

Beschlussvorlage

Abt. 6/0337/2024

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	12.03.2024	öffentlich

Vorstellung einer Machbarkeitsstudie für die Generalsanierung und Aufstockung des Sportheims**Anlagen:**

1. Aktennotiz Brainstorming-Nutzerkonzept am 18.05.22
2. Lageplan
3. Grundrisse 1; Keller, Erdgeschoss
4. Grundrisse 2; Dachgeschoss
5. Schnitte
6. Ansichten
7. Raumliste
8. Kostenrahmen

Beschlussvorschlag:

Nicht vorgesehen.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung vom 15.03.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, die Generalsanierung und Aufstockung des Sportheims unter Berücksichtigung eines optimalen und langfristigen Raumkonzepts zu untersuchen.

In die Erarbeitung des Nutzungskonzepts sollten die Vereine in geeigneter Weise einbezogen werden. Die geplanten Maßnahmen sollten unter Einhaltung der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes entwickelt werden.

Aufgrund dessen wurde am 18.05.2022 eine Besprechung mit dem 1. Vorstand des SV Pullach, der Abteilungsleitung - Fußball und den VereinsreferentInnen durchgeführt. Ziel war das Nutzungskonzept, den Flächenbedarf und die grundsätzlichen Anforderungen an das Gebäude festzuhalten.

Die Verwaltung führte eine Machbarkeitsstudie durch, die die Aufstockung eines kompletten Vollgeschosses im Bereich des Altbau-Gebäudes (Ostseite) vorsieht. In der Planung wird nachgewiesen, dass der gesamte Flächenbedarf im Bereich des generalsanierten und aufstockten Sportheims untergebracht werden kann.

Eine erste statische Untersuchung des Altbaus ergab, dass eine Aufstockung sowohl in Holzbauweise wie auch in Massivbauweise möglich wäre. Für beide Bauweisen wäre es erforderlich, einige Bauteile zu verstärken oder zu unterstützen.

Die Studie zeigt, dass eine barrierefreie Nutzung des gesamten Gebäudes möglich ist. Für den Restaurationsbereich werden behindertengerechte Sanitäranlagen im Kellergeschoss vorgesehen, die mittels Aufzugs zu erreichen sind.

Das Gebäude entspricht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Besonders wichtig sind dabei folgende Punkte:

- Der vorhandene Bebauungsplan lässt ausschließlich die Schaffung von baulichen Anlagen auf dem Sportgelände zu, die unmittelbar für den Unterhalt und den Betrieb der Sportstätte notwendig sind. Alle neuen geplanten Räume sind direkt einer Nutzung vom Verein zugeordnet.
- Die zulässige und vorhandene Personalwohnung wird in das neue Dachgeschoss verschoben.
- Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan mit 10,5 m festgesetzt und wird auch mit der Aufstockung nicht überschritten. Als Dachform ist ein Satteldach statt eines Walmdachs geplant.

Kellergeschoss:

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss sowie zwei weiteren Geschossen (einschl. Dachgeschoss). Da derzeit im Kellergeschoss zwischen Alt- und Neubau ein Höhenunterschied von 40 cm besteht wurde eine Rampe im Untergeschoss konzipiert, um eine Barrierefreiheit im gesamten Gebäude zu erreichen.

Für die vertikale Verkehrsverbindung wird ungefähr in Gebäudemitte ein Aufzug und ein Treppenhaus vorgesehen. Die horizontale Verteilung erfolgt in allen Geschossen durch einen in der Mitte liegenden Gang.

Im Kellergeschoss ist eine neue WC-Anlage für die Gastronomie und ein zusätzliches barrierefreies WC geplant. Die Toiletten sind entweder über die bestehende Treppe oder den neuen Aufzug zu erreichen.

Für Mitarbeitende der Gastronomie wird ein Sozialraum mit Umkleidemöglichkeit vorgesehen.

Der im östlichen Teil des Altbaus liegende Schießstandbereich mit seiner eigenen WC-Anlage wird lediglich saniert.

Der bisher im Keller liegende Vereinsraum des SV Pullach wird in das neue Dachgeschoss verschoben. Dadurch entstehen für den Sportbetrieb dringend benötigte Lagerflächen im Keller. Aufgrund des Anschlusses des Gebäudes an die Fernwärme kann der aktuelle Heizungsraum deutlich verkleinert werden.

Erdgeschoss:

Auf der südlichen Seite sind neue Umkleiden vorgesehen, die als doppelte Umkleiden geplant sind. Für je zwei Umkleiden ist eine WC- und Duschanlage vorgesehen, um eine gleichzeitige Nutzung durch zwei Mannschaften zu ermöglichen. Auf diese Weise entstehen für drei Gruppen sechs Umkleiden.

Auf der nördlichen Seite ist eine barrierefreie Umkleide, ein Ballraum und zwei kleine Zuschauer-WCs vorgesehen.

Daneben sind Räumlichkeiten für die SchiedsrichterInnen mit direktem Zugang zum Fußballfeld vorgesehen.

Des Weiteren ist ein Raum für Physiotherapie und ein Besprechungsraum, die für Trainer oder ggf. auch als Umkleide genutzt werden kann, vorgesehen.

Der bestehende Durchgang zwischen Alt- und Neubau wird mittels einer Glasverkleidung

geschlossen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt dann über den neu entstehenden Verbindungsgang.

Dachgeschoss:

Im zusätzlich entstehenden Dachgeschoss befindet sich die Personalwohnung. Die Wohnung erhält einen eigenen Zugang von außen. Für die Wohnung ist eine Größe von ca. 100 m² mit einem nach Süden ausgerichteten und überdachten Balkon vorgesehen.

Auf der nördlichen Seite sind eine WC-Anlage, Schuh- und Trikot-Räume sowie ein Trocken- und Reinigungsraum vorgesehen. Auch die Unterbringung eines zentralen Archivs ist hier möglich.

Auf der südlichen Seite ist ein Mehrzweckraum mit ca. 40 m² mit einem Nebenraum sowie der Vereinsraum einschließlich verschiedener Büros für den SV Pullach vorgesehen.

Zwischen den Büros und der Personalwohnung ist eine Außentreppe für den zweiten Fluchtweg geplant.

Das Gebäude wird rund 2,50 m höher. Der neue First liegt mit 8,25 m unter der nach der im Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe von 10,50 m.

Die Höhe des neuen Geschosses wurde der bestehenden Firsthöhe des Veranstaltungssaals angeglichen.

Das ursprüngliche östliche Walmdach wurde in ein Satteldach umgewandelt und dabei um etwa 2,50 m erhöht.

Die neuen geplanten Öffnungen im Erdgeschoss gleichen denen, die bereits existieren. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachgauben vorgesehen.

Die voraussichtlichen Errichtungskosten nach Brutto-Rauminhalt (BKI 02.Quartal 2023) betragen nach aktuellen Stand 5.300.000 € (ohne Berücksichtigung der zu erwartenden Preissteigerung).



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin