

Gemeinde Pullach
Abteilung Bautechnik

Sportheim; Stellungnahme zum baulichen Zustand

Bauliche Situation und verschiedenen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Gebäudes:

1. Istzustand:

Gebäudeteil Altbau

Baujahr 1966

EG: Wohnung Platzwart; Mannschaft Umkleiden; Duschen+ WC; Schiedsrichter; Sportverein; Lagerräume

UG: Schießstand; 2 Gruppenräume; WC; Lagerräume Gastronomie und Platzwart; Heizung;

Durchgeführte Sanierungen: 2010	Anschluss Geothermie
2012/13	Erneuerung Fenster u. WDVS (bis OK Gelände)
2014	Dämmung obere Geschossdecke

Gebäudeteil Neubau

Baujahr 1981

EG: Saal; Küche mit Lagerräumen; Kiosk; Mitarbeiter WC

UG: WC Saal; Umkleiden; Duschen + WC; Räume Sportverein; verschiedene Nebenräume

Durchgeführte Sanierungen: 2015 Küche; Anbau für Kühl- und Lagerraum

Außenanlagen

Die Erneuerung des Kunstrasenplatzes ist erforderlich und wird derzeit geplant.

2. Sanierungsvarianten:

a. Minimalisierung

Durchführung von minimalen Sanierungsmaßnahmen im Altbau;

- Sanierung der verschiedenen WCs und Duschen (incl. Elektro- u. Sanitärinstallation)
- Fußballstüberl Akustikdecke
- Malerarbeiten in verschiedenen Räumen
- Sanierung der Platzwartwohnung
- Kosten ca. 450.000 € (brutto incl. 20% NK)

In den übrigen Räumen werden keine Änderungen z.B. an der Elektroinstallation oder Sanitärinstallation (Heizkörper, Heizleitungen) vorgenommen.

Vorteil:

- Betrieb des Sportheims während den Umbau weitgehend möglich (bis auf Wohnung)

Nachteil:

- Umnutzung von einzelnen Räumen nicht möglich

- Die Sanierung bleibt ein Stückwerk da nur in den unsanierten Räumen und der Wohnung umfangreichere Änderungen vorgenommen werden.
- Mittelfristig besteht das Risiko von defekten Leitungen im Sanitär und Heizungsbereich.
- Auf Grund der im Haus verlegten Elektroinstallation (Zweidrahttechnik) können zeitgemäße Elektrogeräte daher in den nicht auf Dreidrahttechnik umgerüsteten Räumen, nur bedingt und mit zusätzlichem Aufwand angeschlossen werden. Dies kann für die weitere erhebliche Einschränkungen zur Folge haben.
(z.B. nur Verwendung von gekapselten Energiesparleuchten möglich; Einbau einer Fotovoltaik Anlage nicht möglich/ sinnvoll)
- Die zwingend durchzuführenden Tiefbaumaßnahmen wie die Erneuerung des Vorplatzes verbunden mit der Weiterführung des bereits an den Wänden angebrachten Wärmedämmverbundsystems in den Kellerbereich, führen zu einer Beeinträchtigung des Betriebs.

b. Sanierung innerhalb des bestehenden Baukörpers

Zusätzlich zu den Arbeiten der Minimalsanierung werden im gesamten Altbau die Installationen (Elektroleitungen und Schaltschränke; Wasser- und Heizleitungen) erneuert.

Das Gebäude ist somit technisch auf dem neuesten Stand.

- Kosten min. 600.000 € (brutto)

Darüber hinaus wären verschiedene Maßnahmen denkbar und möglich:

(Die entstehenden Kosten müssen gesondert erhoben werden und sind nicht berücksichtigt)

- Optimierung der Raumaufteilung. Die Nutzung kann einem neuen Bedarf angepasst werden.
- Wohnung: Hier wäre die Änderung des Grundrisses oder die Auflösung Wohnung möglich. Bei einer Auflösung könnten Räume für Vereine oder andere Institutionen geschaffen werden.
- Nebenräume oder das Lager für den Platzwart könnte aus dem Gebäude in einen untergeordneten Abstellraum gelegt werden.
- Zusatzausstattungen wie Aufzug.
- Einbau einer Fotovoltaik Anlage möglich/ sinnvoll.
(Hierbei ist die Erneuerung der Dachhaut erforderlich)

- Kosten 2.500.000 € - 3.500.000 €

(Eine genaue Aussage zu den zu erwartenden Kosten kann erst nach Vorlage eines Leistungsumfangs erfolgen)

Hierbei müssen berücksichtigt werden:

Provisorien für Auslagerungsbetrieb
Erneuerung der Ausstattung

Vorteil:

- Der bestehende Baukörper wird optimal genutzt. Das Raumprobleme der Vereine von fehlenden Räumen für Zusammenkünfte für oder andere Institutionen könnte gelöst werden.
- Uneingeschränkte Nutzung des Gebäudes auf dem Stand der Technik.
- Uneingeschränkter optimaler energetischer Umbau der € Beleuchtungstechnik.
- Einbau einer Fotovoltaik Anlage möglich/ sinnvoll; Erneuerung der Dachhaut erforderlich
Kosten nicht erfasst.
- Maßnahmen des Hochbaus und des Tiefbaus (Erneuerung Kunstrasen und Vorplatz (incl. Wärmedämmverbundsystem im Kellerbereich) können zeitlich koordiniert erfolgen.

Nachteil:

- Betrieb des Sportheims während den Umbauarbeiten nicht möglich

c. Ersetzen des Altbaus durch einen Neubau

Ersetzen des Altbaus durch einen den Anforderungen eines modernen Sportgebäudes entsprechenden Baukörper. Raumaufteilung entsprechend den neuesten Gesichtspunkten eines Sportheims. Andere zusätzliche Nutzungen wären möglich.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens eines Neubaus wird die gesamte Sportanlage untersucht. Hierbei sind erhebliche Probleme im Zusammenhang mit den Betriebszeiten der Außensportanlage und der Anzahl der vorhandenen Stellplätze zu erwarten.

- Kosten min. 6.000.000 €

Aufgestellt: Peter Kotzur
06.05.2021