Bauherr
TV Kempten
Aybühlweg 67
87539 Kempten

Entwurfsverfasser
enmaco mit h33 architekten
Hornbachweg 12
87616 Marktoberdorf

Projekt
Erweiterung, Umbau und Sanierung der Vereins- und Freisportanlagen des TV Kempten e.V.

Baubeschreibung

Gebäudeklasse 3 – Sonderbau

1. Bestand

Das gegenständliche Grundstück beherbergt die zentralen Sportstätten und Freisportanlagen des Vereins. Die Bestandsanlage gliedert sich in folgende Bereiche:

- **Indoor-Sportbereiche:** Sporthalle mit zugehörigen Geräteräumen sowie Kraft-, Gymnastik- und Fitnessräume inklusive Ausstattung. Eine kleine Sauna und Ruheecke steht zur Verfügung. Vier Umkleideräume mit integrierten WC- und Duschbereichen dienen der sanitären Versorgung aller Sportler.
- **Verwaltung & Erschließung:** Die organisatorische Abwicklung erfolgt über ein Sekretariat und ein separates Geschäftsstellenleiterbüro. Ein zentraler Längsflur verbindet sämtliche Funktionseinheiten miteinander.
- **Freisportanlagen:** Im Außenbereich befindet sich eine 400-Meter-Laufbahn mit integrierten Leichtathletikanlagen, die auch für den Rugbysport genutzt wird. Drei Tennisplätze und drei Beachvolleyballfelder ergänzen das sommerliche Sportangebot. Direkt an die Halle angebaute und von außen zugängliche Lagerräume stellen die notwendigen Lagerkapazitäten bereit.
- **Externe Anmietungen:** Aufgrund der kontinuierlich steigenden Nachfrage sind derzeit zwei Kursräume inklusive Umkleiden und Lagerflächen beim benachbarten DAV Kempten angemietet.
- **Infrastruktur & Nutzung:** Die bestehenden Pkw-Stellplätze befinden sich auf der östlichen Grundstücksseite entlang des Aybühlweges. Die Sport- und Freisportanlagen sind an sieben Tagen pro Woche jeweils von 07:30 Uhr bis 22:00 Uhr in Betrieb.

2. Geplante Maßnahmen

2.1 Neubau (Gebäudeergänzung)

Im ersten Bauabschnitt wird die Gesamtanlage um einen Erweiterungsbau ergänzt.

- **Erdgeschoss:** Aufnahme der Bereiche Kraft/Fitness, der Verwaltung sowie einer Schnitzelgrube als funktionale Ergänzung der Sporthalle.
- **Obergeschoss:** Verortung eines Aufwärmraums sowie der zentralen Haustechnik für den Neubau.
- **Konstruktion & Gestalt:** Das Gebäude wird als moderner Holzbau ausgeführt. Sichtbare Holzinnenwände und raumakustisch wirksame Holzdecken erzeugen eine warme, ruhige Atmosphäre.

2.2 Umbau und Sanierung des Bestands

Nach der Fertigstellung des Neubaus und dem Umzug der Funktionseinheiten wird das Bestandsgebäude umfassend saniert und teilumgebaut.

- **Optimierung der Raumstruktur:** Durch gezielte Grundrissänderungen unter Beibehaltung der tragenden Grundstruktur wird zusätzliche Nutzfläche generiert. Die Erdgeschossflächen des Erweiterungsbaus und die vorgesehenen Wege im sanierten Bestand werden stufenlos erschlossen. Die baulichen Grenzen der Bestandsumkleiden sowie die ausschließlich über eine Treppe erreichbare obere Trainingsfläche werden in einer gesonderten Abweichung behandelt.
- **Rückführung der Kursräume:** Die aktuell extern angemieteten Kursräume werden wieder vollständig in die eigene Anlage integriert.
- **Untergeschoss:** Die nicht mehr genutzte Kegelbahn wird zurückgebaut. Dadurch wird wertvolle Nutzfläche im Erdgeschoss frei, indem die dortige Haustechnik in das Untergeschoss verlagert wird.

2.3 Außenanlagen

Die Freisportanlagen bleiben in ihrer Substanz unverändert. Im Außenbereich werden lediglich die bauordnungsrechtlich erforderlichen, zusätzlichen Pkw-Stellplätze ergänzt.

3. Technische Baubeschreibung

3.1 Neubau

- **Gründung & Unterbau:** Die Gründung erfolgt über Mikropfähle bis auf tragfähigen Baugrund. Die Lastverteilung und den unteren Abschluss bildet eine monolithische Stahlbetonbodenplatte.
- **Wände (Konstruktion):** Die Außen- und Tragwände werden aus Massivholz (bspw. Brettsperrholz/BSP) mit innenseitiger Sichtoberfläche errichtet und luftdicht an die angrenzenden Bauteile angeschlossen. Trennwände im Bürobereich werden in Trockenbauweise (Gipskartonwände auf Metallständerwerk) ausgeführt.
- **Decken & Dächer:** Zum Einsatz kommen Brettstapelholzdecken mit innenseitiger Sichtqualität und akustisch wirksamen Fräsungen. Die Dachkonstruktion besteht aus Brettschichtholz, einer leistungsstarken Wärmedämmung sowie einer

extensiven Dachbegrünung. Im Bürobereich werden abgehängte Gipskartondecken zur Aufnahme der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) vorgesehen.
- **Fassade & Fenster:** Die Außenfassade wird als hinterlüftete Holzfassade mit dunklem Anstrich auf einer nachhaltigen Holzfaserdämmung ausgeführt. Im Bereich großflächiger Verglasungen werden Leimholzstützen gesetzt. Die Verglasung wird – vorbehaltlich der finalen Ausschreibung – entweder als Pfosten-Riegel-Konstruktion oder mittels einzelner Holz-Alu-Fensterelemente realisiert. Statisch erforderliche Innenstützen werden in Leimholz ausgeführt.

3.2 Umbau / Sanierung Bestandsgebäude

- **Rückbau & Rohbau:** Umfassender Rückbau sämtlicher nicht tragender Einbauten. Punktueller Abbruch von Innenwänden sowie der Teilrückbau des bestehenden Flachdachs. Das bestehende Tragwerk wird statisch überprüft und bei Bedarf ertüchtigt.
- **Dachkonstruktion Kursraum:** Über dem neuen Kursraum 1 wird ein neues Pultdach als Pfetten-Sparren-Konstruktion errichtet.
- **Ausbau & Oberflächen:** Neue Innenwände werden je nach statischer und schallschutztechnischer Anforderung massiv oder in Trockenbauweise ergänzt. Alle Bestandsputz- und Wandflächen werden instand gesetzt und erhalten einen neuen Maleranstrich.
- **Sanitärbereiche:** Kompletter Rückbau der alten Oberflächen und Fliesen in den Umkleiden und Sanitärräumen. Die Wand- und Bodenflächen werden neu gefliest. Sämtliche Sanitärobjekte (WCs, Waschtische) sowie Duscharmaturen werden vollständig erneuert.

4. Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

4.1 Lüftungs- und Klimatechnik

- **Mechanische Belüftung:** Die Büroräume, der Fitnessbereich, die Turnhalle, die Kursräume sowie sämtliche Umkleide- und Duschräume werden mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage inklusive hocheffizienter Wärmerückgewinnung (WRG) ausgestattet.
- **Kühlung / Klimatisierung:** Die Büroräume erhalten eine aktive Klimatisierung. Für die Bereiche Fitness und Kursräume werden die baulichen und technischen Voraussetzungen für eine spätere Klimatisierung vollumfänglich vorgerichtet.

4.2 Heizungstechnik

- Die Wärmeversorgung des gesamten Gebäudekomplexes (Neu- und Bestandbau) erfolgt weiterhin hocheffizient über den bestehenden Fernwärmeanschluss.