

Anlage 4

Neubaumaßnahmen
Projekthandbuch (PHB)

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Neubau Jugendfreizeitstätte AWO's Fredl / Bodenseestr. 186/188, 81243 München Projekt Nr. (PS/POM) : 10778	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/>
Baureferat / Sachbearbeiterin / Telefon H21	Datum
Kommunalreferat Im-KS / Sachbearbeiterin / Telefon	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. Außenanlagen
 - 4.1 Erläuterung der Planung
 - 4.2 Besondere Anforderungen
5. Künstlerische Ausgestaltung

1. Planungskonzept

Seit 1993 findet der Betrieb der Jugendfreizeitstätte "AWO's Fredl" in der Bodenseestraße 186 (Flur-Nr. 330/1) in einer provisorisch errichteten Containeranlage statt. Diese soll nun durch einen Festbau ersetzt werden.

Für eine bessere Zugänglichkeit und eine große Freifläche wird das bestehende Grundstück um das südlich angrenzende städtische Grundstück (Flur-Nr. 330) erweitert. Damit besteht auch ein Flächenpotential für einen Trittstein in Form einer öffentlichen Grün- und Aktionsfläche mit Durchwegung in den Grünzug L. Der Baukörper des Neubaus muss sich an der im Süden gelegenen Baulinie erstrecken.

Die neue Jugendfreizeitstätte wird als zweigeschossiges, L-förmiges Gebäude an der Baulinie der Vorgartenzone der Bodenseestraße platziert.

Der Haupteingang befindet sich direkt an der öffentlichen Promenade. Eine großzügige Loggia verbindet den Außenraum mit der Jugendfreizeitstätte. Zur Stärkung der städtebaulichen Präsenz und zur neuen Adressbildung an der Bodenseestraße erhält das Gebäude eine massive Sichtziegelfassade und markiert so den südlichen Eingang in den Grünzug L.

2. Alternative Lösungsmöglichkeiten

2.1 Beschreibung

Im Vorfeld der Planung wurde im Auftrag des Planungsreferates von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) eine durch den Fördermittelgeber ROB geforderte und auch geförderte städtebauliche Studie beauftragt, um ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. In der Studie wurden verschiedene Planungsansätze untersucht für ein vorbildhaftes Neubauprojekt mit beispielhaftem Energiekonzept.

Das sogenannte Konzept "Monospace" wurde abschliessend favorisiert und beschreibt folgende Leitideen: kompakter zweigeschossiger Baukörper parallel zur Bodenseestraße mit innerer, großzügiger Offenheit.

2.2 Bewertung

Aufgrund planerischen Defizite in Bezug auf den Brandschutz und der Erschließung wurde das Konzept "Monospace" durch die vom Baureferat neu beauftragten Architekten weiterentwickelt. Dabei wurden die Ergebnisse der Studie als grundlegende Qualitätsbeschreibungen/ Leitideen aufgegriffen:

Städtebauliche Präsenz an der Bodenseestraße, Zugang über die Promenade, großzügige und offene Aufenthaltsflächen innen, Begehbarkeit Dach, vorbildliches Energiekonzept mit Photovoltaikanlage und Grundwasser-Wärmepumpe.

In der weiterentwickelten Vorplanung entstand ein L-förmiger Baukörper mit einem geschützten Hofbereich für die Jugendfreizeitstätte und einer klaren Gliederung der Grundrisse in offene und geschlossene Bereiche.

2.3 Entscheidung

Die nun vorliegende Vorplanung wurde kontinuierlich mit sämtlichen Beteiligten der Planungsstudie entwickelt. Neben den städtebaulichen und räumlichen Qualitäten konnten ebenfalls technische und funktionale Anforderungen optimiert werden: einfaches Brandschutzkonzept, Reduzierung der Erschließungsflächen und der Gebäudekubatur.

3. Gebäude

3.1 Erläuterung der Planung

Das neue Haus der Jugendfreizeitstätte "AWO's Fredl" zeigt sich als neue Adresse an der Bodenseestraße.

Die Gebäudegeometrie des Hauses ist als L-förmiger Baukörper angelegt, der sich nach innen zu einem Freiraum (Hof) öffnet. Der Haupteingang erfolgt über eine großzügige, überdachte Loggia an der Ecke Bodenseestraße/ Promenade.

Die Grundrissform ermöglicht eine Zonierung in lebendige, großräumige Nutzungen mit Cafe und Mehrzweckraum und separate, ruhigere Raumangebote entlang der Bodenseestraße.

3.2 Aufgliederung der Baukörper

Der durch die L-Form entstehende Hof bietet der Jugendfreizeitstätte einen privaten, geschützten Freibereich.

Das Gebäude orientiert sich durch seine innere Organisation und offenen Fassaden zum neu geschaffenen Außenbereich.

Über einen überdachten Vorbereich (Loggia) erfolgt der Zutritt ins Gebäude von der neuen öffentlichen Promenade aus. Innen führt der Blick in den Garten der Jugendfreizeitstätte über großflächige Verglasungen. Im Erdgeschoss befinden sich im Gebäudeteil entlang der Bodenseestraße aneinandergereiht das Leitungsbüro, Sanitärräume, Erschließung sowie der Werkraum mit Lager. Am Ende des Flures liegen die Räumlichkeiten für den BUND Naturschutz e.V. mit separatem Zugang von außen, so dass eine vom Betrieb der Jugendfreizeitstätte unabhängige Nutzung gewährleistet ist. Die zentralen Bereiche, Café mit Tresen und Mehrzweckraum, öffnen sich zweigeschossig mit der Westseite zum Hof. Über eine mobile Trennwand verbunden, können sie getrennt voneinander genutzt werden. Die Funktionsbereiche Küche und Lager sind dem Café und Mehrzweckraum zweckdienlich direkt zugeordnet.

Im Obergeschoss liegen entlang eines Flures die Hausaufgabenbetreuung, der Bandübungsraum mit Lager, die Spieloase, der Kickerraum und der Mädchenraum. Der Chillbereich in Fortsetzung des Flures öffnet sich zum Café nach innen und durch großflächige Fenster zur Promenade.

Die Galerie im Obergeschoss schafft Sichtbezüge durch das ganze Gebäude. Dadurch entstehen komplexe Raumbezüge sowie eine helle und lichtdurchflutete Großzügigkeit.

3.3 Zahl der Geschosse

Das Raumangebot gliedert sich über zwei Hauptgeschosse an der Bodenseestraße und dem zweigeschossigen Veranstaltungsbereich. Beide Bereiche sind über eine offene Galerie verbunden. In einer Teilunterkellerung liegen Funktionsbereiche für die Gebäudetechnik.

Das begehbare Dach ermöglicht einen weiten Blick in den Grünzug L nach Norden und die Erlebbarkeit der Photovoltaikanlage auf der Dachfläche.

4. Außenanlagen

4.1 Erläuterung der Planung

Der durch die Gebäudeform definierte Hof bildet zusammen mit dem angrenzenden Garten einen lärmgeschützten, großzügigen Aufenthaltsbereich der jugendfreizeitstätte im Freien mit attraktiven Freiraumangeboten wie Sitzplätze im Schatten von Bäumen, Tischtennis, Federball, Slackline und Beete zum Gärtnern. 4 Kfz-Stellplätze, 1 Behindertenparkplatz und 15 Fahrradabstellplätze stehen der Jugendfreizeitstätte zur Verfügung. Der Vorgartenbereich an der Bodenseestraße wird weitestgehend freigehalten. Die angrenzenden Freiräume Promenade, (Einstieg in den Grünzug L) und öffentliches Grün sollen optisch miteinander in Verbindung stehen und wechselseitig erlebbar sein.

4.2 Besondere Anforderungen

Begebarkeit Dach und Photovoltaikanlage: In geführten Gruppen kann das Dach begangen werden, um in den nördlich anschließenden Grünzug L zu blicken bzw. die Photovoltaikanlage erlebbar zu machen. Die verbleibende Dachfläche ist extensiv begrünt.

5. Künstlerische Ausgestaltung

Für die künstlerische Ausstattung wird ein noch zu bestimmender Bereich im oder außerhalb des Gebäudes vorgeschlagen.

Die Entscheidung über die Auswahl von Künstlern und deren Entwürfe wird von der Kommission für Kunst am Bau im öffentlichen Raum im Benehmen mit dem Kulturreferat, dem Sozialreferat, sowie dem Baureferat und dem beauftragten Architekten getroffen.