

**3. Maßnahmenpaket Standardisierte Kurzbeschreibung 2 | 'Planungskonzept'**

**Wackersberger Straße 49**

**Flurstück 10687 / 15**

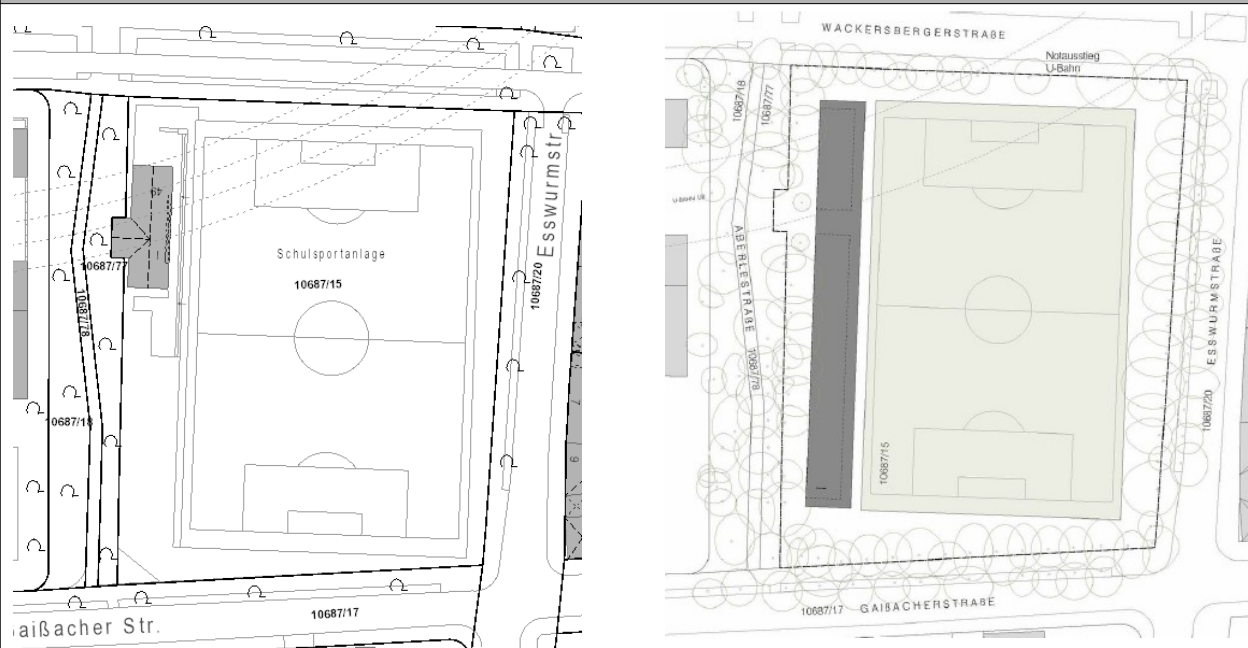
**Stadtbezirk: 06. Sendling**

**Ergebnis der Task-Force:**

GI | E(N) | E(B) | **N** | NST | PAV

**Priorität: A**

**1. Standort IST/SOLL-Situation**



**Derzeitige Nutzungseinrichtungen / Bauzustand / Bau- und Planungsrecht:**

Siehe Standardisierte Kurzbeschreibung 1 'NBP' vom 06.11.2019  
 Stadtratsbeschluss Sportbauprogramm 2019

**2. Bedarf/Prognose/Ziel**

**a) Nutzungseinrichtungen**

**1. Nutzungseinheit Freiflächen:**

Das bestehende Kunstrasenspielfeld inkl. Flutlichtanlage wird saniert. Der neue Ballfangzaun wird direkt um das Spielfeld geplant, damit keine Fundamente den Baumbestand schädigen.  
 Unter dem Kunstrasen wird der durch Altlasten stark verunreinigte Boden durch eine Kunststoffdichtungsbahn abgedichtet. Das gesamte Oberflächenwasser wird in einer Rigole dem Grundwasser zugeführt.  
 Der Haupteingang auf der Westseite wird aufgeweitet, eine Sitzfläche mit einem Pflanzbeet, Radständern sowie zwei Bäume rechts und links des Gebäudezugangs werden neu angelegt.  
 Die Pflegezufahrt von Südwesten bleibt bestehen, von der Wackersberger Straße wird eine Lieferzufahrt geplant.  
 Das Dach des Vereinsgebäudes wird als Biodiversitätsdach geplant, kleinere Teilflächen werden als Extensivbegrünung angelegt.

**2. Nutzungseinheit Gebäude:**

Sportbetriebsgebäude (EG) mit Umkleideräumen, Duschräumen, Vereinsräume, Platzwartraum, Erste-Hilferaum, Vereinsgaststätte mit integriertem Jugend/-Besprechungsraum.

## Anlage 3.2

### b) Abhängigkeit zu anderen Standorten:

Die Lagercontainer der Vereine werden während der Bauphase auf dem Parkplatz der Demleitnerstraße 2 platzsparend untergebracht.

