

Neubau
NUTZERBEDARFSPROGRAMM (NBP) VOM 02.12.2019

BAUVORHABEN Bezeichnung / Standort Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat, Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, dritter und vierter Neubauabschnitt 25. Stadtbezirk Laim	Umbau <input checked="" type="checkbox"/> Neubau
Nutzerreferat Kommunalreferat-Immobilienmanagement	
Entwicklung, Planung und Durchführung GEWOFAG Service GmbH	Datum 02.12.2019

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist-Stand
 - 1.2 Soll-Konzept
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

2. Bedarfsdarstellung Wohnungsbau der Neubauabschnitte 3 und 4
 - 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.2 Funktionelle Anforderungen
 - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
 - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
 - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

3. Planungskonzept

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand:

Die Landeshauptstadt München ist Eigentümerin des Sondervermögens der „Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“, welche eine nicht rechtsfähige Stiftung darstellt. Die Vertretung erfolgt durch das Kommunalreferat.

Die in den Jahren 1962-1966 bezugsfertig gewordenen und in Schlichtbauweise errichteten Stiftungswohnungen werden den heutigen Wohnbedürfnissen älterer und/oder behinderter MieterInnen nur noch teilumfänglich bzw. schwer gerecht. Die Wohnsiedlung bedarf unter Berücksichtigung von planerischen und bautechnischen Aspekten einerseits, dem Stiftungsinteresse und den speziellen Bedürfnissen der MieterInnen andererseits sowie unter Beachtung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfes einer planerischen und baulichen Weiterentwicklung .

Die GEWOFAG Projekt GmbH (heute: GEWOFAG Service GmbH) wurde dazu vom Kommunalreferat mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Siedlung „Alte Heimat“ beauftragt. Mit Beschluss vom 29.07.2015 wurde von der Vollversammlung des Stadtrates den Ergebnissen zugestimmt und die Umsetzung beauftragt.

1.2 Soll-Konzept:

Das von der GEWOFAG auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entwickelte Konzept sieht neben der gebäudeseitig bereits abgeschlossenen Instandsetzung von Bestandsgebäuden die Errichtung von Neubauten in vier Bauabschnitten teils auf freien Baufeldern und teils nach Abbruch von Bestandsgebäuden vor. Mit der damit erzielbaren Verbesserung der Baurechtsausschöpfung durch eine Nachverdichtung wird unter Orientierung der derzeitigen Siedlungscharakteristik insbesondere der weiter steigenden Nachfrage nach bezahlbarem sozialen Wohnraum in der LHM Rechnung getragen.

Das Konzept sieht insgesamt vier Neubauabschnitte (NBA) vor. In einem ersten Schritt werden der Neubauabschnitt (NBA) 1 mit einem fünfgeschossigen Wohngebäude (12 Wohneinheiten), integrierter Kindertageseinrichtung (3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen) und Tiefgarage (43 Stellplätze) sowie für die beiden im Rahmen des NBA 2 geplanten fünfgeschossigen Wohngebäude (74 Wohneinheiten) mit „Wohnen im Viertel“-Standort mit integriertem Quartierstreff ab Frühjahr 2020 baulich errichtet.

Im Rahmen der Neubauabschnitte 3 und 4 sollen nach Abriss von 7 Bestandsgebäuden mit 142 WE insgesamt rd. 263 barrierefreie neue WE am Kiem-Pauli-Weg/ Zschokkestraße, davon rd. 163 kleinteilige altersgerechte Wohneinheiten und rd. 101 familiengerechte Wohneinheiten errichtet werden.

Für diese Bauabschnitte sieht das Konzept die folgenden Daten vor:

Neubauabschnitt 3

Fünf siebengeschossige Wohngebäude an der Zschokkestraße (Ersatzbauten für Zschokkestraße 41-49 ungerade).

Zu erwartende Wohn-/Nutzflächen:

rd. 196 Wohnungen	Wohnfläche	rd. 10.800 m ²
-------------------	------------	---------------------------

Neubauabschnitte 4

Zwei fünfgeschossige Wohngebäude als westliche und östliche Randbebauung der Stiftungssiedlung (Ersatzbauten für Klem-Pauli-Weg 2-6 und 63-69).

Zu erwartende Wohn-/Nutzflächen:

rd. 67 Wohnungen	Wohnfläche	rd. 4.630 m ²
Tiefgarage (Ost)	Stellplätze	rd. 61 Stellplätze
Tiefgarage (West)	Stellplätze	rd. 40 Stellplätze

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (vgl. 1.1) untersucht und bewertet. Der Stadtrat hat mit dem Beschluss zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept vom 29.07.2015 die Grundsätze der Umsetzung des unter Ziffer 1.2 beschriebenen Soll-Konzeptes beauftragt.

2. Bedarfsdarstellung Wohnungsbau der Neubauabschnitte 3 und 4

2.1 Räumliche Anforderungen

Neubauabschnitt 3:

Rd. 196 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 10.800 m², davon rd. 131 altengerechte Ein- bis Zweizimmerwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie rd. 65 familien-gerechte Drei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit ca. 75 - 90 m². Wohnungs- und Raumgrößen nach den Förderbestimmungen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) des Freistaates Bayern mit Orientierung an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012).

Neubauabschnitt 4:

Rd. 67 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 4.630 m², davon rd. 31 altengerechte Ein- bis Zweizimmerwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie rd. 34 familienge-rechte Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit ca. 75-90 m². Dazu kommen zwei größere Fünf-zimmerwohnungen mit jeweils rd. 115 m². Wohnungs- und Raumgrößen nach den Förderbestimmungen des KommWFP mit Orientierung an den Vorgaben der WFB 2012.

Tiefgarage Ost:

Tiefgarage mit rd. 63 Stellplätzen nach BayBO und den Vorgaben der Lokalbaukommission zum Stellplatzschlüssel zur Deckung des Bedarfs für die NBA 3 und 4. Barrierefrei nach DIN 18040-2 soweit erforderlich nach DIN 18040-2R. Positionierung unterhalb Neubauabschnitt 4 und Innenhof Ost.

Tiefgarage West:

Tiefgarage mit rd. 40 Stellplätzen nach BayBO und den Vorgaben der Lokalbaukommission zum Stellplatzschlüssel zur Deckung des Bedarfs für die NBA 3 und 4. Barrierefrei nach DIN 18040-2 soweit erforderlich nach DIN 18040-2R. Positionierung unterhalb Neubauabschnitt 4 West.

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Barrierefrei nach DIN 18040-2 und alters-/familiengerecht nach Stiftungszweck und gemäß KommWFP. Orientierung der Wohnungen zu den parkähnlichen Grünflächen mit hoher Aufenthalts- und Benutzerqualität für den besonderen Personenkreis.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Gemäß WFB 2012, barrierefrei nach DIN 18040-2 mit ausreichender Anzahl der Wohnungen gemäß BayBO nach DIN 18040-2R. Anbindung der Neubauten an das Fernwärmenetz der SWM. Hierzu wurde im Kiem-Pauli-Weg eine neue Versorgungsleitung verlegt. Orientierung der Gestaltung der Baukörper und der Fassaden inklusive Farbgestaltung nach den Leitgedanken des Gestaltungsleitfadens. Gewährleistung des Schallschutzes zur Zschokke-/Westendstraße künftig durch die Neubauten des NBA 3 für die gesamte Siedlung.

2.2.3 Anforderung an Freiflächen

Gemäß WFB barrierefrei nach DIN 18040-2, Zugänge und Zuwegungen nach DIN 18040-2R. Neuordnung der bestehenden Freiflächen nach den Leitgedanken des Gestaltungsleitfadens mit Bewahrung der Innenhöfecharakteristik bei zusätzlicher Ergänzung der notwendigen Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen.

3. Planungskonzept

Die Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“ beabsichtigt die schrittweise Erneuerung und Ergänzung der Siedlung „Alte Heimat“ in München-Laim. Die Wahrung des Höfecharakters ist Leitgedanke bei der Weiterentwicklung der bestehenden Anlage.

Entsprechend dem bisherigen Stiftungszweck herrschen kleinere Ein- und Zweizimmer-Wohnungen mit überwiegend älteren und behinderten BewohnerInnen auch hinsichtlich der NBA 3 und 4 vor. Durch die Baumaßnahmen soll der Anteil an barrierefreien Wohneinheiten deutlich erhöht werden bei gleichzeitig besserer Durchmischung der künftigen Altersstrukturen durch Hinzukommen von rd. 101 familiengerechten Wohneinheiten.