

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-3/KRH		<b>21/019/01</b>	07.01.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>	<b>Ergebnis</b>
BVUA	19.01.2021	Kenntnisnahme öffentlich	
<b>Mitteilungsvorlage</b> Übersicht über den Sanierungsbedarf Reutlinger Sporthallen / Teil A			
<b>Bezugsdrucksache</b> 12/033/04, 18/140/03.1, 18/140/04.1, 18/140/17			

### Kurzfassung

In den Jahren 2011 und 2012 begann das GMR, unterstützt durch das Büro Drees + Sommer, mit der systematischen Erfassung des Sanierungsbedarfs der Turn- und Festhallen. Im Ergebnis wurden die Hallen saniert oder festgestellte Mängel sukzessive im Gebäudeunterhalt behoben.

Die nun folgende Drucksache gibt einen Überblick über den Sanierungsbedarf Reutlinger Sporthallen. Teil A der Untersuchung wurde 2020 durchgeführt. Sie umfasst zehn Sporthallen. Teil B der Untersuchung folgt 2021. Diese umfasst vier Sporthallen und drei Lehrschwimmbecken.

Im Ergebnis des Teils A ist bei fünf Hallen kurzfristiger Sanierungsbedarf in Teilbereichen gegeben. Bei vier Hallen wurde ein mittelfristiger Sanierungsbedarf festgestellt. Eine Halle bedarf keiner Sanierung. Bei keiner der zehn Hallen wurde ein derart hoher Sanierungsbedarf festgestellt, dass ein Abriss und Neubau aus wirtschaftlichen Gründen einer Sanierung vorzuziehen ist.

### Sachverhalt

Die Stadt Reutlingen betreibt über das gesamte Stadtgebiet 12 Turn- und Festhallen sowie 24 Sporthallen unterschiedlichster Formen und Größen. Sie werden durch das Gebäudemanagement betreut und jährlich unterhalten. In den Substanzerhalt fließen im Durchschnitt jährlich ca. 700.000 €. Die Gebäude befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Konstruktion und Technik erreichen sukzessive das Ende ihrer Lebensdauer. Um eine sinnvolle Abschätzung des Unterhalts und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen, wurde 2011 beginnend mit den Turn- und Festhallen der Sanierungsbedarf der Hallen ermittelt.

Auf Basis des erhobenen Sanierungsbedarfs der Turn- und Festhallen aus dem Jahr 2012 (GR-Drs 12/033/04) wurden seit 2012 folgende Maßnahmen umgesetzt:

- **Rossberghalle Gönningen** (GR-Drs 14/045/02), Sanierung abgeschlossen
- **Oskar-Kalbfell-Halle** (GR-Drs 12/030/01), Sanierung abgeschlossen
- **Turn- und Festhalle Oferdingen** (GR-Drs 17/068/01), Sanierung abgeschlossen
- **Turn- und Festhalle/Sporthalle Ohmenhausen**, Planung eines Ersatzbaus an gleicher Stelle
- **Turn- und Festhalle Sondelfingen** (GR-Drs 20/022/01), Sanierung Lüftung/Heizung
- **Eduard-Spranger-Schule**, (GR-Drs 18/016/10) Sanierung Sportbau (Schwimmhalle, Turnhallen und Haustechnik)

- **Hermann-Kurz-Schule** (GR-Drs 16/016/08 und 19/016/08), Teil der Gesamtsanierung der Schule
- **IKG-Sporthalle**, Vorbereitung der Sanierungsplanung  
Der ermittelte Sanierungsbedarf wird fortlaufend priorisiert und im Rahmen des Gebäudeunterhalts und durch Sanierungsprojekte abgebaut.

Vor dem Hintergrund einer strategisch sinnvollen Sanierungsplanung hat der Gemeinderat im Dezember 2018 durch Beschluss zum Doppelhaushalt 2019/2020 die Verwaltung beauftragt, die Ermittlung des Sanierungsbedarfs auf die Sporthallen auszuweiten. Ziel ist eine umfassende Darstellung des Sanierungsgrades der Sporthallen als Entscheidungsgrundlage für kommende Sanierungsmaßnahmen.

