

Neubaumaßnahmen
Projekthandbuch (PHB)

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Neubau einer Einrichtung der Offenen Arbeit für Kinder und Jugendliche / Freihamer Weg, 81249 München Projekt Nr. (PS/POM): 11207	x Neubau Erweiterung
Baureferat / Sachbearbeiterin / Telefon H13 /	Datum 16.05.2022
Sozialreferat / Sachbearbeiterin / Telefon S-II-KJF/PV /	Datum

Gliederung des Projekthandbuches

1. Planungskonzept
2. Gebäude
 - 2.1 Erläuterung der Planung
 - 2.2 Aufgliederung der Baukörper
 - 2.3 Zahl der Geschosse
3. Außenanlagen
 - 3.1 Erläuterung der Planung
 - 3.2 Besondere Anforderungen
4. Künstlerische Ausgestaltung

1. Planungskonzept

Das Grundstück für die neue Jugendfreizeitstätte befindet sich am nördlichen Ende des neuen Stadtteils Freiham, an der Schnittstelle zum Stadtteil Aubing, der das Grundstück an drei Seiten umschließt.

Nördlich des Grundstücks befindet sich der Aubinger Friedhof, im Osten schließt eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung an und im Süden eine viergeschossige Wohnbebauung aus den 1980er Jahren.

Westlich des Grundstücks liegt der neu geplante öffentliche Grünzug zwischen dem bestehenden Stadtteil Aubing und dem neuen Stadtteil Freiam.

Zwischen dem Aubinger Friedhof und dem Grundstück des Jugendtreffs wird eine temporären Unterkunft für Geflüchtete errichtet.

Auf dem inselartigen Grundstück, auf dem sich derzeit noch eine Buswendeschleife befindet, wird das Gebäude für den Jugendtreff als länglicher zweigeschossiger Baukörper vorgeschlagen, der von der Pretzfelder Straße abgerückt ist und so die Bauflucht der im Osten anschließenden Wohnbebauung aufnimmt und zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der bestehenden Bebauungen vermittelt.

Da im Bebauungsplan nur zwei Vollgeschosse vorgesehen sind, wird ein Teil des geforderten Nutzerbedarfsprogramms im Untergeschoss untergebracht, das über einen großzügigen Lichthof belichtet wird.

Durch den Tiefhof entsteht ein zweigeschossiger Außenbereich, der den Freibereich der Einrichtung gliedert und eine vielseitig nutzbare Außenfläche (u.a. Erweiterung Werkstatt, Bühne für Musikaufführungen und Theaterdarstellungen, Raum für Ballsport) schafft.

2. Gebäude

2.1 Erläuterung der Planung

Der Jugendtreff ist als länglicher zweigeschossiger Baukörper geplant, der von der Pretzfelder Straße abgerückt ist und so die Bauflucht der im Osten anschließenden Wohnbebauung aufnimmt.

Der Freibereich der Einrichtung wird durch den Tiefhof gegliedert und erweitert die Nutzbarkeit.

2.2 Aufgliederung der Baukörper

Die zweigeschossige Jugendfreizeiteinrichtung wird von Süden über einen großzügigen Vorbereich erschlossen, der sich ohne bauliche Trennung an den öffentlichen Fuß- und Radweg anschließt. Der Zugangsbereich wird gestalterisch von der Fassade abgesetzt und durch ein großes Vordach markiert, das den Haupt- und Nebenzugang zusammenfasst.

Über den Windfang gelangt man in das Zentrum der Einrichtung, das Café, welches über eine große Faltschleuse mit dem zweigeschossigen Mehrzweckraum verbunden werden kann.

Dem Café und dem Mehrzweckraum ist eine ebenerdige Terrasse vorgelagert, die den Übergang zum Garten herstellt.

Neben einer großen „Wohnküche“ die ebenfalls mit dem Café verbunden ist, befindet sich im Erdgeschoss noch ein Büroraum für die Einrichtungsleitung sowie alle erforderlichen Sanitärräume.

An der Südostecke befindet sich das Treppenhaus, welches die Geschosse miteinander verbindet und den ersten baulichen Rettungsweg für das Ober- und Untergeschoss gewährleistet.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem zusätzlichen Büro-/Besprechungsraum vor allem die vier Gruppenräume für die spezifischen Angebote der Einrichtung. Diese Räume sind alle zum Garten ausgerichtet, und durch einen vorgelagerten Fluchtbalkon mit Außentreppe ist der zweite bauliche Rettungsweg gesichert.

Eine großzügige Erweiterung der Erschließungsfläche schafft im Obergeschoss einen flexibel nutzbaren Treffpunkt und Rückzugsort, der sich mit einem großen Fenster zum Eingangsbereich und zum öffentlichen Straßenraum öffnet.

Für den Werk- und Musikraum im Untergeschoss wird durch den vorgelagerten Tiefhof eine optimale Belichtung und Belüftung erreicht, so dass eine hochwertige Nutzung möglich ist.

Durch die ebenerdige Verbindung mit der Freifläche des Tiefhofs wird eine vielfältige Erweiterung der Nutzung im Außenbereich möglich und der zweite bauliche Rettungsweg ist jederzeit gewährleistet.

