

Beschlussvorlage

Abt. 6/228/2021

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich

Top Nr. 5

**Neubau der Jugendfreizeitstätte freiraum² im Areal der Margarethenstraße;
Genehmigung der Machbarkeitsstudie****Anlagen:**

Anlage 1_Präsentation Machbarkeitsstudie freiraum² Pullach AB Janker

Beschlussvorschlag:

Die Jugendfreizeitstätte wird mit einer Skater- und Streetball-Anlage neu errichtet. Dieser Gesamtkomplex wird im nordwestlichen Bereich des gemeindeeigenen Anwesens mit der Flurstücknummer 131 angeordnet. Alle erforderlichen Schallschutzauflagen werden für die gesamte Anlage berücksichtigt.

Die Machbarkeitsstudie „Neubau Jugendzentrum freiraum² an der Margarethenstraße“ vom 14.07.2021, präsentiert vom Architekturbüro Janker Architekten, wird genehmigt und dient als Grundlage für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die nächsten Schritte für die Beauftragung eines Architekten und der Fachplaner zur Durchführung der Baumaßnahme einzuleiten.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung am 23.07.2019 wurde der Grundsatzbeschluss zum Neubau der Jugendfreizeitstätte freiraum² im nordwestlichen Bereich nahe der bestehenden Skateranlage gefasst. Zeitgleich wurde das Architekturbüro Janker Architekten mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie sowie das Ingenieurbüro Müller BBM mit der schallschutztechnischen Voruntersuchung beauftragt.

Für die Erstellung der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurden städtebauliche Rahmenbedingungen definiert:

- Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes für die Skateranlage,
- 10 m Abstand zur BND-Mauer
- Erhaltung der Fußballfelder
- Option eines Radweges parallel zur Bahnlinie
- Erschließung des Jugendzentrums von der Münchener Straße im Westen des Grundstücks.

Die schallschutztechnische Untersuchung des Skateparks in bestehender Lage ergab keine zufriedenstellende Lösung, da ein Baukörper in Form eines Riegels für die Nutzung einer Jugendfreizeitstätte nur bedingt geeignet ist. Auch wären die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) sehr aufwändig und teuer. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Oberflächen der bestehenden Skateranlage und des

Streetball-Platzes während der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Lagerplatz etc.) nicht erhalten werden könnten und erneuert werden müssten.

Diese vorgenannten Grundüberlegungen führten zu dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie, die Skateranlage zwischen der neuen Jugendfreizeitstätte und der BND-Mauer im Nordwesten zu positionieren. Durch diese Verschiebung der Skateranlage entsteht eine Einheit mit dem Jugendzentrum. Der Aufwand für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wäre hierdurch geringer.

Die Skateplatzgestaltung im Norden unter weitgehender Wiederverwendung der vorhandenen Elemente wird im Zuge der Neuplanung der Jugendfreizeitstätte konkret untersucht.

Die Jugendfreizeitstätte und die Skater-/ Streetball-Anlage im nordwestlichen Bereich des Grundstücks wird über eine nicht-öffentliche Erschließungsstraße parallel zur Bahnlinie im Westen erschlossen. Der Baukörper der Jugendfreizeitstätte wird gemäß emissionsschutzrechtlichen Aspekten positioniert und ausgeformt. Ergänzende Schallschutzelemente werden auf die Skateranlage und die Streetball-Anlage abgestimmt. Alle Auflagen des Schallschutzes werden für die gesamte Anlage berücksichtigt.

In der überschlägigen Projektkostenschätzung 2019 vor Beginn der Machbarkeitsstudie wurden vom Architekturbüro Janker Architekten 3.829.000 € brutto ermittelt. Stand heute wären dies Kosten von 4.079.000 € brutto.

Die Grobkostenschätzung im Zuge der Machbarkeitsstudie liegt bei rund 5.954.000 € brutto.

Die Kostenerhöhung von ca. 1.870.000 € begründet sich durch den erhöhten Flächenbedarf des Nutzers, die Vollunterkellerung und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin