Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache KT-Nr. 36/2026
Kreisimmobilien

öffentlich

Dachsanierung Gebäude B am Beruflichen Schulzentrum Albstadt

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und Finanzausschuss	**öffentlich**	am 05.10.2026	Vorberatung
Kreistag	**öffentlich**	am 19.10.2026	Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Kreistag beschließt, die Verwaltung mit der Durchführung der Dachsanierung des Gebäudes B am Beruflichen Schulzentrum Albstadt zu beauftragen (Baubeschluss) und die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1,55 Mio. € zur Verfügung zu stellen.

2. Der Kreistag beschließt, die Verwaltung mit der Ausführung der Dachterrasse entsprechend der Erläuterungen unter Nr. 2 auf dem Verbindungsbau nicht zu beauftragen/
zu beauftragen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: **1.550.000** EUR

Für das Haushaltsjahr stehen 120.000 € zur Verfügung.
Für das Haushaltsjahr 2027 wurden 1.3 Mio. € beantragt.

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt dem Kreistag einstimmig, die Verwaltung mit der Durchführung der Dachsanierung des Gebäudes B am Beruflichen Schulzentrum Albstadt zu beauftragen (Baubeschluss) und die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1,55 Mio. € zur Verfügung zu stellen.

2. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt mit 7 Zustimmungen, 7 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen dem Kreistag, die Verwaltung mit der Ausführung der Dachterrasse entsprechend der Erläuterungen unter Nr. 2 auf dem Verbindungsbau nicht zu beauftragen.

Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache KT-Nr. 36/2026
Kreisimmobilien

öffentlich

Anlagen: Anl1_Entwurfsplanung_Verbindungsbau
Anl2_Entwurfsplanung_Bauteil B

Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache KT-Nr. 36/2026
Kreisimmobilien

