



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

An den Vorsitzenden  
des BA 15 - Trudering-Riem  
Herrn Stefan Ziegler  
Friedenstraße 40  
81660 München

28.12.2023

### **Vorplanungsauftrag des Sozialbürgerhauses Trudering**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05543 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 22.06.2023

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Ziegler,

wir bedanken uns für die gewährten Fristverlängerungen.

Der Bezirksausschuss 15, Trudering-Riem fordert mit dem oben genannten Antrag die Landeshauptstadt München auf, die übersandte Liste mit Forderungen in der Vorplanung zum Sozialbürgerhaus Trudering zu berücksichtigen.

Dieser Antrag betrifft eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates, weil der Antrag keine grundsätzliche Bedeutung für die Stadt hat. Die Behandlung erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Mit Stadtratsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09396) im Kommunalausschuss vom 04.05.2023 wurde der Vorplanungsauftrag für den Neubau eines Bürogebäudes am Trudering Bahnhof mit Sozialbürgerhaus (SBH), Freiwilliger Feuerwehr (FFW), Münchner Volkshochschule (MVHS), Stadtteilbibliothek (STBib) sowie Alten- und Service-Zentrum (ASZ) beschlossen. Grundlage für diesen Stadtratsbeschluss sind die abgestimmten und genehmigten Nutzerbedarfsprogramme (NBP) der einzelnen Referate, die dem Beschluss als Anlage 2 beigelegt waren. Von den einzelnen Fachausschüssen genehmigte NBP definieren den Planungsauftrag und sind insoweit Voraussetzung für den Beginn einer Vorplanung. Zusätzliche Bedarfe – soweit diese über die bestehenden NBP hinausgehen – können zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nur dann berücksichtigt werden, soweit die Planungsgrundlage dadurch nicht geändert wird. Andernfalls müsste die gesamte Vorplanung gestoppt und von den bedarfstragenden Referaten mit entsprechenden zeitlichen und kostenseitigen Konsequenzen für die Bau-

Denisstraße 2  
80335 München  
Telefon: 089 233-22871  
Telefax: 089 233-26057  
[kristina.frank@muenchen.de](mailto:kristina.frank@muenchen.de)

maßnahme nochmals neu in entsprechend modifizierten NBPs aufgesetzt werden. Unter Umständen müsste sogar der geänderte, neu mit den beteiligten Dienststellen abzustimmende Vorplanungsauftrag im Kommunalausschuss nochmals vorgelegt werden.

Die Ergebnisse der Prüfungen auf Basis der Wünsche des Bezirksausschusses werden, soweit dies nachstehend nicht abschließend erfolgen kann, im Projektauftrag gewürdigt.

Auf Grundlage der übermittelten Stellungnahmen der einzelnen Referate kann folgende Rückmeldung gegeben werden:

#### **A „Gestaltung, Nutzung“**

1. ***„Im Bebauungsplan Nr. 1758 ist festgelegt, dass entlang der Truderinger Straße die Gebäudekante des Nachbargebäudes (HIT-Markt) fortgeführt wird. Das wird ausdrücklich befürwortet. Denn dadurch wird ein ansprechender Vorplatz möglich. Jedoch ist vorgesehen, dass diese Kante im Westteil unterbrochen wird und das Gebäude sich entsprechend mächtig an die Straße vorschiebt. Das sieht der Bezirksausschuss kritisch und es wird deshalb angeregt, diese Gestaltung zu überprüfen. Denn gerade dieser mächtige Vorsprung wird den Vorplatz abwerten und es wird eine trennende Wirkung hin zum Bahnhof zwangsläufig verursacht. Zu untersuchen wäre auch, nur die oberen Geschosse herausragen zu lassen, so dass eine ebenerdige Verbindung und Nutzung möglich wird.“***

Der Bebauungsplan Nr. 1758 weist an der Platzfläche zur Truderinger Straße Baulinien aus, die die städtebauliche Absicht zur „Fassung“ des Platzes zum Ausdruck bringen. Die Ausformung des künftigen Baukörpers wird in der Vorplanung vor dem Hintergrund städtebaulicher, funktionaler und flächenwirtschaftlicher Aspekte überprüft. Sollten Gründe für entsprechende Abweichungen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sprechen, werden diese im Planungs- und Genehmigungsverfahren geprüft.

