



KONZEPT JUGENDZENTRUM | Waren (Müritz)

Entwurf Revision B | KW 23-2013

Parameter

Pädagogisches Konzept
Entwurf
Möglicher Standort
Kosten+Zeitplan

Vorgaben des Auftraggebers an OA:

- Vorgabe eines maximalen Kostenrahmens (2,3 Mio. €) ohne Risiko von nicht kalkulierbaren Sanierungskosten.
- Vorgabe einer maximalen Personenanzahl von ca. 100 (Durchschnitt) bis - 500 (Maximum) Personen.
- Vorgabe Eröffnung bis Ende 2014.
- Vorgabe eines innovativen, kompakten Konzeptes mit möglichst geringen Betreiberkosten und Attraktivität für externe Betreiber.
- Keine Vorgabe eines Grundstückes - Anpassung je Grundstückssituation - ein offener, innovativer Entwurf ohne genaue Grundstücksvorgabe durch den Auftraggeber. Entwurf eines variablen und erweiterbaren Konzeptes.

Kapazitäten Flächenbedarf für die Anzahl der Jugendlichen in der Stadt und im 15km Umkreis

Klink, Kargow, Torgelow am See, Grabowhöfe, Peenehagen, Jabel, Dratow-Schloen.					Umkreis 15 km
	0-<3	3-<6	6-<10	10-<15	15-<18
Waren (Stadt)	562	495	639	663	433
Waren (Stadt) + ausgewählte Mitgliedsgemeinden des Amtes Seenland- schaft Waren	698	638	811	871	529

Vorgaben Diskothek-Bereich

2 Personen/m² Flächenkennwert Discothekbereich nach Betreibervorgabe,
zusätzlich stehen einige weitere Räume im Gebäude zur Verfügung für Nebenveranstaltungen.

Großraumdiscotheken sind nicht mehr beliebt und laufen nicht rentabel laut diverser Betreiber. Es fehlt der gemütliche, vielfältige authentische Charakter. Zudem sind Sanierungskosten, Unterhaltungskosten von Großflächen mit der notwendigen Heizungs- und Lüftungstechnik, Brandschutztechnik und der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung sowie hohen Personalaufwand nicht rentabel umsetzbar!

Kleine gemütliche Discotheken Clubs verbunden mit anderen Attraktionen als multifunktionales Gebäude sind gemütlich und können rentabel betrieben werden. Dieses innovative, multifunktionale und nicht auf unrentable Großflächenveranstaltungen ausgerichtete Konzept wird hiermit vorgestellt.

Parameter

Pädagogisches Konzept

Entwurf

Möglicher Standort

Kosten+Zeitplan



Die Zukunft gestalten!

- > Jugendlichen fehlt es in der heutigen Zeit an Leitbildern, Idolen und Vorbildern.
- > Unsere Region leidet unter dem Wegzug der jungen Generation, wenn sie älter werden

Pädagogisches Inhalte und Raumfunktionen

1. Bindung an unsere Stadt Waren (Müritz) und die Natur/Wasser - Verankerung und Verknüpfung des Gebäudes mit der Stadt und Prägung der Nutzer für die Zukunft.

Ziel sollte es sein, den Teenies eine innere Bindung an die Stadt und die Region zu geben, dass Sie einen Willen entwickeln, hier Ihr weiteres Leben und die Stadt weiter aufzubauen.

Netzwerkbildung zu Vereinen (Nachwuchsprobleme) und Firmen (Praktikums-, Jobbörse)

2. Lebenswege: Den Teenies auf dem Wege der Selbstfindung Halt und Kompass geben.

Zum einen eine Vermittlung von Werten:

Kein Alkohol, keine Drogen, keine Gewalt, keine Ausländerfeindlichkeit.

Zum anderen positive Leitbilder - Lebenswege aufzeigen:

z.B. Lebensweg Jost Reinhold.

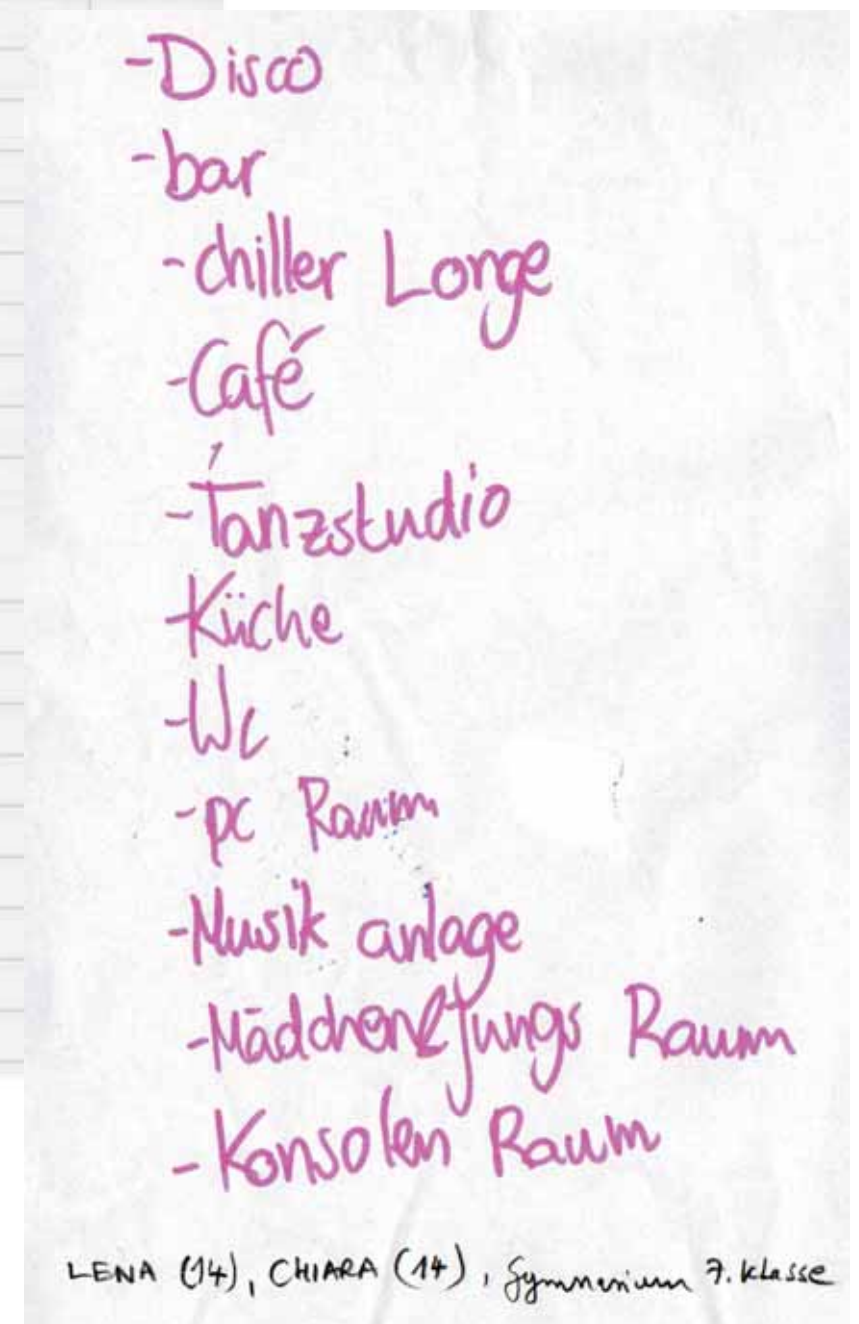
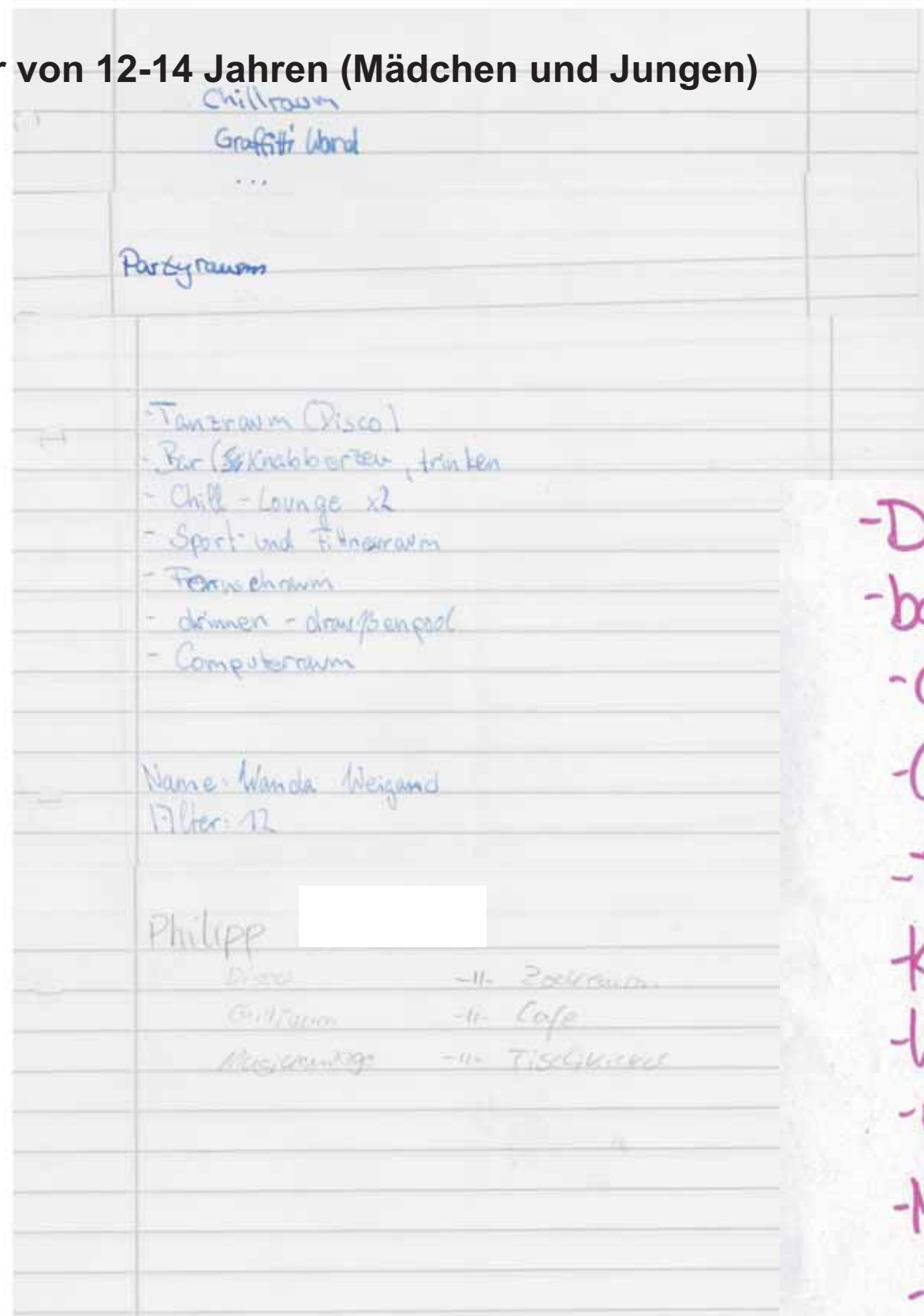
--> Animation zum eigenen aktiven Gestalten der Zukunft - Idee und Willen entwickeln und diese in der Region für sich und die Region umzusetzen



