

# HALLE WEST Speichersdorf

*Als Blaupause der  
Transformation im  
ländlichen Raum*

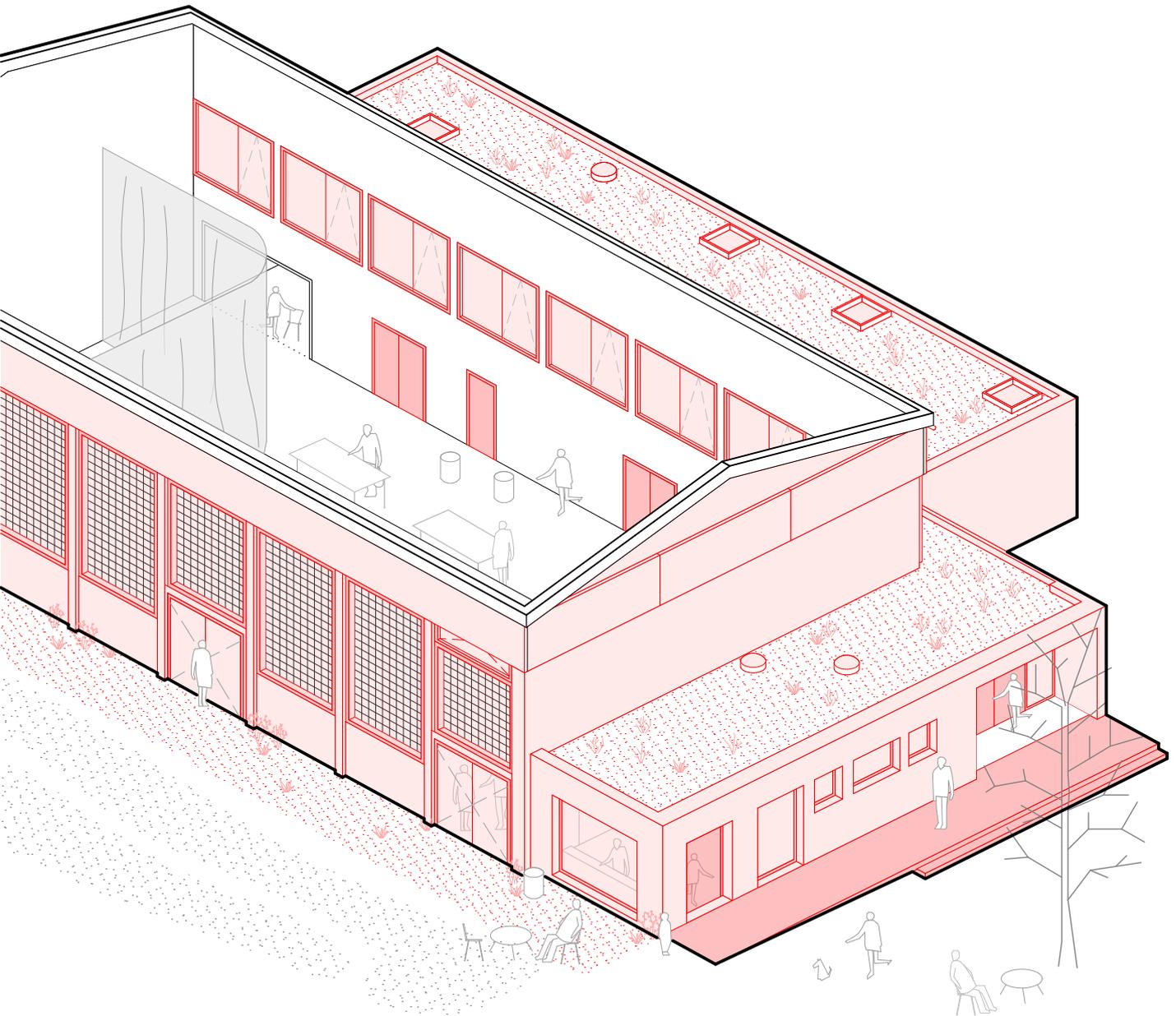




Foto: Innenansicht der Halle West

## HALLE WEST ALS BLAUPAUSE DER TRANSFORMATION

Aus der Nutzung gefallene Gebäude, insbesondere aus den 1960er und 70er Jahren, haben trotz solider Bausubstanz und guter Nutzbarkeit oftmals noch einen schlechten Ruf. Bisher wurden sie häufig schon als vorbereitende Maßnahme abgerissen, um künftigen Entwicklungen nicht im Wege zu stehen. Verloren gehen dabei aber nicht nur die im Bauwerk gebundene sogenannte graue Energie, sondern häufig auch die Identität und der Charakter atmosphärischer Werte, die sogenannte „goldene Energie“.

Spätestens seit im Zuge der aktuellen Klima- und Ressourcenkrise ein Umdenken stattgefunden hat, wird der „Ressource Altbau“ eine ganz neue Wertschätzung entgegengebracht: Da der Bausektor für ca. 40% des globalen CO<sub>2</sub>-Austosses und 60% des Müllaufkommens verantwortlich ist, gilt es das Bauen nachhaltiger, klimaneutraler zu machen. Weiternutzung von Bauwerken wird inzwischen als Grundstock jedweder Nachhaltigkeit verstanden. Im Zuge dessen wird einerseits das Anwachsen von (Bau-) Schuttbergen begrenzt sowie Emissionen und Kosten für teure Neubauten vermieden, andererseits können Impulse für zeitgemäße und spannende Nachnutzungskonzepte durch Kultur- und Freizeitnutzungen gesetzt werden.

In der Machbarkeitsstudie zum Umbau der Halle West in Speichersdorf wurden die Potentiale einer solchen Weiternutzung exemplarisch untersucht und Lösungsvorschläge erarbeitet. Es konnte gezeigt werden wie eine monofunktionale ungenutzte Turnhalle in einen vielfach und flexibel bespielbaren Jugend- und Freizeittreff transformiert werden kann.

