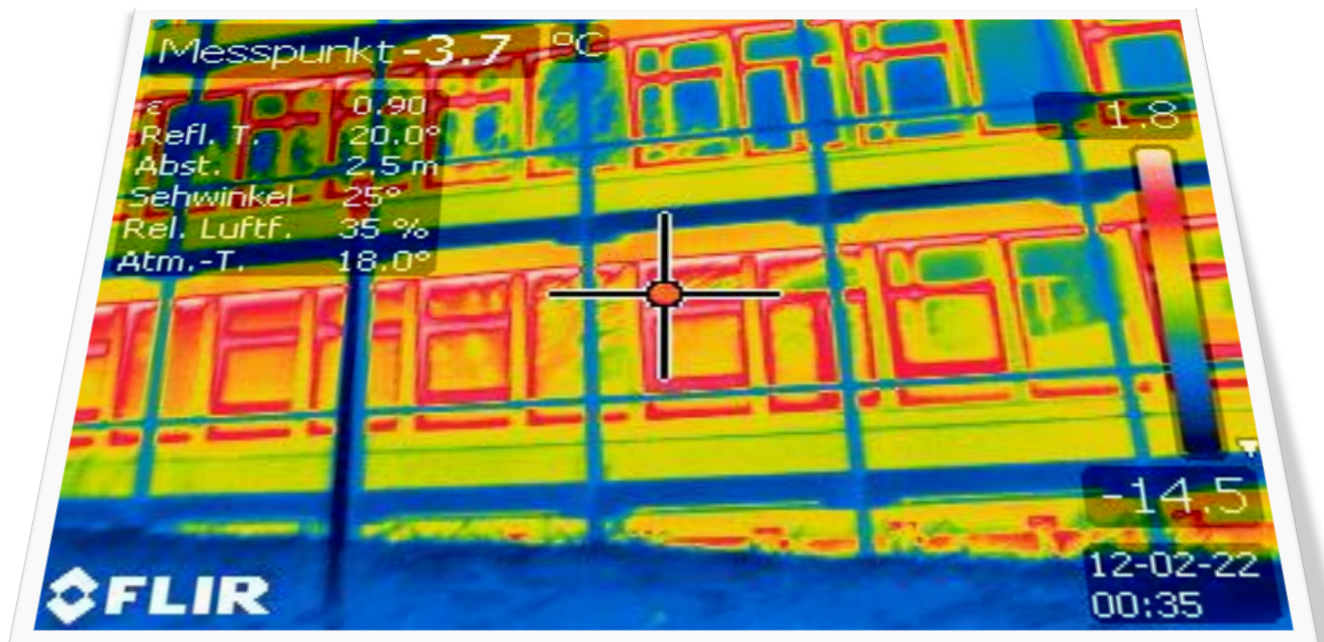




Gebäudeunterhaltungs Konzept 2015 und Folgejahre



Oktober 2014



Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 GEBÄUDEUNTERHALTUNGSKONZEPT	3
1.1 Verwaltungsgebäude	4
Landratsamt (BAL101.001)	4
Gesundheitsamt Balingen (BAL105.001)	4
Verkehrsamt (BAL106.001)	5
Jugendpflege / Ausbildungsförderung (BAL201.003)	5
Zulassungsstelle Albstadt (ALB101.001)	6
Sozialer Dienst Albstadt (ALB102.001)	6
Beratungsstelle Albstadt (ALB103.001)	7
Forst- und Gesundheitsamt (ALB104.001)	7
Zulassungsstelle Hechingen (HCH101.001)	8
Beratungsstelle Hechingen (HCH203.002)	8
Nachnutzung Klinik Hechingen (HCH301.002)	9
1.2 Schul- und Sportgebäude	10
Gewerbliches Schulzentrum Balingen (BAL201.001)	10
Gewerbliche Schule Balingen (BAL202.001)	11
Kaufmännische Schule Albstadt (ALB201.001)	11
Hauswirtschaftliche Schule Albstadt (ALB201.002)	12
Kaufmännische Schule Hechingen (BAL203.001)	12
Hauswirtschaftliche Schule Hechingen (HCH201.001)	13
Kreissporthalle Balingen (BAL201.002)	13
Kreissporthalle Albstadt (ALB202.001)	14
Kreissporthalle Hechingen (HCH202.001)	14
Rossentalschule Albstadt (ALB203.001)	15
Weiher Schule Hechingen (HCH204.001)	15
Sprachheilschule Balingen (BAL203.001)	16
1.3 Weitere Liegenschaften	16
Bauhof (BAL103.001)	16
Nebengebäude Klinik (HCH301.003)	16

