

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Entwurf vom 12.06.2026

Sportlerheim GV-Wevelinghoven

Hemmerdener Weg 37

41516 Grevenbroich

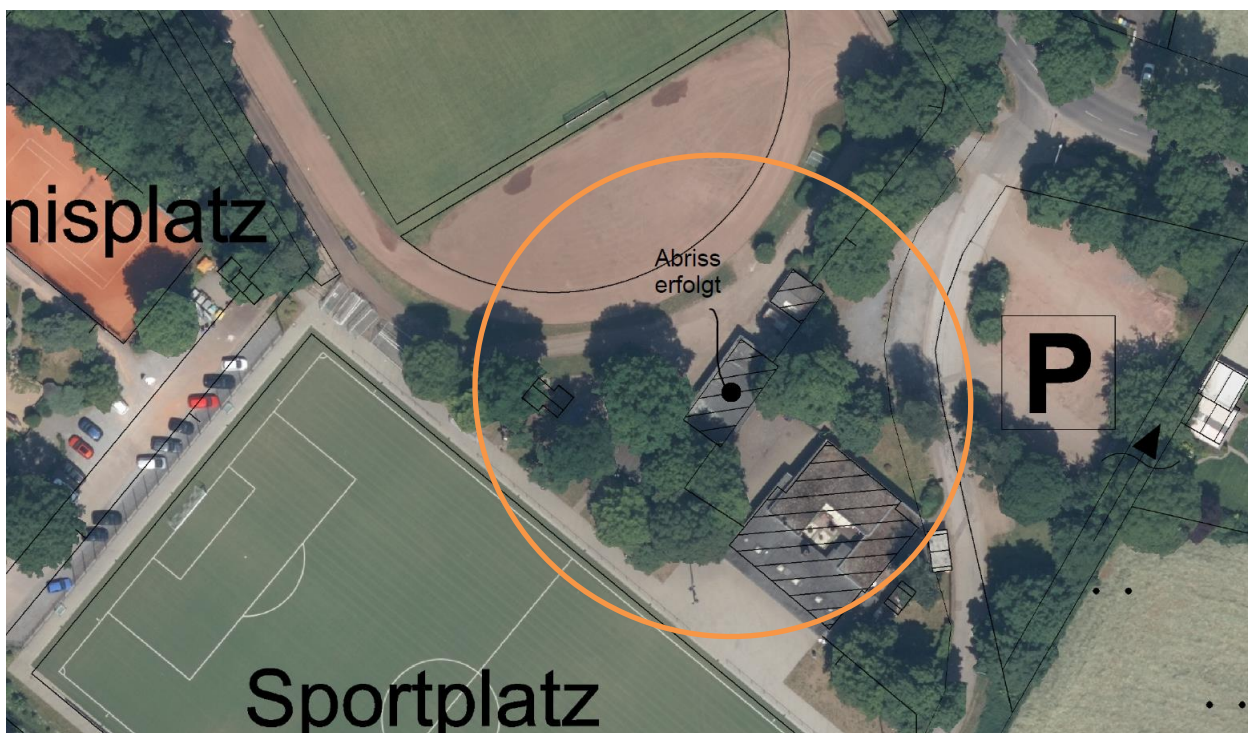
Gemarkung Wevelinghoven, Flur 022, Flurstück 157

Bauherr: **Stadt Grevenbroich**

vertreten durch die Stadtbetriebe Grevenbroich AöR

Dr.-Paul-Edelmann-Str. 2

41515 Grevenbroich



Luftbild (Quelle: Stadt Grevenbroich)

1. Ausgangssituation

Die Stadt Grevenbroich, vertreten durch die Stadtbetriebe Grevenbroich planen eine Neuerrichtung eines Vereins- bzw. Sportlerheimes auf dem Sportplatzgelände an der Hemmerdener Straße in Wevelinghoven. Hauptnutzer wird der Sportverein BV-Wevelinghoven sein.

Das bisherige Umkleidegebäude, auch „Mäusebunker“ genannt, aus dem Jahre 1968 konnte den Bedarf des Vereins an Spieltagen, Veranstaltungen und Versammlungen aufgrund des begrenzten Platzangebots nicht mehr decken. An Tagen mit hohem Spielbetrieb musste der Verein auf die Umkleidekabinen an dem nah gelegten Tennisverein ausweichen um getrennte Umkleidekabinen und Sanitäreanlagen für die Spieler/innen sowie für die Schiedsrichter/innen bereitzustellen.

Das bisherige Umkleidegebäude wurde zugunsten des zukünftigen Neubaus bereits im Juli 2025 abgebrochen.

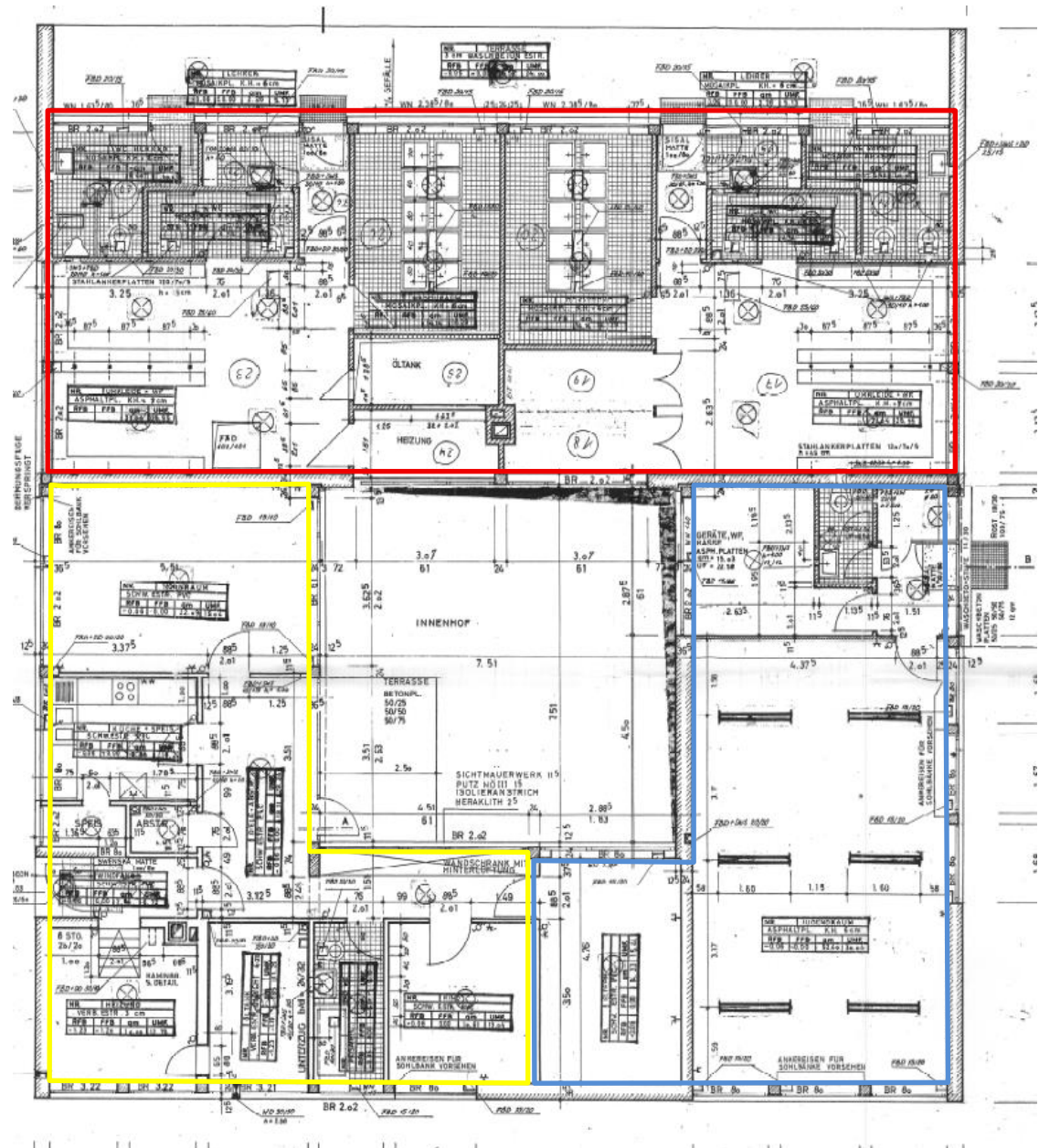


Lageplan – Bestand

In unmittelbarer Nähe befinden auf dem Grundstück ein weiteres bestehendes und zu erhaltendes Vereinsheim.

In diesem befindet sich ein weiterer Umkleidetrakt (für 2 Mannschaften) mit einem sehr kleinen Schiedsrichterraum (rot umrandet), ein ca. 60 m² großer Vereinsraum mit einem Nebenraum (Küche) und einer WC-Anlage (blau umrandet) sowie eine extern vermietete Wohnung (gelb).

Im Weiteren wurden die Sanierungskosten für den rot umrandeten Bereich ermittelt. Der blau umrandete Bereich wird künftiger einer anderen Sportnutzung zugeführt (Schiedsrichterbereich). Die gelb eingeraumte Wohnung ist nicht Gegenstand der weiteren Überlegungen.



Vereinsheim - Bestand – Grundriss EG

Daneben finden sich im Grundstücksbereich mehrere Containeranlagen, welche als Übergangslösungen, Lager- oder Technikräume dienen.

2. Raumprogramm

Zur Planung wurde seitens des Sportamtes bzw. des Vereins ein Bedarfsplan vorgelegt.

Bereich	Bezeichnung	Mindestanzahl	Wunsch
EG	Vereinsraum ca. 120qm mit Möglichkeit eine Terrasse vordergründig zu errichten	1	1
EG	Küchenbereich ca. 35qm mit Möglichkeit für eine Kühlzelle	1	1
EG	PC Raum für Spielberichte / Schiedsrichter	1	1
EG	Schiedsrichterumkleiden mit jeweiligen Duschen	3	4
EG	Toiletten für Schiedsrichter	2	2
EG	Herrenpissoirs	3	5
EG	Herrentoiletten	2	3
EG	Damentoiletten	4	5
EG	Behinderten-WC mit Wickelmöglichkeit	1	1
EG	Lagerraum ca. 15qm	3	4
EG	Waschraum für Spielkleidung ca. 15qm	1	1
OG	Neue Umkleidekabinen für Mannschaften mit jeweiligen Nasszellen (Duschen und jeweils 3 Toiletten)	2	4
OG	Mehrzweckraum ca. 40-60qm	1	1

Dieser sieht neben den Umkleiden mit Nasszellen und Toiletten auch einen Vereinsraum (120 m²) mit direkter Verbindung zu einer Terrasse und einem Küchenbereich (35 m²) vor. Für Zuschauer und andere Gäste sind separate WC-Anlagen vorgesehen. Darüber hinaus werden Nebenräume wie ein Lagerraum sowie ein Waschraum für die Spielkleidung benötigt. Für die Schiedsrichter sind eigene Umkleidekabinen mit jeweils einer Nasszelle geplant, außerdem sollen sie einen PC-Raum für Spielberichte erhalten.

Im Rahmen mehrere Vorplanungsansätze wurde zunächst dieses Raumprogramm zugrunde gelegt. Es zeigte sich jedoch, dass dieses Raumprogramm innerhalb der Budgetvorgaben nicht realisierbar ist. Das Raumprogramm wurde daher einerseits reduziert und eine Realisierung in 2. Bauabschnitten vorgeschlagen. Näheres siehe unter Entwurfsplanung.

3. Baurecht

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für das Baugrundstück nicht. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgedruckt. Von einem Baurecht für eine Nutzung als Sportlerheim kann im betreffenden Grundstücksbereich ausgegangen werden.

Das Gebäude ist eingeschossig und weist eine Brutto-Grundfläche von mehr als 400 m² auf. Es ist somit der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen.



Auszug aus Flächennutzungsplan

4. Entwurf

Im Rahmen der Vorplanung zeigte sich, dass das vorgegebene Raumprogramm sich innerhalb des vorgegebenen Budgets von ca. 1,9 Mio. EUR / brutto nicht darstellen lässt. Dies gilt auch für ein in Abstimmung mit dem Verein reduziertes Raumprogramm.

Daher sieht die Entwurfsplanung eine Realisierung in 2 Bauabschnitten vor. Nur der 1. Bauabschnitt ist – nach heutigem Stand – innerhalb des Budgetansatzes realisierbar. Für den 2. Bauabschnitt wird die Verwaltung der Politik vorschlagen die Mittel möglichst im Haushalt 2027 zur Verfügung zu stellen.

Um weiteren zeitlichen Verzug zu vermeiden, wird daher zunächst der 1. Bauabschnitt weiter verfolgt, wobei der 2. Bauabschnitt mit geplant werden soll.



Lageplan (1. + 2. BA)

Neben dem eingeschossigen Neubau, welcher in etwa am Standort des zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäudes errichtet werden soll, sieht die Entwurfsplanung vor, das Raumprogramm für die Schiedsrichter im Bestandsgebäude zu realisieren.

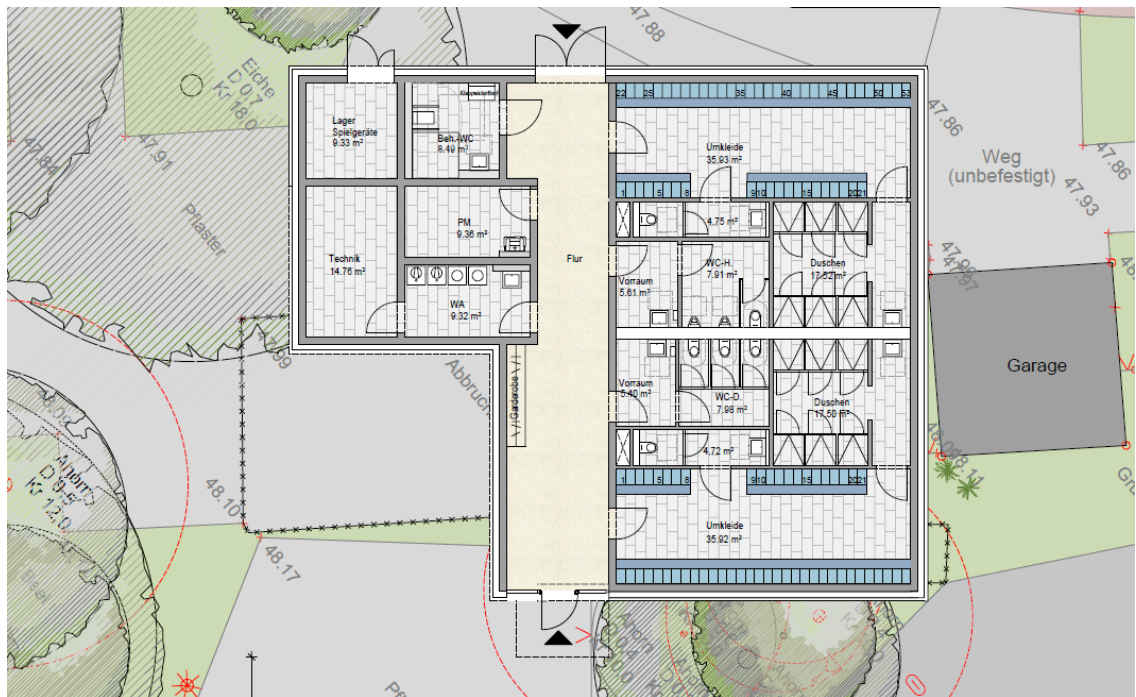
Mit dem 2. Bauabschnitt wird ein neuer Vereinsraum errichtet.

Der Vereinsraum im Bestandsgebäude kann dann aufgegeben werden. Hier werden dann die Schiedsrichterumkleiden mit Duschen, WC-Anlage und Büro vorgesehen (= 3. Bauabschnitt).

In einem 4. Bauabschnitt ist dann vorgesehen, die Umkleiden im Bestandsgebäude zu sanieren.

1. Bauabschnitt

Im ersten Bauabschnitt werden die beiden Umkleiden jeweils mit den zugehörigen Sanitärräumen (WC und Duschen) errichtet. Darüber hinaus entstehen für Sportler und Besucher vom Flur aus erschlossene WC-Räume und ein Behinderten-WC. Weiterhin sind ein Putzmittelraum, ein Waschraum sowie einen Technikraum geplant. Zudem ist ein nur von außen zugänglicher Lagerraum für Spielgeräte vorgesehen.



Grundriss 1. Bauabschnitt

Die Fassade wird überwiegend als Verblendfassade ausgeführt. Ausgenommen davon sind die Außenwände in den Bereichen der geplanten Anbauten innerhalb der Bauabschnitte; dort ist die Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems vorgesehen.



Ansicht Süd 1. BA



Ansicht Ost 1. BA



Ansicht Nord 1. BA



Ansicht West 1. BA

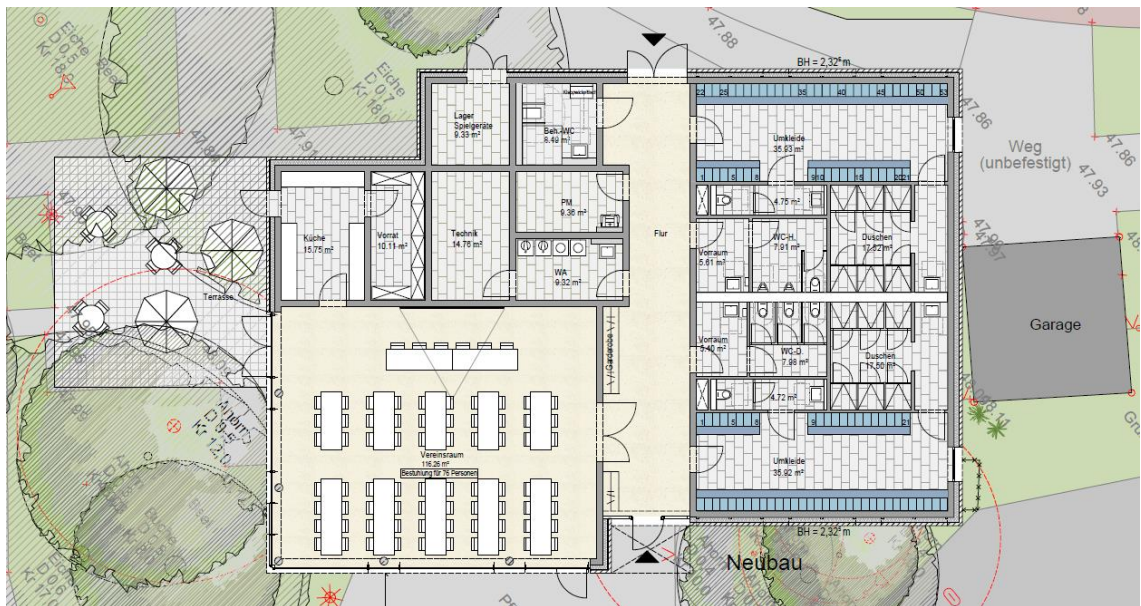
2. Bauabschnitt

Im zweiten Bauabschnitt werden ein Vereinsraum, der für Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden soll sowie eine dazugehörige Küche mit Vorratsraum ergänzt.

Darüber hinaus ist eine ebenerdige Außenterrasse vorgesehen, die den Aufenthaltsbereich ins Freie erweitert und zusätzliche Möglichkeiten für gemeinschaftliche Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten bietet.



Ansicht Süd 1. + 2. BA



Grundriss 1.+2. Bauabschnitt

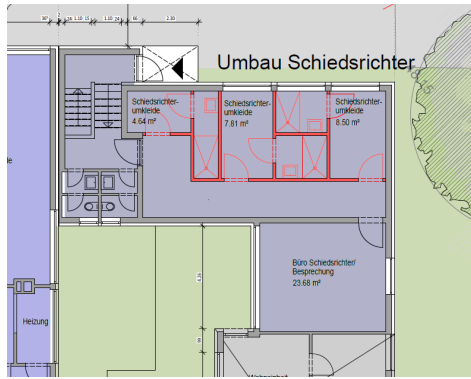
Die Fassade des Vereinsraums wird als Pfostenriegelfassade ausgeführt, somit wird eine transparente und lichte Gestaltung erreicht, die eine optimale Belichtung der Innenräume ermöglicht und gleichzeitig eine moderne architektonische Erscheinung unterstützt.



Ansicht West 1.+ 2. BA

3. Bauabschnitt

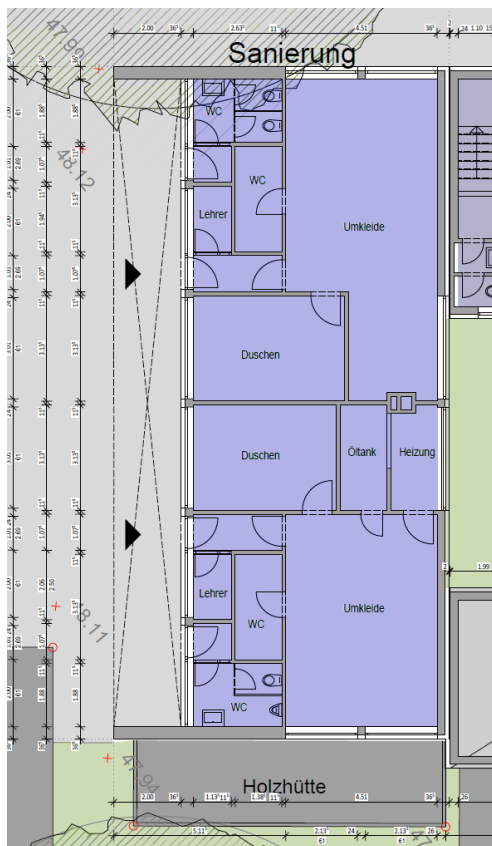
Im dritten Bauabschnitt wird der vorhandene Vereinsraum aufgegeben und zu insgesamt 3 Schiedsrichterumkleiden mit Wasch- und Duschgelegenheit umgenutzt. Die vorhandene WC-Anlage wird den Schiedsrichtern zugeordnet. Der derzeitige Küchenbereich wird künftig Büro- / Besprechungsraum für die Schiedsrichter.



Umbau Schiedsrichterbereich

4. Bauabschnitt

In einem 4. Bauabschnitt sollen die vorhandenen Umkleidebereiche saniert werden.



Sanierung bestehende Umkleiden

5. Baukonstruktion

Der eingeschossige Baukörper ist als Massivbau, d. h. in Stahlbeton bzw. Mauerwerk geplant. Das Dach ist als Stahlbeton-Flachdach mit umlaufender Attika, zusätzlicher Umwehrung aus Arbeitsschutzgründen und Dachbegründung in Verbindung mit einer aufgeständerter PV-Anlage geplant. Weiterhin dient die Dachfläche auch als Standort für das Lüftungsgerät.

Die Außenwände sind mit einem Verblender geplant. Die Wände des 1. Bauabschnitts in Richtung 2. BA erhalten aus Kostengründen lediglich ein Wärmedämmverbundsystem als Übergangslösung.

Die Umkleiden mit den dazugehörigen Sanitäranlagen (WCs und Duschen), die öffentlichen WCs, die Küche mit dem Vorratsraum, der Putzmittelraum, sowie der Waschraum mit dem angebundenen Technikraum erhalten Boden- und weitgehend auch Wandfliesen. Der Flur und der Vereinsraum erhalten einen großformatigen Fliesenboden oder einen elastischen Dünnbelag.

6. Technische Gebäudeausrüstung

6.1 Sanitärtechnik

Das Schmutzwasser wird der vorhanden öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Es wird angestrebt, dass Regenwasser vor Ort zu versickern. Ob dies möglich ist, muss noch mit unterer Wasserbehörde und Bodengutachter geklärt werden.