Jugendzentren werden in Deutschland verstärkt nachgefragt, da sie dem Ausbau der Ganztagesbetreuung an Schulen dienen und der Notwendigkeit gerecht werden, öffentliche Räume für Jugendliche zur Verfügung zu stellen. Ihre Existenz gilt darüber hinaus als weicher Standortfaktor für Kommunen.

Damit wird zusätzlich zu der materiellen auch eine soziale Nachhaltigkeit geschaffen und eine Brücke geschlagen, die einen Mehrwert für die jüngere Generation schafft.

Der Lösungsvorschlag für die Halle West in Speichersdorf versteht sich als Leuchtturmprojekt zur Um- und Weiternutzung des vielerorts ungenutzten Gebäudebestandes aus den 1970er Jahren dar. Damit wird sie zur Blaupause der Transformation von aus der Nutzung gefallener Gebäude in öffentlicher Hand.



## AUSGANGSLAGE & HINTERGRUND

Die Gemeinde Speichersdorf verfolgt das Ziel, sich auf Grundlage des 2023 veröffentlichten Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Lebensort weiterzuentwickeln. Dabei wird besonderer Wert auf die nachhaltige Nutzung vorhandener Ressourcen und die Schaffung neuer Gemeinschaftsräume gelegt.

Ein zentrales Thema ist die Zukunft der Halle West. Durch den Bau einer neuen Sportarena in unmittelbarer Nähe wird diese für den Schulsportunterricht der Werner-Porsch-Schule nicht mehr benötigt. Trotz des weitestgehend intakten Zustands der Halle stand die Entscheidung an, wie mit dem Gebäude verfahren werden soll.

In verschiedenen Bürgerbeteiligungsveranstaltungen kristallisierte sich der Wunsch nach einem Jugendtreff als neuer Nutzungsschwerpunkt heraus. Aufgrund ihrer Lage in der Ortsmitte sowie in direkter Nähe zum Schulkomplex Werner-Porsch eignet sich die Halle West besonders gut für diese Funktion. Zudem sprechen die räumlichen Voraussetzungen und der altersbedingt solide Bauzustand für eine Umnutzung in einen Jugend- und Freizeittreff.

Eine aktuelle Machbarkeitsstudie hat die Möglichkeiten einer Umnutzung oder eines Rückbaus der Halle West untersucht. Dabei wurde deutlich, dass eine Nachnutzung als Treffpunkt für Jugendliche nicht nur den Bedarf der Gemeinde deckt, sondern auch eine ressourcenschonende und damit nachhaltige Lösung darstellt. Durch die Verlängerung des Lebenszyklus des Bestandsgebäudes können wertvolle Ressourcen, insbesondere graue Energie, eingespart werden.

Diese Lösung verbindet den Erhalt bestehender Strukturen mit einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Gemeindelebens in Speichersdorf.





Foto: Ost- und Westfassade aus Richtung Schulstraße



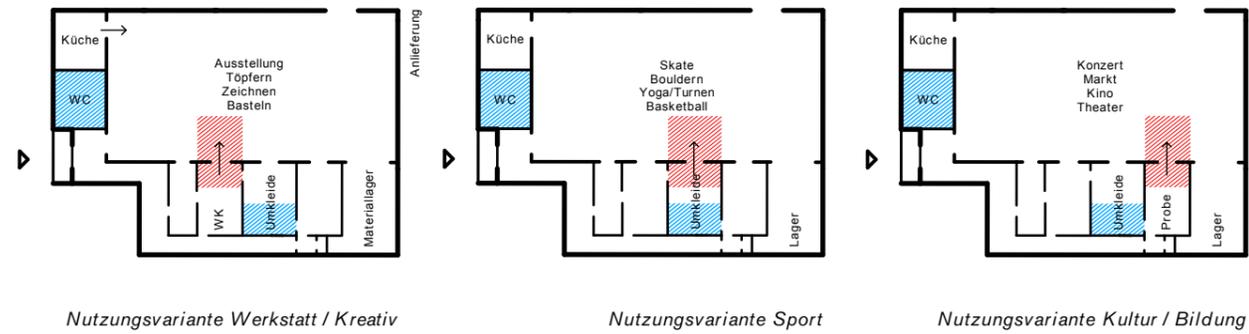
Foto: Innenansicht der Halle, Blick auf die westliche Wand