Die Fassaden des neuen Jugendtreffs sind den städtebaulichen und funktionalen Anforderungen entsprechend gestaltet. Während die beiden Straßenseitenfassaden, hinter denen sich vor allem die dienenden Räume befinden, geschlossen mit nur einzelnen akzentuierten Öffnungen sind, besitzt die Gartenfassade große Fensteröffnungen für die dahinter befindlichen Aufenthaltsräume.

Gemäß dem Gestaltungsleitfaden der Rahmenplanung Freiham Nord ist als Fassadenbekleidung Klinker vorgesehen, der sich in der Farbigkeit an die Klinkerfassaden des Bildungscampus bzw. des Sportparks im Süden des Baugebiets anlehnt.

Beim Gebäude des neuen Jugendtreffs werden die kleinteiligen Klinker mit hellen Sichtbetonelementen kombiniert. Neben dem Vordach-Wand-Element im Zugangsbereich ist auch der gartenseitige Balkon mit der anschließenden Treppe an der Ostseite in Sichtbeton vorgesehen. Auf der Westseite zeigt sich das geschosshohe Oberlicht des Mehrzwecksaals ebenfalls als Sichtbetonelement und stellt als städtebauliche Akzentuierung die Verbindung über den Grünzug zum neuen Stadtteil Freiham her.

2.3 Zahl der Geschosse

Das Raumangebot gliedert sich über zwei Hauptgeschosse. In einer Teilunterkellerung liegen die Musikübungsräume, der Werkraum und die Funktionsbereiche für die Gebäudetechnik.

Das Dach ist auf der einen Hälfte begrünt (Biodiversitätsdach) und erhält auf eine PV-Anlage im anderen Bereich.

3. Außenanlagen

3.1. Erläuterung der Planung

Es wurde ein räumliches Konzept für die Freianlagen entwickelt, das den entstandenen Teilräumen jeweils unterschiedliche Funktionen zukommen lässt. Dabei ist der Außenbereich vor der Süd- und Westfassade des Gebäudes öffentlich zugänglich, das übrige Gelände ist eingezäunt (Stabgitterzaun h 1,40 m).

a) Erschließungsbereich Freihamer Weg

Das Vorfeld des Gebäudes zur Straße hin ist als öffentlicher Bereich gestaltet und erfüllt die wesentlichen Erschließungsfunktionen, hierbei wurde auch der unmittelbare Bezug zur Bushaltestelle (Linie 57) vor dem Haus berücksichtigt.

Dem Hauseingang zugeordnet ist ein platzartig erweiterter Zugangsbereich mit seitlich angeordneten Sitzmöglichkeiten (Mauerkanten). Die nach Fahrradabstellsatzung nachzuweisenden Stellplätze (16 St.) sind teils unter dem Vordach (8 St. überdacht), teils vor dem Nebeneingang angeordnet. Die KFZ-Stellplätze werden als Wechselnutzung mit dem Friedhof nachgewiesen. Die temporäre Abstellung eines Lieferfahrzeugs (Typ Sprinter) ist innerhalb des Grundstücks möglich. Ferner gibt es ein kleines Nebengebäude für Müll und Geräte.

b) Tiefhof

Der gepflasterte Tiefhof ist ein zentrales und identitätsstiftendes Element der Anlage. Er kann direkt von den im UG gelegenen Werk- und Musikräumen aus erreicht bzw. bespielt werden und öffnet sich nach Westen über eine Sitztreppenanlage zum Garten. Er eignet sich für unterschiedlichste Aktivitäten und Veranstaltungen und jede Art intensiver Außen-
nutzung.

c) Offener Garten

Vor Café und Mehrzweckraum ist auf ganzer Länge eine Terrasse angeordnet, die die Ausdehnung von Aktivitäten im Innenraum nach außen ermöglicht. Sie geht über in eine offene, multifunktional nutzbare Gebrauchsrasenfläche.

Nach Westen erhält dieser Freibereich eine lockere pflanzliche Rahmung aus niedriger Hecke und freiwachsenden Laubgehölzen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird das Gelände mit einem Zaun abgeschlossen, der pflanzliche Saum wird als Eingrünung der Parkplatzverweiterung des Friedhofs entstehen.

Auf der Nordseite des Tiefhofs ergibt sich ein schmaler Durchgangsbereich, der durch entsprechende Einbauten (Gerätehaus, Pergola mit Spalierwand, Hochbeete) gute Nutzungsmöglichkeiten (z. B. für gärtnerische Aktivitäten) erhält.

d) Gebäudebegrünung

Die Dachfläche unterteilt sich in eine kompakte Fläche für die PV-Anlage und in ein Biodiversitätsdach mit Regelsubstratdicke von 15-25 cm, einschl. kleinräumiger Modellierungen und Habitatelementen. Ein Wasseranschluss für eine Bewässerung wird vorgesehen.

Die Außenseite der Stützwände um den Tiefhof wird mit Selbstklimmern (Hydrangea o.ä.) begrünt, die Innenseite erhält vor der nördlichen Wand eine Bambuskulisse.

An der Ostfassade wird eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit Rankhilfen (Seilsystem) vorgesehen.

3.2 Besondere Anforderungen

Für die Erhaltung der beiden Eichen im Bestand und zur Herstellung des Tiefhofs ist entlang seiner Ostwand eine Spundwand mit rückwärtigem Wurzelvorhang zu erstellen.

Bei 5 Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm wird eine Verpflanzung auf die angrenzende öffentliche Grünfläche oder dem Friedhofsgelände erfolgen.

4. Künstlerische Ausgestaltung

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

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