

Bautechnik  
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

**Beschlussvorlage**

Abt. 6/0311/2023/1

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>26.09.2023</b>	<b>öffentlich</b>

**Jugendfreizeitstätte; Neubau: Arbeitsergebnis Vorentwurfsplanung****Anlagen:**

1. Vorentwurfsplanung der Arch. Jesse-Hofmayr-Werner, Stand 14.06.2023
2. Grobkostenschätzung der Arch. Jesse-Hofmayr-Werner, Stand 29.06.2023
3. Konzept Grundstückabteilung, Stand Gemeinderatssitzung 27.06.2023
4. Zusammenstellung Nutzflächen der Arch. Jesse-Hofmayr-Werner

**Beschlussvorschlag:**

Dem Arbeitsergebnis der Vorentwurfsplanung für den Neubau der Jugendfreizeitstätte des Architekturbüros Jesse Hofmayr Werner Architekten BDA (Stand 14.06.2023) wird zugestimmt.

Der Planung mit zusätzlichen Lagerflächen (ggf. Aufenthaltsräume) im Untergeschoss für die Gemeinde Pullach und abgeschlossenen Räumen für den Sportverein im Erd- und Untergeschoss wird zugestimmt.

Gemäß der Grobkostenschätzung (Stand 29.06.2023) betragen die Gesamtkosten inkl. der Erneuerung der Sportanlagen rund 11.723.000,00 € (brutto).

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in der Haushaltsplanung vorgesehen.

**Begründung:**

Das Architekturbüro Jesse Hofmayr Werner Architekten BDA erstellte unter Berücksichtigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.06.2023 für die Grundstücksaufteilung eine erste Vorentwurfsplanung für den Neubau der Jugendfreizeitstätte im Nordwesten des Grundstücks an der Margarethenstraße, Flur-Nr. 131 (ANLAGE 1 und 3).

Im zweiten Schritt wird diese erste Vorentwurfsplanung durch ein Vorkonzept zur Geländeentwicklung nochmals ergänzt. Hierzu findet eine große Besprechungsrunde (Bürgermeisterin, FraktionssprecherInnen, VereinsreferentInnen, Gemeindeverwaltung, ArchitektInnen und FachplanerInnen, Sportverein, Freiraum<sup>2</sup> und Bayerischer Jugendring) am 21.09.2023 statt. Die Entwicklung des Geländes an der Margarethenstraße wird in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 vorgestellt und besprochen.

Das erste Arbeitsergebnis der Objektplanung Gebäude wird von den Architekten Frau Werner und Herrn Werner in der Gemeinderatssitzung vorgestellt.

In dieser Planung sind neben den erforderlichen Flächen für die Jugendfreizeitstätte auch zusätzliche Lagerflächen für die Gemeinde Pullach im Untergeschoss sowie Räume für den Sportverein Pullach angeordnet.

Wenn ein Lichtgraben an der Nordseite der Kellerräume errichtet wird, können diese bei Bedarf auch als Aufenthaltsräume genutzt werden (Sportwart und externe NutzerInnen (z.B. PfadfinderInnen, Bandraum, „Madel“)).

Die Räume des Sportvereins befinden sich am Ende des Ostflügels mit separater Erschließung. Diese beinhalten Umkleide-, Waschräume und WC-Anlagen im Erdgeschoss und Lagerräume im Untergeschoss.

Alle vorgenannten Nutzungsbereiche sind voneinander getrennt und unabhängig erschlossen: Die Jugendfreizeitstätte wird von Süden, die Lagerräume von Westen und die Räume für den Sportverein von Osten betreten. Ebenso sind die WC-Anlagen im Osten für die Allgemeinheit (Besucher des Streetballplatzes und der Skateanlage) nutzbar.

Der vorliegende Baukörper in L-Form ermöglicht sowohl die separate Zugänglichkeit als auch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten der Jugendfreizeitstätte. Es bildet sich dadurch ein geschützter Freibereich Richtung Osten. Zudem trägt der Baukörper zum Schallschutz gegenüber dem westlichen „Reinen Wohngebiet“ bei.

Die vorliegende Planung wurde bereits dem Bayerischen Jugendring (BJR) vorgelegt und mit diesem hinsichtlich der Förderung abgestimmt (ANLAGE 4).

Gegenüber der Machbarkeitsstudie von 2021 ergibt sich durch zusätzliche Anforderungen der Förderstelle und des Nutzers freiraum<sup>2</sup> sowie der 300 m<sup>2</sup> Lager- und Technikflächen im Kellergeschoss eine Flächenmehrung für die Jugendfreizeitstätte von ca. 400 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche). Die zu erwartende Förderhöhe durch den BJR liegt bei bis zu 1 Mio. EUR.

Nach der Grobkostenschätzung, Stand 29.06.2023, für den Gebäudeneubau mit Streetballplatz und Skateanlage sowie für den Neubau der Sportanlagen (Rasenspielfeld, Bolzplatz) liegen die Gesamtkosten aktuell bei rund 11.723.000 € (ANLAGE 2).

Diese setzen sich wie folgt zusammen (Flächen- und Kostenansätze gerundet):

Jugendfreizeitstätte (1.700 m <sup>2</sup> )	8.106.000 €
Lagerflächen für Gemeinde (440 m <sup>2</sup> )	1.304.000 €
Räume für den Sportverein (400 m <sup>2</sup> )	1.442.000 €
Sportanlagen (11.200 m <sup>2</sup> )	871.000 €
<b>Gesamt (brutto), Stand 29.06.2023</b>	<b>11.723.000 €</b>

Der Kostenansatz der Machbarkeitsstudie inkl. der Teileinhausung der Skateranlage vom 1. Quartal 2021 lag bei 6.117.000 € (brutto). Seit dieser Kostenprognose gab es eine weitere Preissteigerung bis zum 2. Quartal von 2023 laut statistischem Bundesamt von 32,6 %. Aktualisiert man diesen Kostenansatz der Machbarkeitsstudie auf das 2. Quartal 2023 so ergeben sich Kosten von 8.111.000 € (brutto).

Somit liegt der Kostenansatz der aktuellen Planung der Jugendfreizeitstätte unter dem der Machbarkeitsstudie, zumal die vorliegende Planung ca. 400 m<sup>2</sup> BGF größer ist.

Vergleicht man die Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie mit der aktuellen Planung und den derzeit anzusetzenden Preisindizes für die Jugendfreizeitstätte erhält man folgende Basiswerte:

Machbarkeitsstudie 2021: 8.111.000 € (brutto)/ 1.300 m<sup>2</sup> BGF entspricht 6.239 € /m<sup>2</sup>;  
Planstand, 29.06.2023: 8.106.000 € (brutto)/ 1.700 m<sup>2</sup> BGF entspricht 4.768 € /m<sup>2</sup>

Die Lagerräume für die Gemeinde ergeben sich aus Restflächen im Untergeschoss, wobei hier der Kosten-/ Nutzenvorteil bei einer Vollunterkellerung gegenüber einer Teilunterkellerung liegt. Die zusätzlichen Lagerflächen werden sicherlich benötigt für die bevorstehenden Baumaßnahmen der Schulen, für Lagerflächen des Burschenvereins und der „Ritter“. Zudem wären diese Lagerflächen jederzeit von außen zugänglich.

Wie bereits oben erwähnt, könnten durch eine nördliche Abgrabung auch Aufenthaltsräume für externe Gruppen geschaffen werden.

Die Räume für den Sportverein mit Umkleiden, Duschen, WC-Anlagen und Lagerfläche ermöglichen einen eigenständigen Spielbetrieb auf dem Rasenspielfeld an der Margarethenstraße. Dies wäre auch von Vorteil im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung des Sportheims an der Gistelstraße. Darüber hinaus stehen die Toiletten sowohl den

FußballspielerInnen des Sportvereins als auch den FreizeitsportlerInnen des Bolzplatzes, des Streetballplatzes und der Skateanlage zur Verfügung.

### Allgemeine Situation

Die Neuaufteilung des Grundstücks an der Margarethenstraße, wie in der Gemeinderatssitzung am 27.06.2023 beschlossen, wird vom Sportverein Pullach teilweise kritisch aufgrund der Flächenreduktion des Rasenspielfeldes und des Bolzplatzes gesehen.

Der vorliegende Lageplan (ANLAGE 3) stellt nur die Machbarkeit der verschiedenen Flächennutzungen dar. Die entstehenden Fußballplätze sind DFB-konform, die Verkleinerung des Bolzplatzes und des Rasenspielfeldes wird derzeit noch diskutiert.

Insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene öffentliche Nutzung wird die Planung noch optimiert. Hierzu wird ein Vorkonzept zur Geländeentwicklung durch einen Landschaftsarchitekten erstellt, welches in der großen Besprechungsrunde (s.o.) am 21.09.2023 und gemeinsam mit den dortigen Besprechungsergebnissen in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 vorgestellt wird.

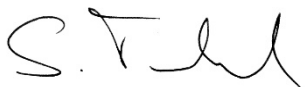
Durch die Neuanlage des Rasenspielfeldes und des Bolzplatzes mit einem fachgerechten Unterbau wird die Bespielbarkeit der Plätze über das Jahr erhöht, so dass dort auch in regenreichen Monaten Fußball gespielt werden kann.

Nach der schallschutztechnischen Voruntersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung im Westen und Süden ist ein Trainingsbetrieb auf dem Rasenspielfeld uneingeschränkt möglich.

Derzeit wird vom Ingenieurbüro Müller BBM in Absprache mit der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes München erneut geprüft, inwieweit auch der Spielbetrieb durchführbar ist. Hierbei wird berücksichtigt, dass bei E- und F-Jugendspielen die Schallemissionen wesentlich geringer sind, da kein/e SchiedsrichterIn anwesend ist und folglich keine Pfliffe erfolgen.

Der baldige Auszug der Jugendfreizeitstätte aus dem Untergeschoss der Grundschule ist erforderlich, da ab dem Schuljahr 2026/27 ein Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung der Schulkinder der 1. Klasse besteht. In den Folgejahren wird dann jeweils ein weiterer Jahrgang dazu genommen. Eine Verzögerung der Umsetzung des Neubaus der Jugendfreizeitstätte würde sich negativ auf die Aufnahme bzw. Gestaltung des Ganztagesangebotes der Grundschule auswirken.

Weiterhin informierte die beauftragte Nachhaltigkeitsmanagerin Frau Loni Siegmund die Gemeindeverwaltung Anfang September, dass die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) eine neue Version ihres Zertifizierungssystems ab dem 01.12.2023 zugrunde legt. Hier werden die Zielwerte und Kriterien an den aktuellen Stand der Technik, die Gesetzgebung und die Förderungen angepasst, jedoch auch zum Teil verschärft. Projekte können noch bis zum 30.11.2023 in der bisherigen Version angemeldet werden. Grundlage wäre hierfür jedoch eine abgestimmte Vorentwurfsplanung.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin