



öffentlich

Liegenschaften der Kreisverwaltung – Zustand der Dächer

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und
Finanzausschuss

öffentlich

am 01.07.2024

Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Zustand der Dächer der kreiseigenen Liegenschaften zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Priorisierung sowie Vorgehensweise zur Sanierung der Gebäudedächer zu.
2. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt nachträglich der Baumaßnahme zur Teildachsanierung der Kreissporthalle in Balingen zu (Baubeschluss).

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: - EUR

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden entsprechend beantragt.

Anlagen:



öffentlich

Liegenschaften der Kreisverwaltung – Zustand der Dächer

1. Gebäudebestand:

Der kommunale Liegenschaftsbestand des Zollernalbkreises umfasst insgesamt 21 Liegenschaften bzw. Standorte. Diese lassen sich in folgende Objektgruppen unterteilen:

Kreiseigene Verwaltungsgebäude:

Albstadt:	3 Liegenschaften (Kantstraße, Friedrichstraße und Unter dem Malesfelsen)
Balingen:	4 Liegenschaften (Hirschbergstraße, Steinachstraße, Robert-Wahl-Straße, Charlottenstraße)
Hechingen:	2 Liegenschaften (Weilheimer Straße, Heiligkreuzstraße)
Meßstetten:	1 Liegenschaft (Geißbühlstraße)

Kreiseigene Berufliche Schulzentren:

Albstadt:	1 Schulstandort bestehend aus mehreren Einzelgebäuden und 1 Tiefgarage (Johannesstraße)
Balingen:	2 Schulstandorte bestehend aus mehreren Einzelgebäuden (Steinachstraße, Jakob-Beutter-Straße)
Hechingen:	2 Schulstandorte bestehend aus mehreren Einzelgebäuden und 1 Tiefgarage (Am Schloßberg, Schloßackerstraße)

Kreiseigene Kreissporthallen:

Albstadt:	1 Sportstätte (Johannesstraße)
Balingen:	1 Sportstätte (Steinachstraße)
Hechingen:	1 Sportstätte (Am Schloßberg)

Kreiseigene Sonderschulen:

Albstadt:	1 Schulstandort bestehend aus einem Einzelgebäude (Rossentalstraße)
Balingen:	1 Schulstandort bestehend aus einem Einzelgebäude sowie einer Mensa (Liegnitzer Straße)
Hechingen:	1 Schulstandort bestehend aus einem Einzelgebäude (An der Breite)

Folgende Immobilien sind in der vorliegenden Drucksache nicht berücksichtigt:

- Mietobjekte:

Die Gebäudeunterhaltung obliegt dem Vermieter als Eigentümer. Insgesamt hat die Kreisverwaltung 4 Immobilie für die Büronutzung (Albstadt: 1 (Kreismedienzentrum), Balingen: 2 bzw. ab 2025: gepl. 3 (Stingstraße, alte Hechinger Straße, Grünewaldstraße), Hechingen: 1 (Herrenackerstraße) und für die Schulnutzung 1 Immobilie angemietet (Weiher Schule - Hechingen: 1).

- Kreisdeponien

- Kreiseigene Straßenmeistereien:

Diese Liegenschaften verteilen sich über 3 Standorte mit mehreren Einzelgebäuden

- Gebäude der Klinikstandorte Albstadt und Balingen:

Die Gebäudeunterhaltung liegt bei der Klinikverwaltung aufgrund des Vertrages zur Nutzungsüberlassung.



öffentlich

Das durchschnittliche Gebäudealter der kreiseigenen Immobilien liegt bei über 50 Jahren. Nur wenige Immobilien wurden seit der Errichtung (energetisch) saniert. Das Gebäudealter und der bauliche Zustand dieser, wird sich auf den Unterhaltsbedarf und den Kreishaushalt in den kommenden Jahren auswirken. Hiervon sind vor allem die Flachdächer sowie die Umstellung der Heizungsanlagen auf erneuerbare Energieträger betroffen.

In den vergangenen Jahren wurden bereits vermehrt Reparaturarbeiten an den verschiedenen Gebäudedächern durchgeführt, u.a. des Verwaltungsgebäudes in der Heiligkreuzstraße (Zulassungsstelle Hechingen), Beruflichem Schulzentrum Hechingen Gebäude A in der Straße Am Schloßberg und der Kreissporthalle Balingen.

In 2024 sind nun weitere Dachflächen bekannt geworden, die einen Sanierungsbedarf aufweisen. Diese werden nachfolgend dargestellt.

