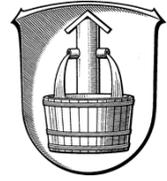


STADT STEINBACH (TAUNUS)

Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss



NIEDERSCHRIFT

Der 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom Dienstag, den 23.01.2024

Tagesordnung

1. Wahl eines Schriftführers / einer Schriftführerin
2. Analyse und Machbarkeitsstudie Altkönighalle und Sportzentrum Steinbach (Taunus) VL-169/2023/XIX
3. Verschiedenes

Beginn 19:01 Uhr

Ende 21:18 Uhr

Anwesend

Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss

Vorsitzender

Herr Heiko Hildebrandt

Mitglieder

Frau Dr. Yvonne Binard-Kühnel

Frau Iris Diener

Herr Daniel Gramatte

Herr Dirk Hagen

Frau Laura Jungeblut

Herr Wolfgang Dreyer

für Herrn Heino von Winning

für Herrn Kai Hilbig

für Frau Ursula Nüsken

Magistrat

Herr Steffen Bonk

Herr Jürgen Euler

Herr Lars Knobloch

Herr Walter Schütz

Frau Marion Starke

Frau Claudia Wittek

Verwaltung

Herr Alexander Müller

Schriftführerin

Frau Maria Paz Rempel

Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzende Heiko Hildebrandt eröffnet die 15. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses und begrüßt die Anwesenden.

Er stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung rechtzeitig ergangen und die Beschlussfähigkeit des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses gegeben ist.

Er stellt fest, dass gegen die Niederschrift der 13. Sitzung ein Einspruch von Herrn Gramatte vorlag, der jedoch zurückgezogen wurde.

Er stellt weiterhin fest, dass zur Niederschrift der 14. öffentlichen Sitzung vom 08.11.2023 kein Widerspruch vorliegt.

Es besteht ein Änderungswunsch zur Tagesordnung. Es solle eine neue Schriftführerin nach § 61 Abs. 2 HGO gewählt werden.

Tagesordnung

1. Wahl eines Schriftführers / einer Schriftführerin

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wird Frau Maria Paz Rempel einstimmig zur Schriftführerin gewählt.

2. Analyse und Machbarkeitsstudie Altkönighalle und Sportzentrum Steinbach (Taunus)

VL-169/2023/XIX

Herr Bürgermeister Bonk und Herr Hildebrandt, Ausschussvorsitzender, begrüßen Frau Dietz und Herrn Steiner vom Planungsbüro Kubus 360 und geben das Wort an die beiden.

Beide stellen sich vor und fahren mit der Analyse und Machbarkeitsstudie zur „Altkönighalle und dem Sportzentrum Steinbach (Taunus)“ fort. Hierbei werden auch verschiedene Varianten zum Neubau des Umkleidetракtes sowie der Erweiterung der Altkönighalle vorgestellt. Frau Dietz betont, dass die funktionale Aufteilung und Gestaltung der Halle für die damalige Zeit sehr fortschrittlich gewesen sei und ein Neubau im Wesentlichen auch so gestaltet werden würde. Darüber hinaus sei die bauliche Substanz der Halle grundsätzlich gut.

Herr Bonk fügt an, dass die Untersuchung des Hallendaches über einen externen Statiker erfolgte, die Ergebnisse aber mit in die Studie eingeflossen sind.

Die Präsentation wird nun in Abwechslung zwischen Frau Dietz und Herrn Steiner weitergeführt. Frau Diener fragt, wie hoch der Bedarf an Parkplätzen derzeit sei. Herr Müller gibt an, dass diese derzeit nicht optimal genutzt werden, aber in Variante 1 als Mindestmaß beigehalten werden.

Des Weiteren wird von Herrn Euler gefragt, ob die jeweiligen Eigentümer der betroffenen Grundstücke, insbesondere des Fitnessstudios, im Rahmen der Machbarkeitsstudie angefragt wurden angefragt und beteiligt wurden. Dies verneinte Herr Bonk mit Ausnahme der Punkte Heizung und Warmwasseraufbereitung.

Aufgrund des angesprochenen Themas bezüglich der Parkplatzsituation gibt Herr Gramatte zu bedenken, dass die Parkplätze erstens derzeit zu weit von den Sportanlagen entfernt seien, zweitens nicht barrierefreundlich zugänglich sind und die Feuerwehrezufahrt nach seiner Sicht nicht angemessen zugänglich ist. Herr Bonk erinnert daran, dass es sich bei dem vorgelegten Papier um eine Machbarkeitsstudie und nicht um eine konkrete Umsetzungsplanung handele.

Herr Hagen erbittet um Auskunft, wie lange die Sportanlagen nicht zur Verfügung stehen würden im Zuge der Sanierung. Herr Steiner geht von einem Zeitraum von ca. einem Jahr aus.

Dies wiederum bringt Herrn Hagen zur Idee, einen etwaigen Neubau auf dem Hartplatz zu bauen. Herr Bonk erklärt, dass dies eine Lösung im Sinne der Variante 4 sei.

Frau Dr. Binard-Kühnel fragt, ob es, um Kosten zu minimieren, die Möglichkeit gibt, Fördermittel zu beantragen. Herr Bonk antwortet, dass die Machbarkeitsstudie hierfür nicht detailliert genug sei und der Bund aktuell die Fördermittel zur Sanierung von Sportstätten aufgrund der derzeitigen Haushaltslage gestrichen habe.

Es werden keine weiteren Fragen zur Machbarkeitsstudie gestellt und Herr Hildebrandt verabschiedet im Namen des Ausschusses Frau Dietz und Herrn Steiner vom Planungsbüro Kubus 360.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die in Anlage zu dieser Vorlage befindliche Analyse des Büro Kubus 360, Stuttgart betreffend der Altkönighalle und des Sportzentrums Steinbach (Taunus) und der sich daraus ergebenden Machbarkeitsstudie zur Kenntnis.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

3. Verschiedenes

Herr Gramatte merkt an, dass es aufgrund der Umleitung an der Herzbergstr. (Einbahnstraße) für alle Parteien (Autofahrer, Fußgänger und Fahrradfahrer) gefährlich ist, an der Baustelle vorbeizufahren bzw. zu laufen. Er fragt, ob es keine verhältnismäßigere Lösung für dieses Problem gäbe.

Eine geeignetere Lösung ist unter allen zu berücksichtigen Gesichtspunkten nicht ersichtlich, antwortet Herr Müller.

Des Weiteren erkundigt sich Herr Gramatte nach dem generellen Stand zum barrierefreien Ausbau des Bahnhofes.

Herr Müller und Herr Bonk geben an, dass dies Aufgabe der Deutschen Bahn sei. Der Steinbacher Bahnhof sich aber bereits im DB-Projekt zum barrierefreien Ausbau befinde. Dieses sehe zwei Aufzüge vor, die den Zugang zur S-Bahnstation erleichtern sollen. Seitens der Bahn wurde mitgeteilt, dass der barrierefreie Ausbau des Bahnhofes zur Inbetriebnahme der Regionaltangente West (RTW) erfolgen soll. Dies soll 2028 der Fall sein.

Darüber hinaus erkundigt sich Herr Gramatte über den Zaun entlang des Rewe-Marktes. Dieser würde Löcher aufweisen und teilweise würde Stacheldraht auf den gehsteig ragen. Er wolle wissen, ob die Stadt diesbezüglich zur Lösung dieses Problems helfen könne.

Herr Bonk antwortete, dass die Stadtpolizei jüngst den Zaun abgegangen sei und man keine

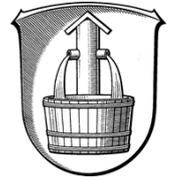
Gefährdung für Fußgänger habe feststellen können. Bezüglich einer Reparatur des Zauns wird er sich mit dem Leiter des Marktes in Verbindung setzen. In einem vorangegangenen Gespräch konnte erreicht werden, dass die Werbung, die am Zaun angebracht war, entfernt wurde.

Abschließend fragt Herr Gramatte, ob seitens der Verwaltung Maßnahmen zur Kontrolle bzw. Verfolgung von Rotlichtverstößen eingeleitet bzw. geplant seien.

Herr Bonk verweist auf die Statistik der Landespolizei, nach der kein Verstoß aktenkundig sei, d.h. zu einem Unfall geführt habe. Jedoch sei davon nicht abzuleiten, dass es solche Verstöße nicht gebe. Die Kontrolle hingegen sei ohne technische Hilfsmittel nur sehr schwer und personalintensiv mit der Landespolizei umzusetzen. Von daher würde dieses derzeit nicht weiterverfolgt werden.

gez. Heiko Hildebrandt
Ausschussvorsitzender
des Bau-, Verkehr- und
Umweltausschusses

gez. Maria Paz Rempel
Schriftführerin



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-169/2023/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	0
Datum:	30.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	04.12.2023	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	20.12.2023	zur Kenntnis
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	23.01.2024	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	11.03.2024	zur Kenntnis

Betreff:

Analyse und Machbarkeitsstudie Altkönighalle und Sportzentrum Steinbach (Taunus)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die in Anlage zu dieser Vorlage befindliche Analyse des Büros Kubus 360, Stuttgart betreffend der Altkönighalle und des Sportzentrums Steinbach (Taunus) und der sich daraus ergebenden Machbarkeitsstudie zur Kenntnis.

Begründung:

Angesichts eines erkennbar wachsenden Investitionsbedarfs für die Instandhaltung und Bauunterhaltung der im Jahr 1983 errichteten Altkönighalle hat der Magistrat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie ist insbesondere, den Bestand zu analysieren, die Bedarfe hinsichtlich der Nutzung aufzuzeigen sowie den baulichen und gebäudetechnischen Sanierungsbedarf zu ermitteln - auch für eine energetische Modernisierung und eine CO₂-sparende Heizung bzw. Kühlung.

Das Sportgelände wurde in seiner Gesamtheit betrachtet. In die Untersuchung wurde auch das Umkleidegebäude auf dem Sportplatz einbezogen sowie in Abstimmung mit den Vereinen auch die Vereinsheime auf dem Sportgelände.

Verschiedene Szenarien zeigen die Entwicklungsmöglichkeiten des Sportgeländes auf. Die Maßnahmen werden kategorisiert in kurzfristig, mittelfristig und langfristig durchzuführen und sind mit entsprechenden Kosten hinterlegt.

Zum den Ergebnissen wird auf die beigefügte Machbarkeitsuntersuchung verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Aus der Analyse und Machbarkeitsstudie selbst ergeben sich keine direkten finanziellen Auswirkungen für die Stadt Steinbach (Taunus). Diese ergeben sich erst mit Umsetzung einer Sanierung, hierzu sind Kostenschätzungen in der Machbarkeitsstudie hinterlegt.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter

KUBUS

DREIHUND
DERT
SECHZIG



STADT STEINBACH (TAUNUS)

Analyse Sportzentrum

KUBUS360

1. Einführung

- 1.1 Kosten im Lebenszyklus
- 1.2 Zeitrahmen des FM
- 1.3 Glossar
- 1.4 Die rechtlichen Rahmenbedingungen

2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsanalyse

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Wesentliche Punkte aus der Bestandsanalyse (Baukonstruktion, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
- 2.3 Inaugenscheinnahme Vereinsgebäude

3. Kosten Bestandsanalyse und Inaugenscheinnahme

4. Bedarfsanalyse

5. Machbarkeitsstudie

BESTANDSANALYSE

ALTKÖNIGHALLE

SANITÄR- & UMKLEIDENGEBÄUDE

INAUGENSCHENNAHME

VEREINSGEBÄUDE FSV

VEREINSGEBÄUDE LC

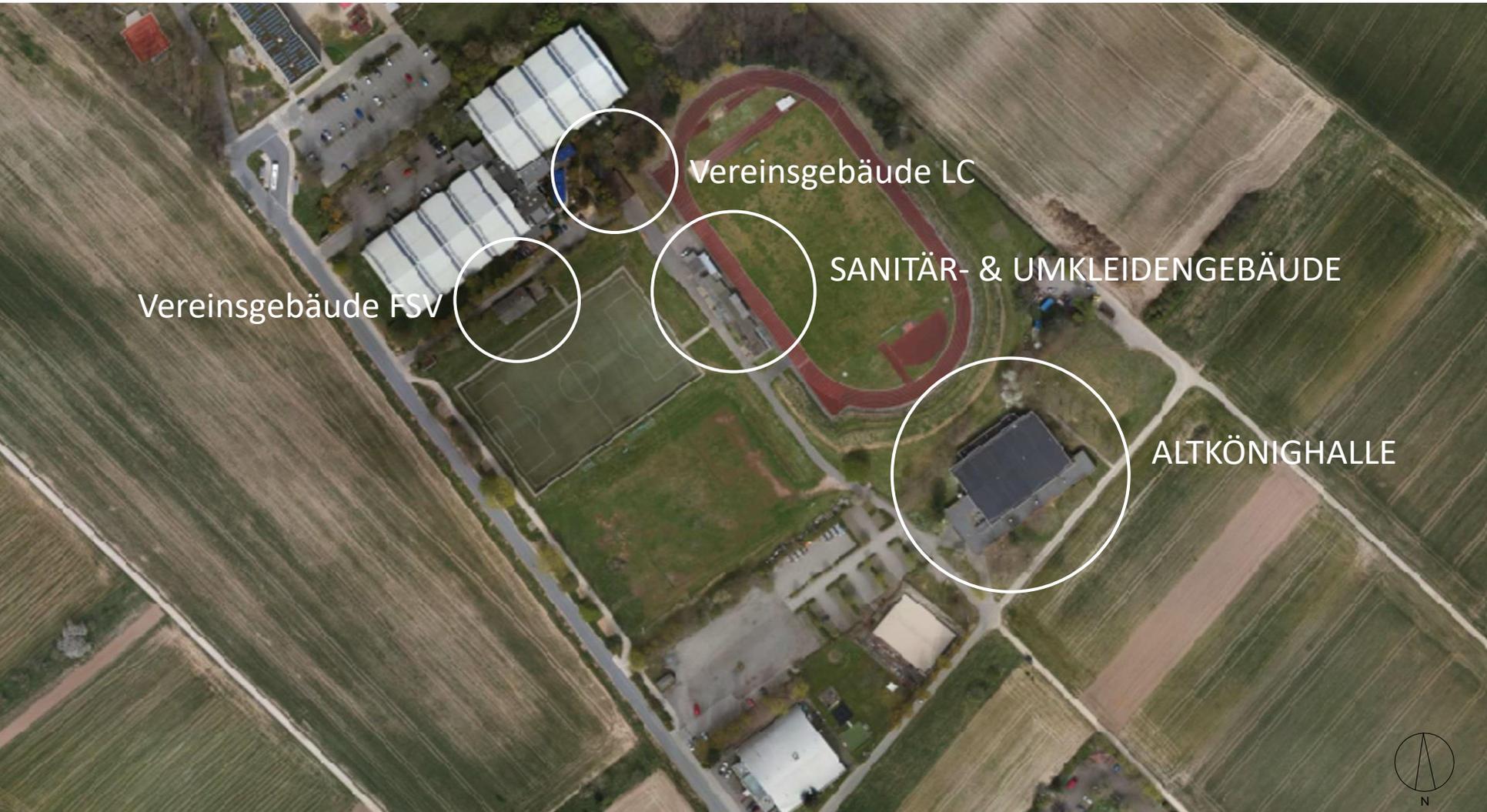
BESTANDSANALYSELAGEPLAN

2.1.1 Gesamtübersicht - Gebiet



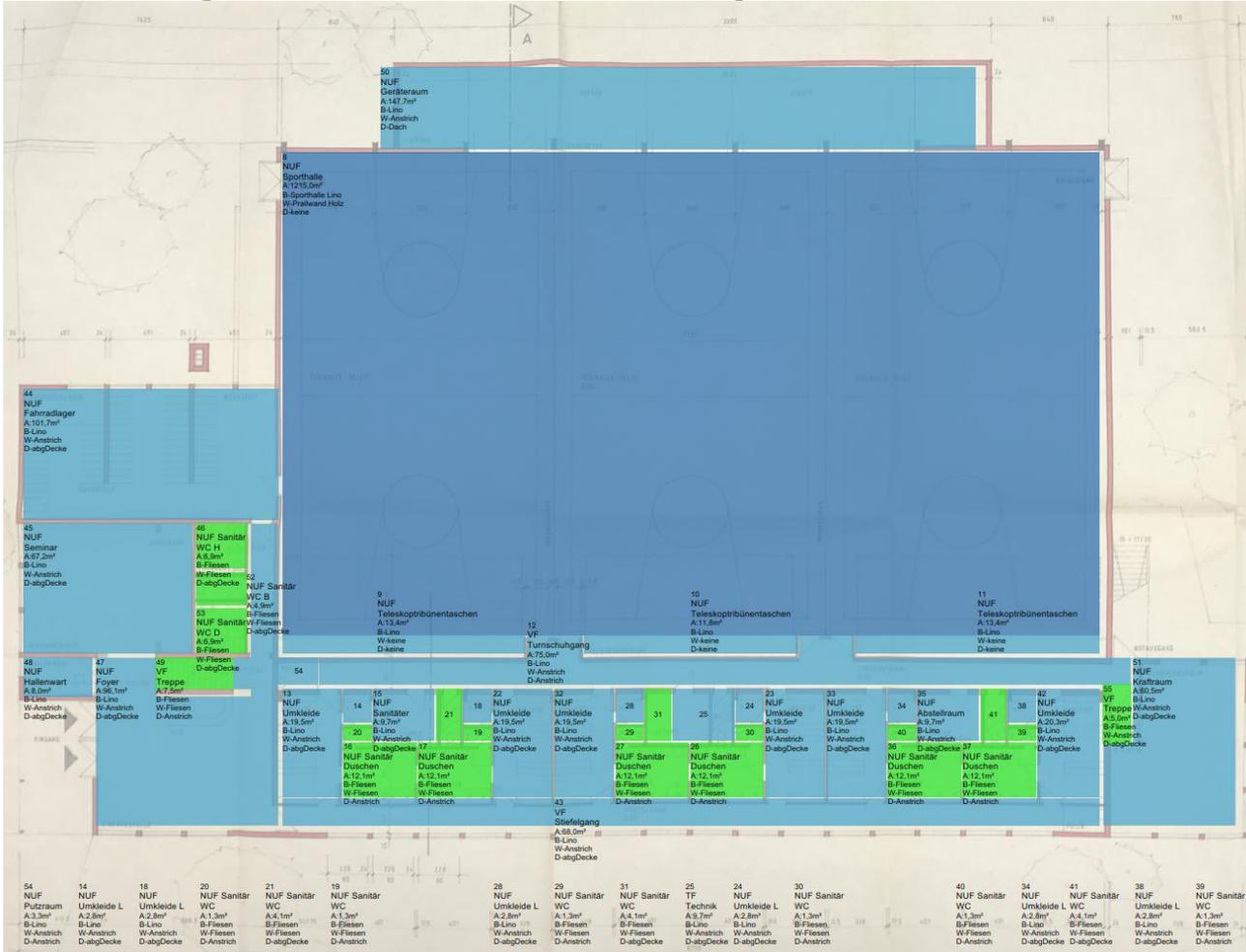
BESTANDSANALYSELAGEPLAN

2.1.1 Gesamtübersicht - Untersuchte Gebäude



BESTANDSANALYSEVORGEHENSWEISE

2.1.3 Vorgehensweise Strukturanalyse



Als Grundlage zur Begehung und Erfassung dienten Bestandspläne der Gebäude, zur Verfügung gestellt von der Stadt Steinbach.

BESTANDSANALYSEVORGEHENSWEISE

2.1.3 Vorgehensweise - Haltbarkeitsstufen & Bewertungsstufen von Bauteilen

Jedes Bauteil ist eingewertet in eine der folgenden Haltbarkeitsstufen.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Austauschjahre der verschiedenen Haltbarkeitsstufen (Basis ist das Bewertungsjahr, hier: 2022).

Ein relativ neues und gutes Bauteil (Bewertung mit Zustand 2) mit der Haltbarkeitsstufe 3 (mittlere Lebensdauer) sollte demnach im Zeitraum zwischen 2034 und 2039 erneuert werden. Hier wird dann in der Regel der Mittelwert ausgewiesen.

		Bewertungsstufen							
		Zustand 4		Zustand 3		Zustand 2		Zustand 1	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Haltbarkeitsstufen	Haltbarkeitsstufe: 1	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026
	Haltbarkeitsstufe: 2	2022	2025	2025	2028	2028	2030	2030	2033
	Haltbarkeitsstufe: 3	2022	2028	2028	2034	2034	2039	2039	2045
	Haltbarkeitsstufe: 4	2022	2032	2032	2043	2043	2053	2053	2063
	Haltbarkeitsstufe: 5	2022	2035	2035	2047	2047	2060	2060	2072

Haltbarkeitsstufe	Lebensdauer	Lebensdauer im Mittel
Haltbarkeitsstufe: 1	bis 5 Jahre	3
Haltbarkeitsstufe: 2	6-15 Jahre	11
Haltbarkeitsstufe: 3	16-30 Jahre	23
Haltbarkeitsstufe: 4	31-50 Jahre	41
Haltbarkeitsstufe: 5	über 50 Jahre	50

BESTANDSANALYSE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse – Altkönighalle



BESTANDSANALYSE ALTKÖNIGHALLE

2.2.1 Hauptinformationen

Adresse: Waldstrasse 51 , 61449 Steinbach

Baujahr: 1983

Nettoraumfläche: ca. 2.980 m²

Beheizte Brutto-Grundfläche: 2.780 m² (Quelle: Kommunales Energiemanagement Stadt Steinbach)

Nutzungen:

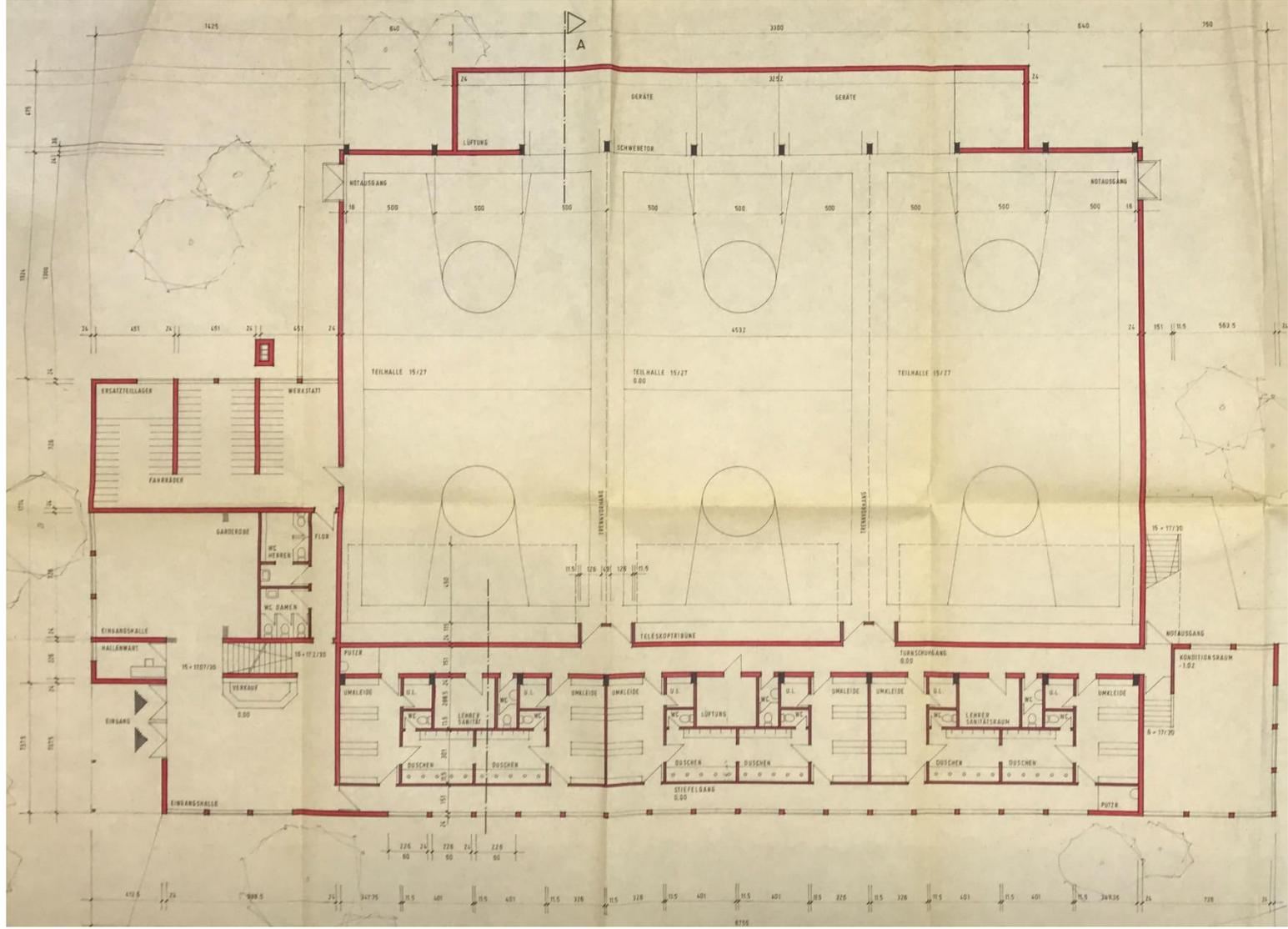
- Sporthalle für Schulsport und Vereinssport mit ausfahrbarer Tribüne für 199 Personen – keine VStätt
- Hallengröße: Dreifachsporthalle, 45 x 27 m, Dreiteilbar, Maße nach DIN 18032
- Kraftraum (ca. 60 m²)
- Mehrzweckraum Jahnstube im EG (ca. 67 m²)
- Schießanlage mit Luftgewehrstand und Kleinkaliberstand im Untergeschoss

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen (Angabe AG):

- 2015 Flachdach über dem Umkleidetrakt saniert
- 2011 Sanierung der Duschen
- 2007 Hauptdach statisch ertüchtigt
- 2002 Dachabdichtung und zusätzliche Dämmung

BESTANDSANALYSE ALTKÖNIGHALLE

2.2.1 Hauptinformationen - Grundriss



BESTANDSANALYSE ALTKÖNIGHALLE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse

Baukonstruktion

- Oberflächen entsprechend dem Baualter und sollten saniert werden
- Oberflächen (insb. Boden und Wand) v.a. in den Umkleiden sind stark abgenutzt und beschädigt
- Sanitäranlagen Eingangsbereich sanierungsbedürftig
- Duschen an Umkleidenbereiche wurden vor 10 Jahren saniert
- Risse im Bereich der Stützen (OG Zugang Tribüne) sowie Wand Stiefelgang
- Türen in schlechten Zustand
- Sportboden und Prallwand sanierungsbedürftig
- Energetische Sanierung der Außenhaut wird empfohlen
- Profilglas (Hallenkörper) energetisch nicht mehr auf aktuellem Stand
- Kraftraum – Feuchtigkeitsschäden Wand
- Barrierefreie WC Anlage entspricht nicht den Vorgaben der DIN 18040
- Zweiter baulicher Rettungsweg Schießanlage Untergeschoss verschlossen
- Hinweis: Begehung der Dächer nicht möglich



BESTANDSANALYSE ALTKÖNIGHALLE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse

Statik

Untersuchung des Hallendachs zu möglichen Lastreserven für eine PV-Anlage ist durch IGB Ingenieurgesellschaft für Bauplanung, Hr. Dipl.-Ing. Lomb erfolgt

Ergebnis und Zusammenfassung :

- Die Konstruktion des Hallendachs ist für Zusatzlasten geeignet.
- Die Bauteile Schalung, Koppelpfetten und Dachbinder sind mit den nachfolgend definierten Lasten als ausreichend tragfähig bzw. gebrauchstauglich nachgewiesen.
- Die Lastweiterleitung auf Randträger, Stützen und Fundamentierung wird als gegeben eingeschätzt, da der Lastzuwachs im Verhältnis zur Gesamtlast nur sehr gering ist.
- Für die PV-Anlage ist jeweils auf 5,00m rechts und links vom Firstpunkt eine Flächenlast von **0,45 kN/qm (45 kg/qm)** möglich. Dies ist bei Nichtdurchdringung der Dachhaut unter Einberechnung von Beschwerungslasten vom Hersteller/Lieferanten einzuhalten und nachzuweisen.

Bei Ansatz einer mittleren Leistungsfähigkeit der Module von 350 Wp kann sich daraus eine Gesamtleistung von ca. 45 kWp ergeben.

- Wir möchten noch darauf hinweisen, dass laut TÜV-Bericht von 2006 die Sanierung der vorgefundenen und bemängelten Rissbildungen in den Leimbändern nicht durchgeführt wurde. Dies sehen wir allerdings als Voraussetzung für das Aufbringen von Zusatzlasten an.

BESTANDSANALYSE ALTKÖNIGHALLE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse

Statik

Voraussetzungen:

- fachgerechte Sanierung der Risse in den Bindern sowie komplette Sanierung des Hauptdachs bis auf Holzschalung incl. neuer Aufbau
- Zur Sanierung der Risse kann vom IGB keine Kostenaussage getroffen werden; Bestand muss von Fachfirma aufgenommen werden bevor Aussage zu Sanierungsumfang getroffen werden kann

- maximale Fläche PV-Anlage ca. 225 m²
- spezifische Leistung 420Wp je Modul
- Kosten PV-Anlage: ca. 75.200 € netto
- Speicher: ca. 35.000 € netto

→ Sanierung der Risse monetär nicht berücksichtigt

BESTANDSANALYSE ALTKÖNIGHALLE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse

Heizung, Lüftung, Sanitär

Mängel bzw. nicht Stand der Technik:

- Trinkwassernetz mit nichtdurchströmten Leitungen
- Brandschutz bei Rohrdurchführungen
- Lüftungsanlagen
- Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung

Dringendste Maßnahmen:

- Nachrüstung Trinkwassernetz mit S.g. Zwangsspülungen; Hinweis: keine Unterlagen übergeben, daher wird gesamte Sanierung angesetzt
- Ertüchtigung Brandschutz
- Erneuerung Heizungsanlage und Lüftungsanlagen
- Überarbeitung Konzept Heizung und Lüftung im Zuge Erneuerung



Kesselanlage Bj. 1982



Lüftungsanlagen Bj. 1982



Zentrale WWB Bj. 1982



Trinkwassernetz nicht durchspült

BESTANDSANALYSE ALTKÖNIGHALLE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse Elektrotechnik

Mängel bzw. nicht Stand der Technik:

- Außenbeleuchtung nur eingeschränkt funktionsfähig
- Unterverteilungen veraltet
- Leuchten teilweise außer Funktion oder defekt
- Notbeleuchtung veraltet

Dringendste Maßnahmen:

- Außenleuchten an allen Notausgängen prüfen und instand setzen
- Sicherungen und Fehlerstromschutzschalter prüfen und instand setzen
- Innenleuchten prüfen und instand setzen oder erneuern
- Rettungszeichen- und Sicherheitsleuchten prüfen, instand setzen, erneuern und ergänzen



Außenleuchte Notausgang



Unterverteilung mit veralteten
Leitungsschutzschaltern



Innenleuchten ohne Leuchtmittel



Funktion der
Rettungszeichenleuchten nicht
prüfbar

BESTANDSANALYSE

2.2.2 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse – Sanitär- & Umkleengebäude



BESTANDSANALYSE SANITÄR- & UMKLEIDENGEBÄUDE

2.2.1 Hauptinformationen

Adresse: Waldstrasse 51a , 61449 Steinbach

Baujahr: 1972

Nettoraumfläche: ca. 350 m²

Beheizte Brutto-Grundfläche: 360 m² (Quelle: Kommunales Energiemanagement Stadt Steinbach)

Nutzungen:

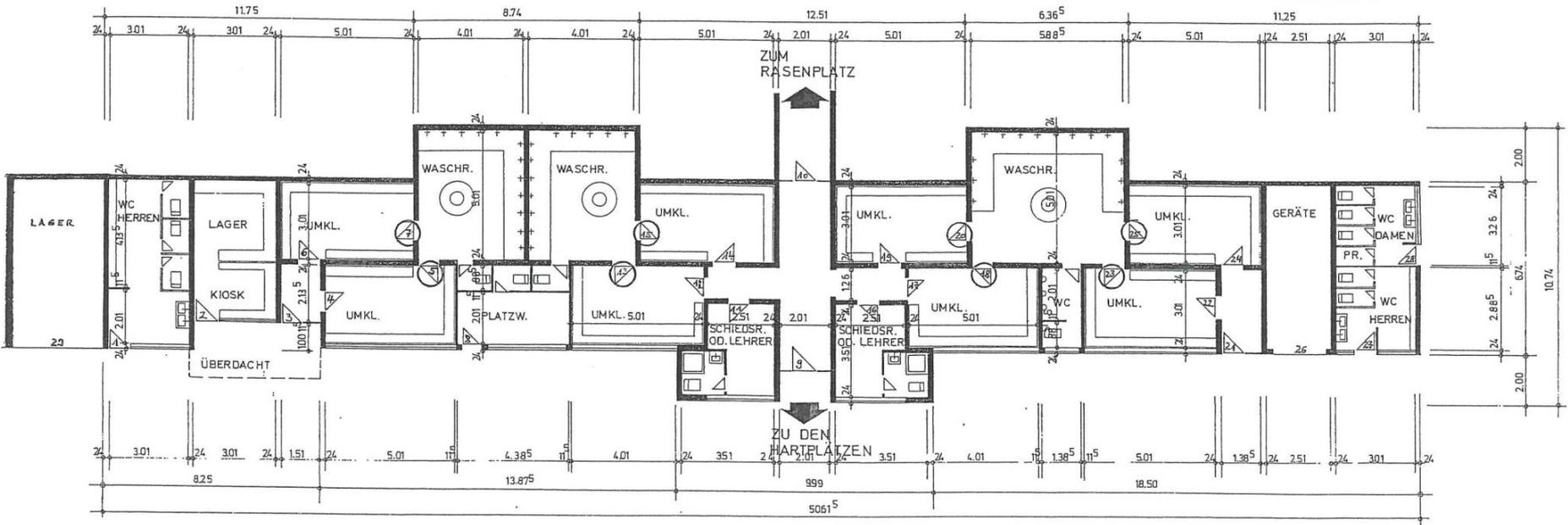
- sechs Mannschaftsumkleiden, drei Duschräume und Außen-WC-Anlagen
- Technikraum für die Bewässerung
- Lager / Werkstatt
- Teilbereiche bereits stillgelegt

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen (Angabe AG):

- 1997 Heizkessel und WW-Speicher

BESTANDSANALYSE SANITÄR- & UMGLEIDENGEBAUDE

2.2.1 Hauptinformationen - Grundriss

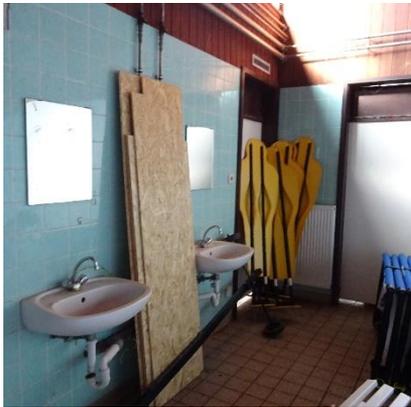


BESTANDSANALYSE SANITÄR- & UMKLEIDENGEBÄUDE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse

Baukonstruktion

- Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand, Teilbereiche nicht mehr in Benutzung
- Oberflächen stark abgenutzt und beschädigt
- Türen in schlechtem Zustand
- Außenhaut energetisch nicht mehr auf aktuellem Stand
- Teilbereiche des Gebäudes sowie Dächer konnten nicht begangen werden



BESTANDSANALYSE SANITÄR- & UMKLEIDENGEBÄUDE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse

Heizung, Lüftung, Sanitär

Mängel:

- Verteilleitungen Trinkwasser „kalt“ und „warm“ teilweise mit ungenutzten Bereichen ohne Durchspülung
- Sanitärnetz mit nicht regelmäßig genutzten Entnahmestellen
- Gas-Heizkessel Bj. 1997, nicht mehr Stand der Technik

Dringendste Maßnahmen:

- Erneuerung Trinkwassernetz unter Berücksichtigung Nutzerkonzept mit Spülarmaturen
- Erneuerung Heizungsanlage (Wärmeerzeugung, und -verteilung und Heizflächen) in Abhängigkeit des Nutzerkonzeptes



Hauswasseranschluss mit Zähler



Gas-Heizkessel



TW-Leitungen ohne Entnahme



TW-Leitung für Bewirtschaftungshäuschen

BESTANDSANALYSE SANITÄR- & UMKLEIDENGEBÄUDE

2.2.1 Wesentliche Punkte der Bestandsanalyse Elektrotechnik

Mängel:

- veraltete und in schlechtem Zustand befindliche Installationen (ausgenommen WCs)
- veraltete und nicht normenkonforme Hauptverteilung
- Leuchten teilweise defekt bzw. als freistrahkende Leuchten
- Potenzialausgleichsanschlüsse nicht vorhanden

Dringendste Maßnahmen:

- Erneuerung der Installationen, Potenzialausgleich herstellen
- Austausch der Hauptverteilung
- Prüfung, Instandsetzung und ggfs. Austausch der Beleuchtung



Schalter + Steckdosen Umkleide



Hauptverteilung



Beleuchtung Umkleide



Ergänzte Installationen Umkleide

INAUGENSCH EINNAHMEVEREINSGEÄUDE

2.3.1 Wesentliche Punkte der Inaugenscheinnahme – Vereinsgebäude FSV



INAUGENSCH EINNAHMEVEREINSGEBÄUDEFSV

2.3.1 Hauptinformationen

Standort: am nördlichen Spielfeldrand des Kunstrasenfelds

Baujahr: 1978

Brutto-Grundfläche: ca. 184 m²

Nutzungen:

- Vereinsheim mit Küche, Bar – Vereinsraum (ca. 70 Pers.), Terrasse, Lager, Sanitäreinrichtungen (WC), Besprechungsraum

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen (Angabe Verein):

- 2021 Heizung (Flüssiggas)
- 2022 Küche
- 2023 Fassade stirnseitig (erfolgt noch)

INAUGENSCH EINNAHMEVEREINSGE BÄUDEFSV

2.3.1 Wesentliche Punkte der Inaugenscheinnahme

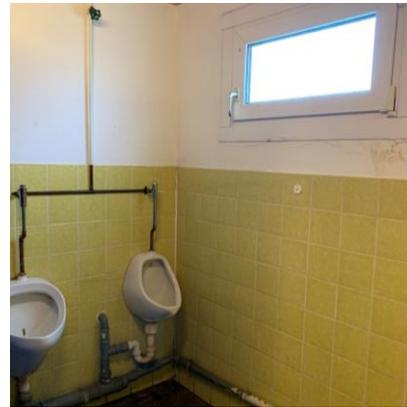
- Dach ist dicht, aber stark vermoost und bewachsen
- Fassade ist teilweise stark beschädigt
- Plattenbelag auf der Terrasse sehr uneben
- WCs dringend sanierungsbedürftig
- → Gebäude wird von Verantwortlichen gut gepflegt, aber mangels Geldes ist es dringend sanierungsbedürftig.



Fassade Stirnseite West



Neuer Gaskessel



WC



Terrasse

INAUGENSCH EINNAHME

2.3.2 Wesentliche Punkte der Inaugenscheinnahme – Vereinsgebäude LC



INAUGENSCH EINNAHMEVEREINSGEBÄUDELC

2.3.2 Hauptinformationen

Standort: nördlich des Kunstrasenfelds, südlich der Tennishalle

Baujahr: 1983, Anbau Ende der 80er Jahre

Brutto-Grundfläche: ca. 110 m²

Davon beheizte BGF: ca. 79 m² → Gasterme mit Flüssiggas für 200€/Jahr gemietet

Nutzungen:

- Vereinsheim mit Küche, Bar – Vereinsraum (ca. 50 Pers.), Anbau, Lager, Fahrradschuppen

Erfolgte Sanierungsmaßnahmen (Angabe Verein):

- 2017 Dach
- 2003 Heizung im Anbau

INAUGENSCH EINNAHMEVEREINS GEBÄUDE LC

2.3.2 Wesentliche Punkte der Inaugenscheinnahme

- Oberflächlich in gutem Zustand
- Küche funktioniert, aber eng & stark zusammengeschustert
- Theke in gutem Zustand
- Ungedämmt, bauphysikalisch nicht auf aktuellem Stand
- Lagerhütte ist alte Außensauna vom Hallenbad mit Gas- und Stromanschluss, die im Winter mit einem Elektroradiator zur Vermeidung von Frost beheizt wird.
- → Gebäude wird von Verantwortlichen gut gepflegt, aber mangels Geldes ist es dringend sanierungsbedürftig.



Hauptraum



Anbau



Küche



Gastherme

KOSTEN

BESTANDSANALYSE

Altkönighalle

Sanitär- & Umkleidengebäude

INAUGENSCH EINNAHME

Vereinsgebäude FSV

Vereinsgebäude LC

BESTANDSANALYSEKOSTEN

Kosten – Vorbemerkungen

Grundsätzliches:

Generell wurde von einer 1:1 Instandsetzung ausgegangen.

Nur bei energetisch relevanten Instandsetzungen wurde der Standard angepasst. (Beispielhaft: Fenster, Putz bzw. WDVS, Dächer).

Die vorgenommenen Kostenschätzungen beruhen ausschließlich auf in Augenscheinnahmen der einzelnen Liegenschaften ohne zerstörende Untersuchung (keine Öffnung von Böden, Decken oder Wände bei der Begehung).

Aktuelle Schäden (bspw. einzelne gebrochene Fliesen, Fensterbeschläge, Setzungsrisse im Putz) wurden nicht separat bewertet.

Berechnungsparameter:

Als Grundlage für die Kosten dienten Baukosten Preisstand 2022

- Die Kosten enthalten eine Baupreissteigerung von 7% jährlich
- Die Kosten beinhalten eine Sicherheit für Unvorhergesehenes von 10%
- Die angegebenen Baunebenkosten (Kostengruppe 700) beruhen auf geschätzten 28% (der Kostengruppen 300+400). Diese decken dabei lediglich die honorarbezogenen Baunebenkosten ab.

Nicht bekannt und monetär nicht berücksichtigt: evtl. erforderliche Maßnahmen Brandschutz, Statik, Schadstoffe

BESTANDSANALYSEKOSTEN

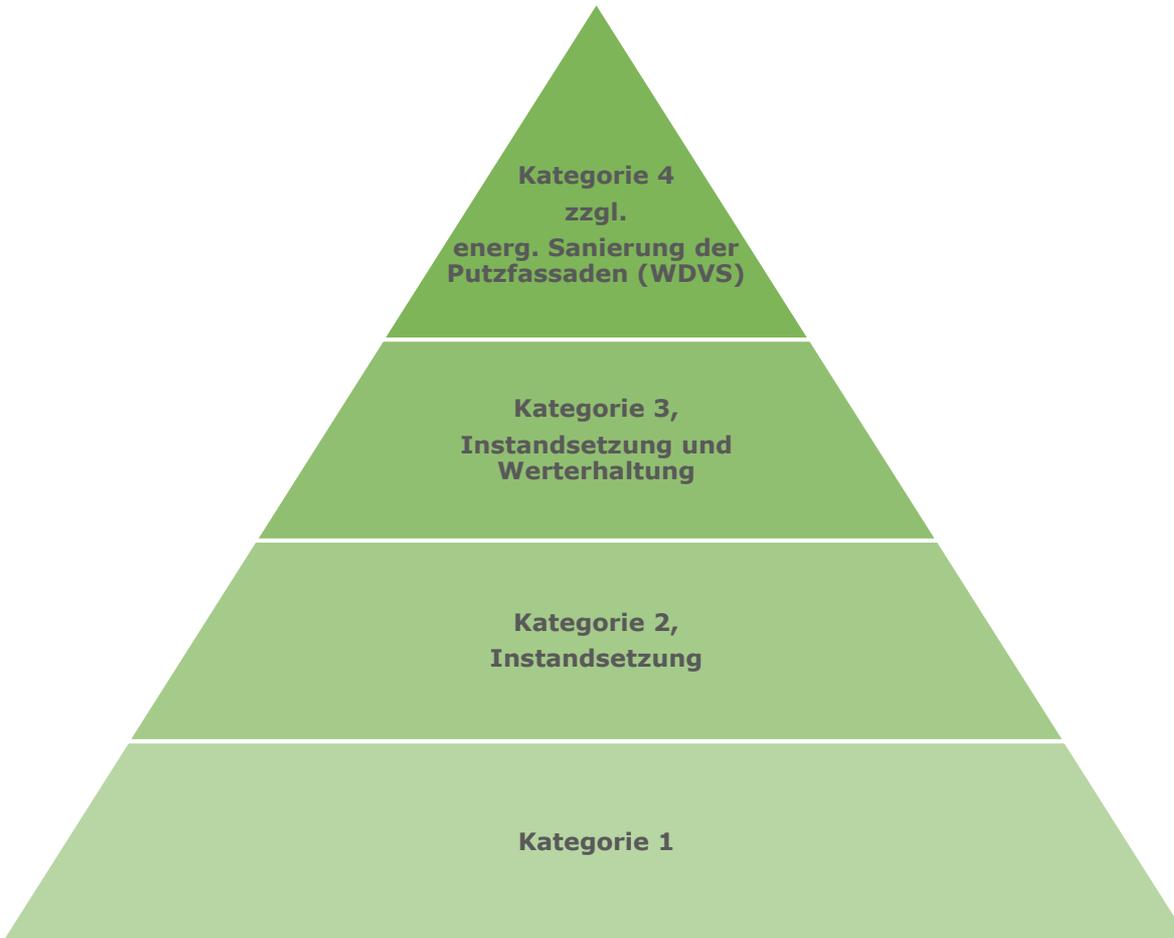
Kosten – Kategorisierung

Hintergrund

- In der Regel stehen für die vorgeschlagenen Instandsetzungsmaßnahmen nicht die notwendigen Budgets zur Verfügung
- Aufgrund strategischer Überlegungen (z.B. Gebäude werden nur noch kurzfristig genutzt) kann es sinnvoll sein, Instandhaltungen zu minimieren. Hier würde man nur minimale Instandsetzungen durchführen (lediglich Kategorie 1)
- Somit wird im Rahmen der Kostenermittlung eine Kategorisierung der Maßnahmen vorgeschlagen
- Es wurden vier Kategorien erarbeitet, sodass eine Einstufung der zukünftig notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen erfolgen kann
- Bei Kategorie 1 und 2 wird eine Pauschale für jährliche Reparaturen angesetzt, da nicht alle Bauteile enthalten sind
- Für die Kategorie 4, wurde ein **theoretischer Kostenwert** für die energetische Aufwertung der Gebäudestruktur angesetzt; sollte eine energetische Aufwertung erfolgen, müssen gebäudespezifische energetische Modernisierungskonzepte unter Berücksichtigung der bestehenden Außenhüllen der Gebäude erstellt werden
- Keine Einschätzung und somit keine monetäre Berücksichtigung von Maßnahmen aus Brandschutz und Statik
- Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt und monetär nicht berücksichtigt

BESTANDSANALYSEKOSTEN

Kosten – Kategorisierung



Kategorie 4

Entspricht dem **Maximum**;
Instandsetzung, Werterhaltung
und energetische Modernisierung



Kategorie 3

Für langfristige Werterhaltung
notwendige Maßnahmen.



Kategorie 2

Nutzung der Immobilie bei
Nichtdurchführung der Maßnahme
nur eingeschränkt möglich.

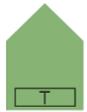


Kategorie 1

Unabdingbar für Nutzung der
Immobilie.
Entspricht dem **Minimum** an
Instandhaltungsmaßnahmen.

BESTANDSANALYSEKOSTEN

Kosten – Kategorisierung



	Beschreibung	KGR 300 (Bauwerk - Baukonstruktion)	KGR 400 (Bauwerk - Technische Anlagen)
Kategorie 1	<p>Unabhängigbar für Nutzung der Immobilie</p> <p>Entspricht dem Minimum an Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der technischen Anlagen (Technikzentralen), Brandschutz und Statik</p>	Keine Maßnahmen	<p>Abhängig von Einschätzungen des Fachingenieurs;</p> <p>jedoch insbesondere Wärmeerzeugungsanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Lüftungsanlagen, Starkstromanlagen, Zentralbatterie, Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlage, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen etc.</p>
Kategorie 2	<p>Nutzung der Immobilie bei Nichtdurchführung der Maßnahme nur eingeschränkt möglich</p> <p>Entspricht der notwendigen Instandsetzung</p>	<p>Außentüren, -tore und -fenster, Sonnenschutz</p> <p>Dachbeläge, Dachfenster etc.</p> <p>Ausgew. Deckenbeläge: z.B. Fliesen, Lino, Sporthallenboden, Teppich</p> <p>Ausgw. Innenwandbekleidungen: Fliesen, Prallwände</p>	<p>Abhängig von Einschätzungen des Fachingenieurs;</p> <p>jedoch bspw. Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen: Leitungen, Nutzerspezifische Anlagen, etc.</p> <p>Wärmeversorgungsanlagen: Rohrleitungen, Heizkörper, etc.</p>
Kategorie 3	<p>für langfristige Werterhaltung notwendige Maßnahmen</p> <p>Optische Reparaturen, besonders im Inneren der Immobilien</p>	<p>Dachbekleidungen: Dachuntersichten, vorgehängte Fassaden (Schindeln) etc.</p> <p>Ausgew. Deckenbeläge: Dielen, Estrich, Werkstein, etc.</p> <p>Deckenbekleidungen: Putz, Tapete, etc.</p> <p>Innenwandbekleidungen: Putz, Tapete, Holz etc.</p> <p>Außenwandbekleidungen außen (ohne energ. Modernisierung)</p>	<p>Abhängig von Einschätzungen des Fachingenieurs</p> <p>jedoch bspw. Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen: Sanitärobjekte, Sanitärzellen</p>
Kategorie 4	<p>energetische Aufwertung der Gebäudestruktur</p> <p>Entspricht dem Maximum; Instandsetzung, Werterhaltung und energetische Modernisierung</p>	Innen- und Außendämmung zur energetischen Modernisierung	Energetische Modernisierung der technischen Anlagen

BESTANDSANALYSEKOSTEN

Kosten HLS:

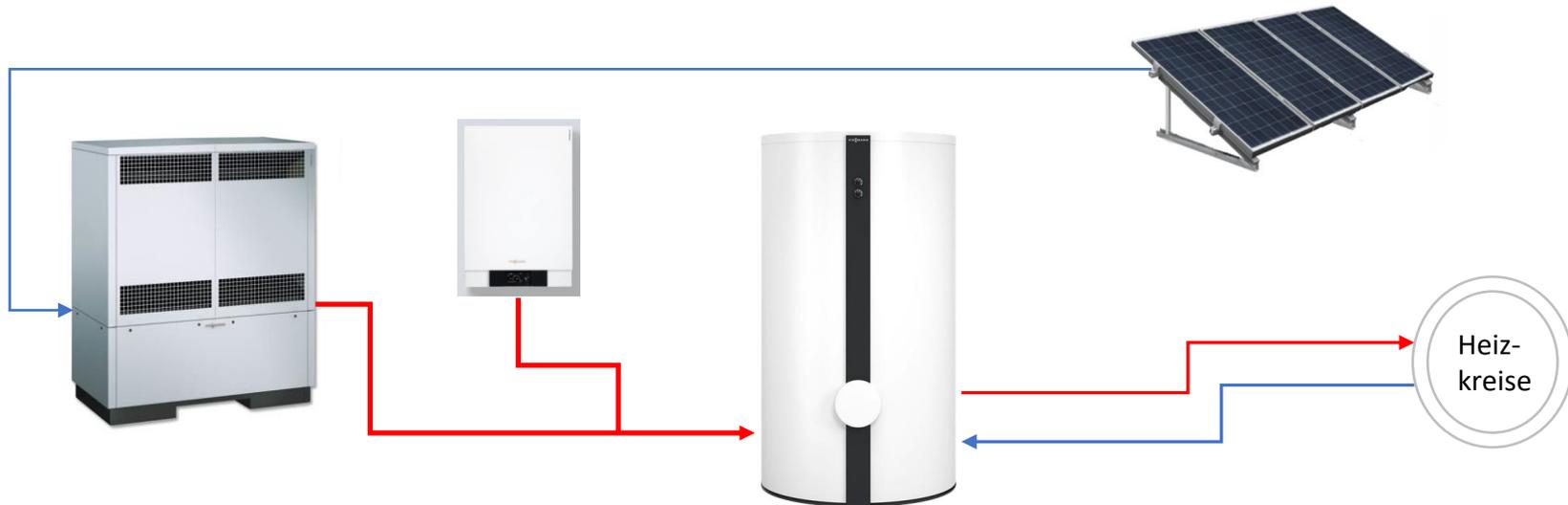
Altkönighalle – 2 Varianten

Variante 1

In den Kosten sind die Herstellkosten für die Sanierung der Halle mit Fußbodenheizung und zentraler Lüftungsanlage gemäß Beschreibung

Wärmeerzeugung über Wärmepumpe für die s.g. Grundlastabdeckung, die Spitzenlast wird mittels Gas-Brennwert-Kessel abgedeckt

Nutzung der PV für die Stromversorgung der Wärmepumpe

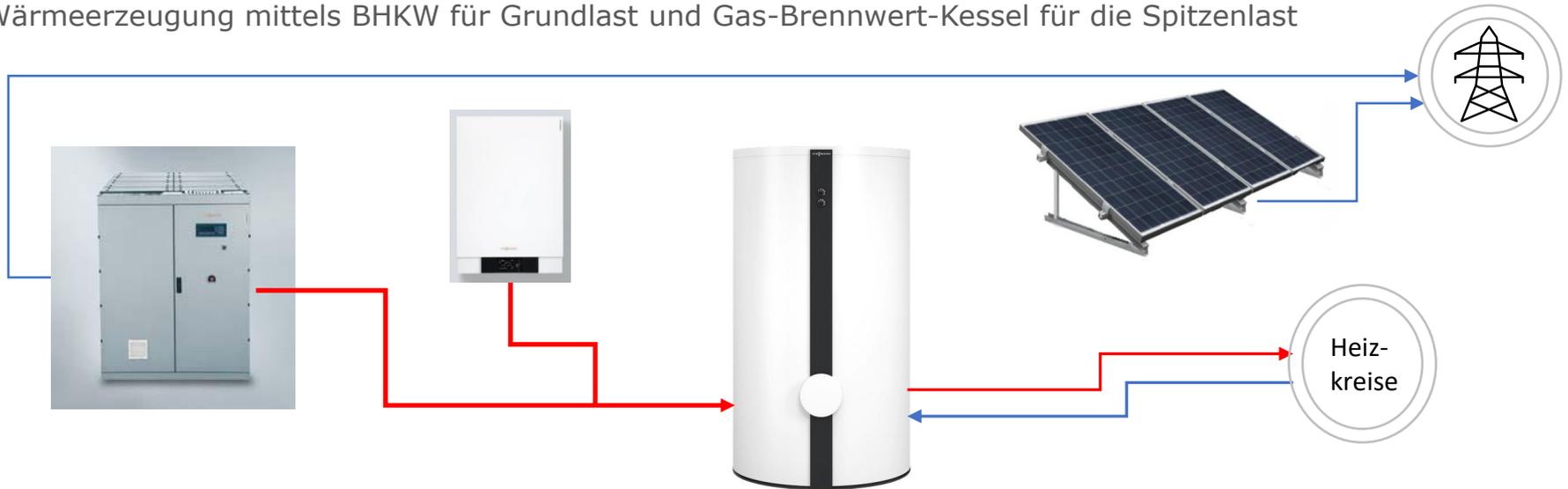


BESTANDSANALYSEKOSTEN

Variante 2 – 1:1 Instandsetzung

In der Variante sind die Kosten für einen Austausch der Anlagen bei gleichem System (Luftheizung über 3 Lüftungsgeräte) eingeflossen

Wärmeerzeugung mittels BHKW für Grundlast und Gas-Brennwert-Kessel für die Spitzenlast



> **Empfehlung Variante 1 (energetisch sinnvoller, nachhaltiger)**

> **Hinweis Varianten sind monetär nahezu identisch**

Sanitär- und Umkleidegebäude

Kosten für die Sanierung des Umkleidegebäude bei gleichem System Wärmeerzeugung zentral mit regenerativem Anteil

BESTANDSANALYSEKOSTEN

Übersicht aller Kategorien – Z05 brutto, inkl. KGR 700



ID	Bezeichnung	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
1	Altkönighalle-V1	302.577 €	4.831.083 €	5.285.183 €	6.077.761 €
12	Altkönighalle-V2	302.577 €	4.832.005 €	5.286.105 €	6.078.682 €
2	Sanitär- und Umkleidengebäude	534.085 €	1.093.179 €	1.105.219 €	1.207.583 €
	*Pauschale für Reparaturen	59.500 €	39.627 €		
Kosten Z05 brutto (Altkönighalle V1)		896.000 €	5.964.000 €	6.390.000 €	7.285.000 €

In den ausgewiesenen Summen sind für die Altkönighalle die Kosten der Variante 1 berücksichtigt

* Bei Kategorie 1 und 2 wird eine Pauschale für jährliche Reparaturen in folgender Höhe angesetzt:

Kategorie 1: pro m² NRF werden 3 € netto pro Jahr

Kategorie 2: pro m² NRF werden 2 € netto pro Jahr

Die Kategorien sind jeweils kumulativ dargestellt, d.h. beispielsweise:

In Kosten der Kategorie 2 sind die Kosten der Kategorie 1+2 enthalten.

BESTANDSANALYSEKOSTEN

Übersicht aller Kategorien nach Kostengruppen – Z05 inkl. KGR 700

ID	Bezeichnung	NGF	KGR 300	KGR 400	KGR 700	SUMME netto	SUMME brutto
1	Altkönighalle-V1	2.978 m ²	2.023.700 €	1.966.400 €	1.117.228 €	5.107.328 €	6.077.720 €
12	Altkönighalle-V2	2.978 m ²	2.023.800 €	1.966.900 €	1.117.396 €	5.108.096 €	6.078.634 €
2	Sanitär- und Umkleidengebäude	353 m ²	428.900 €	363.900 €	221.984 €	1.014.784 €	1.207.593 €
SUMME netto		3.330 m²	2.453.000 €	2.330.000 €	1.339.000 €	6.122.000 €	
SUMME brutto			2.919.070 €	2.772.700 €	1.593.410 €		7.285.180 €

In den ausgewiesenen Summen sind für die Altkönighalle die Kosten der Variante 1 berücksichtigt

BESTANDSANALYSEKOSTEN

Übersicht aller Kategorien – Z20 brutto, inkl. KGR 700



ID	Bezeichnung	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
1	Altkönighalle-V1	414.449 €	10.155.953 €	10.757.790 €	11.550.367 €
12	Altkönighalle-V2	414.449 €	10.366.785 €	10.968.622 €	11.761.200 €
2	Sanitär- und Umkleidengebäude	1.124.821 €	1.854.569 €	1.891.953 €	1.994.316 €
	*Pauschale für Reparaturen	237.762 €	158.508 €		
Kosten Z20 brutto (Altkönighalle V1)		1.777.000 €	12.169.000 €	12.650.000 €	13.545.000 €

In den ausgewiesenen Summen sind für die Altkönighalle die Kosten der Variante 1 berücksichtigt

* Bei Kategorie 1 und 2 wird eine Pauschale für jährliche Reparaturen in folgender Höhe angesetzt:

Kategorie 1: pro m² NRF werden 3 € netto pro Jahr

Kategorie 2: pro m² NRF werden 2 € netto pro Jahr

Die Kategorien sind jeweils kumulativ dargestellt, d.h. beispielsweise:

In Kosten der Kategorie 2 sind die Kosten der Kategorie 1+2 enthalten.

INAUGENSCH EINNAHMEVEREINSGEBÄUDEKOSTEN

Vorbemerkungen

Auf Basis der Inaugenscheinna hme der Vereinsgebäude erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen und der Einschätzung der IST-Zustände der Bauwerke eine grobe überschlä gige Kostenermittlung (Tiefe: Kostenrahmen; Genauigkeit $\pm 40\%$)

Berechnungsparameter:

- Als Grundlage für die Kosten dienten das BKI – Baukosten Gebäude Neubau, 2022;
- Kostenansatz Kulturgebäude - Gemeindezentren, einfacher Standard – KGR 300+400 1.650€/m² BGF (brutto)
- Ansatz für Generalsanierung: 80% der Neubaukosten
- Die Kosten enthalten eine Baupreissteigerung von 7% jährlich
- Die Kosten beinhalten eine Sicherheit für Unvorhergesehenes von 20% (Inaugenscheinna hme)
- Die angegebenen Baunebenkosten (Kostengruppe 700) beruhen auf geschätzten 28% (der Kostengruppen 300+400). Diese decken dabei lediglich die honorarbezogenen Baunebenkosten ab.

Vereinsgebäude FSV BGF: ca. 184 m² → Kosten: ca. 399.000 € brutto

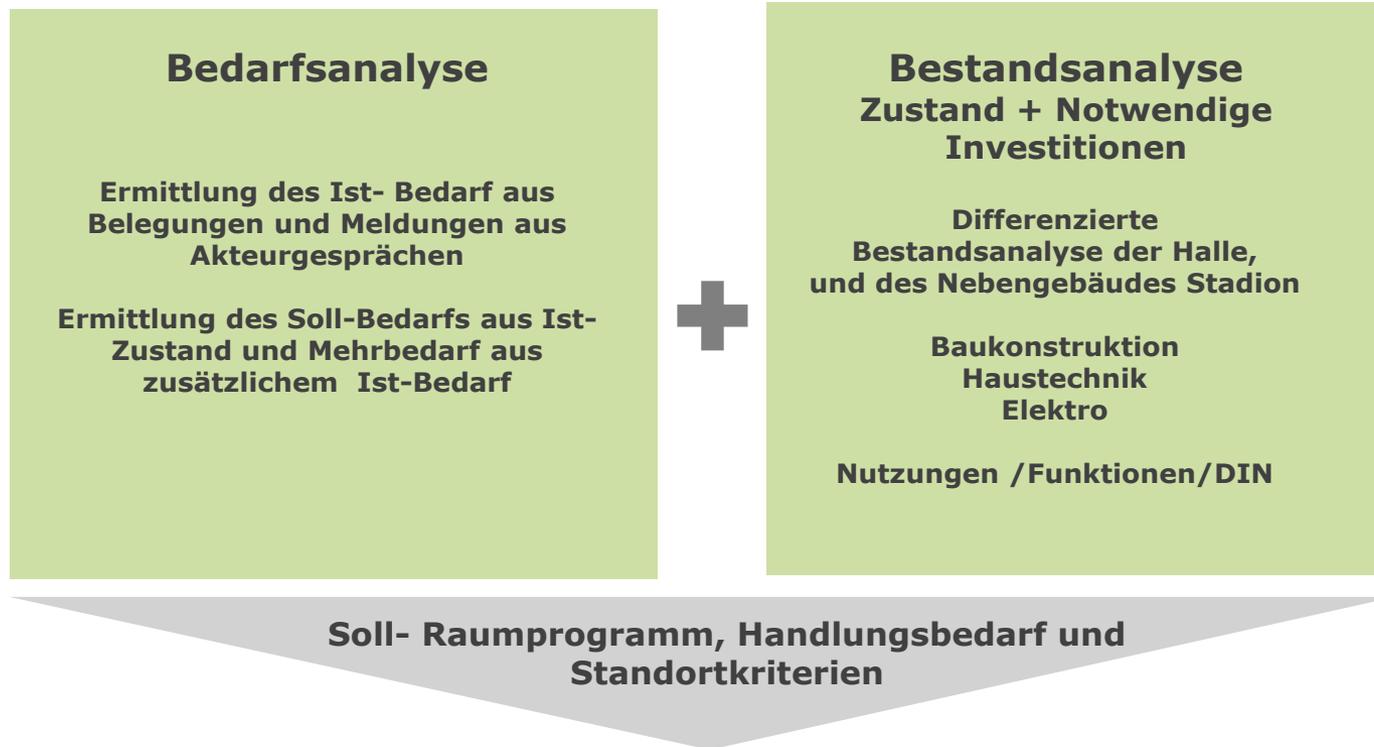
Vereinsgebäude LC BGF: ca. 110 m² → Kosten: ca. 239.000 € brutto

SUMME Vereinsgebäude:

ca. 638.000 € brutto

BEDARFSANALYSE

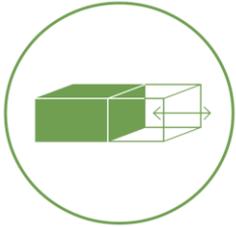
PROZESS



Erarbeitung der Bausteine für die Sportstättenkonzeption

BEDARFSANALYSE

RAUMBEDARF/GRUNDLAGEN



- **Fragebogen Bedarf**
- **Workshops/Gespräche – Arbeitskreis am 09.11.2022**
- **Belegungspläne Ist und Soll wurden ausgewertet**
- **Anzahl & Gruppengrößen der einzelnen Nutzergruppen bzw. Abteilungen**
- **Festlegung der Funktionsbereiche (was brauchen wir?)**
- **Handlungsbedarfe in Vereinen aufdecken- was ist noch zu berücksichtigen**

BEDARFSANALYSE ALTKÖNIG-HALLE

Erste Erkenntnisse (Bedarf) nach Auswertung Fragebögen und des ersten AK:

Altkönig-Halle (3-Feldhalle):

- Größe i.P. ausreichend für Vereinssport im Training (Schwerpunkt Ballsportarten, da vereinseigene Halle für Gesundheitssport im Schwerpunkt genutzt wird)
- In Wintermonaten kommt es zu Engpässen, d.h. Hallenzeiten für Training z.B. Kinder fehlen (FSV, LC, Badminton)
- Schule Phorms: großer Mehrbedarf an Hallenzeiten perspektivisch durch wachsende Schülerzahlen und da in der Frankfurter Innenstadt auch Hallenzeiten fehlen
- Lehrerumkleide mit Dusche fehlt
- Klärung gemeinsame Nutzung Kraftraum (Phorms/TUS?)
- Zuordnung Materialien in Geräteräume nach Nutzer (Orga)
- Spielfeldlinierungen erhöhen (Wunsch TUS/Badminton von 7 auf 9 Felder)

BEDARFSANALYSE FUNKTIONSGEBÄUDE

Erste Erkenntnisse (Bedarf) nach Auswertung Fragebögen und des ersten AK:

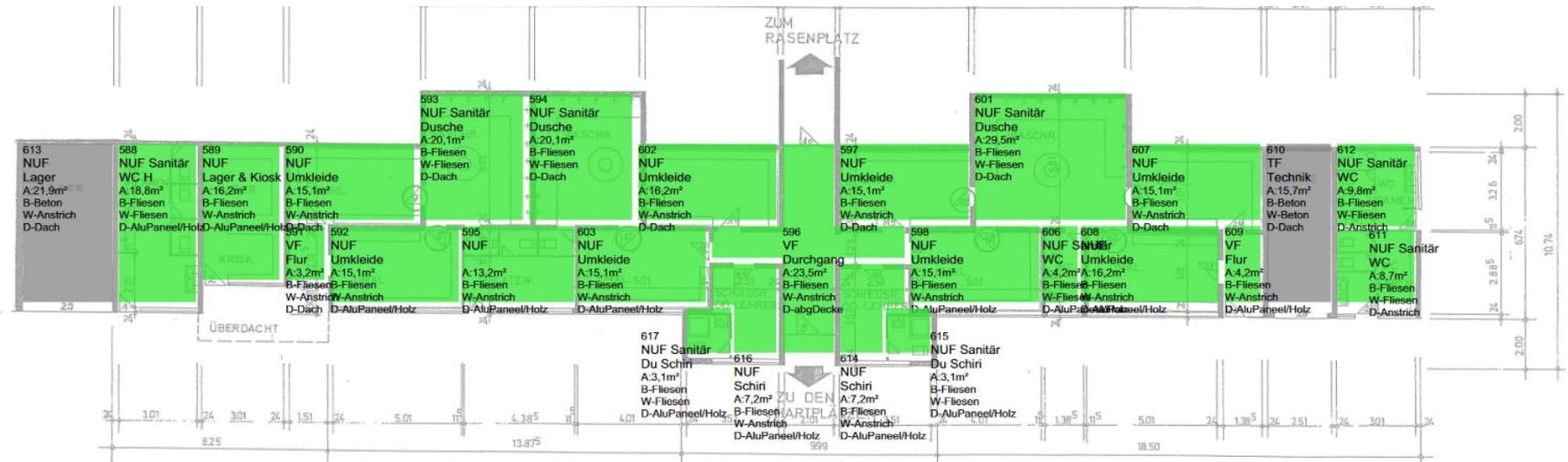
Funktionsgebäude am Stadion

Bestand:

- 8 Umkleiden mit 3 Sanitäreinheiten, Geräteräume, Lager, Kiosk, Besucher WC

Bedarf aktuell angemeldet:

- 4 Umkleiden und einer Schiedsrichterumkleide für Außensport zzgl. Lagerräume und Besucher WC



BEDARFSANALYSE AUSSENSPORT

Erste Erkenntnisse (Bedarf) nach Auswertung Fragebögen und des ersten AK:

Außensport

Bestand:

FSV

Platzangebot ausreichend (wenn Nutzung Rasen- und Kunstrasen genutzt werden können)

Starkes Wachstum bei <8-Jährigen

LC

Platzangebot ausreichend

Beleuchtung, Zuschauerbereich unzureichend

Bedarf aktuell angemeldet:

TuS

Basketball

MACHBARKEITSSTUDIE

DEFIZITE&BEDARFEALTKÖNIGHALLE

Baukonstruktion:

- Oberflächen entsprechen dem Baualter (1983) und sollten saniert werden, insb.
 - Sanitäreanlagen im Eingangsbereich
 - Türen
 - Sportboden und Prallwand
- Energetische Sanierung der Außenhaut und des Daches wird empfohlen

Technik:

- Teilweise Nachrüstung Trinkwassernetz Erneuerung Heizungsanlage und Lüftungsanlagen
- Überarbeitung Konzept Heizung und Lüftung im Zuge Erneuerung
- Außenleuchten an allen Notausgängen prüfen und instand setzen
- Sicherungen und Fehlerstromschutzschalter prüfen und instand setzen
- Rettungszeichen- und Sicherheitsleuchten prüfen, instand setzen, erneuern und ergänzen

Fazit:

- hoher Investitionsrückstau, großer Handlungsbedarf insbesondere im Lebenszyklus
- Funktional entspricht das Gebäude dem geäußerten Bedarf
- Eher Mehrbedarf insb. Phorms-Schule, TuS und FSV (Wintermonate)
- Jahnstube – bessere Auslastung sollte angestrebt werden



DEFIZITE&BEDARFESANITÄR-&UMKLEIDENGEBÄUDE

Baukonstruktion:

- Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand, Teilbereiche nicht mehr in Benutzung
- Oberflächen stark abgenutzt und beschädigt
- Türen in schlechtem Zustand
- energetisch schlechter Zustand

Technik:

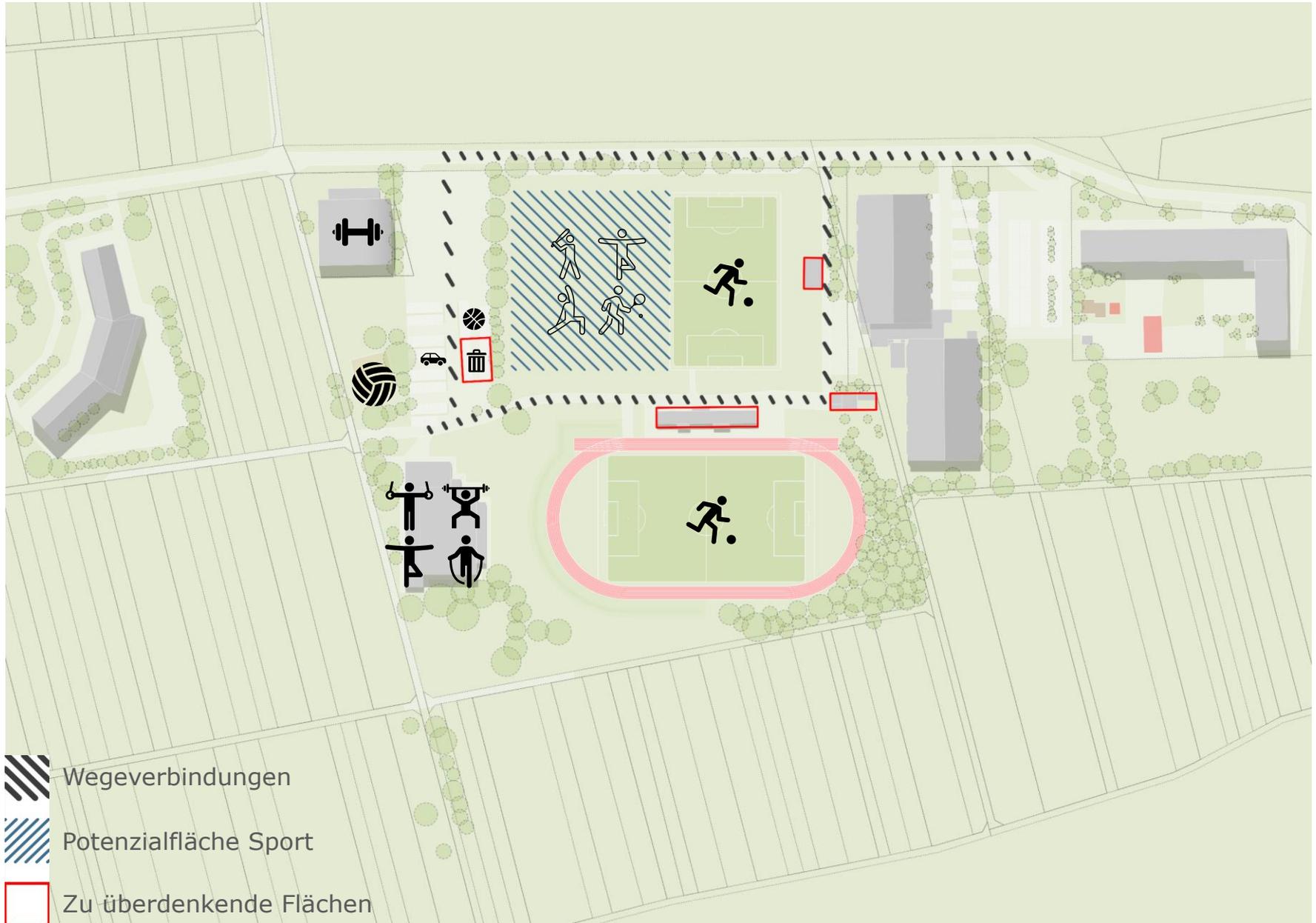
- Erneuerung Trinkwassernetz unter Berücksichtigung Nutzerkonzept mit Spülarmaturen
- Erneuerung Heizungsanlage (Wärmeerzeugung und -verteilung und Heizflächen) in Abhängigkeit des Nutzerkonzeptes
- Erneuerung der Installationen, Potenzialausgleich herstellen
- Austausch der Hauptverteilung
- Prüfung, Instandsetzung und ggfs. Austausch der Beleuchtung

Fazit:

- Funktional entspricht das Gebäude nicht dem geäußerten Bedarf
- Bestand: Flächenüberschuss
- Gebäudesubstanz nicht erhaltenswert, unwirtschaftlich in Sanierung

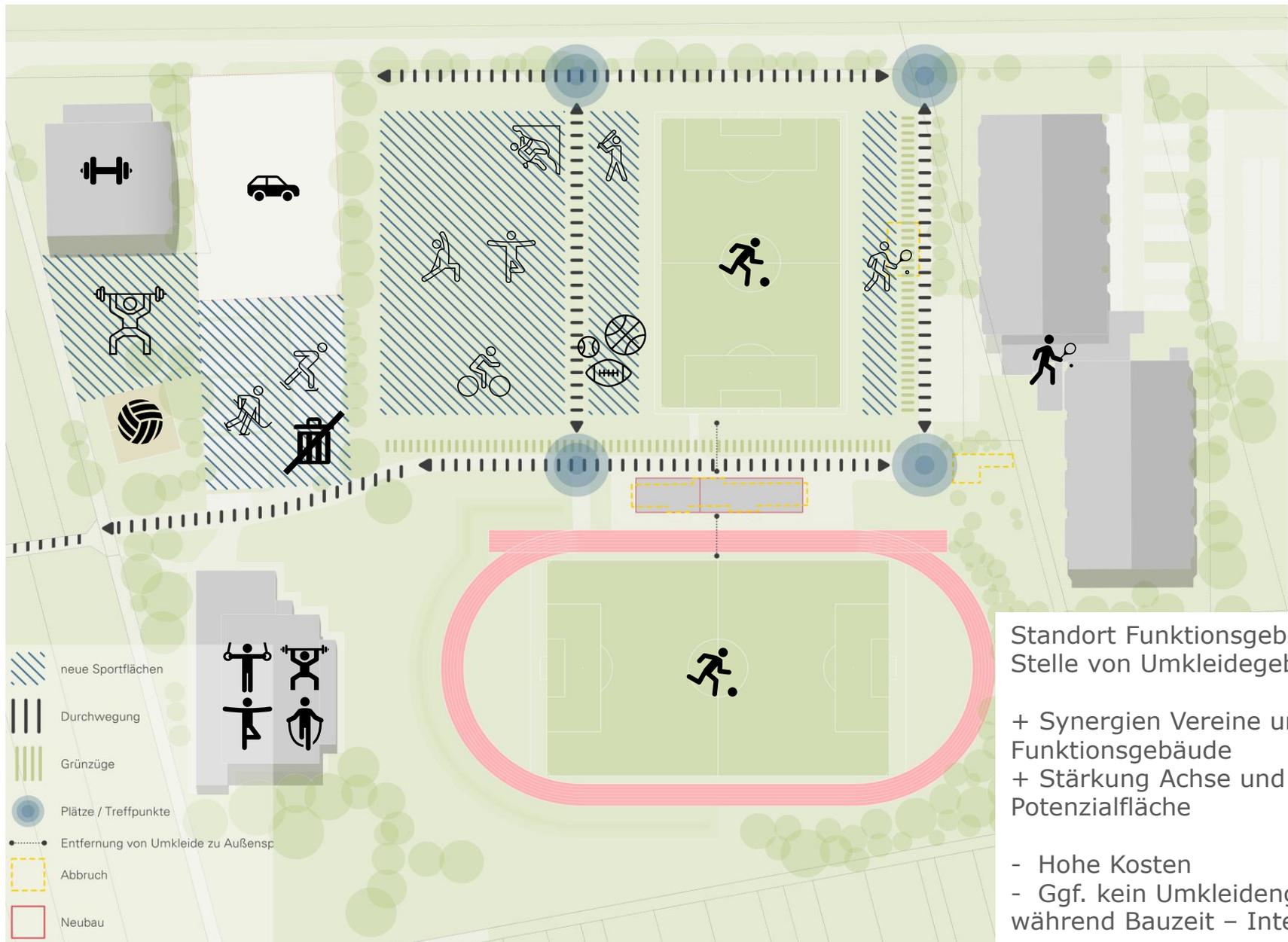


MACHBARKEITSSTUDIE ÜBERSICHT ANALYSE



MACHBARKEITSSTUDIE VARIANTE 1

MACHBARKEITSVARIANTE 1

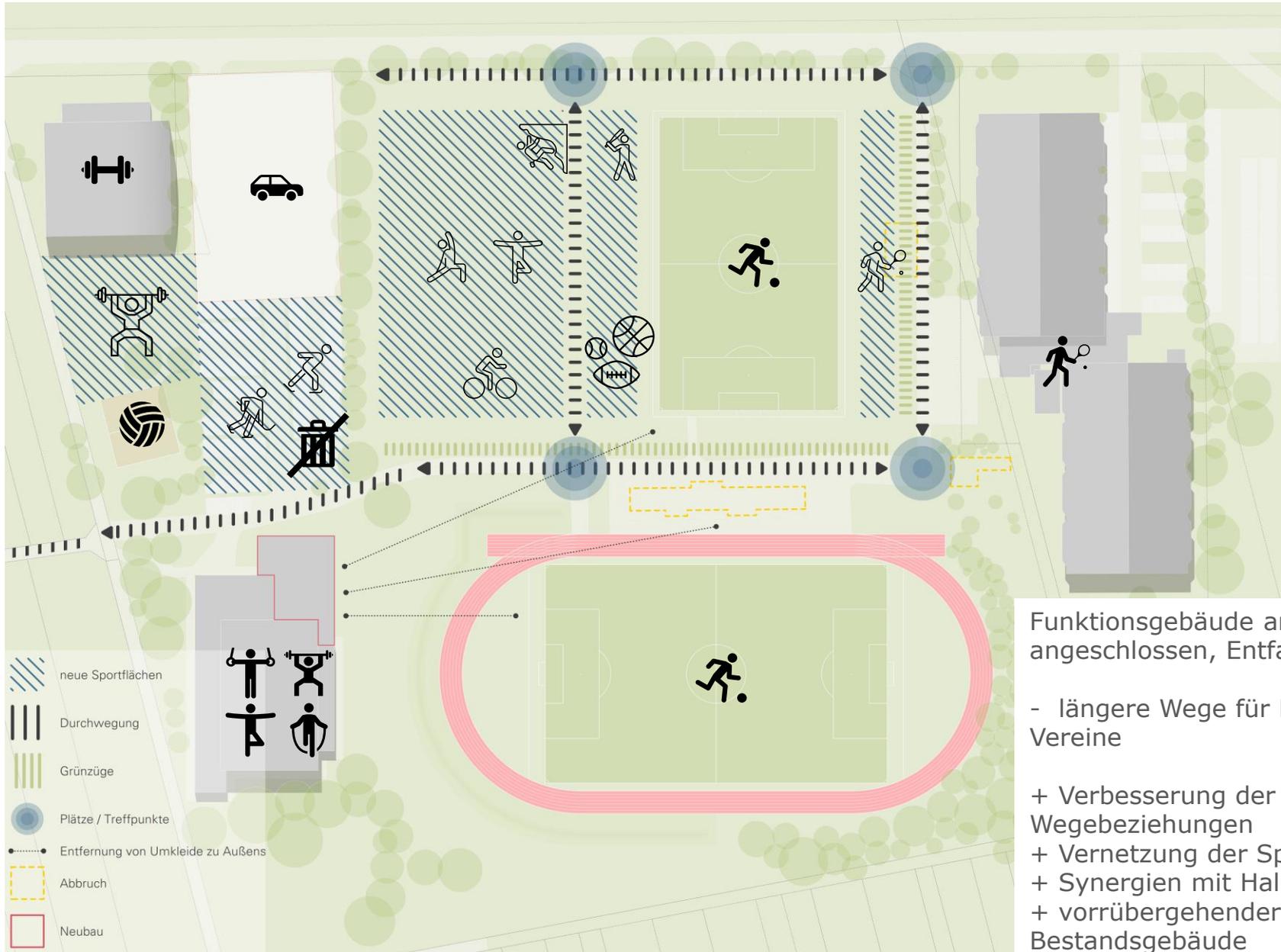


MACHBARKEITSSTUDIEVARIANTE 1

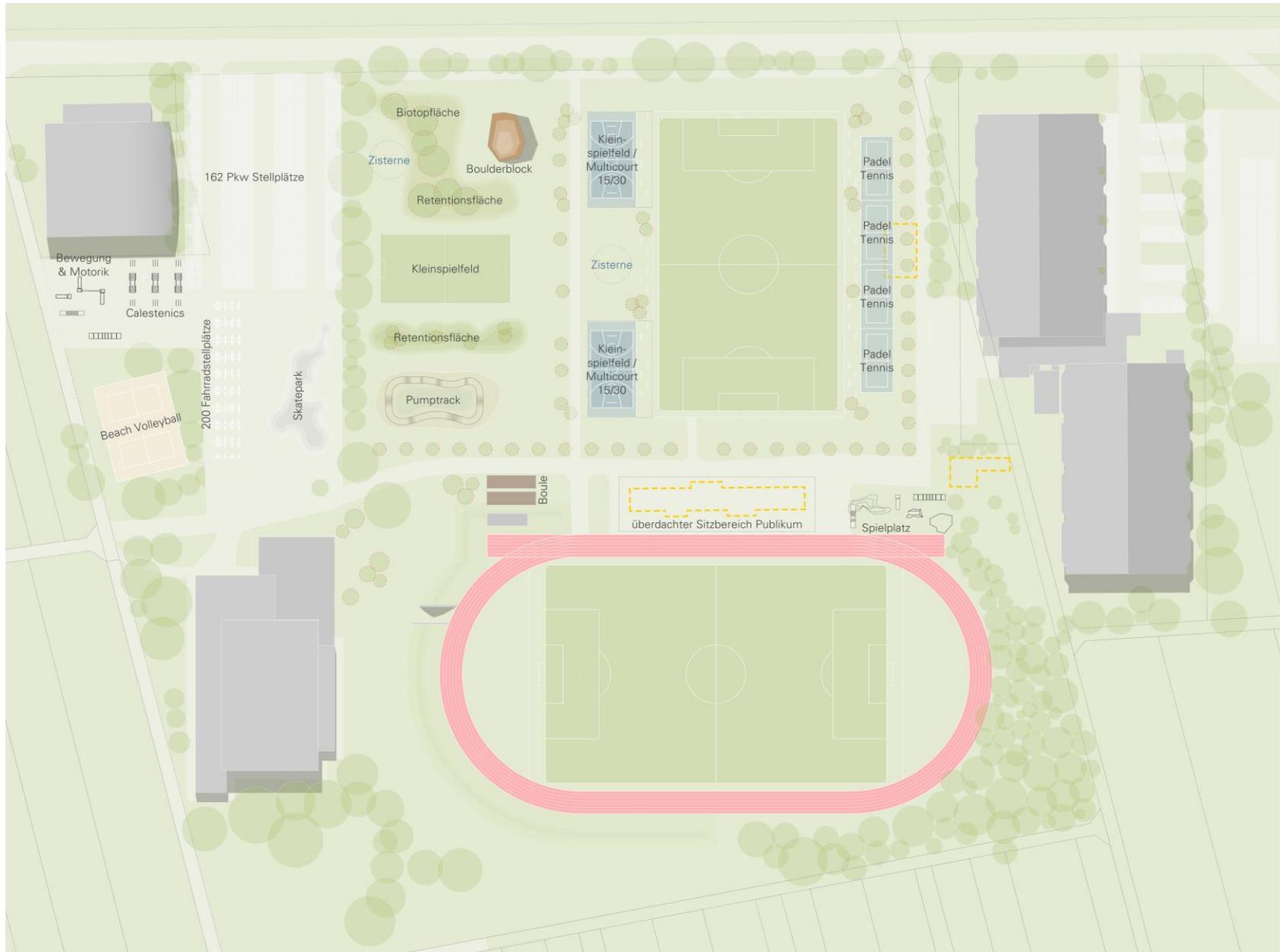


MACHBARKEITSSTUDIE VARIANTE 2

MACHBARKEITSSTUDIEVARIANTE 2

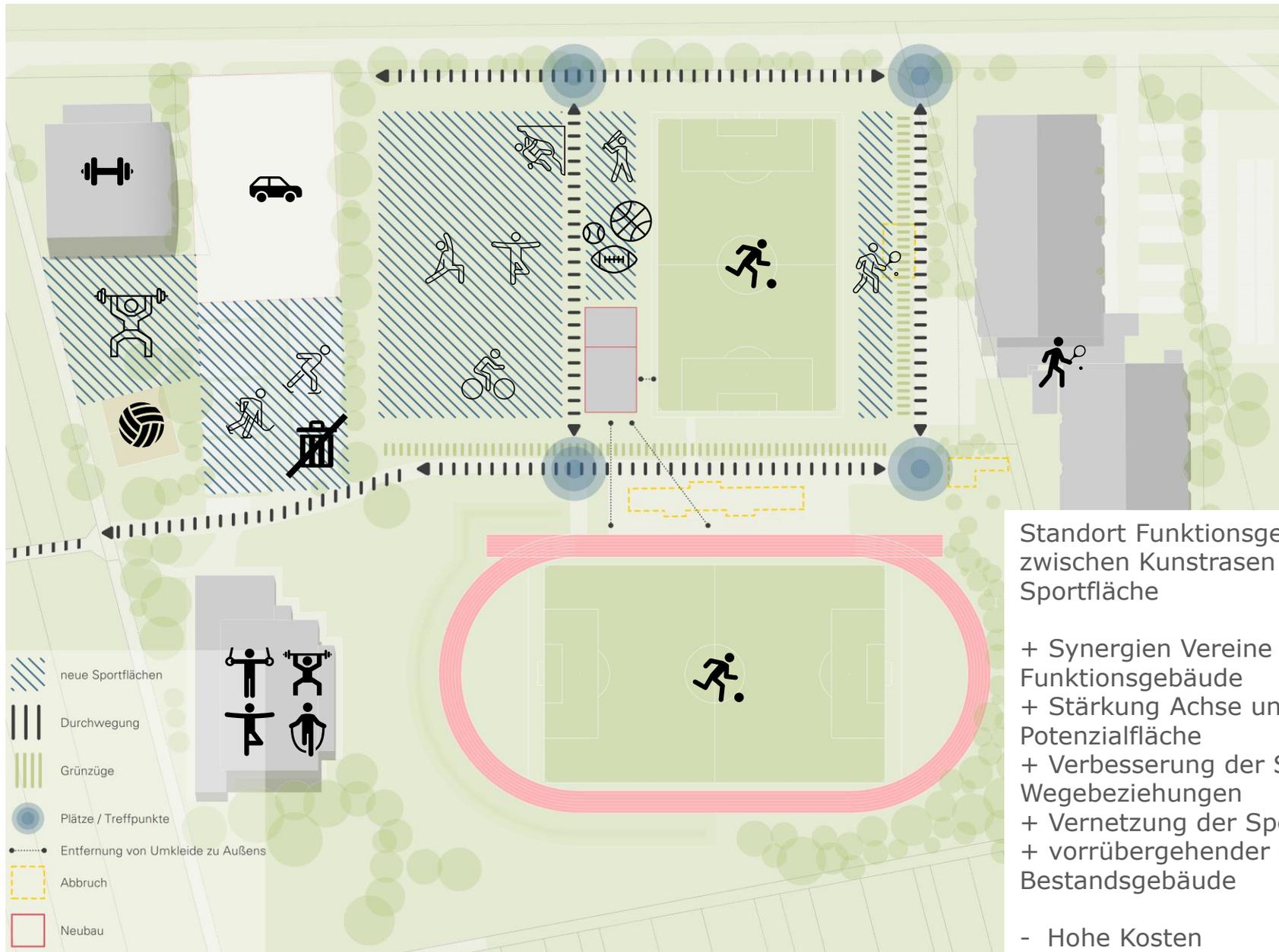


MACHBARKEITSSTUDIEVARIANTE 2



MACHBARKEITSSTUDIE VARIANTE 3

MACHBARKEITSSTUDIEVARIANTE 3

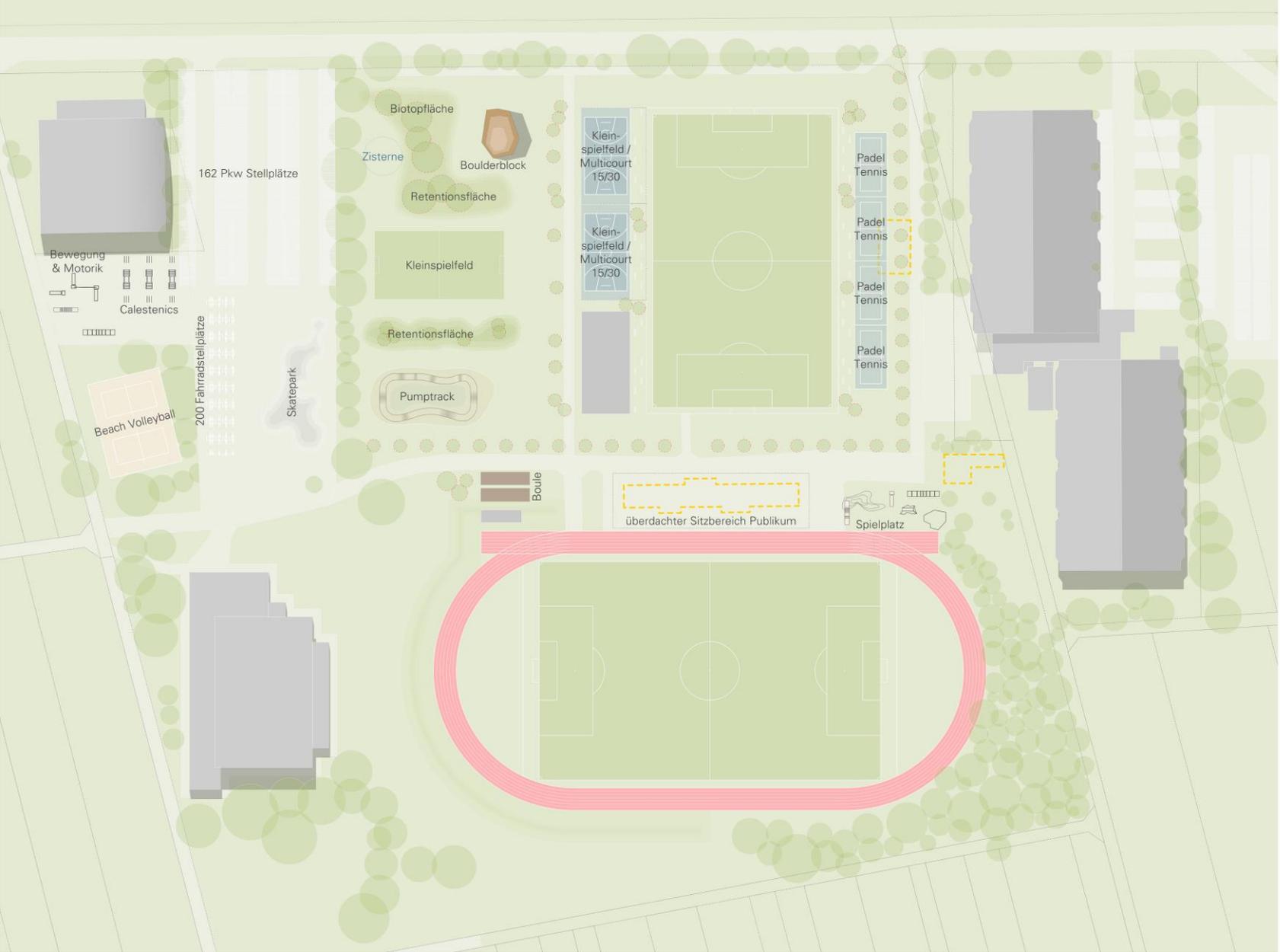


Standort Funktionsgebäude
zwischen Kunstrasen & neuer
Sportfläche

- + Synergien Vereine und Funktionsgebäude
- + Stärkung Achse und Potenzialfläche
- + Verbesserung der Sicht- und Wegebeziehungen
- + Vernetzung der Sportanlagen
- + vorübergehender Erhalt Bestandsgebäude

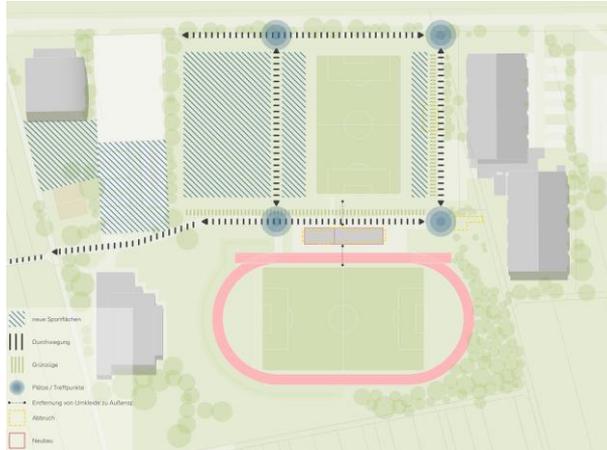
- Hohe Kosten

MACHBARKEITSSTUDIEVARIANTE 3



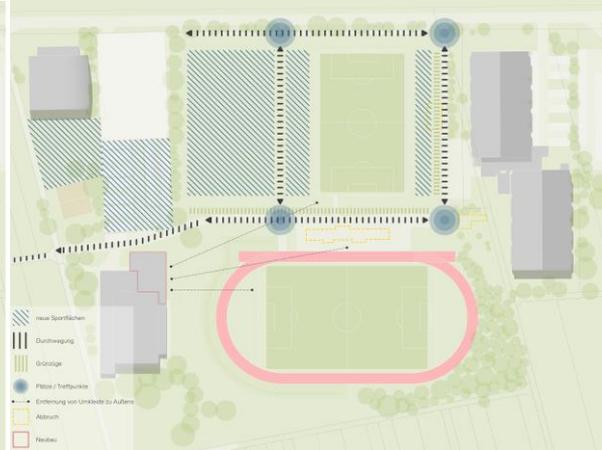
MACHBARKEITSSTUDIE

BEWERTUNG VARIANTEN



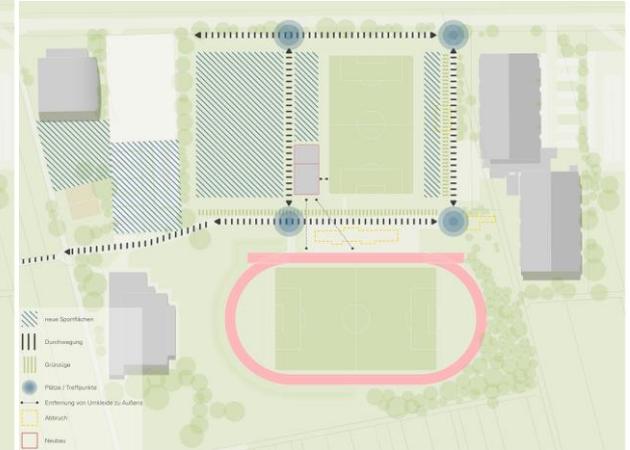
Standort Funktionsgebäude an Stelle von Umkleidegebäude

- + Synergien Vereine und Funktionsgebäude
- + Stärkung Achse und Potenzialfläche
- Hohe Kosten
- Ggf. kein Umkleidegebäude während Bauzeit – Interim?



Funktionsgebäude an AKH angeschlossen, Entfall Wall

- + Verbesserung der Sicht- und Wegebeziehungen
- + Vernetzung der Sportanlagen
- + Synergien mit Halle
- + vorübergehender Erhalt Bestandsgebäude
- längere Wege für Publikum & Vereine



Standort Funktionsgebäude zwischen Kunstrasen & neuer Sportfläche

- + Synergien Vereine und Funktionsgebäude
- + Stärkung Achse und Potenzialfläche
- + Verbesserung der Sicht- und Wegebeziehungen
- + Vernetzung der Sportanlagen
- + vorübergehender Erhalt Bestandsgebäude
- Hohe Kosten

MACHBARKEITSSTUDIE

Kosten – Vorbemerkungen

Auf Basis der Bruttogrundflächen der Raumprogramme erfolgt eine grobe überschlägige Kostenermittlung für die jeweiligen Neubauten (Tiefe: Kostenrahmen; Genauigkeit \pm 40%)

Berechnungsparameter:

- Als Grundlage für die Kosten dienten das BKI – Baukosten Gebäude Neubau, 2022;
- Kostenansatz Kulturgebäude Gemeindezentren, einfacher Standard – KGR 300+400 1.650€/m² BGF (brutto)
- Die Kosten enthalten eine Baupreissteigerung von 7% jährlich
- Die Kosten beinhalten einen Risikofaktor für Unvorhergesehenes von 10%
- Die angegebenen Baunebenkosten (Kostengruppe 700) beruhen auf geschätzten 28% (der Kostengruppen 300+400). Diese decken dabei lediglich die honorarbezogenen Baunebenkosten ab.
- Hinweis: reine Baukosten, ohne Ausstattung, Außenanlagen

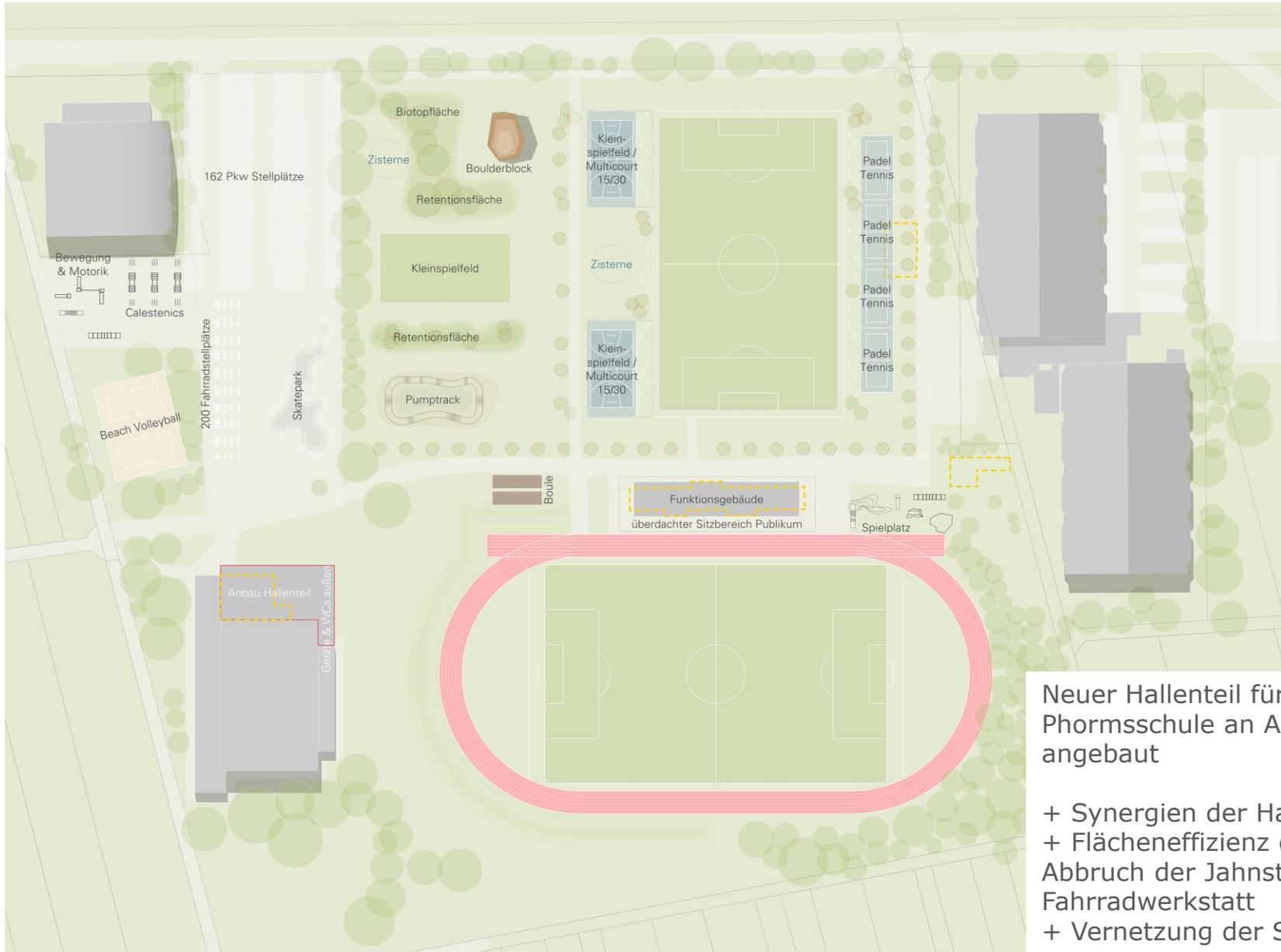
Funktionsgebäude BGF: ca. 351 m² → Kosten: ca. 873.000 € brutto

Vereinsgebäude LC/FSV BGF: ca. 232 m² → Kosten: ca. 577.000 € brutto

SUMME Funktionsgebäude + Vereinsgebäude: ca. 1.450.000 € brutto

MACHBARKEITSSTUDIE VARIANTE 4

MACHBARKEITSTUDIEVARIANTE 4

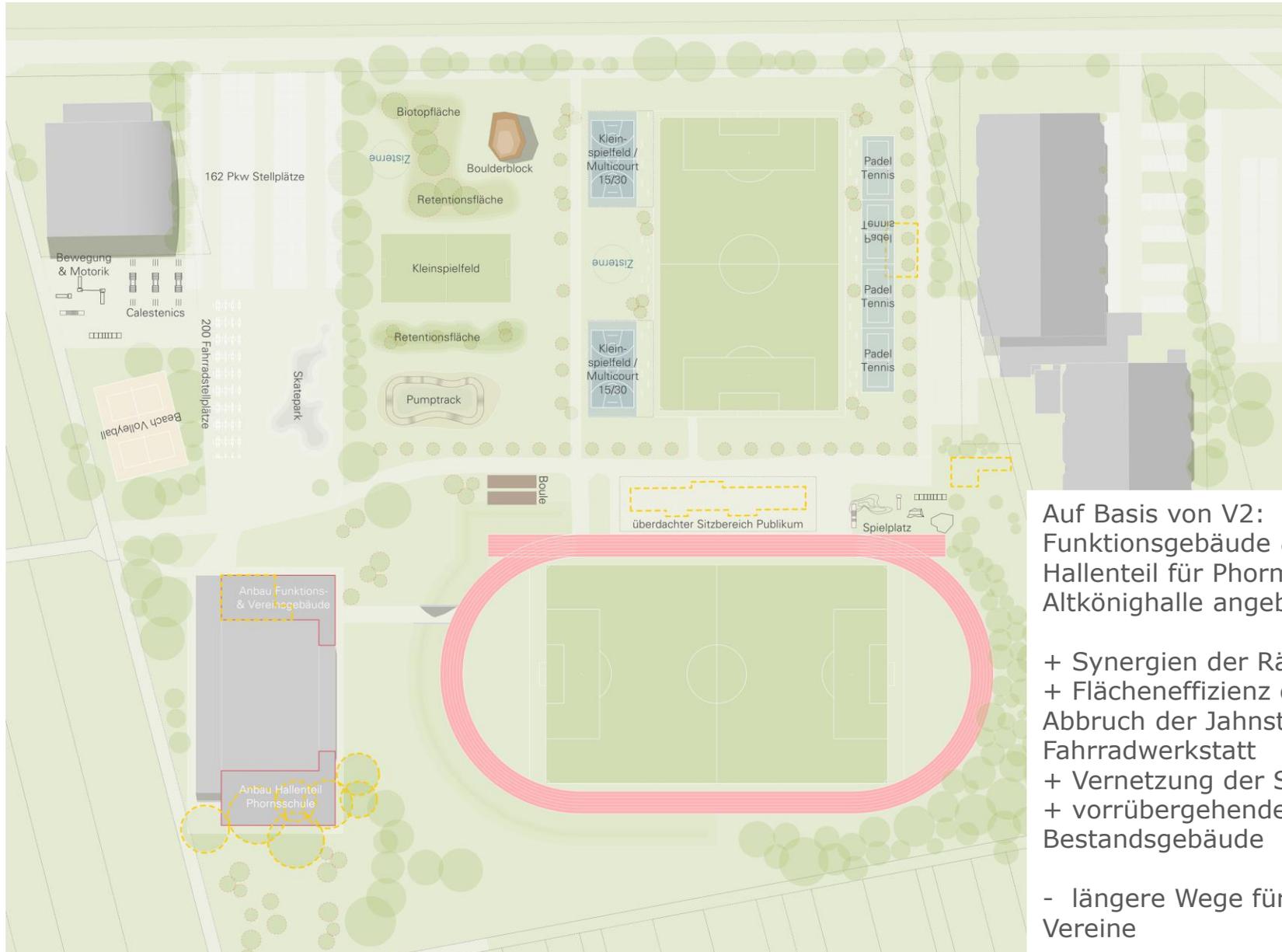


Neuer Hallenteil für
Phormsschule an Altkönighalle
angebaut

- + Synergien der Hallen
- + Flächeneffizienz durch Abbruch der Jahnstube und Fahrradwerkstatt
- + Vernetzung der Sportanlagen

MACHBARKEITSSTUDIE VARIANTE 5

MACHBARKEITSTUDIEVARIANTE 5



Auf Basis von V2:
Funktionsgebäude & neuer
Hallenteil für Phormsschule an
Altkönighalle angebaut

- + Synergien der Räumlichkeiten
- + Flächeneffizienz durch Abbruch der Jahnstube und Fahrradwerkstatt
- + Vernetzung der Sportanlagen
- + vorrübergehender Erhalt Bestandsgebäude

- längere Wege für Publikum & Vereine

MACHBARKEITSSTUDIE V4+5 KOSTEN

Kosten – Vorbemerkungen

Auf Basis der Bruttogrundflächen der Raumprogramme erfolgt eine grobe überschlägige Kostenermittlung für die jeweiligen Neubauten (Tiefe: Kostenrahmen; Genauigkeit $\pm 40\%$)

Berechnungsparameter:

- Als Grundlage für die Kosten dienten das BKI – Baukosten Gebäude Neubau, 2022;
- Quelle: BKI 2022, oberer Durchschnitt Dreifachsporthalle/ Plausib. SpOrt concept, Reg.-faktor Hochtaunuskreis 1,011
- Die Kosten enthalten eine Baupreissteigerung nach Statistischem Bundesamt
- Die Kosten beinhalten einen Risikofaktor für Unvorhergesehenes von 10%
- Die angegebenen Baunebenkosten (Kostengruppe 700) beruhen auf geschätzten 25%. Diese decken dabei lediglich die honorarbezogenen Baunebenkosten ab.

Neubau Dreifachhalle AKH:

BGF ca. 2.120 m² → Kosten: ca. 10.741.000 € brutto

Neubau Vierfachhalle AKH:

BGF ca. 2.755 m² → Kosten: ca. 14.244.000 € brutto

Neubau Vierfachhalle AKH + Vereinsgebäude:

BGF ca. 3.261 m² → Kosten: ca. 16.819.000 € brutto

