

Investive Maßnahmen im Bestand

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben	
Generalinstandsetzung ehemaliges „Tröpferlbad“ Thalkirchner Straße 96 – 102	Umbau
Weitere Nutzung der Räume nach Abschluss der Sanierung durch das Bürgerhaus Isarvorstadt – Tröpferlbad, Träger „Zeit, Schlacht und Raum – Kultur im Schlachthof e.V.“	X Instandsetzung Brandschutz
Projekt Nr. (PS/POM):	
Nutzerreferat / / Telefon	Datum 05.04.2017
Baureferat / / Telefon BAU H21 / / 233-60667	Datum

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung (Mängelerfassung)
 - 1.1 Technische Bestandsaufnahme
 - 1.2 Funktionale Bestandsaufnahme
2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)
 - 2.1 Bautechnischer Bedarf
 - 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Planungskonzept
5. Alternative Lösungsmöglichkeiten
 - 5.1 Beschreibung
 - 5.2 Bewertung
 - 5.3 Entscheidung

Anlagen

Raumprogrammnachweis

1. Bedarfsbegründung

1.1 Technische Bestandsaufnahme

Allgemein sind die haustechnischen Anlagen in einem schlechten Zustand: So bestehen erhebliche Defizite im Bereich der vorhandenen Trinkwasserinstallation, an den sichtbaren Schmutzwasserleitungen sind Undichtigkeiten erkennbar. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass die Grundleitungen undicht sind. Die einschlägigen Normen wie z.B. die brandschutztechnischen Anforderungen gemäß Leitungsanlagenrichtlinien und Musterlüftungsanlagenrichtlinie sind nicht eingehalten. Die Zulassungen der vorhandenen Brandschutzklappen sind zu überprüfen.

1.2 Funktionale Bestandsaufnahme

Das „Bürgerhaus Isarvorstadt – Tröpferlbad“ wird von „**Zeit, Schlacht und Raum – Verein für Kultur e.V.**“ (im folgenden abgekürzt **ZSR**) betrieben, befindet sich in der Thalkirchner Straße 102 und nutzt das Erdgeschoss des ehemaligen Tröpferlbades. Der Verein ermöglicht jungen Menschen den Zugang zu sozialen, kulturellen und Bildungsangeboten.

Aufgrund erheblicher baulicher Mängel sind die Nutzungsmöglichkeiten für den Verein ZSR in den letzten Jahren nur eingeschränkt möglich.

Die Fenster sind aus Gründen des Schallschutzes abgedichtet und dauerhaft verdunkelt worden. Der Veranstaltungsraum steht seitdem nur eingeschränkt für Abendveranstaltungen zur Verfügung, d.h. in der Regel für Musikveranstaltungen, jedoch nicht mehr tagsüber für Gruppen- und Freizeitangebote.

Demzufolge ist eine bauliche Ertüchtigung des Gebäudes, welches durch die sozialen Einrichtungen im EG und 1.OG genutzt wird, notwendig. Die bestehenden Nutzungseinschränkungen müssen beseitigt werden. Das Ziel ist, die bisherige Nutzung uneingeschränkt und dauerhaft zu gewährleisten.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Bautechnischer Bedarf

Das Sanierungs- und Umbaukonzept beinhaltet folgende Maßnahmen:

2.1.1 Sicherheitsrelevante Maßnahmen:

- Generell weisen die bestehenden Stahlbetondecken erhebliche statische Mängel auf, so dass bereits provisorische Unterstützungen errichtet werden mussten. Für die jetzige Nutzung wurden bereits Einschränkungen ausgesprochen. Nutzungen mit erhöhter Lastbeanspruchung sind derzeit nicht möglich. Eine Sanierung bzw. Neuerstellung der Decken ist daher zwingend erforderlich.
- Alle Bauteile sind im Hinblick auf die Erfüllung der Anforderungen des Brandschutzes zu überprüfen und im Bedarfsfall zu ertüchtigen.

2.1.2 Bauliche Änderung/ Optimierung der Nutzung

- Für die zukünftige Nutzung mit einem vergrößerten Raumprogramm sollen die aktuell ungenutzten, leer stehenden Bereiche nutzbar gemacht werden.

Der im gesamten Untergeschoss gelegene ehem. Badebereich muss dafür großräumig entkernt werden (Abbruch ehemalige Badekabinen). Nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz muss exemplarisch ein Dusch- und Wannenbad im Kontext erhalten werden.

