

Telefon 233 - 32130
Telefax 233 - 32156

Eilt	Sofort	Ø
Direktorium - HA II / BA G Süd		
02. FEB. 2009		
AZ:		
zK	ew	R. Vv. / Abt. / Vg. / Uml.

Schul- und Kultusreferat
Sportamt

**Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9
Neubau eines Sportbetriebsgebäudes mit Räumen
für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim
sowie teilweise Umgestaltung der Freisportflächen
im 6. Stadtbezirk Sendling (Baulos 2)**

**Projektkosten (Kostenüberschlag): 5.431.000.- Euro netto
(davon Ersteinrichtungskosten für den Sportbereich: 21.000.- Euro netto)**

- 1. Vorläufige Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Vorplanungsauftrag**

Anlagen:

Lageplan

Auszug aus der Planstudie vom 09.11.2005 (2 Pläne)

Nutzerbedarfsprogramm

Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms durch verwaltungsinterne Abstimmung

I. Vortrag

1. Vorgeschichte zum Gesamtprojekt

1.1 Ausgangslage

Auf dem städtischen Grundbesitz an der Dietramszeller-/Thalkirchner Straße befinden sich derzeit unter anderem folgende Einrichtungen (vgl. auch Lageplan):

Zum einen die städtische Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9 (Teilfläche aus Flst. 10885 Gem. München Sektion 6), zu der neben dem Sportbetriebsgebäude, in dem Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, eine Tischtennis- und eine Gymnastikhalle, eine Platzwartwohnung und Räume für ein Jugendfreizeitheim untergebracht sind, auch zwei Großspielfelder (ein Rasen- und Kunstrasenplatz) gehören. Außerdem befindet sich auf dieser Fläche ein baurechtlich nicht genehmigter Containerbau der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V., der als provisorisches Vereinsheim genutzt wird. Die Freisportflächen werden von drei Vereinen, der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V., dem FC BiH München e.V. und dem Latino Munich Sportverein e.V., genutzt. Die Tischtennishalle nutzen der FC Großmarkthalle e.V. und der TVDN Naturfreunde Karwendel München-Sendling e.V.. Die Gymnastikhalle nutzen der Freizeitsport, der Kindergarten Rasselbande, die SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V. und das Jugendfreizeitheim.

Zum anderen befindet sich an der Thalkirchner Str. 207 die Kletteranlage des Trägervereins der Münchener Sektionen für die DAV-Kletteranlage München-Thalkirchen e.V.. Die Anlage besteht aus einem Außenkletterbereich und einer Kletterhalle. Dem Verein wurde zum Betrieb dieser Anlage das städtische Flst. 10885/19 Gem. München Sektion 6 im Wege eines Erbbaurechts bis zum 31.12.2049 überlassen. Die Kletteranlage ist nicht nur für Mitglieder des Deutschen Alpenvereins e.V., sondern grundsätzlich für jedermann zugänglich.

Außerdem gehört zur Bezirkssportanlage eine Gemeinschaftsstellplatzanlage, die ca. 130 Stellplätze umfasst, von denen 17 baurechtlich der Kletteranlage zugeordnet sind.

1.2 Problemstellung

Die Nutzer der Bezirkssportanlage und die Betreiber der Kletteranlage sind in den letzten Jahren mit folgenden Forderungen an das Schul- und Kultusreferat herangetreten.

Der Trägerverein der Münchener Sektionen für die DAV-Kletteranlage München-Thalkirchen e.V. will seine Hallenkapazitäten erweitern, um die Qualität des Sportbetriebes zu verbessern. Im Winter und bei schlechtem Wetter stehen den Sporttreibenden faktisch nur die Kletterflächen in der Halle zur Verfügung. Die Situation ist dann sehr beengt und auch unter Sicherheitsaspekten nicht unproblematisch. Daher sind zusätzliche Hallenkletterflächen erforderlich, um den Sportbetrieb zu entzerren. Auch die Umkleide- und Sanitäreinrichtungen sind für die Anzahl der Sporttreibenden zu gering bemessen.

Die SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V. ist mit der jetzigen Situation ebenfalls unzufrieden. Der Verein fordert seit Jahren die Errichtung einer Gaststätte für die Bezirkssportanlage, um die Versorgung der Sporttreibenden und Zuschauer mit Speisen und Getränken sicherzustellen und gleichzeitig den Vereinsmitgliedern einen zentralen Treffpunkt zur Pflege des Vereinslebens bieten zu können. Außerdem fordert der Verein die Errichtung eines zusätzlichen Kleinspielfeldes, um dem intensiven Sportbetrieb der Fußballmannschaften gerecht werden zu können.

Auch das Schul- und Kultusreferat selbst sieht einen dringenden Veränderungsbedarf auf der Bezirkssportanlage. Das Betriebsgebäude entspricht aufgrund seines Alters weder den Bedürfnissen der Sporttreibenden noch dem heutigen Baustandard. Dem ^{Das} Sozialreferat, dem Räume im Betriebsgebäude zur Nutzung als Jugendfreizeitstätte überlassen wurden, beklagt die beengte und nicht bedarfsgerechte Unterbringung. Das Schul- und Kultusreferat hält es daher für dringend erforderlich, das Betriebsgebäude durch einen Neubau zu ersetzen.

Darüber hinaus ist die Parkplatzsituation verbesserungsbedürftig. Eine Optimierung der Stellplätze durch eine Umgestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage wird angestrebt.

Die notwendigen baulichen Veränderungen führen jedoch zu Konflikten mit den städtebaulichen und grünplanerischen Zielvorstellungen. Die Anzahl und Lage der vorhandenen Baukörper ist problematisch. Derzeit sind die Gebäude über das gesamte Areal verstreut, was zu einer unerwünschten Zersiedelung geführt hat. Außerdem befindet sich ein Teil der Gebäude in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als übergeordnete Grünbeziehung dargestellt ist. Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellung ist es, dass dieser Bereich künftig gänzlich frei von Gebäuden sein soll. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung fordert deshalb, künftig die Gebäude im Süden des Areals neben der bestehenden Kletteranlage anzusiedeln.

1.3 Lösungsansatz

Zur Lösung des vorgenannten Konflikts wurde eine Rahmenplanung erstellt, in der die notwendigen baulichen Veränderungen unter Einhaltung der städtebaulichen und grünplanerischen Vorgaben fixiert wurden.

Auf Grundlage dieser Rahmenplanung haben die Architekturbüros Drexler + Partner und Pongratz + Sonanini eine Planstudie erarbeitet (vgl. Anlage), die zeigt, dass in dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgegebenen Bauraum der Neubau eines Sportbetriebsgebäudes für die Bezirkssportanlage mit Räumen für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim sowie die Erweiterung der Kletterhalle realisierbar sind. Zur Nutzung von Synergieeffekten und um ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten sollen die beiden Einrichtungen (Sportbetriebsgebäude für die Bezirkssportanlage und Kletterhalle) in einem komplexen Baukörper untergebracht werden. Die Planstudie kommt auch den städtebaulichen und grünplanerischen Vorgaben entgegen, weil im Falle der Realisierung des Neubaus sowohl das bisherige Betriebsgebäude der Bezirkssportanlage, das in einem übergeordneten Grünzug liegt, als auch das nicht genehmigte provisorische Vereinsheim der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V. abgerissen werden können. Damit kann die Zersiedelung des Areals deutlich zurückgenommen und der übergeordnete Grünzug weitgehend von Baukörpern befreit werden. Darüber hinaus zeigt die Planstudie auch auf, dass durch eine Verschiebung des Rasenhauptspielfeldes die Errichtung eines zusätzlichen Kleinspielfeldes möglich ist.

Der Sportausschuss hat der Rahmenplanung und der Planstudie in seiner Sitzung vom 17.04.2007 zugestimmt und das Schul- und Kultusreferat beauftragt, die Realisierung des Neubaus eines Sportbetriebsgebäudes für die Bezirkssportanlage mit Räumen für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim, die teilweise Umgestaltung der Freisportflächen und die Umgestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie die Erweiterung der Kletteranlage voranzutreiben.

In der 1. Planungsbesprechung am 22.08.2007 wurde vereinbart, dass zur Realisierung der vorgenannten Baumaßnahmen zwei Baulose zu bilden sind.

Baulos 1 umfasst die Erweiterung der Kletteranlage (neue Kletterhalle und Verbindungstrakt zur bestehenden Kletterhalle). Bauherr und künftiger Betreiber ist der Trägerverein der Münchener Sektionen für die DAV-Kletteranlage München-

Thalkirchen e.V.. Der Verein muss für dieses Baulos die Finanzierung der Planungs- und Baukosten sicherstellen.

Baulos 2 umfasst das Sportbetriebsgebäude für die Bezirkssportanlage mit Räumen für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim, die teilweise Umgestaltung der Freisportflächen und die Umgestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage. Bauherr dieser Gewerke ist die Landeshauptstadt München, vertreten durch das Schul- und Kultusreferat. Die Finanzierung dieser Baumaßnahmen erfolgt aus dem Budget des Schul- und Kultusreferates. Die Beschaffung und Finanzierung der Ersteinrichtung des Jugendfreizeitheims obliegt dem Sozialreferat. Noch nicht abschließend geklärt ist, ob die Ersteinrichtung der Gaststätte von einer Brauerei oder wie ursprünglich angedacht von der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V. oder doch von der Landeshauptstadt München finanziert wird. Dies wird im weiteren Planungsverfahren noch geklärt.

Um sicherzustellen, dass beide Baulose realisiert werden, soll noch eine Vereinbarung zwischen den beiden Bauherrn (Landeshauptstadt München und Trägerverein der Münchener Sektionen für die DAV-Kletteranlage München-Thalkirchen e.V.) abgeschlossen werden, die für beide Seiten eine Bauverpflichtung beinhaltet. Außerdem soll darin auch geregelt werden, dass der Erbbaurechtsvertrag des Vereins auf den Grundstücksteil mit der neuen Kletterhalle erstreckt wird und der Verein zur Sicherstellung der Finanzierung des Bauloses 1 eine Zuwendung nach den Sportförderrichtlinien erhält. Parallel zur Erstellung der Vorplanung wird die Vereinbarung ausgearbeitet und dem Stadtrat zusammen mit dem Projektauftrag für das Baulos 2 zur Entscheidung vorgelegt.

In der Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und dem Trägerverein der Münchener Sektionen für die DAV-Kletteranlage München-Thalkirchen e.V. werden auch die Verpflichtung zu einer engen Zusammenarbeit zwischen der Projektleitung des Vereins für das Baulos 1 und dem Baureferat (Projektleitung für Baulos 2) festgeschrieben und die Grundzüge dieser Zusammenarbeit geregelt.

Hinweis:

Die nachfolgenden Ausführungen und das Nutzerbedarfsprogramm beziehen sich nur auf das Baulos 2, also auf die Gewerke, bei denen die Landeshauptstadt München, vertreten durch das Schul- und Kultusreferat, selbst Bauherr ist.

2. Aufgabenstellung

Das Sportbetriebsgebäude der Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9, in dem neben den Sportbetriebsräumen, eine Tischtennis- und einer Gymnastikhalle, eine Dienstwohnung und Räume für ein Jugendfreizeitheim untergebracht sind, entspricht aufgrund seines Alters (Baujahr 1958) weder den Bedürfnissen der Nutzer noch dem heutigen Baustandard. Auf dem Gelände der Bezirkssportanlage befindet sich außerdem ein nicht genehmigter Containerbau der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V., der als provisorisches Vereinsheim genutzt wird. Es ist geplant, das alte Sportbetriebsgebäude durch einen Neubau im Süden des Areals, angren-

zend an die dort situierte Kletterhalle, zu ersetzen. In dem neuen Gebäude sind neben den notwendigen Sportbetriebsräumen für die Bezirkssportanlage, Räume für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim geplant. Nach Fertigstellung dieses Neubaus werden das alte Sportbetriebsgebäude auf Kosten der Landeshauptstadt München und der nicht genehmigte Containerbau auf Kosten der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V. abgerissen. Der Neubau des Sportbetriebsgebäudes ist dringend notwendig, da den Sporttreibenden und den Besuchern des Jugendfreizeitheims die beengten und nicht mehr bedarfsgerechten Räume nicht mehr länger zugemutet werden können. Die Ausstattung des Gebäudes mit einer Gaststätte entspricht dem Standard städtischer Bezirkssportanlagen. Derzeit ist die Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9 die einzige Bezirkssportanlage die über keine (genehmigte) Gaststätte verfügt.

Das Rasenhauptspielfeld der Bezirkssportanlage soll verschoben werden, um Platz für ein zusätzliches Kleinspielfeld zu schaffen. Diese Maßnahme ist dringend notwendig, um den Sportbetrieb der 26 Fußballmannschaften (davon 18 Kinder- und Jugendmannschaften) zu entzerren.

Auch die der Bezirkssportanlage zugeordnete Gemeinschaftsstellplatzanlage mit derzeit ca. 130 Stellplätzen soll durch Umbaumaßnahmen so gestaltet werden, dass der Parkraum optimal ausgenutzt wird. Derzeit befindet sich die Anlage teilweise in einem so schlechten Zustand (z.B. Pfützenbildung, Schlaglöcher), dass sie nur eingeschränkt genutzt werden kann; dies führt laufend zu Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzern.

3. Projektstand

Der Sportausschuss hat der Rahmenplanung und der Planstudie in seiner Sitzung vom 17.04.2007 zugestimmt und das Schul- und Kultusreferat beauftragt, die Planung zur Realisierung des Neubaus eines Sportbetriebsgebäudes für die Bezirkssportanlage mit Räumen für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim, die teilweise Umgestaltung der Freisportflächen und die Umgestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage einzuleiten (vgl. hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1).

4. Kosten

Das Baureferat hat für eine Einstellung in das Mehrjahresinvestitionsprogramm die Projektkosten überschlägig mit ca. 5,5 Mio. Euro netto ermittelt. Es handelt sich hierbei noch um eine Kostenermittlung ohne Planungsgrundlage. Dies bedeutet, dass erst zum Projektauftrag, mit dem Ergebnis der Vorplanung, konkrete Projektkosten vorgelegt werden können.

5. Finanzierung

Im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2008-2012 sind in Investitionsliste 1 beim UA 5640 „Bezirkssportanlagen und sonstige Sporteinrichtungen, BSA Dietramszeller Str. 9, Neubau eines Sportbetriebsgebäudes, Planungskosten“, Maßnahme-Nr. 7820 50.000 Euro für Baulos 2 vorgemerkt. Im Rahmen des Projektauftrages werden die Finanzmittel für die vom Baureferat im Zuge der Vorplanung zu ermittelnden Projektkosten für das Baulos 2 vom Schul- und Kultusreferat bei der Stadtkämmerei zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms beantragt.

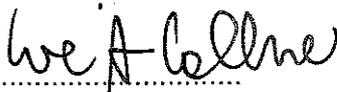
Das Nutzerbedarfsprogramm für Baulos 2 wird hiermit zur verwaltungsinternen Abstimmung hinsichtlich der jeweils wahrzunehmenden Belange vorgelegt.

