



# Fallbachhalle

Grundsatzbeschluss

# Fallbachhalle

- ▶ Entstehung der Fallbachhalle in mehreren Bauabschnitten
- ▶ Informationen zum Zustand der Halle und dem Stand der Untersuchungen
- ▶ Wirtschaftliche und Technische Empfehlung
- ▶ Förderantrag
- ▶ Anforderung an Ersatzbau
- ▶ Vorschlag für Ersatzbau



# Informationen zum Zustand der Halle und dem Stand der Untersuchungen

- ▶ Prüfung der untersten Abhangdecke durch Ingenieurbüros für Tragwerksplanung
- ▶ Rückbau der untersten Abhangdecke und der Unterdecke
- ▶ Freilegung der Dachkonstruktion (Stahl-Tragwerk) des großen Saales
- ▶ Dadurch wurde die Sicht auf Unterseite der Dachplatten des großen Saales möglich.



## Auszug Gutachten des Ingenieurbüro Voigt

Hiernach wurde der Halleninnenraum besichtigt und vor allem die Dachkonstruktion in Augenschein genommen. Auffällig sind die bereits vom Ingenieurbüro S+P GmbH, Darmstadt festgestellten zum Teil deutlichen Schädigungen der haufwerksporigen Leichtbeton-Dachplatten mit Abplatzungen und freiliegender Bewehrung (glatter Bewehrungsstahl mit vermutlich geringer Streckgrenze und Zugfestigkeit). Zum Zeitpunkt der Hallenerrichtung galt für diese Fertigteilplatten die Vorschrift DIN 4028, Ausgabe Oktober 1938 (!).





# Auszug Gutachten des Ingenieurbüro Voigt

Die Dachkonstruktion hat gemäß vorliegendem Brandschutzkonzept vom 20.01.2020 mindestens feuerhemmend zu sein (brennbar, aber Feuerwiderstand mindestens 30 Minuten). Im augenblicklichen Zustand liegt lediglich die Klassifizierung F0 bzw. R0, nichtbrennbar vor. Somit wäre das Stahldachtragwerk durch eine entsprechende brandschutztechnische Baumaßnahme auf die geforderte Feuerwiderstandsdauer zu bringen.

Die Applikation eines reaktiven Brandschutzanstriches scheidet hierbei aufgrund zu vieler kleiner Fachwerkstabquerschnitte aus. Eine Brandschutzertüchtigung über mineralische Faserdämmstoffe (z. Bsp. „Conlit Steelprotect“ von ROCKWOOL) ist möglicherweise aus Gewichtsgründen nicht realisierbar sowie ggf. im Bereich der Fachwerk-Knotenpunkte geometrisch problematisch.

**Dipl.-Ing. (TH) Matthias Voigt**  
Darmstädter Straße 55  
64521 Groß-Gerau

Besuchen Sie uns im Internet: [www.m-voigt.com](http://www.m-voigt.com)

# Auszug Gutachten des Ingenieurbüro Voigt

## Erste Eindrücke:

Das Objekt wurde am frühen Vormittag kurz vor 10:00 über den südöstlichen Eingang vom Parkplatz aus betreten. Trotz der wenig sommerlichen Witterungsverhältnisse (bewölkt, lediglich 16° C Außentemperatur) war eine sehr hohe Inneraumwärme auffällig. Zudem Spuren von regelmäßigem Wassereintritt an allen Dach-Leimholzbindern im Übergangsbereich oberes Lichtband zur Halle:



