



**Gemeinde Egelsbach**  
**- Fachbereich Sicherheit und Ortsentwicklung -**  
**FD Bauen und Umwelt**

---

**Stellungnahme zur Schwachstellenanalyse und Machbarkeitsstudie**  
**zur energetischen Sanierung der Dr.-Horst-Schmidt-Halle**

Zu Beginn ist hervorzuheben, dass der aktuelle bauliche Zustand der Dr.-Horst-Schmidt-Halle (DHS) nicht auf Dauer tragbar ist. Die Halle weist in den Bereichen Elektrik, Lüftung und vor allem Brandschutz erheblichen Handlungs- und Sanierungsbedarf auf. Regelmäßig wird der Zustand der Anlage von sachverständigen Prüfern kritisiert. Ohne Beseitigung diverser grundlegender und sicherheitsrelevanter Mängel im technischen und baulichen Brandschutz, wie z.B. Erneuerung von Brandschutztüren und Sicherheitsbeleuchtung, ist ein weiterer, sicherer Betrieb nicht mehr zu gewährleisten. Es herrscht also dringend Handlungsbedarf, sonst droht in absehbarer Zeit die Schließung der Halle aus Gründen des Brandschutzes.

Zur Vorgeschichte der Machbarkeitsstudie sei nochmals an den Beschluss des Gemeindevorstands vom 08.10.2019 erinnert, aufgrund dessen das Baudienstleistungs- und Sachverständigenbüro Arch-Energy, Inhaber Dipl. Ing. Dierk Binder, mit der Erstellung einer Schwachstellenanalyse und Machbarkeitsstudie zur energetischen Sanierung der DHS beauftragt wurde.

Gegenstand der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist primär die „komplette energetische Sanierung“ als ganzheitliches Sanierungskonzept. Es werden 10 Sanierungsvarianten als aufeinander aufbauende und zeitlich abgestimmte Maßnahmen in einem Sanierungsfahrplan dargestellt. Einen Überblick der verschiedenen Varianten und den entsprechenden Maßnahmen wird auf Seite 18-21 aufgezeigt.

Zu Beginn sollen vorab die drei grundlegenden Alternativen umrissen werden:

1. Die **minimale Sanierung** der ca. 1.900m<sup>2</sup> großen Halle muss mit Sanierungskosten von ca. 400-550 €/m<sup>2</sup> für Minimalmaßnahmen entsprechend Variante 6 (S.35) inkl. Zusätzliche Kosten (S. 45) mit Gesamtkosten von ca. 950.000€ gerechnet werden.
2. Die **Komplettsanierung** mit Maßnahmen entsprechend der Variante 10 (Dämmung, neue Fenster, Wärmebrückenminimierung, Lüftungsanlage, Solaranlage, LED Beleuchtung und neue Technik inkl. Brandschutzmaßnahmen und zusätzlichen Kosten) muss mit ca. 600-800 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Gesamtkosten von ca. 1.500.000€ kalkuliert werden (S.43). Inklusive Planung, Ausschreibung und Vergabe dauert dieses Vorhaben zwischen 16 und 24 Monate. Die Bauzeit beträgt ca. 12 Monate (S. 22).
3. Der **Neubau** für eine gleichartige Dreifeldsporthalle an selber Stelle benötigt hingegen bis zu 40 Monate und kostet zwischen 1.500 bis 1.800 €/m<sup>2</sup> inklusive Abriss und Entsorgung. Die Gesamtkosten würden ca. 3.420.000€ betragen.

Bei einer Komplettsanierung der DSH sollte von vornherein die Nutzungsänderung zur Versammlungsstätte und den entsprechenden Anforderungen mit eingeplant werden. Die Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung zur Versammlungsstätte sind gegeben. Nur die technischen Komponenten müssen entsprechend dimensioniert werden. Bei der ohnehin notwendigen Erneuerung der einzelnen technischen Komponenten entstehen kaum merkliche Mehrkosten, die bereits in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt sind.

Bei vollständiger Sanierung der DSH ist mit Schließzeiten von insgesamt ca. 12 Monaten zu rechnen. Zwar können bei einzelnen Maßnahmen, wie z.B. das Anbringen der Dämmung, Teilbereiche der temporär für eine eingeschränkte Nutzung freigegeben werden. Dies würde jedoch einen erhöhten Mehraufwand bei der Planung, Koordination und Ausführung (z.B. Baustelleneinrichtung) bedeuten, welcher zu Mehrkosten führen würde. Der FD Bauen und Umwelt empfiehlt bei einer Gesamtsanierung die Durchführung in einem Zug (Bauzeitenplan S. 22). Allerdings ist es für diese Vorgehensweise dringend notwendig eine Lösung für den Trainings- und Spielbetrieb der SGE zu entwickeln.

Des Weiteren sind bei der Kosten- und Bauzeit-Kalkulation die noch im Umfang unklaren, eventuell notwendigen Maßnahmen bezüglich der, wie bei den meisten Gebäuden aus den 70er-Jahren vorkommende PCB-Belastung zu berücksichtigen. Die Kosten und der genaue Umfang für die Schadstoffsanierung kann erst nach vertiefter Prüfung der Schadstoffbelastung und Raumluftmessung ermittelt werden. In der Machbarkeitsstudie wurde hierfür eine Sanierungszeit von 2 Monaten und Kosten von ca. 120.000€ berücksichtigt (S.19). Es ist hervorzuheben, dass aktuell keine Gefahr für die Nutzer ausgeht. PCB ist nur bei direkter mechanischer Bearbeitung und Entsorgung als Schadstoff zu betrachten.

Die von Arch-Energy empfohlene und auch aus Sicht des FD Bauen und Umwelt wirtschaftlichste Variante, bezogen auf Investitionskosten und Amortisierungsrate ist die Sanierungsvariante 10 „Lüftung Wärmerückgewinnung und Solaranlage für Warmwasser (KfW100)“ (S. 21 und S.43 ff.).

Der ganzheitliche Sanierungsfahrplan der Variante 10 beinhaltet die aufeinander aufbauenden Maßnahmen:

- WDVS-Dämmung der Fassade (Var. 2)
- Fugen-, Schadstoffsanierung
- Erneuerung der Fenster und Außentüren. (Var. 3)
- Luftlichte Ausführung der Halle Umkleidezonen und Installation dezentraler Lüftungsanlagen in den Sanitär- und Umkleidebereichen. (Var. 4)
- LED-Umrüstung + neue Elektro-Schaltzentrale (Var. 5)
- Bedarfsgeführte Regelung von Heizungs- und Lüftungsanlage (Var. 6)

Zusätzliche Kosten sind (S.45):

- Grundrissänderung (fachgerechte ELT-Einhausung, S. 20)
- Brandschutz (Türen, Schotts, Sicherheitsbeleuchtung)
- Prallschutz, Innenraumbeschichtung
- Sanierung / Erneuerung von Inventar: Trennvorhänge und Tribüne
- 10-15% für unvorhergesehenes
- Kosten für Planer: Architekt und technische Gebäudeausrüstung

Die Gesamtkosten für diese Sanierungsvariante betragen ca. 1,5 Millionen Euro.

Durch diese energetische Sanierung kann jedoch mit jährlichen Energiekosteneinsparungen von bis zu ca. 56% gerechnet werden, sodass mit einer Amortisierung der Investitionssumme innerhalb von ca. 18 Jahren zu rechnen ist. Die vermeidbare CO<sup>2</sup>-Emission würde ca. 82.880 kg CO<sub>2</sub>/Jahr betragen und wäre ein erster Baustein auf dem Weg zur Klimakommune, welchen die Gemeindevertretung bereits in Ihrer Sitzung vom 04.10.2017 beschlossen hat.

Bei einer energetischen Sanierung entsprechend Var. 10 können nach Einschätzung des Architekten Fördermittel von der KfW und Land Hessen in Höhe von bis zu ca. 249.000€ in Anspruch genommen werden.

Außerdem können voraussichtlich aufgrund der Mitgliedschaft der Gemeinde bei "Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen" zusätzliche Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Die politischen Gremien mögen das weitere Vorgehen und den Umfang der Maßnahmen bestimmen.

i. A. Schwanke  
FD Bauen und Umwelt