2. ***„Die Integration eines Alten- und Service-Zentrums wird ausdrücklich befürwortet. Um den zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden, wird es erforderlich sein, auch Angebote in den Abendstunden zu machen. Die entsprechenden Voraussetzungen, insbesondere bezüglich der Cafeteria, sind zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung ausreichender Sozialräume, Küche und Lagerräume. Die Richtlinien der LHM sind dabei zu berücksichtigen.“***

Der Bitte nach Berücksichtigung ausreichender Sozialräume, Lagerräume und Küche wird entsprochen, die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben.

Wie im vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm beschrieben, besteht der Anspruch einer hohen Gesamtraumauslastung auch außerhalb der regulären Betriebszeiten des ASZ. Über die Angebote des ASZ hinaus sollen Mehrfachnutzung und Kooperation, z.B. im Rahmen von bürgerschaftlichem Engagement und Selbsthilfemanagement, sowie quartiersbezogene Angebote und Raumüberlassungen an Dritte möglich sein. Die hierfür notwendigen Räume, wie Cafeteria/Begegnungsraum, Multifunktions- und Gruppenräume sind im NBP

vorhanden, ebenso eine gut ausgestattete Küche und ausreichend Lagerräume.

Die Raumüberlassung an Dritte ist gängige Praxis in allen ASZ und wird über Nutzungsverträge geregelt.

3. **„Die Lokalbaukommission wird gebeten, dem BA15 den genehmigten Vorbescheid informationsweise vorzustellen. In der Vorlage wird auf den Vorbescheid nur stichwortartig eingegangen. Der BA15 benötigt einen umfassenden Einblick.“**

Der Lokalbaukommission wurde Ihr Anliegen übermittelt. Die Lokalbaukommission hat uns noch keine Rückmeldung zu ihrem Anliegen zukommen lassen. Sobald uns eine Rückmeldung vorliegt, werden wir Sie informieren.

## **B „Nachhaltigkeit, Ökologie, Klima“**

1. **„Bauweise in Holz-Hybrid-Bauweise nach den Prinzipien des cradle to cradle – Ansatzes, (natürlich unter den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung).“**

Gemäß derzeitiger Beschlusslage ist bei der Planung von mehrgeschossigen Gebäuden grundsätzlich eine Holzhybridbauweise vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit von den funktionalen und konstruktiv-technischen Bedingungen. Die Grundsätze einer kreislaufgerechten- und ressourcenschonenden Bauweise werden dabei bestmöglich berücksichtigt. In diesem Sinne werden Teilaspekte des sog. C2C-Ansatzes umgesetzt.

2. **„Es ist ein Energiekonzept zu entwickeln, das den Einsatz fossiler Energieträger ausschließt. Eine optimierte Energieeffizienz und Nutzung der Solarenergie in Verbindung mit Dachbegrünung ist anzustreben.“**

Auf Basis der Beschlüsse „Grundsatzbeschluss II Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage 20-26 / A 02307) und „Sofortprogramm infolge der verschärften Energiesituation“ vom 17.05.2023 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 08869) wurde das Baureferat beauftragt, eine beschleunigte klimaneutrale und dekarbonisierte Wärmeversorgung zu erreichen.

Die wesentliche Umsetzungsstrategie wird in Anlage 3b zum Grundsatzbeschluss II dargestellt. Hierbei hat die Nutzung von Fernwärme grundsätzlich Priorität. In Gebieten ohne Fernwärmeanschluss werden weitere Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien projekt- und standortspezifisch untersucht und bewertet. Hierzu zählen z.B. die Nutzung von Wärmepumpen oder Biomasse. Aufgrund der guten Ausgangsbedingungen im Stadtgebiet bietet sich häufig die thermische Nutzung des Grundwassers (oberflächennahe Geothermie) mit Hilfe von Wärmepumpen an. Mit dieser Vorgehensweise wird der Einsatz fossiler Energieträger vermieden und eine konsequente Ausrichtung auf das Ziel einer klimaneutralen Stadtverwaltung bis 2030 sichergestellt.

