



Machbarkeitsstudie

Stadthalle Gefrees



Abb. 01 Stadthalle Eingangsbereich

## Auftraggeber

Stadt Gefrees

Hauptstr. 22

95482 Gefrees

Februar 2023

## Auftragnehmer

iF ideenFinden GmbH

Stadtplaner/ Landschaftsarchitekten

Dipl.-Ing. Raimund Böhringer

M.A. Lena Bonengel

B.A. Adrian Steinberger

B.A. Devi Anilkumar

Breitenbrunner Weg 16

95632 Wunsiedel

PPlus Architekten und Ingenieure

Dipl.-Ing. Volker Jungwirth

Architektin Eszter Fülesdi

Kanzleistr. 1

95444 Bayreuth

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Anlass</b>	<b>5</b>
1.1	Untersuchungsanlass	5
1.2	Machbarkeitsstudie Stadthalle	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Einordnung</b>	<b>8</b>
2.1	Funktionale Verflechtung	8
2.2	Erreichbarkeit Stadt Gefrees - Überregionale Anbindung und Lage im Stadtgebiet	9
2.3	Bedeutungswandel	10
2.4	Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung	12
2.5	Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes der Stadt Gefrees	14
2.6	Demografische Entwicklung	15
2.7	Leerstände	16
2.8	Städtebauliche Gewichte und aktuelle Verlagerungsprozesse	17
2.9	Baudenkmäler im Umgriff der Stadthalle	18
<b>3</b>	<b>Baulich-architektonisch-energetische Beurteilung</b>	<b>19</b>
3.1	Fotodokumentation Bestand	19
3.2	Gefreerer Grünzug Lübnitzbach - Kornbach	26
3.3	Liegenschaftsverhältnisse Stadthalle und Umgebung	27
3.4	Technische Infrastruktur	28
3.5	Gebäudebetriebskosten Stadthalle	29
3.6	Energiekonzept und Standorte für Energiezentrale	30
3.7	Baumängel	31
<b>4</b>	<b>Nutzergruppen Stadthalle</b>	<b>37</b>
4.1	Stadthalle - Nutzungen auf drei Ebenen	37
4.2	Nutzungen der Stadthalle im Detail	39
4.3	Veranstaltungen in der Stadthalle	44
4.4	Nutzung des Freiraums - Wiesenfest	46
4.5	Auslastung der Gefreerer Sporthallen	48
4.6	Option Erweiterung Schulsporthalle Jacob-Ellrod-Realschule	50
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung Bestand</b>	<b>52</b>
5.1	Gebäudekonglomerat	52
5.2	Zusammenfassung der Daten zur aktuellen Nutzung der Stadthalle (2022)	53

6	Auslagerungen bisheriger Nutzungen	57
7	Machbarkeit von Varianten - Zukunft Stadthalle	66
7.1	Variante 1 Neubau	69
7.2	Variante 2 Sanierung und Umbau mit „Rampenlösung“	74
7.3	Variante 3 Umbau „kompakt“	88
8	Stadthalle Gefrees - Bewertung der drei Varianten	100
8.1	In welchen Abschnitten kann das Ziel erreicht werden?	104
9	Bewertung der Ergebnisse bei den zuständigen Fachstellen und in den Gremien	106
10	Zusammenfassende Handlungsempfehlung	109
	Anhang	111
	Abbildungsverzeichnis	114
	Literatur- und Quellenverzeichnis	118

# 1 Ausgangslage und Anlass

## 1.1 Untersuchungsanlass

Die Zukunft der Stadthalle in Gefrees ist seit vielen Jahren im Gespräch. Die Stadt Gefrees versucht, mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie ein Nutzungsszenario für die Zukunft zu entwerfen, das Nachhaltigkeit widerspiegelt und einen signifikanten Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt liefern kann.

Veränderte Rahmenbedingungen wie der demografische Wandel, der Funktionsverlust der Innenstädte und verändertes Freizeitverhalten verlangen nach einer Neukonzeption. Erkennbar hoher Sanierungsbedarf und Anpassung an neue Erfordernisse und Wünsche aus der Nutzersicht sind nicht zuletzt auch wegen gewaltiger Herausforderungen der Energiekostenentwicklung maßgeblich für nachfolgend beschriebene, objektbezogene Entwicklungsschritte.



Abb. 02 Blick auf die historische Altstadt

Im ISEK aus dem Jahre 2019 wurde das Ziel gesetzt, eine wirtschaftlich vitale, sozial ausgewogene, ressourceneffiziente und klimaschonende Stadtentwicklung in der Kernstadt zu initiieren und vorhandenes Potenzial auszuschöpfen.

Mit dieser Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Gefrees, die bereits eingeschlagene Richtung der Nachhaltigkeit weiter zu verfolgen, um zukünftig die Belastbarkeit und Regenerationsfähigkeit der Stadtentwicklung zu gewährleisten.<sup>01</sup> Generell kann festgestellt werden, dass demografiebedingte Anpassungen im Bereich von Treffpunkten und Sozialräumen, der Mobilität und Barrierefreiheit höheren Stellenwert bekommen wird. Für den sozialen Zusammenhalt gilt dies in gleicher Weise. Bei dieser Zielbetrachtung wird klar, dass die Stadthalle Gefrees eine mehrfache Scharnierfunktion im Stadtgefüge auch weiterhin haben wird.

01 Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees, 2019



Abb. 03 Luftbild mit Markierung Standort Stadthalle, ohne Maßstab

## 1.2 Machbarkeitsstudie Stadthalle

Der aktuelle hohe Sanierungsbedarf zeigt sich schon allein aus der Tatsache langjährigen Leerstandes von Gebäudeteilen der Stadthalle und eines allgemeinen Erneuerungsbedarfs nach 55 Jahren Betriebsdauer und aus veränderten Nutzungsansprüchen jüngerer Datums.

Die Sicherung des „Sozialraums Stadthalle mit Umfeld“ rechtfertigt schon deshalb einen hohen Mitteleinsatz, weil sich in der Hauptstraße der Innenstadt von Gefrees aktuell ein Prozess von weiteren Nutzungsaufgaben dynamisiert und damit der Standort der Stadthalle als Treffpunkt noch wichtiger wird.

Zum Thema Zukunft der Stadthalle wurde hierzu im Jahre 2018 bereits ein Bürger-Workshop durchgeführt. Dieser wurde in der vorliegenden Arbeit berücksichtigt. Die aktuellen Nutzungsansprüche und Wünsche der Vereine wurden dabei gewürdigt. Besonderer Wert wird im gesamten Entwicklungsprozess auf die Darstellung der Bedürfnisse und Wünsche der Bürgerschaft gelegt.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt grundsätzlich mögliche Lösungsansätze für das Objekt Stadthalle mit den daraus resultierenden Handlungskonsequenzen auf. Nach umfangreichen Vorüberlegungen und Diskussionen konzentriert sich die Betrachtung auf nachfolgende **drei Varianten**:

Variante 1 - Totalabbruch und **Neubau**

Variante 2 - Bestandssanierung mit barrierefreier Rampenlösung - **Umbau**

Variante 3 - Bestandssanierung mit weitergehendem Bestandserhalt - **Umbau**.

Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurden diese drei verschiedenen Lösungsansätze analysiert und Chancen und Risiken identifiziert. Für eine wirtschaftliche Beurteilung der drei Varianten, ob die Projektergebnisse den erhofften Nutzen für die Bevölkerung und den Auftraggeber bringen, wurde als ein wesentlicher Gesichtspunkt die erwartbare Kostenentwicklung der Investitionen über den Rauminhalt prognostiziert.

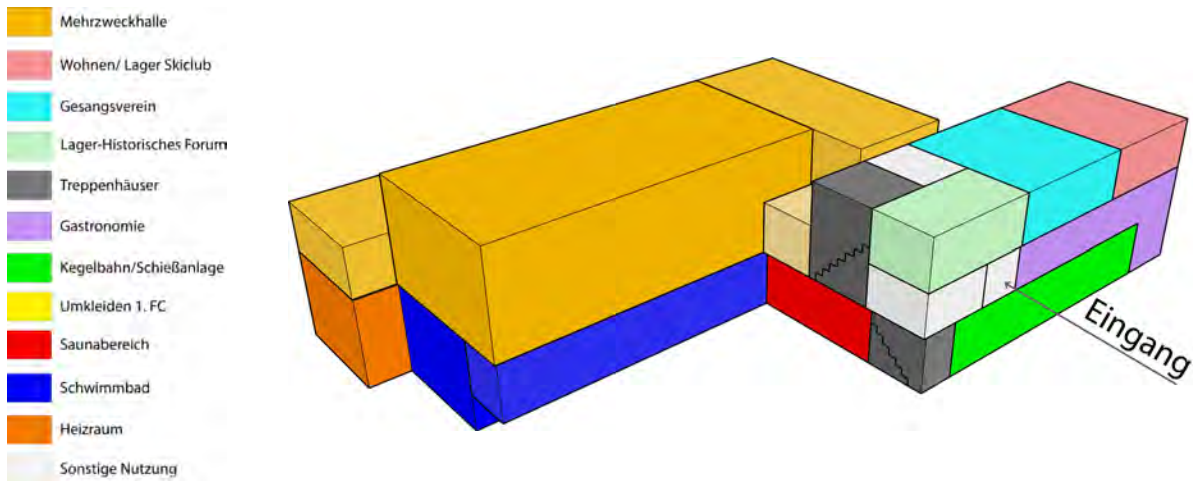


Abb. 04 Nutzungen Stadthalle

Im Gebäudekonglomerat der Stadthalle befinden sich zahlreiche Nutzungen mit Überlagerungen und zum Teil hoher Nutzerfrequenz. Die Auslastung der Räume durch verschiedene Vereine, Schulen und Privatpersonen kann als hoch eingestuft werden und führt zwingend zur Nachweispflicht der Unterbringung an geeigneten Stellen bzw. an noch zu entwickelnden Alternativstandorten.

## Sicherung Lehrschwimmbecken

Grundsätzlich kann angemerkt werden, dass die Sicherung des Schwimmbades hohe Priorität in Gefrees genießt. Dies liegt auch den Varianten 2 und 3 zugrunde. Die Erneuerung der Technik einschließlich Energie-Versorgung ist nach mehr als 50 Jahren Betriebsdauer der wesentlichen Anlagenteile als sehr dringend einzustufen und muss in einem Zeitplan des Umbaus besondere Priorität haben.

## Energie

Generell muss die Frage nach der Energieversorgung, insbesondere die Wärme-Energie in Gefrees, für zahlreiche öffentliche Gebäude gestellt werden. Dies gilt auch für das Stadthallen-Projekt als eine zentrale Herausforderung. Deshalb wurde bereits im Vorfeld dieser Studie dringend angeraten, ein gemeindliches Energie-Konzept aufzustellen, um frühzeitig Weichenstellungen zum Beispiel beim Aufbau von kommunalen Wärmenetzen parat zu haben.

## Beteiligung

Im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden einige Gespräche mit betroffenen Vereinen geführt, wie beispielsweise dem TV Gefrees, den Vorständen der Schießanlage, sowie mit dem Gesangsverein und dem Historischen Forum.

Alle Planfälle wurden im kommunalen Entwicklungsausschuss, im Stadtrat und mit der Städtebauförderung (Regierung v. Oberfranken) diskutiert.

Der Zweck dieser Studie ist es, konkrete Handlungsempfehlungen zu liefern, zum Start und zur systematischen Umsetzung von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen.

# 2 Städtebauliche Einordnung

## 2.1 Funktionale Verflechtung

Der Standort der Stadthalle zieht seinen Vorteil aus der im Stadtgebiet zentralen Lage. So befinden sich im unmittelbaren Umgriff die Schulen, Seniorenwohnen, der Ortskern sowie die im Süden liegenden Sportanlagen. Vorhandene Fußwege sowie Parkplätze erleichtern zusätzlich die Erreichbarkeit der Gebäude. Südlich des Gebäudes befinden sich die beiden Fließgewässer Kornbach und Lübnitzbach.

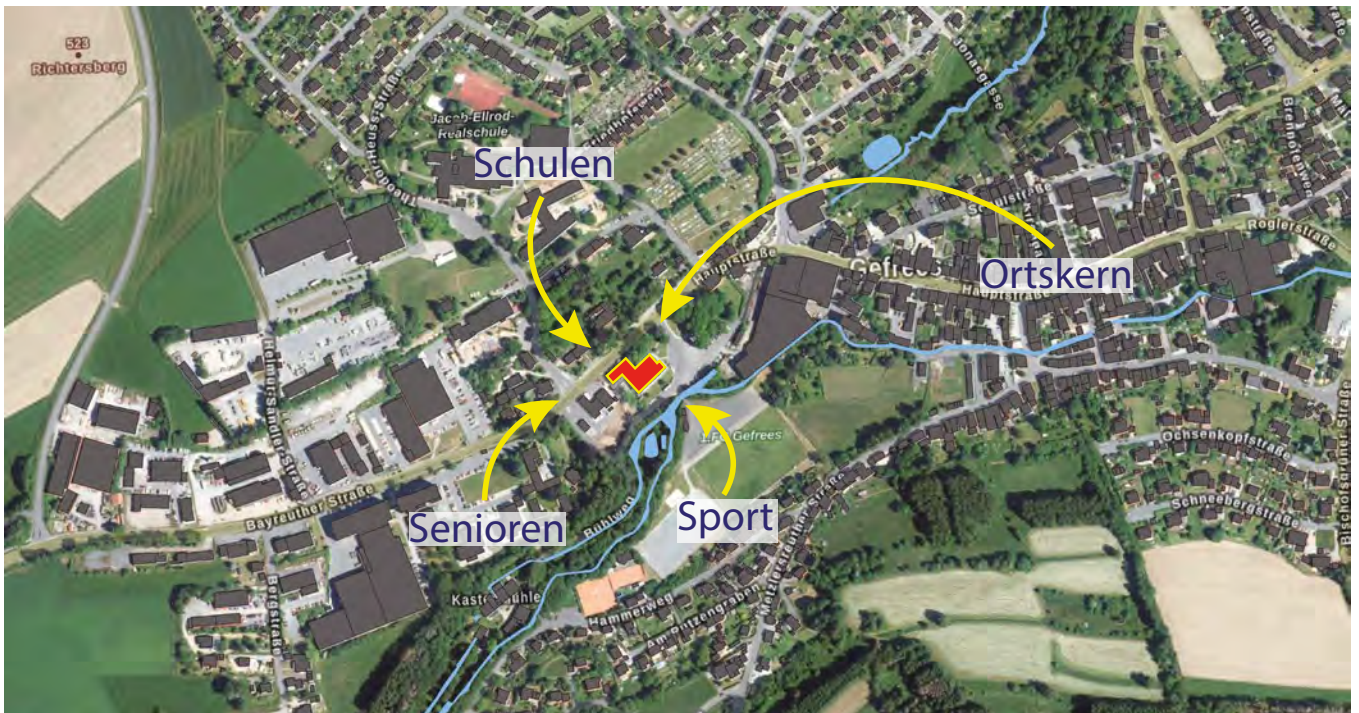


Abb. 05 Zentrale Lage des Standortes



## 2.2 Erreichbarkeit Stadt Gefrees - Überregionale Anbindung und Lage im Stadtgebiet

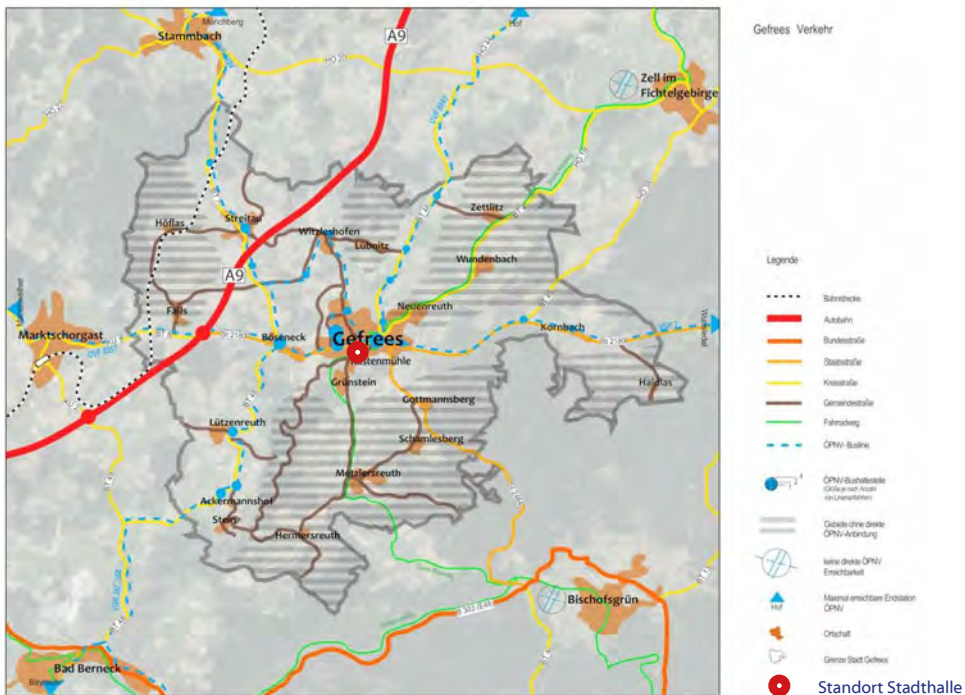


Abb. 06 Verkehrliche Anbindung, Grundlage aus dem ISEK von 2019

Die Nähe zur Autobahnanschlussstelle der A9 ist standörtlich ein starker Pluspunkt für die Stadt Gefrees. Im Ortsverband führt die Staatsstraße St 2180 direkt an der Stadthalle vorbei (Hauptstraße). Weitere Kreisstraßen queren die Innenstadt.

Zwei Bushaltestellen liegen in direkter Nähe des Haupteingangs Stadthalle.

## 2.3 Bedeutungswandel

In der Zeit der Entstehung der Gefreeseer Stadthalle (1968) ging es in vielen Fällen bei Stadthallen um die Unterbringung mehrfach funktionaler Zwecke wie Veranstaltungsort, Kulturbühnen, sozialer Treffpunkt, Sport und Vereinsleben. Dies lässt sich in Gefrees mit einer Mehrzweckhalle, Schwimmbad, Sauna, Schießanlage und einer Kegelbahn, unter vielen anderen Teilnutzungen, gut nachvollziehen. Untenstehendes Foto zeigt die Prägung der Epoche durch den damaligen architektonischen Zeitgeist. Es erinnert ein wenig an die Bauhaus-Tradition und gilt heute mancherorts schon als Retro-Wert.



Abb. 07 Stadthalle Gefrees der 1970er Jahre

Die Stadthalle ist das Heim vieler Vereine, deren Räume sie dauerhaft nutzen. Dazu zählen in Gefrees einige Abteilungen des TV-Gefrees, der SKC Schützen Gefrees, der Gefreeseer Gesangsverein sowie das Historische Forum Gefrees. Das Schwimmbad wird neben schulischer Nutzung vom DLRG und Wasserwachtgruppen genutzt. Der FC Gefrees grenzt unmittelbar an das Stadthallengebäude an und nutzt die im Untergeschoss befindlichen Umkleide- bzw. Duschräume. Die Stadthalle wird insgesamt von 14 Vereinen/Gruppen ganzjährig belegt. Neben der Vereinsnutzung besteht noch eine Nutzung durch Schulen sowie der Öffentlichkeit. Die Schulen nutzen das Schwimmbad zum Schwimmunterricht. Der allgemeinen Öffentlichkeit steht der Schwimm- und Saunabetrieb auch zur Verfügung.

Insgesamt hat die Stadthalle Gefrees mit ihren Nutzern eine jährlich durchschnittliche Belegung von ca. 4200 Stunden. Der Nutzerkreis des Mehrzweckgebäudes lässt sich mit über 2000 Personen beziffern.

Neben dem regelmäßigen Nutzen, wird die im Gebäude liegende Mehrzweckhalle plus Foyer, sowie außenliegende Freiflächen auch für größere Veranstaltungen wie das Wiesenfest, für Flohmärkten oder für den Faschingsball genutzt.

Die Stadthalle Gefrees leistet ihren Bürgern seit vielen Jahrzehnten wertvolle Dienste. Der kulturelle und sportliche Nutzen kommt den Vereinen, Schulen und allgemein der Öffentlichkeit zu Gute. Durch seine zentrale Lage ist das Gebäude für die Bevölkerung gut zu erreichen.

Gleichwohl zeichnet sich demografisch oder auch trendbedingt verschiedentlich Bedeutungswandel ab.

## 2.4 Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung

Die Entstehung des Stadtkerns wird als grundlegende Vorgabe skizziert. Die kleinstädtische Struktur ist noch heute sehr deutlich abzulesen mit seiner linearen Marktplatzstruktur.

Eine Markierung der Stadttore ist zur Orientierung gegeben, im Osten die Hofer Str. 1 und 3, im Westen mit dem Künneht'schen Palais, das heute den Stadteingang signalisiert, historisch sehr nahe am ehemaligen Stadttor.

Die Kirche Gefrees war nicht immer positioniert wie heute vorhanden. Die erste urkundliche Erwähnung einer Kapelle zu „Gefrezz“ stammt aus dem Jahr 1366. 1521 wird erstmals ein „St. Johanesgotteshaus“ genannt. Es stand auf dem Platz der jetzigen Kirche, allerdings anders als jetzt, in der für Kirchbauten üblichen Ost-West-Ausrichtung. 1553 brannte diese Kirche ab. Der Neubau übertraf in der Größe die Vorgängerkirche bei weitem, jedoch brannte 1718 auch diese Kirche ab. Ein Neubau gleicher Größe wurde erstellt und 1827 wurde diese Kirche gründlich renoviert. Die Kirche lag damals in der Mitte des Marktes am Platz der heutigen Kirche. Das Kirchenschiff zeigte nach wie vor von Westen nach Osten. Zur Hauptstraße hin war dem Gotteshaus das Rathaus vorgelagert. 1872 brannte der gesamte Ort einschließlich der Kirche ab. Nur die Gottesackerkirche und einige Häuser außerhalb des unteren Tores wurden kein Raub der Flammen. 1879 wird schließlich die neue, die heutige St.-Johannis-Kirche eingeweiht. Sie war 1876-1879 im neugotischen Stil gebaut worden.<sup>01</sup>



Abb. 08 historische Karte mit Überlagerung aktuelle DFK

Die wichtigste Zäsur in der Entwicklung von Gefrees stellt die Phase der Industrialisierung, etwa ab 1880, dar, mit der Ansiedelung von Industriegebäuden rund um den Bahnhof „Böseneck“ Gefrees, im Westen des historischen Ortskerns. Schon im Jahre 1902 fuhr das erste Mal ein Zug in den Gefreeser Bahnhof ein. Mit der Verbindung der Lokalbahnlinie Gefrees-Falls entstand der Anschluss an die Bahnverbindung Bayreuth - Hof.<sup>02</sup>

<sup>01</sup> <https://gefrees-evangelisch.de/unsere-kirchen/die-st-johannis-kirche>  
<sup>02</sup> <https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/>

Die letzte Zugfahrt des Gefreeser Bahnhofs war im Jahre 1994.<sup>03</sup>



Abb. 09 Die Lokalbahnlinie Gefrees-Falls

Historisch markant war außerdem der Mühlweiher in der Umgebung der heutigen Stadthalle, wie nachstehende Fotografie verdeutlicht.



Abb. 10 Historische Aufnahme Mühlweiher in Nähe zur Stadthalle, Blick Richtung Metzlersreuther Straße, 1937

<sup>03</sup> <https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/>

## 2.5 Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes der Stadt Gefrees



Abb. 11 Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Stadthalle liegt vollständig im Sanierungsgebiet, einschließlich der umgebenden Anschlussbereiche.

## 2.6 Demografische Entwicklung

Gefrees hat mit Stand von 2020 eine Bevölkerungszahl von 4251 Einwohnern.

Einen Großteil der Bevölkerung im Bevölkerungsdiagramm nehmen die Personengruppen von 50 bis 65 Jahren mit 24,5%, und Personen ab 65 Jahren mit 26,1% ein. Das Durchschnittsalter nimmt in neuerer Zeit stetig zu.

Seit 2011 ist eine Bevölkerungsabnahme von -262 Personen zu verzeichnen. Einen Großteil des Bevölkerungsschwunds ist auf den Sterbeüberschuss zurückzuführen. Von 2010 bis 2020 gab es 150 Lebendgeborene und 317 Todesfälle. Im gleichen Zeitraum sind 994 Personen zugezogen und 1022 fortgezogen. Damit ist die Wanderungsbilanz in etwa ausgeglichen.

Laut LfStat ist von 2019 bis 2033 mit einem Rückgang der Bevölkerung von 6,7% zu rechnen. Hinzu kommt ein erwarteter Zuwachs von 65-Jährige oder älter von 11%.<sup>01</sup>

Dies bedeutet eine zunehmende Wichtigkeit der Barrierefreiheit mit kurzen und innerstädtischer Wegen, und die Verfügbarkeit einer Grund- und Nahversorgung.

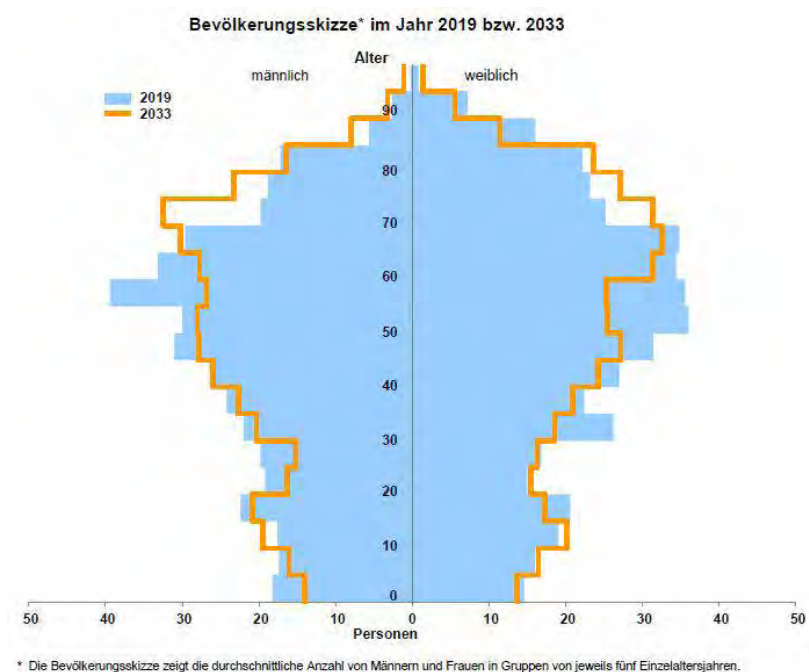


Abb. 12 Jahre 2019 und 2033

Stadt Gefrees: Einwohner nach Ortsteilen

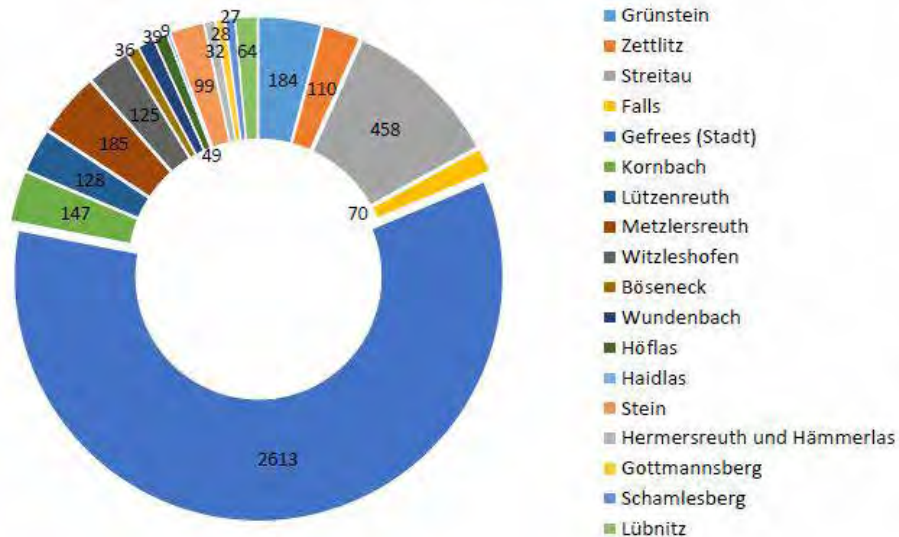


Abb. 13 aus dem ISEK 2019

Laut ISEK 2019 liegt „Innerhalb der Gebietskörperschaft Gefrees [...] eine stark heterogene Verteilung der Bevölkerung vor. So leben mit 2.613 Menschen rund 59% der Einwohner im Hauptort. Die übrigen 1.790 Personen verteilen sich auf die weiteren 17 Ortsteile. Hierbei ist außer Streitau mit 458 Einwohnern keiner der Ortsteile größer als 200 Einwohner.“

2020 sind laut LfStat 1124 Beschäftigte am Arbeitsort und 1804 Beschäftigte am Wohnort tätig. Seit 2015 ist eine allgemeine Steigerung der beschäftigten Arbeitnehmer in allen Bereichen insgesamt mit 2% zu verzeichnen. Die Finanzkraft ist zwischen 2016 und 2020 von 2,386 Millionen Euro auf 3,4 Millionen Euro gestiegen. Die Schulden wurden im gleichen Zeitraum von 3,374 Millionen Euro auf 1,954 Millionen Euro abgebaut.

Von 2013 bis 2020 gab es 29 Wohngebäude-Baugenehmigungen. In diesem Zeitraum sind 22 Wohngebäude errichtet worden.<sup>02</sup>

## 2.7 Leerstände

Laut ISEK 2019 ist mit einem vollen oder teilweisen Leerstand von ca. 47 Gebäuden im Ortskern auszugehen. Jedoch liegt die tatsächliche Zahl wahrscheinlich höher, weil Leerstände nicht immer verlässlich zu identifizieren sind.

Das Monitoring von Bauanfragen und Grundstücksangelegenheiten wird mit Unterstützung eines externen Leerstands-Managements bewerkstelligt.<sup>03</sup>

<sup>02</sup> LfStat  
<sup>03</sup> ISEK Gefrees, 2019



## 2.8 Städtebauliche Gewichte und aktuelle Verlagerungsprozesse

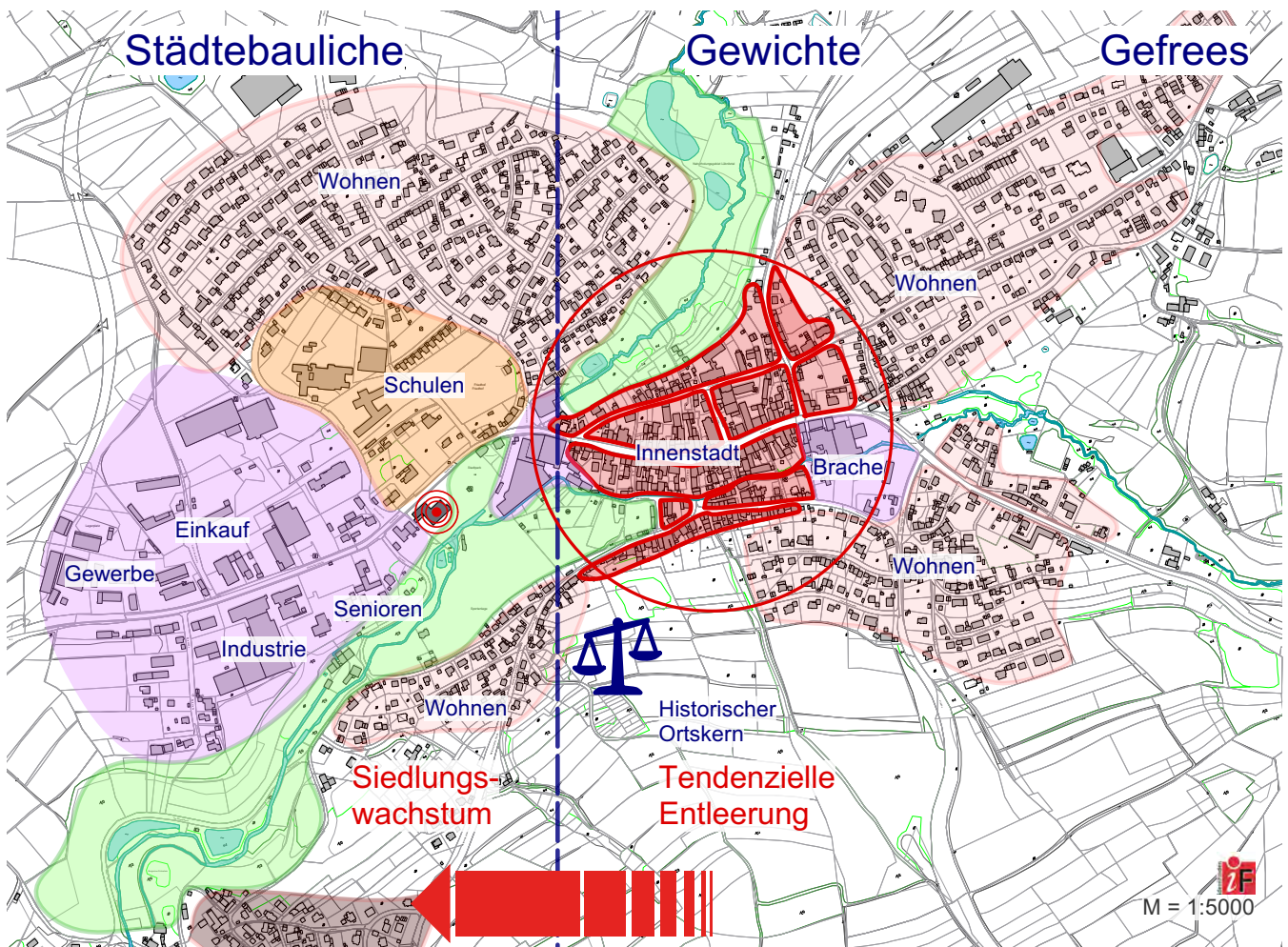


Abb. 14 Verlagerungsprozesse - deutliche Abzeichnung der Verlagerung von Altort nach West in Richtung Industriebereich, Gewerbe, Schulen

Die obenstehende Grafik zeigt schematisch einen deutlich ablesbaren Verlagerungsprozess nach Westen (Autobahn A9).

Die Innenstadt zeigt einen aktuell heftig einsetzenden Strukturwandel mit zahlreichen Schließungen von Einzelhandel- und Handwerksbetrieben, die gegenüber dem großflächigen Einzelhandel im Westen der Kernstadt im Wettbewerb chancenlos sind.

Wesentlich für die Verkehrsabläufe und Fußgängerfrequenz sind die schulischen Einrichtungen nördlich der Hauptstraße.

Stadträumlich bemerkenswert auch für den Stadthallen-Standort sind die städtischen Grünzüge des Lübnitzbach- und des Kornbachtals als „grünen Achse“ von Nord-Ost bis Süd-West.

## 2.9 Baudenkmäler im Umgriff der Stadthalle

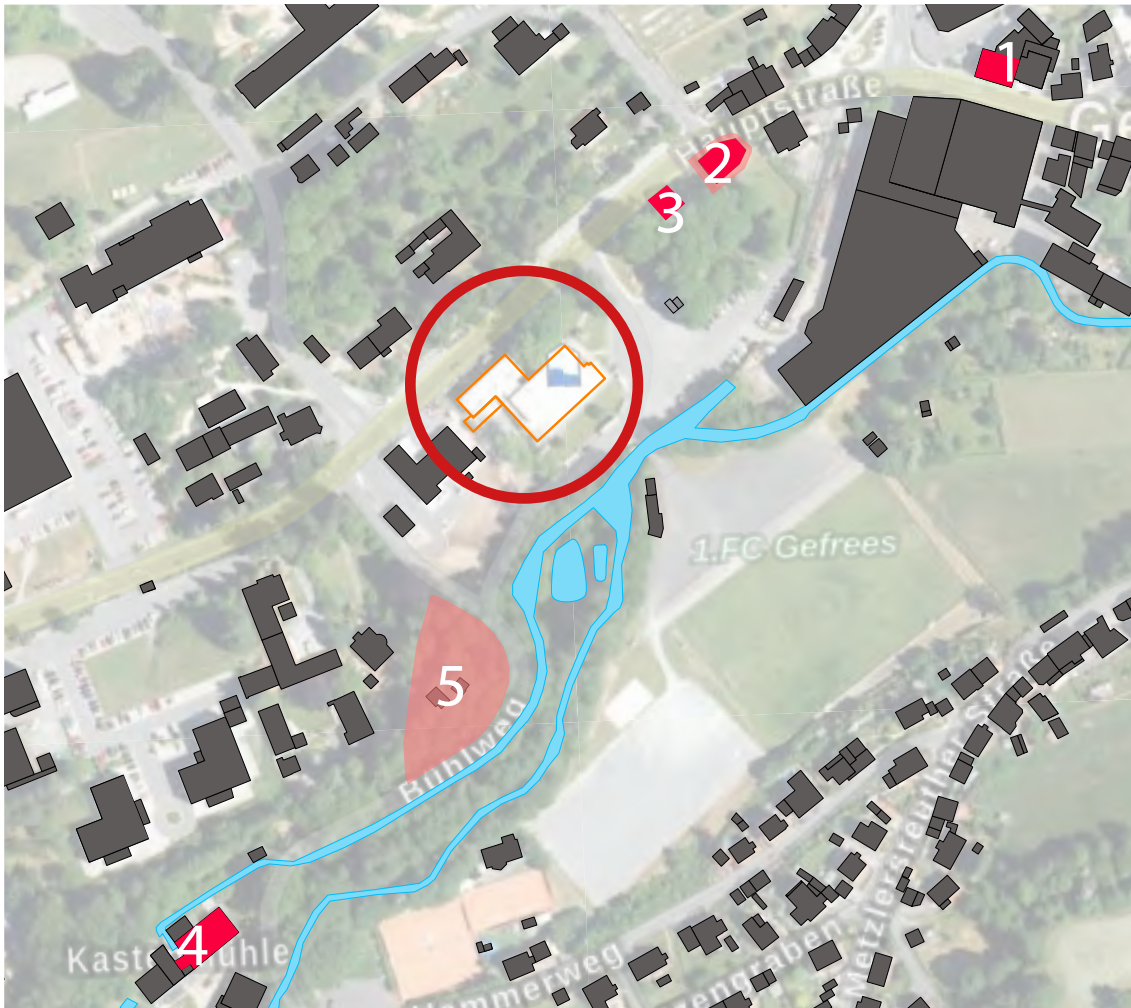


Abb. 15 Bau- und Bodendenkmäler

### Eingetragene Baudenkmäler, Aufzählung von Nord nach Süd

#### 1. Hauptstraße 11 + 13 - Künneth'sches Palais

Beschreibung: zweigeschossiger Mansarddachbau in achsensymmetrischer Gliederung mit reichem Sandsteindekor, von Johann Heinrich Künneth erbaut, bez. 1787.

#### 2. Hauptstraße 6 - Gottesackerkirche

Friedhofskirche, evangelische Kirche, Saalkirche

Beschreibung: Evang.-Luth. Friedhofskirche, Saalbau mit Walmdach, Dachreiter mit Haube, 1594 von Niclas Henning, Jobst Knol und Hans Pfluck, 1716 umgebaut; mit Ausstattung.

#### 3. Hauptstraße 4 - Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte

Beschreibung: Denkmal mit liegendem Löwen auf mehrfach gestuftem Sockel, 1. Hälfte 20. Jh.

#### 4. Kastenmühle 1 - Schrotmühle

Beschreibung: Kastenmühle, zweigeschossiger Walmdachbau, Portal mit Biedermeier-Türflügeln, um 1820.

#### 5. Mittelalterlicher Turmhügel <sup>01</sup>

<sup>01</sup> Geoportail Bayernatlas, Denkmaldaten

# 3 Baulich-architektonisch-energetische Beurteilung

## 3.1 Fotodokumentation Bestand

Nachfolgende Fotos erlauben eine zeitgeschichtliche Einordnung und spiegeln auch Werte und Mängel wider.

### Bestandsgebäude Fassaden 1



Abb. 16 Schwimmhalle und Turnhalle, Fassaden Richtung Süd-Osten



Abb. 17 Ansicht Ost



Abb. 18 Südfassade



Abb. 19 Langjähriger Leerstand Restaurant an der Hauptstraße

# Bestandsgebäude Fassaden 2



Abb. 20 Eingang Schwimmhalle, nicht barrierefrei

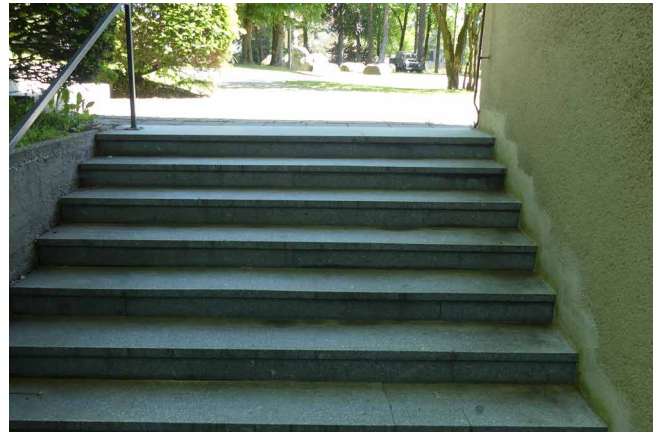


Abb. 21 Eingang Schwimmhalle mit Barriere



Abb. 22 Turnhalle plus Eingangsgebäude - Blick von Nord-Ost



Abb. 23 Restaurantgebäude - Blick von Westen



Abb. 24 Rückwärtige Westfassade



Abb. 25 Ansicht Stadthalle von der Hauptstraße

# Innenbereich 1



Abb. 26 Zeitdokument der 60er-Jahre Treppe mit Wandmalerei



Abb. 27 Wandornament Foyer Stadthalle



Abb. 28 Foyer



Abb. 29 Eingangssituation - nicht barrierefrei



Abb. 30 Tribüne

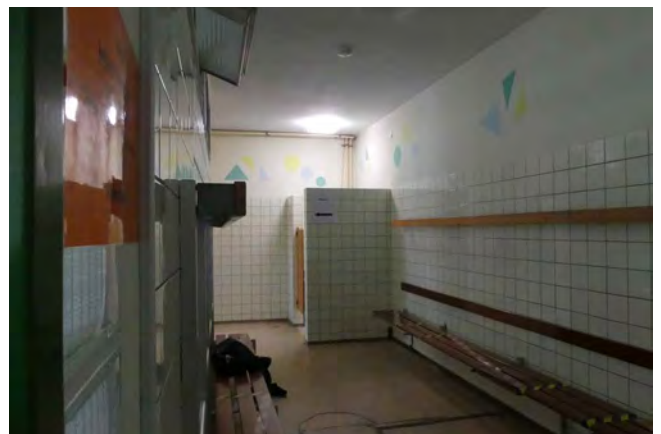


Abb. 31 Umkleieräume

# Innenbereich 2



Abb. 32 Schwimmbad Beckenbereich



Abb. 33 Sauna



Abb. 34 Technikraum Schwimmbad



Abb. 35 Verteilerraum Kegeln/ Schießen



Abb. 36 Kegelbahn



Abb. 37 Schießanlage

# Innenbereich 3



Abb. 38 Kellergeschoss - Baumangel Feuchtigkeit, Staunässe



Abb. 39 Duschen



Abb. 40 Küchenbereich des Restaurants



Abb. 41 Innenbereich Restaurant

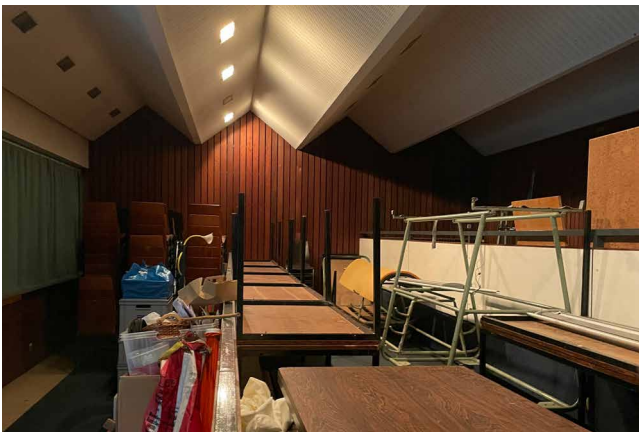


Abb. 42 Tribüne



Abb. 43 Räumlichkeit des Gesangsvereins

# Umgebung 1



Abb. 44 Weiträumige versiegelte Verkehrsflächen an der Stadthalle



Abb. 45 Gottesackerkirche



Abb. 46 Historischer Friedhof, Trafostation



Abb. 47 Verbindung zur Innenstadt - ehemaliges Postgebäude



Abb. 48 Gebäude 1. FC Gefrees am Sportplatz



Abb. 49 Blick Richtung Süden mit Fußballplatz



# Umgebung 2



Abb. 50 Turnhalle Schulgelände



Abb. 51 Saniertes Künneth'sches Palais



Abb. 52 Gebäude Raiffeisen-Landhandel, Leerstand



Abb. 53 Raiffeisenbank-Werkstatt, Leerstand



Abb. 54 Herold & Co. GmbH Straßenansicht



Abb. 55 Herold & Co. GmbH Parkplatzfläche

## 3.2 Gefreiser Grünzug Lübnitzbach - Kornbach

### Grüne Achse, Freizeit- und Spiellandschaften Gefrees



Abb. 56 Grüne Achse Gefrees

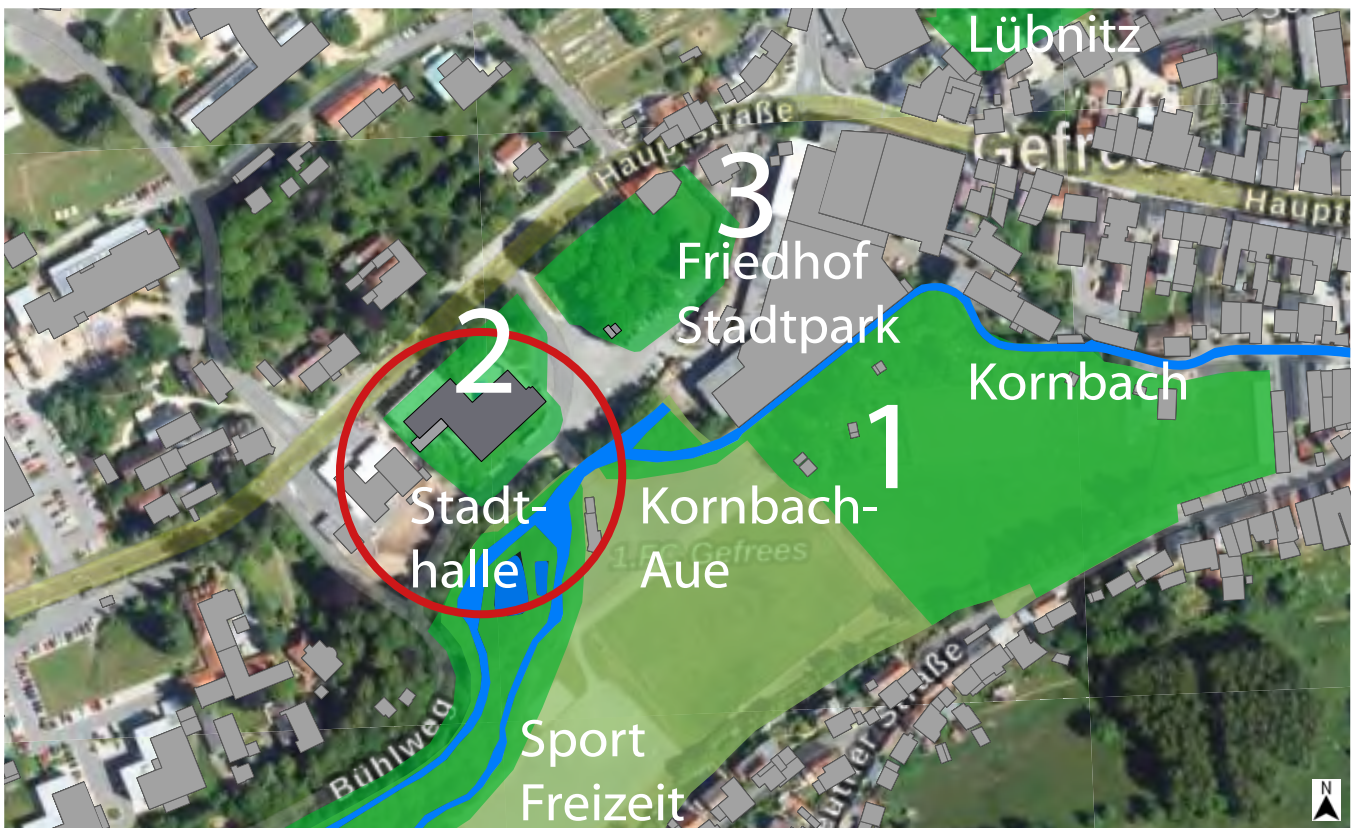


Abb. 57 Lage in der Gefreiser Grünachse

Inmitten des Gefreiser Grünzuges und als Schnittstelle zwischen Altstadt und Industriegebiet befindet sich die Stadthalle. Im Süden liegen die Sportplätze des 1. FC Gefrees mit einem Bolzplatz, einem Volleyballfeld und Tennisplätzen.

### 3.3 Liegenschaftsverhältnisse Stadthalle und Umgebung

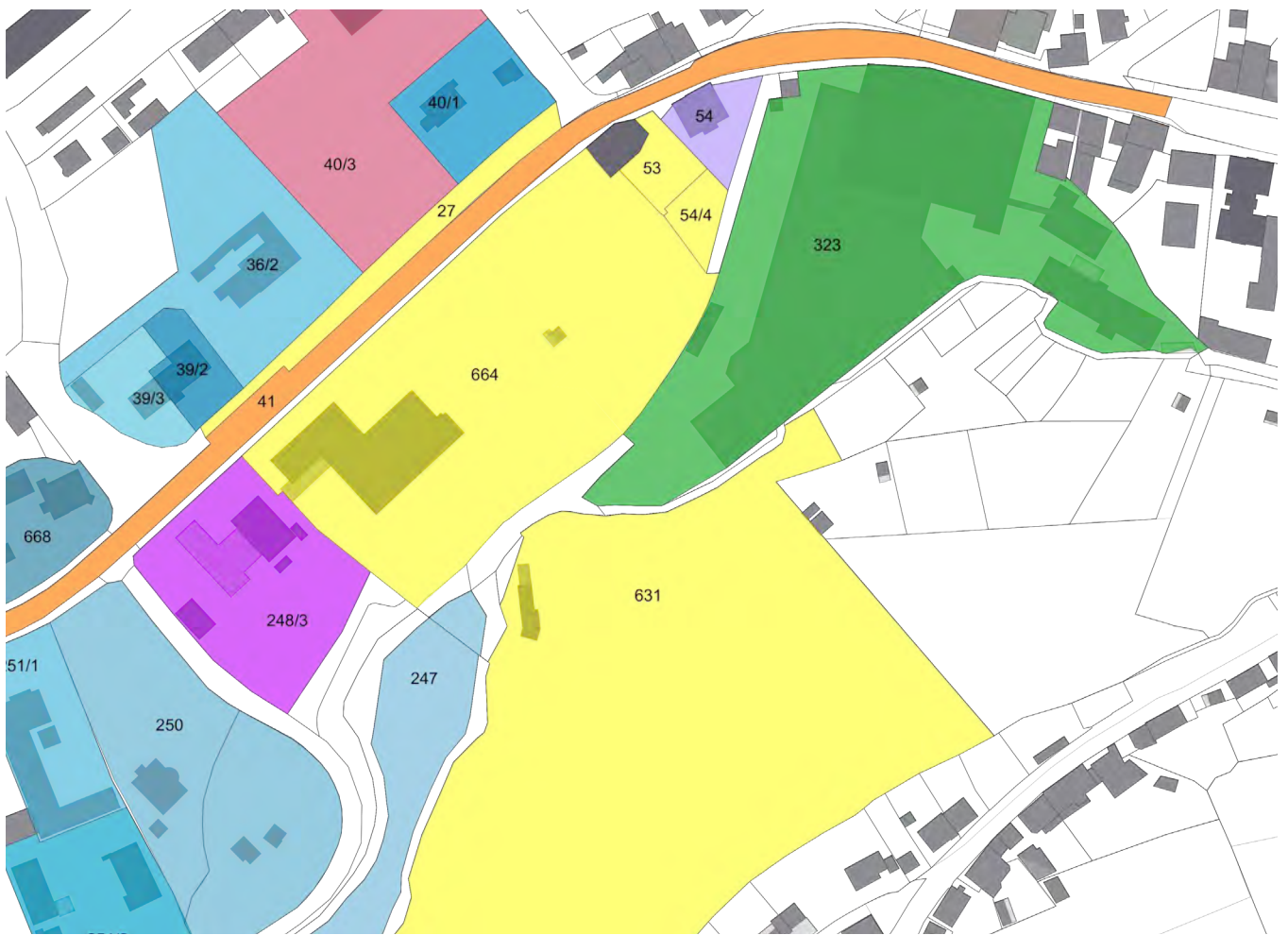


Abb. 58 Grafik Eigentümer

Die Stadthalle und deren Umgebung liegt im Eigentum der Stadt Gefrees.

- Stadt Gefrees
- Bundesrepublik Deutschland
- Herold & Co.
- Aral-Tankstelle
- Kath. Kirchenstiftung
- Privates Unternehmen
- Private Eigentümer

# 3.4 Technische Infrastruktur

## Kanal - Wasser - Rückhaltebecken (RÜB)

Im Umfeld der Stadthalle sind zwei großformatige Rückhaltebecken verbaut, eines im Bereich zwischen Trafo-Gebäude und Lübnitzbach, eines in direkter Nähe des Sport- und Bolzplatzes. Für alle Maßnahmen im Außenraum in der Nähe der RÜBs und der Kanalleitungen sind entsprechende Vorgaben zu berücksichtigen.

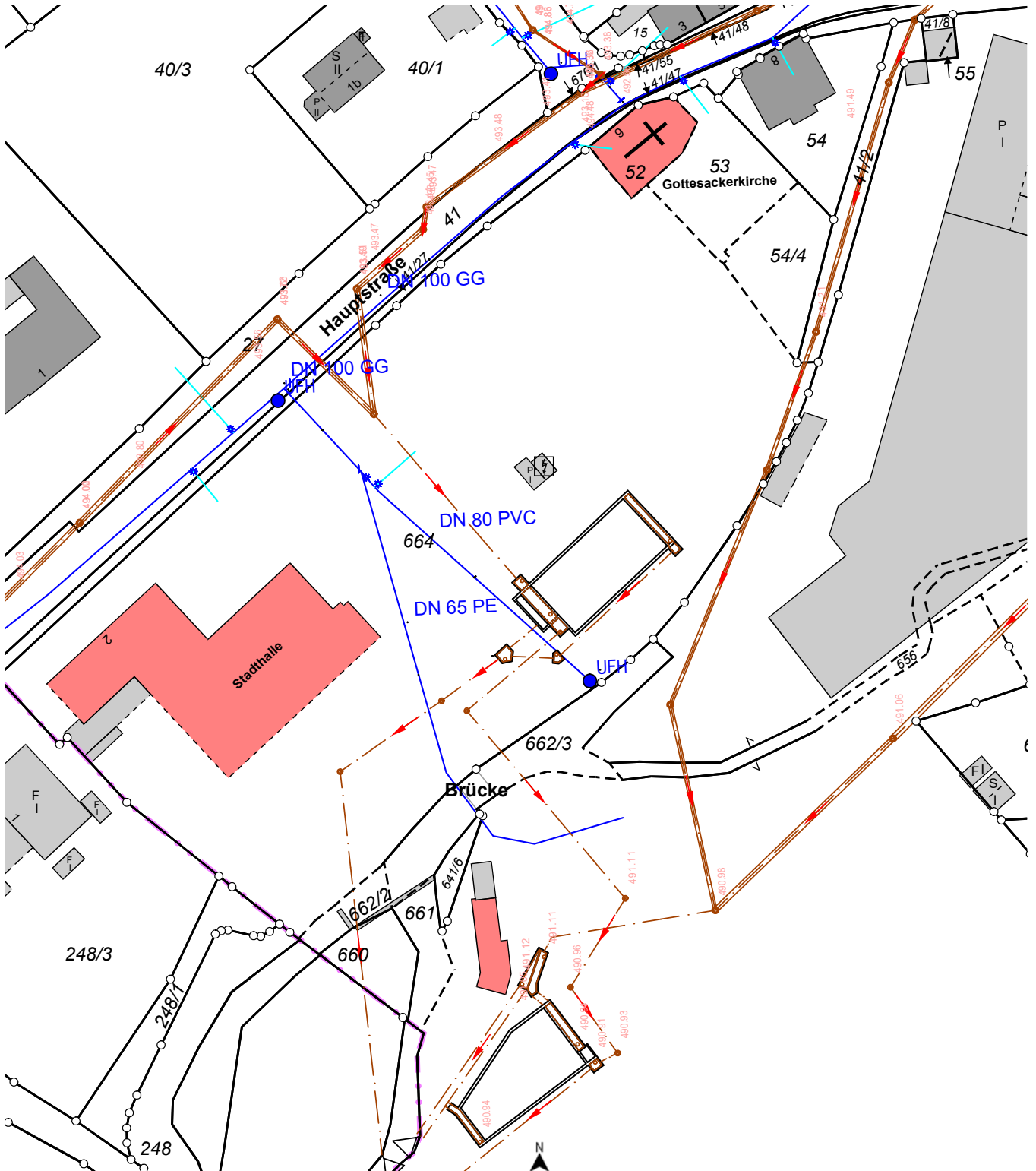


Abb. 59 Wasser - RÜBs

## 3.5 Gebäudebetriebskosten Stadthalle

Angaben beziehen sich auf das Jahr 2021

Gebäudebetriebskosten	Kosten pro Jahr Gesamt	Kosten pro Jahr Energie + Wasser
Gas	45.717,24 €	45.717,24 €
Strom	17.281,90 €	17.281,90 €
Wasser	1.093,00 €	1.093,00 €
Personal	96.736,00 €	
	160.828,14 €	64.092,14 €

Abb. 60 Gebäudebetriebskosten Stadthalle

Die Gebäudebetriebskosten für das Betriebsjahr 2022 werden derzeit ermittelt und sind für eine Prognose sicher hilfreich (Nach-Corona-Phase im Übergang zum Normalbetrieb).

Im Mitteilungsblatt Gefrees, „Gefrees aktuell“, in der Ausgabe vom Oktober 2022, wurde zum Thema Energie - mit dem Fokus auf die Stadthalle - ein kurzer Artikel veröffentlicht. Das Thema des Energiemanagements wurde vorab im Stadtrat behandelt:



### Aus dem Stadtrat Strompreise sind eine Katastrophe

„Für Gefrees sind die neuen Strompreise eine Katastrophe“, klagt Bürgermeister Oliver Dietel (WGL) in der jüngsten Sitzung des Stadtrats. Es sei erschreckend, was die angekündigte Strompreiserhöhung ab dem 1. Januar für die Kommune bedeutet. Demnach wird sich der Strompreis von bisher 22 Cent vervierfachen und kostet ab dem neuen Jahr dann 88 Cent.

Die Stadt verbraucht im Jahr eine Million Kilowattstunden, somit steigen die Stromkosten von 220 000 Euro auf 880 000 Euro. „Und das hat erhebliche Auswirkungen auf unseren Haushalt 2023.“ Auch die Auswirkungen auf die Abwassergebühren und die Folgen für die verbrauchsintensive Anlagen und Gebäude wie die Stadthalle seien nicht absehbar. Gerade vor dem Hintergrund der enormen Investitionen in den vergangenen beiden Jahren und den damit verbundenen Kreditaufnahmen hätte die Stadt keine Spielräume, um die Mehrkosten zu schultern. „Wenn die Regierung in Berlin nicht schleunigst Handlungsfähigkeit beweist und wenn nicht schnell auch das Land Bayern seinen Kommunen unter die Arme greift,

dann gehen bei uns die Lichter aus!“, warnt der Bürgermeister.

Altbürgermeister Harald Schlegel (SPD) macht darauf aufmerksam, dass ja auch noch das Gas dazukommt. „Wir werden die Gebühren der Stadt erheblich erhöhen müssen.“ Die Kommunen könnten auf Dauer die Belastungen nicht schultern. „Darunter leiden werden die Menschen.“ Stephan Zeißler, Fraktionssprecher der CSU, klagt, dass niemand in Berlin die Sorgen der Bürger verstehe. Für Doris Benker-Roth (FWG) soll alles auf den Prüfstand, damit die Gemeinde alle Einsparmöglichkeiten ausschöpft.

Bürgermeister Dietel erklärte dazu, dass Gefrees schon seit vielen Jahren ein gutes Energiemanagement habe. „Was machbar war, ist gemacht worden.“ Es gebe vielleicht noch ein paar Kleinigkeiten, an denen gespart werden könnte. Das Wasser im Schwimmbad habe man auch schon um ein Grad weniger erwärmt, vielleicht könnte man hier noch ein Grad zurückgehen. Die Straßenbeleuchtung sei auf LED umgestellt. „Unser Stromfresser ist die Kläranlage.“

Von Helmut Engel

01

## 3.6 Energiekonzept und Standorte für Energiezentrale

### Wärmebedarfe und Entwicklung eines Wärmenetzes in Gefrees



Abb. 61 Wärmebedarfe Betriebe - öffentliche Einrichtungen - Industrie - Stadthalle

Ein kommunales Energiekonzept der Stadt Gefrees ist in Vorbereitung. Dort werden zielführende Energie-Pfade ausgearbeitet und als Grundlage für eine Vielzahl an Projekten bereitgestellt. Für die weitere Projektentwicklung der Stadthalle ist dieser Fachbeitrag entscheidend, auch im Hinblick auf die Darstellbarkeit einer Dauernutzung umgebauter und sanierter Gebäude (Stadthalle).

## 3.7 Baumängel

### Liste vorhandener Baumängel Stadthalle

#### A Gebäudehülle

##### 1. Dachflächen

- ungenügender Wärmeschutz der Flachdächer
- Abdichtungen sind zu erneuern

##### 2. Außenwände

- Wärmeschutz bei Wänden und Fenstern ist mangelhaft

#### B Bereich Schwimmbad

- gravierende Abdichtungsprobleme der Böden, Wandanschlüsse, etc.
- dadurch evtl. Schäden der Strukturen durch Chloreinwirkung (Beprobung wird empfohlen)
- veraltete Technik (Elektro, Heizung, Sanitär, Schwimmbadtechnik)
- ausschließliche Nutzung fossiler nichtregenerativer Energien.
- dadurch hohe Betriebskosten

#### C Bereich Halle

- für Sport nur noch bedingt geeignet
- keine Prallwände
- Wasserschäden durch defekte Heizungsanlage
- unbrauchbare Galerie
- keine Zuschauerzonen
- Umkleiden, Toiletten veraltet

#### D Bereich Gastronomie, Wohnung

- insgesamt hoher Sanierungsstau wie im restlichen Gebäude
- zu große Gastronomieflächen sind derzeit sehr schlecht vermietbar

#### E Kegelbahn

- entspricht nicht mehr allen heutigen Anforderungen
- wegen vollflächigen Verkleidungen können evtl. Feuchtigkeitsschäden derzeit nicht erkannt werden.

#### F Schießanlage

- veraltet, nur zum Luftgewehrschießen geeignet
- stellenweise Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden, wegen Einbauten derzeit nicht zugänglich

#### G Foyer

- technisch sind hier keine größeren Schäden erkennbar
- gestalterische und energietechnische Anpassungen notwendig

#### H Barrierefreiheit

- ist an keiner Stelle gegeben
- bereits alle Eingänge sind mit Stufen versehen

Insgesamt: Thema nachhaltige und kostenverträgliche Energieversorgung

# Vorhandene bauliche Mängel und Schäden

## Gebäudehülle Fassaden

An dem Objekt finden sich unterschiedliche Fassadenverkleidungen. Größtenteils sieht man noch die ursprünglichen bauzeitlichen Konstruktionen. Das gilt für die Wandverkleidungen im Mix aus Natursteinplatten, Fliesen und Putz. An der Südseite, im Bereich des Hallenbades wurden Wandflächen durch den Einsatz von Iso-Paneelen und hinterlüfteten Faserzementplatten ertüchtigt.



Abb. 62 Naturstein- und Putzfassade entlang der Hauptstraße

Auch trotz bereits erfolgter partieller Wärmedämmmaßnahmen besteht ein immenser Nachholbedarf, was den Wärmeschutz der Außenwände angeht. Im Falle einer Sanierung ist hier nach heutigem Stand das Gebäudeenergiegesetz (GEG) anzuwenden.



Abb. 63 Teilweise überarbeitete Fassaden an der Südseite



## Dachflächen und begehbare Flachdächer

Es liegen Undichtigkeiten an vielen Stellen vor. Eindringendes Regenwasser führte vor allem in den rückwärtigen Gastronomiebereichen zu sichtbaren Schäden. Für eine Sanierung des Gastronomietraktes ist mit überdurchschnittlich hohen Baukosten zu rechnen.



Abb. 64 Begehbare Flachdach mit sichtbaren Schäden

## Bereich Schwimmbad

Gravierende Abdichtungsprobleme der gefliesten Böden, Fugen, und Wänden in den Sockelbereichen sind erkennbar.

Dadurch können durch Wasser- und Chloreinwirkung auch Schäden der Betonstrukturen entstanden sein. Vor einer Sanierung sind sorgfältige Voruntersuchungen notwendig.

Die technischen Anlagen zur Wassererhitzung und -aufbereitung sind veraltet. Für einen zeitgemäßen Betrieb sollte ein zukunftsweisendes, nachhaltiges Energiekonzept erstellt werden. Vom ausschließlich fossilen Betrieb sollte Abstand genommen werden.

## Bereich Mehrzweckhalle

Im Bereich der Mehrzweckhalle sind am Kernbau keine größeren Schäden erkennbar. Der komplette Innenausbau ist verbraucht und bedarf einer Erneuerung. Die Innenwandverkleidungen sind auf die Nutzung als Sport- und Veranstaltungshalle auszurichten. Die Raumakustik wird hier eine große Rolle spielen. Der Sanitärbereich mit seinen Umkleide und Toilettenräumen ist veraltet und bedarf ebenfalls einer Erneuerung.

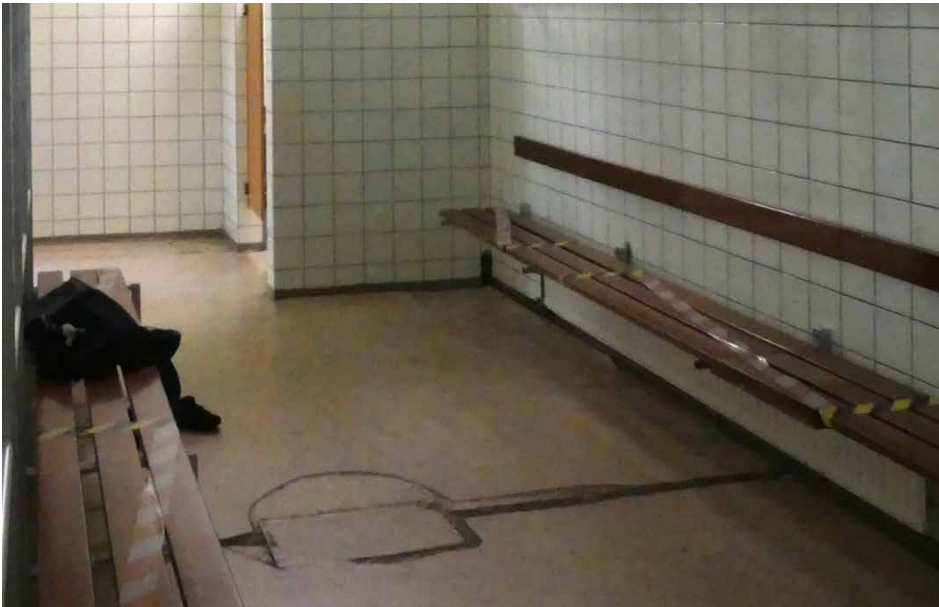


Abb. 65 Notdürftige Reparaturen im Sockelbereich

## Gastronomie

Der langjährige Leerstand der Gastronomiezone und der damit verbundene Reparaturstau haben dem Bauteil großen Schaden zugefügt. Wie bereits erwähnt, ist hier mit erheblich überdurchschnittlichen Sanierungskosten in allen Bereichen der Baukonstruktion zu rechnen. Deshalb liegt für diesen Teilbereich der Abbruch sehr nahe.



Abb. 66 Eine von vielen nassen Stellen im Gastrotrakt



Abb. 67 Nebenausgang nach Süden

## Kegelbahn

Die Kegelbahn entspricht nicht mehr vollständig den heutigen Anforderungen. Im Falle eines Erhalts dieses Gebäudeteils müssten alle Anlagen modernisiert werden. Mit fehlerhaften Abdichtungen und aufsteigender Feuchtigkeit ist hier generell zu rechnen.

## Schießanlage

Auch die Schießanlage entspricht zwar noch den Anforderungen von heute, jedoch sind Nässe- und Feucheschäden an Wand und Boden erkennbar.



Abb. 68 Schießanlage

## Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit ist generell im gesamten Gebäudekomplex nicht gegeben. Stufen an den meisten Eingängen und kleine Treppenanlagen zur Überwindung von Niveauunterschieden im Gebäude müssten zum Beispiel mit Rampen versehen werden. Möglicherweise könnte ein zusätzlicher Personenaufzug noch Vorteile bringen.

## Haustechnik/Energie

Die haustechnischen Anlagen sind insgesamt veraltet. Das betrifft die elektrischen Installationen genauso wie Heizung und Sanitär. Es ist davon auszugehen, dass diesbezüglich grundlegend erneuert werden muss.



Abb. 69 Blick in den Schwimmbadtechnikraum

Momentan wird das Gebäude ausschließlich mit Gas beheizt. Für die Zukunft wäre ein Konzept zu erstellen, das einen Weg weg vom Erdgas und hin zu erneuerbaren Energieträgern vorsieht. Vorstellbar sind solare Energiequellen wie Photovoltaik und Solarthermie, aber auch Erdwärme und Biomasse. Letztere könnte aufgrund der vorhandenen stadteigenen Wälder (70 ha) eine naheliegende Lösung sein.

# 4 Nutzergruppen Stadthalle

## 4.1 Stadthalle - Nutzungen auf drei Ebenen

Im Gebäude der Stadthalle finden sich eine Vielzahl an Nutzungsarten. In der Summe verschiedener Interessensgruppen und Vereine ist der Komplex tagtäglich hoch frequentiert und spiegelt unterschiedliche Nutzungsansprüche wider. Hervorzuheben ist hierbei die festgestellte hohe Sozialverantwortlichkeit in der Stadt Gefrees, die ihren Bürgern entgegenkommend sehr geringe Mietkosten zubilligt.

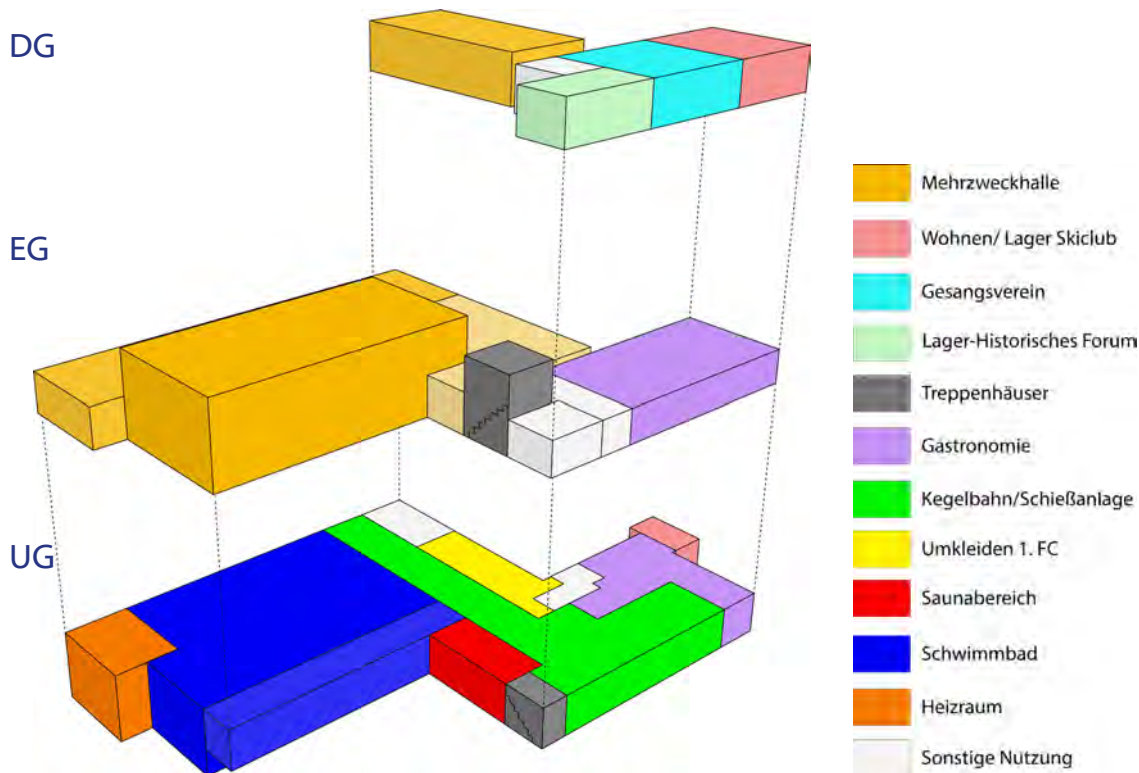


Abb. 70 Drei Ebenen

## UG

Im Untergeschoss befindet sich ein öffentliches Hallenschwimmbad, das überwiegend von Vereinen und Schulen zu Lehrzwecken verwendet wird. Eine öffentliche Sauna mit zugehörigen Umkleideräumen gliedert sich an diese Hallenbadnutzung im Norden an, sowie im Osten die Schwimmbadtechnik mit Heizraum, in einem zusätzlichen Kellergeschoss. An der Westseite der Schwimmhalle befinden sich die Kegelbahn, die Schießanlage und Erschließungswege. Umkleiden und WCs für die Sportplätze im Freien liegen im Westtrakt. Dort gibt es noch Kellerräume der ehemaligen Gastronomie und eine Einzelgarage.

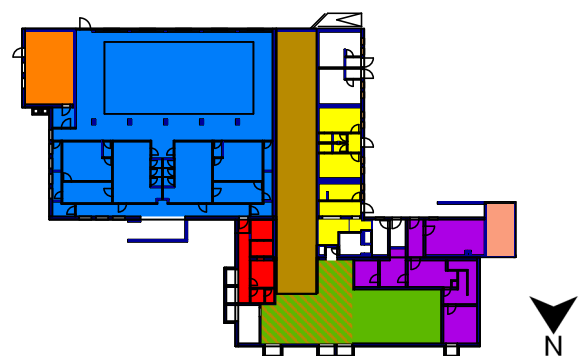


Abb. 71 Grundriss UG

## EG

Im Erdgeschoss wird über das Foyer die Mehrzweckhalle erschlossen. Diese ist eine Einfachturnhalle und wird auch für Veranstaltungen des öffentlichen Lebens mit verwendet. Der Trakt des Restaurant-Baus steht seit vielen Jahren leer und liegt an der Ortsdurchfahrtsstraße B2 (Hauptstraße) gut einsehbar, im Norden zur Straße hin. Zum Erschließen des Obergeschosses gibt es eine Wendeltreppe, die Wiedererkennungswert hat.

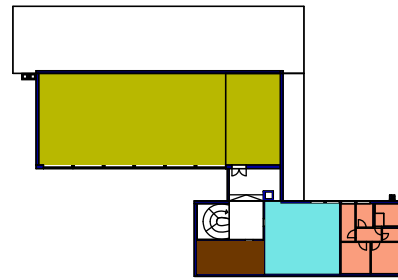


Abb. 72 Grundriss EG

## OG

Über die Wendeltreppe gelangt man zu weiteren Funktionsräumen der Vereine. Dazu gehören das Lager des Historischen Forums, ein Raum des Gesangsvereins und ein aufgrund brandschutztechnischer Anforderungen nicht betretbarer Tribünenraum. Eine leer stehende Wohnung mit der derzeitigen Nutzung als Lager für den Ski-klub ist hier ebenfalls untergebracht.

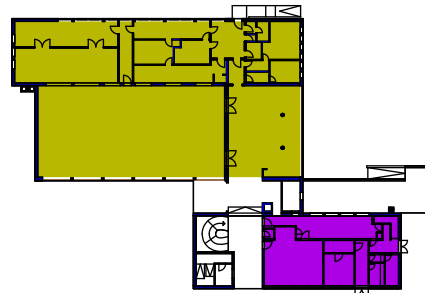


Abb. 73 Grundriss OG

## 4.2 Nutzungen der Stadthalle im Detail

### Turnhalle/Mehrzweckhalle



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 828 m<sup>2</sup>

Funktion: Schul- und Vereinssport, Veranstaltungen

#### Regelmäßige Nutzer:

TV-Karate, TV-Gefrees Eltern+Kind, TV-Volleyballabteilung, TV-Gymnastikgruppe, TV-Gefrees, TV-Trampolin, Schulen

#### Öffentliche Veranstaltungen:

Fasching Landjugend; OKTO-BEER-FEST 1.FC, etc.

### Schwimmhalle



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 486 m<sup>2</sup>

Funktion: Lehrschwimmbecken, Freizeit

Die Schwimmbadtechnik stammt aus dem Jahr 1967 mit punktuellen Erneuerungen, funktioniert jedoch nur noch im Handbetrieb.

#### Nutzer:

Schulen: Grundschule Gefrees und Stammbach, Realschule Gefrees;  
Öffentlichkeit; Vereine: DLRG Zell, Wasserwacht Gefrees, Bischofsgrün und Marktschorgast, TV Gefrees Matridu, Betriebssportgemeinschaft

## Saunabereich:



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 35 m<sup>2</sup>

Funktion: Freizeit-, Spa

### Nutzer:

Öffentlichkeit, kleine Gruppe

## Kegel- und Schießanlage



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 264 m<sup>2</sup>

Funktion: Kegeln und Schießen, Vereinssitzungen (Vorbereich), Wettkämpfe

### Nutzer:

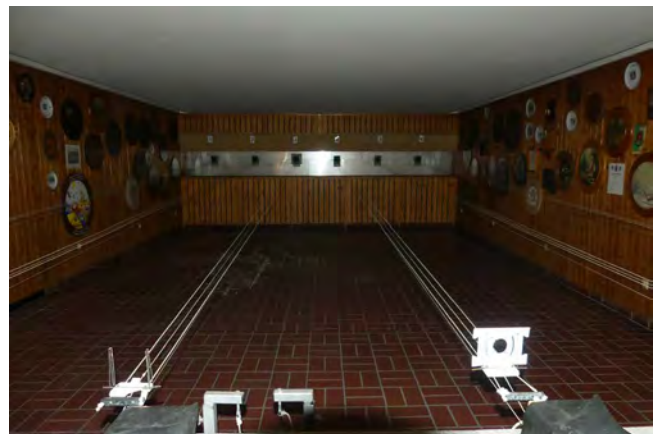
SKC Schützen Gefrees

Mittwoch und Freitag Training (18-22 Uhr)

Samstag und Mittwoch Wettkampf (Samstag 16:30-22 Uhr, unter der Woche 18-22 Uhr)

Freitag Schießen (18-22 Uhr)

Mittwoch kegelt die Schule (Sportunterricht)





## Mehrzweckräume OG



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 128 m<sup>2</sup> (Lager= 37m<sup>2</sup>; Gesangsverein= 91m<sup>2</sup>)

Funktion: Proberaum, Archiv, Bibliothek, Büro

### Nutzer:

Gesangsverein

Historisches Forum

## Gaststätte



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 321 m<sup>2</sup>

Funktion: Gastronomie

### Nutzer:

Leerstand

## Umkleiden Fußballverein



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 68 m<sup>2</sup>

Funktion: Vereinssport (Duschen, Umkleiden)

**Nutzer:**

1.FC Gefrees

## Wohnung über der Gaststätte



Gesamt-Nutzungsfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

Funktion: Lager Ski-Material

**Nutzer:**

TV-Skiclub (4 Räume in der Wohnung)

# Nutzungen der Stadthalle

## Belegung der Sportstätten Turnhalle und Schwimmhalle

Turnhalle	Stunden Pro Woche
Schulen	17
Vereine	13
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>

Schwimmbad	Stunden Pro Woche
Schulen	16
Vereine	6
Öffentlichkeit	18

Stadthalle	Stunden Pro Woche
Schulen	34
Vereine	44
Öffentlichkeit	25

Anteil Nutzung  
Stunden

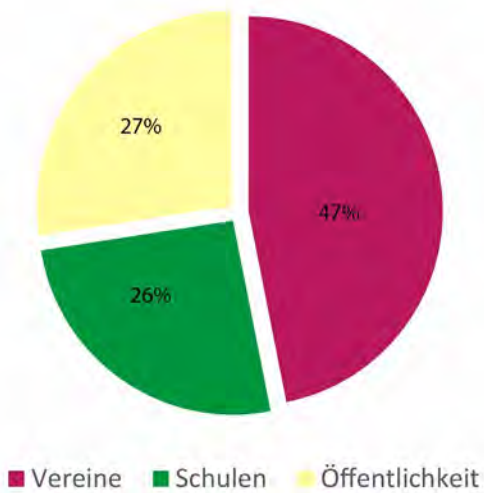


Abb. 74 Stunden Belegung Turnhalle/Schwimmbad

## 4.3 Veranstaltungen in der Stadthalle

### Vereinsitzungen:

-SKC Schützen Gefrees

Dienstag, 22.03.2022 Ausschuss-Sitzung Freitag,

25.03.2022 Anstießen Sonntag,

27.03.2022 Anstießen Freitag,

01.04.2022 Preisverteilung - Schützenkönigsproklamation Freitag,

08.04.2022 Jahreshauptversammlung mit Neuwahlen und Ehrungen

28.06.2022 Ausschuss-Sitzung in der Stadthalle Gefrees Sonntag,

04.10.2022 Ausschuss-Sitzung in der Stadthalle Gefrees

-Gesangverein von 1849 Gefrees

Mi., 20.4.2022, 19.00 Uhr: Jahreshauptversammlung mit Neuwahlen, Stadthalle, Gr. Mehrzweckraum  
Mi., 27.4.2022, 19.00 Uhr: 1. Chorprobe nach der 2. Corona bedingten Zwangspause, Stadthalle, Gr. Mehrzweckraum  
Die Chorstunden finden dann wieder regelmäßig am Mittwoch um 19.00 Uhr statt.

-Landjugend Gefrees

17.02.2023: Fasching der Landjugend Gefrees in der Stadthalle

-Trachtenverein Heimat- und Ehrenabend 08.10.2022

19.11.2022, „Kathreintanz mal anders“ – Tanzen „querbeet“ in der Stadthalle – von 14-17 Uhr – Schnuppertanzen für alle – Anfänger, Singles, Paare – mit Kreistänzen, Line-Dance, Kontratänze usw.

- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Gefrees

Samstag, 24.09.2022, ab 13:00 Uhr (Schwangere ab 12:00 Uhr): Basar rund ums Kind (Förderkreis KiTa Pfiffikus), Stadthalle

-Trachten- und Volkstanzgruppe Gefrees

Samstag, 19.11.2022.: „Kathreintanz mal anders“ – Tanzen „querbeet“ in der Stadthalle

### Märkte/Veranstaltungen im direkten Umfeld Stadthalle:

-Pfungstmarkt am Dienstag, 17. 05.2022, auf dem Parkplatz an der Stadthalle

-Bauernmarkt:

2. Samstag im Monat von März bis November am Parkplatz der Stadthalle Bauernmarkt!

Findet aber auch teilweise in der Rödergasse statt. -> Findet momentan nur noch in der Rödergasse statt!

-Skiclub Inliner Training

-Realschule Hallo Auto ADAC (immer zum Schulanfang) -> Aufklärung über Bremswege usw.

-Sporadisch ist die Hundeschule anwesend

-Flohmarkt (Festplatz auf beiden Seiten des Gewässers, nimmt dem gesamten Platz ein):

13. März 2022 Sonntag,

10. April 2022 Sonntag,

8. Mai 2022 Sonntag,

12. Juni 2022 Sonntag, Häufigkeit ist zu prüfen!

24. Juli 2022 Sonntag,

14. August 2022 Sonntag,

11. September 2022 Sonntag,

9. Oktober 2022 Sonntag

-Wiesenfest (5 Tage), jährlich im Juli/ Sommer

-8. November 2022: Martinimarkt auf dem Parkplatz an der Stadthalle (5-6 Stände, je nachdem wie viele Händler vor Ort sind)

-Parken sowie Zufahrt für Firma Herold:

Regelmäßig parken ca. 20 Autos vor dem Firmengelände am Festplatz

Bei Fußballspielen sind ca. 20 bis 200 Zuschauer anwesend.

## 4.4 Nutzung des Freiraums - Wiesenfest

Das Wiesenfest ist der festliche Höhepunkt in der Stadt Gefrees. Das Fest findet jedes Jahr am zweiten Juliwochenende für 5 Tage auf dem Festplatz unweit der Stadthalle statt und ist überregional bekannt. In der ganzen Region wird es mit nur einem Wort beschrieben wird – „Kult“.<sup>01</sup>



Abb. 75 Festtags-Umzug



Abb. 76 Nutzung der Sportplätze während des Events



Abb. 77 Festzelt

Neben einem großen Festzelt gibt es Fahrgeschäfte und Schaustellerbuden, sowie zwei Festumzüge. Das Wiesenfest wird mit einem der Umzüge eingeleitet und wird in dem mehrtägigen Event von vielen tausenden Besuchern aus der ganzen Region besucht. Für Besucher aus den benachbarten Ortsteilen wird ein Shuttleservice angeboten. Das Volksfest lockt jedes Jahr mit kostenlosem Eintritt zu allen Veranstaltungen und günstigen Bierpreisen. Auch die zahlreichen Sport- und Kulturvereine der Stadt sind zum Wiesenfest mit eigenen Ständen und Teilnahme an den Umzügen aktiv im Festgeschehen vertreten.

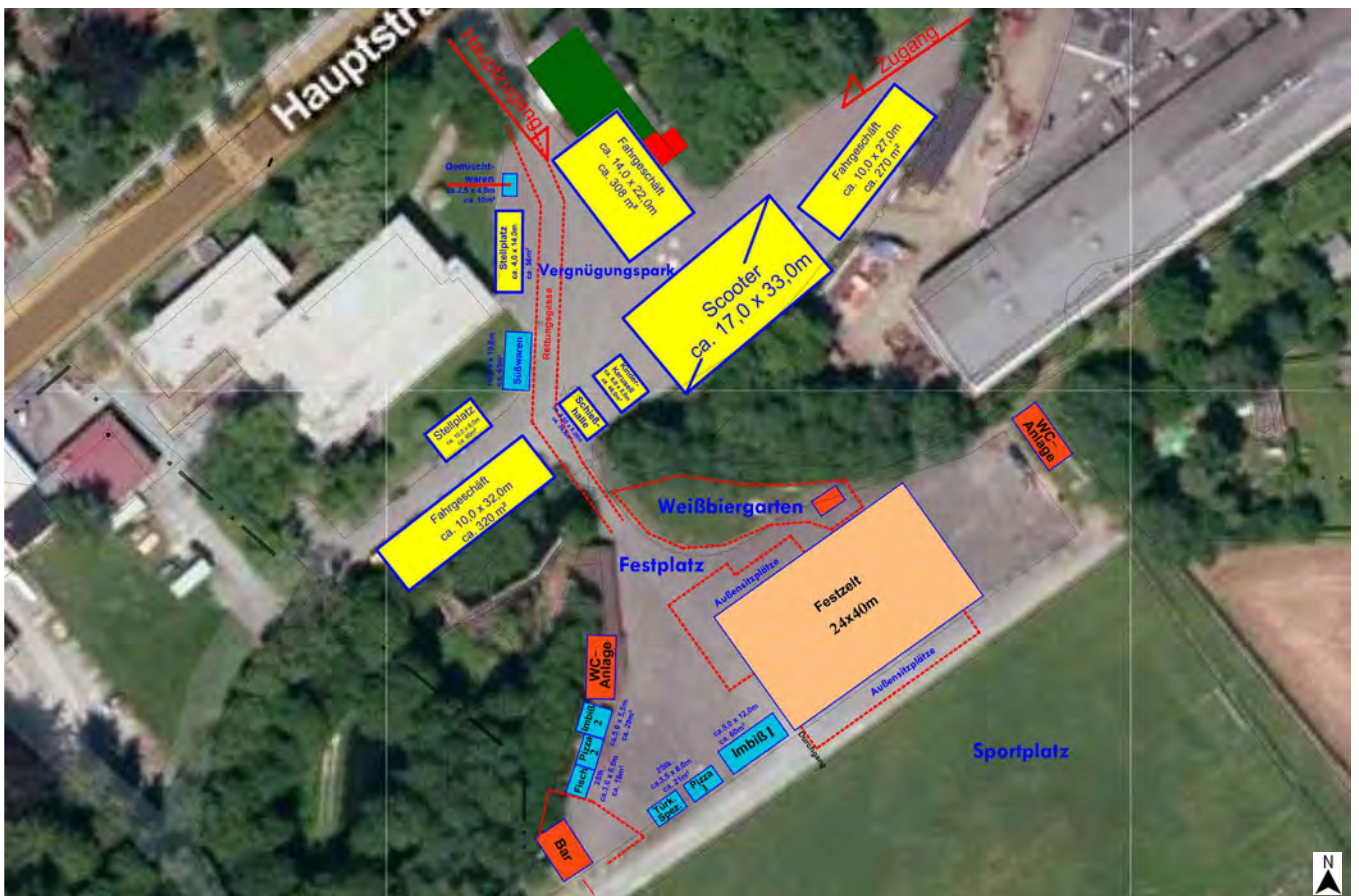


Abb. 78 Grafik Aufstellung Wiesenfest, beispielhaft

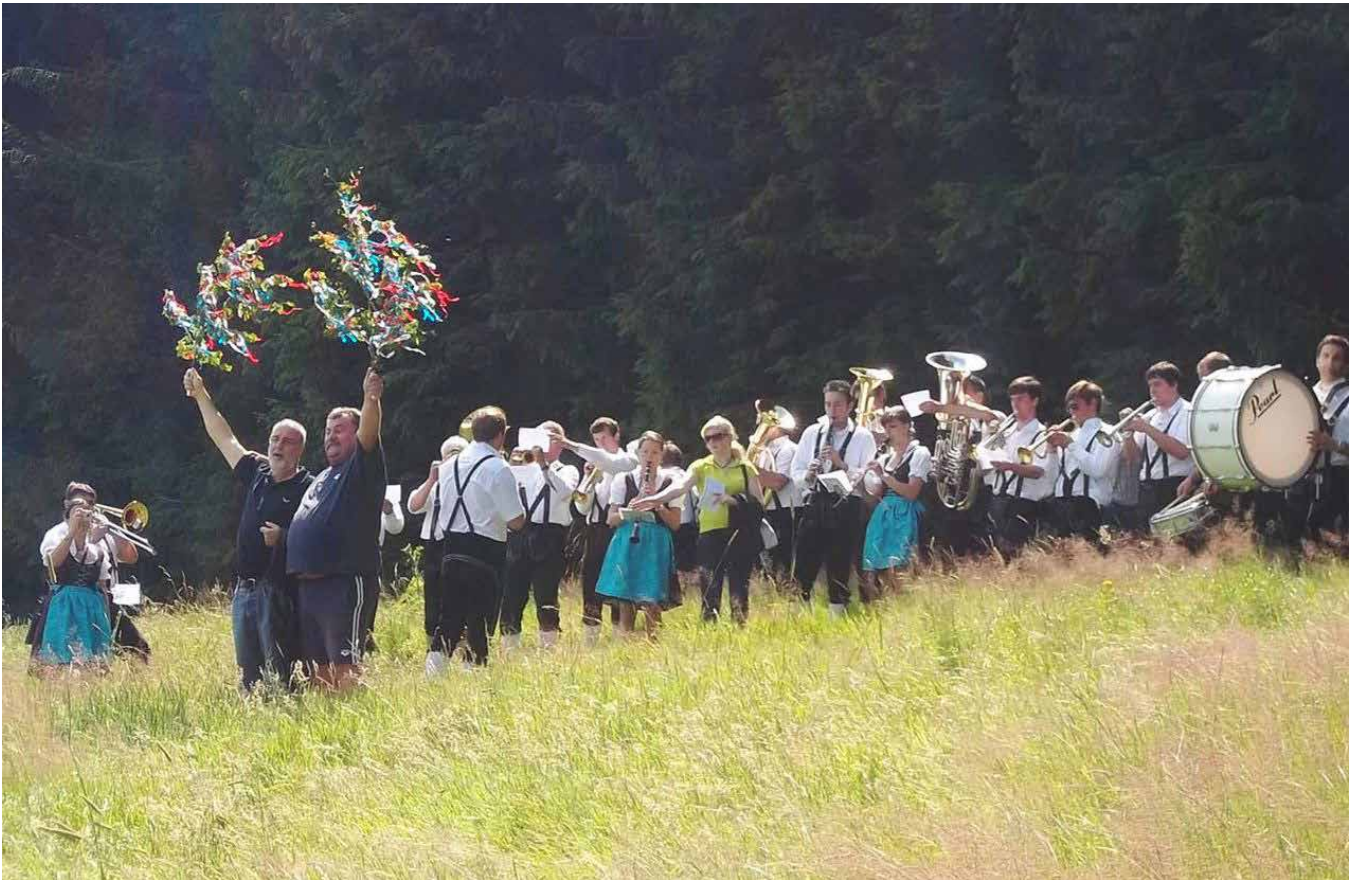


Abb. 79 Fotoaufnahme vom Wiesenfest Gefrees

„...wenn das kein Glück ist!“

## 4.5 Auslastung der Gefreeseer Sporthallen

### Derzeitige wöchentliche Auslastung der Stadthalle und Schulsporthalle

Insgesamt wird die Mehrzweckhalle der Stadthalle als Einfachturnhalle wöchentlich von Vereinen und Schulen mit der Dauer von 30 h pro Woche belegt. Die Schulsporthalle ist als Zweifachturnhalle mit 63 h pro Woche ausgelastet. <sup>01</sup>

Stundenbelegung pro Woche	Derzeitige wöchentliche Auslastung	Anteil Schulen	Anteil Vereine
Mehrzweckhalle Stadthalle	30	57%	43%
Schulsporthalle	63	53%	47%

### Auslastung durch Schulen

Die Sporthalle in der Stadthalle ist von Schulen mit wöchentlich 17 h belegt. Möglich ist jedoch eine maximale Belegung mit bis zu 35 h pro Woche, wobei im Falle einer Geschlechtertrennung, nur eine „halbe“ Klasse bedient werden kann. Bei wachsenden Schülerzahlen kann der Bedarf in der Stadthalle aufgrund eines Puffers von 17 h aufgefangen werden. Jedoch unterliegt sie wegen des begrenzten Platzes größeren Einschränkungen. Im Gegensatz dazu kann die Sporthalle (Realschule) bei der schulischen Nutzung ohne Einschränkungen belegt werden. Allerdings ist sie momentan fast vollständig ausgelastet, es ergibt sich rechnerisch noch eine kleine Reserve von zwei Stunden je Woche. <sup>02</sup>

Stundenbelegung pro Woche	Auslastung Schulen	Max. mögliche Auslastung Schulen	Noch für den Schulsport zur Verfügung stehende Stunden
Mehrzweckhalle Stadthalle	17	35	17
Schulsporthalle	33	35	2

Auslastung der Turnhallen in Gefrees durch Schulen



01 Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH

02 Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH



# Auslastung durch Vereine

Nach dem Schulbetrieb stehen beide Hallen der Vereinsnutzung offen.

Insgesamt ist eine jeweilige rechnerische Maximalauslastung der Hallen mit 61 h möglich, wenn ein Verein die gesamten Räumlichkeiten für sich in Anspruch nimmt und der Sonntag zusätzlich als Option zur Nutzung hinzugerechnet wird.

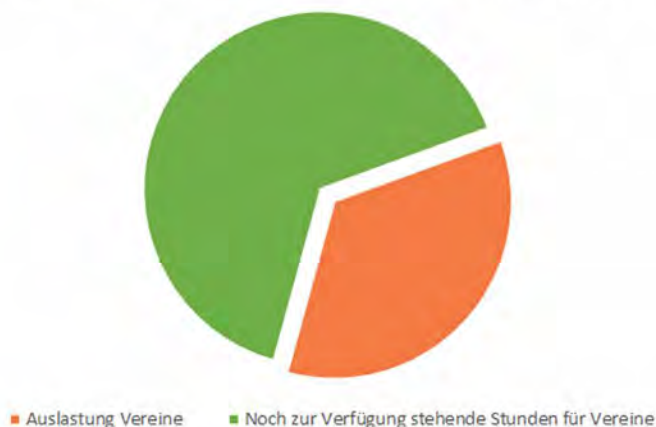
Die Schulsporthalle (Realschule) kann mit einer höheren Auslastung in Anspruch genommen werden, wobei der Wert von 61 h je Woche aus organisatorischen Gründen am wahrscheinlichsten ist. Obwohl die Halle zeitweise von Vereinen wie der Handballabteilung des TV-Gefrees vollständig belegt ist, sind auch Parteien wie der Tischtennisverein vertreten, welche nur ein Drittel der Halle beanspruchen würden. Dies ist z.B. in der aktuellen Winterbelegung (2022/2023) zu beobachten, wo der Tischtennisverein (1/3) mit dem Ski-Club (2/3) gleichzeitig die Halle nutzt. Mit einer sinnvoll aufgeteilten Hallenbelegung (Zweifachbelegung) kann theoretisch der Grundwert von 61 h sogar noch weiter erhöht werden.

Bei den zur Verfügung stehenden Stunden für Vereine handelt es sich um Durchschnittswerte, da die Belegung der Hallen im Winter größer ist als in den warmen Jahreszeiten. Daher sind leichte Schwankungen im Verlaufe des Jahres festzustellen.

Insgesamt stehen für den Vereinssport in der Theorie weitere 80 h zur Verfügung, jedoch ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Vereinssporttätigkeiten auch unterschiedlichen Platzvoraussetzungen unterliegen. <sup>01</sup>

Stundenbelegung pro Woche	Auslastung Vereine	Maximal mögliche Auslastung für Vereine	Noch zur Verfügung stehende Stunden für Vereine
Mehrzweckhalle Stadthalle	13	61	48
Schulsporthalle	30	≥61	32

Auslastung der Turnhallen in Gefrees durch Vereine



<sup>01</sup> Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH

## 4.6 Option Erweiterung Schulsporthalle Jacob-Ellrod-Realschule

Dem vielfach vorgetragenen Wunsch nach einer Dreifachsporthalle wird - unabhängig von der Zukunftsperspektive der Stadthalle - überlegt, ob diese Kapazität real abgebildet werden kann. Neuerdings ist durch den Beitritt zum Schulverband Bad Berneck eine zusätzliche Option der Nutzung einer Dreifachsporthalle für die Gefreeser von Bedeutung. Dieser Gesichtspunkt sollte aufgrund bestmöglicher Ausnutzung vorhandener Ressourcen nicht außer Acht gelassen werden. Der Neubau einer Dreifachturnhalle unter Beibehaltung der Zweifachturnhalle an der Realschule kann im Hinblick auf die jährlichen Betriebskosten derzeit als nicht realistisch darstellbar bezeichnet werden.

Bei Betrachtung der Schulturnhalle, welche zu 50% im Eigentum der Stadt Gefrees und zu 50% im Eigentum der evang. Kirche ist, wurde ansatzweise eine Erweiterung der Turnhalle an gleicher Stelle betrachtet. Aufgrund des hohen Platzbedarfes einer Dreifachturnhalle (45 Meter x 27 Meter Spielplatzfläche, zuzüglich Tribüne, Lagerflächen, Umkleiden und Erschließungsgängen), konnte dieser Planungsgedanke jedoch am realen Standort nicht glaubhaft erkannt werden. Allerdings erscheint eine fachliche Begutachtung eines Anbaus zu einer Dreifachhalle erforderlich, um zu gesicherten Ergebnissen zu kommen.

Wie untenstehend schematisch abzuschätzen ist, kann die Halle weder in den nördlichen Bereich ausgedehnt werden (Topographie und darunter liegender Fels), noch in östliche Richtung (Ernst-Reuter-Straße). Im Süden, wie der eingesetzte Regelgrundriss der Dreifachturnhalle in der Grafik auf nachfolgender Seite darstellt, erschwert die Topografie eine Erweiterung des Gebäudebestandes. Zudem muss auf die erforderlichen Rettungswege hingewiesen werden, die dort wohl sehr eingengt, wenn überhaupt möglich, sein würden.

### Bestandsplan Realschulhalle

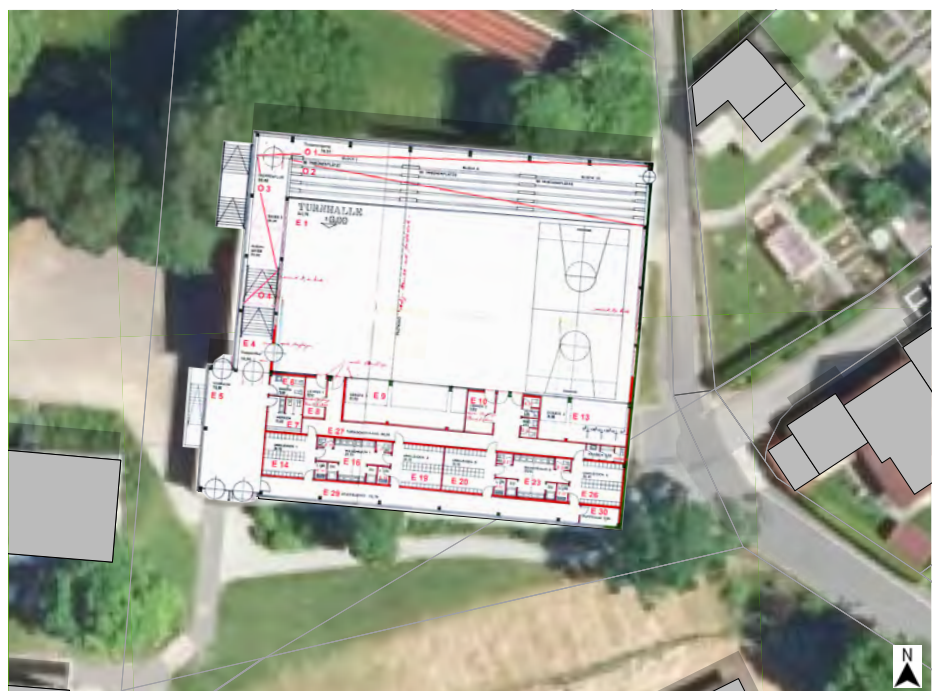


Abb. 80 Bestandsplan, ohne Maßstab

## Regelgrundriss Dreifachturnhalle (Raumbedarf - Schema)



Abb. 81 Regelgrundriss Dreifachturnhalle (Raumbedarf), ohne Maßstab

## Überlagerung Be- stand mit Außen- maßen eines Regelgrundrisses Dreifachturnhalle, ohne Maßstab

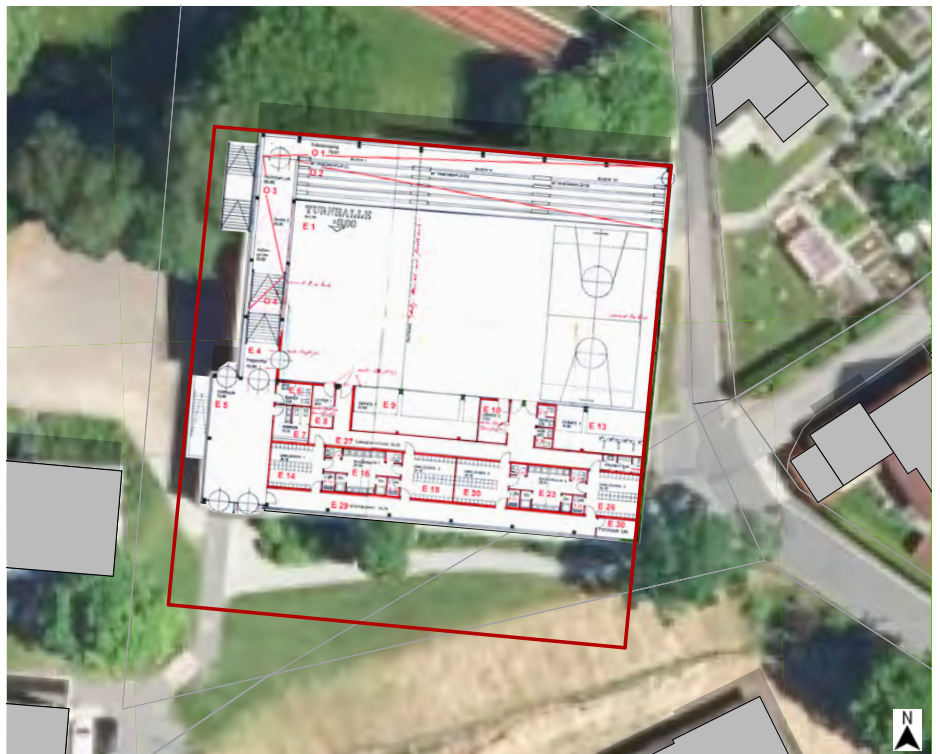
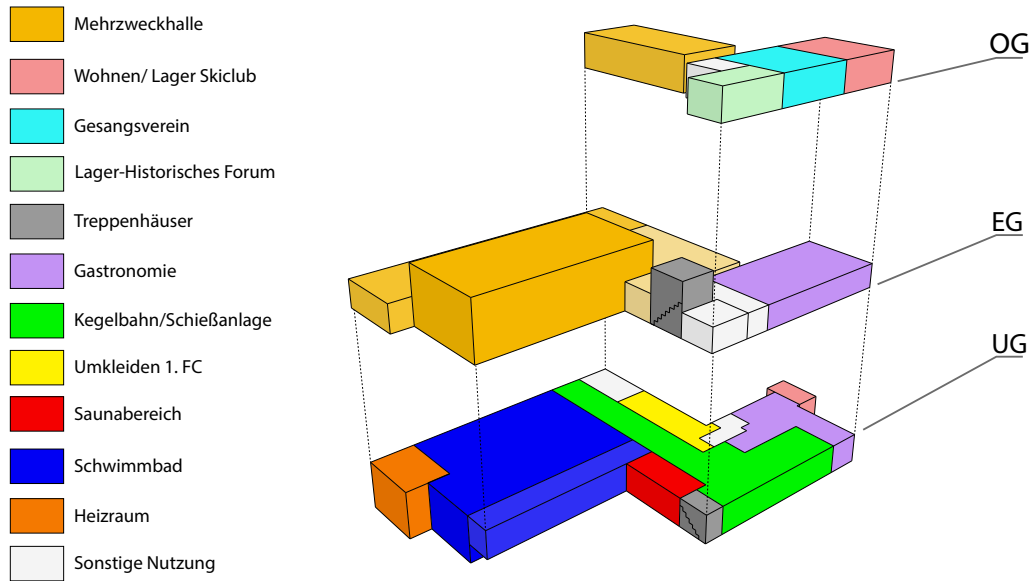


Abb. 82 Überlagerung Bestand mit Außenmaßen eines Regelgrundrisses Dreifachturnhalle, ohne Maßstab

# 5 Zusammenfassung Bestand

## 5.1 Gebäudekonglomerat



### Charakteristiken:

- erhebliche Mängel und Schäden der Bausubstanz
- „zusammengesteckt“, knappe Erschließung
- Energie-Frage ungeklärt
- bei Teilabbruch: Auslagerung von Funktionen
- fehlende Barrierefreiheit

## 5.2 Zusammenfassung der Daten zur aktuellen Nutzung der Stadthalle (2022)

	Nutzer	Stunden pro Jahr	Personen/Mitglieder	reg. Nutzung pro Woche	Fläche m <sup>2</sup>
Mehrzweckhalle	TV-Karate	286	80	2	828
	TV-Gefrees Elter+Kind	78	45	1	
	TV-Volleyballabteilung	104	10	1	
	TV-Gymnastikgruppe	104	7	1	
	TV-Gefrees Trampolin	104	5	1	
	Schulen	621	556	11	
Schwimmbad	Öffentlichkeit	936	21	5	486
	Schulen	567	634	12	
	Vereine	312	106	5	
Kegel/Schießanlage	SKC Schützen Gefrees	728	100	3	264
	Schulen	36	20	1	
Sauna	Öffentlichkeit	364	16	2	35
Wohnen/ Lager	TV-Gefrees Skiclub	0	400	0	75
Gesangsverein	Gesangsverein Gefrees	156	90	1	91
Umkleiden/Duschen	1. FC Gefrees	260	480	10	68
Lager Historisches Forum	Historisches Forum Gefrees	156	86	3	37
Gastronomie	X	0	0	0	321

Abb. 83 Auflistung Nutzungen in Stunden und Anzahl der nutzenden Personen

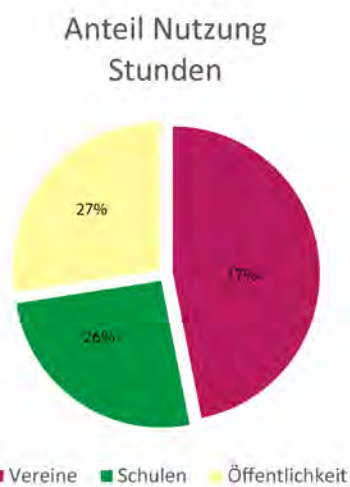


Abb. 84 Vereine haben den größten Anteil, mit einem hohen Stundensatz ist die Öffentlichkeit vertreten



Abb. 85 Vereine sind stark vertreten, Öffentlichkeit sehr schwach

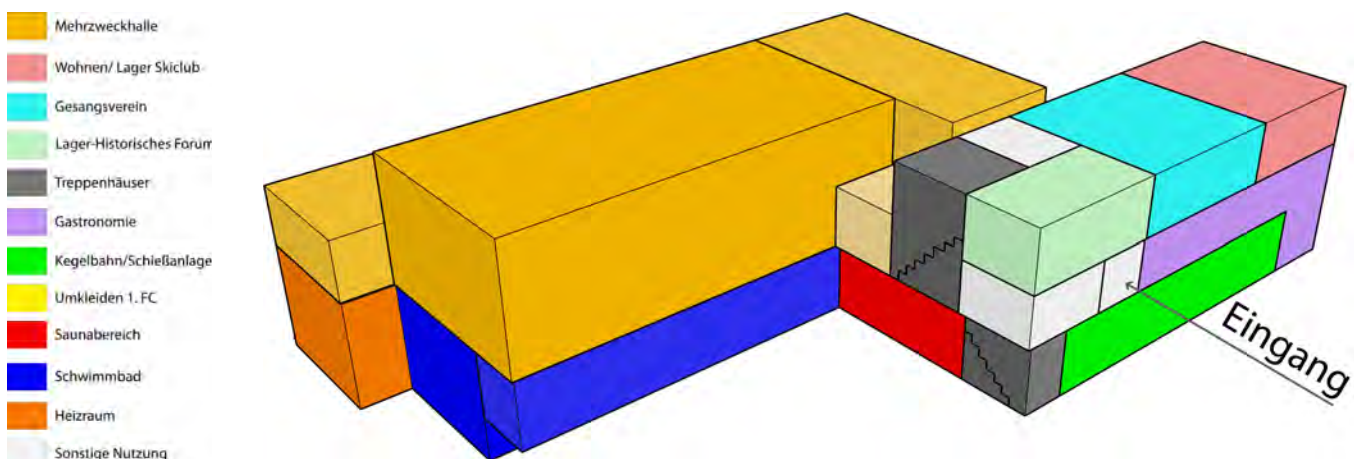


Abb. 86 Bestandsgebäude Nutzungen

# Diagramme Nutzung Bauteile

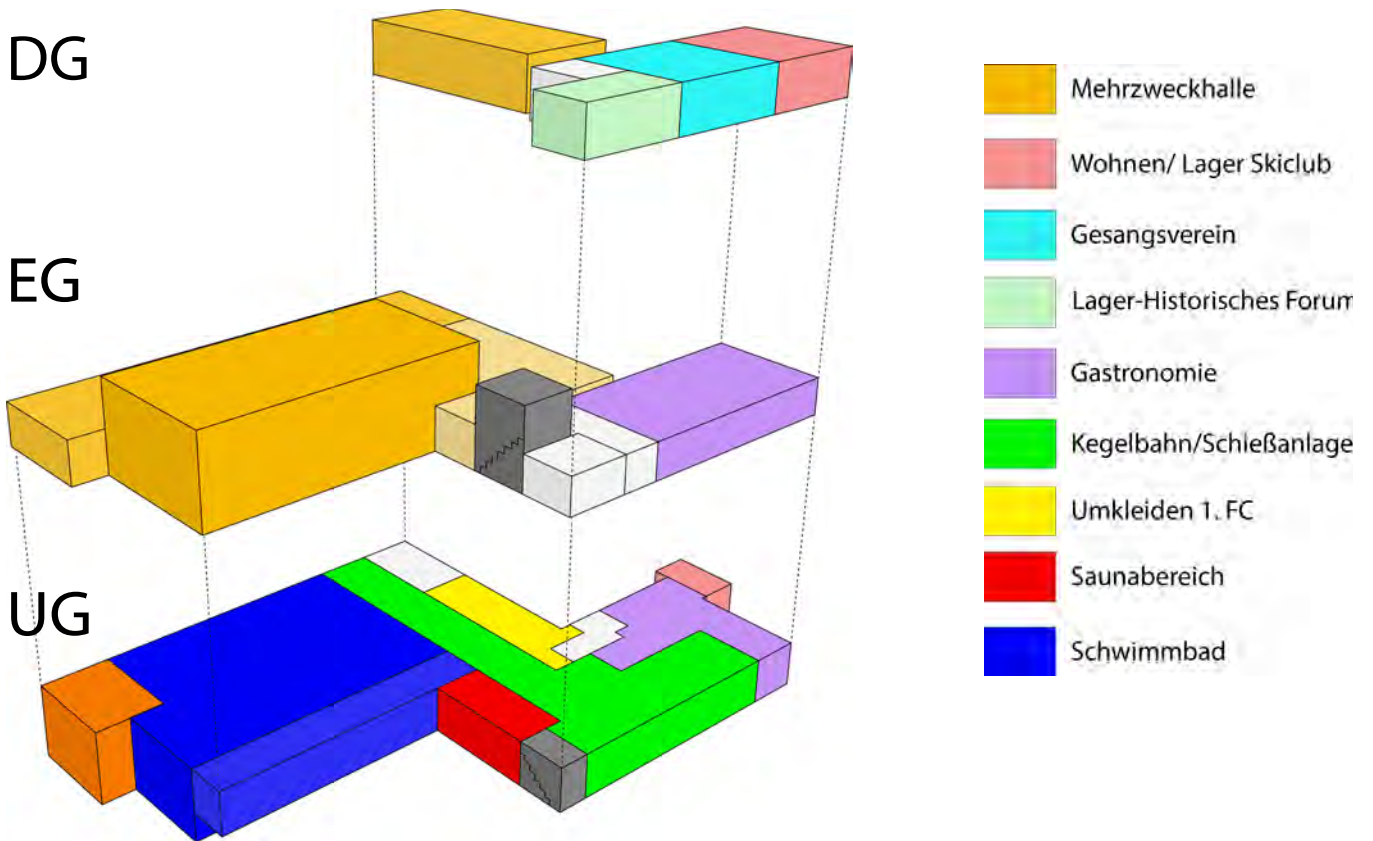


Abb. 87 Bestandsgebäude Nutzungen, Explosionszeichnung

Nutzung Stunden pro Jahr

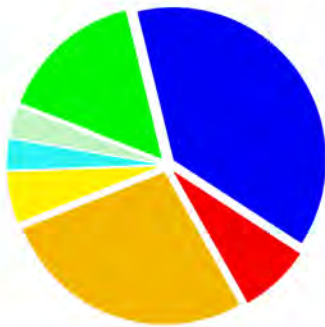


Abb. 88 Turn-, Schwimmhalle und Kegel- bzw. Schießbahn auffällig

Regelmäßige Nutzungen pro Woche

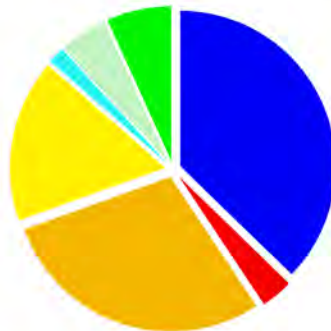


Abb. 89 Turn-, Schwimmhalle und Umkleide- räume auffällig

Flächenanteil

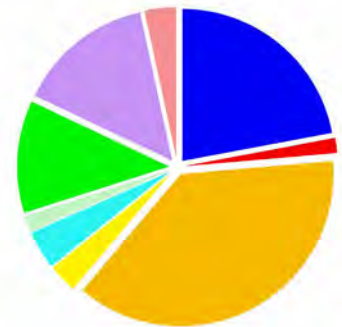


Abb. 90 Größe der jeweils verbrauchten Fläche

Nutzer

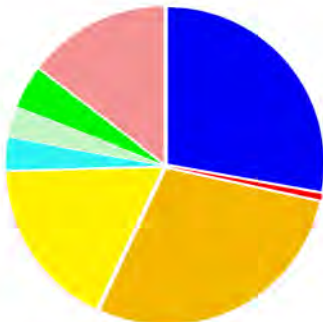


Abb. 91 Starkes Interesse an Schwimm-, Sporthalle und Umkleiden

Aktive Nutzer (ohne Skiclub)

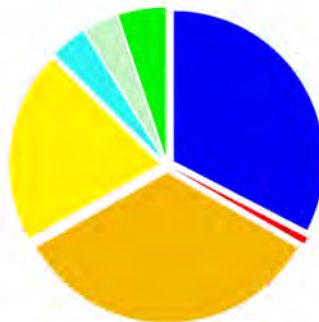


Abb. 92 Skiclub nutzt das Gebäude nur als Lager

## Anteile von Nutzungen

Den Schwerpunkt nach Stunden hat die Vereinsnutzung mit 47%.

Bei dem Anteil der Nutzung von Personen haben die Schulen 30% und die Vereine einen starken Anteil von 68 %. Die Öffentlichkeit hat einen Anteil von 2%, d. h., dass die Einrichtungen Schwimmbad und Sauna mit insgesamt 1300 h pro Jahr für die Öffentlichkeit geöffnet ist. Dabei werden die Einrichtungen von einer ungefähren Anzahl an Stammgästen von insgesamt 37 Personen genutzt. Die Vereine haben einen Anteil von 1409 Personen.

## Mehrzweckhalle

Die Sporthalle und ihre dazugehörigen Einrichtungen (Duschen, Umkleiden, Toiletten) werden vor allem durch die ansässigen Schulen (Grundschule Gefrees, Realschule Gefrees) und Vereine stark genutzt. Neben der regelmäßigen Nutzung, wird die Halle sowie Foyer für verschiedene Veranstaltungen (z.B. OKTO-BEER-FEST, Fasching) verwendet. Der 1. FC Gefrees nutzt die Halle zusätzlich in den kalten Jahreszeiten für Vereinstätigkeiten.

## Schwimmbad

Die Schwimmhalle ist 18 h pro Woche für die Öffentlichkeit zugänglich, wobei diese in einem Jahresdurchschnitt von 21 Personen wöchentlich genutzt wird. In den kalten Jahreszeiten steigt die Personenzahl leicht an. Eine weitere Nutzergruppe sind hier die Schulen. (Grundschule Gefrees und Stammbach, Realschule Gefrees). Vereine haben ebenfalls einen großen Anteil am Schwimmbaden (DLRG Zell, Wasserwacht Gefrees, Bischofsgrün und Marktschorgast, Betriebsgemeinschaft)

## Kegelbahn und Schießanlage

Die Kegelbahn und Schießanlage wird hauptsächlich von dem Verein „SKC Schützen Gefrees“ verwendet. Hierbei dienen die Anlagen sowie der dazwischenliegende Verbindungsraum als Trainings-, Turnier-, Veranstaltungs- und Vereinssitzungszone. Auffällig ist dabei der hohe zeitliche Nutzen des Vereins von ca. 728 h pro Jahr. Damit ist der SKC Schützen Gefrees der aktivste Verein der Stadthalle. Die Kegelbahn sowie der Schießstand sind zum Teil veraltet. Die Jakob-Ellrod-Realschule kegelt einmal am Mittwoch Nachmittag. Für die Kegelbahn besteht keine andere Alternative in naher Umgebung. Eine Alternative zur Schießbahn in Gefrees ist im benachbarten Ort Streitau/ Witzleshofen jedoch gegeben.

## Saunabereich

Die Sauna wird insgesamt zwei mal die Woche genutzt. Hier liegt eine reine öffentliche Nutzung vor. Mit insgesamt 364h pro Jahr ist eine hohe Nutzung gegeben. Jedoch wird diese von einer kleinen Gruppe von nur 16 Personen genutzt. Eine im Vergleich hohe Stundennutzung zu niedriger Personenanzahl wie in der öffentlichen Nutzung des Schwimmbades ist auch hier vorhanden, was jedoch der Größe der Räumlichkeiten zuzuschreiben ist.

## Wohnen/ Lager

Die Wohnung über der Gastronomie wird zurzeit als Lager für den „TV-Gefrees Skiclub“ verwendet. Der Skiclub mit seinen 400 Mitgliedern hat einen hohen personellen Anteil an der Stadthalle. Jedoch benutzt der Verein die Stadthalle nur als Lagerort. Eine andere Nutzung liegt nicht vor.

## Gesangsverein

Der Saal oberhalb des Haupteinganges wird von „Gesangsverein von 1849 Gefrees e. V.“ genutzt. Neben den regelmäßigen wöchentlichen Proben wird der Saal auch für Sitzungen und als Lagerstätte genutzt.

## Umkleiden/ Duschen UG

Die Räumlichkeiten werden vom 1. FC Gefrees verwendet. Hierbei liegt eine starke wöchentliche Nutzung durch Training und vereinzelten Turnieren vor. Zeitlich reichen die hierfür bereitgestellten Einrichtungen nicht aus, weshalb eine weitere Benutzung der Umkleide- und Duschräume der Sporthalle stattfindet.

## Lager Historisches Forum

Neben den Räumlichkeiten des Gesangvereins befinden sich das Archiv sowie Arbeitsstätte des Vereins „Historisches Forum Gefrees“. Neben der Archivierung wird der Raum regelmäßig für Schau- und Arbeitszwecke geöffnet.

## Gastronomie

Die Gastronomie steht seit Jahren leer. Es ist kein Betreiber vorhanden. Teile des Kellergeschosses sind stark sanierungsbedürftig. <sup>01</sup>

## Auffälligkeiten

- Hoher öffentlicher Stundensatz im Vergleich zu Besuchern
- Vereine haben den höchsten Anteil an Personen
- Starkes Interesse an Schwimm-, Sporthalle und Umkleiden
- Schwimmhalle wird am stärksten genutzt
- SKC Schützen Gefrees aktivster Verein
- Umkleiden des 1. FC Gefrees nicht ausreichend
- Gastronomie hat keinen Nutzen

---

<sup>01</sup> Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH



# 6 Auslagerungen bisheriger Nutzungen

Im Falle einer Verkleinerung oder Änderung der Nutzungsmöglichkeiten der Stadthalle müssen Alternativstandorte mit einbezogen werden, die möglichst nah und gut erreichbar sein sollten. Auch für temporäre Verlagerungen während der Baumaßnahmen sind diese Standorte relevant. Vor allem betrifft dies die Sporthallennutzung, die Vereine mit ihren Räumlichkeiten und die Schwimmbad-Nutzung. Punktuell können hier Verlagerungen nur außerhalb von Gefrees wiedergefunden werden (beispielsweise Lehrschwimmbecken-Nutzung). Eine (temporäre) Nachnutzung von vorhandenen Leerständen innerhalb des Ortskerns von Gefrees erscheint hingegen durchaus als zielführend, wie nachfolgende Grafik verdeutlicht. Eine detaillierte Beschreibung lässt sich auf den Folgeseiten finden:

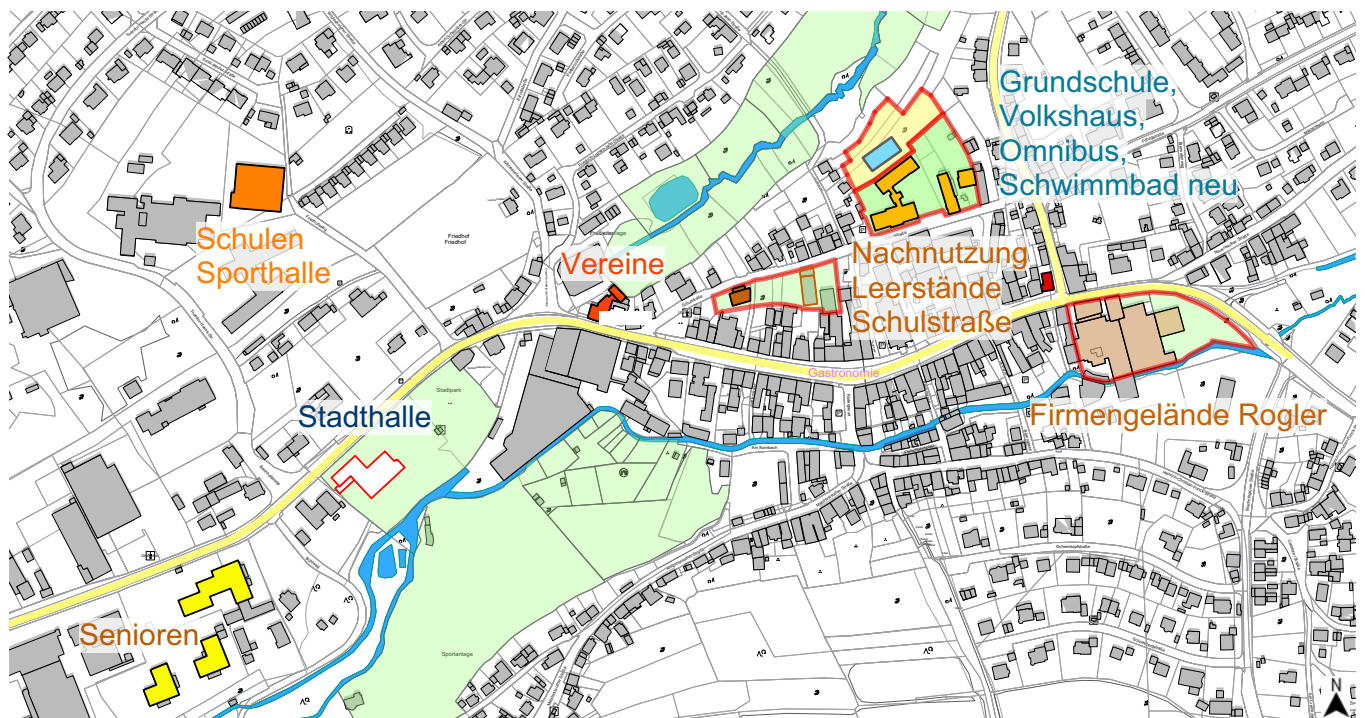


Abb. 93 Verlagerungen von bisherigen Nutzungen

# Auslagerungen von bisherigen Nutzungen

Nachfolgend eine detaillierte Auflistung von Alternativstandorten:

## Zweifach Turnhalle - Jakob-Ellrod-Realschule

Eine temporäre Höchstauslastung kann während der Umbaumaßnahmen an der Mehrzweckhalle Stadthalle in Betracht gezogen werden.

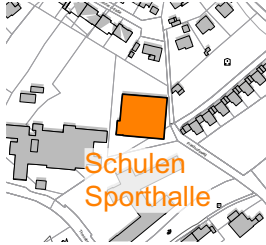


Abb. 94 Schulsporthalle

## Künneþ'sches Palais

Teilweise nicht ausgelastete Räume stellen eine Möglichkeit für Zwischennutzungen, ggf. für Dauernutzungen dar.

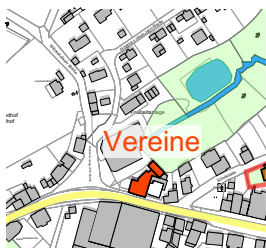


Abb. 95 Fassaden beispielhaft saniertes Gebäude



Abb. 96 Innenraum - Verbindung alt - neu

## Künneþ'sches Palais Veranstaltungen

### Trachten- und Volkstanzgruppe Gefrees:

- Samstag, 12.3.2022, Jahreshauptversammlung mit Buch/Festschriftvorstellung 40 Jahre Trachten- und Volkstanzgruppe Gefrees

- 02.07.2022, Ausstellungseröffnung „40 Jahre Trachten- und Volkstanzgruppe Gefrees“

03.07.2022, Frühschoppen – am Nachmittag Kaffee und Kuchen

04.-11.07.2022, Täglich: Ausstellung geöffnet, Künneþ-Palais (–Öffnungszeiten werden im Internet oder der örtlichen Presse bekannt gegeben)

## Volkshochschule (VHS) Gefrees:

- Schafkopf & Mucken - Grundkurs  
Beginn: ab Mittwoch, 28.09.2022 (8 Abende)
- Yoga I und II Beginn: ab Dienstag, 20.09.2022 (12 Abende)
- Gitarre – Kurs für Anfänger und Wiedereinsteiger Beginn: ab Dienstag, 20.09.2022 (12 Einheiten)
- Tanzkurs - Die wichtigsten Tänze – auch für Hochzeitsfeiern – für Anfänger und Wiedereinsteiger (7 Abende)
- Tanzkurs für Fortgeschrittene (7 Abende)
- Tanzkurs - Discofox und Discochart – für Anfänger und Wiedereinsteiger (5 Abende)

## Sonstiges:

- Hochzeiten
- Freitag, 2. Dezember 2022 Sprechtag der deutschen Rentenversicherungen
- 13. Januar 2023 Sprechtag der deutschen Rentenversicherungen
- 25. November 2022 Gründung der Ortsgruppe Wasserwacht Gefrees
- Glühweinbude an 14 Tagen im Dezember mit unterschiedlichen Vereinen

## Gebäude der Raiffeisen-Bank - Schulstr. 2 (Leerstand)

Option für Vereine

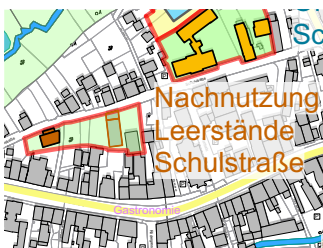


Abb. 97 Fassade Nord des Leerstandes



Abb. 98 Solide Innenraumstützen in gutem Zustand

Früher als Lager des Raiffeisen-Landhandels verwendet, steht das Gebäude nun leer. Insgesamt ist das Gebäude mit seiner massiven Bauweise in einem guten und stabilen Zustand, ggf. für Sonderwohnen geeignet.

# Grundschule (baldiger Leerstand) - Volkshaus - Omnibus

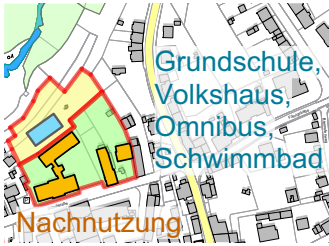


Abb. 99 Fassade Alte Grundschule

## Grundschule

Die historische Schule und der Neubau aus den 60er Jahren wird demnächst für den Schulbetrieb geschlossen. Hierbei zieht die Grundschule in das neue Gebäude im Schulzentrum weiter westlich der Stadt um. Neben den Schuleinrichtungen befindet sich im hier dargestellten historischen Gebäude noch die Stadtbibliothek.



Abb. 100 Innenraum für Veranstaltungen

## Volkshaus

Ursprünglich von Gefreesern in der Rechtsform einer Genossenschaft entwickelt, ist der örtliche TV Gefrees zurzeit der momentane Mieter. Hier finden verschiedene Veranstaltungen wie Tanzabende, Kugela Buff, usw. statt. Neben dem großen Saal und einer Küche im Erdgeschoss, befinden sich weitere Versammlungs- und Lagerräume im Obergeschoss. Das Gebäude ist ebenfalls sanierungsbedürftig.



Abb. 101 Fassade des Vereinsgebäudes

## Omnibus

Der Kultur- und Konzertverein Omnibus e.V. unterhält das Gebäude eigenständig. Neben der Konzertscheune und dem Kneipenraum ist ein großer Garten mit Terrasse vorhanden. Es werden hier regelmäßig kleinere Konzerte abgehalten.

## Hofer Str. 1 + 3 (Leerstand)

Nachnutzungsoption Vereine / Öffentlichkeit



Abb. 102 Denkmalgeschützt und sehr gut einsehbar positioniert  
- Das Gebäude der Hofer Str. 1+3 neben dem Bau der Hauptstraße 79 kann durchaus als städtebaulich gelungen bewertet werden, ist jedoch stark sanierungsbedürftig.

Das fast 100 Jahre alte, unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus dem Jahr 1929 wurde ursprünglich als Doppelwohnhaus erbaut. Früher war hier der Eingang zum historischen Marktplatz. Seit einigen Jahren steht das Gebäude jedoch leer und weist Verfallsspuren auf.

Das Gebäude hat einen prägenden Einfluss für den Eingang zur Innenstadt und ist ein wichtiger Teil des Altstadtensembles und dient damit auch der Identität und Wiedererkennung für Besucher.

Aufgrund seiner besonderen historischen und städtebaulichen Bedeutung liegt die Erhaltung des Objekts im Interesse der Allgemeinheit. Sofortmaßnahmen der Sicherung des Daches sind für den Erhalt des Gebäudes unabdingbar.

Insgesamt ist eine nutzbare Raumfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> vorhanden. Siehe dazu Machbarkeitsstudie Hofer Str. 1+3, 2023.

# Rogler-Areal Industriebrache ehem. Textilfabrik (Leerstand)



Verwaltungsgebäude Rogler

Abb. 103 Fotoaufnahmen aus dem Industrie-Relikt mit besonderem Charme

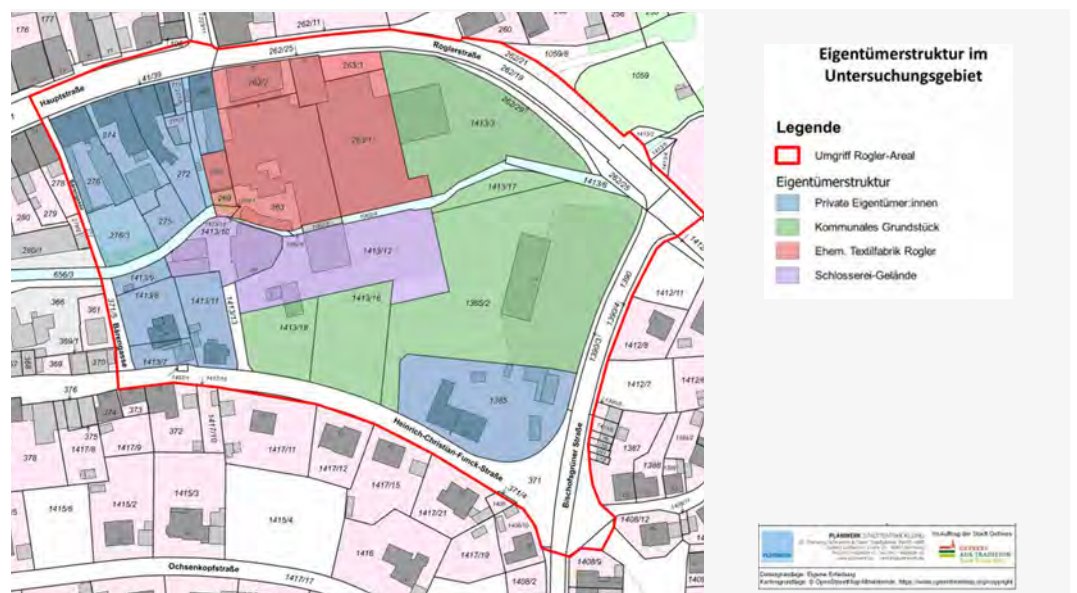


Abb. 104 Durch das Büro Planwerk erstellte Übersichtsgrafik zu den Eigentümerstrukturen im Rogler-Areal

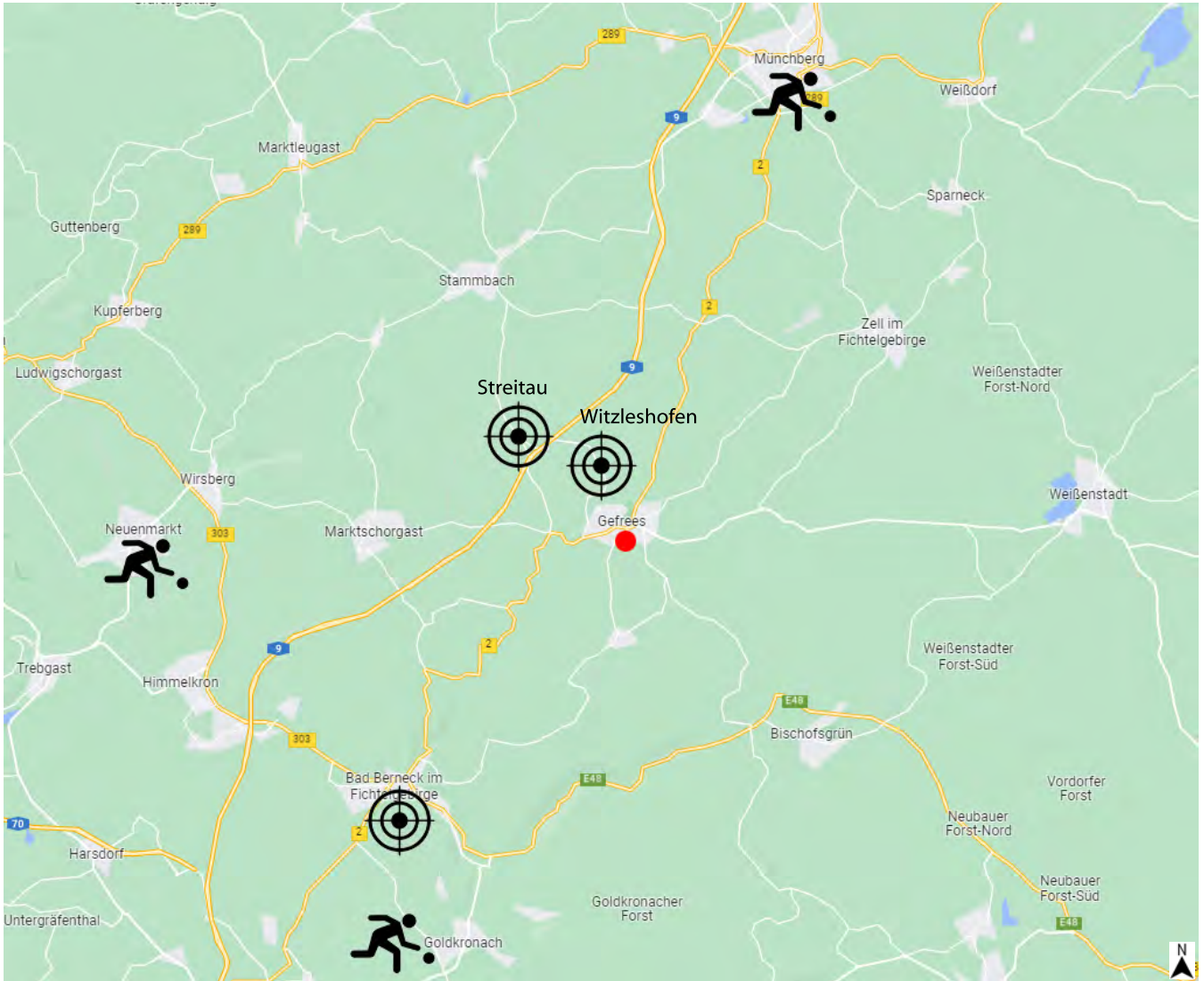
Die Gewerbebrache mit ihrem Ursprung um 1900 erstreckt sich im östlichen Teil der Innenstadt. Es besteht aus einem Verwaltungsgebäude sowie die dahinter liegenden Fabrikationstätten.

Laut „Städtebaulichem Rahmenplan Stadt Gefrees - Rogler-Areal 2022“, werden die Gebäude bis auf das Verwaltungsgebäude aus wirtschaftlichen und konstruktiven Gründen für den Abbruch vorgeschlagen. Ein Erhalt des ehemaligen Verwaltungsgebäude erscheint durchaus möglich, jedoch sind erhebliche Sanierungen vorzunehmen.

Aus dem Bodenuntersuchungen des IB Pedall (2018) ist eine „lokal begrenzte Bodenverunreinigung“ gefunden worden. In der Bausubstanz wurden jedoch erhebliche Lasten festgestellt. <sup>01</sup>

<sup>01</sup> Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Gefrees - Rogler-Areal, 2022

# Kegelbahnen und Schießanlagen in der Umgebung



## Erreichbarkeit mit dem PKW

### Kegelbahnen:



- Münchberg 14 min
- Goldkronach 16 min
- Neuenmarkt 16 min



Abb. 105 Kegelanlage Goldkronach

### Schießanlagen:



- Witzleshofen 5min
- Streitau 5 min
- Bad Berneck 14 min

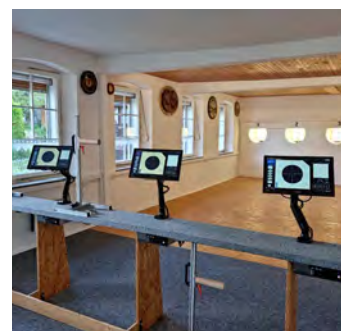
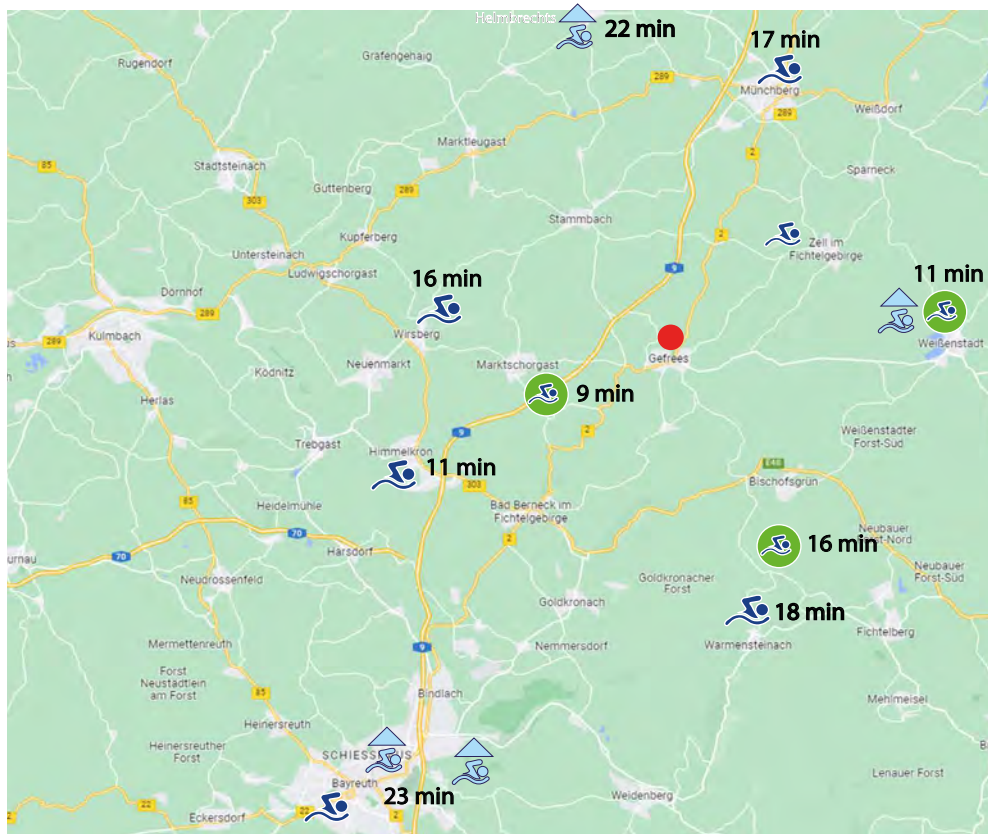


Abb. 106 Schießanlage Streitau

# Außerschulische Schwimmbäder in der Nachbarschaft



 Freibad  
  See/Weiher  
  Indoor-/Hallen-

 Freibad  
  See/Weiher  
  Indoor-/Hallen-












-  Marktschorgast - Goldbergsee - 9 min
-  Zell im Fichtelgebirge - Freibad - 9 min
-   Weißenstadt - See, Siebenquell-Therme - 11 min
-  Wirsberg - Freibad - 16 min
-  Hintergeiersberg - Moorbad - 16 min
-  Münchberg - Freibad - 17 min
-  Warmensteinach - Freibad - 18 min
-  Helmbrechts - Aquawell Wellenhallenbad - 22 min
-   Bayreuth - Hallenbäder, Freibad, Lohengrin-Therme - 22 bis 25 min

Abb. 107 Grafik außerschulische Schwimmbäder in der Region - Freibäder, Seeanlagen und Hallenbäder/Freizeitbäder - Erreichbarkeit mit dem PKW



# Referenz: Sanierung Lehrschwimmhalle, Stadt Wunsiedel

ca. 4,0 Mio. Investition  
für Schulen und Vereine (nicht öffentlich) <sup>01</sup>



Abb. 108 Referenz: Sanierung Hallenbad Wunsiedel

<sup>01</sup> <https://www.frankenpost.de/inhalt.generalsanierung-in-wunsiedel-hightech-bad-mit-retro-charme.3276cc88-e1f7-472d-bc2e-da5bda7062b0.html>

# 7 Machbarkeit von Varianten Zukunft Stadthalle



Abb. 109 Rendering Zukunftsvision Stadthalle

# Stadthalle Gefrees

## Vorüberlegungen

Die Modernisierung und Sanierung der Stadthalle in Gefrees ist seit vielen Jahren als Notwendigkeit erkennbar und erscheint immer wieder auf der Agenda der Stadtentwicklung. Der Gebäudekomplex mit Restaurantgebäude, Wohnung, Turnhalle, Schwimmbad, Kegelbahn und Veranstaltungsfoyer weisen heute, insbesondere aus energetischer Sicht, hohen Sanierungsbedarf auf. Der Veranstaltungsort liegt idealtypisch zentral und kann als stadträumliches Gelenk betrachtet werden.

Teile des Gebäudes stehen seit vielen Jahren leer und eignen sich wenig für alternative Nutzungen und Anforderungen. Das Lehrschwimmbaden wird in der Bürgerschaft und im schulischen Umfeld hingegen als besonders erhaltenswert eingestuft. Ein Neubau an anderer Stelle wird aus förderrechtlichen Gründen als so gut wie chancenlos angesehen. Deshalb rückt der Erhalt und die Ertüchtigung des Gebäudeteils Schwimmbad in den Vordergrund.

Die Stadthalle als Veranstaltungsort betrifft viele Interessensgruppen in der Bürgerschaft. Die Nutzung für sportliche Zwecke spielt auch heute noch für mehrere Gruppen eine besondere Rolle. Die Sportarten Kegeln und Schießen unterliegen dabei einem Bedeutungswandel und sind in ihrem Fortbestand zu hinterfragen und mit Modernisierungsvorschlägen aufzuwerten.

Sanitäre Einrichtungen haben hohen Sanierungsbedarf. Der Fortbestand der Sauna-Einrichtung mit der derzeit gebotenen Ausstattung muss langfristig in Frage gestellt werden.

Grundsätzlich zeichnen sich deshalb drei Entwicklungsvarianten ab:

### 1. Abbruch

radikaler Rückbau des Gebäudebestandes und bedarfsgerechter Neubau aller zwingend notwendigen Einrichtungen.

### 2. Umbau

Umbau der Stadthalle mit Teilabbrüchen und Neubau einer Zentralschließung über eine Rampe. Der Schwimmbadbereich wird ergänzt mit Café, Eltern-Kind-Bereich und neuer Sauna.

### 3. Umbau

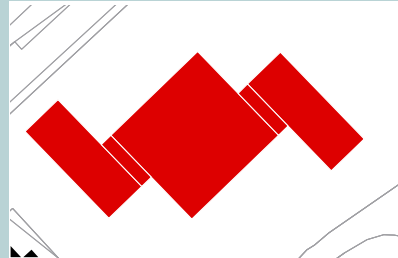
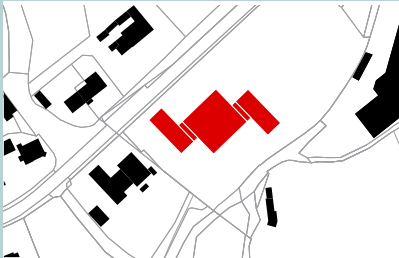
Kompakter Umbau der Stadthalle unter Berücksichtigung und Erhalt der Kegelbahn mit zwingend neuer Eingangssituation und Foyer. Ebenso wie in Variante 2 wird der Schwimmbadbereich ergänzt mit Café, Eltern-Kind-Bereich und neuer Sauna.

Die drei Varianten erfordern jeweils die Entwicklung einer neuen Energieeinheit, die möglichst klimagerechten Anforderungen genügt und erweiterbar konzipiert ist. Hierbei sind weitere Projekte der Stadtentwicklung in der Innenstadt ebenfalls mit in den Blick zu nehmen.

Das erkennbar hohe Potenzial des Stadthallen-Umfeldes mit historischem Friedhof, großflächigen Grün- und Freiflächen und die benachbarten Sporteinrichtungen des FC Gefrees mit Sportplätzen, Beach-Volleyball und Tennis bedeutet bei einer umfassenden Sanierung des Gebäudekomplexes Stadthalle konsequenterweise auch eine Neuordnung und Gestaltung der zu verändernden Freiflächen in zentraler Lage der Stadt. Dies entspricht auch dem Wunsch, den Lüb-nitz-Grünzug mit dem Kornbachtal zusammenzuführen.

## Neubau (Totalabbruch)

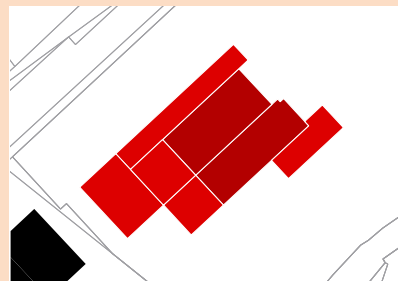
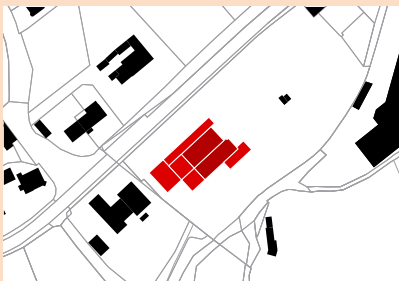
mit Schwimmhalle  
Multifunktionshalle  
Energie-Zentrale



1

## Umbau Stadthalle mit „Rampenlösung“

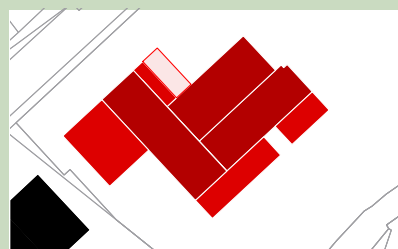
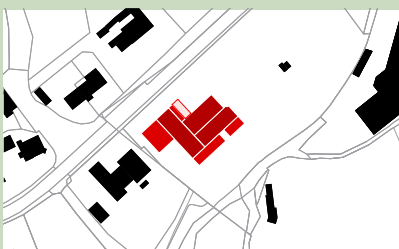
Erschließung mit Rampenlösung  
Ergänzung Schwimmbadbereich  
Energie-Zentrale



2

## Umbau Stadthalle „kompakt“

Foyer neu  
Ergänzung Schwimmbadbereich  
Erhalt Kegelbahn  
Energie-Zentrale



3

## 7.1 Variante 1

### Neubau

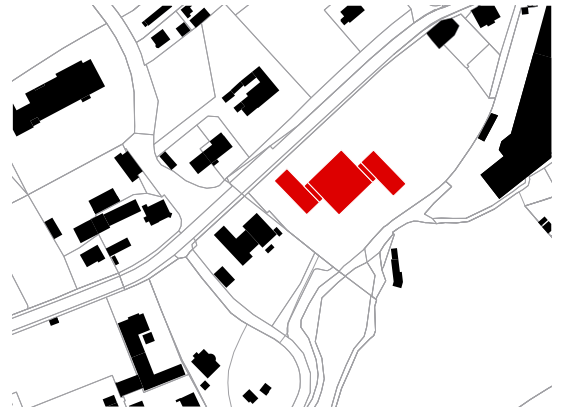


Abb. 110 Variante 1 - Totalabbruch und Neubau von Energiezentrale, Einfachturnhalle für multifunktionale Zwecke, Schwimmbad

Variante 1 beschreibt den kompletten Abbruch des Bestandsbaus mit Auslagerung der Nutzungen in vor allem leerstehende Bestandsgebäude in Gefrees, zum Teil jedoch auch außerhalb der Stadt, wie im Falle der Schieß- und Kegelanlage.

Jedoch muss an dieser Stelle angemerkt werden, dass der Erhalt und eine Wiederverwertung von Materialien heute besonderen Stellenwert hat: Mehr als die Hälfte aller Abfälle in Deutschland entstehen durch Bau- und Abbruchabfälle. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz fällt in dieser Hinsicht bei einem Totalabbruch besonders negativ aus. Unabhängig davon sind Beseitigungen von Bausubstanz auch kostenrelevant.

Bei Variante 1 (Neubau) geht es darum, die drei wesentlichen Komponenten neu aufzubauen: Energie-Zentrale (neu), Sporthalle (neu), Schwimmbad (neu). Grundsätzlich kann nach der Analyse der Lage im Gesamtort festgestellt werden, dass diese Raumlage ein durchaus geeigneter Ort ist, auch weiterhin als Dreh- und Angelpunkt zwischen Industrieareal im Westen und historischer Altstadt im Osten entwickelt zu werden.

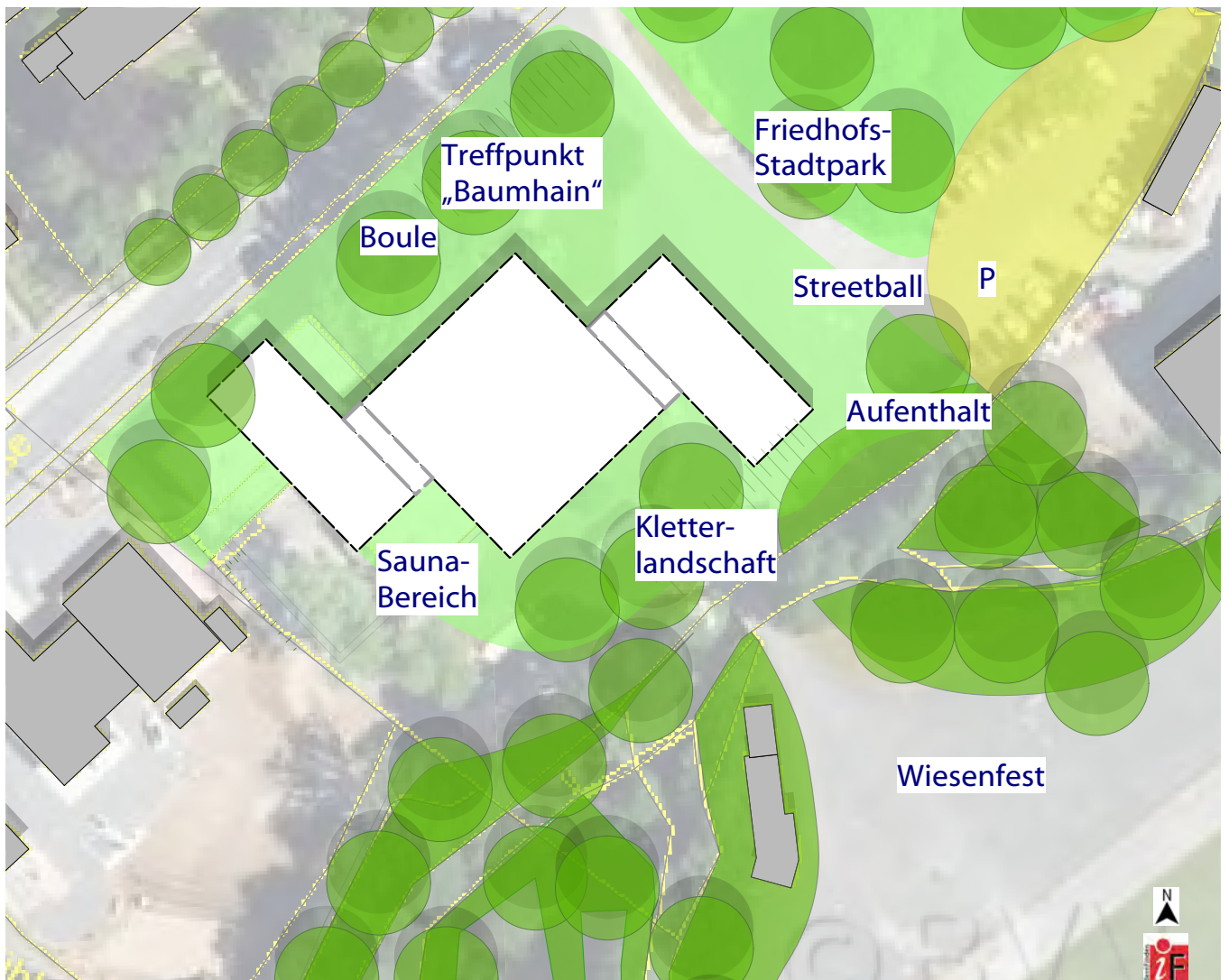


Abb. 111 Variante 1 - Totalabbruch und Neubauten - Anlagen Freiraum

Im Freiraum ist ausreichend Platz für Outdoor-Aktivitäten, in direkter Nähe zu den Sportplätzen.

Bei vorliegender Variante 1 muss an dieser Stelle nochmals deutlich darauf hingewiesen werden, dass bei Neubauten nicht automatisch mit hohen Förderungen gerechnet werden kann und je nach Dimensionierung deshalb ganz erhebliche Kostenmehrungen ggü. den Sanierungsvarianten zu erwarten sind.

## Variante 1 drei mögliche Bauphasen

Grundsätzlich denkbar, wäre der Planfall Variante 1 in zwei bis drei Bauphasen umzusetzen.



### Bauphase I

Bau einer Energie-Zentrale  
(Weiternutzung Mehrzweckhalle  
und Schwimmbad)

Abbruch aller Bestandsgebäude



### Bauphase II

Neubau Multifunktionshalle



### Bauphase III

Neubau Lehrschwimmhalle

Abb. 112 Variante 1 - Umsetzung in mehreren Schritten

Der Vorschlag der Variante 1 ist in einem ersten Bauabschnitt der Neubau einer Energie-Zentrale, welche in Zukunft den gesamten Gebäudekomplex versorgen wird. Anschließend folgt der Abbruch des gesamten Gebäudekomplexes Stadthalle.

In einem zweiten Bauabschnitt wird eine Multifunktionshalle als Einfachturnhalle unterstellt. Bei einer Maximalgröße (z.B. Dreifachturnhalle) werden deutlich höhere Kostenhorizonte erreicht.

In einem dritten Bauabschnitt wird ein Neubau eines Schwimmbades mit integriertem Café / Kiosk angestrebt. Es handelt sich hierbei auch nicht um ein Freizeitbad (regionale Konkurrenzsituation), sondern um ein Lehrschwimmbecken mit spezifischer Ausprägung.

## Option:

### Integration einer Dreifachturnhalle in Variante 1 (Maximallösung)

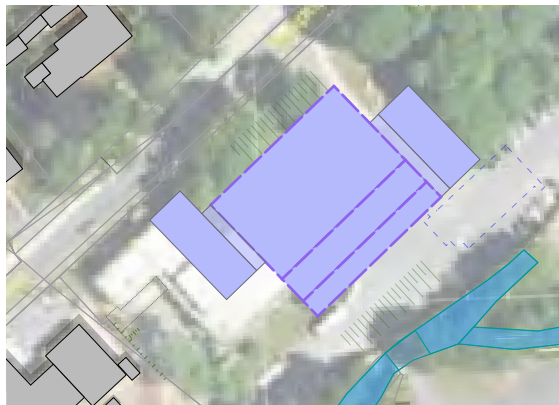


Abb. 113 Lageplan Option Neubau mit Dreifachturnhalle

In Gefrees wurde mehrfach der Wunsch nach einer Dreifachturnhalle geäußert. Diese Forderung wurde in der Machbarkeitsstudie erfasst und analysiert. Es gibt jedoch mehrere Argumente, die gegen eine Variante 3-fach-Sporthalle in Gefrees sprechen:

1. Eine solche Lösung, egal an welcher Stelle realisiert, ist deutlich im zweistelligen Millionenbereich anzusiedeln. Eine Förderung kann voraussichtlich nicht einkalkuliert werden. Dies ist bei Umbau und Sanierung eine grundsätzlich andere Ausgangslage.
2. es besteht weiterhin eine Verpflichtung für den Unterhalt der halben Realschulhalle Jacob-Ellrod.
3. die Nutzung einer Dreifachhalle, wie von einigen Sportvereinen gewünscht, kann in Bad Berneck in Anspruch genommen werden. Dies entspricht allgemein zunehmender Tendenz von Aufgabenteilungen innerhalb von Kommunen, wie in vielen Fällen beobachtet werden kann.
4. Dauerhafte Betriebskosten und auf die Nutzer zu übertragende Kosten übersteigen voraussichtlich die Möglichkeiten der Vereine. Eine überschlägige Kostenberechnung zur Nutzungsgebühr einer Dreifachturnhalle in Gefrees, auf der Basis der festgestellten Kennwerte der Halle in Bad Berneck, wurde seitens der Stadtverwaltung Gefrees ermittelt.

Von der Kostenseite her kann deshalb der Neubau einer Dreifachsporthalle nicht ernsthaft weiter verfolgt werden.



# Überschlägige Kostenermittlung

Baukosten KG 300 und 400

nicht enthalten: Baunebenkosten  
Gestaltung der Freiräume

Variante 1 - EINFACHTURNHALLE		neu	
Abbruch Bestandsgebäude:	14506 m <sup>3</sup>	45	652.770,00 €
Neubau:			
Schwimmbad	2233 m <sup>3</sup>	800	1.786.400,00 €
Energiezentrale	1595 m <sup>3</sup>	psch	450.000,00 €
Multifunktionshalle	5605 m <sup>3</sup>	600	3.363.000,00 €
			Netto <b>6.252.170,00 €</b>
			Brutto <b>7.440.082,30 €</b>



Variante 1 - DREIFACHTURNHALLE - MAXIMALLÖSUNG		neu	
Abbruch Bestandsgebäude:	14506 m <sup>3</sup>	45	652.770,00 €
Neubau:			
Schwimmbad	2233 m <sup>3</sup>	800	1.786.400,00 €
Energiezentrale	1595 m <sup>3</sup>	psch	450.000,00 €
Dreifachhalle	13205 m <sup>3</sup>	600	7.923.000,00 €
			Netto <b>10.812.170,00 €</b>
			Brutto <b>12.866.482,30 €</b>



## Hinweis:

Bei einer Maximalkapazität der Sporthalle (Dreifachhalle) sind Folgelasten der Realschulsporthalle mit zu kalkulieren.  
Im Extremfall kann es sich um Beteiligungen an einem Abbruch der Bestandshalle Realschule handeln.

Abbruch:	7035 m <sup>3</sup>	50	351.750,00 €
Abbruch und Auffüllen:	2670 m <sup>3</sup>	60	160.200,00 €
			Netto <b>511.950,00 €</b>
			Brutto <b>609.220,50 €</b>

## 7.2 Variante 2

### Sanierung und Umbau mit „Rampenlösung“



Abb. 114 Variante 2 - Umbau/ Sanierung und neue Erschließung mit einer barrierefreien Rampenlösung



Abb. 115 Variante 2 - Handzeichnung zur Visualisierung

In Variante 2 und 3 liegt der Fokus jeweils auf dem Bestandserhalt des Gebäudekerns. Um diesen auch in Zukunft und für künftige Generationen flexibel nutzbar und attraktiv zu gestalten, sind jedoch grundlegende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen notwendig. Grundsätzlich muss eine energetische Sanierung, sowie ein barrierefreier Ausbau angestrebt werden. Eine neue Energie-Einheit bietet eine Nutzung der Dachfläche als Erweiterung des Foyers.

In Variante 2 bleibt die Schwimmhalle mit deren Funktionsräumen (Umkleiden, Technik etc.) erhalten und wird saniert. Hier kann die Funktion eines Eltern-Kind-Bereiches zusätzlich Platz finden. Bei Variante 2 wird die Mehrzweckhalle im Umfang einer Einfachturnhalle weiterentwickelt und modernisiert. Dies bedeutet einen Rückbau des Restaurantgebäudes, und damit auch die Räume im OG (leer stehenden Wohneinheiten/ Lager Skiklub), und die brandschutzrechtlich nicht mehr funktionierende Tribüne bei der Mehrzweckhalle.

Variante 2 bedeutet einen Abbruch von Gebäudeteilen. Das betrifft die Schießanlage, die Kegelhalle, den Chorraum und den Räumlichkeiten des Historischen Forums im Obergeschoss. In dieser Variante wird außerdem vorgeschlagen, die Umkleiden für die Sportanlage auszulagern oder die Lösung eine Kombinationsnutzung mit den vorhandenen Umkleiden der Mehrzweckhalle anzustreben.

Neu hinzu kommt ein de facto Neubau einer Sauna etwa an gleicher Stelle mit verbesserten Angeboten. Das Lehrschwimmbecken gewinnt nicht nur durch den neu entstehenden Badebereich Eltern-Kind eine neue Qualitätsstufe, sondern auch eine Cafeteria, mit Zugang von außen und von innen (Badebereich). Damit wird die Südseite des Schwimmbades neu in Wert gesetzt. Integrierbar wäre dabei auch eine öffentlichen WC-Anlage an dieser Stelle.

Das Eingangsfoyer ist bei Variante 2 ein architektonischer Hingucker. Eine barrierefreie Rampenlösung mit Erschließung zweier Geschossebenen gibt dem Gebäude eine neue Orientierung zu den Freiräumen im Osten.

# Variante 2 - Umbau Stadthalle

## Erschließung mit Rampenlösung, Badebereiche

### Baubestand - zu ersetzende Bauteile

**Erhalt:**

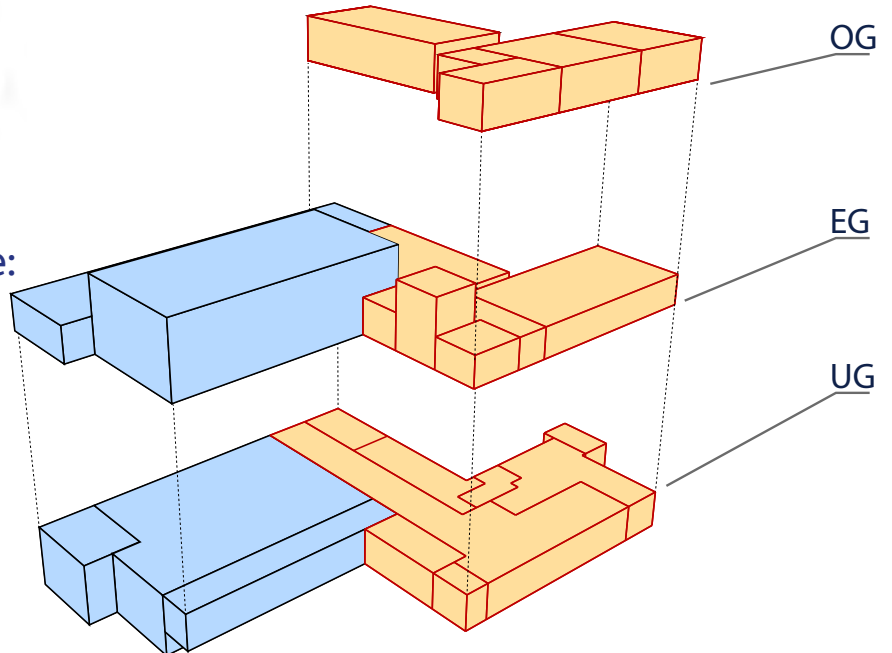
- Schwimmen inkl. Umkleide
- Mehrzweckhalle inkl. Umkleide
- Foyer Mehrzweckhalle
- Sauna

**zu beseitigende Bauteile:**

- Wohneinheit
- Gastronomieeinheit
- Tribüne Mehrzweckhalle

**auszulagern:**

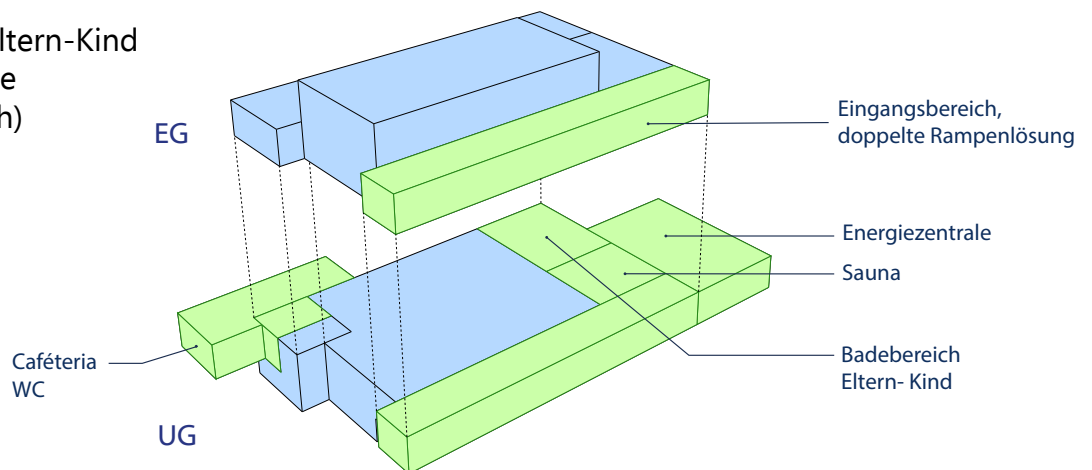
- Chorraum
- Schießanlage
- Umkleide Sportanlage
- Kegelbahn
- Archiv Historisches Forum
- Lager Ski-Club



### Mehrwert mit neuen Qualitäten

**Neu:**

- Haupteingangsbereich Rampenlösung/ Foyer neu
- Cafeteria
- Badebereich Eltern-Kind
- Energiezentrale
- WCs (öffentlich)
- Dachterrasse
- Ruheraum



## Systemskizze Rampenlösung mit zwei Ebenen

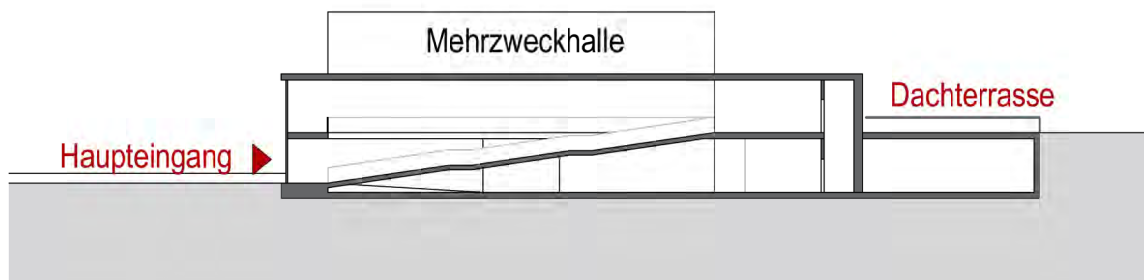


Abb. 116 Variante 2 - Schnitt „Rampenlösung“



Abb. 117 Rendering Stadthalle

# Variante 2 - Umbau Stadthalle Erschließung mit Rampenlösung, Badebereiche

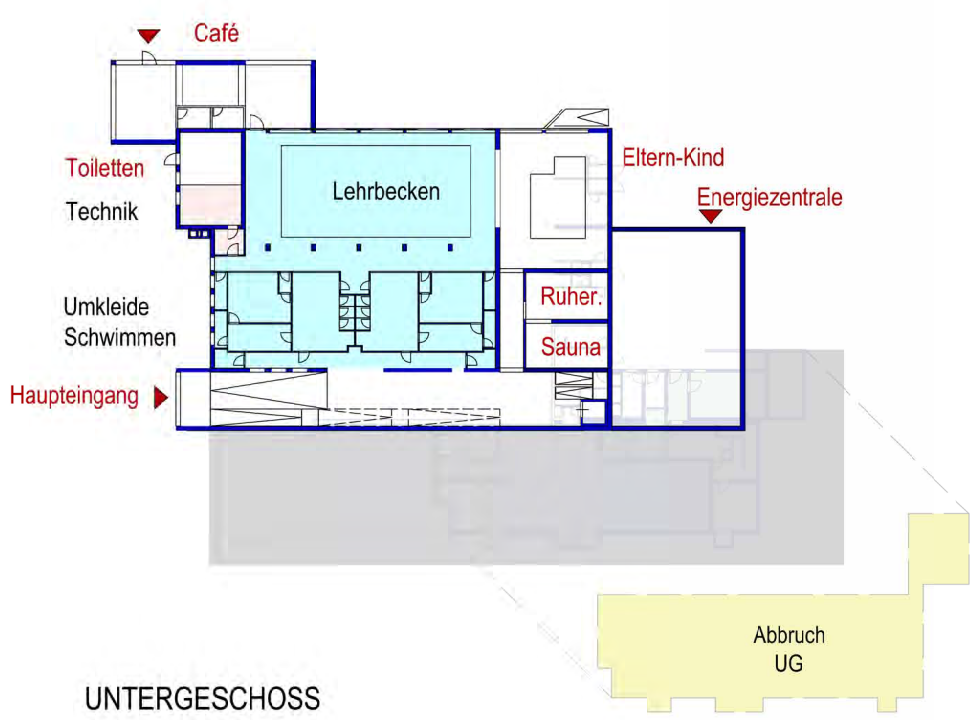
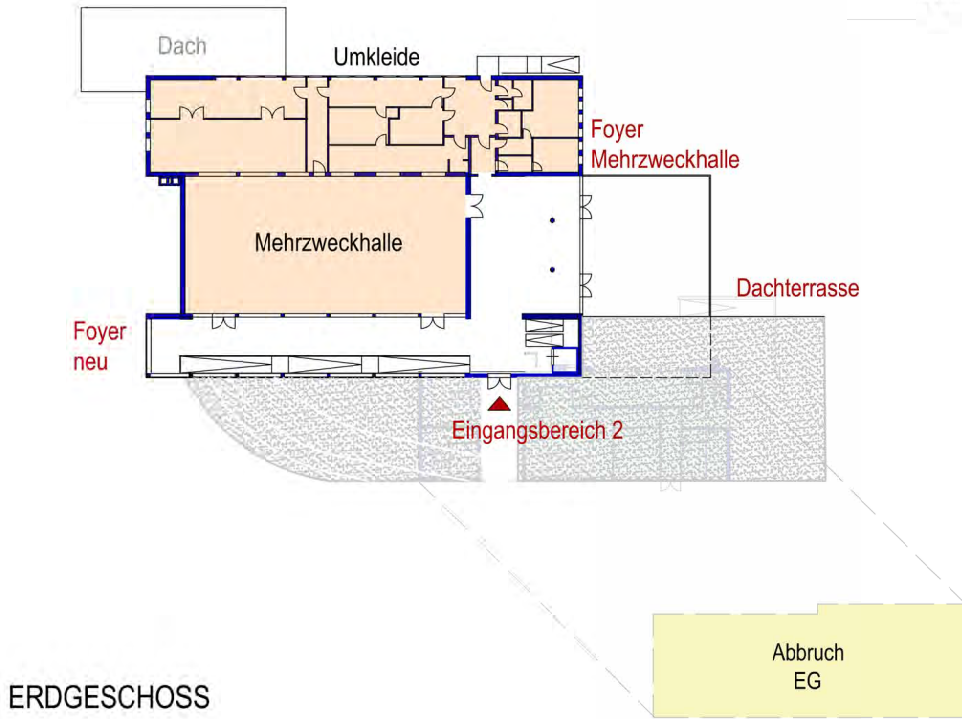
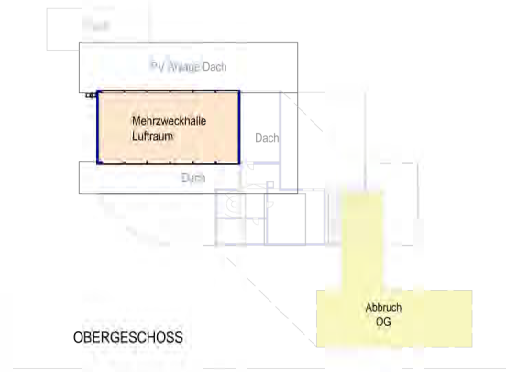


Abb. 118 Variante 2 - Grundrisse

# Neue Qualitäten

Energieversorgung mit einer neuen Energie-Zentrale mit Dachterasse

Badebereich: Eltern-Kind mit Sauna und Ruheraum

neues Foyer mit Zuschauer-Bereich

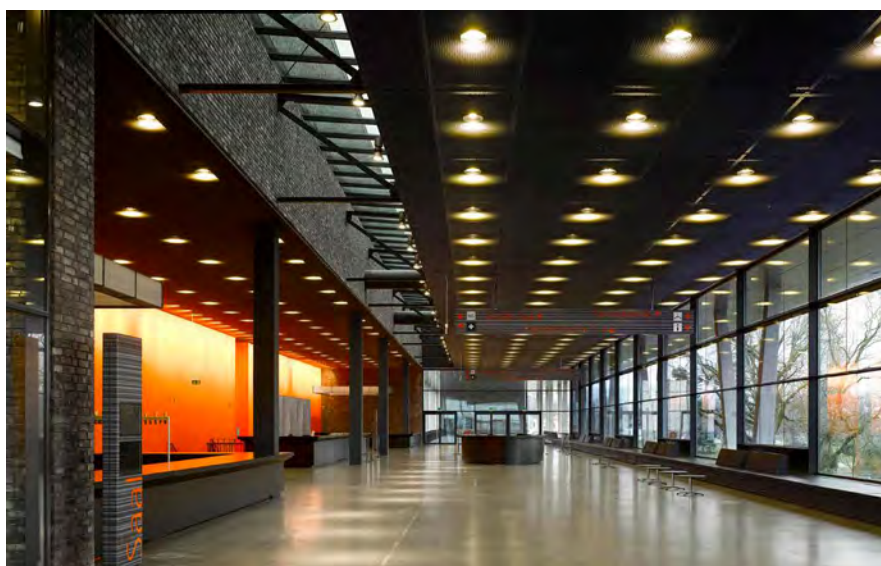


Abb. 119 Variante 2 - Image Rampenlösung/ Neues Foyer Verbindungsbau

Images

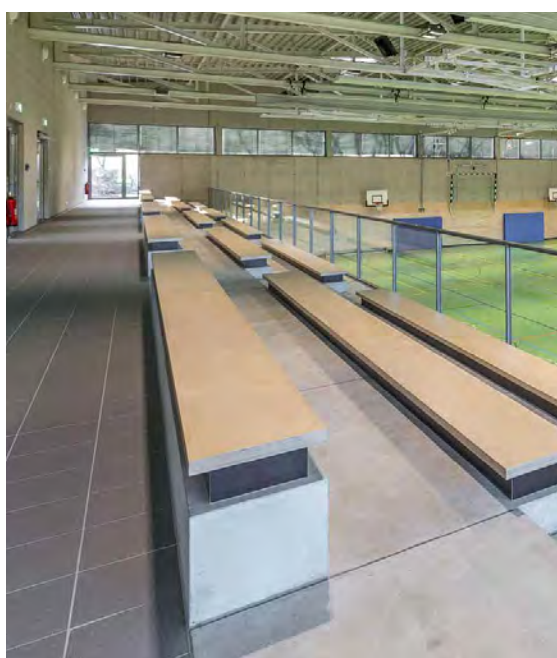


Abb. 120 Variante 2 - Image Tribüne

# Lehrschwimmbecken



Abb. 121 Bestand



Abb. 122 Vision weitergehende Fassadenöffnung - Belichtung



# Bauabschnitte Hochbau

Die Bildung von kostengünstigen und organisatorisch leistbaren Bauabschnitten ist im Zuge der Gebäude-Umbauplanung detailliert zu ermitteln. Grundsätzlich könnte eine mehrjährige Umsetzung in Frage kommen.

## Bauabschnitte:

0. Projektvorbereitung Energiekonzept zur Gebäudeplanung  
Stadt/ Quartier/ Stadthalle
1. Abbrüche: Gastronomie, Teil Foyer, Tribüne, Garage, Sauna, Kegel- und Schießbahn
2. Schließen der baubedingten Fassadenöffnungen:  
Neubau Foyer und Rampenlösung  
Gestaltung Freiraum Haupteingang
3. Bau Energiezentrale
4. Sanierung Technik Schwimmbad
5. Neubau Eltern-Kind-Bereich, Sauna, Café;  
Sanierung Schwimmbad mit Umkleiden
6. Sanierung Mehrzweckhalle, Energie-Ausstattung etc.

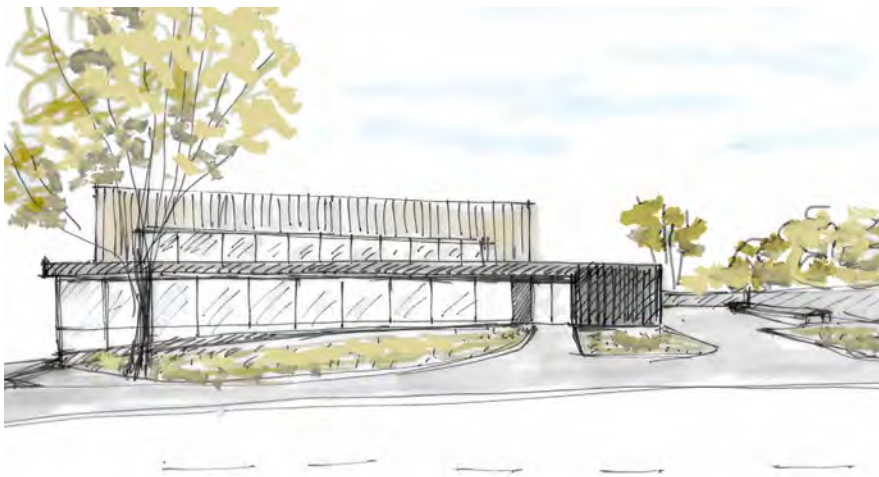


Abb. 125 Zwei Erschließungsebenen von Osten als eingehaute Rampenlösung, Restaurantgebäude abgebrochen, Blick von der Hauptstraße

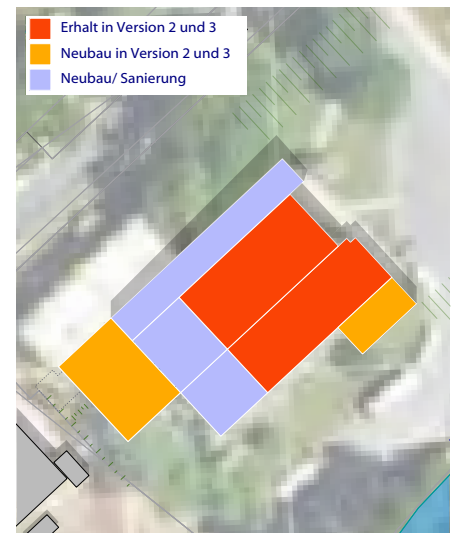


Abb. 123 Draufsicht Variante 2



Abb. 124 Bestandsfoto von der Hauptstraße nach Süden

# Freiräume neu denken



Abb. 126 Bestand: Brückenlösung über Lübnitzbach, die Stadthalle im Hintergrund



Abb. 127 Bestandssituation Parkplatz Fa. Herold

## Stadthalle Gefrees Vision



Abb. 129 Visualisierung Freiflächen, Blick Richtung Nord-Osten



Abb. 128 Vision Freiflächen Stadthalle, Alter Friedhof und Parkplatz Fa. Herold



Abb. 130 Vision Freiflächen Stadthalle, Alter Friedhof und Parkplatz Fa. Herold



Abb. 131 Rendering Blick Richtung Westen zur neuen Stadthalle



Abb. 132 Visualisierung Blick über die Zufahrtsstraße Parkplatz Fa. Herold, Richtung Westen zur neuen Stadthalle

# Überschlägige Kostenermittlung

Baukosten KG 300 und 400

nicht enthalten: Baunebenkosten  
Gestaltung der Freiräume

## Variante 2 - MULTIFUNKTIONSHALLE BESTAND

Abbruch:	2705 m <sup>3</sup>	50	135.250,00 €
Abbruch und Auffüllen:	1285 m <sup>3</sup>	60	77.100,00 €
Umbau:	1910 m <sup>3</sup>	400	764.000,00 €
Sanierung:	8600 m <sup>3</sup>	400	3.440.000,00 €
Neubau:	2170 m <sup>3</sup>	600	1.302.000,00 €
			<b>Netto 5.718.350,00 €</b>
			<b>Brutto 6.804.836,50 €</b>

Option:

## Integration einer Dreifachturnhalle in Variante 2 (Maximallösung)

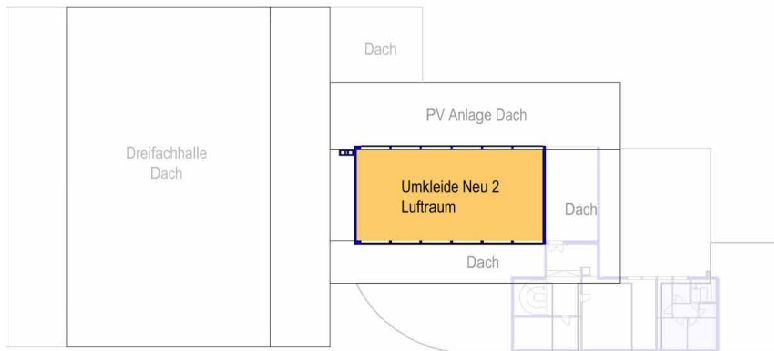
Eine Dreifachturnhalle ist unter Umständen auch nachträglich denkbar, aus Kapazitätsgründen erscheint dies jedoch unwahrscheinlich.

Auch die auf die Nutzer umzulegenden Kosten, wie bereits unter „Variante 1 Dreifachturnhalle“ beschrieben, treffen bei dieser Variante ebenfalls zu.

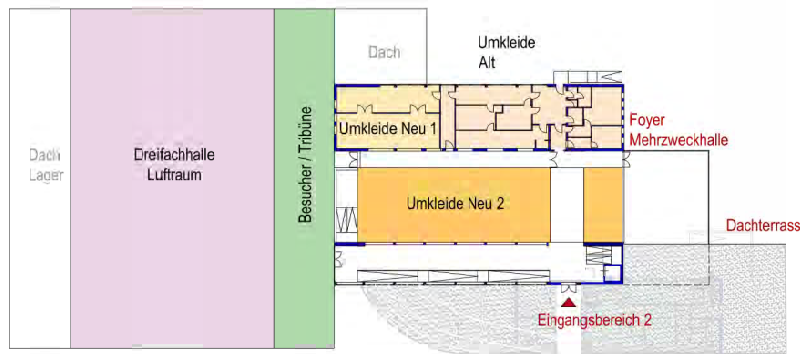


Abb. 133 Variante 2 mit Option einer Dreifachturnhalle - Sanierung und neue Erschließung mit einer barrierefreien Rampenlösung

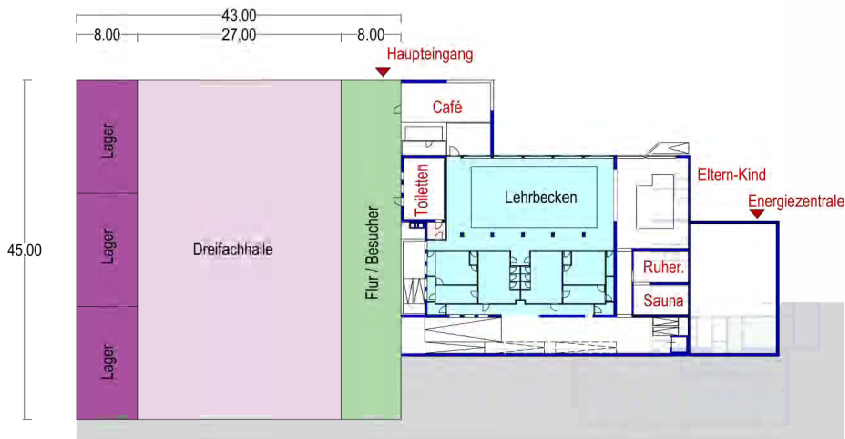
# Option mit Dreifachturnhalle maximale Erweiterung



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

Abb. 134 Variante 2 mit Option Dreifachturnhalle - Grundrisse

# Überschlägige Kostenermittlung

Baukosten KG 300 und 400

nicht enthalten: Baunebenkosten  
Gestaltung der Freiräume

## Variante 2 b - DREIFACHTURNHALLE - MAXIMALLÖSUNG

Abbruch:	2705 m <sup>3</sup>	50	135.250,00 €
Abbruch und Auffüllen:	1285 m <sup>3</sup>	60	77.100,00 €
Umbau:	5680 m <sup>3</sup>	400	2.272.000,00 €
Sanierung:	4835 m <sup>3</sup>	400	1.934.000,00 €
Neubau:	16710 m <sup>3</sup>	600	10.026.000,00 €
			<b>Netto 14.444.350,00 €</b>
			<b>Brutto 17.188.776,50 €</b>

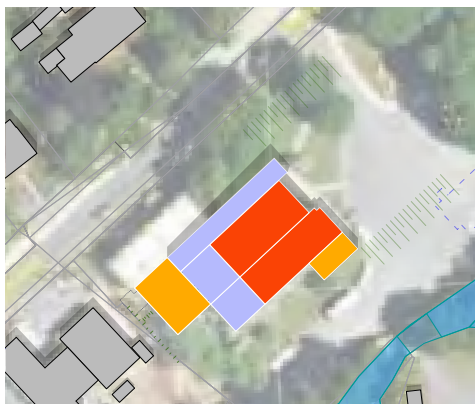
### Hinweis:

Bei einer Maximalkapazität der Sporthalle (Dreifachhalle) sind Folgelasten der Realschulsporthalle mit zu kalkulieren.  
Im Extremfall kann es sich um Beteiligungen an einem Abbruch der Bestandshalle Realschule handeln.

Abbruch:	7035 m <sup>3</sup>	50	351.750,00 €
Abbruch und Auffüllen:	2670 m <sup>3</sup>	60	160.200,00 €
			<b>Netto 511.950,00 €</b>
			<b>Brutto 609.220,50 €</b>

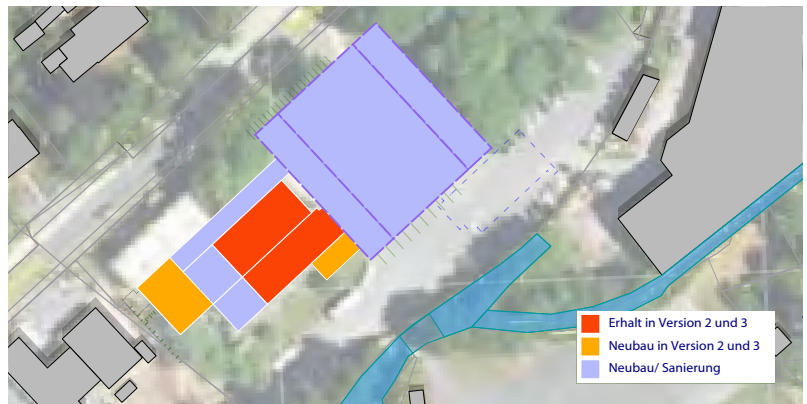
## Vergleich

Variante 2  
Einfachturnhalle



Netto	<b>5.718.350,00 €</b>
Brutto	<b>6.804.836,50 €</b>

Variante 2  
Option Dreifachturnhalle



Netto	<b>14.444.350,00 €</b>
Brutto	<b>17.188.776,50 €</b>

Abb. 135 Variante 2 - Übersichtsgrafiken Vergleich Einfachturnhalle und Dreifachturnhalle

## 7.3 Variante 3

### Umbau „kompakt“



Abb. 136 Variante 3 - Sanierung und hoher Bestandserhalt mit neuen Qualitäten und Funktionen

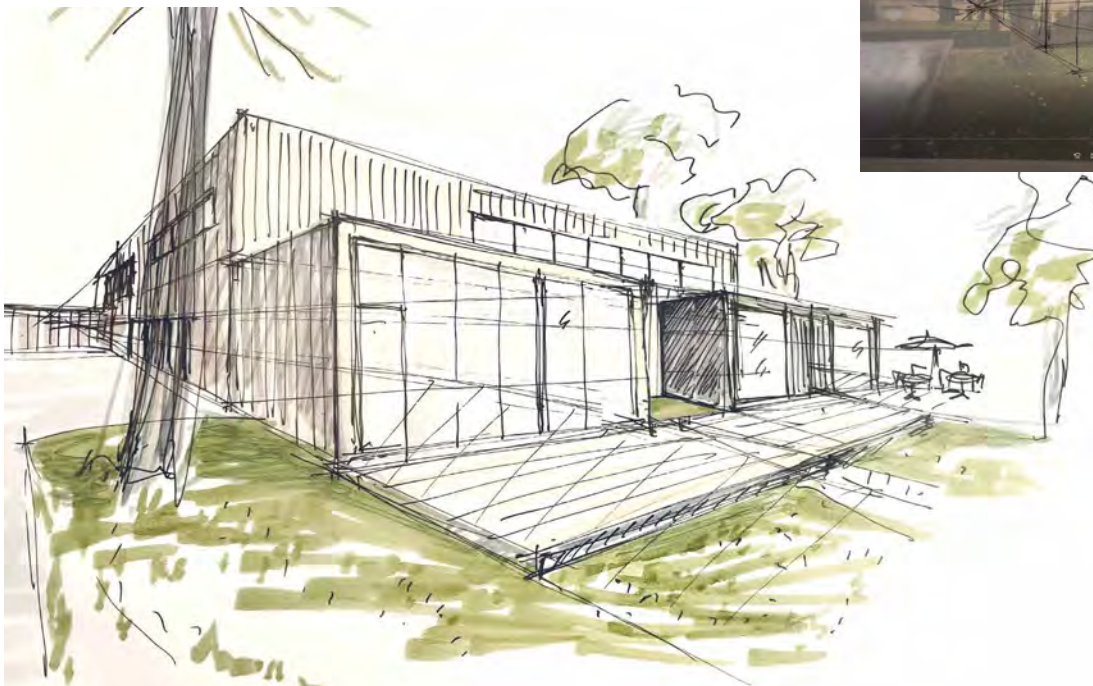
In Variante 3 liegt (wie ebenso in Variante 2) der Fokus auf dem Bestandserhalt des Gebäudekerns „Stadthalle“. Grundlegende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind unabdingbar. Grundsätzlich muss eine energetische Sanierung, sowie ein barrierefreier Ausbau der Zugänge realisiert werden. Eine neue Energie-Einheit ist für das Projekt essenziell. Eine Option der Nutzung der Dachflächen als Erweiterung des Foyers kann in Betracht gezogen werden.

Bei Variante 3 wird der Gebäudetrakt Restaurant vollständig rückgebaut, somit auch das OG. In dieser Variante bleibt die Schwimmhalle mit deren Funktionsräumen (Umskleiden, Technik etc.) erhalten und wird saniert. Eine Attraktivierung des Schwimmbad-Bereichs mit Café, Eltern-Kind-Bereich und moderner Sauna wird als wichtiger Mehrwert für die Bürgerschaft vorgesehen.

Die Variante 3 stellt einen weitergehenden Bestandserhalt dar. Dazu gehört das Angebot der Kegelbahn, der Umkleiden für den Sportplatz-Bereich und die daran angegliederte öffentliche Toilettenanlage. Die Schießanlage wird hingegen aufgegeben und zur Auslagerung an einen anderen Standort vorgeschlagen. Wichtig ist bei Variante 3 die vollständige Überarbeitung des Eingangsbereichs von der Hauptstraße her.

Der Kostenaufwand bewegt sich in einem vergleichbaren Rahmen wie bei Variante 2.





Blickrichtung

Abb. 137 Ansicht von Süd-Westen mit Schwimmbad-Anbauten



Abb. 138 Bestandsfoto von der Hauptstraße



Abb. 139 Ansicht Vorschlag Variante 3 von der Hauptstraße

# Variante 3 - Umbau Stadthalle

## Foyer neu, Kegelbahn, Badebereiche

### Baubestand - zu ersetzende Bauteile

**Erhalt:**

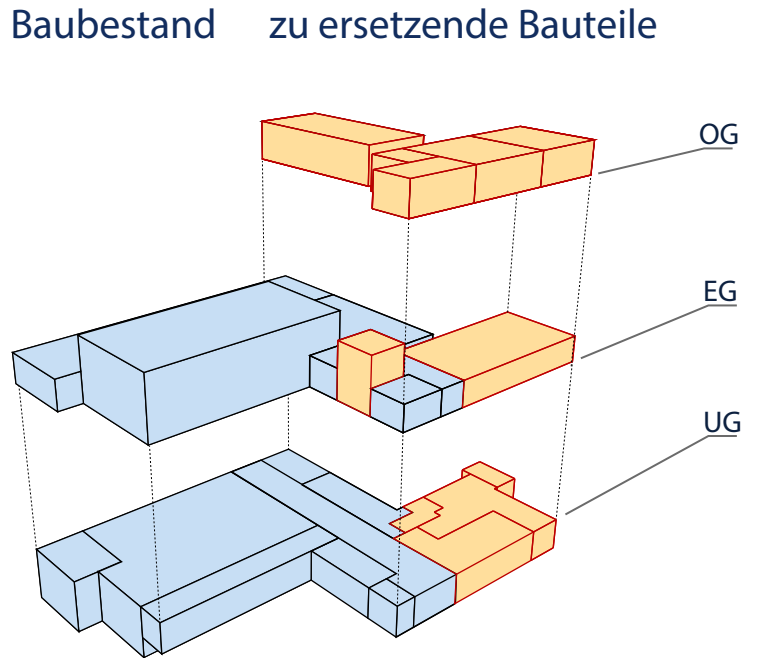
- Schwimmen inkl. Umkleide
- Mehrzweckhalle inkl. Umkleide
- Umkleide Sportanlage
- Foyer
- Kegelbahn inkl. Sitzbereich

**zu beseitigende Bauteile:**

- Wohneinheit
- Gastronomieeinheit
- Tribüne Mehrzweckhalle

**auszulagern:**

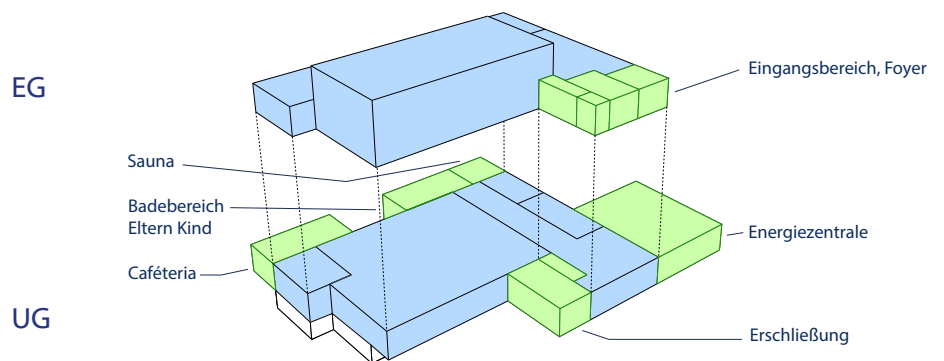
- Chorraum
- Schießanlage
- Archiv Historisches Forum
- Lager Ski-Club



### Mehrwert mit neuen Qualitäten

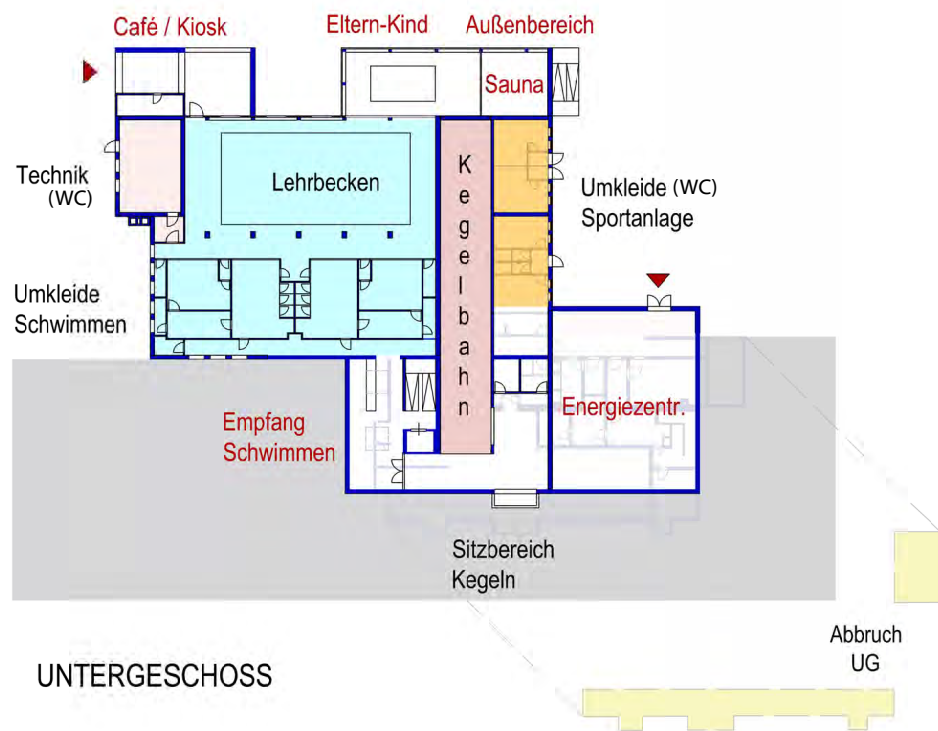
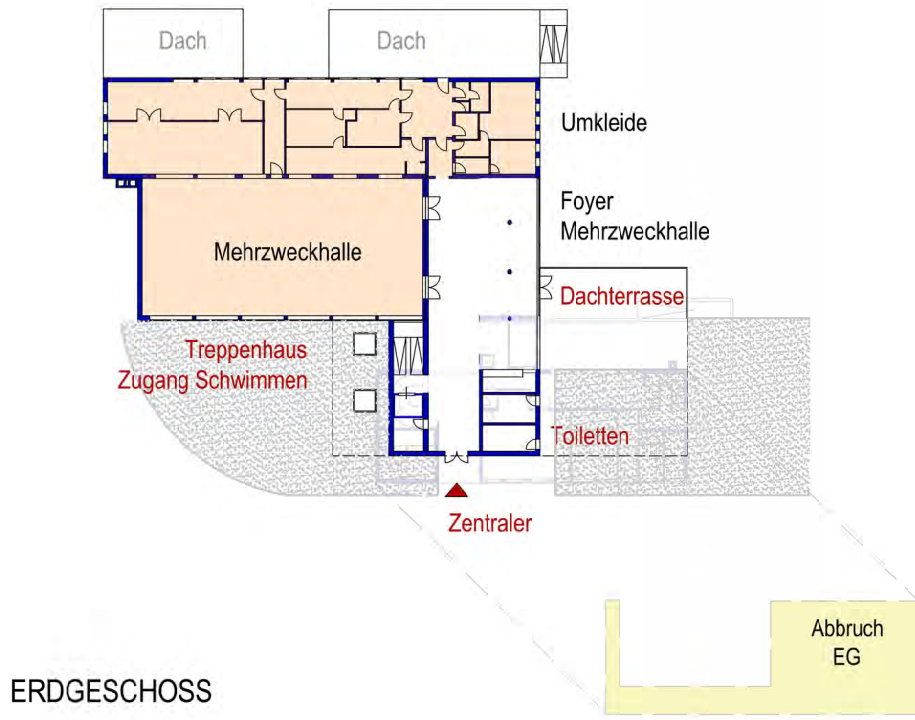
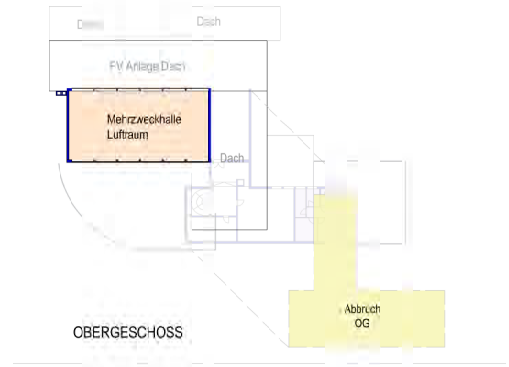
**Neu:**

- Haupteingang/ Foyer neu
- Cafeteria / Kiosk
- Badebereich Eltern-Kind
- Sauna inkl. Außenbereich
- Empfang Schwimmen
- Energiezentrale
- WCs (Kegeln)
- WCs (öffentlich)
- Dachterrasse



# Variante 3 - Umbau Stadthalle „kompakt“

## Grundrisse



# Neue Qualitäten

neues Foyer, ggf. mit Dachterrasse (über Energie-Zentrale)

modernisierte Kegelbahn

Badebereich: Eltern-Kind-Bereich,  
 Ruheraum,  
 Sauna

zentrale Energie-Einheit



Abb. 141 Referenz Dorfheizung



Abb. 142 Referenz Dorfheizung

# Neue Qualitäten



Abb. 143 Bestand Schwimmbad Gefrees



Abb. 144 Referenz Schwimmbecken

Licht  
Luft  
Atmosphäre



Abb. 145 Rendering ausgebauter Zugang zum Lübnitzbach

Freiräume  
Visualisierungen



Abb. 146 Rendering naturnaher Ausbau Lübnitzbach (Kornbach) mit Erhalt bestehender Brücke

# Neue Qualitäten: Nutzung der Dachlandschaft

## Solarnutzung - Gründach



Abb. 147 Visualisierung Nutzung der alten und neuen Dächer, und ggf. Fassaden



Abb. 148 Visualisierung Dachlandschaft in der Draufsicht



Abb. 149 Visualisierung Solarnutzung



Abb. 150 Rendering Blick von Süden auf die neu sanierte Stadthalle



Abb. 151 Rendering Blick von Osten (Gottesackerkirche)



Abb. 152 Rendering Blick von Süd-Osten auf die neu sanierte Stadthalle mit Schwimmbadbereich

# Bauabschnitte Hochbau

Die Bildung von kostengünstigen und zielführenden Bauabschnitten ist im Zuge der Gebäude-Umbauplanung detailliert zu ermitteln. Grundsätzlich könnte eine mehrjährige Umsetzung in Frage kommen.

## Bauabschnitte:

0. Projektvorbereitung Energiekonzept zur Gebäudeplanung  
Stadt/ Quartier/ Stadthalle
1. Abbrüche: Gastronomie, Teil Foyer, Tribüne, Garage
2. Schließen der baubedingten Fassadenöffnungen:  
Neubau Foyer, Sanierung und Erschließung Kegelanlage;  
Gestaltung Freiraum Haupteingang
3. Bau Energiezentrale
4. Sanierung Technik Schwimmbad
5. Neubau Eltern-Kind-Bereich, Sauna, Café;  
Sanierung Schwimmbad mit Umkleiden
6. Sanierung Mehrzweckhalle, Energie-Ausstattung etc.

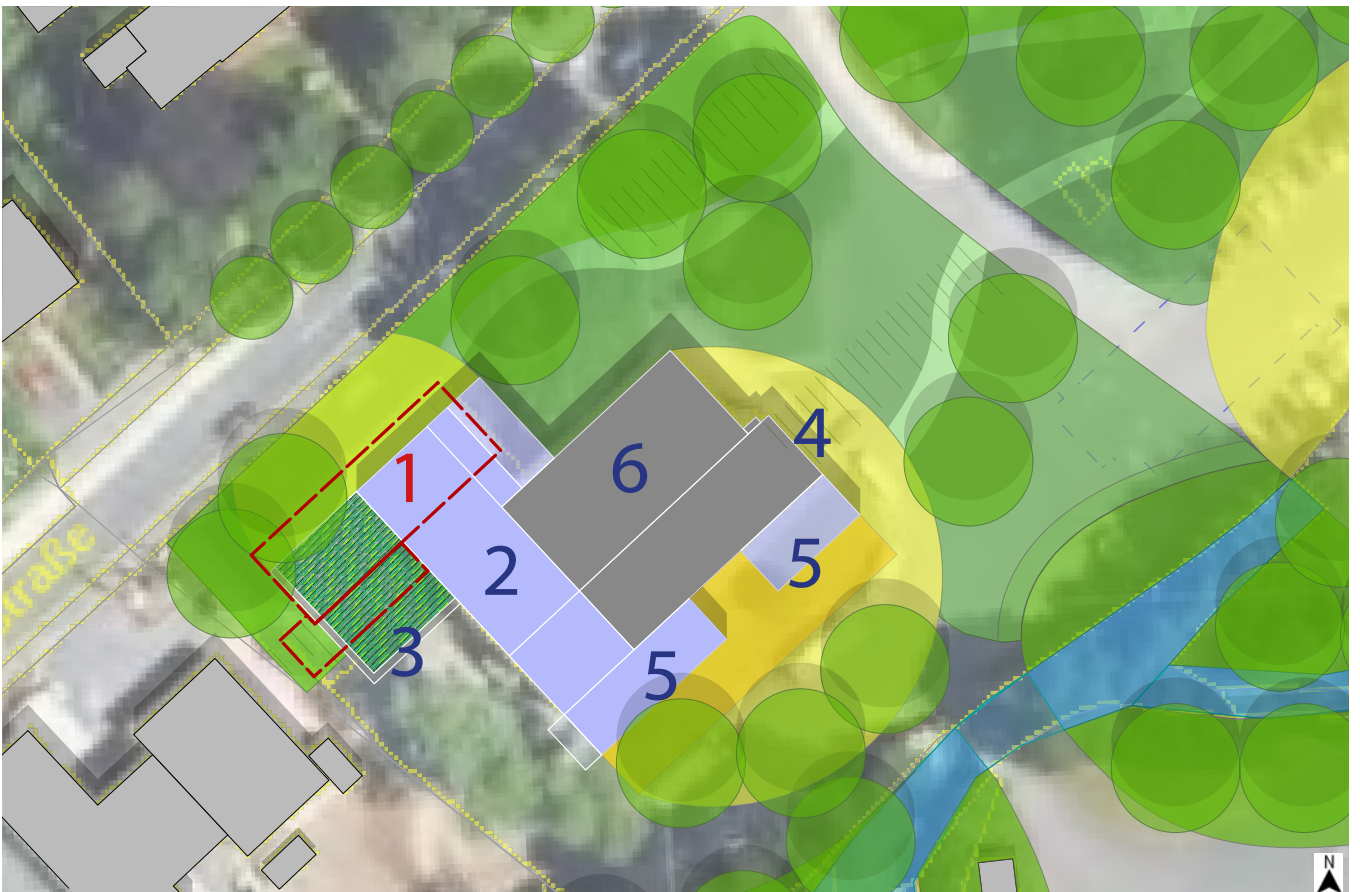


Abb. 153 Variante 3 - Bauabschnitte





Abb. 154 Rendering Blick von Süden auf die neu sanierte Stadthalle



Abb. 155 Rendering Blick von Osten



Abb. 156 Rendering Blick von Osten auf die neu sanierte Stadthalle



Abb. 157 Draufsicht

# Überschlägige Kostenermittlung

Baukosten KG 300 und 400

nicht enthalten: Baunebenkosten  
Gestaltung der Freiräume

## Variante 3

Abbruch:	2290 m <sup>3</sup>	50	114.500,00 €
Abbruch und Auffüllen:	465 m <sup>3</sup>	60	27.900,00 €
Umbau:	1925 m <sup>3</sup>	400	770.000,00 €
Sanierung:	9825 m <sup>3</sup>	400	3.930.000,00 €
Neubau:	1240 m <sup>3</sup>	600	744.000,00 €
		Netto	<b>5.586.400,00 €</b>
		Brutto	<b>6.647.816,00 €</b>

## Freiräume

Projektparallel zur schrittweisen Umsetzung des Konzeptes wird eine Anpassung und Umgestaltung der Freiräume als bedeutsam für den Projekterfolg eingestuft. Hier werden neue Bedeutungsinhalte und konkrete Aufenthaltsqualitäten nach außen signalisiert. Der Frequenzbereich der Sportanlagen wird davon gleichermaßen profitieren. Zur Verstärkung der Impulswirkung zur Innenstadt hin wird an dieser Stelle noch einmal darauf verwiesen, dass die Wegebeziehung über den historischen Friedhof (Stadtpark) und das ehemalige Postgebäude zur Hauptstraße neu aufzubauen ist.



Abb. 158 Teilabschnitte Freianlagen

## Freianlagen Variante 3

Bereich	m <sup>2</sup>	Orientierungswert Einheitspreis in €	Orientierungswert in €
Vorzone Hauptstraße	1900	120	228.000,00 €
Zufahrt Energie	1000	150	150.000,00 €
Schwimmbad	900	200	180.000,00 €
Uferbereich	1150	170	195.500,00 €
Parken mit Zufahrt	1500	60	90.000,00 €
Friedhof - Stadtpark	3700	90	333.000,00 €

**Summe** **10150,00** **1.176.500,00 €**

# Stadthalle Gefrees Übersicht Varianten

## Neubau (Totalabbruch)

mit Schwimmhalle  
Multifunktionshalle  
Energie-Zentrale

Mehrzweckhalle einfach



Netto **6.252.170,00 €**  
Brutto **7.440.082,30 €**

Dreifachturnhalle



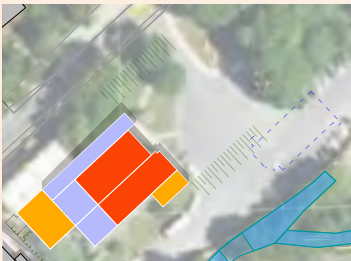
Netto **10.812.170,00 €**  
Brutto **12.866.482,30 €**

1

## Umbau Stadthalle mit „Rampenlösung“

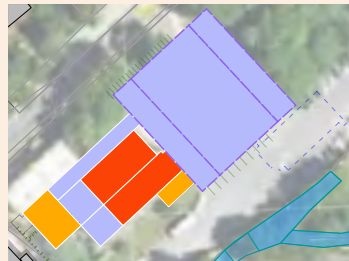
Erschließung mit Rampenlösung  
Ergänzung Schwimmbadbereich  
Energie-Zentrale

Mehrzweckhalle einfach



Netto **5.718.350,00 €**  
Brutto **6.804.836,50 €**

Dreifachturnhalle



Netto **14.444.350,00 €**  
Brutto **17.188.776,50 €**

2

## Umbau Stadthalle „kompakt“

Foyer neu  
Ergänzung Schwimmbadbereich  
Erhalt Kegelbahn  
Energie-Zentrale

Mehrzweckhalle einfach



Netto **5.586.400,00 €**  
Brutto **6.647.816,00 €**

3

# 8 Stadthalle Gefrees

## Bewertung der drei Varianten

### Variante 1 - Neubau (Totalabbruch)



Abb. 159 Lageplan V1

Totalabbruch aller Bestandsgebäude

Neubau Multifunktionshalle

Neubau Energie-Einheit

Neubau Lehrschwimmbad

### Vor- und Nachteile

Beim Neubau der drei Anlagenteile ist mit erheblichen Mehrkosten aufgrund nicht erwartbarer Förderungen gegenüber einer Sanierungslösung zu rechnen (Schwimmbad, Multifunktionshalle).

Totalabbruch bedeutet im Hinblick auf die Wiederverwertbarkeit eine negative Umweltbilanz mit erheblichen Kosten.

Abschnittsbildungen sind vermutlich leichter zu realisieren, komplizierte Übergänge können dabei vermieden werden.

Aufgrund des Bauvolumens ist die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens wohl zu erwarten.

Eine maximale Erweiterung der Funktionshalle bis zu einer Kapazität einer Dreifachsporthalle kann wegen guter Flächenverfügbarkeit erreicht werden, ist jedoch kostenintensiv und übersteigt vermutlich den tatsächlichen Bedarf.

Ein Verlust der Schwimmhalle muss aufgrund nicht zu erwartender Förderungen ins Kalkül gezogen werden.

Identitätsstiftende Teilbereiche sind mit Gestaltung und Schaffung neuer Bezugspunkte erst zu entwickeln.

### Fazit

Die Lösung Variante 1 scheidet aufgrund nicht gesicherter Förderungen aus. Baubedingte, längere Nutzungsaufgaben und Einschränkungen für die beschriebenen Nutzergruppen können wohl größtenteils nicht kompensiert werden. Die Gefahr des Verlustes des wichtigen Sozialraums muss in die Abwägung einbezogen werden. Dies ist wegen der finanziellen Bedingungen vermutlich bei einer mehrjährigen Bauphase umso gravierender.

## Variante 2 - Umbau Stadthalle mit „Rampenlösung“



Abb. 160 Lageplan V2

Erhalt und Sanierung des Kernbereichs Mehrzweckhalle und Schwimmbad

Abbruch Restaurant mit Eingangsreich

Neubau Energie-Einheit

Neubau Foyer als barrierefreie Rampenlösung

Ergänzung Schwimmbadbereich

### Vor- und Nachteile

Eine Neuorientierung der Erschließung des Gesamtgebäudes vom Stadtpark her (Ostseite) mit barrierefreiem Zugang kann eine wesentliche Aufwertung herbeiführen.

Aufgabe der Schießanlage, der Kegelbahn und der Umkleiden für den Sportplatz-Bereich.

Neue Energie-Einheit eröffnet die Chance eines wirtschaftlichen Betriebs. Baulich kann die Nutzung von Dachflächen in Zuordnung zum Foyer als Mehrwert angeführt werden.

Attraktivierung des Schwimmbad-Bereichs mit Anbauten für Café, Eltern-Kind-Bereich und moderner Sauna.

### Fazit

Die Lösung Variante 2 umfasst ein neues Foyer und barrierefreien Zugang auf zwei miteinander verknüpften Ebenen (Rampenlösung).

Vergleichsweise niedrigerer Kostenaufwand unter der Prämisse einer zu erreichenden Förderung im Sanierungs- und Umbaufall (im Vergleich zu Variante 1).

Die Aufwertung des Schwimmbad-Bereichs mit Anbauten kann eine neue Qualitätsstufe einleiten.

Die Auslagerung bestehender Nutzungen in geeignete Gebäude ist zu bewerkstelligen.

## Variante 3 - Umbau Stadthalle „kompakt“



Abb. 161 Lageplan V3

Erhalt und Sanierung des Kernbereichs Mehrzweckhalle und Schwimmbad mit Gewährleistung der Barrierefreiheit des gesamten Gebäudes

Abbruch Restaurant mit Eingangsbereich

Neubau Energie-Einheit

Erhalt Kegelbahn mit Umbau Eingangsbereich

Ergänzung Schwimmbadbereich

### Vor- und Nachteile

Weitergehender Bestandserhalt als in Variante 2 (Erhalt der Kegelbahn, öffentliche Toiletten und der Umkleiden für den Sportplatz-Bereich).

Aufgabe der Schießanlage (Auslagerung).

Neue Energie-Einheit eröffnet die Chance eines wirtschaftlichen Betriebs. Baulich kann die Nutzung von Dachflächen in Zuordnung zum Foyer als Mehrwert angeführt werden.

Attraktivierung des Schwimmbad-Bereichs mit Anbauten für Café, Eltern-Kind-Bereich und moderner Sauna.

### Fazit

Die Lösung Variante 3 führt zu einer Neukonzeption des Eingangsbereichs von der Hauptstraße, barrierefrei ausgeführt.

Im Untergeschoss werden bestehende Funktionen Kegeln und Umkleiden erhalten. Die Aufwertung des Schwimmbad-Bereichs kann eine Neuentwicklung einleiten.

Der Kostenaufwand liegt nahe am Prognosewert für Variante 2.

# Wo wollen wir hin?

## Stadthalle Gefrees



Abb. 162 Großflächige Versiegelung



Abb. 163 Visualisierung Neugliederung und Gestaltung - Mehrfachnutzung im öffentlichen Raum

## 8.1 In welchen Abschnitten kann das Ziel erreicht werden?

### Variante 2 und 3

Dreh- und Angelpunkt sind die Energiekosten im laufenden Betrieb der Stadthalle.

Aus diesem Grund soll zeitnah eine Energieeinheit (zum Beispiel Hackschnitzel-Heizung) realisiert werden, um den Betrieb des Schwimmbads und der anderen Einrichtungen zu sichern.

Der Bauabschnitt „Abbruch der Restaurantgebäudes“ und Schließung der zu öffnenden Fassaden hat erste Priorität, weil dann die Energie-Zentrale gebaut werden kann; sie ist eine wesentliche Voraussetzung zur Erneuerung der Schwimmbad-Heizung und Technik und der Betriebskostentwicklung.

Das Schwimmbad soll vorrangig ertüchtigt werden und mit der Erneuerung der Schwimmbad-technik und der Heizung zukunftsorientiert für die Bürgerschaft bereitgestellt werden.

Nach Fertigstellung der technischen Infrastruktur erfolgt die Erweiterung des Schwimmbad-Bereichs mit den Komponenten Eltern-Kind-Bereich, Sauna, Café und einer Sanierung Schwimmbad mit Umkleiden.

Umbau und energetische Sanierung aller weiteren Gebäudeteile (Mehrzweckhalle).

Die Attraktivität des neu entstehenden Treffpunkts rund um die Stadthalle Gefrees wird maßgeblich dann von der Gestaltung der umgebenden Freianlagen zu prägen sein. Auch hier sind Abschnittsbildungen sinnvoll.



Abb. 164 Visualisierung



# Visionen - Optionen



Abb. 165 Vision - Option Fassadengestaltung



Abb. 166 Vision - Option Fassade



Abb. 167 Außenfläche



Abb. 168 Parkplatzfläche mit Zufahrt



Abb. 169 Blick von Osten

# 9 Bewertung der Ergebnisse bei den zuständigen Fachstellen und in den Gremien

Seit vielen Jahren werden in der Stadt Gefrees verschiedenste Optionen einer Nachnutzung oder Umbauszenarien der Stadthalle in Betracht gezogen. Bisher jedoch noch ohne grundlegende Entscheidung. Die hier vorliegende Machbarkeitsstudie soll wesentlich dazu beitragen, zeitnah eine Entscheidung durch die Stadt Gefrees herbeizuführen, allein schon wegen der sich abzeichnenden Energiekrise und Kostenentwicklung beim Gebäudebetrieb. Der heutige Zustand des Gebäudekonglomerats ist Ergebnis einer über 55-jährigen Betriebsdauer und erfordert in jedem Fall eine zeitgemäße Antwort.

## Städtebauförderung, Regierung von Oberfranken

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde im Vorfeld eingehend diskutiert und bei einer Präsentation der Ergebnisse bei der Abteilung **Städtebauförderung** bei der Regierung von Oberfranken am 14.02.2023 richtungsweisend bewertet.

Die drei untersuchten Varianten wurden dabei im Hinblick auf eine Machbarkeit und eine förder-technische Unterstützung untersucht mit nachfolgendem Ergebnis:

1. Die vorgestellte Variante 3 (Sanierung, Um- und Anbau – Stadthalle „kompakt“) im Vergleich zu den Alternativen eines vollständigen Abbruchs und Neubaus und einer Lösungsvariante mit Rampenlösung wird insgesamt seitens der Städtebauförderung, Regierung v. Oberfranken, als Vorzugsvariante eingestuft. Aus inhaltlich-konzeptionellen Gründen und aus Gründen der finanziellen Machbarkeit kann eine klare Richtung festgehalten werden.
2. Es wird festgestellt, dass für das Gesamtprojekt über mehrere Jahre hinweg durchaus eine Kombination von Sportstättenförderung, Schwimmbad-Sanierung und Förderung einer Energie-Zentrale gesondert in Betracht gezogen werden kann. Darüber hinaus wird geprüft, ob freistehende Städtebauförderungsmittel, ggf. aus dem Bereich der Industriebranche Rogler, ebenfalls zur Unterstützung des Projektes in Betracht gezogen werden können.
3. Zur Erreichung einer noch besseren Kostensicherheit wird vorgeschlagen, die Variante 3 noch weitergehend zu vertiefen. Dies ist, insbesondere aufgrund der knappen Fristen zur Bindung bereitgestellter Mittel erforderlich. Damit kann es gelingen, einen Förderbescheid für Startmaßnahmen bereits bis zum Jahresende 2023 zu erwirken.
4. Die Erweiterung der bisherigen Machbarkeitsstudie kann durch eine Untersuchung des erforderlichen Abbruchs, den Neubau eines Foyers und der Unterbringung einer Energiezentrale in Kombination mit Vorplanungen einer Haustechnik erreicht werden.

Eine Behandlung im Stadtrat und eine Antragstellung zur Erweiterung der bisherigen Untersuchung ist demnach erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass eine Beauftragung der Erweiterung/Ergänzung der Machbarkeitsstudie erst nach einer schriftlichen Rückmeldung der Bewilligungsstelle möglich sein wird.

Dies betrifft aufgrund der komplexen Gemengelage der Stadthallen-Gebäudeteile, insbesondere die Maßnahmen für die Bauabschnitte 1, 2 und 3 (siehe dazu „Bauabschnitte Hochbau“, S. 96) mit einer tiefergehenden Untersuchung abzusichern. Dies kann in Form eines Nachtrags zu den beiden Machbarkeitsstudien fördertechnisch zu bewerkstelligen sein. Es wird vereinbart, eine Leistungsbeschreibung der notwendigen zusätzlichen Erhebungen und Darstellungen zu fertigen und der Stadt Gefrees zur Beschlussfassung und Auftragsvergabe vorzulegen. Damit kann der in Aussicht gestellte, und fördertechnisch gesicherte Titel „Sportstättenförderung“ noch in 2023 zu-

geordnet werden und als projektvorbereitende Maßnahme (Abbruch, Neubau Foyer und Energiezentrale/ Haustechnik) in Gang gesetzt werden.

5. Wesentlich für den Erfolg des Gesamtkonzeptes ist aus aktuellem Anlass die zeitnahe Aufstellung eines objektbezogenen Energiekonzeptes (Haustechnik), das später in einem Gesamtzusammenhang eines gemeindlichen Energiekonzeptes zu stellen sein wird. Für die tiefere Untersuchung und die schrittweise Umsetzung der Maßnahmen (Abbruch, Neubau Foyer und Energiezentrale/ Haustechnik) kann unter dem Vorbehalt der tatsächlichen Mittelverfügbarkeit zu den Fördersätzen folgende Aussagen getroffen werden:

- Für den Teil der Kosten die Rahmen der sog. „Sportstättenförderung“ als förderfähig anerkannt werden kann, kann für förderfähige Kosten von bis zu 835.000 Euro ein Fördersatz von 90 v. H. in Aussicht gestellt werden.
- Darüber hinausgehende förderfähige Kosten können voraussichtlich bis einem Betrag von 493.000 Euro ebenfalls mit einem Fördersatz von 90 v. H. aus dem Programm „Innen statt Außen“ gefördert werden.
- Darüber hinaus entstehende förderfähige Kosten werden je nach Mittelverfügbarkeit gefördert.

6. Mit der Umsetzung dieser Startmaßnahmen kann in mehrjährigen Schritten das Gesamtprojekt realisiert werden.

## Erörterung in den zuständigen Gremien der Stadt Gefrees

Außerdem wurden alle drei Varianten sowohl mit den Vertretern der Stadtverwaltung, dem kommunalen Entwicklungsausschuss, dem Stadtrat, als auch mit einigen Vertretern betroffener Vereine vor Ort diskutiert. Die Kommunikation der Ergebnisse erfolgt über das gemeindliche Mitteilungsblatt und über die Homepage der Stadt Gefrees, und über Presse-Mitteilungen.

In den beiden Terminen mit dem **kommunalen Entwicklungsausschuss** am 08.12.2022 und 06.02.2023 wurden die Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie Stadthalle diskutiert (neben den Ergebnissen zur Hofer Str. 1+3). Grundsätzlich wurden die in der vorliegenden Machbarkeitsstudie vorgestellten Varianten zur Nachnutzung der Stadthalle präsentiert und diskutiert. Nicht zum ersten mal wurde dabei auch der Wunsch nach einer Dreifachturnhalle geäußert. Dieser Impuls wurde aufgenommen und in die Überlegungen der Studie aufgenommen. In der zweiten Abwägung am 06.02.2023 wurden diese Gesichtspunkte erneut diskutiert.

Im Vergleich zu einer Einfachturnhalle entstehen vergleichsweise hohe Herstellungskosten einer Dreifachturnhalle, woraus auch ein deutlicher Anstieg der Gebäudebetriebskosten resultieren wird. Aus diesem Grund wurde eine Maximallösung (mit Dreifachturnhalle) als Lösungsansatz ausgeschieden. Beispielhaft wurde mit einem einfachen Rechenmodell dargelegt, wie die Gebäudebetriebskosten für die Nutzergruppen aufzubringen wäre. Dies bedeutete ein Mietkostenanstieg je Stunde Nutzungsdauer auf etwa 80€/h pro Drittel Hallenanteil.

Ohnehin wäre die Weiternutzung der gemeindlichen Hälfte der Realschulsporthalle eine enorme Herausforderung. Die Kostenträgerschaft zusammen mit der evangelischen Kirchengemeinde lässt ein solches Szenario ebenfalls ausscheiden. Die Entscheidung, eine Dreifachturnhalle nicht weiter zu verfolgen, wird vor allem durch die Nutzungsoption innerhalb eines Schulverbandes der Sportstätte in Bad Berneck erleichtert. Dies entspricht konsequent zunehmender Tendenz von Aufgabenteilungen innerhalb von Kommunen.

Der kommunale Entwicklungsausschuss beschließt deshalb am 06.02.2023 einstimmig die **Variante 3** (Sanierung und Umbau „kompakt“) weiterzuverfolgen.

Mit den erzielten Ergebnissen aus dem kommunalen Entwicklungsausschuss wurden die drei Varianten (neben den Ergebnissen der Hofer Str. 1+3) mit dem **Stadtrat** am 16.02.2023, in einer öffentlichen Sitzung, eingehend diskutiert. Durch die von der Regierung in Aussicht gestellten Förderungen ergab sich eine gute Perspektive für die fachlich empfohlene Vorzugsvariante der Stadthalle. Das Zeitfenster für die gegebenen Förderchancen ist wie oben beschrieben begrenzt, und die ersten drei Bauabschnitte sollen für die zugesagten Förderungen noch näher untersucht werden.

Der Stadtrat beschließt einstimmig die weitere Verfolgung und Vertiefung der **Variante 3**.

Im Anhang befindet sich in besser leserlicher Form der hier abgebildete Artikel der Frankenpost, der im Anschluss an die öffentliche Sitzung vom 16.02.23 herausgegeben wurde:



Abb. 170 Presse-Artikel aus der Print-Ausgabe Frankenpost vom 20.02.2023

# 10 Zusammenfassende Handlungsempfehlung

Die systematische Analyse der Gebäudenutzung der Stadthalle Gefrees zeigt eine beeindruckende Vielfalt und Nutzungsdichte mit hohem Identifikationswert in der Bürgerschaft. Es handelt sich um **den** öffentlichen Raum in Gefrees mit wichtigen sozialräumlichen Bindungen. Eine ersatzlose Beseitigung kann nicht in Betracht gezogen werden.

Der Aufwand für Sanierung und Umbau der Stadthalle beläuft sich in etwa auf eine Größenordnung der Herstellungskosten von 6,0 - 7,0 Mio. Euro. Dazu sind Baunebenkosten zu rechnen. Für die Umgestaltung der Freianlagen, die abschnittsweise möglich ist, muss mit einem Kostenaufwand von etwa 1,2 Mio. Euro gerechnet werden. Bei diesen Werten wird unterstellt, dass bei verschiedenen Komponenten hohe Förderungen (Städtebauförderung) möglich sind.

Bei einem Neubau mit den Komponenten Schwimmbad, Mehrzweckhalle und Energie-Einheit erscheint die Erreichbarkeit hoher Förderungen hingegen nicht zu erwarten sein. Der vorgetragene Wunsch nach einer Maximallösung für die Mehrzweckhalle in Form einer Dreifach- Sport- und Veranstaltungshalle übersteigt sowohl für den Dauerbetrieb, als auch bei der Investition der Gebäude vermutlich den erforderlichen städtischen Beitrag für dieses Projekt. Angesichts der ermittelten Bedarfe und der Option, innerhalb des Schulverbandes mit Bad Berneck eine Mitnutzung des dort befindlichen Hallenangebotes (3-fach-Halle) zu bekommen, erscheint dieser Wunsch realitätsfern.

Es wird empfohlen, die Variante 3 (Einfachturnhalle) mit Vorplanungen der Gebäudeplanung weitergehend zu untersuchen und zum Gegenstand von Förderanträgen zu machen. Die Vertiefung der Variante 3 wurde auch vom kommunalen Entwicklungsausschuss am 06.02.2023 beschlossen, sowie im daraufhin durchgeführten Stadtratstermin am 16.02.2023 von den Vertretern des Stadtrates einhellig gebilligt.

Wesentlich für den Erfolg ist aus aktuellem Anlass die zeitnahe Aufstellung eines gemeindlichen Energiekonzeptes. Dies ist vorrangig für die Sicherung des Schwimmbades und gleichermaßen entscheidend für alle Gebäudebetriebskosten.



Abb. 171 Bestand



Abb. 172 Vision

Die Beteiligung von Interessensgruppen und Gremien innerhalb der Stadt Gefrees muss konsequent weitergeführt werden. Während der Untersuchung zur Machbarkeitsstudie konnte in vielen Gesprächen bereits eine gute Akzeptanz erkannt werden.

Die gemeinsam erarbeiteten folgenden Schritte zur Umsetzung, im Gespräch mit den Vertretern der Städtebauförderung vom 14.02.2023, lauten zusammengefasst:

Im ersten Schritt sollte die Planung der Haustechnik LPh 2 (Energie) erfolgen. Parallel dazu die Gebäudeplanung LPh 2, mit Teilen aus der LPh 3 im Zuge einer Vertiefung der Machbarkeitsstudie Stadthalle. Die Bindefristen zur Abrufung von Fördergeldern ist unter Kapitel 9 auf S. 106 beschrieben. Voraussichtlich können die erforderlichen Beschlüsse des Stadtrates bereits am 16. März 2023 herbeigeführt werden.

Die Mitnutzung und Nachnutzung leer stehender Gebäude in der Innenstadt ist als wichtiges Aufgabenfeld der Stadtentwicklung ebenfalls sichtbar geworden. Hier können bei der Umsetzung von Nachnutzungen Synergieeffekte und Entlastungen organisiert werden.

Empfehlenswert erscheint deshalb eine baldige Einrichtung eines kontinuierlichen Stadtumbaumanagements, um die komplexen Vorgänge vorausschauend steuern und begleiten zu können.



Abb. 173 Bestand



Abb. 174 Vision

# Anhang

Artikel aus der Frankenpost, veröffentlicht nach der Sitzung am 16.02. mit dem Stadtrat:

# Frankenpost

Abrisse vom Tisch

## Weichenstellung in Gefrees

Harald Judas 19.02.2023 - 17:08 Uhr



Expressionistischer Heimatstil: das markante Gebäude in der Hofer Straße Foto: /Judas

### **Stadthalle und Hofer Straße 1 – die Stadt hat städtebaulich einige Herausforderungen zu stemmen. Der Stadtrat trifft wichtige Entscheidungen.**

Was passiert mit der Gefreeseer Stadthalle und dem markanten Eckhaus Hofer Straße 1 bis 3? Ideen liefern zwei Machbarkeitsstudien, die dem Stadtrat und der Öffentlichkeit nun vorgestellt wurden. Das Auflegen der Machbarkeitsstudien war im März 2022 beschlossen worden. Dem Kommunalentwicklungsausschuss wurden die nun öffentlich gemachten Ideen schon vorab vorgestellt. Raimund Böhringer vom Planungsbüro Ideenfinden GmbH in Wunsiedel erläuterte auch, dass beide Projekte viel miteinander zu tun haben, da sie an exponierter Stelle stehen.

Das Gebäude in der Hofer Straße sei architektonisch im expressionistischen Heimatstil errichtet, was recht selten sei. Es steht allerdings leer und weist Schäden auf. Das Historische Forum hatte sich schon einmal mit einer möglichen Nutzung befasst, und ein Haus der Gefreeseer Geschichte vorgeschlagen. Dies diente nun als Grundlage für eine Variante: ein Haus der Vereine.



Untersucht wurden drei Varianten. Darunter der Totalabbruch mit der Nachfolgenutzung Parkplätze und einer kleinen Grünanlage. Allerdings lasse der gewonnene Platz eine ordentliche Verkehrsregelung auch dann nicht zu. Wohnnutzung könnte funktionieren, sei jedoch „schon ein größerer Aufwand“. Als Umbaukosten für Wohnungen wurden 500 000 bis 600 000 Euro genannt.

Deshalb schlug Böhringer die dritte Variante vor: Das Haus umfassend sanieren und als „Haus der Vereine“ nutzen. Die Idee wurde auch bei Vereinen schon angesprochen. „Wir haben ein sehr gutes Echo bekommen“, sagte Böhringer. Ein Trägerverein könnte den Betrieb übernehmen. Auch hier gibt es eine erste Kostenschätzung von 625 000 Euro. Hinzu kämen noch 200 000 Euro für einen Aufzug, um Barrierefreiheit zu erreichen. Der Eingang würde hierbei auf die Giebelseite wandern.

Bürgermeister Oliver Dietel sagte, dass er bereits mit der Städtebauförderung gesprochen habe – hohe Fördersätze seien denkbar. „Wir befinden uns auf einem langen Weg - jetzt gilt es in Gespräche einzusteigen“, sagte er. Doris Benker-Roth (FWG) unterstützte den Vorschlag: „Möglichkeit drei sollte man durchaus verfolgen.“ Christine Denner (FWG) fragte, ob es ermöglicht werden sollte, dass die beteiligten Vereine wechseln. Bürgermeister Dietel ergänzte, dass sich die Vereine nach der Übergabe selbst organisieren sollten: „Wir können es als Stadt nicht leisten, das Haus zu unterhalten.“ Dominik Benker (CSU) sprach von einer „tollen Sache“, wies aber darauf hin, dass das Thema durchaus kontrovers diskutiert werde. Was auf die Vereine an Unterhalt zukommen würde, lässt sich noch nicht sagen. Trotzdem sprach sich der Stadtrat einstimmig für das Haus der Vereine als Ziel aus.

## Drei Optionen

Auch bei der Stadthalle wurden drei Varianten geprüft. Gibt es ein „Haus der Vereine“ in der Hofer Straße, könne man die Belegung der Stadthalle entzerren und etwas auslagern, schlug Böhringer vor. Ein wichtiges Thema stellten dabei die Betriebskosten dar, beispielsweise 160 000 Euro in 2021, weshalb auch eine Heizzentrale mit alternativen Energien hinzukommen soll.

Die drei Varianten: Lösung eins wäre Totalabbruch der Stadthalle. „Das ist nicht so besonders klug, es gibt keine Förderung“, erklärte Böhringer. Variante zwei wäre der Umbau der Stadthalle mit Schwimmbadbereich und einer Rampe. Favorisiert wurde jedoch der kompakte Umbau der Stadthalle: Hierbei würde der Schwimmbadbereich ergänzt, die Kegelbahn erhalten. Eine Lösung für die Schützen müsste aber gefunden werden, da für sie der Platz nicht mehr ausreiche. Eine Energie-Zentrale würde hingegen ergänzt und ein Foyer vorgebaut. Für diese Variante hatte sich der Stadtentwicklungsausschuss ausgesprochen.

## Viel zu hohe Kosten

Rund 7,5 Millionen würde bei einem Abriss der Neubau einer Einfachturnhalle kosten. Sich von der Option Dreifachturnhalle zu verabschieden, mache schon der Blick auf die Kosten nahe, die auf 13 Millionen geschätzt würde. Ergänzend hatte der Bürgermeister umzulegende Kosten für Nutzer, von 80 Euro für einen Hallenteil je Stunde ermittelt, die sich wohl kaum ein Verein leisten könne. Die beiden anderen Varianten waren hingegen „mehr am Bestand orientiert“. Das Restaurant abbrechen, eine Rampenlösung mit dem Haupteingang aus Südosten wurde mit 6,8 Millionen veranschlagt. Hier eine Dreifachturnhalle zu integrieren wäre hingegen mit brutto über 17 Millionen noch teurer. Etwas mehr überzeugte Variante 3, die einen kompakten Umbau vorsieht und auf 6,6 Millionen kommen würde. Ohne Gestaltung der Außenbereiches. Wie bei Variante 2 wäre eine Ergänzung zum Schwimmbad und ein kleiner Kiosk vorgesehen. Gleichzeitig würden einige Nutzungen wie das Restaurantgebäude zurückgenommen. Untergracht würde auch hier eine Energiezentrale. „Das Vorhaben wird sich über mehrere Jahre erstrecken“, so die Einschätzung. Hierzu gab es auch schon ein Gespräch mit der Städtebauförderung. „Wir haben einen Weg angeboten bekommen, wie man das Projekt in Bauabschnitte aufteilt“, sagte Dietel. Ein Vorteil eines schnellen Beginnes: Es gibt schon einen Förderbescheid aus dem Bereich Sportförderung, wo 90 Prozent Förderung auf über 800.000 Euro zugesagt sind. Letztlich war sich das Gremium einig, die Variante weiterzuverfolgen. Inwieweit es zu einer Umsetzung kommt, werden die Haushaltverhandlungen zeigen.

# Abbildungsverzeichnis

Soweit nicht anders angegeben, wurden alle Grafiken und Fotoaufnahmen durch die Verfasser der vorliegenden Machbarkeitsstudie erstellt.

Abb. 01	Stadthalle Eingangsbereich	2
Abb. 02	Blick auf die historische Altstadt	5
Abb. 03	Luftbild mit Markierung Standort Stadthalle, ohne Maßstab Grundlage aus: Geoportal Bayernatlas, <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11</a> , aufgerufen am 27. Oktober 2022	6
Abb. 04	Nutzungen Stadthalle	7
Abb. 05	Zentrale Lage des Standortes Grundlage aus: Geoportal Bayernatlas, <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11</a> , aufgerufen am 12. Oktober 2022	8
Abb. 06	Verkehrliche Anbindung, Grundlage aus dem ISEK von 2019 Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees. 2019	9
Abb. 07	Stadthalle Gefrees der 1970er Jahre <a href="https://www.frankenpost.de/inhalt.gefrees-ein-neubau-in-zeiten-des-umbruchs.dcb1dea8-12b3-452e-b333-aaa455b9aa43.html">https://www.frankenpost.de/inhalt.gefrees-ein-neubau-in-zeiten-des-umbruchs.dcb1dea8-12b3-452e-b333-aaa455b9aa43.html</a> , aufgerufen am 17. November 2022	10
Abb. 08	historische Karte mit Überlagerung aktuelle DFK Grundlage der historischen Karte aus: Geoportal BayernAtlas, <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11</a> , aufgerufen am 12. Oktober 2022	12
Abb. 09	Die Lokalbahnlinie Gefrees-Falls <a href="https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/">https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/</a> , aufgerufen am 12. Januar 2023	13
Abb. 10	Historische Aufnahme Müllerweiher in Nähe zur Stadthalle, Blick Richtung Metzlersreuther Straße, 1937 Grafik zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees	13
Abb. 11	Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes Stadt Gefrees (Hrsg.), RSP Architekten und Stadtplaner (Verfasser): Gestaltungsfibel für den Stadtkern von Gefrees, 17.09.2015, S. 30	14
Abb. 12	Jahre 2019 und 2033 Bayerisches Landesamt für Statistik, <a href="https://www.statistik.bayern.de/">https://www.statistik.bayern.de/</a> , aufgerufen am 24. Oktober 2022	15
Abb. 13	aus dem ISEK 2019 Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees. 2019	16
Abb. 14	Verlagerungsprozesse - deutliche Abzeichnung der Verlagerung von Altort nach West in Richtung Industriebereich, Gewerbe, Schulen	17
Abb. 15	Bau- und Bodendenkmäler Grundlage aus: Geoportal Bayernatlas, <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11</a> , aufgerufen am 09. Januar 2023	18
Abb. 16	Schwimmhalle und Turnhalle, Fassaden Richtung Süd-Osten	19
Abb. 17	Ansicht Ost	19
Abb. 18	Südfassade	19
Abb. 19	Langjähriger Leerstand Restaurant an der Hauptstraße	19
Abb. 20	Eingang Schwimmhalle, nicht barrierefrei	20
Abb. 21	Eingang Schwimmhalle mit Barriere	20
Abb. 22	Turnhalle plus Eingangsgebäude - Blick von Nord-Ost	20
Abb. 23	Restaurantgebäude - Blick von Westen	20
Abb. 24	Rückwärtige Westfassade	20
Abb. 25	Ansicht Stadthalle von der Hauptstraße	20
Abb. 26	Zeitdokument der 60er-Jahre Treppe mit Wandmalerei	21
Abb. 27	Wandornament Foyer Stadthalle	21
Abb. 28	Foyer	21
Abb. 29	Eingangssituation - nicht barrierefrei	21
Abb. 30	Tribüne	21
Abb. 31	Umkleieräume	21
Abb. 32	Schwimmbad Beckenbereich	22
Abb. 33	Sauna	22
Abb. 34	Technikraum Schwimmbad	22
Abb. 35	Verteilerraum Kegeln/Schießen	22
Abb. 36	Kegelbahn	22
Abb. 37	Schießanlage	22
Abb. 38	Kellergeschoss - Baumangel Feuchtigkeit, Staunässe	23
Abb. 39	Duschen	23
Abb. 40	Küchenbereich des Restaurants	23
Abb. 41	Innenbereich Restaurant	23
Abb. 42	Tribüne	23
Abb. 43	Räumlichkeit des Gesangsvereins	23
Abb. 44	Weiträumige versiegelte Verkehrsflächen an der Stadthalle	24
Abb. 45	Gottesacker-Kirche	24
Abb. 46	Historischer Friedhof, Trafostation	24
Abb. 47	Verbindung zur Innenstadt - ehemaliges Postgebäude	24
Abb. 48	Gebäude 1. FC Gefrees am Sportplatz	24
Abb. 49	Blick Richtung Süden	24
Abb. 50	Turnhalle Schulgelände	25
Abb. 51	Saniertes Künneht'sches Palais	25
Abb. 52	Gebäude Raiffeisen-Landhandel, Leerstand	25

Abb. 53	Raiffeisenbank-Werkstatt, Leerstand	25
Abb. 54	Herold Guss Straßenansicht	25
Abb. 55	Herold Guss Parkplatzfläche	25
Abb. 56	Grüne Achse Gefrees	26
Abb. 57	Lage in der Gefreiser Grünachse Grundlage aus: Geoportal Bayernatlas, <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11</a> , aufgerufen am 27. Oktober 2022	26
Abb. 58	Grafik Eigentümer Angaben von der Stadt Gefrees, Grafik erstellt durch iF ideenFinden GmbH	27
Abb. 59	Wasser - RÜBs Grundlage der Stadt Gefrees	28
Abb. 60	Gebäudebetriebskosten Stadthalle Angaben von der Stadt Gefrees, Grafik erstellt durch iF ideenFinden GmbH	29
Abb. 61	Wärmebedarfe Betriebe - öffentliche Einrichtungen - Industrie - Stadthalle Grundlage Luftbild aus: Geoportal Bayernatlas, <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11</a> , aufgerufen am 27. Oktober 2022	30
Abb. 62	Naturstein- und Putzfassade entlang der Hauptstraße	32
Abb. 63	Teilweise überarbeitete Fassaden an der Südseite	32
Abb. 64	Begehbare Flachdach mit sichtbaren Schäden	33
Abb. 65	Notdürftige Reparaturen im Sockelbereich	34
Abb. 66	Eine von vielen nassen Stellen im Gastrotrakt	34
Abb. 67	Nebenausgang nach Süden	34
Abb. 68	Schießanlage	35
Abb. 69	Blick in den Schwimmbadtechnikraum	36
Abb. 70	Drei Ebenen	37
Abb. 71	Grundriss UG	37
Abb. 72	Grundriss EG	38
Abb. 73	Grundriss OG	38
Abb. 74	Stunden Belegung Turnhalle/Schwimmhalle Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	43
Abb. 75	Festtags-Umzug <a href="https://www.kurier.de/inhalt.bildergalerie-der-samstag-auf-dem-wiesenfest-in-gefrees.382c26d0-3f3b-429b-9426-93c93f2a1df1.html">https://www.kurier.de/inhalt.bildergalerie-der-samstag-auf-dem-wiesenfest-in-gefrees.382c26d0-3f3b-429b-9426-93c93f2a1df1.html</a> , aufgerufen am 12. Januar 2023	46
Abb. 76	Nutzung der Sportplätze während des Events <a href="https://www.vs-gefrees.de/news/1/750537/nachrichten/wiesenfest-gefrees.html">https://www.vs-gefrees.de/news/1/750537/nachrichten/wiesenfest-gefrees.html</a> , aufgerufen am 15. Dezember 2022	46
Abb. 77	Festzelt <a href="https://www.frankenpost.de/inhalt.bildergalerie-der-samstag-auf-dem-wiesenfest-in-gefrees.382c26d0-3f3b-429b-9426-93c93f2a1df1.html">https://www.frankenpost.de/inhalt.bildergalerie-der-samstag-auf-dem-wiesenfest-in-gefrees.382c26d0-3f3b-429b-9426-93c93f2a1df1.html</a> , aufgerufen am 09. Dezember 2022	46
Abb. 78	Grafik Aufstellung Wiesenfest, beispielhaft Grafik der Stadt Gefrees	46
Abb. 79	Fotoaufnahme vom Wiesenfest Gefrees <a href="https://gefrees.de/fileadmin/user_upload/leben_in_gefrees/wiesenfest/Slide/Gefrees-Wiesenfest2019_slide_01.jpg">https://gefrees.de/fileadmin/user_upload/leben_in_gefrees/wiesenfest/Slide/Gefrees-Wiesenfest2019_slide_01.jpg</a> , aufgerufen am 15. Dezember 2022	47
Abb. 80	Bestandsplan, ohne Maßstab	50
Abb. 81	Regelgrundriss Dreifachturnhalle (Raumbedarf), ohne Maßstab	51
Abb. 82	Überlagerung Bestand mit Außenmaßen eines Regelgrundrisses Dreifachturnhalle, ohne Maßstab	51
Abb. 83	Auflistung Nutzungen in Stunden und Anzahl der nutzenden Personen Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	53
Abb. 84	Vereine haben den größten Anteil, mit einem hohen Stundensatz ist die Öffentlichkeit vertreten Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	53
Abb. 85	Vereine sind stark vertreten, Öffentlichkeit sehr schwach Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	53
Abb. 86	Bestandsgebäude Nutzungen	53
Abb. 87	Bestandsgebäude Nutzungen, Explosionszeichnung	54
Abb. 88	Turn-, Schwimmhalle und Kegel-bzw. Schießbahn auffällig Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	54
Abb. 89	Turn-, Schwimmhalle und Umkleieräume auffällig Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	54
Abb. 90	Größe der jeweils verbrauchten Fläche Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	54
Abb. 91	Starkes Interesse an Schwimm-, Sporthalle und Umkleiden Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	54
Abb. 92	Skiclub nutzt das Gebäude nur als Lager Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	54
Abb. 93	Verlagerungen von bisherigen Nutzungen	57
Abb. 94	Schulsporthalle <a href="http://www.jesgefrees.de/2019/05/13/tennisevent-an-der-jacob-ellrod-schule-in-gefrees/">http://www.jesgefrees.de/2019/05/13/tennisevent-an-der-jacob-ellrod-schule-in-gefrees/</a> , aufgerufen am 09. Dezember 2022	58
Abb. 95	Fassaden beispielhaft saniertes Gebäude	58

Abb. 96	Innenraum - Verbindung alt - neu	58
Abb. 97	Fassade Nord des Leerstandes	59
Abb. 89	Solide Innenraumstützen in gutem Zustand	59
Abb. 99	Fassade Alte Grundschule	60
Abb. 100	Innenraum für Veranstaltungen	60
Abb. 101	Fassade des Vereinsgebäudes	60
Abb. 102	Denkmalgeschützt und sehr gut einsehbar positioniert - Das Gebäude der Hofer Str. 1+3 neben dem Anbau an die Hauptstraße 79 kann durchaus als städtebaulich gelungenen bewertet werden, ist jedoch stark sanierungsbedürftig.	61
Abb. 103	Fotografien aus dem Industrie-Relikt mit besonderem Charme	62
Abb. 104	Durch das Büro Planwerk erstellte Übersichtsgrafik zu den Eigentümerstrukturen im Rogler-Areal Planwerk Stadtentwicklung, Dr. Preisung, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB, Nürnberg	62
Abb. 105	Kegelanlage Goldkronach <a href="https://scontent-frx5-1.xx.fbcdn.net/v/t39.30808-1/295102668_543450570553774_5763115216379077767_n.jpg?stp=cp0_dst-jpg_e15_p120x120_q65&amp;nc_cat=100&amp;ccb=1-7&amp;nc_sid=dbb9e7&amp;nc_ohc=eLDG40Kf1P0AX-oExDK&amp;nc_ht=scontent-frx5-1.xx&amp;oh=00_AfAO2fdROccJirtf42aOmzcZMvL7PEW6GKD56uVbUgEX4Q&amp;oe=63D7B37F">https://scontent-frx5-1.xx.fbcdn.net/v/t39.30808-1/295102668_543450570553774_5763115216379077767_n.jpg?stp=cp0_dst-jpg_e15_p120x120_q65&amp;nc_cat=100&amp;ccb=1-7&amp;nc_sid=dbb9e7&amp;nc_ohc=eLDG40Kf1P0AX-oExDK&amp;nc_ht=scontent-frx5-1.xx&amp;oh=00_AfAO2fdROccJirtf42aOmzcZMvL7PEW6GKD56uVbUgEX4Q&amp;oe=63D7B37F</a> , aufgerufen am 27. Oktober 2022	63
Abb. 106	Schießanlage Streitau <a href="https://scontent-frt3-2.xx.fbcdn.net/v/t1.6435-9/200373105_4127627853959230_5966707854193190118_n.jpg?nc_cat=104&amp;ccb=1-7&amp;nc_sid=730e14&amp;nc_ohc=M0EFHWpGcykAX-H2ThJ&amp;nc_ht=scontent-frt3-2.xx&amp;oh=00_AfBj-Dn gooTv2t3AApZgpaajnC-ykvLP5hs5d4cihKHYRA&amp;oe=63FB1995">https://scontent-frt3-2.xx.fbcdn.net/v/t1.6435-9/200373105_4127627853959230_5966707854193190118_n.jpg?nc_cat=104&amp;ccb=1-7&amp;nc_sid=730e14&amp;nc_ohc=M0EFHWpGcykAX-H2ThJ&amp;nc_ht=scontent-frt3-2.xx&amp;oh=00_AfBj-Dn gooTv2t3AApZgpaajnC-ykvLP5hs5d4cihKHYRA&amp;oe=63FB1995</a> , aufgerufen am 20. Oktober 2022	63
Abb. 107	Grafik außerschulische Schwimmbäder in der Region - Freibäder, Seeanlagen und Hallenbäder/Freizeitbäder - Erreichbarkeit mit dem PKW	64
Abb. 108	Referenz: Sanierung Hallenbad Wunsiedel <a href="https://www.frankenpost.de/inhalt.generalsanierung-in-wunsiedel-hightech-bad-mit-retro-charme.3276cc88-e1f7-472d-bc2e-da5bda7062b0.html">https://www.frankenpost.de/inhalt.generalsanierung-in-wunsiedel-hightech-bad-mit-retro-charme.3276cc88-e1f7-472d-bc2e-da5bda7062b0.html</a> , aufgerufen am 11. Januar 2023	65
Abb. 109	Rendering Zukunftsvision Stadthalle	66
Abb. 110	Variante 1 - Totalabbruch und Neubaut von Energiezentrale, Einfachturnhalle für multifunktionale Zwecke, Schwimmbad	69
Abb. 111	Variante 1 - Totalabbruch und Neubauten - Anlagen Freiraum	70
Abb. 112	Variante 1 - Umsetzung in mehreren Schritten	71
Abb. 113	Lageplan Option Neubau mit Dreifachturnhalle	72
Abb. 114	Variante 2 - Umbau/ Sanierung und neue Erschließung mit einer barrierefreien Rampenlösung	74
Abb. 115	Variante 2 - Handzeichnung zur Visualisierung	75
Abb. 116	Variante 2 - Schnitt „Rampenlösung“	77
Abb. 117	Rendering Stadthalle	77
Abb. 118	Variante 2 - Grundrisse	78
Abb. 119	Variante 2 - Image Rampenlösung/ Neues Foyer Verbindungsbau <a href="https://dayandlight.de/portfolio-item/stadthalle-offenburg/">https://dayandlight.de/portfolio-item/stadthalle-offenburg/</a> , aufgerufen am 21. Oktober 2022	79
Abb. 120	Variante 2 - Image Tribüne <a href="https://www.german-architects.com/th/projects/view/3-fach-sporthalle-geisenfeld">https://www.german-architects.com/th/projects/view/3-fach-sporthalle-geisenfeld</a> , aufgerufen am 11. Januar 2023	79
Abb. 121	Bestand	80
Abb. 122	Vision weitergehende Fassadenöffnung - Belichtung <a href="https://aquaprak.cz/novinky/6-otevreni-aquaparku-7-12-2020/">https://aquaprak.cz/novinky/6-otevreni-aquaparku-7-12-2020/</a> , aufgerufen am 18. Januar 2023	80
Abb. 123	Zwei Erschließungsebenen von Osten als eingebaute Rampenlösung, Restaurantgebäude abgebrochen, Blick von der Hauptstraße	81
Abb. 124	Draufsicht Variante 2	81
Abb. 125	Bestandsfoto von der Hauptstraße nach Süden	81
Abb. 126	Bestand: Brückenlösung über Lübnitzbach, die Stadthalle im Hintergrund	82
Abb. 127	Visualisierung Freiflächen, Blick Richtung Nord-Osten	82
Abb. 130	Bestandssituation Parkplatz Fa. Herold	82
Abb. 131	Vision Freiflächen Stadthalle, Alter Friedhof und Parkplatz Fa. Herold	82
Abb. 132	Vision Freiflächen Stadthalle, Alter Friedhof und Parkplatz Fa. Herold	83
Abb. 133	Rendering Blick Richtung Westen zur neuen Stadthalle	83
Abb. 134	Visualisierung Blick über die Zufahrtsstraße Parkplatz Fa. Herold, Richtung Westen zur neuen Stadthalle	83
Abb. 135	Variante 2 mit Option einer Dreifachturnhalle - Sanierung und neue Erschließung mit einer barrierefreien Rampenlösung	85
Abb. 136	Variante 2 mit Option Dreifachturnhalle - Grundrisse	86
Abb. 137	Variante 2 - Übersichtsgrafiken Vergleich Einfachturnhalle und Dreifachturnhalle	87
Abb. 138	Variante 3 - Sanierung und hoher Bestandserhalt mit neuen Qualitäten und Funktionen	88
Abb. 139	Ansicht von Süd-Westen mit Schwimmbad-Anbauten	89
Abb. 140	Bestandsfoto von der Hauptstraße	89
Abb. 141	Ansicht Vorschlag Variante 3 von der Hauptstraße	89
Abb. 142	Variante 3 - Grundrisse	91
Abb. 143	Referenz Dorfheizung <a href="https://wunsiedel.de/Wirtschaft-Energie/CO2-frei-und-nachhaltig/Nahw%C3%A4rmenetz-Sch%C3%B6nbrunn/?La=1">https://wunsiedel.de/Wirtschaft-Energie/CO2-frei-und-nachhaltig/Nahw%C3%A4rmenetz-Sch%C3%B6nbrunn/?La=1</a> , aufgerufen am 16. Januar 2023	92
Abb. 144	Referenz Dorfheizung <a href="https://kommunaltopinform.de/2020/02/17/eine-waermeversorgung-aus-hackschnitzeln/">https://kommunaltopinform.de/2020/02/17/eine-waermeversorgung-aus-hackschnitzeln/</a>	92
Abb. 145	Bestand Schwimmbad Gefrees	93
Abb. 146	Rendering ausgebauter Zugang zum Lübnitzbach	93
Abb. 147	Rendering naturnaher Ausbau Lübnitzbach (Kornbach) mit Erhalt bestehender Brücke	93
Abb. 148	Referenz Schwimmbecken <a href="https://www.pool-magazin.com/artikel/freibad-im-wintergarten/">https://www.pool-magazin.com/artikel/freibad-im-wintergarten/</a> , aufgerufen am 17. Februar 2023	93
Abb. 149	Visualisierung Nutzung der alten und neuen Dächer, und ggf. Fassaden	94
Abb. 150	Visualisierung Dachlandschaft in der Draufsicht	94
Abb. 151	Visualisierung Solarnutzung	94
Abb. 152	Rendering Blick von Süden auf die neu sanierte Stadthalle	95
Abb. 153	Rendering Blick von Osten (Gottesackerkirche)	95
Abb. 154	Rendering Blick von Süd-Osten auf die neu sanierte Stadthalle mit Schwimmbadbereich	95
Abb. 155	Variante 3 - Bauabschnitte	96

Abb. 156	Rendering Blick von Süden auf die neu sanierte Stadthalle	97
Abb. 157	Rendering Blick von Osten	97
Abb. 158	Rendering Blick von Osten auf die neu sanierte Stadthalle	97
Abb. 159	Draufsicht	97
Abb. 160	Teilabschnitte Freianlagen	98
Abb. 161	Lageplan V1	100
Abb. 162	Lageplan V2	101
Abb. 163	Lageplan V3	102
Abb. 164	Großflächige Versiegelung	103
Abb. 165	Visualisierung Neugliederung und Gestaltung - Mehrfachnutzung im öffentlichen Raum	103
Abb. 166	Visualisierung	104
Abb. 167	Vision - Option Fassadengestaltung	105
Abb. 168	Vision - Option Fassade	105
Abb. 169	Außenfläche	105
Abb. 170	Parkplatzfläche mit Zufahrt	105
Abb. 171	Blick von Osten	105
Abb. 172	Presse-Artikel aus der Print-Ausgabe Frankenpost vom 20.02.2023 Frankenpost Verlag GmbH	108
Abb. 173	Bestand	109
Abb. 174	Vision	109
Abb. 175	Bestand	110
Abb. 176	Vision	110

# Literatur- und Quellenverzeichnis

Soweit nicht anders angegeben, wurden alle Texte durch die Verfasser der vorliegenden Machbarkeitsstudie erstellt.

Untersuchungsanlass Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees. 2019	5
Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung <a href="https://gefrees-evangelisch.de/unsere-kirchen/die-st-johannis-kirche">https://gefrees-evangelisch.de/unsere-kirchen/die-st-johannis-kirche</a> , aufgerufen am 06. Januar 2023	12
Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung <a href="https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/">https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/</a> , aufgerufen am 18. Oktober 2022	12
Urkataster mit kartografischer Überlagerung neuerer Entwicklung <a href="https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/">https://www.hf-gefrees.de/der-letzte-zug-im-gefreeser-bahnhof/</a> , aufgerufen am 17. Oktober 2022	13
Demografische Entwicklung Bayerisches Landesamt für Statistik, <a href="https://www.statistik.bayern.de/">https://www.statistik.bayern.de/</a> , aufgerufen am 14. Dezember 2022	15
Demografische Entwicklung Bayerisches Landesamt für Statistik, <a href="https://www.statistik.bayern.de/">https://www.statistik.bayern.de/</a> , aufgerufen am 14. Dezember 2022	16
Leerstände Stadt Gefrees (Hrsg.): Gefrees 2035. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Gefrees. 2019	16
Baudenkmäler im Umgriff der Stadthalle Geoportal Bayernatlas, Denkmaldaten <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;catalogNodes=11&amp;bgLayer=atkis&amp;E=695821.50&amp;N=5553066.12&amp;zoom=11</a> , aufgerufen am 12. Oktober 2022	18
Gebäudebetriebskosten Stadthalle Mitteilungsblatt Gefrees, Oktober 2022, S.5; aus: <a href="https://gefrees.de/fileadmin/user_upload/10_Amtliches_Mitteilungsblatt_der_Stadt_Gefrees_-_Gefrees_aktuell_-_Oktober_2022.pdf">https://gefrees.de/fileadmin/user_upload/10_Amtliches_Mitteilungsblatt_der_Stadt_Gefrees_-_Gefrees_aktuell_-_Oktober_2022.pdf</a> , zuletzt aufgerufen am 24. November 2022	29
Derzeitige wöchentliche Auslastung der Stadthalle und Schulsporthalle Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	48
Auslastung durch Schulen Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	48
Auslastung durch Vereine Angaben zur Verfügung gestellt durch die Stadt Gefrees und Abfragen bei Vereinen/ Schulen/ Interessensgruppen, Erstellung der Grafik: iF ideenFinden GmbH	49
Rogler-Areal Industriebranche ehem. Textilfabrik (Leerstand) Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Gefrees - Rogler-Areal, 2022	62
Referenz: Sanierung Lehrschwimmhalle, Stadt Wunsiedel <a href="https://www.frankenpost.de/inhalt.generalsanierung-in-wunsiedel-hightech-bad-mit-retro-charme.3276cc88-e1f7-472d-bc2e-da5bda7062b0.html">https://www.frankenpost.de/inhalt.generalsanierung-in-wunsiedel-hightech-bad-mit-retro-charme.3276cc88-e1f7-472d-bc2e-da5bda7062b0.html</a> , zuletzt aufgerufen am 24. November 2022	65
Anhang: Artikel aus der Frankenpost „Abrisse vom Tisch - Weichenstellung in Gefrees“, Harald Judas, 19.02.2023, <a href="https://www.frankenpost.de/inhalt.abrisse-vom-tisch-weichenstellung-in-gefrees.a3c1e6fc-3f57-40ef-9b92-545f1f8f66a2.html">https://www.frankenpost.de/inhalt.abrisse-vom-tisch-weichenstellung-in-gefrees.a3c1e6fc-3f57-40ef-9b92-545f1f8f66a2.html</a> , aufgerufen auf der Website am 20.02.2023	112

