

1 **Endbericht zum Ausschuss auf Akteneinsicht zur Erbacher Halle**

2 Die SPD-Fraktion hat am 15.11.2022 die Einrichtung eines Akteinsichtsausschusses gemäß §50 Abs 2
3 HGO beantragt. Dies hat die Stadtverordnetenversammlung (STVV) am 12.12.2022 so beschlossen.

4 **1. Gegenstand des Ausschusses**

- 5 - Bauliche Entwicklung der Erbacher Halle seit deren Errichtung und damit im
6 Zusammenhang stehende baurechtliche Genehmigungsverfahren; vollständige
7 Bauantrags- und Baugenehmigungsunterlagen seit Errichtung der Halle.
- 8 - Alle Unterlagen im Zusammenhang mit der letzten Baugenehmigung im Jahr 2009 und
9 deren Umsetzung, bzw. teilweiser Umsetzung
- 10 - Alle Unterlagen im Zusammenhang mit der Hallenunterhaltung insbesondere im Hinblick
11 auf den Anbau, das Auftragsverhältnis mit der Kommunalen Wohnungsbau (KWB) im
12 Hinblick auf die Bauunterhaltung, die Wahrnehmung der Aufgabe in interkommunaler
13 Zusammenarbeit durch die Stadt Oestrich-Winkel und die darauffolgende Übernahme der
14 Aufgabe der Bauunterhaltung durch die Bauverwaltung der Stadt Eltville.
- 15 - Vorhandene Mängelanzeigen von Hallennutzern seit 2009
- 16 - Verwaltungsseitige Sanierungsvorschläge seit 2009

17 **1.1. Mitglieder**

- 18 Bsullak, Andreas (CDU)
- 19 Koziol, Alexander (CDU)
- 20 Müller, Jeanette (CDU)
- 21 Nüdling, Nancy (CDU)
- 22 Weckel, Joachim (CDU)
- 23 Althoff, Guntram (GRÜNE)
- 24 Bär, Franz-Josef (GRÜNE)
- 25 Dohn, Dirk (GRÜNE)
- 26 Hannes, Matthias (SPD)
- 27 Maier, Tilo (SPD)
- 28 Scholl, Rainer (BLL)

29 **1.2. Sitzungen**

30 Die erste Sitzung fand am 08.05.2023 statt. Tilo Maier (SPD) wurde einstimmig zum Vorsitzenden
31 gewählt, Alexander Koziol (CDU) ebenso einstimmig zum Stellvertreter. In der Sitzung wurden
32 Lesetermine für 18 Ordner und elektronisch archivierte Akten vereinbart.

33 In der Sitzung vom 06.11.2023 wurde zur Eingrenzung des Berichts vom Ausschuss folgende
34 Gliederungspunkte beschlossen:

- 35 - Dach
- 36 - Entlüftung
- 37 - Brandschutz

38 In der Sitzung vom 04.03.2024 wurde die Verwaltung gebeten nochmals bei der KWB nachzufragen,
39 ob es für die Jahre 2013-2020 weitere Unterlagen gibt, insbesondere hinsichtlich der Meldungen von
40 Schäden am Dach oder Brandschutzbegehungen.

41 In einer Mail vom 08.04.2024 hat Frau Jutta Wilhelm dem Vorsitzenden mitgeteilt, dass es keine
42 weiteren Unterlagen der KWB oder der Stadt Oestrich-Winkel gäbe.

43 **2. Vorbemerkung:**

44 Der Bericht weist bei getroffenen Faktenaussagen stets Schriftstück und Datum aus. Auf die Nennung
45 der Ordnernummer wurde verzichtet, da einzelne Quellen nur elektronisch vorhanden sind und somit
46 dennoch eine Zuordnung möglich ist. Die Mitglieder waren sich einig, dass der Bericht nicht allein die
47 Fakten aufstellt, sondern auch mögliche Fragestellungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen zur
48 Erbacher Halle als gesonderte Punkte aufzeigt. Diese dienen als Ausgangsmaterial an die Fraktionen,
49 um zukünftige Einschätzungen, um Sanierung oder Neubau der Halle besser bewerten zu können.

50 **3. Untersuchungspunkt Dach**

51 Das Dach der Erbacher Halle war schon bei der Bauübergabe mangelhaft. Hervorzuheben ist, dass der
52 Bau der Halle durch die Gemeinde Erbach beschlossen wurde, die Bauabnahme, nach der erfolgten
53 Eingemeindung, durch die Stadt Eltville erfolgte, die im Weiteren auch zuständig ist. In einem
54 Aktenvermerk vom 22.07.76 werden bereits mangelhafte Dachdeckerarbeiten der Firma Reeh
55 aufgezeigt. Diese betreffen die Wärmedämmung und Dachhaut. Am 23.11.77 wurde ein
56 Vergleichsverfahren mit der Firma Reeh eingeleitet. Durch Konkurs folgten ein Rechtsstreit und ein
57 Beweissicherungsverfahren (03.08.1978) wegen Baumängeln. Im Aktenvermerk zu diesem Verfahren
58 sind Einregnungen durch den Gutachter Thomas Leinweber aktenkundig. Der Gutachter spricht von
59 einer Durchnässung der Dämmstoffe wegen Rissen in der Dachhaut. In den 1980er Jahren gab es
60 mehrere Firmenrechnungen, die eine Schadbehebung belegen.

61 Am 29.08.2000 ist ein Sachstandsbericht der Angestellten Schepp an den Magistrat aktenkundig. Sie
62 stellt fest, dass Reparaturen am Dach der Turnhalle ohne größeren handwerklichen Aufwand nicht
63 mehr durchführbar seien. Der Magistrat soll demnach Angebote zur Reparatur und zur Erneuerung
64 der Dachfläche einholen. Stadtrat Bihrer regt laut Protokoll an, das Flachdach in ein flachgeneigtes
65 Dach umzubauen. Diese Anregung wurde seitens des Magistrats jedoch nicht weiterverfolgt.

66 Am 13.07.2002 ereignete sich während der Dachsanierungsmaßnahmen ein Unwetter und es kam zu
67 einem massiven Wassereinbruch. Zuvor hatte der Magistrat am 25.06.2002 für die Dachsanierung
68 95.000 Euro veranschlagt und der Firma Schermully den Auftrag erteilt.

69 Nach Absaugen des Kiesbelags wurde am 22.07.2002 festgestellt, dass sich die Dachisolierung stark
70 gewölbt hat. Durch die in den letzten Jahren häufig aufgetretenen Undichtigkeiten hatten sich Planen
71 mit Wasser vollgesaugt, mussten entnommen und erneuert werden. Am 28.08.2002 liegt ein
72 Beschluss zu überplanmäßigen Ausgaben vor. Gründe waren gerissene Lichtkuppeln, die Notreparatur
73 des ungeschützten Hauptdachs und der Umkleiden. Der Vorwurf der unsauberen Baustellensicherung
74 nebst Regressansprüchen steht im Raum. Des Weiteren sind mehrere Reparaturmaßnahmen und
75 deren Abnahme dokumentiert. Am 22.10.2002 sind die Dachdeckerarbeiten abgeschlossen. In
76 Schriftwechselln wurden Mängel und deren Behebung dokumentiert

77 Vom 10.01.2003 liegt ein Schreiben der TGS von deren Vorsitzenden Dieter Sälzer vor. Hierin wird
78 bemängelt, dass es auch nach der Sanierung feuchte Stellen an der Decke gebe.

79

80 **3.1. Zwischenfazit**

81 Die Bemühungen seitens der Verwaltung sind dokumentiert, die eine ordnungsgemäße Behebung der
82 von Beginn an schadhafte Dachkonstruktion nachhalten. Eine Verschärfung der Schäden durch die
83 Einregnung 2002 sind nicht der Verwaltung anzulasten, sondern der durchführenden Firma wegen
84 mangelnder Baustellensicherung. Aus den Akten geht nicht hervor, ob und inwiefern
85 Regressansprüche gestellt oder ob diese durch Nachlässe verrechnet wurden.

86 Zu bemängeln ist an dieser Stelle die Kommunikation an den Magistrat und die
87 Stadtverordnetenversammlung. Die Tragweite des Schadens hinsichtlich der Gebäudesubstanz und
88 Erhaltung wurden nicht neu bewertet. Es blieb lediglich bei einer Schadensabwicklung. Eine Initiative,
89 die eine grundsätzliche bauliche Neubewertung der Dachkonstruktion vorgesehen hätte, blieb
90 vollständig aus. Im Rückblick wird klar, dass hier zum ersten Mal eine grundsätzliche und vollständige
91 Sanierung hätte erfolgen können, inklusive des von STR Bihrer vorgeschlagenen Dachumbaus. Dieser
92 Weg wurde nicht weiterverfolgt. Festzuhalten bleibt, dass die Einregnung die Substanz der Halle in
93 erheblichem Maße angegriffen hat und auch die Schadabwicklung stets mangelbehaftet war.

94 Ob und inwiefern Regressansprüche erfolgsversprechend gewesen wären, ist aus den vorliegenden
95 Akten nicht hinreichend nachvollziehbar.

96 **3.2. Dach seit 2010**

97 In der Niederschrift des Magistrats vom 01.06.2010 ist erneut die Vergabe von Dachdeckerarbeiten
98 angezeigt, da bei der Brandschutzbegehung die zulässige Tragfähigkeit des Daches, als gefährdet
99 angesehen wird und aufgrund eines Wasserschadens Entwässerung, Dichtungsarbeiten und
100 Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen seien. Auf weitere Ereignisse der Brandschutzbegehung, die in
101 den folgenden umfangreichen Baumaßnahmen einbrachte, wird später eingegangen.

102 Aus den zur Verfügung gestellten Akten der KWB sind weder Reparaturmaßnahmen aktenkundig
103 noch Beschwerden von Nutzern.

104 Nach Rückübernahme der Erbacher Halle von der KWB zur Stadt kam es im Jahr 2022 in Folge von
105 Regenereignissen zur Sperrung der Halle. Erneut war das Dach undicht.

106 Dies wiederum führte zu Anträgen, u. a. Der SPD-Fraktion vom 21.06.2022, die einen Sanierungsplan
107 forderten. Während die STVV dies am 18.06.2022 mit 15 zu 16 Stimmen ablehnte, legte das Bauamt
108 jedoch in der Folge dem JSSK am 27.06.2022 einen Statusbericht vor, der unter anderem auch eine
109 Dachsanierung vorsieht.

110 **3.3. Fazit zum Themenfeld Dach**

111 Das Dach der Erbacher Halle, insbesondere des Anbaus ist in einem desolaten Zustand. Aufgabe des
112 Ausschusses war zu überprüfen, ob dies durch rechtzeitige und entschlossene Gegenmaßnahmen
113 hätte verhindert werden können. Im RIM lassen sich u. a. in den Protokollen des Ortsbeirats Erbachs
114 Hinweise finden, die schon in den Jahren vor den Regenereignissen 2022 Wasserschäden anzeigten.
115 Auch sind im Haushalt 2020ff. stets Mittel zur Sanierung der Halle eingestellt. Festzuhalten bleibt,
116 dass es trotz dieses Wissens vom Dienstleister KWB als auch von der Stadt Eltville als Eigentümer und
117 Dienstleistungssteuerer bis zum 23.03.2022 mit der dokumentierten Ortsbegehung keine
118 niedergeschriebenen Maßnahmen getroffen wurden, um den Substanzverzehr an der Halle durch
119 Wasserschäden nachhaltig aufzuarbeiten. Dies mag durch die Haushaltslage erklärbar sein und hat
120 sicherlich keine Ursache in fahrlässiger Unterlassung seitens der Verwaltung. Ob es seitens der KWB
121 eine schuldhaftige Unterlassung gab, ist in den Akten nicht belegbar, da es hierzu trotz Nachfrage nichts
122 gibt. Es zeigt sich jedoch, dass ein System zum Zustand der städtischen Immobilien nebst

123 Sanierungsbedarfen zwingend notwendig ist. Eine Informationspflicht an die STVV ist auch
124 Gegenstand der Beschlusslage (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2022 zum
125 Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2022 betreffend Sachstandsbericht zum Sanierungsbedarf an
126 städtischen Gebäuden). Lobenswert ist, dass laut Aussage des Baumtes ein elektronisches
127 Immobilienmanagementsystem bereits eingeführt ist. Der Bürgermeister ist daher aufgefordert,
128 dieser Informationspflicht zukünftig im Rahmen der Haushaltsberatung nachzukommen.

129 **4. Lüftung/Brandschutz**

130 **4.1. Vorbemerkung:**

131 Lüftung und Brandschutz zahlen beide auf ein Fakt ein, der unter dem Zentralbegriff der „Erbacher
132 Halle als Versammlungsstätte“ laufen. Hierzu ist bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass die Halle
133 baurechtlich zu keinem Zeitpunkt den Erfordernissen einer Versammlungsstätte von Beginn an genügt
134 hat. Veranstaltungen, wie diese durch die Erbacher Hexen vor Ort durchgeführt wurden, haben stets
135 eine Ausnahmegenehmigung durch den Rheingau-Taunus-Kreis bedurft. Die Halle wurde stets nur als
136 Schul- und Vereinssporthalle betrieben. Dies ist in ausreichendem Maße dokumentiert. Da
137 Brandschutz und Lüftung die zentralen Themen zur Frage der Versammlungsstätte sind, werden diese
138 Punkte in einem Abschnitt gemeinsam gewürdigt.

139 **4.2. Sachstand Lüftung und Brandschutz**

140 Am 24.01.80 bestätigt Gutachten von Hans-Jürgen Gutheil erhebliche Mängel der Lüftungsanlage und
141 bemängelt unsachgemäßen Einbau. Ein Gegengutachten mildert dies stellenweise ab.

142 In einem Magistratsprotokoll vom 06.02.80 kommt man allerdings zur Erkenntnis, dass die
143 eingebaute Lüftungsanlage unwirtschaftlich ist. Im Zuge dessen kommt es zu kleineren
144 Umbaumaßnahmen.

145 Eine Prüfbescheinigung vom 25.01.2007 (DEKRA) weist auf sicherheitsrelevante Mängel hinsichtlich
146 Rauchabzugs und Lüftung hin. Insbesondere wird die Wartung bemängelt bis hin zur Aussage: Hat
147 nicht stattgefunden. In der Folge des Gutachtens gibt es Informationen an den Magistrat und
148 Beschlüsse zu Mängelbeseitigung. Diese wurde am 29.06.2007 an den Kreisausschuss gemeldet.

149 Aus einem Vermerk vom 09.07.2007 geht hervor, dass die Stadt die Nutzung als Versammlungsstätte
150 beantragen will und infolgedessen beim Kreis einen entsprechenden Bauantrag stellt. Im Protokoll
151 des Architekten Freimuth (smp) vom 16.08.2008 steht jedoch wörtlich: „Nach Analyse muss
152 festgestellt werden, dass die notwendigen Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten, die
153 erforderlich sind, um eine dauerhafte und uneingeschränkte Nutzung als Versammlungsstätte zu
154 gewährleisten, nicht in einem akzeptablen Verhältnis zur vorhandenen Gebäudesubstanz und den
155 wenigen Veranstaltungen (...) steht.“

156 In einer Mitteilung an den Magistrat vom 15.09.2008 wird der Bericht Freimuths protokolliert. Auch
157 dort werden die durch das DEKRA-Gutachten erkannten Mängel durch altersbedingten Verschleiß,
158 Instandhaltungstau, fortgeschrittene Standards vorgetragen. Aufgeführt ist eine Kostenschätzung für
159 die Erbacher Halle von 737.000,00 Euro zur uneingeschränkten genehmigungsfähigen
160 Versammlungsstätte. Laut Protokoll übernimmt der Magistrat die Sichtweise des Architekten: Kosten
161 stehen nicht im wirtschaftlichen Verhältnis zur vorhandenen Gebäudesubstanz. Weiterhin werden
162 Kosten für die Halle als eingeschränkt genehmigungsfähige Veranstaltungsstätte von rund 539.400,00
163 Euro, bzw. rein für Vereins- und Schulsport von rd. 250.000,00 Euro aufgelistet. Dies steht im
164 Widerspruch zu öffentlich geäußerten Aussagen des Bürgermeisters anlässlich zugesagter
165 Fördermittel von 400.000,00 Euro die Halle als Versammlungsstätte zu sanieren. Grundlage dazu ist
166 die Baugenehmigung FD III.42-02-BA-03451/08 vom 28.07.2009.

167 Grundsätzlich wurden von 2009-2012 diverse Arbeiten zum Brandschutz durchgeführt. Und per
168 Schreiben der smp vom 07.06.2013 bestätigt. Im gleichen Schreiben ist von einer „Duldung“ von
169 Veranstaltungen die Rede auf Basis des erhöhten Sicherheitskonzepts. Als weitere Kostenschätzung
170 vom 06.06.2013 (Fortschreibung Brandschutz) sind 570.000,00 Euro dokumentiert. Auf Grund von
171 fehlenden Haushaltsmitteln wurden nicht alle Forderungen umgesetzt (Mail Bauamt 09.05.2023). Der
172 Bauantrag von 2009 ist mittlerweile erloschen. Festgestellt ist, dass nicht alle schon 2008
173 aufgelisteten Brandschutzmaßnahmen umgesetzt wurden. Dies wurde dem JSSK ebenfalls im
174 Statusbericht vom 27.06.2023 mitgeteilt.