Darüber hinaus wurden gemäß o. g. Beschlusslage zur klimaneutralen Stadtverwaltung und mit dem „Masterplan solares München“ vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /

V 09135) ambitionierte Photovoltaik-Leistungsziele vom Stadtrat beschlossen. Um der zusätzlichen Steigerung der Photovoltaik-Leistung sowie der Vorbildfunktion der LHM Rechnung zu tragen, wird bei jeder Neubau- und Sanierungsmaßnahme die Kombination von Photovoltaik mit anderen Nutzungen, wie z.B. Dachbegrünung oder der Einsatz innovativer PV-Systeme, im Planungsprozess geprüft und bei Eignung verstärkt umgesetzt.

3. **„Ein Konzept ist zu entwickeln, das eine Regen- und Brauchwassernutzung umsetzt.“**

Zur Ressourcenschonung wird in der Planung ein Konzept zur Regenwassernutzung entwickelt. Für Nutzungszwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern, soll Trinkwasser durch örtlich verfügbares Wasser minderer Güte, z. B. Oberflächenwasser, Regenwasser oder Spülwasser aus Hygienespülungen substituiert werden.

**C „Stellplätze, Mobilität“**

1. **„Ein MIV-reduziertes Stellplatzkonzept (möglich durch optimale ÖPNV-Anbindung) soll realisiert werden. Die TG soll für Fahrräder, auch B&R zur Verfügung stellen.“**

Das Stellplatzkonzept regelt sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der LHM. Aus Sicht des Mobilitätsreferats (MOR, strategische Radverkehrsplanung) wird der Ausbau des B+R-Angebots im Umfeld des Bahnhofs Trudering grundsätzlich unterstützt. Dabei kann auch eine Realisierung von B+R-Anlagen im Zuge des geplanten Sozialbürgerhauses eine Rolle spielen. Unter anderem aufgrund der geplanten Aktivitäten rund um den „Zukunftsbahnhof Trudering“ könne der exakte Bedarf derzeit schwierig abgeschätzt werden. Im weiteren Planungsvorhaben zum Sozialbürgerhaus Trudering stimmt sich das MOR daher bzgl. einer möglichen Realisierung von B+R-Anlagen mit den jeweils zuständigen Akteur\_innen ab.

2. **„Der BA 15 erinnert an die Anträge Nr. 20-26 / B 5415 (Fahrradabstellmöglichkeiten) und 20-26 / B 04995 (Schaffung eines 2. UG)“**

Um ein möglichst attraktives Angebot an Abstellanlagen zu schaffen, verweisen wir auf die gültigen Planungsleitlinien zur Umsetzung des Radentscheids Münchens. Hier finden Sie u.a. Hinweise zur akzeptierten Gehentfernung:

Die Leitlinien bieten darüber hinaus weitere Aussagen hinsichtlich Lage, qualitativer Ausstattung sowie Flächeninanspruchnahme der Abstellplätze (siehe Planungsleitlinien ab S. 31 und nachfolgende Tabelle).

Akzeptierte Gehentfernung	Anlagenausstattung	Durchschnittliche Abstelldauer	Beispiele für typische Ziele
max. 30 m	einfache Abstellanlagen (z.B. Anlehnbügel, Rahmenhalter) ohne Überdachung	≤ 2 Stunden	Einkaufen, Dienstleistungen von kurzer Dauer
ca. 50 m	einfache Abstellanlagen mit Standsicherheit (z.B. Rahmenhalter, Doppelstockparker) und Überdachung	> 2 Stunden	Arbeiten, Bildung, Wohnen, Bike+Ride
ca. 100 m	Fahrradstation / sehr gut gesicherte Abstellanlagen mit umfassendem Witterungsschutz und Servicedienstleistungen	>> 2 Stunden (Ganztags-/Nacht-/Langzeitabstellen)	Arbeiten, Bildung, Wohnen, Bike+Ride

Tabelle 4: Übersicht der akzeptierten Gehentfernung in Abhängigkeit der Anlagenausstattung und der durchschnittlichen Abstelldauer; beispielhaft ergänzt um typische Ziele für die jeweilige durchschnittliche Abstelldauer.

Quelle: © Landeshauptstadt München, eigene Darstellung.

Ihre Anträge Nr. 20-26 / B 05415 und Nr. 20-26 / B 04995 wurden bereits beantwortet und sind satzungsgemäß erledigt. Die Wünsche, die direkt das Neubauvorhaben betreffen, wurden in den Vorplanungsauftrag aufgenommen (NBP).