Foto: nördliche Fassade mit prägenden Glasbausteinen



Foto: Blick auf die südliche Wand mit Zugängen zu den Nebenräumen



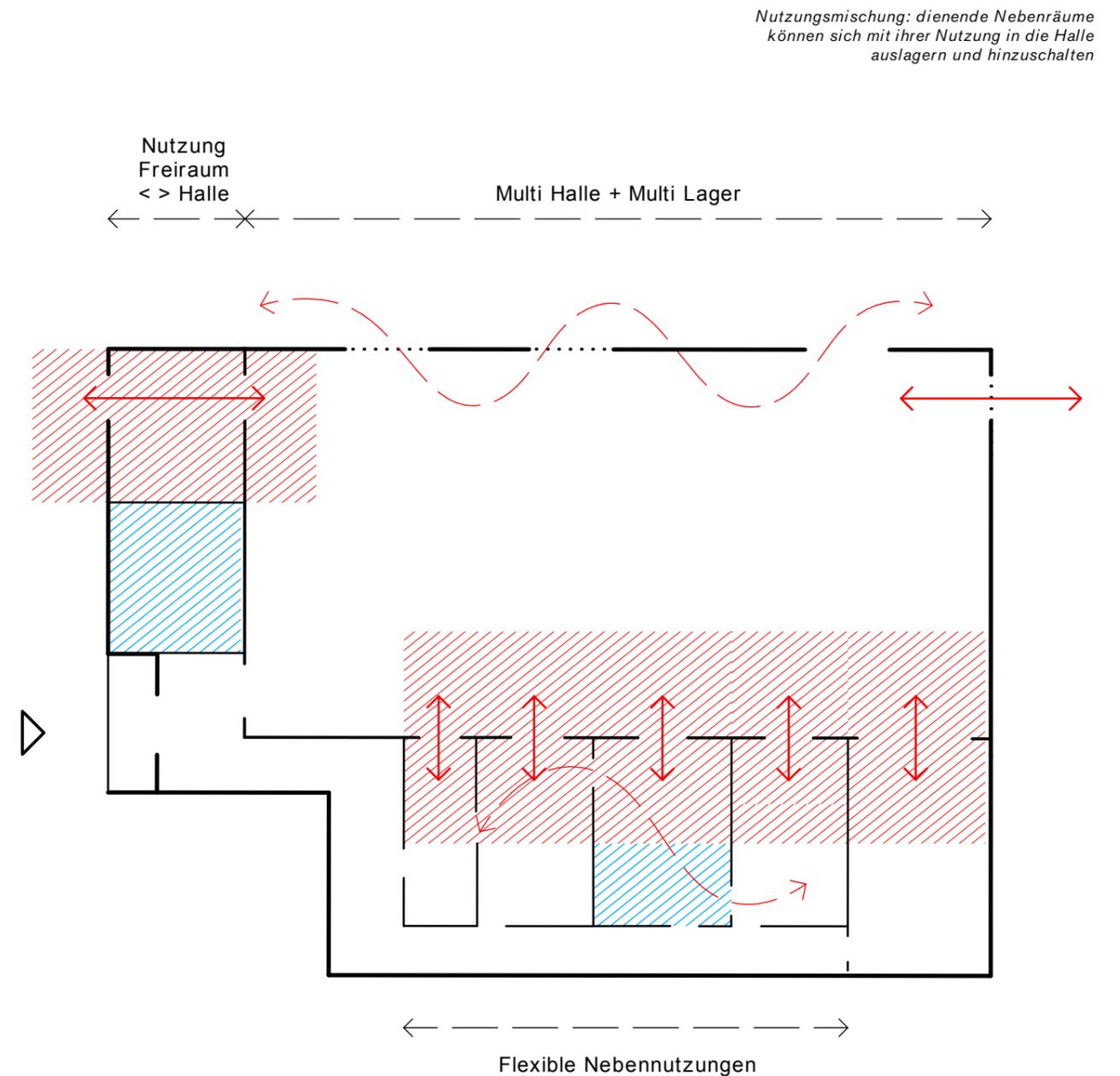


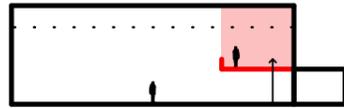
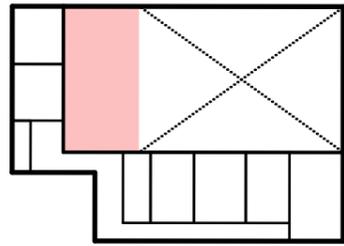
**GEBÄUDESTRUKTUR UND FLEXIBLES RAUMKONZEPT**

Die große Sporthalle mit einer Raumhöhe von 5,6 m bietet in Kombination mit den eingeschossigen Nebenräumen eine robuste räumliche Struktur für die Nutzung als Jugendtreff. Diese Konfiguration ermöglicht eine hohe Flexibilität und eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten, die für den geplanten Betrieb eines Jugendtreffs essenziell sind.

Die eingeschossigen Nebenräume eignen sich für kleinteilige Nutzungen, die sich bei Bedarf in den großzügigeren Hallenteil erweitern lassen, bzw. dort stattfindende großflächige Nutzungen unterstützen können. Der Einsatz flexibler Raumteiler in der Halle erhöht die Gleichzeitigkeit von Nutzungsmöglichkeiten und erlaubt parallele Aktivitäten.

Zusätzlich werden neue Öffnungen an der nördlichen und westlichen Bestandsfassade vorgeschlagen, um die Zugänglichkeiten und Verbindung zum Außenraum zu verbessern. Diese Maßnahmen erhöhen die Einsehbarkeit und Attraktivität der Halle, tragen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei und fördern die Integration des Gebäudes in das räumliche Umfeld.