2. Einzeldarstellung der sanierungsbedürftigen Gebäudedächer

Die nachfolgend aufgeführten Gebäude weisen bereits sanierungsbedürftige Dächer auf. Für diese Immobilien wird davon ausgegangen, dass eine Weiternutzung in den kommenden Jahren unbestritten ist und folglich die Investitionen gerechtfertigt sind.

2.1. Projekte, die im Haushalt 2024 berücksichtigt sind:

Verwaltungsgebäude Friedrichstraße 41 in Albstadt

In diesem Verwaltungsgebäude ist die Erziehungsberatung untergebracht.

Das Gebäude weist einen umfangreicheren Sanierungsbedarf aus, welcher in der Drucksache VF-Nr. 06/2024 dargestellt wurde. Der zuständige Ausschuss hat der Sanierung in seiner Sitzung am 5.2.2024 zugestimmt. Die Maßnahme befindet sich bereits in der Umsetzung.

Kreissporthalle in Balingen

Die Abdichtung der Teildachfläche über dem Dusch- und Umkleidetrakt der Kreissporthalle in Balingen ist mittlerweile über 40 Jahre alt und vor allem im Bereich der Oberlichter undicht und sanierungsbedürftig. Die Baumaßnahme wurde im aktuellen Haushaltsjahr berücksichtigt und befindet sich bereits in der Umsetzung.

Entsprechend der Entwurfsplanung und Kostenberechnung ist das Amt für Kreisimmobilien Ende 2023 davon ausgegangen, dass die Baukosten mit 175.000 € brutto auskömmlich sein werden. Eine Förderung ist in diesem Falle ausgeschlossen, weil die Baukosten unter der Bagatellgrenze liegen. (m.W. liegt die Bagatellgrenze bei 200 T €).

Die Teildachsanieierung wurde nach einer öffentlichen Ausschreibung an den einzigen Bieter, die Firma Müller aus Riederich, vergeben. Der Hauptauftrag umfasst eine Vergabesumme von 180.230,24 € brutto (Einzelvergabe). Zwischenzeitlich ist ein Nachtrag in Höhe von



öffentlich

15.229,57 € brutto eingegangen. Für die Umsetzung der Baumaßnahme stehen in 2024 Haushaltsmittel ausreichend zur Verfügung.

Im Zuge der Vorbereitung der Drucksache musste festgestellt werden, dass der Baubeschluss zur Durchführung dieser Maßnahme noch nicht gefasst wurde. Aufgrund des Versäumnisses seitens der Kreisverwaltung wird der zuständige Ausschuss gebeten, dem Baubeginn für diese Maßnahme nachträglich zuzustimmen.

Kreissporthalle in Hechingen

Das Gebäudedach weist einen umfangreicheren Sanierungsbedarf aus, welcher in der Drucksache KT-Nr. 03/2024 dargestellt wurde. Der Kreistag hat der Sanierung in seiner Sitzung am 18.3.2024 zugestimmt. Für die Maßnahme wurde eine Landesförderung (kommunaler Sportstättenbau) beantragt. Der Bewilligungsbescheid in Höhe von 347.400 € liegt zwischenzeitlich vor. Die Maßnahme soll im Zeitraum 2024 bis 2025 umgesetzt werden.

Rossentalschule in Albstadt

Das Flachdach des Schulgebäudes wurde zuletzt 2011 vollständig saniert.

Ende April 2024 wurde erstmalig ein Wassereintritt im Gebäude bekannt. Nach Begehung des Daches konnten kleinere Schwachstellen festgestellt werden, auf die der Wassereintritt zurückgeführt wird. Diese werden bereits repariert. Die Gesamtkosten für die baulichen Maßnahmen werden auf unter 5.000 € geschätzt und können innerhalb des Haushaltes des Amtes gedeckt werden.

Aufgrund des geringen Dachalters wird davon ausgegangen, dass mit der Reparatur die Dichtigkeit des Daches wiederhergestellt ist.

2.2. Projekte, die in den Haushalt 2025 bis 2027 aufgenommen werden sollten:

Berufliches Schulzentrum in Hechingen (Am Schloßberg)

Der Schulkomplex besteht aus drei Einzelgebäuden und einer Tiefgarage. Die drei vorhandenen Gebäude sind aus unterschiedlichen Baujahren:

Gebäude A – Baujahr 1957

Gebäude B – Baujahr 1981/1982

Gebäude C – Baujahr 2024 (Fertigstellung)

Die Gebäude A und B sind mittelfristig abgängig. Eine Machbarkeitsstudie soll Ende 2024 beauftragt werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass eine Weiternutzung des Gebäudes B (Schetterbau) in den kommenden 6 Jahren erforderlich sein wird.

