

Sachbearbeitung      Finanzverwaltung

Datum                      30.01.2018

Geschäftszeichen

Beschlussorgan      Gemeinderat                      öffentlich                      Sitzung am 05.02.2018

BV 008/2018/1

Betreff:                      **Hallenkonzeption - Entwicklung Jahnhalle  
Ergebnisvorstellung Konzeptstudie  
Grundsatzbeschluss**

Anlagen:                      Übersicht der Varianten

### **Beschlussvorschlag**

1. Vom Ergebnis der Konzeptstudie wird Kenntnis genommen.
2. Ziel ist die Realisierung von Variante 5 - Neubau einer Dreifeldhalle an einem alternativen Standort mit anschließendem Abbruch der Jahnhalle. Die weiteren Planungen sind auf diese Variante auszurichten.
3. Das Büro SpOrt concept wird mit der Erstellung eines Raumprogramms beauftragt. Die Schulen und der TSV werden bei diesem Verfahren beteiligt.

Nicole Vorraber

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

Kosten: Raumprogramm – Angebot SpOrt concept ca. 7.000 €  
Finanzierung: THH 6-742410103000 Jahnhalle Sanierung/ Erweiterung 200.000 €

## 2. Sachdarstellung

Im vergangenen Jahr wurde von der Firma SpOrt concept das Ergebnis der Bedarfsanalyse zur Sporthallenkapazität in Erbach vorgestellt. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass aufgrund der Anforderungen des Schulsports und der sonstigen Belegung durch Sportvereine und andere, in Erbach neben den für den Sportbetrieb vorhandenen drei Hallenteilen ein zusätzliches Hallenteil in der Größenordnung einer Einfeldhalle erforderlich ist.

SpOrt concept wurde daraufhin mit einer Konzeptstudie beauftragt. Hierbei sollten unterschiedliche Varianten zur Ergänzung unserer Sporthallenkapazitäten hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit, ihrer Wirtschaftlichkeit und ihrer spezifischen Vor- und Nachteile untersucht werden. Folgende Varianten wurden bei der Konzeptstudie bearbeitet:

- Variante 1: Generalsanierung mit Umstrukturierung der bestehenden Jahnhalle + Neubau Einfeldhalle
- Variante 2: Neubau 2-teilbare Sport- u. Versammlungsstätte am bestehenden Standort + Neubau Einfeldhalle
- Variante 3: Neubau 3- teilbare Sport- u. Versammlungsstätte am bestehenden Standort
- Variante 4: Neubau 3- teilbare Sport- u. Versammlungsstätte mit Verbindung zur bestehenden Jahnhalle + Sanierung der bestehenden Halle (Minimal- oder Generalsanierung)
- Variante 5: Neubau einer 3-teilbare Sport- u. Versammlungsstätte am alternativen Standort im Schulzentrum

Um Aussagen zum Sanierungsbedarf machen zu können, wurden an der Jahnhalle umfassende Untersuchungen des baulichen und technischen Zustands von Fachleuten durchgeführt. Im Wesentlichen sind aus dieser Bestandsanalyse folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Tragwerk

Die vorhandene Tragkonstruktion ist für eine nachhaltige Dachsanierung mit Wärmedämmung nur sehr aufwendig zu ertüchtigen.

Eine Erweiterung der Halle zur Vergrößerung der Spielfläche ist aus statischer Sicht nicht möglich. Die Kosten hierfür sind mit dem Neubau des Hallenbereichs zzgl. Rückbau vergleichbar.

- Elektro-Installation  
Im Bereich der Elektroinstallation ist die Jahnhalle in einem für ihr Alter gutem Zustand. Aus Brandschutzgründen, müssen am Standort der Batterieanlage, der NSHV und der Verteilung der ELA-Anlage Maßnahmen getroffen werden.
- Wärmeversorgung  
In diesem Bereich besteht bei der Wärmedämmung, Dämmung der Rohrleitungen in der Zentrale und im Rohrnetz Erneuerungsbedarf.
- Trinkwasserinstallation  
Die Trinkwasserinstallation entspricht nicht mehr den heutigen geltenden Normen und Vorschriften.
- Lufttechnische Anlagen  
Die Lüftungsgeräte entsprechen nicht den aktuellen Vorschriften der VDI 6022.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Jahnhalle erhebliche funktionale Mängel aufweist. So ist z.B. kein DIN-gerechtes Spielfeld vorhanden, die Zugangssituation zur Halle und den Umkleieräumen ist unbefriedigend und Turniere oder Wettkämpfe mit Publikum können nur eingeschränkt veranstaltet werden. Außerdem besteht ein erheblicher genereller Sanierungsbedarf insbesondere beim Dach, den Umkleiden, den technischen und sanitären Anlagen, sowie allgemein beim Brandschutz. Daraus ergibt sich ein insgesamt erheblicher Kostenaufwand für eine Generalsanierung.

Nachfolgend sind die einzelnen Varianten mit Ihren wesentlichen Vor- und Nachteilen, sowie einer Kostenschätzung dargestellt. Im Einzelnen wird auf die bei der Klausurtagung am 11. November 2017 ausgegebene „Konzeptionelle Untersuchung zu den Sport- und Mehrzweckhallen der Stadt Erbach“ verwiesen.

- Variante 1

Generalsanierung mit Umstrukturierung der bestehenden Jahnhalle + Neubau Einfeldhalle

- Sanierung der bestehenden Jahnhalle ist mit hohen Kosten und Risiken behaftet
- Interimslösung für Schulen nur teilweise gegeben (1 Hallenteil)
- Keine DIN-Halle für Sportveranstaltungen (1 Meter fehlt nach wie vor)
- keine Vergrößerung der Halle in der Breite möglich
- keine Optimierung für Zuschauer innerhalb der Struktur möglich (Sichtlinien)
- zusätzliche 1-Feldhalle am heutigen Bedarf für Schulen ausgerichtet (kein Mehrwert für Turniersport / Veranstaltungen)

Kostenschätzung: 8,2 Mio. €

- Variante 2

Neubau 2-teilbare Sport- u. Versammlungsstätte am bestehenden Standort + Neubau Einfeldhalle

- Eingeschränkt wettkampffähige 2-Feldhalle mit ebenerdiger Zuschauertribüne
- Interimslösung für Schulen nur teilweise gegeben (1 Hallenteil)
- 1-Feldhalle am heutigen Bedarf für Schulen ausgerichtet (kein Mehrwert für Turniersport / Veranstaltungen)
- Größe der Zweifeldhalle mit Zuschauer nicht wesentlich kleiner als Dreifeldhalle

Kostenschätzung: 12,7 Mio. €

Hinweis:

Diese Variante bietet gegenüber Variante 1 kaum Vorteile, verursacht aber erhebliche Mehrkosten. Sie wurde deshalb nicht vertiefend weiter untersucht.

- Variante 3:

Neubau 3- teilbare Sport- u. Versammlungsstätte am bestehenden Standort

- Neubau einer Dreifeldhalle als turnierfähige Sport- und Wettkampfhalle mit Zuschauern am Standort möglich
- Interimslösung für Schulen nicht gegeben (ca. 2 Jahre )
- Stellplätze ausreichend vorhanden

Kosten: 9,9 Mio. €

- Variante 4

Neubau 3- teilbare Sport- u. Versammlungsstätte mit Verbindung zur bestehenden Jahnhalle + Sanierung der bestehenden Halle (Minimal- oder Generalsanierung)

- Neubau einer Dreifeldhalle als turnierfähige Sport- und Wettkampfhalle mit Zuschauertribüne als Anbau sollte die städtebaulichen Rahmenbedingungen berücksichtigen (Wegeverbindungen etc.)
- Interimslösung für Schulen gegeben
- Stellplätze nicht ausreichend - zusätzliche Stellplätze müssen hergestellt werden
- Statt der benötigten 4 Hallenteile entstehen bei dieser Lösung insgesamt 6 Hallenteile, damit besteht die Möglichkeit, die Erlenbachhalle zur reinen Veranstaltungshalle umzunutzen, womit immer noch 5 Hallenteile verbleiben würden.
- Entscheidung, dass Jahnhalle stehen bleibt, muss zeitgleich mit Neubaubeschluss getroffen werden
- hohes Kostenrisiko im Bereich der Sanierung bestehender Jahnhalle (Klärung was passiert mit nichtsanierten Bereichen)
- notwendiges Grundstück nicht im Eigentum der Stadt

Kostenschätzung: 14,4 Mio. €

- Variante 5

Neubau einer 3-teilbare Sport- u. Versammlungsstätte am alternativen Standort im Schulzentrum

- turnierfähige Sport- und Wettkampfhalle mit Zuschauertribüne
- Interimslösung für Schulen gegeben
- Entscheidung zum Abbruch der Jahnhalle kann ggf. später unter Berücksichtigung der dann geltenden Rahmenbedingungen (Bedarf, Zuschussmöglichkeiten usw.) nochmals geprüft werden, ggf. auch im Hinblick auf die Option Erlenbachhalle als reine Veranstaltungshalle
- direkte Verbindung und Zufahrt von Stadtmitte aus – Entlastung Wohngebiet von neuem Verkehr möglich
- Grundstück ist im Eigentum der Stadt

Kostenschätzung: 9,9 Mio. € (ohne Abbruch)

Aufgrund der Bestandsanalyse der Jahnhalle hat sich gezeigt, dass es fraglich ist, ob eine „Minimalsanierung“ der Jahnhalle überhaupt praktisch umsetzbar ist. Bei einer Sanierung durch die Stadt sind die aktuell geltenden Vorschriften grundsätzlich einzuhalten. Dies und die Verantwortlichkeiten für eine fachgerechte Bauausführung führen letztlich dazu, dass sich Einsparungen wohl lediglich im Bereich von Äußerlichkeiten realisieren lassen. Die wesentlichen Sanierungskosten z.B. im Bereich der Haustechnik, des

Brandschutzes oder der energetischen Sanierung werden sich aber kaum vermeiden lassen. Deshalb ist eine Minimalsanierung mit äußerster Vorsicht zu betrachten.

Das Gesamtergebnis der Konzeptstudie wurde dem Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Klausurtagung Anfang November 2017 ausführlich vorgestellt. In der Diskussion zeigte sich eine klare Präferenz für Variante 5 – Neubau einer Dreifeldhalle an einem alternativen Standort mit anschließendem Abbruch der Jahnhalle. Im Vergleich bietet diese Variante das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis und bietet auch im Hinblick auf die anstehende Schulraumentwicklung die besten Optionen. Mit den 3 Hallenfeldern des Neubaus und der nach wie vor für den Sportbetrieb vorhandenen Erlenbachhalle stehen damit wie in der Bedarfsermittlung errechnet 4 Hallenteile für Schul- und Vereinssport zur Verfügung. Aufgrund der erheblichen Sanierungs- und vor allem Folgekosten (Bewirtschaftung, Unterhalt usw.) sind Hallenteile, die nicht unbedingt benötigt werden abzubauen.

Den Vertretern der Schulen und des TSV Erbach, als maßgebliche Nutzer der Erbacher Hallen, wurde die Konzeptstudie im Rahmen einer Arbeitsgruppensitzung am 18. Januar 2018 präsentiert und ausführlich erläutert. Das Meinungsbild aus dieser Besprechung wird in der Sitzung nachgereicht. Es ist vorgesehen, dazu auch jeweils einem Vertreter der Schulen und des TSV in der Sitzung des Gemeinderats ein Rede-recht einzuräumen.

Die Verwaltung schlägt vor die weiteren Planungen auf Grundlage von Variante 5 - Neubau einer Dreifeldhalle an einem alternativen Standort mit anschließendem Abbruch der Jahnhalle vorzunehmen. Hierzu ist im nächsten Planungsschritt zunächst ein Raumprogramm zu erstellen. Es wird vorgeschlagen aufgrund der bisherigen positiven Erfahrungen das Büro SpOrt concept mit der Erstellung eines Raumprogramms zu beauftragen. Hierfür ist mit Kosten von ca. 7.000 € zu rechnen. Ein entsprechendes Angebot liegt bereits vor. Es ist geplant, die Vertreter der Schulen und des TSV bei der Erstellung des Raumkonzepts zu beteiligen.

Parallel soll auch eine Planung für das weitere Vorgehen und die alternativen Ausschreibungs- und Vergabemöglichkeiten erarbeitet werden.

Fr. Dietz, die Geschäftsführerin von SpOrt concept und Frau Walden, die Projektleiterin vor Ort, werden die Konzeptstudie in der Sitzung ausführlich darstellen.