

Bautechnik  
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

**Beschlussvorlage**

Abt. 6/0325/2023

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>28.11.2023</b>	<b>öffentlich</b>

**Jugendfreizeitstätte; Neubau: Grundstücksaufteilung und Arbeitsergebnis  
Vorentwurfsplanung**

**Anlagen:**

1. Grundstücksaufteilung, LA Bücheler/ Arch. Jesse Hofmayer Werner, Stand 10.10.2023
2. Vorentwurfsplanung, Arch. Jesse Hofmayr Werner, Stand 13.11.2023
3. Schalltechnische Voruntersuchung Sportgeräuschimmissionen, Müller-BBM, 07.11.2023  
NICHTÖFFENTLICH
4. Zumutbarkeit Freizeit-/ Sportanlagen B-Planung, RA Beisse, 13.11.2023  
NICHTÖFFENTLICH
5. Ergebnisprotokoll Bespr. LRA Immissionsschutz inkl.Präsentation Müller-BBm, 05.10.2023  
NICHTÖFFENTLICH
6. Grobkostenschätzung, Arch. Jesse Hofmayr Werner, Stand 13.11.2023
7. Nutzflächenzuordnung/ BGF, Arch. Jesse Hofmayr Werner, Stand 15.11.2023
8. 2023 11 23\_ Stellungnahme LRA Immissionsschutz

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der Grundstücksaufteilung, Stand 10.10. und 13.11.2023, auf dem Grundstück an der Margarethenstraße Flur-Nr. 131 für das Gebäude der Jugendfreizeitstätte und für die Sportanlagen zu (ANLAGE 1).

Dem Arbeitsergebnis der überarbeiteten Vorentwurfsplanung für den Neubau der Jugendfreizeitstätte des Architekturbüros Jesse Hofmayr Werner Architekten BDA (Stand 13.11.2023) wird zugestimmt (ANLAGE 2).

Der Planung mit zusätzlichen Flächen für die Gemeinde Pullach im Erd- und Untergeschoss sowie den Räumen für den Sportverein im Untergeschoss wird zugestimmt.

Gemäß der Grobkostenschätzung (Stand 13.11.2023) betragen die Gesamtkosten inkl. der Erneuerung der Sportanlagen rund 12.526.000,00 € (brutto).

Die erforderlichen Haushaltsmittel, u.a. die Mehrkosten für die Sportanlagen, werden in der Haushaltsplanung vorgesehen.

**Begründung:**

In der Gemeinderatssitzung am 27.06.2023 wurde dem allgemeinen Konzept der Grundstücksaufteilung zugestimmt. Es wurden die Lageänderung des Streetballplatzes und der Skateanlage sowie mögliche maßliche Abänderungen des Rasenspielfeldes und des Bolzplatzes beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Sportverein Pullach die Größe und Qualität der neuen Fußballfelder hinsichtlich der Nutzbarkeit für die Abteilung Fußball diskutiert. Besonders der Trainingsbetrieb und der Spielbetrieb der F- bis E-Jugend soll auf den Spielflächen an der

Margarethenstraße stattfinden können. Die Sportflächen wurden daraufhin in ihrer Größe und Ausstattung überarbeitet und angepasst (ANLAGE 1).

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes muss ein schallschutztechnisches Gutachten als Anlage zum Verfahren erstellt werden, welches in die städtebauliche Begründung eingeht. Aufgrund der Genehmigungssituation für die gesamten Sportanlagen auf dem Gelände an der Margarethenstraße beauftragte die Gemeindeverwaltung ein Sachverständigenbüro für Schallschutz, die Müller-BBM Industry Solutions GmbH, mit einer schallschutztechnischen Voruntersuchung für die zu erwartenden Sportgeräuschemissionen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) (ANLAGE 3). Das zu erwartende Ergebnis wird hinsichtlich der Einflüsse auf die umliegende Wohnbebauung parallel im Vorfeld juristisch geprüft.

