

Projekt: Sanierung und Umbau des Dorfgemeinschaftshauses inkl. in Teilbereichen der Nebengebäude

Am Römer 6, 55599 Gau-Bickelheim

Bauherr: OG Gau-Bickelheim

**Am Römer 4
55599 Gau-Bickelheim**

VgV Verfahren:

**A. Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß HOAI 2021
§ 33 ff. LPH 5 – 8 (9 optional)**

**B. Technische Gebäudeausrüstung gemäß HOAI 2021
§ 53 ff. LPH 5 – 8 (9 optional)**

Projektbeschreibung und Aufgabenbeschreibung Architektur

Hinweis:

Die LPH 1 - 4 gemäß HOAI sind vollständig vom Architekturbüro eichler & eichler Architekten GmbH aus Alzey-Weinheim erbracht. Die LPH 5 – 8 (9 optional) sind voll zu erbringen und zu honorieren.

Ein Förderantrag wurde mit Datum 08.10.2025 erstellt und beim Ministerium des Inneren und für Sport RLP, Mainz eingereicht. Die Bewilligung liegt noch nicht vor und wird für Sommer 2027 erwartet.

Die vorliegende Planung ist zwingend zu übernehmen und entsprechend weiterzuführen.

Freigabe der vorliegenden Planung durch ist durch den Bauherrn erfolgt.

Der Bauantrag wurde erstellt und am 10.11.2025 eingereicht. Die Baugenehmigung liegt seit dem 22.04.2026 vor und wird zum Verhandlungsverfahren zur Verfügung gestellt.!

1. Ausgangslage:

Das Dorfgemeinschaftshaus befindet sich inmitten des Ortskerns, nahe anderer historischer Gebäude und kulturell wichtigen Plätzen (z. B. Kirche St. Martin, Plätze, alte Schulgebäude, historische Gassen etc.). Es umfasst eine Grundstücksfläche von 1.292,54 m².

Der historische und über mehrere Jahrhunderte gewachsene Gebäudekomplex im Dorfkern von Gau-Bickelheim besteht aus einem platzorientierten Hauptgebäude inkl. Saalanbau, einem Kreuzgewölbestall, teils ausgebauten Scheunen und einem weiteren Nebengebäude. Die Errichtung geht in Teilen bis in das 16. Jahrhundert zurück.

Das Dorfgemeinschaftshaus in Gau-Bickelheim unterliegt den Auflagen des Denkmalschutzes.

2. Nutzungskonzept

Derzeit werden die unterschiedlichen Räumlichkeiten für unterschiedlichste Veranstaltungen der Ortsgemeinde rege genutzt und stehen zum Großteil öffentliche Nutzungen zur Verfügung. Die zentrale Lage des Ensembles am Dorfplatz wird durch die Gemeinde als wertschätzend angenommen und soll künftig diesen Standort stärken und zukunftsfähig ausbilden.

Aufgrund eines Sanierungsbedarfes im Allgemeinen, insbesondere die Haustechnik betreffend und die fehlende Barrierefreiheit hat die Gemeinde bewogen, in Form einer Machbarkeitsstudie den Bestand und die Substanz zu untersuchen und den Sanierungsbedarf darzustellen.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde die Vermietung des Saalbereiches für kleinere private Feste und wünscht im Zuge einer Sanierung eine funktionale und gestalterische Verbesserung dieses Bereiches.

Es handelt sich um ein gewachsenes, historisch bedeutsames Gebäudeensemble, das aus vier eigenständigen, funktional miteinander verbundenen Gebäudeteilen besteht:

1/ Hauptgebäude: Die Nutzung ist für max. 150 Personen vorgesehen, d.h. keine Versammlungsstättenverordnung!

bestehend aus dem historischen zweigeschossigen platzorientierten Haus mit eingeschossigem Saalanbau, den obergeschossigen Wohnungen und dem Innenhof orientierten Gewölbestall (max. 35 Personen), in Teilbereichen unterkellert

2/ Nebengebäude:

eineinhalbgeschossiges grenzständiges Gebäude, giebelseitig zum Platz hin orientiert mit Poststelle und Jugendraum, nicht unterkellert

3/ Scheune A:

mit hofseitiger Zugänglichkeit über ein Tor als Lagerfläche des Bauhofes, in Teilbereichen unterkellert

4/ Scheune B:

mit hofseitigem Zugang, in Teilbereichen als Bücherei ausgebaut und Räumlichkeiten für die Heizungsanlage, in Teilbereichen unterkellert

3. Denkmalschutz

Das gesamte Ensemble unterliegt vollständig dem Denkmalschutz und wird durch die unter Bauaufsicht gesichtet und kontrolliert (im Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Landkreis Alzey-Worms gelistet).

4. Zielsetzung des Projekts:

Mit dem geplanten Bauvorhaben „Umbau und Sanierung Dorfgemeinschaftshaus Gau-Bickelheim“ soll neben der allgemeinen Sanierung auch eine barrierefreie und zukunftsorientierte Umgestaltung des klassischen Dorfgemeinschaftshauses hin zu einem modernen Dorfzentrum erreicht werden:

- Stärkung des Veranstaltungsstandorts Gau-Bickelheim
- Verbesserung der Barrierefreiheit und der technischen Infrastruktur
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Innen- und Außenbereich
- Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen durch multifunktionale Räume.
- Berücksichtigung Brandschutz (Brandschutzkonzept liegt vor mit Datum 18.03.2026 und wird im Zuge des Verhandlungsverfahrens zur Verfügung gestellt.)

Das Areal während wird während der Sanierung und des Umbaus vollständig geschlossen.

Das Projekt wird in einem Bauabschnitt realisiert.

2.0 Technische Gebäudeausrüstung:

Hinweis:

Die LPH 1 – 3 (4) gemäß HOAI ist vom Ingenieurbüro Stoffel aus Heidesheim vollständig erbracht. Die LPH 5 - 8 (9 optional) sind zu erbringen und zu honorieren.

Auf die vorliegende Planung ist zwingend aufzubauen.

2.1 - KG 410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen:

Kurze Beschreibung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in den Hausanschlussraum des Gebäudes, von dort erfolgt die Versorgung aller

Gebäudeabschnitte mit Wasser.

Der bestehende Trinkwasserhausanschluss bleibt bestehen, allerdings werden von dem bestehenden Hausanschluss neue Leitungen in die einzelnen Einheiten verlegt.

2.2 - KG 411 Abwasseranlagen:

Die bestehenden Abwasserinstallationen im Gebäude werden zum größten Teil komplett demontiert und erneuert. Lediglich in den Wohnungen im Obergeschoss bleiben die Abwasserleitungen bestehen, da die Wohnungen nicht Bestandteil der Baumaßnahme sind.

Die neu geplante Gewerbeküche für Veranstaltungen im Nebengebäude erhält einen nach geschalteten Fettabscheider, der im Keller des Hauptgebäudes aufgestellt wird. Das Abwasser dieses Fettabscheiders wird in die bauseits vorhandene Hebeanlage eingeleitet.

Sämtliche Sanitärobjekte im Erd- und Obergeschoss befinden sich oberhalb der Rückstauenebene, somit muss an keiner Stelle des Gebäudes eine Hebeanlage vorgesehen werden.

2.3 - KG 412 Wasseranlagen:

Die Trinkwasserinstallation erfolgt komplett vom Hausanschluss bis zu den Objekten komplett in Alu-Verbundrohr. Die Wohnungen im Obergeschoss werden nicht saniert, somit werden dort auch keine Trinkwasserleitungen erneuert. Allerdings werden vom Hausanschluss neue Trinkwasserzuleitungen bis in die Wohnungen verlegt und dort am Wasserzähler neu angeschlossen.

2.4 - KG 412 Gasanlagen

Das Gebäude besitzt einen Gasanschluss an das öffentliche Gasnetz. Dies bleibt zunächst auch so, da die Wohnungen im Obergeschoss derzeit noch mit Gas-Kombithermen beheizt werden und eine Sanierung der Wohnungen derzeit noch nicht vorgesehen ist. Der Gasanschluss für die bestehende Zentralheizung des Hauptgebäudes wird zurück gebaut, da das Gebäude zukünftig mit Pellets beheizt werden soll.

