

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 1100/129/2026

Federführung:	1100 Finanzen	Datum:	17.06.2026
Bearbeiter:	Sabine Puchalla	AZ:	93100/10-1138905

Beratungsfolge:
Bezirkstag

Datum:
23.07.2026

Sanierung der Turnhalle bei der Dr.-Karl-Kroiß-Schule

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Turnhalle wurde mit dem Schulbau in den Jahren 1975/76 mit einer Größe von 27,15m x 18,30m (ohne Nebenräume) errichtet. Sie gilt formal als Einfachturnhalle, kann jedoch mittels Trennvorhang auch zweifach genutzt werden.

Das Gebäude ist noch weitgehend im Ursprungszustand. Im Turnhallenbereich fanden bisher lediglich kleinere Sanierungs- und Umbaumaßnahmen statt, insbesondere:

- Sportbodenerneuerung durch Einbau Parkettboden (1999)
- Im Zuge der energetischen Sanierung (2009-2011) Erneuerung der Fenster und Außendämmung
- Dachsanierung bzw. Erneuerung (2006)
- Erneuerung des Prallwandschutzes an den beiden Längsseiten der Turnhalle (2014)
- Sanierung der Duschbereiche in 2007 (Erneuerung Fliesen, Austausch Duscharmaturen), jedoch ohne Erneuerung/Sanierung der Leitungen

Weitere Sanierungsarbeiten fanden im Bereich der Turnhalle nicht statt. Alle anderen Gebäudeteile mit Schulunterrichtsräumen und Fluren wurden seit 2012 bis 2021 vollständig saniert (Deckensanierung mit großflächiger Erneuerung von Schallschutzdecken inkl. Dämmung, Erneuerung der Verlegung von Elektroleitungen und LED-Beleuchtung, Erneuerung der Böden etc.). Der Sporthallenbereich wurde bislang bei diesen Maßnahmen zurückgestellt bzw. noch nicht umgesetzt, um zunächst die Priorisierung auf die Unterrichtsräume/Klassenzimmer zu legen.

Durch die intensive Nutzung für den Schul- und Vereinssport seit 50 Jahren besteht jedoch für diesen gesamten Sportbereich in gleich mehreren Punkten ein akuter Sanierungsbedarf aufgrund erheblicher baulicher, technischer, energetischer und funktionaler Mängel.

Der bauliche Zustand entspricht in vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Standards, den geltenden Sicherheitsvorschriften (Unfallverhütungsvorschriften) sowie den energetischen Anforderungen. Daher erfolgten Vorplanungen für eine Sanierung. Hierfür waren in den Haushaltsjahren 2023 (18.000 €) und 2025 (150.000 €) Haushaltsmittel eingeplant worden. Daneben erfolgt derzeit die Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken bzgl. der schulaufsichtlichen Genehmigung und der Fördermöglichkeiten.

2. Mängeldarstellung wesentlicher Bereiche

- a) Die **Hallendecke** besteht aus veralteten Blechlamellen, welche sich in Einzelfällen bisher auch schon losgelöst hatten. Eine Ballwurfsicherheit nach DIN 18032-3 ist nicht mehr gegeben. Es besteht das Risiko von Materialermüdung bei den Aufhängungen. Zudem entspricht die Konstruktion nicht mehr den aktuellen akustischen und energetischen Anforderungen.

Handlungsbedarf:

Kompletter Rückbau und Erneuerung der Deckenkonstruktion

- b) Die vorhandenen **Wandverkleidungen** an den Stirnseiten bieten keinen ausreichenden Schutz bei Aufprallunfällen. Nach den aktuellen Richtlinien für den Schulsport und den Vorgaben der gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) sind in Sporthallen kraftabbauende Prallschutzwände zwingend vorgeschrieben, welche derzeit an den Stirnseiten nicht vorhanden sind. Zudem müssen diese Wände nach DIN 18032-1 ebenflächig ausgebildet sein. Dies ist durch die Sportgeräte-Festeinbauten (Sprossenwände, Kletterstangen usw.) nicht gegeben.

Handlungsbedarf:

Normgerechter Ausbau der Wände umlaufend als Prallschutzwände mit ebenflächigem Einbau der Sportgeräte-Festeinbauten zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

- c) Die **elektrischen Leitungen und Verteileranlagen** stammen fast vollständig aus dem Baujahr 1975. Sie sind überlastet, entsprechen nicht den aktuellen VDE-Vorschriften und verfügen nicht vollständig über erforderliche Schutzschalter (FI-Schalter). Dies gilt auch insbesondere für die Leitungen der Brandschutzanlagen.

Handlungsbedarf:

Komplette Erneuerung der Elektrokabelleitungen, der Unterverteilungen, Ausbau der Brandschutzeinrichtungen und Umstellung auf eine energieeffiziente LED-Beleuchtung.

- d) Die **Heizungs- und Lüftungsanlagen** sind technisch veraltet, ineffizient und fehleranfällig. Ersatzteile sind kaum noch lieferbar. Zudem führt die mangelnde Regelbarkeit zu hohen Energiekosten.

Handlungsbedarf:

Erneuerung der Heizungsanlage sowie der Wärmeübergabesysteme in der Halle durch Deckenstrahlplatten.

Einbau zweier Lüftungsanlagen, um den rechtlichen Vorgaben (DIN 18032-1, ASR 3.6., VDI 6022) gerecht zu werden.

- e) Die **sanitären Anlagen und Umkleideräume** sind stark veraltet. Besonders kritisch ist der Zustand der Rohrleitungen, bei denen aufgrund des Alters akute Korrosionsschäden (Lochfraß) und ein erhöhtes Risiko für Legionellenbildung im Warmwassersystem bestehen.

Handlungsbedarf:

Kernsanierung der Duschen und Umkleiden, inklusive des kompletten Austauschs aller Frischwasser- und Abwasserleitungen nach aktuellen Hygienestandards (Trinkwasserverordnung).

3. Rechtliche und wirtschaftliche Relevanz

Es bestehen aktuell erhebliche Risiken:

- Haftungsrisiko:
Sollte es aufgrund der mangelhaften Prallwände oder Deckenkonstruktionen zu Unfällen kommen, drohen u. U. haftungsrechtliche Konsequenzen.
- Betriebsrisiko:
Ein plötzlicher Heizungs- oder Rohrbruch im Winter würde zur sofortigen Sperrung der Halle für den Schul- und Vereinssport führen.
- Wirtschaftlichkeit:
Flickreparaturen sind dauerhaft unwirtschaftlich. Eine Generalsanierung sichert den Sportbetrieb langfristig und senkt die laufenden Bewirtschaftungs- und Energiekosten erheblich.

Durch das federführende Architekturbüro GKP wurde eine Planung mit Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt. Im Zuge der Sanierungsplanung wurde ein den aktuellen Vorschriften erfüllendes und für die heutige Sportunterrichtsgestaltung zeitgemäßes Konzept in enger Abstimmung mit der Schule erstellt.

Hierdurch ergeben sich bei einer Umsetzung ergänzend zudem weitere positive Effekte, im Wesentlichen:

- Eine bauliche Errichtung eines barrierefreien Zugangs wird möglich. Hierdurch sind u. a. Nutzungen auch für das benachbarte Pflegeheim (Jakob-Riedinger-Haus) möglich. Hierdurch wird eine deutliche Qualitätssteigerung im Rahmen der Inklusion für das gesamte Förderzentrum Campus Heuchelhof erzielt.
- Eine förderfähige Erweiterung um einen Gymnastikraum für differenzierten Sportunterricht für bestimmte Schülergruppen kann errichtet werden.
- Die in einigen Bereichen notwendige Fassadensanierung sowie weitere fällige Hochbausanierungsmaßnahmen können im Rahmen einer Generalsanierung gebündelt ausgeführt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Um die notwendige Sanierung umzusetzen ist nach aktueller Kostenschätzung mit einem **Gesamtkostenrahmen** i. H. v. **~ 3,9 Mio. €** zu rechnen. Die Höhe des vom Bezirk Unterfranken zu tragenden Eigenanteils kann erst nach Abstimmung der Fördermöglichkeiten mit der Regierung von Unterfranken genannt werden. Die grundsätzliche Förderfähigkeit der Sanierung ist gegeben. Es wird von einer Förderung bis zu 40 % (~ 1,6 Mio. €) ausgegangen.

Die Entwurfsplanung liegt vor. Der Bauantrag könnte gestellt werden. Bei Erteilung der Baugenehmigung in 2027 könnte mit den Ausschreibungen und Vergaben begonnen werden.

Für die weiteren Planungs- und Vergabeschritte sind Haushaltsmittel in ausreichender Höhe ab 2027 einzuplanen. Über eine Aufteilung der Kosten auf ca. zwei Haushaltsjahre (2027 und 2028) kann erst im Rahmen der Aufstellung des Haushalts des Bezirk Unterfranken entschieden werden.

Zur Finanzierung der Maßnahme wird nach aktueller Einschätzung mangels ausreichender Mittel in der allgemeinen Rücklage voraussichtlich eine Kreditaufnahme erforderlich werden.

Aufgrund der zwischenzeitlich äußerst angespannten Haushaltslage stellt sich deshalb die Frage, ob an dem ursprünglichen Plan der grundlegenden Sanierung der Turnhalle weiter festgehalten wird und die nächsten Planungsschritte eingeleitet werden können.

Entscheidend für die weiteren Schritte (Planungen und Auftragsvergaben) ist, dass frühzeitig die Gesamtmaßnahme genehmigt und damit die Finanzierung sichergestellt wird. Aus diesem Grunde wird die Baumaßnahme im heutigen Bezirkstag vorgelegt.

Würde die ursprünglich geplante Generalsanierung aufgrund der Haushaltslage nicht umgesetzt werden, wären die dringlichsten Maßnahmen Zug um Zug im Rahmen des Bauunterhalts umzusetzen. Kostenschätzungen hierfür liegen aktuell keine vor. Die durch die Generalsanierung beabsichtigte Senkung der Bewirtschaftungs- und Energiekosten könnte zeitnah nicht erzielt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bezirkstag von Unterfranken nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und befürwortet die weitere Umsetzung der Sanierungsmaßnahme.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen finanziellen Mittel für die kommenden Bauhaushalte einzuplanen. Die Verwaltung hat hierbei alle Fördermöglichkeiten und Zuschüsse zu prüfen und einzuplanen.

Die weiteren Planungsleistungen (LP 3) können ausgeschrieben und vergeben werden, soweit die in 2026 noch verfügbaren Haushaltsmittel ausreichen.