



24-019 B³ – Haus Niederzier

VDH

1. LEITIDEE

Die Ortschaft Oberzier ist in der Gemeinde Niederzier neben den Ortschaften Niederzier und Huchem-Stammeln eine der größten Ortschaften der Gemeinde. Dennoch besteht nach der Inanspruchnahme des damaligen Dorfgemeinschaftshauses als Erweiterungsbau für die gemeindliche Kindertagesstätte sowie nach dem Schließen der letzten Gaststätte im Ort keine Möglichkeit für gesellschaftliche Zusammenkünfte zur Förderung des sozialen Miteinanders. Die ersatzweise genutzten Begegnungsräume in anderen Ortsteilen verfügen nicht über räumliche Kapazitäten, die für Gruppengrößen von 20 – 100 Personen geeignet und über dies hinweg barrierefrei sind. Im Hinblick auf Sportangebote ist die Ortschaft Oberzier hingegen sehr gut aufgestellt und verfügt über mehrere Sportflächen und -plätze. Das bestehende Vereinsheim ist wiederum stark sanierungsbedürftig und erfüllt nicht länger die Ansprüche der aktuellen Nutzergruppen.

Im Ortsteil Oberzier soll daher ein multifunktionales Gebäude entstehen, das gezielt auf die Bedarfe der örtlichen Vereine, Gruppen und Gemeinbedarfe reagiert und zugleich einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde Niederzier schafft. Das Bürgerhaus für Begegnung und Bewegung – kurz **B³-Haus** genannt, soll dringend benötigte Raumangebote für Versammlungen, Begegnungen und bewegungsbezogene Nutzungen schaffen und gleicht damit bestehende infrastrukturelle Defizite in Oberzier aus. Ziel ist es, einen zentralen, inklusiven und flexibel nutzbaren Ort zu schaffen, der insbesondere den Bedarf an Räumen für gesellschaftliche Begegnung, kulturelle Angebote, kleinere gemeindliche Veranstaltungen, Sitzungen, generationsübergreifende Formate sowie niedrigschwellige Gruppenangebote deckt und damit bestehende infrastrukturelle Defizite in der Ortschaft Oberzier ausgleicht.

Das Raumprogramm ist so angelegt, dass es sowohl die Anforderungen der regelmäßig aktiven Gruppierungen als auch die Bedarfe an niedrigschwelliger Nutzung für Sitzungen, Gruppenangebote, generationsübergreifenden Formate und kulturellen Veranstaltungen erfüllt werden. Durch die gezielte Ausgestaltung mit modularen Nutzungsflächen, abgestimmter Infrastruktur und zukunftsorientierten Nachhaltigkeitsstandards soll ein Ort geschaffen werden, der dauerhaft eine hohe Auslastung bei gleichzeitig wirtschaftlichem Betrieb ermöglicht.



2. NUTZUNGSGRUPPEN UND BEDARFE

Kategorie	Nutzungsgruppe	Nutzung/ Gemeinbedarf	Nutzungsverhalten	Nutzung	durchschnittliche Anzahl Personen bei Nutzung	max. Anzahl Personen bei Nutzung	Bedarf	Nutzungsfrequenz
Sport & Brauchtum	TSG (Tanzsportgemeinschaft der Karnevalsgesellschaften Niederzier und Oberzier)	öffentlich	sporttreibend/gesellschaftlich	Tanztraining	30	100 *	Räumlichkeiten für Tanztraining, Sessionseröffnungen, Bewirtung bis max. 100 Personen	6x/wöchentlich
Sport	BCO (Ballspielclub Oberzier 1910 e.V.)	öffentlich	sporttreibend/gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	30	100 **	Kompensation bisheriges Vereinsheim mit 4 Umkleiden, Behinderten WC, WC/Toiletten, Außentoilette, Trikotraum, Schiedsrichterraum, Garage und Container, Möglichkeit der Durchführung von Mitgliederversammlungen, Offener Thekenausschank, Bewirtung von Gästen (Grillbude wird zurückgebaut und soll in Form eines Neubaus in das neue Gebäude integriert werden)	4x/wöchentlich
Sport	JFV (Jugendfußballverein Sophienhöhe 2018 e.V.)	öffentlich	sporttreibend/gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	25	50	siehe Bedarf BC Oberzier	3x/wöchentlich
Sport	Fitletics (Sportangebot des BC Oberzier 1910 e.V.)	nicht öffentlich	sporttreibend	Kurs-Training	15	30	Räumlichkeit für Kurstraining	1x/wöchentlich
Brauchtum	MGO (Maigesellschaft Oberzier)	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	15	50	Durchführung von Mitgliederversammlungen, Vorstandssitzungen etc.	1x/wöchentlich
Gemeinschaft und Bürger:innen	Seniorenverein	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	60	100	Durchführung von Seniorenveranstaltungen mit Bewirtung bis zu 100 Personen	1x/wöchentlich
Gemeinschaft und Bürger:innen	Förderverein Dorfgemeinschaft Oberzier e.V.	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	50	100	Geselliger Abend der Dorfbevölkerung angeboten durch Förderverein/Vereine	1x/wöchentlich
Gemeinschaft und Bürger:innen	Krabbelgruppe	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte	10	20	Zusammenkünfte und Bewirtung von kleineren Gruppen	1x/wöchentlich
Kinder- und Jugendarbeit	Jugendangebote	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	40	100	Durchführung von Jugendveranstaltungen wie z.B. Jugendsdisco mit Bewirtung und Ausschank	1x/Halbjahr
Kinder- und Jugendarbeit	Kindertreff	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	15	30	Durchführung der offenen Kinder- und Jugendarbeit mit Bewirtung	1x/wöchentlich
Brauchtum	KG als Untergruppe der TSG (Tanzsportgemeinschaft Niederzier und Oberzier)	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte	40	100	offenes Tanzangebot, angeboten durch die nutzenden Vereine,	1x/wöchentlich
Gemeinschaft und Bürger:innen	Amt für Kinder, Jugend und Familie	öffentlich	sporttreibend/gesellschaftlich	Kurs-Training	10	15	Durchführung Selbstverteidigungskurs	1x/wöchentlich
Gemeinschaft und Bürger:innen	Evangelische Gemeinde Düren	öffentlich	sporttreibend	Kurs-Training	15	30	Yoga	1x/wöchentlich
Gemeinschaft und Bürger:innen	Evangelische Gemeinde Düren	öffentlich	gesellschaftlich	soziale Zusammenkünfte, Bewirtung	10	20	Frauenhilfe	2x/monatlich

