

# Entwurfsplanungsbeschluss nach DA Bau

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
242/323/2013

## Neubau eines Jugendtreffs auf dem FAG-Gelände; Entwurf nach DA-Bau 5.5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	02.10.2013	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Jugendhilfeausschuss	17.10.2013	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	22.10.2013	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

14, 20, 30, 31, 413, 511, EB773

## I. Antrag

Der Entwurfsplanung für den Neubau des Jugendtreffs auf dem ehem. FAG-Gelände in Bruck wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die Mehrkosten in Höhe von 116.000 € zum Haushalt 2014 sind in die Haushaltsberatungen einzubringen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Schaffung eines Hauses für soziale Belange und Verbesserung des Angebotes für Jugendliche und Familien im Stadtteil Bruck.

Die Jugendsozialarbeit Bruck/ mobile Jugendsozialarbeit ist derzeit ohne Räumlichkeiten.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Errichtung eines Neubaus mit zugehörigen Außenanlagen für die offene Jugendsozialarbeit mit integrierten Räumen für das Kultur- und Freizeitamt für den Bereich Stadtteilarbeit.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### 3.1 Ausgangslage

Mit dem Beschluss der Vorentwurfsplanung im JHA (07.03.2013) und im KFA (13.03.2013) wurde die Planungsgrundlage für die nun vorliegende Entwurfsplanung festgelegt.

#### Erläuterungen zum Baugrundstück:

Das Baugrundstück befindet sich auf dem sog. FAG-Gelände in Bruck (ehem. Friesecke und Hoepfner, später FAG Kugelfischer). Die Gebäude auf dem Grundstück wurden Ende des 20. Jahrhunderts abgerissen. Aufgrund verschiedenster Industrienutzungen ist der Boden auf dem Gelände schadstoffbelastet. Eine Grundwassersanierung mittels einer Stripanlage läuft bereits seit vielen Jahren und muss auch noch über die Fertigstellung des Jugendtreffs hinaus weiterlaufen.

Für die Planung der notwendigen Maßnahmen und die Ermittlung der Kosten wurden von der Verwaltung die Erstellung eines Bodengutachtens und eine orientierende Altlastenuntersuchung beauftragt.

Es stellte sich heraus, dass auf dem Gelände teilweise belastetes Bodenmaterial und Ausschuttungen in einzelnen Bereichen bis zu einer Tiefe von 2,00 m vorhanden sind.

Es entstehen deshalb aus folgenden Gründen Mehrkosten:

1. Die Gründung des neuen Gebäudes muss bis auf den tragfähigen Boden hinuntergeführt werden. Dies erfordert einen erheblichen Mehraufwand und war in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht vorgesehen.
2. Für die Außenanlagen wird das Gelände zur Höhenanpassung teilweise neu modelliert. Nicht mehr benötigtes Bodenmaterial muss entsorgt werden, was aufgrund der Belastung deutlich teurer ist. Außerdem ist für die Aushubarbeiten die Begleitung eines Altlastensachverständigen notwendig, es entstehen zusätzlich Analytikskosten und ein Bericht zur Dokumentation der Entsorgung muss erstellt werden.
3. Die oberste Bodenschicht unter der Rasen-Spielfläche muss in einer Höhe von 50 cm durch neues Material (Z0) ersetzt werden. Das vorhandene Bodenmaterial ist für die vorgesehene Nutzung nach Bay. Bodenschutzverordnung nicht geeignet. Das darunter befindliche Bodenmaterial kann belassen werden und ist für die geplante Nutzung als Spiel- und Liegewiese unbedenklich.

Zudem ist aufgrund von früheren Munitionsfunden auf dem FAG-Gelände bei den Erdarbeiten eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung durch einen Experten erforderlich.

Die Mehrkosten für die oben genannten zusätzlichen Maßnahmen betragen nach Kostenberechnung ca. 51.000 €.

Das Grundstück für den Jugendtreff muss frei von schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Bay. Bodenschutzgesetz sein. Inwieweit Gewährleistungsansprüche auf den Voreigentümer des Grundstücks (Investor EUKIA Wohn- und Industriebau Baubetreuungs GmbH) entfallen und welche Anteile ggf. vom diesem zu tragen sind, wird von der Verwaltung noch geprüft.

### **3.2 Entwurfskonzept**

Gebäude:

Der neue Jugendtreff mit trapezförmigem Grundriss wird als erdgeschossiger Massivbau errichtet und ist nicht unterkellert. Das flach geneigte Satteldach wird als Holzkonstruktion ausgeführt und erhält eine Blechdacheindeckung.

Das Foyer, der Clubraum und der Mehrzweckraum werden durch eine zentrale Lüftungsanlage versorgt, da aus Lärmschutzgründen eine Fensterlüftung zum Schutz der Anwohner nicht möglich ist. Die Außenhülle wird nach hohem energetischem Standard, annähernd an Passivhausstandard, ausgeführt.

In dem Gebäude sind nach Nutzungskonzept folgende Räume untergebracht:

Für die Jugendsozialarbeit:

- Foyer als zentraler Treffpunkt
- Büro mit Besprechungstisch
- Clubraum mit Küche
- Zwei Gruppenräume

Für die Stadtteilarbeit:

- Mehrzweckraum mit Teeküche

Die Räume der Stadtteilarbeit können durch eine Zwischentüre abgetrennt werden und sind durch einen eigenen Eingang und die Zuordnung des Behinderten-WC's unabhängig vom Jugendtreff nutzbar. Je nach Bedarf kann die Einrichtung auch offen, ohne innere Trennung, genutzt werden.