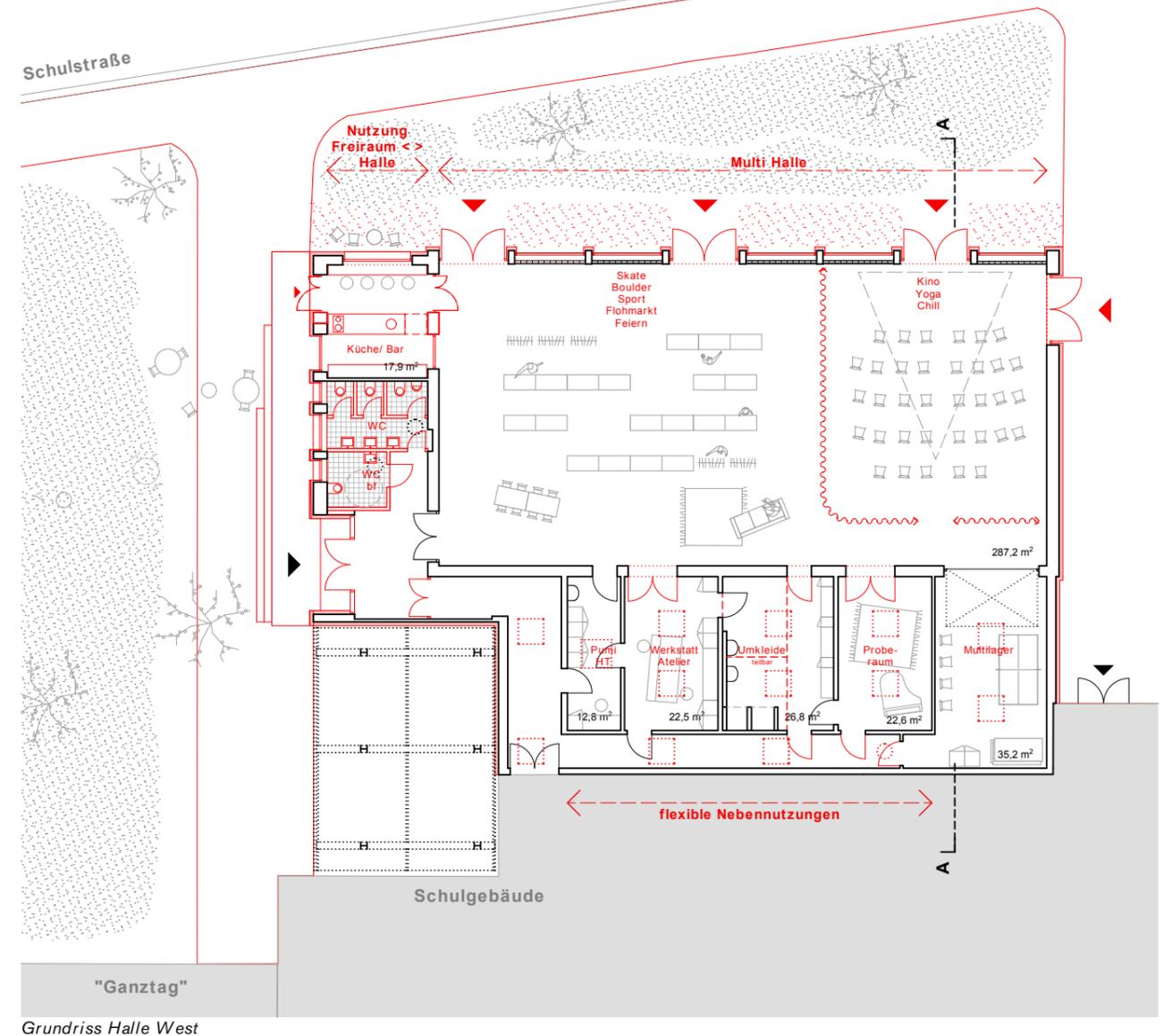


**Option:** zweite Ebene -  
Erhöhung der Nutzungsqualität

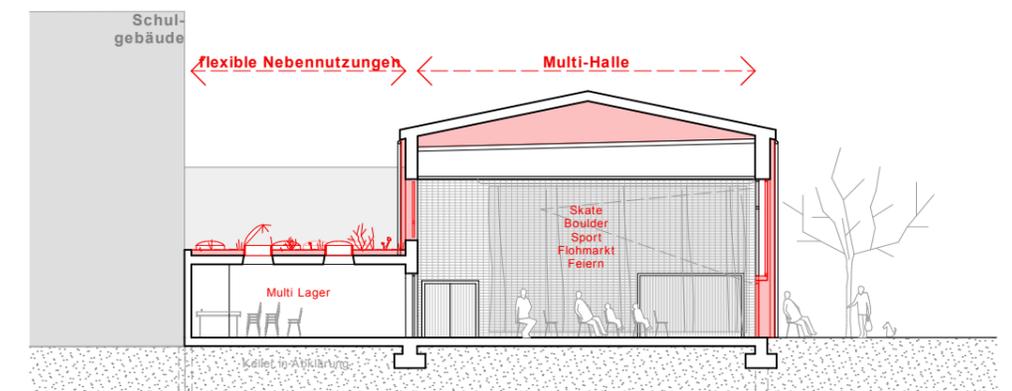
## NEUE MULTIFUNKTIONALE RAUMSTRUKTUR

Der vorgeschlagene Umbau für die Halle West zielt darauf ab, dass vorgefundene Gebäude in seinen materiellen und atmosphärischen Qualitäten - als besondere Raumressource - wertzuschätzen und zu erhalten. Mittels gezielter Eingriffe wird es strukturell optimiert und seine Robustheit erhöht. Es wird in ein multifunktionales, langfristig nutz- und anpassbares Gebäude verwandelt, dass der zukünftigen Nutzung als Jugendtreff, aber auch über diese Bedarfe hinausgehenden Nutzungen, offensteht.

