

Energetische Sanierung einer Sporthalle am Beispiel des TSV Hachmühlen



Vortrag beim Landessportbund Niedersachsen
am 10. Juni 2016

Ausgangssituation

- Im Sommer 2014 wurde die Grundschule in Hachmühlen geschlossen
- Die angegliederte Turnhalle verlor damit ihren Status als Schulsporthalle
- Sowohl die Stadt Bad Münster als Eigentümer als auch der TSV Hachmühlen als Hauptnutzer waren bestrebt, die Halle für den Vereinssport zu erhalten

Ausgangssituation

- Hierfür musste eine für beide Seiten rechtssichere vertragliche Regelung gefunden werden
- 1. Möglichkeit
Übergang der Halle in Vereinsbesitz zum symbolischen Preis von € 1,-. Dies wurde vom Verein wegen der damit verbundenen unkalkulierbaren Folgekosten abgelehnt.
- 2. Möglichkeit
Abschluss eines Nutzungsvertrags zwischen Stadt und Verein. Dieser Vertrag wurde zum 26.09.2014 geschlossen.

Wesentliche Inhalte des Vertrags

- Die Stadt bleibt weiterhin Eigentümer der Halle und ist für den sicheren Bauzustand des Gebäudes einschließlich der hierfür notwendigen Versicherungen zuständig.
- Der Verein verpflichtet sich, die Halle nur für sportliche Zwecke zu nutzen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt.
- Der Verein ist zuständig für die Betreuung und Überwachung der technischen Einrichtungen einschließlich der hierfür notwendigen Überprüfungen.

Wesentliche Inhalte des Vertrags

- Der Verein verpflichtet sich, das Gebäude einschließlich der technischen Einrichtungen in einem verkehrssicheren und gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten
- Der Verein ist berechtigt, insbesondere Maßnahmen zur energetischen Sanierung nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten durchzuführen
- Ab Januar 2016 übernimmt der Verein 50% der laufenden Betriebskosten



Wesentliche Inhalte des Vertrags

- Der Vertrag gilt bis zum 31.12.2033. Danach verlängert er sich um jeweils ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf von einer der beiden Vertragsparteien gekündigt wird.

Sanierungsmaßnahmen

- Die Turnhalle wurde 1978 fertig gestellt. Seit dieser Zeit wurden keine nennenswerten Investitionen vorgenommen, sondern nur unbedingt notwendige Reparaturen erledigt.
- Folgende umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen zur Senkung der Betriebskosten von € 18.000,- pro Jahr waren unbedingt erforderlich:

Sanierungsmaßnahmen

- 1. Bauabschnitt
- Wärmedämmung und Erneuerung des Dachs
- Erneuerung der Heizungsanlage und der Warmwasseraufbereitung einschließlich Modernisierung der Sanitäranlagen



Sanierungsmaßnahmen

- 2. Bauabschnitt
- Einbau neuer Fenster und Türen als Ersatz für großflächige Glaswände
- Umstellung auf LED-Beleuchtung
- Wärmedämmung der Außenfassade

Sanierungsmaßnahmen

- Der 1. Bauabschnitt ist abgeschlossen. Der Finanzierungsplan konnte eingehalten werden.
- 1. Bauabschnitt
 - 1.1 Kosten gemäß Ermittlung nach DIN 276 (durchgeführt vom Bauamt der Stadt)
€ 216.580,-

Sanierungsmaßnahmen

- 1. Bauabschnitt
 - 1.2 Finanzierungsplan
 - Eigenmittel des Vereins (20%) € 43.316,-
 - Landkreis (10%) € 21.658,-
 - Stadt Bad Münder € 86.632,-
 - LSB (30%) € 64.974,-
 - € 216.580,-