Die Belange der Trinkwasserhygiene sind umfassend zu berücksichtigen. Die Duschen erhalten Duschpaneele mit Selbstschlussarmaturen.

6.2 Heizungstechnik

Es wird von einer Beheizung mit Wärmepumpen ausgegangen.

6.3 RLT-Anlagen

Die Umkleide- und sanitären Bereiche müssen mechanisch be- und entlüftet werden. Auch für den Vereinsraum und die Küche werden raumluftechnische Anlagen für erforderlich erachtet.

Das oder die Lüftungsgeräte werden auf der Dachfläche aufgestellt.

6.4 Elektroinstallation

Auf der Dachfläche muss gem. Solaranlagenverordnung NRW eine PV-Anlage vorgesehen werden. Idealerweise unterstützt die PV-Anlage die Brauchwassererwärmung.

7. Wärmeschutz

Erhöhte Anforderungen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus werden nicht gestellt. Es wird derzeit von GEG 2024 ausgegangen.

8. Freiflächen / Stellplätze

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Baumaßnahme die Außenanlagen im erforderlichen Umfang wieder angearbeitet werden und eine Außenterrasse hergestellt wird.

Ein Teil der im Baufeld befindlichen Bäume werden für die Baumaßnahme entfernt werden müssen.

Zusätzliche Stellplätze für PKW oder Fahrräder sind nicht geplant und auch in den Kosten nicht berücksichtigt.

9. Termine/ Bauphase/ Ausführung

- Ausschreibung Planungsleistungen bis 07/2026
- Beauftragung Planer Leistungen bis 11/2026
- Planung/ Bauantrag bis 03/2027
- Baugenehmigung bis 08/2027
- Ausschreibung/ Vergabe bis 08/2027
- Baubeginn 1. Bauabschnitt ab 09/2027
- Fertigstellung 1. Bauabschnitt bis 10/2028

10. Kosten

Auf die beiliegende Kostenschätzung vom 27.03.2026 wird verwiesen. Diese ist nach den oben genannten Bauabschnitten aufgegliedert.

Lfd. Nr.	Gewerk		1. BA netto Neubau Sportlerheim	2. BA netto Neubau Sportlerheim	3. BA netto Schiedsrichter- mkl.	4. BA netto Sanierung	Gesamtsumme netto Gesamt
100	Grundstück		- €	- €	- €	- €	- €
200	Herrichten und Erschließen		- €	- €	- €	- €	- €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		939.000 €	587.000 €	69.500 €	188.310 €	1.783.810 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		321.000 €	129.000 €	38.000 €	290.000 €	778.000 €
			25,5%	18,0%	35,3%	60,6%	30,4%
300 / 400	Bauwerk		1.260.000 €	716.000 €	107.500 €	478.310 €	2.561.810 €
500	Außenanlagen		14.000 €	36.000 €	- €	- €	50.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		- €	- €	- €	- €	- €
700	Baunebenkosten		252.000 €	143.200 €	32.250 €	143.493 €	570.943 €
			20%	20%	30%	30%	
	Gesamtkosten	netto	1.526.000 €	895.200 €	139.750 €	621.803 €	3.182.753 €
	MwSt.	19%	289.940 €	170.088 €	26.553 €	118.143 €	604.723 €
	Gesamtkosten	brutto	1.815.940 €	1.065.288 €	166.303 €	739.946 €	3.787.476 €
	Rundung		772 €	712 €	697 €	54 €	236 €
	Gesamtkosten	brutto	1.816.712 €	1.066.000 €	167.000 €	740.000 €	3.787.712 €

Auszug aus Kostenschätzung

Eine auch für die Honorare der Fachplaner verbindliche Kostenberechnung zum Entwurf kann erst nach Einbindung der Fachplaner vorgelegt werden. Die Qualität der Kostenermittlung für die Kostengruppe 300 entspricht der einer Berechnung.

Grevenbroich, 12.06.2026