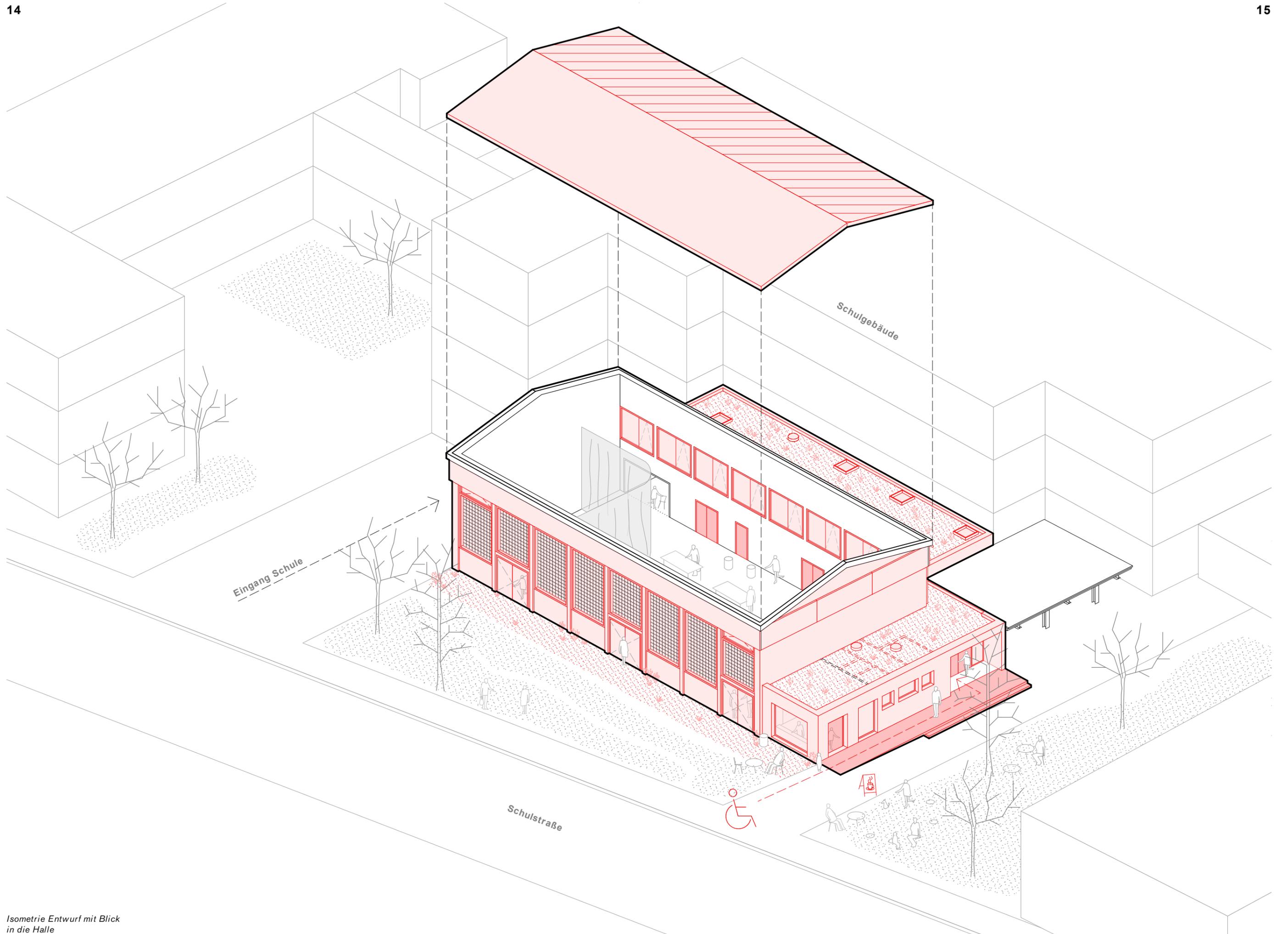
- vollständige Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- notwendige sicherheitstechnische Anpassungen  
> Brandschutz und technische Gebäudeausstattung
- barrierefreie Erschließung über Steg im Westen
- neue Öffnungen und Zugänge in den Fassaden
- Herstellung neuer Sanitäreanlagen inkl. barrierefreies WC
- nutzungsspezifische Ertüchtigung der Nebenräume
- Errichtung einer Küche / Bar
- Einbau von beweglichen Raumteilern in der Halle  
> Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten / Parallelität
- optional: Einbau einer zweiten Ebene in der Halle  
> Erhöhung der Nutzfläche  
> atmosphärische Raumerfahrung / Tribünen-Charakter



