



öffentlich

**Gebäude C und D der Philipp-Matthäus-Hahn Schule in Balingen - (energetische)
Sanierung (Planungsbeschluss)**

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	am 27.04.2026	Vorberatung
Kreistag	öffentlich	am 18.05.2026	Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag nimmt den Bericht zur Untersuchung der Sanierung der Gebäude C und D der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule zur Kenntnis.
2. Der Kreistag stimmt der Umsetzung der Variante „Dachsanierung Gebäude C+D und energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Wärmeerzeugung“ mit geschätzten Gesamtkosten von rund 12,3 Mio. Euro als Vorzugsvariante zu.
3. Der Kreistag beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung der Planerleistungen sowie Durchführung der Planung bis einschließlich Leistungsphase 3 (Planungsbeschluss).

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: 12,3 Mio. EUR

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Planungsleistungen werden im Haushalt 2027 ff. entsprechend angemeldet.

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt dem Kreistag einstimmig wie folgt zu beschließen:

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss nimmt den Bericht zur Untersuchung der Sanierung der Gebäude C und D der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule zur Kenntnis.
2. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt dem Kreistag, die Umsetzung der Variante „Dachsanierung Gebäude C+D und energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Wärmeerzeugung“ mit geschätzten Gesamtkosten von rund 12,3 Mio. Euro als Vorzugsvariante zuzustimmen.



3. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt dem Kreistag, die Verwaltung mit der Ausschreibung der Planerleistungen sowie Durchführung der Planung bis einschließlich Leistungsphase 3 zu beauftragen (Planungsbeschluss).

Anlagen: Anl1_Sanierungskonzept (Bericht)

Gebäude C und D der Philipp-Matthäus-Hahn Schule in Balingen - (energetische) Sanierung (Planungsbeschluss)

1. Vorbemerkung

Die Gebäude C und D der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule in Balingen (Steinachstraße), errichtet in den Jahren 1978/1979, weisen nach über 45 Jahren intensiver Nutzung erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die beiden miteinander verbundenen Gebäude umfassen eine Nutzfläche von mehr als 6.000 m² und beherbergen überwiegend Werkstätten und Unterrichtsräume sowie Maschinen im Wert von über 1,75 Mio. € für handwerkliche Berufe.

Die Dächer der Gebäude weisen an vielen Stellen Undichtigkeiten auf. Aufgrund der Komplexität der Dachkonstruktion wurde das Architekturbüro Wäschle im Frühsommer 2025 beauftragt, ein Sanierungskonzept zu entwickeln. Im Zuge der Konzepterstellung wurden drei Varianten untersucht

- die Dachsanierung,
- die energetische Sanierung der Gebäudehülle inkl. Wärmeversorgung sowie
- ein Ersatzneubau.

Das Konzept berücksichtigt, dass die dauerhafte Nutzung der Gebäude während der Baumaßnahme sichergestellt ist. Die Untersuchungsergebnisse wurden mit der Schulleitung, die die Umsetzung der Baumaßnahme als dringend notwendig ansieht, abgestimmt.

2. Ausgangssituation und Bestandsaufnahme

Die Gebäude C und D der Philipp-Matthäus-Hahn-Schule in Balingen befinden sich seit der Errichtung in ständiger Nutzung und weisen in der Grundsubstanz einen baujahrentsprechenden Zustand auf.

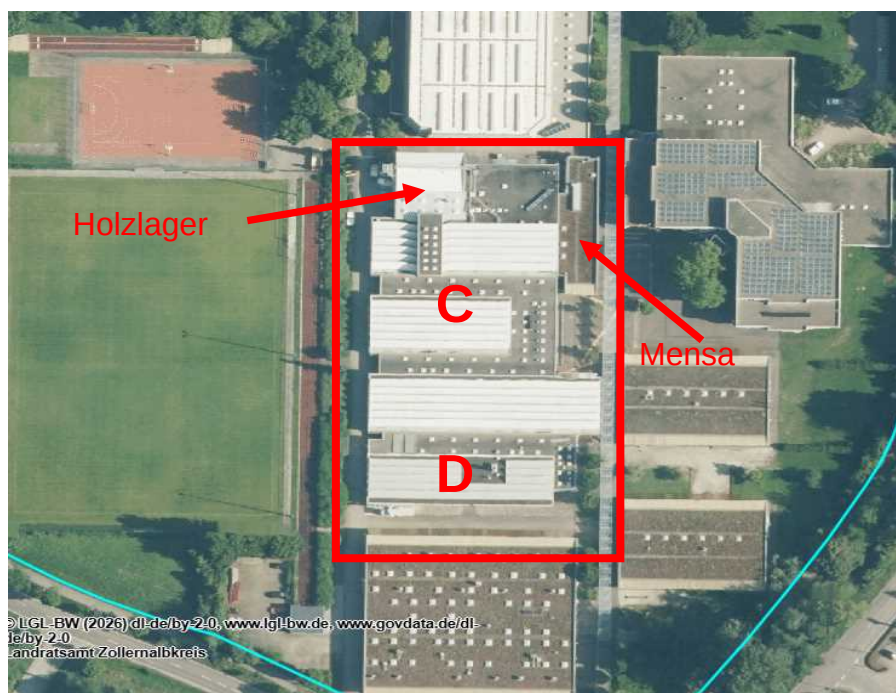


Abbildung 1 Luftbild Liegenschaft Philipp-Matthäus-Hahn-Schule Balingen

Folgende Mängel sind der Kreisverwaltung bekannt:

Dachundichtigkeiten:

Die Flachdächer und die komplexen Sheddach-Konstruktionen sind an zahlreichen Stellen undicht. Es kommt wiederholt zu Wassereintritten, die den Schulbetrieb stört und den zum Teil kostenintensiven Maschinenpark in den Werkstätten gefährden. Insbesondere bei Starkregenereignissen sind die Entwässerungssysteme (Rinnen und Flachdachanschlüsse) überlastet.

Konstruktive Schwachstellen:

Insbesondere der nachträglich angebaute Holzlagerbereich (erbaut ca. 2005) weist eine mangelhafte Anschlusssituation an den Gebäudebestand auf, die zu dauerhaften Problemen mit Wassereintritt führen.

Mangelhafte Wärmedämmung:

Der energetische Zustand der gesamten Gebäudehülle (Dach und Fassade) entspricht dem Stand der Technik von 1979 und ist aus heutiger Sicht unzureichend. Dies führt zu hohen Wärmeverlusten und entsprechend hohen Betriebskosten (vergl. Energiebericht 2024, Wärmeverbrauchskennwert 124 kWh/m², Referenzkennwert gemäß Gebäudeenergiegesetz 42 kWh/m²). Teile der Dämmung sind durch Wassereintritte bereits durchnässt und wirkungslos.

Veraltete Anlagentechnik:

Die primäre Wärmeerzeugung (2 Gas-Heizkessel von 1997 und ein Erweiterungskessel von 2014) hat den Lebenszyklus bereits überschritten. Zur Verlängerung der Nutzbarkeit wurden mehrfach Reparaturen der Anlage vorgenommen. Insbesondere die Heizungsverteilung (einzelne Heizkreise) sowie Heizungssteuerung sind nur eingeschränkt funktionsfähig.

3. Untersuchungsumfang und Varianten

Das Untersuchungsergebnis ist in Anlage 1 dieser Drucksache angehängt und wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die Mensa, welche an das Gebäude C angebaut ist, ist kein Bestandteil der Variante. Der Baukörper findet sich in einem technisch guten Zustand.

Dachsanierung

In einem ersten Schritt wurden für die (reine) Dachsanierung mehrere Varianten untersucht, wie die Dachperipherie ganzheitlich saniert werden kann. Neben der Variante „Erhalt der Sheddach-Elemente (a)“ wurde noch deren Rückbau und Ersatz durch eine Flachdachkonstruktion (b) sowie ein aufgesetzter Überbau über die Sheddach-Konstruktion (c) geprüft. Die Varianten (b) und (c) bringen wesentliche Veränderungen des Gebäudecharakters mit sich und führen zu Einbußen bei der Tageslichtqualität gegenüber der bestehenden Sheddach-Konstruktion. Des Weiteren bestehen bei diesen beiden Varianten noch Risiken, ob die Tragfähigkeit für den Aufbau ausreichend Lastreserven aufweist bzw. Ertüchtigungen der Gebäudekonstruktion erforderlich sind. Für die Varianten (a) und (b) wurde jeweils ein Kostenrahmen aufgestellt. Die Variante (c) wurde aufgrund zu intensiver Eingriffe in das Tragwerk des Gebäudes ausgeschlossen.

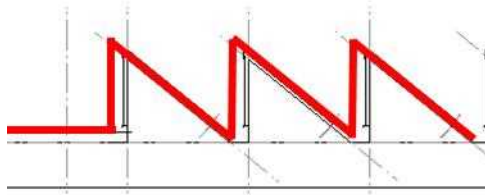


Abbildung 2 Variante (a) Erhalt der Sheddach-Elemente

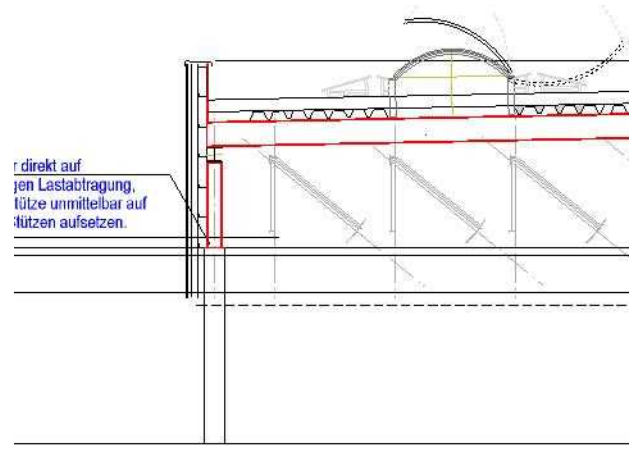


Abbildung 3 Variante (b) Ersatz Sheddach durch Flachdach

Im Zuge der weiteren Untersuchung wurde die „Dachsanierung Variante (a)“ berücksichtigt, da die Eingriffe in die Gebäudekonstruktion am geringsten sind und die hohe Aufenthaltsqualität der Gebäude erhalten bleibt.

Energetische Sanierung der Gebäudehülle und Wärmeversorgung

Die Grundsubstanz der Gebäude (Stahlbeton-Tragwerk) ist intakt und erhaltenswert. Die Wärmeverluste über die gesamte Gebäudehülle der Gebäude C und D sind jedoch sehr hoch. Diese können durch eine „reine Dachsanierung“ nicht vollständig verringert werden. Im zweiten Schritt wurde der Mehraufwand für die „energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie Austausch der Wärmeversorgung“ untersucht.

Die baulichen Maßnahmen an der Gebäudehülle umfassen die Sanierung des Daches sowie die Wärmedämmung der Wände (inkl. Fenster). Die Heizanlage versorgt neben den Gebäuden C und D weitere Schulgebäude und die Kreissporthalle mit Wärme.

Mit der Ausführung dieser Variante können die Wärmeverluste und somit die (hohen) Betriebskosten gesenkt werden. Temperaturschwankungen sind im Gebäude weniger spürbar, was wiederum die Aufenthaltsqualität erhöht. Die Wärmeversorgung ist für die nächsten Jahrzehnte gesichert.

Die Variante „Energetische Sanierung der Gebäudehülle und Wärmeversorgung“ wird aus Sicht der Kreisverwaltung und des Architekturbüros als Vorzugsvariante empfohlen, da die baulichen Mängel im Zuge einer Baumaßnahme beseitigt werden können und die Weiternutzung langfristig gesichert wird.

Ersatzneubau

Als alternativer Ansatz wurde der **Neubau eines Ersatzgebäudes** untersucht. Für diesen Ersatzneubau auf dem Schulareal wurden verschiedene Standorte geprüft. Da der Schulkomplex bereits großflächig überbaut ist, kann ein Ersatzneubau nur unter Berücksichtigung des Wegfalls von Bestandsanlagen wie beispielsweise Parkplatzflächen oder der Sportanlage umgesetzt werden.

Es ist festzustellen, dass ein Ersatzneubau sehr kostenintensiv ist und Folgebaumaßnahmen (Ersatz Sportplatz oder Parkflächen) auslöst. Des Weiteren gilt für die

Schulbauförderung der Grundsatz „Sanierung vor Neubau“. Folglich ist durch die Kreisverwaltung nachzuweisen, dass eine Sanierung des Bestandsgebäudes nicht möglich ist. Dieser Nachweis kann für die Gebäude C und D nicht erbracht werden. Von einer Landesförderung für den Ersatzneubau kann aktuell nicht ausgegangen werden.

