

1. Bedarfsbegründung (Mängelerfassung)

1.1 Technische Bestandsaufnahme

Der Gebäudekomplex besitzt eine Bruttogeschossfläche von 10.397 m² und einen Bruttorauminhalt von 42.397 m³. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 30.000 m². Das gesamte Anwesen inklusive Nebengebäude steht unter Ensembleschutz.

Der Gebäudekomplex befindet sich in einem sehr veralteten und maroden Zustand.

In allen Bereichen der Fassade kam es schon zu Putzabplatzungen. Die Fenster sind zum Teil stark verwittert und schließen nicht mehr dicht. Die Balkone des Südflügels und des Mittelbaues sind undicht, zeigen Korrosionsschäden und verfügen über keine thermische Trennung zum Gebäude.

Die Oberflächen der Innenräume, vor allem Bäder und Teeküchen sind in Teilen sehr alt und brüchig und sind nicht mehr den Hygienestandards gemäß zu reinigen. Die Grundrisse der Sanitäreanlagen sind ineffizient, es fehlen nach den Richtlinien erforderliche Personalräume.

Die technische Gebäudeausrüstung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Trinkwasserinstallationen weisen über ihren veralteten Zustand hinaus die Gefahr der Gesundheitsschädigung durch Legionellenbildung auf. Um die vorgeschriebenen Wasserwerte einzuhalten, sind immer wieder kostenintensive Filtereinbauten nötig. Die alten Wasser- und Heizrohrnetze sind anfällig und es gibt regelmäßig Rohrbrüche mit Wasserschäden. Diese werden im Rahmen des Bauunterhaltes behoben. Im Zuge der Reparaturen muss das Wasser oft für das gesamte Heim über mehrere Stunden abgesperrt werden, was große Einschränkungen für die Nutzer*innen bedeutet.

Die vorhandene Heizungsanlage aus dem Jahr 1981 ist veraltet und störanfällig.

Der momentan bestehende Hausanschluss von 160 Ampere sowie die Zentralbatterieanlage sind an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angekommen.

Die gesamte „Kreuz- und Querverkabelung“ ist veraltet. Die installierten Leitungsquerschnitte sind zu niedrig und entsprechen nicht den aktuellen Vorschriften. Es kommt derzeit zu Stromausfällen, die den reibungslosen Betrieb des Heimes erschweren.

Die momentan drei unabhängig voneinander installierten Anschlüsse der Telekom sind ebenfalls veraltet.

Der überwiegende Teil der großküchentechnischen Einrichtung ist in einem sehr veralteten Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen hygienischen Richtlinien und Anforderungen. Im Rahmen des laufenden Bauunterhaltes werden die offenkundigsten Fliesen- und Putzschäden behoben, um die Sicherheit in der Großküche zu gewährleisten.

Das Gebäude ist im Moment nicht barrierefrei zugänglich. Das Haupthaus verfügt über kein barrierefreies WC.

Die Außenbeleuchtung ist in Teilen schad- und lückenhaft.

Auch der Veranstaltungssaal muss renoviert werden. Dieser entspricht nicht den Anforderungen an die Nutzung bzw. der Nutzer*innen.

Die Gebäudesubstanz, insbesondere die Innenputze, sind in großen Teilen schadstoffbelastet.

1.2 Funktionale Bestandsaufnahme

Das Münchner Waisenhaus bietet, auf der Grundlage des Kinder- und Jugendhilfegesetzes, unter einem Dach im stationären und teilstationären Bereich vielfältige erzieherische Hilfen an. Angeboten werden drei Kinderschutzstellen (zwei Gruppen 0 bis 4 Jahre und eine Gruppe 4 bis 14 Jahre), zwei Übergangswohngruppen (1 bis 6 Jahre und 4 bis 12 Jahre), sechs heilpädagogische Gruppen (3 bis 16 Jahre), eine heilpädagogische Gruppe mit traumapädagogischem Schwerpunkt (4-14 Jahre) sowie eine voll- und eine teilbetreute Jugendwohngruppe und zwei Außenwohngruppen. Darüber hinaus werden zwei teilstationäre heilpädagogische Tagesgruppen angeboten. Zusammengefasst heißt das, dass das Waisenhaus insgesamt 121 Kindern und Jugendlichen ein Zuhause gibt und außerdem 16 teilstationäre Plätze bereitstellt. Darüber hinaus werden städtischen und sozialen Nutzern (z.B. Erziehungsberatungsstellen des Sozialreferates) Räume zur Verfügung gestellt.

Zur Zeit arbeiten rund 120 städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Waisenhaus. Der Großteil dieses Personals, in etwa 80 Prozent, ist unmittelbar als Erziehungs- und Betreuungspersonal in den Gruppen tätig. Bei diesen pädagogischen Fachkräften handelt es sich überwiegend um Sozialpädagoginnen/Sozialpädagogen und Erzieherinnen/Erzieher.

Die weiteren rund 20 Prozent der im Heim Beschäftigten verteilen sich auf die Bereiche Hauswirtschaft, Haustechnik, Verwaltung, Gruppenübergreifender Dienst (Psychologischer und Sozialpädagogischer Fachdienst) und Leitung; diese Bereiche sind ebenfalls wesentliche Bestandteile eines funktionierenden Heimbetriebs.

Der Südflügel wird wie folgt genutzt:

UG: Großküche, Haustechnik, Wäscherei und Lagerräume

EG: Büros der Verwaltung / Fachdienst / Bereichsleitung

1. OG: Schule für Kranke, Jugendräume (PC-Raum, Bücherei, Aufenthaltsraum), Büro Medienpädagoge, Wohngruppe, psychologischer Fachdienst mit Besprechungsräumen

2. OG: 2 Heilpädagogische Heimgruppen (Mädchen und Jungen, 4-12 J.) Luna & Viva

3. OG: Schutzstelle Kompass (Mädchen und Jungen, 4-14J.), Intensivpädagogische Gruppe Klecks (Mädchen und Jungen, 4-14 J.)

4. OG: Heilpädagogische Gruppe Bueno mit traumapädagogischem Schwerpunkt (4-14 J.), Großtagespflege Pfiffikus, Therapieräume, Vorschule, Psychologischer Fachdienst, Ruheraum

Der Mittelbau wird wie folgt genutzt:

UG: Lagerräume, Werkraum, Ergotherapieaum

EG: Toiletten, Seminarraum, Pausenraum, Teeküche, Festsaal, zwei Elterninitiativen

1. OG: Tagesgruppen Wilde 13, Tiger

2. OG: Sozialpädagogisch vollbetreute Jungengruppe Tchaka (14-18 J.), Übergangswohngruppe Mogli (1-6 J.)

3. OG: Baby- und Kleinkinderschutzstelle Nemo und Dorie

4. OG: derzeit Speicher

Im Nordflügel befinden sich mehrere städtische und externe Mieter in Büroräumen:

- Erziehungsberatungsstelle, S - II – A/BST,
- Ambulante Erziehungshilfe, S - II - A/R4+Ü,
- Tageskindertreff, S-II-KJF/KT
- „Verein Freunde der Waisenkinder e.V.
- Tollwood

Die Einnahmen aus der Vermietung der Räumlichkeiten stellen Erträge im Rahmen der Vermögensverwaltung dar, die wiederum dem Stiftungszweck, dem Betrieb und Unterhalt des Waisenhauses zugute kommen.

2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)

2.1 Bautechnischer Bedarf

Die Außenhülle im Bereich des Süd- und des Mittelbaues ist energetisch zu sanieren. Die Fassade des Nordflügels ist denkmalgerecht zu sanieren.

Die Fenster sind durch neue zu ersetzen.

Balkone und Terrassen müssen saniert oder im Bedarfsfall abgerissen und neu gebaut werden.

Küchen und Bäder müssen grundriss-optimiert und saniert werden.

Auch der Veranstaltungssaal muss renoviert werden.

Im Zuge der Großinstandsetzung muss ein neuer Hausanschluss ins Gebäude geführt werden.

Die gesamten technischen Anlagen müssen erneuert werden.

Die Schadstoffsanierung des jeweiligen Bauabschnittes ist vorab erforderlich, um die Voraussetzungen für die notwendigen Baumaßnahmen zu schaffen.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Die Räumlichkeiten sollen den vorgegebenen Standards einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung entsprechen. Sie sollen die notwendige Ausstattung an sanitären Anlagen erfüllen, den Schallschutzanforderungen gerecht werden und die energetischen Vorgaben erfüllen. Zudem sollen die Räumlichkeiten nach traumapädagogischen Gesichtspunkten ausgestattet und gestaltet werden, sowie die flexible Nutzung unterschiedlichster Gruppen möglich machen. Weitere Baby- und Kleinkindergruppen, die u.a. erhöhte brandschutztechnische Anforderungen zur Folge haben, sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht erforderlich.

Durch die Großinstandsetzung soll für die Kinder sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein zeitgemäßes Umfeld geschaffen werden.

Zusätzlicher nutzungsspezifischer Bedarf : Wohnungen im Mittelbau-Dachgeschoss

Die Suche nach neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Praktikantinnen und Praktikanten aber auch die Arbeit mit den Eltern der Heimbewohner/innen ist aufgrund der Wohnungsnot in München erheblich erschwert. Die Heimleitung hat Kenntnis, dass aufgrund der schwierigen Wohnungssituation in München von potentiellen Bewerbern immer wieder Abstand genommen wird, sich auf eine Stelle im Münchner Waisenhaus zu bewerben.

Im Dachgeschoss stehen ca. 200 m² Fläche zur Verfügung, die bereits zum Ausbau vorbereitet sind. Dort könnten fünf Appartements mit ca. 35 bis 47 m² Wohnfläche untergebracht werden. Jedes Appartement soll mit einer Nasszelle und einer Küchenzeile ausgestattet werden.

Drei abgeschlossene Appartements könnten der vorübergehenden Zurverfügungstellung von Wohnraum dienen zur:

- Verbesserung der Mitarbeiter/innenakquise
- Schaffung von Möglichkeiten zur Unterbringung von Praktikantinnen und Praktikanten, die auswärtige Hochschulen oder Fachakademien besuchen.

Zwei Appartements werden darüber hinaus benötigt zur:

- Ermöglichung einer engeren Zusammenarbeit mit Eltern (Aufbau von Erziehungskompetenz): Vorübergehende Unterbringung von Eltern / Elternteilen mit ihrem Kind.
- Verbesserung der Besuchskontakte von auswärtigen Angehörigen durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Aufgrund der Ausführungen zum Gebäudezustand und Sanierungsbedarf (vgl. Punkte 1 und 2) ist die Sanierung sehr dringlich.

4. Planungskonzept

4.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Planung wurde aufgeteilt in den Teil „Großinstandsetzung und energetische Sanierung“ und den Teil „Mittelbau: Optionaler Ausbaubereich - Wohnungen im Dach“.

Es gibt drei Ausführungsabschnitte:

A: Südflügel und zentrale Haustechnik

B: Mittelbau

C: Nordflügel

4.1.1 Großinstandsetzung und energetische Sanierung

Die Maßnahmen beinhalten:

4.1.1.1 Neue Versorgungsleitungen

4.1.1.2 Schadstoffsanierung

4.1.1.3 Energetische Sanierung

4.1.1.4 Großinstandsetzung der Innenbereiche mit Erneuerung der Haustechnik

4.1.1.5 Erneuerung der Großküche

4.1.1.6 Verbesserung der Barrierefreiheit

4.1.1.7 Sanierung Veranstaltungssaal im Mittelbau (Ausführungsabschnitt B)

4.1.1.8 Brandschutzmaßnahmen im Hausmeisteranbau (Ausführungsabschnitt C)

4.1.1.1 Neue Versorgungsleitungen

Erschließung Fernwärme

Die Wärmeerzeugung des Gebäudes erfolgt derzeit über Gas.

Das Baureferat hat eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Energieversorgung des Gebäudes mit Gas /Fernwärme erstellen lassen, um eine eventuell starke Erhöhung der Energiekosten durch den Wechsel von Gas zu Fernwärme im Vorhinein zu erkennen. Gemäß dem Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist zum derzeitigen Planungsstand die künftige Versorgung über Fernwärme vorgesehen.

Sanierung Grundleitungen, Stromleitungen außen, Außenbeleuchtung

Für die Maßnahmen der Erneuerung aller Zu- und Abwasserleitungen im Rahmen der Trinkwassersanierung innerhalb und außerhalb des Hauses, für die Bädersanierung und für den Anschluss an das Fernwärmenetz sind Maßnahmen im Leitungs-

netz zur Herstellung der Voraussetzungen für die Neuanschlüsse bzw. für die Umschlüsse erforderlich.

Geplant ist die Umstellung auf ein Trennsystem mit neuem Kanalanschluss und mit neuen Versickerungsanlagen. Der bestehende Gasanschluss wird demontiert. Ein neuer Hausanschluss wird ins Gebäude geführt. Es wird ein Mittelspannungsanschluss mit eigener Trafostation realisiert.

Die Außenbeleuchtung wird saniert und nach Vorschrift erweitert.

Die durch die Sanierungsmaßnahmen im Außenbereich in großem Umfang betroffenen Außenanlagen müssen nach dem Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt werden.

4.1.1.2 Schadstoffsanierung

Bei der orientierenden Schadstoffuntersuchung wurden - für das Baualter typisch - vor allem asbesthaltige Produkte in Putzen, Farben und Anstrichen festgestellt. Dies betrifft hauptsächlich festgebundenen Asbest in den Wand- und Deckenputzen aber auch die Bodenaufbauten und Bodenbeläge.

Eine Gefährdung für den Nutzer besteht nicht, solange die Bauteile intakt und unbeschädigt sind, was beim Waisenhaus der Fall ist.

Im Zuge der Bauausführung müssen die schadstoffbelasteten Putze, Beläge und Anstriche entfernt und entsorgt werden.

4.1.1.3 Energetische Sanierung

Energetische Sanierung der Fassaden des Süd- und Mittelbaues mit Balkonsanierung

Das Waisenhaus ist ein verputzter Ziegelbau, dessen Außenhülle im Bereich des Süd- und des Mittelbaues energetisch zu sanieren ist. Geplant ist ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem, das mit einem durchgefärbten mineralischen Dickputzsystem versehen wird. Wo die Kellerräume Feuchteschäden aufweisen, werden diese saniert, außen abgedichtet und gedämmt.

Die Fenster werden in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde ersetzt.

Die Balkone des Südflügels und des Mittelbaues sind undicht, zeigen Korrosionsschäden und verfügen über keine thermische Trennung zur Außenhülle. Sie müssen energetisch und substanziell saniert werden, im Bedarfsfall werden sie rückgebaut und durch neue ersetzt.

Fassadensanierung denkmalgeschützter Nordflügel und Hausmeisterhaus

Die Fassade des Nordflügels wird denkmalgerecht saniert und die Fenster werden erneuert.

Das Dach des zum Nordflügel gehörenden Hausmeisteranbaues war nicht Teil der Maßnahme „Dachsanieung“, da hier kein akuter Handlungsbedarf bestand. Das Dach ist jedoch ebenfalls sanierungsbedürftig und nun Teil der Maßnahme Großstandsetzung, Ausführungsabschnitt C.

4.1.1.4 Großinstandsetzung der Innenbereiche mit Erneuerung der Haustechnik

Trinkwasser- / Bädersanierung

Die überwiegend veralteten Trinkwasserleitungen werden komplett neu installiert. Zur Modernisierung gehört auch das Ersetzen der Einrichtungsgegenstände. Die ineffizient organisierten Bäder werden optimiert, um einen zweckmäßigen Nutzungsablauf sicherzustellen. Sie erhalten eine Ausstattung nach aktuellem Standard. Das gleiche gilt für einige Gruppen- und Teeküchen.