Es gibt bereits einen ersten Entwurf des Rechtsanwalts Herrn Beisse, Döring Spieß Rechtsanwälte PartGmbH (ANLAGE 4), dessen Begründungen zur „allgemeinen Gemengelage“ mit dem Landratsamt München derzeit noch abgeklärt werden. Die Antwort des Landratsamtes zum Schreiben von Herrn Beisse vom 13.11.2023 liegt zum Zeitpunkt der Ladung zur Gemeinderatssitzung noch nicht vor und wird nachgereicht. Eine Vorbesprechung hierzu fand bereits am 05.10.2023 im Landratsamt München statt (ANLAGE 5).

Gemäß der schallschutztechnischen Voruntersuchung der Sportanlagen durch Müller-BBM vom 07.11.2023 und der juristischen Vorprüfung dieser durch Herrn Beisse kann bis dato (Antwortschreiben des Landratsamtes steht noch aus) folgende Aussage zur Nutzung der Sportanlagen getroffen werden (ANLAGEN 3 und 4):

Die Skateanlage mit einer westlichen Schallschutzwand (Höhe ca. 2,0m – 2,5m), der Streetballplatz und der Bolzplatz können künftig ohne zusätzliche Auflagen genutzt werden. Der Streetballplatz ist als Allwetterplatz geplant, der Bolzplatz als Kunstrasenfeld.

Auf dem Rasenspielfeld können werktags sowohl von 8.00 bis 22.00 Uhr uneingeschränktes Training als auch von 8.00 bis 20.00 Uhr Spiele der G- bis E-Jugend (ohne Schiedsrichterpfiffe) stattfinden. Darüber hinaus sind bis zu zwei Ligaspiele mit Schiedsrichter pro Woche zulässig. Der Aufbau des Rasenspielfeldes wird komplett erneuert, so dass die Bespielbarkeit in den Wintermonaten deutlich erhöht wird.

Die erforderliche Flächenreduzierung der Spielfelder wird durch einen fachgerechten Spielfeldaufbau und der damit längeren Bespielbarkeit im Jahresdurchschnitt kompensiert. Trotz der Spielfeldverkleinerung sind die Spielfelder DFB-konform. Weiterhin sind im Ostflügel der Jugendfreizeitstätte eine öffentliche WC-Anlage und Umkleieräume mit Duschen sowie Lagerräume für den Sportverein vorgesehen.

Aufgrund der nun geplanten qualitativ hochwertigen Oberflächen des Streetballplatzes und des Bolzplatzes sowie der überarbeiteten Kostenschärfe durch den Landschaftsarchitekten Herrn Bücheler erhöhen sich die Kosten inkl. Baunebenkosten für die gesamten Sportanlagen um rund 640.000 € (brutto) von rund 1,57 Mio. € (brutto), Stand 29.06.2023, auf rund 2,21 Mio. € (brutto) der aktuellen Grobkostenschätzung, Stand 13.11.2023 (ANLAGE 6).

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Kostenprognose vom 29.06.2023 die Erstellungskosten für den Streetballplatz und die Skateanlage noch Kostenbestandteile des Neubaus der Jugendfreizeitstätte waren, um eine bessere Vergleichbarkeit mit der Machbarkeitsstudie vom 27.07.2021 herzustellen.

In der aktuellen Grobkostenschätzung wird in vier Bereiche unterschieden, ohne eine Vermischung der einzelnen Nutzergruppen (ANLAGE 6):

- Neubau der Jugendfreizeitstätte
- Räume im Neubau für die Gemeinde Pullach (öffentliche WC-Anlage, Räume für Pfadfinder/ Madl/ sonstige Nutzer)
- Räume für den Sportverein
- Sportanlagen der Gemeinde Pullach (Rasenspielfeld, Bolzplatz, Streetballplatz, Skateanlage)

Das Architekturbüro Jesse Hofmayr Werner Architekten BDA überarbeitete unter Berücksichtigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.09.2023 den ersten Vorentwurf für den Neubau der Jugendfreizeitstätte (Stand 14.06.2023) und verkleinerte den Ostflügel um insgesamt

217m<sup>2</sup> BGF im Unter- und Erdgeschoss (ANLAGE 2).

Dieser Vorentwurf wird um das Konzept zur Geländeentwicklung ergänzt (ANLAGE 1). Die Ergebnisse der großen Besprechungsrunde (Bürgermeisterin, FraktionssprecherInnen, VereinsreferentInnen, Gemeindeverwaltung, ArchitektInnen und FachplanerInnen, Sportverein, Freiraum<sup>2</sup> und Bayerischer Jugendring) am 21.09.2023 sind im Planstand vom 13.11.2023 berücksichtigt.

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

Diese Planung beinhaltet neben den erforderlichen Flächen für die Jugendfreizeitstätte auch zusätzliche Räume für die Gemeinde Pullach im Unter- und Erdgeschoss sowie Umkleiden und Lagerflächen für den Sportverein Pullach im Untergeschoss.

Im Ostflügel des Gebäudes sind ebenerdig die öffentlichen WC-Anlagen sowie Räume für die Gemeinde geplant. Diese können z.B. von den Pfadfindern und den „Pullacher Madln“ unabhängig von der Jugendfreizeitstätte genutzt werden. Im Untergeschoss befinden sich dazuhörige Lagerflächen und ein Raum für den Hausmeister.

Die Räume des Sportvereins sind ebenfalls von Osten zugänglich und befinden sich im Untergeschoss: Umkleiden, Duschen, WCs, Lagerräume.

Alle vorgenannten Nutzungsbereiche sind voneinander getrennt und werden unabhängig voneinander erschlossen: Die Jugendfreizeitstätte wird von Süden, der Hausmeisterraum im Untergeschoss wird von Westen und die Räume für den Sportverein und die Gemeinde werden 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 aktuelle Planung berücksichtigt die Fördervorgaben des Bayerischen Jugendrings (BJR), jedoch muss diese nochmals im Detail mit dem Fördergeber abgestimmt werden.

Nach der aktuellen Grobkostenschätzung, Stand 13.11.2023, für den Gebäudeneubau und für den Neubau der Sportanlagen (Streetballplatz, Skateanlage, Rasenspielfeld, Bolzplatz) liegen die Gesamtkosten aktuell bei rund 12.526.000 € (ANLAGE 6).

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

- Jugendfreizeitstätte (1.600 m <sup>2</sup> )	8.020.000 €
- Räume für die Gemeinde (WC-Anlage, Räume für Pfadfinder/ Madl/ sonstige Nutzer, Hausmeister) (ca. 200 m <sup>2</sup> )	850.000 €
- Räume für den Sportverein (400 m <sup>2</sup> )	1.450.000 €
- Sportanlagen (12.900 m <sup>2</sup> )	2.210.000 €
<b>Gesamt (brutto), Stand 13.11.2023</b>	<b>12.530.000 €</b>

Die Kostensteigerung von rund 800.000 € (brutto) ist v.a. den hochwertigen Sportanlagen geschuldet (640.000 €). Über die Ausführung der Sportanlagen wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 26.09.2023 diskutiert. Darüber hinaus gibt es eine Kostenumverteilung durch die Neuordnung der Nutzergruppen und Umverteilung der Räume. Die geplanten Räume im Untergeschoss sind ebenfalls hochwertiger in der Nutzung gegenüber einfachen Lagerräumen (Planstand 14.06.2023), was sich auch im Kostenansatz niederschlägt. In der aktuellen Planung sind im Untergeschoss, neben den erforderlichen Technik- und Lagerflächen, größtenteils Hauptnutzflächen für den Sportverein untergebracht.

Dies zeigt sich auch in der Nutzflächenzusammenstellung für die einzelnen Nutzgruppen (ANLAGE 7):

- Jugendfreizeitstätte (Freiraum <sup>2</sup> )	1.013,50 m <sup>2</sup>	(72 %)
- Sportverein Pullach	231,00 m <sup>2</sup>	(16 %)
- <u>Gemeinde Pullach</u>	<u>169,00 m<sup>2</sup></u>	<u>(12 %)</u>

**1.413,50 m<sup>2</sup> (100 %)**

Das Erdgeschoss steht zu 83 % und das Obergeschoss zu 100 % der Jugendfreizeitstätte zur Verfügung, wobei der Sportverein im Untergeschoss ca. 50 % und die Gemeinde 18 % der Flächen nutzt.

Die Vorgabe des Gemeinderates, die Flächen auch im Untergeschoss bestimmten Nutzern und Nutzerinnen zuzuweisen, wird somit erfüllt.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin