


Neubaumaßnahmen
Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben Neubau - Erweiterung des Verwaltungs- und Werkstatt- gebäudes am Georg-Brauchle-Ring 29 80992 München	X Neubau O Erweiterung
Nutzerreferat / Sachbearbeiter/-in / Telefon Kommunalreferat/Abfallwirtschaftsbetrieb 	Datum: 04.09.2017

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms	Seite
1. Bedarfsbegründung	2
1.1 Ist – Stand	2
1.2 Soll - Konzept	3
1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten	3
2. Bedarfsdarstellung	4
2.1 Räumliche Anforderungen	4
2.1.1 Teilprojekte	4
2.1.2 Nutzungseinheiten	4
2.2 Funktionelle Anforderungen	9
2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen	9
2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung	10
2.2.3 Anforderungen an Freiflächen	10
2.2.4 Besondere Anforderungen	10
2.3 Kunst am Bau	11
3. Zeitliche Dringlichkeit	11
4. Planungskonzept	11
5. Grundstück	11

Anlagen:

Raumprogramm, gemäß Muster 8a

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist – Stand

Der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) ist seit 125 Jahren ein expandierender Betrieb der Stadt München, einer Metropole, die einem permanenten Wachstum und Wandel unterliegt.

Die AWM-Zentrale (Nutzerbedarfsprogramm 1993, Bau-Fertigstellung 1999,) mit den beiden Betriebshöfen Nord und West, der Zentralwerkstatt und dem 8-stöckigem Verwaltungsgebäude am Georg-Brauchle-Ring 29, stößt immer wieder an seine räumlichen und funktionalen Grenzen. Wachsende Einwohnerzahlen, neue Technologien und Geschäftsfelder, neue gesetzliche Verpflichtungen und Qualitätsstandards, die sich aus nationalem Recht und EU-Recht ergeben und nicht zuletzt betriebsorganisatorische Neuausrichtungen führten zwangsläufig zu einem ständig steigenden Personalbedarf im Bereich der Verwaltung und beim operativen Geschäft. Deshalb mussten in den vergangenen Jahren zahlreiche AWM-Mitarbeiter in angemieteten Büroflächen („Dantehof“, Hanauer Straße 1) untergebracht werden. Mit Stand 01.03.2017 sind für insgesamt vier Abteilungen bzw. Sachgebiete im "Dantehof" ca. 2.000 m² Bürofläche angemietet. Informationsaustausch und abteilungsübergreifende Zusammenarbeit werden dadurch stark eingeschränkt. Außerdem gestaltet sich die Anmietung von Büroflächen zunehmend als schwierig und ist in jedem Fall mit hohen Kosten verbunden.

Die Kantine im 8. Stock des vorhandenen Verwaltungsgebäudes ist für die kontinuierlich gestiegene Anzahl von Essensteilnehmern und das obligatorische Speisenangebot räumlich zu klein und organisatorisch unzureichend. Die Küche wurde ursprünglich als Aufwärmküche konzipiert, jedoch schon kurz nach Inbetriebnahme als Vollküche genutzt. Die Lagerräume befinden sich im Untergeschoss und sind zu weit entfernt, um einen effektiven Betrieb zu ermöglichen. Neben den räumlichen und organisatorischen Mängeln in der Küche, den Nebenräumen und an der Ausgabetheke bestehen gravierende Mängel beim baulichen Brandschutz. Die Raumakustik im Kantinenbereich ist ungenügend und entspricht nicht den geltenden Vorschriften.

Die zum Georg-Brauchle-Ring hin ausgerichtete vorhandene Nord-Terrasse ist aufgrund des Straßenlärms und der ungünstigen Windströmungen als Kantinen-Außenbereich nicht geeignet und kann deshalb lediglich als Raucherbalkon genutzt werden.

Der seit 2012 für die Werkstatt des AWM geltende Status einer städtischen Zentralwerkstatt und der permanent wachsende Fuhrpark der LHM überlastet bereits seit mehreren Jahren die Reparaturbereiche und deren Warte- und Abstellflächen (Konzeption 1999: 1.600 Fahrzeuge / Stand heute: 2.200 Fahrzeuge). Die Folgen sind unwirtschaftliche Fremdvergaben und lange Stillstandszeiten für die Fahrzeuge. Zusätzlicher Bedarf an Flächen und technischer Ausrüstung wird sich künftig auch aus dem Bereich "Elektromobilität" ergeben.

Die Betriebsflächen (ohne Verwaltung), die notwendig sind, um auch künftig die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten, sind mittlerweile ebenfalls zu klein und optimierungsbedürftig. Die schon seit Jahren vom AWM genutzten freien Flächen des ehemaligen Gaswerksgeländes am Georg-Brauchle-Ring, bis hin zur Hanauer Straße, mussten 2016 größtenteils zugunsten des Neubaus eines Busbetriebshofs (BBH) der SWM aufgegeben werden. Die verbleibende, nicht bebaute Restfläche muss seither von den operativen Bereichen Logistik und Zentralwerkstatt gemeinsam und über die Maßen komprimiert (nahezu ohne Bewegungsflächen) genutzt werden.

Darüber hinaus stehen an diesem Standort künftig keine weiteren Reserveflächen zur Verfügung.

1.2 Soll – Konzept

Für die am Georg-Brauchle-Ring 29 situierte Verwaltungs- und Betriebszentrale des AWM soll auf dem westlich angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 1108/5 und einer Fläche von 9.946 m² eine Erweiterung geplant und errichtet werden. Damit soll auch dieser Standort (neben BHO und BHS) für die anstehenden Aufgaben der Daseinsvorsorge (Entsorgung und Kreislaufwirtschaft) zukunftsfähig gemacht werden.

Nach aktueller Bedarfsplanung soll die Erweiterung einen Verwaltungsbereich mit Kunden-Center, Empfang, Büro- und Besprechungsräumen, Kantine mit Küche und Lager, sowie Erweiterungsflächen für die Werkstatt und den Logistikbereich mit einer BGF von insgesamt rund 9.850 m² umfassen.

Um die städtebauliche Vorgabe zu erfüllen, welche eine Fortsetzung der geplanten 6-geschossigen Randbebauung des Busbetriebshofes entlang des Georg-Brauchle-Rings fordert, soll ein straßenbegleitender Gebäudetrakt errichtet werden. In diesem werden hauptsächlich Verwaltungsflächen (s. o.) Platz finden. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil sollen ein 2-geschossiges Gebäude (plus Freibereich) mit den notwendigen Werkstatt-Erweiterungsflächen und die Betriebsflächen für die Abteilung Logistik untergebracht werden. Desweiteren sind dort die Abfahrt zur Tiefgarage, die Notausfahrt für LKWs, die Anlieferung für den Küchenbereich, einige Besucherstellplätze, und eine Terrassenfläche für die Kantine geplant.

Der Erweiterungsbedarf der Werkstatt beträgt insgesamt ca. 1805 m² und besteht im Wesentlichen aus Schnellwerkstätten im Anschluß an den Bestand mit ca. 330 m² sowie aus Lackiererei, Druckerei, Büro- und Sozialräumen mit ca. 1.475 m². Für Reparaturfahrzeuge wird im rückwärtigen Bereich entlang der Baumallee eine überdachte Aufstellfläche (offene Fahrzeughalle) mit ca. 1000 m² benötigt.

Als Betriebsfläche für den Bereich Logistik sind 3.000 m² befestigte, ebenerdige Freifläche, ohne Überdachung, vorzusehen. Diese Fläche ist für die Anlieferung und Unterbringung von neuen Containern, Fahrgestellen und technischer Ausrüstung erforderlich.

Wie bereits unter dem Punkt "Ist-Stand" erwähnt, wird die Kapazität der bestehenden Kantine für die künftige Mitarbeiterzahl am Standort nicht ausreichen. Deshalb wird im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus eine neue Kantine eingeplant. Die bestehende Kantine kann also bis zur Inbetriebnahme der Erweiterung genutzt und anschließend zurückgebaut werden. In den frei werdenden Flächen werden in einem separaten Projekt Konferenz- und Besprechungsräume, sowie eine kleine Cafeteria eingerichtet.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Aus betrieblich-logistischer und aus städtebaulicher Sicht sind auf dem Gelände keine Bebauungs-Alternativen möglich. Eine Anmietung weiterer Büro- und Freiflächen an anderen Standorten, die mit einem hohen finanziellen und organisatorischen Aufwand einhergehen würden, sind aus betrieblicher Sicht dauerhaft nicht zu vertreten.

Auch für den Werkstattbereich gibt es derzeit keine Alternativen, ohne den Status der bestehenden Zentralwerkstatt zu konterkarieren. Eine sinnvolle bauliche Erweiterung kann daher nur an diesem Standort und im Rahmen des geplanten Gesamtkonzepts funktionieren.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Das Vorhaben ist als Gesamtprojekt zu sehen. Eine horizontale Trennung des Verwaltungstraktes für vom AWM vorerst nicht benötigte Flächen soll berücksichtigt werden. Diese Flächen sollen als Entwicklungsreserve für den AWM, zeitlich befristet, an andere städtische Dienststellen oder externe Interessenten vermietet werden können.

2.1.2 Nutzungseinheiten

A. Verwaltungsgebäude

Der Büroriegel soll gemäß der städtebaulichen Vorgabe mit einer Höhenentwicklung von 6 Geschossen entlang der Straßenflucht des Georg-Brauchle-Rings situiert und sinnvoll an den Bestandsriegel angebunden werden.

A.1 Foyer, EG

Das bestehende Bürogebäude weist im EG ein zum Georg -Brauchle-Ring hin orientiertes, transparent gestaltetes Foyer auf. Dieses Foyer soll zu einem zentralen Eingangsbereich für beide Gebäudeteile (Alt- und Neubau) weiterentwickelt werden. Das neue Foyer bzw. der neue zentrale Eingangsbereich soll, ähnlich einem Gelenk, beide Gebäudeteile im Erdgeschoss und an zentraler Stelle baulich miteinander verbinden.

Folgende Funktionen, Bereiche und Nutzungseinheiten sollen im neuen Foyer Platz finden bzw. müssen auf direktem Weg über das neue Foyer erreichbar sein:

a) Empfangsbereich

Der Empfangsbereich verbleibt im bestehenden Foyer und dient auch künftig den Mitarbeitern als Entree in die beiden Gebäudeteile. Dort werden außerdem alle AWM-Kunden, Lieferanten und Firmen empfangen und weitergeleitet.

Das gem. Beschluss vom 07.12.2016 geltende neue Sicherheitskonzept der LH München ist bei der Neuplanung zu berücksichtigen. Die Transparenz des Gebäudes soll jedoch erhalten bleiben.

Trotz Videoüberwachung auf dem gesamten Areal ist auch künftig eine Sichtbeziehung zur Betriebseinfahrt erforderlich, weshalb das Empfangs- und Wachdienstpersonal an der bisherigen Stelle verbleibt. Als Rückzugs- und Pausenbereich wird hierfür ein abgeschlossener Büroraum eingeplant.

b) Wartebereich

Für Gäste und Mitarbeiter, auch als Treffpunkt für informelle Gespräche.

c) Ausstellungsbereich

Das neue Foyer soll weiterhin auch als Ausstellungs- und Aktionsfläche (Kunstausstellungen, Gesundheitstage etc.) fungieren und mit einem flexiblen Möblierungssystem (Infostände o.ä.) ausgestattet werden.

d) Präsentation/ Information

Das Foyer soll eine Fläche für die Präsentation von Preisen, Zertifikaten und Auszeichnungen (z.B. für Innovationen) erhalten. Für die interne und externe Kommunikation wird ein Monitor installiert.

e) Kundencenter im EG

Das neue Kundencenter soll vom Georg-Brauchle-Ring aus sichtbar und über das zentrale Foyer erreichbar sein. Es soll eine Empfangstheke und einen Backoffice-Bereich (mit Lager) für ca. 4 Mitarbeiter/Innen erhalten. Außerdem soll ein Selbstbedienungsterminal installiert werden, an dem Kunden Formulare ausfüllen und Auskunft über das Leistungsangebot des AWM erhalten können. Ferner sollen zwei Konferenz- und Schulungsräume für jeweils 12-15 Personen eingerichtet werden. Durch die Entfernung einer mobilen Trennwand kann aus den beiden Räumen ein großer Schulungs- und Konferenzraum mit ca. 80-100 m² geschaffen werden, um möglichst flexibel auf unterschiedliche Bedarfe reagieren zu können. Die Ausstattung soll mit Beamer, Leinwand und Videobildschirm erfolgen.

In räumlichem Bezug zum Kundencenter soll sich darüber hinaus im Außenbereich ein Mustertonnenstandplatz befinden.

A.2 Kantine mit Küche, Aufenthalts- und Freibereich

Die Kantine (mit Vollküche) für alle Mitarbeiter am Standort Georg-Brauchle-Ring soll im Erdgeschoss des Verwaltungstraktes mit einer lichten Höhe von 3,20 m angeordnet werden. Als Kantinen-Freibereich wird hofseitig eine Terrasse eingeplant. Eine direkte Anbindung der Lagerräume an die Anlieferung ist erforderlich. Die Wege zwischen Lager und Küche sind möglichst kurz zu planen.

Die Ermittlung der erforderlichen Fläche für die Frischküche und den Speisesaal erfolgt vom Fachplaner auf der Annahme von insgesamt 500 zukünftigen, potentiellen Essensteilnehmern in 3 Durchgängen. Für Mitarbeiter die nicht an der Essensversorgung der Kantine teilnehmen, wird ein Pausenraum zur Verfügung gestellt.

Die Nutzung der Kantine als Versammlungsstätte (Personalversammlungen, Weihnachtsfeiern usw.) ist Vorgabe. Die Versammlungsstätte soll durch eine Trennwand vom restl. Kantinenbetrieb abgetrennt werden können. Eine Verdunkelungsmöglichkeit des gesamten Raumes und die Ausstattung mit Beamer, Leinwand und Videobildschirm sind erforderlich. In allen Bereichen der Kantine wird ein besonderer Wert auf die Raumakustik gelegt.

A.3 Büroflächen in Obergeschossen

Der Planung sind folgende 2 Büroraum-Typen zugrunde zu legen:

- a) Einzelzimmer: NGF: ca. 12,5 m²
- b) Doppelzimmer NGF: ca. 25 m²

Bei der Grundrissgestaltung ist auf eine hohe Flexibilität zu achten. Die lichte Raumhöhe soll ca. 2,80 m betragen.

A.4 Gemeinschaftsräume

Bei der Ausstattung der Multifunktionsräume ist darauf zu achten, dass möglichst keine Einbauten erfolgen, um bei der Benutzung möglichst flexibel zu sein.

- a) 1 Schulungsraum für Schulungen der IT-Abteilung für ca. 25 Mitarbeiter und entsprechender IT-Ausstattung.

- b) 1 Multifunktionsraum z.B. für Sport, Gymnastik oder Sonstiges
- c) 2 Ruheräume für Rückzugsmöglichkeiten der MA sollen in ruhigen Zonen angeordnet werden.
- d) 1 Eltern-Kind-Zimmer als kindersicheres Büro mit „Kinderecke“, damit Eltern auch arbeiten gehen können, wenn Kindertagesstätten etc. geschlossen sind.

A.5 Besprechungsräume

Die Ausstattung der Besprechungsräume soll mit Beamer, Verdunkelungsmöglichkeit und Kühldecken erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass möglichst keine festen Einbauten erfolgen, um bei der Benutzung möglichst flexibel zu sein. Eine Teilbarkeit der Räume ist zu berücksichtigen.

A.6 Wäscheausgabe mit Lagerung

Um möglichst viele Sozialräume (Umkleiden, WCs etc.) auf dem Carport (Frauenanteil, Putzdienst usw.) zu schaffen, ist zu untersuchen, ob das Wäschelager mit Ausgabe im Erweiterungsbau, vorzugsweise im Werkstattgebäude, untergebracht werden kann. Für Anlieferungen und die Abholung von Schmutzwäsche ist eine Laderampe erforderlich.

B. KFZ- Zentralwerkstatt der LHM im AWM

Der nach einer Betriebsprüfung erstellte Revisionsbericht vom 27.03.2012 weist nochmals auf den sogenannten „Anschluss- und Benutzungszwang“ hin. Alle Instandhaltungen und Reparaturarbeiten an städtischen Fahrzeugen müssen in der Zentralwerkstatt durchgeführt werden. Seit 2012 wurden infolge dessen rund 600 Fahrzeuge mehr registriert. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden (AWM und Referate der LHM) gerecht zu werden, benötigt die Werkstatt zusätzliche Reparaturplätze. Fremdvergaben sind i.d.R. um ca. 20% teurer und lösen durch das Verbringen zu verschiedenen Firmen längere Standzeiten aus. Die Zentralwerkstatt hingegen bietet alle Werkstattdienstleistungen und Reparaturen an den unterschiedlichen Fahrzeugen und Aufbauten aus einer Hand.

Die Erweiterung der Stell- und Werkstattflächen soll in direkter Nähe zum Bestand der Werkstatt, parallel zum bestehenden nördlichen Schleppdach, erfolgen. Aufgrund organisatorischer Zwänge (nur 1 Kundenannahmestelle) und der erforderlichen Durchfahrtsmöglichkeit für die Fahrzeuge sollten die Schnellwerkstätten an die Westseite des Bestandsgebäude der Reparaturhalle anschließen.

B.1 Werkstattgebäude (überbaute Flächen)

Für die Verlagerung der Lackiererei, der Druckerei und der Expressgruppe wird eine Fläche von ca. 700 m² benötigt. Die freiwerdende Fläche im Bestand soll für die Erweiterung der Reparaturplätze und die Reifenwerkstätte verwendet werden. Auch mehrere Büros und ein Schulungsraum werden vom vorhandenen Werkstattgebäude auf die Erweiterungsflächen verlegt. Die dafür benötigte Fläche beträgt ca. 600 m². Ein 2 - 3 geschossiger Erweiterungsbau mit Tiefgarage in Teilbereichen des Untergeschosses ist denkbar. Des Weiteren werden ca. 500 m² Lagerfläche für Maschinen, Werkzeuge, Betriebsmittel sowie ein Archiv benötigt. Diese Räume können im Untergeschoss untergebracht werden. Ein Lastenaufzug ist dabei vorzusehen. Alle Tore müssen mit mind. einer Schlupftüre versehen werden. Sämtliche Räume des Werkstattgebäudes müssen gem. Arbeitsstättenrichtlinien beheizt werden.

a) Druckerei/Grafik/Lackiererei

Grafikbüro

Das Grafikbüro soll sich möglichst in räumlicher Nähe zum Druckraum befinden.

Druckraum

Der Druckraum, mit einer lichten Höhe von 3,00 m muss mit einer Abluftanlage ausgestattet werden.

Kaschieren und Montage(Erdgeschoss)

Kaschieren und Montage ist im Erdgeschoss anzuordnen. Eine räumliche Trennung der Bereiche ist nicht erforderlich; der Platz für 2 Kaschiertische mit ca. 6,50 x 2,10 m und ca. 3,50 x 2,10 m muss eingeplant werden und 4 Stellflächen mit ca. 5 - 6 m² für Plakatgestelle sind zu berücksichtigen. Es wird ein Sektionaltor mit einer lichten Breite von ca. 5,00 m und lichten Höhe von ca. 3,00 m benötigt.

Grafiklager

Für das Grafiklager muss ein Materialaufzug vorgesehen werden, falls dieses nicht im Erdgeschoss geplant wird.