Für die Abwicklung des Projektes werden als entscheidungsbefugte Bauherrenvertretung seitens des Schul- und Kultusreferates Frau Barbara Hirschenauer sowie als verantwortliche Projektleitung seitens des Baureferates Herrn Johann Schwarz benannt. Änderungen dieser Festlegung bedürfen der Schriftform.

II. Entscheidung

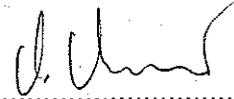
1. Das Nutzerbedarfsprogramm für Baulos 2 wird vorläufig genehmigt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.

Schul- und Kultusreferat



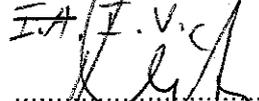
Unterschrift

Baureferat

i.V. 

Unterschrift Martin Moser

Stadtkämmerei 26.11.2008

IA I.V. 

Unterschrift

~~Martin Moser~~
Reiter

Sozialreferat


Friedrich Gräfe
Sozialreferat
Unterschrift

III. Wiedervorlage Schul- und Kultusreferat – Sportamt – SpA/B22

Abdruck von I. mit IIII.

an die Stadtkämmerei

an das Baureferat- H, HZ, H3, H6, H7, H8, H9

an das Baureferat – G, G02, G11, G 311

an das Baureferat – T

an das Baureferat – MSE

an das Sozialreferat – Stadtjugendamt + Zentral (S-Z-F)

an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA 2

an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA 4

an den Bezirkssausschuss des 6. Stadtbezirks

an das Schul- und Kultusreferat – BP/SG1 (MIP)

an das Schul- und Kultusreferat – BP/SG2 (Anlagenbuchhaltung)

an das Schul- und Kultusreferat – V11/12

zur Kenntnisnahme.

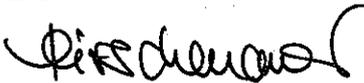
Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit bestätigt.

Schul- und Kultusreferat

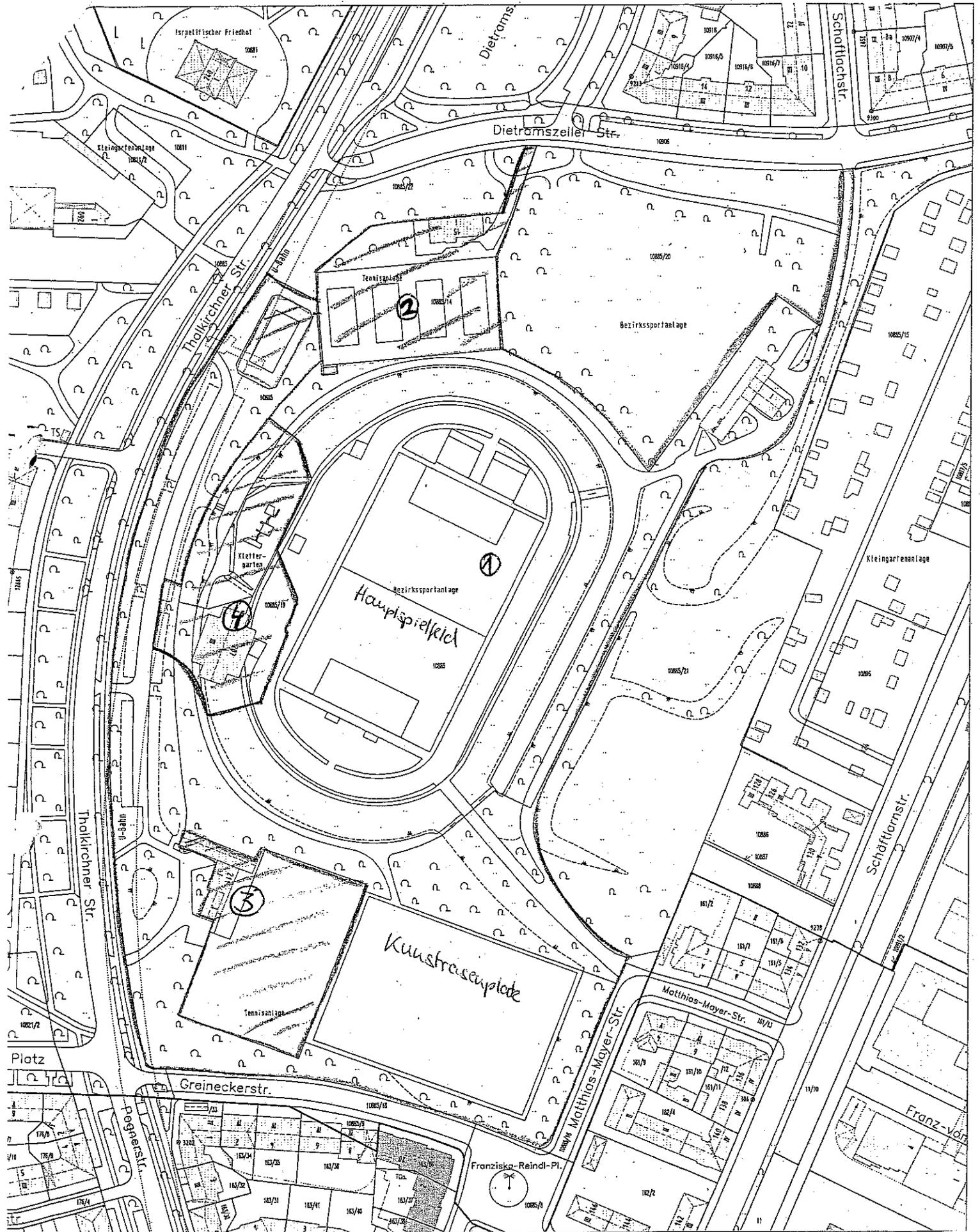
Sportamt

Datum: 28.01.2009

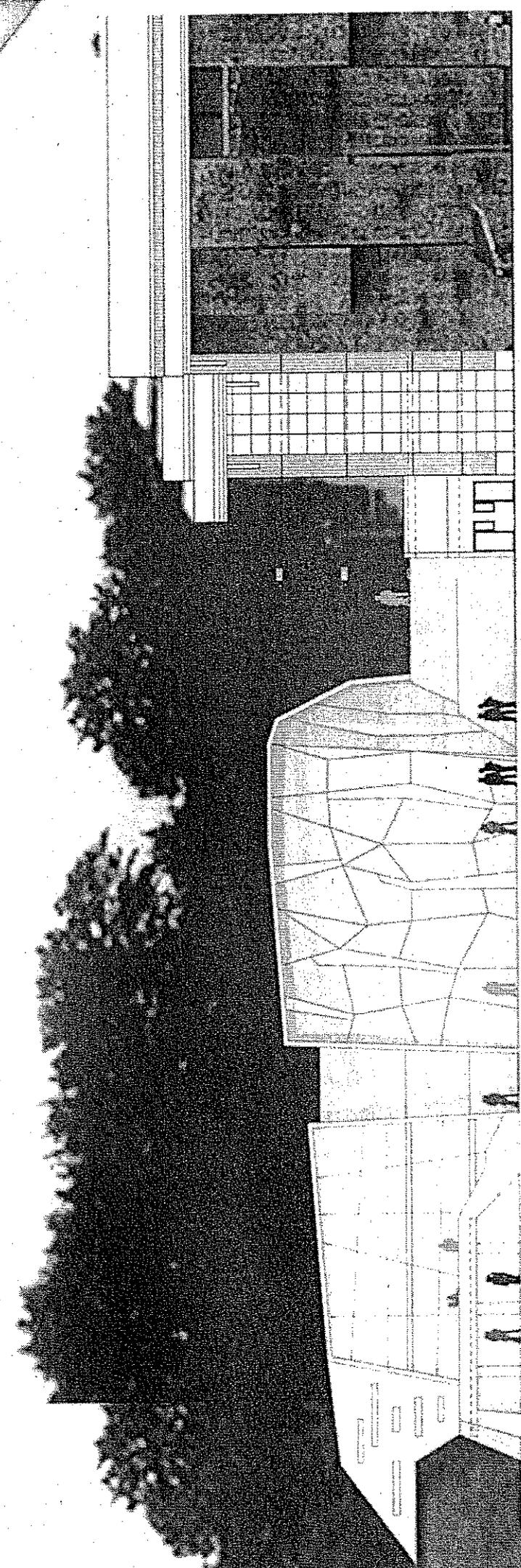
i.A.



Hirschenauer



1. Bezirkssportanlage Dietramszeller Str. 9 (inklusive Jugendtreff am Pullacher Platz)
2. Tennisanlage des Harlachinger Tennisclub e.V.
3. Tennisanlage des TC Thalkirchen am Pullacher Platz e.
4. Kletteranlage des Trägervereins der DAV-Kletteranlage München-Thalkirchen e.V.



Fußball/ Jugendtreff
+ Cafékette

Erschließung

Kleinerhalle

Ansicht

Ansicht Fußballplatz

Planstudie - Gemeinschaftsgebäude Bezirkssportanlage Thalkirchen

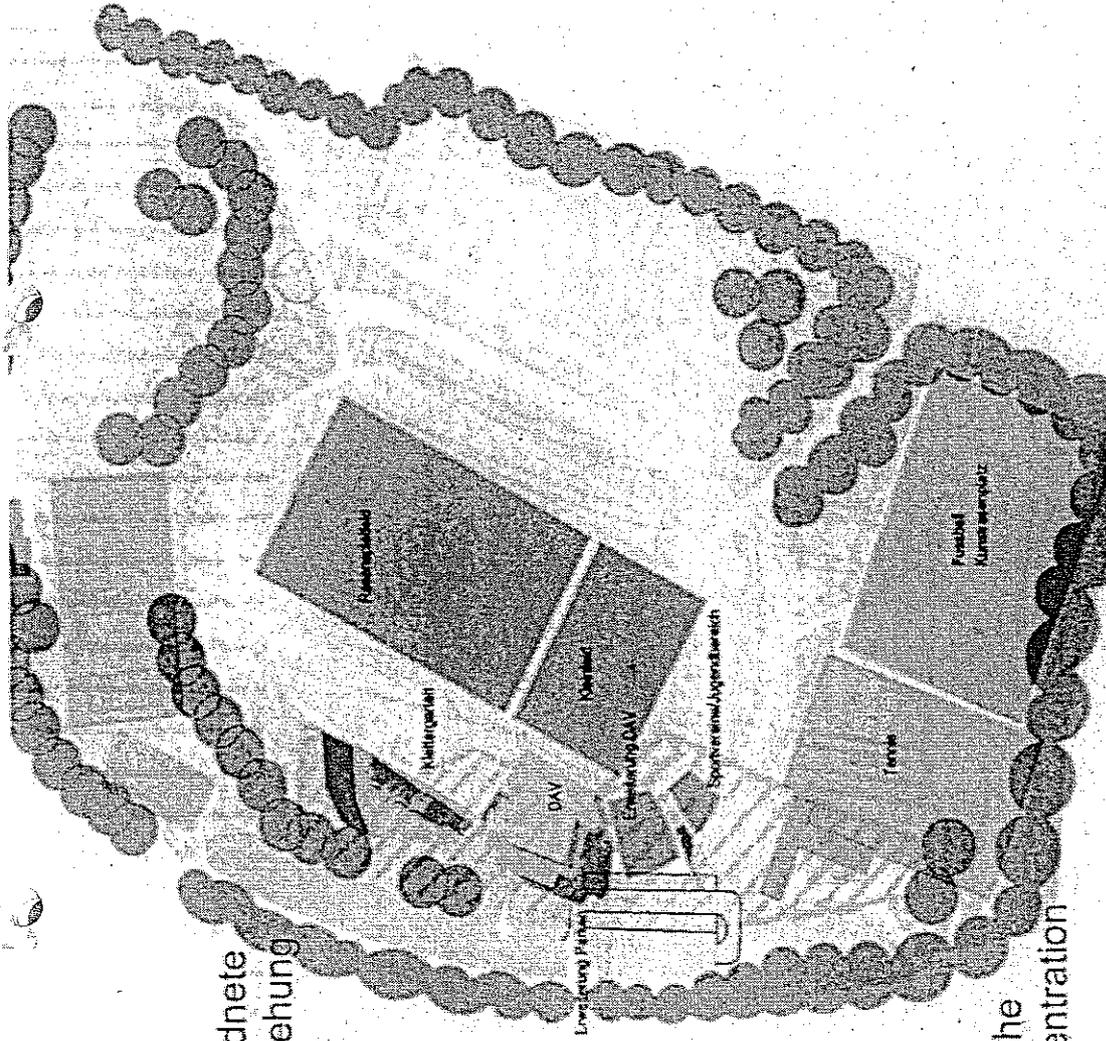
Drexler+Partner Architekten - Theatinerstr. 12 - 80333 München. Tel. +49(0)89 178047-0 Fax +49(0)89 178047-10 mail@drexler-partner.de <http://www.drexler-partner.de>
Pongjatz + Sonanni Architekten - Scherstrasse 1 - 80639 München. Tel. +49(0)89 174896 Fax. +49(0)89 174796 info@po-so.de <http://www.po-so.de>



München, 12.04.2006

übergeordnete
Grünbeziehung

bauliche
Konzentration



Lageplan

Planstudie - Gemeinschaftsgebäude Bezirkssportanlage Thalkirchen

Drexler+Partner Architekten
Bangplatz + Sonarini Architekten

Theatinerstr. 12 - 80333 München Tel. +49(0)89 178047-0 Fax +49(0)89 178047-10 mail@drexler-partner.de http://www.drexler-partner.de

Scherrstraße 1 - 80639 München Tel. +49(0)89 174796 Fax. +49(0)89 174796 info@p-s-o.de http://www.p-s-o.de

München, 12.04.2006

Neubaumaßnahmen
Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9 Neubau eines Sportbetriebsgebäudes mit Räumen für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim sowie teilweise Umgestaltung der Freisportflächen im 6. Stadtbezirk Sendling	Neubau (Baulos 2)
Schul- und Kultusreferat – Sportamt, Frau Hirschenauer, Tel. 2 33 - 3 21 30	Datum: 09.07.2008

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist - Stand
 - 1.2 Soll - Konzept

2. Bedarfsdarstellung
 - 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.2 Funktionelle Anforderungen

3. Zeitliche Dringlichkeit

4. Kosten der Untersuchung

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand

Die städtische Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9 besteht derzeit aus einem Betriebsgebäude, in dem Umkleide- und Sanitäreinrichtungen, eine Tischtennis- und eine Gymnastikhalle, eine Platzwartwohnung und Räume für einen Jugendtreff untergebracht sind, zwei Großspielfeldern (ein Rasen- und ein Kunstrasenplatz) und einer Gemeinschaftsstellplatzanlage mit ca. 130 Stellplätzen. Außerdem befindet sich auf diesem Gelände ein baurechtlich nicht genehmigter Containerbau der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V., der als provisorisches Vereinsheim genutzt wird. Die Freisportflächen der Bezirkssportanlage werden von drei Vereinen (SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V., FC BiH München e.V. und Latino Munich Sportverein e.V.) mit derzeit insgesamt 26 Fußballmannschaften (davon 18 Kinder- und Jugendmannschaften) genutzt. Die Tischtennishalle wird vom FC Großmarkthalle e.V. und vom TVDN Naturfreunde Karwendel München-Sendling e.V., die Gymnastikhalle vom Freizeitsport, vom Kindergartengarten Rasselbande, von der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V. und vom Jugendtreff genutzt. Schulsport findet auf der Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9 derzeit nicht statt.