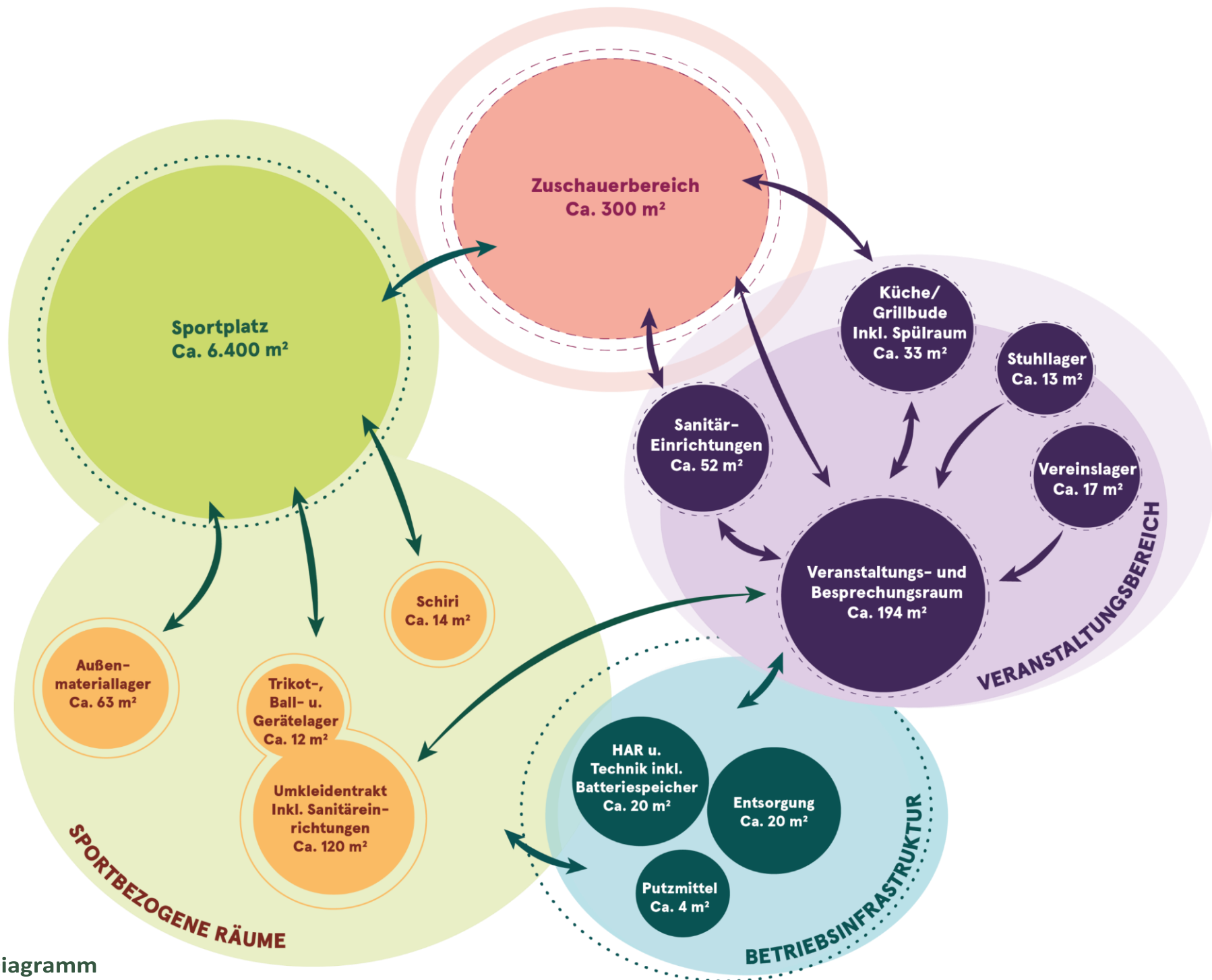
* Hohe Personenzahl aufgrund von Besuchenden, Familienangehörigen, Kindern in Begleitung von Erziehungsberechtigten

** Hohe Personenanzahl aufgrund von Besuchenden und teilnehmenden Mannschaften sowohl im Innen (als Sitzbereich) - als auch im Außenbereich zum Stehen

3. RAUMPROGRAMM

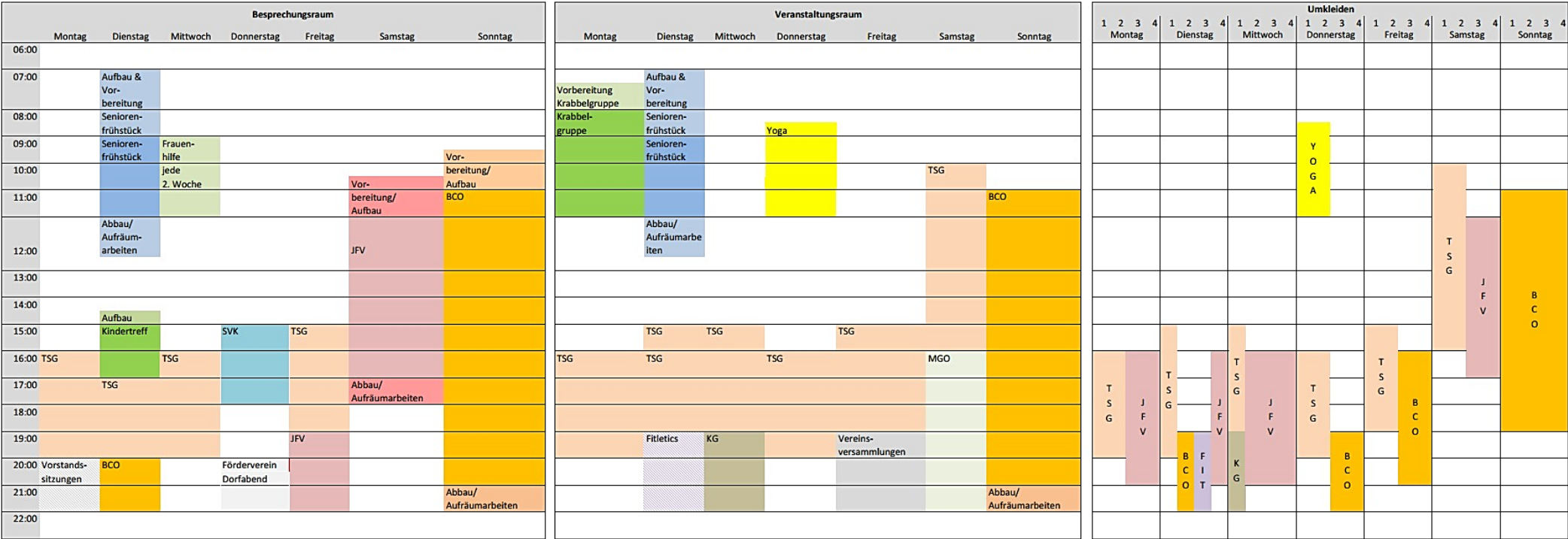
Das eingeschossige und barrierefrei ausgestaltete Gebäude soll für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Das Kernelement des Raumprogramms bildet ein großer Multifunktionsraum, der bei Bedarf durch eine bewegliche Wand in einen ca. 126 m² großen Veranstaltungsraum und einen ca. 68 m² großen Besprechungsraum unterteilt werden kann. Als wichtige Ergänzung sowie notwendige Kompensation zum wegfallenden Sportheim werden Umkleideräume, Duschen- und WC-Bereiche sowie ein Funktions- und ein Materialraum eingeplant. Zusätzlich werden Lager und Abstellräume sowie eine offene Küche zum Aufwärmen von Speisen sowie einer Theke vorgesehen. Ein gewinnbringender Betrieb ist nicht vorgesehen.

Raum	Nutzung	Personenanzahl max.	Raumgröße (m²)	Raumhöhe (m)	Tageslicht	Akustik	Lüftung	Technik	Mehrfachnutzung	Besondere Anforderungen
Veranstaltungsraum	Gemeinbedarf	100	126	5,25	Ja	Schallabsorbierende Decke	Benötigt	Audio, Beamer, Fernseher/digitales	Ja	Schallschutz nach außen, Bestuhlung und Tische
Stuhllager	Lager	3-5	13	2,5	Nein	Unkritisch	-	-	-	-
Küche, inkl. Spülbereich & Lager	Gemeinbedarf	3-5	33	2,5	Optional	Standard	Benötigt	Sanitäranschlüsse, Starkstrom	Ja	Nass- und Hygienebereich, Aufwärmküche mit Geschirrspüler, Backofen, Herdplatten, großer Kühlschrank
Besprechungsraum	Vereine, Verwaltung, Öffentlichkeit	30	68	2,5	Ja	Schallabsorbierende Decke	Benötigt	Audio, Beamer o. Monitor	Ja	Abtrennbar
WC-Anlagen	Alle	je nach Frequenz	52	2,5	Nein	Standard	Benötigt	Sanitäranschlüsse	Ja	Barrierefreies WC
Putzmittelraum	Lager	2	4	2,5	Nein	Unkritisch	-	-	-	-
Vereinslager	Lager, Vereine	3-5	17	2,5	Nein	Unkritisch	-	-	-	-
Umkleidebereich mit Duschen & WCs (4 Umkleiden)	Sportgruppen	20	120	2,5	Teilweise	Unkritisch, wenn dann Feuchtraum geeignete Maßnahmen	Benötigt	Sanitäranschlüsse	Ja	Nassbereich
Funktionsraum	Sportgruppen	5	14	2,5	Optional	Standard	Benötigt	Sanitäranschlüsse	-	tlw. Nassbereich
Materialraum	Sportgruppen	5	12	2,5	Nein	Unkritisch	-	-	-	-
Hausanschlussraum- und Batteriespeicher (ggfs. getrennte Räumlichkeit, je nach Anforderung)	Technik	2	20	2,5	Nein	Unkritisch	-	Warmwasser- und PV-Speicher	-	Brandschutz
Außenmateriallager (Garage)	Gemeinbedarf	5	63	2,5	Nein	Unkritisch	-	-	-	Unterstellung Pflegegeräte und Maschinen
Außenbereich (Überdachung)	Gemeinbedarf	100	300	3	Ja	Unkritisch	-	Außenanschlüsse Strom und Wasser	Ja	-
Entsorgungs-/Abfallsammelflächen	Gemeinbedarf	2	20	3	optional	Unkritisch	-	Sanitäranschlüsse	-	Umhausung



Adjazenz-Diagramm

4. MUSTER-BELEGUNGSPLAN



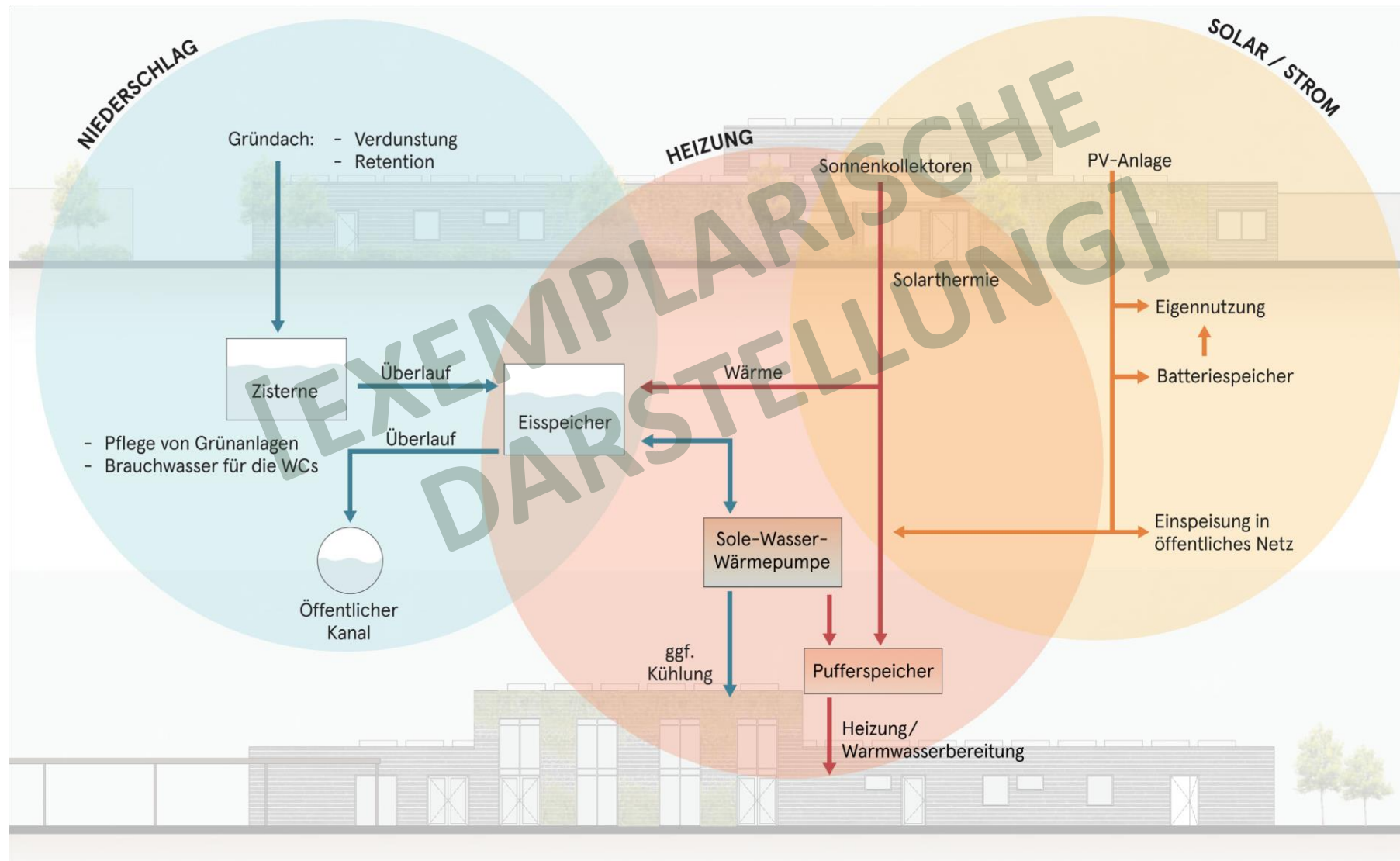
Der Musterbelegungsplan veranschaulicht die zeitliche Nutzung der zentralen Räume im Gebäude durch verschiedene Nutzergruppen. Anhand der Wochenübersicht lassen sich typische Belegungszeiten für Vereinsaktivitäten, gemeindliche Veranstaltungen sowie offene Angebote für die Öffentlichkeit nachvollziehen. Die Übersicht zeigt eine breit gefächerte Nutzung über die gesamte Woche hinweg und belegt die zentrale Rolle des Gebäudes als Ort der Begegnung und des gemeinschaftlichen Engagements. Zum aktuellen Planungszeitpunkt können bereits über 60 % der Nutzungen einem öffentlichen Charakter zugeordnet werden – etwa durch offene Gruppenangebote, Kulturveranstaltungen oder gemeindliche Nutzungen.

Legende	
BCO	Ballspielclub Oberzier 1910 e.V.
FIT	Fitletics (Sportangebot des BC Oberzier 1910 e.V.)
TSG	Tanzsportgemeinschaft Niederzier und Oberzier
KG	Untergruppe der TSG
MGO	Maigesellschaft Oberzier
SVK	Selbstverteidigungskurs
öffentlich	
nicht öffentlich	

Besprechungsraum und Veranstaltungsraum jährlich - kumuliert (Grundlage 52 Wochen)				
	wöchentlich	Anzahl	jährlich	Prozent
Stunden gesamt	126,5	52	6.578,00	100
öffentlich	115,5	52	6.006,00	91,30434783
nicht-öffentlich	8	52	416,00	6,324110672

5. NACHHALTIGKEITSASPEKTE IM RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT

Das Raumprogramm für das B³ Haus erfüllt zentrale Nachhaltigkeitsziele und stellt einen beispielhaften Beitrag zur ökologischen, ökonomischen und sozialen Qualität zukünftiger kommunaler Bauprojekte dar. Dabei sollen neben flexiblen Nutzungsmöglichkeiten auch Aspekte wie Energieeffizienz und ressourcenschonende Bauweise in die Planung einfließen.



Gebäudedarstellung entspricht einem früheren Vorentwurf

5.1 Ökologische Qualität

Wassermanagement & Retention:

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der Kanalisation ist eine extensive Dachbegrünung angedacht. Diese Maßnahme soll zur Verdunstung beitragen, das Mikroklima verbessern und Regenwasser zurückhalten. Die Entwässerung der Dachflächen sollte idealerweise in eine Zisterne erfolgen, die zur Bewässerung der Grünflächen sowie für die WC-Spülungen mit Brauchwasser genutzt werden könnte. Ein intelligentes Überlaufsystem wäre denkbar, das überschüssiges Wasser zunächst einem thermisch nutzbaren Eisspeicher zuführt; erst bei voller Kapazitätsauslastung würde eine Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgen.

Regenerative Energiegewinnung & Klimaschutz:

Das energetische Konzept setzt exemplarisch auf eine Kombination mehrerer regenerativer Ansätze. So wäre der Einsatz einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher denkbar, um das Gebäude möglichst autark mit Strom zu versorgen. Überschüssiger Strom könnte zur Heizungsunterstützung genutzt oder ins öffentliche Netz eingespeist werden. Ergänzend ist der Einsatz von Solarthermie auf dem Dach in Kombination mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe angedacht. Über den zuvor erwähnten Eisspeicher würde dieses System einen Pufferspeicher speisen. Insgesamt erscheint diese Systemlösung als eine effiziente Möglichkeit zur Beheizung und – perspektivisch – auch zur Kühlung des Gebäudes.

Lüftung & Raumkomfort:

Zur Sicherstellung einer guten Raumluftqualität bei gleichzeitig reduziertem Energieverbrauch könnte für stark frequentierte Bereiche (z. B. Veranstaltungsraum, Küche und Sanitärzonen) der Einsatz einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung in Betracht gezogen werden. Für weniger intensiv genutzte Räume ist alternativ eine natürliche Fensterlüftung vorgesehen. Ziel wäre eine möglichst einfache, energieeffiziente und wartungsfreundliche Lösung, die sowohl den Anforderungen an Komfort und Hygiene als auch an Wirtschaftlichkeit gerecht wird.



Materialwahl & Rückbaufähigkeit:

Für die Konstruktion könnte eine Holzrahmenbauweise mit CO₂-speicherndem, nachwachsendem Baustoff zum Einsatz kommen. Diese Bauweise bietet grundsätzlich eine gute Rückbaufähigkeit und würde durch eine flexible Grundrissstruktur Möglichkeiten für spätere Umnutzungen oder Erweiterungen schaffen. Die Bodenplatte könnte aus CO₂-reduziertem oder Recyclingbeton gefertigt werden. Für die Fassade ist der Einsatz von karbonisiertem Holz denkbar – einem natürlichen, schadstofffreien Witterungsschutz, der einfach austauschbar wäre und sich problemlos in Stoffkreisläufe zurückführen ließe.

Biodiversität & Mikroklima:

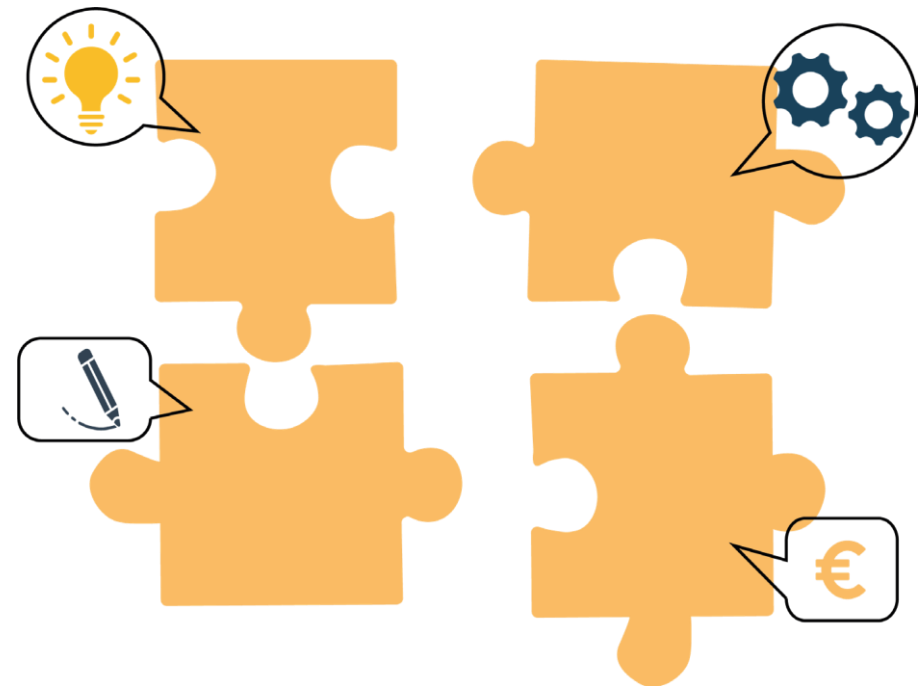
Dach- und Fassadenbegrünungen könnten zur Erhöhung der Verdunstung beitragen, das Mikroklima verbessern, Luftschadstoffe binden und Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere schaffen. Auf diese Weise wäre ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Aufwertung des Standorts möglich.

Ökonomische Qualität:

Die Auswahl geeigneter Technologien und Materialien sollte positive Effekte auf die Lebenszykluskosten des Gebäudes haben. Durch den Einsatz erneuerbarer Energiequellen, effizienter Haustechnik sowie wartungsfreundlicher Konstruktionen wird angestrebt, eine langfristige Reduzierung von Betriebs- und Folgekosten zu erreichen. Eine flexible Raumstruktur könnte darüber hinaus eine einfache Anpassung an zukünftige Bedarfe ermöglichen.