2.1.3 Erhalt der Bausubstanz

- Die Dacheindeckung ist teilweise undicht und muss daher komplett erneuert werden. Im südlichen Bereich sind die Ziegel teilweise lose, so dass die Dacheindeckung im in diesem Bereich derzeit von den Markthallen München erneuert wird (Gefahr im Verzug).
- Durch die Nutzung des Gebäudes als ehemalige Badeanstalt waren die Bauteile über einen langen Zeitraum hinweg feuchtwarmer Luft ausgesetzt. Die daraus resultierenden Schäden sind Korrosion von Deckenträgern und in Teilbereichen Schimmelbildung an den Innenwänden. Das Holztragwerk Decke über OG muss in diesem Zusammenhang auf eine mögliche Schwammbildung untersucht werden.
- Des Weiteren sind die Innenwände der aktuell genutzten Räumlichkeiten teilweise stark mit Graffiti und Plakaten überzogen, so dass auch hier ein erhöhter Sanierungsaufwand erforderlich ist.

2.1.4 Elektro- und haustechnische Anlagen

- Allgemein sind die haustechnischen Anlagen in einem schlechten Zustand, so dass eine Neuerstellung im Hinblick auf die veränderte Nutzung zwingend erforderlich ist.
- Die Elektroinstallation ist veraltet und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

2.1.5 Außenanlagen und Zugänge

- Sanierung der Gartenmauer mit Stabgitterfeldern (Graffitientfernung, Malerarbeiten etc.)
- Die Haupteingänge entsprechen bereits dem Straßenniveau.
- Die Nebeneingänge an der Thalkirchner Str. sind nicht barrierefrei. Diese Zugänge liegen im Hochparterre und sind daher nur über Stufenanlagen zugänglich.
- Zwei weitere Eingänge jeweils im Norden und Süden liegen ebenfalls im Hoch- bzw. Tiefparterre und sind daher nur über Stufenanlagen zugänglich. Eine Barrierefreiheit ist somit hier nicht gegeben. Die Gebäudezugänge liegen zurückversetzt in einer Art Innenhofsituation. Eine Gartenmauer trennt diesen Bereich von der Straße räumlich ab.
- Ein zusätzlicher Zugang muss daher im Norden zur barrierefreien Erschließung auf Straßenniveau neu geschaffen werden.
- Alle Zugänge sind belagsmäßig zu erneuern.

2.1.6 Energetische Sanierungsmaßnahmen und barrierefreier Ausbau

- Die Fenster sind entsprechend der neuesten Energie-Einspar-Verordnung zu sanieren oder in Anlehnung an den historischen Bestand neu zu erstellen.

- Zur barrierefreien Erschließung aller Geschosse muss mindestens eine Aufzugsanlage neu integriert werden. In unmittelbarer Nähe der beiden vorhandenen Treppenhäusern Nord und Süd ist jeweils eine separate Aufzugsanlage zu integrieren.
- Um eine Nutzung auch für Rollstuhlfahrer zu ermöglichen, müssen des Weiteren behindertengerechte Toiletten geschaffen werden.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Der Verein stellt offene Treffpunkte mit nicht-kommerziellen Ausgehmöglichkeiten sowie Gruppenangebote für Jugendliche und junge Erwachsene mehrheitlich im Alter von 16 bis 27 Jahren zur Verfügung. Die aktiven Nutzergruppen veranstalten unter den Bedingungen eines hohen Selbstorganisationsgrades Konzerte, Lesungen, Vortrags- und Diskussionsveranstaltungen. Zum Programm gehören auch Musikworkshops, Sportangebote, Parties sowie „Umsonst-Flohmärkte“. Essen und Getränke werden selbst organisiert, zubereitet und zum Selbstkostenpreis abgegeben. Die Anzahl der TeilnehmerInnen variiert dabei je nach Veranstaltungsform zwischen 10 und 150 Personen pro Veranstaltung.

Im Zuge der Sanierung sollen die Räume der Einrichtung „Zeit, Schlacht und Raum – Kultur im Schlachthof e.V.“ in einen anderen Gebäudetrakt sowie zum Teil auf die Ebene des Souterrain verlegt werden. Diese Verlegung kommt den besonderen Lärmschutzanforderungen entgegen und ermöglicht künftig eine optimierte Nutzung der Räumlichkeiten, in dem parallel sowohl lärmintensive als auch ruhige Veranstaltungen statt finden können.

Im Einzelnen werden die folgenden Räume benötigt:

Veranstaltungsraum mit Café im Untergeschoss (UG)

- Der Veranstaltungsraum mit Café ist ein Ort der Kommunikation, er wird u.a. für die großen Plenumsveranstaltungen aller Nutzergruppen benötigt.
- Im Wesentlichen werden hier Musikveranstaltungen stattfinden.
- Der Raum soll auch als Probenraum genutzt werden können. Die Raumhöhe muss auf diese Nutzungen Bezug nehmen.
- Die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen sind besonders für diesen Raum von Bedeutung, insbesondere um Beschwerden durch Anwohner zu vermeiden.
- Es soll eine mobile Bühne eingebaut werden können.
- Um technische Gerätschaften, wie z.B. die Bühnenbeleuchtung, anbringen zu können, müssen geeignete Vorrichtungen (Traversen, Schienen) vorhanden sein.
- Ein Beameranschluss sowie die Halterung für eine Leinwand sind vorzusehen.
- Eine Belüftungsanlage ist vorzusehen.
- Der Veranstaltungsraum muss – obwohl im Souterrain – verdunkelt werden können.
- Eine Theke ist nahe der Küche zu integrieren, sie ist mit Anschlüssen für ein Spülbecken und Anschlüssen für einen ausreichend großen Auszugskühlschrank für Getränke auszustatten. Es soll auch Stauraum für Getränkekästen geben.
- Die Essensausgabe von der Küche zur Theke muss praktisch zu handhaben sein.

- Von der Küche aus soll ein Blick auf den Eingangsbereich möglich sein, ebenso ist eine Gegensprechanlage zur Eingangstür im Bereich der Theke vorzusehen.
- Die Musiksteuerung soll von der Theke aus möglich sein, es wird Platz für das DJ-Mischpult benötigt, entsprechende Kabelkanäle sind vom Mischpult zur Bühne vorzusehen.
- Ein strapazierfähiger und leicht zu reinigender Bodenbelag ist zu wählen.
- Der Raum soll sich für eine robuste Nutzung mit sportlichen Aktivitäten (keine Ballwurfspiele) eignen. Es darf nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen. Heizkörper müssen wandbündig gesetzt sein. Fenster, Türen und Leuchten sind entsprechend zu planen.
- An geeigneter Stelle im Raum wird Platz für eine Garderobe in Form von mobilen Kleiderständern benötigt.
- Das Stühlelager soll auf kurzem Wege erreichbar sein.

Küche (UG)

- Die Küche ist dem Veranstaltungsraum/Café unmittelbar zugeordnet. Eine abschperbare Durchreiche zum Veranstaltungsraum/Café ist einzuplanen.
- Dem Verein ZSR wurde 1995 durch das KVR die gaststättenrechtliche Erlaubnis erteilt, vegane/vegetarische Speisen und Getränke an Ort und Stelle abzugeben, die Abgabe erfolgt weder gewerbsmäßig noch gewinnorientiert.
- Es muss nach Abschluss der Sanierung eine Küche eingerichtet werden können, die der Hygieneverordnung entspricht.
- Es sind die Anschlüsse für den Einbau einer kompletten Küche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Doppelspülbecken, extra Handwaschbecken, Gasherd sowie Gastro-Geschirrspüler vorzusehen. Entsprechender Stauraum für das Geschirr und ausreichend Arbeitsflächen sind einzuplanen.
- Für einen Gastro-Geschirrspüler ist ein Kraftstromanschluss erforderlich.
- Es wird ein Gasanschluss benötigt, sowie Platz für die Installation des vorhandenen Gastronomieherds (Gasherd mit 6 Flammen).
- Für die entsprechende Be- und Entlüftung ist zu sorgen.
- In der Küche wird häufig in kleinen Gruppen gekocht. Sie dient sowohl zur Zubereitung von warmen Getränken und kleinen Speisen als auch zur Ausgabe von Speisen und Getränken bei Veranstaltungen.
- Von der Küche soll auf kurzem Weg das Lager erreichbar sein.

Stühlelager/Getränkelager (UG)

- Für die Getränkekühlung sind Elektroanschlüsse vorzusehen.
- Der Raum soll gefliest sein.
- Der Raum muss ausreichend groß sein, um Stühle und Getränkekästen lagern zu können, er soll für einen kurzen Zulieferungsweg in der Nähe des Eingangsbereichs bzw. des Aufzugs vorgesehen werden.

Büro im Obergeschoss (OG)

- Das Büro ist mit den erforderlichen Anschlüssen für zwei Arbeitsplätze in Teilzeit auszustatten.
- Für Telefon, FAX und Internetzugang sind die entsprechenden Datenleitungen vorzusehen.
- Eine Gegensprechanlage zum Eingangsbereich im EG mit Türöffner muss im Flur neben der Tür zum Büro vorhanden sein.