### c) Änderungen gegenüber Beschluss zum Sachstandsbericht vom 18.05.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 04620)

Keine Änderungen/Abweichungen

## 3. Planung

### a) Bauliches Konzept:

#### 1. Städtebau:

Das neue Sportbetriebsgebäude wird als länglicher, eingeschossiger Baukörper ausgebildet, das sich von Norden nach Süden erstreckt und westlich zum Spielfeld positioniert wird. Die Haupteinschließung der Sportanlage für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über einen neuen Zugang von Westen über die Aberlestraße. Die Anlieferung für die Gaststätte erfolgt über den bisherigen Hauptzugang von Norden über die Wackersberger Straße. Die Pflegezufahrt erfolgt wie bisher im Süden über die Aberlestraße.

#### 2. Funktion:

Im nördlichen, kleineren Gebäudeteil befindet sich die Vereinsgaststätte mit Küche und Nebenräumen, sowie Müll- und Technikräume. Im südlichen, größeren Gebäudeteil befinden sich, die Umkleiden, Duschräume und Platzwartraum mit eigener Werkstatt, die Büroräume, Geräte- und Lagerflächen sowie die gemeinsame WC-Anlage für das Sportbetriebsgebäude und die Vereinsgaststätte.

#### 3. Bauablauf:

Die Umsetzung des Gebäudes wird einem Bauabschnitt erfolgen.

Für die Abwicklung der Baustelle wird eine temporäre Zufahrt von der Wackersberger Straße geschaffen.

Im Vorgriff auf die Baumaßnahme sind Baumfällungen erforderlich, die als vorgezogene Maßnahmen berücksichtigt werden sollen. Auf der Sportanlage findet während der Baumaßnahme kein Betrieb statt, daher wird es auch keine Interimsnutzung geben.

#### 4. Besonderheiten:

Auf der Anlage besteht ein hohes Altlastenaufkommen. Der Baugrund wurde und wird weiter beprobt. Eine weitere Besonderheit ist der umlaufende, schützenswerte Baumbestand auf der Sportanlage. Baugrund und Baumbestand werden in der Planung und Ausführung entsprechend berücksichtigt.

### b) Umsetzung Raumprogramm:

Das Raumprogramm wird vollständig umgesetzt.

### c) Baurechtlicher Verfahrensstand / Baurechtsausnutzung:

Die maximale Ausnutzung des Baurechts wurde geklärt.

Die Baugenehmigung wurde am 23.08.2023 erteilt.

### d) Förderverfahren:

#### BayFHolz:

Das Projekt ist für die Förderung nach der Richtlinie zur Förderung von langfristig gebundenem Kohlenstoff in Gebäuden in Holzbauweise in Bayern (Bayerische Förderrichtlinie Holz) grundsätzlich geeignet.

#### FAG:

Auf der Sportanlage findet derzeit keine schulische Nutzung statt, Förderung nach FAG ist daher ausgeschlossen.

#### BEG:

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird aktuell projektspezifisch in Abstimmung mit der Stadtkämmerei geprüft.

### e) Kosten:

Die verwaltungsinterne Projektgenehmigung ist erwirkt.

Die Maßnahme ist mit einer Kostenobergrenze von 13.950.000,- Euro netto definiert.

## Anlage 3.2

### f) Termine:

Der Baubeginn ist für das 1.Quartal 2024 vorgesehen.  
Die Inbetriebnahme ist für das 4.Quartal 2025 geplant.

### g) Fazit:

**Modernisierung der Sportanlage gemäß Raumprogramm (siehe Berichtswesen)**

## 4. Konzept Klimaneutralität

### Modul A: Steigerung Energieeffizienz / Niedrigstenergiestandard

Gebäudehülle:

Niedrigstenergiestandard LHM gemäß Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022

Raumlufttechnik:

Lüftungskonzept nach aktuellem städtischen Standard.

Effizienzgebäudestandard: Sportbetriebsgebäude EG 40 (bei Gaststätte nicht erreicht)

### Modul B: Fernwärme und erneuerbare Energien

Wärmeversorgung, erneuerbare Energien: Fernwärme

Energieerzeugung:

PV-Anlage, Gesamtleistung nach derzeitigem Planungsstand ca. 5 kWp

### Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Bauweise: Holzständerbauweise

An die Materialien gebundene Energie („Graue Energie“), Ökobilanzierung:

Neubau, nachwachsende Baustoffe/Dämmstoffe, Ökobilanzdaten (KG 300) vorhanden: 12,7kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a).

Kreislaufgerechtes Bauen und Einsatz von Recyclingbaustoffen: Trennbarkeit von Gebäudekomponenten mit unterschiedlicher Lebensdauer, lösbare Verbindungen, überwiegende Trennbarkeit der Materialien.

### Modul D: Grün und Biodiversität

Dachbegrünung: Biodiversitätsdach und extensive Dachbegrünung

Freianlagen: Schutz des Baumbestand mit Nachpflanzungen