

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0948/2021-2026/1	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen:	Federführung: Fachbereich III	Datum: 23.12.2025

Ersatzneubau Sportheim Niederseelbach - hier: Zustimmung zur geänderten Vorplanung, Stand 12/2025

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niederseelbach	öffentlich
Beirat für Menschen mit Behinderung	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- Die geänderte Vorplanung des Architekturbüros Merwald aus Koblenz zum Ersatzneubau des Sportheims Niederseelbach (Stand 12/2025, Anlagen 1-3) einschließlich Kostenschätzung (Anlage 5) wird unter der folgenden Maßgabe beschlossen.
Zur Kosteneinsparung wird auf folgende Maßnahmen verzichtet:
 - Photovoltaikanlage
 - Ladesäule
 - Vorgehängte Fassade
- Der Gemeindevorstand wird beauftragt, auf Basis dieser Vorplanung die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erstellen zu lassen und diese der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Maier-Frutig
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 4240 Betrieb und Unterhaltung von Sportplätzen
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 4240.309

Auftrags-Nr.: ---

Für weitere Planungskosten sind im Entwurf des Haushaltsplanes 2026 unter der o.g. I-Nr. 100.000 Euro eingestellt. Hinzu kommen Haushaltsreste in Höhe von 59.300 Euro. Im Finanzplan 2027 sind weitere 100.000 Euro für Planungskosten vorgesehen, der im Haushaltsplan vermerkte GAB liegt bei 2,5 Mio. Euro. (Finanzplan 2028 1 Mio. Euro und spätere Jahre 0,8 Mio. €).

Sachverhalt:

Die Planungs- und Ingenieurleistungen wurden bundesweit im Rahmen einer Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb nach Unterschwellenvergabeordnung ausgeschrieben. Mit Beschluss des Gemeindevorstandes vom 14.08.2023 (GV/0570/2021-2026) wurde die Merwald Generalplanungs- und Architektengesellschaft mbH aus Koblenz mit den Architekten- und Ingenieurleistungen beauftragt. Subauftragnehmer sind die Ingenieurbüros K. Dörflinger aus Allendorf (Elektro) und Helmut Kläs aus Klein-Winternheim (Heizung/Lüftung/Sanitär).

Erster Vorentwurf, Stand Juni 2024

Mit Datum 03.06.2024 (GV/0760/2021-2026) wurde dem Gemeindevorstand ein erster Vorentwurf vorgelegt. Da die Kostenschätzung von 2.673.949,45 Euro brutto (zzgl. Baukostensteigerung und Zuschlag für Unvorhergesehenes: 3,2 Mio. Euro) jedoch erheblich über der Kostenerwartung der Gemeinde lag, wurde das Büro Merwald per Beschluss des Gemeindevorstandes gebeten, den Vorentwurf mit dem Ziel der Kostenminimierung zu überarbeiten.

Zweiter Vorentwurf, Stand März 2025

In mehreren Besprechungsrounds erfolgte eine Beteiligung der Hauptnutzer, d.h. des SV Niederseelbach und des TV Niederseelbach.

Die zusätzlichen Planungsvorgaben der Gemeinde lt. Beschluss vom 07.12.2022 sind zunächst in die Planung und Kostenschätzung eingeflossen:

- Einsatz regenerativer Energien / Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Ladesäule für Elektrofahrzeuge
- Zisterne (wird wie erwähnt, satzungskonform durch ein Gründach ersetzt).

Optional könnte die **Vorhangsfassade aus Faserzementplatten** (Kosten: 20.750 Euro netto) entfallen, da diese zwar gestalterisch wünschenswert, nicht jedoch aus bautechnischer Sicht erforderlich ist.

Die Sinnhaftigkeit einer **Modulbauweise** wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Modulbauweise ist grundsätzlich möglich, würde aufgrund der vorgegebenen fixen Rastermaße mehr Fläche in Anspruch nehmen, als im aktuellen Vorentwurf dargestellt, was wiederum die Außenfläche verkleinern, und somit weniger Fläche für Lagermöglichkeiten, Grünfläche und Parkplätze bedeuten würde. Ebenso würde eine erhöhte Bruttogeschossfläche höhere Kosten für den Innenausbau als auch für das beheizbare Volumen und somit den Bauunterhalt bedeuten.

Im weiteren Planungsverlauf wäre man aufgrund des Rastermaßes eingeschränkt und weniger flexibel, was Änderungen betrifft.

Zudem wäre die architektonische Wirkung nicht mehr gegeben.

Die grundsätzlichen Vorteile eines Modulbaus sind die kürzere Bauzeit aufgrund der Vorfertigung im Werk und die spätere Erweiterungsmöglichkeit.

Die Vorfertigung im Werk ist im Falle dieses Projektes nur bis zu einem bestimmten Grad umsetzbar, spezifische Funktionen wie z.B. die Duschräume, müssten voraussichtlich ohnehin vor Ort ausgebaut werden. Die Erweiterungsmöglichkeit sehen wir in der Fläche nicht gegeben, wenn überhaupt wäre dies nur in der Höhe möglich, aber auch mit Umplanung verbunden (Stichwort Treppe in das 1.OG).

Auch liegen wir mit dem Gebäude einseitig in Hanglage, was wiederum in Bezug auf Erddruck und Feuchtigkeit höhere Anforderungen an die Module stellt, welche dem Standard nicht entsprechen und folglich einen erhöhten Kostenfaktor für die Module darstellen.

Zusammenfassend kann man also sagen, dass Architekturbüro und Verwaltung die Modulbauweise in diesem Projekt als technisch kritisch erachten und auch keine wirtschaftlichen Vorteile sehen.

Modulbauweise eignet sich in unseren Augen eher für Gebäude, welche homogene Funktionen innehaben mit Räumen, die sich oft in der gleichen Art wiederholen, wie z.B. Büros oder Hotels.

Photovoltaikanlage:

Das Fachplanungsbüro Elektrotechnik Dörflinger hat bei der Berechnung die Verschattung der Bäume, welche voraussichtlich nicht durch die Baumaßnahme der Rodung unterliegen, miteingerechnet.

Hierdurch fallen zwar sieben Module weg, welche durch die Verschattung keinen Sinn ergeben hätten, jedoch ist die PV-Anlage immer noch so wirksam, dass sich hieraus ein Autarkiegrad von 40,4 % ergibt (zuvor, ohne Einberechnung der Verschattung: 41,5%). Angenommen wurde bei den Berechnungen ein Gesamtverbrauch von 18.000 kWh/Jahr. Vom Verbrauch ist der Autarkiegrad natürlich abhängig. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit hätten sich die Kosten der Anlage entsprechend der Berechnung in 13,6 Jahren amortisiert. Würde man dennoch auf die PV-Anlage verzichten, würden 40.500 Euro Investitionskosten eingespart werden. Zur weiteren Einsparung von Baukosten befürwortet die Verwaltung trotz der grundsätzlichen ökologischen Sinnhaftigkeit den Wegfall.

Die Verwaltung empfiehlt zur Kostendämpfung insgesamt auf folgende Maßnahmen zu verzichten:

- Wegfall der vorgehängten Fassade (-20.750 Euro)
- Wegfall PV-Anlage (-40.500 Euro)
- Wegfall Ladesäule (-15.000 Euro)

Summe: 76.250 Euro netto = 90.737,50 Euro brutto

Die überarbeitete zweite Kostenschätzung, Stand 03/2025, des Büro Merwald schloss mit einer Summe von 2.131.926,73 Euro brutto ab.

Dritter Vorentwurf, Stand Dezember 2025

Da diese Kosten jedoch nach wie vor nicht finanzierbar erschienen, wurde gemäß Festlegung des Gemeindevorstandes eine Arbeitsgruppe unter Teilnahme von Vertretern des Gemeindevorstandes, der Gemeindeverwaltung, der beiden Vereine sowie des Architekturbüros gebildet. Diese tagte am 29.10.2025 im Rathaus. Im Ergebnis konnten weitere Einsparungen erreicht werden:

- Verzicht auf Rampe oder Hublift durch Widmung der Zuwegung als öffentliche Verkehrsfläche nach Hess. Straßengesetz. Somit ist die geforderte barrierefreie Zugänglichkeit im Sinne der Hess. Bauordnung auch ohne die v.g.

kostenintensiven Anlagen möglich

- Die Querparkplätze im Böschungsbereich der Straße „Am Heideborn“ entfallen. Angesichts der faktisch zur Verfügung stehenden Parkplätze im direkten Umfeld des Sportplatzes erscheint eine entsprechende Abweichung von der Stellplatzsatzung vertretbar.
- Die Umkleiden „Heim“ werden zusammengelegt und auf 2/3 der bisherigen Breite reduziert, so dass sich die Länge des Gebäudes entsprechend reduziert.
- Der bisher vorgesehene Raum „Büro und Sprecherraum“ entfällt.
- Anstelle des bisher geplanten Kühlraums werden zwei Kühlschränke diesen ersetzen. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Kühlanhänger angemietet werden.
-

Der SV Niederseelbach erklärte sich dankenswerterweise grundsätzlich bereit, sich am Bau durch Eigenleistungen zu beteiligen und hat auch bereits entsprechende konkrete Vorschläge unterbreitet. Diese müssen jedoch zunächst noch im weiteren Planungsverlauf hinsichtlich ihrer Sinnhaftigkeit geprüft werden, siehe Anschreiben des Architekten in Anlage 6.

Die nochmals überarbeitete Kostenschätzung schließt mit einem Betrag in Höhe von 1.963,689,34 Euro ab. Abzüglich o.g. Maßnahmen (PV-Anlage, vorgehängte Fassade und Ladesäule, -90.737,50 Euro) errechnet sich ein Betrag in Höhe von 1.872.951,84 Euro brutto. Hinzu kommen jedoch erfahrungsgemäß Kosten für Unvorhergesehenes in Höhe von 10% sowie für Baukostensteigerung von weiteren 10% bis zur Ausschreibung, sodass heute, Stand 12/2025, mit Kosten in Höhe von 2.266.271,73 Euro, **gerundet 2,3 Mio. Euro** zu rechnen ist.

Einige weitere Einsparpotenziale sind denkbar, können jedoch erst bei der weiteren Konkretisierung der Planung näher beleuchtet und kostenmäßig benannt werden, da die Planungstiefe „Vorentwurfsplanung“ (Leistungsphase 2) derzeit noch keine qualifizierten Aussagen zu den meist kleinteiligen Maßnahmen zulässt.

Die nächsten anstehenden Planungsschritte sind die Erstellung der Entwurfsplanung sowie die Genehmigungsplanung / Einreichen des Bauantrags. Es werden Förderanträge beim Bund im Programm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ und beim Land Hessen im Programm „Sportland Hessen“ gestellt werden. Anschließend bzw. teilweise parallel würden die Ausführungsplanung sowie die Ausschreibungen erstellt.

Ein Baubeginn ist derzeit geplant für das zweite Halbjahr 2028.

Das Architekturbüro Merwald wird in den Sitzungen des Gemeindevorstands und des Bauausschusses anwesend sein, die geänderte Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Grein
Fachbereichsleitung III

Anlagen:
Planunterlagen Vorentwurf
Erläuterungsberichte
Kostenschätzung
Anschreiben Eigenleistung Vereine