



# SPORTGEMEINSCHAFT GITTERSEE

BADMINTON • FUSSBALL • GESUNDHEITSSPORT • GYMNASTIK • VOLLEYBALL

**Sportgemeinschaft Gittersee e.V.**  
**Geschäftsstelle**  
**Albert-Schweitzer-Straße 11**  
**01187 Dresden**

**Ansprechpartner**  
 Herr Roland Leubner  
 Tel. (03 52 04) 39 09 - 10  
 Funk: (0172) 89 03 351  
 Roland.Leubner@SG-Gittersee.de

## PROJEKTbeschreibung

### Sanierung des bestehenden Vereinsheimes der SG Gittersee e.V.

Stand: 01.07.2021

**SG GITTERSEE e.V.**  
**Albert-Schweitzer-Str. 11**  
**01187 Dresden**  
 Tel. (03 52 04) 39 09 10  
  
**www.SG-Gittersee.de**

**Vorstand:**  
 Roland Leubner (Vorsitzender)  
 Jens Brochlitz (stellv. Vorsitzender)  
 Tobias Brochlitz (stellv. Vorsitzender)  
 Jens-Uwe Renner (Schatzmeister)  
**Geschäftsführer:**  
 Michael Bialucha

**Bankverbindung:**  
 Ostsächsische Sparkasse  
 BLZ: 850 503 00  
 Kto.-Nr.: 3 120 199 841  
 IBAN:  
 DE83 8505 0300 3120 1998 41  
 BIC: OSDDDE81XXX

**Amtsgericht Dresden**  
 VR 1426  
**Steuernummer:**  
 203 / 142 / 01222  
**Vereinsnummer LSB**  
 41 02 36

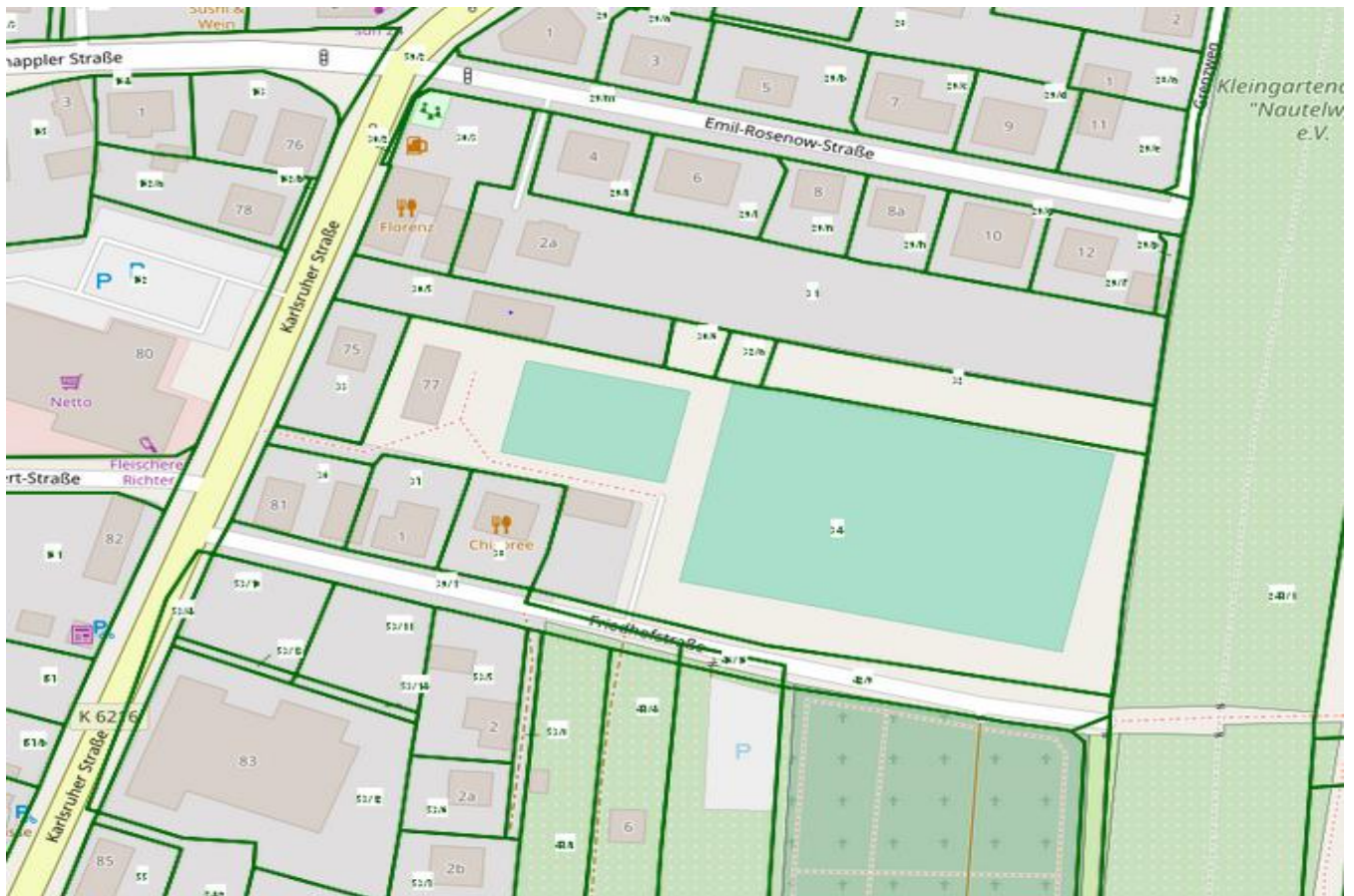
## Inhalt

1.	Lage.....	3
2.	Baubeschreibung Sanierung Vereinsheim.....	4
2.1.	Konzept .....	4
2.2.	Voraussetzung zur Förderung.....	4
2.3.	Nutzung .....	4
2.4.	Erschließung .....	4
2.5.	Baukonstruktion.....	4
2.6.	Gründung / Fundamente .....	5
2.7.	Geschoßwände / Außenwände .....	5
2.8.	Innenwände .....	5
2.9.	Decke .....	5
2.10.	Dach .....	5
2.11.	Fassadengestaltung / Sonnenschutzanlagen .....	5
2.12.	Fenster / Eingangstüren / Tore .....	6
2.13.	Elektroinstallation .....	6
2.14.	Heizungsanlage.....	6
2.15.	Sanitärinstallation .....	7
2.15.	Anlage zur technischen Gebäudeausrüstung .....	9
2.16.	Außenanlagen .....	9
2.17.	Abriss .....	10
2.18.	Fazit.....	10
3.	Baukostenschätzung nach DIN 276.....	11

## 1. Lage

Im Besitz der Sportgemeinschaft Gittersee e.V. befinden sich die Flurstücke Nr.34, 32, 32a und 30/6, Gemarkung Gittersee.

Die vorgenannten Flurstücke der Sportgemeinschaft Gittersee e.V liegen im **Bebauungsplan Nr. 96, mit Zweckbindung für Nutzung als Sportanlagen.**



## 2. Baubeschreibung Sanierung Vereinsheim

### 2.1. Konzept

Für das Gebäude wurden folgende Eckdaten festgelegt und in die Vorplanung übernommen:

- Kompakte sanierungsfähige Bauweise des Technikanbaus mit guter Ausnutzung der Flächen
- harmonische Integration des Technikanbaus in die Landschaft
- flexible Nutzungsmöglichkeiten der Räume
- innovatives Energiekonzept zur Minimierung der Unterhaltungskosten

### 2.2. Voraussetzung zur Förderung

- Die Sportgemeinschaft Gittersee e.V. ist ein eingetragener Verein, Mitglied im Landessportbund und liegt im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden.
- Das Bauvorhaben entspricht grundsätzlich den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und steht nicht den Zielen integrierter regionaler Entwicklungsstrategien wie ILEK, REK oder SEKO entgegen.
- Die Baumaßnahme Sanierung Vereinsheim wird erfolgt unter besonderer Berücksichtigung von Klimaschutz und Energieeffizienz, soweit möglich. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, wird eingehalten.