Befragung* von 10 Teenies im Alter von 12-14 Jahren (Mädchen und Jungen)

- Disco
- Bar
- Chill Out Bereich
- Café
- Tanzen
- Sport-Fitness
- Kochen - Küche
- Music-Anlage
- Kletterwand
- Mädchen/Jungenraum
- PC Raum, Konsolenspiele
- Tischkicker
- Spielebereich
- TV
- Graffiti-Wand

* Befragung ist nicht repräsentativ und eine Eigeninitiative von OA.



3 BEREICHE

MÜRITZ SPORTS

Regionale Sportarten lernen

- Segeln
- surfen
- Rudern

Funsportarten

- Klettern (mental, Geschicklichkeit)
(z.B. durch Kletterwald Müritz im Winter)
betrieben

Gemeinschaft Fun-Spiele

- Kicker
- Billard

**Vereinsnetzwerk
(Nachwuchsprobleme)**

DISCO & ACTION

Disco

DJ-Tonstudio

Band-Bühne

Laufsteg

Sitzdünen

Spiegeltanzwand

Lounge+Bar

Aussenbereiche Bar, Sport

WISSEN TREFFEN

Lebenswegebaum

FaceBook Café

Bar

Teens Lounge

Chillout Tagraum

Multifunktionsraum Kreativität

Internet-Raum

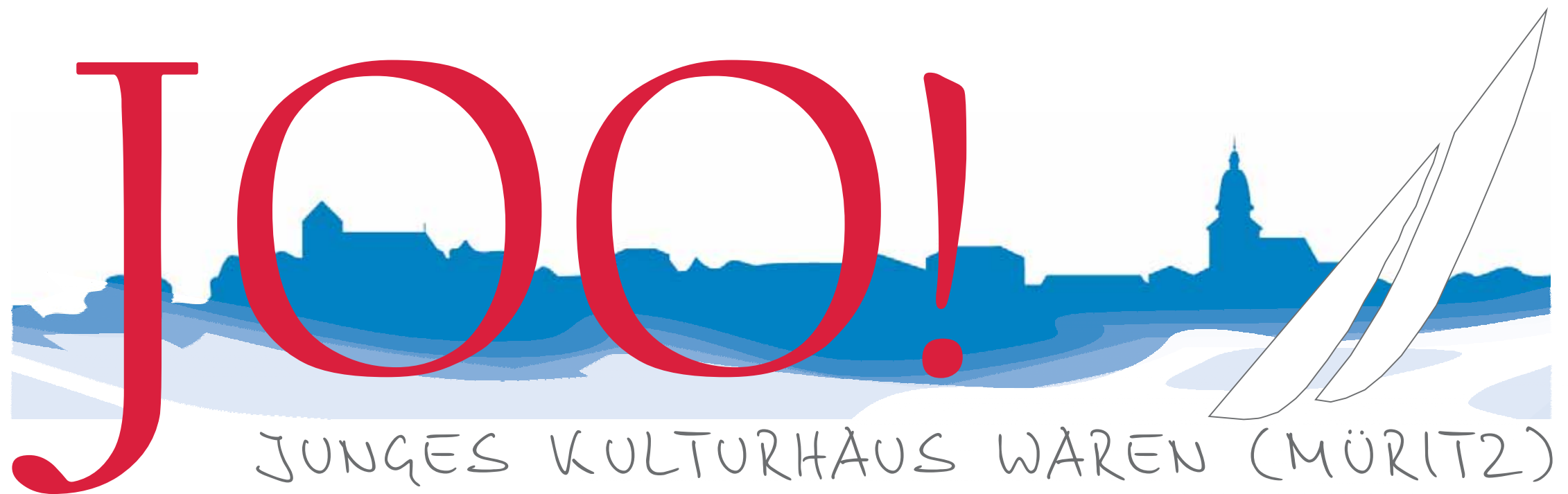
Mädchen/Jungenraum

Bandprobenräume

**Firmennetzwerk
Job-, Praktikumsbörse**

→ MULTIFUNKTIONAL NUTZBAR FÜR ALLE GENERATIONEN. DAS GEBÄUDE SOLL NICHT POLARISIEREN UND NICHT NUR FÜR EINE „GRUPPE“ STEHEN. AUCH ATTRAKTION FÜR „ERWACHSENE“, FAMILIEN, Kids, Teens bieten.





- Vorschlag als „Arbeitstitel“ - Namensfindung über eine z.B. Umfragebeteiligung
- Verankerung des regionalen Bezuges - Farben der Stadt
 - „Schuppen“ oder Kreiskulturhaus - Kulturhaus als historischer Name in der Stadt
 - JOO! - wie Ja! auf Platt (Regionalität)
 - JOO! - wie Jost Reinhold - Namensbezug zum Initiator und Spender
 - moderne kurzes Synonym, Spitzname
 - Positiv! JOO!

Parameter

Pädagogisches Konzept

Entwurf

Möglicher Standort

Kosten+Zeitplan



Die anfassbare Stadt Silhouette spiegelt sich am Haus - Assoziation zum Wasser
 Das rote Band der roten Dächer
 Das Segel als positives, dynamisches, umweltfreundliches und sportliches Symbol-
 Assoziation zum weissen Schwan der Müritz

Aussenbereich als „JOO!-ARENA“
- multifunktional für Tanz, Musik,
Sport, Bewegung, Spiele,
Sonnenbaden

Mit Sitzdünen
Tribünen

Servicebereiche
Möbellager

Mobile Bühne
Leinwand für Filme, Vorträge,
Projektionen

Spiegelwand zum Tanzen und Disco

Mobiler Laufsteg

Teens-Lounge - Chillout Bereich
(Bild nächsten Seiten)

Rampe anstatt eine Treppe
(Bild nächsten Seiten)

MÜRITZ SPORTS
Bewegungsbereiche
Regionale Sportarten zum schnuppern
Vereinsnetzwerke bilden
Nachwuchsague
Atrium über alle Geschosse mit
Segelboot (Mast) als Übungsjolle
Kletterwand rückseitig der Fassadensegel

Kletterwand innen - als Segel aussen in der Fassade

ERDGESCHOSS BGF 557 m²

GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT ALLEN FEATURES

AUSSENBEREICH ANPASSUNG AUF ÖRTLICHKEIT

Sportboden

Faltwand
2 Studios parallel nutzbar
oder 1 Gesamtstudio

Sitztribünen
Stauraum

Sitznischen

Aussenbereich

FACEBOOK-CAFÉ
Kochstudio
Teens-Bar
Aussen-Innenbar

Technikraum
Tonstudio
DJ-Pult

Funktionsbereiche

Wand Idole
Leitbilder
Keine Drogen, Gewalt,...

