

Architekturbüro Heidenreich, Laufer Str. 5, 90542 Eckental



TSV Brand - Sportheim -

Fon: 0 91 26 – 44 38
Fax: 0 91 26 – 28 84 38
Mobil: 01 62 – 7 42 67 74
www.architekt-heidenreich.de
r.heidenreich@freiarchitekt.de

Konzept- und Umbauvorschlag mit Sanierung und Kostenschätzung

Grundlagen: überlassene Plankopien von
1972 Sportheim
1975 Halle und Küchenanbau
1978

Ortsbesichtigungen: vom 15.03.2017
vom 29.03.2017

anwesend: Herr Stefan Prütting, 1. Vorst.
Herr Harald Braungardt, 2. Vorst.
Herr Roland Elm, 3. Vorst.
Herr Roland Heidenreich, Architekt

1. Grundsätzliches

es wird erörtert, inwiefern die Varianten

- 1 - genereller Neubau an anderer Stelle,
- 2- eine (Kern-) Sanierung mit Teilabbruch und Neubau
- 3- nur Ausbesserungsarbeiten

durchgeführt werden soll.

2. Bausubstanz

bei der Begehung wird folgendes festgestellt:

1. Gastraum teilbar/abtrennbar für Besprechungen grundsätzlich groß genug, jedoch viel zu dunkel, müsste zur Terrasse geöffnet und heller gestaltet werden.
2. die Sporthalle, grundsätzlich Bausubstanz in Ordnung.
Die Holzverkleidung entweder erneuern oder streichen.
Belüftung, Abbruch der Glasbausteine.
Eingangssituation an der Nordseite sanierungsbedürftig.
3. Dachdeckung komplett erneuern, Wärmedämmung des Daches
4. Theke und Küchenbereich sind grundsätzlich in einem nicht mehr gebrauchsfähigem Zustand, auch zu klein, sodass hier eine Neuplanung erfolgt –
Vorschlag: Küchenbereich wird mit zur Theke einbezogen.
5. Die Einliegerwohnung (ohne Küche) ist über die jetzige Küche und den Terrassenzugang erschlossen; eine ELW wird im weiteren Betrieb nicht mehr benötigt.

Hinweis:

Für diesen Erweiterungsbau Einliegerwohnung und die darunterliegenden Neben- und Kellerraum gibt es keinen vorliegenden Plan.

6. Untergeschoss mit Heizung, Kühlraum, Flur, Umkleiden, Toiletten usw. sind grundsätzlich zu generalsanieren und räumlich ggf. umzustrukturieren.
7. Der Bereich unterhalb der Turnhalle, Umkleiden / Duschen, mit an sich guter Belichtung, weist Feuchtigkeitsprobleme auf.

8. Der südliche Eingang zu den Mannschaftsräumen weist Stolperschwellen und ebenso Feuchtigkeitsprobleme auf.

3. Problemstellung mit Planungsvorschlag

Probleme liegen vor allem im Betrieb der Gastronomie. Um eine vernünftige Pacht- und Betriebsfunktion zu bekommen, ist die Küchensituation samt Kühlung, Lager und den Gästetoiletten völlig zu erneuern. Die Toilettensituation im Untergeschoss ist nicht akzeptabel.

Überlegungsansatz ist auch, ob die Mannschaftsbesprechung zur besseren Ausnutzung der Gastronomieflächen im Untergeschoss – Jugendraum stattfinden könnten!
Bessere Raumteilung des Gastraumes vorsehen.

Mannschafträume und /Duschbereich sind schlecht erreichbar außerdem in erheblich sanierungsbedürftigen Zustand; es sollten 4 Mannschaftsräume mit dazwischenliegendem Sanitärbereich neu geschaffen werden.

4. Sanierungsvorschlag mit den Kostengruppen: 3- Bauwerk und 4- Bauwerk, techn. Anlagen

4.1 Bauteil A- GASTRAUM, Theke, Küche / Toiletten

- neue Fenster /Türelemente zur Terrasse, vergrößern des Vordaches an der Terrasse
- erneuern der Treppenanlage und Erstellen eines behindertengerechten Rampenaufganges
- Abbau der Thekensituation und Vergrößerung, und Erschließung
→Toilettenbereich Damen/Herren neu eingerichtet, dazu über den Treppenaufbau hin erweitert
- Verkleidungen im Gastraum heller , Steichen von Wandflächen
- Sanierung im Untergeschoss, Abbruch des Kühlraumes
→ unter Küchenanbau entsteht zukünftiger Eingang zu den Umkleiden
- Erneuerung Bodenbeläge, Türen, Wände, Decke Flur
- komplett Abbruch und Erneuerung sämtlicher Sanitär/Toilettensituationen
- komplett Abbruch und Erneuerung der 2 Mannschaftsräume unter dem Gastraum

4.2 Bauteil B- TURNHALLE

- Streichen oder anbringen einer neuen Holzverkleidung im Hallenbereich
- Sanierung des Eingangsbereiches Halle Nordseite
- Abbruch Glasbausteine und Einbau von zu öffnenden Fensterelementen
- Überprüfen der Wärmedämmung
- Abbruch und Erneuerung der Well- Eternitdachdeckung, ebenso beim Satteldach des Gastraumes inkl. Wärmedämmung
- Mannschaftsräume im UG -ggf. Rückbau zur Lagerfläche der Umkleiden unter der Turnhalle

4.3 Bauteil C- EINLIEGERWOHNUNG

- Kernsanierung bzw. komplett Abbruch der Einliegerwohnung (nur Außenwände bleiben), Küchenumbau nach neuem Raumkonzept gestalten
- vorsehen einer neuen Küche und Einbringung von Kühlräumen für Getränke und Lebensmittel, Erschließung Gastraum und zur Terrasse, Zulieferungsmöglichkeit
- Anlegen einer überdeckten Grill- und Ausschanksituation unterhalb der Küche, da die Rampe zum darunterliegenden Lager- Abstellraum entfällt
- Einbau neuer Mannschaftsräume mit Duschen im UG, Verlagerung dieses im Moment als Abstellfläche genutzten Raumes

Grundsätzlich: Überprüfung der Entwässerungsmöglichkeiten

Haustechnische Ausrüstung

- Überprüfung der Heizungsanlage samt Tank, ev. Erhöhung des Energiestandards, (PV – Anlage auf Hallendach)
derzeit betragen die Nebenkosten an Strom und Heizung ca. 10.000,--Euro p.a. !
- ev. könnte auch eine Wasserzisterne, ggf. in den frei werdenden Räumen unter der Turnhalle in Form von Kunststofftanks geplant werden.
- Überprüfung und Erneuerung der gesamten Elektroinstallation
- Erneuerung der sanitärtechnischen Anlagen, aller Duschen, Toiletten, Küche usw.
- **Allgemein: Überprüfung der Wärmedämmung, der Nebenkosten und erstellen eines Energiekonzeptes**

4.4 Bauteil C- Neubepanung und Anordnung einer Aussichtsterrasse

Es wird erwogen, im Zuge der Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahme auch eine Erweiterung des Terrassenbereiches im 1. Obergeschoss als Aussichtsterrasse mit vorzusehen, ca. 80 Sitzplätze wären dadurch möglich.

Erschließen könnte man diese Dachfläche über dem jetzigen Wohnungsteil über das vorhandene Treppenhaus im Bauteil A- indem ein weiterer Treppenlauf nach oben angeordnet wird. Das Dach über der Einliegerwohnung, Bauteil C, welches komplett umgebaut wird, müsste ohnehin erneuert und gedämmt werden.

Eine Aufstockung – siehe Plan – brächte eine erhebliche Aufwertung und Wahrnehmung der Gesamtanlage und bietet einen herrlichen Blick über die Sportplätze und die Natur.

5.0 Vorläufige Kostenzusammenstellung – s. Anlage

<u>Kostengruppe 3- Bauwerk</u>	<u>ca.</u>	<u>Kosten Netto</u>
4.1 Bauteil A- Sportheim		71.238,00 Euro
4.2 Bauteil B- Turnhalle		36.120,00 Euro
4.3 Umbau Einliegerwohnung und Mannschaftsräume		62.100,00 Euro
4.4 Aufstockung Aussichtsterrasse / 20% unvorhergesehenes		96.800,00 Euro

Kostengruppe 4- Bauwerk, technische Ausrüstung

4.4 Heizungsanlage prüfen, Änderung/ Ergänzung an der Elektroinstallation, Sanitäre Roh- und Fertiginstallationen, Energiekonzept		65.000,00 Euro
---	--	----------------

Gesamtbaukosten geschätzt ca. 331.258,00 Euro

dazu 19% MwSt. 62.939,00 Euro

Gesamtbaukosten Brutto geschätzt rd. 394.200,00 Euro

zuzgl. Baunebenkosten

Flächenzusammenstellung:

Bauteil A

Erdgeschoss:	Gast/Theke	92 m ²
	WC Damen/Herren	18 m ²
Untergeschoss:	Mannschaftsräume und Toiletten, Flur	75 m ²
	Abstell./Eingang	<u>15 m²</u>
		200 m ²
Terrasse:	ca.	140 m ²

Bauteil B

Erdgeschoss:	Halle	170 m ²
	Nebenraum	15 m ²
	Geräteraum	<u>30 m²</u>
		215 m ²
Untergeschoss:	Lager	95 m ²
	Umkleide/Jugend	43 m ²
	Büro	13 m ²
	Schiedsrichter	<u>8 m²</u>
		160 m ²

Bauteil C

Erdgeschoss:	Küche und Kühlraum	60 m ²
	Flur	<u>15 m²</u>
		75 m ²
Untergeschoss neu:	4 Mannschaftsräume, Dusche, Vorraum	75 m ²

Zusammenfassung

Bauteil A	200 m ²	
Terrasse zu 0,5	<u>70 m²</u>	270 m ²
Bauteil B	215 m ²	
	<u>160 m²</u>	375 m ²
Bauteil C		<u>150 m²</u>
gesamt	ca.	<u>795 m²</u>

aufgestellt, Eckental 25.04.2017-He