4. Kostengegenüberstellung der Varianten

KGR	Beschreibung	Variante (a) Erhalt und Sanierung Sheddach und Dachflächen	Variante (b) Flachdächer über bestehende Sheddächer herstellen	Variante Dachsanierung Gebäude C+D und energetische Sanierung Gebäudehülle + Wärmeerzeugung	Ersatzneubau auf dem Schulareal "Sportplatzfläche" - exemplarisch
		Kosten Brutto [€]	Kosten Brutto [€]	Kosten Brutto [€]	Kosten Brutto [€]
100	Grundstück	0	0	0	0
200	Vorbereitende Maßnahmen	0	0	0	83.300
300	Bauwerk - Baukonstruktion	5.373.419	8.524.268	7.501.549	22.771.483
400	Bauwerk - Technische Anlagen	445.050	445.060	2.465.028	190.400
500	Außenanlagen und Freiflächen	135.700	35.700	262.554	654.500
600	Ausstattung und Kunstwerke	0	0	0	0
700	Baunebenkosten	1.072.190	1.800.470	2.046.000	4.976.580
800	Finanzierung	0	0	0	0
		7.026.359	10.805.498	12.275.131	28.676.263

Abbruchkosten Gebäude C+D	1.500.000
Wiederherstellung Außenanlagen auf dem bisherigen Standort der Gebäude C+D	<u>800.000</u>
Kosten Ersatzneubau gesamt inkl. Rückbau und Wiederherstellung Außenanlagen	30.976.263
Differenz zu Variante (a) "reine Dachsanierung"	5.248.772
Davon Heizung	1.800.000
Davon PV-Anlage	<u>348.000</u>
Reine Mehrkosten der energetischen Sanierung der Gebäudehülle gegenüber der Dachsanierung der Variante (a)	3.100.772

Tabelle 1 Kostengegenüberstellung der Varianten

Der Kostenrahmen zu den Varianten (a) und (b) zeigt auf, dass die Variante „**Erhalt und Sanierung der Sheddach-Elemente**“ (a) mit rund 7,0 Millionen Euro die kostengünstigste Variante darstellt. Mit der Dachsanierung als isolierte Maßnahme kann die Undichtigkeit und der Wassereintritt in das Gebäudes gelöst werden. Diese ist jedoch aufgrund der Anschlusspunkte nur bedingt als isolierte Maßnahme sinnvoll.

Ein Ersatzneubau für die Gebäude C und D kommt aufgrund der hohen Kosten von rund 28,7 Millionen Euro und des Risikos der Ablehnung einer Schulbauförderung nicht in Betracht. Hinzu kämen Kosten für den Abbruch der Bestandsgebäude C und D sowie Kosten für die Wiederherstellung der Außenanlagen und der Einbindung der Schulmensa, was zu Gesamtkosten von rund 31 Millionen Euro führen würde.

Die Gesamtkosten für die energetische Sanierung der Gebäude C und D belaufen sich laut Kostenrahmen auf rund 12,3 Millionen Euro. Dabei fallen nach Abzug der Kosten für die

Wärmeversorgung und der PV-Anlage rund 3,1 Millionen Euro auf die energetische und somit auch bauliche Sanierung der Gebäudehülle.

5. Zeitstrahl

Mit der Erstellung des Sanierungskonzeptes wurde ein (grober) Rahmenterminplan erarbeitet. Von der Ausschreibung der Planerleistung bis zur Fertigstellung der Maßnahme ist von einem Zeitraum von ca. 5 Jahren auszugehen.

Für alle Baumaßnahme ist ein europaweites VgV-Verfahren erforderlich.

6. Bewertung durch die Kreisverwaltung

Mit der Gesamtsanierung des Gebäudes werden die Mängel des Daches behoben, die veraltete Wärmeversorgung erneuert sowie die Energieeffizienz der Gebäudehülle deutlich gesteigert. Anschlusspunkte können sinnvoll baulich verbessert werden. Das Gebäude ist somit für die nächsten Jahrzehnte für eine Weiternutzung instandgesetzt. Des Weiteren können durch die Maßnahmen der Energieverbrauch deutlich gesenkt und somit Betriebskosten eingespart werden. Im Vergleich zum Ersatzneubau ist diese Variante um ein Vielfaches kostengünstiger umsetzbar. Darüberhinausgehend wird davon ausgegangen, dass die Sanierung eines Bestandsgebäudes seitens des zuständigen Ministeriums als förderfähig angesehen wird.

Entsprechend der vorliegenden Untersuchung und dem zeitlichen sowie baulichen Aufwand wird die Gesamtsanierung des Gebäudes C und D empfohlen.