Das Flachdach auf dem Gebäude B mit einer bituminösen Abdichtungsschicht, weist schon seit längerem Undichtigkeiten auf. In den vergangenen Jahren wurde wiederholt versucht, mit Fachfirmen Undichtigkeiten zu lokalisieren und zu reparieren - ohne Erfolg. Im Frühjahr 2024 drang erneut vermehrt Wasser in das Gebäude ein. Die im April 2024 durchgeführte



öffentlich

Begehung hat gezeigt, dass mehrere Schwachstellen im Dach vorhanden sind und eine genaue Lokalisierung nicht möglich ist. Der Zustand des Daches ist als verbraucht einzustufen, zumal auch die technische Lebensdauer bereits deutlich überschritten ist.

Es ist aufgrund der Abgängigkeit des Gebäudes seitens des Amt für Kreisimmobilien angedacht, nur die notwendigsten Maßnahmen (Erneuerung der mittigen Dachverglasung ist nicht vorgesehen) durchzuführen. Dennoch sind von Kosten in Höhe von rd. 340.000 € brutto auszugehen.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen (RPT) mit Stand Juni 2024 geht das RPT nicht davon aus, dass die Dachsanierung gefördert wird. Begründet wird diese Einschätzung durch die mittelfristige Abgängigkeit des Gebäudes. Sollte dennoch eine Förderung bewilligt werden, kann sich eine spätere Aufgabe des Gebäudes jedoch als zuschussschädlich erweisen und somit ggf. Fördermittel einschl. Zinsen zurückgefordert werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass mit einer Bewilligung erst Ende 2025 zu rechnen wäre.

Die Baumaßnahme wird durch das Amt für Kreisimmobilien als dringend eingestuft, so dass eine Umsetzung der Baumaßnahme in 2025 empfohlen wird. Aufgrund der geringen Förderchance und der Rückzahlungswahrscheinlichkeit schlägt die Verwaltung vor, auf den Förderantrag zu verzichten.

Sprachheilschule in Balingen

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 errichtet. Die betroffene Dachfläche umfasst ca. 400 m².

Die Dachabdichtungsfolie weist im Bereich der Randabschlüsse Spannungen auf. Verhärtung und Sprödigkeit infolge Umwelteinflüssen und stetig verdunstenden Weichmachern in Verbindung mit wetterbedingten thermischen Bewegungen führen zu Spannungen und letztendlich zu Rissen oder Ablösungen an den Nähten und Anschlüssen.

In den vergangenen Jahren wurden wiederholend Reparaturarbeiten vorgenommen. Die Lebensdauer des Foliendaches ist zwischenzeitlich überschritten. Um einen größeren Wasserschaden sowie Beschädigung des Gebäudes zu vermeiden, sollte eine umfangreiche Sanierung durchgeführt werden.

Die Baukosten wurden mit rd. 260.000 € kalkuliert. Eine detaillierte Planung muss jedoch noch durchgeführt werden.

Eine Schulbauförderung wird als grundsätzlich denkbar angesehen. Mit einer Bewilligung der Förderung ist jedoch nicht vor Ende 2025 zu rechnen. Dies würde sich maßgeblich auf die Umsetzung und den Bauzeitenplan auswirken.

Die Baumaßnahme wird durch das Amt für Kreisimmobilien als dringend eingestuft, so dass eine Umsetzung der Baumaßnahme Ende 2025 und 2026 empfohlen wird. Der Förderantrag wird in 2024 gestellt. Mit der Umsetzung soll erst nach Vorliegen des Bewilligungsbescheides begonnen werden.



öffentlich

Landratsamt (Hauptgebäude) in Balingen

Das Gebäude wurde im Baujahr 1980/1981 errichtet. Die Dachflächen sind zwischenzeitlich deutlich über 40 Jahre alt und haben ihre Lebensdauer überschritten. Lediglich eine kleine Teildachfläche wurde in den vergangenen Jahren saniert.

Die Teildachfläche über dem Sitzungssaal weist in den vergangenen Monaten kleine Undichtigkeiten auf. Es wurde bereits zweimal ein Wassereintritt festgestellt. Der Eintritt des Wassers wird derzeit als gering eingestuft.

