11,00	15,00	8,00	12,00	14,00						139	14	9,93
Tiersteinstraße 22 allgemein				12,00	11,00	13,00	8,00	2,00	6,00	17,00	10,00	11,00	15,00	8,00	12,00	14,00						139	14	9,93
Geißhaldenstraße 6				12,00	8,00	12,00	12,00	2,00	8,00	12,00	9,00	7,00	15,00	10,00	8,00	15,00						130	13	10,00
Lauterbacher Straße 10				12,00	12,00	12,00	5,00	2,00	10,00	10,00	10,00	12,00		10,00		15,00						110	11	10,00
Berneckstraße 21 Pavillon	J			12,00	8,00	5,00	11,00	5,00	10,00	16,00	11,00	12,00		10,00								100	10	10,00
Am Mühlgraben 1 öffentliches WC				14,00	12,00			10,00	10,00	10,00	10,00	11,00										81	8	10,13
Bauernhofweg 21				12,00	16,00	16,00	12,00	2,00	8,00	5,00	10,00	6,00	18,00	6,00	10,00	12,00						133	13	10,23
Leibbrandstraße 8				14,00	14,00	16,00	11,00	2,00	8,00	12,00	10,00	6,00	18,00	6,00	8,00							125	12	10,42
Lauterbacher Straße 4 Garage				14,00	12,00	8,00	12,00				8,00											54	5	10,80
Tiersteinstraße 15	J			12,00	14,00	14,00	14,00	2,00	12,00	12,00	10,00	12,00		6,00	8,00	15,00						131	12	10,92
Tiersteinstraße 17	J			12,00	14,00	14,00	14,00	2,00	12,00	12,00	10,00	12,00		6,00	8,00	15,00						131	12	10,92

Die Liste mit den Geschäfts- und Wohngebäuden in der Talstadt. An dritter Stelle das „Roma“. Kein Gebäude auf der Liste ist im „grünen“ Bereich. Grafik: Stadt Schramberg.

Die Listen sind dann dieser Bewertungsskala entsprechend sortiert, die schlechtesten Gebäude oben, die besten unten. Ebenfalls angefügt sind drei Spalten für mögliche Investitionssummen in den nächsten Jahren. Diese müssten aber noch geschätzt werden.

# Auch Schadstoffe, Denkmalschutz und PV-Anlagen berücksichtigt

„Wir haben versucht, alle wichtigen Dinge drin zu haben“, so Krause. So könne man erkennen, wo sich die Schwachstellen. Bei der Prüfung habe man auch geschaut, ob das Gebäude ein Denkmal sei, ob der Verdacht auf Schadstoffe wie Asbest bestehe und ob das Gebäude für Fotovoltaik geeignet wäre. Man könne anhand der Liste Sanierungsprioritäten festlegen, auch für die Haushaltsplanberatungen.

Übersicht Sanierungsbedarf Gebäude Stadt Schramberg																								
Gebäude	Denkmal / zu/hin	Verdacht Schadstoffe As/Min	Eignung für PV-Anlagen	Tragkonstruktion /Dichtung	Fassade	Dächer	Kanalar/Fliesen/Trenn-/Abkantung	Wärmedämmung	Sanitäre Anlagen	Heizung und Abgasung	Wände/Fußböden	Elektrikinstallation	Technische Einrichtungen (BGA/BMA etc.)	Wasser/Abwasser	Aussenanlagen/Nebenanlagen/Gärten	Brandschutz	Inventar	Investitionsvolumen 2023	Investitionsvolumen 2024	Investitionsvolumen 2025	Summe	Anzahl Räume	Durchschnitt gesamt	
<b>Talstadt:</b>																								
<b>Schulen, Kitas</b>																								
Kita Don Bosco (Kf)	J			6,00	6,00	6,00	6,00	4,00	14,00	11,00	11,00	12,00		6,00								94	11	8,55
Erhard-Jungfrau-Schule (Gf)	J	J		14,00	14,00	14,00	16,00	10,00	18,00	12,00	12,00	12,00	16,00	8,00	12,00	14,00						172	13	13,23
Kita Seilerwengle				6,00	14,00	7,00	15,00	5,00	16,00	14,00	14,00	12,00	16,00	14,00	21,00	22,00						178	13	13,69
Peter-Meyer-Schule				22,00	18,00	18,00	14,00	8,00	14,00	10,00	14,00	18,00	12,00	12,00	14,00	12,00						184	13	14,15
Berneckschule				16,00	14,00	16,00	14,00	10,00	11,00	14,00	16,00	14,00	14,00	14,00	15,00	16,00						186	13	14,31
Gymnasium	J	J		14,00	18,00	14,00	18,00	15,00	8,00	14,00	12,00	8,00	22,00	8,00	18,00	22,00	14,00					203	14	14,50
Musikschule	J			14,00	16,00	15,00	16,00	12,00	16,00	18,00	10,00	19,00	18,00	15,00	16,00	20,00						204	13	15,69
Erhard-Jungfrau-Schule (Realschule)	J			14,00	18,00	16,00	24,00	4,00	16,00	24,00	16,00	16,00	18,00	12,00	16,00	14,00						206	13	15,85
Betriebengebäude Tunnel				20,00	18,00	20,00	16,00	14,00	16,00	18,00	16,00	16,00		16,00	8,00							178	11	16,18
Erdschloss CC - Bewegungsraum Berneckschule				20,00	20,00		14,00	6,00	22,00	18,00	20,00	18,00		18,00		18,00						174	10	17,40
Garageschule ACK	J			18,00	18,00	22,00	22,00	16,00	16,00	16,00	16,00	18,00	18,00	16,00	18,00	18,00						232	13	17,85
Kita Don Bosco - Module				22,00	22,00	22,00	22,00	15,00	22,00	14,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00	22,00						249	12	20,75
Berneckschule - Module	J			25,00	25,00	24,00	24,00	20,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	12,00	24,00					298	13	22,92

... aber es sieht nicht überall so schlecht aus: Die Schulen und Kitas sind in wesentlich besserem Zustand.

## Lob vom Rat

Mit der Liste habe man nun „eine Grundlage für strukturiertes Vorgehen“, ist Eisenlohr überzeugt. Das sei „etwas, womit wir arbeiten können“, pflichtete Freie-Liste-Sprecher Udo Neudeck ihr bei. Sein Fraktionskollege Oskar Rapp sah die Mängel bei der Wärmedämmung. Da gebe es tatsächlich einen großen Stau bestätigte Eisenlohr. Diesen Berg wolle man kontinuierlich abtragen.

Jürgen Kaupp wunderte sich, dass beim Gymnasium der Brandschutz schon als „grün“ bewertet sei. „Da haben wir schon etwas vorgegriffen“, bekannt Krause. Mit den beiden ersten Bauabschnitten seien aber bereits etwa 95 Prozent abgearbeitet. Nun müssten noch die Durchbrüche verschlossen werden.

Thomas Brugger (CDU) freute sich, eine Grundlage für die Priorisierung und Systematisierung beim Gebäudemanagement zu haben.