#### **D „Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr Abt. Trudering (Anlage C)“**

1. **„1.01.01 Eine fünfte Gasse oder eine längere Gasse. Für zukünftige erweiterte Nutzungen / Fahrzeuge ist zu sorgen. Ein vorhandener Hänger ist unterzubringen. Deshalb wird eine fünfte Gasse angestrebt. Alternativ wäre eine längere Gasse auch eine Lösung, siehe Abteilung Mitte.“**
2. **„1.01.05 Größere Lagerfläche evtl. im UG. 30 m<sup>2</sup> sind nicht ausreichend. Zu erwägen wäre eine Lagermöglichkeit im UG zu schaffen.“**
3. **„1.02.00 Groß bemessene Umkleide- und Waschräume, Umkleide für Jugendliche. Die Umkleide- und Waschräume sollen ausreichend groß bemessen sein. Zum Schutz der Jugendlichen wird gefordert, einen kleinen separaten Umkleideraum zu schaffen.“**

4. **„1.02.02 Lagerfläche. Eine Lagerfläche von 6 m<sup>2</sup> wird als zu klein eingestuft, wünschenswert wären 10 m<sup>2</sup> bis 15 m<sup>2</sup>.“**
5. **„1.03. Zusätzliches Büro. Ein zusätzliches Büro (20 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup>) für den Führungstab ist notwendig.“**
6. **„1.02.03 Regist. / Erste Hilfe / Lehm. 15 m<sup>2</sup> werden als zu klein eingestuft“**
7. **„1.04.04 Raum für Lebensmittel. Ein Raum von 5 m<sup>2</sup> ist zu klein.“**
8. **„1.04 Evtl. zusätzlicher „Erste Hilfe“. Es wird angeregt einen zusätzlichen „Erste Hilfe“-Raum einzurichten. Dieser Raum soll gemeinsam allen Nutzern des Gebäudes zur Verfügung stehen. Dementsprechend wäre dieser Punkt mit den Nutzern gemeinsam abzustimmen.“**
9. **„1.04.09 Sitzplatz im Freien. Der Sitzplatz im Freien soll nicht einsehbar sein.“**
10. **„1.05.01 Kraft- und Ausdauer Raum. In diesem Bereich soll ein zusätzlicher Duschraum vorgesehen werden.“**
11. **„1.05 Atemschutzkriechstrecke im UG. Es wird vorgeschlagen eine Atemschutzkriechstrecke (für Ausbildung und Übungszwecke) im UG einzurichten, evtl. mit Zugang aus der Fahrzeughalle.“**
12. **„2.00.04 Aufzug. Mit Ausstattung nach DIN für Hochhäuser für Übungszwecke (FW-Zylinder, etc.).“**
13. **„3.00.01 Mehr PKW Stellplätze. Es werden mehr PKW Stellplätze gefordert (12 Stellplätze für Einsätze sind zu wenig) und ausreichend Stellplätze für Übungsbetrieb im TG.“**
14. **„3.00.03 Übungshof. Ein Übungshof ist zwingend erforderlich, evtl. mit Aufstellfläche kombinierbar.“**

Die Fragen D1 bis D14 werden auf Grundlage der Stellungnahme der Branddirektion München zusammengefasst wie folgt beantwortet:

Ein Standardraumprogramm für alle Gerätehäuser der FF München wurde zwischen Branddirektion und den Kommandos der FF München erarbeitet. Die Inhalte dieses Standardraumprogramms wurden auch für das Projekt Sozialbürgerhaus Trudering seitens der Branddirektion als Nutzerbedarf gemeldet und in den Vorplanungsauftrag als Planungsgrundlage übernommen. Die darüber hinaus gehenden Bedarfe, die vom BA nun genannt wurden, sind weder mit der Branddirektion noch dem Kommando der FF München abgesprochen und daher auch nicht im Raumprogramm enthalten. Die entsprechende Umsetzung ist aus Sicht der Branddirektion derzeit nicht notwendig.

Sofern Bedarfe über das Standardraumprogramm hinaus im Rahmen der Vorplanung notwendig werden, werden diese zwischen Kommando FF, Branddirektion und Kommunalreferat abgestimmt.

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15, Trudering-Riem vom 22.06.2023 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit besten Grüßen

gez.  
Kristina Frank  
Kommunalreferentin