

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im	<b>Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Bühl</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Hagelloch</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Hirschau</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Pfrondorf</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Unterjesingen</b>
zur Kenntnis im	<b>Ortschaftsrat Weilheim</b>

---

**Betreff:** **Priorisierung von Sanierungsmaßnahmen bei  
Schulsport- und Mehrzweckhallen**

Bezug:

Anlagen: 1 Übersicht Hallen

---

### **Zusammenfassung:**

Die Mehrzahl der Tübingen Sport- und Mehrzweckhallen befinden sich in bauzeitlichem aber solidem Zustand. Die Funktionsfähigkeit und die Sicherheit sind gewährleistet. Neben dem regelhaften Bauunterhalt gibt es verschiedene Strategien, die Hallen in den nächsten Jahren in einen zeitgemäßen und nachhaltigen Zustand zu versetzen. Die Verwaltung schlägt vor, dies nicht mittels Generalsanierungen sondern mit Einzelmaßnahmen und Sanierungspaketen zu erreichen.

### **Ziel:**

Information des Gemeinderates über den baulichen Zustand der Sport- und Mehrzweckhallen sowie die Unterhaltungs- und Sanierungsstrategie der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung als Grundlage zur Bildung von Prioritäten.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Bei den Tübinger Sport- und Mehrzweckhallen gibt es unterschiedliche Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe, die insbesondere von den Gebäudenutzern wahrgenommen werden. Vor allem die Mehrzweckhallen in den Teilorten stehen hinsichtlich der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in Konkurrenz zueinander. Mit einer integrierten Umsetzungsstrategie können die Hallen in den kommenden Jahren regelhaft instandgesetzt werden.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Grundstruktur

Im Gebäudebestand der Universitätsstadt Tübingen befinden sich 13 Sporthallen, 8 Sport- und Mehrzweckhallen sowie 5 Gymnastikräume mit Mehrzwecknutzung. Die Paul Horn-Arena sowie die Sporthalle WHO werden von der Sporthallen GmbH verwaltet und betrieben. Hier obliegt der Verwaltung nur die Unterhaltung in Dach und Fach. Die Gymnastikräume sind den Schulen zugeordnet, in denen sie sich befinden. Die Instandhaltung erfolgt im Rahmen der Gebäudeunterhaltung der Schulen, deshalb sind sie in dieser Vorlage nicht berücksichtigt.

#### 2.2. Einzelaspekte

Die Spielhalle in der Uhlandstraße wurde im Rahmen des Neubaus Uhland-Gymnasium generalsaniert und in einen neuwertigen Zustand versetzt und wird deshalb nicht bewertet.

Auch die MZH in Lustnau sowie die Herrmann-Hepper-Halle, die in der Sanierungsliste 2013 mit den Noten 5,2 und 4,5 die schlechteste Bewertung erhielten, werden mittlerweile saniert bzw. die Sanierung befindet sich in Planung und fallen deshalb aus der Bewertung heraus.

Bei der MZH Hagelloch sowie den Turnhallen am Wildermuth-Gymnasium und der Aischbachschule wurden die Außenhüllen energetisch saniert.

An weiteren Hallen wurden vereinzelt Bauteile oder technische Einrichtungen erneuert. Bis auf wenige Hallen fand in den letzten beiden Jahren die Umstellung der Hallenbeleuchtung auf LED statt.

#### 2.3. Zustandsbeschreibung

##### 2.3.1. Bauteile und Gebäudetechnik

Ein Großteil der Hallen befindet sich in einem bauzeitlichen Zustand. Die uneingeschränkte Nutzung dieser Hallen ist gewährleistet. Allerdings gibt es an einigen dieser Gebäude Bauteile oder technische Einrichtungen, die einer dringenden Sanierung bedürfen. Diese Bauteile sind in der Anlage mit der Note 6 bewertet. Einen Schwerpunkt bilden dabei die Außenhüllen, die Lüftungstechnik sowie die Dusch- und WC-Anlagen.

### 2.3.2. Energie

Aufgrund der geringeren Raumtemperaturen (17° in den Hallen) ist das Einsparpotential im Bereich der Heizenergie in Sport- und Mehrzweckhallen geringer als in Schul- und Verwaltungsgebäuden. Damit verlängert sich die Amortisationszeit energetischer Sanierungen der Gebäudehüllen. Trotzdem können erhebliche Energieeinsparungen in Sport- und Mehrzweckhallen vor allem im Bereich der Gebäudetechnik und hierbei vor allem bei Lüftungsanlagen, Heizsystemen und der Warmwasserbereitung generiert werden.

### 2.3.3. Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit beschränkt sich in den meisten Hallen auf die Möglichkeit, mit dem Rollstuhl in die Haupthalle sowie zu einem barrierefreien WC zu gelangen. Der barrierefreie Zugang über den Haupteingang und die Nutzung von Umkleiden ist nicht überall möglich. Eine spezielle barrierefreie Umkleide mit Sanitärbereich gibt es bisher nur in der Spielhalle Umlandstraße. Im Zuge der Sanierung der Herrmann-Hepper-Halle wird dort ebenfalls eine solche Umkleide geschaffen.

Einen Aufzug zur Erschließung aller Ebenen gibt es nur in der TH WHO. In der MZH Lustnau und in der Herrmann-Hepper-Halle werden im Rahmen der Sanierung Aufzüge eingebaut.

### 2.3.4. Sicherheit

In den Sport- und Mehrzweckhallen gibt es keine offensichtlichen Sicherheitsdefizite. Im Rahmen der Betreiberverantwortung werden in den kommenden Jahren verschiedene Sicherheitsaspekte systematisch überprüft und in die regelhafte Überwachung aufgenommen. Dazu gehört die Durchführung von Brandverhütungsschauen und Umsetzung baulicher und organisatorischer Brandschutzmaßnahmen, die Überprüfung der Schadensfreiheit und Tragfähigkeit von Dachkonstruktionen großer Hallen, der Zustand von Wänden und Böden zur Vermeidung von Sportunfällen sowie die Gewährleistung hygienischer Anforderungen in Duschanlagen. Die Sportgeräte in den Hallen werden in einem jährlichen Turnus überprüft. Notwendige Reparaturen und Ersatzbeschaffungen von Sportgeräten werden bei Bedarf im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel sofort in die Wege geleitet.

### 2.4. Unterhaltungsstrategie

In den Sport- und Mehrzweckhallen werden regelhaft Maßnahmen zur Beibehaltung des Zustandes durchgeführt. Dazu gehören die Reparatur defekter Anlagen und Bauteile, kleinere Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung einer ansprechenden optischen Qualität. Damit kann ein Anstieg Unterhaltungsstaus vermieden und die Nutzungsdauer von technischen Anlagen und Bauteilen verlängert werden.

### 2.5. Sanierungsstrategie

Für die Wahl der Sanierungsstrategie spielen der Gesamtzustand der Halle, die technischen Zusammenhänge zwischen sanierungsbedürftigen Bauteilen und Anlagen sowie die zeitlichen Möglichkeiten von Sanierungsmaßnahmen eine Rolle.

#### 2.5.1. Generalsanierung

Hallen, die insgesamt in einem besonders schlechten Zustand mit erheblichem Unterhaltungsstau sind, bei denen neben der Sanierung von Bauteilen und technischen Anlagen auch strukturelle Defizite behoben und Raumkonzepte geändert werden sollen, müssen im Rah-

men einer Generalsanierung bearbeitet werden. Diese kann in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden. Eine Generalsanierung ist haushaltsrechtlich immer im Vermögenshaushalt zu finanzieren.

#### 2.5.2. Sanierungspaket

Bei Hallen, die in einem bauzeitlichen aber soliden Zustand sind und bei denen die Grundstruktur weiterhin aktuellen Nutzungsanforderungen entspricht, können mit der Umsetzung von Sanierungspaketen Bauteile und technische Anlagen wieder auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und die Restnutzungsdauer der Halle annähernd auf die eines Neubaus erhöht werden. Dabei werden sinnvollerweise Pakete gebildet, die technisch zusammenhängen und deren zeitgleiche Bearbeitung von Vorteil ist. Beispiele sinnvoller Pakete sind die Sanierung der Außenhülle (Dach, Fassade, Verglasungen), die Sanierung von Duschräumen inklusive der Trinkwasserinstallation oder die Sanierung der Hallendecke inklusive Lüftungs- und Heizungsanlage der Halle.

Ein Sanierungspaket ist je nach Umfang und Anzahl der beteiligten Gewerke entweder im Vermögenshaushalt oder im Verwaltungshaushalt zu finanzieren.

#### 2.5.3. Einzelsanierung

Als Einzelsanierung im Rahmen des SN 2 kommt die Instandsetzung einzelner technischer Anlagen oder die Sanierung einzelner Räume in Frage. Möglich wird eine Einzelsanierung immer dann, wenn durch die Maßnahme möglichst wenige Schnittstellen zu anderen technischen Anlagen oder Bauteilen berührt werden.

Der Austausch einer Lüftungsanlage kann zum Beispiel problemlos erfolgen, wenn die Lüftungskanäle frei zugänglich sind oder sogar erhalten werden können. Eine WC-Anlage kann saniert werden, wenn die Grundleitungen noch verwendbar sind und die Frischwasserleitungen auf kurzem Wege erneuert werden können. Fliesen, Sanitärgegenstände, Trennwände, Elektroinstallation können begrenzt auf eine WC-Anlage erneuert werden.

#### 2.5.4. Welche Strategie für welche Halle?

Die Verwaltung macht sich regelmäßig ein genaues Bild vom Zustand der städtischen Hallen. 2013 wurden die Untersuchungsergebnisse einer besonders detaillierten Bestandsaufnahme mit Unterstützung externer Fachleute in der Gebäudeanalyse dargestellt. Die Verwaltung hat die damaligen Ergebnisse nun aktualisiert und in Anlage 1 zu dieser Vorlage zusammengefasst.

Die Note 1 der Bewertung bedeutet dabei „kein Handlungsbedarf“, die Note 6 bedeutet „Bauteil oder Anlage ist stark erneuerungsbedürftig“. Die Betriebssicherheit ist in keiner Halle gefährdet.

Die Bewertung beim Kriterium Brandschutz ist vorläufig. Erst nach Durchführung der vorgeschriebenen Brandverhütungsschauen kann der bauliche Brandschutz auf Grundlage aktueller Brandschutzvorschriften bewertet werden.

Die Herrmann-Hepper-Halle und die Mehrzweckhalle in Lustnau werden in Rahmen einer Generalsanierung bearbeitet.

Für alle anderen in der Anlage 1 dargestellten Hallen ist eine Generalsanierung nach Einschätzung der Verwaltung nicht zwingend erforderlich. Für diese Hallen kommt entweder die

Durchführung von Sanierungspaketen oder die Behebung punktueller Defizite durch Einzelmaßnahmen in Frage.

Bei Hallen, bei denen die Außenhülle mit 5 oder 6 bewertet wurde, ist beispielweise ein Sanierungspaket „energetische und technische Sanierung Außenhülle“ vordringlich.

Einzelmaßnahmen und Maßnahmenpakete werden für alle Hallen, die in einzelnen Kriterien die Bewertung 5 oder schlechter erhielten, festgelegt und für die kommenden Jahre eingeplant.

Bei der Umsetzung von Sanierungspaketen und Einzelmaßnahmen sind bei der Zeitplanung die Belegungszeiten der Hallen zu berücksichtigen. Für größere Maßnahmen müssen immer die Sommerferien einbezogen werden. Da in den meisten Hallen Dusch- und WC-Räume in größerer Anzahl zur Verfügung stehen, ist eine abschnittsweise Sanierung dieser Räume fast immer im laufenden Betrieb möglich. Der Nachteil einer Belastung mit Lärm und Staub für Nutzer, Hausmeister und Reinigungskräfte ist vertretbar, wenn sich die Maßnahmen in einem kompakten Zeitraum umgesetzt werden. Ausschlaggebend dafür ist eine gute und detaillierte Planung.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Tübinger Sport- und Mehrzweckhallen haben eine hohe Nutzungsfrequenz und sind sehr gut ausgelastet. Der Unterhaltungsbedarf ist entsprechend hoch. Mit einem dieser hohen Nutzungsfrequenz angemessenen Personaleinsatz werden Mängel und Schäden fortlaufend behoben um die unterbrechungsfrei Nutzung zu gewährleisten. Ebenso werden Defizite im Brandschutz oder in der Sicherheit immer zeitnah beseitigt.

Aufgrund ihres durchgehend sehr schlechten Zustandes werden die Herrmann-Hepper-Halle und die MZH in Lustnau bereits im Rahmen von Generalsanierungen auf einen aktuellen baulichen, technischen und energetischen Stand gebracht. Die dafür notwendigen Beschlüsse wurden bereits gefasst oder sind in Vorbereitung (Baubeschluss TH Lustnau).

Bei den restlichen Hallen sieht die Verwaltung keinen Bedarf für Generalsanierungen sondern hält eine abschnittsweise Durchführung von Einzelsanierungen oder Sanierungspaketen für sinnvoll. Damit kann zügig ein zeitgemäßer und nachhaltiger Gebäudezustand erreicht werden. Diese Strategie kann im Wesentlichen bei laufendem Betrieb der Hallen umgesetzt werden. Betriebsunterbrechungen sind nicht erforderlich. Alle Bauteile und technischen Anlagen mit einer Bewertung mit der Note 5 oder 6 werden vordringlich bearbeitet. Die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung priorisiert dabei selbstständig im Rahmen der Leistungsfähigkeit des SN 2 sowie der personellen Kapazitäten und geht von einem Zeitraum für die Abarbeitung von 5 bis 8 Jahren aus. Die Priorisierung erfolgt auch hinsichtlich der möglichen Einsparpotentiale insbesondere im Bereich der teilweise veralteten Lüftungsanlagen.

Für 2017 sind konkret folgende Projekte geplant:

MZH Hirschau:	Sanierung Küche
MZH Pfrondorf:	Sanierung WC-Anlagen Herren
MZH Weilheim:	Sanierung Lüftungs- u. Heizungstechnik sowie Warmwasserbereitung
TH Wildermuth-Gym.:	Einbau von Prallwänden

4. Lösungsvarianten

---

5. Finanzielle Auswirkungen

Veranschlagung im SN 2, dieser ist mit einem Volumen 4,45 Mio. € im Haushaltsentwurf 2017 etatisiert.