Gruppenraum 1 (OG)

- Der größte der drei Gruppenräume soll Anschlüsse für eine Teeküche enthalten, um für Fremdnutzungen an Externe vermietet werden zu können.
- Ein Beameranschluss sowie die Halterung für eine Leinwand sind vorzusehen.
- In diesem Raum werden sich auch Eltern mit Kindern sowie Schülergruppen zur Hausaufgabenhilfe aufhalten. Für bis zu 10 Stunden pro Woche sollen Kindergruppen betreut werden können.
- Der Raum soll sich auch für die Betreuung von Kindern im Alter von unter 3 Jahren eignen. Zu beachten sind u.a. Sicherheitssteckdosen, sowie der Fingerschutz an den Türen. Entsprechend erforderliche Fluchtwege sind ebenfalls zu beachten.

Gruppenraum 2 (UG)

- Dieser Gruppenraum im Untergeschoss soll u.a. auch als Fahrradwerkstatt und zum Handwerken genutzt werden können.
- In diesem Raum sind ein Ausgussbecken mit Wasseranschluss sowie eine abgetrennte Putzkammer von ca. 3 qm vorzusehen.

Gruppenraum 3 (OG)

- Der Raum wird tagsüber sowie abends für Gruppenangebote und für die regelmäßigen Treffen der Nutzergruppen benötigt.
- Geplant wird die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, Stühlen, Tischen, Regalen und ggf. dem Einbau von abschließbaren Wandschränken.
- Der Gruppenraum soll einen TV-Anschluss haben.

Gruppenraum 4 (OG)

- Der Raum wird tagsüber sowie abends für Gruppenangebote und für die regelmäßigen Treffen der Nutzergruppen benötigt.
- Geplant wird die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, Stühlen, Tischen, Regalen und ggf. dem Einbau von abschließbaren Wandschränken.

Sanitärbereiche

- Für den Veranstaltungsbetrieb sind ausreichend Besuchertoiletten für Damen und Herren im UG einzuplanen.
- Eine behindertengerechte Toilette wird benötigt.
- Für die Sportgruppen ist zusätzlich eine Dusche vorzusehen.
- Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter muss eine eigene Toilette im OG zur Verfügung stehen.
- Die Toiletten sollen möglichst in der Nähe des Eingangsbereichs geplant werden.

Flure im UG und OG

- Die beiden Flure im OG und UG dienen vor, während und nach den Veranstaltungen dem Aufenthalt zur Kommunikation, sowie dem Austausch der Gruppen während Versammlungspausen. Sie sollen daher nach Möglichkeit großzügig und offen gestaltet werden.

Organisatorische und betriebliche Anforderungen

- Für die Zeit während der umfangreichen Sanierungsarbeiten muss für das „Bürgerhaus Isarvorstadt - Tröpferlbad“ rechtzeitig die Auslagerung, d.h. eine Zwischenlösung in Form von Containern für die Gruppenangebote – zusätzlich zur Anmietung großer Veranstaltungsräume für Konzerte – geplant werden können.
- Für die Planung und Organisation von Konzerten muss der Träger einen zeitlichen Vorlauf von einem Jahr für die Anmietung von Sälen berücksichtigen können.

- Mindestens drei Gruppenräume müssen einen ungehinderten Tageslichteinfall haben.
- Um überwiegend Räume mit Tageslicht zu erhalten, müssen die Räume der Einrichtung auf zwei Stockwerke verteilt werden. Diese Raumstruktur muss durch eine Verbindung über das Treppenhaus für die NutzerInnen organisatorisch und praktisch gut gelingen.
- Die Räume müssen möglichst multifunktional nutzbar sein.
- Eine praktische Zulieferungsmöglichkeit zur Küche sowie zum Getränkelager ist einzuplanen.
- Zu beachten ist, dass v.a. die Räume im OG abends parallel von verschiedenen Gruppen genutzt werden.
- Für den barrierefreien Zugang zu beiden Geschossen ist der Einbau eines Aufzugs erforderlich.
- Die Einrichtung ist baulich so zu gestalten, dass Rollstuhlfahrer ungehinderten Zugang haben.
- Für den Außenbereich sind Anschlüsse für Wasser und Strom (sperrbar) vorzusehen: zur Reinigung des Außenbereiches bzw. für Zwecke der Gestaltung.
- Die Räumlichkeiten müssen nicht der Versammlungsstättenverordnung entsprechen (s. Betriebsbeschreibung). Der Verein ZSR wird im Rahmen der Überlassungsvereinbarung darauf verpflichtet, dass sich nicht mehr als 199 Personen im Veranstaltungsraum mit Café im UG aufhalten dürfen.
- Der große Gruppenraum im OG soll so ausgebaut werden, dass dort für bis zu 10 Stunden pro Woche Kindergruppen (auch für die Altersgruppe unter drei Jahren) betreut werden können. Diese Form der Betreuung bedarf keiner Betriebserlaubnis, sie ist jedoch meldepflichtig bei der Regierung von Oberbayern.