Impressum:

Herausgeber: Landratsamt Zollernalbkreis
Kämmerei- und Liegenschaftsamt
Sachgebiet Gebäudemanagement & Technik
Hirschbergstr. 29
72336 Balingen

Kontakt: gebaeudemanagement@zollernalbkreis.de
www.zollernalbkreis.de

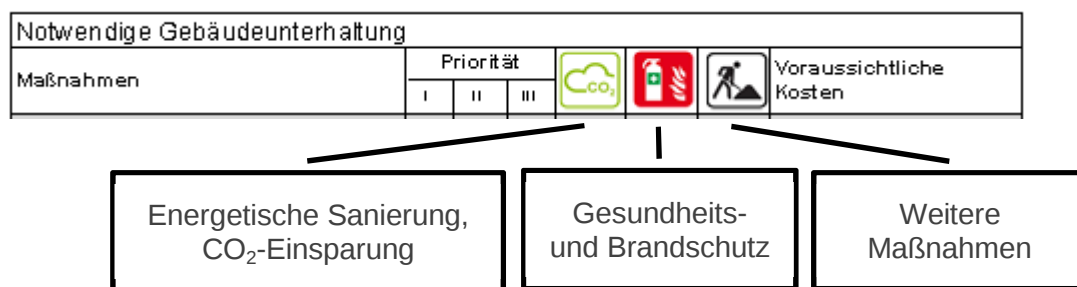
Oktober 2014

1 Gebäudeunterhaltungskonzept

Der Zollernalbkreis ist Eigentümer von 28 Liegenschaften, welche hauptsächlich als Schul- und Verwaltungsgebäude genutzt werden. Der Gebäudebestand weist ein durchschnittliches Alter von über 48 Jahren aus. In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche erforderliche Gebäudeunterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Bisher konnte rund die Hälfte der Gesamtflächen des Gebäudebestands saniert und auf einen aktuellen technischen Stand gebracht werden.

Für den Gebäudebestand des Zollernalbkreises wurde das aus dem Jahr 2012 bestehende Gebäudeunterhaltungskonzept aktualisiert. Es beinhaltet die in den kommenden Jahren notwendigen Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen und enthält auch Ansätze für erforderliche Investitionen. Mit dieser zusammenfassenden Übersicht wird ein Überblick für die kurz-, mittel- bzw. langfristig notwendigen Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung und dem voraussichtlichen Mittelbedarf möglich.

Das Konzept ist in drei Prioritätsstufen nach Dringlichkeit der Maßnahmen gegliedert. In der Stufe I wurden Maßnahmen für die Umsetzung in den kommenden 1 bis 3 Jahren, in der Stufe II Maßnahmen mit Umsetzung in 4 bis 6 Jahren sowie in der Stufe III Maßnahmen mit einer Umsetzung in 7 bis 10 Jahren aufgenommen.



Bei den dargestellten Kostenansätzen handelt es sich um Grobkosten, welche anhand von Schätz- und Erfahrungswerten gebildet wurden. Im Rahmen der jeweiligen Haushalts-Planung wird jeweils ein detailliertes Planungskonzept mit konkretisierten Kostenansätzen vorgelegt.

In dieser Übersicht sind nur Maßnahmen enthalten, die einen größeren Kostenaufwand darstellen. Nicht beinhaltet sind somit die Kosten für die allgemeine Unterhaltung sowie Wartung.

Die Gebäudeunterhaltung ist einer der großen Aufwandsblöcke im Haushalt, daher ist eine effiziente Bereitstellung und Bewirtschaftung des Gebäudebestands Voraussetzung für eine nachhaltige und wirtschaftliche Erhaltung des Gebäudevermögens.

Die Optimierung und strategische Ausrichtung des Gebäudemanagements an der demographischen Entwicklung, an der Änderung von Nutzungsgewohnheiten und am bedarfsorientierten Lebenszyklus der Gebäude sind Bausteine auf dem Weg zu den Zielen des in 7/2013 beschlossenen Klimaschutzgesetzes. Die Vorgabe bis 2050 den CO₂-Ausstoß um 90 Prozent zu verringern hat weitreichende Auswirkungen auf zukünftige Entscheidungen über die Konzentration von Standorten und über den Lebenszyklus von Gebäuden (z. B. aufwendige Generalsanierung oder Ersatz mit Neubaustandard). Hierzu sind innovative und zukunftsorientierte / -weisende Neuerungen aus der Wirtschaft notwendig, um diese Zielsetzung mit den jetzigen Liegenschaften des Landkreises erreichen zu können.

1.1 Verwaltungsgebäude

Landratsamt (BAL101.001)

Lage: Hirschbergstraße 29, Balingen
 NGF: 9.562,23 m²
 Baujahr: 1983



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Bodenbelag Küche Cafeteria	x					x	10.000 €
Bodenbeläge Büros		x				x	400.000 €
Zargen Innentüren streichen		x				x	80.000 €
Pflasterarbeiten			x			x	550.000 €
Dachabdichtung		x		x			400.000 €
Fenster, Verglasungen			x	x			1.800.000 €
Zweite Aufzugskabine mit Steuerung		x				x	90.000 €
Bodenbeschichtung Tiefgarage			x			x	75.000 €
Parkplatzbeleuchtung	x			x			10.000 €
Einhausung Tiefgarage	x					x	25.000 €
Brandschutzsanierung	x				x		900.000 €
Modernisierungsmaßnahmen	x					x	750.000 €
Erweiterungsbau	x			x			?
							5.090.000 €

Gesundheitsamt Balingen (BAL105.001)

Lage: Tübinger Straße 20/2, Balingen
 NGF: 945,47 m²
 Baujahr: 1965



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Rückbau, Errichtung Stellplätze		x				x	500.000 €
							500.000 €

Verkehrsamt (BAL106.001)

Lage: Charlottenstraße 7, Balingen
 NGF: 357,35 m²
 Baujahr: 1955

WIRTSCHAFTLICHKEIT ?



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Komplettsanierung Gebäudehülle		X		X			160.000 €
							160.000 €

Jugendpflege / Ausbildungsförderung (BAL201.003)

Lage: Steinachstraße 19/3, Balingen
 NGF: 335,96 m²
 Baujahr: 1983



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Fenster		X		X			25.000 €
Fassade		X		X			35.000 €
Heizung		X		X			10.000 €
Außenanlage		X				X	30.000 €
							100.000 €

Zulassungsstelle Albstadt (ALB101.001)

Lage: Unter dem Malesfelsen 23, Albstadt
 NGF: 544,34 m²
 Baujahr: 1981



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Sanierung Sanitärbereich	x					x	30.000 €
							30.000 €

Sozialer Dienst Albstadt (ALB102.001)

Lage: Kantstraße 67, Albstadt
 NGF: 294,17 m²
 Baujahr: ca. 1900



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Dämmung Bühne		X		X			6.000 €
WC, Sanitär, Elektro		X				X	25.000 €
Heizung		X		X			10.000 €
							41.000 €

Beratungsstelle Albstadt (ALB103.001)

Lage: Friedrichstraße 41, Albstadt
 NGF: 215,46 m²
 Baujahr: 1929

WIRTSCHAFTLICHKEIT ?



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Balkon- und Dachsanierung		x		x			25.000 €
Erneuerung Heizungsanlage	x			x			15.000 €
Malerarbeiten Fassade und Fenster	x					x	40.000 €
							80.000 €

Forst- und Gesundheitsamt (ALB104.001)

Lage: Friedrichstr. 37/1, Albstadt
 NGF: 358,39 m²
 Baujahr: ca. 1930



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Dachsanierung			X	X			30.000 €
							30.000 €

Zulassungsstelle Hechingen (HCH101.001)

Lage: Heiligkreuzstraße 10, Hechingen
 NGF: 399,64 m²
 Baujahr: 1967



WIRTSCHAFTLICHKEIT ?

Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Komplettsanierung Gebäudehülle			X	X			260.000 €
Sanierung WC-Anlage	X					X	13.500 €
							273.500 €

Beratungsstelle Hechingen (HCH203.002)

Lage: Schloßackerstr. 82, Hechingen
 NGF: 182,87 m²
 Baujahr: 1969



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
keine Maßnahmen							
							0 €

Nachnutzung Klinik Hechingen (HCH301.002)

Lage: Weilheimer Straße 31, Hechingen
Baujahr: 1964



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Zentrum am Fürstengarten, 1. Bauabschnitt	x					x	500.000 €
Zentrum am Fürstengarten, 2. Bauabschnitt	x					x	2.000.000 €
							2.500.000 €

1.2 Schul- und Sportgebäude

Gewerbliches Schulzentrum Balingen (BAL201.001)

Lage: Steinachstraße 19, Balingen
 NGF: 14.846,11 m²
 Baujahr: 1978, 1986, 2004



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Heizung			X	X			150.000 €
A: Innensanierung mit Beleuchtung & GLT	X			X			900.000 €
A: Sanitär	X					X	85.000 €
A: Brandschutzmaßnahmen	X				X		350.000 €
Parkplatzsanierung, 2. Abschnitt	X					X	100.000 €
Parkplatzsanierung, 3. Abschnitt		X				X	150.000 €
E: Dachbegrünung Stellplatzüberdachung	X					X	14.000 €
C, D: Lüftung Sheddächer	X					X	40.000 €
C, D: Neue Schrankenanlage/Tor	X					X	12.000 €
Sportanlage			X			X	50.000 €
							1.851.000 €

Gewerbliche Schule Balingen (BAL202.001)

Lage: Jakob-Beutter-Straße 13, Balingen
 NGF: 7.975,39 m²
 Baujahr: 1956, 1971, 1978, 1988



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Ehemaliges Tanklager verfüllen		X				X	120.000 €
Außenanlage		X				X	400.000 €
Generalsanierung, 3. Bauabschnitt	X				X		1.500.000 €
							2.020.000 €

Kaufmännische Schule Albstadt (ALB201.001)

Lage: Johannesstraße 4, Albstadt
 NGF: 5.847,16 m²
 Baujahr: 1966, 1978



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Innensanierung, inkl. Installationen			X			X	850.000 €
Neue Aufzugskabine		X				X	100.000 €
Sanierung Außenanlage, Einzäunung	X					X	65.000 €
Sanierung Toiletten		X				X	180.000 €
							1.195.000 €

Hauswirtschaftliche Schule Albstadt (ALB201.002)

Lage: Johannesstraße 6, Albstadt
NGF: 8.056,43 m²
Baujahr: 1978



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Innensanierung			X			X	840.000 €
Neue Aufzugskabine			X			X	72.000 €
WC-Sanierung	X					X	125.000 €
Neue Jalousienanlage	X					X	18.000 €
Neue Elektro-Hauptverteilung		X			X		50.000 €
Fahrbelag	X					X	150.000 €
							1.255.000 €

Kaufmännische Schule Hechingen (BAL203.001)

Lage: Schloßackerstraße 82, Hechingen
NGF: 6.493,74 m²
Baujahr: 1969, 1974, 1981



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Fenster/Fassade Bauteil 3,4	X			X			900.000 €
Innensanierung Bauteil 3, 4	X					X	1.100.000 €
Aufzug mit Rampen		X				X	120.000 €
Sanierung Parkplätze		X				X	160.000 €
							2.280.000 €

Hauswirtschaftliche Schule Hechingen (HCH201.001)

Lage: Am Schloßberg 7, Hechingen
 NGF: 5.642,12 m²
 Baujahr: 1957, 1970



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Flachdach Schetter-Bau		X		X			85.000 €
Fassade Schetterbau			X	X			350.000 €
Fassade Hauptbau			X	X			750.000 €
Fenster/Fassade Küchenbau			X	X			250.000 €
Außenaufzug	X					X	120.000 €
Fluchttreppe	X				X		40.000 €
							1.595.000 €

Kreissporthalle Balingen (BAL201.002)

Lage: Steinachstraße 19/1, Balingen
 NGF: 2.337,92 m²
 Baujahr: 1985



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Prallschutzwände		X				X	30.000 €
Bodenbelag Tribühne	X					X	70.000 €
Sanitär- & Umkleidebereich		X				X	180.000 €
Hallenbeleuchtung		X		X			60.000 €
							340.000 €

Kreissporthalle Albstadt (ALB202.001)

Lage: Johannesstraße 33, Albstadt
 NGF: 2.259,60 m²
 Baujahr: 1981



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Prallschutzwände		X			X		30.000 €
Besuchertoiletten und Flure UG	X					X	100.000 €
Beton- und Fassadensanierung	X				X		85.000 €
Heizungssteuerung		X				X	40.000 €
Flachdach einschl. Lichtbänder	X			X			280.000 €
Tartanplatz	X					X	100.000 €
							635.000 €

Kreissporthalle Hechingen (HCH202.001)

Lage: Am Schloßberg 15, Hechingen
 NGF: 2.030,31 m²
 Baujahr: 1982



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Flachdach Umkleide		X		X			80.000 €
Sportbodenbelag	X					X	185.000 €
Prallschutzwände	X					X	30.000 €
Sanierung Sanitärbereiche			X			X	180.000 €
Elektronische Lautsprecher Anlage (ELA)	X				X		12.000 €
							487.000 €

Rossentalschule Albstadt (ALB203.001)

Lage: Rossentalstraße 45, Albstadt
 NGF: 1.540,75 m²
 Baujahr: 1980



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Fenster- und Fassadensanierung			X	X			400.000 €
Sanierung Parkplatz		X				X	200.000 €
Technik Schwimmbad	X			X			60.000 €
Betonsanierung Schwimmbad	X				X		12.000 €
							672.000 €

Weiherschule Hechingen (HCH204.001)

Lage: An der Breite 7, Hechingen
 NGF: 1.487,82 m²
 Baujahr: 1971, Erweiterung 2005



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Schranktrennwand	X					X	10.000 €
Deckensanierung (Formaldehydbelastung)	X				X		84.000 €
							94.000 €

Sprachheilschule Balingen (BAL203.001)

Lage: Liegnitzer Straße 30, Balingen
NGF: 1.656,32 m²
Baujahr: 1992



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Beleuchtungsanlage		X		X			100.000 €
							100.000 €

1.3 Weitere Liegenschaften

Bauhof (BAL103.001)

Lage: Hirschbergstraße 19, Balingen
NGF: 112,00 m²
Baujahr: ca. 1930, Erweiterungen 1956 und 1967



VERKAUF ANGEDACHT

Nebengebäude Klinik (HCH301.003)

Lage: Weilheimer Str. 15 +19 (21 + 23)
, Hechingen
Baujahr: 1963-1968



Notwendige Gebäudeunterhaltung							
Maßnahmen	Priorität						Voraussichtliche Kosten
	I	II	III				
Abbruch Nebengebäude (Nr. 21, 23)	x					x	110.000 €
							110.000 €