

Neubaumaßnahmen
Projekthandbuch (PHB)

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Neubau eines Sportbetriebsgebäudes mit Dienstwohnung und Vereinsgaststätte, Modernisierung der Freisportanlagen an der Bezirkssportanlage Surheimer Weg 3 im 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark Projekt Nr. (PS/POM) : 3659	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/>
Baureferat / Sachbearbeiterin / Telefon Hochbau 4 / Frau / 60711	Datum 14.04.2016
Nutzerreferat / Sachbearbeiterin / Telefon Sportamt / Frau / 84180	Datum

Gliederung des Projekthandbuches

1. Planungskonzept
2. Alternative Lösungsmöglichkeiten
 - 2.1 Beschreibung
 - 2.2 Bewertung
 - 2.3 Entscheidung
3. Gebäude
 - 3.1 Erläuterung der Planung
 - 3.2 Aufgliederung der Baukörper
 - 3.3 Zahl der Geschosse
4. Freisport- und Außenanlagen
 - 4.1 Erläuterung der Planung
5. Künstlerische Ausgestaltung

1. Planungskonzept

Die bestehende Bezirkssportanlage soll durch einen größeren, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Neubau ersetzt werden, in den die Betriebsräume eine Gaststätte und eine Dienstwohnung für den Platzwart integriert werden sollen.

Der langgestreckte eingeschossige Baukörper mit markantem Kopfbau vereinigt die organisatorischen und funktionalen Aspekte mit der Einbindung in die durch Grünflächen und einen großen Baumbestand geprägte Umgebung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets und Biotops.

Mit der Fassade aus geschlemmtem Verblendmauerwerk entspricht der Massivbau den Anforderungen eines robusten und unterhaltsarmen Bauwerks für Sportnutzung.

2. Alternative Lösungsmöglichkeiten

2.1 Beschreibung

Aufgrund des zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Baufeldes, zwischen der im Westen angrenzenden Grünanlage und der Freisportanlage im Osten kommt für das Sportbetriebsgebäude nur diese Situierung in Nord-Südrichtung in Betracht.

Folgende Varianten wurden untersucht:

2.1.1. Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes

Zur Behebung der baulichen Defizite und der Deckung der zusätzlichen sportfachlichen Bedarfe ist die Generalinstandsetzung mit einer Erweiterung untersucht worden.

2.1.2. 2-geschossiger Baukörper ohne Teilunterkellerung

Um ggf. auf eine Unterkellerung verzichten zu können wurde alternativ eine Variante mit 2-geschossigem Baukörper untersucht.

2.2 Bewertung

Die unter 2.1. beschriebenen alternativen Lösungsmöglichkeiten wurden wie folgt bewertet:

Variante 2.1.1. Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes:

Die Variante wurde aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt. Aufgrund der umfassenden, notwendigen Maßnahmen an der Baukonstruktion und der kompletten Gebäudetechnik für die Generalinstandsetzung und die notwendigen Eingriffe für die Erweiterung sind die geschätzten Sanierungskosten über 80% der Kosten für einen vergleichbaren Neubau.

Variante 2.1.2. 2-geschossiger Baukörper ohne Teilunterkellerung:

Der 2-geschossige Baukörper mit der Platzwartwohnung im Obergeschoss gliedert sich wenig in die von Grünflächen bestimmte Umgebung ein. Der 2-geschossige Baukörper stellt eine wesentliche Erhöhung der Baumasse dar. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit dieser Planung in direkter Angrenzung an das Landschaftsgebiet und den Biotopflächen ist kritisch zu sehen. Durch die zweigeschossige Ausbildung des Baukörpers entstehen zusätzliche Fassaden- und Erschließungsflächen. Durch diesen Umstand wird kein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil gegenüber der Vorplanung mit einer Teilunterkellerung erzielt.

2.3 Entscheidung

Die Vorplanung mit einem 1-geschossigen Gebäude mit Teilunterkellerung und dem zur Straße orientierten Kopfbau fügt sich gut in die Umgebung ein und bietet eine kurze, barrierefreie Erschließung für alle Funktionsbereiche.