Das Spektrum der Sporthallen reicht von der Ein- bis zur Dreifeldhalle, teils mit Gymnastikraum oder Lehrschwimmbecken. Sie werden durch den Schul- und Vereinssport wie auch für öffentliche Wettkämpfe und Turniere genutzt. Der Gebäudebestand ist sehr heterogen: Vom denkmalgeschützten Altbau von 1900 über Stahlbetonskelettbauten der 1960er Jahre bis hin zu Neubauten der 2000er Jahre. Durch stetigen Gebäudeunterhalt befinden sich die Gebäude in einem rundweg ordentlichen Zustand. Durch intensive Nutzung und langem Lebenszyklus bedürfen einige Bauteile, Konstruktionen oder Technik einer Sanierung. Dies abzuschätzen und aufzuzeigen ist Kern dieser Untersuchung.

## 1. Struktur der Untersuchung

- Gebäude, die bereits einer Sanierung unterzogen oder gerade neu errichtet wurden, waren nicht Teil der Untersuchung.
- Gebäude, für die bereits eine Sanierung ansteht, waren von der Untersuchung ausgenommen.
- Die Untersuchung ist in die Teile A und B aufgeteilt.
- Die Untersuchung Teil A wurde 2020 durchgeführt, die Untersuchung Teil B folgt 2021.
- In Teil A der Untersuchung wurde der Sanierungsgrad von insgesamt zehn Sporthallen ermittelt.
- In Teil B der Untersuchung wird der Sanierungsgrad von insgesamt vier Sporthallen und drei Lehrschwimmbecken ermittelt.
- Einen zusammenfassenden Überblick gibt die Gebietsübersicht (**Anlage 1**).

## 2. Aufgabenstellung

- Die Begehung und Bewertung erfolgt interdisziplinär durch ein Team aus externen Architekten und Fachplanern (Tragwerk, Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektro, Schadstoffe, Brandschutz).
- Die Bewertung erfolgt anhand einer vom GMR vorgegebenen Begehungsmatrix. Diese ist in sechs Kategorien unterteilt: Bauteile/Oberflächen, Statik, HLS, Elektro, Schadstoffe, Sicherheit/Barrierefreiheit (**Anlage 2**).
- Aufgrund einer bauteilbezogenen Bewertung ermöglicht die Matrix anhand eines Punkte- und Ampelsystems die transparente Darstellung des Sanierungsbedarfs.
- Bauteilöffnungen, Probenentnahmen oder Materialanalysen sind nicht vorgesehen. Die Hallen werden lediglich einer Sichtprüfung unterzogen.
- Im Ergebnis treffen die externen Projektteams eine Aussage darüber, ob eine Sanierung der jeweiligen Halle unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll darstellbar ist oder ein Abriss und Neubau in Erwägung gezogen werden muss.

### 3. Durchführung Teil A / 2020

Folgende Architekturbüros wurden mit der Erfassung des jeweiligen Sanierungsbedarfs beauftragt:

Gebiet A1 Mittelstadt/Sondelfingen:	Baisch + Fritz Architekten, Tübingen
Gebiet A2 Rommelsbach:	[SHOCH3] architekten, Metzingen
Gebiet A3 Reutlingen:	Gaus Architekten, Göppingen
Gebiet A4 Betzingen:	schulz architekten, Tübingen
Gebiet A5 Reutlingen:	architekten dhs, Metzingen

Die Begehung wurde durch die beauftragten Teams gemeinsam mit dem jeweiligen Hausverwalter durchgeführt.

### 4. Fazit

Insgesamt wurden zehn Sporthallen der Bauzustandserfassung des Sanierungsbedarfs unterzogen. Alle Hallen weisen, aufgrund des jährlichen und regelmäßigen Gebäudeunterhalts, einen ihrem Alter entsprechend ordentlichen Zustand auf.

Bei **fünf Hallen** ist in der Gesamtbetrachtung der Begehungsteams **kurzfristiger Sanierungsbedarf** (1-3 Jahre) gegeben. Für jedes der fünf Sanierungsprojekte sind in den Folgejahren finanzielle Mittel notwendig.

Bei **vier Hallen** wurde ein **mittelfristiger Sanierungsbedarf** (3-5 Jahre) ermittelt. Für diese Hallen ist ein Sanierungskonzept unter energetisch-technischen Gesichtspunkten notwendig.

