



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Dr.-Ing. Umweltreferent Maximilian Hartl	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Harald Crestels

Zwieseltschule - Generalsanierung Turnhalle; Vorstellung Entwurfsplanung mit Kostenberechnung

- Anlage 1 Erläuterungsbericht Gebäude Kehrbach Architekten
- Anlage 2 Soll – Ist Vergleich Flächen
- Anlage 3 Erläuterungsbericht Technik Ingenieurbüro I.M.I
- Anlage 4 Lageplan
- Anlage 5 Grundriss Untergeschoss
- Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 7 Dachaufsicht
- Anlage 8 Querschnitt
- Anlage 9 Freiflächengestaltungsplan / Fassadenschnitt
- Anlage 10 Ansichten
- Anlage 11 Kostenberechnung Kehrbach Architekten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.09.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	23.09.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.09.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung für die Generalsanierung der Zwieselts-Schulturnhalle wird zugestimmt.
2. Der Kostenrahmen wird auf 5.100.000 € festgesetzt und die benötigten Gelder in den zukünftigen Haushalten zur Verfügung gestellt.
3. Die Verwaltung wird, auf Grundlage der vorliegenden Planung, beauftragt einen Antrag auf schulaufsichtliche und nachfolgende förderrechtliche FAG-Genehmigung bei der Regierung von Mittelfranken sowie weitere mögliche Förderungen bei den jeweiligen zuständigen Stellen zu stellen.
4. Die Architekten und Ingenieure sind mit der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahme zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Durch den Beschluss entstehen keine direkten Kosten. Leistungsphase 1-3 (Stufe 1) ist beauftragt. Die Mittel, bzw. die Verpflichtungsermächtigung hierfür sind vorhanden			
Gesamtkosten der Maßnahme	5.100.000 €			
angestrebte Förderung:	FAG: 1.943.800 € KfW464 Effizienzhaus 40EE 750.000 €			
davon für die Stadt	2.407.200 €			
Haushaltsmittel vorhanden?	PSK 211113.0961004-0610: 1.150.000 € HH2026: 500.000 € HH2026 VE 2.000.000 € HH2027 700.000 € HH2028 500.000 € 250.000 € sind noch zur Verfügung zu stellen, voraussichtlich im HHJ 2028			
Folgekosten	Betriebs- und Unterhaltskosten			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
X	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Die Verwaltung wurde beauftragt, die weiteren Schritte zur Generalsanierung der Turnhalle der Zwieselalgrundschule in die Wege zu leiten (A.32/077/2023).

Am 08.01.2024 wurde ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VgV zur Findung eines Planerteams eingeleitet. Mit Beschluss vom 19.03.2024 folgte die Beauftragung des Architekturbüros Kehrbach aus Schwabach.

Die notwendigen Flachplaner wurden nach Beschluss vom 28.06.2024 mit Ingenieurbüro R&P RUFFERT/Tragwerksplanung, Ingenieurbüro Breyer/Elektro und Ingenieurbüro I.M.I./Heizung, Lüftung und Sanitär beauftragt. Das Planungsteam wurde mit der Ausarbeitung einer Entwurfsplanung betraut. Die Ergebnisse liegen nun vor und werden den Gremien vorgestellt.

II. Sachvortrag

1. Ausgangslage und Begründung

Die in den 1980ern erbaute Turnhalle muss aufgrund erheblicher Mängel an der Bausubstanz, der technischen Ausstattung und den Sportanlagen dringend saniert werden. Insbesondere sind Wasser- und die Lüftungsleitungen so stark sanierungsbedürftig, sodass dort aus hygienischen Gründen kurzfristig umfangreiche Maßnahmen unausweichlich sind. Auf Grund der insgesamt gravierenden Mängel an der Bausubstanz und des schlechten technischen Zustands der Zwieselaltturnhalle wurde die Verwaltung beauftragt, eine Generalsanierung in die Wege zu leiten.

Ziel des vorliegenden Entwurfs mit Kostenberechnung (Leistungsphase 3) ist es, die bereits teilweise bis zum Vorentwurf definierten Ziele und erarbeiteten Lösungen der Generalsanierung zu spezifizieren, eine visuelle Darstellung der geplanten Maßnahmen zu liefern und eine verlässliche Grundlage für die weitere Planung und finanzielle Entscheidungsfindung zu schaffen.

Der Entwurf berücksichtigt die folgenden Schlüsselaspekte, die während des Vorentwurfs als entscheidend identifiziert wurden:

- **Energieeffizienz:** Deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten.
- **Sicherheit und Normen:** Einhaltung aktueller Brandschutz-, Sicherheits- und Barrierefreiheitsvorschriften.
- **Funktionalität und Komfort:** Modernisierung der Umkleidekabinen, Sanitäranlagen und Sportflächen.
- **Modernisierung:** Integration moderner Sportgeräte und technischer Einrichtungen

Der Entwurf wurde im Dialog mit der Schulleitung, dem Stadtverband der Schwabacher Turn- und Sportvereine sowie den beteiligten Ämtern der Stadtverwaltung entwickelt.