Die Vorplanung stellt in der Gesamtbetrachtung die geeignetste und wirtschaftlichste Lösung dar.

3. Gebäude

3.1 Erläuterung der Planung

Der neue Massivbau ist wie der Bestand parallel zum Hauptspielfeld angeordnet und als eingeschossiges Gebäude mit Teilunterkellerung im Sportbetriebsbereich geplant. Die Fassade mit zweischaligen Außenwänden besteht aus verschlammtem Verblendmauerwerk, welches einerseits sehr robust ist, dem Gebäude aber auch in Kombination mit den Materialien Glas und Metall eine moderne Gestalt verleiht.

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Höglwörther Straße.

Durch die Trennung von Fuß- und Radweg vom Fahrverkehr wird die Verkehrssicherheit deutlich erhöht.

3.2 Aufgliederung der Baukörper

Der Neubau besteht aus drei Gebäudeteilen, die durch das Foyer und einen Durchgang zwischen Sportbetrieb und Dienstwohnung klar gegliedert sind.

Der Kopfbau, dem etwas höheren Gebäudeteil, welcher sich zum Sportplatz und zur Höglwörther Straße orientiert, dient der Adressbildung und ist wesentlicher Bestandteil der Konzepts. Er beherbergt die Vereinsgaststätte, welche in erster Linie der Sportanlage zugeordnet ist, aber auch eigenständig betrieben werden kann. An die Gaststätte ist ein Jugend- und Besprechungsraum für die Vereine angegliedert.

Im mittleren Gebäudeteil befindet sich der Sportbetriebsbereich mit Umkleiden, Vereinsbüros, Platzwartbüro, Werkstatt, sowie diversen Geräte- und Lagerräumen.

Die Dienstwohnung ist im südlichen Gebäudeteil situiert.

3.3 Zahl der Geschosse

Das Gebäude ist eingeschossig mit Teilunterkellerung im Sportbetriebsbereich.

4. Freisport- und Außenanlagen

4.1 Erläuterung der Planung

Der vorhandene Tennenplatz wird durch einen 90x60m großen Kunstrasenplatz mit Flutlichtanlage und einer automatischen Unterflurberegnungsanlage ersetzt. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks wird auch das nördlich angrenzende Rasentrainingsfeld mit einer Beleuchtung versehen.

Die vorhandene, sanierungsbedürftige 400m-Tennenrundlaufbahn wird rückgebaut und durch eine 400m-Kunststoffrundlaufbahn mit 4 Bahnen ersetzt. Die Westseite der 400m-Laufbahn wird mit 6 Bahnen für 110m-Hürdenlauf ausgebaut. Die bestehenden maroden Weitsprunganlagen mit Tennenanlaufbahnen werden rückgebaut und durch eine neue Weitsprunganlage mit 2-bahniger Kunststoffanlaufbahn ersetzt. Ferner wird im nördlichen Segment der Laufbahn eine Beachvolleyballanlage eingebaut, die mit einer 2-Ring-Kugelstoßanlage für den Schulsport kombiniert wird. Die Beachvolleyballanlage wird beleuchtet.

Der sanierungsbedürftige Maschendrahtzaun an der Grundstücksgrenze und der sanierungsbedürftige Ballfangzaun an der Ostseite der Rasentrainingsfelder bzw. des Kunstrasenplatzes werden erneuert.

Die Wegebeleuchtung entlang des bestehenden Zugangswegs zu den westlich gelegenen Sportfeldern wird erneuert und ergänzt.

Im Vorfeld des neuen Gebäudes werden die nach Baurecht erforderlichen 14 PKW-Stellplätze (davon einer behindertengerecht) sowie ca. 30 Radstellplätze errichtet. Für die Stellplatzanlage wird von der Höglwörther Straße eine neue Zufahrt geschaffen, die gleichzeitig als Feuerwehr- und Anlieferungszufahrt dient.

5. Künstlerische Ausgestaltung

Das bestehende Kunstwerk, eine Betontafel mit Relief aus den 1960er Jahren, soll nach Abstimmung mit QUIVID erhalten, gereinigt und saniert werden. Es wird in den Eingangsbereich des Neubaus versetzt.