

Bürgermeisteramt Plankstadt

Datum: 08.06.2026

Tischvorlage

Sachbearbeiter/in: Nils Drescher, Tel. 06202/2006-10, E-Mail: nils.drescher@plankstadt.de

**Wasserschaden Kultur- und Sporthalle (Plarena)
– Entscheidung über die Durchführung einer Komplettsanierung der
Fußbodenheizung und den Einsatz eines Schnellzementestrichs**

Vorlage Nr.: TV/073/2026

Gremium	Termin	Beratung
Gemeinderat	08.06.2026	öffentlich

Sachverhalt

Im Zuge der Bauarbeiten an der Kultur- und Sporthalle (Plarena) wurde im Bereich der Fußbodenheizung der Sporthalle (Sternenhalle) ein Wasserschaden festgestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Ursache auf eine fehlerhafte Schweißverbindung innerhalb der Fußbodenheizung zurückzuführen. Durch die über einen längeren Zeitraum unbemerkt gebliebene Undichtigkeit konnte Wasser in die unter dem Hallenboden befindlichen Dämmschichten eindringen und diese großflächig durchfeuchten.

Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass ein erheblicher Teil der unter dem Estrich liegenden Dämmschichten ausgetauscht werden muss. Das von der Gemeinde beauftragte Ingenieurbüro Defièbre und das für die Bauleitung beauftragte Planungsbüro JOHNNY architecture hat die Möglichkeiten einer Teil- und Komplettsanierung untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Teilsanierung zwar grundsätzlich technisch möglich wäre, jedoch mit erheblichen Risiken verbunden ist.

Insbesondere wären bei einer Teilsanierung zahlreiche Leitungen der Fußbodenheizung freizulegen, zu trennen und anschließend wieder neu anzubinden. Hierdurch entstehen zusätzliche Schweiß- und Verbindungsstellen, die wiederum potenzielle neue Schadensquellen darstellen. Darüber hinaus bestehen erhebliche Risiken hinsichtlich der Zuordnung und Wiederanbindung der einzelnen Heizkreise, möglicher Beschädigungen vorhandener Leitungen während der Rückbauarbeiten sowie zusätzlicher Terminverzögerungen durch Nacharbeiten oder spätere Mängelbeseitigungen.

Die Ingenieurbüros empfehlen daher ausdrücklich die vollständige Erneuerung der Fußbodenheizung in den betroffenen Hallenbereichen. Nach Einschätzung der Fachplaner reduziert diese Variante die technischen Risiken erheblich, vereinfacht die Bauausführung und bietet die größte Ausführungssicherheit. Gleichzeitig wird dadurch das Risiko späterer Folgeschäden minimiert.

Zwischenzeitlich hat die Bauleistungsversicherung mitgeteilt, dass die Kosten einer erforderlichen Teilsanierung als versicherter Schaden anerkannt werden. Darüber hinaus hat die Versicherung angeboten, sich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht hälftig an den Mehrkosten einer Komplettsanierung gegenüber einer Teilsanierung zu beteiligen.

Ebenfalls wurde zwischenzeitlich klargestellt, dass die Wiederherstellung der Fußbodenheizung grundsätzlich als versicherter Schaden anzusehen ist. Nicht versichert sind nach derzeitiger Einschätzung insbesondere die Mehrkosten, die aus der Entscheidung für eine Komplettsanierung gegenüber einer Teilsanierung sowie aus dem Einsatz eines Schnellzementestrichs resultieren.

Der vorgesehene Schnellzementestrich soll eingesetzt werden, um die Trocknungszeiten des Estrichs erheblich zu verkürzen und dadurch den Gesamtterminplan der Maßnahme zu sichern.

Bewertung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, der Komplettsanierung der Fußbodenheizung sowie dem Einbau eines Schnellzementestrichs zuzustimmen.

Neben den fachtechnischen Vorteilen sprechen insbesondere terminliche und wirtschaftliche Gründe für diese Vorgehensweise.

Die Kultur- und Sporthalle stellt das zentrale Gebäude des neuen Kultur- und Sportquartiers dar. Die Fertigstellung der Halle ist eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Gesamtquartiers. Insbesondere hängt die Baureifmachung des zweiten Baufeldes unmittelbar vom weiteren Baufortschritt und der zeitnahen Fertigstellung der Hallenanlage ab. Verzögerungen würden sich daher nicht nur auf die Hallensanierung selbst beschränken, sondern hätten unmittelbare Auswirkungen auf die weitere Quartiersentwicklung.

Hierdurch könnten sowohl gegenüber dem Investor als auch im Hinblick auf die zeitnahe Schaffung dringend benötigten Wohnraums erhebliche Nachteile entstehen. Aus Sicht der Verwaltung ist daher alles zu unternehmen, um weitere Verzögerungen möglichst zu vermeiden.

Hinzu kommt, dass die Ausschreibung der Abbrucharbeiten bereits durchgeführt wurde. Die Submission liegt vor. Die Bindefrist der Angebote wurde bereits mehrfach verlängert und endet letztmalig am 12.06.2026. Sollte zum jetzigen Zeitpunkt keine Entscheidung getroffen werden, müsste die Ausschreibung aufgehoben und zu einem späteren Zeitpunkt erneut durchgeführt werden.

Aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung sowie des zusätzlichen Koordinierungsaufwandes ist davon auszugehen, dass eine Neuausschreibung zu weiteren Kostensteigerungen führen würde. Gleichzeitig wären weitere zeitliche Verzögerungen unvermeidbar.

Darüber hinaus ist die Sporthalle für den Vereinssport von herausragender Bedeutung. Insbesondere für die Handballwölfe ist eine rechtzeitige Fertigstellung des Hallenbodens erforderlich. Die neue Saison beginnt bereits Mitte September 2026. Eine Verzögerung der Sanierungsarbeiten könnte dazu führen, dass Trainings- und Spielbetrieb nicht wie vorgesehen aufgenommen werden können. Dies würde erhebliche organisatorische und finanzielle Auswirkungen für die betroffenen Vereine nach sich ziehen.

Unter Abwägung aller technischen, wirtschaftlichen und terminlichen Aspekte hält die Verwaltung die Komplettsanierung einschließlich des Einsatzes eines Schnellzementestrichs für die insgesamt wirtschaftlichste und risikoärmste Lösung.

Die verbleibenden Mehrkosten stehen nach Auffassung der Verwaltung in einem angemessenen Verhältnis zu den vermiedenen Risiken, den gesicherten Terminen, der Vermeidung möglicher Folgeschäden sowie den positiven Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Kultur- und Sportquartiers.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die vorgeschlagene Komplettsanierung sowie den Einbau des Schnellzementestrichs zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Auf Grundlage der vorliegenden Angebote und Kostenvergleiche ergeben sich gegenüber einer Teilsanierung Mehrkosten für die vollständige Sanierung der Sporthalle.

Diese Mehrkosten betreffen insbesondere die Abbrucharbeiten, die Wiederherstellung des Bodenaufbaus sowie den Sportboden. Nach derzeitiger Berechnung belaufen sich die Mehrkosten der Komplettsanierung gegenüber einer Teilsanierung auf rund 40.000 € netto.

Die Bauleistungsversicherung hat zwischenzeitlich erklärt, sich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht hälftig an diesen Mehrkosten zu beteiligen. Hierdurch reduziert sich das verbleibende Kostenrisiko der Gemeinde auf rund 20.000 € netto.

Zusätzlich entstehen Mehrkosten durch den vorgesehenen Einbau eines Schnellzementestrichs. Diese betragen nach den vorliegenden Angeboten rund 48.000 € netto. Nach derzeitigem Stand werden diese Kosten nicht von der Bauleistungsversicherung übernommen.

Damit ergibt sich für die Gemeinde aktuell ein Kostenrisiko von rund 68.000 € netto.

Auswirkungen für das Klima

-

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt der vollständigen Erneuerung der Fußbodenheizung sowie der hiervon betroffenen Bodenaufbauten im Bereich der Sporthalle zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Einbau eines Schnellzementestrichs zur Sicherstellung des Bauzeitenplans und des vorgesehenen Eröffnungstermins der Kultur- und Sporthalle zu.
3. Der Gemeinderat erklärt sich bereit, die gegenüber einer Teilsanierung verbleibenden und nicht durch Versicherungsleistungen gedeckten Mehrkosten der Komplettsanierung sowie die Mehrkosten für den Einbau des Schnellzementestrichs zu übernehmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, sämtliche nicht bereits durch die Bauleistungsversicherung regulierten Kosten weiterhin gegenüber dem Schadenverursacher beziehungsweise dessen Haftpflichtversicherung geltend zu machen.

Anlagen

-