

<b>Neubaumaßnahmen</b>
<b>Projekthandbuch (PHB)</b>

Bauvorhaben/Bezeichnung / Standort <b>Errichtung des zweiten Alten- und Service-Zentrums („ASZplus“)</b> <b>in Neuhausen-Nymphenburg, an der Arnulfstraße 294</b> <b>im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg</b>  Projekt Nr. (PS/POM) : 3792	Neubau  Erweiterung  .....
Baureferat / / Telefon Hochbau 2 / /	Datum 15.03.2022
Nutzerreferat / / Telefon Sozialreferat, /	Datum <b>11.02.2019</b>

### **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 Zahl der Geschosse
4. Außenanlagen
  - 4.1 Erläuterung der Planung
  - 4.2 Besondere Anforderungen
5. Künstlerische Ausgestaltung

## 1. Planungskonzept

Das Grundstück, auf dem das zweite ASZ entstehen soll, liegt im 9. Stadtbezirk an der Arnulfstraße 294 und befindet sich innerhalb des seit 10.06.2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1902. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück mit der Flurnummer 618/182 an der Ecke Arnulf-/ Nibelungenstraße folgende städtebaulichen Vorgaben fest:

- Gemeinbedarfsfläche für eine städtische Bücherei
- ein durch Baugrenzen definierter Bauraum mit ca. 440 m<sup>2</sup> Grundfläche, der den Bestand umfasst.
- ein Vollgeschoss
- definierte Flächen für eine ebenerdige Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Nibelungenstraße
- Leitungsrecht an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zu erhaltender Baumbestand
- Fläche zu begrünen und zu bepflanzen

Das Baugrundstück befindet sich in dem Spitz des Schnittpunktes Arnulf- und Nibelungenstraße. An der östlichen Grundstücksgrenze liegt ein kleiner Park. Im Norden und Süden befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser. Auf dem Grundstück befand sich bis 2017 ein eingeschossiger quadratischer Pavillon, der mit jeweils einer Gebäudeecke auf der Grundstücksgrenze zur Arnulfstraße und Nibelungenstraße saß. Der geplante quadratische Baukörper orientiert sich in seiner Ausrichtung zur Arnulfstraße und zur benachbarten Grünanlage. Damit passt er sich städtebaulich gut in das Umfeld ein. Der Baukörper bewegt sich somit außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und Vollgeschosse.

Seitens des Planungsreferates wurde eine Befreiung von der Art der Nutzung und somit für die Änderung von Stadtbücherei in „Alten- und Service-Zentrum“ in Aussicht gestellt, da der Bedarf für eine Nutzung als Gemeinbedarf weiterhin erhalten bleibt.

Es wurden 2012 durch den eingeschalteten Architekten Planungsvarianten erarbeitet und für die ausgewählte Variante eine Vorplanung erstellt. Geplant war ein leichter eingeschossiger Pavillon, der sich gut in den Baumbestand eingliederte.

Die Maßnahme wurde nach Beendigung der Vorplanung zurück gestellt, da die bestehende Nutzung Arnulfstraße 294 auf unabsehbare Zeit noch bestehen bleiben musste.

2017 ist das Bestandsgebäude abgebrannt. Daraufhin wurden die Überlegungen für das ASZ wieder aufgegriffen. Auf Grund der inzwischen geänderten Inhalte für ein ASZ wurde das Raumprogramm mit verwaltungsinternem Vorplanungsauftrag vom 13.02.2018 in ein ASZplus geändert. Hinzu kamen noch Räume zur bürgerschaftlichen Nutzung.

In der erneuten Vorplanung wurde der Gedanke „eingeschossiger Pavillon“ des alten Entwurfes wieder aufgegriffen. Auf Grund des erheblich höheren Raumprogramms wurden weitere Aufenthaltsräume im Untergeschoss untergebracht, die Belichtung sollte durch eine Abböschung erfolgen. Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid wurde das Gebäude auf Grund der erheblichen Eingriffe in den bestehenden Baumbestand negativ gesehen.

In Gesprächen mit der Genehmigungsbehörde wurde seitens Stadtplanung zu Gunsten des Baumschutzes auf die Beschränkung auf ein Vollgeschoss verzichtet.

Der Baukörper wurde in der Grundfläche verringert und um zwei Vollgeschosse erweitert. Entstanden ist eine würfelförmige, äußerst kompakte Bauweise. Die Abweichungen vom Bebauungsplan wurden in der Dienstbesprechung der LBK positiv beschieden.

Das Gebäude soll über einen kleinen Vorplatz erschlossen werden, der von der Arnulfstraße und vom öffentlichen Verbindungsweg zur Nibelungenstraße eingerahmt

ist. Zudem ist ein Neben- und ein Lieferanteneingang geplant. Die Bus- und Straßenbahn-Haltestellen an der Arnulfstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe und von den umliegenden Wohngebieten ist die Einrichtung fußläufig gut zu erreichen. Die Anlieferung soll von der Nibelungenstraße aus erfolgen. 6 normale und ein barrierefreier PKW-Stellplatz sowie 3 Fahrradabstellflächen sind auf dem Grundstück geplant.

Das Altenservicezentrum wird in allen Bereichen barrierefrei geplant.

Der vorhandene schützenswerte Baumbestand wurde in der in der vorliegenden Planung besonders berücksichtigt.

Den Forderungen der Klimaneutralität gemäß Versöhnungsbeschluss II wird entsprochen.

## **1. Alternative Lösungsmöglichkeiten**

Für die Errichtung des zweiten ASZ in Nymphenburg-Neuhausen kommt nur ein Neubau in Frage. Ein alternativer ASZ-Standort steht zur Deckung des derzeitigen Bedarfs und des zu erwartenden steigenden Bedarfs auf Grund der prognostizierten Zunahme der älteren Bevölkerung in diesem Stadtbezirk nicht zur Verfügung.

### **2.1 Beschreibung**

Für das beschriebene Grundstück mit der besonderen, städtebaulich markanten Lage wurden im Rahmen der Vorplanung 2012 mehrere Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, die versuchten dieser gerecht zu werden.

Auf Grund des erheblich größeren Raumprogramms aus dem Vorplanungsauftrag 2018 sind diese jedoch überholt. Das kleine Grundstück mit sehr viel wertvollem Baumbestand ließ der neuen Planung nicht viel Spielraum. Aus diesem Grunde wurde der ehemals verspielte eingeschossige Baukörper zu einem klaren, kompakten dreigeschossigen Kubus weiterentwickelt. Das Gebäude wurde an die aktuellen räumlichen, funktionalen und ökologischen Anforderungen angepasst.

### **2.2 Bewertung**

Städtebaulich ordnet sich der Baukörper gut in die Umgebung und dem wertvollen Baumbestand ein. Die Freiflächen sind durchdacht strukturiert und auf unterschiedlichste Art und Weise nutzbar. Die Räume sind optimal angeordnet, flexibel nutzbar und sehr funktional in ihrer Nutzung. Durch den einfachen Kubus ist der Baukörper hinsichtlich Wirtschaftlichkeit sowohl bei der Herstellung als auch im Unterhalt als sehr gut zu betrachten. Dies gilt ebenso für die Aspekte der Klimaneutralität.

### **2.3 Entscheidung**

Die nun vorliegende Vorplanung ist das Ergebnis aus einer kontinuierlichen Planungsstudie sämtlicher Beteiligter mit positiver Stellungnahme der Genehmigungsbehörde. Aus diesem Grund soll der würfelförmige Baukörper, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, weiter beplant werden.

## **3. Gebäude**

### **3.1 Erläuterung der Planung**

Die Arbeitshinweise für Alten- und Service-Zentren wurden bei der Planung berücksichtigt.

Das Bauvorhaben wurde bisher nach Anforderung der EnEV 2016 geplant, im Zuge der Umstellung auf das GEG wird im Rahmen der anstehenden Entwurfsplanung der Wärmeschutznachweis umgeschrieben werden müssen. Die Vorgaben der Landeshauptstadt München an die Energieeinsparung werden eingehalten, die Belange zum Anstreben einer Klimaneutralität werden berücksichtigt.

Der Haupt-Zugang zum Alten- und- Service-Zentrum soll durch einen Windfang in eine kleine Halle erfolgen, in der sich Sitzmöglichkeiten, eine Garderobe, Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, Toiletten und ein Info-Point befinden. In Verlängerung der Halle ist der Begegnungsraum geplant. Dieser kann für große Veranstaltungen zur Halle hin räumlich geöffnet werden. Eine Küche für das Angebot „Mittagstisch“ und für Kochkurse ist direkt am Begegnungsraum vorgesehen. Beide Räume sind durch eine Tür und ein großes Ausgabefenster verbunden. Die Anlieferung in die Küche und in das zugeschaltete Lager ist über einen separaten Lieferanteneingang mit Vorraum geplant.