Der 1. Bauabschnitt beinhaltet im Einzelnen folgende Maßnahmen

- Wärmedämmung und Erneuerung des Dachs
 - Entfernung der alten Dachabdeckung (Flachdach)
Das Material war glücklicherweise kein Sondermüll
 - neue Wärmedämmung (max. Stärke 340mm) und 2% Dachneigung, dadurch kein Flachdach mehr
 - Abdichtung nach außen durch verschweißte Kunststoffbahnen
 - Schließung aller Öffnungen für Lichtkuppeln auf den Fluren und in den Nebenräumen durch neue Rigips-Decke





Der 1. Bauabschnitt beinhaltet im Einzelnen folgende Maßnahmen

- Erneuerung der Heizungsanlage
 - Ersetzen von 32 Nachtspeicheröfen durch Gasheizung
 - neue Warmwasserversorgung mit Modernisierung der Sanitäreinrichtungen



Hochmühlen v. 1922 e. V.



Der 1. Bauabschnitt beinhaltet im Einzelnen folgende Maßnahmen

- Ziel des ersten Bauabschnitts war eine Reduzierung der Betriebskosten um mindestens 50% (von € 18.000,- auf € 9.000,- pro Jahr). Hiervon hätte der Verein gemäß Nutzungsvertrag € 4.500,- zu tragen. Nach den Erfahrungen der ersten 4 Monate lassen die realen Werte eine noch größere Einsparung als möglich erscheinen.

Sanierungsmaßnahmen

- 2. Bauabschnitt
 - 2.1 Kostenplanung € 50.000,-
 - 2.2 Finanzierungsplan
- Barmittel des Vereins € 2.000,-
- Private Stiftung € 25.000,-
- Stadt Bad Münde € 13.000,-
- VEREINT Energie sparen € 10.000,-
€ 50.000,-

Der 2. Bauabschnitt beinhaltet im Einzelnen folgende Maßnahmen

- Einbau neuer Fenster und Türen als Ersatz für großflächige Glaswände
Das Energieeinsparungspotential beträgt etwa 13%
- Umstellung auf LED-Beleuchtung
 - Ersatz von 80 konventionellen Leuchtstoffröhren in der Halle durch LED-Röhren
 - Ersatz von Lampen durch neue Lampen mit LED-Technik auf Fluren und in Nebenräumen
(Das Energieeinsparungspotential für die Beleuchtung liegt bei über 50%)



Der 2. Bauabschnitt beinhaltet im Einzelnen folgende Maßnahmen

- Wärmedämmung der Außenfassade
 - Demontage und Entsorgung der asbestbelasteten alten Fassadenplatten
 - neue Wärmedämmung nach heutigem Standard
 - Montage neuer Fassadenplatten

Die Durchführung des 2. Bauabschnitts ist für den Sommer 2016 vorgesehen, die entsprechenden Ausschreibungen sind in Vorbereitung

Fazit

- Mit den bisherigen Maßnahmen sind unsere Erwartungen hinsichtlich der Durchführung als auch der Energieeinsparung voll erfüllt worden
- Die Halle ist sowohl optisch als auch funktionell deutlich aufgewertet worden
- Trotz der durchgeführten Arbeiten konnte der normale Sportbetrieb weitgehend aufrechterhalten werden, hier und da mit Einschränkungen

Tipps

- Bei der Planung der Baumaßnahmen, den Ausschreibungen und der fachlichen Bauüberwachung sollte man unbedingt auf Fachleute zurückgreifen (vereinsintern oder extern)
- Eigenleistungen sollten nur von hierfür qualifizierten Vereinsmitgliedern erbracht werden



Tipps

- Vereinsmitglieder, Ortsrat und Stadtverwaltung sind frühzeitig zu beteiligen bzw. zu informieren
- Als Ansprechpartner für Externe (Architekt, Firmen, Sportbund und Verwaltung) müssen ein oder mehrere feste Ansprechpartner zur Verfügung stehen



Hachmühlen v. 1922 e. V.

Energetische Sanierung einer Sporthalle am Beispiel des TSV Hachmühlen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!