

Neubaumaßnahmen

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

<p>Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Errichtung eines Sportbetriebsgebäudes mit Dienstwohnung und Vereinsgaststätte, Modernisierung der Freisportanlagen / Bezirkssportanlage Surheimer Weg 3</p> <p>Projekt Nr. (PS/POM) :</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Neubau</p> <p><input type="checkbox"/> Erweiterung</p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>Nutzerreferat / Sachbearbeiterin / Telefon RBS-S-B 24 / Frau / 233-84180</p>	<p>Datum 27.02.2015</p>

Gliederung des Nutzerbedarfsprogrammes

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist - Stand
 - 1.2 Soll - Konzept
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

2. Bedarfsdarstellung
 - 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.1.1 Teilprojekte
 - 2.1.2 Nutzeinheiten
 - 2.1.3 Raumprogramm

 - 2.2 Funktionelle Anforderungen
 - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
 - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
 - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
 - 2.2.4 Besondere Anforderungen

3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Auszug aus Projektdaten:
 - Blatt 4 (Grundstücksbogen)
 - Blatt 7 (Folgekosten)

Errichtung eines Sportbetriebsgebäudes mit Dienstwohnung
und Vereinsgaststätte;
Modernisierung der Freisportanlagen
an der Bezirkssportanlage Surheimer Weg 3;
7. Stadtbezirk Sendling-Westpark

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

1. Bedarfsableitung

1.1 Ist-Stand

Das aktuelle Infrastrukturprogramm Sport in München, das der Stadtrat am 03./17.12.2014 beschlossen hat, enthält in Teil 1 die städtischen Sportbaumaßnahmen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 01789). Diese werden gemäß ihrer sportfachlichen und baufachlichen Dringlichkeit in einer Prioritätenliste geführt. Die Modernisierung der Bezirkssportanlage am Surheimer Weg 3 ist in der derzeit gültigen Prioritätenliste (Stand August 2014) auf Platz 4 vorgemerkt und steht damit zur Realisierung an.

Auf der Bezirkssportanlage sind derzeit 39 Mannschaften folgender Vereine, Sportgruppen und Schulen untergebracht:
FC Hertha München e. V., FC Croatia e. V., Forstenrieder Sportclub e. V., Residenza Seniorenzentrum und Sozialtherapeutische Langzeiteinrichtung, A 24 GmbH, Freizeitfußballer des Baureferates-Tiefbau, Dienstsportgruppe des Kreisverwaltungsreferates-Branddirektion, private Neuhof-Schulen, Grundschule und Mittelschule Zielstattstr. 74.

Die Anlage wurde Anfang der 1960iger Jahre errichtet.
Sie entspricht im Hinblick auf den sportfachlichen Bedarf sowie in Bezug auf baufachliche Gesichtspunkte nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Vorschriften.

Das Sportbetriebsgebäude umfasst in seiner Grundstruktur lediglich fünf Umkleide- und zwei Duschräume, einen Schiedsrichterraum/Platzwartraum, Sanitärbereiche sowie zwei Außengeräteräume.

Dadurch entsteht ein erheblicher Engpass im Betriebsablauf, vor allem für die Vereine, die die Bezirkssportanlage intensiv nutzen.

Das Gebäude ist nicht unterkellert; damit stehen keine Ausweichflächen zur Verfügung. Die fehlenden Flächen/Räume können aufgrund der vorhandenen Raumzuschnitte/Grundflächen nicht im bestehenden Gebäude umgesetzt werden.

Der Freisportbereich ist mit folgenden Einrichtungen ausgestattet: Rasenhauptfeld, zwei Rasennebenfelder, Tennenplatz, Kunstrasen-Minispielfeld, Leichtathletikanlagen, hierzu gehören: Kugelstoßanlage mit drei Kreisen, 130 m-Laufbahn Tenne mit sechs Bahnen, 400 m-Rundlaufbahn Tenne, zwei Weitsprunganlagen.

Die Vereinsgaststätte mit angegliedertem Jugend-/Besprechungsraum, die an die Spaten-Löwenbräu GmbH verpachtet ist, weist Raumdefizite vor allem im Personalbereich sowie in den nach heutigem - insbesondere lebensmittelrechtlichem - Standard erforderlichen Lagerräumen auf.

Der aktuelle baufachliche Standard ist nicht erfüllt, z. B. ist die Haustechnik veraltet und es fehlt als wesentliches Ausstattungsdetail der für einen ordnungsgemäßen Küchenbetrieb erforderliche Fettabscheider.

Das an das Sportbetriebsgebäude anschließende Platzwarthaus mit Garage erfüllt vom Raumangebot her zwar den Nutzungszweck, ist jedoch aus energetischer Sicht sanierungsbedürftig.