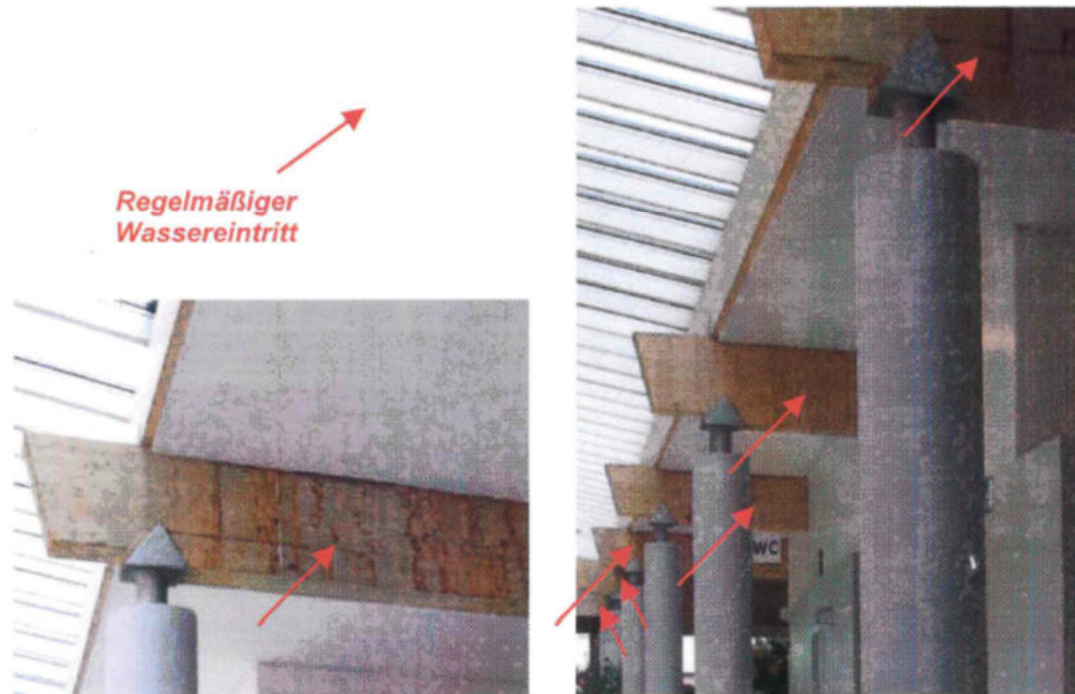
Diese Feuchteschäden sind an allen Bindern entlang des Flures vorhanden.



# Auszug Gutachten des Ingenieurbüro Voigt

## Begehung und Inaugenscheinnahme des Foyer-Anbaus:

Wie eingangs erwähnt, ist deutlich zu erkennen, dass es im Bereich des Mitte der 1990er Jahre vor die Halle gesetzten Anbaus immer wieder zu nicht unerheblichem Wassereintritt im Bereich der Dachebene – vor allem im Bereich Übergang Oberlichtband zur opaken Dacheindeckung – kommt. Dies zeigt sich nicht nur an Verfärbungen der dachunterseitigen Verschalung, sondern vor allem an Wasserflecken an den allen Dachbindern entlang des Oberlichts:





## Auszug Gutachten des Ingenieurbüro Voigt

Vor dem Hintergrund, dass die Haupthalle Ihre Nutzungsdauer bereits überschritten hat, wird eine weitere Untersuchung mit zum Teil kostenintensiven Bauteilaufschlüssen (wie zum Beispiel Aufgraben der Außenwand bei Gebäudeachse F/4,7,8 mit Feststellen der Durchfeuchtung im Perimeterbereich, Messen der Betonüberdeckungen mehrerer Stützenköcher, gegebenenfalls Feststellen des Korrosionsgrades der Köcherbewehrungen etc.) für wenig sinnvoll erachtet, da bereits ohne Bauteilöffnungen zu viele Mängel offen erkennbar sind, welche eine Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht wenig nachhaltig bzw. wenig rentabel erscheinen lassen.

**Ein Ersatzneubau nach aktuellen Sicherheits- und Automationsstandards ist hier als die auf lange Sicht wesentlich nachhaltigere Maßnahme zu sehen.**

# Informationen zum Zustand der Halle und dem Stand der Untersuchungen

- ▶ Brandschutztechnische Untersuchung durch Prüfsachverständige für Brandschutz (PPVO) - gravierende Mängel
- ▶ Dekra-Bericht zur BMA (Brand-Melde-Anlage)  
- überalterte Anlage - keine Ersatzteile lieferbar - gravierende Mängel  
„Die Anlage ist nicht ...betriebssicher...“
- ▶ Dekra-Bericht zur RLT-Anlage u Schotts (Raum-Luft-Technische-Anlage)  
- überalterte Anlage - gravierende Mängel
- ▶ Dekra-Bericht zur Sicherheitsbeleuchtung mit Zentralbatterie  
- überalterte Anlage - gravierende Mängel
- ▶ Dekra-Bericht zur RWA-Anlage (Rauch- und Wärme-Abzugs-Anlage)  
- überalterte Anlage - gravierende Mängel

# Gesamtwirtschaftliche und gewerkeübergreifende Betrachtung

- ▶ Prüfung TGA (Technische Gebäude-Ausstattung) durch BMP:  
-> überalterte Anlagentechnik in allen Bereichen.
- ▶ Prüfung Architektur , Raumprogramm und **Energie-Effizienz** :  
altersbedingt energetisch sehr weit entfernt von GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) oder EnEV (Energie-Einspar-Verordnung)
- ▶ Prüfung Tragkonstruktion durch das Ingenieurbüro Voigt:  
-> Hallenkonstruktion nicht für eine Gebäudelebensdauer von mehr als 40-50 Jahren geeignet.

Zusammenfassung und gesamtwirtschaftliche  
Betrachtung und Empfehlung:

Technische und wirtschaftliche Empfehlung:

- ▶ Rückbau, denn eine Sanierung der Halle ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht sinnvoll.
- ▶ Ersatzneubau einer Kultur- und Sporthalle.

# Förderverfahren:

- ▶ 1. Stufe des Antragsverfahrens:  
Zusage von Fördermitteln von maximal 1,4Mio Euro
- ▶ Koordinierungsgespräch: Aufforderung zur Prüfung der Gebäudesubstanz und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
- ▶ Möglichkeit der Förderung eines Ersatzneubaues bei hohen Sanierungskosten bzw.
- ▶ **keine Förderung der Sanierung bei Unwirtschaftlichkeit**
- ▶ 2.Stufe des Antrages - August 2021
- ▶ Grundsatzbeschluss der STVV im September 2021



# Anforderung an Ersatzbau

## ▶ IST-ZUSTAND:

- ▶ Saal mit Küche
- ▶ 1-Feldsporthalle mit Umkleide- u Sanitärbereich für Schul- und Vereinssport
- ▶ Enger Sportlereingang
- ▶ 1 Trainingsraum
- ▶ 1 Vereinsraum
- ▶ Gaststätte
- ▶ .
- ▶ Bauzustand 70er Jahre
- ▶ .
- ▶ Kegelbahn
- ▶ .

## ▶ NEUBAU KULTUR- und SPORHALLE:

- ▶ Saal mit Küche
- ▶ 1-Feldhalle mit Umkleide- und Sanitärbereich für Schul- und Vereinssport
- ▶ Geeigneter Sportlereingang
- ▶ 1 Trainingsraum
- ▶ 1 Vereinsraum
- ▶ .
- ▶ Kleine Tribüne für Zuschauer
- ▶ Einhaltung des GEG
- ▶ Höhenlage planbar (Hochwasser)
- ▶ Kein Keller - keine Kegelbahn
- ▶ Neustrukturierung - bessere Ausnutzung des Grundstückes

# Ausgangslage - strategische und konzeptionelle Gesamtbetrachtung

- ▶ Die Stadt Erlensee hat 3 Hallen/Bürgerhäuser und ein Hallenbad.
- ▶ Alle diese Liegenschaften haben ein Alter von mehr als 30 Jahren.
- ▶ In die Hallen/Bürgerhäuser wurde in den letzten Jahrzehnten nicht investiert, so dass die TGA sowie die Technik altersbedingt abgängig ist und der energetische Zustand sehr veraltet ist.
- ▶ Die Heizzentrale (Hallenbad und Erlenhalle) ist zu erneuern.
- ▶ Die materialbedingte Lebensdauer vieler Bauteile ist erreicht.
- ▶ Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Erlensee.
- ▶ Die Kapazitäten der Hallen sollen erhalten werden.



