

Altbaumodernisierung
Klenzestr. 85
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

Projektkosten (Kostenobergrenze) 2.290.000 Euro



1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogrammes (NBP)
2. Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09384

3 Anlagen
Lageplan
Nutzerbedarfsprogramm
Projektdateien

Beschluss des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 30.01.2007
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Bezirksausschusses 2 ergibt sich beim vorliegenden Projektauftrag gem. § 1 Abs. 2 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung (Anlage 1 der BA-Satzung), es handelt sich hier um einen Entscheidungsfall.

2. Aufgabenstellung

Im Rahmen der "Neukonzeptionierung der Altbaumodernisierung und Verwertung besonders unwirtschaftlicher Anwesen" (Beschluss des Kommunalausschusses vom 15.07.2004) ist das Anwesen Klenzestr. 85 unter Ziffer 1.2.3 "Maßnahmen in Planung" in der Kategorie A "Modernisierungsprojekte" vorgetragen.

Das Anwesen Klenzestraße 85 wurde 1885 errichtet und ging 1988 ins städtische Eigentum über (Kaufgrund Arrondierung). In der Denkmalschutzliste ist die Klenzestr. 85 als "Nähe Denkmal" vorgetragen, d.h. die umliegende Bebauung steht unter Denkmalschutz, das Sanierungsprojekt für sich allein jedoch nicht. Das Gebäude verfügt über 4 Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Im Hinterhof befinden sich 5 Garagen. Die Gesamtwohnfläche beträgt aktuell ca. 520 m² verteilt auf sechs 3-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit ca. 140 m². Die derzeitige Gesamtnutzfläche beläuft sich damit auf 660 m².

Das Gebäude Klenzestr. 85 verfügt, aufgrund seines fortgeschrittenen Baualters, über eine veraltete Haustechnik und unfunktionale Wohnungszuschnitte mit niedrigem Ausstattungsstandard. Darüber hinaus weist das Objekt Mängel in der Bausubstanz auf, unter anderem dringend erneuerungsbedürftige Fenster. Das gesamte Dach ist vollständig zu erneuern, da nach einem Kriegsschaden das Gebäude im Zuge des Wiederaufbaus lediglich mit einem Notdach versehen wurde.

Es ist vorgesehen, die Wohnungen mit zeitgemäßem Wohnstandard auszustatten und bauliche Mängel und Schäden im gesamten Gebäude zu beheben. Im Zuge der Erneuerung des Daches werden zwei Maisonette-Wohnungen erstellt; damit erhöht sich die Wohnfläche um rd. 280 m². Als weitere Aufwertung erhält das Gebäude einen Aufzug und die Wohnungen zur Hofseite Balkone. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bleibt bestehen. Künftig bietet sich eine Gewerbenutzung entweder wie bisher als Büro oder alternativ als Praxis an (Altenwohnheim in unmittelbarer Nachbarschaft).

Die Freimachung des Gebäudes vor Sanierung ist sichergestellt; die aktuell noch durch das Sozialreferat zwischengenutzten Wohnungen werden Mitte 2007 an das Kommunalreferat zurückgegeben. Im EG ist eine Dienststelle des Schulreferates untergebracht. Eine termingerechte Freimachung ist bereits in Absprache mit dem Schulreferat in die Wege geleitet worden.

3. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde die Bedarfsanmeldung am 19.12.2005 genehmigt und der Untersuchungsauftrag für das Projekt erteilt.

Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor und ist im anliegenden Nutzer-

bedarfsprogramm dargestellt.

4. Planung

Das Kommunalreferat hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro M. Thomsen die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

Die bestehenden Grundrisse werden optimiert. Dabei werden die gefangenen Räume beseitigt, so dass alle Zimmer von einem zentralen Flur aus zugänglich sind. Bäder und Wc's werden komplett erneuert und auf platzsparende Leitungsverlegung besonderen Wert gelegt. Durch Dachgeschossaufstockung werden zwei zusätzlichen Wohnungen neu geschaffen.

Die Holzbalkendecken bleiben erhalten und werden nach statischem Erfordernis verstärkt. Zur Verbesserung der Trittschalldämmung in den Wohnungen werden die abgehängten Decken mit einer Schallentkoppelung versehen. Bei Überarbeitung der Fußböden wird der vorhandene Parkettboden nach Möglichkeit erhalten. Alle Wohnung erhalten zur Hofseite einen Balkon (vorgestellte Stahlkonstruktion). Die Fassaden werden mit einem Vollwärmeschutz und neuen Holzfenstern ausgestattet.

Das Anwesen erhält eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung. Im Keller wird eine Fernwärmeübergabestation installiert. Heizung-, Sanitär-, Lüftung- und Elektroinstallation werden erneuert, überzählige Kamine zurückgebaut.

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Erfüllung von Brandschutzaufgaben erfolgt in Abstimmung mit der Branddirektion. Eine mögliche Hinterhofbebauung wurde im Zuge eines Bauvorbescheides geprüft und durch die Lokalbaukommission negativ bewertet. Die Hoffläche wird nunmehr neu gestaltet und die bestehenden Garagen abgebrochen. Zur Ausführung kommen ein Kinderspielfeld, überdachte Fahrradstellplätze, ein Mülltonnenraum und zwei Stellplätze für Gewerbe.

4.1 Anzahl und Größe der Wohnungen / des Gewerbes

In allen Obergeschossen entstehen zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Ferner werden durch die Aufstockung des Dachgeschosses zusätzlich zwei neue Wohnungen geschaffen, so dass künftig insgesamt 8 familienfreundliche Wohneinheiten vorhanden sind. Die künftigen Wohn- und Nutzflächen können dem anliegenden Nutzerbedarfsprogramm entnommen werden. Das Anwesen verfügt damit künftig über sechs 3-Zimmer- und zwei 5-Zimmer-Wohnungen (Maisonette) mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 800 m².

Die vorhandene Gewerbefläche im Erdgeschoss bleibt erhalten. Die Planung sieht vor, dass dieser Bereich künftig flexibel in ein oder zwei Gewerbeeinheiten geteilt werden kann (abhängig von der Nutzung).

4.2 Ökologische und energiewirtschaftliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen (Bestand) sind geplant:

- Vollwärmeschutz an der Außenwand
- Erneuerung des Fußbodenaufbaus EG und Einbringung einer Wärmedämmung
- Austausch der Fenster mit neuer Wärmeschutzverglasung
- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

II. Antrag der Referentin

Der Bezirksausschuss beschließt:

1. Der Bedarf gemäß dem Nutzerbedarfsprogramm (NBP) wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 2.290.000 Euro wird nach Maßgabe der vorgelegten Projektdaten und Vorentwurfpläne genehmigt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung in Auftrag zu geben und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Der Vorsitzende

Die Referentin

Alexander Miklosy
Bezirksausschussvorsitzender

Gabriele Friderich
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Wv. Kommunalreferat - Liegenschaftsverwaltung Technik / Planung

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit dem Original wird bestätigt.

II. An
den Bezirksausschuss 2
die BA-Geschäftsstelle München
das Direktorium-Dokumentationsstelle
die Stadtkämmerei (2x)
das Revisionsamt
das Baureferat H 6
das Baureferat H 7
das Baureferat SEW
das Kommunalreferat – GL 2
das Kommunalreferat LV/Immo/GSO
das Kommunalreferat LV/Immo/Süd
z.K.

Am _____

I.A.

Babic