Lackierraum (Erdgeschoss)

Der Lackierraum mit Lackierkabine in Fertigbauweise ist im Erdgeschoss anzuordnen. Hier werden Fahrzeugteile und Fahrzeuge bis zur Sprintergröße lackiert. Die lichten Maße der Lackierkabine sind mit LBH ca. 8,00 x 4,00 x 3,25 m zu planen. Die Lackierkabine muss mit einer Zu- und Abluftanlage ausgestattet sein, dazu wird neben der Kabine ein Aggregatraum mit ca. 5,50 x 3,00 x 4,50 m benötigt. Für die Lackierung wird zur Beheizung der Lackierkammer ein Gasanschluß benötigt. Als Untergrund wird eine betonierte Bodenplatte benötigt. Im Lackierraum wird einseitig ein Sektionaltor mit einer lichten Breite von ca. 5,00 m und lichten Höhe von mind. 4,20 m benötigt.

Lackiervorbereitung (Erdgeschoss)

Die Lackiervorbereitung ist im Erdgeschoss anzuordnen. Hier werden LKW's und Müllfahrzeuge zur Teillackierung vorbereitet, deshalb ist eine lichte Raumhöhe von ca. 6,00 m erforderlich. Es wird eine Abluftanlage und ein Sektionaltor mit einer lichten Breite von ca. 5,00 m und lichten Höhe von mind. 4,20 m benötigt.

b) Schnellwerkstätten

Die Schnellwerkstätten sollen mit einem Durchgang zum Bestand (doppelflügelige Tür, mind. 2,00 m x 2,12 m) an die Westseite des Bestandsgebäude der Reparatuhalle angebaut werden. In den beiden Schnellwerkstätten sollen Fahrzeuge und LKW's mit einer Länge von bis zu 21 m repariert werden. Eine lichte Gebäudetiefe von ca. 25 m und lichte Raumhöhe von ca. 6,00 m werden benötigt. Die notwendige lichte Breite der Reparaturstelle beträgt ca. 6,00 m. Eine bauliche Abtrennung der Schnellwerkstätten ist nicht erforderlich. Der Werkstattboden muss für LKW's mit einer Achslast von 10 t und Gabelstaplern mit zul. Höchstgewicht von 4 t befahrbar sein, Befestigungen im Boden müssen möglich sein. Es sind Reparaturgruben in beiden Schnellwerkstätten mit einer durchgehenden Länge von ca. 21,00 m, einer Breite von ca. 1,00 m und einer Tiefe von ca. 1,70 m zu planen. Beide Schnellwerkstätten müssen mit einer Abgassauganlage ausgestattet werden; Bremsprüfstände, Reparaturgruben, Gelenkspieltester sowie eine längsverlaufende Kranbahn über beide Spuren mit einer Traglast von 10 t sind einzuplanen. Die Versorgung mit den Medien Luft, Wasser, Betriebsmittel und Strom soll für beide Reparaturstellen über eine Anbindung an die Betriebsmittel-

anlagen im Bestand erfolgen. Es werden beidseitig Sektionaltore mit einer lichten Breite von ca. 5,00 m und lichten Höhe von mind. 4,20 m zur Durchfahrt benötigt

c) Bürobereich/Schulung

Die 2 Einzelbüros sollen sich in räumlichen Bezug zu den Schnellwerkstätten befinden; In den Archivräumen sind keine speziellen Regale erforderlich. Die Teeküche soll direkt vom Schulungsraum und vom Flur aus erschlossen werden. Der Schulungsraum soll wie im Bestand mit Monitor oder TV-Anlage mit Touchfunktion für Anschluß an Computer/Laptop ausgestattet werden.

B.2 Betriebsflächen Werkstatt/Stellflächen für Werkstattkunden- u. Fahrzeuge

Außerdem sollen im Erweiterungsbau mind. 20, nach Möglichkeit jedoch mehr, überdachte LKW-Stellplätze dauerhaft zur Verfügung stehen. Die einzelne Stellplatzgröße ist wie im Bestand (Schleppdach entlang der Baumallee) mit 4,00 m x 12,00 m zu planen. Die lichte Höhe muss mind. 4,20 m betragen und soll sich architektonisch in den Bestand einfügen.

C. Betriebsflächen für Logistik

Auf der künftigen Erweiterungsfläche sollen ca. 3.000 m² Lagerfläche für neue Container, Fahrgestelle und technische Ausrüstung, sowie Flächen für Einweisungen und Vorführungen eingerichtet werden.

Anforderungen an die Fläche:

Befestigung (Punktlast der Rollen der mobilen Pressen 10 t), Entwässerung, Beleuchtung, Umzäunung, Kraftstromanschlüsse, Schnellladesäulen. Zu berücksichtigen sind die entsprechenden Wenderadien und Schleppkurven.

C.1 Stellfläche für Unterflurcontainer

Diese Fläche dient der betriebsinternen Abfallentsorgung und als Vorführfläche für interessierte Kunden. Sie muss die selben Anforderungen erfüllen, wie die Logistikflächen. Zu berücksichtigen sind die entsprechenden Radien und Schleppkurven sowie die einwandfreie Entleerungsmöglichkeit.

D. Stellplätze

D.1 Mitarbeiterstellplätze

Zusätzlicher Bedarf: ca. 100 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage (Stellplatzbreite 2,50 m), ca. 20 Motorradstellplätze und ca. 30 Fahrradstellplätze sind möglichst in der TG des Verwaltungsgebäudes unterzubringen. Die Unterbauung der Betriebsflächen im Hof ist zu vermeiden.

Die Zu- und Abfahrt muss zwingend über die neue Mirjam-David-Straße erfolgen.

Ergänzend zur Tiefgarage unter dem Büroriegel sind auch Tiefgaragenstellplätze für Mitarbeiterfahrzeuge sowie für Fahrzeuge des Reparaturbetriebs (PKWs) im Untergeschoss des Werkstattgebäudes denkbar, die später direkt der Werkstatt zugeordnet werden können.

D.2 Besucher-Stellplätze

Der Bedarf von zusätzlichen Besucherstellplätzen wird auf mind. 5 PKW geschätzt, nach Möglichkeit sollen jedoch mehr geplant werden. Die zusätzlichen Stellplätze sollten möglichst oberirdisch und im räumlichen Zusammenhang zum Empfang und zum Kundencenter situiert werden.

E. Ausfahrt

Notausfahrt für LKWs:

Die vorhandene Notausfahrt muss in Ihrer Funktion zwingend erhalten bleiben.

Situierung:

Die Lage wurde inzwischen durch den B-Plan-Beschluss festgelegt zur Mirjam-David-Straße hin.

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

- Die Anbindung an das bestehende Verwaltungsgebäude ist erforderlich:
- Die bestehende Notausfahrt muss in ihrer Funktion erhalten bleiben.
- Die Ein- und Ausfahrt der Werkstätten bzw. Betriebsstätten sind unabhängig von der TG- Zu- und Abfahrt zu planen, beide jedoch von der Mirjam-David-Straße aus. Bei der TG - Zufahrt ist darauf zu achten, dass ausreichend Rückstaufläche auf eigenem Grund (3 PKWs) berücksichtigt wird.
Die Betriebsfläche für Logistik muss befestigt, beleuchtet, entwässert und umzäunt sein, einen Kraftstromanschluss und Schnellladesäulen haben. Zu berücksichtigen sind die entsprechenden Radien und Schleppkurven.
- Eine mögliche Teilvermietung muss konzeptionell und technisch berücksichtigt werden.
- Das Kundencenter mit Kundenparkplatz soll vom Georg-Brauchle-Ring gut erkennbar und erreichbar sein.
- Die Stellfläche für die Mustertonnen und Unterflurcontainer muss befestigt, beleuchtet und für Entsorgungsfahrzeuge befahrbar und andienbar sein. Zu berücksichtigen sind die entsprechenden Radien und Schleppkurven.
- Gebäudever- und entsorgung:
In den Gebäuden des AWM wird eine vollständige Abfalltrennung praktiziert. Eine Bereitstellung der notwendigen Container ist erforderlich.

Mit folgenden Containern ist für den Erweiterungsbau zu rechnen:

- 1 x Biomüll á 1100 l
- 3 x Papier á 1100 l
- 3 x Restmüll á 1100 l

Es ist ein zentrales Entsorgungskonzept für alle Bereiche (Bestand und Neubau) zu untersuchen. Die Platzierung dieser Entsorgungsanlagen ist in ausreichender Größe und zentraler Lage vorzusehen. Eine gute Erreichbarkeit ggf. mit Hilfe von

Aufzügen sowie gute Be- und Entlademöglichkeit ist notwendig. Das 3-Tonnen-system sollte durch die Unterflurcontainer an diesem Standort ersetzt werden.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

- Einheitliche Gesamtgestaltung unter Berücksichtigung des Bestands.
- Der gesamte Verwaltungsbau ist barrierefrei auszustatten.
- Die Büroräume sind im üblichen Standard der Landeshauptstadt München auszuführen.
- Die Ausstattung/Organisation gem. den geltenden Arbeitsstättenrichtlinien (ASR) und sonstigen gesetzlichen Vorgaben wie ENEC etc.
- allgemein flexible Konzeption; Grundrissgestaltung so, dass eine nachträgliche Grundrissänderung möglich ist, z.B. Trennwände ohne Versorgungsleitung.
- Fensterflächen, die der Sonneneinwirkung ausgesetzt sind, sind mit außen liegendem Sonnenschutz zu versehen, Blendschutz ist zu berücksichtigen.
- Die Installation von Kühldecken in den Besprechung- und Schulungsräumen ist zwingend erforderlich.
- Die Gebäude sind unter energetischen und nachhaltigen Aspekten zu planen.
- Der Einsatz von regenerativen Energieträgern ist in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht zu prüfen.
- Das Dach des 2 - 3 geschossigen Werkstattgebäudes ist entweder zu begrünen und / oder ggfs. in Kombination mit einer Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlage zu belägen.
- Der Einsatz von Regenwasser als Brauchwasser ist zu prüfen.
- Bei der Fassadengestaltung ist straßenseitig der Lärmschutz zu berücksichtigen.

2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Anforderungen der einzelnen Funktionen zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass 20% der Gesamtfläche als Grünfläche, d.h. nicht unterbaut und mit Großbäumen bepflanzt, erstellt werden müssen. Die Teilverlagerung der bestehenden Grünanlage am Weg entlang des bestehenden Schleppdachs zu Gunsten der Betriebsflächenerweiterung steht ggfs. zur Disposition.

Eine Verlegung der „Kunst am Bau“-Wand entlang des Schleppdachs ist denkbar. Diese kann ggfs. in die Planung des Neubaus oder in die Einfriedung des Grundstücks integriert werden.

2.2.4 Besondere Anforderungen

Für die Lackierkammer bzw. Druckerei sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Zu den Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke München (SWM, Fernwärme) sind Abstandsflächen einzuhalten.

Zum öffentlichen Straßengrund sind auf dem eigenen Grundstück entsprechend Rückstauf Flächen einzuplanen. Ein- und Ausfahrten sind mit den SWM / KVR abzustimmen, ebenso Vorrangschaltung der Ampeln.

Bei der Planung der Erweiterungsbauten ist eine nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudes mit umfassender Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und Gebäudeteilen unter Berücksichtigung der ökologischen und ökonomischen Qualität zu berücksichtigen. In der Regel stellen auch Reinigungskosten einen hohen Anteil an den

Gesamtbetriebskosten dar. Um diese zu minimieren, ist auf Vermeidung von „Schmutzcken“ und auf geeignete Oberflächen zu achten.

Die Umsetzung einer konstruktiven und vorbeugenden Taubenabwehr für die Gesundheit der Mitarbeiter sowie zum Schutz der Fahrzeuge und Baumaterialien ist erforderlich.

2.3 Kunst am Bau

Im Erweiterungsbau ist explizit keine neue Kunst am Bau erwünscht. Die bestehende Glaskunstwand entlang des Schleppdaches (Lexikonwand) steht zur freien Verfügung und kann ggfs an eine andere, außenwirksame Stelle versetzt werden (z.B. Begrenzung zur Mirjam-David-Straße). Die Mittel für die Versetzung und den Ersatz dieser Wand müssen vorgesehen werden.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die Umsetzung hat eine hohe zeitliche Dringlichkeit, weil eine Verlängerung der bestehenden Mietverträge bzw. weiteren Anmietungen bei zunehmendem Platzmangel vermieden werden sollen.

Die bestehenden Mietverträge im Dantehof laufen bis 31.12.2022. Eine kurzzeitige Fortsetzung der Anmietung im Anschluss ist je nach Bauzeit erforderlich. Zudem ist es aus betrieblichen Gründen sehr nachteilig, dass die Abteilungen an verschiedenen Orten arbeiten.

4. Planungskonzept

Es ist geplant, den gesamten Verwaltungsbau einschließlich Werkstattgebäude, Tiefgarage und Freiflächen in einem Bauabschnitt zu errichten. Die Anbindung des Erweiterungsbaus an den Bestand ist zwingend erforderlich. Die Art und Weise ist entwurfsabhängig.

5. Grundstück

Es ist geplant, das Grundstück zeitgleich vermögensrechtlich zu übertragen um die Verschmelzung der Grundstücke (verschiedene Flurnummern insbes. entlang des Weges) für eine sinnvolle Verteilung / Verlegung der Grünflächen zu ermöglichen. Der Bestand und die Erweiterung bilden eine Einheit und stellen somit einen Betrieb dar.

2.1.3 Raumprogramm vorläufig

Bauvorhaben : Neubau Verwaltungsgebäude und Werkstattgebäude

Straße / Ort : Georg-Brauchle-Ring 29 in 80992 München

POM (PS) Nr.:

- Bedarfsplanung
- Vorplanung (Eine Aufgliederung der Flächen ist ab Vorplanung erforderlich)
- Entwurfsplanung

- Flächenzuordnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauvorhaben)
- Flächenzuordnung gem. Standardraumprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen gem. Beschluss zur Reduzierung von Baustandards des Stadtrats vom 28.7.04)

(Zuletzt genehmigtes Raumprogramm zum Flächenvergleich *)

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Fläche	HNF	NNF	NF	FF	VF	BGF
	Verwaltungsgebäude							
	Bürobereich, Regelgeschoss							
1	70 Doppelbüros allg.	1.750						
2	10 Doppelbüros als Entwicklungsreserve	250						
3	12 Doppelbüro als Entwicklungsreserve ESD	300						
4	2 Doppelbüros als Entwicklungsreserve für VR	50						
5	4 Doppelbüros Entwicklungsreserve für MV inkl. Infocenter	100						
6	Besprechungsraum 1	25						
7	Besprechungsraum 2	50						
8	Besprechungsraum 3	75						
9	Besprechungsraum 4	100						
10	2 Kopierräume pro Geschoss 1.-5.OG	60						
11	EDV-Räume nach Bedarf							
12	1Putzmittelraum pro Geschoss EG-5.OG	20						
13	1 Sanitätsraum pro Geschoss 1.-5.OG	65						
14	2 Teeküchen pro Geschoss 1.-5.OG	100						
15	2 Herren WC's mit Vorraum pro Geschoss 1.-5.OG	100						
16	2 Damen WC's mit Vorraum pro Geschoss 1.-5.OG	100						
17	1 Behinderten-WC pro Geschoss 1.-5.OG	25						
18	Eltern/Kind-Raum	20						
19	2 Ruheräume	25						
20	Büro Gesundheitsmanagement	25						
21	Gymnastik-/ Multifunktionalraum teilbar	100						
22	Schulungs-/ Multifunktionalraum (IT) teilbar	100						
23	Doppelbüro Zentralregistratur	25						
24	Kellerarchiv VR mit Verschieberegalen f.Akten	150						
25	Lagerräume im Keller für LO	350						
26	Lagerräume im Keller nach Bedarf							
27	Müllraum nach Bedarf							
	Kundencenter im Erdgeschoss / 1. OG							
28	ca. 4 Kundenberatungsarbeitsplätze bzw. Terminals	100						
29	Backoffice mit Kopierer	25						
30	Warte/Ausstellungsbereich, falls nicht in Kombination Empfang	100						
31	Lagerräume für Stühle, Prospekte etc.	25						
32	Konferenz/Schulungsraum teilbar	100						
33	Teeküche	10						
34	Kunden WC-Anlage Damen	13						
35	Kunden WC-Anlage Herren	13						
36	Kunden WC-Anlage barrierefrei	5						
36	Putzmittelraum	5						

