

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Baumaßnahme	Ersatzneubau Sportheim Niederseelbach
Dienstliche Veranlassung	Auftrag der Gemeinde Niedernhausen vom 16.08.2023
Eigentümer	Gemeinde Niedernhausen, Wilrijkplatz, 65527 Niedernhausen
Projektort	Am Heideborn 1a, 65527 Niederseelbach
Gebäudebezeichnung	Sportheim

Abbildung des geplanten Gebäudes:



Inhaltsverzeichnis

1.1	Planungsabsicht	2
1.2	Planungsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Grundstückes und seiner Bestandsbebauung	5
1.4	Beschreibung des Bauvorhabens	6
1.5	Erfüllung des Raumbedarfs	8
1.6	Öffentlich-rechtliche Anforderungen	9
2.	Erläuterung nach Kostengruppen	10

1.1 Planungsabsicht

Auf dem Grundstück des Sportplatzes Niederseelbach befindet sich ein Bestandsgebäude als Sportheim, welches sich z.T. in schlechtem Zustand befindet, gleichwohl reichen die vorhandenen Flächen im Gebäude für den Bedarf im Zusammenspiel mit der Funktionalität des Grundrisses nicht mehr aus, Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das Gebäude aus den ca. 1970er Jahren ist ein eingeschossiges, teilweise unterkellertes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachstuhl mit Satteldach. Im Kellergeschoss befinden sich die maroden Umkleidekabinen und ein Technikraum, welcher als Lagerraum genutzt wird. Im Erdgeschoss befindet sich das Vereinsheim mit Theke, eine kleine daran angegliederte Küche, WC-Räume für Damen und Herren, ein in eine Schiedsrichterkabine umfunktionierter Abstellraum und ein von außen zugänglicher Kühlraum. Für die gegenwärtige Planung diente eine Vorplanung Objektplanung als Grundlage. Nach diesem Planungsstand sollte das Gebäude nur teilabgerissen werden, der Keller sollte nebenstehend eines Neubaus erhalten bleiben und durch ein neues Dach ergänzt werden. Mit dem Planungsauftrag ist zu prüfen, ob ein vollständiger Abriss des gesamten Gebäudes wirtschaftlicher wäre. Das Gebäude soll barrierefrei erschließbar und das Vereinsheim barrierefrei nutzbar sein. Hierzu war in der ursprünglichen Vorplanung eine Rampe entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück geplant. Im Zuge der gegenwärtigen Planung wurde die Umsetzbarkeit dieser Rampe in Bezug auf baurechtliche Vorgaben, und eine mögliche Ausführung eines Aufzuges bzw. eines Hubliftes geprüft. Es sind Parkplätze am Gebäude herzurichten, im Bestand vorhanden sind 3 Stück, unmittelbar vor dem Gebäude entlang der Straße.

Lagerräume für Sportmaterialien sind weiterhin bereitzustellen und zu erweitern.

Für den Bau des Gebäudes sollen Fördermittel beantragt werden.

1.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlage diene eine zu Verfügung gestellte Vorplanung eines Neubaus für das Sportheim, ohne Angaben über den direkten Bezug zum Bestandsgebäude/ -keller, zur Grundstücksfläche und dessen Topografie. Weitere Grundlagen waren eine zugehörige Flächenaufstellung der Nutzflächen sowie eine grobe Kostenschätzung. Die Flächenaufstellung diene für die weitere Planung als Raumprogramm. Als weitere Planungsgrundlage diene der Beschluss der Gemeindevertretung Niedernhausen vom 07.12.2022 zum o.g. Vorentwurf. Hierin aufgeführt sind folgende Ergänzungen, welche in der Planung zu berücksichtigen sind:

- Einsatz regenerativer Energieträger / Wärmepumpe
- Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zur Toilettenspülung
- Möglichkeit der Errichtung einer E-Ladesäule
- Nutzung der Räumlichkeiten durch Dritte
- Barrierefreier Zugang zum Obergeschoss und dortige Einrichtung des barrierefreien WC's

Weitere Grundlagen die Nutzung betreffend wurden mit dem Hauptnutzer im gemeinsamen Dialog mit der Fachbereichsleitung III der Gemeinde abgestimmt.

Ein Bodengutachten wurde beauftragt und liegt vor.

Ein Schadstoffgutachten des Bestandsgebäudes wurde beauftragt und liegt vor.

Ein Aufmaß des Grundstücks im planungsrelevanten Bereich liegt vor.

Die Prüfung des Grundstückes auf Kampfmittelfreiheit wurde beauftragt und bestätigt.

Auf den obenstehenden Grundlagen basierend wurde eine Vorplanung samt Kostenschätzung erarbeitet. Diese Kostenschätzung wich erheblich von den zu Verfügung stehenden Haushaltsmitteln und somit dem möglichen Kostenrahmen ab, sodass weitere Einsparmöglichkeiten seitens Merwald GmbH aufgezeigt und in Abstimmung mit der Gemeinde gem. Protokoll vom 27.06.2024 festgelegt wurden.

Unter anderem wurde hierbei festgehalten, dass das Gebäude im Weiteren als eingeschossiger Bau, welcher weiter von der Straße in Richtung Südwesten abgerückt läge, weitergeplant werden sollte.

Der Vorschlag der neuen Lage erfolgte aufgrund des dort ebeneren Geländes, zugunsten der wirtschaftlicheren Umsetzbarkeit der barrierefreien Gebäudeerschließung.

Diesbezüglich fanden zwei Abstimmungen mit der Bauaufsicht statt.

Die eine Abstimmung betraf die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der neuen Lage des Gebäudes, welche nebst Bauaufsicht auch im Hinblick auf den Naturschutz von der unteren Naturschutzbehörde als unkritisch und genehmigungsfähig eingestuft wurde. Die weitere Abstimmung betraf den Einbau eines Hubliftes als im Sinne der DIN 18040-1 genehmigungsfähiger Umsetzung der barrierefreien Erschließungsmöglichkeit des Gebäudes. Auch dies wurde als unkritisch und genehmigungsfähig seitens Bauaufsichtsbehörde eingeschätzt.

Des Weiteren wurde das Raumprogramm in Abstimmung mit Nutzer und Bauherr insofern angepasst, dass dieses auf ein Mindestmaß reduziert wurde, welches zugleich noch funktional bleibt als auch einen Mehrwert zum aktuellen Bestandszustand bietet.

Auf dieser neuen vorabgestimmten Basis wurde eine neue Vorplanung erstellt, die im Folgenden erläutert wird.

Ergänzung zur dritten Überarbeitung:

Da der Entwurf auch nach der Überarbeitung deutlich über den veranschlagten Kosten lag und diese nicht in dem benötigten Umfang erhöht werden können, wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Gemeindevorstandes, der Vereine, der Gemeindeverwaltung und dem Büro Merwald gegründet. Innerhalb dieser Arbeitsgruppe hat am 29.10.2025 eine gemeinsame Abstimmung stattgefunden.

Im Ergebnis wurden folgende Punkte / Maßnahmen zur Prüfung / Umsetzung definiert:

- Die Zufahrt zum Sportheim kann als öffentliche Verkehrsfläche gemäß Hessischem Straßengesetz gewidmet werden, so dass sich der Aufwand für den barrierefreien Zugang deutlich reduziert. Rampe und Hublift können entfallen. Ein Vermesser müsste zeitnah eine Zerlegungsvermessung durchführen und die Gemeinde die Straßen rechtliche Widmung als allgemeine Verfügung erlassen.
- 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.
- Die Möglichkeit, den Gastraum über eine Elektrozusatzheizung kurzfristig aufzuheizen, soll geprüft werden.
- Auf die Frage von Herrn Metternich, welche Eigenleistungen die Vereine erbringen könnten, antworteten die Vertreter der Vereine, dass dies durchaus vorstellbar sei, man jedoch dies intern besprechen müsse. Die Gemeinde erhält hierzu zeitnah eine Rückmeldung.
- Anstelle des bisher geplanten Kühlraums werden zwei Kühlschränke diesen ersetzen. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Kühlanhänger angemietet werden.

Sämtliche planerischen Punkte wurden geprüft und sind in der Überarbeitung mit in die Planung eingeflossen, lediglich der Vorschlag zur Beheizung kann aus technischen Gründen nicht wirtschaftlich umgesetzt werden.

Weiter wurde in der Besprechung auf eine Förderung der DFB hingewiesen, die baulichen Voraussetzungen dieser Förderung werden mit dem vorliegenden Vorentwurf erfüllt. Die weitere Abklärung der Fördermöglichkeit wird durch die Gemeindeverwaltung erfolgen.

1.3 Beschreibung des Grundstückes und seiner Bestandsbebauung

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Niederseelbach, Flur 1, Flurstück 269/16 und hat eine amtl. Fläche von 20855m². Diese Fläche umfasst den Bereich des Vereinsheims mit angrenzender Hofffläche mit ca. 1450m², den Sportplatz mit ca. 10650m², und umliegende bewaldete Bereiche von ca. 8755m². Das Grundstück liegt am Ortsrand im Süden von Niederseelbach, und grenzt an ein Wohngebiet. In der nächsten Nachbarschaft befindet sich der Friedhof. Das Grundstück wird von der im Norden vorbeiführenden Straße „Am Heideborn“ erschlossen. Diese ist ortsüblich ausgebaut und hat beidseitig einen befestigten Bürgersteig. Das Bestandsgebäude ist zweigeschossig mit den Außenmaßen 16,75m x 9,75m zuzüglich Anbauten im Süden auf einer Fläche von ca. 8,80m x 5,80m und liegt im Nordwesten des Grundstücks, parallel zur Grenze des Nachbarn, ca. 4m von dieser entfernt. Im Süden, etwa 3,6m vom Gebäude samt Anbauten entfernt, befinden sich Blechgaragen als Lagerfläche für Sportgeräte mit einer Fläche von ca. 7 x 7 m. Das Grundstück hat Hanglage und fällt in Richtung Südosten sowie zur Straße ab. Straßenseitig liegt das Grundstück, den Bereich des Vereinsheims mit Zufahrt betrachtet, auf einer Höhe von 333.68 bis 332.18 m ü NN. Im Südwesten liegt das Gelände bei ca. 335.80m ü NN. Der Sportplatz liegt auf einer Höhe von 335.71 m ü NN.

Das neue Gebäude soll an ähnlicher Stelle wie das Bestandsgebäude samt Anbauten errichtet werden.

Öffentlich- rechtliche Bestimmungen

Für das betreffende Grundstück gilt kein Bebauungsplan. Es wird folglich nach §34 BauGB geplant.

Für das Bauvorhaben gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen.

Für das Bauvorhaben gilt die Zisternensatzung der Gemeinde Niedernhausen.

Öffentliche Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar an der angrenzenden Straße. Das Gelände ist durch eine Einfahrt befahrbar. Das Grundstück ist durch einen Zaun abgegrenzt und bietet durch Tore die Möglichkeit gegenüber dem allzeitigen Betreten aus dem öffentlichen Raum abgeschlossen zu werden.

Das Grundstück wird durch Zu- und Abwasser, Gas sowie Stromleitungen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze erschlossen.

Bestandsunterlagen

Es liegen keine Bestandsplanunterlagen des Bestandsgebäudes für Hochbau, Elektrotechnik und Versorgungstechnik vor.

Das unmittelbar umliegende Gelände und grundlegende Maße und Höhen des Bestandsgebäudes wurden im Zuge der Bearbeitung des Bauvorhabens durch einen Vermesser aufgenommen.

-

1.4 Beschreibung des Bauvorhabens

Prüfung der Ausgangssituation

Im Zuge der Vorplanung wurde der Erhalt des Kellergeschosses des Bestandsgebäudes geprüft und hinsichtlich Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit hat sich ergeben, dass sich der Abbruch des Kellers positiver auswirkt. Gleichwohl würde der Erhalt des Kellers den Bauablauf erheblich einschränken. Zudem müsste beim Erhalt des Kellers der Neubau neben den Keller angebaut werden, da der Keller eine Aufstockung statisch nicht tragen würde. Dies hätte zur Folge, dass das Gebäude wesentlich mehr Grundfläche auf dem Grundstück einnehmen würde als gewollt und möglich. Flächen für Lagermöglichkeiten oder Parkplätze würden so nicht mehr bzw. in wesentlich geringerem Umfang zur Verfügung stehen. Folglich wurde der Gedanke des Erhalts des Kellers verworfen.

Im Zuge der Vorplanung wurde ebenfalls geprüft, inwiefern der Bau einer Rampe entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück im Nordwesten mit dem Baurecht vereinbar wäre. Das barrierefrei zugängliche Vereinsheim sollte seinerzeit im Obergeschoss verortet werden, damit eine Sicht auf den Sportplatz möglich ist und die Umkleidekabinen auf direktem Wege im Erdgeschoss begangen werden können. Hierzu wäre eine Rampe, welche ins Obergeschoss führt zu planen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Höhenlage des Geländes, des Gebäudes und der gültigen DIN-Normen würde das Rampenbauwerk eine Länge von ca. 40m und eine Breite von ca. 3,70m einnehmen. Folgendes hat die Prüfung der Umsetzbarkeit ergeben:

Die Rampe würde im Mittel mit 1,75m mehr als 1m über der Geländeoberfläche liegen und einschließlich ihrer Umwehrung voraussichtlich i.M. 2m hoch sein (vgl. §6, Abs.8, Satz 4 HBauO). Entsprechend wirkt die Rampe eine Abstandsfläche, da folglich von ihr eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Diese Abstandsfläche liegt jedoch auf dem Grundstück des Nachbarn. Daher wurde die Planung der Rampe an dieser Stelle im Weiteren verworfen.

Der neue Vorentwurf eines eingeschossigen Gebäudes bietet nun andere Grundlagen, weshalb die Prüfung der Umsetzung einer Rampe wiederaufgenommen wurde, jedoch aufgrund der neuen Grundrissdisposition an anderer Stelle verortet wurde, welche keine Auswirkungen auf die Einhaltung der Abstandsflächen hat.

Grundrissdisposition des neuen Gebäudes

Die Planung des neuen Gebäudes erfolgte unter Einbezug der o.g. Parameter auf Grundlage des bestehenden Vorentwurfes und der festgelegten Einsparungen gem. Abstimmung mit dem Bauherrn. Der Neubau mit den Maßen von ca. 33m x 11m liegt im Nordosten des Grundstückes, an ähnlicher Stelle, an der sich das Bestandsgebäude samt seiner Anbauten befunden hat, jedoch ca. 3,5m von der Straße aus eingerückt, und ist ca. 4 m hoch, wobei es im Nordosten aufgrund der Hanglage des Geländes und der damit verbundenen Ausbildung von Frostschrägen ca. 1m höher erscheint. Das Gebäude ist mit Flachdach geplant, um ausreichend Fläche für wirksame Solarenergie zu gewährleisten.

und das Dach zudem begrünen zu können. Im Grundlagen-Vorentwurf war das Dach seinerzeit als Pultdach, sich dem Sportplatz zugewandt öffnend, geplant. Diese Dachart und -neigungsrichtung hätte jedoch nur einen geringen bis keinen Energieeintrag zugelassen.

Die Oberkante des Fußbodens liegt auf 335.90 m ü NN. Das Straßenniveau liegt auf 333.29m ü NN. Das Gebäude wird über einen Hublift und eine daran anschließendes ca. 30 m langes Rampenbauwerk ebenerdig sowie barrierefrei vom öffentlichen Gehweg aus erschlossen. Die vertikale Erschließung erfolgt im Innern des Gebäudes ebenerdig.

An den Eingangsbereich schließen sich unmittelbar WC- Anlagen für Damen und Herren sowie das Barrierefreie WC und ein Putzmittelraum an. Die WC's sind folglich bei geöffnetem Gebäudezugang unabhängig der aktuellen Nutzung des Gebäudes – z.B. bei Sportbetrieb oder aber bei Festivitäten oder Vereinssitzungen - stetig nutzbar.

Vom Eingangsbereich ausgehend gelangt man in nordöstlicher Richtung über einen Flur in den jeweiligen Umkleide- und Duschbereich, sowie den Schiedsrichterraum mit separater Duschmöglichkeit. Der ebenso im Nordosten liegende Hausanschlussraum ist ausschließlich von außen über eine zusätzliche Treppe zu begehen. Der Bereich der Umkleidekabinen umfasst sowohl für die Heimmannschaft als auch für die Gastmannschaft jeweils zwei Duschbereiche mit je 3 Duschen und zwei Umkleideräume für max. 19 Personen je Umkleideraum. Der Bereich der Umkleiden ist durch eine Tür vom Eingangsbereich getrennt, bildet also einen abgeschlossenen Bereich und kann somit unabhängig genutzt werden.

Im südwestlichen Bereich gliedert sich der Gastraum des Vereinsheims an den Eingangsbereich an. Dieser orientiert sich mit seiner Glasfront in Richtung Sportplatz, um auch aus dem Gastraum heraus Sportevents auf dem Sportplatz verfolgen zu können. Zudem kann die südliche Wand als Projektionsfläche für Beamer o.ä. genutzt werden.

Auch das hier angeordnete Vereinsbüro, welches gleichwohl als Sprecherkabine genutzt wird, bietet direkten Blick auf den Sportplatz.

An den Gastraum angeschlossen befindet sich ein Barbereich mit dahinterliegender Küche mit Kühl- und Trockenlager.

Im Bestand wurden die oben erwähnten Anbauten vorrangig als Lagerfläche für Sportmaterialien genutzt, ebenso, wie die sich auf der Hoffläche befindenden Blechgaragen. Letztere sollen bauseits entfernt und der hiesigen Freiwilligen Feuerwehr zu Verfügung gestellt werden. Als künftiger Lagerraum sollen vier neue 20 Fuß-Seecontainer auf dem Grundstück dienen.

Ergänzung zur dritten Überarbeitung:

Die Räumlichkeiten wurden anhand der Festlegungen geändert, zudem wurde das Dach in einer Ebene geplant.

Durch die Optimierung der Zufahrt über die Umwidmung ist eine barrierefreie Erschließung ab dem öffentlichen Grundstück ohne Zusatzmaßnahmen gesichert. Die bisher geplante Rampe mit Hublift kann nunmehr entfallen.

1.5 Erfüllung des Raumbedarfs

Als Raumprogramm liegt der Merwald GmbH der ursprüngliche Vorentwurf vor. Da dieser hinsichtlich der geforderten Flächen als nicht wirtschaftlich galt, wurden im neuen Vorentwurf die Flächen auf die seitens Nutzer nötigen Mindestgrößen reduziert, was sich in der u.a. Tabelle darstellt.

Der Raumbedarf gemäß zugrundeliegenden Vorentwurf & Einsparungen wird also wie folgt gegenübergestellt:

SOLL	m²	IST	m²	m²Abw.
Lager	11,80	Lager Putzmittel	4,12	
Barrierefreies WC	7,20	Barrierefreies WC	6,46	
Schiedsrichter inkl. Dusche	15,10	Schiedsrichter	14,12	
Gast 1	17,20	Gast 1	13,07	
Gast 2	17,20	Gast 2	13,07	
Dusche Gast	17,40	Dusche Gast 1+2	15,56	
WC Gast	entfällt		-	
Heim 1	17,20	Heim 1	13,07	
Heim 2	17,20	Heim 2	13,07	
Dusche Heim	17,40	Dusche Heim 1+2	15,56	
WC Heim	entfällt		-	
Vereinsheim	50,0	Vereinsheim	56,15	
Küche	8,0	Küche	12,26	
Kühlager Küche	5,80	Kühlager Küche	4,48	
Trockenlager	5,80	Trockenlager in Küche integr.	-	
Büro Verein	10,50	Büro Verein/ Sprecher	10,12	
WC Herren	17,65	WC Herren	12,48	
WC Damen	17,00	WC Damen	11,43	
Loge/ Tribüne	entfällt		-	
Gesamt Nutzfläche	252,45	Gesamt Nutzfläche	215,02	-37,43
Technik	11,45	Technik 1+2	17,54	
Gesamt Technikfläche	11,45	Gesamt Technikfläche	17,54	+6,09
Eingang + Treppe	30,79	Eingangsbereich	18,14	
Flur Gast	15,50	Flur	20,76	
Flur Heim	15,50			
Flur OG	23,50			
Flur/ Garderobe	16,10			
Treppe	8,18			
Gesamt Verkehrsfläche	109,57	Gesamt Verkehrsfläche	38,90	-70,67
Gesamtfläche	373,47		271,46	-102,01
Lagerfläche Außenraum Blechgaragen Bestand	49,00	Lagerfläche Außenraum 4x 20-Fuß-Seecontainer	55,68	+6,68

Ergänzung dritte Überarbeitung:

Die Gesamtfläche wurde durch die Optimierung um rund 23 m² auf 247,84 m² reduziert.

1.6 Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Der Stellplatzbedarf für PKW und Fahrräder und dessen Integration in das Außenanlagenkonzept sind beachtet und eine Ladestation für E-Fahrzeuge, welches durch ein Energieversorgungsunternehmen betrieben werden soll, ist eingeplant.

Stellplätze für PKW, welche nicht auf dem vorliegenden Grundstück hergestellt werden können, werden auf einem anderen Grundstück nachgewiesen, was im weiteren Planungsverlauf detailliert dargestellt wird. Eine Zisterne ist gem. Satzung der Gemeinde Niedernhausen nicht eingeplant, da aufgrund der Ausführung eines Gründaches die Herstellungspflicht der Zisterne entfällt (vgl. §3 Abs. (3) und §4 Abs. (1) der Zisternensatzung der Gemeinde Niedernhausen).

2. Erläuterung nach Kostengruppen

KG 100 Baugrundstück

Das Baugrundstück ist vorhanden.

KG 200 Herrichten und Erschließen

KG 210 Baugrube / Erdbau

Das Bestandsgebäude samt Keller und Nebengebäuden werden vollständig abgebrochen, abgebrochene Materialien abgefahren und entsorgt. Schadstoffbelastete Materialien werden entsprechend der Vorgaben der TRGS und gem. Schadstoffgutachten gesondert abgebrochen und entsorgt. Die Baugrube wird bis zur Sohlebene des Neubaus wiederverfüllt. Die aktuell als Lager genutzten Blechgaragen werden bauseits abgebaut und an anderer Stelle außerhalb des betreffenden Grundstückes wiederaufgebaut.

Bäume und Sträucher müssen im unmittelbaren Bereich der Baugrube gerodet werden.

KG 230 Nichtöffentliche Erschließung

Das Baugrundstück ist vollständig öffentlich erschlossen. Eine Anbindung an das Strom- Gas- und Wassernetz besteht im Norden des Grundstücks. Für die nichtöffentliche Erschließung wurde ein Pauschalbetrag mit in die Kostenschätzung aufgenommen.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen

KG 310 Baugrube / Erdbau

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes wird die Baugrube auf Gründungssohle mit Böschungswinkeln von 60° ausgehoben. Im Westen wird ein Abtrag der vorhandenen Böschung zum Nachbarn erforderlich. Es erfolgt eine Hangsicherung mit Trägerbohlwand zum Nachbargrundstück. Dieser Verbau ist durch einen Statiker zu bemessen. Es wird eine offene Wasserhaltung vorgehalten um ggf. eindringende Wässer abführen zu können. Anschließende Verfüllungen von Arbeitsräumen werden mit einem weitgestuften Fremdmaterial der Verdichtbarkeitsklasse V1 vorgesehen. Einbau und Verdichtung der Verfüllung erfolgt lagenweise.

KG 320 Gründung, Unterbau

Die Gründung erfolgt über Streifenfundamente und wird ergänzt durch eine konstruktive Bodenplatte mit 20cm Stärke auf PE-Folie auf einer Dämmlage von 10cm Perimeterdämmung WLG 035 auf einer stark verdichteten Kies-Sand-Schicht als Sauberkeitsschicht. Der Gründungsbelag besteht aus einer oberseitigen Abdichtung der Bodenplatte, einer Dämmschicht von 5cm EPS WLG 035 und 3cm EPS

WLG 040 gem. Wärmeschutznachweis, sowie einem 6,5cm starken Zement-Heizestrich mit Fliesenbelag. Es wird eine Drainage nach DIN 4095 für die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E verlegt.

KG 330 Außenwände

Die Außenwände werden aus Mauerwerk, ergänzt durch Stahlbetonbauteile gem. Statik, mit 14cm Dämmschicht mit WLG 035 hergestellt. Die Attika an Loggia und Dach wird aus Beton mit Attikaabdeckung hergestellt. Eine Stütze im Bereich der Fensterfront des Gastraumes wird aus Stahl ausgeführt. Erdberührte Bauteile erhalten eine bituminöse Abdichtung und Noppenbahn. Alle Außenwände werden außen verputzt und mit einer Farbe nach Wahl des Auftraggebers gestrichen. Der Bereich des Gastraumes erhält eine vorgehängte hinterlüftete Fassade, um sich optisch von den Funktionsräumen etwas abzusetzen – die Kosten hierfür sind in der Kostenschätzung integriert und nochmals separat zur Kenntnis aufgeführt.

Wandbeläge auf der Innenseite entsprechen den unter KG 340 aufgeführten Belägen.

Das Gebäude erhält einen Hauptgebäudezugang in Richtung Spielfeld. Der Gastraum erhält ebenfalls dem Spielfeld hin gerichtet eine großzügige Glasfassade. Das Gebäude wird weitestgehend natürlich belichtet und belüftet. Fenster von Aufenthaltsräumen welche nicht nach Norden orientiert sind, erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz.

KG 340 Innenwände

Tragende sowie nichttragende Innenwände werden in Massivbauweise als Mauerwerk ausgeführt. Innenwände von Aufenthaltsräumen werden mit Vliestapete, Verkehrswege mit Glasfasertapete tapeziert und gestrichen. Innenwände von Umkleiden, Sanitäreinrichtung sowie Küche erhalten Glasfasertapeten und einen Fliesenspiegel an hierfür sinnvollen Flächen. Duschen werden vollflächig gefliest. Die Sanitärbereiche erhalten Sanitärtrenn- und Schamwände.

KG 350 Decken

Da das Gebäude nur ein Geschoss aufweist, sind keine Zwischendecken vorhanden.

KG 360 Dächer

Das Dach wird als Stahlbeton-Flachdach mit extensiver Dachbegrünung für aufgeständerte Photovoltaikmodule ausgeführt. Der Dachbelag besteht aus einer Dampfsperre, einer Dämmschicht von 8cm, WLG 028, einer Gefälledämmung von 10cm i.M. WLG 035, einer Abdichtung und dem anschließend Systemaufbau für ein Gründach in Form von Faserschutzmatte, mind. 6cm Vegetationssubstrat und der Unterkonstruktion aus Aluminium für die Photovoltaikanlage.

Die Unterdecke wird in Verkehrswegen sowie in Küchen- und Sanitärbereichen als Rasterdecken, leicht revisionierbar mit herausnehmbaren Platten, ausgeführt und im Bereich des Vereinsheims als geschlossene Decke in einer die Raumakustik verbessernden Ausführung, wie z.B. gelocht, geplant.

Für die natürliche Belichtung und Belüftung in den Umkleide- und Duschräumen sind Lichtkuppeln über Dach geplant.

KG 370 Baukonstruktive Einbauten

Das Vereinsheim erhält eine fest eingebaute Theke mit Sitzmöglichkeit. Die Küche erhält eine fest eingebaute Küchenzeile unter Einhaltung der Anforderungen an die Hygiene – detaillierte Abstimmungen mit dem Veterinäramt sind im Zuge der weiteren Planung notwendig. Das Kühllager wird als Kühlzelle geplant.

KG 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

Während der gesamten Bauphase wird eine Baustelleneinrichtung vorgehalten.

Für den Neubau ist die Stellung und Vorhaltung eines Gerüsts erforderlich.

Während der Bauphase ist gem. Nutzer das Vorhalten von Provisorien/ Interimsgebäuden nicht notwendig.

Als neue Lagerfläche dienen vier 20-Fuß-Container, von welchen zwei unweit des neuen Gebäudes und zwei weitere unweit des Sportplatzes, in der Nähe des Beachvolleyballfeldes, auf dem Grundstück aufgestellt werden.

KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen

Die Kosten der KG 400 sind gesondert erläutert.

KG 500 Außenanlagen

KG 510 Geländeflächen

Zur Herstellung von notwendigen Parkplätzen entlang der Grenze zur Straße Am Heideborn ist die Sicherung des Hangs in Richtung Sportplatz während der Baumaßnahme notwendig. Weiterhin ist für die Stellung von Winkelstützwänden ein Bodenabtrag sowie das Erstellen eines Planums und Unterbodens samt Fundamente erforderlich. Während der Bauzeit wird eine offene Wasserhaltung vorgehalten

KG 520 Befestigte Flächen

Durch die Baumaßnahme ist die Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Pflasterfläche um das Gebäude in Teilbereichen notwendig. Diese wird samt Kiesstreifen an das Gebäude angeglichen. Neue Parkplätze werden ebenfalls gepflastert, Parkplatztrennstreifen durch unterschiedliche Farbgebung der Pflasterfläche, mit entsprechendem Leuchtdichtekontrast zur Unterstützung der barrierefreien Erkennbarkeit, gekennzeichnet.

KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen

Beide sind durch einen Zaun miteinander verbunden, um die Zugänglichkeit des Geländes durch Unbefugte zu verhindern. Die neue Treppe zum Technikraum wird aus Betonblockstufen mit Absturzsicherung und Handlauf hergestellt. Die Rampe wird gem. DIN 18040-1 und aus Beton mit barrierefreiem Handlauf errichtet. Im Bereich der Parkplätze wird der Zaun versetzt und elementierte Stützwände hergestellt.

KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen

Eine elektrische Ladesäule für PKW im Bereich der Parkplätze soll durch das Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Eine entsprechende Pauschale als Kostenerstattung für die Errichtung dieser Ladesäule wurde in die Kostenschätzung mitaufgenommen. Der Einfahrtsbereich wird beleuchtet.

KG 550 Einbauten in Außenanlagen

Es werden 22 Fahrradstellplätze mit fest mit dem Boden verbundenen Fahrradständern hergestellt. Es wird eine Toranlage sowohl für den Einfahrtsbereich als auch für den Rampenbereich angebracht.

KG 570 Pflanz- und Saatflächen

Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen sind je 4 Stellplätze Grünflächen mit orts- und landschaftstypischer Baumbepflanzung anzulegen, was entlang der Straße umgesetzt wird und Zusätzlich durch den Grünstreifen zwischen Rampe und Parkplatzfläche realisiert wird. Die Bereiche zum Nachbarn im Westen werden mit orts- und landschaftstypischen Hecken und Sträuchern bepflanzt.

KG 590 Sonstige Außenanlagen

Die Holzstützwände im südlichen Bereich des Grundstückes werden durch standsichere Winkelstützwände ersetzt.

KG 600 **Ausstattung und Kunstwerke**

Für die Kosten für Ausstattung wird nach Angabe des Nutzers und der Gemeindevertretung eine Pauschale angenommen.

KG 700 **Baunebenkosten**

KG 730 Architekten- und Ingenieurleistungen

Es sind Kosten für die Planung der Kostengruppen 300 - Hochbau und Tragwerksplanung, 400 – Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärtechnik sowie Elektrotechnik, und 500 -Freianlagen berücksichtigt.