2. Gebäudekonzept und geplante Maßnahmen (Entwurf)

Die im Entwurf dargestellte Sanierung umfasst die Verbesserung der thermischen Hülle, den Austausch von Fassaden- und Dachelementen sowie die Modernisierung der Innenräume. Der Bestand wird unter Berücksichtigung der aktuellen Normen und Vorschriften optimiert.

Dies bedeutet im Einzelnen:

Untergeschoss

- **Abdichtung der Wände:** Außenwände inklusive Perimeterdämmung und vlieskaschierter Noppenbahn zur nachhaltigen Feuchtesicherung.
- **Bodenplatte:** Öffnen und Wiederverschließen der Bodenplatte nach Anpassung der Grundleitungen.
- **Barrierefreies WC:** Errichtung eines neuen, barrierefreien WC`s im Untergeschoss.
- **Barrierefreier Zugang:** Erstellung eines neuen barrierefreien Zugangs für außerschulische Veranstaltungen zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten.
- **Neuorganisation der WC`s:** Anpassung der WC-Anlagen an aktuelle Standards und eine effizientere Raumaufteilung.
- **Anpassung des Raumprogramms:** Neugestaltung der Räume nach aktuellen Anforderungen an Funktion und Nutzung.
- **Bodenplattendämmung:** Nach technischer Möglichkeit nachträgliche Anbringung einer oberseitigen Dämmlage auf der bislang ungedämmten Bodenplatte zur weiteren Energieeffizienzsteigerung.

Erdgeschoss

- **Neuorganisation der Umkleiden:** Umgestaltung der Umkleidebereiche unter Berücksichtigung des „Stiefel- und Turnschuhganges“ zur klaren Trennung von Schmutz- und Sauberbereichen.
- **Anpassung der Erschließung:** Die Erschließung der Turnhalle aus dem Obergeschoss wird angepasst. Hier entfällt die gegenläufige Treppensituation, um die strikte Trennung aus Stiefel- und Turnschuhgang zu unterstreichen und die Übersichtlichkeit zu verbessern.
- **Barrierefreies WC:** Errichtung eines neuen, barrierefreien WC`s im Erdgeschoss.
- **Barrierefreier Zugang:** Erstellung eines barrierefreien Zugangs für das Erdgeschoss mittels Rampenanlage.
- **Neuer Windfang:** Errichtung eines Windfangs inklusive eines an die Schule anbindenden Vordachs zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wetterschutzes. Verbesserung der Raumsituation im Eingangsbereich.

3. Beantragung der schulaufsichtlichen Genehmigung

Der Entwurfsplanung liegt das fiktive Raumprogramm vom 15.05.2023 für 9 Schulklassen zugrunde. Damit ist das Standardraumprogramm für eine Sporthalle mit einer Übungseinheit grundsätzlich förderfähig. Dies entspricht im Wesentlichen dem Bestand.

Standardraumprogramm für eine Sporthalle mit einer Übungseinheit

Halle: 15 m x 27 m

Umkleideräume: 2 / 25 m²

Wasch-Duschräume: 2 / 12,5 m²

Sportlehrer / Erste Hilfe: 15 m²

Geräteraum: 75 m²

4. Außerschulische Nutzung als Versammlungsstätte:

Die Turnhalle wird nach der Sanierung für außerschulische Veranstaltungen vorbereitet. Dies beinhaltet:

Erdgeschoss

- **Regelmäßige Nutzung:** Veranstaltungen mit einer Personenzahl bis 199 Personen sind ohne gesonderte bauordnungsrechtliche Einzelgenehmigung möglich.

- **Veranstaltungen ab 200 Personen:** Für Veranstaltungen ab 200 Personen wird die bisherige Praxis beibehalten, d.h., diese werden weiterhin ausschließlich mit Einzelgenehmigung zugelassen, mit Auflage, je nach beantragter Personenanzahl, zusätzliche Toiletten, z.B. über einen WC-Container bereitzustellen. Dies ist notwendig, da die erforderliche Anzahl von Sanitärgegenständen für mehr als 199 Personen räumlich nicht in der vorhandenen Fläche untergebracht werden können. Eine Erweiterungsmöglichkeit im Bestand steht nicht zur Verfügung. Eine aufwendigere Anpassung, die über die bestehenden räumlichen Möglichkeiten hinausgeht, stünde in keinem Verhältnis zur Anzahl der zu erwartenden Veranstaltungen mit über 199 Personen. Somit wird eine wirtschaftliche und zweckmäßige Lösung beibehalten, die den Großteil der gewünschten Nutzungen abdeckt.

III. Kosten

Die Vorüberlegungen zu den Baukosten der Gesamtmaßnahme (gem. Projektbeschluss vom 31.03.2023) gingen von ca. 3.500.000 € aus.

Die aktuelle Kostenberechnung liegt bei 5.070.000 €.

		brutto
200	Herrichten und Erschließen	15.400 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	2.425.000 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.095.000 €
	TGA_HLS	775.000 €
	TGA_ELT	320.000 €
500	Außenanlagen	410.000 €
	Objektplanung	280.000 €
	TGA_HLS	130.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	110.000 €
700	Baunebenkosten	1.014.600 €
	Gesamtkosten Generalsanierung Sporthalle	5.070.000 €

Die Berechnungen legten im Frühjahr 2023 einen mittleren BKI-Baukosten-Kennwert zugrunde.

Für Umbau im Bestand, Freianlagen und Abbruch wurden aufgrund fehlender Entwurfsplanung grobe Kostenannahmen getroffen.

Die Mehrkosten resultieren im Wesentlichen aus folgenden Positionen:

- Preissteigerungen seit Frühjahr 2023
- Mehraufwand nach Schadstoffuntersuchung
- Mehraufwand nach Betonsanierungskonzept
- Mehraufwand nach Bodengutachten
- Mehraufwand Neubau Windfang
- Mehraufwand barrierefreier Zugang im Erdgeschoss über Rampen
- Mehraufwand der Lüftungsanlage für die Turnhalle

Dem Mehraufwand der Lüftungsanlage für die Turnhalle von 250.000 € steht eine direkt damit verbundene mögliche Förderung von 750.000 € gegenüber.

Im Haushalt sind bisher 1.150.000 € auf dem PSK 211113.0961004-0610 verfügbar. Für das Jahr 2026 sind 500.000 €, für das Jahr 2027 2.700.000 € davon 2 Mio. € als VE im Jahr 2026 und für das Jahr 2028 500.000 € vorgesehen. In der mittelfristigen Finanzplanung sind

damit für die Jahre 2027 und 2028 3,2 Mio. € eingeplant. Die Differenz zur Kostenberechnung von 250.000 € muss voraussichtlich im Jahr 2028 finanziert werden.

IV. Förderung

Die Generalsanierung der Zwieselal-Schulsporthalle ist vorbehaltlich der schulaufsichtlichen Genehmigung sowie der baufachlichen und förderrechtlichen Prüfung seitens der Regierung von Mittelfranken grundsätzlich förderfähig. Der Förderanspruch basiert auf den Richtlinien über die Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (FAZR) i.V.m. Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes (BayFAG). Grundlage für die Förderhöhe ist der Kostenrichtwert für eine Einfachsporthalle in Höhe von 3.239.800 € (Stand: 14.02.2025). Bei einer Förderquote von 60 % würde dies 1.943.800 € an Fördermitteln bedeuten.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, den KfW-Zuschuss 464 in Höhe von rund 750.000 € in Anspruch zu nehmen, da die Turnhalle zum Effizienzhaus 40 saniert werden soll.

Bestandssanierung Nichtwohngebäude zum Effizienzhaus	
Kommunen - Zuschuss	
Programmbezeichnung	
KfW-Programm Nr.	464
Zielsetzung	Effizienzhaus 40 EE EE = Erneuerb. Energien
Zuschuss-Variante für ZTS-Turnhalle Stand Planung 14.05.2025	Keinen fossilen Wärmeerzeuger
Nettogrundfläche (NGF)	937 m ²
Förderfähige Kosten pro NGF	2.000,00 €
Förderfähige Kosten gesamt	1.874.000,00 €
Zuschuss, 40% (EH40EE)	749.600,00 €
Baubegleitung Kredit: 10 € pro m ² NGF	9.370,00 €
Tilgungszuschuss 50 %	4.685,00 €
Zuschuss gesamt (KfW 464 Zuschuss-Variante)	754.285,00 €

Kosten für bestehenden Pelletkessel können nicht geltend gemacht werden.

V. Klimaschutz

Die Generalsanierung der Turnhalle hat erhebliche positive Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- **Deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs:** Durch die umfassende Verbesserung der thermischen Gebäudehülle (Dämmung von Dach, Fassade, Bodenplatte, Austausch von Fenstern und Türen) sowie den Einbau moderner, energieeffizienter Haustechnik (z.B. Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung) wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes erheblich gesenkt. Dies führt zu einer signifikanten Reduktion der CO₂-Emissionen im Betrieb. Ziel und Voraussetzung für die angestrebte zusätzliche Förderung nach KfW-Programm 464, ist die Erreichung des Effizienzhaus-Standards 40EE.
- **Reduzierung von Ressourcenverbrauch:** Die Sanierung des Bestandsgebäudes

vermeidet den Neubau einer Turnhalle, was den Verbrauch von grauer Energie und Primärrohstoffen erheblich reduziert.

Langlebigkeit und Werterhalt: Die umfassende Sanierung verlängert die Lebensdauer der Turnhalle und sichert ihre Nutzung für weitere Jahrzehnte.