2.5 - KG 420 Wärmeversorgungsanlagen

Kurze Beschreibung:

Im Zuge der Sanierung wird die komplette Heizungsinstallation des Gebäudes erneuert und zum Teil auch anders gestaltet wie bisher. Lediglich die bestehenden Wohnungen im Obergeschoss bleiben wie bisher, dort gibt es Gas-Kombithermen zur Beheizung und Warmwasserbereitung.

2.6 - KG 421 Wärmeverteilzentrale

Die Wärmeversorgung des Hauptgebäudes und der Nebengebäude wird auf Pelletheizung umgestellt. Die neue Heizungsanlage wird im gleichen Raum wie die bisherige Anlage untergebracht, als Pellet-Lager wird ein freistehendes Sacksilo vorgesehen, welches im gleichen Raum untergebracht wird.

2.7 - KG 423 Raumheizflächen:

Die neu gestalteten Flächen im Erdgeschoss des Hauptgebäudes erhalten eine Fußbodenheizung, sämtliche restlichen Einheiten werden mit Heizkörpern beheizt. In repräsentativen Bereichen werden Röhrenradiatoren geplant, die anderen Räume erhalten Plattenheizkörper.

2.8 - KG 430 Lufttechnische Anlagen:

KG 430 Lufttechnische Anlagen

Kurze Beschreibung

Das Gebäude erhält für den Saal im Erdgeschoss sowie die WC-Anlage im Untergeschoss jeweils zentrale Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung. Die vorgesehenen Geräte besitzen einen Wärmerückgewinnungsgrad von ca. 80%. Die beiden Küchen im Hauptgebäude sowie im Nebengebäude erhalten jeweils eine Lüftungsanlage, wegen der relativ geringen Laufzeiten und des geringen Platzbedarfs ohne Wärmerückgewinnung ausgestattet sind. Die WC-Anlagen im Hauptgebäude und auch in den Nebengebäuden werden mit Einzelraumlüftern nach DIN 18017 entlüftet, die Nachströmung erfolgt jeweils über den Raumverbund

2.9 - KG 431 Lüftungszentralen

Das Lüftungsgerät für den Saal wird im darüber liegenden Dachboden vorgesehen, dass für die WC-Anlagen im UG im Hausanschlussraum.

Das Lüftungsgerät für die Küche im Nebengebäude wird oberhalb der Küche im Dachboden geplant. Die Lüftungsanlage der Küche wird innerhalb der abgehängten Decke im Bereich der Nebenräume der Küche vorgesehen.

2.10 - KG 432 Lüftungsverteilnetze:

Siehe gesonderte Maßnahmenbeschreibung

2.11 - KG 433 Lüftung Steuer- und Regelungstechnik:

Sämtliche Lüftungsanlagen werden mit den entsprechenden Schnittstellen zur Übergabe an eine GLT vorgesehen. Zum derzeitigen Stand der Planung ist eine übergeordnete Gebäudeleittechnik noch nicht vorgesehen.

2.12 - KG 440 Niederspannungsinstallationen:

KG 442 Eigenstromversorgungsanlagen

Das gesamte Gebäude erhält keine Sicherheitsbeleuchtung nach DIN VDE 0108. Lediglich die Ausgänge werden mit Fluchtwegpiktogrammen mit Einzel-Akkus ausgestattet.

Eine Photovoltaikanlage ist nicht vorgesehen.

2.13 - KG 443 Niederspannungsschaltanlagen:

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des Energieversorgers. Für das Nebengebäude, in dem die Gewerbeküche geplant ist, gibt es einen separaten noch nicht geschalteten Hausanschluss. Dieser Hausanschluss soll zur Versorgung der Küche in Zukunft genutzt werden.

2.14 - KG 444 Niederspannungsinstallationsanlagen:

Siehe gesonderte Maßnahmenbeschreibung

2.15 - KG 445 Beleuchtungsanlagen:

Die Beleuchtung der einzelnen Räume erfolgt gemäß der bereits erstellten oder noch zu erstellenden Lichtberechnungen.

