

<b>Investive Maßnahmen im Bestand</b>
<b>Nutzerbedarfsprogramm (NBP)</b>

Bauvorhaben	
Bezeichnung / Standort	<input type="checkbox"/> Umbau
Generalinstandsetzung Severinstraße 2-6, Werinherstraße 33, ehemaliges Altenheim St. Martin, städt. Flurstück 15696/0, Gemarkung Sektion VIII, 17. Stadtbezirk Obergiesing – Fasangarten	<input type="checkbox"/> Instandsetzung
Projekt Nr. (PS/POM) : 12HI004835	<input type="checkbox"/>
Nutzerreferat / Sachbearbeiter	Datum
Sozialreferat	14.11.2019
Kulturreferat	
Referat für Bildung und Sport	
-----	
Kommunalreferat, KR-IM-KS	
Baureferat, BAU-H24	

## Gliederung des Nutzerbedarfsprogrammes

1. Bedarfsbegründung (Mängelerfassung)
  - 1.1 Technische Bestandsaufnahme
  - 1.2 Funktionale Bestandsaufnahme
  
2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)
  - 2.1 Bautechnischer Bedarf
  - 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf / Räumliche Anforderungen
    - 2.2.1 Allgemein
    - 2.2.2 Teil A - Generalinstandsetzung
    - 2.2.3 Teil B – optionale Ausbaubereiche, B1, B2, B3
  
3. Zeitliche Dringlichkeit
  
4. Alternative Lösungsmöglichkeiten

## 1. Bedarfsbegründung

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 07.10.2009 wurden das Sozialreferat und das Baureferat beauftragt, die Voruntersuchung für eine Generalinstandsetzung des Gesamtobjektes herbeizuführen und dem Stadtrat ein Nutzungskonzept vorzulegen. Mit Beschluss der Vollversammlung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses Nr. 08-14 / V 07729 vom 08.11.2011 wurde dem Nutzungskonzept des Sozialreferates grundsätzlich zugestimmt. Nach der Umsetzung des Projektes **mfm** hat das Kommunalreferat die Objektverantwortung zum 01.01.2012 übernommen und mit einem eigenem Untersuchungsauftrag und einer ergänzenden Bedarfsanmeldung das Vorhaben weiter konkretisiert. Das Baureferat wurde am 23.05.2015 mit der Untersuchung des Gesamtkomplexes beauftragt.

Das ehemalige Armenversorgungshaus St. Martin, auch Pfründerhaus genannt, ist ein herausragendes Baudenkmal und gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragen als: *„Altersheim St. Martin, Haupttrakt Neubarock, mit neubarocker Kapelle samt Ausstattung im Südteil, 1892-94 von Carl Hocheder d. Ä.; 1902-05 Anbau der Flügel im Norden und Süden durch Robert Rehlen, im gleichen Stil; westlich Garten, umschlossen von mit Pavillons besetzter Mauer“*.

Aus architekturgeschichtlicher Sicht ist der monumentale solitäre Gesamtkomplex, aufgrund seiner historischen Einzigartigkeit, seiner exponierten Lage sowie im Bezug auf seine Größe und auch im Bezug auf die fast vollständig erhaltene historische Substanz, von besonderer Bedeutung. Das Anwesen gehört zu den frühesten Beispielen der neubarocken Stilauffassung in München und hatte einen wesentlichen und nachweislichen Einfluss im öffentlichen Bauwesen Münchens.

Die ersten Planungen des Architekten Carl Hocheder (auch Müllersches Volksbad, 1901) gehen auf das Jahr 1889 zurück. Das Gebäude entstand in drei Bauabschnitten zwischen 1892 und 1905, wobei die beiden späteren Bauabschnitte von Robert Rehlen geplant wurden. In dem mit Hochparterre, zwei Obergeschossen und Keller errichteten Gebäude waren 30 Schlafsäle mit je 10 Betten für die Unterbringung der Pfründner vergeben, im 1. Obergeschoss ist eine Kapelle eingerichtet. Bis 1988 wurde die Einrichtung von den »Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul« als Altenheim geführt.

Nach Fertigstellung des von der Münchenstift GmbH innerhalb der Gartenfläche errichteten Neubaus wurde der Altenheimbetrieb in den Neubau umgesiedelt.

Die aktuelle Nutzung des Gebäudes stellt sich wie folgt dar:

- Kindertagesbetreuung im EG, 1.OG und 2.OG (KiTZ, EKI Mäcki Löffel, Tageskindertreff)
- Münchner Volkshochschule im EG und 1.OG
- Büronutzung im 1.OG, 2.OG und DG (Sozialreferat/Stadtjugendamt, Münchenstift GmbH)
- Wohnen im 2.OG und DG (Münchenstift GmbH)
- Lagernutzungen in Teilen des Tiefparterre

- Die an der Südost-Ecke des Objekts im 1.OG befindliche Kapelle wird seit den 80er Jahren nicht mehr genutzt und wurde im Jahr 2017 für eine zukünftige nicht kirchliche Nutzung profaniert.
- Die ehemalige Versorgungsküche im EG mit vorgelagerter Terrasse und Zugang zur Gartenanlage wird aktuell nur untergeordnet als Zwischenlagerfläche verwendet.

### **1.1 Technische Bestandsaufnahme**

Im Rahmen des Untersuchungsauftrags hat das Baureferat eine technische Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt. Fachplaner haben die einzelnen Bauteile des ganzen Gebäudes in Bezug auf das Tragwerk von Decken und Treppen, Brandschutz, Bauphysik, Schadstoffbelastung, Fassade mit Natursteinportal mit Holzskulpturen, der Kunstausrüstung, der Haustechnik, sowie die Elektro- und Informationstechnik untersucht. Darunter auch die Kuppel in der Kapelle.

Im Rahmen der Vorplanung wurden weitere Bestandsuntersuchungen der Bauphysik, der Fenster, Tragwerk im Tiefparterre, Schallschutz der historischen Innentüren und an der Gartenmauer durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baufachlichen Anforderungen, Normen und Verordnungen wurde das Gebäude mit folgendem Ergebnis bewertet:

Das ehemalige Altenheim St. Martin, Severinstraße 2-6, ist in der historischen Bausubstanz weitgehend erhalten. Die Bausubstanz und der technische Ausbau weisen sehr unterschiedliche Bauqualitäten mit gravierendem Sanierungsbedarf auf. Die Gebäudehülle weist zum Teil erhebliche bauliche und bauphysikalische Mängel, Wärmeverluste und unzureichenden Sonnenschutz auf. Die Gebäudetechnik entspricht nicht den heutigen Anforderungen und ist zum Teil am Ende ihrer Lebenszyklusdauer angelangt. Die gesamte Gebäudetechnik bedarf einer grundlegenden Erneuerung. Als Folge ist eine Generalinstandsetzung erforderlich. Das Gebäude erfüllt nicht die Anforderungen, die an die Barrierefreiheit eines öffentlichen Gebäudes gestellt sind und auch die Anforderungen an die Gebäudesicherheit sind nicht erfüllt. Die Schadstoffuntersuchungen haben ergeben, dass diverse Schadstoffe vorhanden sind. Zum Teil bestehen erhebliche Belastungen an Blei, Zink und PCB in den Holzlacken. Auch sind stark sulfathaltige Putze vorhanden. In Teilbereichen gibt es PAK-haltige Wand- und Bodenabdichtungen, sowie Leitungsdämmungen und Dachpappen. Darüber hinaus gibt es asbesthaltige Kleber und Dichtungsschnüre, sowie Schimmel und Dämmungen aus künstlichen Mineralfasern, die als krebserregend einzustufen sind.

Die dringenden baulichen Maßnahmen sind brandschutztechnische Verbesserungen auf der Grundlage eines neuen Brandschutzgesamtkonzeptes (Stand: 20.12.2017), das die bauordnungsrechtlichen Auflagen erfüllt, sowie bauphysikalische und insbesondere energetische Verbesserungen und den Denkmalschutz, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, so gut wie möglich berücksichtigt. Das Gebäude wird hinsichtlich Barrierefreiheit und Gebäudesicherheit in einen für ein öffentlich zugängliches Gebäude

ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Die Generalinstandsetzung umfasst die Gebäudehülle mit Fassadeninstandsetzung, Fenstersanierung mit Teilerneuerung, Erneuerung der Dacheindeckung, sowie die Sanierung des gesamten Tiefparterre. Im Weiteren die Sanierung aller Wand-, Decken- und Fußbodenoberflächen, sowie die notwendigen Raumanpassungen in geringem Umfang für die unterzubringenden Nutzungen.

Die provisorischen Schutzvordächer über den Eingängen werden zurückgebaut. Das Gebäude erhält an den Eingängen neue Vordächer in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Die gesamte Gebäudetechnik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroinstallationen, alle Versorgungsleitungen und die haustechnischen Anlagen bedürfen einer grundlegenden Erneuerung.

Wegen des damit verbundenen großen Umfangs der notwendigen baulichen Maßnahmen wurde außerdem die Zweckmäßigkeit der Verteilung der Nutzungen im Gebäude überprüft, um Verbesserungspotenziale sowohl bei der künftigen Nutzung als auch bei den neuen Leitungswegen so gut wie möglich zu nutzen. Die bestehende Verteilung der Nutzungen im Gebäude folgt keinem Plan, sondern ist das Ergebnis aus über die Jahrzehnte sukzessive zerstreut in das Gebäude hineingewachsenen Nutzungen. Als Ergebnis daraus ergab sich die notwendige Neustrukturierung mit klaren Funktionsaufteilungen und einer dem entsprechenden Zuordnung der Haupteingänge und der damit verbundenen Adressbildung.

Die neue Funktionsstruktur, die sich logisch in den Bestand einfügt, ermöglicht auch eine bauliche Gliederung der Haustechnik, mit der auch zukunftsgerichtet Nutzungsänderungen möglich sind. Sowohl die Heizung, das Zu- und Abwasser, die Elektrik als auch der Brandschutz folgt dieser Gebäudeaufteilung in drei unabhängig voneinander funktionierenden Gebäudeteilen.