Für **eine Halle** wurde **kein Sanierungsbedarf** ermittelt.

Einige der im Rahmen der Begehung festgestellten Defizite wurden bereits im Gebäudeunterhalt angegangen oder sind bereits umgesetzt. Diese sind in der Gesamtübersicht (**Anlage 3**) gesondert hervorgehoben („!“).

Als Ergebnis eines kontinuierlichen Bauunterhalts weisen die Sporthallen keine gravierenden Defizite auf, die einen Abriss und Neubau notwendig machen. Es sind Defizite aufgezeigt, die bei Sporthallen der jeweils gleichen Bauzeit ebenso auftreten und daher nachvollziehbar sind. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für eine strategisch sinnvolle Sanierungsplanung. Die fünf Sanierungsprojekte sowie beständiger Gebäudeunterhalt werden den Fortbestand der Sporthallen unter wirtschaftlichen, finanziellen und nachhaltigen Gesichtspunkten sichern.

### 5. Einzelergebnisse der Begehungen Teil A / 2020

Je Halle wurden die Ergebnisse in einer Matrix zusammengefasst, unterteilt nach den Kategorien Bauteile/Oberflächen, Statik, HLS, Elektro, Schadstoffe und Sicherheit/Barrierefreiheit. Als Fazit wurde je Kategorie ein kurzfristiger, mittelfristiger oder nicht vorhandener Sanierungsbedarf festgestellt. Die Ergebnisse wurden je Gebiet sowie in einer Gesamtübersicht zusammengefasst (**Anlage 3**) und mit den gegenwärtig laufenden oder bereits avisierten Maßnahmen abgeglichen.

## Gebiet A1 Mittelstadt/Sondelfingen

- A1.1 Sporthalle Mittelstadt, Badbrunnenstraße 4 (Baujahr 2001)
- A1.2 Hohensteigsporthalle, Lange Straße 36 (Baujahr 1976)

### Mittelfristiger Sanierungsbedarf (3-5 Jahre)

Der Sanierungsbedarf der **Sporthalle Mittelstadt** wie auch der **Hohensteig-Sporthalle** ist als mittelfristig zu betrachten. Aufgrund der guten Bausubstanz sind beide Sporthallen wirtschaftlich zu sanieren. Wesentliche Sanierungspunkte der **Sporthalle Mittelstadt** bestehen im Bereich von HLS und Elektro. Die Defekte im Bereich des Daches wurden zwischenzeitlich behoben. Sanierungsbedarf in der **Hohensteigsporthalle** besteht insbesondere im Bereich der Fenster, HLS und ELT. Aufgetretene Defizite an den Sanitäreinrichtungen wurden zwischenzeitlich beseitigt.

## Gebiet A2 Rommelsbach

- A2.1 BZN-Sporthalle, Wittumstraße 39 (Baujahr 1980)
- A2.2 Sporthalle Rommelsbach, Reisweg 25-27 (Baujahr 1976)

### Kurzfristiger Sanierungsbedarf (1-3 Jahre)

Im Gesamten kann der Zustand sowohl der **BZN-Sporthalle** als auch der **Sporthalle Rommelsbach** als ihrem jeweiligen Alter entsprechend gut betrachtet werden. In der Gesamtbetrachtung sind mittelfristig Sanierungen einzuplanen, insbesondere unter energetisch-technischer Hinsicht. Beide Hallen haben Defizite im Bereich der Unfallverhütung.

## Gebiet A3 Reutlingen

- A3.1 Schillerschule – Sportstätte Bau D, Esslinger Straße 18 (Baujahr 1968)
- A3.2 Sporthalle Storlach, Mittnachstraße 205 (Baujahr 1982)

### Kurzfristiger Sanierungsbedarf (1-3 Jahre)

In der **Sporthalle der Schillerschule** besteht kurzfristiger Handlungsbedarf. Das Gebäude wurde stets gewartet. Jedoch haben die Fassade und insbesondere die Fenster wie auch die Glasbausteine das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Stetige Instandhaltung im Rahmen des Gebäudeunterhalts ist nicht mehr zielführend. Im Bereich des barrierefreien Zugangs (Stolperfallen) sowie der einwandfreien Öffnung von Türen besteht Handlungsbedarf.

