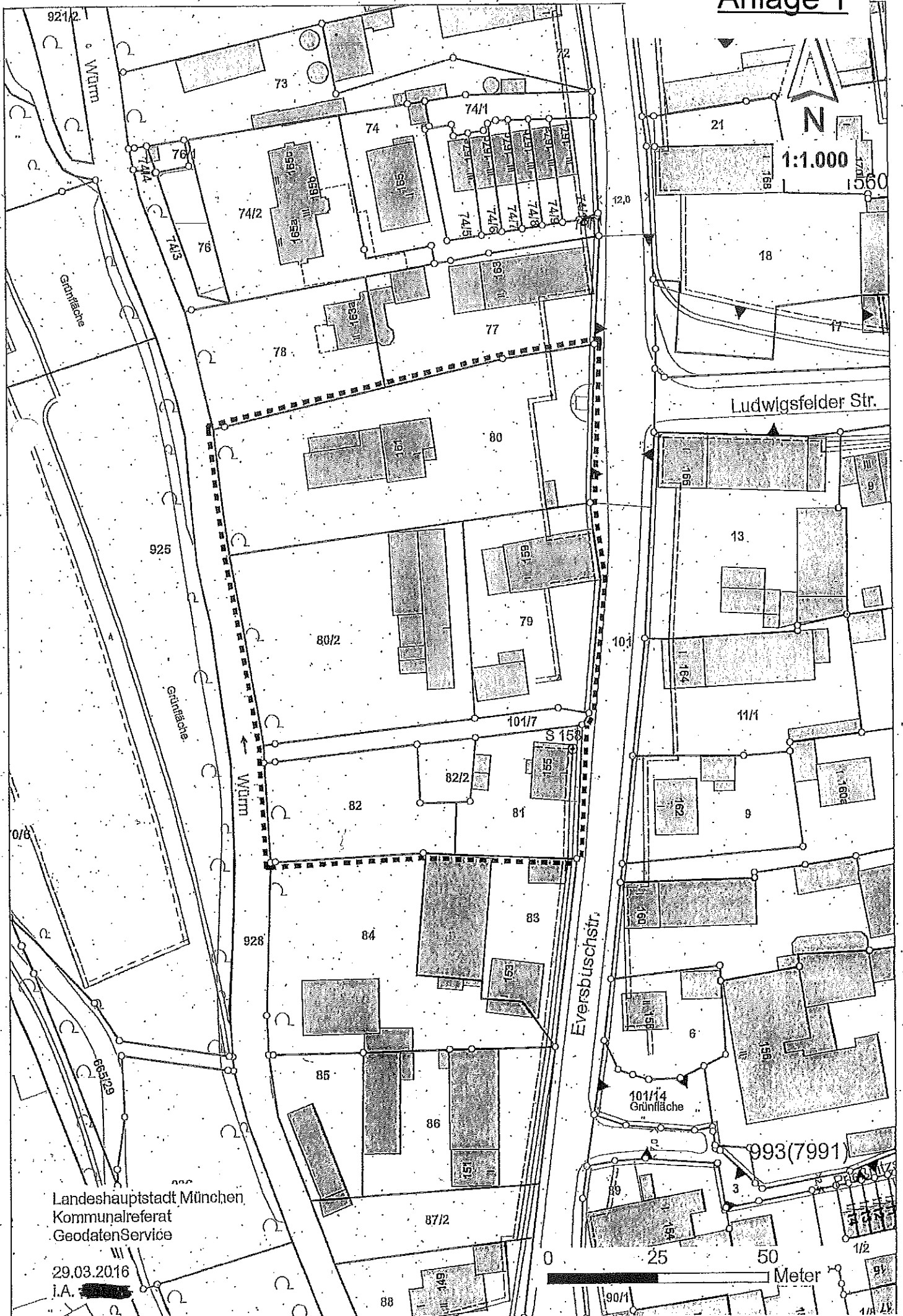


Anlage 1



1:1.000

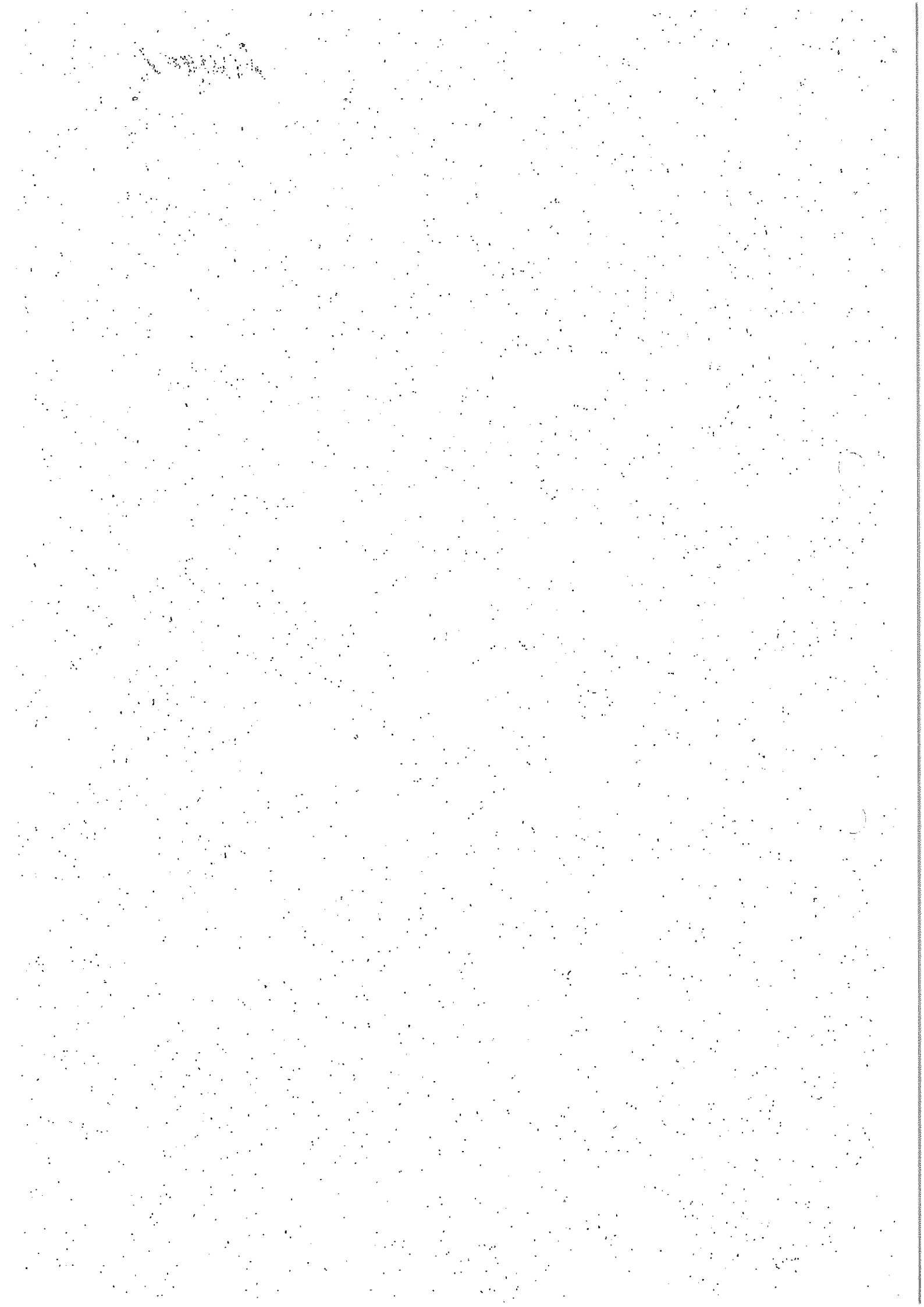
Ludwigsfelder Str.

Eversbuschstr.

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
GeodatenService

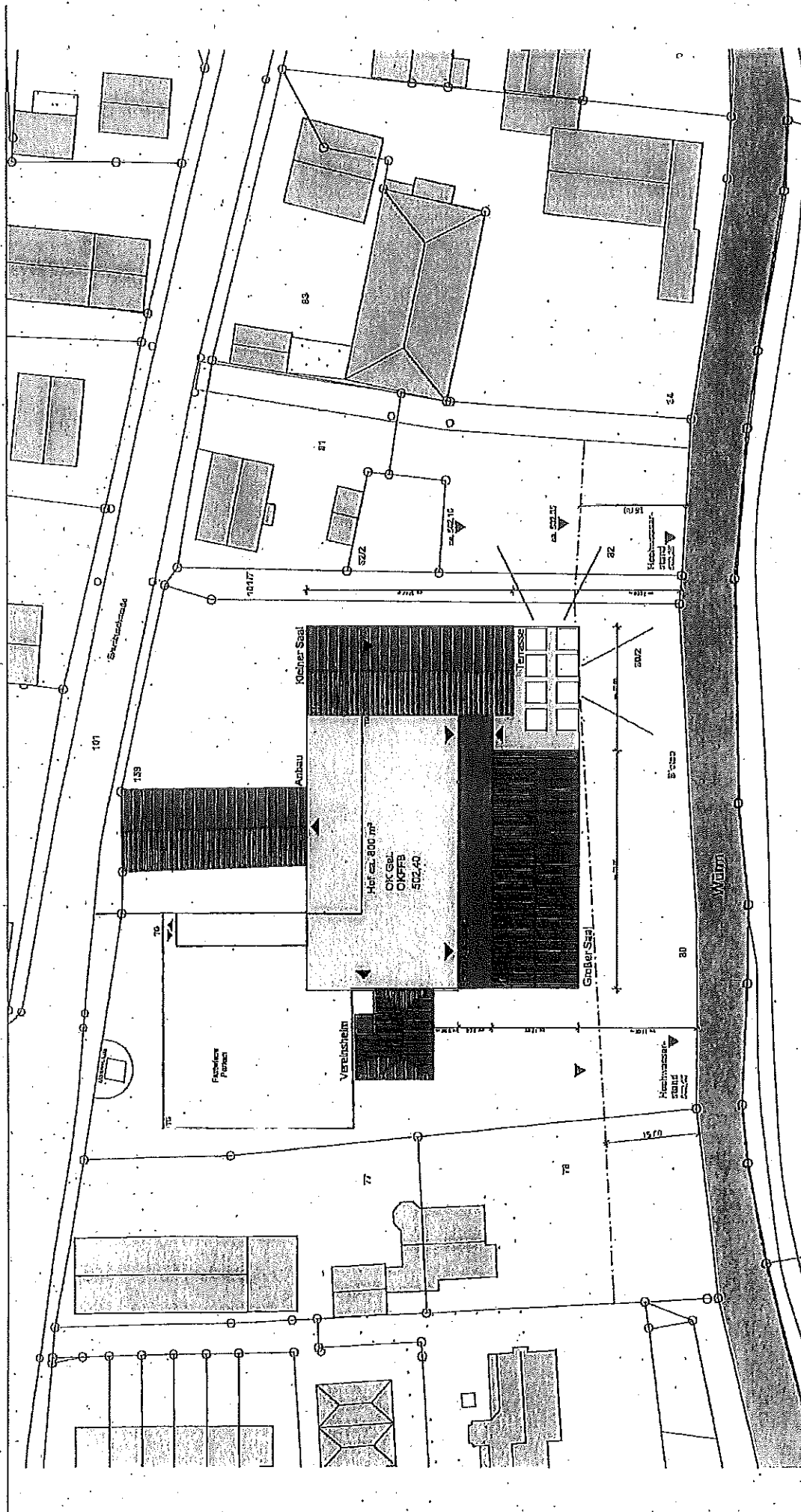
29.03.2016
i.A. [redacted]

0 25 50 Meter

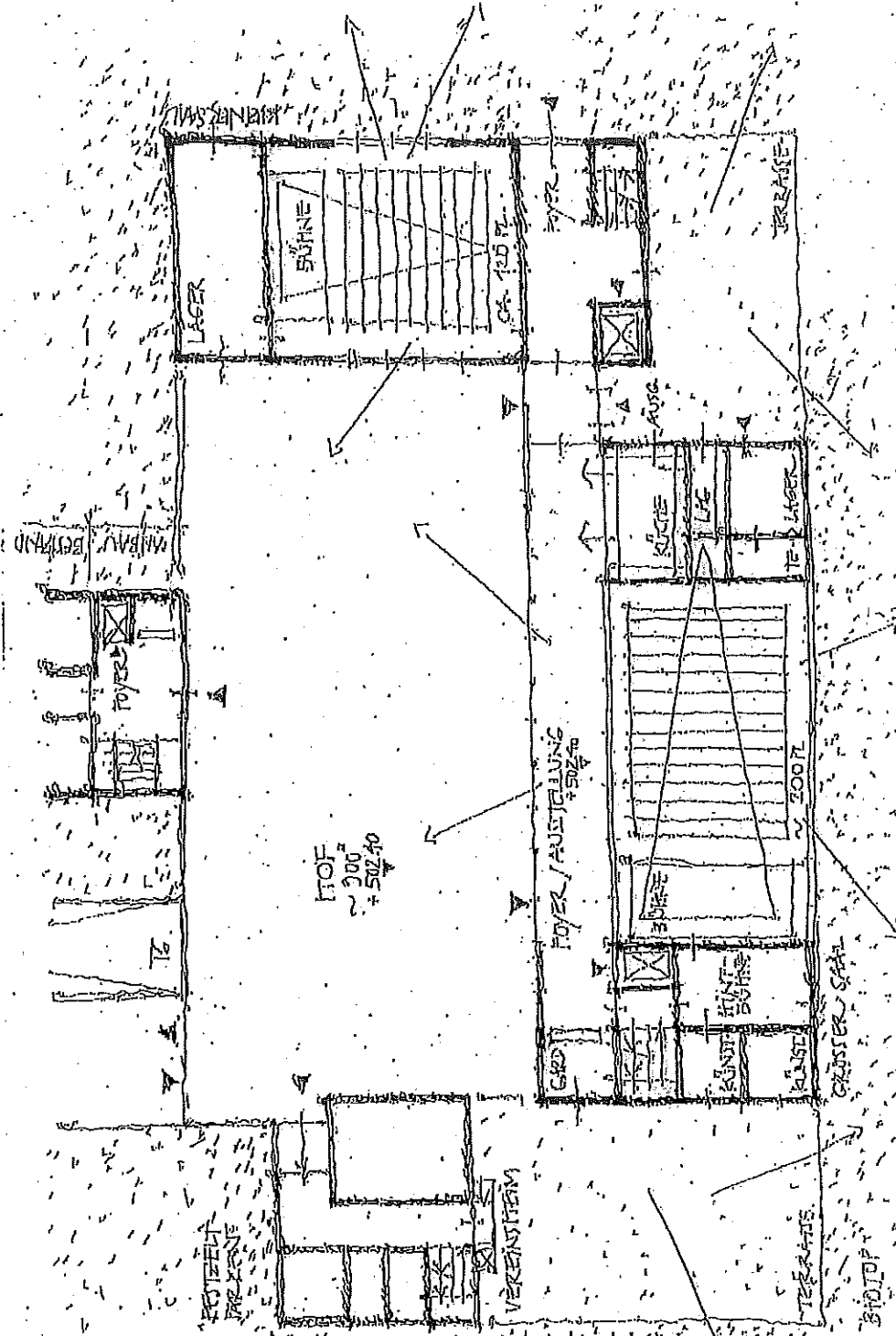


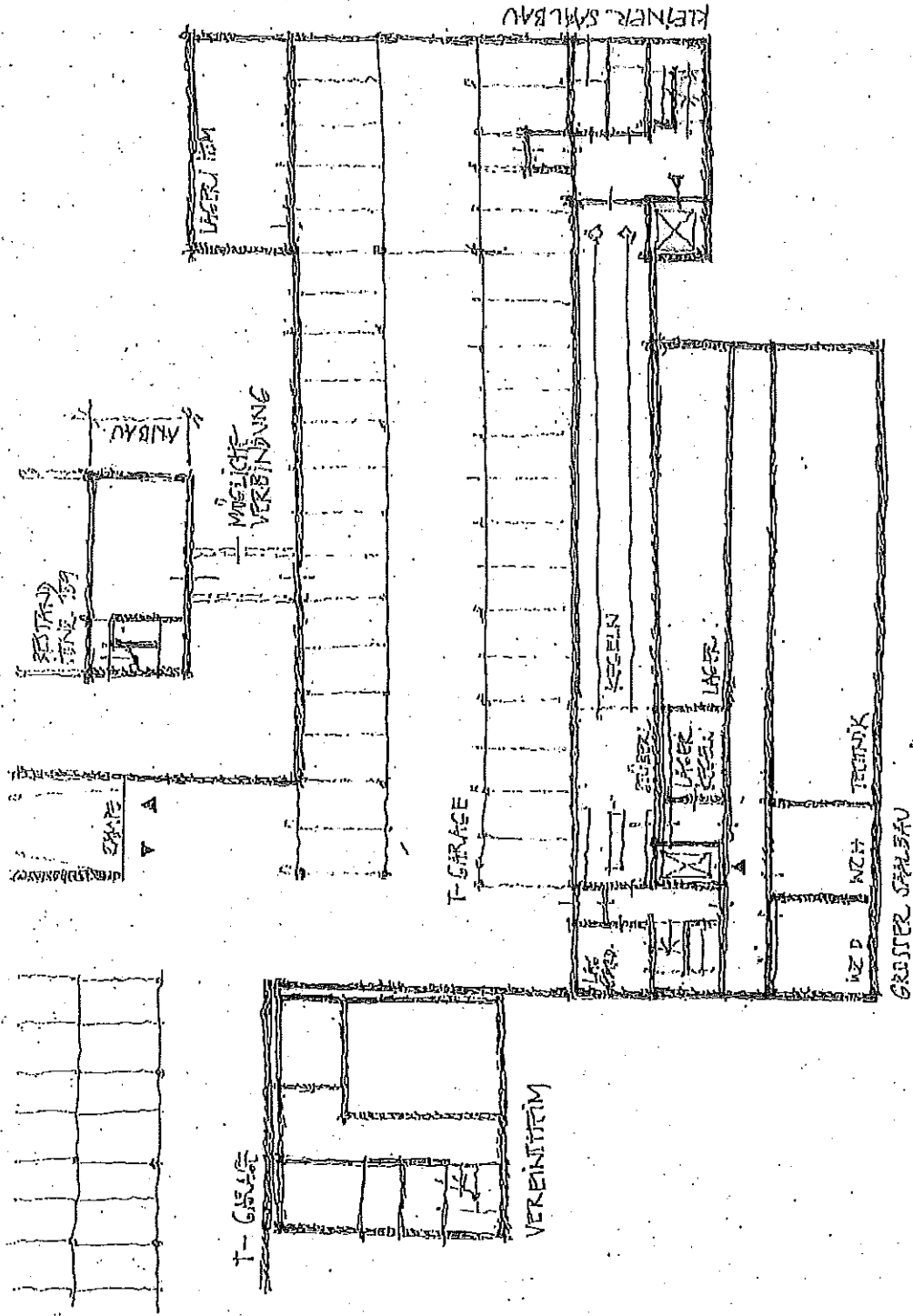
Variante 2

Kulturzentrum Allach - Untermerzing



Variante 2
Lageplan 1:500





0 233-24412
0 233-20328

	KS-L	RS	T.	WV
FIMgt	Kommunalreferat Immobilienmanagement			EA
KULT	06. Aug. 2018			VvA
SOZ	Kultur und Soziales			Kopie
Für die sachliche und ziffermäßige Richtigkeit				
Datum		Unterschrift / OV		

Belegexemplar

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 25. Juli 2018
D-II-V
Stadtratprotokoll

**Neubau eines Stadtteilkulturzentrums
und Ertüchtigung des bestehenden Vereinsheims
23. Stadtbezirk – Allach-Untermenzing**

1. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
2. Erteilung des Vorplanungsauftrags

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11814

1. Anlage

Belegexemplar für den Kommunalausschuss vom 05.07.2018

R	Rsp		EA	VvA
StD	Kulturreferat			
RL	10. Aug. 2018			
GL	T:			1
	1	2	3	4

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag des Referenten

wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 05.07.2018. Der Ausschuss hat den Beratungsgegenstand ohne Beschlussfassung in der Sache zur Entscheidung in die heutige Vollversammlung verlagert.

II. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

gez. Reiter

Ober-/Bürgermeister/-in

Der Referent
In Vertretung

gez. Grotdeke

Edwin Grotdeke
Vertreter des Referenten

III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HA II / V-Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement Kultur und Soziales

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Kulturreferat-Abt. 2
das Baureferat-HA Hochbau
z.K.

Am 03.08.2018

233-24412
233-20328

Belegexemplar

**Neubau eines Stadtteilkulturzentrums
und Ertüchtigung des bestehenden Vereinsheims
23. Stadtbezirk – Allach-Untermenzing**

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 05. Juli 2018
D-II-
Stadtratsprotokolle

1. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
2. Erteilung des Vorplanungsauftrags