1.2

Soll-Konzept

Die Bezirkssportanlage, die durch Vereins-, Freizeit- und Schulsport einem intensiven Nutzungsdruck ausgesetzt ist, muss einer umfassenden Modernisierung unterzogen werden, um eine Anpassung an die aktuellen sportfachlichen und baufachlichen Bedarfe bzw. Vorschriften zu erlangen.

Eine sinnvolle und zukunftsorientierte Lösung erfordert den Neubau des Betriebsgebäudes mit Dienstwohnung und der Vereinsgaststätte mit Terrasse sowie die Modernisierung der Freisportanlagen.

Bei der Erarbeitung des Planungskonzepts soll als Alternative geprüft werden, ob es aus finanziellen und gestalterischen Gründen angemessen und vertretbar wäre, das Platzwarthaus zu sanieren und in das neue Gesamtkonzept der Bezirkssportanlage zu integrieren.

Das Sportbetriebsgebäude muss in seinem Raumangebot auf die Hauptnutzer der Anlage, den FC Hertha München e. V. und den FC Croatia e. V., die mit 32 Mannschaften auf der Anlage vertreten sind, ausgerichtet werden.

In diesem Zusammenhang sind in ausreichender Anzahl Umkleide- und Duschräume mit Sanitärbereichen, Geschäftszimmer, Schiedsrichterräume und Platzwartraum einzuplanen.

Die Vereinsgaststätte soll weiterhin über Sitzplätze für ca. 80 Personen, die Terrasse weiterhin über Sitzplätze für ca. 100 Personen verfügen. Dies wurde mit der Pächterin Spaten-Löwenbräu GmbH abgestimmt.

Die Freisportanlagen müssen modernisiert und in den Anlagebereichen saniert werden, die elementare Teile des Sportangebots darstellen und entsprechend frequentiert sind.

Insbesondere ist geplant, den nicht mehr zeitgemäßen Tennenplatz durch einen Kunstrasenplatz zu ersetzen (siehe Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 22.09.2010, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 04286).

Darüber hinaus ist es aus sportfachlichen und baufachlichen Erwägungen erforderlich, auch die 400 m-Rundlaufbahn, die Weitsprunganlage und die Kugelstoßanlage in den Projektumfang einzubeziehen.

Die Rundlaufbahn soll in eine zeitgemäße kunststoffgebundene Bahn umgebaut werden.

Die Kugelstoßanlage mit drei Anlagen wird künftig auf zwei Anlagen ausgelegt.

Für rein schulsportliche Zwecke wäre eine Anlage ausreichend; allerdings nutzen

zwei Vereine mit Leichtathletik das Sportangebot, sodass auch dieser Bedarf zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der Modernisierung müssen auch die baufachlich erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Um den Sportbetrieb während der Baumaßnahmen zumindest teilweise aufrecht erhalten zu können, sind Containerräume für die NutzerInnen und ein Büro für den Platzwart erforderlich.

Während der Baumaßnahmen steht die Dienstwohnung nicht zur Verfügung; eine Interimslösung auf dem Gelände ist nicht möglich.

Die einzelnen Maßnahmen sind unter Punkt 2.2.1, Fußnote 17, näher erläutert.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternativen sind nicht vorhanden.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderung

2.1.1 Teilprojekte

Teilprojekte sind nicht möglich, da der Sportbetrieb auf alle Anlagenteile angewiesen ist.

Darüber hinaus sollen durch die zeitgleiche Abwicklung der Neubauten und Modernisierung der Freisportanlagen Synergieeffekte genutzt werden.

2.1.2 Nutzungseinheiten

Das Sportbetriebsgebäude mit Vereinsgaststätte bietet ausreichend Räume für die auf der Anlage befindlichen Vereine, Sportgruppen und Schulen.

Die Dienstwohnung wird im Hinblick auf Größe und Ausstattung nach aktuellem Standard für Dienstwohnungen zur Verfügung gestellt.

Die Freisportanlagen umfassen einen Kunstrasenplatz, ein Kunstrasen-Minispielfeld, ein Rasenhauptfeld und zwei Rasennebenfelder sowie Leichtathletikanlagen für Laufen, Kugelstoßen und Weitsprung.

2.1.3 Raumprogramm (s. Anlage)

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Die erarbeiteten Raumprogramme erfüllen die Ansprüche an ein gut nutzbares Raumkonzept und stellen die Basis für einen an aktuellen Bedarfen orientierten Sportstättenbetrieb dar.

Die Vereinsgaststätte mit zuschaltbarem Jugend-/Besprechungsraum eröffnet die Möglichkeit der Nutzung als Zone für Zusammenkünfte und Veranstaltungen und fördert damit das Vereinsleben.

Fußnoten zum Raumprogramm:

1. Duschräume von den Umkleieräumen aus zugänglich, Ausstattung mit kontrollierter Be- und Entlüftung
2. WC-Räume von den Umkleieräumen aus zugänglich
3. Geschäftszimmer mit Telefonanschluss, Telefax-Anschluss, Internetanschluss
4. Der Platzwartraum soll im Eingangsbereich liegen und eine Sichtbeziehung zum Eingangsbereich und zu den Sportflächen erhalten. Ausstattung mit Telefonanschluss, Telefax-Anschluss, Anschluss für einen Verwaltungsrechner
5. mit Handwaschbecken (Kalt- und Warmwasser)
6. mit je 2 Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner für die Vereine, die Hauptnutzer der Anlage sind
7. je Stockwerk, mit Ausgussbecken, mit Lüftungsschlitz im Türblatt
8. Das Tor des Geräteraums für Platzpflegegeräte muss mindestens 220 cm hoch sein.
Platzbedarf Kleintraktor mit angebautem Räumschild und Streuer: mindestens 300 cm Länge und 150 cm Breite
Platzbedarf je Streugutbehälter 1100 Liter: 170 x 90 x 90 cm.
9. Die Geräteräume können auch zusammengelegt und je Verein mit einer abschließbaren Gitterbox ausgestattet werden.
10. Die Dienstwohnung ist mit zwei Kinderzimmern, einem Abstellraum und eigenem Eingang zu planen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Wohnung nicht in der Nähe der Vereinsgaststätte und des Eingangs zum Sportbetriebsgebäude situiert wird.
Es ist ein Kfz-Stellplatz in einer Garage vorzusehen.
11. Die Gaststättenfläche umfasst auch den Windfang mit ca. 4 m² und den Thekenbereich (mit getrennter Ausgabe/Rückgabe) mit ca. 10 m².
Die Planung muss in Abstimmung mit der Pächterin Spaten-Löwenbrau GmbH erstellt werden.
Die Einrichtung der Gaststätte einschließlich Theke und die Möblierung für die Terrasse werden von der Pächterin beschafft.
12. Der Jugend-/Besprechungsraum muss der Gaststätte zuschaltbar sein.
13. Die Küchenfläche umfasst auch den separaten Spülbereich von ca. 6 m².
Es ist zu beachten, dass eine separate Warenanlieferung möglich sein soll (Zugang der Lieferung nicht über den Durchgang der Küche).
Die Planung muss in Abstimmung mit der Pächterin Spaten-Löwenbrau GmbH erfolgen.
Die Kücheneinrichtung wird von der Pächterin beschafft.
14. Büro GastwirtIn mit Telefonanschluss, Telefaxanschluss, Internetanschluss
15. WC-Anlage für die BesucherInnen:
behindertengerechtes WC, WC Damen, WC Herren
16. Der Wirtschaftshof dient insbesondere als Lagermöglichkeit für Außenmobiliar und Stellplatz für die Mülltonnen, die überdacht untergebracht werden sollen (2 Restmülltonnen 1100 Liter, 1 Papiertonne 240 Liter, 1 Biotonne 240 Liter, Speiserestetonne bedarfsabhängig).
17. Bei der Modernisierung der Freisportanlagen werden folgende Punkte aufgegriffen:
Ersatz des Tennenplatzes durch einen Kunstrasenplatz
Erneuerung der 400 m-Rundlaufbahn, kunststoffgebundene Ausführung
Erneuerung der Kugelstoßanlage, 2 Kreise
Erneuerung der Weitsprunganlage
Errichtung eines Grundwasserbrunnens
Einplanung einer automatischen Beregnungsanlage mit Randregnern für alle Plätze
Erneuerung der Flutlichtanlage soweit baulich erforderlich und Umstellung auf eine absenkbare Anlage
Erneuerung von Toren, Bänken, Spielerkabinen, Umwehrgang mit Werbung, Stiefelwaschanlage

Erneuerung von Grundstückszäunen und Ballfangzäunen soweit baulich erforderlich

Erneuerung der Erschließungswege bzw. -flächen.

Schaffung einer Pflegezufahrt

18. Um den Vereinen eine - auch nach Geschlechtern getrennte - Nutzung der Sportanlage während der Baumaßnahmen zu ermöglichen, sind Containerräume für Umkleiden, Duschen und Sanitäranlagen erforderlich.

Das Platzwartbüro ist mit Telefonanschluss, Telefaxanschluss und Anschluss für einen Verwaltungsrechner auszustatten.

Für die Unterbringung der Platzpflegegeräte ist eine Abdeckung mit Planen ausreichend.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Es sind die Richtlinien der Unfallkasse sowie die einschlägigen Richtlinien für den Sportstättenbau und die Lebensmittelhygiene-Verordnung zu berücksichtigen.

2.2.3 Anforderungen an die Freiflächen

Es bestehen keine zusätzlichen Anforderungen.

2.2.4 Besondere Anforderungen

Die Gebäude sind barrierefrei auszustatten.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Es wird angestrebt, die Baumaßnahmen zügig zu realisieren.