### Kein Sanierungsbedarf

Durch stetigen Gebäudeunterhalt ist die **Storlach-Sporthalle** in einem sehr guten Zustand. Es besteht kein unmittelbarer Sanierungsbedarf.

## Gebiet A4 Betzingen

- A4.1 Sporthalle Betzingen, Hoffmannstraße 6 (Baujahr 1990)
- A4.2 Hans-Roth-Turnhalle, Hoffmannstraße 6 (Baujahr 1971)

### Kurzfristiger Sanierungsbedarf (1-3 Jahre)

Auch wenn die Gebäudesubstanz der **Sporthalle Betzingen** im Gesamten als für ihr Alter gut bezeichnet werden kann, so sind insbesondere hinsichtlich der Fassade/Verglasung wie auch im Bereich des Daches umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Eine Sanierung ist erforderlich. Eine nachhaltige Schädigung der Bausubstanz muss abgewendet werden. Festgestellte Mängel im Bereich der Barrierefreiheit sind auf die architektonische Gesamtkonzeption der Halle durch den Architekten zurückzuführen, die nur unter bewusster Neuorganisation der Halle und großen Umbauten zu beheben sind.

Die festgestellten Defizite im Bereich der Elektroversorgung der **Hans-Roth-Turnhalle** wurden behoben. Im Gesamten jedoch muss die **Hans-Roth-Turnhalle** mittelfristig einer umfangreichen Sanierung unterzogen werden, insbesondere aus energetisch-technischer Sicht.

Die **Sporthalle Betzingen** wie auch die **Hans-Roth-Turnhalle** bilden gemeinsam mit der Hoffmannschule eine Einheit hinsichtlich der Energieversorgung. Die Wärme wird durch eine zentrale Nahwärmeversorgungseinheit zwischen Hoffmannschule und Echazufer erzeugt. Die bereits erfolgte Behebung der Defizite an der Elektroversorgung der **Hans-Roth-Turnhalle** zeigten auch deutliche Schwachstellen in der Elektroversorgung des gesamten Areals der Schule auf. Vor dem Hintergrund der Neubauten an der Hoffmannschule muss gemeinsam mit der FairNetz das Medienversorgungskonzept des Areals überdacht und angepasst werden.

## **Gebiet A5 Reutlingen**

A5.1 Turnhalle Eichendorff-Realschule, Konrad-Adenauer-Straße 19 (Baujahr 1961)

A5.2 Jahnturnhalle, Jahnstraße 3 (Baujahr 1918)

### Mittelfristiger Sanierungsbedarf (3-5 Jahre)

Die **Turnhalle der Eichendorff-Realschule** weist ihrem Lebenszyklus und ihrer Bauzeit entsprechende Defizite auf. Mittelfristig ist eine energetische Sanierung notwendig.

Das Gebäude der **Jahnturnhalle** steht unter Denkmalschutz. Es besteht mittelfristig der Bedarf einer energetischen Sanierung des Gebäudes. Jedoch muss diese sinnvoll in Beziehung zum Umgang mit der historischen Bausubstanz gesetzt werden.

## **Ausblick**

- Im nächsten Schritt wird der Sanierungsbedarf Teil B fortgeführt.

### **Gebiet B1 Reutlingen**

B1.1 Albert-Einstein-Gymnasium - Turnhalle, Rommelsbacher Straße 63 (1970)

B1.2 Römerschanzschule – Römerschanzhalle, Sonnenstraße 60 (1960)

B1.3 Peter-Rosegger-Schule – Bewegungsbad, Sonnenstraße 60 (1996)

### **Gebiet B2 Reutlingen**

B2.1 Sporthalle Rennwiese, Moltkestraße 39 (1984)

B2.2 Hermann-Kurz-Schule – Lehrschwimmbecken, Gminderstraße 40 (1961)

### **Gebiet B3 Reutlingen, Ohmenhausen**

B3.1 Hohbuchschule – Sporthalle, Theodor-Heuss-Straße 10 (1975)

B3.2 Waldschule – Lehrschwimmbecken, Hornstraße 40 (1967)

gez.

Katja Büchel

### Anlagen:

Anlage 1: Gebietsübersicht

Anlage 2: Behebungsmatrix

Anlage 3: Gesamtübersicht der Untersuchungsergebnisse