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11814

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 03.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05359) wurde das Kommunalreferat gebeten das Projekt „Stadtteilkulturzentrum Allach-Untermenzing“, auf der Grundlage des Beschlusses und des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms weiterzuentwickeln und den Verkauf des Grundstücks Eversbuschstr. 155 / F1St. 81 bis auf Weiteres zurückzustellen. Weiterhin wurde das Kommunalreferat gebeten, dem Stadtrat nach Vorliegen der Ergebnisse der planungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung, der Bestandsuntersuchung und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur „Ertüchtigung des bestehenden Vereinsheims“ zu berichten.
Inhalt	Darstellung der baulichen Situation vor Ort sowie der Ergebnisse der Bestandsuntersuchung und der Machbarkeitsstudie.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Der Kommunalausschuss stimmt dem Ergebnis der vorgelegten Machbarkeitsstudie zu. Die in der Anlage 2 als Variante 2 bezeichnete Lösung wird der weiteren Projektuntersuchung zu Grunde gelegt. Der Verkauf des Grundstückes Eversbuschstr. 155 / F1St. 81 bleibt bis auf weiteres zurückgestellt. Die rückwärtig angrenzenden Freiflächen (F1St. 82 und 82/2) werden zur Realisierung des Stadtteilkulturzentrums als Ausgleichsflächen zum Überschwemmungsgebiet

	<p>der Würm benötigt und vorgesehen. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Vortrag zur Eversbuschstr. 159 zur Kenntnis. Das Kulturreferat bleibt beauftragt, das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Das Baureferat wird gebeten, die weitere Bearbeitung des Projektes „Neubau eines Stadtteilkulturzentrums Allach – Untermenzing“ nach den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte durchzuführen.</p>
<p>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</p>	<p>Eversbuschstraße, Kulturbürgerhaus Allach</p>
<p>Ortsangabe</p>	<p>23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing</p>

