

# Projektbeschreibung Ersatzbau Vereinsheim der DLRG OG Maintal e.V.

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage .....	1
2. Nutzung bisher .....	2
3. Zusammenfassung der Probleme.....	2
4. Anforderungen .....	3
5. Lösungsbeschreibung .....	3
6. Neue Nutzungsmöglichkeiten .....	3
7. Aktueller Status .....	4
8. Finanzierung .....	4
9. Anhang.....	4

## 1. Ausgangslage

Die DLRG OG Maintal ist neben der Schwimmaus- und -weiterbildung im Maintalbad seit Jahrzehnten auch auf diversen anderen Tätigkeitsfeldern (Wasserrettung, Katastrophenschutz, Jugendarbeit, EH- und SAN-Ausbildung, Lehrerfortbildung) aktiv. Dreh- und Angelpunkt für diese Aktivitäten ist die Braubachstraße 20, wo sich direkt ans alte Vereinsheim angrenzend auch die Fahrzeughalle mit OG-, kreis- und landeseigenen Fahrzeugen befindet.



Bei dem Vereinsheim handelt es sich um einen einfachen Holzständerbau, der 1992 für maximal 7 Jahre Nutzungsdauer als Asylbewerberunterkunft erstellt wurde. Jetzt, nach fast 30 Jahren gibt es Risse durch Setzungen, ist die ohnehin schwache Isolierung zusammengesackt und in Verbindung mit einem früheren Wasserschaden ermöglichen die maroden Wände den unkontrollierbaren Zutritt von Nagetieren; was diese ungeliebten Tiere auch nutzen.

Aus der schlechten Isolierung des Gebäudes und der alten Haustechnik erwachsen uns zu hohe Heizkosten. Die abgehängte Decke mit ihrer äußerst geringen Dämmwirkung lässt im Winter die Wärme fast ungehindert in den unisolierten Dachstuhl entweichen. Zudem wurde der Kanalanschluss

durch einen Bauschaden gekappt, weshalb die Abwasserentsorgung per Tankwagen erfolgt (aktuell noch auf städtische Kosten).

Voll belegte EH-Kurse müssen extern abgehalten und das erforderliche Ausbildungsmaterial dorthin transportiert werden, da der Schulungsraum unter 50 m<sup>2</sup> Grundfläche besitzt.

Eine Kernsanierung oder ein Abriss mit Neubau an gleicher Stelle bieten sich nicht an, da dann für die Bauzeit das im Gebäude untergebrachte Material sowie die gesamte Einrichtung auszulagern und damit auch unsere Einsatztätigkeit praktisch unmöglich wäre.

Da das städtische Grundstück von der DLRG OG und dem SC Budokan gemeinsam gepachtet wurde, aber im Pachtvertrag keine Regelungen zur Nutzung und Flächenaufteilung beschrieben wurden, kommt es durch die Lage der gesamten Bebauung in der Westhälfte zu Unstimmigkeiten bezüglich der Rechte und Pflichten.

## 2. Nutzung bisher

- Basis der Wasserrettungseinsätze (Umkleide, Sanitär, trockene und frostfreie Materiallagerung)
- Ausbildungsstätte (Erste-Hilfe, Sanitätsdienst, Katastrophenschutz, Rettungsschwimmtheorie, Lehrscheinfortbildungen für DLRG Bezirk Main-Kinzig bzw. AR VI des LV, ...)
- Versammlungsort (Mitgliederversammlung, Vorstandssitzungen, Trainerbesprechungen, ...)
- Jugendarbeit (Bastelaktivitäten, Jugend-Einsatz-Team, allgemeiner Jugend-Treff der Ortsgruppe, Lager für Zelte und Feldbetten, ...)
- Verpflegungsstätte (Lehrgangsteilnehmer, Einsatzkräfte)

## 3. Zusammenfassung der Probleme

- Allgemeine Baufälligkeit durch überlange Nutzung, im Besonderen durch:
  - Undichte Wände, schlechte Isolierung
  - Absenkung der Bodenplatte
  - Abgenutzte und tlw. defekte Sanitäreinrichtungen
  - Unterbrochener Kanalanschluss, alte Haustechnik
- Unzeitgemäßer Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Licht
- Temporäres Eindringen von Nagetieren
- Nicht ausreichende Größe des Schulungsraumes
- Erhebliche gegenseitige Störungen bei zeitgleicher Nutzung durch Hellhörigkeit und Raumanordnung
- Grundstücksnutzung durch zwei gemeinsame Pächter problematisch
- Regelmäßige Leerung des Abwassertanks zukünftig auf Kosten der DLRG OG Maintal

## 4. Anforderungen

- Lösung mit langer Bestandsdauer
- Zeitgemäßer Energiebedarf mit aktueller Haustechnik
- Nutzungsoptimierte Raumzuschnitte
- Behindertengerechter Schulungsbereich
- Möglichkeit zur Kleinkindversorgung
- Gleichzeitige Mehrfachnutzung (entkoppelte Bereiche)
- Teilbarkeit des Grundstücks ermöglichen



## 5. Lösungsbeschreibung

Konzipiert wurde ein zweistöckiger Bau mit 12 m x 12 m Grundfläche und zwei separaten Eingängen. Im EG befinden sich ein großer Schulungsraum (ca. 60m<sup>2</sup>) mit den dazu gehörigen Nebenräumen, wie Sanitärräume für Frauen, Männer und Sondernutzung (Behinderten-WC, Dusche und Wickelmöglichkeit) sowie eine Teeküche und ein Desinfektionsraum für Ausbildungsmaterial.

Dieser Bereich ist in sich abgeschlossen und kann dadurch anderen Gliederungen (z.B. Bezirk) zu Schulungszwecken bereitgestellt oder temporär an andere Gruppen oder Vereine (z.B. Chorproben, Versammlungen...) vermietet werden, was die Refinanzierung des Gebäudes unterstützt.

Ebenfalls im EG mit Ausgang zur Fahrzeughalle befindet sich die Helferumkleide.

Alle anderen Räume für die sonstige Vereinsnutzung (Geschäftsstelle, Besprechungen, Jugend, Küche und Lager) befinden sich, ebenso wie die zweite Toilettenanlage im Obergeschoss.

Die Beleuchtung erfolgt ausschließlich durch LED. Alle Böden werden durch eine Wärmepumpe temperiert. Warmwasser wird bedarfsorientiert über elektrische Durchlauferhitzer bereitgestellt.

Die kalkulierten Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf rund **400.000 €**. Auf Grund der zweigeschossigen modularen Planung ist auch eine funktionale Teilfertigstellung zu geringeren Kosten mit anschließendem etappenweisem Innenausbau möglich.

## 6. Neue Nutzungsmöglichkeiten

Alle bisherigen Gebäudenutzungen sind auch langfristig weiterhin möglich.

Bei der Ausbildungstätigkeit können auch voll besetzte Kurse „inhouse“ abgehalten werden.

Ausbildung, Einsatzfähigkeit und Jugendarbeit sind gleichzeitig ohne nennenswerte gegenseitige Störungen möglich.

Der Schulungsbereich kann jetzt auch anderen Nutzern zugänglich gemacht werden.

Nach dem Abriss des Altbaus kann die angestrebte und vom Grundstückseigentümer Stadt Maintal unterstützte Teilung in zwei Nutzungsbereiche (DLRG OG und SC Budokan) vorgenommen werden.

## 7. Aktueller Status

- Baugenehmigung wurde am 14.12.2020 erteilt.
- Betroffene Grundfläche wurde hinsichtlich Kampfmittel sondiert und Probebohrungen zur Ermittlung der Bodenbeschaffenheit entnommen. Es sind viele Metallgegenstände, aber keine zu beseitigenden Kriegslasten im Boden geortet worden. Ein Bodengutachten liegt vor.
- In der diesjährigen Ordentlichen Mitgliederversammlung am 23.04.2021 hat die Mitgliedschaft dem Vorstand mit breiter Mehrheit den Auftrag zur Durchführung des Ersatzbaus gemäß momentanem Planungsstand erteilt und die benötigten Eigenmittel für diesen Zweck freigegeben unter der Voraussetzung, dass die Finanzierung des Gesamtprojektes zu 90% gesichert ist.

## 8. Finanzierung

Die Stadt Maintal begrüßt das Ersatzbauvorhaben der OG ebenfalls und hat einen bereits reservierten Zuschuss in Höhe von 100.000 € um weitere 50% aufgestockt, sodass der OG nun für das Projekt **150.000 € aus städtischen Mitteln** zur Verfügung stehen. Dies wird ergänzt durch weitere **80.000 € Förderung durch den Main-Kinzig-Kreis** (je zur Hälfte aus Mitteln der Sportförderung und des Kat-S). Ohne die Sicherstellung der stetigen Einsatzbereitschaft zu gefährden, kann die OG Maintal **80.000 € aus eigenen Mitteln** finanzieren. Dies wird ergänzt durch geplante Eigenleistungen durch die engagierten ehrenamtlichen Mitglieder und hilfsbereite Mitbürger in einem **Gegenwert von 30.000 €** (realistische Schätzung). Ferner wird mit **Spenden von 10.000 €** gerechnet, wovon **bereits 5.000 €** durch den **Vorstand der OG** verbindlich zugesagt wurden. Der **Landesverband Hessen** unterstützt das **Ersatzbauvorhaben mit 10.000 €**.

Mit den bisher verfügbaren Mitteln ist somit die Fertigstellung einer wetterfesten universell nutzbaren Gebäudehülle und Teilen der Haustechnik **sicher möglich**.

Bis zu den Gesamtkosten von 400.000 € **fehlen noch 40.000 €**.

Zur Schließung dieser Lücke wird der Antrag auf Strukturförderung beim Bundesverband gestellt. Etwaige unerwartete Kostensteigerungen oder Finanzierungsausfälle können bei Bedarf durch ein **zugesagtes zinsloses Darlehen der Stadt Maintal über 25.000 €** gedeckt werden. Außerdem verfügt die OG mit einem selbst-restaurierten Unimog/M-Boot-Gespann über eine weitere **finanzielle Sicherheit in Höhe von etwa 30.000 €**.

## 9. Anhang

Angebot der Fa. Werkhallenbau:	02 – Angebot-2019-183-Volland-GSB.pdf
Kostenermittlung:	05 – Kostenermittlung.pdf
Bauunterlagen (Zeichnung und Flächenberechnung)	Unterordner Ansichten
Baugenehmigung:	2020-12-14-Baugenehmigung.pdf
Finanzierungszusagen Dritter:	Unterordner Finanzierungszusagen
Jahresabschluss:	03_Jahresabschluss_2020_unterschrieben.pdf
Haushaltsplan:	04_Haushaltsplan_2021_unterschrieben.pdf
Aktueller Freistellungsbescheid:	01 – FreistellungSteuer.pdf