

Turnhalle an der Grundschule Holtwick, Schulweg 24, 48720 Rosendahl Bautechnische Stellungnahme zum baulichen Gebäudezustand

Basis:

**Eindrücke der Besichtigung durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss
im September 2018;**

Kostenschätzung für erforderliche Sanierungsarbeiten aus Mai 2021

Bei einer Begehung am 19.09.2018 wurde der bauliche Zustand der Turnhalle an der Grundschule im Ortsteil Holtwick begutachtet. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Das Gebäude wurde im Jahr 1965 errichtet.



Dämmung der Gebäudehülle:

Die Bodenplatte ist ohne Dämmung gebaut worden. Auch das zweischalige Mauerwerk, bestehend aus Kalksandstein/Hochlochziegel als Innenmauerwerk und Klinkermauerwerk als Außenmauerwerk besitzt, bis auf ein Wandteilstück, keine Dämmschicht. Die Decke über der Spielfläche ist nachträglich mit einer Aufblasisolierung versehen worden. Da diese Isolierung kein KMF Dämmstoff ist, ist ihre Schichtdicke mittlerweile erheblich in sich zusammengesackt und die Dämmung büßt somit einen großen Teil ihrer Dämmwirkung ein. Das Schrägdach ist ohne Isolierung erstellt worden.

Ein nachträglicher Einbau von Boden-, Wand-, Decken- und Dachdämmung wäre äußerst aufwendig und in einigen Bereichen, wie Boden und Wand, nahezu unmöglich bzw. wirtschaftlich nicht erreichbar. Daher kann zu diesem Punkt keine belastbare Kostenschätzung abgegeben werden.

Decke über dem Spielfeld:

Die Decke oberhalb der Spielfläche befindet sich in einem schlechten Zustand. Die einzelnen Deckenplatten sind sehr unterschiedlich verbeult und zeigen teilweise Roststellen.

Kosten für die Erneuerung der Spielfelddecke: ca. 85.000 €.

Fenster und Außentüren:

Es befinden sich zum Teil die ursprünglichen Fenster und Außentüren aus Zeiten der Errichtung in der Gebäudeaußenhülle, die trotz Reparaturversuchen teilweise nicht mehr vollständig zu schließen sind und Undichtigkeiten aufweisen. Alle Fenster und Außentüren (bis auf die Eingangstür) müssen komplett erneuert werden.

Kostenschätzung für diesen Bereich: ca. 50.000 €.

Eingangsbereich:

Der derzeitige Eingangsbereich ist als Empfangssituation nicht ansprechend und müsste umfassend entkernt und anschließend erneuert werden.

Kosten für die Sanierung des Eingangsbereiches: ca. 20.000 €.

Duschräume:

Die Duschräume, Umkleieräume und WC-Räume weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Duscharmaturen, Porzellangegenstände, Boden- und Wandfliesen sowie die Heizkörper müssen dringend erneuert werden. Auch die Wasserleitungen in den Wänden weisen erhebliche Mängel auf (Verkalkungen und Ablagerungen), die einen Austausch erforderlich machen. Duschräume, WCs und Umkleieräume müssten für eine Sanierung im Bestand komplett entkernt werden und anschließend neu aufgebaut werden.

Kosten für diese Maßnahme: ca. 240.000 €.





Heizungstechnik:

Die Gasheizungsanlage (Viessmann, Vitocrossal 300 CM3 VM1, 87 kW) stammt aus dem Jahr 2010 und ist mittlerweile leider schon reparaturanfällig geworden. Es ist nahezu die Hälfte der zu erwartenden Betriebszeit der Anlage erreicht. Eine Erneuerung der Anlage müsste ca. um das Jahr 2030 erfolgen.

Dacheindeckung:

Die Dachziegel entstammen ebenfalls aus der Zeit der Errichtung und müssten in den kommenden Jahren erneuert werden.

Kosten für diese Maßnahme: ca. 150.000 €.

Energieverbräuche:

Der Energieausweis zeigt einen Endenergieverbrauch Wärme von 82,6 kWh/(m² a), damit liegt dieser im Vergleich zu anderen vergleichbaren Gebäuden viel höher. Der Endenergieverbrauch Strom liegt bei 4,3 kWh/(m² a) und ist damit im Vergleich zu anderen vergleichbaren Gebäuden sogar besser.

Geruch in der Turnhalle:

Da es wiederholt zu Beschwerden von Sportlern, Übungsleitern und Eltern über den sehr unangenehmen Geruch im gesamten Gebäude kommt, wurde ein Baubiologe zur Untersuchung des Sachverhaltes herangezogen. Dieser stellte fest, dass in der Vergangenheit ein schwerwiegender Feuchtigkeitseintritt im Zwischenraum der Betonsohle und dem Spielfeldbodenbelag stattgefunden haben muss. Diese Feuchtigkeit ist in die gesamte Unterkonstruktion des elastischen Spielbodens gezogen und verursacht die unangenehmen Gerüche. Auch der jetzige textile Prallwandbelag trägt zu der Geruchsbelästigung bei.

Kostenschätzung für die Sanierung des Spielfeldbodens einschl. der Unterkonstruktion: ca. 180.000 €.





Prallschutz:

Der vorhandene Prallschutz besteht aus einer Polystyrolämmung (ca. 3 cm stark) mit einer aufgeklebten Teppichlage. An unzähligen Stellen in der Turnhalle ist Teppich und auch das Polystyrol abgeknibbelt bzw. beschädigt worden. So entsteht ein optisch sehr negativer Eindruck beim Betreten des Spielfeldes. Auch der stellenweise Austausch des Prallwandbelages konnte die immer wiederkehrenden Beschädigungen nicht verhindern.

Eine Erneuerung des gesamten Prallschutzes an den Wänden des Spielfeldes, würde Kosten in Höhe von ca. 80.000 € verursachen.



Geräteraumtore:

Die Bestandstore sind schwergängig und träge und somit für Kinder/Jugendliche und kleinere Personen schwer bedienbar. Möchte man den heutigen Stand der Technik an den Geräteraumtoren erreichen, müssten alle Elemente einschl. Stahlunterkonstruktion erneuert werden. Die Kosten für den Austausch sind mit ca. 95.000 € zu beziffern.

Fazit:

Der Gesamtzustand des Gebäudes kann als schlecht bezeichnet werden. Es erscheint aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll, eine Sanierung des Altgebäudes vorzunehmen. **Die Summe der o. g. Sanierungskosten würde sich auf etwa 950.000 €** (einschl. eines Puffers für Unvorhergesehenes, ohne Dämmung der Gebäudehülle) belaufen.

Zu den wirtschaftlichen, kommen noch weitere Argumente, die nicht für einen Erhalt der Bestandsituation sprechen:

1. Keine Sichtbeziehung zwischen Zuschauern und Spielern.
2. Keine gleichzeitige Hallennutzung von zwei verschiedenen Sportgruppen, da keine Hallenteilung vorgenommen werden kann.
3. Kein paralleles An- und Umziehen, da nur 2 statt 4 Umkleidekabinen und Sanitärbereiche zur Verfügung stehen.
4. Energetisch befinden sich die vorhandenen Bauteile der Halle weit unterhalb des heutigen Standards.

Im Gesamtergebnis wird daher die Errichtung eines Ersatzneubaus vorgeschlagen.