Die Nutzungsbündelung mit Anordnung der Münchner Volkshochschule im zentralen Hauptgebäude, der Bündelung von Verwaltungsbüros der Münchenstift GmbH im Gebäudeflügel zur Werinherstraße und der konzentrierten Anordnung der Kindereinrichtungen im Hochparterre ermöglicht eine klare Eingangszuordnung. Die Anforderungen gemäß Beschluss Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderung (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06383, Beschluss des Bauausschusses vom 14.05.2013) werden mittels schwellenloser Zugänge der drei Haupteingänge umgesetzt.

Mit Anordnung der Lehrküche und den Gruppenräumen für das KinderTagesZentrum beim Innenhof im Tiefparterre gelingt es, den Innenhof des Hauptgebäudes einer der Qualität des Ortes angemessenen Nutzung zuzuführen. In der ehemaligen Küche im Hochparterre werden zusammenschaltbare Gymnastikgruppen- und Veranstaltungsräume für die MVHS eingerichtet.

Im Rahmen der Wiederherstellung der Freiflächen nach der Generalinstandsetzung werden die Wege saniert und die Freiflächen neu gestaltet. Die dem Bauvorhaben zugeordneten Außenflächen, mit den Freiflächen der Kindertagesstätten und des Innenhofes, ohne die Pachtflächen des Altenheims, werden konzeptionell neu geordnet und soweit möglich für eine gemeinschaftliche Nutzung für alle, für junge und für alte Menschen, barrierefrei gestaltet.

Es werden Fahrradstellplätze in der Gartenanlage und in den Vorgartenzonen bei den Haupteingängen errichtet. An der Zufahrt von der St.-Martin-Straße werden zusätzliche PKW-Stellplätze erstellt. Auch die historische Gartenmauer ist sanierungsbedürftig und wird im Zuge der Generalinstandsetzung saniert. Sie enthält mehrere Toranlagen, Pavilloneinbauten und eine Kapelle mit Figureschmuck, stammt aus der Erbauungszeit und ist Bestandteil des Einzeldenkmals. Sie umschließt zusammen mit dem Gebäude das gesamte Grundstück und hat eine Länge von rund 280 m.

Im Einzelnen wird auf Punkt 2.1 „Bautechnischer Bedarf“ verwiesen.

## **1.2 Funktionale Bestandsaufnahme**

### **1.2.1 Allgemein**

Im Gebäude existieren eine Vielzahl unterschiedlicher sozialer, kultureller und gewerblicher Angebote, die sich an einen größtmöglichen Personenkreis richten. Ein großer Vorteil dieses heterogenen und vielfältigen Angebotskonzeptes liegt in der hohen Akzeptanz bei guter bis sehr guter Nachfrage und in der synergetischen Ergänzung der Angebote untereinander. Diese Vielfalt erzeugt einen hohen Besucherandrang unterschiedlichster Art auf dessen Ansprüche auch planungs- und bautechnisch angemessen reagiert werden muss.

Die vielfältigen Angebote stellen eine erhebliche Bereicherung für das Stadtviertel dar, die nach vielen Jahren als essenziell betrachtet werden können und zudem über die Stadtbezirksgrenzen hinaus wirken. Exemplarisch sind das große und überregionale Angebot der Münchner Volkshochschule oder auch diverse Angebote und Beratungsleistungen des Sozialreferates/Stadtjugendamtes zu nennen.

Derzeit befinden sich folgende städtische Nutzungen sowie Vermietungen an Externe im Gebäude:

- städt. KinderTagesZentrum (KiTZ) „St. Martin“ des RBS
- städtischer Tageskindertreff (TKT), Ersatzbetreuung für die Kindertagespflege, Sozialreferat/Stadtjugendamt
- private Eltern-Kind-Initiative "Mäcki Löffel" e.V.
- Verwaltungseinrichtungen und Angebote des Sozialreferat/Stadtjugendamt mit den Abteilungen S-II-KJF, S-II-A und S-II-F
- Münchner Volkshochschule (MVHS), Stadtbereichszentrums Ost und Senioren-

Volkshochschule Giesing

- Geschäftsführung und Hauptabteilung Verwaltung der Münchenstift GmbH
- Appartements für Pflegekräfte der Münchenstift GmbH
- eine ehemalige städt. Werkmietwohnung

Nach intensiven Abstimmungen mit den Nutzern sind die aktuell genutzten Raumangebote im Bereich der Kinderbetreuung ausreichend, müssen aber strukturell verändert werden. Die räumlichen Kapazitäten der Münchner Volkshochschule, des Sozialreferates/Stadtjugendamtes und die gewerblichen Büroräume für die Münchenstift GmbH sind inzwischen erschöpft und müssen den heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Zudem fehlt es in allen Bereichen an geeigneten Lagerflächen.

### **1.2.2 städt. KinderTagesZentrum (KiTZ) „St. Martin“**

Das KinderTagesZentrum „St. Martin“ stellt derzeit in städtischer Trägerschaft (Referat für Bildung und Sport) in 6 altersgemischten Gruppen und 2 Hortgruppen mit Integration insgesamt 130 Plätze für Kinder im Alter von 0-10 Jahren zur Verfügung. 40 dieser Plätze sind nach einer erfolgten Sanierung im Jahr 2011 für Hortkinder hinzugekommen. Das KiTZ bietet zudem eine Vielfalt an bedarfsgerechten offenen Angeboten für Kinder und Familien aus dem Stadtbezirk Giesing, z.B. Angebote der Familienberatung und Familienbildung und im Rahmen der „Erweiterten Familienarbeit“ Vernetzung mit anderen Angeboten für Familien im Stadtteil.

Die Räumlichkeiten sind in Qualität und Quantität nicht mehr ausreichend und zudem aufgrund der beengten und störanfälligen Aufzugsanlage nicht vollständig barrierefrei erschlossen. Insbesondere fehlen ausreichende Lagerräume und Abstellflächen für Kinderwägen, die derzeit teilweise auf öffentlichen Grund oder Verkehrsflächen im Gebäude abgestellt werden. Die pädagogischen Räume für die Hortkinder sind zudem über ein öffentlich zugängliches Treppenhaus von der Hauptfläche des KiTZ getrennt.

### **1.2.3 Sozialreferat Stadtjugendamt, städtischer Tageskindertreff (TKT), Ersatzbetreuung für die Kindertagespflege in Familien**

Mit dem Tageskindertreff (TKT) bietet das Stadtjugendamt München sowohl Eltern als auch Tagesbetreuerpersonen eine kostenlose Ersatzbetreuung für bis zu 100 Tagespflegekinder, für den Fall, dass die Tagesmutter bzw. der Tagesvater ausfällt. Im TKT werden max. bis zu 10 gleichzeitig anwesende Kinder betreut. Der Tageskindertreff in St. Martin wurde im Jahr 2008 eröffnet.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Kindertagespflege um eine Betreuungsform, die für Tagespflegekinder von 0 bis 14 Jahren gilt, wobei der Großteil der betreuten Kinder unter drei Jahre alt ist. Das bisher vorhandene Raumangebot ist grundsätzlich für den Betrieb ausreichend. Allerdings befindet sich die Einrichtung bisher im 2. Obergeschoss und ist umgeben von Büronutzungen. Die Auffindbarkeit der Einrichtung ist daher sehr schlecht und aufgrund der beengten und störanfälligen Aufzugsanlagen nicht vollständig barrierefrei erschlossen. Abstellplätze für Kinderwägen fehlen vollkommen. Zudem mangelt es im Wickel- bzw. Schlafräum an einem Waschbecken. Der TKT verfügt derzeit über keine

Freiflächen.

#### **1.2.4 Eltern-Kind-Initiative „Mäcki-Löffel“ e.V.**

Die private Eltern-Kind-Initiative „Mäcki-Löffel“ e.V. ist seit 1994 Mieterin in St. Martin. Im Rahmen einer privaten Kindertageseinrichtung werden 16 Kinder im Alter von 2,5 Jahren bis zum Schuleintritt betreut. Die Eltern übernehmen die gesamte Organisation der Einrichtung von der Vorstandsarbeit, Finanzverwaltung, Personalverwaltung bis zur Mitarbeit und Weiterentwicklung des pädagogischen Konzeptes.

Aufgrund der Positionierung der Einrichtung im 1. Obergeschoss sind die Rettungswege lang und die Auffindbarkeit suboptimal. Öffentliche Flure und Bereiche der Eltern-Kind-Initiative, wie z.B. die Garderobe, überlagern sich. Eigene Freiflächen stehen nicht zur Verfügung.

#### **1.2.5 Verwaltungseinrichtungen und Angebote des Sozialreferat/Stadtjugendamt mit den Abteilungen S-II-KJF, S-II-A und S-II-F**

Bis zum Januar 2011 war die Abteilung Kindertagesbetreuung des Stadtjugendamtes (S-II-KT) in St. Martin angesiedelt. Aufgrund des Beschlusses der Vollversammlung vom 20.05.2009 über die Zusammenlegung der Kindertagesbetreuung ist die Abteilung S-II-KT in großen Teilen seit 2011 im Referat für Bildung und Sport integriert und daher aus den Räumlichkeiten in der Severinstraße ausgezogen. Die mit dem Umzug frei gewordenen Flächen wurden daraufhin größtenteils mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus dem Sachgebiet Pädagogische Hilfen, Heime, Pflege und Adoption, Ferienmaßnahmen und Kinderpolitik/Büro der Kinderbeauftragten belegt, um den Standort Elisenhof zu entzerren. Zudem ist die städtische Außenstelle der Ambulante Erziehungshilfe der Abteilung Angebote der Jugendhilfe (S-II-A) des Stadtjugendamtes mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ebenfalls in die bisherigen Räume von S-II-KT umgezogen.