I. Vortrag des Referenten

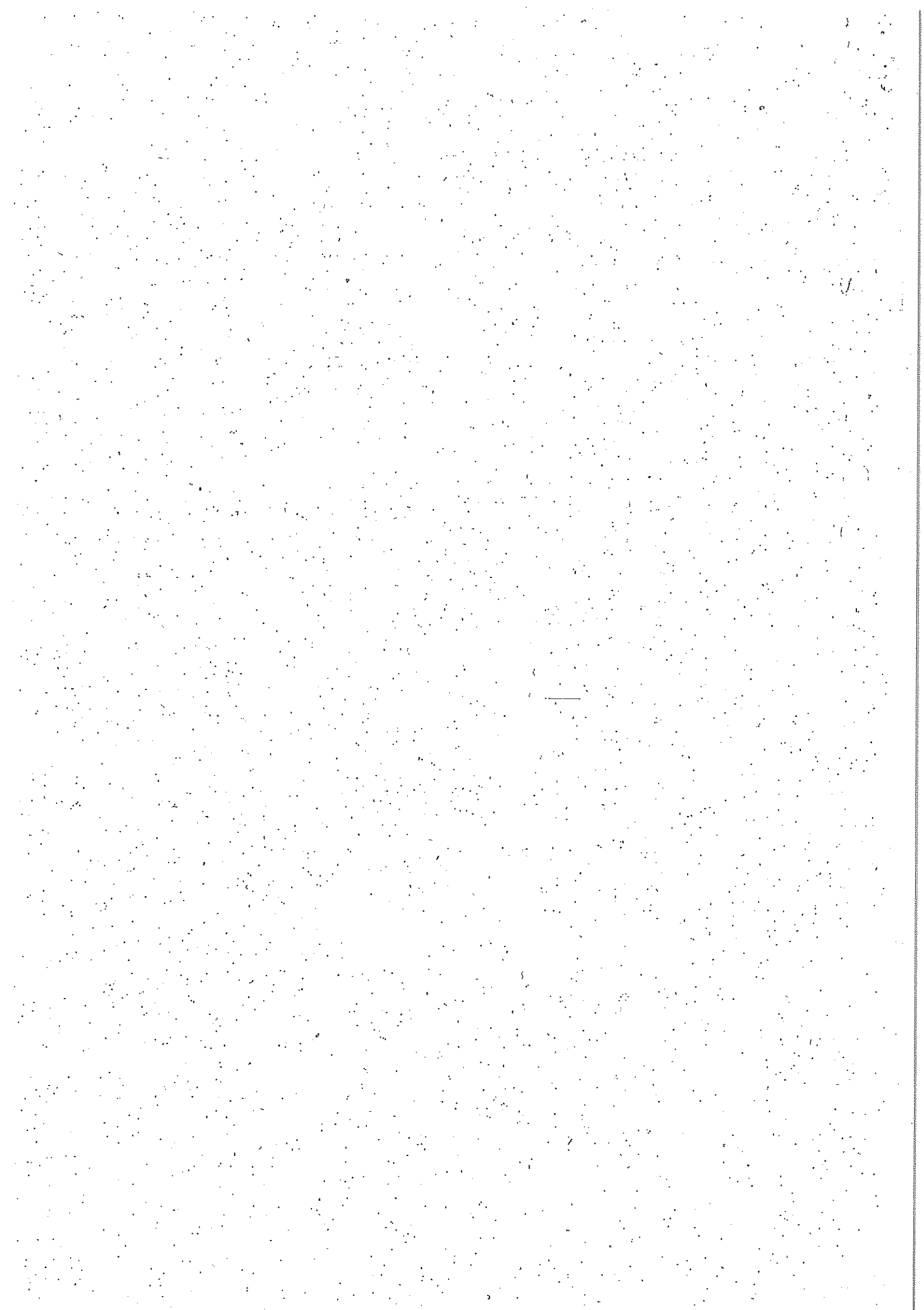
1.	Anlass	1
2.	Planungsgebiet	2
2.1	Planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben	2
2.2	Bauliche Situation vor Ort	3
3.	Ergebnisse der Bestandsuntersuchung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den bestehenden Saalanbau und die bestehende Kegelbahn	6
4.	Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm	7
5.	Ergebnis der Machbarkeitsstudie	7
6.	Beteiligung anderer Referate	7
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	8
9.	Beschlussvollzugskontrolle	8

II. Antrag des Referenten

8

III. Beschluss

9



Telefon: 0 233-24412
Telefax: 0 233-20328

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Neubau eines Stadtteilkulturzentrums
und Ertüchtigung des bestehenden Vereinsheims**

23. Stadtbezirk – Allach-Untermenzing

- 1. Ergebnis der Machbarkeitsstudie**
- 2. Erteilung des Vorplanungsauftrags**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11814

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Ergebnis der Machbarkeitsstudie
3. Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm des Kulturreferates i.d.Fassung vom 03.03.2016
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses Allach-Untermenzing

Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Der Kommunalausschuss hat am 14.06.2018 in öffentlicher Sitzung die Vorlage und Entscheidung in den Kommunalausschuss am 05.07.2018 vertagt. Die Ergänzungsvorlage vom 14.06.2018 ist in dieser heutigen Vorlage eingearbeitet.

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 03.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05359) wurde das Kommunalreferat gebeten das Projekt „Stadtteilkulturzentrum Allach-Untermenzing“ auf der Grundlage des Beschlusses und des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms weiterzuentwickeln und den Verkauf des Grundstücks Eversbuschstr. 155 / FlSt. 81 bis auf Weiteres zurückzustellen. Weiterhin wurde das Kommunalreferat gebeten, dem Stadtrat nach Vorliegen der Ergebnisse der planungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung, der Bestandsuntersuchung und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur „Ertüchtigung des bestehenden Vereinsheims“ zu berichten.

Das Kommunalreferat hat in enger Abstimmung mit dem örtlichen Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing, dem 2. Bürgermeister, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (mit Lokalbaukommission, Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde) eine Machbarkeitsstudie für das Vorhaben erarbeitet und berichtet nachfolgend zum Ergebnis der Studie.

2. Planungsgebiet

2.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben

Denkmalschutz

Das Planungsgebiet erstreckt sich über drei stadteigene Grundstücke mit Flurnummer 80, 80/2 und 79, Gemarkung Allach. Das Bauvorhaben liegt im geschützten Ensemble „ehemaliger Ortskern Allach“, dessen Ortsbild u.a. von Dreiseit-Bauernhöfen geprägt wird. Der Bebauungsvorschlag für das Kulturzentrum muss darauf Bezug nehmen und soll die Maßstäbe, die Trauf- und Gebäudehöhen der Höfe aufnehmen und sich damit in die Umgebungsbebauung einfügen.

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Landschaftsschutz

Die Bebauung ist in einem Abstand von 15-17 m zur geschützten Uferzone der Würm geplant. Damit ist der Mindestabstand von 15 m, in dem keine Eingriffe zulässig sind, eingehalten. Die naturnahe ungenutzte Zone mit auetypischem Vegetationsbestand aus standortheimischen Bäumen, Sträuchern und der dazugehörigen Bodenflora wird erhalten.

Die besondere Qualität des Standortes am Würmufer soll über großzügige Öffnungen in den Veranstaltungssälen, sowie eine süd-westorientierte Außenterrasse erlebbar bleiben.

Überschwemmungsgebiet der Würm

Laut Angabe des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) liegt der Höchstwasserstand der Würm auf diesen Grundstücken zwischen 502,05 m ü.N.N. im nördlichen Teil und 502,25 m ü.N.N. im südlichen Teil.

Die durch die Neubebauung verdrängte Wasserfläche muss ggf. ersatzweise auf den südlich angrenzenden Flurnummern 80/2 und 82/2 nachgewiesen werden. Zur Vorbeugung vor Überschwemmungen wird die Oberkante Fertigfußboden der Neubebauung gemäß den Anforderungen des WWA auf 502,40m ü.N.N. und damit um 15 cm über den dokumentierten Höchstwasserstand angehoben.

Grundwasser

Die Würm hat sich nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ein eigenes, nach allen Seiten hin dichtes Bett gegraben, das keinen Zustrom an die seitliche Uferflächen erwarten lässt. Das Grundwasser auf dem Baugrundstück liegt deshalb in der Regel weit unter der Sohle der Würm.

Der Bau einer Tiefgarage oder von Kellerräumen außerhalb der geschützten Ufer der Würm ist damit möglich. Es sind geeignete und marktgängige Konstruktionen zum Feuchteschutz umzusetzen.

Erreichbarkeit

Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtteil Allach, in unmittelbarer Nähe der Straßenkreuzung Eversbuschstraße/Ludwigsfelderstraße und ist dadurch vom ortsnahen Hauptnutzerkreis fußläufig, wie auch mit dem Fahrrad, gut zu erreichen. Die Bushaltestellen an der Klieselstraße, Franz-Nißl-Straße, sowie an der Servetstraße liegen in nächster Nähe.

Im Rahmen der weiteren Projektausarbeitung ist ein Stellplatznachweis erforderlich. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist laut Hinweis der Lokalbaukommission eine Tiefgarage vorzusehen.

Altlastenrecherche

Die Altlastenrecherche hat ergeben, dass im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt München kein Eintrag vorliegt. Die Auswertung der topographischen Karten etc. erbrachte keine relevanten Erkenntnisse. Konkrete Hinweise auf verfüllte Bombentrichter liegen ebenfalls nicht vor.

2.2 Bauliche Situation vor Ort

Eversbuschstraße 161 (Vereinsheim)

Es gibt drei bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile auf FlSt. 80 und 80/2. Das Vereinsheim wurde 1926 als „Kinderbewahranstalt“ nach Entwurf der Gebrüder Ott errichtet. Der villenartige, äußerlich leicht expressionistisch anmutende Bau hat mit seiner Nutzung laut Feststellung des Landesamtes für Denkmalpflege eine das „Ensemble ehemaliger Ortskern Allach“ mitprägende Wirkung.

Der bauliche Zustand des Vereinsheims weist augenscheinlich keine gravierenden konstruktiven Mängel auf. Es besteht kein barrierefreier Zugang zum Hochparterre des Vereinsheims. Die Verbindung zum rückwärtigen Saal wäre bei fortgesetzter Nutzung hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes zu ertüchtigen. Der Außenputz und die Dachflächen sind in optisch gutem Zustand. Regelmäßige Instandhaltung ist weiterhin erforderlich. Das Vereinsheim wird derzeit im Erdgeschoss mit zwei Vereinsräumen und Nebennutzungen, im Obergeschoss und Dachgeschoss als Wohnung genutzt.

Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird derzeit unterstellt, dass die bestehenden Nutzungen im Vereinsheim ohne umfangreiche bauliche Eingriffe unverändert fortgesetzt werden.

Eversbuschstraße 161 (Saalanbau und Kegelbahn)

Der Saalanbau, der direkt mit dem Vereinsheim verbunden ist, wurde 1950 nach damals üblichen einfachen Standards errichtet. Die Kegelbahn, ein Schlichtbau südlich des Vereinsheims, stammt aus dem Jahr 1983.

Der Saalanbau und die Kegelbahn sind weder aus denkmalpflegerischer Sicht noch aus wirtschaftlichen, konstruktiven und funktionalen Gründen erhaltenswert. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass sich diese Baukörper auch nicht zielführend in eine Neubebauung einfügen lassen.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird deshalb vorgeschlagen, Saalanbau und Kegelbahn durch Neubauten zu ersetzen. Die Ergebnisse der Bestandsuntersuchung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinsichtlich Erhalt und Sanierung werden nachfolgend in Ziffer 3 dargestellt.

Mariensäule

Eine Mariensäule steht direkt an der Eversbuschstraße 161 und weist auf den Eingang zum Vereinsheim hin. Die Mariensäule ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste aufgenommen und soll am bestehenden Standort unverändert bleiben.

Eversbuschstraße 159

Das Gebäude wurde im September 2017 vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege überprüft und als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz gestellt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt hierzu aus:

„Aufgrund der Größe des Gebäudes, das bis ins 19. Jahrhundert hinein insgesamt Wohnzwecken diente, und dem hohen ersten Obergeschoss lässt sich eindeutig feststellen, dass es sich nicht um ein gewöhnliches Bauernhaus gehandelt hat. Auch lassen die aus Wäldern im Gebirge für den Bau stammenden Hölzer eher auf ein herrschaftliches Anwesen schließen...Es könnte sich bei dem Gebäude möglicherweise um einen Edelsitz oder ein Jagdschlösschen gehandelt haben....., so ist es das stattlichste und älteste Profangebäude in Allach. Zudem ist es eines der ältesten Profanbauten außerhalb der Altstadt und innerhalb des Stadtgebiets Münchens.“

Die Nutzbarkeit des Erdgeschosses Eversbuschstraße 159 ist durch die niedrige Raumhöhe von nur 2,05 m stark eingeschränkt. Derzeit ist das Anwesen an einen Straßen-, Pflaster-, Landschaftsbaubetrieb vermietet.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass aufgrund der schützenswerten, aber für kulturelle Nutzungen im Bestand ungeeigneten Grundrisse und Höhen im

Gebäude Eversbuschstraße 159 keine relevanten Teile des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms untergebracht werden können.

In „Variante 2“ wird vorgeschlagen, das Anwesen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt an der Westseite durch einen giebelseitigen Anbau zu verlängern. Dieser Anbau könnte einen zeitgemäßen Eingang mit Treppenaufgang, Aufzug und ggf. Anbindung an die Tiefgarage des Stadtteilkulturzentrums aufnehmen. Damit könnten sich für das Anwesen Eversbuschstraße 159 längerfristig Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Das geplante Stadtteilkulturzentrum soll über einen hofartigen Eingangsbereich erschlossen werden. In der Machbarkeitsstudie wird vorgeschlagen, das städtische Anwesen Eversbuschstraße 159 über einen rückwärtigen Anbau mit neuer Eingangssituation an den Innenhof heranzuführen und ebenfalls über den neuen Hof zu erschließen.

Der geplante Neubau des Kulturzentrums Allach wird das nicht denkmalgeschützte Nebengebäude/Überdachung auf dem Grundstück Eversbuschstraße 159 überlagern. Zur Vorbereitung der Baumaßnahme ist es weiterhin erforderlich, den rückwärtigen und ebenfalls nicht denkmalgeschützten Anbau an der Eversbuschstraße 159 zur Vermeidung von aufwendiger Baugrubensicherung abzurechen. Damit wird der vorhandene Gewerbetrieber spätestens zum Baubeginn des Stadtteilkulturzentrums seine derzeitigen Lagerflächen für Baumaterial verlieren.

Das Kommunalreferat hält es deshalb für erforderlich, das bestehende gewerbliche Mietverhältnis rechtzeitig zum Baubeginn des Stadtteilkulturzentrums zu beenden.

Der Hof der Eversbuschstraße 159 soll nach erfolgter Freimachung provisorisch hergerichtet und für temporäre Zwischennutzungen (z.B. Parken, Festzelt o.ä.) geöffnet werden. Ebenfalls kann erst zu diesem Zeitpunkt die vom Landesamt für Denkmalpflege geförderte Bauforschung starten, da diese nur im freigemachten Zustand durchgeführt werden kann. Im Ergebnis der Bauforschung werden die zwingend zu erhaltenden historischen Baelemente detailliert festgestellt und damit die Planungsgrundlagen für eine noch zu definierende Nutzung geschaffen. Das Kommunalreferat weist darauf hin, dass bei dieser notwendigen Abfolge und des absehbar umfassenden Instandsetzungsbedarfs ein ggf. auch längerer Leerstand des Anwesens unvermeidlich sein wird.

Da das Einzeldenkmal Eversbuschstraße 159 aufgrund seiner historischen Bedeutung umfangreichst zu untersuchen ist und die Raumhöhe und -zuschnitte für das Stadtteilkulturzentrum nicht adäquat nutzbar sind, wurde das Gebäude nicht in die weitere Planung einbezogen.

Das Kommunalreferat wird im Benehmen mit dem Kulturreferat, dem Sozialreferat und dem Referat für Bildung und Sport Bedarfe für eine mögliche Nachnutzung des Anwesens Eversbuschstraße 159 eruieren, diese anhand der Befunde der Bauforschung auf Realisierbarkeit prüfen und dem Stadtrat zu gegebener Zeit über die Ergebnisse berichten.

Eversbuschstraße 155

Der Verkauf der Eversbuschstraße 155 bleibt im Sinne des Beschlusses des Kulturausschusses bis auf Weiteres zurückgestellt. Das Kommunalreferat hat interne Untersuchungen zur Feststellung einer Mindestsanierung für eine Nachnutzung aufgenommen. Das Kommunalreferat wird die Nutzungsmöglichkeiten prüfen. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass die Eversbuschstraße 155 zur Realisierung des Nutzerbedarfsprogrammes für ein Stadtteilkulturzentrum nicht mit einbezogen werden muss. Das Gebäude Eversbuschstraße 155 muss außerhalb der Studie gesondert betrachtet werden.

3. Ergebnisse der Bestandsuntersuchung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den bestehenden Saalanbau und die bestehende Kegelbahn

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 03.03.2016 wurde das Kommunalreferat gebeten, eine Bestandsuntersuchung zu beauftragen und die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf Sanierung oder Abriss und Neubau oder Integration in den Neubau zu prüfen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine detaillierte Bestandsuntersuchung von Saalanbau und Kegelbahn durchgeführt, um den Umfang notwendiger Sanierungsmaßnahmen für eine wirtschaftliche Weiternutzung der Gebäude zu prüfen. Der Befund des hinzugezogenen Architekturbüros brachte folgendes Ergebnis:

„Die Bestandsaufnahme des Saalanbaus und der Kegelbahn hat gezeigt, dass diese Gebäude wesentliche bauliche und organisatorische Mängel aufweisen. Die bauphysikalischen Standards des Anbaus und des Kegelbahngebäudes sind bauzeitlich sehr gering und müssten für eine längerfristige Nutzung umfassend energetisch saniert werden. Bei einer Sanierung wären insbesondere die Wärmedämmung aufwändig zu ergänzen und die Fenster auszutauschen. Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, kein Behinderten-WC vorhanden, Treppen und Handläufe in Fluchtwegen sind nicht fluchtweggerecht und z.T. reparaturbedürftig, WC-Standards sind nicht auf zeitgemäßen Niveau und die Panikbeschläge fehlen.“

Weiterhin wären im Rahmen einer Sanierung des Saalanbaus und der Kegelbahn der Brandschutz, die Fluchtwegsicherung und ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen detailliert zu prüfen und nach heutigen Anforderungen zu ertüchtigen.

Allgemeine wirtschaftliche Betrachtung

Eine belastbare und fundierte Kostenermittlung der Sanierungsmaßnahme, für die langfristige Weiternutzung des bestehenden Saals und der Kegelbahn, würde eine gründliche vertiefte Bausubstanzuntersuchung mit teilweise zerstörenden Detailöffnungen erfordern. Aufgrund der Vielzahl der bereits durch fachkundige Inaugenscheinnahme erkannten baulichen und funktionalen Mängel erachtet es das Kommunalreferat zum derzeitigen Planungsstand der Machbarkeitsstudie für gerechtfertigt, hierauf zu verzichten und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung anhand von statistischen Kostenkennwerten von Ver-

gleichsobjekten anzufertigen. Nach dem Ergebnis der Befundung ist für eine längerfristige Weiternutzung des Saalanbaus und der bestehenden Kegelbahn ein umfassender Sanierungsbedarf im Umfang einer Generalsanierung zu leisten.

Die Generalsanierung würde nach allgemeiner Erfahrung in der Größenordnung eines vergleichbaren Neubaus liegen und wird deshalb als unwirtschaftlich beurteilt. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird deshalb vorgeschlagen das Nutzerbedarfsprogramm in Neubauten unter Einbeziehung des Vereinsheims (Einzeldenkmal) zu realisieren.

Eine Aussage über die Projektkosten kann erst nach Abschluss der Vorplanung getroffen werden (Kostenschätzung). Die Kosten der Vorplanung werden aus den vorlaufenden Planungskosten finanziert.

4. Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Die Planungsgrundlage für das Kulturzentrum bilden das vorläufige NBP sowie der Beschluss des Kulturausschusses des Stadtrates vom 03.03.2016. Im Erdgeschoss des Neubaus liegen der kleine und der große Saal, die durch ein gemeinsames Foyer verbunden sind. Im ersten Obergeschoss sind die Gemeinschafts- und die Musikräume, im Untergeschoss eine Kegelbahn, die Technik- und die Sanitärräume vorgesehen. Das vorläufige NBP würde als stimmig und schlüssig erachtet, es lässt sich vollständig am geplanten Standort unterbringen und kann der weiteren Planung unverändert zugrunde gelegt werden.

5. Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Das Kulturzentrum mit dem „großen Saalbau“ und dem dazu rechtwinklig angeordneten „kleinen Saalbau“, bildet mit dem bestehenden Vereinsheim eine städtebauliche Einheit. Es entwickelt sich ein schöner, zentraler Hofbereich, ca. 800 qm, auf dem sich die Gebäudezugänge befinden. Das Vereinsheim wird freigestellt.

Die Lokalbaukommission hat das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wie folgt beurteilt

„Im Ergebnis stimmen alle dem als Variante 2 bezeichneten Vorschlag zu. Diese Überarbeitung wird als deutliche Verbesserung begrüßt. Wir haben diese Variante bereits bei unserem gemeinsamen Gespräch im Rathaus begrüßt. Der Heimatpfleger hat dazu lediglich noch gebeten, bei der weiteren Bearbeitung die Tiefgaragen-Zufahrt stärker auszuarbeiten (Einhausung und ggf. auch Lage).“

Die untere Naturschutzbehörde sowie der Heimatpfleger und das Landesamt für Denkmalpflege waren in die Abstimmungsgespräche eingebunden. Der Baukörper und die Baumassenverteilung wurden intensiv auf Einfügung geprüft. Das Ergebnis nimmt Rücksicht auf die besonderen Gegebenheiten des Grundstückes.

6. Beteiligung anderer Referate

Das Kulturreferat und das Baureferat haben der Vorlage zugestimmt. Die Stadtkämmerei hat die beigelegte Stellungnahme abgegeben (Anlage 4). Die Änderungen wurden eingearbeitet.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 23 Al-lach-Untermenzing. Der Bezirksausschuss hat die in Anlage 5 beigelegte Stellungnahme abgegeben. Der Bezirksausschuss begrüßt grundsätzlich die Beschlussvorlage; es werden keine Einwände erhoben.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil das Vorhaben im Rahmen der Hochbaurichtlinien ohnehin dem Stadtrat vorgelegt wird.

II. Antrag des Referenten

1. Der Kommunalausschuss stimmt dem Ergebnis der vorgelegten Machbarkeitsstudie zu. Die in der Anlage als Variante 2 bezeichnete Lösung (Anlage 2) wird der weiteren Projektuntersuchung zu Grunde gelegt.
2. Der Verkauf des Grundstückes Eversbuschstraße 155 / F1St. 81 bleibt bis auf weiteres zurückgestellt. Die rückwärtig angrenzenden Freiflächen (F1St. 82 und 82/2) werden zur Realisierung des Stadtteilkulturzentrums als Ausgleichsflächen zum Überschwemmungsgebiet der Würm benötigt und vorgesehen.
3. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Vortrag zur Eversbuschstraße 159 zur Kenntnis.
4. Das Kulturreferat wird gebeten, das bisher vom Stadtrat zur Kenntnis genommene NBP für den Neubau eines Stadtteilkulturzentrums (Anlage 3) dem Stadtrat zur

Genehmigung vorzulegen und um einen Neubau „kleiner Saal“ und „Kegelbahn“ zu erweitern.

5. Das Baureferat wird gebeten, auf Basis der Machbarkeitsstudie und des vorläufigen NBP die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten. Das Ergebnis der Vorplanung wird dem Kommunalausschuss mit Projektauftrag zur Entscheidung vorgelegt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag *Vertagt in die Vollversammlung*

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

gez. J. Schmid

gez. Markwardt

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II / V-Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- V. WV. Kommunalreferat - Immobilienmanagement Kultur und Soziales

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

- II. An
das Kulturreferat-Abt. 2
das Baureferat-HA Hochbau
die Stadtkämmerei

z.K.

Am _____