

Projektbeschreibung – Ortsgemeinde Kliding

Erweiterung Bürgerhaus und Umgestaltung Außenbereich

1. Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Kliding plant die Erweiterung des bestehenden Bürgerhauses. Ziel ist es, das Gebäude funktional zu verbessern, barrierefrei auszubauen und die Außenanlagen neu zu gestalten. Der bestehende, stark sanierungsbedürftige Toilettentrakt sowie die Pausenhofüberdachung sind rückzubauen, um Platz für einen neuen Erweiterungsbau zu schaffen. Dieser soll alle erforderlichen Räumlichkeiten enthalten.

Das bestehende Bürgerhaus (ohne Toilettenanlage) ist von der Maßnahme nicht betroffen. Es sind lediglich kleinere Anpassungsarbeiten an der Bestandsfassade im Übergangsbereich zum Neubau geplant. Der bisher genutzte, jedoch nicht barrierefreie Saal im Obergeschoss des Gebäudes soll zukünftig nicht mehr verwendet werden.

Im Zuge der Maßnahme wird auch der verbleibende (unbebaute) ca. 350 m² große Außenbereich des Bürgerhauses einer umfangreichen Sanierung und Neugestaltung unterzogen. Hier ist z.B. eine Stützmauer zum angrenzenden Nachbar abgängig und muss ersetzt werden.

2. Projektumfang und Maßnahmen

2.1 Abbrucharbeiten

- Rückbau des bestehenden Toilettentrakts.
- Abbruch der vorhandenen Pausenhofüberdachung.
- Abbruch der vorhandenen Schwarzdecke.
- Abbruch der umlaufenden Stützmauer aus Beton.
- Rückbau der bestehenden Entwässerungsrinnen, Abläufe und zugehöriger Leitungen.

2.2 Erweiterungsbau – Neue Nutzungseinheit

Der Anbau soll ebenerdig und vollständig barrierefrei errichtet werden und folgende Nutzungsbereiche umfassen:

- **Neue Toilettenanlage**, einschließlich eines barrierefreien WCs.
- **Küche** mit einer Nutzfläche von ca. 25 m².
- **Nebenraum** der Küche mit ca. 10–15 m² Nutzfläche.
- **Stuhllager** zur Unterbringung von Tischen und ca. 150 Stühlen.
- **Großer Saal** mit einer Nutzfläche von ca. 175 m².

Projektbeschreibung Teil 1 – Anlage 2 zum Vertrag

- **Großer Fenstertürenbereich** mit hoher Transparenz zum Innenhof zur Verbesserung der Belichtung und Öffnung des Saals.
- **Dachform:** optional Pultdach oder Flachdach (im Rahmen der Planung zu prüfen).

2.3 Nutzungsausschluss des alten Saals im Obergeschoss

Der Saal im Obergeschoss des Bestandsgebäudes soll nicht weiter genutzt werden. Er ist funktional in die Planung des neuen Nutzungskonzepts einzubeziehen (z. B. Fragen der Erschließung, Brandschutzanpassungen, mögliche Umnutzung oder Stilllegung).

2.4 Neugestaltung der Außenanlagen

Die Außenanlagen sollen funktional, barrierefrei und optisch ansprechend neugestaltet werden. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Neuerrichtung der Stützmauer mittels Winkelstützwänden.
- Erneuerung der Oberflächenentwässerung einschließlich Hofabläufen und Drainageleitungen.
- Herstellung einer Hoffläche aus **versickerungsfähigem Pflaster**.
- Pflanzung von **bis zu zwei Bäumen** mit dazugehörigen Sitzmöglichkeiten.
- Errichtung einer **Einfriedung und Absturzsicherung** aus Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von ca. 1,50 m.
- Herstellung einer **seitlichen Zufahrt** sowie eines Abstellplatzes für einen Getränkeanhänger.

3. Zielsetzung der Planung

Die Planungsleistungen sollen eine funktionale, nachhaltige und wirtschaftliche Lösung sicherstellen. Wichtige Planungsziele sind:

- Verbesserung der Barrierefreiheit.
- Optimierte Nutzung der Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten.
- Harmonische Einbindung des Neubaus und der Außenanlagen in den Bestand. Es soll ein ganzheitliches Entwurfskonzept erarbeitet werden, so dass Bestandsgebäude, Erweiterungsbau und Außenanlagen eine Einheit mit abgestimmter Formsprache und Funktionalitäten erhalten.
- Langlebige, pflegearme und versickerungsfähige sowie attraktive Gestaltung der Außenflächen.
- Berücksichtigung aller relevanten Normen und Anforderungen (insbesondere Barrierefreiheit, Brandschutz, DIN-Normen, kommunale Vorgaben).