2.16 - KG 450 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen:

KG 451 Telekommunikationsanlagen

KG 454 Elektroakustische Anlagen

KG 456 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen

Siehe gesonderte Maßnahmenbeschreibung

Kosten:

Kostenberechnung seitens Büro Eichler liegt vor, **Stand 04.05.2026, inkl. Brandschutz**

Maßnahme	Kostengruppe	€ brutto gerundet	€ netto gerundet
Sanierung- und Umbaumaßnahmen B 1 – B 4	300 – 700 gesamt	2.930.000,00	2.462.184,87
	Davon:		
	300 gerundet inkl. Abbruch	1.614.319,00	1.356.570,42
	400 gerundet inkl. Abbruch	695.074,00	584.095,80
	500 nachrichtlich	25.704,00	21.600,00
	600	59.562,00	50.051,72
	700	535.342,00	449.866,93
Bereich 1 / Hauptgebäude + Saal, Gewölbestall (Römer- keller) Wohnungen	300 gerundet inkl. Abbruch	879.574,00	739.138,17
	400 gerundet inkl. Abbruch	423.532,00	355.908,92
Technische Gebäudeausrüstung:			
Abwasser / Gas / Wasser inkl. Leitungsrückbau	410	63.488,00	53.351,50
Wärmeversorgung	420	39.561,00	33.244,52

Raumlufth. Anlagen	430	189.091,00	158.900,00
Starkstromanlagen	440	108.214,00	90.936,00
Fernm. + inf. Anlagen	450	23.178,00	19.476,90
Aussenanlagen	500	1.904,00	1.600,00
Ausstattung	600	21.474,00	18.045,00
Bereich 2 / Nebengebäude "Alte Post"	300 gerundet inkl. Abbruch	348.393,62	292.767,75
	400 gerundet inkl. Abbruch	133.340,00	112.050,44
Technische Gebäudeausrüstung:			
Abwasser / Gas / Wasser inkl. Leitungsrückbau	410	29.872,00	25.102,30
Wärmeversorgung	420	38.397,00	32.266,74
Raumlufth. Anlagen	430	41.162,00	34.590,00
Starkstromanlagen	440	21.421,00	18.001,00
Fernm. + inf. Anlagen	450	2.488,00	2.090,40
Aussenanlagen	500	9.520,00	8.000,00
Ausstattung	600	0,00	0,00

Bereich 3 / Scheune A - Bauhof	300 gerundet inkl. Abbruch	95.795,00	80.499,75
	400 gerundet inkl. Abbruch	30.451,00	25.588,90
Technische Gebäudeausrüstung:			
Abwasser / Gas / Wasser inkl. Leitungsrückbau	410	5.660,00	4.756,50
Wärmeversorgung	420	0,00	0,00
Raumlufth. Anlagen	430	0,00	0,00
Starkstromanlagen	440	20.071,00	16.866,00
Fernm. + inf. Anlagen	450	4.720,00	3.966,40
Aussenanlagen	500	0,00	0,00
Ausstattung	600	10.591,00	8.900,00
Bereich 4 / Scheune B - Bücherei, Heizung, Jugendraum	300 gerundet inkl. Abbruch	290.556,00	244.164,75
	400 gerundet inkl. Abbruch	107.752,00	90.547,54
Technische Gebäudeausrüstung:			
Abwasser / Gas / Wasser inkl. Leitungsrückbau	410	17.633,00	14.817,50
Wärmeversorgung	420	38.397,00	32.266,74
Raumlufth. Anlagen	430	7.616,00	6.400,00

Starkstromanlagen	440	37.017,00	31.107,00
Fernm. + inf. Anlagen	450	7.088,00	5.956,30
Aussenanlagen	500	14.280,00	12.000,00
Ausstattung	600	7.497,00	6.300,00

Honorierung:

A. Objektplanung Gebäude:

nach HOAI 2021 § 34 **LPH 5 – 8, (9 optional)**

Honorarzone: **III**

Honorarsatz: **ist vom Bewerber anzubieten**

Anrechenbare Kosten: **als „eine Maßnahme“**

Nebenkosten: **ist vom Bewerber anzubieten**

Umbauzuschlag: **ist vom Bewerber anzubieten**

Einarbeitung: **ist vom Bewerber anzubieten**

(mitzuverarbeitende Bausubstanz ist im Umbauzuschlag (UZ) mit zu berücksichtigen)

Anrechenbare Kosten:

nach Erstellung finaler und freigegebener Kostenberechnung

B. Technische Gebäudeausrüstung für H, L, S, E:

nach HOAI 2021 § 55

TGA H, L, S	LPH 5 – 8, (9 optional)
TGA E	LPH 5 – 8, (9 optional)
Honorarzone:	II
Honorarsatz:	ist vom Bewerber anzubieten
Anrechenbare Kosten:	als „eine Maßnahme“
Nebenkosten:	ist vom Bewerber anzubieten
Umbauzuschlag:	ist vom Bewerber anzubieten
Einarbeitung:	ist vom Bewerber anzubieten
Gebäudeautomation entfällt!	

(mitzuverarbeitende Bausubstanz ist im Umbauzuschlag (UZ) mit zu berücksichtigen) – sofern Bausubstanz der Technik verbleibt!

Anrechenbare Kosten:

nach Erstellung finaler und freigegebener Kostenberechnung

Aktueller Projektstand:

Die **Leistungsphasen 1-4** für OJP und **TGA H, L, S LPH 1-3 (4)** sind vollständig erbracht.

Durch das VgV-Verfahren werden geeignete Planungsbüros gesucht, die die v.g. Leistungen planen und durchzuführen.

Es erfolgt keine stufenweise Beauftragung. Die **LP 5 – 8** wird direkt beauftragt.

Auf die vorhandenen Planungen ist dabei zwingend aufzubauen.

Die Beauftragung der Planung erfolgt voraussichtlich ab **ca. Anfang Januar 2027** (nach Abschluss dieses Verfahrens), Planungsbeginn: Unmittelbar nach Beauftragung.

Weitere Terminierung:

- **Erstellung der LP 5 nach Auftragserteilung**
- **Ausschreibung paketweise – in Abstimmung mit den AG**
- **Baubeginn 3. Quartal 2027 ca. Juli 2027**
- **Bauzeit innerhalb 18 Monaten**
- **Gesamtlaufzeit voraussichtlich 25 Monate**

Insofern ist es zwingend erforderlich, dass umgehend nach Beauftragung der Planungsleistungen diese zeitnah erbracht werden und ohne Verzögerung in eine bauseitige Umsetzung überführt werden.

Bei der Ausschreibung der einzelnen Gewerke gilt es enge Fristen für die Umsetzung vorzugeben. Es sind regelmäßige Besprechungstermine in enger Taktung mit allen Beteiligten durchzuführen. Die Bauüberwachung durch die beauftragten Büros **hat mindestens dreimal die Woche, jedoch bei Bedarf auch öfter vor Ort zu erfolgen. Die Bauleitertätigkeit ist regelmäßig zu dokumentieren und zeitnah dem Bauherrn vorzulegen. Weiterhin sind entsprechende Bautagebücher + Protokolle zu führen.**

Es sind weiterhin wöchentliche Bauherrensitzungen abzuhalten und entsprechend zu protokollieren.

Die Kommunikation erfolgt in deutscher Sprache.

Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Vergaberechtes ist für Kommunen verpflichtend, Abweichungen sind regelmäßig förderschädlich und können zu einem (Teil-)Widerruf oder Verwehrung der Förderung führen. Auf die Einhaltung der vergaberechtlichen Vorschriften wird in den Nebenbestimmungen des Zuwendungsbescheides explizit hingewiesen. Ein Verstoß stellt einen förderschädlichen Tatbestand dar, der zu einem sofortigen Widerruf des Zuwendungsbescheides führen kann.

Im Rahmen der Mittelabrufe erfolgt stets eine Prüfung der Vergabeunterlagen durch fördergebende Stelle.

Mit dem ersten Mittelabruf sind dann erstmalig umfangreiche Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Vergaberechts einzureichen. Eine Auszahlung ist erst nach dem erfolgreichen Abschluss dieser Prüfung möglich. Die Vergabe ist detailliert und frühzeitig zu dokumentieren.

Für eine zügige Umsetzung der Arbeiten ist während der Bauzeit keine Nutzung des DGH vorgesehen.

Aufgestellt: 03.08.2026