Gemeinde Murr

Mehrfachbeauftragung

# Neubau Jugendhaus

## Auslobung

Stand: 12. Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis:

## Teil A Auslobungsbedingungen


| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | Verfahren | 03 |
| 1.2 | Ausloberin | 03 |
| 1.3 | Betreuung und Vorprüfung | 03 |
| 1.4 | Anlass und Ziel | 03 |
| 1.5 | Teilnehmer | 03 |
| 1.6 | Bewertungsgremium | 04 |
| 1.7 | Rückfragen und Kolloquium | 04 |
| 1.8 | Unterlagen und Versand | 04 |
| 1.9 | Abgabeleistungen | 05 |
| 1.10 | Beurteilungskriterien | 06 |
| 1.11 | Bearbeitungshonorar | 07 |
| 1.12 | Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten | 07 |
| 1.13 | Termine | 07 |
| 1.14 | Abschluss des Verfahrens | 08 |
| 1.15 | Weitere Bearbeitung | 08 |


## Teil B Aufgabe


| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | Ausgangssituation, Anlass | 09 |
| 2.2 | Abgrenzung und Beschreibung Plangebiet | 10 |
| 2.3 | Aufgabenstellung | 13 |


## Teil C Unterlagen, Anlagen


| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | Auslobungstext | (digital) |
| 3.2 | Luftbild | (digital) |
| 3.3 | Planungsgrundlage (dxf, dwg) | (digital) |
| 3.4 | Baugrundgutachten | (digital) |
| 3.5 | Variantenvergleich Gebäudegründung | (digital) |
| 3.6 | Hochwasserschutzkarte | (digital) |
| 3.7 | Wasserschutzgebiet, WSG (Karte, Ausschnitt) | (digital) |
| 3.8 | Landschaftsschutzgebiet, LSG (Karte, Ausschnitt) | (digital) |
| 3.9 | Lageplan Festplatznutzung Brückenfest | (digital) |
| 3.10 | Jugendhausbericht 2015 | (digital) |
| 3.11 | Modellgrundlage M 1:200 | |
| 3.12 | Formblatt Raumprogramm Jugendhaus | (digital) |
| 3.13 | Formblatt Berechnungen (Flächen, BRI, Kosten) | (digital) |
| 3.14 | Formular Verfassererklärung | (digital) |

# A. Rahmenbedingungen

**1.1 Verfahren**

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung (Einladungswettbewerb in Anlehnung an die RPW 2013) durchgeführt. Aufgrund ihrer Qualifikation werden 6 Teilnehmer von der Ausloberin eingeladen. Die Abgabe der Leistungen und die Bewertung der Arbeiten erfolgt anonym.
Das Verfahren mit Bearbeitungshonorar etc. ist mit der Architektenkammer Baden-Württemberg abgestimmt.
Die Wettbewerbsauslobung wurde in der Gemeinderatssitzung am (11.10.2016) in der vorliegenden Form beschlossen.

**1.2 Ausloberin**

Gemeinde Murr
vertreten durch Herrn Bürgermeister Torsten Bartzsch
Hindenburgstraße 60, 71711 Murr
Tel. 07144 / 26 99 22
E-Mail: rathaus@murr.kdrs.de

**1.3 Betreuung und Vorprüfung**

FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Dipl.-Ing. Petra Zeese
Freie Architektin und Stadtplanerin BDA DASL SRL
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart
Tel. 0711 / 96782 19, Fax 0711 / 96782 20
E-Mail: fpz@fpz-zeese.de

**1.4 Anlass und Ziel**

Gegenstand des Verfahrens sind Planungsleistungen nach HOAI für den Neubau des Jugendhauses mit Außenanlagen. Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.
Ziel dieser Mehrfachbeauftragung ist es, für diesen Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für den Neubau des Jugendhauses einschließlich der erforderlichen Freianlagen als zu realisierende Objektplanung zu finden, die auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und insbesondere auch das Thema des Hochwasserschutzes zu beachten.

**1.5 Teilnehmer**

- Architekturwerkstatt Hans Schänzel, Ludwigsburg
- BKT Bechler Krummlauf Teske Architektengesellschaft GmbH, Heilbronn
- eberlegommel ARCHITEKTEN, Stuttgart
- D'Inka Scheible Hoffmann Architekten BDA, Fellbach
- greiner architekten, Schorndorf
- KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH, Ludwigsburg

**1.6 Bewertungsgremium**

Die Mitglieder des Bewertungsgremiums wurden vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.
Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

**Fachgremium** (mit Stimmrecht):

- Herr Gerd Grohe, kohler grohe architekten, Stuttgart
- Herr Günter Essig, Mohr und Essig Architekten, Murr
- Herr Peter Ludwig, Ludwig + Ulmer Freie Architekten, Murr
- Herr Dietrich Philipps, JPS Architekten und Ingenieure, Murr
- Herr Thomas Ulmer, Ludwig + Ulmer Freier Architekten, Murr

**Stellvertreterin Fachgremium:**

- Prof. Stefanie Eberding, (se)arch Freie Architekten, Stuttgart

**Sachgremium** (mit Stimmrecht):

- BM Torsten Bartzsch
- Frau Ellen Mohr-Essig, Gemeinderätin
- Herr Rainer Fröbel, Gemeinderat
- Herr Markus Kaiser, Gemeinderat
- Herr Uwe Riedel, Gemeinderat

**Stellvertreter/in Sachgremium:**

- Frau Liane Sinn, Gemeinderätin

**Berater** (ohne Stimmrecht):

- Herr Rainer Dietrich, Kreisjugendpfleger (LRA Ludwigsburg)
- Jugendhausmitarbeiter Herr Ulrich Harsch und Frau Maria Viúdez
- Jugendhausbesucher
- Frau Brigitte Keller, Hauptamtsleiterin (Gemeinde Murr)

**1.7 Rückfragen und Kolloquium**

Rückfragen können schriftlich per E-Mail bis zum **28.10.2016** an die Verfahrensbetreuung gestellt werden. Sie werden anonymisiert gesammelt. Sie werden bis zum **07.11.2016** von der Ausloberin, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung des Bewertungsgremiums – schriftlich beantwortet.
Am **24.10.2016** wird für alle Teilnehmer ein Besichtigungstermin angeboten. Dabei können auch weitere Rückfragen erörtert werden. Die Rückantwort zu den gestellten Fragen erfolgt an alle Teilnehmer. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

**1.8 Unterlagen und Versand**

Die Auslobung besteht aus:

| | |
|---|---|
| Teil A: | Auslobungsbedingungen |
| Teil B: | Aufgabe |
| Teil C: | Unterlagen und Anlagen |

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | Auslobungstext | (digital) |
| 3.2 | Luftbild | (digital) |
| 3.3 | Planungsgrundlage (dxf, dwg) | (digital) |
| 3.4 | Baugrundgutachten | (digital) |
| 3.5 | Variantenvergleich Gebäudegründung | (digital) |
| 3.6 | Hochwasserschutzkarte | (digital) |

| | | |
|---|---|---|
| 3.7 | Wasserschutzgebiet, WSG (Ausschnitt) | (digital) |
| 3.8 | Landschaftsschutzgebiet, LSG (Ausschnitt) | (digital) |
| 3.9 | Lageplan Festplatznutzung Brückenfest | (digital) |
| 3.10 | Jugendhausbericht 2015 | (digital) |
| 3.11 | Modellgrundlage M 1:200 | |
| 3.12 | Formblatt Raumprogramm Jugendhaus | (digital) |
| 3.13 | Formblatt Berechnungen (DIN 277 neu) | (digital) |
| 3.14 | Formular Verfassererklärung | (digital) |

Die Teilnehmer erhalten alle Unterlagen per E-Mail zugestellt. Der Versand der Modellgrundlage erfolgt durch den Modellbauer.

## 1.9 Abgabeleistungen

Die Arbeiten sind anonym bei der Verfahrensbetreuung einzureichen. Dazu sind alle Abgabeunterlagen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Absender ist die Verfahrensbetreuung einzutragen.
Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.

Geforderte Leistungen (2 Pläne DIN A0 Hochformat, gerollt):

1. **Lageplan** M 1:500 als Dachaufsicht mit Darstellung der städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtsituation:
   Zugänge, Erschließung und Einbindung der Außenanlagen in die Umgebung (Höhenlage EG), Pkw- und Fahrradstellplätze, Dachflächen mit Oberlichtern bzw. Dachbegrünung.

2. **Erdgeschossgrundriss** M 1:200 einschl. Darstellung der:
   Gebäudeein- und Ausgänge, Gestaltung der Außenanlagen mit Grün- und Freiflächen, Zu- und Abfahrten, Parkierung, Fußwege und angrenzenden Erschließungswege.
   - Der Grundriss ist genordet darzustellen.
   - Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.
   - Im Grundriss muss die Geschossfußbodenhöhe auf Normal-Null (m üNN) bezogen eingetragen sein.

3. **Schnitte** M 1:200
   mindestens 1 Schnitt mit Darstellung der Gründung, Geländeverlauf Bestand - Planung, Eintragung Höhenkoten (Angabe in Höhe üNN).

4. **Ansichten** M 1:200
   Sämtliche Ansichten mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes, eindeutige Kennzeichnung der transparenten Fassadenflächen.

5. **Fassadenschnitt / Ansicht M 1:50**
   Ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss, Schnitt mit folgenden Aussagen:
   - Konstruktion und Materialien
   - Belichtungskonzept (Tages- und Kunstlicht) und Belüftungskonzept (maschinell/natürlich)
   - zu öffnende und feststehende Fassadenelemente
   - Sonnenschutz
   - ggf. Gebäudetechnik (z.B. Wärmeübertragungssysteme)

**6. Erläuterungen**
Beschreibung der Entwurfsidee für das Jugendhaus, Aussagen zum städtebaulichen und architektonischen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion und Materialien, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Energieversorgung.
Erläuterungen in Form von Texten und Skizzen auf den Plänen und separat auf max. 2 Seiten DIN A4.
Es wird eine innenräumliche isometrische oder **perspektivische Darstellung** (Skizze) ca. DIN A3 gewünscht.

**7. Berechnungen**
Mit dem Formblatt Raumprogramm (Anlage 3.12.) erfolgt der Nachweis der geforderten Nutzflächen.
Zu berechnen sind die Planungswerte nach der neuen DIN 277-1 (BRI (R), BGF (R), Nutzflächen) einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungsplänen und dem Formblatt Berechnungen mit Kostenschätzung nach DIN 276 (Anlage 3.13).

**8. Modell M 1:200** auf vorgegebenem Umgebungsmodell

**9.** Ein Satz **Verkleinerungen** der eingereichten Pläne auf DIN A3.

**10.** Alle **Unterlagen im Format PDF** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße) + im dwg-Format

**11. Verfassererklärung**
- anonym, im geschlossenen Umschlag ausgefülltes Formblatt
- eine Karte DIN A5 für die Ausstellung mit Angaben zum Büro, Verfasser, Mitarbeiter (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Das Bewertungsgremium behält sich vor, nicht geforderte Leistungen abzudecken und nicht zu bewerten.

## 1.10 Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden anhand folgender Kriterien bewertet (die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Gewichtung dar und ist nicht abschließend):

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität
- innere Raumqualität
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und des Raumprogramms
- ökologische Anforderungen und Umweltqualität (Berücksichtigung Hochwasserschutz und der Biotopstrukturen)
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften)

**1.11 Bearbeitungshonorar**

Die Ausloberin stellt für die Bearbeitung der Aufgabe eine Bearbeitungspauschale von 7.000,-- € (inkl. MwSt.) pro teilnehmendem Büro zur Verfügung. Die Vergütung erfolgt bei Abgabe einer prüffähigen Arbeit, die dem geforderten Leistungsumfang und der Zulassung gemäß Pkt. 1.10 entspricht.

Es werden keine zusätzlichen Preise ausgelobt.

**1.12 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Bewertungsgremium lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Über die Zulassung entscheidet das Bewertungsgremium.

**1.13 Termine**

| | |
|---|---|
| **Vorbesprechung Bewertungsgremium** | (falls erforderlich) |
| **Ausgabe der Auslobungsunterlagen** | Versand der Auslobungsunterlagen ab dem **13.10.2016** per E-Mail, Ausgabe Modellgrundlage ab **17.10.2016** |
| **Besichtigungstermin** | Das Gelände kann von den Teilnehmern jederzeit besichtigt werden. Zudem wird am **Mo., 24.10.2016, 14:00 Uhr** ein Besichtigungstermin angeboten, bei dem auch Rückfragen beantwortet werden können. |
| Rückfragen | bis zum **28.10.2016** per E-Mail an die Verfahrensbetreuung, Rückantwort bis zum 07.11.2016 per E-Mail |
| **Abgabe Pläne** | **Mo., 16.01.2017, 16:00 Uhr**<br>**Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum!**<br><br>Postadresse Pläne:<br>**FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur**<br>Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart |
| **Abgabe Modell** | **Fr., 20.01.2017, 12:00 Uhr**<br>**Es gilt der Eingang des Modells, nicht das Versanddatum!** Anlieferung im Karton!<br><br>Postadresse Modell:<br>**FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur**<br>Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart |
| **Sitzung Bewertungsgremium** | **Do., 16.02.2017** (voraussichtlich 9:00 bis 17:00 Uhr) |
| **Ausstellung +** | Info folgt |
| **öffentliche Einwohnerinformation** | Mi., **22.02.2017** (im Bürgersaal) |
| **Gemeinderatssitzung** | Info folgt |

**1.14 Abschluss des Verfahrens**

Die Mehrfachbeauftragung schließt mit der schriftlichen Beurteilung der Arbeiten ab. Es wird eine Rangfolge der Arbeiten festgelegt mit einer Empfehlung des Bewertungsgremiums an den Gemeinderat für das weitere Verfahren. Danach erfolgt die Aufhebung der Anonymität.
Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit.
Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt (Ort und Zeitraum wird noch benannt).

Die eingereichten Unterlagen der Teilnehmer werden Eigentum der Ausloberin, die berechtigt ist, diese ohne weitere Vergütung mit Verweis auf die Autoren zu dokumentieren und zu publizieren. Urheberrecht und Veröffentlichungsrecht bleiben bei den Autoren (gemäß § 8 Abs. 3 RPW).

**1.15 Weitere Bearbeitung**

Die weitere Planung und Realisierung erfolgt vorbehaltlich der Finanzierungsfreigabe durch den Gemeinderat der Gemeinde Murr.
Die Ausloberin wird dann in Würdigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums den Verfassern einer oder mehrerer Arbeiten die weitere Bearbeitung mit den Leistungsphasen 1 bis 5 gemäß Teil 3, Abschnitt 1 und 2 HOAI (Objektplanung Gebäude mit Außenanlagen) und die gestalterische Oberleitung übertragen.

Im Falle der weiteren Bearbeitung werden bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Mit Abgabe einer beurteilungsfähigen Arbeit verpflichten sich die Teilnehmer im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

# B. Aufgabe

## 2.1 Ausgangssituation, Anlass

Die Gemeinde Murr ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg mit aktuell ca. 6.300 Einwohnern. Sie liegt verkehrsgünstig, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, ein aktives Vereinsleben und eine gute örtliche Gemeinschaft. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort ohne Ortsteile.
Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie unter www.gemeinde-murr.de.

Die bürgerliche Gemeinde betreibt seit dem Jahr 2000 eine offene Jugendarbeit. Diese ist bisher im 1. Obergeschoss des alten Schulhauses in der Kirchgasse 5 untergebracht. Im Jahr 2010 wurde das Jugendhaus in Jugendhaus „Magnet“ benannt. Als Personal sind aktuell zwei Mitarbeiter eingesetzt. Der Jugendhausleiter hat einen Stellenumfang von 70 %, die Mitarbeiterin von 50 %. Hinzu kommt eine Stelle im Freiwilligen Sozialen Jahr. Im Laufe der Jahre hat sich die offene Jugendarbeit als wichtiger Baustein im örtlichen Leben für Kinder und Jugendliche etabliert. Dies wird durch die hohen Besucherzahlen unterstrichen (pro Tag ca. 20 - 30 Jugendliche während den Öffnungszeiten), die auf die gute Arbeit der Jugendhausmitarbeiter, die zentrale Lage des Gebäudes und auf den Bedarf zurückzuführen sind.

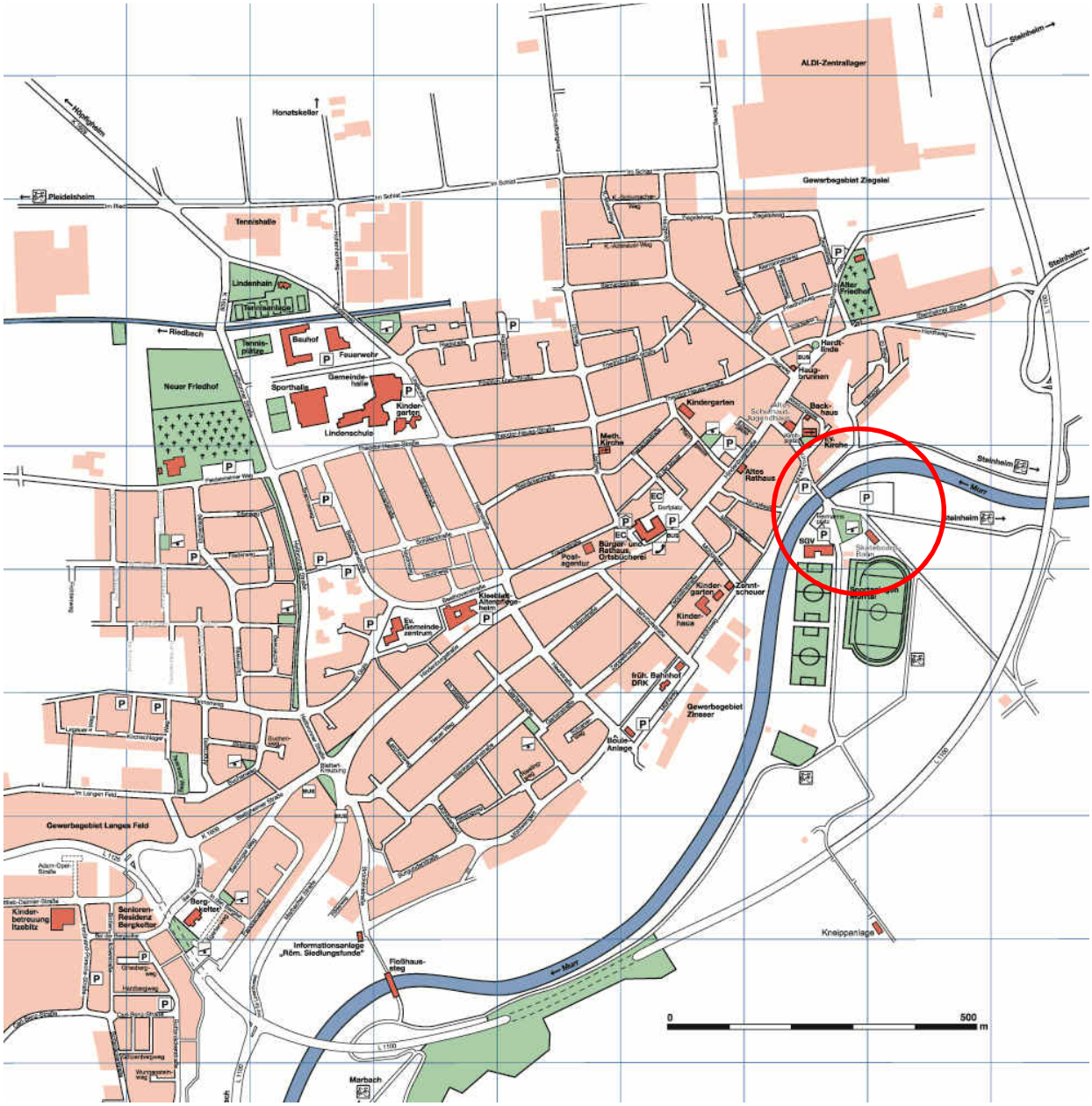
Quelle Foto: Gemeinde Murr

Der aktuelle Standort des Jugendhauses hat jedoch auch vielfältige Nachteile. Das derzeitige Jugendhaus ist in den umgebauten Räumen im 1. OG des Gebäudes Kirchgasse 5 untergebracht.
Die Aufteilung der Räume im Inneren ist für einen Jugendhausbetrieb nicht optimal. Des Weiteren liegt ein höherer Platzbedarf auf Grund der hohen Besucherzahlen vor, welcher am aktuellen Standort nicht befriedigt werden kann. Hinzu kommen regelmäßig Konflikte (Lärm, Müll, Sachbeschädigungen) mit der unmittelbaren Nachbarschaft (Wohnungen, Ev. Kirche), da das Jugendhaus keinen eigenen Außenbereich hat. Die Nutzung der Räume als Jugendhaus wurde viele Jahre als Provisorium gesehen.
Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse auf einer gemeinsamen Rundfahrt zu 5 verschiedenen Jugendhäusern mit unterschiedlicher Größe und verschiedenen Baustilen im Landkreis, an welcher der Gemeinderat, die Mitarbeiter des Jugendhauses und einige Jugendliche teilgenommen haben, hat sich der Gemeinderat nach intensiver Beratung und Abwägung der Vor- und Nachteile für den Neubau des Jugendhauses entschieden.

Es standen zwei Standortalternativen zur Wahl. Letztendlich hat sich der Gemeinderat mit großer Mehrheit für den Standort an der Murr entschieden. Er liegt auf der anderen Murrseite und somit etwas abseits des bebauten Orts, jedoch immer noch zentral. Der neue Standort ermöglicht zahlreiche Synergien für das Jugendhaus und andere gemeindliche Belange, z.B. die Bereitstellung von Infrastruktur im Rahmen des Brückenfestes. Insbesondere die Nähe zum Sportplatz, dem vorhandenen Skaterplatz, dem Spielplatz und dem weitläufigen Freigelände werden als Vorteile gesehen.

## 2.2 Abgrenzung und Beschreibung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Gewann „Jenseits der Murr“, süd-östlich der Murr im Bereich der Sportanlagen. Eine befahrbare Brücke über die Murr verbindet das Sportgelände mit der Ortslage der Gemeinde Murr.




Ausschnitt Ortsplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 4223 mit einer Fläche von ca. 0,39 ha und ist relativ eben. Die Ortsmitte liegt in ca. 335 Meter Fußwegeentfernung. Attraktive Fuß- und Radwege entlang der Murr binden das Plangebiet sehr gut in die Ortslage ein. Ein ÖPNV-Anschluss besteht an der Hindenburgstraße. Die orts- und landschaftsräumlich attraktive und integrierte Lage ist für die geplante Nutzung als Standort für das neue Jugendhaus optimal.

Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatz und in den Wintermonaten von November bis ca. Ende März teilweise als Grüngutsammel- und Häckselplatz der Gemeinde genutzt. Im Sommer findet hier an einem Wochenende im Mai/Juni das „Brückenfest“ des Musikvereins Murr e.V. statt. Für das Fest ist angedacht, künftig die Küche des Jugendhauses und die Toiletten mit zu benutzen. Die Zugänglichkeit zu den WCs und der Küche soll möglich sein, ohne die Hauptnutzräume des Jugendhauses zu beeinträchtigen. Die Jugendhausmitarbeiter wünschen, dass die „Werkstatt“ einen zusätzlichen Zugang von außen erhalten soll.
Die Parkierungsanlage, der Häckselplatz und das Brückenfest sollen künftig auch weiterhin auf dem Grundstück beibehalten werden. Das Grundstück soll ca. zur Hälfte für das neue Jugendhaus mit dazugehörigem, abgetrennten Außenbereich zur Verfügung gestellt werden. Die restliche Grundstückshälfte wird weiterhin als Park- und Festplatz genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sportanlagen Murrtal“ in der Fassung vom 22. Juli 1977. Für das Plangebiet ist die Änderung der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet für „Sport, Spiel und Freizeitzwecke“ zu einem Sondergebiet der Zweckbestimmung „Jugendhaus und Anlagen für soziale Zwecke“ vorgesehen. Hierzu ist eine Bebauungsplan-Änderung notwendig. Der im Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens zu realisierende Entwurf soll als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans dienen.

Lageplan zum Bebauungsplan "Sportanlagen Murrtal", 1977

Der Standort erfordert eine besondere Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes bei einem Neubauvorhaben, insbesondere bezüglich der Gebäudegründung und der Erdgeschoß-Höhenlage, der Wasserschutzzone und des Biotop- und Artenschutzes. Im Rahmen der Bauleitplanung werden präzise Vorgaben erarbeitet, die mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht umfassend dargelegt werden. Ein Scopingtermin mit den entsprechenden Fachbereichen des Landratsamtes Ludwigsburg fand bereits im April 2016 statt, um den Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Untersuchungen festzulegen. Nachfolgend werden die wesentlichen Festlegungen aufgezeigt:

**Lärmschutz:** Der Gebäudeeingang, die Hauptveranstaltungsräume (Saal) und die Lüftungsöffnungen sollen nach Süden bzw. Südosten ausgerichtet werden, um die bestehende Wohnbebauung von der Schallausbreitung abzuschirmen. Die Gebäude- und Raumorientierung wird als Anforderung in die Aufgabenstellung zum Wettbewerb aufgenommen.
Eine schalltechnische Untersuchung wird erst im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erforderlich.

**Naturschutz:** Entlang der Murr befinden sich gesetzlich geschützte Biotope, die nicht überplant werden dürfen. Der Gewässerrand wird insgesamt als sehr wertvoll eingestuft, es dürfen keine Rodungen von Gehölzen vorgenommen werden. Eingriffe in die vorhandenen Biotope (z.B. ein neuer Zugang zur Murr) würden einen entsprechenden Ersatz erfordern und sind aus diesem Grund nicht gewünscht. Von den Biotopen ist ein Abstand von ca. 5,0 m zu einer geplanten Bebauung einzuhalten. Die Sonneneinstrahlung auf das Biotop muss gewährleistet sein. Das Plangebiet ist nicht als FFH- und Natura 2000 Gebiet ausgewiesen.
Unmittelbar östlich und südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Murraue unterhalb Steinheim" mit der Kurzbeschreibung "Vielgestaltige Kulturlandschaft; ..; mit besonderem Erholungswert im verdichteten Neckarraum" an das Plangebiet.

**Wasserwirtschaft:** Das Grundstück befindet sich in einem Hochwasserschutzgebiet HQ 100 bzw. HQ extrem und in der Wasserschutzzone II „Sandwiesen, Jenseits der Murr“. In der näheren Umgebung befinden sich die beiden Tiefbrunnen der Gemeinde Murr, die rund ein Drittel des jährlichen Wasserbedarfs der Gemeinde abdecken.
Wird mit einer Bebauung in den Retentionsraum des Überschwemmungsbereichs eingegriffen, muss ein Ausgleich dafür geschaffen werden. Seitens des Landratsamts wird daher eine aufgeständerte Bauweise favorisiert, da damit der Retentionsraum kaum eingeschränkt wird. Für den Hochwasserschutz muss eine Erhöhung über Höhe HQ 100 (197,10 m üNN) von ca. 0,70 – 0,80 m hergestellt werden. Für den Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser aus dem HQ-Extrem (ca. 1,60 m über Gelände) sind zusätzliche mobile Anlagen am Gebäude bzw. auch im Außenbereich sinnvoll, z.B. ein Dammschutz, Türschutz, Höhenlage der Installationen usw..
Es wird der Hinweis gegeben, das Gebäude aufgrund des Hochwasserschutzes möglichst längs zur Murr zu erstellen. So wirkt es im Falle eines Hochwassers weniger als Barriere, als wenn es quer zur Fließrichtung errichtet wird.
Mit einer entsprechenden Gebäudeform, z.B. ein Flachbau mit Dachbegrünung, ggf. Solarnutzung und eine Wärmepumpe kann zudem der Eingriff in den Hochwasserschutzbereich gemindert werden. Diese Anforderungen sind bei den Wettbewerbsarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

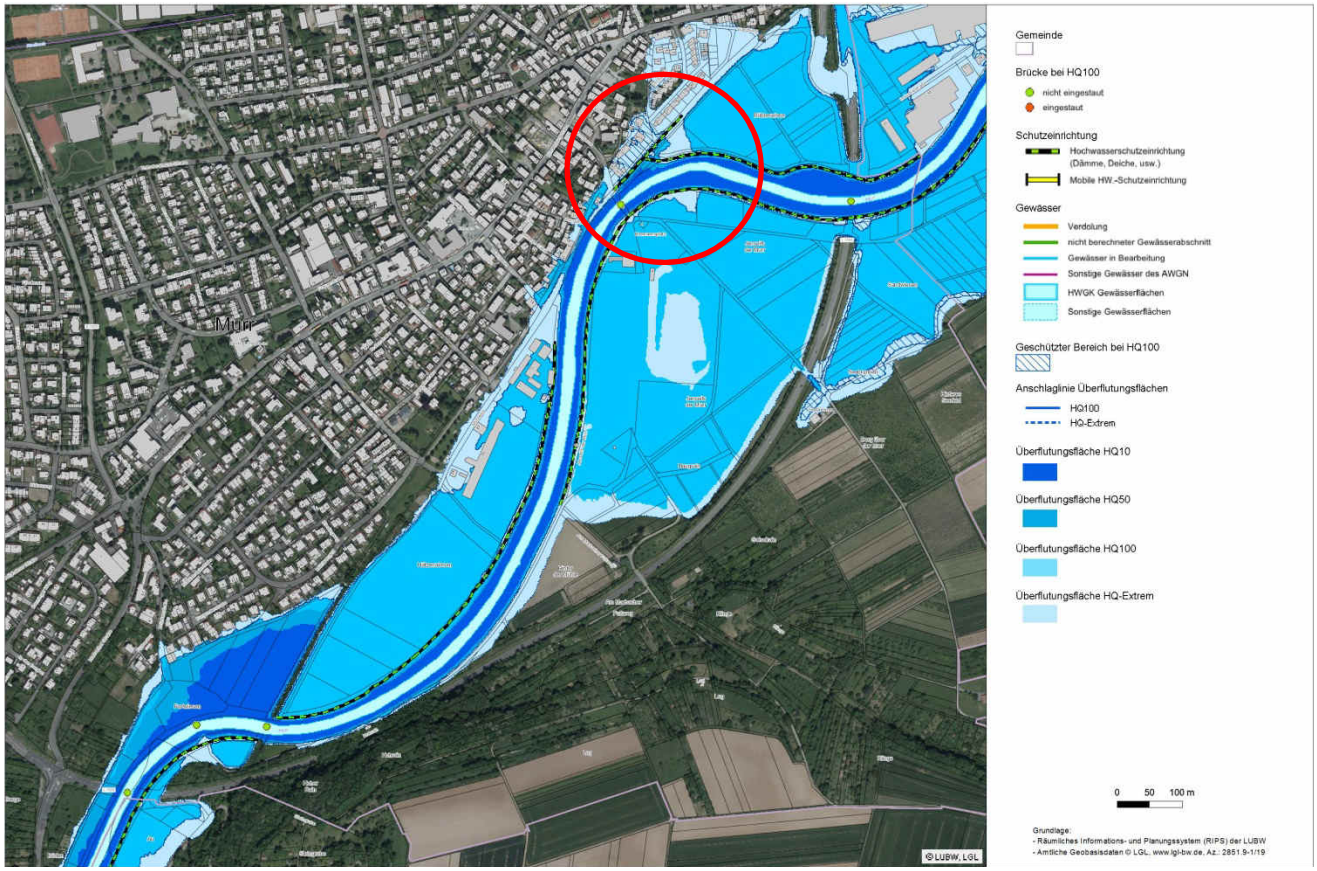



Abbildung: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit Markierung Plangebiet (http://rips-uis.LUBW.baden-wuerttemberg.de).

Die Erschließung des Grundstücks mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekom ist gesichert. Es besteht jedoch keine Gasleitung, deshalb ist eine andere Heizungsart zu wählen. Erdwärme ist aufgrund der Wasserschutzzone nicht möglich.

## 2.3 Aufgabenstellung

Ziel des Wettbewerbs ist es, für den ausgewiesenen Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für den Neubau des Jugendhauses einschließlich der erforderlichen Freianlagen als zu realisierende Objektplanung zu finden, die auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet.

Das neue Gebäude soll eine dem Ort angemessene eigene architektonische Prägung erhalten und soll sich gleichzeitig gut in die vorhandene Umgebung einfügen. Gewünscht wird eine einfache aber einprägsame "Architektursprache", die der Gemeinde an diesem Ort ein "Junges Gesicht" gibt. Gleichzeitig soll der Neubau für die geplante Nutzung als Jugendhaus praktisch und funktional realisiert werden.

Die Grundsätze der Barrierefreiheit sollen dabei in allen Bereichen vollständig umgesetzt werden.

Das neue Jugendhaus ist nicht als öffentliche Versammlungsstätte geplant, soll jedoch den Jugendhausbesuchern ca. 1 – 2 mal pro Monat in einem abgegrenzten Teil des Gebäudes zur Vermietung angeboten werden (z.B. für Geburtstagsfeiern). Hierbei ist die Zugangsmöglichkeit zu den Toiletten wichtig.
Das Jugendhaus ist in der Regel von montags bis freitags geöffnet. Einzelne Jugendhausveranstaltungen finden manchmal auch samstags statt.

Der tägliche Jugendhausbetrieb verlangt nach einer robusten Bauweise hinsichtlich der eingesetzten Materialien beim Bau und bei der späteren Ausstattung. Ebenso ist auf eine gute Lärmreduzierung in den Räumen zu achten. Da an einzelnen Tagen nur ein Mitarbeiter zusammen mit der FSJ-Kraft im Jugendhaus tätig ist, sollte die Anordnung der Räume übersichtlich sein und dies entsprechend berücksichtigen. Vom Büro aus sollte Einblick in den Thekenbereich und zur Eingangstür gegeben sein.

In einer Arbeitsgruppe mit Vertretern des Gemeinderats, den Mitarbeitern des Jugendhauses, dem Kreisjugendpfleger und einigen Jugendhausbesuchern wurde das Raumprogramm für das neue Jugendhaus definiert.

**Umgebung und Außenanlagen:**

Entlang des Murrufers hat sich ein intensiver Bewuchs mit Bäumen und Büschen entwickelt. Diese Grünstrukturen sind als geschützte Biotope eingetragen und sollen nicht beeinträchtigt werden. Eingriffe in die Ufersituation sind daher nicht gewünscht (s. Pkt. 2.2). Zum Schutz der Biotopstrukturen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der Schutzabstand ist im Lageplan gekennzeichnet. Auf dem Grundstück selbst befinden sich keine zwingend zu erhaltenden Bäume.

Die Außenanlagen zum Jugendhaus sollen auf Wunsch der Jugendlichen abgegrenzt werden. Hierzu sind geeignete freiraumplanerische Elemente zu entwickeln und in der Planung darzustellen. Die Größe der dem Jugendhaus zugeordneten Frei- und Außenanlagen soll auf ca. 100 m² begrenzt werden, da die Sport- und Freizeitanlagen im weiteren Umgriff des Jugendhauses mit genutzt werden können. Im Außenbereich sollen eine Grillstelle und verschiedene Sitzgelegenheiten angeboten werden. Zudem sind ausreichend Abstellplätze für Fahrräder und motorisierte Fahrzeuge (keine Autos) vorzusehen.

Im westlichen Zugangsbereich sollen ca. 3 - 5 öffentlich anfahrbare Parkplätze angeordnet werden, die auch dem Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Jugendhaus dienen sollen.
Die in den Wintermonaten als Grüngutsammelstelle genutzte Fläche ganz im Osten des Grundstücks muss mit ca. 1.000 m² für diese Nutzung dauerhaft verfügbar sein. Die Fläche muss befestigt sein (ist heute asphaltiert), damit kein Schadstoffeintrag in den Boden stattfinden kann. Bei Nutzung als Grüngutsammelstelle wird die Fläche mit Bauzäunen abgeschirmt. Auf der Fläche sind

keine Baum- und Grüninseln gewünscht, die den Lager- und Häckselvorgang behindern könnten (Zu- und Abfahrt Häckselmaschine, Aufstellfläche berücksichtigen).

In den Sommermonaten wird die Fläche für Parkierungsbedarf der Sport- und Freizeitanlagen genutzt. Die Anordnung und gestalterische Einbindung der Stellplätze und des winterlichen Lagerplatzes ist im Lageplan darzustellen.

Das Grundstück wird heute 1 x jährlich als Festplatz für das "Brückenfest" vom Musikverein der Gemeinde Murr genutzt. Das Fest soll auch weiterhin hier stattfinden, jedoch verringert sich die verfügbare Fläche durch den Neubau des Jugendhauses mit abgegrenzten Außenanlagen. Der notwendige Platzbedarf für Festzelte etc. wird als Anlage 3.9 beigefügt.
Für die Bewirtschaftung des Festes sind Anschlüsse für Starkstrom, Wasser, Abwasser etc. erforderlich. Im Jugendhaus sollen für diese Festnutzung die Mitbenutzung der Toiletten, der Küche und des Starkstromanschlusses ermöglicht werden. Dafür sollte die Zugänglichkeit zu den WCs und der Küche möglich sein, ohne die Hauptnutzräume des Jugendhauses zu beeinträchtigen.
Besonderer Wert wird auf eine Gesamtgestaltung der Frei- und Außenanlagen mit einer guten Aufenthaltsqualität gelegt. Die Qualität der öffentlichen Räume sollen ein zwangloses Treffen und Benutzen ermöglichen. Es wird erwartet, dass entsprechend dieser Zielsetzung Zufahrten, Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie die Zuwege für Fußgänger und Radfahrer entsprechend qualitätvoll integriert werden.

**Jugendhaus - Raumprogramm und Anforderungen:** (Raumprogramm s. Anlage 3.12)

Die Lage auf dem Grundstück, die Gebäudestellung und die Hauptorientierung des Neubaus ist aufgrund der unter Punkt 2.2 erläuterten Anforderungen des Naturschutzes, des Lärmschutzes und des Hochwasserschutzes vorbestimmt:
- Lage des Gebäudes außerhalb des Schutzstreifes,
- Höhenlage der EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe): ca. 197,80 m üNN, d.h. ca. 1,00 m - 1,55 m über dem heutigen Geländeniveau,
- Gebäudegründung: aufgeständerte Bauweise mit Pfahlgründung (s. besondere Anforderungen und Hinweise),
- Orientierung der lärmintensiven Nutzungen Haupteingang, Saal, Jugendraum 2 "Toben" nach Südosten bzw. Süden, lärmabschirmende Wirkung des Neubaus zur Wohnbebauung in der Ortslage.

Der Grundriss des Jugendhauses soll einfach und übersichtlich gestaltet sein. Es wird von einem 1-geschossigem Gebäude ausgegangen. Folgende Anforderungen sollen neben dem Nachweis des Raumprogramms berücksichtigt werden:

<u>Foyer, Eingang:</u>
- soll sich mit Windfang im Eingangsbereich offen zum Thekenbereich orientieren (leiser Bereich),
- der Vorbereich soll zum Saal abgrenzbar sein.

<u>großer Saal:</u> Bezug nach außen zum Landschaftsraum / Außenanlagen
- der Saal soll einen direkten Bezug zum Außenbereich erhalten mit der Möglichkeit nach außen zu treten und ggf. auch Veranstaltungen teilweise ins Freie zu verlagern, Zuordnung der Außenterrasse (mindestens teilweise überdacht), Lärmschutzorientierung beachten. Der Jugendraum 2 zum Mieten sollte direkt über den Eingangsbereich zugängig sein.
- Nutzung als "lauter Bereich" (Tischtennis, Boxen, Kicker, Tanzen), zuschaltbar zur Cafeteria,
- Bespielbarkeit mit Bühne, Sportgeräte (beide transportabel) als alternative Nutzungen skizzenhaft darstellen,
- der Saal und das Foyer sollen als räumliche Einheit nutzbar sein,
- der offene Kernbereich soll zuschlagbar sein.

Jugendräume:
- die Jugendräume sollen entsprechend ihrer hauptsächlichen Nutzung Jugendraum 1 = "Mädchenraum" als Chill- und Rückzugsraum, Jugendraum 2 = "Raum zum Toben" als Raum zum Austoben und zum Vermieten für Jugendliche zugeordnet und gestaltet werden,
- die Zusammenlegung bzw. Abteilbarkeit der Räume für vielfältige und flexible Nutzungsanforderungen sind zu berücksichtigen.

Küche und Cafeteria / Theke:
- Thekenbereich als offener zentraler Kernbereich mit Theke / Küche und Cafeteria, abtrennbar zum Saal, soll als "leiser Bereich" nutzbar sein, eine direkte Verbindung zum Foyer ist gewünscht
- Küche als abschließbarer Raum, Benutzung in Gruppen ermöglichen,
- Ausstattung als Industrieküche,
- Zuordnung der WC-Anlagen, dass eine separate Nutzung bei Vermietung des Jugendraums 2 "Raum zum Toben" an Jugendliche und beim "Brückenfest" möglich ist,
  im Jugendraum 2 soll eine separate Schrankküche mit Spülbecken installiert werden,
- 1 separate Personaltoilette, diese wird als behindertengerechte Toilette ausgeführt.
- Abstellräume und Lager sollen ausreichend groß dimensioniert und funktional zugeordnet sein.
- Die Holz- und Fahrradwerkstatt soll auch von außen zugängig sein.

**Besondere Anforderungen und Hinweise:**

- Im Ergebnis der Prüfung des Baugrunds und der Eingriffe in den Retentionsraum mit möglichen Ausgleichsmaßnahmen zum Hochwasserschutz ist eine aufgeständerte Bauweise mit Pfahlgründung für den Neubau vorzusehen. Unter dem Gebäude muss ein Hohlraum ausgebildet werden, der bei Hochwasser durchflutet wird. Die Bodenplatte wird dabei frei tragend ausgebildet. (Im Baugrundgutachten von IB Voigtmann vom 15.06.2016 sind die Möglichkeiten und Anforderungen an die Gründung dargestellt, s. Anlage 3.4). Abweichend vom Baugrundgutachten, S. 18, Pkt. 8 Auswertung im Hinblick auf die Aufgabenstellung mit dem Vorschlag der EFH-Höhe mit 197,40 m üNN wird die EFH-Höhe mit ca. 197,80 m üNN festgesetzt.

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Neubaus muss ca. 70 - 80 cm über der Höhe des HQ 100 mit 197,10 m üNN ausgebildet werden, um mit der Aufständerung den Überflutungsraum zu gewährleisten. Je nach genauer Lageposition des Neubaus auf dem Grundstück wird damit die EFH ca. 1,00 m bis ca. 1,55 m über dem jetzigen Geländeverlauf angeordnet werden (Höhenunterschied des Geländes von ca. 196,80 m üNN im Nordosten fallend auf ca. 196,25 m üNN im Südwesten des Grundstücks). Die Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes gemäß DIN 18040-1 und die Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum gemäß DIN 18040-3 sind entsprechend zu berücksichtigen.
  Die Höhenlage und Gestaltung der Außenanlagen mit Zugängen und die Einbindung in die angrenzenden Freiflächen sind dementsprechend zu gestalten. Die Außenanlagen können sich im Überschwemmungsbereich des HQ 100 befinden. Der seitliche Abschluss der Aufständerung am Gebäude soll ggf. mit mobilen Elementen so gestaltet werden, dass kein Unterkriechen oder eine Vermüllung des Hohlraums möglich ist. Bei Hochwasser muss jedoch die weitgehend ungehinderte Unterspülung des Gebäudes möglich sein.

- Eine Mitwirkung von Jugendlichen im Rahmen des Innenausbaus wäre wünschenswert (z.B. Praktikas anbieten).

Gemeinde Murr, 12.10.2016
Torsten Bartzsch
- Bürgermeister -