Heizungssanierung

Die vorhandenen Wärmeverteilnetze, einschließlich aller Pumpen, Heizkörper und Armaturen, werden vollständig erneuert. In der Fernwärme-Übergangsstation wird ein neuer Heizkreisverteiler installiert.

Anpassung und Erweiterung der Lüftungsanlagen

In den Schlafräumen wird eine mechanische Abluftanlage eingebaut. Es wurden mehrere Varianten untersucht. Da Außenwandgeräte aufgrund des Denkmalschutzes problematisch sind, erfolgt die Zuluft durch Fensterfalze. Die verbrauchte Luft wird über Abluftleitungen durch das Gebäude abgeführt.

Innen liegende Feuchträume, die noch nicht belüftet sind, werden an das System angeschlossen.

Gebäudeautomation

Für das Gebäude ist ein Automationssystem geplant zur Regelung der Heizung, der Trinkwassererwärmung, der Hebeanlage, der Elektroinstallation, der EDV-Kühlung und der Raumlufte.

Die Brandschutzklappen werden auf die Gebäudeautomation aufgeschaltet.

Sanierung der elektrotechnischen Ausstattung

Das Gebäude erhält eine neue Elektroanlage für Starkstrom und Schwachstrom nach heutigem Stand der Technik und gemäß den geltenden VDE-, DIN- und EN-Vorschriften.

Die bestehenden Leitungen werden, wo es notwendig bzw. sinnvoll ist, demontiert und fachgerecht entsorgt. Unter Putz verlegte Leitungen werden belassen.

Die Beleuchtungsanlage wird nach den Richtlinien DIN, EN für Arbeitsstätten in Innenräumen neu ausgelegt und auf energiesparende LED umgerüstet.

Es ist eine neue leistungsfähige und energiesparende Anlage für die Sicherheitsbeleuchtung geplant. Die bestehende Anlage wird demontiert.

Die vorhandenen drei Telekom-Anschlüsse werden durch einen einzigen neuen ersetzt.

Oberflächensanierung

Sanierungsbedürftige Wände, Böden und Decken werden ausgebessert oder erneuert. Bereichsweise werden die Flure, der Veranstaltungssaal und die Gemeinschaftsräume mit Schallschutzdecken ausgestattet.

4.1.1.5 Erneuerung der Großküche

Die vorhandene Großküche wird erneuert. Die Kühlzelle wird demontiert und entsorgt. Einige vorhandene Kleinmaschinen werden nach der Sanierung wieder eingebaut. Die neue Großküche wird mit einer Einrichtung aus Edelstahl und mit Geräten, die dem Stand der Technik entsprechen, ausgestattet. Für den gesamten Küchen- und Umkleidebereich ist eine räumliche Optimierung vorgesehen.

4.1.1.6 Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit in Teilbereichen

Neben der Erstellung einer barrierefreien Zugangsrampe auf der Ostseite des Gebäudes sind kleinere Maßnahmen wie ergänzende Handläufe innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Im Erdgeschoss soll ein barrierefreies WC eingerichtet werden.

4.1.1.7 Sanierung Veranstaltungssaal im Mittelbau (Ausführungsabschnitt B)

Zum Ausführungsabschnitt B gehört der Veranstaltungssaal im Erdgeschoss des Mittelbaus. Er wird durch den Einbau einer neuen Decke akustisch verbessert, elektrotechnisch und heizungstechnisch ertüchtigt und seine Oberflächen werden erneuert. Die Nutzung des Saales ist durch die Betriebsbeschreibung und den Bestuhlungsplan auf 90 Personen beschränkt und somit keine Versammlungsstätte. Dieses Konzept bleibt bestehen.

4.1.1.8 Brandschutzmaßnahmen im Hausmeisteranbau (Ausführungsabschnitt C)

Im Hausmeisterhaus werden die für die Nutzung erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt.

4.1.2 Optionaler Ausbaubereich - Wohnungen im Dachgeschoss des Mittelbaus

Im Zuge der Konzeptausarbeitung wurde auch der Ausbau des bislang ungenutzten Dachgeschosses des Mittelbaues überprüft. Es besteht die Möglichkeit, hier Wohnraum zu realisieren, zum Beispiel könnten fünf Ein-Zimmer-Wohnungen geschaffen werden.

4.2 Bauabschnitte und Interimsmaßnahmen

Ausführungsabschnitte

Es wurde untersucht, in welche Abschnitte die Sanierung sinnvoll unterteilt werden kann. Wegen der haustechnischen Leitungsführung wird strangweise saniert, das

heißt, die Bauteile werden vertikal freigemacht. Die jeweiligen Gebäudeteile müssen unbewohnt sein.

Die Gesamtmaßnahme ist in drei Ausführungsabschnitten geplant.

Ausführungsabschnitt A: Südflügel und zentrale Haustechnik

(A1: Östlicher Teil des Südflügels und A2: Westlicher Teil des Südflügels)

Ausführungsabschnitt B: Mittelbau mit der Option des Ausbaus der Dachwohnungen

Ausführungsabschnitt C: Nordflügel inkl. Hausmeisteranbau

Der Ausführungsabschnitt A beinhaltet auch die Errichtung der Interimsküche und die Herstellung neuer Leitungsführungen für Wasser/Abwasser sowie Strom und Fernwärme im Außenbereich.

Die Sanierung des Südflügels inkl. Großküche ist am dringendsten. Hierzu gehört auch die Errichtung der entsprechenden haustechnischen Zentralen und Hauptverteiler, die bereits auf den Bedarf der Gesamtmaßnahme ausgerichtet sein müssen.

Die Wohngruppen des Waisenhauses werden während der Umbaumaßnahme innerhalb des Haupthauses und der Nebengebäude verlegt, um die abschnittsweise Sanierung des Gebäudes zu ermöglichen. Dafür werden sämtliche Räumlichkeiten einbezogen, auch derzeit vermietete Räume.

Die Interimsküche besteht aus zusammenhängenden mobilen Raumeinheiten, die mit einer küchentechnischen Einrichtung ausgestattet sind. Sie wird an den Mittelbau angrenzend aufgestellt und stellt die Verpflegung der Nutzer während der Bauzeit sicher.

5. Alternative Lösungsmöglichkeiten

5.1 Beschreibung und Bewertung

Da es sich nur um eine Großinstandsetzung und nicht um eine Generalsanierung handelt, gibt es keine Alternativen wie „Neubau“ oder „Neukauf einer Immobilie“, die sich in einem vergleichbaren Kostenrahmen bewegen. Außerdem wären Grundstücke in vergleichbarer Lage oder Immobilien dieser Art und Größenordnung auf dem Münchner Immobilienmarkt nicht zu finden. Da der Nordflügel unter Denkmalschutz steht, wären Abriss und Neubau nur für den Mittelbau und Südflügel (diese beiden Bauteile stehen unter Ensembleschutz) in Abstimmung mit dem Denkmalschutz eine eventuell mögliche Alternative, jedoch kostenintensiver als eine Großinstandsetzung.

Durch die Aufteilung in drei Ausführungsabschnitte und die Einbeziehung der Nebengebäude bei der Umzugslogistik kann der Heimbetrieb während der Großinstandsetzung aufrecht erhalten werden. Es wird eine Interimsküche erforderlich, aber kein kompletter Interimsbau.

Im Zuge des Bestrebens der LHM nach Klimaneutralität ist der Erhalt und die Sanierung eines Gebäudes einem Neubau vorzuziehen.

Das Raumpotential im bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss des Mittelbaues kann ausgenutzt werden. Hier können Apartments entstehen, die sowohl für die Arbeit mit den Eltern der Heimbewohner/innen genutzt werden könnten wie auch neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Praktikantinnen und Praktikanten zur Verfügung gestellt werden könnten.

5.2 Entscheidung

Die Durchführung der Maßnahmen im laufenden Betrieb ist die nutzungstechnisch favorisierte und wirtschaftlichste Alternative und soll entsprechend dem dargestellten Planungskonzept umgesetzt werden.