Erlensee

Zentrale Lage

bessere Lage:  
größerer  
Abstand zur  
Wohnbebauung





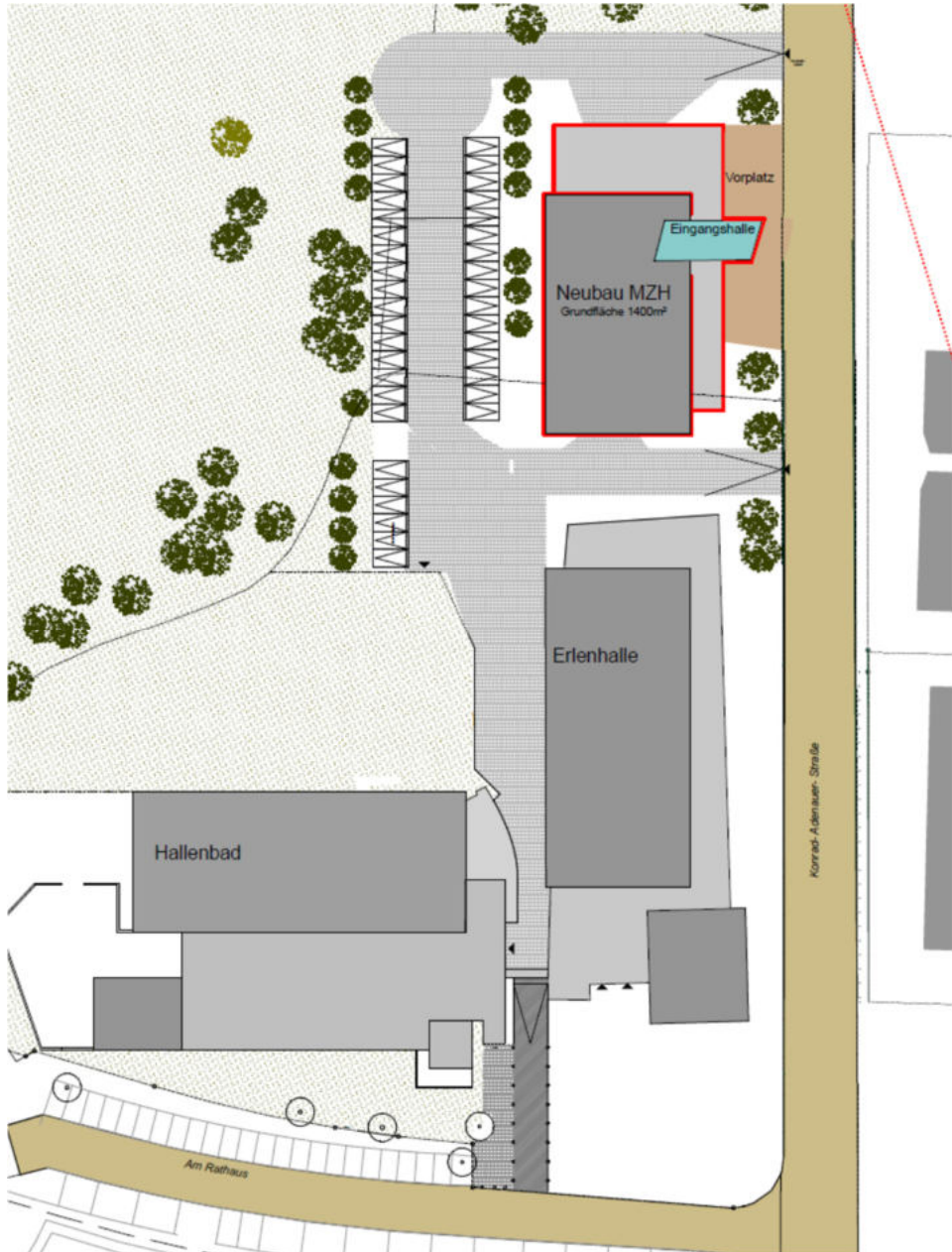
Grundstücke  
Eugen-Kaiser-Straße  
16, 18, 20 und 22:  
Summe 6.300m<sup>2</sup>



# Grundstück Erlenhalle







Konzept:  
Ersatzneubau  
Kultur- und  
Sporthalle

# Vorschlag für Ersatzneubau : Anbau Erlenhalle - Vorteile

- ▶ Raum- Trainingskapazitäten (Fallbachhalle) erhalten
- ▶ Architektonische Neustrukturierung der benötigten Flächen
- ▶ Zentrale Lage
- ▶ Schaffung von Parkplätzen
- ▶ Verkauf der städtischen Flächen in der Eugen-Kaiser-Straße
- ▶ Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücksflächen
- ▶ Möglichkeit schaffen, um im Förderverfahren (1,4Mio Euro) eventuell zu bleiben
- ▶ Höhenlage des Neubaus inkl. Technik neu planbar (Hochwasser/Starkregen)
- ▶ Positive Synergie-Effekte: Heizungszentrale: Erlenhalle, Hallenbad, Neubau
- ▶ schnellere Realisierbarkeit

# Vorschlag für Ersatzneubau : Anbau Erlenhalle - Nachteile

- ▶ Ausgaben von ca. 6,4Mio Euro für Neubau einschließlich Heizungszentrale für das Hallenbad und die Erlenhalle.
- ▶ Bolzplatz wird an anderer Stelle neu geschaffen.



# Vorschlag für Ersatzneubau : Anbau Erlenhalle - finanzielle Auswirkungen

- ▶ Ausgaben von ca. **6,4Mio Euro** für Neubau einschließlich Heizungszentrale für das Hallenbad und die Erlenhalle
  - ▶ Möglichkeit schaffen, um im **Förderverfahren (1,4Mio Euro)** zu verbleiben
  - ▶ Einnahmen von über **2Mio Euro** aus dem Verkauf der Grundstücke in der Eugen-Kaiser-Straße ( $>6300\text{m}^2 * >320\text{Euro}/\text{m}^2 = 2\text{MioEuro}$ )
- 
- ▶ im Haushalt werden rund 3Mio Euro für eine zukunftsorientierte gesamtwirtschaftliche Lösung bereitgestellt, so dass der Neubau die nächsten Jahrzehnte durch die Bürger genutzt werden kann.

# Verkauf der Grundstücke in der Eugen-Kaiser-Straße:

- ▶ Städtische Wohnungen: Eugen-Kaiser-Straße 16, 18:  
Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig.
- ▶ Städtische Wohnungen: Eugen-Kaiser-Straße 20: Baujahr ca. 1920  
im Denkmalsbuch in Aufstellung aufgeführt
- ▶ Für die Mieter und eingewiesenen Bewohner wird zusammen mit der Stadtverwaltung neuer Wohnraum akquiriert.





# Zusammenfassung :

1. Neubau einer Kultur- und Sporthalle als Ersatzbau
2. Verbleib im Förderverfahren (Ersatzneubau =wirtschaftlichere Lösung)
3. Planung eines Ersatzneubaues auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Straße und Errichtung in den nächsten 3-4Jahren
4. Planung einer Heizzentrale für Ersatzneubau, Erlenhalle und Hallenbad in den nächsten 3-4 Jahren
5. Bereitstellung von rund 6,4Mio Euro in den Haushalten 2022, 2023, 2024
6. Zur Unterstützung der Finanzierung: Verkauf der städtischen Grundstücke in der Eugen-Kaiser-Straße

Vielen Dank  
Haben Sie Fragen?