Ein Treppenhauskern mit Aufzug verbindet den Keller, das Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse. Im 1. und 2. OG sind der Gymnastikraum, weitere Kurs-, Beratungs- und Besprechungsräume sowie Toiletten geplant. Im 1.OG soll sich eine Teeküche befinden. Die dort vorhandenen Sitzgelegenheiten werden durch weitere, auf einer angrenzenden Loggia ergänzt. Der Gymnastikraum im 2.OG kann über eine zweiflügelige Fenstertür zu einem kleinen Balkon geöffnet werden.

Im Untergeschoss sind neben dem Bandübungsraum mit Toilette und kleiner Teeküchenzeile noch Personal- und Hauswirtschaftsräume sowie Lager und Technikräume vorgesehen.

Die Planung sieht eine Nutzung der Räume in den Obergeschossen und des Bandübungsraumes für bürgerschaftliches Engagement unabhängig vom Betrieb des ASZs vor. In den Abendstunden werden die Räumlichkeiten des ASZs im Bereich des Erdgeschosses verschlossen. Die dann durch andere Gruppen genutzten Räume sollen über einen Nebeneingang an der Arnulfstraße und über das Treppenhaus mit Aufzug erschlossen werden.

### 3.2 Aufgliederung des Baukörpers

Der Kubus beinhaltet alle geforderten Nutzungen und Räume, soll zentral im Grundstück liegen und ist von drei Seiten erschlossen. Der Baukörper gewährt unter anderem großzügig Einsicht in den Begegnungsraum und in die Halle mit Info-Point, so dass die Nutzung als Alten- und Service-Zentrums von außen klar erkennbar ist.

### 3.3 Zahl der Geschosse

Das Gebäude erhält auf Grund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück ein Erdgeschoss, ein Untergeschoss und zwei Obergeschosse.

### 3.4 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadteigenen Gebäudebestandes

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) „nimmt die Landeshauptstadt München eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz wahr, insbesondere bei der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie, der Nutzung erneuerbarer Energien und ihren Beschaffungen mit dem Ziel, bis zum Jahr 2030 eine klimaneutrale Stadtverwaltung zu erreichen.“

In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die Landeshauptstadt München an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH-40 Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuer-

baren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.“

#### Energetische Gebäudestandards

Nachdem es sich im vorliegenden Fall zum Zeitpunkt der Vorplanung im Sinne der EnEV um einen Neubau handelt, war das Anforderungsniveau der EnEV 2016 einzuhalten. Wie bereits erwähnt, sind ab der Entwurfsplanung die Anforderungen nach GEG gültig. Auf Grund der energieeffizienten Gebäudehülle und dem Einsatz erneuerbarer Energien wird die Anforderung der Energieeinsparverordnung an den maximal zulässigen spezifischen Primärenergiebedarf  $Q_{PRef}$  gemäß derzeitigem Planungsstand unterschritten.

Der EH-40 Standard wird eingehalten. Das Projekt ist grundsätzlich für die Aufnahme eines KfW-Förderdarlehens EH-40 geeignet.

Die energiewirtschaftliche Bewertung ist im Bericht kompakt dargestellt.

#### Einsatz von Fernwärme und Erneuerbaren Energieträgern

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser soll über einen Holzpellet-Kessel erfolgen, da auf dem Gelände kein Fernwärmeanschluss möglich ist.

#### Einsatz von mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen

Das Gebäude wird mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage geplant, dies ist durch den Passivhausstandard und Anforderungen an den Schallschutz begründet.

Ein in Auftrag gegebenes Schallschutzgutachten empfiehlt diese Anlage, da der Straßenlärm bei Nutzung des Gebäudes in den Abendstunden eine reine Fensterlüftung sehr stark beeinträchtigen würde.

#### Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von rund 190 m<sup>2</sup> auf dem Dach technisch möglich. Damit können jährlich ca. 27.000 kWh erneuerbarer Strom erzeugt werden. Die weiteren Dimensionierungen der Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien werden im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

#### Klimarelevanz der Baustoffe

Das Gebäude ist als Holz-Hybridbau vorgesehen. Außen-, Innen-Wände und Decken sollen aus Holz bestehen. Der Treppenhaukern sowie der Keller aus Stahlbeton sind statisch und bautechnisch notwendig.