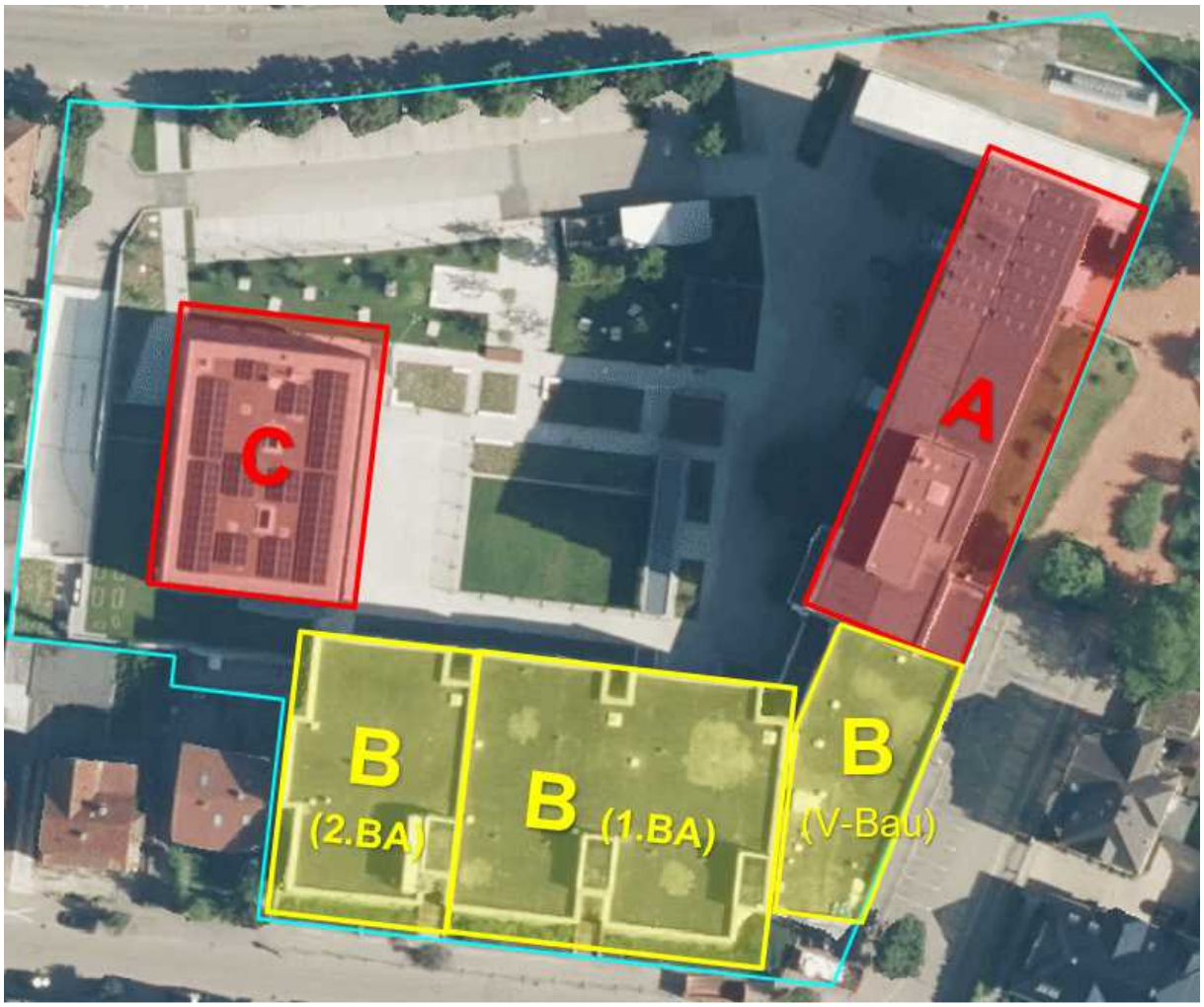
öffentlich

Dachsanierung Gebäude B am Beruflichen Schulzentrum Albstadt

1. Vorbemerkungen

Die Walter-Groz-Schule ist ein Berufliches Schulzentrum mit ca. 1.300 SchülerInnen und ca. 120 Lehrkräften. Das Gebäude befindet sich in der Johannesstraße 4-6 in Albstadt-Ebingen. Der Schulkomplex besteht aus drei Einzelgebäuden sowie einer Tiefgarage.

	Baujahr	Geschosse
Bauteil A (Hochbau)	1962/1963	9
Bauteil B (Verbindungsbau)	1971/1972	4
Bauteil B (1. Bauabschnitt)	1971/1972	5
Bauteil B (2. Bauabschnitt)	1974/1975	5
Bauteil C	2024 (Fertigstellung)	3
Tiefgarage	2024 (Fertigstellung)	1



Die Dachsanierung betrifft ausschließlich Bauteil B.

Das voll unterkellerte Gebäude wurde in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Es besteht aus Unter- und Erdgeschoss sowie 3 Obergeschossen bzw. der Verbindungsbau aus 2 Obergeschossen.

Der bituminöse Dachaufbau auf den Flachdächern besteht noch aus den Jahren der Gebäudeerstellung und weist Undichtigkeiten auf. Eine durchgeführte Begehung in 2024 nach einem eingetreten Wassereintritt hat mehrere Schwachstellen aufgezeigt. Diese wurden punktuell behoben, um ein kurzzeitiges Hinauszögern der Maßnahme zu ermöglichen. Über den Zustand des Daches wurde das Gremium am 01.07.2024 informiert (DS VF-Nr. 14/2024). Im Zuge der Baumaßnahme im 3. Obergeschoss im gleichen Gebäudeteil kam es 2025 erneut zu einem Wassereintritt. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass zwischenzeitlich die Dämmschichten vollständig durchnässt sind. Trotz wiederholter Reparaturen ist festzuhalten, dass der Zustand der Dachflächen als insgesamt verbraucht einzustufen ist. Eine Gesamtsanierung des Daches ist nicht mehr aufschiebbar.

2. Baubeschreibung

Bei der Baumaßnahme werden die bestehenden Dachaufbauten der Flachdächer des Gebäudes B und des Zwischenbaus bis auf die Rohdecke zurückgebaut, entsorgt und wieder neu hergestellt. Der neue Dachaufbau erfüllt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Die neue Dämmung wird als Gefälledämmung ausgeführt.
Die Dachaufbauten sind als leichte Aufbauten geplant, um die zulässigen maximalen Lasten für die Bestandsstatik nicht zu überschreiten.

Im Zuge der Dachsanierung werden nicht mehr benötigte Teile der Gebäudetechnik zurückgebaut und die zu erhaltende Bauteile ertüchtigt.

Auf der Hauptdachfläche des Gebäudes B wird eine große, flächendeckende Photovoltaik-Anlage errichtet, die die Anforderungen an die gesetzlichen Normen, sowie die PV-Offensive erfüllt.
Die Dachflächen erhalten ein fest verbautes, umlaufendes Geländer als dauerhafte und wartungsfreie Absturzsicherung.
Eine bisher fehlende Notentwässerung der Dachflächen wird hergestellt.

Die Maßnahme soll gemeinsam mit dem Architekturbüro Lindenberg-Kaltenbach ausgeführt werden.

<u>Schnittstelle zu Brandschutzsanierung</u>
Im Zuge der bereits beschlossenen Brandschutzsanierung am Schulstandort ist vorgesehen, dass ein Rettungsweg über das Dach des Verbindungsbaus hergestellt wird. Die Teilmaßnahme ist zwingend erforderlich und wird mit der Dachsanierung fachlich begleitet. Kostenseitig wird diese über das Baubudget der Brandschutzsanierung abgebildet.

Kosten: rd. 44.000 € brutto

Schnittstelle zu Sanierung 3. Obergeschoss Bauteil B II Terrasse
Mit dem Baubeschluss zur Sanierung des 3. Obergeschosses (DS KT-Nr. 35/2022) und der Entscheidung über die Ausschreibung der Planungsleistung am 22.4.2024 (DS VF-Nr. 12/2024) wurde ein weiterer Schritt zur Modernisierung des Schulkomplexes getätigt.
Neben der Sanierung und Bündelung der naturwissenschaftlichen Räume auf einer Etage wurde die Herstellung einer Dachterrasse auf dem Dach des Verbindungsbaus beschlossen. Die Ausführungsplanung erfolgt nun mit der Planung dieser Dachsanierung.
Die Kosten dieser Maßnahme umfassen den Terrassenbau und Möblierung mit drei Garnituren.

Kosten: rd. 78.000 € brutto

Auf Teilen der Dachfläche des Zwischenbaus ist eine für die Schule nutzbare Dachterrassenfläche als aufgeständerte Stahlrostkonstruktion mit witterungsstabilem Dielenbelag und ortsfest befestigten Sitzmöbeln geplant. Die Aufständerung der Terrasse auf einen Stahlrost ist erforderlich, um die entstehenden Lasten zielgerichtet in die Konstruktion des Bestandsgebäudes einzuleiten. Die Möblierung aus witterungsstabilem Aluminium erhält einen demontierbaren Sonnenschutz.

Es ist festzustellen, dass der Schulbetrieb durch die Teilmaßnahme aufgewertet wird und ein „Freiluftklassenzimmer“ geschaffen werden kann. Gleichzeitig ist die Herstellung der Terrasse für schulisch nicht zwingend erforderlich sowie sehr aufwendig. Das erforderliche Baubudget für diese Teilmaßnahme steht im Restbudget „Sanierung 3. Obergeschoss“ noch zur Verfügung. Unter Nr. 3 sind die Kosten „Terrasse“ entsprechend nicht enthalten. Die Kreisverwaltung schlägt aufgrund der angespannten Haushaltsituation vor, die Umsetzung dieser Teilmaßnahme erneut zu diskutieren.

3. Kostenberechnung und Förderung

Entsprechend der Entwurfsplanung wurde die Kostenberechnung nach DIN276 – wie folgt – ermittelt:

Kostenberechnung nach DIN 276 Stand: August 2026		
KG 100	Grunderwerb	entfällt
KG 200	Erschließung	entfällt
KG 300 (netto)	Baukonstruktion	740.000 €
KG 400 (netto)	Technische Anlagen	220.000 €
KG 500	Außenanlage	entfällt
KG 600	Ausstattung	entfällt
KG 700 (netto)	Baunebenkosten	190.000 €
Mehrwertsteuer (19%)		220.000 €
Gesamt Kostenberechnung (brutto)		**1.370.000 €**
Risikofaktor „Folgeschäden + Preissteigerung“ (brutto)		180.000 €
Baubudget		**1.550.000 €**

Wie bereits unter Nr. 1 beschrieben, gab es in den vergangenen Jahren mehrere Wasserschäden, die punktuell behoben wurden. Dennoch sind die Dämmschichten deutlich

durchnässt und haben ggfs. bereits Folgeschäden verursacht. Diese Folgeschäden sowie Preissteigerungen wurden mit dem o.g. Risikofaktor in Höhe von 180.000 € brutto finanziell Rechnung getragen.

Für die Maßnahme konnte ein Landeszuschuss entsprechend der Schulbauförderrichtlinie beantragt werden. Die Grundlage dessen bildete die Kostenkalkulation in Höhe von 1.548.000 €. Es wurde eine Förderung in Höhe von 511.000 € bewilligt. Folglich kann mit der Maßnahme förderunschädlich begonnen werden.

4. Ausblick

Mit der Beschlussfassung des Kreistages werden die Ausschreibungsunterlagen finalisiert und noch in 2026 ausgeschrieben. Die Vergabe der Bauleistung ist für die 1. Sitzungsrunde 2027 im Ausschuss vorgesehen.

Im Frühjahr 2027 soll die Baumaßnahme (witterungsabhängig) begonnen und innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden. Die Bauabschnitte sind mit der Schulleitung besprochen und werden während der Umsetzung stets mit dem Schulbetrieb laufend harmonisiert.