

Investive Maßnahmen im Bestand

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben Bezeichnung/Standort Altbaumodernisierung Klenzestr. 85, München Stadtbezirk 2, Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	x Umbau x Inst.setzung
Nutzerreferat/Sachbearbeiter/Telefon Kommunalreferat/Frau Babic/233 20871	Datum 13.12.2006

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Bautechnischer Bedarf (Keller, Fassaden, Treppenhaus,)
 - 1.2 Bautechnischer Bedarf (Wohnungsmodernisierungen, Dachaufstockung)
 - 1.3 Bautechnischer Bedarf (Technischer Ausbau)
2. Nutzungsbedingter Bedarf
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Planungskonzept
 - 4.1 Alternative Lösungsmöglichkeiten
 - 4.2 Entscheidung

Anlagen:

Raumprogramm

1. **Bedarfsbegründung (Mängelerfassung) und Bedarfsdarstellung**

1.1. **Bautechnischer Bedarf (Keller, Fassade, Treppenhaus, Dachaufstockung Klenzestr. 85)**

Bestand allgemein

Die Gesamtanlage besteht aus einem viergeschossigen unterkellerten Baukörper an der Klenzestr. 85, einem Innenhof mit einem ebenerdigen Garagengebäude.

Die Grundsubstanz des Gebäudes ist in einem guten Zustand. Es wurden nur vereinzelt Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Die Fassade ist ungedämmt, der Aussenputz in einem sehr schlechten Zustand, es besteht Instandhaltungsbedarf.

Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1885. Nach einem Kriegsschaden wurde das Gebäude im Zuge des Wiederaufbaus lediglich mit einem Notdach versehen, das nunmehr dringend neu aufgebaut werden muss. Bis auf die o. g. Maßnahme und geringfügige Korrekturen und Instandhaltungsarbeiten weist das Gebäude den unveränderten Zustand auf. Das Treppenhaus ist im Originalzustand, ist stark abgenutzt und entspricht nicht den heutigen Bauvorschriften.

Dach:

Der Notdachstuhl und die Dachdeckung aus Pappe weisen sichtbare Schäden hinsichtlich Tragfähigkeit und Dichtigkeit auf.

Der Holzdachstuhl wird neu errichtet und als Mansarddach ausgebildet, so daß hier Wohnraum für zwei Maisonette-Wohnungen entsteht. Die Dachdeckung wird mit Blech ausgeführt. Die Dachfenster werden teils als Holzgaupen aufgesetzt, teils als Dachflächenfenster hergestellt.

Brandschutz:

Erfahrungsgemäß ist bei diesem Baujahr der Brandschutz nicht nach den heute geltenden Vorschriften ausgelegt. Für die bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen sind die Auflagen entsprechend dem Bestandsschutz zu bewerten. Die Aufstockung im Dachgeschoß wird nach den heutigen brandschutzrechtlichen Anforderungen eines Neubaus geplant.

Es werden folgende Verbesserungen eingeführt:

Einbau von vollwandigen, selbst- und dichtschießenden Wohnungseingangstüren, Einbau eines Rauchabzugs im Treppenhaus an oberster Stelle, der Dachgeschossausbau wird nach Vorschrift in F30 hergestellt.

1.2. **Bautechnischer Bedarf (Modernisierungen EG bis 4.OG)**

Bestand allgemein:

Die Einheiten im EG werden gewerblich genutzt. Eine flexible Einteilung der Gewerbeeinheit wird vorgesehen, um hier für die künftige Vermietung eine optimierte Größe anbieten zu können (Gesamtnutzfläche von 120 qm). Allgemein sind pro Etage zwei Wohnungen vorhanden, die zusätzlich mit einem Balkon zum Innenhof ausgestattet werden.

Die Wohnungsgrößen in den Geschossen 1.OG – 3. OG weisen eine Wohnfläche von ca. 85-88qmauf. Das Dachgeschoß wird mit zwei Maisonette-Wohnung mit jeweils ca. 140 qm ausgestattet.

Die Wohnungen wurden seit den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts ohne größere Sanierungen genutzt und sind dementsprechend abgenutzt.

Wände, Wandöffnungen:

Der Wärmedämmwert der Außenwände aus Ziegelmauerwerk erfüllt nicht die heutigen Anforderungen. Ein Vollwärmeschutz wird angebracht.

Die inneren Wände bestehen aus Ziegelmauerwerk.

Im Zuge der Arbeiten werden soweit erforderlich Innenwände versetzt, neue Wände werden in Leichtbauweise eingezogen.

Türöffnungen müssen auf heutige Normmaße korrigiert werden.

Decken / Böden:

Die Bestandsdecken bestehen aus Holzbalkendecken. Es wurde bei Stichproben keine größeren Schäden festgestellt. Die Tragfähigkeit der Balken ist im Einzelfall zu überprüfen und ggf. zu verstärken. Die Balkenköpfe sind auf Feuchtigkeit zu überprüfen und entsprechende Einbauvorkehrungen sind zu treffen.

Die Decken in den Wohnräumen werden abgehängt, da die vorhandenen Decken starke Unebenheiten aufweisen. Hier werden die Abhängungen schalltechnisch entkoppelt, um den erforderlichen Schallschutz zu gewähren. Die Haustechnik verläuft in der abgehängten Decke.

Der bestehende Parkettboden ist in einem guten Zustand und wird nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit (Abhängig von dem erforderlichen Maß der geöffneten Bodenfläche) erhalten. Alternativ wird in den Wohnungen 1. –3. OG ein Linoleumboden verlegt. In den Dachgeschosswohnungen ist der Ausbaustandard Parkettboden. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erhält einen Linoleum Boden.

Türen:

Die Wohnungseingangstüren entsprechen nicht mehr den heutigen Brandschutzanforderungen (vollwandig, dicht- und selbstschließend) und werden komplett erneuert.

Innen sind ebenfalls die alten Türstöcke noch vorhanden, und auch weitgehend die alten Türblätter. Da hier auch neue Wände und Türöffnungen erforderlich werden, und eine Reparatur der Bestandstüren nicht wirtschaftlich ist, werden alle Innentüren mit Holzzargen einheitlich erneuert.

Fenster

Es ist überwiegend noch alter Originalbestand aus Holzverbundfenstern mit Einfachverglasung vorhanden. Hier werden die alten Fenster ausgebaut und neue Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut; unter Beachtung der RAL – Richtlinien zur Winddichtigkeit.

Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss werden mit innenliegenden Rollos versehen.

Balkone

Alle Wohnungen erhalten vorgestellte Balkone, Die neuen Balkone erhalten Einzelringfundamente, und werden über Stützen und wandseitige Auflagerkonsolen gehalten. Die Platten der neuen Balkone wirken aussteifend, und werden als Leichtbau (Holzzementplatte, oberflächenfertig beschichtet) geliefert. So reduziert sich der Montageaufwand auf ein Minimum.

1.3. Bautechnischer Bedarf (Haustechnik)**Haustechnik**

Der gesamte technische Ausbau ist nicht mehr zeitgemäß und wird komplett erneuert (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation).

Im Keller wird eine Fernwärmeübergabestation installiert.

Alle Räume werden mit neuen Heizkörpern (Zentralheizung) ausgestattet. In den Bädern sind Badewanne, Waschbecken und ein WC geplant. In jeder Wohnung wird ein Waschmaschinenplatz vorgesehen. Die Küche erhält Anschlüsse für Elektroherd, Spüle .
In allen Räumen > 10m² werden Telefon- und Antennendosen eingebaut
Die Elektroinstallation der Wohnräume wird für variable Nutzung ausgelegt (Schlaf/Kinder/Arbeits/Wohnzimmer)

Freiflächen, Stellplätze

Der Innenhof wird mit Müll- und Abstellraum für Fahrräder, zwei Stellplätzen für die Gewerbeeinheit, einem Kinderspielplatz und begrüntem Freiflächen versehen. Die Stellplätze für die Wohnungen werden abgelöst.
Der gesamte Innenhof wird neu gestaltet.

2. Nutzungsbedingter Bedarf

Die Wohnungen werden derzeit noch durch das Sozialreferat zwischengenutzt.

Die Modernisierung der Wohnungen in einer sehr guten Innenstadtlage, zentral und trotzdem sehr ruhig, trägt zur Werterhaltung des Gebäudes bei. Der Querschnitt des geplanten Daches eignet sich optimal zum Ausbau. So können zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die Nutzung vom Sozialreferat wird zum Sommer 2007 beendet werden. Die zügige Abwicklung der Arbeiten erfolgt unmittelbar an die Freiwerdung der Wohnungen.

Im Vorfeld wurde ein Bauvorbescheid eingereicht, der die Baumaßnahme des Vordergebäudes positiv beurteilt hatte. Hier kann mit einer zügigen Erteilung der Baugenehmigung gerechnet werden.

4. Planungskonzept

4.1. Alternative Lösungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden folgende Varianten untersucht:

Vordergebäude:

- Var. 1 Modernisierung Aufstockung des Dachgeschosses mit Einsatz einer Solaranlage / Photovoltaikanlage
- Var. 2 Modernisierung Aufstockung des Dachgeschosses, Einbau eines Aufzuges (im Gebäude)
- Var. 3. Modernisierung Aufstockung des Dachgeschosses, Einbau eines Aufzuges (außenliegend vor das Gebäude gestellt)

Rückgebäude:

- Var. 1 Erstellen eines zweigeschossigen Rückgebäudes mit zwei Wohneinheiten und Dachterrasse, Nachweis der Stellplätze in der Tiefgarage der Baumstrasse 8
hier wurde der Bauvorbescheid negativ bewertet.
- Var. 2 Begrünung des Innenhofes und Errichten eines Kinderspielplatzes,

Für alle Varianten wurde die Förderfähigkeit nach EOF überprüft.

4.2. Entscheidung

Das Vordergebäude wird gemäß oben beschriebener Variante 2 modernisiert, das Dachgeschoss aufgestockt und mit zwei Wohneinheiten

ausgestattet. Der Einbau eines innenliegenden Aufzuges wurde eingeplant. Der Einsatz der Solar- bzw. Photovoltaikanlage ist aufgrund der Orientierung der Dachflächen nicht zweckvoll. Nachdem die LBK keine Genehmigung für das Rückgebäude erteilt hat, kommt die o. g. Variante 2 des Vordergebäudes zur Ausführung.