



STADT  
NIDDERAU



LANDSCHAFTS  
ARCHITEKTEN

BPG Landschaftsarchitekten  
Dorlas.Ziegenrucker  
PartGmbH  
Karlstraße 20  
D-35444 Biebertal

Fon 06409-81 07 0  
Fax 06409-81 07 30  
info@bpg-biebertal.de  
www.bpg-biebertal.de

## Stadt Nidderau

Vorschlag zur Priorisierung des Ausbaus von 4 Sportanlagen

Stand: 18.10.2023

Bauherr: Stadt Nidderau  
Am Steinweg 1  
61130 Nidderau

Verfasser: BPG Landschaftsarchitekten  
Karlstraße 20  
35444 Biebertal

Dipl. Ing (FH) Michael Dorlas Landschaftsarchitekt BDLA

Biebertaler Planungsgruppe  
Landschaftsarchitekten BDLA

Steuernummer FA Gießen  
20 334 300 33

Ust. Id Nr.  
DE 112 647 615

Volksbank Heuchelheim  
IBAN  
DE91 5136 1021 0004 0683 51  
BIC GENODE51HHE

Sparkasse Wetzlar  
IBAN  
DE06 5155 0035 0025 0019 67  
BIC HELADEF1WET



## I. Aufgabenstellung und Planungsgrundlagen

Das Büro BPG Landschaftsarchitekten wurde durch die Stadt Nidderau gebeten, einen Vorschlag zur Priorisierung des geplanten Ausbaus von Sportanlagen im Stadtgebiet zu erarbeiten. Dieser soll als fachliche Grundlage für die geplante Abstimmung mit den betroffenen Vereinen und anderen Nutzern dienen.

Als Vorgabe für den geplanten Ausbau wurden folgende Standorte und inhaltliche Projektvorgaben durch die Stadt Nidderau benannt:

Nidderau- Heldenbergen

Umbau eines vorhandenen Tennisplatzes zu einem Kunstrasenplatz

Nidderau-Ostheim

Umbau eines vorhandenen Naturrasenplatzes zu einem Kunstrasenplatz

Nidderau-Eichen

Umbau eines vorhandenen Tennis-Kleinspielfeldes zu einem Kunstrasenplatz

Nidderau-Windecken

Neugestaltung einer Kampfbahn Typ C mit Kunstrasenplatz und Anlage eines Kunstrasen Kleinspielfeldes

## II. Faktoren der Priorisierung

### Weiterführung des Spielbetriebes während der Bauzeit

Für die Bauphase der einzelnen Projekte sollen den Nutzern weiterhin Ausweichstandorte zur Weiterführung des Spielbetriebes zur Verfügung gestellt werden können. Bei gleichzeitigem Ausbau aller Standorte stehen nicht ausreichend Ausweichplätze zur Verfügung. Ausgehend von dieser Grundlage wird es als sinnvoll erachtet, dass die betroffenen Vereine ein Gremium bilden, welches die Vergabe von Trainings- und Spielzeiten im Stadtgebiet organisiert.

Eine vorab durchgeführte Befragung hat ergeben, dass die für die Bauzeit gesperrten Plätze in unterschiedlicher Intensität alle Plätze sehr regelmäßig genutzt werden und nur geringe freie Zeitfenster für die Nutzung von Fremdvereinen zur Verfügung gestellt werden können.

### Baurecht, Genehmigungsverfahren

Für den Umbau der Sportanlagen sind Vorlaufzeiten für die Planung und Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Angebote erforderlich. Da die Standorte baurechtlich unterschiedlich zu bewerten sind und auch für die erforderlichen Genehmigungsverfahren unterschiedliche Laufzeiten angenommen werden, ist dies bei der Priorisierung und dem möglichen Baubeginn zu berücksichtigen.

### Umfang der Baumaßnahme und zu erwartende Ausfallzeiten

Da alle Standorte über Ausweichplätze auf dem eigenen Gelände verfügen ist zu bewerten, ob diese für die Bauphase weiterhin nutzbar gehalten werden können. Zu berücksichtigen ist weiterhin die jahreszeitliche Abfolge der Maßnahmen und der örtlich vorhandene Raum für Baustellenzufahrten, Lagerflächen und BE-Flächen.

### Baugrundgutachten

Für jeden der Standorte wurde ein Baugrundgutachten erstellt, die hierin enthaltenen Grundlagen sind zu berücksichtigen

#### Fördermittel

Soweit für einzelne Maßnahmen Fördergelder in Anspruch genommen werden können, sind die Bedingungen der jeweiligen Fördermittelgeber und die Laufzeiten der Förderanträge zu berücksichtigen.

#### Bereitstellung der Finanzmittel durch die Stadt Nidderau

Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Finanzmittel zur Auftragsvergabe zur Verfügung stehen und Fördermittel (soweit beantragt) verfügbar sind. Die Verfügbarkeit der finanziellen Mittel wird bei dem im Folgenden beschriebenen Priorisierungsvorschlag vorausgesetzt.

#### Vorlaufzeiten für Ausschreibung, Vergabe und Baubeginn

Zur Einhaltung vergaberechtlich erforderlicher Schritte kann nach derzeitiger Einschätzung der Mai 2024 als frühestmöglicher Baubeginn für die priorisierte Maßnahme angesehen werden. Dies setzt voraus, dass die bisherigen Annahmen zu den erforderlichen Genehmigungsverfahren im weiteren Abstimmungsverlauf bestätigt werden.

#### Sonstige Faktoren

Sicherstellung des Baustellenbetriebes und Gefahrenabwehr  
Individuelle Anforderungen und Wünsche der Nutzer  
Angaben der Vereine gemäß Abfrage vom 03.08.2023

### **III. Vorschlag zur Priorisierung**

Folgende Liste der Prioritäten wird auf Basis der oben benannten Faktoren durch den Verfasser vorgeschlagen:

#### **1. Umbau des Rasenplatzes in Ostheim zu einem Kunstrasenplatz im Frühjahr 2024**

##### Begründung:

Der Umfang des Ausbaus kann auf die Herstellung eines neuen Oberflächenbelages mit Neuherstellung der Drainageanlagen begrenzt werden. Der vorhandene Rasenplatz verfügt über eine intakte Flutlichtanlage, welche voraussichtlich weiterhin genutzt werden kann.

Nach einer Vorabstimmung mit der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises erfüllt diese Bauaufgabe voraussichtlich die von der Bauaufsicht benannten Kriterien der Genehmigungsfreiheit.

Das Areal besteht aus zwei Naturrasenplätzen sowie einer großzügigen geschotterten Fläche, welche sehr gut als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden kann. Es ist nach derzeitiger Einschätzung gefahrlos möglich den Baustellenverkehr vom Sportbetrieb so zu trennen, dass keine Gefährdung entsteht. Der obere Platz kann während der Bauzeit weiterhin genutzt werden, sofern die Umsetzung im Sommerhalbjahr erfolgt. Es müssten in diesem Fall nicht zwingend Ausweichplätze zur Verfügung gestellt werden, wenn sich der Trainingsbetrieb auf den oberen Platz verlagern lässt. Sofern dies aufgrund des parallelen Trainingsbetriebes mehrerer Jugendmannschaften nicht möglich ist, wäre ein Ausweichstandort bereit zu stellen. Da es sich bei dem zum Umbau vorgesehenen Platz um ein Großspielfeld handelt und eine Teilung des Platzes für den Trainingsbetrieb möglich ist, wäre dies für die Umbauphase ein gut geeigneter Ausweichstandort für die betroffenen Vereine in Heldenbergen und Windecken.

Einschränkung: Der FC Sportfreunde 1924 Ostheim feiert nach eigener Angabe im Jahr 2024 das 100-jährige Bestehen. Mit dem Verein ist abzustimmen, ob die Durchführung der Baumaßnahme und diese Feierlichkeiten parallel laufen können. Sofern dies nicht der Fall ist, könnte der Baubeginn ggf. angepasst werden.

2. **Umbau des Tennisplatzes in Eichen zu einem Kunstrasen-Kleinspielfeld im Sommer 2024**

Begründung:

Die Umsetzung dieser Maßnahme wäre parallel zum Ausbau des Platzes in Ostheim möglich. Die Umsetzung dieser Maßnahme könnte nach den benannten Kriterien der Bauaufsicht voraussichtlich baugenehmigungsfrei erfolgen. Ob hier naturschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich sind, wäre noch abzuklären. Der Spiel- und Trainingsbetrieb auf den vorhandenen Naturrasenspielfeld könnte analog zum Platz in Ostheim voraussichtlich während der Bauphase am Standort abgedeckt werden. Sollte hier ein Defizit bestehen, wäre ggf. zu prüfen, ob auf den Plätzen in Heldenbergen, Windecken oder den weiteren vom Verein bereits genutzten Ausweichstandorten Trainingszeiten zur Verfügung gestellt werden können. Die Baumaßnahme kann parallel oder zeitversetzt zum Bau in Ostheim erfolgen.

3. **Umbau des Tennisplatzes in Heldenbergen zu einem Kunstrasenplatz im Herbst 2024**

Begründung:

Aufgrund der Zugangs- und Zufahrtsituation ist eine Trennung von Baustellenverkehr und Spielbetrieb voraussichtlich nicht gefahrlos möglich. Die einzige potenzielle Baustellenzufahrt führt über die Asphaltfläche vor dem Vereinsheim. Für die Baumaßnahme müssen Flächen für Logistik, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden. Hier gibt es zwangsläufig eine Kreuzung mit dem Zugang für die Sportler. Auch die Führung innerhalb des Geländes könnte nur unzureichend gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird angeraten, für die Bauzeit den Betrieb auf dem Sportgelände vollständig einzustellen. Das Baugrundgutachten empfiehlt aufgrund der angetroffenen Baugrundverhältnisse, die Baumaßnahme in der Sommerzeit zwischen Juni und September auszuführen. Eine Abweichung hiervon ist möglich, wird aber voraussichtlich mit zusätzlichen Aufwendungen verbunden sein. Weiterhin sind witterungsbedingte Einschränkungen für den Ausbau der Elastischen Tragschicht und des Kunstrasens zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, mit den Arbeiten auf dem Gelände erst zu beginnen, wenn Ausweichmöglichkeiten in Ostheim und Windecken zur Verfügung stehen, um den Bedarf der vielen in Windecken trainierenden Mannschaften gem. der Vereinsangabe abzudecken.

4. **Planung der Sportanlage in Windecken und Umsetzung im Jahr 2025 oder 2026**

Begründung:

Die Sportanlage in Windecken nach derzeitiger Planung, mit zwei Kunstrasenplätzen und Leichtathletikanlagen, benötigt aufgrund der vollumfänglichen Umgestaltung des Geländes sowie der Lage im Auenbereich einen längeren Vorlauf für die Abstimmung der Planung sowie für die Erlangung des Baurechts. Die Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Förderbescheide (soweit vorgesehen) für die nachzeitigem Konzept umfängliche Baumaßnahme wird einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, der derzeit nicht bestimmbar ist. Die Baumaßnahme betrifft das komplette Gelände, sodass ausreichende Ausweichflächen zur Verfügung stehen müssen, wenn mit der Baumaßnahme begonnen wird. Es ist hier von einer längeren Bauzeit auszugehen, die je nach Termin für den Baustart eine vollständige Saison (z.B. Februar – Oktober) in Anspruch nehmen wird. Für diese Zeit wird das Gelände vollständig abgesperrt sein. Sofern die erforderlichen Genehmigungen und Bescheide vorliegen wäre eine Ausführung ab dem Jahr 2025 denkbar. Auch in Windecken findet gem. Vereinsangabe ein vielfältiger Spiel- und Trainingsbetrieb statt, welcher dann auf die zu diesem Zeitpunkt bereits fertig gestellten Plätze in Ostheim, Eichen, Heldenbergen zu verteilen wäre.

#### **IV. Vorschlag zum weiteren Verfahren der Priorisierung**

Die oben vorgeschlagene Priorisierung sollte in einem gemeinschaftlichen Gespräch von Vereinsvertretern erörtert, ggf. vertieft und bei Bedarf angepasst werden. Der Verfasser hat auf den vorliegenden Anforderungen, Daten und Erhebungen versucht, einen sinnvollen Ablauf darzustellen. Dieser Vorschlag ist aber ausschließlich als Diskussionsgrundlage für eine weitere Abstimmung zu verstehen.

Auch bedarf die angedachte Priorisierung selbstverständlich einer weiteren Abstimmung mit Genehmigungsbehörden und etwaigen Fördergebern. Es wird aber als notwendig erachtet, mit den Nutzern einen eigenen Fahrplan zu entwerfen, der im Bedarfsfalle anzupassen ist.

Sollten die Vereine dem angedachten Weg einer für die Bauzeiten gemeinschaftlich festgelegten Verteilung von Spiel- und Trainingszeiten folgen, wird es erforderlich sein, hierfür ein entsprechendes Gremium ins Leben zu rufen, dass dies organisiert. Es wäre z.B. denkbar, dass jeweils ein Vertreter jedes Standortes mit einem Stellvertreter hierfür als Ansprechpartner benannt wird.

Die Standorte, welche in der Priorisierung bevorzugt werden, sollten selbstverständlich in der Pflicht sein, den hier benachteiligten Vereinen für die Dauer von deren späterer Bauzeit Spiel- und Trainingszeiten auf den eigenen Standorten zur Verfügung zu stellen, damit deren Spielbetrieb im möglichen Rahmen weitergeführt werden kann.

#### **V. Pflege der Sportstätten**

Im Zuge der weiteren Abstimmung empfehlen wir zu klären, durch wen die Pflege der Kunstrasenplätze künftig erfolgen soll. Dies ist für die Beschaffung der notwendigen Gerätschaften sowie für die Organisation des Baubetriebshofes von großer Bedeutung.

Sofern die Pflege dezentral durch die Vereine geleistet wird, wäre z.B. jedem Standort ein entsprechendes Anbaugerät zur Verfügung zu stellen. Bei zentraler Durchführung durch den Bauhof könnte über ein selbstfahrendes Gerät nachgedacht werden.

#### **VI. Nächste Schritte**

Es wird empfohlen, die vorgeschlagene Priorisierung im Rahmen einer Diskussion mit den Vereinsvertretern zu besprechen und bei Bedarf anzupassen. Hierbei kann auch das Konzept der künftigen Pflege mit erörtert werden.

Parallel sind die Fördermöglichkeiten nochmals intensiv auszuloten und ggf. Konsultationen mit den Genehmigungsbehörden durchzuführen.

Die Planungsleistungen sind sukzessive auszuschreiben und zu vergeben. Genehmigungen sind einzuholen, die Bauaufträge auszuschreiben und zu vergeben.

Biebental, den 18.10.2023

Michael Dorlas