175 **5. Schlussfazit**

176 In den Bereichen Lüftungswartung und Brandschutz sind in der Vergangenheit Versäumnisse vor 2008
177 feststellbar, die zwar zwischen 2009 und 2012 angegangen, aber nie vollständig beendet wurden.

178 Aus den Unterlagen der KWB geht keine Brandschutzbegehung und keine weiterführende
179 Mängelbehebung hervor. Ob dennoch Maßnahmen ergriffen wurden, ist nicht aktenkundig. Seit 2022
180 ist durch die personelle Aufstockung des Bauamts der Wille erkennbar, diese Mängel abzustellen.

181 Insgesamt ist das Vorgehen zum Brandschutz der Erbacher Halle jedoch mangelhaft. Schlicht, weil es
182 bis 2008 kein Konzept gab. Erst durch festgestellte Mängel welche die DEKRA aufgezeigt hat, wurden
183 überhaupt erst die größten Mängel angegangen. In der Zwischenzeit sind Anforderungen verschärft
184 und Baukosten in die Höhe gegangen. Zwischen 2012 und 2020 ist keine Initiative feststellbar, die den
185 erkannten Mangel abgestellt hat. Vielmehr wurde das Problem an die KWB „outgesourct“ was aber
186 ebenfalls keine Verbesserung brachte, sondern sachlich festgestellt, den Mangel durch
187 „Nichthandeln“ verschlimmert hat. Vielmehr sind im Haushalt eingestellte Investitionskosten auf
188 Antrag des Ortsbeirats stets durch den Magistrat zurückgestellt und von der STVV auch so im
189 Haushalt mehrheitlich abgelehnt worden.

190 Aus der Rückschau heraus fällt es leicht, die 2008 anvisierten Sanierungskosten als im Vergleich zu
191 den heute zu investierenden Kosten zum Erhalt des Mindestmaßes (Schul- und Vereinssport) als
192 „minder schlimm“, darzulegen, wenn gleich knapp 750.00,00 Euro auch 2008 eine Großinvestition in
193 besonderer Höhe gewesen wären. Ein schuldhaftes Handeln ist jedoch aus den vorliegenden Akten in
194 Richtung Magistrat nicht erkennbar. Zu Rügen ist lediglich eine mangelnde Dienstleistersteuerung der
195 KWB und der Mangel an Konzepten, trotz knapper Haushaltsmittel einen Sanierungsbedarf
196 transparent zu machen und diesen in die Haushaltsberatung einzubringen. Dies ist seitens des
197 Magistrats nun zu forcieren. Die Beschlusslage gibt das her. Kommunikativ sind alle Mandatsträger
198 aufgefordert bei der Erbacher Halle nicht weiter von einer „Versammlungsstätte“ zu sprechen. Diese
199 gab es baurechtlich nie.

200 **6. Schlussbemerkung und Ausblick**

201 Aus der Rückschau ist es immer leicht Wendepunkte zu finden, die andere Entscheidungen mit dem
202 heutigen Wissen hervorgebracht hätten. Dies trifft auf die Dachsanierung zu, die nach dem Abschluss
203 jeder Maßnahme selbstredend davon ausging, nun dauerhaft Mängel abgestellt zu haben, die der
204 nächste Großregen ad absurdum führte. Es sollten daraus aber Lehren gezogen werden, die bei
205 zukünftigen Sanierungen ein hohes Augenmerk auf das Dach legen und dabei immer auch kritisch
206 hinterfragt, ob die Maßnahme nachhaltig ist und die Renovierung im Gesamtkontext der Immobilie
207 vertretbar ist. Beim Brandschutz ist zukünftig eine höhere Sensibilisierung anzumahnen und eine
208 Regelmäßigkeit gemäß gängigen Vorschriften zu wahren. In der Kommunikation sollten keine falschen
209 Erwartungen geschürt werden. Auch Aussagen wie, „die Halle ist ein einer guten Grundsubstanz“,
210 sollten im Wissen um die Schadensgeschichte und das Alter von fünf Jahrzehnten nicht leichtfertig
211 getroffen werden.

212 **7. Dank**

213 Zu danken ist den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauamts, welche den Mitgliedern des
214 Ausschusses die Akten aufbereitet haben und stets für Fragen zu Verfügung standen.