1.2 Soll-Konzept

Das Betriebsgebäude entspricht aufgrund seines Alters (Baujahr 1958) weder den Bedürfnissen der Sporttreibenden noch dem heutigen Baustandard. Es ist daher geplant, das alte Betriebsgebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Unabhängig davon, dass eine Nachrüstung und Erweiterung des Altbaus entsprechend dem heutigen Baustandard wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, befindet sich das bestehende Gebäude auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als übergeordnete Grünbeziehung dargestellt ist. Zielvorstellung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist es, dass dieser Bereich künftig gänzlich frei von Gebäuden sein soll. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat deshalb gefordert, das neue Gebäude im Süden des Geländes neben der bestehenden Kletterhalle anzusiedeln. Auch aus diesem Grund kommt nur ein Neubau in Betracht.

Im neuen Betriebsgebäude sollen nicht nur die für die Sportausübung auf den Freisportflächen notwendigen Sport- und Vereinsräume geschaffen werden, sondern darüber hinaus auch Räume für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim. Damit kann zum einen der Wunsch der SpVgg Thalkirchen-Freundschaft e.V. nach einer Gaststätte - zur Versorgung der Sporttreibenden und Zuschauer mit Speisen und Getränken und als zentraler Treffpunkt zur Pflege des Vereinslebens - erfüllt werden. Dieser Wunsch ist berechtigt, da die Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9 derzeit die einzige Bezirkssportanlage in München ohne (genehmigte) gastronomische Einrichtung ist. Zum anderen kann so auch die Forderung des Sozialreferates nach einem verbesserten Raumangebot für das Jugendfreizeitheim realisiert werden.

Weiterhin ist zur Verbesserung des Sportbetriebes die Errichtung eines Kleinspielfeldes geplant.

Außerdem soll die Gemeinschaftsstellplatzanlage optimiert werden.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

Die räumlichen Anforderungen an den Neubau des Betriebsgebäudes ergeben sich aus dem beigefügten Raumprogramm, das zusammen mit dem Baureferat und dem Sozialreferat erarbeitet und mit den Nutzern der Sportanlage abgestimmt wurde.

Das Betriebsgebäude umfasst im Wesentlichen drei Bereiche. Im Untergeschoss sollen die Sport- und Vereinsräume (Umkleide- und Sanitärbereiche, Geschäftszimmer der Vereine, Gymnastikraum usw.), im Erdgeschoss die Gaststätte und im Obergeschoss die Räume für das Jugendfreizeitheim situiert werden.

Wegen des begrenzten Bauraums ist es nicht möglich, die im jetzigen Betriebsgebäude vorhandene Tischtennishalle im neuen Gebäude unterzubringen. Das Schul- und Kultusreferat wird sich aber bemühen, den betroffenen Vereinen (FC Großmarkthalle e.V. und vom TVDN Naturfreunde Karwendel München-Sendling e.V.) Nutzungszeiten in anderen städtischen Sportanlagen zur Verfügung zu stellen.

Da die Dienstwohnung wegen des begrenzten Bauraums ebenfalls im neuen Betriebsgebäude untergebracht werden müsste und der für die Bezirkssportanlage zuständige Platzwart dann massive Beeinträchtigungen im Hinblick auf seine Privatsphäre und sein Ruhebedürfnis hinnehmen müsste, ist ein Ersatz für die bestehende Dienstwohnung auf dem Gelände der Bezirkssportanlage nicht vorgesehen. Das Schul- und Kultusreferat, das für die Betreuung der Bezirkssportanlage zuständige Platzwartehepaar und die Personalvertretung haben sich in einer Besprechung am 13.12.2007 darauf verständigt, dass sich das Platzwartehepaar in der Nähe der Bezirkssportanlage eine passende Wohnung suchen wird, die von der Landeshauptstadt München für die Dauer des bestehenden Dienstverhältnisses als Dienstwohnung anerkannt wird, so dass insoweit ein Mietkostenzuschuss gewährt werden kann und die Umzugskosten ersetzt werden.

Neben dem Hauptspielfeld (Rasenbelag) soll ein Kleinspielfeld (Rasenbelag) errichtet werden. Dazu müssen die vorhandenen Sektoren und die Rundlaufbahn am Hauptspielfeld aufgelassen und das Hauptspielfeld verschoben und teilweise neu angelegt werden. Das neue Rasenkleinspielfeld soll zu einer Entzerrung und Verbesserung des Sportbetriebs der Fußball-Mannschaften führen. Von den Ausmaßen her sind sowohl das neue Kleinspielfeld als auch das Hauptspielfeld so zu bemessen, dass hier Punktspielbetrieb stattfinden kann.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage befindet sich teilweise in einem schlechten Zustand (z.B. Pfützenbildung bei Regenwetter, Schlaglöcher) und kann daher nur eingeschränkt genutzt werden. Es ist geplant, die vorhandenen Schäden zu beseitigen und die Stellplätze zu befestigen und zu markieren. Sofern es die vorhandene Fläche zulässt, ist es auch wünschenswert, wenn durch eine Neuordnung der Stellplätze zusätzliche Stellplätze entstehen.