Anforderungen an eine Freifläche

- Auf der Ebene des Zugangs von der Straße sollte ein ausreichend großer Flächenanteil als Freifläche vorgeschaltet werden, um den Besucherstrom bei größeren Veranstaltungen sowie Rauchergruppen in den Pausen gut aufnehmen zu können.
- Benötigt werden eine ausreichende Außenbeleuchtung sowie Außenanschlüsse für Wasser und Strom (sperrbar).

3. Zeitliche Dringlichkeit

Wie oben dargestellt, ist zur Aufrechterhaltung des Betriebes in dem Gebäude eine Sanierung dringend notwendig. Diese muss so schnell wie möglich in Angriff genommen werden um weitere Einschränkungen der Nutzung zu vermeiden.

4. Alternative Lösungsmöglichkeiten

4.1 Beschreibung

In einer Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten untersucht:

In Variante 1 wurde die Sanierung der derzeit genutzten Räume, die Nutzbarmachung der leer stehenden Räume im 1. OG und die Beseitigung der Nutzungseinschränkung sowie eine sinnvolle Grundrissänderung (Nutzbarmachung der aktuell nicht genutzten ehem. Badeanstalten im UG) untersucht.

Insgesamt stünden ca. 630m² Nutzfläche für soziale Freizeiteinrichtungen zur Verfügung: Jugendtreff Tröpferlbad, Bürgerhaus Isarvorstadt (Verein ZSR), zzgl. 230m² freie Nutzflächen, z.B. für externe Mietflächen (Wohnung, Büroräume etc.).

In Variante 2 wurden zusätzlich zu den in Variante 1 beschriebenen Sanierungsmaßnahmen auch die räumlichen Veränderungen für eine zusätzliche Unterbringung des Zenetti-Treff untersucht (einschl. Dachausbau, sog. Vollausbauvariante).

Insgesamt stünden ca. 970m² Nutzfläche für soziale Freizeiteinrichtungen zur Verfügung: Jugendtreff Tröpferlbad, Zenetti-Treff, sowie Bürgerhaus Isarvorstadt (Verein ZSR).

In Variante 3 wurden die in der Variante 1 beschriebenen Sanierungsmaßnahmen nur im Bereich der derzeit genutzten Räume untersucht. Für das Untergeschoss (ehem. Badeanstalten, 200m²) ist keine Nutzung vorgesehen.

Insgesamt stünden ca. 580m² Nutzfläche für soziale Freizeiteinrichtungen zur Verfügung (Jugendtreff Tröpferlbad, Bürgerhaus Isarvorstadt (Verein ZSR), zzgl. 220m² freie Nutzflächen z.B. für externe Mietflächen.

4.2 Bewertung

Varianten 1 und Variante 3 sehen vor, den Zenetti-Treff im Nachbargebäude (Thalkirchner Str. 104) zu belassen. Allerdings ist auch für dieses Gebäude eine Sanierung erforderlich.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Erkenntnisstandes weist Variante 2 das beste Kosten-/Nutzungsverhältnis aus. Dies beruht vor allem darauf, dass bei dieser Variante eine vollständige Nutzung des Gebäudebestandes erfolgt.

Das der Untersuchung zugrunde liegende Raumprogramm „Jugendtreff Tröpferlbad“ und „Zenetti-Treff“ kann jedoch nicht in Gänze erfüllt werden.

Auf der Basis der Erkenntnis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurde daher das Raumprogramm für die Generalinstandsetzung überarbeitet und entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächen angepasst (Siehe Anlage 2a).

4.3 Entscheidung

In Abwägung der vorgenannten Punkte wird Variante 2 mit angepasstem Raumprogramm weiterverfolgt, da hier die sozialen Einrichtungen Jugendtreff Tröpferlbad, Zenetti-Treff sowie das Bürgerhaus Isarvorstadt/Verein ZSR komplett untergebracht und in einer Baumaßnahme abgewickelt werden können. Eine räumliche Trennung der Einrichtungen innerhalb des Gebäudes ist gegeben, Synergieeffekte sind dennoch möglich.