### 2.3. Nutzung

Der geplante Sanierung des Bestands-Vereinsheimes ersetzt nicht das bestehende Vereinsheim der Sportgemeinschaft Gittersee e.V.. Die Sanierung soll ein zeitgemäßes Vereinsheim mit fach- und sachstandsgerechter Technik und Ausstattung schaffen. Das Vereinsheim beinhaltet mehrere Umkleidekabinen mit dazugehörigen Sanitäreinrichtungen, Schiedsrichter-Umkleiden, Sanitätsraum, Toiletten und einen Clubraum. Der notwendige Technikraum zur Installation einer modernen Heizungsanlage mit der Möglichkeit der Solarthermie- und/oder Wärmerückgewinnungsunterstützung erfolgt als Anbau an das bestehende Vereinsheim.

### 2.4. Erschließung

Das Baugrundstück liegt auf dem Areal der SG Gittersee und ist voll erschlossen. Die Erschließung des Gebäudes mit den erforderlichen Medien (Elektro, Wasser, Abwasser, Telefon) ist erfolgt. Es sind keine Änderungen an den Medienanschlüssen geplant.

### 2.5. Baukonstruktion

Das bestehende Vereinsheim ist in Massivbauweise errichtet werden. Das Dachgeschoß kann nicht ausgebaut werden. Der Dachstuhl ist in einer Holz-Rahmen-Bauweise ausgeführt. An der Baukonstruktion sind keine Änderungen geplant. Lediglich der Anbau zur Aufnahme der Technik wird an des Bestandsgebäude angebaut. Der Anbau wird in Massivbauweise oder mittels fertiger Panel-Konstruktion errichtet. Alle verwendeten Baustoffe sollen dem Anspruch an eine möglichst ökologische Bauweise genügen.

## **2.6. Gründung / Fundamente**

Es ist keine Gründung und Fundamentierung für die Sanierung des Bestandsgebäudes notwendig. Die Gründung/Fundamentierung des Anbaues erfolgt nach den statischen Erfordernissen als Stahlbeton Flachgründung (ohne Unterkellerung) entweder durch eine lastabtragende Bodenplatte oder durch Streifen- und Einzelfundamente mit Bodenplatte. Wenn notwendig, kommt ein WU-Beton zur Ausführung (WU= wasserundurchlässig).

## **2.7. Geschosswände / Außenwände**

Die Außenwände bestehen aus Ziegel. Es ist keine Änderung an den Außenwänden geplant. Die Errichtung des Technikanbau ist mittels Kalksandstein- oder Fertigteilelementen gemäß Statik geplant. Sie erhalten eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und eine Wärmedämmung gemäß aktuell gültigen EnEV-Vorgaben. Die gesamten Außenwände, auch die Außenwände des Bestandsgebäudes erhalten einen mineralischen Strukturputz auf einem Putzträger. Den Abschluss bildet ein Farbanstrich mit Silikatfarbe (Farbton – nach Farbkonzept).

## **2.8. Innenwände**

An den Innenwänden (tragend oder nichttragend) gibt es keine baulichen Veränderungen. In den zu sanierenden Bereichen kommen teilweise Trockenbauwände in unterschiedlichem Wandaufbau und Stärken zur Ausführung. Die lichten Raumhöhen richten sich nach dem Bestand. Den Abschluss bildet ein Farbanstrich (Farbton – nach Farbkonzept).

## **2.9. Decke**

An den Geschosdecken ist keine Änderung geplant. Die Geschosdecke zum Dachboden erhält eine Wärmedämmung gemäß aktuell gültigen EnEV-Vorgaben.

## **2.10. Dach**

Am Dach und der Dachkonstruktion ist keine Änderung geplant. Das Bestandsdach besteht aus einer Holzsparrenkonstruktion. Es ist statisch zu prüfen, ob das Dach für eine Photovoltaik- und / oder Solarthermie-Installation genutzt werden kann. Diese Dachart bietet eine flache Fläche, die eine unkomplizierte Installation der Solarmodule ermöglichen könnte.

## **2.11. Fassadegestaltung / Sonnenschutzanlagen**

Die Fassade erhält einen mineralischen Strukturputz mit naturfarbenen Anstrich gemäß Farbkonzept. An den Fenstern auf der Sportplatzseite wird eine Sonnenschutzanlage als Lamellenbehang für Inneninstallation (Jalousien) angebracht, um eine Überhitzung der Räumlichkeit im Sommer zu verhindern.

## 2.12. Fenster / Eingangstüren / Tore

Teilweise bestehend die Fenster noch aus Ein- bzw. Zweifach-Holzfenster mit einem unzulässigen Wärmewiderstandswert. Diese Fenster werden ersetzt. Für alle diese Fenster kommen Kunststoff-Fenster (Markenfenster) mit Mehrkammersystem und Stahlprofileinlagen, Farbe nach Farbkonzept, Einhand-Dreh-Kippbeschlag, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert nach EnEV) zum Einsatz. Die Eingangstüren, bestehend aus Einfach-Holztüren ohne Einbruch- und Wärmedämmschutz sind zu ersetzen. Bei diesen Eingangselementen (Haupteingang) werden Aluminium/Kunststoff-Fassadenelemente mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung eingebaut. Der Einbau aller Fenster und Türen wird nach den RAL-Richtlinien (Qualitätsstandard) ausgeführt.

## 2.13. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation ist extrem veraltet und muss komplett ersetzt werden. Dies umfasst sämtliche Installationen für Innen- und Außenlicht, Steckdosen (auch schaltbare), Netzwerk, Telekommunikation, TV-Anlage, Musikanlage, Heizungsanlage, Sensoren, Bewegungsmelder, Video- und Alarmanlage, Zugangssicherungen, Ladestationen, elektrische Antriebe von Toren, Türen und Jalousien. Die Kreise der Installation sind dabei auf die entsprechenden Nutzungseinheiten aufgeteilt und werden separat über geeichte Unterzähler gezählt.

Bei der gesamten Elektroinstallation wird gemäß Planung auf ein BUS-System verzichtet. Lediglich die Heizungsanlage wird Bus-fähig ausgestattet.

## 2.14. Heizungsanlage mit Möglichkeit der Solarthermie- und Wärmerückgewinnungsunterstützung

Die Sanierung des Bestands-Gebäudes soll in weiten Teilen den ENEC-Energiestandard genügen, somit ist es selbstverständlich, dass die Heizungsanlage mit einem innovativen Konzept ausgestattet wird. Um eine sehr wirtschaftliche Heizungsanlage einbauen zu können, ist es notwendig, dass die übrige Baukonstruktion die Wärmeverluste weitestgehend minimiert. Dies wird durch gute Fenster und gute Dämmung zum Dach erreicht. An den Bestands-Wandaufbauten sind keine Änderungen möglich. All diese Voraussetzungen wurden bei der Planung berücksichtigt, so dass es möglich ist, eine wirtschaftliche Heizung einzubauen.