Betriebsflächen

Raumprogramm vorläufig

Bauvorhaben : **Neubau Verwaltungsgebäude und Werkstattgebäude**
 Straße / Ort : **Georg-Brauchle-Ring 29 in 80992**
 POM (PS) Nr.:

- Bedarfsplanung
- Vorplanung (Eine Aufgliederung der Flächen ist ab Vorplanung erforderlich)
- Entwurfsplanung

- Flächenzuordnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauvorhaben)
- Flächenzuordnung gem. Standardraumprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen gem. Beschluss zur Reduzierung von Baustandards des Stadtrats vom 28.7.04)

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Fläche	HNF	NNF	NF	FF	VF	BGF
	Betriebsflächen							
	Werkstatt							
1	Überdachte Stellflächen für ca.20 LKW's und Container die zur Reparatur anstehen	1.000						
	Betriebsflächen für den Bereich Logistik	3.000						
2	(Ab-)Stellflächen für Anlieferung von neuen Containern, Fahrgestellen (Auslieferung) + PKW, technische Ausrüstung wie Schneepflüge, Tonnenkipper, Behälter, Geräte-Container, Vorführung (Einweisungsfläche) + Container, inkl. Umschlagsfläche von Spezialfraktionen mit ca.100 m ²							
3	Stellfläche für Mustertonnen inkl. Unterflurcontainern	200						
	Parkflächen							
4	Kundenparkplätze	100						
Summen / Übertrag		m ² 4.300						
%Anteil zu Summe HNF								

(Datum / Ort)

(Sachbearbeitung / SG)

Werkstattgebäude

Raumprogramm vorläufig

Bauvorhaben : **Neubau Verwaltungsgebäude und Werkstattgebäude**

Straße / Ort : **Georg-Brauchle-Ring 29 in 80992 München**

POM (PS) Nr.:

- Bedarfsplanung
- Vorplanung (Eine Aufgliederung der Flächen ist ab Vorplanung erforderlich)
- Entwurfsplanung

- Flächenzuordnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauvorhaben)
- Flächenzuordnung gem. Standardraumprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen gem. Beschluss zur Reduzierung von Baustandards des Stadtrats vom 28.7.04)

(Zuletzt genehmigtes Raumprogramm zum Flächenvergleich *)

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Fläche	HNF	NNF	NF	FF	VF	BGF
	Werkstattgebäude							
	Werkstatt (Anbau an Bestandsgebäude)							
1	2 Einzelbüros	30						
2	2 Schnellwerkstätten mit Reparaturgrube mit je 150 m ² H =6 m	300						
	Druckerei/Lackiererei (Neubau)							
3	Grafikbüro mit Schneidetisch	30						
4	Druckraum	30						
5	Kaschieren und Montage	90						
6	Lager f. Grafik/Druck	50						
7	Lackiervorbereitung H =6 m	90						
8	Lackierraum mit Kabine H =6 m	90						
	Bürobereich (Neubau)							
9	Büro Leitung	25						
10	Vorzimmer Büroleitung	25						
11	Besprechung	20						
12	Schulungsraum	55						
13	Stuhllager	20						
14	Archiv 1 Betriebsunterlagen	15						
15	Archiv 2 Betriebsunterlagen	25						
16	Leitung + Stellvertr. Leitung Verwaltung	25						
17	Key- Account QM	25						
18	Büro Debit/Kredit	25						
19	AV	25						
20	Teeküche	10						
21	Sozialraum	15						
22	WC D	15						
23	WC H	15						
24	Kopierraum	5						
25	Technikräume, Flure etc. sind entwurfsabhängig zu ermitteln	300						
	UG (Neubau)							
26	Lager für Maschinen u.Werkzeuge	400						
27	Archiv (Rechnungen)	50						
Summen / Übertrag		m²	1.805	0	0	0	0	0
%-Anteil zu Summe HNF								

(Datum / Ort)

(Sachbearbeitung / SG)