Soziale Qualität:

Eine nachhaltige Planung könnte dazu beitragen, eine hohe Aufenthaltsqualität und barrierefreie Zugänglichkeit für alle Nutzergruppen sicherzustellen. Das Gebäude sollte im Idealfall vielfältig nutzbar sein – z. B. durch Vereine, Initiativen oder Gemeindemitglieder. Auch die ökologische Gestaltung der Außenanlagen wäre geeignet, Umweltbildung zu fördern und Begegnungen im öffentlichen Raum zu unterstützen.



6. AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen des B³ Hauses Oberzier ergänzen das Raumkonzept um funktionale und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, Abstellflächen für Entsorgung sowie Lagerräumlichkeiten für Pflegegeräte und Maschinen. Sie sind so gestaltet, dass sie ökologische Aspekte, Erschließungsanforderungen und nutzerspezifische Bedarfe gleichermaßen berücksichtigen. Ein Spielplatz ist aufgrund der Nähe zum öffentlichen Spielplatz „Drieschgärten“ nicht notwendig.

Erschließung & Mobilität:

Die neue Stellplatzanlage berücksichtigt sowohl konventionelle Parkflächen als auch Behindertenstellplätze und Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge. Für den Fahrradverkehr werden barrierearme, gut zugängliche und gesicherte Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Gebäudenähe vorgesehen. Eine versickerungsfähige Ausführung der befestigten Flächen unterstützt eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung.

Bedarfsermittlung Stellplätze (Fahrrad und mobiler Individualverkehr):

Der Stellplatzbedarf wird auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederzier vom 13.10.2021 ermittelt. Dabei sind die beiden Hauptnutzungsarten der Anlage – das Bürgerhaus mit Veranstaltungsräumen sowie die Sportanlage – getrennt zu betrachten. Für das Gebäude erfolgt die Berechnung in Anlehnung an Ziffer 4.1 „Versammlungsstätten“, für den Sportplatz ist Ziffer 5.1 „Sportplätze“ heranzuziehen. Da die Sportplatznutzung regelmäßig auch die Veranstaltungsräume des Bürgerhauses mit einbezieht, ist für den Stellplatznachweis lediglich diejenige Nutzungsart maßgeblich, die den höheren Stellplatzbedarf verursacht. Auf Basis einer Sportplatzfläche von ca. 6.400 m² sowie einer maximalen Besucherzahl von 130 Personen in den Veranstaltungsräumen ergibt sich ein Gesamtbedarf von **39 PKW-Stellplätzen** und **35 Fahrradstellplätzen**.

Nutzungsart	Anzahl PKW Stellplätze	Anzahl Fahrradstellplätze
4.1 Versammlungsstätten	1 Stellplatz je 8 Sitzplätze	1 Stellplatz je 8 Sitzplätze
5.1 Sportplätze	1 Stellplatz je 250 m ² Sportfläche zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	1 Abstellplatz je 250 m ² Sportfläche zusätzlich 1 Abstellplatz je 15 Besucherplätze
Nutzungsart	Anzahl PKW Stellplätze	Anzahl Fahrradstellplätze
4.1 Versammlungsstätten	17	17
5.1 Sportplätze	39	35

Grünflächen & ökologische Aufwertung:

Großzügige Grünflächen mit blühenden Wiesen schaffen nicht nur ein angenehmes Umfeld, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Standortes. In Kombination mit der Dach- und Fassadenbegrünung soll das örtliche Mikroklima verbessert und die Verdunstungskühlung im Sommer unterstützt werden – ganz ohne technische Überformulierung, sondern als gestalterischer Bestandteil der Freiraumqualität.

Veranstaltungsbezogene Nutzung:

Im Rahmen der Gesamtkonzeption ist vorgesehen, den bestehenden überdachten Außenbereich sowie die Grill- bzw. Imbissbude zurückzubauen und durch eine neu geplante, funktional und gestalterisch integrierte Lösung zu ersetzen. Der neu konzipierte Außenbereich erweitert das Nutzungsspektrum des Bürgerhauses in den Außenraum, bietet die Möglichkeit zur gastronomischen Begleitung von Vereins- und Gemeindeveranstaltungen im Freien und schafft einen witterungsgeschützten Treffpunkt, der die Verbindung zwischen Innen- und Außenraum stärkt.