Außerdem sind neben den Sanitäranlagen ein Lager, ein Putzraum sowie ein Technikraum mit Waschmaschine vorgesehen.

### Außenanlagen:

Die Außenanlagen wurden für eine möglichst flexible Nutzung geplant. Eine gepflasterte Hoffläche schafft einen großzügigen Eingangsbereich und kann vor dem Clubraum als Terrasse genutzt werden. Außenmobiliar und Spielgeräte können in dem zugehörigen Gerätehaus untergebracht werden. Eine Rasenfläche ermöglicht eine Nutzung für Sport- und Spielaktivitäten, aber auch für Feste und andere Veranstaltungen. Auf dem Grundstück sind 3 Stellplätze sowie ein eingehauster Müllstandort untergebracht. An beiden Eingängen befinden sich Fahrradständer.

Auf der Westseite grenzt unmittelbar an das Grundstück der neue Bolzplatz an. Hier gibt es einen direkten Zugang.

Ein Höhenunterschied zwischen dem im Norden angrenzenden Spielplatz und dem Grundstück des Jugendtreffs erfordert den Bau einer Stützmauer. Über eine kleine Treppenanlage ist auch hier ein direkter Zugang möglich (z.B. für Mutter-Kind-Gruppe).

Die sieben Bestandsbäume auf dem Grundstück entlang der Straße werden erhalten.

Die Planunterlagen und die Baubeschreibung können den Anlagen entnommen werden.

### 3.3 Kosten

<b>Zusammenstellung der Gesamtkosten</b>	
<b>Kostengruppen</b>	<b>Kosten (brutto)</b>
100 Grundstück	0,00 €
200 Herrichten und Erschließen	15.950,00 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	576.338,57 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	156.285,40 €
500 Außenanlagen	208.553,91 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	12.000,00 €
700 Baunebenkosten	196.735,71 €
<b>Gesamtkosten Bau (gerundet)</b>	<b>1.166.000,00 €</b>
Gesamtkosten Einrichtung Jugendsozialarbeit	80.000,00 €
Gesamtkosten Einrichtung Stadtteilarbeit	30.000,00 €

Im bisherigen Haushaltsentwurf ist die Maßnahme mit 1,05 Mio. EUR verteilt auf die Haushaltsjahre 2012 bis 2014 vorgesehen.

Die Mehrkosten belaufen sich auf 116.000€. Sie sind zum einen in den zusätzlichen Maßnahmen im Baugrund (51.000€) zum anderen in der genaueren Ermittlung der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung (65.000€) begründet. Hier ergaben sich unter anderem Mehrkosten bei den Außenanlagen und Mehrkosten durch die allgemeine Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung. Die Mehrkosten sollen im Rahmen des Haushalts 2014 bereitgestellt werden.

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 10% ermittelt werden. Bei berechneten Gesamtkosten in Höhe von 1.166.000€ wird die Endabrechnungssumme damit voraussichtlich zwischen 1.049.400€ und 1.282.600€ liegen.

### 3.5 Bauablauf/Termine

Der weitere Zeitplan sieht folgende Eckdaten vor:

Okt. 2013	Einreichung Bauantrag
Nov./Dez. 2013	Ausführungsplanung und Ausschreibungen
Jan. 2014	Versand der ersten Leistungsverzeichnisse
April 2014	voraussichtlicher Baubeginn
Frühjahr 2015	Fertigstellung inkl. Außenanlagen

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	1.166.000 €	bei IPNr.: 366B.401
Weitere Investitionskosten (Einrichtung):	110.000 €	bei IPNr.: 366B.351
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen -Baukostenzuschuss des Investors	500.000 €	

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. 366B.401: 1.050.000 €  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden: Mehrkosten 116.000 €

#### Bearbeitungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit dazugehöriger Kostenberechnung vom 11.9.2013 haben dem RPA vorgelegen. Bemerkungen waren
  - nicht veranlasst
  - veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

23.09.2012 gez. Steinwachs

#### Anlagen:

1. Anlage Lageplan
2. Anlage Grundriss
3. Anlage Ansichten SW
4. Anlage Ansichten NO
5. Anlage Schnitte abc
6. Anlage Schnitte def
7. Anlage Freiflächengestaltung
8. Anlage Erläuterungsbericht

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Kultur- und Freizeitausschuss am 02.10.2013

#### Ergebnis/Beschluss:

Der Entwurfsplanung für den Neubau des Jugendtreffs auf dem ehem. FAG-Gelände in Bruck wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die Mehrkosten in Höhe von 116.000 € zum Haushalt 2014 sind in die Haushaltsberatungen einzubringen.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Aßmus, Bürgermeisterin  
Vorsitzende/r

gez. Dr. Rossmeißl  
Berichterstatter/in

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Entwurfsplanung für den Neubau des Jugendtreffs auf dem ehem. FAG-Gelände in Bruck wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die Mehrkosten in Höhe von 116.000 € zum Haushalt 2014 sind in die Haushaltsberatungen einzubringen.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Aßmus  
Vorsitzende/r

gez. Dr. Rossmeißl  
Berichtersteller/in

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Entwurfsplanung für den Neubau des Jugendtreffs auf dem ehem. FAG-Gelände in Bruck wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

Die Mehrkosten in Höhe von 116.000 € zum Haushalt 2014 sind in die Haushaltsberatungen einzubringen.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke  
Vorsitzender

gez. Weber  
Berichtersteller

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang