

Zusammenfassung der Zustandserfassung Sporthalle Grundschule am Eulenturm, Allendorf Lda.



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1986 ist die Sporthalle der Schule am Eulenturm in Allendorf/Lumda, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 32 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 2 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Bautechnisch zeigt sich die Turnhalle der Schule am Eulenturm in einem, dem Gebäudealter entsprechend, guten Allgemeinzustand.

Insgesamt befinden sich die Gewerke Heizung, Lüftung und Gebäudeautomation in einem desolaten Zustand und müssen ausgetauscht werden. Bei dem Gewerk Sanitär kann im Rahmen der Wartung und dem Austausch der Kittfugen wieder ein guter und gebrauchsfähiger Zustand erreicht werden.

Zusammenfassung der Zustandserfassung Sporthalle Grundschule am Eulenturm, Allendorf Lda.

Bewertung

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem **guten** Unterhaltungszustand.

Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine überdurchschnittlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den vorgefundenen Mängeln um übliche Abnutzungen die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen.
Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- Verformung und Feuchteeintrag der Deckenbekleidungen in den Sanitärbereichen

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes kann langfristig eine Sanierung angeraten werden. Akuter Handlungsbedarf ist aus unserer Sicht aber nicht zwingend.

Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,0
Mittelwert KG 400	3,4
Gesamtwert	2,7
Gesamtsanierungskosten	743.600,00 €

Zusammenfassung der Bestandsermittlung Sporthalle der Gesamtschule Lumdatal, Allendorf Lda



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1967 ist die Sporthalle, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 51 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 21 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider. Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Gesamtschule Lumdatal in einem, dem Gebäudealter entsprechend, mangelhaften Allgemeinzustand.

Über allgemeine Modernisierungsmaßnahmen sämtlicher Bauteile hinaus, sind Sanierungen augenscheinlich primär am Dach erforderlich. Hier zeigt sich eine Rissbildung, deren Ursache bei der Ortsbegehung nicht identifiziert werden konnte. Zur Klärung empfehlen wir eine bautechnische Untersuchung. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Gefährdung vorliegt. Desweiteren schlagen wir vor, eine Untersuchung auf Schimmelpilz durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Insbesondere hinter den Sockelleisten und dem Prallschutz in der Halle konnten Hinweise auf Schimmel gefunden werden.

Auf der Halle ist eine solarthermische Anlage verbaut, die bei der Brauchwassererwärmung unterstützt. Die gesamte Technikzentrale mit Wassererwärmer ist saniert und auf dem aktuellen Stand der Technik. Ebenso wurde in der Sporthalle eine Deckenstrahlheizung neu verbaut. Alle Sanitärobjekte und Heizkörper sowie die Abluftventilatoren in den Funktionsbereichen sind zu erneuern.

Zusammenfassung der Bestandsermittlung Sporthalle der Gesamtschule Lumdatal, Allendorf Lda

Bewertung

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes, kann eine Sanierung angeraten werden. Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,2
Mittelwert KG 400	2,6
Gesamtwert	2,4
Gesamtsanierungskosten	862.500,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle der Grund- und Förderschule Biebertal



Erläuterung zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1968 ist die Sporthalle der Grundschule Biebertal in, mit Stand vom Juli 2018, gegenwärtig 48 Jahre in Betrieb. Seit einer umfangreichen Sanierung im Jahr 2006 ist die Halle seit 12 Jahren in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand. Wir raten zur Überprüfung der Kellerwandabdichtung. Hier sollten die Ursachen des Schimmelbefalls behoben werden. Des Weiteren sollten die Risse auf dem Mauerwerk untersucht werden, um eine Beeinträchtigung des Tragverhaltens auszuschließen.

Die Anschlüsse der Lichtkuppeln sollten auf Ihre Dichtigkeit hin überprüft werden. Geringe Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen sind speziell in den Duschräumen zu sehen. Bei der nächsten Sanierung sollte die Treppe mit einer Absturzsicherung von $h=1,10$ m ausgestattet werden.

Hinsichtlich der TGA befindet sich die Gesamtschule in Biebertal in einem guten Zustand. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2006, wurde das Gebäude an die aktuellen Vorschriften und Anforderungen angepasst und die Wärmeversorgung umgestellt bzw. erneuert. Insgesamt ist die Funktionsfähigkeit der Technik gewährleistet und zeitgemäß, lediglich die Funktionsfähigkeit der Blitzschutzanlage scheint nicht gewährleistet.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle der Grund- und Förderschule Biebertal

Bewertung

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem **guten** Unterhaltungszustand.

Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine überdurchschnittlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den vorgefundenen Mängeln um übliche Abnutzungen die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen. Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- Eindringen von Niederschlagswasser in die Technik und Lagerräume des Untergeschosses bei starken Regenereignissen
- Rissbildung zwischen Außenwand /-stütze und Unterzug (Raum 017 Windfang)

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes besteht kein akuter Bedarf für eine Sanierung. Im Zuge kommender Sanierungsarbeiten sind Wärmeschutzmaßnahmen sowie eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu empfehlen. Die Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	1,4
Mittelwert KG 400	1,2
Gesamtwert	1,3
Gesamtsanierungskosten	738.300,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Gesamtschule Busecker Tal, Buseck



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1972 ist die Sporthalle der Gesamtschule Busecker Tal in Buseck, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 46 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 16 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der der Gesamtschule Busecker Tal in einem, dem Gebäudealter entsprechend, guten Allgemeinzustand.

Die Sporthalle zeichnet sich durch eine alte, aber überwiegend funktionsfähige TGA aus. Der größte Sanierungsbedarf besteht im Bereich der Sanitärbereiche und der Gebäudeautomation. Bei den übrigen Gewerken kann durch kleinere Instandsetzungsmaßnahmen die Funktionsfähigkeit wiederhergestellt werden.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Gesamtschule Busecker Tal, Buseck

Bewertung

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem **guten** Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine überdurchschnittlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den vorgefundenen Mängeln um übliche Abnutzungen, die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen. Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- Rissbildung im Flur des Eingangsbereichs
- Feuchteintrag der Deckenbekleidungen Flur des Eingangsbereichs
- Instandsetzung der Wandbekleidungen beider Hallen

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes kann langfristig eine Sanierung angeraten werden. Akuter Handlungsbedarf ist aus unserer Sicht aber nicht zwingend.

Die Hallen können im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	1,4
Mittelwert KG 400	1,4
Gesamtwert	1,4
Gesamtsanierungskosten	1.029.000,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Willy-Brandt-Schule, Gießen



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1988 ist die Sporthalle, mit Stand vom August 2018, gegenwärtig ca. 30 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Das Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider. Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Willy-Brandt-Schule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, befriedigenden Allgemeinzustand.

Es ist zu prüfen, ob das Dach auf eine Begrünung ausgerichtet ist oder ob die Pflanzen Schäden an der Gebäudesubstanz hervorrufen könnten.

Bei der Rissbildung an der Treppe sollte überprüft werden, ob es sich um einen Bruch des Bauteils handelt. Die Funktionalität der Fenster in der Halle sollte wiederhergestellt werden. Die Halle sollte auf Schimmel untersucht werden.

Die gesamte haustechnische Installation ist veraltet und entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) und ist somit vollständig sanierungsbedürftig. Im Falle eines größeren Ausfalls an den technischen Anlagen ist eine Ersatzteilbeschaffung nicht mehr möglich! Insgesamt macht die Sporthalle einen schlecht erhaltenen Eindruck. Erläuterungen zur Garage flossen in die Kalkulation nicht mit ein.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Willy-Brandt-Schule, Gießen

Bewertung

Der augenscheinliche Gebäudezustand wird als **mittel** eingestuft. Es sind nur leichte Mängel an der Gebäudesubstanz sichtbar. Die Mängel liegen überwiegend im Aufgabenbereich üblicher Hausmeistertätigkeiten.

Die Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,3
Mittelwert KG 400	2,5
Gesamtwert	2,4
Gesamtsanierungskosten	1.700.000,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Grundschule am Diebsturm, Grünberg



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1962 ist die Sporthalle der Schule am Diebsturm in Grünberg, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 56 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren¹ angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 26 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider. Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Schule am Diebsturm in einem, dem Gebäudealter entsprechend, mäßigem Allgemeinzustand.

Es sollte überprüft werden ob es sich bei den sichtbaren Rissen um Setzungsrisse handelt und ob die Standsicherheit gewährleistet ist.

- Die Dachabdichtung sollte geprüft und ggf. erneuert werden.
- Die Einhaltung der Brandschutz-Vorgaben sollte geprüft werden.
- Die Holztreppe sollte instandgesetzt werden.
- Die Ursache für die Wasserflecken sollte ermittelt werden.
- Oberflächen sollten partiell modernisiert werden.

Die gesamte technische Gebäudeausstattung ist veraltet und in der Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt. Alle Gewerke sind sanierungsbedürftig inklusive der Gebäudeautomation. Ausnahme sind die WC-Anlagen, die bereits vor 4 Jahren saniert wurden. Die Lüftungsanlage hat mit fast 40jähriger Nutzung ihrem zu erwartenden Lebenszyklus deutlich überschritten.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Grundschule am Diebsturm, Grünberg

Bewertung

Trotz der überdurchschnittlich langen Nutzungsphase der Halle ist der Zustand als funktionsfähig zu bewerten. Obwohl die Halle nicht unter Denkmalschutz steht, kann die architektonische Qualität als wertvoll beurteilt werden. Ein Abbruch ist auch unter diesem Aspekt zu vermeiden.

Es besteht ein umfänglicher Sanierungsbedarf bei allen Bauteilen.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,3
Mittelwert KG 400	3,4
Gesamtwert	2,9
Gesamtsanierungskosten	881.100,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Theo-Koch-Schule, Grünberg



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1977 ist die Sporthalle, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 41 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 11 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Theo-Koch-Schule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, ausreichenden Allgemeinzustand.

Über allgemeine Modernisierungsmaßnahmen sämtlicher Bauteile hinaus, sind Sanierungen insbesondere an den Fenstern und Oberlichtern erforderlich. Hier zeigen sich z.T. erhebliche Schadensbilder und Trübungen der Glasflächen, deren Ursache bei der Ortsbegehung nicht eindeutig identifiziert werden konnten. Zur Klärung empfehlen wir eine bautechnische Untersuchung.

Die gesamte technische Gebäudeausstattung wurde erst vor wenigen Jahren erneuert und ist auf dem aktuellen Stand der Technik. Nach Aussagen des Hausmeisters ist die Funktionsfähigkeit vollständig gewährleistet.

Besonders ist das Verbauen der RAS-Anlage (Rauchansaugsystem) zu erwähnen. Bei dem Gewerk Gebäudeautomation wurden ebenso innovative Ansätze verfolgt. Eine Ausnahme von dem guten Zustand der TGA ergibt sich hinsichtlich des Blitzschutzes.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Theo-Koch-Schule, Grünberg

Bewertung

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem guten Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine überdurchschnittlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den vorgefundenen Mängeln um übliche Abnutzungen, die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen. Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- Außentüren und -fenster
- Dachfenster

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes kann langfristig eine Sanierung angeraten werden. Akuter Handlungsbedarf ist aus unserer Sicht aber nicht zwingend.

Die Hallen können im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	1,9
Mittelwert KG 400	1,4
Gesamtwert	1,7
Gesamtsanierungskosten	1.708.700,00 €

Turn- und Gymnastikhalle Theo-Koch-Schule, Grünberg



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Die Standsicherheit des Gebäudes sollte geprüft werden. Mögliche gesundheitliche Auswirkungen von Schimmel sollte ausgeschlossen werden.

Der Sockelbereich sollte hinsichtlich der Gebäudeabdichtung überprüft werden.

Die gesamte Technische Gebäudeausstattung ist veraltet und in einem schlechten Zustand. Darüber hinaus ist teilweise die Funktionsfähigkeit nicht mehr gewährleistet. Die TGA muss in der Gesamtheit ausgetauscht werden. Kostenreduzierend wird sich auswirken, dass die Beleuchtungsanlagen der Turnhalle bereits ausgetauscht wurden.

Bewertung

Das Gebäude befindet sich in einem allgemein schlechten Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten gravierende Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Die vorgefundenen Mängel übersteigen übliche Abnutzungen, die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen.

Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- erhebliche Rissbildungen in Außenwänden und Ringbalken
- Bauwerksabdichtung; insbesondere der Verbindungsgänge
- erhebliche, z.T. tiefschwarze Fleckenbildung im Bereich von Raumecken

Auf Grund des schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes ist kurzfristig eine Komplettsanierung anzuraten, möglicherweise ein Ersatzbau.

Aus unserer Sicht besteht akuter Handlungsbedarf.

Turn- und Gymnastikhalle Theo-Koch-Schule, Grünberg

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	3,0
Mittelwert KG 400	3,6
Gesamtwert	3,3
Gesamtsanierungskosten	1.325.700,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Wilhelm-Leuschner-Schule, Heuchelheim



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1964 ist die Sporthalle, mit Stand vom Dezember 2017, gegenwärtig 55 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 23 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Grundschule Heuchelheim, mutmaßlich auch aufgrund der zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen, in einem, dem Gebäudealter entsprechend gutem Allgemeinzustand. Wir raten zu einer Sanierung des Nebenraum-Anbaus, worin sich der Geräteräume, Umkleideräume und Sanitärräume befinden.

Im Falle eines größeren Ausfalls an den technischen Anlagen ist eine Ersatzteilbeschaffung nicht mehr möglich! Insgesamt macht der Bereich einen gut erhaltenen Eindruck.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Wilhelm-Leuschner-Schule, Heuchelheim

Bewertung

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes kann eine Sanierung angeraten werden.

Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Die Sporthalle der Wilhelm-Leuschner-Schule in Heuchelheim ist im Jahr 1964 erbaut und in einem insgesamt stark sanierungsbedürftigen Zustand. Alle Gewerke der TGA sind in einem sehr schlechten Zustand mit erheblichen Mängeln und stark eingeschränkter Funktionsfähigkeit. Einzige Ausnahme sind die Fluchtwegleuchten und die Notbeleuchtung. Hier ist die Ausstattung der Schule augenscheinlich vor kurzem auf den aktuellen Stand der gesetzlichen Anforderungen gebracht worden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,8
Mittelwert KG 400	3,6
Gesamtwert	3,2
Gesamtsanierungskosten	1.042.900,00 €

Zusammenfassung der Zustandserfassung Gymnastikhalle Gesamtschule Hungen



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1966 ist die Gymnastikhalle der Gesamtschule Hungen, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 52 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren¹ angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 22 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle in einem stark mangelhaften Zustand. Über allgemeine Modernisierungsmaßnahmen sämtlicher Bauteile hinaus, sollte das Bauwerk auf Schimmel untersucht werden. Zur Klärung empfehlen wir eine bauphysikalische Untersuchung. Die Rissbildungen an den tragenden Bauteilen sollten hinsichtlich der Standsicherheit überprüft werden. Die Abdichtung des Flachdaches sollte überprüft werden.

An der Gesamtschule Hungen wurde mittlerweile eine neue Sporthalle errichtet. Die alte Gymnastikhalle, die ursprünglich rückgebaut werden sollte, wird ggf. auf Grund von Engpässen weiter betrieben werden müssen.

Alle Gewerke der technischen Gebäudeausstattung in der Halle sind veraltet und stark in ihrer Funktion eingeschränkt.

Eine Sanierung der alten Sporthalle bedarf einer Ertüchtigung aller Gewerke.

Zusammenfassung der Zustandserfassung Gymnastikhalle Gesamtschule Hungen

Bewertung

Bevor eine mögliche Sanierung der alten Gymnastikhalle an der Gesamtschule Hungen in Betracht gezogen wird, sollte der tatsächliche Bedarf nach zusätzlichen Flächen untersucht werden. Ein Neubau einer Halle wurde in unmittelbarer Nähe errichtet. Sollte die neuerrichtete Halle für das gesamte Sportangebot ausreichen, ist eine umfängliche Sanierung der alten Sporthalle hinfällig.

Falls der Rohbau aus statischer Sicht unbedenklich ist, kann in dem Fall eine Untersuchung nach Umnutzungsmöglichkeiten erfolgen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die baulichen Mängel eine Kernsanierung notwendig machen. Eine Nutzung ist derzeit mit hohem Energieverbrauch und Einschränkungen in der Behaglichkeit verbunden. Es besteht möglicherweise eine Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilz-Befall.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,7
Mittelwert KG 400	3,5
Gesamtwert	3,1
Gesamtsanierungskosten	Ersatzbau vorhanden

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Theodor-Heuss-Schule, Laubach



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1910 ist das Gebäude Turnhalle der Theodor-Heuss-Schule, mit Stand vom August 2018, gegenwärtig 108 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 78 Jahre hat im Fall der Theodor-Heuss-Schule vergleichsweise geringe Bedeutung für die Bewertung des baulichen und technischen Zustands des Gebäudes.

Das Gebäude war ursprünglich nicht für eine Nutzung als Sportstätte vorgesehen. Die Umnutzung dazu fand erst nach dem 2. Weltkrieg statt. Während die historische Fassade und das Erdgeschoss samt Turnhalle in einem sehr guten Zustand sind, sind die beiden oberen Geschosse, die zuletzt als Gymnastikraum und Wohnung genutzt wurden heute nicht mehr benutzbar. Die Decken sollten auf eine mögliche Einsturzgefährdung hin untersucht werden.

Die Technik der unter Denkmalschutz stehenden Sporthalle wurde erst kürzlich saniert. Es besteht in diesem Bereich keinerlei kostenwirksamer Handlungsbedarf.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Theodor-Heuss-Schule, Laubach

Bewertung

Die Turnhalle der Theodor-Heuss-Schule befindet sich in einem Gebäude von hohem kulturellem Wert. Wenn die Halle weiterhin als Sportstätte genutzt werden soll, kommt man nicht umhin auch die Obergeschosse zu sanieren. Die Decken machen einen akut einsturzgefährdeten Eindruck. Nach einer Beurteilung der Tragfähigkeit der Holzbauteile und der Decken sollten die Bauteile auf einen möglichen Schädlingsbefall hin untersucht werden. Das sollte zeitnah in Angriff genommen werden um eine Gefährdung bzw. Verbreitung auszuschließen. Der Nutzung der Turnhalle stünde dann nichts entgegen.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	1,8
Mittelwert KG 400	1,0
Gesamtwert	1,4
Gesamtsanierungskosten	982.900,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Erich-Kästner-Schule, Lich



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit Errichtungsjahr 1970 ist die Sporthalle der Erich Kästner Schule mit Stand vom August 2018, gegenwärtig 48 Jahr im Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 18 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Erich-Kästner-Schule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, mangelhaften Allgemeinzustand.

Über allgemeine Modernisierungsmaßnahmen sämtlicher Bauteile hinaus, sind insbesondere auf die zerbrochenen Verglasungen hinzuweisen, die eine Gefährdung für Schüler darstellen. Neu eingebrachte Bauteile sollten auf hohen Vandalismus Resistenz Wert legen. Die Ursache für Wasserschäden sollte gefunden ggf. beseitigt werden.

Die gesamte haustechnische Installation ist veraltet und entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T) und somit vollständig sanierungsbedürftig. Im Falle eines größeren Ausfalls an den technischen Anlagen ist eine Ersatzbeschaffung nicht mehr möglich!

Insgesamt macht der haustechnische Bereich einen schlecht erhaltenen Eindruck. Ausnahme hiervon ist das neu installierte BHKW mit einem Gasbrennwertkessel in dem Erweiterungsbau.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Erich-Kästner-Schule, Lich

Bewertung

Augenscheinlich ist der bauliche Gesamtzustand des Gebäudes befriedigend. Die Nutzung ist jedoch mit einem hohen Energieaufwand verbunden. Wir empfehlen eine Gesamtsanierung.

Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,5
Mittelwert KG 400	3,1
Gesamtwert	2,8
Gesamtsanierungskosten	1.166.100,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Dietrich-Bonhoeffer-Schule, Lich



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1977 ist die Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule, mit Stand vom August 2018, gegenwärtig 41 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 11 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation der unsanierten Teile des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich der Gebäudeteil mit den Nebenräumen der Dietrich-Bonhoeffer-Schule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, guten Allgemeinzustand. Die Sporthalle wurde zum Zeitpunkt der Begehung saniert. Laufende Instandsetzungen werden im Bericht nicht berücksichtigt.

Instandsetzungsbedarf besteht im Anbau auf der Ostseite der Halle. Türen mit Asbest-Bestandteilen sollten ausgetauscht werden.

Die Spengler Arbeiten sollten überprüft werden. Insbesondere auf die Frage hin, ob Wasser auf den Stützenabdeckungen ablaufen kann und ob die Regenrinnen ausreichend dimensioniert sind.

Aktuell wird die Sporthalle in den Gewerken Heizung (Deckenstrahlheizung), Lüftung, Beleuchtung und Gebäudeautomation saniert. Die Sanierung der Sanitärbereiche in den Funktionsflächen wurde bereits vor wenigen Jahren durchgeführt.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Dietrich-Bonhoeffer-Schule, Lich

Bewertung

Es gibt augenscheinliche deutliche Unterschiede zwischen dem Gebäudezustand der einzelnen Gebäudeteile:

Der Gebäudezustand der Halle selbst lässt sich nicht zuverlässig ermitteln, da sie zum Zeitpunkt der Begehung eingerüstet war. Es liegen keine Informationen vor, welche Maßnahmen im Detail vollzogen werden. Der westliche Anbau mit den Umkleiden ist in einem sehr guten Zustand. Abgesehen, von Beschädigungen, die im laufenden Betrieb nicht zu vermeiden sind, ist der Teil als neuwertig zusehen. Der Sanierungsbedarf ist hier gegeben.

Die Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres ohne Einschränkungen genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	1,6
Mittelwert KG 400	
	Sanierung
Gesamtsanierungskosten	1.742.700,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Clemens-Brentano-Europa-Schule, Lollar



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1971 ist die Sporthalle der Clemens-Brentano-Europaschule in Lollar, mit Stand vom Juli 2018, gegenwärtig 47 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 17 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Clemens-Brentano-Europaschule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, durchschnittlichen Allgemeinzustand. Die sanitären Objekte sind teilweise auszutauschen, um eine insgesamt gute Funktionsfähigkeit und Optik zu erreichen. Die Warmwasserbereitung muss intensiv überarbeitet werden. Die Lüftungsanlagen, die Nieder- und Kleinspannungsanlagen sowie die gesamte Gebäudeautomation sind auszutauschen.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Clemens-Brentano-Europa-Schule, Lollar

Bewertung

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem, dem Gebäudealter entsprechend, **üblichen** Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten nur vereinzelt überdurchschnittlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den vorgefundenen Mängeln um übliche Abnutzungen, die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen.

- Instandsetzung der Bodenflächen des Hallenbodens (Raum 003)
- Fleckenbildung im Bereich der Außenfenster; sowie Prüfung deren Funktionsfähigkeit
- Funktionsfähigkeit und Beschriftung sämtlicher Innentüren
- z.T. erhebliche Fleckenbildung im Bereich der Dachfenster

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes kann mittelfristig eine Sanierung angeraten werden. Akuter Handlungsbedarf ist aus unserer Sicht aber nicht zwingend.

Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Anmerkung

Das hier bewertete Gebäude setzt sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammen. In diesem Bericht wurde nur das Gebäude 07 (Sportstätte) berücksichtigt. Das zugehörige Gebäude 08 - Hallenbad Lollar-Staufenberg - ist nicht Teil der Erfassung, da es nicht zu den kreiseigenen Gebäuden zählt. Im Falle einer Sanierungsabsicht ist die Berücksichtigung dieses Gebäudeteils aber unbedingt zu empfehlen.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,3
Mittelwert KG 400	3,5
Gesamtwert	2,9
Gesamtkosten	2.007.700,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Grundschule Lollar



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Mit dem Errichtungsjahr 2002 ist die Sporthalle der Grundschule Lollar, mit Stand vom Juli 2018, gegenwärtig 16 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren¹ angesetzt.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Grundschule Lollar in einem, dem Gebäudealter entsprechend, guten Allgemeinzustand. Über allgemeine Modernisierungsmaßnahmen sämtlicher Bauteile hinaus, sind umfassende Sanierungsmaßnahmen augenscheinlich nicht erforderlich.

Wir empfehlen dennoch eine bautechnische Untersuchung der aufgenommenen Rissbildung in den Boden- und Deckenflächen, insbesondere im Bereich des Flures (Raum 015). Hinsichtlich der TGA ist ebenfalls ein insgesamt guter Zustand festzustellen. Kleinere Instandsetzungen in den unterschiedlichen Gewerken und einige Schönheitsreparaturen können sowohl die Funktionsfähigkeit als auch die Optik des Gebäudes wieder vollumfänglich herstellen.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Grundschule Lollar

Bewertung

Das 2002 errichtete Gebäude entspricht weitgehend den aktuellen technischen und funktionalen Anforderungen. Sanierungsmaßnahmen sind im Wesentlichen in Bezug auf eine energetische Sanierung in Betracht zu ziehen. Aus Nutzersicht sind in diesem Zusammenhang primär der sommerliche Wärmeschutz und die akustische Behaglichkeit zu berücksichtigen.

Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- bautechnische Untersuchung der vorgefundenen Rissbilder im Flur und den Umkleiden

Die Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	1,7
Mittelwert KG 400	1,3
Gesamtwert	1,5
Gesamtsanierungskosten	1.566.400,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Limesschule_Pohlheim



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1963 ist die Sporthalle der Limesschule in Pohlheim, mit Stand vom Dezember 2017, gegenwärtig 55 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 25 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Limesschule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, befriedigenden Allgemeinzustand. Über allgemeine Modernisierungsmaßnahmen sämtlicher Bauteile hinaus, sind Sanierungen augenscheinlich primär an den Decken erforderlich. Hier zeigt sich eine Rissbildung, deren Ursache bei der Ortsbegehung nicht identifiziert werden konnte. Zur Klärung empfehlen wir eine bautechnische Untersuchung.

Aus den zur Verfügung gestellten Dokumenten und den Angaben des Hausmeisters geht hervor, dass die Nutzung der Zuschauergalerie der Turnhalle untersagt wurde, da der 2. bauliche Rettungsweg fehlt. Darüber hinaus ist der Zugang zum Keller im Erdgeschoss mit einer T-30Türe auszustatten.

Die gesamte haustechnische Installation ist 55 Jahre alt und entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) und ist somit vollständig sanierungsbedürftig. Im Falle eines größeren Ausfalls an den technischen Anlagen ist eine Ersatzteilbeschaffung nicht mehr möglich! Insgesamt macht der Bereich einen gut erhaltenen Eindruck.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Limesschule_Pohlheim

Bewertung

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes, allerdings unter Berücksichtigung der stillgelegten Zuschauergalerie, kann eine Sanierung angeraten werden.

Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,1
Mittelwert KG 400	3,1
Gesamtwert	2,6
Gesamtsanierungskosten	1.364.100,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Adolf-Reichwein-Schule, Pohlheim



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1977 ist die Sporthalle der Adolf-Reichwein-Schule in Pohlheim, mit Stand vom Dezember 2017, gegenwärtig 40 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 10 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Adolf-Reichwein-Schule in einem schlechten Allgemeinzustand. Über oberflächliche Instandsetzungsmaßnahmen an den äußeren wie auch inneren Fassaden- und Wandflächen hinaus, sind substanzielle Sanierungen der Boden-, Decken- und Dachflächen, sowie der Außentüren und -fenster erforderlich.

Aus den Ergebnissen der Ortsbegehung und den Bewirtschafter Interviews ergibt sich der Bedarf an folgenden Sanierungsmaßnahmen:

- Erneuerung der vertikalen Bauwerksabdichtung unterhalb der Geländeoberkante und/oder die horizontale Abdichtung gegen drückendes und nicht drückendes (Stau-) Wasser.
- Überarbeitung und den Austausch der Profilglasfassade, sowie sämtlicher Außentüren und -fenster
- Austausch der Dachhaut; Wiederherstellung der Wasserdichtheit

Die gesamte haustechnische Installation ist 40 Jahre alt und entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) und ist somit vollständig

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Adolf-Reichwein-Schule, Pohlheim

sanierungsbedürftig. Im Falle eines größeren Ausfalls an den technischen Anlagen ist eine Ersatzteilbeschaffung nicht mehr möglich. Insgesamt macht der Bereich einen schlecht erhaltenen Eindruck.

Bewertung

Auf Grund des schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes, insbesondere der problematischen Wiederbeschaffung der technischen Anlagen, wird eine Sanierung als unwirtschaftlich bewertet.

Wir empfehlen daher einen Ersatzbau vorzusehen.

Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,6
--------------------------	-----

Mittelwert KG 400	3,5
--------------------------	-----

Gesamtwert	3,1
-------------------	------------

Gesamtsanierungskosten	1.817.500,00 €
-------------------------------	-----------------------

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Regenbogenschule, Pohlheim



Erläuterungen zum Instandhaltungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1963 ist die Sporthalle der Regenbogenschule in Pohlheim, mit Stand vom August 2018, gegenwärtig 55 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 25 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Regenbogenschule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, ausreichenden Allgemeinzustand.

Es sind allgemeine Modernisierungsmaßnahmen an sämtlichen Bauteilen erforderlich. Um die Funktionalität des Gebäudes zu gewährleisten müssen behagliche Bedingungen hergestellt werden können. Gemäß DIN 18032-1 wird als Nutzungstemperatur für Sporthallen min. 17°C empfohlen. Da es sich bei der Regenbogenschule um eine Grundschule handelt, in der auch weniger bewegungsintensive Sportarten und Entspannungsübungen ausgeführt werden, sehen wir eine Mindesttemperatur von 20°C als notwendig an. Die Ursache, warum die Anforderung nicht immer erfüllbar ist, ist nicht geklärt. Eine Optimierung der Gebäudehülle, in Kombination mit einer neuen Technikanlage sollte überprüft werden.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Regenbogenschule, Pohlheim

Desweiteren liegt der Verdacht auf Schimmelbildung in der Turnhalle nahe. Eine Untersuchung von einer Fachfirma wird empfohlen, um die Ursachen für die schwarzen Verfärbungen zu ermitteln.

Der Zustand der gesamten Technischen Gebäudeausstattung entspricht in dieser Halle nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik. Im Laufe der Jahre hat sich ein erheblicher Sanierungsstau ergeben, der nur durch entsprechende Erneuerung der Anlagen aufzulösen ist. Auch aus energetischer Sicht ist eine Sanierung der TGA dringend zu empfehlen

Bewertung

Auf Grund des Gesamtzustandes des Gebäudes, ist eine umfängliche Sanierung anzuraten.

Die alte Halle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,4
Mittelwert KG 400	3,4
Gesamtwert	2,9
Gesamtkosten	596.200,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Kirschbergschule, Reiskirchen



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1963 ist die Sporthalle der Kirschbergschule in Reiskirchen, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 55 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 25 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Sporthalle der Kirschbergschule in einem, dem Gebäudealter entsprechend, schlechten Allgemeinzustand.

Die TGA in der Sporthalle der im Jahr 1963 errichteten Kirschbergschule in Reiskirchen ist stark sanierungsbedürftig. Alle Gewerke der technischen Gebäudeausrüstung einschließlich der Mess-, Steuer- und Regelungstechnik sind in ihrer Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt oder mit erheblichen Mängeln behaftet. Die Duschen der Jungen z.B. sind nicht funktionsfähig, da die dezentralen Wassererwärmer nicht an das Wärmeverteilnetz angeschlossen sind.

Die Lüftungsanlage stammt noch aus dem Errichtungsjahr und eine Reinigung der Lüftungskanäle scheint Bauweisen bedingt nicht möglich.

Einzige Ausnahme sind die Sicherheits- und Fluchtwegleuchten und die Beleuchtungsanlage der Sporthalle, die erst kürzlich erneuert wurden.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Kirschbergschule, Reiskirchen

Bewertung

Das Gebäude befindet sich in einem allgemein **schlechten** Unterhaltungszustand.

Im Rahmen der Ortsbegehung konnten gravierende Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Die vorgefundenen Mängel übersteigen übliche Abnutzungen, die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen.

Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- erhebliche Rissbildungen in Außenwänden, Innenwänden und Decken
- erhebliche, z.T. tiefschwarze Fleckenbildung im Bereich der Fenster und Raumecken

Auf Grund des schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes ist kurzfristig eine Komplettsanierung anzuraten, möglicherweise ein Ersatzbau.
Aus unserer Sicht besteht akuter Handlungsbedarf.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	3,3
Mittelwert KG 400	3,6
Gesamtwert	3,5
Gesamtsanierungskosten	734.800,00 €

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Gesamtschule Gleibinger Land, Wettenberg



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1990 ist die Sporthalle, mit Stand vom August 2018, gegenwärtig ca. 28 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Das baldige Erreichen der durchschnittlichen Nutzungsdauer spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider. Insgesamt zeigt sich die Sporthalle in einem, dem Gebäudealter entsprechend, guten Allgemeinzustand.

An diversen Gebäudeteilen sind Spuren von Feuchteschäden sichtbar. Es ist unklar was die Ursache dafür war und ob sie behoben wurden. Zur Klärung empfehlen wir eine bautechnische Untersuchung.

Der Zustand des Gewerkes Sanitär der Sporthalle entspricht dem üblichen Abnutzungsgrad. Durch intensivere Wartung können aktuelle, kleinere Mängel behoben und zukünftige vermieden werden.