Der Einsatz von Holz wirkt sich als nachwachsender Rohstoff positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz der verwendeten Baustoffe aus.

#### Begrünung der Freiflächen und der Gebäude

Der Erhalt des prägenden Baumbestands auf dem Grundstück trägt ebenso zur Biodiversität bei, wie die geplante umlaufende Fassadenbegrünung auf ca. 60% der Fassadenfläche.

Eine Zisterne soll das Regenwasser vom Dach sammeln und zur Bewässerung der Fassadenbegrünung herangezogen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik, der Einsatz von Holzpellets und Photovoltaik sowie der Holzbau an

sich, gekoppelt mit einer Fassadenbegrünung und Regenwassernutzung wesentliche Bestandteile der Klimaneutralität berücksichtigen.

## **4. Außenanlagen**

### **4.1 Erläuterung der Planung**

Der Vorplatz ist mit dem Bereich vor dem Nebeneingang am Treppenhaus verbunden. Beide sind mit einem Pflasterbelag geplant, der direkt in die angrenzenden Fußwege übergeht. Der Platz macht ein An- und zur Ruhe kommen möglich, bevor das Gebäude betreten wird. Ein Leitsystem im Boden soll die Zuwegung zu den Eingängen für sichteingeschränkte Personen schaffen. Die Platzstruktur ist eingerahmt durch das bestehende schützenswerte Baumensemble und die benachbarte parkähnliche Grünfläche.

Die Planung möchte unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien möglich machen. Dies soll erreicht werden durch

- den Vorplatz mit öffentlichem Charakter
- die Loggia im 1. Obergeschoss und die Terrasse vor dem Begegnungsraum, beide mit privatem Charakter

Auf der Nord-West-Seite im Spitz des Grundstücks ist die Außenfläche als Wiese mit Stauden, Hecke und Bäumen geplant und schafft einen Puffer zwischen Straße und der Terrasse des Begegnungsraums.

Die Vorgartenzone entlang der Arnulfstraße vor dem Begegnungsraum soll mit Bodendeckern bestückt werden, so dass hier gezielt der Einblick ins Gebäude erhalten bleibt.

Die sieben Stellplätze werden zum einen auf dem Bestandsparkplatz (3 Stellplätze, davon ein barrierefreier Stellplatz) nachgewiesen und zum anderen durch weitere vier Stellplätze im Bereich der Anlieferung. Beide Flächen sind erschlossen über die Nibelungenstraße. Der Oberflächenbelag des Bestandsparkplatzes soll erneuert und an den bestehenden Fußweg barrierefrei angeschlossen werden.

Ein überdachter Abstellplatz für 6 Fahrräder ist auf dem Vorplatz geplant, weitere Abstellmöglichkeiten sollen am Nebeneingang und im Bereich der Anlieferung entstehen. Insgesamt stehen 22 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Die Anlieferzone auf der Nordost-Seite des Gebäudes stellt die Zufahrt zu den neu zu schaffenden Stellplätzen dar und ist gebäudenah als Halte- und Abladefläche für Lieferfahrzeuge vor dem Kucheneingang geplant. Das Müllhäuschen soll in diesem Bereich integriert werden.

Die Fassadenbegrünung aus Kletterpflanzen an Stahlseilen ist auf allen Seiten geplant. Die Kletterpflanzen sollen umlaufend in Pflanztrögen sitzen, die vor der Fassade in beiden Obergeschossen angebracht werden. Die Anordnung und Lage der Kletterhilfen steuern, wie dicht der Bewuchs werden soll. Das Erdgeschoss ist von der Fassadenbegrünung aufgrund der Zugänge in das Gebäude und die erwünschte Einsehbarkeit in die zentralen Bereiche des Alten- und Service-Zentrums ausgeschlossen.

### **4.2 Besondere Anforderungen**

Auf der Terrasse am Begegnungsraum sollen 2 Hochbeete gesetzt werden, in denen Kräuter und Gemüse für den Mittagstisch gezo-gen werden können.

## **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 Mitgliedern der Kommission für Kunst am Bau und Öffentlichen Raum im Benehmen mit

dem Kulturreferat, dem Kommunalreferat sowie dem Baureferat und dem beauftragten Architekten getroffen im Rahmen eines Deligiertenprojekts.