

Vorlage Nr. 1 / 2026



AZ : 564.12
Amt : Planen und Bauen
Isabelle Hupbauer, Tel. 07062/9042-42
Datum : 15.07.2026

Gemeindehalle Ilfeld, Brückenstraße

Hier: Vorstellung Sachstand Dachsanierung, weitere Vorgehensweise

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☐	Technischer Ausschuss	am	☐	Technischer Ausschuss	am
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☒	Gemeinderat	am 28.07.2026	☒	Gemeinderat	am 28.07.2026
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
04.06.2024	TA Anfragen nö
15.10.2024	GR Anfragen ö
09.11.2024	Klausurtagung GR nö – Besichtigung vor Ort
18.03.2025	GR Baubeschluss Dachsanierung, Beauftragung Ingenieurbüro ö
22.07.2025	GR Informationen und Bekanntgaben nö

Befangenheit: ./.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme zur Sanierung der Gemeindehalle zurückzustellen.
2. Der Baubeschluss für die Durchführung der Dachsanierung vom 18.03.2025 wird aufgehoben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die bereits erbrachten Leistungen der beauftragten Planungsbüros schlusszurechnen.

Finanzierung

Durch HH-Pläne 2024, 2025 und 2026, 2027 Produkt 5730.0801 Maßnahme 002 abgedeckt	Investition Planung und Sanierung Gemeindehalle 2026: 500.000 € 2027: 2.000.000 €
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Außer-/Überplanmäßig:	

Sachvortrag:

Die Gemeindehalle wurde im Jahre 1959 errichtet. Es folgten verschiedene Um- und Anbauten in den Neunzigerjahren sowie Anfang 2000. Im Jahre 2009 erfolgte die letzte Sanierung und Erweiterung der Gemeindehalle durch das Architekturbüro Kuon und Reinhardt.

Im Jahr 2022 sind erste Wasserschäden im Inneren der Gemeindehalle aufgetreten.

Zunächst wurde das Architekturbüro kuon+reinhardt zur Beurteilung des Wasserschadens hinzugezogen.

Der Wasserschaden wurde bei der Versicherung angemeldet. Zur Beurteilung der Situation wurde in Absprache mit der Versicherung (WGV) ein Sachverständiger für Dachschäden hinzugezogen. Nach einer Probeöffnung der Dachkonstruktion am 20.07.2023 wurde von diesem festgestellt, dass das Dach so konstruiert ist, dass die von innen eindringende Feuchtigkeit nicht nach außen diffundieren kann. Aufgrund dieses Konstruktionsfehlers „vermodert“ das Dach von innen. Die Versicherung hat die Schadenregulierung daraufhin abgelehnt, da es sich um einen „Konstruktionsfehler“ handelt.

Da sich das Gutachten der WGV und die Beratung durch das Architekturbüro (Bauleiter und Dachdeckerfirma) widersprechen, wurde vom Fachbereich Planen und Bauen ein „externer“ Berater (H. Marco Beck, Besteller und vereidigter Sachverständiger für das Dachdeckerhandwerk aus Unterfranken) hinzugezogen und um Ermittlung des genauen Schadensumfangs sowie um Erstellung einer Handlungsanweisung für das weitere Vorgehen gebeten.

Dieser kam in seinem Gutachten vom 20.12.2023 zu dem Schluss, dass nicht nur die Dachabdichtungsfolie getauscht, sondern auch die komplette Dachkonstruktion verändert und erneuert werden muss. Dringend notwendig erscheinen Sanierungsmaßnahmen an dem erst 2009 errichteten eingeschossigen Erweiterungsbau (Foyer, Vereinszimmer, Bar- und Thekenbereich etc.). Bauschäden sind ebenfalls im Bereich der Haupthalle zu erwarten, da auch hier eine fehlerhafte Konstruktion vorliegt. Im gesamten Hallenbereich hat die verwendete Dachabdichtungsfolie ihre maximale Lebenszeit erreicht.

Aufgrund Arbeitsauslastung und räumlicher Entfernung kam kein Beratungs- und Bauleitungsvertrag mit H. Marco Beck zustande.

Die Gemeinde Ilsfeld hat daraufhin geprüft, welche Voruntersuchungen vor Beginn der Dachsanierung erforderlich sind, so z.B. eine statische Untersuchung für die

Lastannahme, eine bauphysikalische Untersuchung (U-Wert und Taupunkt etc.) in Abhängigkeit vom gewählten Dachaufbau, eine fachliche/technische Beratung zur Wahl der geeigneten Dachkonstruktion. Es wurde untersucht, ob hier ggf. Einsparpotentiale vorhanden ist.

Von Seiten des Fachbereichs Planen und Bauen wurde Verbindung zu verschiedenen Fachingenieuren gesucht, wobei schließlich im November 2024 Kontakt mit dem Sachverständigenbüro Kern+Kern Gdbr aus Heilbronn für die fachliche Beratung aufgenommen wurde.

Weitergehende Schäden am Bauwerk selbst mussten ausgeschlossen werden. Dies betraf u.a. den aufgetretenen Schimmelbefall an der gesamten Sparrenkonstruktion. Hierzu wurden Pilzproben entnommen und analysiert. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden der Gemeindeverwaltung am 03.12.2024 vorgelegt. In den Proben kann kein „Echter Hausschwamm“ nachgewiesen werden. Die Tragkonstruktion könnte prinzipiell erhalten werden.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 18.03.2025 hat der Gemeinderat den Baubeschluss für die Dachsanierung der Gemeindehalle gefasst und die Ingenieurgesellschaft K+K aus Erlenbach mit den hierfür notwendigen Planungsleistungen beauftragt. Für die Sanierung des Daches geht die K+K Ingenieurgesellschaft von Kosten i.H.v. ca. 1,3 Mio Euro aus.

Für die Aufstellung der Werkplanung zur Durchführung einer Dachsanierung wurden sämtliche der Verwaltung vorliegende Planunterlagen mit dem Ingenieurbüro ausgetauscht und ein Statiker hinzugezogen.

Ein erster Entwurf des Ingenieurbüros für eine Dachsanierung liegt vor, der der Verwaltung am 24.06.2025 vorgestellt wurde. Im Nachgang zur Vorstellung des ersten Entwurfs wurde das Sachverständigenbüro Kern+Kern Gdbr zur fachlichen Beratung und Abgabe einer Expertise beteiligt.

Da im Zuge der Planaufstellung zur Dachsanierung weitere sanierungsbedürftige Gewerke, wie beispielsweise Beleuchtung (Umstellung auf LED, Lichtsteuerung, Sicherheitsbeleuchtung, Flucht- und Rettungswegbeleuchtung) Bodenbelag (Parkettboden Halle und Bühne), Bühnentechnik und Fragestellungen u.a. im Bereich Brandschutz, Lüftung, Photovoltaik diskutiert wurden, wurde ein Brandschutzsachverständiger, ein Elektrofachingenieur und ein Fachingenieur für die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär hinzugezogen. Die vor Ort-Termine zur ersten Begehung und Klärung der Aufgabenstellungen mit den entsprechenden Büros fanden am 15.07.2025, 17.07.2025 und 22.07.2025 statt.

Für die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes, sowie die Planungsleistungen im Bereich des Gewerkeverbunds Elektroinstallation und Beleuchtung sowie innerhalb des Gewerkeverbunds Heizung, Lüftung, Sanitär wurden Angebote bei den Fachbüros angefragt.

Im Herbst wurde die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beauftragt. Ein erster Entwurf des Brandschutzkonzeptes liegt der Verwaltung seit dem Frühjahr 2026 vor. Das Brandschutzkonzept wäre im nächsten Schritt zu finalisieren. Auf Grundlage des finalen Brandschutzkonzeptes könnten dann die Planungen der Einzelgewerke von den Fachplanern weiter vorangetrieben werden.

Wie bereits in der Sitzung des Gemeinderats vom 22.07.2025 mitgeteilt, wird von der Verwaltung davon ausgegangen, dass aus der dringend erforderlichen Dachsanierung eine Generalsanierung der Gemeindehalle wird.

Die (General-)Sanierung der Gemeindehalle im oben beschriebenen Umfang hätte lediglich den Zweck, die vorherrschenden Mängel zu beseitigen und die Gemeindehalle in der zuletzt betriebenen Nutzung weiterbetreiben zu können. Eine Sanierung unter energetischen Gesichtspunkten hätte zusätzliche Kosten zur Folge.

Eine Kostenschätzung für die Generalsanierung (ohne energetische Sanierung) liegt bislang nicht vor. Für die Zusammenstellung der Gesamtkosten wären zunächst die Fachplaner zu beauftragen, was weitere Kosten produzieren würde.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine reine Sanierung des Daches keine investive Verbuchung der Maßnahme ermöglicht (vgl. Bilanzierungsleitfaden NKHR). Eine reine Dachsanierung müsste haushalterisch insofern über den Ergebnishaushalt dargestellt werden. Von der Verwaltung wird daher eine „Generalsanierung“ empfohlen, um die Maßnahme haushalterisch im Finanzhaushalt abbilden zu können.

Vor dem Hintergrund des Erfordernisses einer Generalsanierung und im Zusammenspiel mit der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Ilsfeld wird von der Verwaltung vorgeschlagen die Maßnahme zur Sanierung der Gemeindehalle nochmals zu diskutieren.

Die Diskussion über die Zurückstellung oder zeitliche Verschiebung von Sanierungsmaßnahmen an der vorhandenen Infrastruktur bis zur Aufgabe vorhandener Infrastruktur (freiwillige Aufgaben) aufgrund fehlender Finanzierbarkeit wurde bereits im Rahmen der Haushaltsstrukturkommission angestoßen, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu sichern.

Eine zeitliche Verschiebung der Maßnahme wird im Übrigen weitere Kostensteigerungen mit sich bringen, wie sich aus der Erfahrung mit anderen Projekten gezeigt hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zur nachhaltigen Senkung des Sanierungsaufwands und insbesondere des Unterhaltungsaufwands (auf Null) nicht ausreichend wäre die Maßnahme zur Sanierung der Gemeindehalle zeitlich zurückzustellen. Vielmehr müsste darüber diskutiert werden die Gemeindehalle komplett zu schließen, die noch vorhandenen Nutzungen auf die übrigen Sport- und Veranstaltungshallen der Gemeinde Ilsfeld zu verteilen und die Gemeindehalle abzureißen.

Die Kosten für den Abbruch der Gemeindehalle wären für dieses Szenario zunächst zusammenzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme zur Sanierung der Gemeindehalle zurückzustellen.
2. Der Baubeschluss für die Durchführung der Dachsanierung vom 18.03.2025 wird aufgehoben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die bereits erbrachten Leistungen der beauftragten Planungsbüros schlusszurechnen.