



Leistungsbeschreibung / Erläuterungsbericht

Vorstellung des Projekts

Die Gemeinde Hermsdorf benötigt ein Dorfgemeinschaftshaus, das als zentraler Ort für Veranstaltungen, Vereinsaktivitäten und kulturelle Nutzungen dienen soll. Der ansässige Kulturverein sowie weitere Vereine verfügen derzeit über keine geeigneten Räumlichkeiten. Geplant ist der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses für ca. 80 Personen, das in energieeffizienter Bauweise errichtet, barrierefrei gestaltet und uneingeschränkt durch Gemeinde und Vereine nutzbar sein soll.

Projektvoraussetzungen und Rahmenbedingungen

Der Auftraggeber hat zur grundsätzlichen Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses auf dem Grundstück des Sportplatzes der Gemeinde Hermsdorf eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde gestellt. Zu den genannten Aspekten liegt ein positiver Vorbescheid vom 02.08.2022 vor.

Im Planungsverlaufs sollen Vorstellungen und Wünsche der späteren Nutzer abgefragt und in die Planung integriert werden. Die Abstimmung mit den Nutzern sowie die Auswahl und gegebenenfalls Konkretisierung einzelner Nutzungswünsche erfolgen durch das Amt. Es ist also nicht vorgesehen, dass der Auftragnehmer Workshops, Beteiligungsform o. ä. durchführt. Er muss sich allerdings darauf einrichten, dass derartige Befragungen durchgeführt und Erkenntnisse hieraus in die Planung übernommen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des gedrängten zeitlichen Ablaufes in den Leistungsphasen 1-3 (dazu sogleich) ist der Auftragnehmer gehalten, den Auftraggeber rechtzeitig darüber zu informieren, wann er auf entsprechende Ergebnisse angewiesen ist, damit diese ohne Verzögerungen in die Planung übernommen werden können.

Das Projekt soll mit Fördermitteln aus dem LEADER-Programm umgesetzt werden. Nach den derzeit vorliegenden Verfahrens Informationen erfolgt der Aufruf für die nächste volle Runde im April 2026. Bewerbungen mit Maßnahmenprogramm können bis Ende August 2026 eingereicht werden. Die endgültige Entscheidung über die Bewilligung von Fördermitteln erfolgt im Dezember 2026, sofern und soweit die beantragten Fördermittel genehmigt werden, ist der formale Förderantrag spätestens im Mai 2027 einzureichen. Der Umsetzungszeitraum nach erfolgter Bewilligung beträgt erfahrungsgemäß sodann max. 2 Jahre. Voraussetzung für die Bewerbung im August 2026 ist eine abgeschlossene Entwurfsplanung, Voraussetzung für die Stellung des Förderantrags im Mai 2027 ist die Baugenehmigung. Der Auftragnehmer muss seine Planungsabläufe so strukturieren und takten, dass die genannten Terminziele erreicht werden können. Sofern und soweit er auf Zuarbeiten oder Entscheidungen des Auftraggebers, der Objekt und/oder anderen Fachplanungen oder sonstigen projektbeteiligten Dritten angewiesen ist, hat er darauf so frühzeitig hinzuweisen, dass die erforderlichen Entscheidungen bzw. Informationen rechtzeitig und ohne Behinderung der Planungsabläufe zur Verfügung gestellt werden können.

Energetische Anforderungen: Zielvorgabe ist die Erreichung eines Energiehausstandards 40.



Lageplan DGH



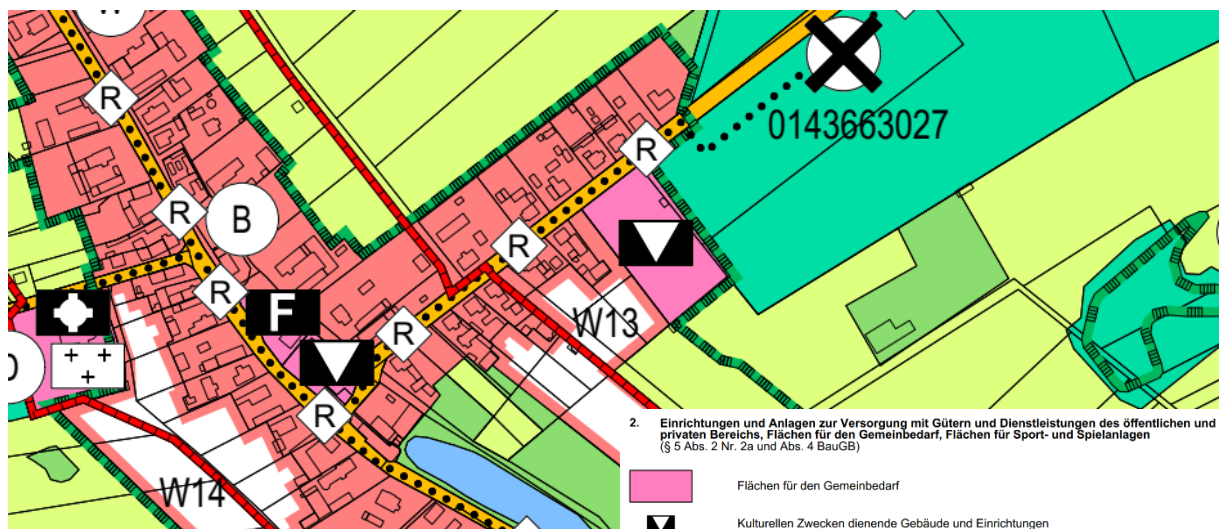
Lage und raumstrukturelle Einordnung

Die Gemeinde Hermsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Ruhland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Süden Brandenburgs. Der Ort ist ländlich geprägt, mit einer Mischung aus dörflicher Wohnbebauung, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldgebieten.

Das Baugrundstück liegt in der Alten Guteborner Straße am Ortsrand und befindet sich auf dem Gelände des gemeindlichen Sportplatzes. Die Lage ermöglicht eine funktionale Ergänzung zum bestehenden Sport- und Freizeitangebot.

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Nutzung erfolgt ausschließlich für kulturelle Zwecke durch die Gemeinde und örtliche Vereine.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (FNP) ist die Fläche bereits als Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a BauGB mit Zweckbestimmung „Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke“ ausgewiesen (Auslegungsbeschluss 19.06.2025, Zeichen 03/VIII/06/25). Das Verfahren zur FNP-Aufstellung befindet sich gegenwärtig in der Auswertung der Beteiligung und Abwägung nach durchgeführter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Gegen die geplante Gebietsausweisung sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken eingegangen.



Grafische Darstellung zur vorgesehenen Ausweisung im FNP-Entwurf

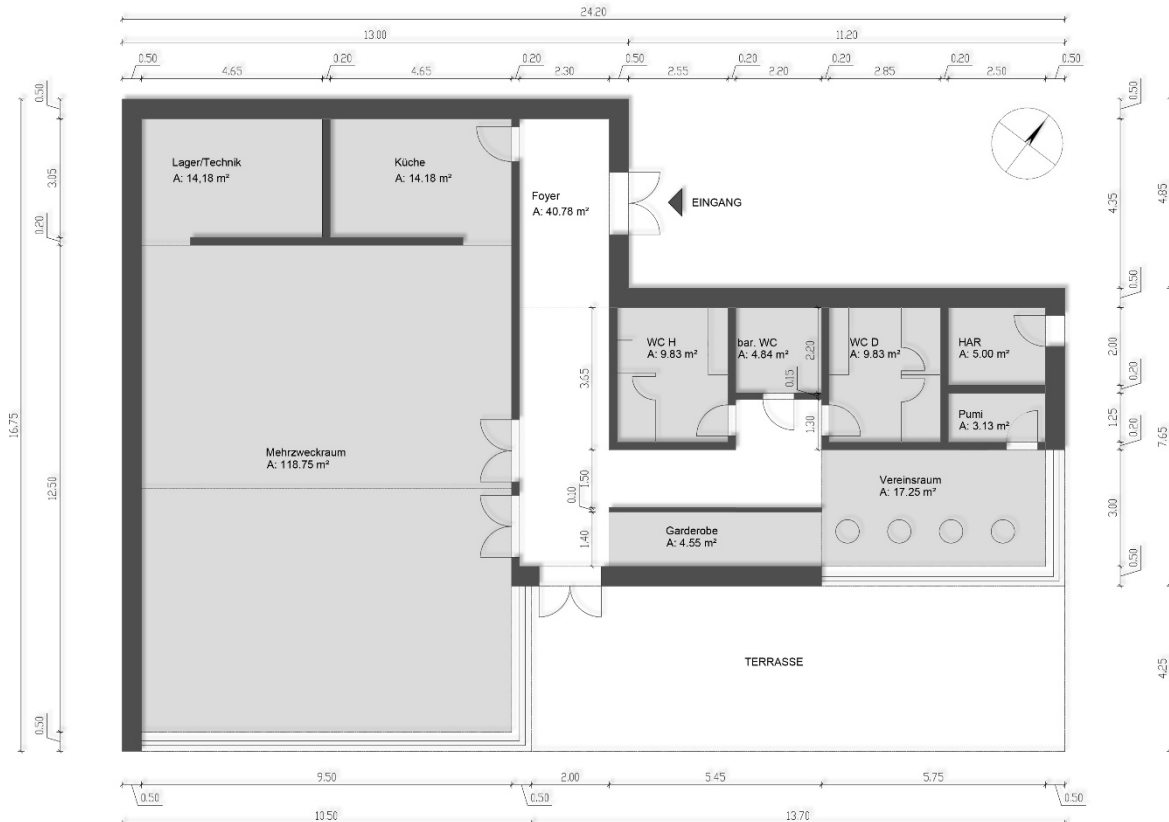
Ausgangslage und Bedarfsbeschreibung

Auf Grundlage einer Bedarfsermittlung wurde in Abstimmung mit den künftigen Nutzern ein Raumprogramm entwickelt. Das Gebäude wird im Anschluss an die bestehende Bebauung errichtet, unter Berücksichtigung des angrenzenden Waldes und der Nutzung des Sportplatzes.



Raumprogramm

Raum/ Funktion	Raumgröße	Hinweise
Mehrzweck-/Versammlungsraum	120 – 160 m ²	flexibler Veranstaltungsbereich, ggf. teilbar
Bühne (optional)	20 – 30 m ²	ggf. mobil
Eingangsbereich/ Flure	30 – 40 m ²	Zugang, Garderobe, Foyer
Nebenraum/ Vereinsraum (optional)	25 – 30 m ²	für kleinere Sitzungen oder parallele Aktivitäten
Küche/ Teeküche	15 – 20 m ²	Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, Ausgabe
Lager/ Technikraum	15 – 20 m ²	Ausstattung/ Technik Versammlungsraum
Toiletten, Damen/ Herren/ Barrierefrei	20 – 30 m ²	behindertengerechtes WC einplanen
Reinigungsraum/ Putzmittel	2 – 4 m ²	kleiner Bereich für Reinigungsequipment
HAR	8 – 11 m ²	Anschlussraum Haustechnik
Terrasse	–	Sitzbereich außen



Grundrissvariante DGH



Mindestanforderungen laut DIN 18022 / Arbeitsstättenrichtlinie / Bauordnungen

Sanitäreinrichtung	Empfehlung bei 80 Personen
Herren-WC	mind. 1 WC + 1 Urinal
Damen-WC	mind. 2 WC's
Waschbecken	mind. 1 Stck. pro 2 WC's
Barrierefreies WC	1x unisex, barrierefrei
Reinigungsraum (Pumi)	1x mit Ausgussbecken
<u>Flächenübersicht:</u>	
BRI:	1.800 m ³
BGF:	360 m ²
NGF:	242 m ²
NUF:	191 m ²
Grundstücksfläche:	4.985 m ²

Erläuterungen

Der Neubau des Gemeindehauses ist als eingeschossiger, ebenerdiger und nicht unterkellelter Solitärbau geplant. Der zentrale Bestandteil des Entwurfs ist der Mehrzweckraum mit einem Technik-/Lagerbereich und einer Teeküche. Der Mehrzweckraum ist flexibel nutzbar und wird für den Bedarf teilbar ausgeführt. Ergänzt wird dieser durch den Sozialtrakt, sodass beide Funktionsbereiche zusammen den Grundkörper des Gebäudes bilden.

Der Eingangsbereich führt über das Foyer mit Garderobenbereich in einen kleineren offenen Versammlungsraum. Durch große, transparente Fassadenflächen ist dieser Bereich zum angrenzenden Sport- und Spielbereich hin ausgerichtet. Eine vorgelagerte Terrasse erlaubt es, den Innenraum bei Veranstaltungen in den Außenraum zu erweitern und das Gebäude zum Freiraum hin zu öffnen.

Der Sanitärbereich, der Hausanschlussraum sowie weitere Nebenräume befinden sich auf der Nordseite des Gebäudes und sind unmittelbar vom Gemeinschaftsbereich aus zugänglich. Die Grundrissabmessungen des Baukörpers betragen etwa 24 × 17 Meter. Städtebaulich orientiert sich das Gebäude im Norden an der bestehenden Bauflucht der angrenzenden Wohnbebauung. Die notwendigen Abstandsflächen zu den umliegenden Grundstücken werden berücksichtigt.

Die Positionierung des Neubaus erfolgt bewusst im östlichen Teil des Grundstücks. Dadurch können ausreichend PKW-Stellplätze geschaffen werden. Weiterhin ist die genutzte Übungsfläche der Freiwilligen Feuerwehr nicht eingeschränkt. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das Gebäude in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung zu errichten und es gleichzeitig durch den nahegelegenen Wald räumlich zu fassen. Durch diese Einbindung wird eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft vermieden. Die verkehrstechnische Erschließung ist über die kommunale Straße *Alte Guteborner Straße* bereits gesichert.



Das Gebäude ist als Massivbau vorgesehen. Auf dem massiven Dach aus Stahlbeton ist geplant ein extensiv begrüntes Flachdach anzulegen. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über großflächige Fensterflächen, die zusätzlich zur natürlichen Belüftung beitragen. Die Hauptzufahrt liegt im nördlichen Bereich, während die Parkplätze für Besucher auf der östlichen Grundstücksseite angeordnet werden.

Das Dorfgemeinschaftshaus wird vollständig barrierefrei geplant. Alle Zugänge sind schwellenfrei gestaltet und ebenerdig von den angrenzenden Freianlagen aus erreichbar.

Beschreibung der baulichen Standards je Kostengruppe

KG 100 Grundstück

Der Bauherr ist Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Hermsdorf 4318, Flur 10, Flurstück 80.

KG 200 Vorbereitende Maßnahmen

Medienhausanschlüsse werden ab dem Übergabepunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche neu verlegt und an das Gebäude herangeführt.

KG 300 Bauwerk / Baukonstruktionen

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor. Geplant ist eine wasserundurchlässige Bodenplatte (WU-Beton), die ohne klassische Frostschräge auf einer tragfähigen XPS-Dämmung oder einem Schaumglasschotter errichtet wird. Alternativ wird eine schwarze Abdichtung in Erwägung gezogen. Die endgültige Abdichtungsqualität wird nach Vorliegen des Baugrundgutachtens in Abstimmung mit dem Baugrundsachverständigen festgelegt.

Die Bodenbeläge werden nutzungsabhängig differenziert: Für die Sanitärbereiche sind Fliesen- oder Feinsteinzeug-Beläge vorgesehen, für Flure und Nebenräume sind Linoleum- oder Kautschukbeläge angedacht. Technikräume erhalten eine Epoxidharzbeschichtung. Im Mehrzweckraum ist ein Holzboden vorgesehen. Die Eingangsbereiche werden mit einer funktionalen Sauberlaufzone ausgestattet. Sämtliche Innenbereiche werden über eine Fußbodenheizung beheizt.

Die tragenden Außenwände werden in Massivbauweise aus Stahlbeton oder Kalksandstein errichtet. Das Gestaltungskonzept sieht eine zurückhaltende Integration in die Umgebung vor.

Die Fassadendämmung besteht aus expandiertem Polystyrol mit Mineralwollbrandsperren.

Im Innenraum sind an Wänden von Nassbereichen keramische Beläge vorgesehen, während übrige Räume mit Putz und Anstrich gestaltet werden. Gipskartonwände erhalten zusätzlich einen Anstrich auf Malervlies.

Außenfenster und -türen werden aus Aluminiumprofilen mit VSG-Isolierverglasung hergestellt. Fenster und Türen sind mit Edelstahlbeschlägen ausgestattet, Flucht- und Rettungswegtüren erhalten Panikbeschläge nach DIN EN 176. Fenster werden als Dreh-Kipp-Elemente ausgeführt und mit



Aluminiumfensterbänken versehen. Für die Süd- und Westfassade wird ein außenliegender Sonnenschutz sowie Sonnenschutzverglasung bauphysikalisch geprüft.

Alle Innentüren sind mit Stahlzargen und Holztürblättern geplant, für Nassräume feuchtraumgeeignet. Beschläge werden durchgehend in Edelstahl ausgeführt. WC-Anlagen werden mit Trennwandsystemen aus beschichteten Spanplatten ausgestattet.

Die Decken erhalten je nach Nutzung unterschiedliche Ausführungen: Im Mehrzweckbereich und im Foyer ist eine Akustik-Abhangdecke vorgesehen, die Technikinstallationen aufnimmt. In Sanitärbereichen kommen Gipskarton-Abhangdecken zum Einsatz, Technik- und Lagerräume bleiben ohne abgehängte Decken.

Das Dach wird als Stahlbetondach mit extensiver Begrünung ausgeführt. Zusätzlich werden Lastreserven eingeplant, um eine Installation von Photovoltaik zu ermöglichen. Eine Gefälledämmung mit FPO-Abdichtung stellt die Entwässerung sicher.

Der Eingangsbereich wird durch ein funktionales Vordach akzentuiert, das gleichzeitig Schutz vor Witterungseinflüssen bietet.

Zur Baustelleneinrichtung gehören die Abgrenzung des Baufeldes sowie eine Baustellenzufahrt über die bestehende Erschließung. Die Sicherung erfolgt durch Bauzäune, teilweise mit Sichtschutzbekleidung.

Für die Bauausführung ist ein umlaufendes Fassadengerüst mit Dachfang vorgesehen.

KG 400 Technische Anlagen

Die technische Gebäudeausrüstung wird auf einen zeitgemäßen Standard für ein Dorfgemeinschaftshaus ausgelegt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine energieeffiziente Heizungsanlage, voraussichtlich mit einer Luft-Wärmepumpe, die die Fußbodenheizung in allen Räumen versorgt. Für die Küche, Sanitäranlagen und Putzräume werden die notwendigen Trink- und Abwasseranschlüsse vorgesehen.

Die Be- und Entlüftung erfolgt überwiegend über natürliche Fensterlüftung. Sanitär- und Küchenbereiche erhalten mechanische Abluftsysteme. Die Elektroinstallation berücksichtigt eine energieoptimierte Beleuchtung mit LED-Technik, Sicherheitsbeleuchtung sowie die Vorhaltung von Anschlüssen für Medientechnik. Zudem wird die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach vorbereitet.

Die Ausstattung mit Brandmeldern, Sicherheits- und Fluchtwegbeschilderung sowie Feuerlöschern erfolgt entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorgaben. IT- und Kommunikationsleitungen werden so vorgesehen, dass eine spätere Ausstattung mit Netzwerk- und WLAN-Technik problemlos möglich ist.



KG 500 Freianlagen

Die Freianlagen sind so geplant, dass sie die Nutzung des Gebäudes sinnvoll ergänzen. Der Zugang erfolgt barrierefrei über befestigte Wege, die eine schwellenfreie Anbindung an den Haupteingang gewährleisten.

Östlich des Neubaus wird ein Parkplatzbereich für PKW, einschließlich barrierefreier Stellplätze, angelegt. Darüber hinaus sind Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Terrasse am Mehrzweckraum dient als Erweiterung der Versammlungsfläche in den Außenbereich.

Die übrigen Grünflächen werden landschaftsangepasst bepflanzt, sodass ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Wald und zur offenen Landschaft entsteht.

Die angrenzende Sport- und Spielfläche mit einem Kleinfeld von ca. 30 × 45 m (nicht Bestandteil der Planung) soll durch die Lage des Gebäudes funktional eingebunden werden.

KG 600 Ausstattung und Kunstwerke

Die Ausstattung des Gebäudes wird nach Bedarf und in enger Abstimmung mit den Nutzern festgelegt.

KG 700 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten orientieren sich an der Projektbudgetermittlung.

KG 800 Finanzierung

Für das Projekt sind keine gesonderten Finanzierungskosten vorgesehen.

Kosten

Der Kostenkennwert für die Kostengruppen 300 und 400 liegt brutto bei rund 3.300 €/m² BGF. Damit bewegt sich der Neubau im oberen Durchschnitt für ein kleines Gemeindezentrum im mittleren Ausbaustandard.

Die Kostenschätzung basiert auf den Baupreisen nach BKI, Stand 3. Quartal 2024, bezogen auf den Bundesdurchschnitt und einschließlich 19 % Mehrwertsteuer. Der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude beträgt in Brandenburg zum Stand Mai 2025 137,0 % (Quelle: Statistik Berlin-Brandenburg). Aufgrund der vorgesehenen Bauweise wurden Mittelwerte als Kalkulationsbasis angesetzt (Basisjahr 2021 = 100 %).

Die Umsetzung der Baumaßnahme ist für die Jahre 2026/2027 vorgesehen. Unter Berücksichtigung der derzeit beobachtbaren Baupreisentwicklungen in Brandenburg wird für diesen Zeitraum eine Teuerungsrate von insgesamt rund 10,0 % prognostiziert. Dies entspricht einer durchschnittlichen Preissteigerung von etwa 5,0 % pro Jahr.

Die Kosten für die Kostengruppe 600 (Ausstattung) werden für sämtliche Leistungsteile mit den gängigen Durchschnittswerten angesetzt. Nicht berücksichtigt sind dagegen mögliche Mehrkosten infolge von Altlasten oder Schadstoffen auf dem Baugrundstück sowie etwaige Ablösezahlungen oder Verbindlichkeiten gegenüber Dritten. Ebenso sind unvorhergesehene Risiken oder



Kostenminderungen durch den Wegfall von Leistungen in der aktuellen Kostenschätzung nicht enthalten.

Bestandssituation





Beauftragungsstruktur und Leistungsstufen

Die Beauftragung erfolgt gestuft. Mit Vertragsschluss werden zunächst nur die Leistungen der Leistungsstufe 1 beauftragt, bestehend aus:

- den Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß Ziff. 15.1 der Anlage 15 zu § 55 HOAI;
- Besondere Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß dem Leistungsverzeichnis/Preisblatt, es sei denn, die Leistungen werden als Bedarfsposition ausgewiesen (optionale Leistung).

Die weiteren Leistungsstufen werden wie folgt festgelegt:

- Leistungsstufe 2: Leistungsphasen 5 bis 7 gemäß Ziff. 15.1 der Anlage 15 zu § 55 HOAI;
- Leistungsstufe 3: Leistungsphasen 8 und 9 gemäß Ziff. 15.1 der Anlage 15 zu § 55 HOAI.

Es ist vorgesehen, die Leistungsstufen 2 und 3 jeweils vollständig und ohne weitere Unterstützungen abzurufen. Der Auftraggeber hat unbeschadet dessen das Recht, den Abruf auf einzelne Leistungsphasen oder Leistungsbilder zu beschränken. Der Abruf von nur einzelnen Teil-Grundleistungen ist nicht zulässig. Die Beauftragung von Besonderen Leistung und Beratungsleistungen über die Stufe 1 hinaus erfolgt nach billigem Ermessen des Auftraggebers.

Anlagen

- Vorbescheid
- Kostenschätzung

Amt Ruhland
Stand 20.01.2026