Die komplette Heizungsanlage soll aus folgenden Komponenten bestehen:

- Die Gebäudeheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch gasbefeuerte Heizungsanlage. Es ist wirtschaftlich zu prüfen, ob die Aufstellung eines Flüssiggastanks oder die Anbindung an das Stadtgas kostengünstiger ist.
- Pufferspeicher als Schichtenspeicher mit entsprechend großem Volumen
- Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche als Vorrüstung
- Abluftanlage mit Wärmetauscher für Toiletten und Duschräume als Vorrüstung

Erläuterung der Funktion der einzelnen Komponenten :

### Heizungsanlage

Bei einer Gasheizung wird (meistens) ein Gemisch aus Propan oder Butan verbrannt. Die Wärme, die bei diesem Verbrennungsvorgang entsteht, wird an einen Wärmeträger, zumeist Wasser, übertragen. Somit steht Warmwasser für das Heizsystem als auch warmes Gebrauchswasser zur Verfügung. Das Gas kommt entweder von einem Gasanschluss oder von einem Flüssiggastank.

Weiteres hat man die Wahl zwischen Therme und Kessel. Bei einer Gastherme – so wird das Gas-Wandheizgerät meistens genannt – wird das Wasser durch einen Durchlauferhitzer erwärmt, sobald es gebraucht wird. Der Gasheizkessel kann erwärmtes Wasser speichern. Das eignet sich für Haushalte,

in denen viel Warmwasser auf einmal benötigt wird. Wird es nicht gebraucht, kann es wieder abkühlen und die aufgebrachte Energie geht verloren.

Mehr Effizienz: Brennwerttechnik

Umgangssprachlich unterscheidet man zwischen Heizwert- und Brennwertgasheizungen. Der Brennwert bezeichnet den im Gas chemisch gebundenen Energiewert, während der Heizwert die als Heizung genutzte Energie bezeichnet. Der Heizwert ist immer geringer als der Brennwert, was mit den Energieverlusten zu tun hat, die bei der Kondensation der Rauchgase zu tun hat.

### Pufferspeicher / Schichtenspeicher

Der Pufferspeicher ist die Quelle, aus der sich alle Wärmeverbraucher „bedienen“. In diesem Konzept wurde auf einen Schichtenspeicher zurückgegriffen, welcher besonders effizient und vielseitig einsetzbar ist. So bestehen z.B. bei diesem Speicher die Möglichkeiten, mehrere Wärmeerzeuger anzuschließen und gemeinsam zu steuern. Außerdem ist bei diesem Speicher die Temperaturschichtung des Heizungswassers optimal. Das heißt, dass nicht der gesamte Speicher voll aufgeheizt wird, sondern nur der obere Bereich. So bleibt im unteren Bereich noch Kapazität für andere Wärmeerzeuger (z.B. die Solaranlage). Ein weiterer Vorteil dieses Systems ist es, dass kein warmes Trinkwasser mehr gespeichert werden muss, weil das Trinkwasser über einen internen Wärmetauscher durch das Heizungswasser aufgeheizt wird – aber eben nur, wenn warmes Trinkwasser gerade gebraucht wird. Dies macht ein wöchentliches Aufheizen des Trinkwassers auf über 60°C (wegen Legionellengefahr) überflüssig.

### Solaranlage/ Solarthermie (als Vorhaltung)

Die Solaranlage ist der zweite Wärmeerzeuger in diesem System. Sie wird auf dem Dach mit einer optimalen Ausrichtung platziert und sorgt bei mittleren und guten Sonnentagen dafür, dass die gasbetriebene Heizungsanlage ihren Betrieb nicht aufnehmen muss. Auch hier kommen interne Wärmetauscher im Pufferspeicher zum Zuge, die der Solarflüssigkeit die Wärme entziehen und dem Heizungswasser zuführen.

### Abluftanlage / Wärmerückgewinnung (als Vorhaltung)

Im Gebäude muss aus unterschiedlichen Gründen eine Abluftanlage installiert werden. Diese Anlage saugt die verbrauchte Luft des Hauses ab und führt sie ins Freie. Dabei würden natürlich erhebliche Wärmeverluste entstehen, die zu einem höheren Jahresheizwärmebedarf führen und durch die „normale“ Heizungsanlage mit erhöhter Wärmezufuhr wieder ausgeglichen werden müssten. Bei dem geplanten Konzept, soll dieser Abluft die Wärme entzogen werden, bevor sie ins Freie geleitet wird. Über einen Wärmetauscher wird auch diese Wärme dem Heizungswasser zugeführt, so dass auch interne Wärmequellen im Gebäude dadurch automatisch Ihren Beitrag zur Wärmeversorgung des Hauses leisten. Somit ist die Abluftanlage inklusive Wärmetauscher der dritte Wärmeerzeuger und entlastet ebenfalls die gasbetriebene Heizungsanlage. Der Wärmerückgewinnungsgrad entspricht den aktuell gültigen Vorschriften.

