

Sachgebiet
Sachgebiet P1**Sachbearbeiter**
Bayer

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Grundsatzentscheidung über den Umfang der Sanierung der Umkleide-, Dusch- und Sanitärebereiche der Dreifachturnhalle am Freiherr-von-Hallberg-Platz

Anlagen:

Bewertung AWR Erdgeschoss Eingangshalle_Anmerkungen IBB (vertraulich)
Bewertung AWR Erdgeschoss Umkleiden_Anmerkungen IBB (vertraulich)
Bewertung AWR ErdgeschossGymnastikraum_Anmerkungen IBB (vertraulich)
Bewertung AWR ObergeschossEingangshalle_Anmerkungen IBB (vertraulich)
Bewertung AWR ObergeschossSauna_Anmerkungen IBB_ (vertraulich)
Erläuterungsbericht zur LPH 2 - Abwasserrohruntersuchung (vertraulich)
Erläuterungsbericht zur LPH 2 - Warmwasseraufbereitung (vertraulich)

Überblick

Im Rahmen der Untersuchungen von Feuchteschäden in der Dreifachturnhalle wurden erhebliche bauliche, technische und hygienische Mängel an den Abwasser- und Trinkwasserinstallationen sowie an den Sanitär- und Duschbereichen festgestellt. Die vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zeigen, dass sowohl eine punktuelle Bestandssanierung als auch eine umfassende Kernsanierung technisch möglich sind.

Mit dieser Beschlussvorlage soll der Gemeinderat eine Grundsatzentscheidung über den zukünftigen Sanierungsumfang treffen. Die konkrete Planung, Kostenberechnung sowie die Umsetzung der Maßnahme erfolgen anschließend abschnittsweise und werden dem Gemeinderat in weiteren Einzelbeschlüssen zur Entscheidung vorgelegt.

Sachverhalt

Im Zuge der Untersuchung von Feuchteschäden in der Dreifachturnhalle wurden seit 2022 umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Hierzu zählen Leckortungen, Kamerabefahrungen der Grundleitungen und Gebäudeabwasserleitungen, Feuchtemessungen, Estrichöffnungen sowie die Begutachtung der Sanitär- und Duschbereiche. Die Ergebnisse sind in den beigefügten Gutachten und Vermerken dokumentiert.

Die Untersuchungen zeigen, dass sowohl die Grundleitungen als auch die innerhalb des Gebäudes verlaufenden Abwasserleitungen erhebliche Korrosionsschäden, Rohrbrüche, Muffenversätze und Undichtigkeiten aufweisen. Nach Einschätzung des beauftragten Ingenieurbüros ist eine punktuelle Instandsetzung der beschädigten Leitungen nur eingeschränkt geeignet, da die Schadensursachen hierdurch nicht vollständig beseitigt werden.

Darüber hinaus wurden Mängel an den Abdichtungen der Duschbereiche festgestellt. Estrichöffnungen ergaben durchfeuchtete Dämmschichten im mittleren Umkleidentrakt; im Bereich des Stiefelgangs wurde punktuell fäkalienhaltiges Wasser unter dem Estrich festgestellt.

Zusätzlich bestehen hygienische Defizite an der Trinkwasserinstallation. Im Rahmen der nach der Trinkwasserverordnung durchzuführenden Untersuchungen wurden wiederholt Legionellenbefunde

festgestellt. Die vorhandene Trinkwasserinstallation ist überdimensioniert und besteht überwiegend aus verzinkten Leitungen. Dies führt zu Stagnationsbereichen sowie Korrosions- und Ablagerungserscheinungen und erschwert einen dauerhaft hygienischen und wirtschaftlichen Betrieb der Trinkwasseranlage.

Die Dreifachturnhalle wurde 1991 in Betrieb genommen. Die Sanitär-, Dusch- und Trinkwasseranlagen haben ihre technische Lebensdauer weitgehend erreicht. Vor einer weiteren Planung ist daher eine Grundsatzentscheidung erforderlich, ob die vorhandenen Bereiche lediglich instandgesetzt oder grundlegend erneuert werden sollen.

Die bereits geplante Sanierung der Grundleitungen ist nicht Gegenstand dieser Grundsatzentscheidung. Hierfür wurde bereits ein Ingenieurbüro mit den Planungsleistungen beauftragt. Die Maßnahme kann unabhängig von den Sanierungsarbeiten im Gebäude durchgeführt werden und wird dem Gemeinderat nach Erstellung der Kostenberechnung in einer separaten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt. Hierfür sind im Haushalt 250.000.- € für das Jahr 2026 eingeplant.

Sanierungsvarianten

Variante 1 – Bestandssanierung

Bei einer Bestandssanierung würden die festgestellten Schäden überwiegend punktuell behoben. Erforderliche Leitungsabschnitte würden ausgetauscht, einzelne Bereiche instandgesetzt und die Trinkwasserinstallation teilweise erneuert. Diese Variante ist zunächst mit geringeren Investitionskosten verbunden. Da jedoch wesentliche Bauteile, Abdichtungen und Teile des Bodenaufbaus im Bestand verbleiben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Feuchtigkeitsschäden auftreten und zu erneuten Sanierungsmaßnahmen führen.

Die Kosten dieser Variante werden derzeit überschlägig auf etwa 1,0 bis 1,2 Mio. € brutto geschätzt. Eine belastbare Kostenberechnung kann erst nach einer vertieften Planung erfolgen.

Variante 2 – Kernsanierung

Bei einer Kernsanierung werden die Umkleide-, Dusch- und Sanitärbereiche abschnittsweise vollständig zurückgebaut und nach dem aktuellen Stand der Technik neu hergestellt. Hierbei werden die Abwasser- und Trinkwasserleitungen, die Warmwasserbereitung, Estrich, Fußbodenheizung, Abdichtungen sowie die Oberflächen erneuert. Gleichzeitig können bestehende technische und hygienische Defizite dauerhaft beseitigt und Folgeschäden vermieden werden.

Die Gesamtkosten dieser Variante werden derzeit auf rund 2,0 Mio. € brutto geschätzt. Darin enthalten sind unter anderem die abschnittsweise Erneuerung der Kabinentrakte, die Erneuerung der Trinkwasserinstallation, die Modernisierung der Warmwasserbereitung sowie die Sanierung der Grundleitungen. Die Kosten werden im Zuge der weiteren Planung nach DIN 276 konkretisiert.

Stellungnahme Abteilung P:

Aus wirtschaftlichen Erwägungen wird eine Kernsanierung (Variante 2) vorgeschlagen. Die bestehenden Abwasser- und Trinkwasserleitungen sind nach rd. 35 Jahren Nutzungsdauer abgenutzt und extrem schadensträchtig. Beim Austausch einzelner Teile wird nach wenigen Jahren ein anderer Bereich undicht und zu sanieren sein.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Um die finanzielle Belastung des Gemeindehaushalts zu entzerren und gleichzeitig den Sportbetrieb weitestgehend aufrechterhalten zu können, ist vorgesehen, die Maßnahme in mehreren aufeinanderfolgenden Bauabschnitten umzusetzen. Die einzelnen Bauabschnitte sollen jeweils in separaten Haushaltsjahren realisiert werden. Dadurch können die Investitionskosten auf mehrere Haushaltsjahre verteilt und entsprechend der jeweiligen Haushaltslage eingeplant werden. Es wären für Variante 2 dann für die nächsten vier Jahre jedes Jahr rd. 500.000.- € einzuplanen.

Im Haushalt sind für 2026 für Planungskosten 100.000.- Euro eingeplant.
Die haushaltsrechtlichen Auswirkungen sind mit der Abteilung Finanzen abgestimmt.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Bau, Hermann Hartshauser wurde beteiligt und wird in der Sitzung eine Stellungnahme abgeben.

Der Referent für Sport- und Freizeit, Markus Streitberger wurde beteiligt und wird in der Sitzung eine Stellungnahme abgeben.

Der Referent für Vereine, Thomas Henning wurde beteiligt und wird in der Sitzung eine Stellungnahme abgeben.

Vorschlag zum Beschluss

- a) Auf Grundlage der festgestellten baulichen, technischen und hygienischen Mängel werden die Umkleide-, Dusch- und Sanitärbereiche der Dreifachturnhalle **grundsätzlich im Rahmen einer abschnittsweisen Kernsanierung** erneuert.

Die Kernsanierung umfasst insbesondere:

- den vollständigen Rückbau der betroffenen Umkleide-, Dusch- und Sanitärbereiche,
- die Erneuerung der innenliegenden Abwasserleitungen,
- die Erneuerung der Trinkwasserinstallation einschließlich der Warmwasserbereitung,
- die Erneuerung der Estrich- und Bodenaufbauten einschließlich der erforderlichen Abdichtungsebenen sowie
- die Wiederherstellung der Sanitärbereiche nach den anerkannten Regeln der Technik.

Dem Gemeinderat sind die jeweiligen Planungsstände, Entwürfe und Kostenberechnungen sowie die Bauabschnitte zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Oder

- b) Auf Grundlage der festgestellten baulichen, technischen und hygienischen Mängel werden die festgestellten Schäden überwiegend punktuell behoben. Erforderliche Leitungsabschnitte würden ausgetauscht, einzelne Bereiche instandgesetzt und die Trinkwasserinstallation teilweise erneuert.

Dem Gemeinderat sind die jeweiligen Planungsstände, Entwürfe und Kostenberechnungen sowie die Bauabschnitte zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Überarbeitet durch
Johann Bayer