Aufgrund von Personalzuschaltungen waren die Raumkapazitäten in St. Martin vor Kurzem vollständig aufgebraucht, so dass die Fachabteilung Kinderpolitik/Büro der Kinderbeauftragten im Frühjahr 2017 wieder in den Elisenhof gezogen ist und so dringend benötigte Flächen für den Bereich Pflege und Adoption frei wurden. Nach Durchführung der dargestellten Umzüge sind die zur Verfügung stehenden Büroarbeitsplätze inzwischen wieder vollflächig ausgereizt bzw. überbelegt. Aktuell arbeiten in St. Martin aus den Bereichen S-II-F, S-II-F/PA und S-II-A/R2 ca. 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (MA). Die vorhandenen Büros des Sozialreferates liegen konzentriert in den Geschossen 1. OG, 2. OG und DG im Nordflügel des Gebäudes. Hinsichtlich sommerlichem Wärmeschutzes haben die nach Süden gerichteten Büroräume erhebliche Defizite und heizen sich in den Sommermonaten über ein erträgliches Maß auf. Die WC-Räume und teilweise auch die Teeküchen entsprechen hinsichtlich der Ausstattung und des Zustandes nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Ruheraum für die Beschäftigten ist nicht vorhanden. Zudem erfüllt der Standort aktuell noch nicht die spezifischen Anforderungen der Sicherheitsbestimmungen für die Verwaltungsgebäude. Es gibt keine Durchgangstüren zu den benachbarten Büroräumen als Fluchtmöglichkeit der MA und auch keine Zugangsbeschränkung von außen, so dass die Einrichtung trotz des sehr spezifischen

Parteiverkehrs nicht ausreichend geschützt ist. Zudem ist die barrierefreie Erreichbarkeit nicht vollständig gegeben.

### **1.2.6 Münchner Volkshochschule (MVHS)**

Die MVHS ist seit 1989 mit dem Kursbetrieb der Seniorenbildung im ehemaligen Altenheim „St. Martin“ angesiedelt. Im September 2007 konnte das Stadtbereichszentrums Ost mit dem Seniorenbildungszentrum zusammengelegt werden. Die MVHS war und ist bestrebt, ihr Angebot für den Stadtbereich Ost weiter auszubauen und möglichst alle regelmäßigen Kurs- und Veranstaltungsangebote in „St. Martin“ durchzuführen. Hierfür wurden in 2012 weitere, durch interne Umzüge des Sozialreferates, frei gewordene Flächen im 1. OG angemietet. Insgesamt bietet die MVHS aktuell im EG und 1. OG des zur Werinherstraße gerichteten Gebäudeteils in 14 Unterrichtsräumen (inkl. PC-Raum, Werkraum und Mal-Atelier) einen Querschnitt ihres Angebotes aus allen Fachgebieten von den allgemein bildenden Fächern über EDV und berufliche Bildung, Gesundheitsbildung, Kunst, Kultur und Kreativität sowie ein breites Spektrum von Deutsch- und Fremdsprachenkursen an. Außerdem ist das Stadtbereichszentrum die MVHS-Anmeldestelle für den Münchner Osten. Im 2018 hat die MVHS in den gemieteten Räumen ca. 670 Veranstaltungen mit 8.200 Unterrichtseinheiten für Münchner Bürgerinnen und Bürger angeboten und durchgeführt. Rund 7.200 Personen haben an den Kursen teilgenommen. Da aus Kapazitätsgründen derzeit schon viele Veranstaltungen an andere Standorte in Giesing ausgelagert sind (Giesinger Bahnhof, Icho-Schule, ASZ Obergiesing, Elly-Heuss-Realschule), besteht aufgrund des aktuellen Veranstaltungsniveaus bereits ein Raumbedarf für ca. 800 Kurse mit ca. 9.000 Unterrichtseinheiten und ca. 9.000 Teilnehmenden.

Der Großteil der Unterrichtsräume erfüllt die heutigen Standards in Bezug auf Ausstattung und Akustik nicht mehr. Hinsichtlich sommerlichem Wärmeschutzes haben die nach Süden gerichteten Räumlichkeiten erhebliche Defizite und heizen sich in den Sommermonaten über ein erträgliches Maß auf. Die Sanitärräume entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem ist die barrierefreie Erreichbarkeit nicht gegeben. Sämtliche Zugänge zur MVHS sind nur über Treppenanlagen zu erreichen. Der rückwärtig bestehende Lastenlift ist für die Personenbeförderung nicht zugelassen. Barrierefreie WCs sind, genauso wie Räumlichkeiten für einen größeren Personenkreis (z.B. Multifunktions- und Bewegungsräume), nur in sehr eingeschränktem Umfang vorhanden (ausschließlich der ehemalige Speisesaal im EG Süd).

### **1.2.7 Münchenstift GmbH**

Seit 1996 besteht mit der Hauptverwaltung und der Geschäftsführung der Münchenstift GmbH ein Mietvertrag über Büroflächen im 1. und 2. OG in „St. Martin“. Des Weiteren sind im 2. und 3. OG 27 Personalzimmer und 9 Personalappartements an die Münchenstift GmbH vermietet, die unbefristet sind (2. OG) bzw. aktuell eine Laufzeit bis zum 30.04.2022 (3. OG) haben und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern insbesondere zu Beginn ihrer Tätigkeit bei der Münchenstift GmbH als Wohnraum bzw. Schlafplatz zu noch erschwinglichen Preisen dienen. Die Zimmer sind hinsichtlich ihrer Größe für die vorgesehene Nutzung angemessen. Die Ausstattung mit u.a. Sammeltoiletten und

Gemeinschaftsduschen, die sich jeweils in einen sehr schlechten Zustand befinden, ist nicht mehr zeitgemäß. Die Fenster sind teilweise marode und undicht. Die barrierefreie Erschließung der Büros und Wohnungen ist nicht gegeben. Behindertengerechte Toiletten sind im Bereich der Münchenstift GmbH nicht vorhanden. Da ein abgestimmtes Gebäudeleitsystem fehlt, ist die Orientierung im Inneren des Gebäudes sehr schwierig. Größere Besprechungsräume sind nicht vorhanden.

### **1.2.8 ehemalige städt. Werkmietwohnung**

Im 3. Obergeschoss des Südflügels an der Werinherstraße ist eine Werkmietwohnung eingerichtet und seit 1992 und auf unbestimmte Zeit an ein ehemaliges städtisches Hausmeisterehepaar vermietet. Umzugsplanungen des aktuellen Mieters sind nicht bekannt. Die Wohnungsgröße beträgt inklusive Lagerfläche etwa 180 m<sup>2</sup>.

### **1.2.9 Kellernutzung**

Das gesamte Anwesen einschließlich der angebauten Flügel im Norden und Süden ist unterkellert. Der gesamte Kellerbereich ist feucht, in unterschiedlicher Intensität. Aufgrund der Bausubstanz können daher nur einzelne Kellerräume als Archive und Lagerräume genutzt werden. Ca. 70 % der Flächen sind wegen der Feuchteproblematik nicht nutzbar und daher gesperrt.

Es bestehen erhebliche Defizite bei der Versorgung der Nutzer mit nachgefragten Lagerräumen im Keller. Die Anfragen bzw. Bedarfsmeldungen nach Lagerflächen, z.B. für Aktenarchivierung, können derzeit nicht erfüllt werden. Unabhängig von den negativen Folgen für die Bausubstanz ist hier aus Nutzersicht dringender Handlungsbedarf gegeben.

### **1.2.10 Kapelle**

Seit dem Bezug des Pflegeheim-Neubaus 1988 wird die ehemals katholische Kapelle mit ihrem Zugang über das 1. OG nicht mehr genutzt. Für die ausschließlich pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohner ist der Weg vom angrenzenden Altenheim zu beschwerlich und wäre, wenn überhaupt, nur in Begleitung zurückzulegen. Die Verkehrssicherheit ist derzeit nicht gewährleistet. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Kuppel, da hier das Risiko herabfallender Putzteile besteht. Die Kapelle ist daher seit den 1990er Jahren gesperrt, auch weil ein geeigneter Nutzer fehlt. Aus dem Beschluss Nr. 08-14 / V 07729 vom 08.11.2011 geht hervor, dass weder das Erzbischöfliche Ordinariat noch die Münchenstift GmbH einen Bedarf und/oder Interesse an einer sakralen Nutzung der Kapelle haben. Auf Grund dessen wurde mit Schreiben des Erzbischöflichen Ordinariats vom 27.10.2016 unter Maßgabe von c. 1212 CIC die Erlaubnis zur Profanierung der Kapelle erteilt. Im Beisein des Kommunalreferates als Eigentümer der Kapelle wurde diese am 20.04.2017 vom örtlich zuständigen Pfarrseelsorger offiziell profaniert. Der Tabernakel und die geweihte Altarplatte wurden aus der Kapelle entfernt und der Pfarrei „Königin des Friedens“ übergeben.

### **1.2.11 Raumnutzung „alte Küche“**

Die Räume der „Alten Küche“ umfassen eine Fläche von ca. 340 m<sup>2</sup> und befinden sich in zentraler Lage im Erdgeschoss des Anwesens. Sie sind natürlich beleuchtet, relativ hell, haben einen direkten Zugang zu einer Terrasse im Innenhof und sind teilweise unterkellert. Seit dem Bezug des Pflegeheim-Neubaus 1988 stehen die Räume der „Alten Küche“ leer, bzw. werden als Lager für tausende Aktenordner zwischen genutzt. Eine andere, höherwertige Nutzung ist aufgrund des baulichen Zustandes derzeit nicht möglich.

### **1.2.12 Dachgeschoss/Speicher**

Ein kleiner Teil der Dachgeschossflächen wurde im Zeitraum 2002/2003 zu einfachem Wohnraum ausgebaut und wird aktuell zu Wohnzwecken durch die Beschäftigten der Münchenstift GmbH genutzt. Weitere umfangreiche Bereiche (ca. 800 m<sup>2</sup>) des Dachgeschosses/Speicher sind nicht ausgebaut und werden derzeit nicht genutzt.

### **1.2.13 Personen- und Lastenbeförderung mit Aufzügen**

Das Gebäude besitzt vier Aufzüge. Davon sind zwei Lastenaufzüge und nicht für Personenbeförderung zugelassen. Nur ein Personenaufzug und ein Lastenaufzug sind direkt von der Straße aus erreichbar.

Alle Aufzüge sind veraltet und erheblich störanfällig. Die Aufzüge entsprechen hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht den Ansprüchen heutiger Nutzung und aktueller DIN-Normen und erschließen jeweils nur Teile des Gebäudes. Damit sind Einbußen bei der Flexibilität und Nutzung der Räume vorhanden. Auch Transportdienstleistungen im Objekt sind hierdurch nur eingeschränkt möglich.

Durch eine Verbindung vom Dachgeschoss bis in den Kellerbereich durch Aufzüge werden alle Bereiche nutzerfreundlicher. Die Zugriffsmöglichkeit auf Lagerflächen erhöht sich deutlich.

### **1.2.14 Behindertengerechter und barrierefreier Ausbau**

Das Gebäude weist aktuell stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der schlechten Zugangssituation für Personen mit Behinderung auf. Damit werden die Angebotskapazitäten des Gebäudes nicht ausgeschöpft. Sämtliche Zugänge sind nur über Treppenanlagen zu erreichen. Der bei Hauseingang Nr. 2 vorhandene Aufzug ist veraltet, störanfällig und für Personen im Rollstuhl wegen der beengten Platzverhältnisse kaum nutzbar. Es gibt eine Rampe als Zugang zum rückwärtigen Teil des Gebäudes. Der rückwärtig vorhandene Lastenlift ist für die Personenbeförderung nicht zugelassen. Der von der MVHS genutzte Teil im Südflügel ist außerhalb der üblichen Bürozeiten nicht für Personen mit Behinderung zugänglich. Angebote finden jedoch auch am Abend und am Wochenende statt.

Im Gebäude ist die Situation ebenfalls verbesserungsbedürftig. Der im Gebäude zusätzlich vorhandene Personenaufzug ist veraltet, störanfällig und für Personen im Rollstuhl wegen der beengten Platzverhältnisse kaum nutzbar. Zudem liegt er nicht im unmittelbar

einsehbaren Eingangsbereich und ist daher schwer zu finden. Einige Feuerschutztüren sind nicht mit einem elektrischen Antrieb und elektromagnetischer Feststellung versehen. Die Türen wurden zum Großteil in den vergangenen Jahren nachgerüstet oder stammen aus früheren Zeiten als diese Ausstattung nicht angeboten oder vorgesehen war. Für Personen mit Behinderung ist die Mobilität im Gebäude trotz der komfortablen Flurbreiten (2-3 m) deutlich erschwert. Im gesamten Gebäude existieren keine behindertengerechten Toiletten.

### **1.2.15 Gebäudeleitsystem**

Ein entsprechend konzipiertes und gebäudespezifisch abgestimmtes Gebäudeleitsystem existiert nicht. Das Gebäudeinnere ist aufgrund seines Grundrisses für eine intuitive Orientierung nicht geeignet. Durch die Vielfachnutzung existieren viele verschiedene abgeschlossene Segmente/Nutzerbereiche, die nicht immer durchlässig sind. Viele Kunden verlaufen sich im Gebäude und finden die Angebote nicht oder verspätet. Wie bereits dargestellt, existieren im Gebäude eine Vielzahl unterschiedlichster sozialer, kultureller und gewerblicher Angebote, die sich an einen größtmöglichen Personenkreis richten.

### **1.2.16 Sicherheitskonzept / Hauptgebäudeteile**

Das Gebäude verfügt über ca. 9.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NUF 1-6), ca. 21.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) bei ca. 82.000 m<sup>3</sup> umbauten Raum verteilt auf 5 Etagen (inkl. Keller).

Die einzelnen Nutzungen sind nach Gebäudeteil und Etage (Haupt-, Nord- oder Südflügel, 4 Etagen zzgl. UG auch in Kombination) gegliedert, durch Brandschutzabschnitte einzeln abgeschlossen und in sich autark nutzbar (Toilette, Zugang, zentraler Flur). Die horizontale Gliederung ist durch die 3 Hauptzugänge vorhanden. Dies sind die Eingänge Severinstraße Nr. 2, 4 und 6 mit jeweils angeschlossenen Treppenhaus. Zusätzlich existieren 2 Nebeneingänge an den Stirnseiten der Gebäudeflügel Nord und Süd. Der Gebäudeflügel Nord (zur St.-Martin-Straße) wird nicht als Eingang genutzt, sondern als Ausgang und Flucht- und Rettungsweg.

In 2012/2013 wurde die veraltete und nicht mehr erweiterbare Schließanlage erneuert. Das Haus stand dauerhaft offen und es bestanden erhebliche Sicherheitsproblematiken. Bei dem neuen Konzept wurde der oben dargestellten Belegungscharakteristik Rechnung getragen und es wurden möglichst viele selbständige Einheiten geschaffen, die separat absperrenbar und damit eigenständig gesichert sind. Aufgrund diverser Vorkommnisse vor allem im Zeitraum 2012 und 2013 (Einbrüche, ungenehmigte Übernachtungen im Gebäude, Gangparties, Vandalismus, Vermüllung) bei gleichzeitigem Erhalt verschiedener Nutzungszeiten der Segmente war eine Dezentralisierung/Segmentierung der Schließanlage dahingehend nötig geworden. Das seinerzeit vorhandene zentrale Schließkonzept (eine Hauptzugangstür und dann alles offen) wurde beseitigt und durch eine dezentrale ersetzt, um größtmögliche Flexibilität im Nutzungskonzept zu erreichen.

Es ist erforderlich, das aktuelle System der separat verschließbaren Segmente unter dem Dach einer Schließanlage beizubehalten und ggf. wo noch nicht vollständig umgesetzt, weiter auszubauen. Je diversifizierter die Nutzung des Gebäudes ist, desto höher sind die Ansprüche an die Sicherheit und damit auch an die Schließanlage.

### **1.2.17 Technisches Personal, Werkstatt**

Das Gebäude verursacht allein durch die Größe, aufgrund des Alters, der bereits beschriebenen Schwächen/ Mängel und der trotzdem sehr starken Frequentierung/ intensiven Nutzung einen hohen Wartungs- und Instandsetzungsaufwand. Bei der aktuellen Einsatzhäufigkeit in unterschiedlichen Gewerken und verschiedenen Bereichen ist eine dauerhafte Stationierung eines oder mehrerer Mitarbeiter aus dem technischen Bereich sinnvoll und erforderlich, um die Qualität der technischen Hausbewirtschaftung aufrecht erhalten zu können. Hierfür wurde in 2012 ein provisorischer Aufenthaltsraum mit ca. 70 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss mit angrenzender Werkstatt (25 m<sup>2</sup>) eingerichtet. Zudem dient die durch die Technische Hausverwaltung (THV) des Kommunalreferates genutzte Station auch für benachbarte Gebäude, z.B. dem gegenüberliegenden Ostfriedhof, die ebenfalls der technischen Betreuung unterliegen, als Basislager. Zwei Räume im 2. OG werden derzeit als Büroflächen für das technische Personal, u.a. zur Schlüsselverwaltung, mit insgesamt rund 40 m<sup>2</sup> belegt.

## **2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)**

### **2.1 Bautechnischer Bedarf**

Umbaumaßnahmen sind nur in geringem Umfang notwendig und erfolgen in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Im Nordflügel, Severinstraße 2, wird ein neuer interner Treppenraum für das KinderTagesZentrum eingebaut, vom Tiefparterre bis ins 1.OG. Entsprechend den Anforderungen der Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 werden an allen Haupteingängen barrierefreie Zugänglichkeiten geschaffen. Bei den Eingängen Severinstraße 4 und Severinstraße 6 wird jeweils ein neuer barrierefreier Zugang erstellt. Die ehemalige Küche im Hochparterre wird in zwei Mehrzweckräume umgebaut. Die ehemaligen Lagerräumen der Bäckerei im Tiefparterre werden zu Umkleideräumen für den Bewegungsraum umgebaut. Die ehemalige Bäckerei im Tiefparterre wird in eine Lehrküche und einen Musikraum umgebaut. Die Räume an der Ostseite des Lichthofs im Tiefparterre werden in einen Mehrzweckraum umgebaut. Die profanierte Kapelle im 1. OG wird in einen Mehrzweckraum umgenutzt. Das Gestühl wird entfernt, die bestehende Ausstattung bleibt weitgehend erhalten. Die baulichen Maßnahmen umfassen die Sanierung der Raumschale und des Inventars, die energetische Fenstersanierung, den Einbau von Lüftungsflügeln und einer Raumverdunkelung, Verbesserung der Raumakustik, Einbau einer Flächenheizung an Fußboden und Wänden, Einbau einer Abluftanlage, Wärmedämmung der Deckenschale, insbesondere der Kuppel, Erneuerung der Elektrotechnik mit Beleuchtung und Medientechnik. Sowie einige geringfügige Grundrissanpassungen durch Abbruch von Einzelwänden und dem Einbau neuer Türöffnungen. Die provisorischen Schutzvordächer über den Eingängen werden zurückgebaut. Das Gebäude erhält an den Eingängen neue

Vordächer in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

### **2.1.1 Tragwerk**

#### Decken

Die unterschiedlichen Deckenkonstruktionen werden auf die geforderten Nutzlasten und Feuerwiderstandsdauern ertüchtigt. Im EG sind einige stark korrodierte Kappendecken durch Stahlbetondecke zu ersetzen.

#### Wände

Die Wände sind hinsichtlich Tragfähigkeit und aussteifender Wirkung gebrauchstauglich, das Gebäude ist standsicher.

#### Dachtragwerk

Die einzelnen Schäden der zimmermannsmäßigen Dachstuhlkonstruktionen werden behoben. Die Mittelfetten müssen verstärkt werden.

### **2.1.2 Gebäudehülle**

Die Putzflächen an den Fassaden werden im Zuge der Generalsanierung repariert. Dabei wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) möglichst wenig historische Bausubstanz ersetzt.

Der Fassadenschmuck, Figuren in Stein und Holz, Putzflächen farbig gefasst, z. B. Strahlenkranz, Uhren, das Hauptportal mit Naturstein eingerahmt, der Sockel zu den Straßenseiten mit Naturstein verkleidet, wird überarbeitet, gereinigt, gefestigt und soweit erforderlich repariert und gefasst. Die statische Verankerung der einzelnen Elemente an der Fassade wird überprüft und ggf. überarbeitet.

Bei der Sanierung werden die vorhandenen historischen Fenster und die Sonderfenster in den Treppenhäusern und der Kirche soweit möglich erhalten und in Abstimmung mit dem Denkmalamt repariert und den aktuellen Anforderungen an Schallschutz, sommerlichen Wärmeschutz, Dichtigkeit und Wärmedämmeigenschaft angepasst.

Im Bereich der Außenwände von Aufenthaltsräumen und in den Heizkörpernischen von Fluraußenwänden wird eine Wärmeinnendämmung eingebaut.

Im Tiefparterre wird der Feuchteschaden behoben, durchfeuchtete Bauteile werden getrocknet. Im erdberührten Bereich rings um das Gebäude wird eine Abdichtung gegen Feuchtigkeit und eine Wärmedämmung eingebaut. Die Bodenplatten werden erneuert. Unter den neuen Bodenplatten wird eine Wärmedämmung eingebaut. In alle Innen- und Außenwänden werden Horizontalsperren gegen Feuchtigkeit eingebaut.

Das ganze Gebäude erhält einen neuen Außenanstrich.

### **2.1.3 Innenausbau**

Der Innenausbau wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalschutz an die aktuellen Anforderungen hinsichtlich Schallschutz, Brandschutz, Raumakustik und das Raumklima soweit möglich angepasst.

Die historischen Innentüren bleiben erhalten und werden soweit möglich ertüchtigt. Zum Teil werden neue Türen eingebaut, die alle bestehenden Anforderungen erfüllen. Das ganze Gebäude wird mit einer elektronischen Schließanlage ausgestattet.

Eine Verbesserung der Trittschalldämmung wird soweit möglich berücksichtigt. Wegen der geringen Aufbauhöhe kann sie nur eingeschränkt erfolgen.

Wo es erforderlich ist, werden alte Anstriche entfernt. Das ganze Gebäude erhält einen neuen Innenanstrich.

### **2.1.4 Brandschutz**

Das Gebäude ist der Gebäudeklasse (GKL) 5 / Sonderbau gemäß BayBO zugeordnet. Das notwendige Brandschutzkonzept und die Vorplanung wurde auf dieser Grundlage und aller erforderlichen Bedarfe erstellt und mit dem Brandschutzsachverständigen abgestimmt. Im Bezug auf den abwehrenden Brandschutz ist die Abstimmung mit der Branddirektion erfolgt.

Das Gebäude wird in drei Brandabschnitte aufgeteilt. Dadurch wird das Risiko einer Brandausbreitung maßgeblich vermindert.

Durch die günstige Lage der Treppenträume können die ersten und zweiten Rettungswege bis auf wenige Ausnahmen baulich bereitgestellt werden. Lediglich der südwestliche Kopfbau muss angeleitet werden.

Zur Kompensation von Abweichungen wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage (BMA) eingebaut

Durchführungen von Kabeln und Leitungen durch Brandabschnitte werden mit zugelassenen Schottsystemen ausgeführt.

### **2.1.5 Schadstoffe**

In den Jahren 2001, 2008 und 2009 wurden mehrere Schadstoffuntersuchungen durchgeführt, die ergeben haben, dass diverse Schadstoffe vorhanden sind. Zum Teil bestehen erhebliche Belastungen von Blei, Zink und PCB in den Holzlacken. Auch sind stark sulfathaltige Putze vorhanden. In Teilbereichen sind Wand- und Bodenisolierungen, sowie Leitungsdämmungen und Dachpappen PAK-belastet. Darüber hinaus gibt es

asbesthaltige Kleber und Dichtungsschnüre. In Teilen besteht Schimmel in gesundheitsgefährdendem Umfang, sowie Dämmungen aus künstlichen Mineralfasern, die als krebserregend einzustufen sind.

Die Schadstoffe werden fachgerecht und unter Berücksichtigung der bestehenden Arbeitsschutzmaßnahmen ausgebaut und entsorgt.

### **2.1.6 Elektrische Anlagen**

Die technische Gebäudeausrüstung für die Stromversorgung mit Beleuchtung im Gebäude und in den Außenanlagen muss vollständig erneuert werden. Die Verbrauchszählung erfolgt für jede Nutzungseinheit getrennt. Der Leistungsbedarf erhöht sich von bisher 110 kW auf 290 kW.

Neben der standardmäßigen Elektroausstattung sind folgende elektrotechnische Anlagen zum Einbau vorgesehen:

- Sicherheitsbeleuchtungsanlage im Gebäude und zum Teil im Außenbereich mit Zentralbatterieanlage
- elektroakustische Notfallalarmierungsanlage, ELA-Anlage
- Personennotrufanlage im Bereich des Sozialreferats
- medientechnische Ausstattung des Mehrzweckraumes in der ehemaligen Kapelle
- vollständige Erneuerung der Telekommunikationstechnik. Das Gebäude ist über M-Net glasfasertechnisch an das Netz angebunden.

Es ist keine unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV) vorgesehen. Die unterbrechungsfreie Stromversorgung der Serveranlage der Münchenstift GmbH wird über eine Notstromeinspeisung aus dem benachbarten Altersheim St. Martin versorgt.

#### Photovoltaikanlage

Auf der dem Innenhof zugewandten Dachflächenseite des Gebäudeteils an der St. Martin-Straße (Nordflügel) ist in Abstimmung mit dem Denkmalschutz die Errichtung einer dachparallelen Photovoltaikanlage geplant.

Innerer und äußerer Blitzschutz, Erdung und Potenzialausgleich werden berücksichtigt.

An den Zugängen werden Türsprechanlagen mit Innensprechstellen in die jeweiligen Nutzungsbereiche vorgesehen.

Alle barrierefreien WC-Anlagen werden mit einer Notrufeinheit ausgestattet.

### **2.1.7 Heizung/Lüftung/Sanitär**

Die Trinkwasserinstallation muss im gesamten Gebäude erneuert werden und erfüllt somit zukünftig alle Anforderungen der aktuellen Trinkwasserverordnung. Im Bereich der Küchen und der Kindertagesstätten wird die Brauchwasseranlage zusätzlich mit einer

Zirkulationsleitung und einer Legionellenschaltung ausgestattet.

Die Wärmeversorgung wird auch weiter über Fernwärme sicher gestellt. Die Übergabestation wird mit zwei neuen Kompaktstationen ausgestattet. Die Versorgung im Gebäude erfolgt über zwei weitere Unterstationen. Alle Heizkreise erhalten eine Außentemperaturgesteuerte Vorlauftemperaturregelung.

Die Sanitärinstallation muss im gesamten Gebäude erneuert werden.

Die Entwässerung wird als Trennsystem umgebaut, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden innerhalb und außerhalb des Gebäudes getrennt geführt. Die Abwassergrundleitungen werden im erforderlichen Umfang saniert, entsprechend einer durchzuführenden Befahrung.

Das Regenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird über neue Sickerschächte und Rigolen abgeführt.

Alle Sanitärräume, Duschräume, WCs und Putzräume werden mit neuen Einrichtungsgegenständen ausgerüstet.

Folgende Bereiche werden mit raumlufttechnischen Anlagen (RLT) ausgestattet:

- innenliegende WC-Räume, Nasszellen
- innenliegende Nebenräume
- Küche im KinderTagesZentrum
- Lehrküche im Bereich der Münchner Volkshochschule
- Archivräume im Tiefparterre
- ehem. Kapelle, nur Abluftanlage. Die Zuluftnachströmung erfolgt über gesteuerte Kippfenster
- Umkleideräume im Tiefparterre

Der IT-Serverraum wird mit einem Umluftkühlgerät ausgestattet.

Alle RLT-Anlagen mit einer Luftleistung über 1.000 m<sup>3</sup>/h werden mit Wärmerückgewinnungssystemen ausgeführt. Eine Regelung über Zeitprogramm und Temperaturfühler wird vorgesehen.

### **2.1.8 Aufzüge**

Zwei bestehende Aufzüge werden erneuert und zwei weitere bestehende Aufzüge werden abgebrochen. Ein neuer Aufzug mit Aufzugsschacht wird am Eingang an der Severinstraße 6 errichtet, so dass das Gebäude über drei kombinierte Personen-/Lastenaufzüge als Seilaufzüge verfügt, einen bei jedem Haupteingang. Ein zusätzlicher hydraulischer Plattformlift für Rollstuhlbenutzung wird am Eingang an der Severinstraße 4 für die barrierefreie Erschließung des Hochparterres installiert. Dadurch wird eine rollstuhlgerechte Zugänglichkeit für jede Nutzungseinheit und für das gesamte Gebäude erreicht.

### **2.1.9 Außenanlagen**

Die Sanierung des Gebäudes macht eine Wiederherstellung der Außenanlagen erforderlich. Die Freianlagen, einschließlich des Innenhofes werden dabei neu konzipiert, der Übergangsbereich der Pachtgrenze wird an die neu zu ordnenden Flächen angepasst, und die im Bestand fehlende Barrierefreiheit hergestellt.

Die Freianlagen gliedern sich im Wesentlichen in fünf verschiedene Teilräume.

Der im gesamten Bereich qualitativ hochwertige Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben und ergänzt werden. In den Eingangsbereichen entstehen platzartige Vorzonen mit Sitzgelegenheiten, die die Aufenthaltsqualität verbessern. Ausreichend Fahrradabstellplätze werden zur Verfügung gestellt. Gemäß dem historischen Vorbild werden entlang der Straßen Baumpflanzungen gesetzt. In den parkähnlich angelegten Gartenhof mit Teich und üppiger Vegetation werden infrastrukturelle Anforderungen wie zusätzliche Fahrradabstellplätze (teilweise überdacht) und Müllaufbewahrungsmöglichkeiten integriert. Die Kindertagesstätte behält den eigenen Freibereich, der neu gestaltet wird. Die Bestandssituation des abgesetzten, schattigen Bereichs des Spielhofs wird aufgegriffen, neugestaltet und erweitert. Über eine Rampen- und Treppenanlage wird der barrierefreie Zugang aus dem Gebäude ermöglicht. Der vierseitig vom Gebäude gefasste Lichthof im Tiefparterre erhält Sitzbereiche, die von einer Stauden- und Gräserpflanzung gerahmt werden. Der stillgelegte Brunnen wird reaktiviert. Der nördlich von der St.-Martin-Straße anzufahrende Parkplatz liegt außerhalb der Pachtgrenze und bietet durch die Neuordnung Raum für 16 Stellplätze, davon vier in barrierefreier Ausführung. Für zusätzlich aktivierte Flächen im Gebäude sind zusätzliche Stellplätze notwendig. Der konkrete Bedarf wird über ein Mobilitätskonzept ermittelt. Die historische Gartenmauer mit Pavilloneinbauten und Figurenschmuck wird fachgerecht saniert.

## **2.2 Nutzungsbedingter Bedarf / Räumliche Anforderungen**

### **2.2.1 Allgemein**

Die anstehende Generalinstandsetzung bietet die Chance, die Nutzungsverteilung zu optimieren und die räumliche Hierarchie des Gebäudekomplexes mit der Öffentlichkeitsorientierung der Nutzungen in Übereinstimmung zu bringen. Dies wird durch die Schaffung einer funktionalen "neuen Mitte" im Gebäudekomplex möglich. Das Hauptgebäude, das auch architektonisch den Komplex prägt, wird zukünftig die publikumsintensiven öffentlichen Nutzungen beherbergen.

Die Orientierung im Gebäude wird dadurch verbessert und für die einzelnen Nutzungen entstehen eindeutige Adressen. Eine teilweise Umschichtung der Nutzungsbereiche ist die Konsequenz. Insgesamt werden die vorhandenen Flächenpotentiale zukünftig ausgeschöpft, was die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes deutlich steigert.

Hierfür wurde die Planung in den „Teil A - Generalinstandsetzung“ und den „Teil B - optionale Ausbaubereiche“ aufgeteilt. Der „Teil A - Generalinstandsetzung“ enthält alle notwendigen Maßnahmen für die Aufrechterhaltung der Gebrauchsfähigkeit der Immobilie und für den Erhalt der Gebäudesubstanz. Die im „Teil B - optionale Ausbaubereiche“ dargestellten Inhalte sind ebenfalls am Standort dringend benötigte Bedarfe für die jeweiligen Nutzungseinheiten. Sofern einer Umsetzung der Bedarfe am Standort nicht zugestimmt wird, müssen diese an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

Die Vielzahl an unterschiedlicher sozialer, kultureller und gewerblicher Angebote im Gebäude bleibt vollständig erhalten.

## **2.2.2 Teil A - Generalinstandsetzung**

### **2.2.2.1 städt. KinderTagesZentrum (KiTZ) „St. Martin“**

Das KinderTagesZentrum „St. Martin“ bleibt im Wesentlichen in den bestehenden Räumlichkeiten im EG des Nordflügels mit direktem Zugang zu den Freiflächen. Die bestehenden insgesamt 130 Plätze für Kinder im Alter von 0-10 Jahren bleiben erhalten. Die vorhandene räumliche Trennung der Hortplätze zur übrigen Einrichtung wird durch die Verlagerung der Horträume von der Severinstr. 4 in Räume im 1. OG über den Räumlichkeiten im EG des Nordflügels (Severinstr. 2) aufgelöst, so dass eine in sich geschlossene Kindertageseinrichtung entsteht. Dadurch kann das bisherige separat erforderliche Leitungszimmer Hort entfallen. Neue Lagerräume und Flächen für die Stadtteilarbeit des KiTZ (Mehrzweckraum) entstehen im Untergeschoss bzw. im Tiefparterre am Lichthof und entzerren dadurch die bestehende enge Raumsituation im Erdgeschoss. Das KiTZ kann somit dauerhaft den Kindern und Familien aus dem Stadtbezirk Giesing ein vielfältiges Angebot der Familienberatung und der Familienbildung anbieten und im Rahmen der „Erweiterten Familienarbeit“ eine Vernetzung mit anderen Angeboten für Familien im Stadtteil ermöglichen. Durch eine interne, neu zu schaffende Treppe wird die durchgängige Erreichbarkeit des KiTZ sichergestellt und die Einrichtung kann dadurch vollständig autark betrieben werden, ohne anderweitige Nutzungsflächen im Haus zu betreten. Mit der Modernisierung des bestehenden Aufzuges an der Severinstr. 2 wird eine barrierefreie Erschließung des KiTZ und die Lebensmittelanlieferung in die Kühl- und Lagerräume im UG gewährleistet. Neue Abstellflächen für Kinderwägen im UG entstehen ebenfalls. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzfläche kann diese mit dem neuen angepassten und optimierten Raumkonzept um knapp 250 m<sup>2</sup> gesteigert werden. Dieser Raumgewinn entsteht teilweise aufgrund der Verlagerung des Mehrzweckraumes an den Lichthof, der damit von 74 m<sup>2</sup> auf rund 153 m<sup>2</sup> anwächst. Somit kann die für den Stadtteil wichtige „Erweiterte Familienarbeit“ in optimierten Räumen angeboten werden und zum Teil autark vom üblichen Betrieb stattfinden. Der weitere Raumgewinn ergibt sich aus den deutlich größeren Lagerflächen. Damit können z.B. Kinderwägen und Fahrradanhänger zukünftig in einem eigenen Raum (56 m<sup>2</sup>) im Kellergeschoss abgestellt werden und müssen nicht mehr – wie bisher – im Treppenhaus, auf öffentlichen Grund oder im Raum gemeinsam mit den Außenspielgeräten verstaut werden.

### **2.2.2.2 Sozialreferat/Stadtjugendamt, Abteilung S-II-KJF/KT, städtischer Tageskindertreff (TKT), Ersatzbetreuung für die Kindertagespflege in Familien**

Am Platzangebot für den Tageskindertreff des Stadtjugendamtes soll unverändert festgehalten werden, so dass auch zukünftig für bis zu 100 Kinder die Ersatzbetreuung gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind bis zu max. 10 Kinder anwesend. Durch die sich mit der Generalinstandsetzung bietende Gelegenheit der Neustrukturierung wird der Tageskindertreff aus dem 2. Obergeschoss in das Erdgeschoss im Südflügel an der Werinherstraße 33 verlagert. Mit dieser Maßnahme kann der TKT zukünftig vollständig barrierefrei und über einen eigenen Eingang erreicht werden. Die Auffindbarkeit der Einrichtung wird dadurch erheblich verbessert und der TKT ist entsprechend geschützt. Das Standardraumprogramm des Stadtjugendamtes für Tageskindertreffs mit ca. 180 m<sup>2</sup> wird mit der Generalinstandsetzung umgesetzt. Zudem entsteht ein kleiner, eigenständiger Außenspielbereich im Innenhof.

### **2.2.2.3 Eltern-Kind-Initiative „Mäcki-Löffel“ e.V.**

Die private Eltern-Kind-Initiative „Mäcki-Löffel“ e.V. soll als externer Mieter mit einem leicht vergrößertem Platzangebot (von 16 auf 18 Plätze) vom 1. OG in das EG im Südflügel an der Werinherstraße 33 verlagert werden. Dadurch kann die EKI zukünftig barrierefrei erreicht werden und die Auffindbarkeit wird erheblich verbessert. Neben den in der Größe unverändertem Spiel- und Gruppenraum wird eine eigenständige und damit von der weiteren Öffentlichkeit geschützte Garderobe inkl. einer Kinderwagenabstellfläche umgesetzt. Auch wird ein eigener Büroraum (20 m<sup>2</sup>) benötigt, der bisher im Gruppenraum integriert war. Der zugehörige Flur steht, aufgrund seiner Abgeschlossenheit zu anderen Nutzern, zukünftig als eigenständiger Spielflur mit rund 60 m<sup>2</sup> der Einrichtung zur Verfügung. Das gesamte Raumangebot kann somit von 140 m<sup>2</sup> auf ca. 230 m<sup>2</sup> gesteigert werden. Die Gestaltung einer eigenen Freifläche direkt am Gebäude ist aufgrund der begrenzten Fläche nicht möglich. Eine Kooperation mit dem Tageskindertreff und deren Außenspielfläche wird daher angestrebt.

### **2.2.2.4 Verwaltungseinrichtungen und Angebote des Sozialreferat/Stadtjugendamt, Abteilungen S-II-A und S-II-F**

Die in der Severinstr. 2-6 bisher vorhandenen Bereiche beider Abteilungen des Stadtjugendamtes sollen auch weiterhin am Standort verortet bleiben und konzentriert in den Geschossen 1.OG, 2.OG und DG im Nordflügel liegen. Insgesamt besteht ein Bedarf an ca. 65 Büroräumen für 80 Mitarbeitende, womit auch ein zu erwartender Stellenzuwachs räumlich aufgefangen werden kann. Da gerade im Bereich des Sachgebietes Pflege und Adoption teils komplexe Beratungsgespräche mit einem größeren Teilnehmerkreis stattfinden, sind insbesondere Einzelzimmer mit einem im Vergleich zum städt. Standard erhöhten Raumbedarf vorzusehen. Hierfür sollten die Räume ca. 20 m<sup>2</sup> groß sein, je nach Bestandsgrundrissen. Darüber hinaus sind drei Leitungszimmer mit Vorzimmern und weiteren Doppelzimmer vorzusehen. Für die spezielle Beobachtungen von Kleinkindern mit ihren neuen potenziellen Pflegefamilien sind 9 Besuchskontakträume von unterschiedlicher

Größe mit einer Gesamtfläche von rund 210 m<sup>2</sup> einzuplanen. Neben Kopier- und Technikräumen sind drei Besprechungsräume unterschiedlicher Größe wie im Bestand vorzuhalten. Eine zeitgemäße Ausstattung mit einer ausreichenden Anzahl an WC-Räumen und Teeküchen soll umgesetzt werden. Dabei soll auch ein WC speziell für den Parteiverkehr mit einem Wickeltisch sowie ein barrierefreies WC berücksichtigt werden. Ausreichend Lagerräume sollen im Kellergeschoss eingeplant werden. Die spezifischen Anforderungen der Sicherheitsbestimmungen für die Verwaltungsgebäude sollen Anwendung finden. Beispielhafte bauliche Vorgaben aus der Einstufung in Kategorie 4 der Beschäftigtensicherheit sind z.B. die Einplanung von Verbindungstüren je zwei nebeneinanderliegender Büros, einem Alarmierungssystem am direkten Arbeitsplatz und auch einem allgemeinen Zugangsberechtigungskonzept mit einem steuerbaren Schließsystem. Die Planung ist mit dem städt. Fachdienst für Arbeitssicherheit abzustimmen. Möglichkeiten für einen Wärmeschutz sind zu berücksichtigen. Eine vollständige barrierefreie Erreichbarkeit ist umzusetzen, wie auch einen leichte Auffindbarkeit der Fachstellen mittels eines passenden Gebäudeleitsystems.

