

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/0341/2024

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	09.04.2024	öffentlich

Neubau der Jugendfreizeitstätte: Genehmigung der Vorplanung

Anlagen:

- 1. Vorplanung, Planunterlagen, Arch. Jesse Hofmayr Werner, Stand 28.03.2024
- 2. Erläuterungsbericht zur Vorplanung, Arch. Jesse Hofmayr Werner
- 3. Vorplanung, Berechnungen, Arch. Jesse Hofmayr Werner, Stand 28.03.2024
- 4. Kostenschätzung, Arch. Jesse Hofmayr Werner, Stand 28.03.2024
- 5. Rahmenterminplan, Arch. Jesse Hofmayr Werner, Stand 28.03.2024
- 6. Lüftungskonzept, itg, Stand 14.03.2024 NICHTÖFFENTLICH
- 7. Wärmeschutz - Energiebilanz, IBN, Stand 14.03.2024 NICHTÖFFENTLICH

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurfsplanung, Stand 28.03.2024, des Architekturbüros Jesse Hofmayr Werner Architekten BDA für den Neubau der Jugendfreizeitstätte inkl. Räume für die Gemeinde Pullach und Räume für den Sportverein Pullach als Ergebnis der Leistungsphase 2 nach HOAI wird zugestimmt (ANLAGE 1, 2 und 3).

Die Baukosten der Gesamtmaßnahme brutto einschließlich der Baunebenkosten, ohne die Kosten für die Sportanlagen, betragen gerundet gemäß der aktuellen Kostenschätzung vom 28.03.2024:

Jugendfreizeitstätte (1.800 m²)	9.170.000 €
Räume für die Gemeinde (WC-Anlage, Räume für Pfadfinder/ Madl/ sonstige Nutzer, Hausmeister) (ca. 250 m²)	1.010.000 €
<u>Räume für den Sportverein (300 m²)</u>	<u>1.120.000 €</u>
Gesamt brutto, Stand 28.03.2024	11.300.000 €
Förderung Bayerischer Jugendring	- 1.000.000 €
<u>Förderung KFW für Klimafreundliches Nichtwohngeb. mit QNG</u>	<u>- 1.200.000 €</u>
Gesamt brutto abzgl. zu erwartende Förderungen	9.100.000 €

Die Kostenschätzung vom 28.03.2024 wird Bestandteil des Beschlusses (ANLAGE 4). Die Mehrkosten gegenüber der bisherigen Planung, Stand 13.11.2023, in Höhe von 10,32 Mio.€ werden im Haushalt 2025 vorgesehen.

Die aktuelle Grobkostenschätzung für die Sportanlagen in Höhe von 2,39 Mio. € wird im Zuge der Baukostenschätzung in der Bearbeitung der Leistungsphase 2 vom beauftragten Landschaftsarchitekten überprüft. Das VgV-Verfahren für die Objektplanung der Freianlagen ist noch nicht abgeschlossen. Die Vergabe dieser Planungsleistung findet in der Gemeinderatssitzung im Juli 2024 statt.

Terminplanung (ANLAGE 5)

Nach derzeitigem Terminplan (Rahmenterminplan, Stand 28.03.2024) ist folgender Ablauf festgelegt:

Baubeginn Erschließungsstraße: März 2025

Baubeginn Jugendfreizeitstätte inkl. Räume für Gemeinde und Sportverein: September 2025

Fertigstellung: April 2027

Der genaue Terminablauf für die Errichtung der Sportanlagen wird unter Berücksichtigung des vorliegenden Rahmenterminplans, Stand 28.03.2024, in der Objektplanung der Freianlagen ermittelt.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung am 28.11.2023 wurde der Grundstücksaufteilung zwischen der Jugendfreizeitstätte und den Sportanlagen sowie dem Arbeitsergebnis der Vorentwurfsplanung für die Jugendfreizeitstätte mit zusätzlichen Flächen für die Gemeinde Pullach und für den Sportverein zugestimmt.

Gemäß der Grobkostenschätzung, Stand 13.11.2023, betragen die Kosten für den Neubau der Jugendfreizeitstätte inkl. den dazugehörigen Außenanlagen und der Erschließungsstraße 10,32 Mio. € brutto. Die Sportanlagen sind mit 2,21 Mio. € brutto ausgewiesen, so dass die Gesamtkosten der Grobkostenschätzung, Stand 13.11.2023, 12,53 Mio. € brutto ergeben.

Die Ergebnisse von zwei weiteren Besprechungsrunden mit den Nutzern, der Architekten Frau Werner und Herrn Werner sowie der Gemeindeverwaltung sind im Planstand vom 28.03.2024 berücksichtigt:

Die Planung des Gebäudes und der Freianlage der Jugendfreizeitstätte sowie deren Zuwegung wurde in zwei Terminen von den Architekten vorgestellt und mit den einzelnen Nutzergruppen nochmals besprochen sowie deren Hinweise in die aktuelle Vorentwurfsplanung aufgenommen:
01.03.2024 – Freiraum² (Leitung, Pädagogen) und Jugendlichen (Jugendparlament),
18.03.2024 – SV Pullach, Pfadfinder, MadIn, Vereinsreferent Ptacek.

Weiterhin wurde die Objektplanung des Gebäudes vertieft, insbesondere hinsichtlich der statischen, schallschutz-/ immissionsschutzrechtlichen und haustechnischen Anforderungen, welche u.a. durch die Fördergeber vorgegeben sind.

Die Grundlagen der Förderung durch den Bayerischen Jugendring (BJR) in Bezug auf die Anforderungen an das Energiekonzept sind in der Vorplanung integriert. Es fand bereits ein Besprechungstermin mit Herrn Prof. Clemens Richarz am 15.03.2024 statt. Dieser prüft das Energiekonzept für den BJR. Es wurden das Lüftungskonzept von itg, Ingenieurbüro für die technische Gebäudeausstattung (ANLAGE 6), und das Konzept für Wärmeschutz und Energiebilanzierung vom Bauphysikbüro IBN (ANLAGE 7) besprochen.

Der Vorantrag für die Förderung durch den BJR muss im September 2024 eingereicht werden, sodass dieser noch dieses Jahr bearbeitet werden kann. Hier ist mit einer Förderung von bis zu 1,0 Mio. € zu rechnen.

Fördergrundlage ist die Einhaltung der Flächenvorgaben für die einzelnen Räume sowie der Anforderungen an das Energiekonzept des BJR (z.B. winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, natürliche Belichtung mit 25 % der Raumgrundflächen, Lüftungskonzept).

Darüber hinaus werden mit Hilfe der beauftragten Nachhaltigkeitsmanagerin Frau Siegmund die zusätzlichen Vorgaben für die QNG-Förderung für ein klimafreundliches Nichtwohngebäude ermittelt (QNG - Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude).

Voraussetzung für diese Förderung in Höhe von 12,5% der Baukosten und Baunebenkosten (inkl. Energieeffizienzexperten, Nachhaltigkeitsberater, Nachhaltigkeitszertifizierung) ist, dass der Neubau

- als Effizienzgebäude 40 eingestuft wird,
- die Anforderungen des QNG-Plus oder des QNG-Premium erfüllt – bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat (z.B. DGNB-Zertifikat)
- nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird.

Weil diese Voraussetzungen erfüllt werden, ist hier mit einer Förderung von weiteren rund 1,2 Mio. € zu rechnen.

Außerdem werden in der Außenanlagenplanung weitere Kriterien für mögliche Förderungen berücksichtigt:

- Bundesprogramm für biologische Artenvielfalt (90% der Kosten bis 25.000 €)
- Klimaanpassung Außenanlagen (70% der Kosten für entsprechende Maßnahmen)
- ZUG-Förderung für die Umrüstung auf LED-Beleuchtung der bestehenden Flutlichtbeleuchtung am Rasenspielfeld mit 25% der Kosten.

Das Ergebnis der Vorplanung und Abschluss der Leistungsphase 2 der Objektplanung Gebäude gemäß HOAI wird von den Architekten Frau Werner und Herrn Werner in der Gemeinderatssitzung vorgestellt (ANLAGE 1, 2 und 3).

Diese Planung beinhaltet neben den erforderlichen Flächen für die Jugendfreizeitstätte auch zusätzliche Räume für die Gemeinde Pullach im Unter- und Erdgeschoss sowie einen Konditionsraum, 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: Konditionsraum, 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 Norden und die Räume für den Sportverein und die Gemeinde werden von Osten betreten. Ebenso sind die WC-Anlagen im Osten für die Allgemeinheit (Besucher der Sportanlagen) 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.

Weiterhin ist im südlichen Außenbereich der Jugendfreizeitstätte ein längliches Nebengebäude angeordnet, welches neben der optischen Trennung zum Rasenspielfeld, Flächen für Fahrräder, Müll und Lagerflächen, sowohl für die Jugendfreizeitstätte als auch für den Sportverein direkt neben dem Spielfeld, bietet.

Nach der aktuellen Kostenschätzung, Stand 28.03.2024, für den Gebäudeneubau und der dazugehörigen Freiflächen sowie der Erschließungsstraße liegen die Gesamtkosten ohne die Sportflächen aktuell bei rund **11,3 Mio. € brutto** (ANLAGE 4).

Gegenwärtig ist es vorgesehen, dass die Photovoltaik-Anlage von der IEP unter Berücksichtigung der Fördervorgaben errichtet und betrieben wird, sodass der Kostenansatz in Höhe von ca. 50.000 € entfällt.

In der flächenmäßigen Verteilung der Bruttogeschossfläche (BGF) sind die anteiligen Verkehrs-, Technik und Konstruktionsflächen den einzelnen Nutzern zugeteilt.

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

Jugendfreizeitstätte (1.800 m ²)	9.170.000 €
Räume für die Gemeinde (WC-Anlage, Räume für Pfadfinder/ Madl/ sonstige Nutzer, Hausmeister) (ca. 250 m ²)	1.010.000 €
Räume für den Sportverein (300 m ²)	1.120.000 €
<hr/>	
Gesamt brutto, Stand 28.03.2024	11.300.000 €
Förderung Bayerischer Jugendring (BJR)	- 1.000.000 €
Förderung KfW für Klimafreundliches Nichtwohngeb. mit QNG	- 1.200.000 €
<hr/>	
Gesamt brutto abzgl. zu erwartende Förderungen	9.100.000 €

Der Vorentwurf (Abschluss der Leistungsphase 2) mit Kostenschätzung für die Sportanlagen wird dem Gemeinderat voraussichtlich im September 2024 vorgestellt. Die Leistung der

Objektplanung Freianlagen für das rund zwei Hektar große Gelände mit Sportanlagen muss aufgrund vergaberechtlicher Vorgaben mittels einer europaweiten Ausschreibung (VgV-Verfahren) vergeben werden. Das zweistufige Vergabeverfahren wird im Juni abgeschlossen und die Leistung kann vom Gemeinderat im Juli 2024 beauftragt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Landschaftsarchitekt Bücheler aus München mit einer Vorplanung beauftragt. Hierzu wurden auch Grobkosten für die Freianlagen und Sportanlagen ermittelt, welche weiterhin mitgeführt werden. Gegenüber der Grobkostenschätzung vom 13.11.2023 werden in der aktuellen Kostenschätzung zusätzliche Kosten für die Flutlichtbeleuchtung und die Bewässerung der Sportflächen aufgenommen.

Die Kostensteigerung für den Gebäudeneubau von rund 980.000 € brutto ist der weiteren Planungstiefe, v.a. der technischen Gebäudeausrüstung, sowie den konkreten Fördervorgaben des BJR und QNG auch im Sinne der Nachhaltigkeit geschuldet. Dem gegenüber stehen die zu erwartenden Förderungen des BRJ in Höhe von 1,0 Mio. € und der KFW für ein klimafreundliches Nichtwohngebäude mit QNG in Höhe von mind. 1,2 Mio. €.

Die Kostenumverteilung erfolgt entsprechend der Nutzergruppen. Weiterhin ist das erforderliche Nebengebäude im Außenbereich in der Kostenaufstellung berücksichtigt. Die Größe dieses Nebengebäudes ergibt sich aus der notwendigen Anzahl der Fahrradabstellplätze (vgl. Neuaufstellung Baubauungsplan Nr. 42 mit Mobilitätskonzept) und den Bedarfen der Nutzer.

Dies zeigt sich auch in der Nutzflächenzusammenstellung für die einzelnen Nutzergruppen (ANLAGE 2):

Jugendfreizeitstätte (Freiraum ²)	1.004,50 m ²	(73 %)
Gemeinde Pullach	182,50 m ²	(13 %)
<u>Sportverein Pullach</u>	<u>185,50 m²</u>	<u>(14 %)</u>
	1.372,50 m²	(100 %)

Das Erdgeschoss steht zu 82 % und das Obergeschoss zu 100 % der Jugendfreizeitstätte zur Verfügung, wobei der Sportverein im Untergeschoss ca. 44 % und die Gemeinde 18 % der Flächen nutzt.

Es ist aus Betriebs- und Kostengründen vorgesehen, die Erschließungsstraße als öffentliche Straße mit Nutzungsbeschränkung zu widmen. Die Kosten für die Erschließungsstraße werden für den Haushalt 2025 im Straßenbau in Höhe von ca. 130.000 € berücksichtigt. Der Wasser- und Abwasserkanalanschluss werden von der VBS errichtet. Hierfür werden Erschließungskostenbeträge fällig, die in der Kostengruppe 200 - Vorbereitende Maßnahmen - der aktuellen Kostenschätzung eingerechnet sind. Vergleichbares Verfahren gilt für den Fernwärme- und Stromanschluss.

Terminplanung (ANLAGE 5):

Die Terminplanung orientiert sich an den üblichen Bauabläufen. Eine durchgängige Planung ist bereits berücksichtigt: die Weiterbeauftragung des Architekten und der Fachplaner für die Stufe 3 der Verträge (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung der Vergabe) erfolgt unmittelbar nach Beschluss der Genehmigungsplanung durch den Gemeinderat.

Die Erstellung des Neubaus mit Räumen für den Sportverein inkl. der Sportanlagen an der Margarethenstraße bietet hinsichtlich der geplanten Sanierung und Aufstockung des Sportheims eine Entlastung für den Trainings- und Spielbetrieb der Kinder und Jugendlichen.

Die Zustimmung des Gemeinderates zur aktuellen Vorplanung, Stand 28.03.2024, der Jugendfreizeitstätte ist Voraussetzung für die Weiterbeauftragung der Architekten und Fachplaner sowie für den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sport- und Jugendfreizeitanlagen an der Margarethenstraße“.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a diagonal line and a star-like symbol.

Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister