



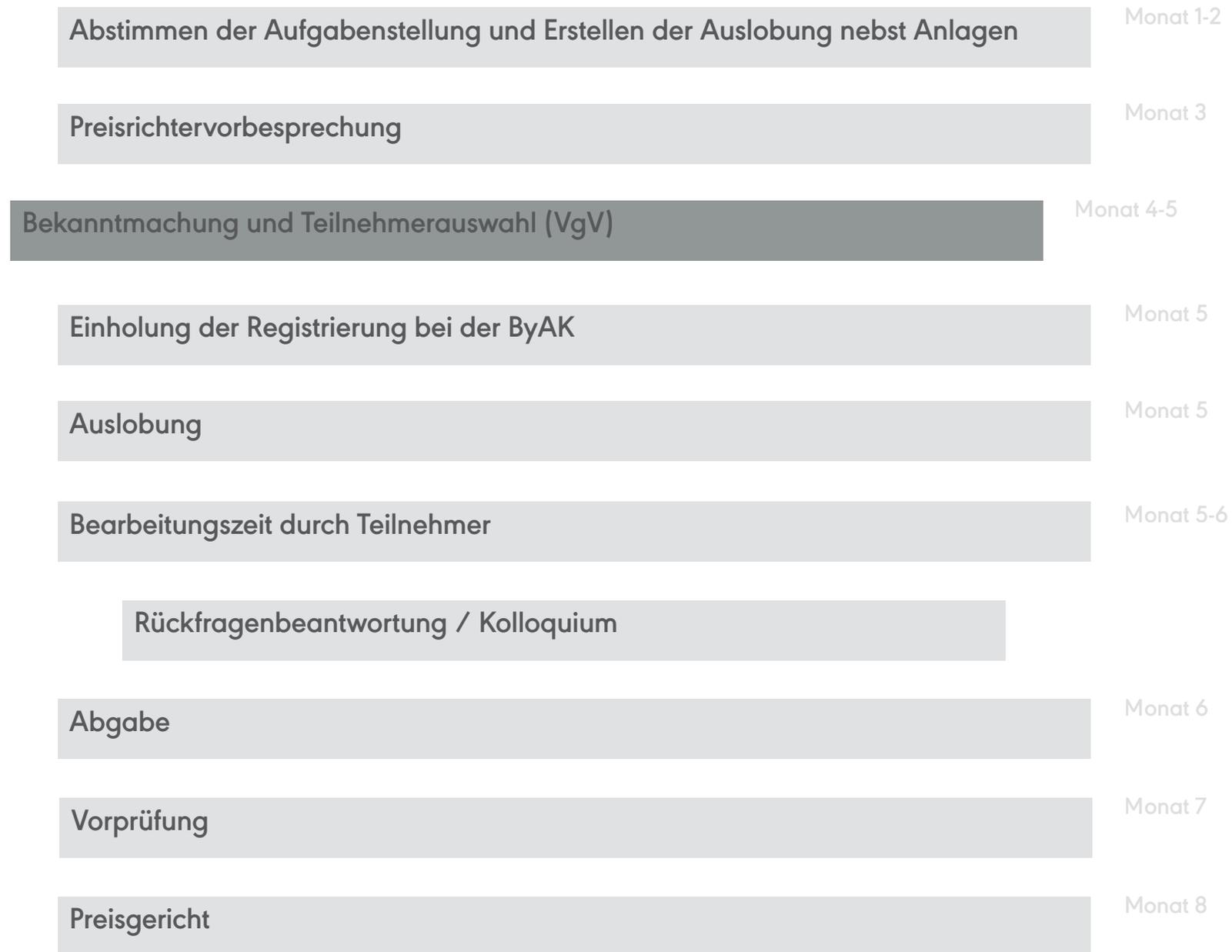
Gemeinderatssitzung
am 27.10.2022

Grundsätze im Planungswettbewerb

- Planungswettbewerb ist Teil des Vergabeverfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen
- Leistungswettbewerb unter mehreren Architekturbüros zum Finden der besten Lösung
- Preisgericht entscheidet nur an Hand der Sache (Verfasser sind zunächst anonym)
- Ausloberin definiert die Aufgabenstellung und das Raumprogramm

Zuschlagskriterien

1. Lösung der Aufgabenstellung: 50% der Gesamtwertung
 - a) Platzierung im Wettbewerb: 45% der Gesamtwertung
 - b) Bereitschaft zur entwurflichen Weiterentwicklung: 5 % der Gesamtwertung
2. Projektorganisation, Projektteam, Herangehensweise in der Planung / Zusammenarbeit mit Bauherrn und Verfahrensbeteiligten: 40 % der Gesamtwertung
3. Honorarparameter: 10 % der Gesamtwertung



Ausgangslage

- Abfrage der Gemeinde bei den Vereinen und potentiellen NutzerInnen
- Tabelle aus Feststellungen der anwesenden Vereinsvorstände beim Treffen am 19.05.2022 im Rathaussitzungssaal zur Vorstellung des ISEK u. Vorermittlung eines Raumbedarfes für ein Raumprogramm Bürger- und Vereinshaus

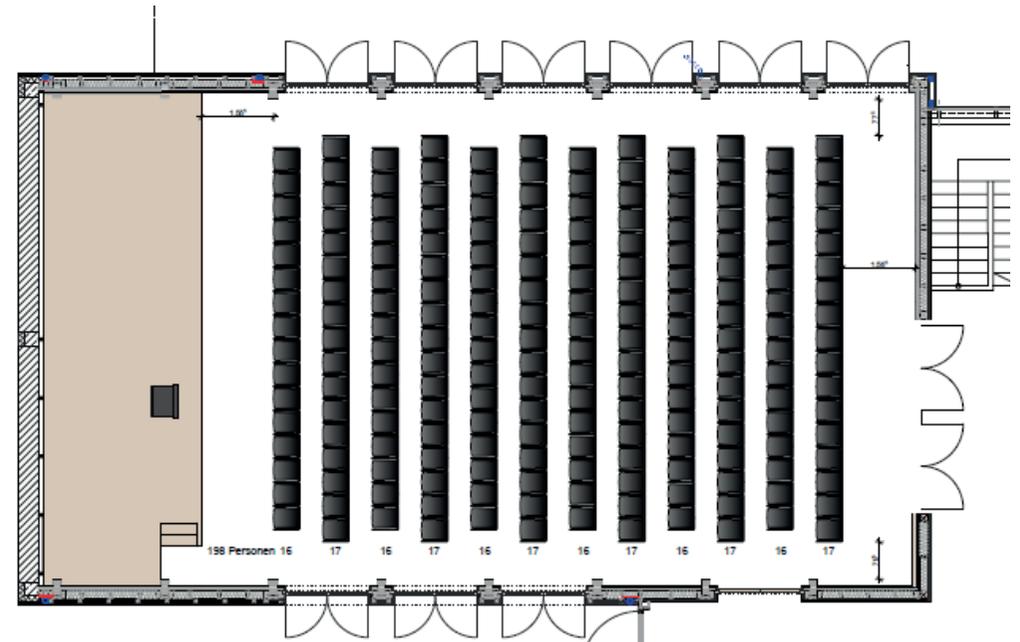
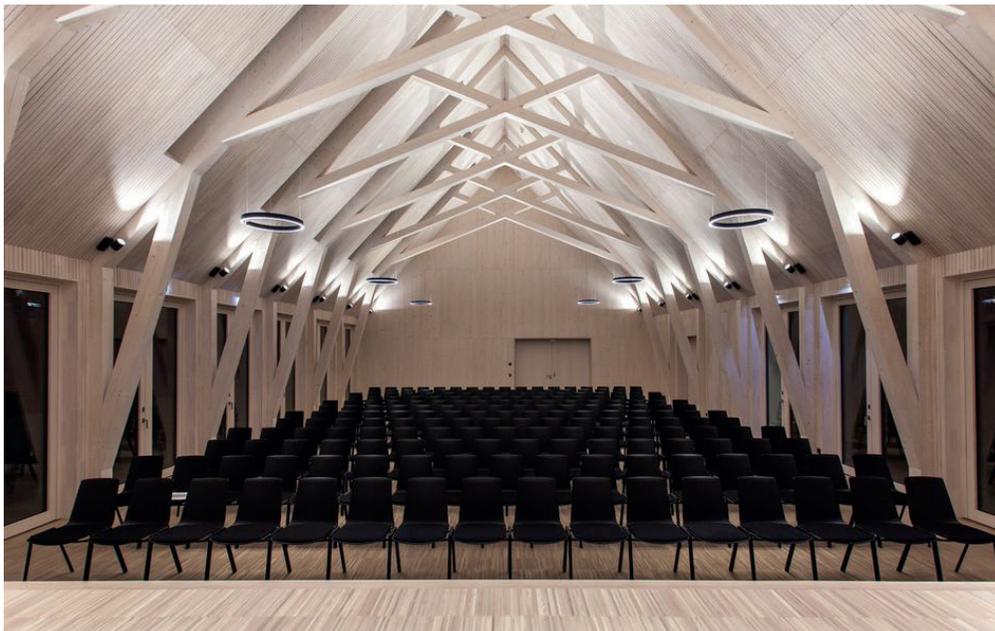
Ableitung der notwendigen Raumgrößen und Anzahl

- Veranstaltungsaal bis 200 m² (in Einzelfällen bis 300 m²)
- Proberaum ca. 60 m²
- Jugendraum mit Nebenraum ca. 40 m²
- Zwei Vereinsräume (50m² und 30m²)
- Lagerflächen
- zugehörige notwendige Neben- und Verkehrsflächen sowie Foyer

Variante - kleiner Saal ca. 200 m²

- Der Saal entspricht dem Referenzprojekt Neuschönau (195 m² inkl. festen Bühnenraum)
- bei einer maximalen Belegung bis 200 Personen keine Versammlungsstätte
- Erweiterung der Veranstaltungsfläche auf den Vorplatz zu einzelnen Anlässen

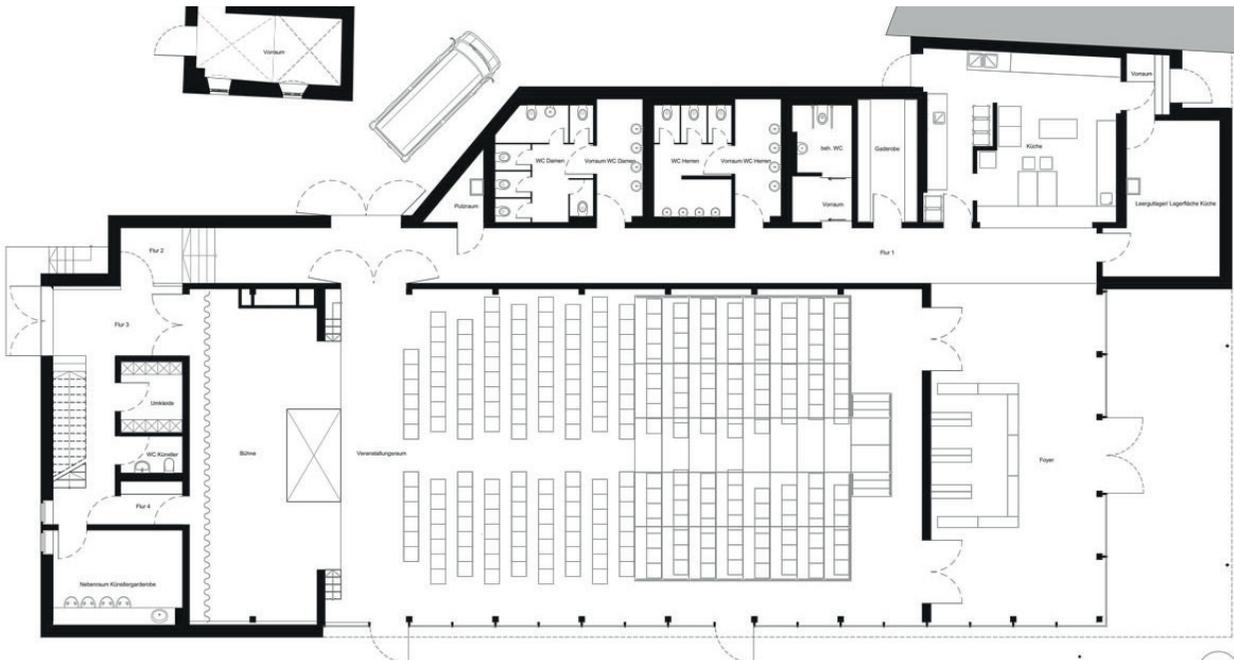
Foto und Grundriss des Saals - Kultur- und Bürgerzentrum Neuschönau



Variante - mittlerer Saal ca. 275 m² + Bühnenraum

- erfüllt die Anforderungen einzelner Nutzer an einen großen Saal für Veranstaltungen mit 300 Personen
- kann bei Zuschaltung des Foyers und des Bühnensaalraums theoretisch die Anforderung an eine Länge von 28 Metern (Bogenschützen) erfüllen; Praktikabilität und Wirtschaftlichkeit ist jedoch zu hinterfragen
- Das Gebäude wird in Gänze zur Versammlungsstätte gemäß VStättV (Brandschutz, Lüftung)
- Die zugehörigen Nebenflächen (Foyer, WC, Küche der Gastronomie) sowie der Stellplatzbedarf werden entsprechend größer.

Foto und Grundriss der Kutlurhalle Berching



Gegenüberstellung der Varianten

Variante 1 kleiner Saal Variante 3 mittlerer Saal

Referenz Variante 1: Neuschönau mit 19 Meter * 10,5 Meter = 195 m² inkl. Bühnenraum

bei über 200 Besuchern: Versammlungsstätte mit höheren Anforderungen an Brandschutz
Referenzwert: 1m² Sitzplatz mit Tisch (kein Bankett)

bei V1 in Veranstaltungsraum enthalten

nur bei V2

mit Theke / Ausgabe zum Foyer oder Saal

in Abhängigkeit der Saalgröße

in Abhängigkeit der Saalgröße

vermietbare Fläche mit rentierlicher Nutzung (von Förderung auszunehmen)

in Abhängigkeit der Saalgröße

4.000 €/m² brutto NUF (BKI 2022, Bürgerhäuser, Gemeindezentren mittlerer Standard)

3400 m² Grundstück, mind. 600 m² GR = 2.800 m² Freianlage. 2.500 m² Parkplatz und Freifläche á 120 €/m² brutto, 300 m² á 285 €/m² brutto höherwertige Freifläche, Gebäudevorfeld

BNK pauschal 25%

Raumbezeichnung	Soll m²	Soll m²
Saal (Veranstaltungsraum)	200	275
Bühnenraum	0	60
Bühnenrückraum, Backstage	0	30
Cateringküche mit Ausgabe Foyer oder Saal	35	40
Stuhllager	15	20
Foyer	45	60
Kiosk mit Ausgabe zur Freisitzfläche	30	30
Stuhllager (Kiosk) Außengeräteraum	10	10
Probenraum	60	60
Jugendraum mit Nebenraum (25m²+15m²)	40	40
Vereinsraum 1	50	50
Vereinsraum 2	30	30
Teeküche und WC Vereinsräume / Jugendraum	25	25
Lagerfläche Vereine	40	40
WCs von Innen und Außen zugänglich	30	40
Zwischensumme Nutzungsfläche (NUF)	610	810
Technikfläche (ca. 5%)	31	41
Verkehrsfläche (ca. 20%)	122	162
Nettoraumfläche (NRF)	763	1013
Konstruktionsgrundfläche (KGF) (ca. 25%)	191	253
Brutto-Grundfläche (BGF)	953	1266

Kostenannahme Gebäude KG300/400:	2.440.000,00 €	3.240.000,00 €
Kostenannahme Freifläche , Kostenkennwerte BYAK	385.500,00 €	385.500,00 €
Zwischensumme Baukosten, brutto	2.825.500,00 €	3.625.500,00 €
Baunebenkosten	706.375,00 €	906.375,00 €
Projektsumme (ohne Finanzierung)	3.531.875,00 €	4.531.875,00 €

Fazit zum Raumprogramm

Die meisten Bürger- und Kulturhäuser kleinerer Gemeinden und Städte haben nur Säle mit 200 m².

Größere Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung benötigen für einen wirtschaftlichen Betrieb auch ein größeres Einzugsgebiet und somit ein entsprechendes Betriebskonzept mit hohem Anteil an Fremdnutzungen sowie in der Regel ergänzende Angebote im Umfeld (Hotel, Tagungsmöglichkeiten, Gastronomie).

Ob die Grenzen der Versammlungstätte alleine für die gelegentlichen innergemeindlichen Nutzungen überschritten werden sollten, hängt von der Häufigkeit und Wichtigkeit dieser Bedarfe ab. Die Kostendifferenz (Baukosten+Planungskosten) zwischen den beiden Varianten kann nach aktueller Informationslage auf ca. 1. Mio. € beziffert werden.