Zudem verbleibt die städt. Außenstelle der Ambulanten Erziehungshilfe der Abteilung Angebote der Jugendhilfe (S-II-A) in der Severinstr. 2-6 und wird in das Erdgeschoss am Hauseingang Nummer 6 platziert. Das Raumprogramm mit einer Bedarfsfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> ist umzusetzen. Hierbei sollen ebenfalls die o.g. Vorgaben zu den Themen Barrierefreiheit und Arbeitssicherheit Anwendung finden.

#### **2.2.2.5 Münchner Volkshochschule (MVHS)**

Die MVHS als Akteur mit einem sehr hohen Publikumsaufkommen bildet die „neue Mitte“ im EG und im 1. OG des Hauptgebäudes, so dass das Stadtbereichszentrums Ost der MVHS (mit Senioren-Volkshochschule Giesing) mit weiteren Angeboten ein wichtiger Bestand für das Viertel bleibt. Ein zusätzliches neues attraktives Angebot soll dabei die Lehrküche einschließlich Speiseraum mit 6-8 Kochstellen bieten, so dass 12-16 Teilnehmer und einer Seminarleitung ausreichend Platz finden. Hierfür bieten sich die Räume (ca. 100 m<sup>2</sup>) im Tiefparterre in der alten Bäckerei an. Um die Lehrküche ausreichend zu belichten, soll im Außenbereich eine Abgrabung erfolgen, so dass auch ein Kräutergarten mit Sitzgelegenheiten für die Kursteilnehmer entsteht. 15 Seminarräume für ein möglichst breites Angebot aus allen Fachbereichen der MVHS von EDV über berufliche Bildung, bis zur Gesundheitsbildung, Kunst, Kultur und Kreativität sowie ein breites Spektrum von Deutsch- und Fremdsprachenkursen sollen im EG und im 1.OG Platz finden. Die Flächen der „Alten Küche“ in zentraler Lage im Erdgeschoss des Anwesens werden ebenfalls in das Raumangebot der MVHS integriert und in zwei Mehrzweckräume (95 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>) für unterschiedlichste Nutzungsangebote wie z.B. Vorträge oder Kultur umgebaut. Einer davon wird hauptsächlich als Bewegungsraum genutzt. Die dazugehörigen Garderoben, Umkleiden und Duschkmöglichkeiten werden in den ehemaligen Lagerräumen der Bäckerei im Tiefparterre untergebracht und können mittels einer bereits vorhandenen internen Treppe erreicht werden. Somit kann nach Jahrzehnten wieder eine höherwertige Nutzung der „Alten Küche“ realisiert werden. Insgesamt 6 Büroräume, ein Dozentenzimmer, eine Teeküche, ausreichend Sanitärräume nach heutigen Anforderungen für Mitarbeitende und

Kursteilnehmer und entsprechende Lagerräume unterschiedlicher Größe ergänzen und schließen das Raumangebot der MVHS ab, welches nach der Sanierung um rund 450 m<sup>2</sup> im Vergleich zum jetzigen Angebot ansteigen wird. Allgemein soll der heutige Standard in Bezug auf technische Ausstattung und Akustik umgesetzt werden, um den Standort „St. Martin“ für die Zukunft attraktiv zu halten. Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz sind einzuhalten. Auf eine barrierefreie Erschließung und ein leichtes Auffinden der entsprechenden Kursangebote ist zu achten.

### **2.2.2.6 Münchenstift GmbH**

#### Büronutzung

Die bisher über mehrere Ebene verteilten Büroräume werden zukünftig im Südflügel in den Geschossen 1. und 2. OG zusammengefasst. Damit und mithilfe eines abgestimmten Gebäudeleitsystems wird die Auffindbarkeit innerhalb des Gebäudes deutlich verbessert. Aufgrund von Stellenzuwachs bei der Münchenstift GmbH besteht ein Raumbedarf für insgesamt 82 Mitarbeitende, die in Einzel-, Doppel-, Dreier- und auch in Viererbüros untergebracht werden. Insgesamt werden somit 44 Büroräume benötigt. Im Zuge der Generalinstandsetzung soll der lange vorhandene und dringende Bedarf der Münchenstift GmbH nach Besprechungsräumen erfüllt werden. Hierfür können der Münchenstift GmbH vier Räume in unterschiedlicher Größe von 30 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> zugeordnet werden. Teeküchen, Postzimmer, Kopierraum und eigenständige Sanitärräume, darunter auch barrierefreie WCs, ergänzen das Raumangebot. Der Münchenstift GmbH stehen damit rund 1.700 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Möglichkeiten für einen Wärmeschutz sind zu berücksichtigen. Das Raumkonzept wurde auch hinsichtlich Arbeitssicherheit mit der Münchenstift GmbH abgestimmt. Hieraus resultiert der Bedarf nach Verbindungstüren zwischen zwei nebeneinanderliegenden Büros. Eine barrierefreie Erschließung aller Räumlichkeiten ist zwingende Vorgabe. Darüber hinaus besteht Bedarf an Lagerflächen im Kellergeschoss, z.B. auch ein separater Raum als Geschirrlager für den Menüservice.

#### Wohnnutzung

Seitens der Münchenstift GmbH besteht dringender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für eigene Pflegekräfte und Auszubildende. Der bestehende Wohnraum für Pflegekräfte ist derzeit überwiegend verteilt im 2. OG untergebracht und in keinem zeitgemäßen Zustand. Aufgrund der beschriebenen Neustrukturierung der Nutzungsbereiche und der Ausweitung der Bestandsflächen kann diese Wohnnutzung zukünftig nicht mehr im 2. OG angeboten werden. Ein vollständiger Ausbau des Dachgeschosses ist daher erforderlich – vgl. 2.2.3.1 Dachgeschossausbau mit Wohnappartements, B1.

### **2.2.2.7 ehemalige städt. Werkmietwohnung**

Für die Zeit der baulichen Maßnahmen im Gebäude muss neben allen anderen Nutzungen auch die ehemalige Werkmietwohnung ausgelagert werden. Im Zuge dessen soll in Absprache mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine dauerhafte Lösung für die Unterbringung der jetzigen Mieters gesucht werden. Die damit freiwerdenden Flächen im Südflügel des Gebäudes werden zukünftig als Wohnnutzung an die Münchenstift GmbH

vergeben, damit ein einheitliches und abgestimmtes Wohnkonzept umgesetzt werden kann.

#### **2.2.2.8 Technisches Personal, Werkstatt**

Der bisherige Bedarf an Räumen für das technische Personal soll auch zukünftig im Gebäude Platz finden. Ein Büroraum mit Teeküche als Aufenthaltsraum, Sanitärräume, ein Lagerraum für technisches Equipment und Gartengeräte sowie eine Werkstatt sind im Untergeschoss im Südflügel vorgesehen. Eine natürliche Belichtung des Aufenthaltsraumes ist möglich. Diese Flächen dienen der Technischen Hausverwaltung (THV) des Kommunalreferates somit auch weiterhin als Basisstation zur technischen Betreuung weiterer städtischer Liegenschaften in der Umgebung.

#### **2.2.2.9 Kellernutzung**

Für alle Nutzungen sollen, wie beschrieben, im Keller zukünftig eigenständige trockene und abschließbare Lager- und Abstellflächen zur Verfügung stehen. Hierfür sollen auch zugehörige Fahrradstellflächen berücksichtigt werden. Für das städt. KinderTagesZentrum werden u.a. Kühlräume, Waschräume und Stellflächen für Kinderwagen und für Außenspielgeräte benötigt. Für alle Büronutzungen werden klassische Lagerräume zur Aufbewahrung von z.B. Büromöbeln benötigt. Für die einzelnen Wohnräume sollen zugeordnet kleine Mieterabteile mit 6-7 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Der gesamte Kellerbereich ist ebenfalls barrierefrei zu erschließen. Die restlichen Räume sind als Technikflächen vorgesehen.

#### **2.2.2.10 Personen-/Lastenbeförderung mit Aufzügen und behindertengerechter/barrierefreier Ausbau**

Die Anforderungen gemäß Beschluss Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderung (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06383, Beschluss des Bauausschusses vom 14.05.2013) werden mittels schwellenloser Zugänge der drei Haupteingänge umgesetzt. Hierfür wird ein komplett neuer Aufzug am Eingang an der Severinstraße 6 errichtet, so dass das Gebäude über drei kombinierte Personen-/Lastenaufzüge verfügt, einen bei jedem Haupteingang. Ein zusätzlicher hydraulischer Plattformlift für Rollstuhlbenutzung wird am Eingang an der Severinstraße 4 für die barrierefreie Erschließung des Hochparterres installiert. Dadurch wird eine rollstuhlgerechte Zugänglichkeit für jede Nutzungseinheit und für das gesamte Gebäude erreicht. Ein Leitsystem für blinde Menschen und Informationen für Gehörlose sollen vor allem im Bereich der MVHS umgesetzt werden, da die MVHS die meisten „ortsfremden Nutzer“ im Gebäude hat. Weitere Anforderungen wie ein „Tastmodell“ am jeweiligen Klingelschild soll integriert werden. In den Behindertengerechten WCs ist jeweils eine Notrufeinheit vorzusehen.

#### **2.2.2.11 Gebäudeleitsystem**

Ein entsprechend konzipiertes und gebäudespezifisch abgestimmtes Gebäudeleitsystem mit Berücksichtigung des jeweiligen Corporate Designs der Nutzer ist umzusetzen. Die

Auffindbarkeit der Einrichtungen wird somit verbessert.

### **2.2.2.12 Sicherheitskonzept/Schließanlage**

Aufgrund der Neukonzipierung des Gebäudes mit klarer Zuordnung der Nutzer zu einzelnen Bereichen und der jeweiligen Abgrenzung der Räumlichkeiten untereinander entstehen in sich geschlossene Nutzerkreise. Es kann damit gewährleistet werden, dass der unbeobachtete Zugang unberechtigter Personen zu anderen Einrichtungen verhindert wird. Das Sicherheitskonzept ist mit den jeweiligen Zuständigen für Arbeitssicherheit abzustimmen. Flucht- und Rettungswege sind auf baurechtliche und organisatorische Bedürfnisse umzusetzen.

Ein flexibles, dezentrales Schließsystem mit Koordination durch die THV soll umgesetzt und der Belegungscharakteristik angepasst werden, um ein Höchstmaß an Sicherheit gewährleisten zu können.

### **2.2.3 Teil B – optionale Ausbaubereiche, B1, B2, B3**

#### **2.2.3.1 Dachgeschossausbau mit Wohnappartements, B1**

Als zusätzlicher Anreiz im stark umworbene Arbeitsmarkt für Altenhilfe und Altenpflegeleistungen ist es gerade in München ein erheblicher Pluspunkt adäquaten Wohnraum anbieten zu können. Die Nachfrage übersteigt bereits heute das Angebot um ein Vielfaches. Wie beschrieben, sind bereits im Bestand Wohnappartements und Kleinstwohnungen der Münchenstift GmbH in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand über mehrere Stockwerke und Gebäudeteile verteilt, vorhanden. Im Zuge der Neustrukturierung werden diese Flächen für den ebenso hohen Bedarf an Büroflächen zur Erfüllung der einzelnen Nutzerbedarfe benötigt. Die dramatische Wohnungsknappheit auf dem Münchner Wohnungsmarkt, die sich aufgrund aktueller Ereignisse und ungebrochener Zuwanderung/Zuzüge fortlaufend verschärft, erlaubt es nicht, vorhandene ungenutzte Bestandsflächen im Hinblick auf Ihre Eignung für Wohnraum ungeprüft zu lassen. So hat die Vorplanung ergeben, dass ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist. Eine Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum in Höhe von rund 1.100 m<sup>2</sup>, die in Absprache mit der Münchenstift GmbH überwiegend in 1-Zimmer Appartements mit einfacher Ausstattung mit je rund 30 m<sup>2</sup> aufgeteilt wird – zudem aber auch einige 2- und eine 3-Zimmerwohnung – wird angestrebt. Somit können der Münchenstift GmbH 27 Wohneinheiten nach dem heutigen Standard entsprechend ausgebaut, alle mit eigener Nasszelle und Kochnische, für eigene Beschäftigte zur Verfügung gestellt werden und sind zukünftig kompakt und konzentriert vom übrigen öffentlich geprägtem Gebäude abgeschirmt. Dazu wird ebenfalls im Dachgeschoss ein gemeinsamer Wasch- und Trocknungsraum eingeplant. Lagerräume für die Wohneinheiten sind im Kellergeschoss geplant – vgl. 2.2.2.9.

#### **2.2.3.2 Veranstaltungsraum in der ehemaligen Kapelle, B2**

Im Zuge der Gesamtanierung des Gebäudes ist ein wesentlicher Bestandteil der Planung

die Aktivierung bisher ungenutzter bzw. brachliegender Flächen. Die in 2017 profanierte, ehemalige Kapelle im 1. OG mit rd. 230 m<sup>2</sup> Grundfläche ist seit Jahrzehnten ungenutzt und ein sogenannter „toter“ Raum innerhalb des Gebäudes. Der bisherige Leerstand soll beendet und der Raum einem möglichst großen Nutzerkreis zugänglich gemacht werden. Im Zuge der Vorplanung wurden daher unterschiedlichste Nutzerkreise angefragt. Von Seiten der Münchner Volkshochschule wurde eine Interessensbekundung gestellt, um diesen Raum zukünftig selber nutzen zu können, aber auch, um diesen für interne und externe Veranstaltungen und an weitere Nutzer vergeben zu können. Nach erfolgten Abstimmungen mit dem Denkmalamt wird der Raum weiterhin seine denkmalgeschützte Originalausstattung behalten. Neben der Kanzel, der Orgel auf der Empore und dem Altar sollen auch Gemälde und Figuren an den Wänden erhalten bleiben bzw. in Betrieb genommen werden. Das Gestühl darf entfernt werden, um freiere Nutzungen wie z.B. Konzerte, Lesungen, Vorträge, Seminare, Ausstellungen, hausinterne Feierlichkeiten der Nutzer, zu ermöglichen. Eine Personenbeschränkung pro Nutzung auf 199 Personen wird angestrebt. Im Zuge der Sanierung müssen alle Anforderungen des Denkmalschutzes eingehalten werden. Zudem sollen die Fenster energetisch saniert und das Gewölbe von oben gedämmt werden, ebenso ist die Installation einer zeitgemäßen Lüftung und Heizung unabdingbar. Die Beleuchtung und die Mediene Ausstattung soll der zukünftigen Nutzung angepasst werden. Ein Lager- und Garderobenraum soll in der alten Sakristei entstehen. Eine barrierefreie Erschließung wird über den neu zu installierenden Aufzug am Eingang Severinstraße 6 gewährleistet. Die derzeitige Planung ist in der Entwurfsplanung mit dem zukünftigen Hauptnutzer weiter abzustimmen und entsprechend zu konkretisieren. Mit diesen Maßnahmen kann dieser historisch bedeutsame Raum wieder zum Leben erweckt werden und zugleich der hohe Bedarf der Münchner Volkshochschule an größeren, zeitgemäßen Seminar- und Veranstaltungsräumen gedeckt werden. Der einzigartige sakrale Charakter des Raumes bleibt erhalten.

### **2.2.3.3 Archivraumertüchtigung im Tiefparterre, B3**

Neben den bereits dargestellten Bedarfen an Lager-, Technikräumen und Flächen für das technische Personal im Tiefparterre wurden im Zuge der Abfrage der einzelnen Nutzer von Seiten der Münchenstift GmbH und des Stadtjugendamtes Bedarfe für Archivräume gemeldet. Das Sachgebiet Pflege und Adoption des Jugendamtes sowie die Verwaltung der Münchenstift GmbH haben den Bedarf an Archivraumflächen in einer Gesamtgröße von rund 320 m<sup>2</sup> für aufzubewahrende Akten mit sensiblen personenbezogenen Daten, wie u.a. Adoptionsunterlagen, angemeldet. Dieser Bedarf kann derzeit im Bestand an keinem anderen Standort gedeckt werden und muss, gerade auch um einen zügigen Zugriff gewährleisten zu können, am Standort Severinstraße untergebracht werden. Schon aus rechtlichen Gründen müssen bestimmte Pflege- oder Adoptionsunterlagen oder spezifische Versorgungsunterlagen im Bereich der Altenhilfe bis zu 100 Jahre aufbewahrt werden. Hierzu Bedarf es geeigneter Archivflächen, da einfache Lagerräume diese Anforderungen nicht erfüllen. Hierzu muss unter anderem eine spezifische Lüftungsanlage eingebaut werden, um die Feuchtigkeitsbelastung mechanisch regeln zu können.

### **3. Zeitliche Dringlichkeit**

Die Generalinstandsetzung soll unter Berücksichtigung der betrieblichen sowie der baulichen Zwänge zum nächstmöglichen Zeitpunkt erfolgen. Aufgrund von bautechnischen und funktionalen Defiziten herrscht dringender Handlungsbedarf. Aus der veralteten Bausubstanz resultieren z.T. hohe Bauunterhaltskosten. Es hat sich bereits im Laufe der Jahrzehnte ein eklatanter Sanierungsstau ergeben. Mängel an Dach und Fassade führen zu einem deutlich erhöhten Energieverbrauch. Darüber hinaus ist seit vielen Jahren ein Bauzaun um das Gebäude herum aufgestellt, um die Öffentlichkeit und Gebäudenutzer vor herabfallenden Dach- und Putzablagerungen zu schützen. Dies führt zu einem hohen laufenden Mietzins.

### **4. Alternative Lösungsmöglichkeiten**

In einem langen Abstimmungsprozess mit allen beteiligten Gebäudenutzern wurde das beschriebene Konzept entwickelt und von allen Seiten freigegeben. Alle Raum- und Funktionsbedarfe können mit dem vorliegenden Verteilungskonzept erfüllt werden. Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes kann somit, auch und gerade mit dem Ausbau bisher nicht genutzter Gebäudeflächen, optimiert werden. Die Vielfalt und Komplexität der vorhandenen Gebäudenutzer wird somit gesteigert und das Gebäude stärkt seine, auch historische, Bedeutung für das soziale und kulturelle Leben in Obergiesing und deren Umgebung. Ohne dieser Sanierung verstetigt das Baudenkmal seinen Verfall und die Nutzer müssen sich räumlich weiter einschränken. Aufgrund des notwendigen Auszuges aller Nutzer während der Bauphase muss die Generalinstandsetzung schnellstmöglich durchgeführt werden, da ein Betrieb an einem Interimsstandort erhebliche Einschränkungen mit sich bringt. Eine anderweitige Nutzung des Gebäude ist nicht vorgesehen und Seitens des Kommunalreferates nicht beabsichtigt.