Eingangshalle
mit „JOST“-Lebens-
wegebaum
zum sitzen,
Jobbörse Firmennetzwerk
der Region

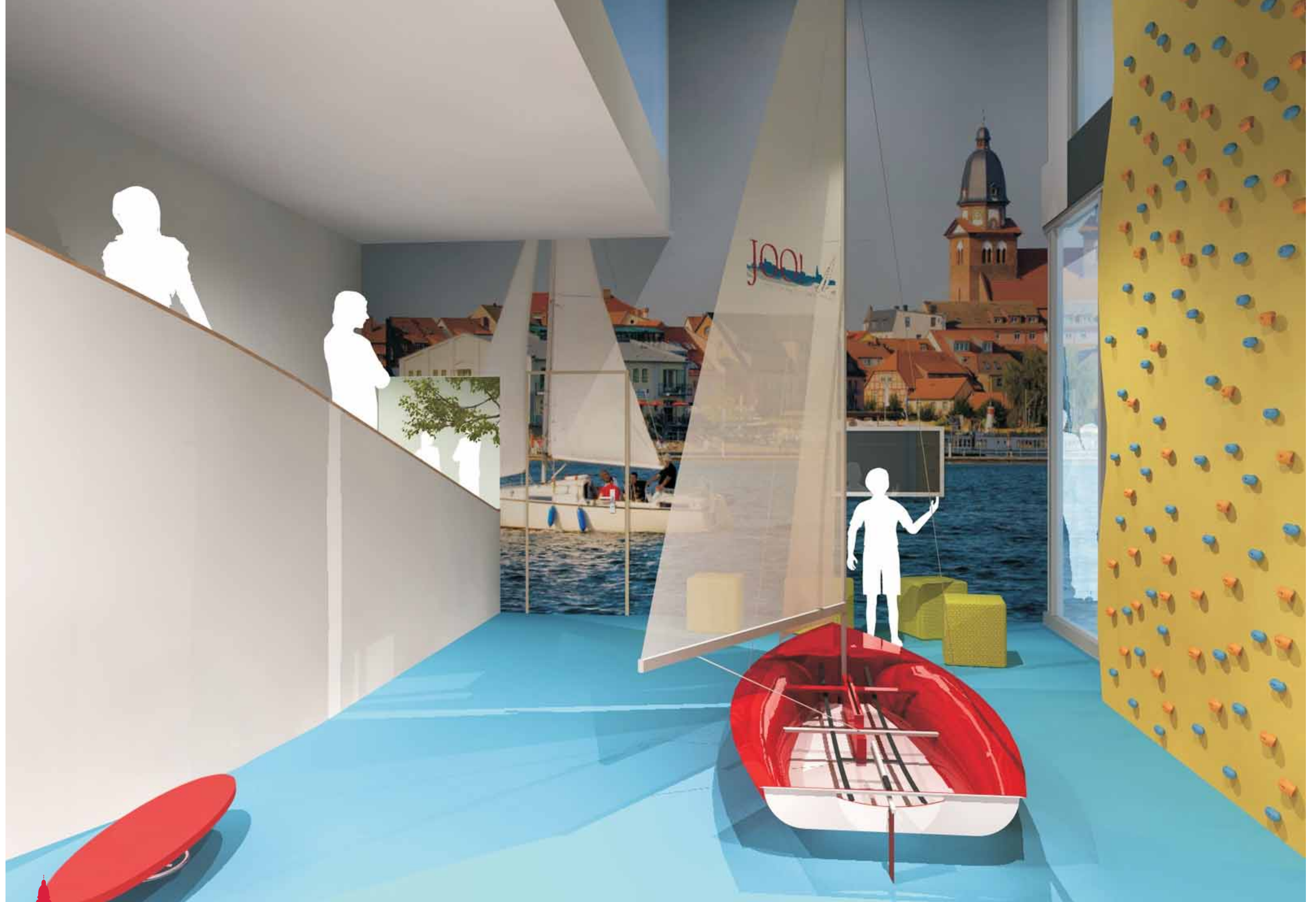
Eingang+Ausgang

Perfekte
MULTIFUNKTIONALITÄT
optimierter Personaleinsatz
kompakte Bauweise



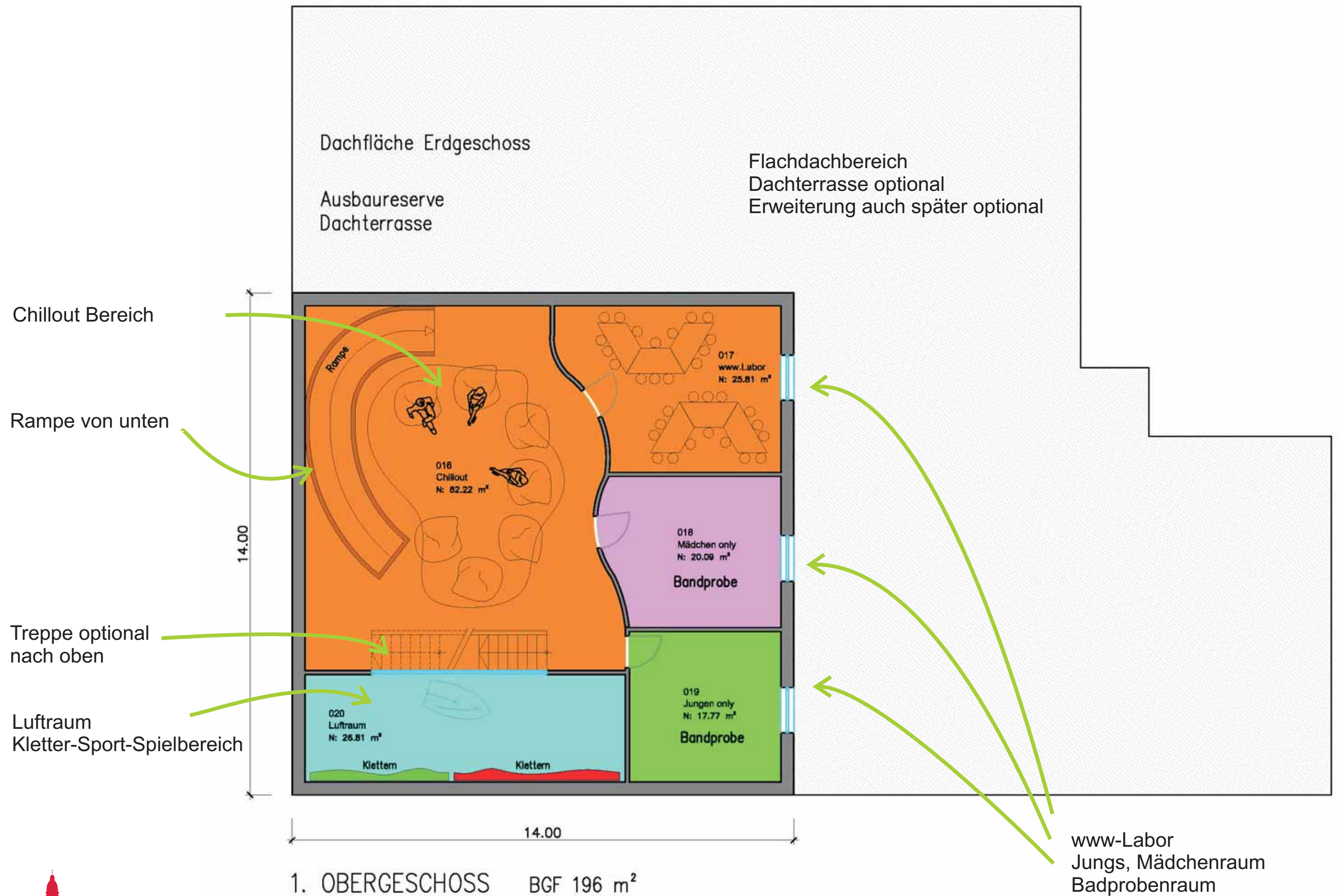


Rampe im Innenbereich
anstatt einer Treppe











Chillout- Teens Lounge



Dachterrasse nutzbar



Robuste, leicht reinigungs-
fähige Möbel



Wissen Treff - Animation

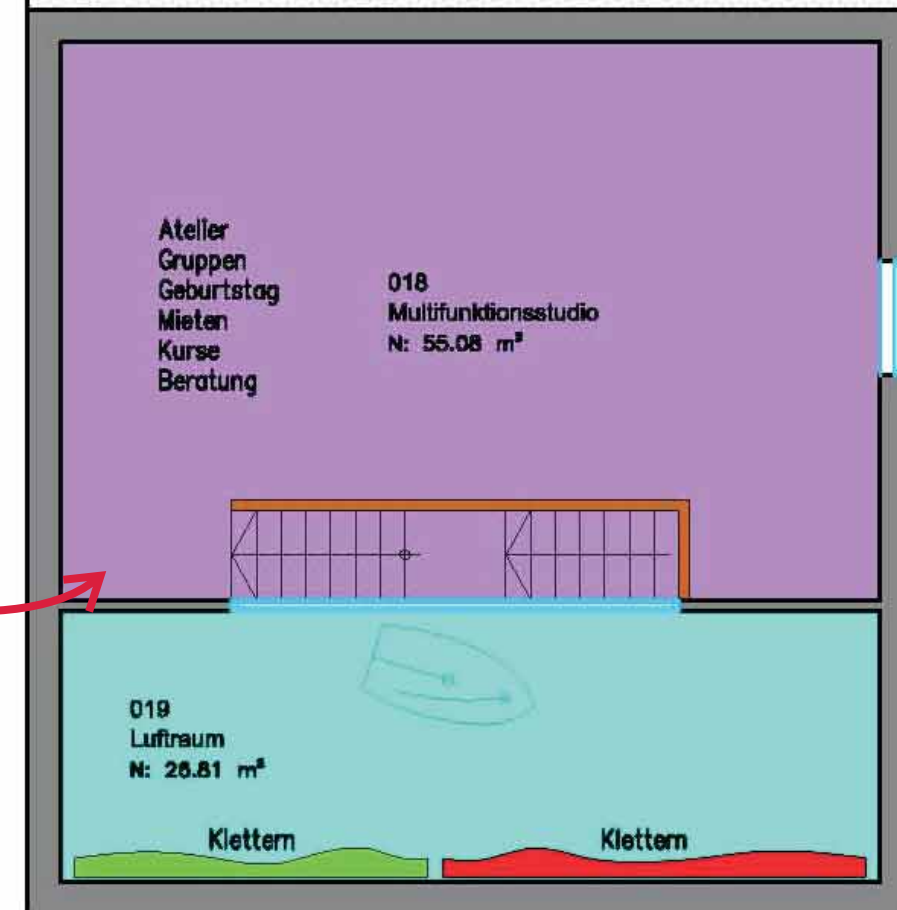


Atelier
Gruppen
Geburtsstagsparty
Mieten
Kurse
Beratung

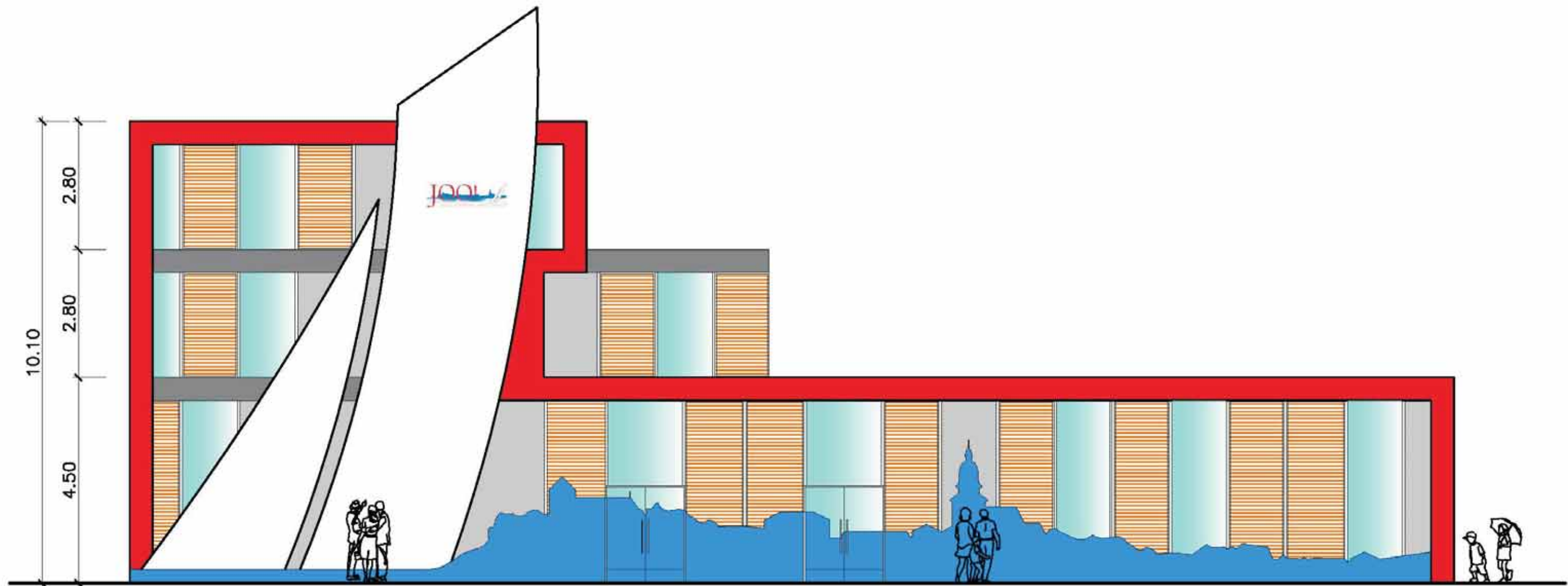
10.00

Dachfläche Erdgeschoss
Photovoltaikanlage

Dachfläche 1. Obergeschoss



2. OBERGESCHOSS BGF 96.55 m²



ANSICHT EINGANGSSEITE

Eine Stadt zum Anfassen!



Eine Stadt zum Anfassen!

Segel rückseitig als Kletterwand

Silhouette als Stahlplatte zum anfassen.
Abends hinterleuchtet



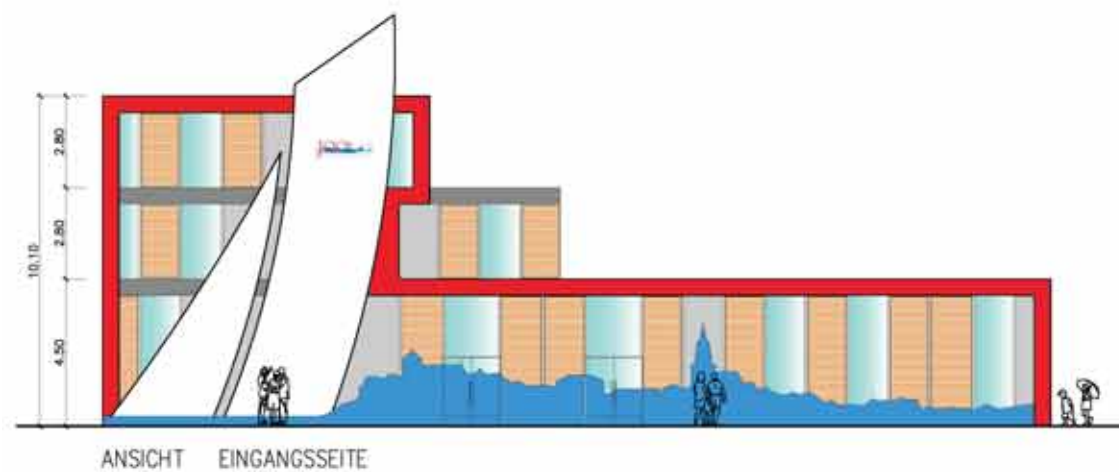
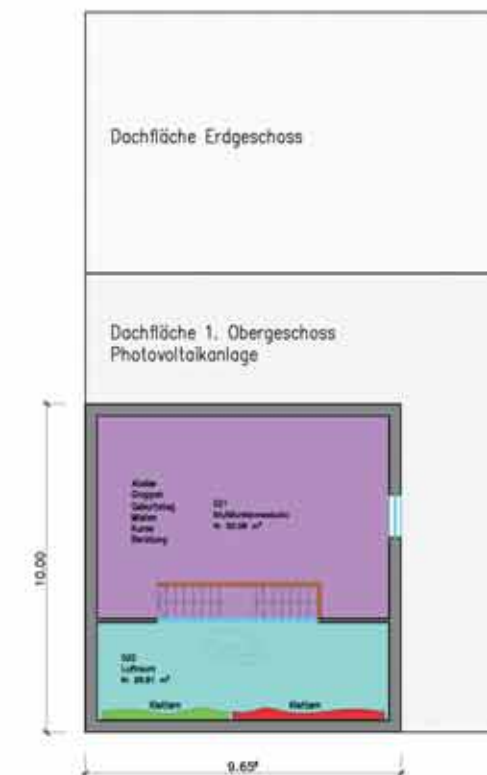
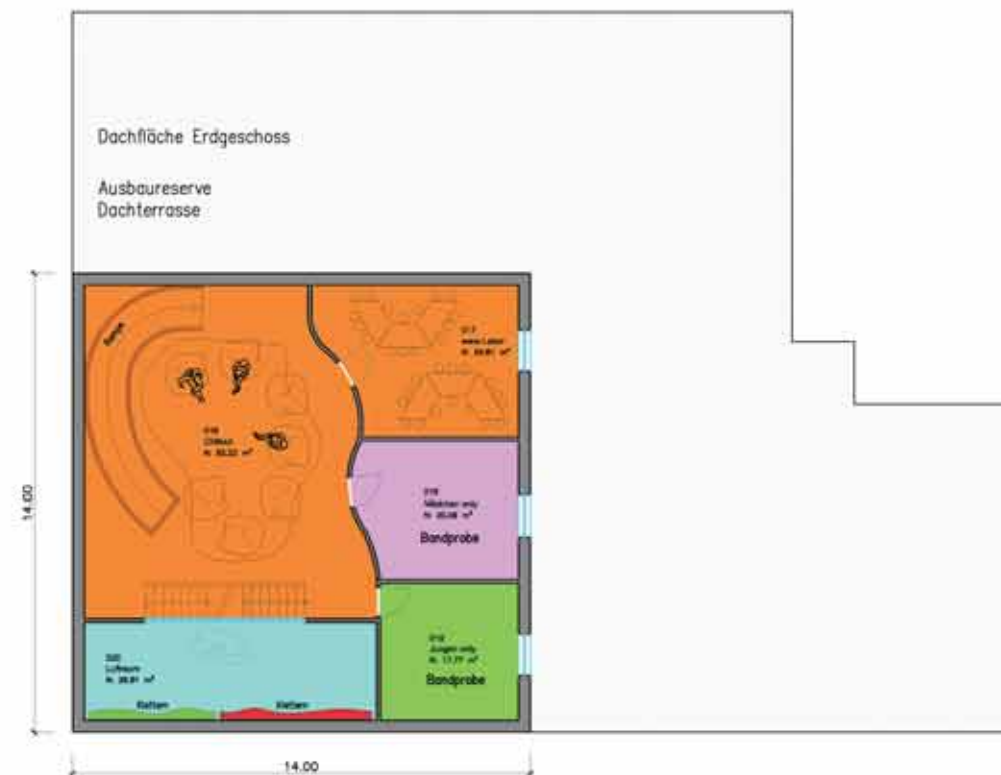
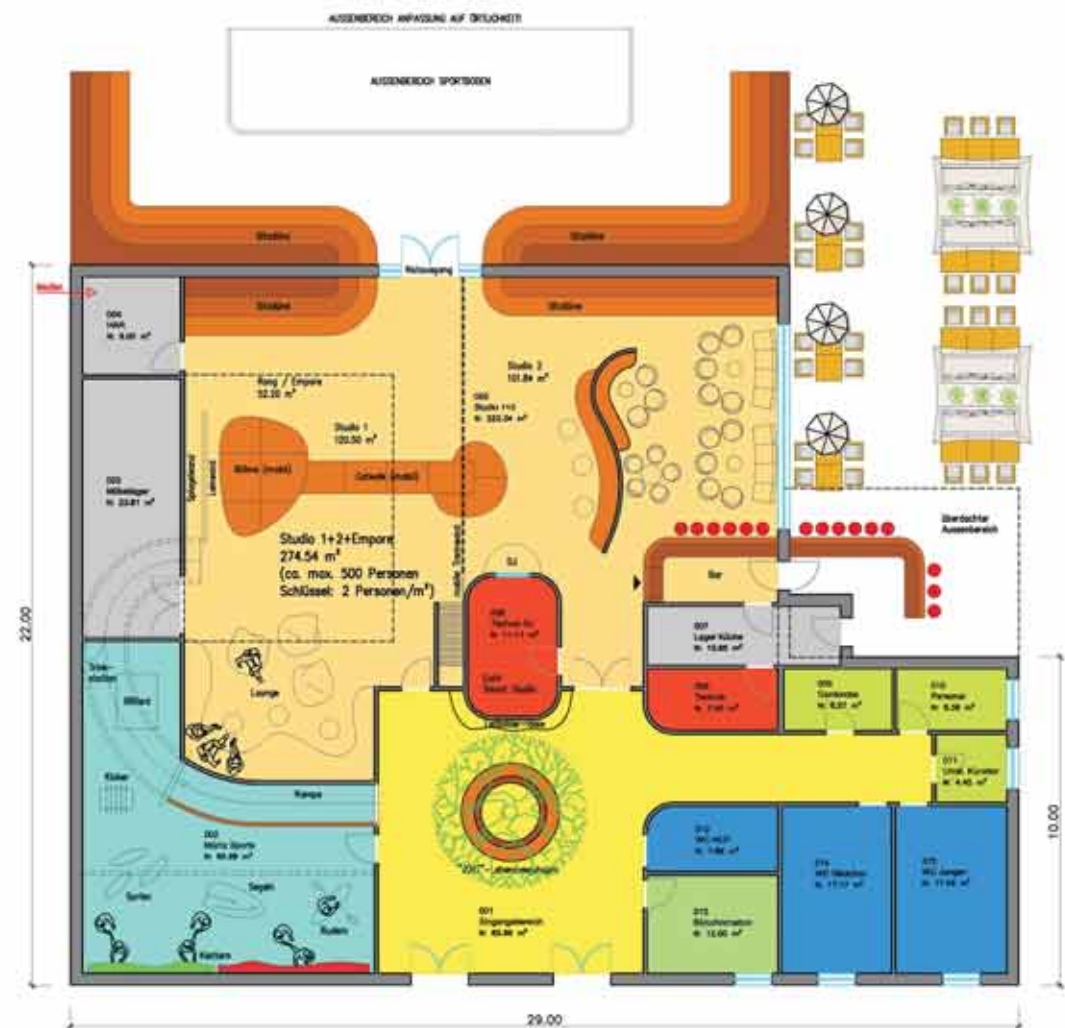
Eine Stadt zum Anfassen!

Eine Stadt zum Anfassen!

Stahlkontur der Stadt - Silhouette zum anfassen.

Wasserzitat durch Spiegelung der
Stadt Silhouette in der Fassade



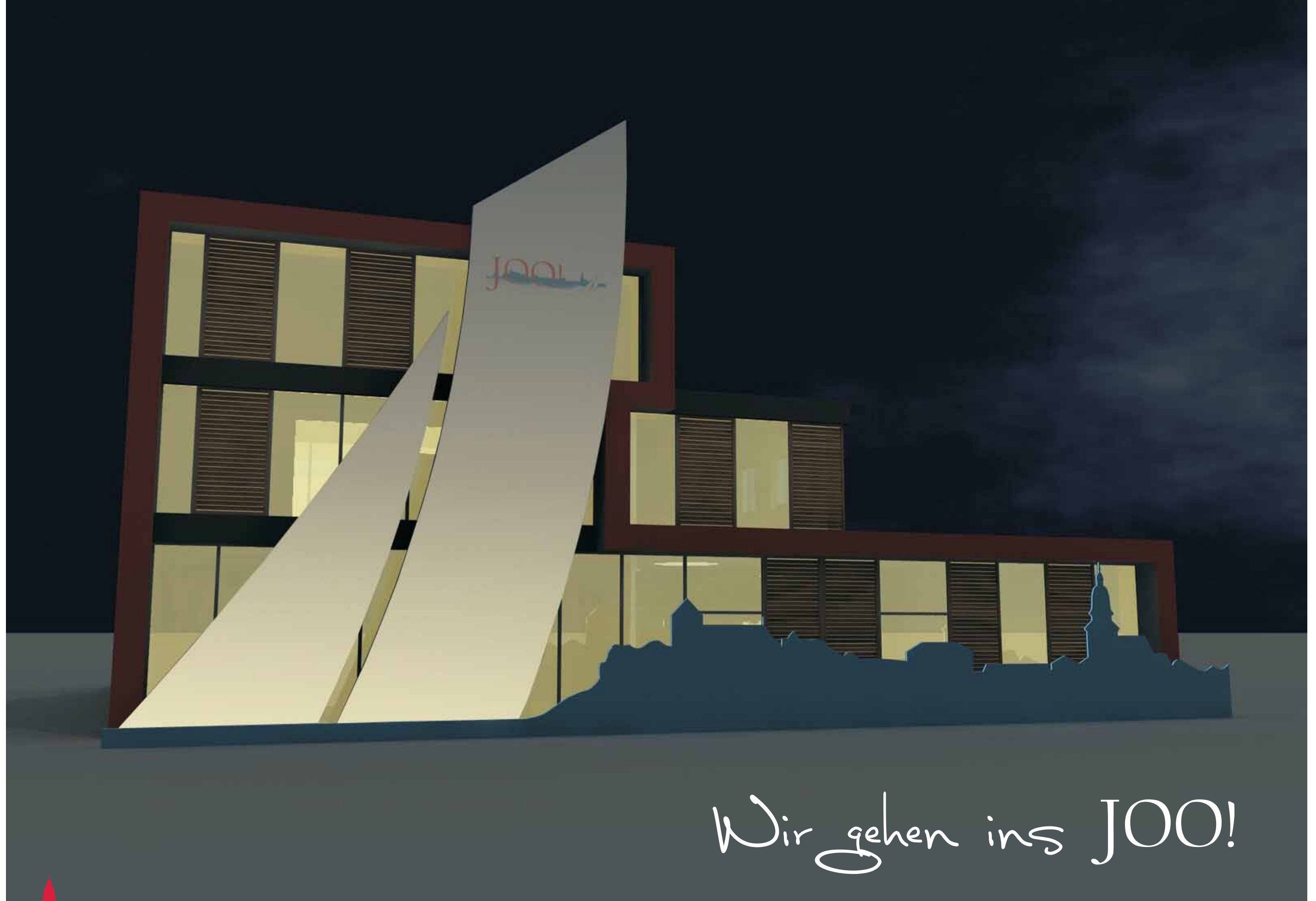


FLÄCHEN

Inhibitors			Enzyme Activity	
Sequence	Structure	Chemical shift	Enzyme Activity	Enzyme Activity
1001	Structure 1001	1001.00	1001.00	1001.00
1002	Structure 1002	1002.00	1002.00	1002.00
1003	Structure 1003	1003.00	1003.00	1003.00
1004	Structure 1004	1004.00	1004.00	1004.00
1005	Structure 1005	1005.00	1005.00	1005.00
1006	Structure 1006	1006.00	1006.00	1006.00
1007	Structure 1007	1007.00	1007.00	1007.00
1008	Structure 1008	1008.00	1008.00	1008.00
1009	Structure 1009	1009.00	1009.00	1009.00
1010	Structure 1010	1010.00	1010.00	1010.00
1011	Structure 1011	1011.00	1011.00	1011.00
1012	Structure 1012	1012.00	1012.00	1012.00
1013	Structure 1013	1013.00	1013.00	1013.00
1014	Structure 1014	1014.00	1014.00	1014.00
1015	Structure 1015	1015.00	1015.00	1015.00
1016	Structure 1016	1016.00	1016.00	1016.00
1017	Structure 1017	1017.00	1017.00	1017.00
1018	Structure 1018	1018.00	1018.00	1018.00
1019	Structure 1019	1019.00	1019.00	1019.00
1020	Structure 1020	1020.00	1020.00	1020.00
1021	Structure 1021	1021.00	1021.00	1021.00
1022	Structure 1022	1022.00	1022.00	1022.00
1023	Structure 1023	1023.00	1023.00	1023.00
1024	Structure 1024	1024.00	1024.00	1024.00
1025	Structure 1025	1025.00	1025.00	1025.00
1026	Structure 1026	1026.00	1026.00	1026.00
1027	Structure 1027	1027.00	1027.00	1027.00
1028	Structure 1028	1028.00	1028.00	1028.00
1029	Structure 1029	1029.00	1029.00	1029.00
1030	Structure 1030	1030.00	1030.00	1030.00
1031	Structure 1031	1031.00	1031.00	1031.00
1032	Structure 1032	1032.00	1032.00	1032.00
1033	Structure 1033	1033.00	1033.00	1033.00
1034	Structure 1034	1034.00	1034.00	1034.00
1035	Structure 1035	1035.00	1035.00	1035.00
1036	Structure 1036	1036.00	1036.00	1036.00
1037	Structure 1037	1037.00	1037.00	1037.00
1038	Structure 1038	1038.00	1038.00	1038.00
1039	Structure 1039	1039.00	1039.00	1039.00
1040	Structure 1040	1040.00	1040.00	1040.00
1041	Structure 1041	1041.00	1041.00	1041.00
1042	Structure 1042	1042.00	1042.00	1042.00
1043	Structure 1043	1043.00	1043.00	1043.00
1044	Structure 1044	1044.00	1044.00	1044.00
1045	Structure 1045	1045.00	1045.00	1045.00
1046	Structure 1046	1046.00	1046.00	1046.00
1047	Structure 1047	1047.00	1047.00	1047.00
1048	Structure 1048	1048.00	1048.00	1048.00
1049	Structure 1049	1049.00	1049.00	1049.00
1050	Structure 1050	1050.00	1050.00	1050.00
1051	Structure 1051	1051.00	1051.00	1051.00
1052	Structure 1052	1052.00	1052.00	1052.00
1053	Structure 1053	1053.00	1053.00	1053.00
1054	Structure 1054	1054.00	1054.00	1054.00
1055	Structure 1055	1055.00	1055.00	1055.00
1056	Structure 1056	1056.00	1056.00	1056.00
1057	Structure 1057	1057.00	1057.00	1057.00
1058	Structure 1058	1058.00	1058.00	1058.00
1059	Structure 1059	1059.00	1059.00	1059

ca. 760 m²
Nutzfläche





Wir gehen ins JOO!

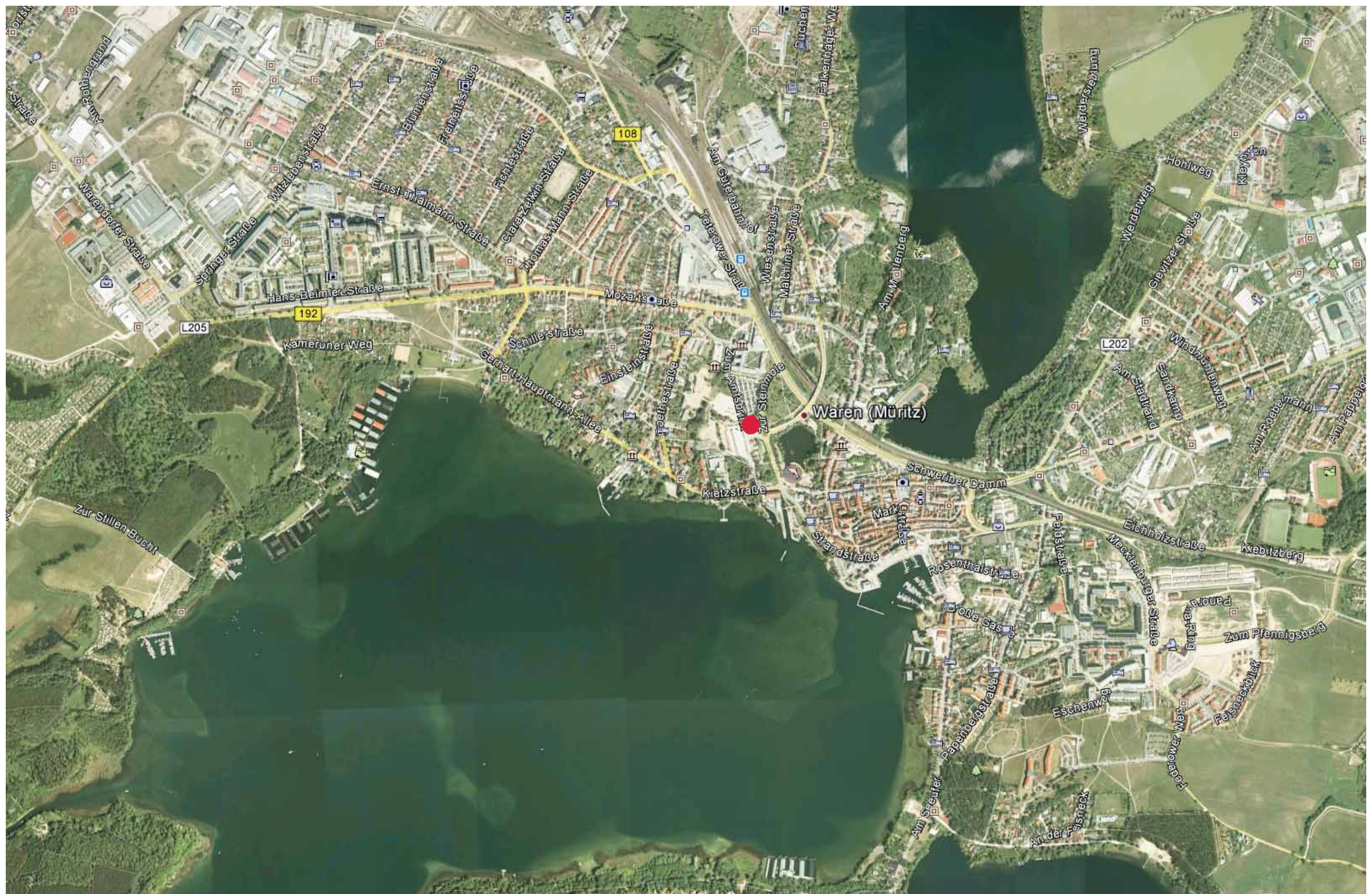
Parameter

Pädagogisches Konzept

Entwurf

Möglicher Standort

Kosten+Zeitplan



WOHNMOBIL-PARKPLATZ AM FESTPLATZ

Standortvorschlag der Stadtverwaltung Waren (Müritz), Amtsleiter Dr. Lüdde

Standortkriterien:

1. Möglichst zentrale Lage/Ortsmitte (Akzeptanz)
2. Gute Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur (fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV, Taxen, Radweg, ausreichend Parkplätze)
3. Keine Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung
4. Gute Kontrollmöglichkeiten durch Ordnungsamt/Polizei
5. Gute Sichtbarkeit/Einsicht von allen Seiten (Einbruchschutz)
6. Synergieeffekte mit anderen Einrichtungen (MÜRITZEUM, Kino, Festplatz)
7. Nachnutzungsmöglichkeiten bei Scheitern des Projektes
8. Städtebauliche Einordnung

Fazit: der ideale Standort

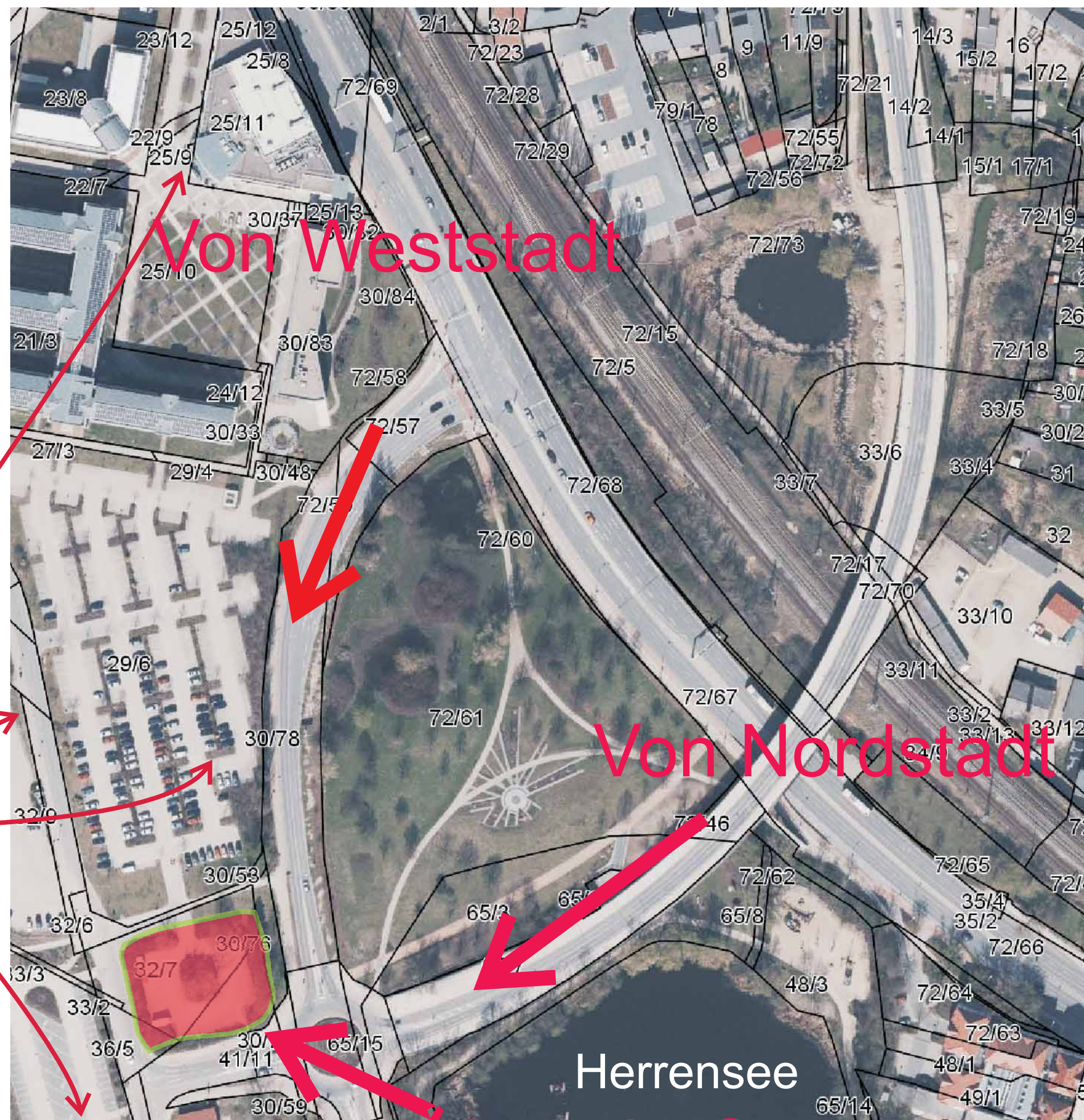
Nicht genutzter Wohnmobilstellplatz.
Alle Medien vorhanden.
Sehr guter Baugrund.

Kino

Festplatz

Parken

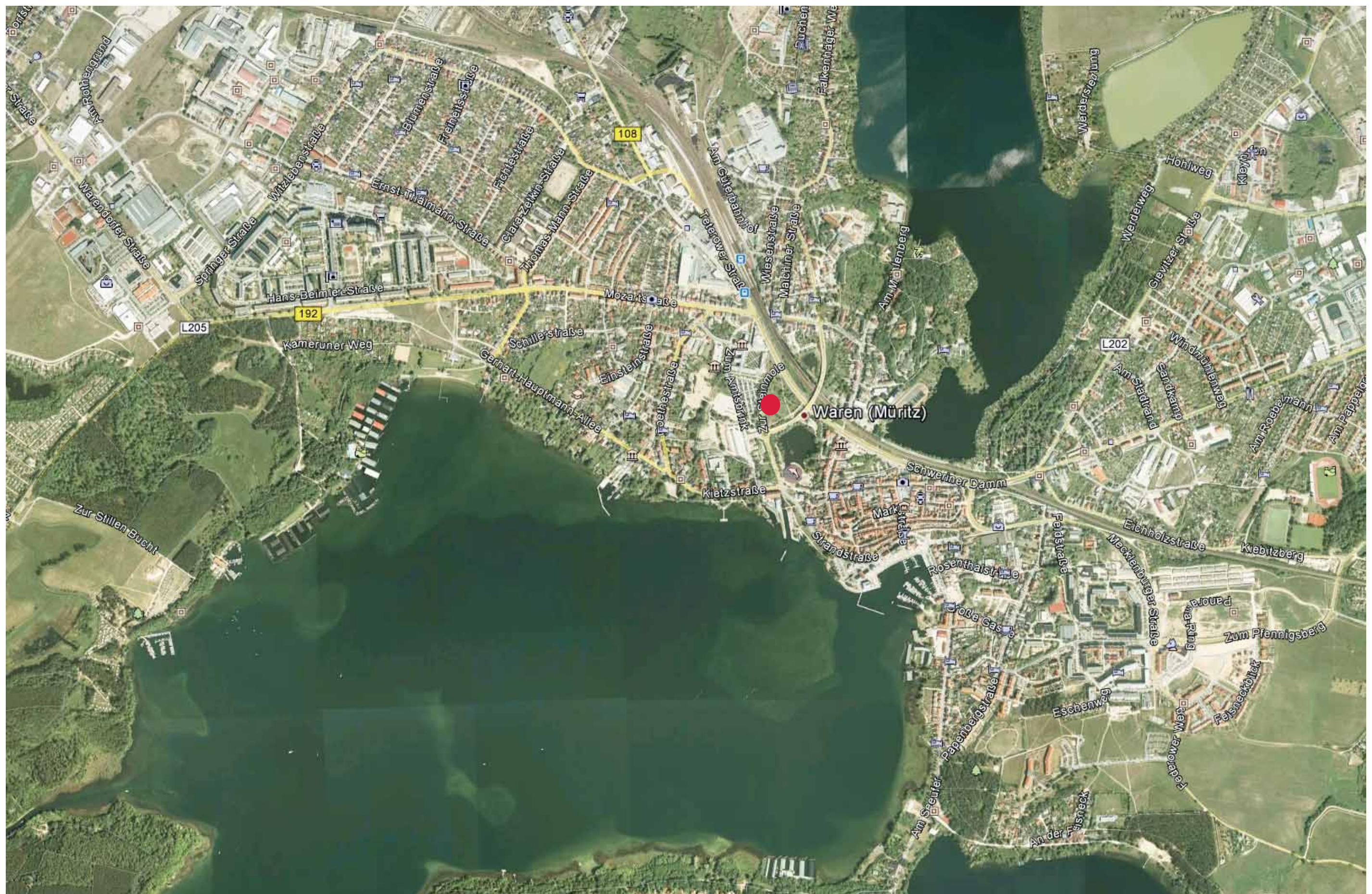
Bushaltestellen











Vor dem alten Aquarium - im Herzen der Stadt.



Standortkriterien:

1. Möglichst zentrale Lage/Ortsmitte (Akzeptanz)
2. Gute Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur (fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV, Taxen, Radweg, ausreichend Parkplätze)
3. Keine Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung
4. Gute Kontrollmöglichkeiten durch Ordnungsamt/Polizei
5. Gute Sichtbarkeit/Einsicht von allen Seiten (Einbruchschutz)
6. Synergieeffekte mit anderen Einrichtungen (MÜRITZEUM)
7. Nachnutzungsmöglichkeiten bei Scheitern des Projektes
8. Städtebauliche Einordnung

Fazit: der ideale Standort

Für die Gründung in dem Bodenbereich sind in der Kostenschätzung ausreichende Sicherheitsbudgets in Kostengruppe 200 eingesetzt.

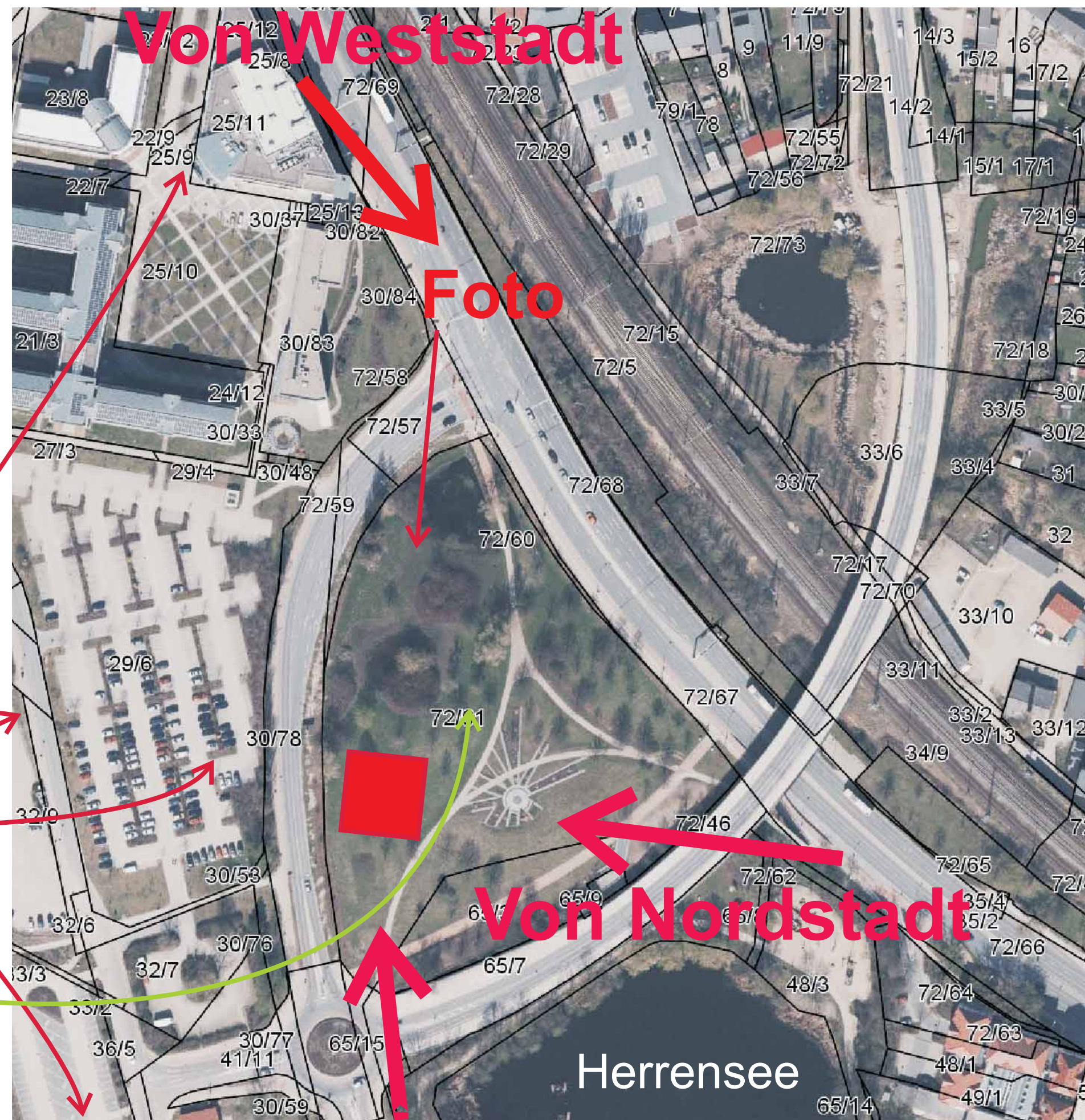
Kino

Festplatz

Parken

Bushaltestellen

Grünfläche erhält eine Funktion und Integration. Zur Zeit wird diese Fläche nicht wirklich genutzt.







Parkplatz Röbber Chaussee

Kamerun

Volksbad

Papenberg

Parameter

Pädagogisches Konzept

Entwurf

Möglicher Standort

Kosten + Zeitplan

Kostenschätzung der Kostengruppen			BGF [m²]=	847
Nach DIN 276 - Baukostenindex Deutschland 2013 1. Quartal: GEMEINDEZENTREN HOHER STANDARD (siehe nächste Seite) STANDORT WOHNMOBILPARKPLATZ				
Kostengruppen insgesamt			€ brutto	
100	Grundstück insgesamt		Stadtbesitz	
200	Herrichten und Erschließen insgesamt	3,7% an KG 300+400	56.410,20 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen insgesamt	79,8% 1800 €/m² BGF	1.216.630,80 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen insgesamt	20,2% 1800 €/m² BGF	307.969,20 €	
500	Außenanlagen insgesamt	8,2% an KG 300+400	125.017,20 €	
600	Sicherheitszuschlag für extra besondere Ausstattungswünsche Ausstattung komplett	5,4% an KG 300+400	40.000,00 € 82.328,40 €	
700	Baunebenkosten komplett	15% an KG 300+400	228.690,00 €	
Sicherheitszuschlag als Reserve zusätzlich vorerst angesetzt			8% an KG 200-600	143.068,46 €
Gesamtkosten brutto			2.200.114,26 €	
OHNE BERÜCKSICHTIGUNG VON FÖRDERGELDERN! Mind. 100.000 € Einsparung für Bewirtschaftung o.a.!				

KOSTEN
Vorgegebener Kostenrahmen komplett brutto inklusive aller Nebenkosten und zusätzlicher, nicht nach DIN 276 erforderlicher, hoher Sicherheitszuschlag.

STANDORT 2: bei altem AQUARIUM auf der Wiese.
KOSTENVORGABE 2,3 Mio. €

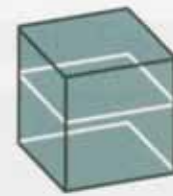
Kostenschätzung der Kostengruppen		BGF [m²]=	847
Nach DIN 276 - Baukostenindex Deutschland 2013 1. Quartal: GEMEINDEZENTREN HOHER STANDARD (siehe nächste Seite)			
Kostengruppen insgesamt			€ brutto
100	Grundstück insgesamt		Stadtbesitz
200	Sicherheitszuschlag Gründung (optional/Standortabhängig) Herrichten und Erschließen insgesamt 3,7% an KG 300+400		85.000,00 € 56.410,20 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen insgesamt 79,8% 1800 €/m² BGF		1.216.630,80 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen insgesamt 20,2% 1800 €/m² BGF		307.969,20 €
500	Außenanlagen insgesamt 8,2% an KG 300+400		125.017,20 €
600	Sicherheitszuschlag für extra besondere Ausstattungswünsche Ausstattung komplett 5,4% an KG 300+400		40.000,00 € 82.328,40 €
700	Baunebenkosten komplett 15% an KG 300+400		228.690,00 €
Sicherheitszuschlag als Reserve zusätzlich vorerst angesetzt 8% an KG 200-600			143.068,46 €
Gesamtkosten brutto			2.285.114,26 €
OHNE BERÜCKSICHTIGUNG VON FÖRDERGELDERN!			

FLÄCHEN

KOSTEN
Vorgegebener
Kostenrahmen
komplett brutto
inklusive aller
Nebenkosten und
zusätzlicher, nicht
nach DIN 276
erforderlicher,
hoher Sicherheits-
zuschläge.

Gemeindezentren,
hoher Standard

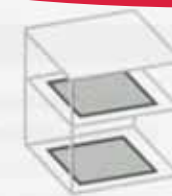
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276) brutto



BRI 445 €/m³
von 390€/m³
bis 520€/m³



BGF 1.800 €/m²
von 1.710€/m²
bis 1.980€/m²



NF 2.780 €/m²
von 2.460€/m²
bis 3.160€/m²

Kosten:
Stand 1.Quartal 2013
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektbeispiele



9100-0068



9100-0057



6400-0039



6400-0047



6400-0028



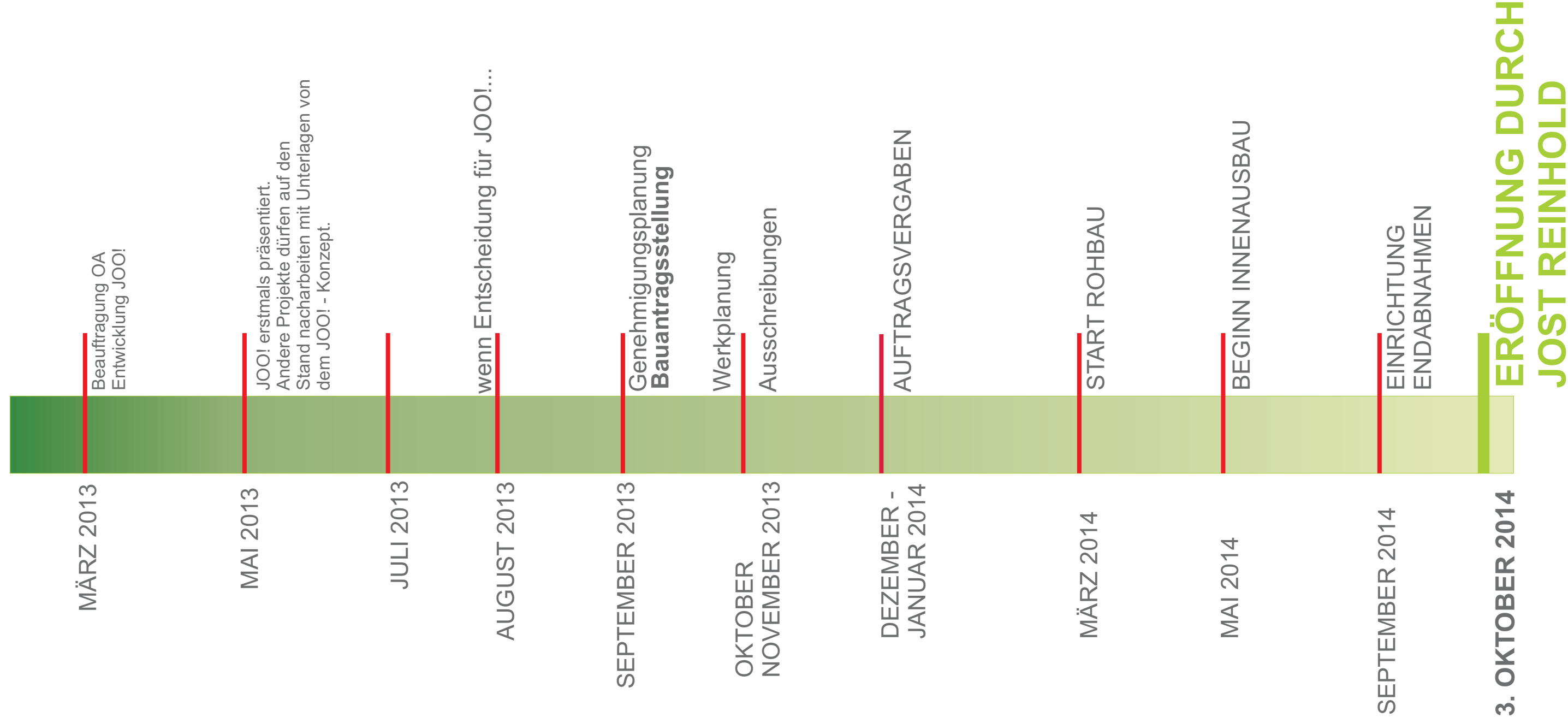
6400-0065

Kosten der 9 Vergleichsobjekte

Seiten 730 bis 733

- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- | Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max





Fazit:

- ✓ JOO! - innovatives, multifunktionales Jugendzentrumskonzept mit Discothek
- ✓ JOO! - Gesamtprojektkosten in der Höhe des Spendenbudgets - keine Finanzierungslücke
- ✓ JOO! - Betreiber vorhanden - optimierte, kompakte, flexible und rentable Gebäudeplanung
- ✓ JOO! - Ausgearbeitete Inhalte für viele Altersgruppen und Nutzungsszenarien
- ✓ JOO! - Kein weiteres experimentieren - keine Risiken.
- ✓ JOO! - Eröffnungstermin am 3.Oktober 2014 mit Jost Reinhold

Auftraggeber:

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Amt f. Wirtschaft, Kultur, Tourismus
Amtsleiter Herr Axel Müller



KONZEPT | ARCHITEKTUR | INNENARCHITEKTUR | LAYOUT LOGO



OCEANARCHITECTS
Christian Klein
Dipl.-Ing. Architekt
Kietzstr. 8
17192 Waren (Müritz)

office@oceanarchitects.de
T +49 (0)3991 168 400

www.oceanarchitects.de

Diese Zeichnungen und Ideen sind Eigentum von OCEANARCHITECTS |Dipl.-Ing. Architekt Christian Klein. Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Zeichnung, Verwendung und Mitteilung Ihres Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden von OCEANARCHITECTS und deren ausdrückliche Kennzeichnung mit dem Logo von OCEANARCHITECTS. Zuwiederhandlung verpflichten zu Schadensersatz. Alle Rechte für den Fall der Patenterteilung oder Gebrauchsmuster-Eintragung vorbehalten.

Danke!

