

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr. 24/007/2026	Erstellt am 23.03.2026	
Sachgebiet 24 - Hochbau / Energie- und Gebäudemanagement	Verfasser Saradeth, Hubert		
Gremium Kreisausschuss	Datum 13.04.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff HCA – Gymnasium Sulzbach-Rosenberg, Baumaßnahmen zur Baugrundsicherung aufgrund von Setzungsschäden am Gebäude			

Vorschlag zum Beschluss:

Der Kreisausschuss kommt der Empfehlung des Instituts KIWA nach und genehmigt zur Vermeidung weiterer Schäden die aus dem noch zu erstellenden Instandsetzungskonzept resultierenden erforderlichen Baumaßnahmen mit den derzeit vorliegenden Grobkosten von 500.000 EUR.

Herr Landrat Richard Reisiger wird ermächtigt, die erforderlichen Ingenieurverträge abzuschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsansätze in den zukünftigen Kreishaushalten einzuplanen.

Vorlagebericht

1. Allgemeines

Sämtliche Heiz-, Trink-, Abwasser- und Regenwasserleitungen im Untergeschoss des Altbaus (Errichtung 1968) wurden 2014 erneuert und in einem umlaufenden Versorgungsschacht verlegt. Der Schacht wurde mit elektronischen Feuchtemeldern ausgestattet. Bis Anfang 2025 sind keine Schäden aufgetreten. Es liefen auch keine Warnmeldungen am Computer des Hausmeisters auf.

2. Defekte Wasserleitung

Im April 2025 wurde erstmalig festgestellt, dass über eine Drainageleitung, die von außerhalb des Gebäudes kommt, unter der Bodenplatte verlegt wurde und in einen Pumpensumpf im tieferliegenden Heizraum mündet sauberes Wasser läuft. Dieser Zulauf versiegte aber nach kurzer Zeit wieder.

Im Juli 2025 lief wiederum sauberes Wasser über die Drainageleitung in den Pumpensumpf des Heizraums. Daraufhin wurde eine Leckortung in Auftrag gegeben. Es wurden aber keine Fliesgeräusche festgestellt. Nachdem kein Wasser mehr in den Pumpensumpf lief, wurde versucht eine Kamerabefahrung durchzuführen.

Nach 2 Metern war kein Weiterkommen mehr möglich. Das Drainagerohr war anscheinend zusammengebrochen. Da weiterhin kein Wasser mehr austrat und eine Sanierung der Drainageleitung unter der Bodenplatte erhebliche Kosten verursacht hätte, lies man es auf sich beruhen. Man ging davon aus, dass das Drainagewasser sich trotz zusammengebrochener Leitung einen Weg in den Pumpensumpf suchte. Feuchteschäden am aufgehenden Mauerwerk konnten auch nicht festgestellt werden.

Im September/Oktober 2025 lief immer wieder mal mehr oder weniger Wasser in den Pumpensumpf.

Am 14. Oktober 2025 gab es einen lauten Knall, der im ganzen Altbau zu hören war. Man konnte sich zunächst aber nicht erklären, woher dieser kam. Dann stellte der Hausmeister fest, dass neben der Gebäudedehnfuge im 2. OG ein breiter Riss klafft.

Wir vermuteten eine unkontrollierte Setzung des ganzen Gebäudetraktes und schalteten einen Statiker ein. Da in der näheren Umgebung der Gebäudedehnfuge noch etliche andere neuen Risse erkennbar waren, riet uns der Statiker die Fundamente und den Boden untersuchen zu lassen.

Wir schalteten das Institut KIWA – Bereich Engineering aus Gersthofen ein, das auf zerstörungsfreie Untersuchungen bei Schäden an Bestandsgebäuden spezialisiert ist. Außerdem wurde das Baugrundinstitut Spotka aus Postbauer-Heng mit den Bodenuntersuchungen beauftragt.

Zwischenzeitlich wollten wir auch ausschließen, dass trotz Feuchtigkeitswarnmeldern kein Wasser über den Bodenkanal, in dem die Leitungen verlegt sind, über die Schachtwände in den Unterbau der Bodenplatte und somit in den Pumpensumpf fließt und ließen die vorhandenen Bodenluken öffnen. Auch in diesen Bereichen war alles unauffällig.

KIWA führte dann an exponierten Stellen Sondierungsbohrungen innerhalb des Gebäudes durch. Eine dieser Sondierungsbohrungen wurde in der Aula direkt neben dem Versorgungsschacht zwischen zwei Bodenluken durchgeführt. Hier wurde stark durchfeuchteter Boden vorgefunden.

Daraufhin wurde der Bodenkanal auf eine Länge von 7m neben der Bohrung geöffnet und es wurden Fließgeräusche festgestellt. Die Ursache hierfür war eine defekte Pressverbindung der Edelstahlwasserleitung. Das Wasser floß anscheinend über die Fuge der in diesem Bereich gemauerten Wände des Bodenkanals unter die Bodenplatte und über die defekte Drainageleitung in den Pumpensumpf des Heizraums.