Grundriss Halle West



Querschnitt Halle West



**FAZIT**

Die vorgestellte Variante zum Umbau der Halle West kann eine prototypische Antwort auf die Thematik zur Nachnutzung von vorhandener Bausubstanz im ländlichen Raum geben.

Durch geringfügige Änderungen werden in die bestehende Gebäudestruktur flexible und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eingeschrieben, die eine Vielzahl an unterschiedlicher und gleichzeitiger Aktivitäten zulassen.

**FLÄCHEN**  
nach DIN 277

	Variante ohne zweite Ebene	Variante mit zweiter Ebene
Bruttorauminhalt BRI	3.445 m <sup>3</sup>	3.445 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche BGF	562 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>
Nettoraumfläche NRF	442 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>

**KOSTENSCHÄTZUNG**

	Variante ohne zweite Ebene	Variante mit zweiter Ebene
Kostengruppe 300	484.052 €	530.660 €
Kostengruppe 400	157.403 €	172.971 €
Kostengruppe 700	160.364 €	175.908 €
<u>Summe</u>	<u>801.819 €</u>	<u>879.539 €</u>



Foto: Teilansicht der Halle West

## IMPRESSUM

### Auftraggeberin

Gemeinde Speichersdorf  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf  
09275 988 0  
poststelle@speichersdorf.bayern.de

### Bearbeitung

Hütten & Paläste  
Schönert Grau Architekten Part mbB  
Kastanienallee 26  
10435 Berlin  
030 27 58 29 39  
office@huettenundpalaeste.de

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrechte nicht beim Büro Hütten & Paläste liegen, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

Die Durchführung einer Machbarkeitsstudie für das ISEK-Projekt Jugendtreff Halle West wurde aus dem Bund-/Länderstädtebauförderungsprogramm **Wachstum und nachhaltige Erneuerung** mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr 



## STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

 Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