Besonderer Sanierungsbedarf besteht allerdings hinsichtlich der Gewerke Wärmeversorgung, Lufttechnische Anlagen, Starkstromanlagen und der Gebäudeautomation. Die Anlagen entsprechen nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zusammenfassung der Zustandsermittlung Sporthalle Gesamtschule Gleiberg Land, Wettenberg

Bewertung

Der augenscheinliche Gebäudezustand wird als mittel eingestuft. Es sind nur leichte Mängel an der Gebäudesubstanz sichtbar. Die Mängel liegen überwiegend im Aufgabenbereich üblicher Hausmeistertätigkeiten.
Eine Sanierung scheint zum heutigen Zeitpunkt nicht notwendig zu sein.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	1,9
Mittelwert KG 400	2,4
Gesamtwert	2,2
Gesamtsanierungskosten	2.121.200,00 €

Zusammenfassung der Bestandsermittlung Sporthalle Grundschule Krofdorf-Gleiberg, Wetttemberg



Erläuterungen zum Instandsetzungsbedarf

Bei einer Beurteilung des Instandsetzungsbedarfs ist zuvor die aktuelle Nutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen. Mit dem Errichtungsjahr 1958 ist die Sporthalle der Limesschule in Pohlheim, mit Stand vom September 2018, gegenwärtig 60 Jahre in Betrieb.

Basierend auf den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) des Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) werden für Freizeitimmobilien durchschnittliche Nutzungsdauern von 15 - 30 Jahren angesetzt. Die Überschreitung der durchschnittlichen Nutzungsdauer um derzeit 30 Jahre spiegelt sich in der baulichen und technischen Situation des zu bewertenden Gebäudes wider.

Insgesamt zeigt sich die Turnhalle der Grundschule Krofdorf-Gleiberg in einem, auch dem Gebäudealter entsprechenden, mangelhaftem Allgemeinzustand.

Modernisierungsmaßnahmen sind für sämtliche Bereiche und Bauteile zu empfehlen. Insbesondere in Bezug auf die ausgeprägte Fleckenbildung im Waschraum (Raum 001) des Untergeschosses ist eine Prüfung durch einen Sachverständigen dringend anzuraten. Weitere Aufmerksamkeit ist auf den erkennbaren Riss in der Decke des Waschraums zu legen, dessen Ursache bei der Ortsbegehung nicht identifiziert werden konnte. Zur Klärung empfehlen wir eine bautechnische Untersuchung.

Aus den zur Verfügung gestellten Dokumenten kann nicht eindeutig entnommen werden, inwieweit bei einer Weiternutzung des Gebäudes die vorhandene Zuschauergalerie mitgenutzt werden kann. Aus der *„Sondernutzung der Turnhalle; Az.: U/1701/15/0904; 17.07.2015“*, geht hervor, dass die Zuschauergalerie für Veranstaltungen nicht genutzt werden darf. Die Sporthalle aus dem Jahr 1958 ist hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung umfassend sanierungsbedürftig.

Lediglich die Sanitärobjekte im Bereich der Lehrerumkleide wurden in den letzten Jahren ausgetauscht. Alle übrigen Gewerke sind umfassend zu sanieren.

Zusammenfassung der Bestandsermittlung

Sporthalle Grundschule Krofdorf-Gleiberg, Wettenberg

Über die aktuellen Sanierungsvorhaben waren keine Informationen zu erhalten. Die Rohrführung in dem Umkleideraum der Schüler lässt darauf schließen, dass es für die Zukunft eine Nahwärmeversorgung aus dem Hauptgebäude der Schule geben wird. Sollte dies der Fall sein, reduzieren sich die Kosten für die Wärmeversorgungsanlage. Die Kalkulation beinhaltet das Gewerk Gebäudeautomation, welche aktuell nicht vorhanden ist.

Bewertung

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem **durchschnittlichen** Unterhaltungszustand. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten gewöhnliche Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den vorgefundenen Mängeln um übliche Abnutzungen, die dem Gebäudealter und der Nutzung entsprechen, aber auch um Anzeichen mangelnder Entfeuchtung.

Zur dezidierten Nachverfolgung werden folgende Punkte vorgeschlagen:

- Schadensbilder der Außenwände und äußeren Fassade
- starke Fleckenbildung am keramischen Fliesenbelag und den Putzflächen; insbesondere im Waschraum (Raum 001) des UG

Auf Grund des verwendbaren Gesamtzustandes des Gebäudes kann mittelfristig eine Sanierung angeraten werden.

Akuter Handlungsbedarf ist aus unserer Sicht aber nicht zwingend.

Die Turnhalle kann im derzeitigen Zustand bis auf weiteres genutzt werden.

Zustandsnoten

Mittelwert KG 300	2,4
Mittelwert KG 400	3,5
Gesamtwert	3,0
Gesamtsanierungskosten	808.500,00 €