Dass nicht immer Wasser in den Pumpensumpf lief lag daran, dass die defekte Pressverbindung nur wenn viel Wasser verbraucht wurde (Schulbetrieb) und der Druck abnahm „zumachte“ und wenn keine Abnahme stattfand (Abends und in den Ferien) sich der Druck erhöhte und die Verbindung „aufmachte“.

Der Schaden wurde sofort der Versicherung gemeldet.

Ein Gutachter der Versicherung war vor Ort und hat alles aufgenommen und die Reparatur der Wasserleitung freigegeben. Den von der Versicherung beauftragten Gutachter wurde unsererseits bei der Aufnahme des Schadens bereits mitgeteilt, dass wir davon ausgehen, dass die Setzungsschäden durch unterspülte Fundamente hervorgerufen wurden und ursächlich hierfür die defekte Wasserleitung verantwortlich ist. Dies kann aber endgültig erst nach Abschluss der von uns beauftragten Untersuchungen beurteilt werden. So hat er es dann auch in seinem Protokoll mit aufgenommen.

Die Trinkwasserleitung wurde repariert und seitdem läuft kein Wasser mehr in den Pumpensumpf.

Im Außenbereich wurde inzwischen auch die Drainageleitung freigelegt. Diese hat augenscheinlich schon lange keine Funktion mehr. Es gelangt von dieser Leitung kein Wasser in den Pumpensumpf des Heizraums.

Die Kosten für die Reparatur der Wasserleitung mit Öffnen und Schließen des Bodenkanals sowie allen erforderlichen Nebenarbeiten beliefen sich auf ca. 19.000 EUR. Die Kosten haben wir zwischenzeitlich abzüglich 1.500 EUR Selbstbeteiligung von der Versicherung erstattet bekommen.

3. Sicherheitsmaßnahmen

Um eine gefahrenfreie Nutzung des Gebäudes weiter zu gewährleisten, hat das Institut KIWA ein elektronisches Rissmonitoring aufgebaut. Da die Setzungen nicht abgeklungen sind, wurden Warn Grenzen definiert. Die Daten laufen derzeit bei KIWA auf. Bei Überschreitung der Warn Grenzen werden wir bzw. der Hausmeister sofort informiert, um organisatorische Maßnahmen in die Wege zu leiten.

4. Gutachten / Erstattung des Schadens von der Versicherung

Derzeit liegt uns von Seiten des Instituts KIWA ein Vorabzug des Gutachtens mit Einarbeitung der Unterlagen vom Baugrundinstitut Spotka vor, dass aber noch nicht vollständig ist.

Es fehlt noch eine Aussage über die Ursachen der plötzlichen Setzungen.

Wir gehen derzeit davon aus, dass die defekte Wasserleitung ursächlich verantwortlich für die starke Durchfeuchtung des Bodens unter den Einzelfundamenten ist. Das Gebäude wurde bereits 1968 errichtet und bis auf ein paar kleinere Setzungsrisse sind bis Oktober 2025 keine größeren Schäden aufgetreten.

Ich habe das Institut KIWA sowie das Baugrundinstitut Spotka gebeten, dies noch in das Gutachten mitaufzunehmen.

Ob die Versicherung auf Grund des immensen Schadens das von uns in Auftrag gegebene Gutachten anerkennt oder gegebenenfalls noch einen eigenen Gutachter einschaltet, kann derzeit nicht beurteilt werden.

5. Weitere Vorgehensweise / Instandsetzung des instabilen Baugrunds

Das Institut KIWA kommt im Abschluss des Gutachtens zu folgendem Ergebnis:

„Zur Vermeidung weiterer Schäden sind unseres Erachtens bauliche Maßnahmen zur Sicherung des Bestands zwingend erforderlich. Wir empfehlen folgende Schritte:

- *Weitere Untersuchungen im Bereich Baugrund*
- *Bewertung ggf. Erstellen eines Instandsetzungskonzeptes Baugrund“*

Nach einem Ortstermin mit dem Baugrundinstitut Spotka und dem Statiker von fhs – ingenieure aus Amberg haben wir den Umfang weiterer erforderlicher Untersuchungen festgelegt und diese bereits in Auftrag gegeben.

Das dient auch zur Untermauerung unserer These, dass die Setzungsschäden durch die defekte Pressverbindung der Wasserleitung hervorgerufen wurden und somit ein Versicherungsfall vorliegt.

Sobald das Ergebnis vorliegt und dieses in das Gutachten miteingearbeitet ist, werden wir die Versicherung kontaktieren. Parallel dazu kann ein Tragwerksplaner beauftragt werden und zusammen mit dem Baugrundinstitut Spotka ein Instandsetzungskonzept erstellen.

6. Baukosten / Grobkostenschätzung

Seit Dezember 2025 liegt uns eine Grobkostenschätzung für die Bodenverbesserungsmaßnahmen, die durch eine Spezialtiefbaufirma auszuführen sind, vor. Diese wurden (Stand Dezember 2025) vom Statiker und der Fa. Keller Grundbau GmbH ermittelt.

Sie belaufen sich einschließlich Baunebenkosten auf ca. 500.000 EUR.