2.2 Funktionelle Anforderungen

Das neue Betriebsgebäude soll den Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden. Das heißt, es soll eine ordnungsgemäße Abwicklung des Sportbetriebes gewährleisten, die Versorgung der Sporttreibenden mit Speisen und Getränken sowie die Pflege des Vereinslebens sicherstellen und nicht zuletzt auch die Räume für eine vernünftige Jugendarbeit zur Verfügung stellen.

Sowohl das neue Kleinspielfeld als auch das Hauptspielfeld werden mit einer automatischen Beregnungsanlage ausgestattet. Soweit wirtschaftlich sinnvoll, soll ein Grundwasserbrunnen zur Versorgung der Beregnungsanlage gebaut werden.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage muss so ausgestaltet werden, dass sie ihrer Funktion gerecht wird.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Das Bauprojekt muss in den nächsten Jahren umgesetzt werden, da den Sporttreibenden und den Besuchern des Jugendfreizeitheims die beengten und nicht mehr bedarfsgerechten Raumverhältnisse im bestehenden Betriebsgebäude nicht mehr länger zugemutet werden können. Auch das zusätzliche Kleinspielfeld ist dringend erforderlich, um den Sportbetrieb mit den vielen Kinder- und Jugendmannschaften aufrechterhalten zu können. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage muss zeitnah saniert und umgestaltet werden, da der derzeitige Zustand zu ständigen Konflikte zwischen den Besuchern der verschiedenen Einrichtungen führt.

4. Kosten der Untersuchung

Für die Untersuchung ist im Entwurf des Mehrjahrsinvestitionsprogramms 2008-2012 in Investitionsliste 1 ein Betrag in Höhe von 50.000 Euro vorgemerkt.

Anlage:
Raumprogramm

RAUMPROGRAMM

Bezirkssportanlage an der Dietramszeller Str. 9, Neubau eines Sportbetriebsgebäudes mit Räumen für eine Gaststätte und ein Jugendfreizeitheim

Bedarfsplanung <input type="checkbox"/>			Vorplanung <input checked="" type="checkbox"/>			
Aufgliederung nach DIN 277 ist ab Vorplanung erforderlich			Entwurfsplanung <input type="checkbox"/>			
			Flächenzuordnung nach DIN 277			
Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Fläche *	HNF	NNF	FF	VF
	Sport- und Vereinsbereich					
1	8 Umkleiden a`15 qm mit Duschen + WC	180 m ²				
2	1 Schiedsrichterumkleide + Dusche + WC	15 m ²				
3	1 Erste-Hilfe-Raum	10 m ²				
4	2 Geschäftszimmer	20 m ²				
5	4 Abstellräume für Geräte/Vereine a`15 m ²	60 m ²				
6	1 Jugend-/Besprechungsraum *	35 m ²				
7	1 Wasch- und Trockenraum	15 m ²				
8	1 Platzwartbüro	10 m ²				
9	Gymnastikraum mindestens	100 m ²				
10	2 Umkleiden mit Dusche + WC a`15 qm	30 m ²				
	* kann auch als abschließbarer Nebenraum der Gaststätte zugeordnet werden					
	2 Fertiggargen für Traktor und Platzpflegegeräte					
	Technik- und Gemeinschaftsräume					
11	Hausanschlussraum	8 m ²				
12	Foyer mit getrennten Zugangsbereichen zu den einzelnen Sektoren	m ²				
13	Heizraum	15 m ²				
14	Lüftungsraum	10 m ²				
15	Elektroraum	8 m ²				

16	Putzkammer	5 m ²				
17	Besucher-WC-Anlage	25 m ²				
18	Behinderten-WC	8 m ²				
	Gaststätte (40 bis 60 Sitzplätze)					
19	Gastraum mit Theke und Küche *	80 m ²				
20	Kühlraum	12 m ²				
21	Vorratsraum	10 m ²				
22	Personal-WC	4 m ²				
	* zusätzlich sind ein Freischrankflächenbereich und ein Wirtschaftshof einzuplanen					
	Jugendfreizeitheim					
23	Mehrzwecksaal mit Foyer *	30 m ²				
24	Saal *	50 m ²				
25	Küche mit Theke und Lager	35 m ²				
26	Cafeteria	25 m ²				
27	Lager für Saal	15 m ²				
28	Gruppenraum	20 m ²				
29	Büro	15 m ²				
30	Werkstatt mit Lager	20 m ²				
31	WC-Anlage	15 m ²				
32	Personal-/Behinderten-WC	6 m ²				
33	Multifunktionsraum	20 m ²				
34	Putzkammer	5 m ²				
	* Diese Räume sollen möglichst durch eine Schiebewand verbunden werden.					
Summe / Übertrag		qm 916 m ²				
% -Anteile aus Summe HNF			100			