Eine in Mai 2024 durchgeführte Begehung der Teildachfläche hat gezeigt, dass mehrere kleinere bauliche Mängel vorhanden sind. Eine genaue Lokalisierung der Undichtigkeiten ist nicht möglich. Aufgrund einer Vielzahl von detailreicher Anschlüsse der Verwahrungsbleche an der Attika sowie unterschiedlicher Dachhöhen wären im Falle einer Dachsanierung jedoch deutlich umfangreichere Baumaßnahmen erforderlich, als die Schwachstellen und der aktuelle Wassereintritt aufgezeigt haben.

Die Baukosten werden derzeit noch kalkuliert und können noch nicht beziffert werden. Eine detaillierte Planung steht noch aus. Eine Förderung für die Dachfläche ist aktuell ausgeschlossen.

Aufgrund der Schwachstellen ist mittelfristig eine umfangreiche Sanierung erforderlich. Das Amt für Kreisimmobilien empfiehlt, den Wassereintritt weiter zu beobachten, eine Planung vorzubereiten und die Maßnahme bei zunehmender Dringlichkeit umzusetzen. Anhand des aktuellen Zustandes des Daches wird die Umsetzung frühestens 2026 erwartet. Des Weiteren wird durch das Amt für Kreisimmobilien untersucht, ob die Teildachsanierung mit weiteren (energetischen) Sanierungsmaßnahmen umgesetzt muss. Hierbei wird angestrebt, Synergieeffekte im Bauablauf zu ermöglichen.

Berufliches Schulzentrum in Albstadt

Der Schulkomplex besteht aus drei Einzelgebäuden und einer Tiefgarage. Die drei vorhandenen Gebäude sind aus unterschiedlichen Baujahren:

Gebäude A (Hochbau)	– Baujahr 1962/1963
Gebäude B (Verbindungsbau)	– Baujahr 1971/1972
Gebäude B (1. Bauabschnitt)	– Baujahr 1971/1972
Gebäude B (2. Bauabschnitt)	– Baujahr 1974/1975
Gebäude C	– Baujahr 2024 (Fertigstellung)

Anfang Mai 2024 wurde erstmalig ein Wassereintritt im Gebäude B 1. Bauabschnitt (1. BA) festgestellt.

Die Lebensdauer der Dachabdichtungen ist zwischenzeitlich deutlich überschritten. Die durchgeführte Begehung nach einem kürzlich aufgetretenen Wassereintritt hat mehrere Schwachstellen aufgezeigt. Der Zustand des Daches ist insgesamt als verbraucht



öffentlich

einzustufen. Da alle Teildachflächen des Gebäudes B etwa gleich alt sind, empfiehlt das Amt für Kreisimmobilien die gesamte Dachfläche zu sanieren.

Die Baukosten wurden, wie folgt, kalkuliert.

Gebäude B (Verbindungsbau) 400.000 €

Gebäude B (1. Bauabschnitt) 950.000 €

Gebäude B (2. Bauabschnitt) 500.000 €

Gesamt 1.850.000 €

Eine detaillierte Planung muss jedoch noch durchgeführt werden.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeitung wurde eine Schulbauförderung als grundsätzlich denkbar eingeschätzt. Nach Rücksprache mit dem RPT ist eine gleichzeitige Förderung von zwei Projekten prinzipiell möglich.

Die Baumaßnahme wird durch das Amt für Kreisimmobilien als erforderlich eingestuft. Es wird empfohlen, die festgestellten Schwachstellen in 2024 zunächst im Rahmen der allgemeinen Gebäudeunterhaltung zu reparieren.

Die Dachsanierung des Gebäudes B soll im zu stellenden Förderantrag in 2024 berücksichtigt werden, so dass eine Umsetzung der Baumaßnahme nach Bewilligung in 2026 möglich ist.

Verwaltungsgebäude Robert-Wahl-Straße

Das Verwaltungsgebäude wird durch zwei Ämter der Kreisverwaltung genutzt. Diese sind im 1. Obergeschoss untergebracht. Die Zwischendächer über dem Erdgeschoss, welche als kleine Terrassen genutzt werden können, sind undicht. Das Erdgeschoss wird derzeit als Lagerfläche genutzt.

Für das Gebäude wurde ein Sanierungsfahrplan erstellt, welcher ein hohes energetisches Potential im Falle einer Sanierung ausweist.

Aktuell ist über die Weiternutzung noch nicht entschieden. Daher empfiehlt das Amt für Kreisimmobilien eine Sanierung des Daches zunächst zurückzustellen.

3. Ausblick

Entsprechend der Entscheidung des Gremiums werden die Haushaltsmittel im Ergebnishaushalt der kommenden Jahre berücksichtigt sowie die Planungen der einzelnen Baumaßnahmen vorangetrieben.