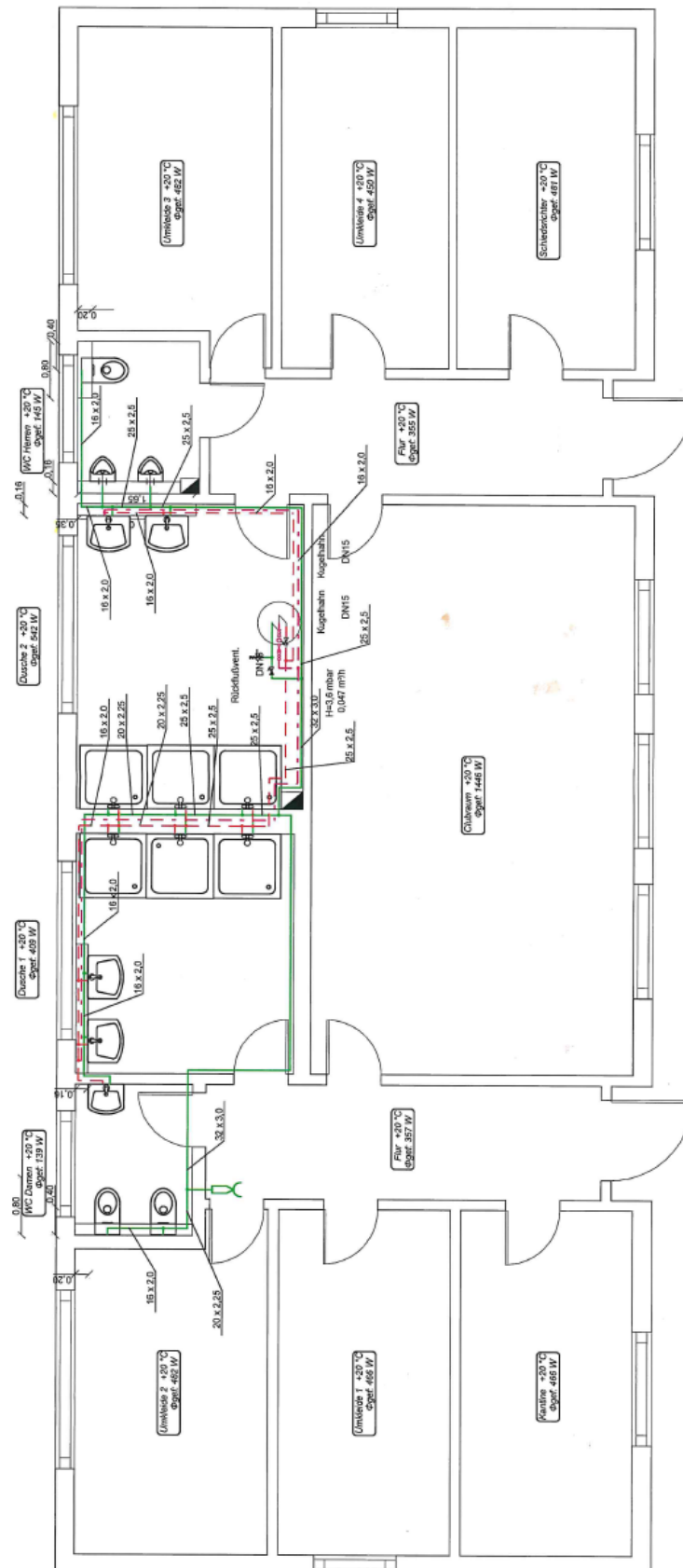
Der Sinn dieser Kombination mehrerer Wärmeerzeuger liegt darin, dass die gasbetriebene Heizungsanlage durch die anderen Heizungssysteme in Vorhaltung (Solarthermie und Wärmerückgewinnung) in der Leistung geringer ausgelegt werden kann und auch dadurch ein weiterer Energieeinspareffekt eintritt. Bei den immer weiter steigenden Energiepreisen auf dem Weltmarkt ist dies die einzige Möglichkeit auf Dauer den eigenen Wärmebedarf wirtschaftlich zu decken.

## **2.15. Sanitärinstallation**

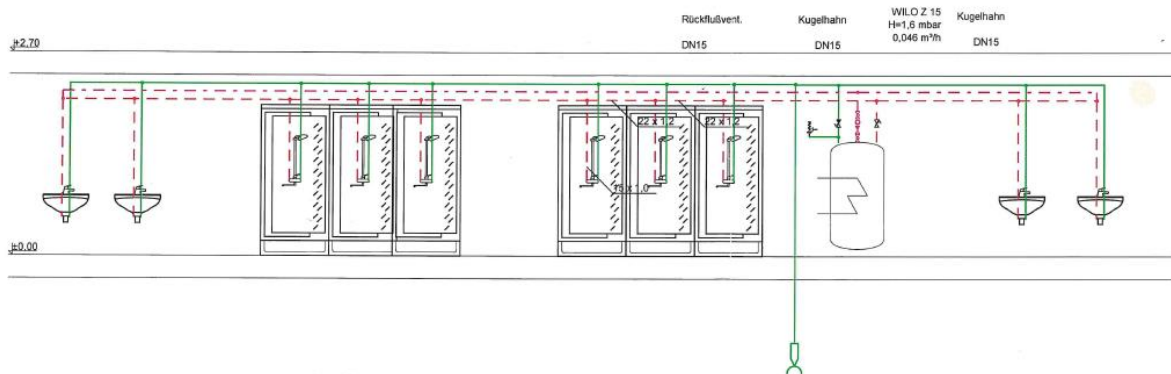
Die gesamte Sanitärinstallation wird im Rahmen der durch die Innung SHK Dresden - Sanitär-, Heizungs-, Klimatechnik Dresden Körperschaft des öffentlichen Rechts und Radio Dresden initiierten Aktion „Aus alt mach neu. – Welcher Verein hat die schlimmsten sanitären Anlagen?“ erneuert.

Dies beinhaltet sämtliche Toiletten und Urinale, neue Duschanlagen inkl. zeitgesteuerter automatischer Druck-Armaturen, Handwaschbecken inkl. Einhebelmischbatterien. Die Erneuerung sämtlicher wasser- und abwasserseitiger Zu- und Ablaufleitungen ist inkludiert.

Ebenso wird zur Warmwassererzeugung ein Warmwasserspeicher mit Elektro-Heizpatronen installiert. Im Warmwasserspeicher ist der Anschluss an das gasbefeuerte Heizungssystem vorgesehen.



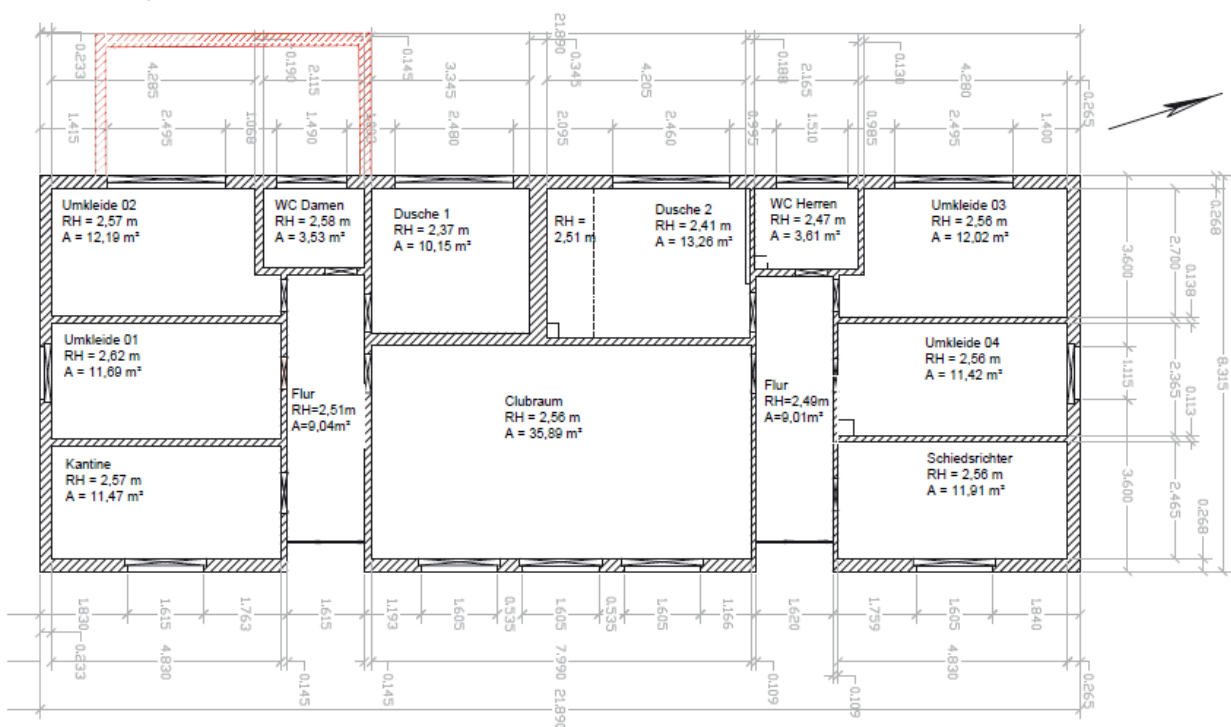




## 2.15. Anlage zur technischen Gebäudeausrüstung

Der Technikanbau ist gemäß Sächsischer Bauordnung §61, Abs. 1, Nr. 2 verfahrensfrei. Sollte widererwarten diese Verfahrensfreiheit nicht Bestand haben, so besteht Genehmigungsfreistellung gemäß §63 SächsBO, da sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.96 befindet.

Technik 01  
Anbau zur Technikinstallation  
(Heizung, Wärmespeicher, Elektro)  
RH = 2,57 m  
A = 20,00 m<sup>2</sup>



## 2.16. Außenanlagen

An den bestehenden Außenanlagen werden keine Änderungen vorgenommen.

---

## 2.17. Abriss

Es sind nur kleinere Abrissarbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung geplant.

## 2.18. Fazit

Insgesamt entsteht mit diesem sanierten Vereinsheim ein Gebäude mit einem hohen Wohlfühlfaktor für die Mitglieder und Gäste der Sportgemeinschaft gepaart mit einem hohen Maß an Innovation und Funktionalität.

Die Umsetzung des bereits beantragten Neubaus eines Vereinsheimes bleibt aber weiterhin das erklärte Ziel der SG Gittersee. Die Übergangszeit (Zweckbindung mindestens 10 Jahre) kann mit der Sanierung des Vereinsheimes überbrückt werden.

### 3. Baukostenschätzung nach DIN 276

In der Baukostenschätzung nach DIN 276 ist die Sanierung des Vereinsheimes enthalten.

KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	78.960,00 €
KG 400	Bauwerk - technische Anlagen	81.605,00 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	0,00 €
KG 600	Ausstattung	6.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten	1.500,00 €
Gesamtkosten netto		168.065,00 €
MwSt.		31.932,35 €
<b>Gesamtkosten brutto</b>		<b>199.997,35 €</b>