Projektbeschreibung Teil 1 – Anlage 2 zum Vertrag

4. Besondere Hinweise

- Die Gemeinde strebt eine wirtschaftliche Bauweise mit hoher Dauerhaftigkeit an.
- Variantenuntersuchungen sind erwünscht (z. B. Dachform, Material der Fassaden, Entwässerungskonzept).
- Es soll ein Förderantrag aus dem I-Stock auf Basis der vom Auftragnehmer zu erstellenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung gestellt werden.

Für den Bauablauf stellt der Auftraggeber folgende Anforderungen in zeitlicher Hinsicht:

Die Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung) müssen bis zum **30.09.2026** vollständig erbracht sein. Der Fördermittelantrag wird anschließend auf Grundlage der zuvor erstellten Unterlagen durch die VG Ulmen bearbeitet und muss bis spätestens zum 15.10.26 bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell eingereicht werden.

In der Regel beläuft sich die Bearbeitungszeit des Antrages auf ca. 6 Monate. Sofern dem Antrag stattgegeben und einer Förderung zugestimmt wird, ist mit einer Fortführung der weiteren Planungsleistungen zwischen Anfang bis Mitte 2027 zu rechnen.

Aufgrund der Nichteinschätzbarkeit der Bearbeitungsdauer des Förderantrages und des Bauantrages können die Termine für weitere Leistungen erst mit Beauftragung dieser weiteren Leistungen einvernehmlich festgelegt werden. Es wird derzeit von einer Gesamtprojektlaufzeit von ca. 36 Monaten ausgegangen.

- Das Planungshonorar für den Abbruch der bestehenden Toilettenanlage und der Pausenhofüberdachung ist Bestandteil des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume und wurde bereits in den anrechenbaren Kosten für die Gebäudeplanung angemessen berücksichtigt. Es wird daher nicht gesondert vergütet.
- Der Aufwand für das Anfertigen von Bestandsaufmassen der Außenanlagen (Freianlagen) und des alten Bürgerhauses (Gebäude und Innenräume) wird im Rahmen der angebotenen besonderen Leistungen abgerechnet. Das Aufmaß des alten Bürgerhauses dient u.a. der Darstellungen des Gesamtkomplexes im Kontext der Neubauplanung sowie der Digitalisierung des Gebäudebestandes.

Projektbeschreibung Teil 2 – Anlage 2 zum Vertrag

Erforderliche Leistungen der Fachplanung Technische Ausrüstung

Im Rahmen des o.g. Projektes sind nachfolgend aufgeführten Leistungen der Fachplanung Technische Ausrüstung erforderlich. Gegenstand dieses Vertrages sind **nur die Planungsleistungen für die Anlagengruppen 4, 5, 7 und 8.**

Anlagengruppe 1.1 – Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen

- Trinkwasserversorgung
- Abwasseranlagen
- WC-Anlagen (inkl. barrierefreien WCs)

Anlagengruppe 1.2 – Wärmeversorgungsanlagen

- Wärmeerzeugung (Wärmepumpe)
- Wärmeverteilung (Heizkörper, Fußbodenheizung)
- Regelungstechnik (thermische Steuerung)

Anlagengruppe 1.3 – Lufttechnische Anlagen

- Mechanische Lüftungsanlagen (Zu- und Abluft)
- Wärmerückgewinnung
- CO₂-gesteuerte Lüftung für Versammlungsräume
- ggf. Klimatisierung/Kühlung bei hoher Belegung (optional)

Anlagengruppe 1.4 – Starkstromanlagen

- Stromversorgung und Verteilungen
- Beleuchtung (Allgemein- und Veranstaltungsbeleuchtung)
- Sicherheitsbeleuchtung
- Steckdosen, Bodentanks für flexible Nutzung
- Blitzschutz und Erdung

Anlagengruppe 1.5 – Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

- IT-Netzwerke / WLAN
- Beschallungsanlagen (ELA)
- Telefon- und Datenleitungen

Anlagengruppe 1.6 – Förderanlagen

- Entfällt / keine Leistungen erforderlich

Projektbeschreibung Teil 2 – Anlage 2 zum Vertrag

Anlagengruppe 1.7 – Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen

- Küchentechnik (bei Veranstaltungs-/Cateringbereich)
- Bühnentechnik (Licht, Ton, ggf. Vorhänge) - (optional)
- Medientechnik (Beamer, Displays)
- Veranstaltungstechnik (optional)

Anlagengruppe 1.8 – Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken

- Zentrale Steuerung (Heizung, Lüftung, Licht)
- Energiemanagement
- Zeitprogramme für unterschiedliche Nutzungen

**Darüber hinaus sind anlagenübergreifend insbesondere die Themen
Nachhaltigkeit und Energie zu berücksichtigen:**

- Einhaltung Gebäudeenergiegesetz
- Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik)
- Energieeffizienzkonzepte
- ggf. Ermittlung geeigneter Förderprogramme (z. B. KfW)