

# Kulturzentrum

Allach - Untermenzing



## Kulturzentrum Allach - Untermenzing



Ansicht Eversbuschstraße

Kulturzentrum  
Allach - Untermenzing

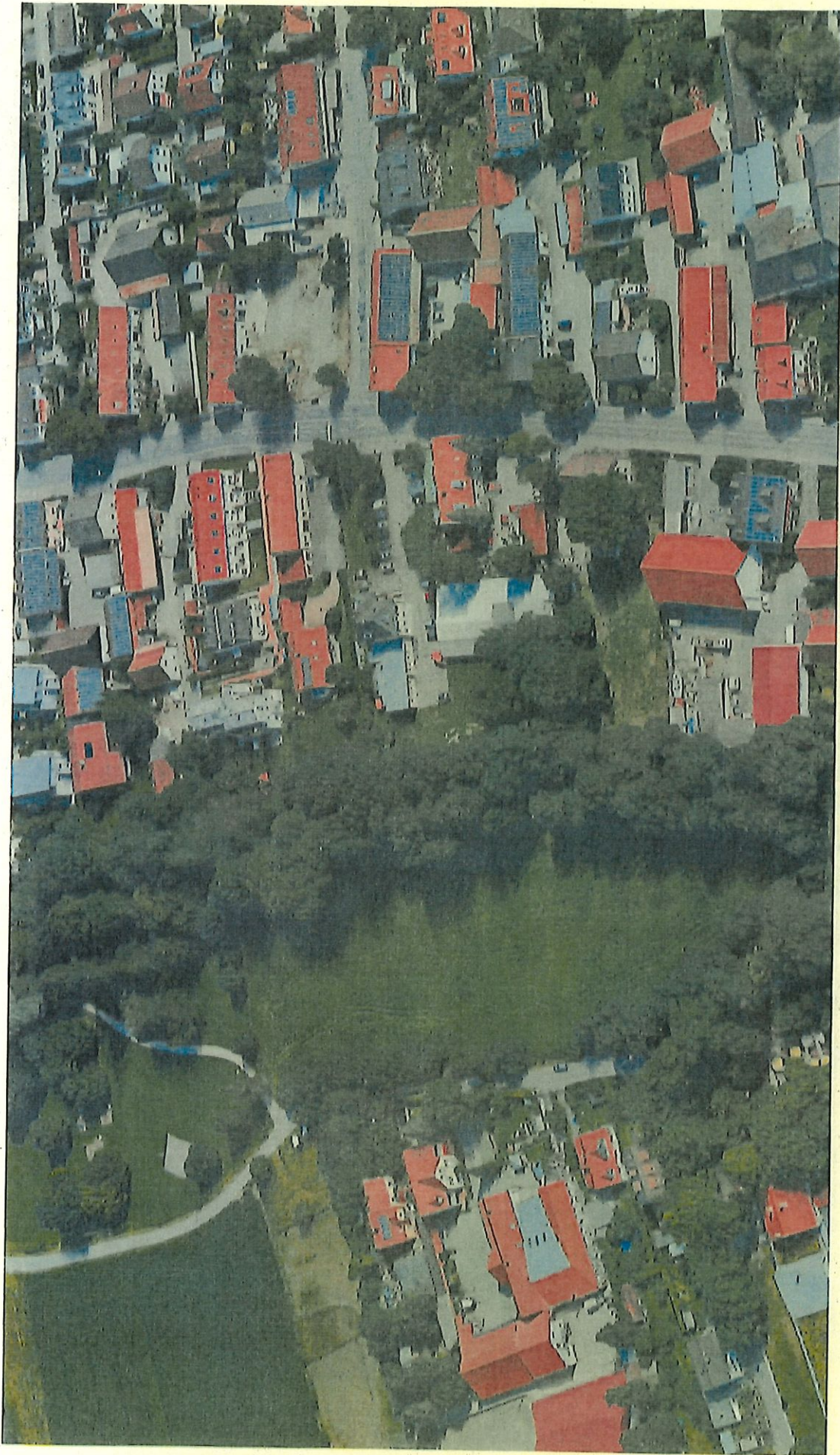




Ansicht Villa / Vereinsheim

architekten







Variante 1

ausdrück  
anmerkungen



# Kulturzentrum Allach - Untermenzing

## Raumprogramm

Bauverhaben: **Kulturzentrum Allach**  
Straße / Ort: **Allach-Untermenzing**  
POM (PS)/Nr.: **11**

- ☒ **Bedarfsplanung**
- ☒ **Einwohnerplanung**

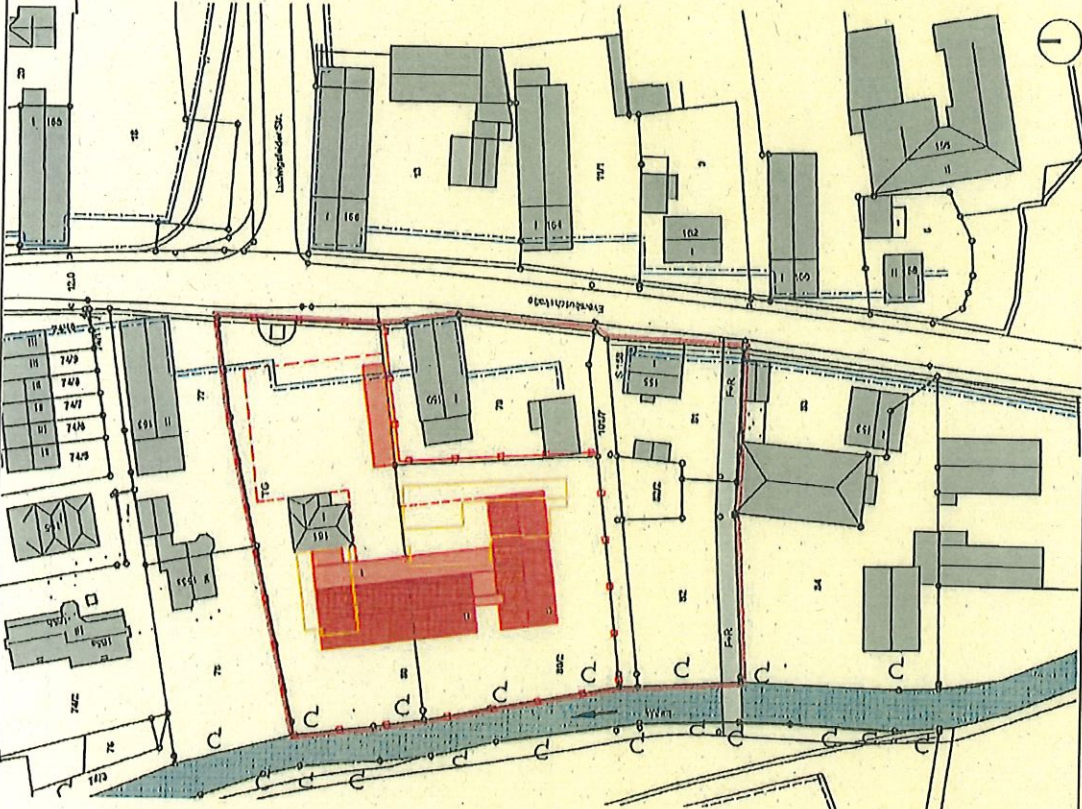
**Flächenzuordnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauverhaben)**  
**Flächenzuordnung gem. Standortprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen)**  
gem. Beschluss zur Realisierung von Baumaßnahmen des Stadtraums vom 22.7.2015

(Gültig gereinigtes Raumprogramm zum Flächenvergleich)

| Nr.                     | Nr.                          | Fläche  | NMF | NMF | FF  | VF |
|-------------------------|------------------------------|---------|-----|-----|-----|----|
| 1                       | Großer Saal                  | 250     | 250 | 250 |     |    |
| 2                       | Foyer                        | 150     | 150 | 150 |     |    |
| 3                       | Gartenbau                    | 30      | 30  | 30  |     |    |
| 4                       | Lager-Schule/Fläche Saal     | 60      | 60  | 60  |     |    |
| 5                       | Lager Kleinteile Saal        | 20      | 20  | 20  |     |    |
| 6                       | Küche                        | 30      | 30  | 30  |     |    |
| 7                       | Lager Küche                  | 10      | 10  | 10  |     |    |
| 8                       | Unkolorierte Kleinteile      | 20      | 20  | 20  |     |    |
| 9                       | Unkolorierte Kleinteile      | 20      | 20  | 20  |     |    |
| 10                      | Gruppenraum 1/Außen-Werkraum | 50      | 50  | 50  |     |    |
| 11                      | Gruppenraum 2                | 30      | 30  | 30  |     |    |
| 12                      | Gruppenraum 3                | 30      | 30  | 30  |     |    |
| 13                      | Musikübung/Chor              | 55      | 55  | 55  |     |    |
| 14                      | Gymnastie                    | 65      | 65  | 65  |     |    |
| 15                      | Unkolorierte Gymnastie       | 15      | 15  | 15  |     |    |
| 16                      | Lager Gruppenräume           | 10      | 10  | 10  |     |    |
| 17                      | Geschichtswerkstatt          | 40      | 40  | 40  |     |    |
| 18                      | Tecküche                     | 6       | 6   | 6   |     |    |
| 19                      | Bilbo                        | 25      | 25  | 25  |     |    |
| 20                      | Nachbarschaftsbüro           | 17      | 17  | 17  |     |    |
| 21                      | Toiletten                    | 17      | 17  | 17  |     |    |
| 22                      | Verkehrsflächen              | Einwurf |     |     |     |    |
| 23                      | Technische Flächen           | Einwurf |     |     |     |    |
| Summen / Übertrag       |                              | mt²     | 533 | 533 | 100 |    |
| %-Anteile aus Summe NMF |                              |         |     | 100 |     |    |

Raumprogramm Beschluss  
Kulturausschuss vom 03.03.2016

Variante 1  
Lageplan



### 1.0 Vorhaben

### 1.1 Städtebau

Das Bauvorhaben liegt in dem Dorfkern Allach, dessen Ortsbild u.a. von Dreiseite-Bauhöfen geprägt wird. Der Bebauungsplan für das Kulturzentrum nimmt darauf Bezug. Die Maßstäbe, die Trauf- und Gebäudehöhen der Höfe und fügen sich damit in die Umgebungsbebauung ein. Das Kulturzentrum mit dem „großen“ Saalbau und dem dazu rechtwinklig angeordneten „kleinen“ Saalbau, bildet mit dem bestehenden Vereinsheim eine städtebauliche Einheit. Die Bestandsaufnahme des Saalbaus und der Kegelbahn zeigt, dass diese Gebäude weder aus denkmalpflegerischen Sicht noch aus wirtschaftlichen, konstruktiven und funktionalen Gründen erhaltenswert sind und sich nicht in eine Neubebauung einfügen lassen. Sie werden deshalb abgebrochen.

### 1.2 Betriebsbeschreibung

Die Planungsgrundlage für das Kulturzentrum bilden das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm sowie der Beschluss des Kulturausschusses des Stadtrats vom März 2016. Im Erdgeschoss des Neubaus liegen der kleine und der große Saal, die durch ein gemeinsames Foyer mit dem bestehenden Vereinsheim verbunden sind. Im 1. Obergeschoss die Gemeinschafts- mit den Musikräumen, im Untergeschoss die Kegelbahn, die Technik- und Sanitärräume. Der bauliche Zustand des Vereinsheims ist gut und es muss lediglich saniert werden. Der Neubau des Kulturzentrums liegt in einer Entfernung von ca. 60 m in unmittelbarer Nähe der Straßenkreuzung Eversbuschstraße-Ludwigstraße und ist dadurch vom ersnahen Hauptnutzereis fußläufig, wie auch mit dem Fahrrad, gut zu erreichen. Dies betrifft auch die Haltestellen der Buslinie 164 an der Meselstraße, Franz-Nilstraße, sowie an der Servetstraße.

### 1.3 Landschaftsschutz

Die Bebauung ist in einem Abstand von 15 m zur Uferzone der Würm geplant. Deren naturnahe ungenutzte Zone mit autochthonen Vegetationsbestand aus standorttreuen Bäumen, Sträuchern und der dazugehörigen Bodenflora wird erhalten.

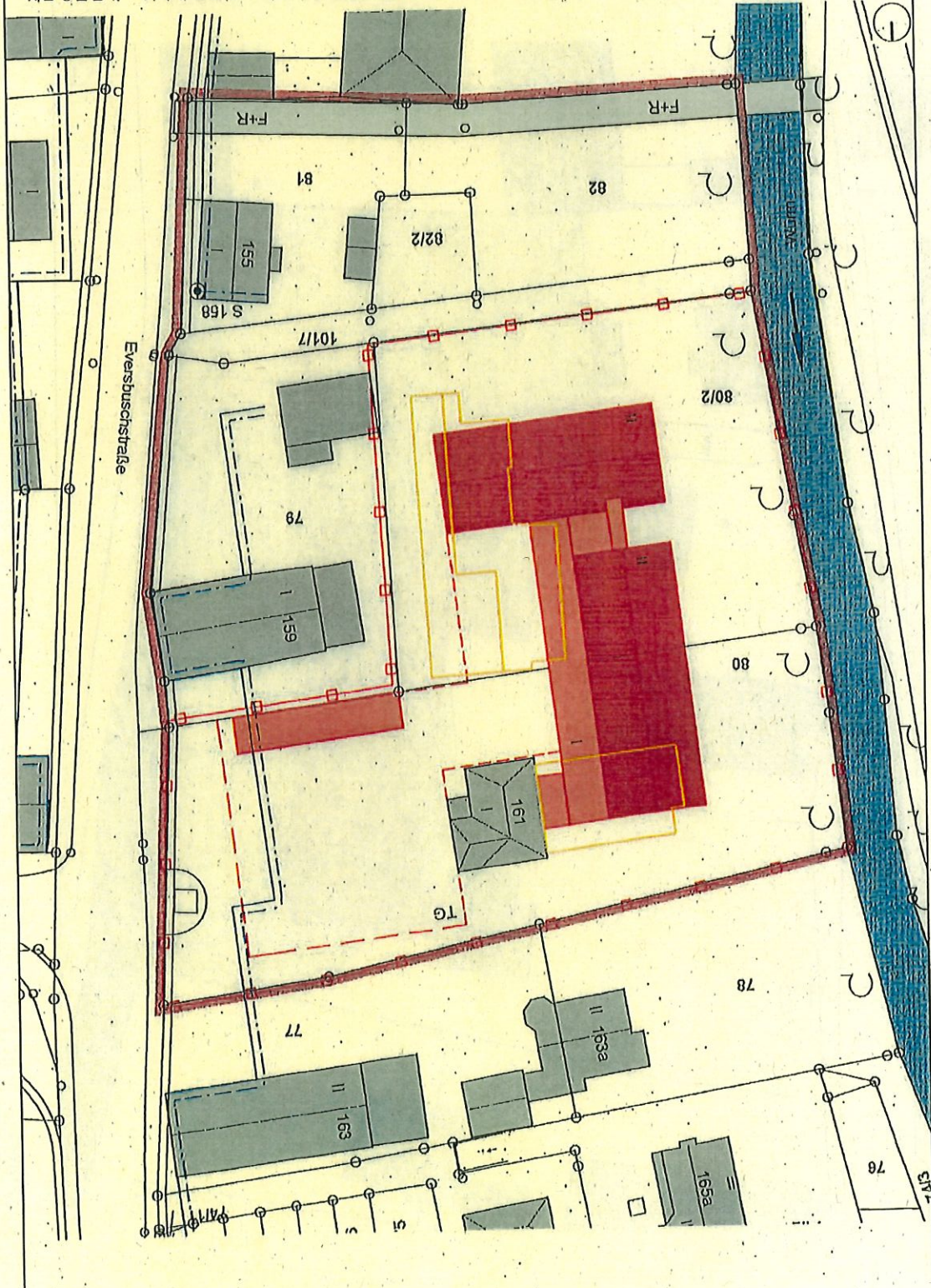
### 1.4 Überschwemmungsgebiet der Würm

Laut Angabe des Wasserwirtschaftsamtes liegt der Höchstwasserstand der Würm auf diesen Grundstücken zwischen 502,05 m ü. N.N. im nördlichen Teil und 502,25 m ü. N.N. im südlichen Teil. Die durch die Neubebauung verdrängte Wasserfläche kann auf den Flurnummern 80 und 80/2 nachgewiesen werden. Die OK FFS der Neubebauung wird auf 502,40 m ü. N.N. angehoben.



# Kulturzentrum Allach - Untermenzing

7



## 1.5 Altlastenrecherche

Die Altlastenrecherche hat ergeben, dass im Altlastenverzeichnis der Stadt München kein Eintrag vorliegt. Die Auswertung der topographischen Karten etc. ergab keine relevanten Erkenntnisse. Konkrete Hinweise auf verunreinigte Bodenflächen liegen ebenfalls nicht vor.

## 1.6 Stand des Grundwassers

Auf dem Flurstück 30 befindet sich die Grundwasserstation KP 735. Die Messung am 15.07.2016 hat einen Wasserstand von 498,97 m ü. N.N. ergeben. Da der Flurstück 4,06 m unter der Geländeoberfläche liegt, können eine TG und ein Untergeschoss gebaut werden.

## 2.0 Fragen

### 2.1 Architektur

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Baufeld nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt, gilt der Art 34 BauGB. Für das Vorhaben ist eine kulturelle Nutzung vorgesehen (z.B. Betriebsbeschreibung). Wird in Aussicht gestellt, dass das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Kulturzentrum gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist?

#### 2.1.2 Städtebau

Das Vorhaben liegt im ensemblegeschützten ehemaligen Dorf Allach. Der Bebauungsvorschlag orientiert sich an der Art und Maß der ordnenden Dreiseit-Bauweise und fügt sich dadurch städtebaulich in das Baugeschehen der Umgebung ein. Wird in Aussicht gestellt, dass das Gebäude in seiner Eigenart der näheren Umgebung entspricht und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34(1) erfüllt ist?

#### 2.1.3 Überschreiten von Baugrenze

Die östliche Abstandsfläche des kleinen Saalbaus überschreitet die westliche Baugrenze des Flurstücks 79 um ca. 2,0 m. Wird in Aussicht gestellt, dass dieser Überschreitung zugestimmt wird? Das Flurstück 79 befindet sich im Besitz der Landeshauptstadt München, Rossmarkt 3, 80331 München.

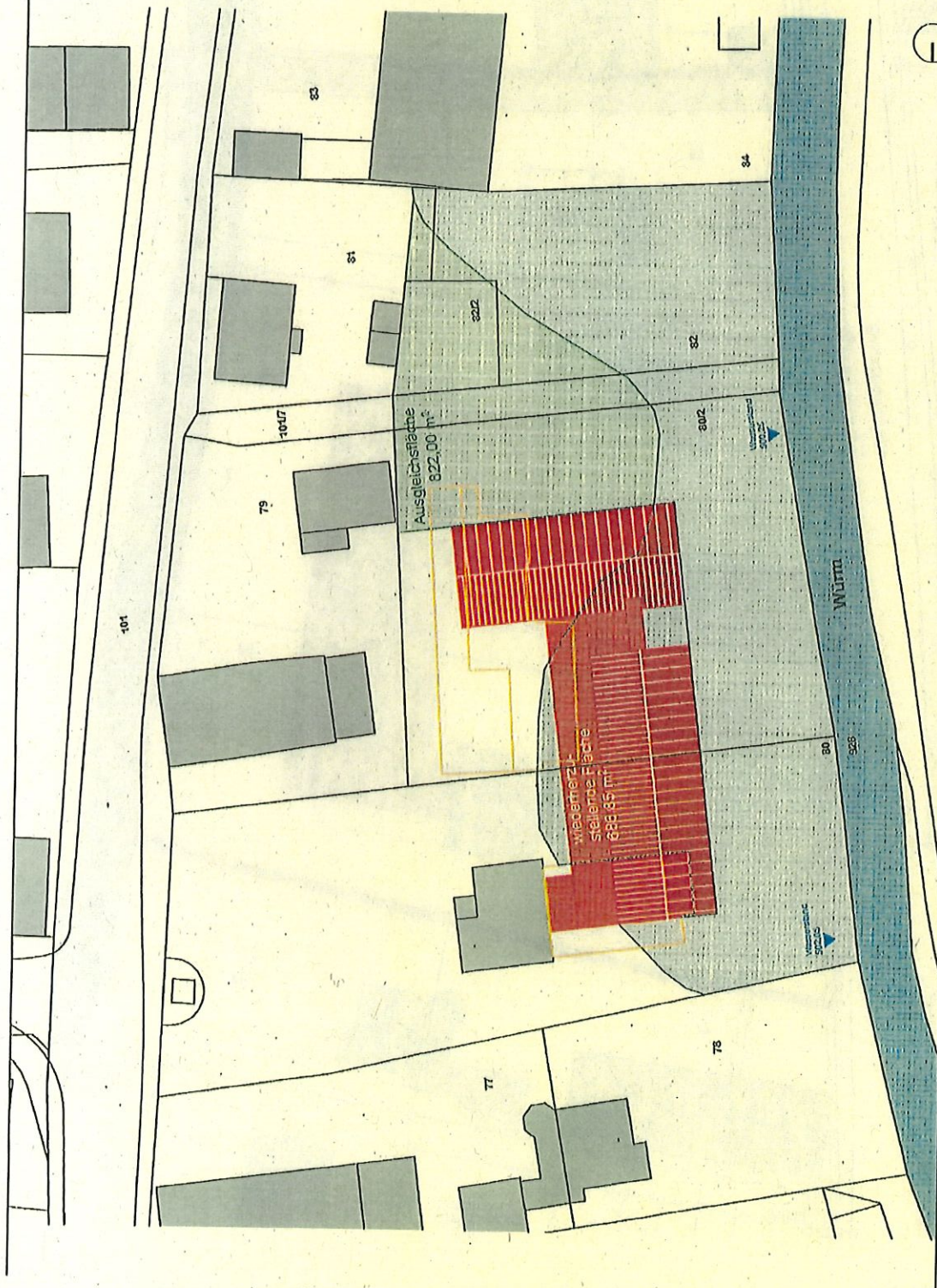
## 2.2 Landschaftsarchitektur

2.2.1 Zustimmung zur Fällung von geschützten Bäumen nach LHM BaumschutzVO  
Wird in Aussicht gestellt, dass eine Fällung der im Bestandsplan zur Fällung vorgesehenen und lt. BaumschutzVO geschützten Bäume (Nr. 2, 48, 51, 52, 53, 56, 57, 58) zugestimmt wird?

Variante 1  
Lageplan



# Kulturzentrum Allach - Untermenzing



2.1.2 Zustimmung zur Fällung von nicht geschützten Bäumen nach LHM BaumschutzVO  
Wird in Aussicht gestellt, dass eine Fällung der im Baumbestandplan zur Fällung dargestellten und nicht geschützten Bäume (Nr. 3, 4, 5, 50, 59, 60) zugestimmt wird?

2.1.3 Anzahl der Ausgleichsflächen  
Ist die Anzahl der als Ausgleichsflächen angeordneten und im Freiflächengeplanten dargestellten Hochstammneupflanzungen als Kompensationsmaßnahme für die o.g. Fällungen ausreichend? Eine Kompensation von 1:1 wird von der UNB nicht mehr herangezogen.

2.1.4 Arbeiten zur Belagsfläche im Wurzelschutzbereich  
Wird in Aussicht gestellt, dass im Wurzelschutzbereich der Bäume Nr. 47, 54, 55 Wegeflächen entsprechend der Darstellung im Freiflächengeplanten hergestellt werden dürfen, wenn entsprechende Schutzvorkehrungen wie Wurzelvorhang gem. RAS-IP 4 vor Baurücklage ausgeführt werden?

2.1.5 Schutz des Würm-Auenbereichs  
Sind die Beläge des Naturschutzes im Auenbereich ausreichend berücksichtigt, wenn keine Belagsflächen und Einbauten im 15 m breiten Schutzstreifen zur östlichen Würmklante errichtet werden und dort Wiesen- und Pflanzflächen analog zum Bestand nach der Baumaßnahme wieder hergestellt werden?

## Überschwemmungsgebiet der Würm

### Flächenausgleich

Als Ausgleich für den großen Saalbau kann das Überschwemmungsgebiet der Würm auf dem Grundstück um diese Fläche erweitert werden.

### Grundwasser

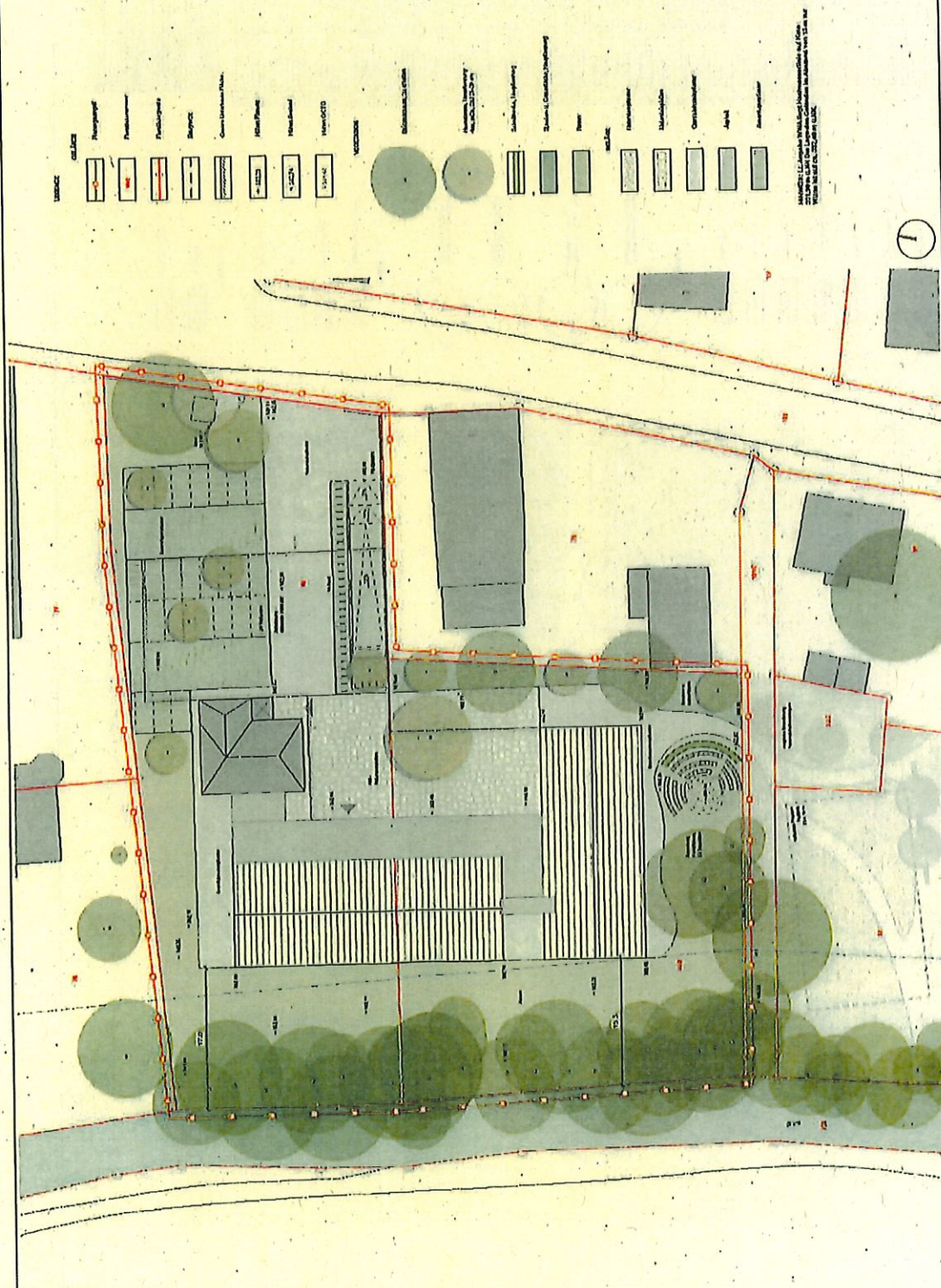
Die Würm hat sich nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ein eigenes, nach allen Seiten hin dichtes Bett gegraben, das keinen Zustrom durch die Uferflachen erhält. Das Grundwasser auf dem Baugrundstück liegt deshalb weit unter der Sohle der Würm. Der Bau einer Tiefgarage oder von Kellerräumen ist damit möglich.

Variante 1  
Überschwemmungsgebiet



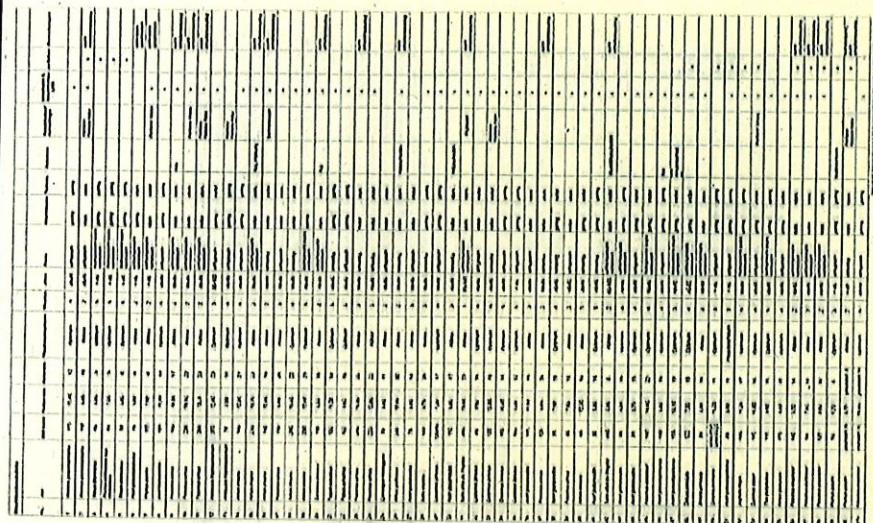
## Außenanlagen

Die Fläche südlich des Vereinsheims ist weiterhin als Parkplatz vorgesehen, die dem Neubau im Süden vorgelagerte Fläche als großzügig dimensionierter Festplatz. Ein Fuß- und Radweg über die Wurm verbindet beide Ortschaften miteinander und wird bei dieser Variante an den südlichen Grundstücksrand gelegt.



## Variante 1 Außenanlagen





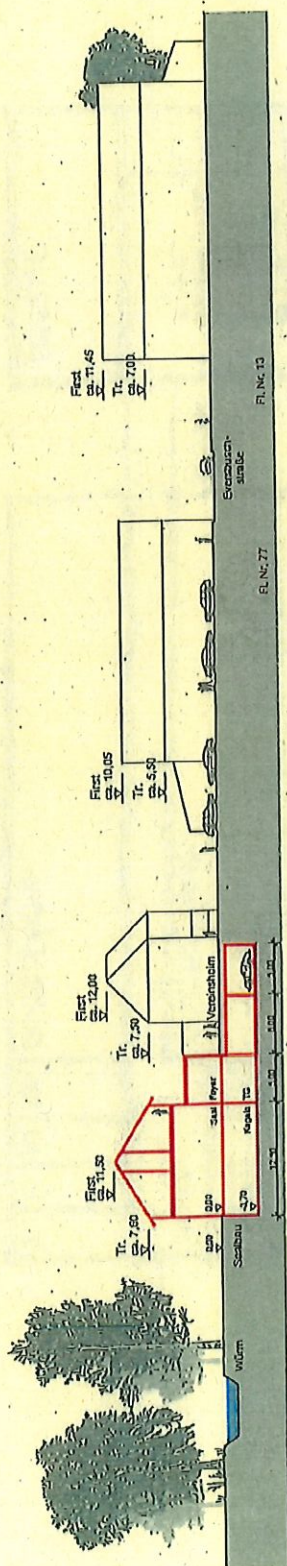
|                              |  |  |           |
|------------------------------|--|--|-----------|
| CRIC Benchmarking            |  |  |           |
| CRIC Performance             |  |  | 400.0 MC  |
| Verilog's PLASIC -           |  |  | 102.0 MC  |
| Chipspec Defined GateSet     |  |  | 1071.7 MC |
| LAUNCH PROBAB                |  |  | 400.0 MC  |
| Verilog's PLASIC             |  |  | 342.0 MC  |
| Chipspec Defined GateSet, 12 |  |  | 1071.7 MC |
| Running                      |  |  | 400.0 MC  |
| CRIC                         |  |  | 400.0 MC  |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Nachweise Baumyflanzung                                          |    |
| Die Flanz bestanden nach<br>Bemerkungen und festgestellten Baum. | 27 |

## Variante 1

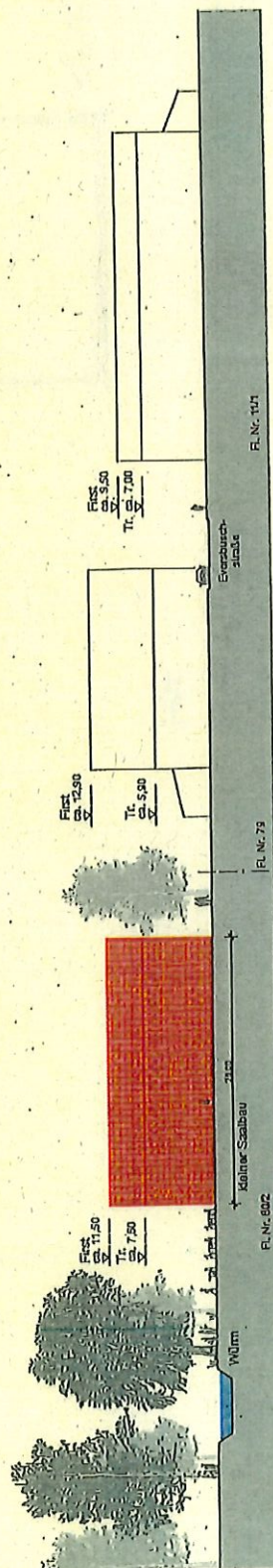
### Baumbestandsplan





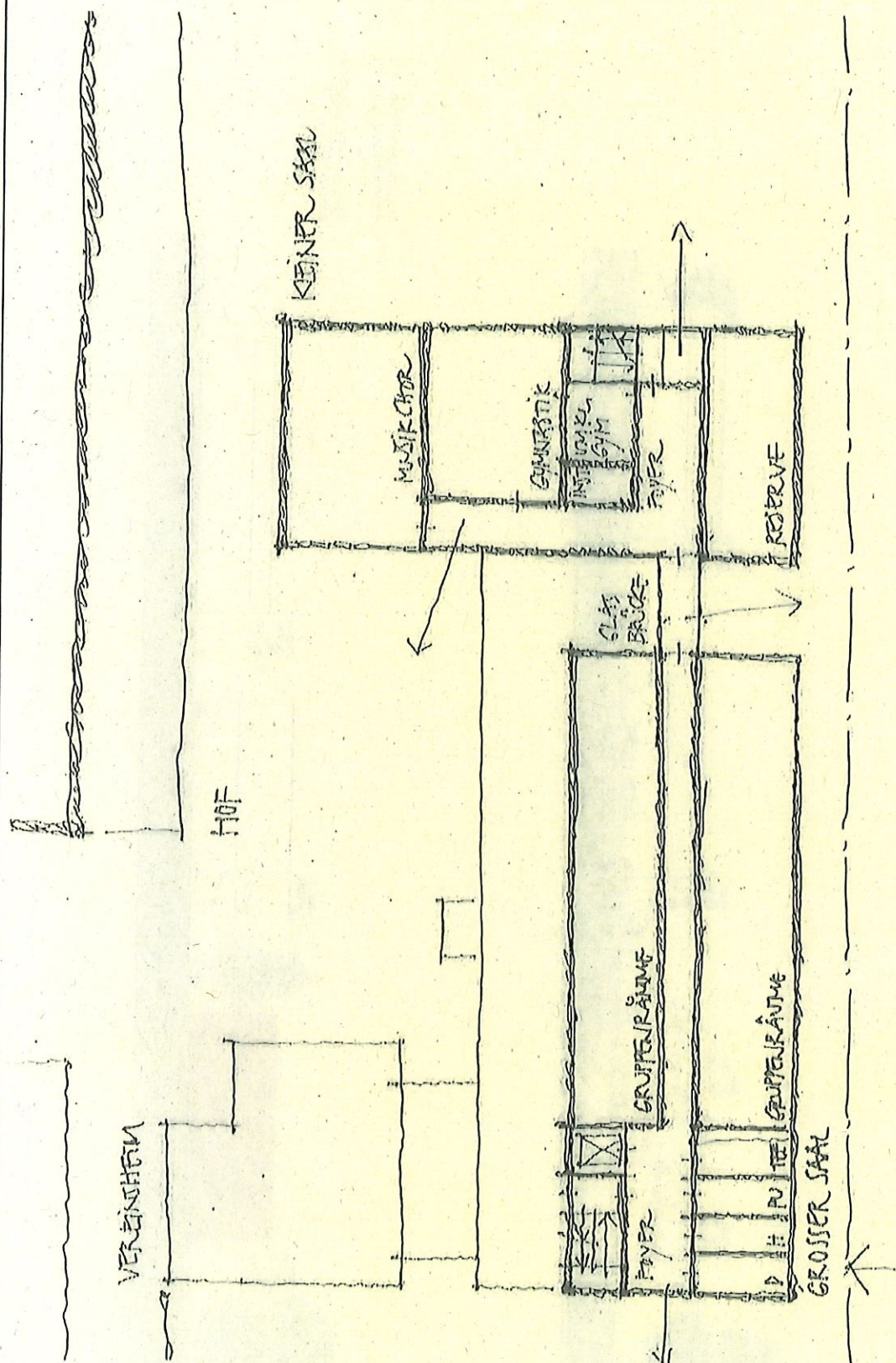
Bezugshöhe OKFFB Gebäude  
± 0,00 = 502,20 ü. NN

Rand des Überschwemmungsgebietes = 501,90 ü. NN

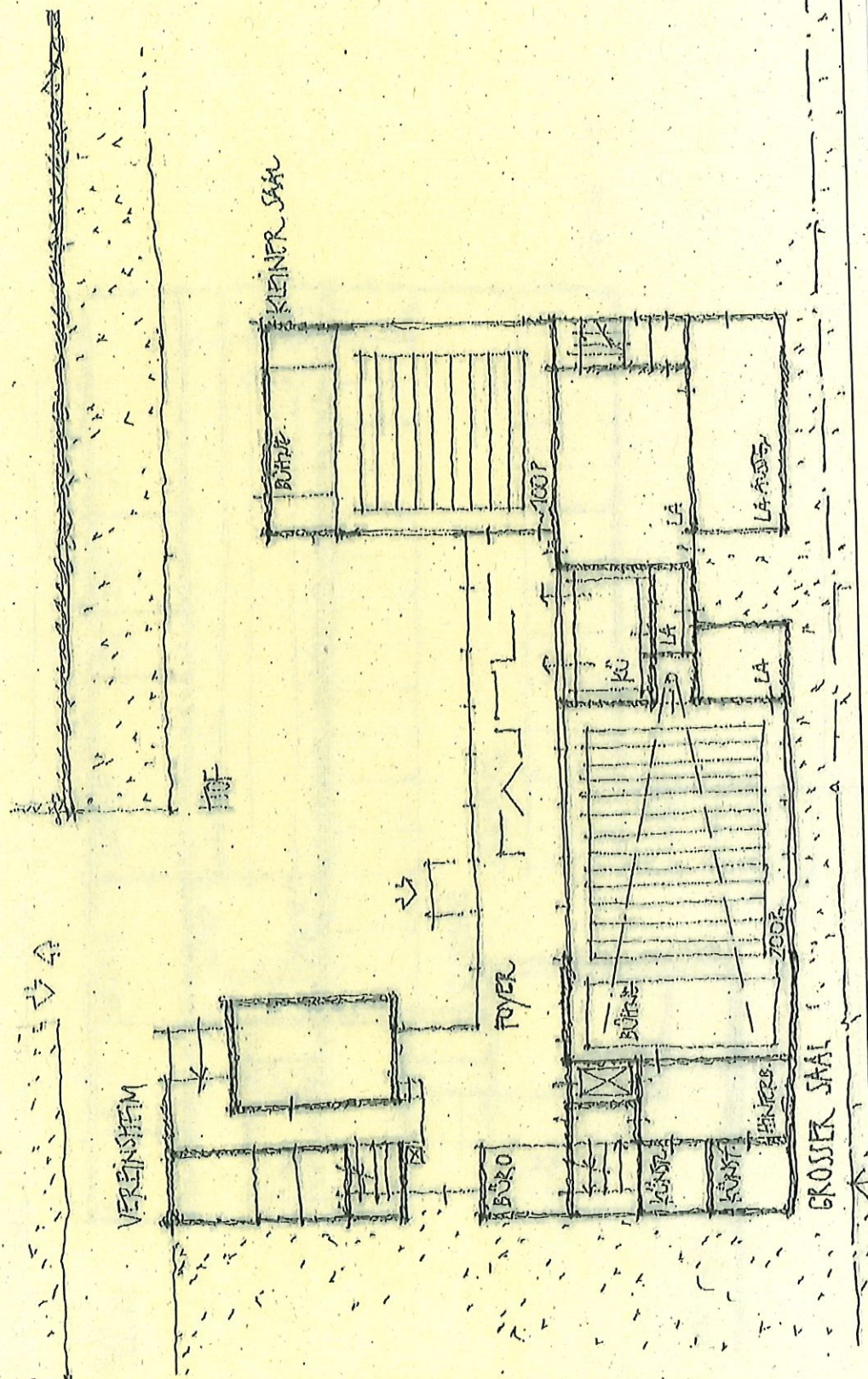


## Variante 1 Schnitte

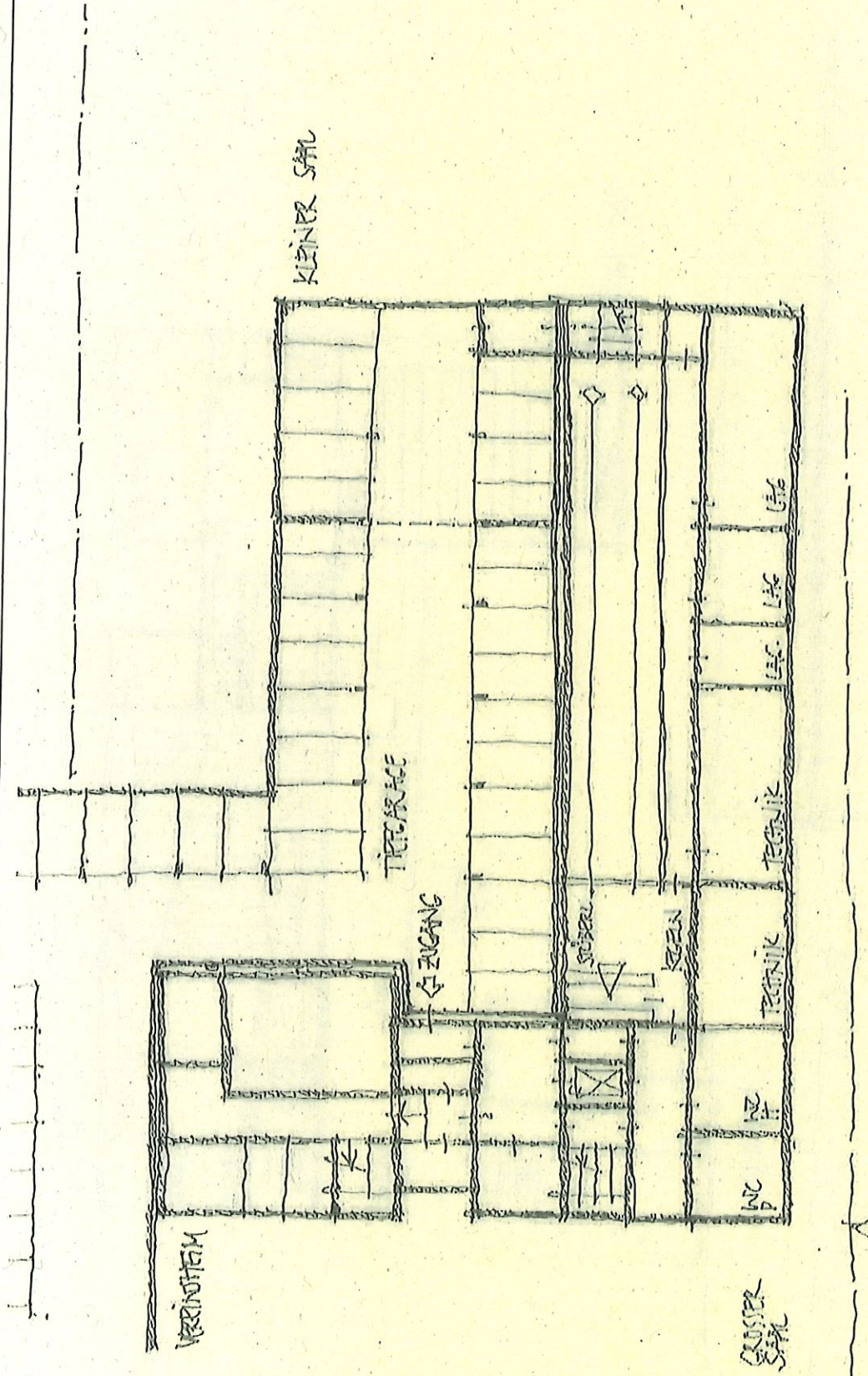












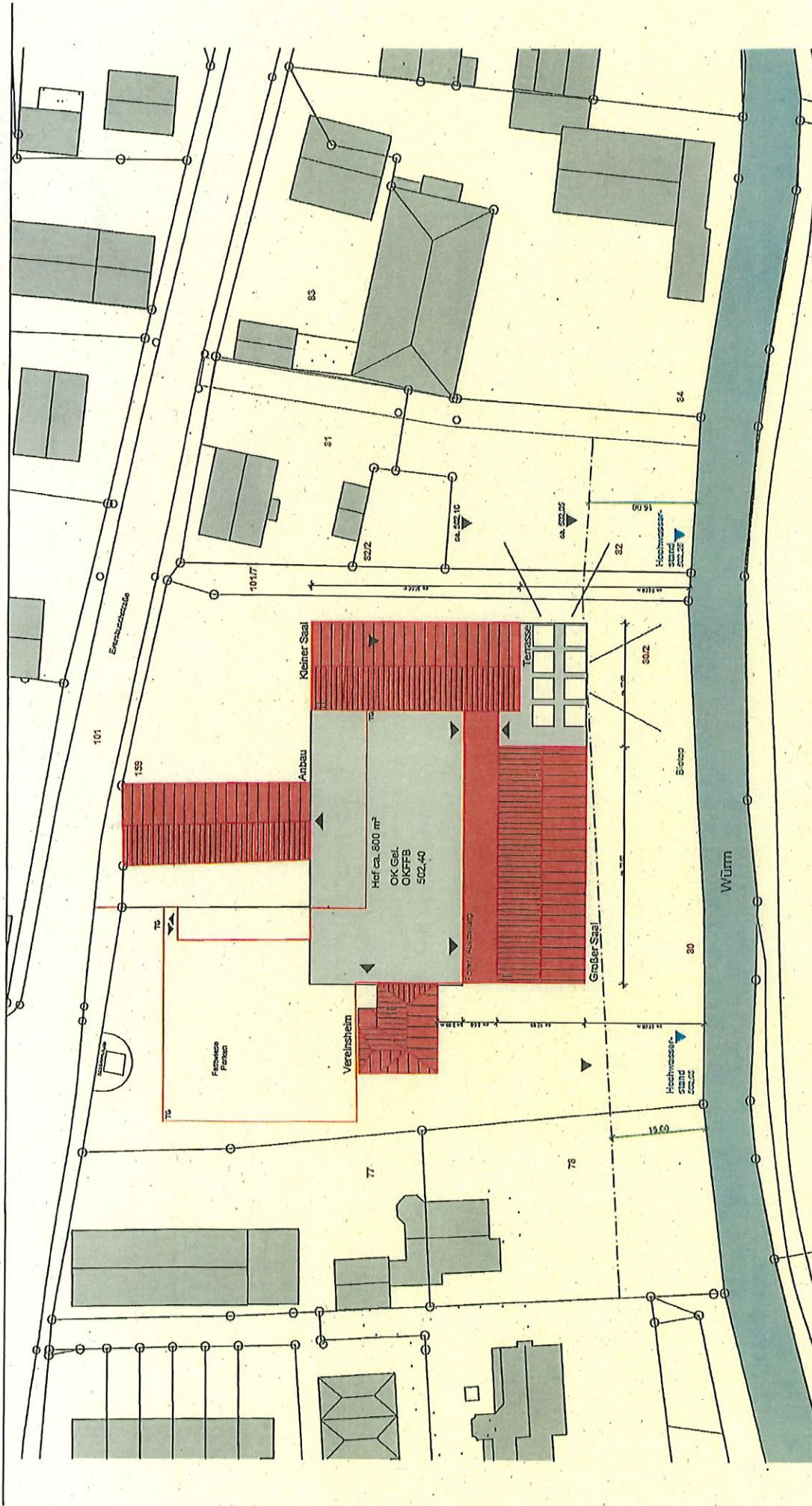


**Variante 2**

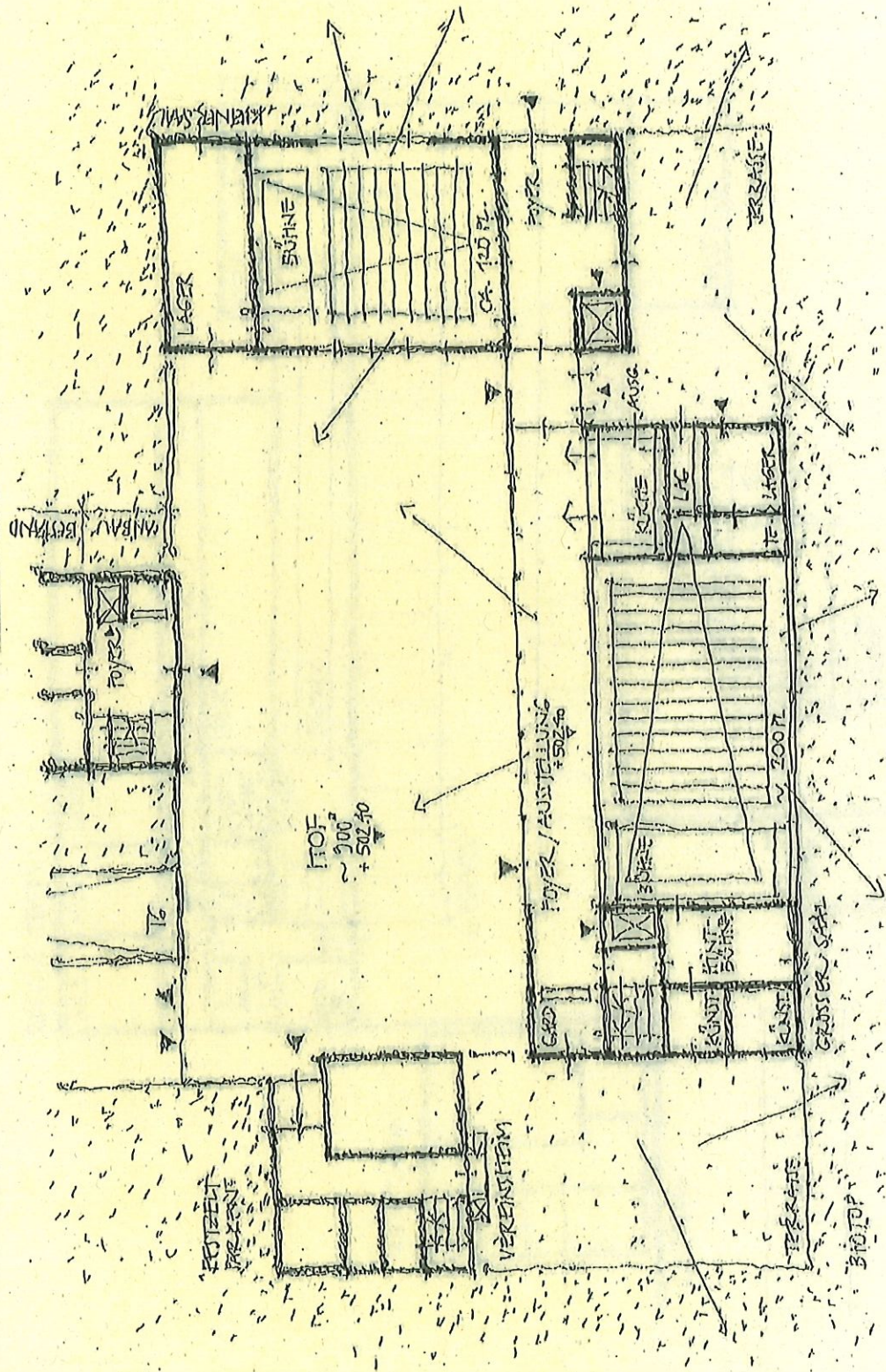
---

raupach  
architekten

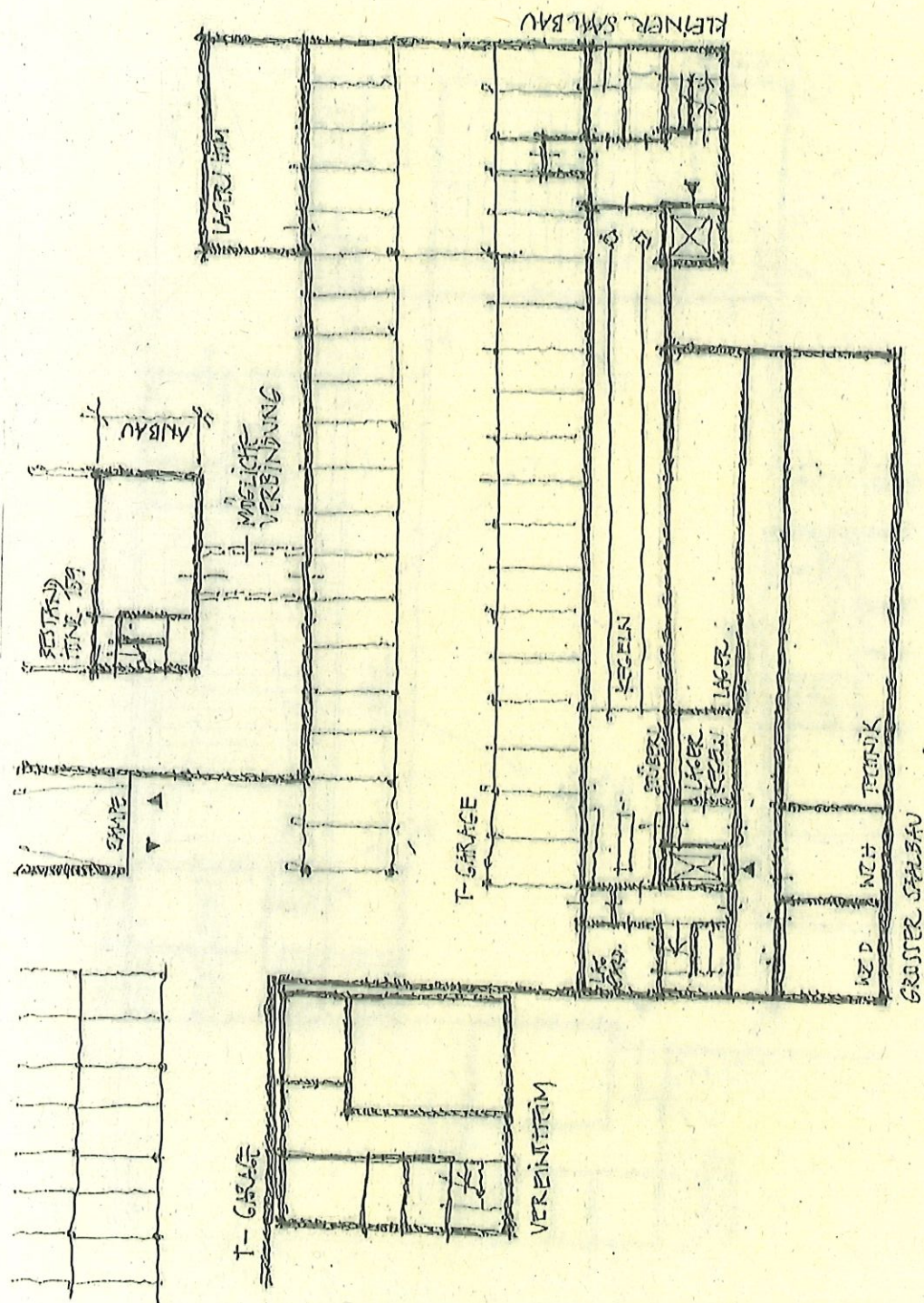














---

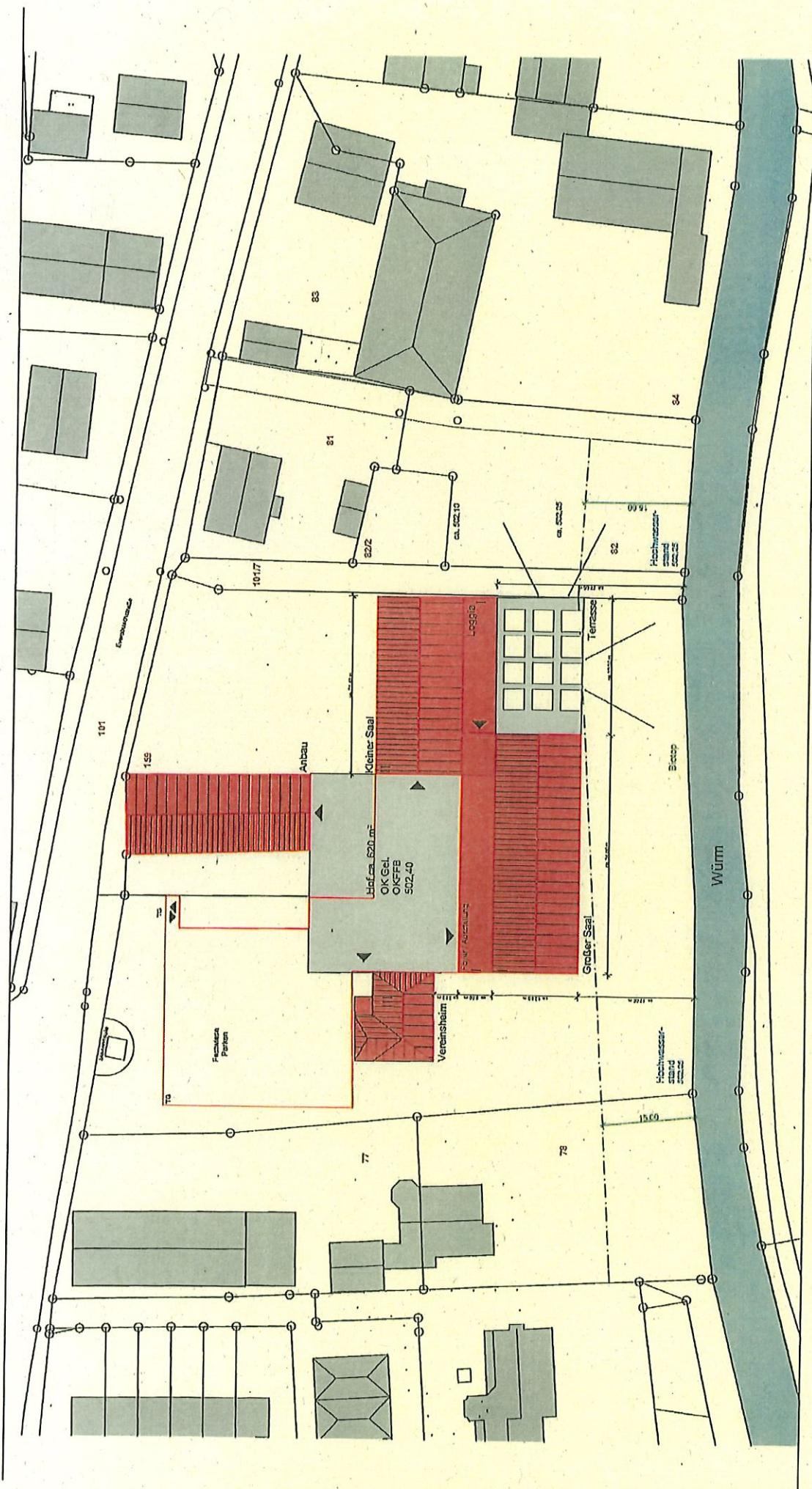
**Variante 3**

---

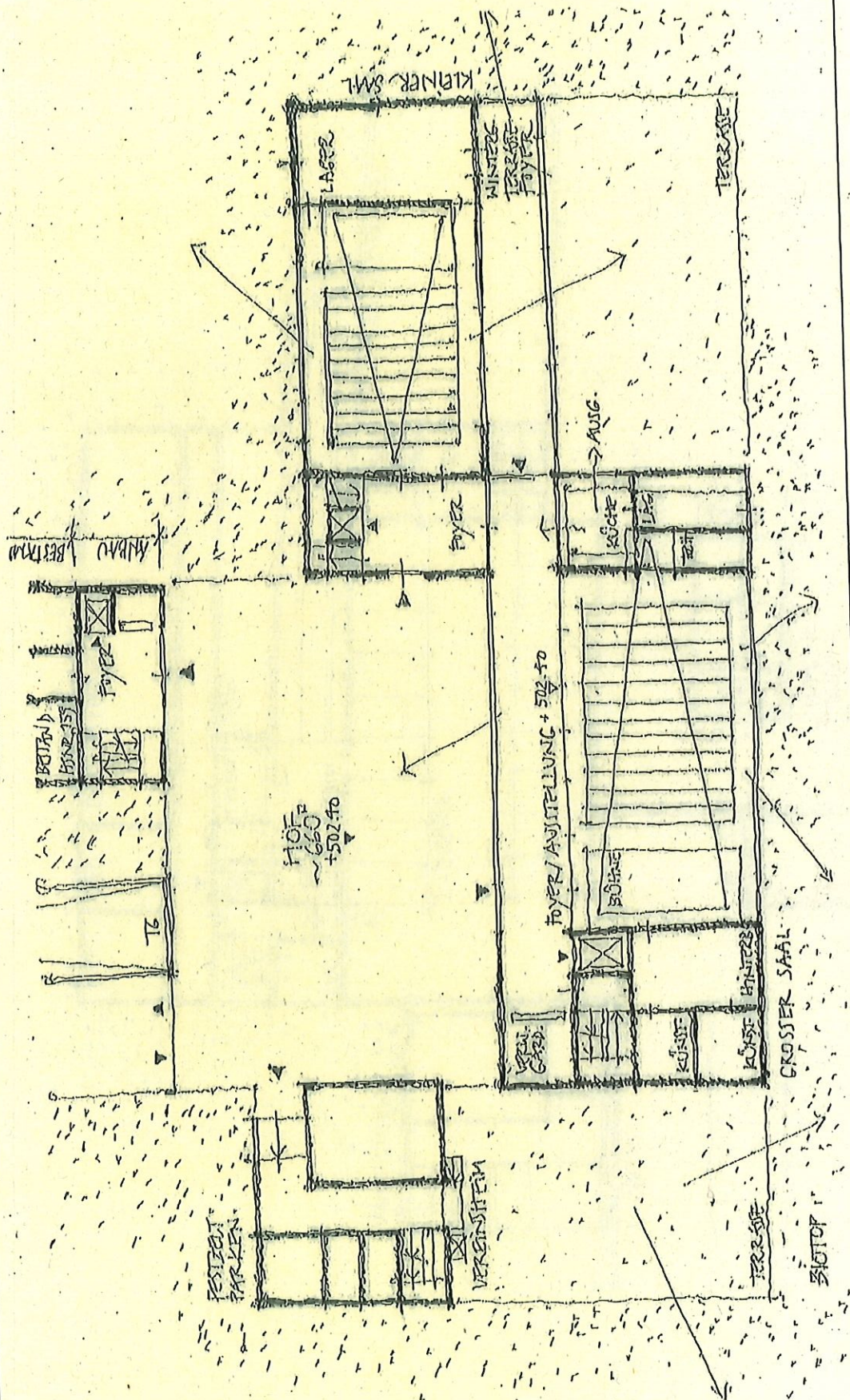
Produkt  
architektur

---

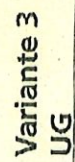






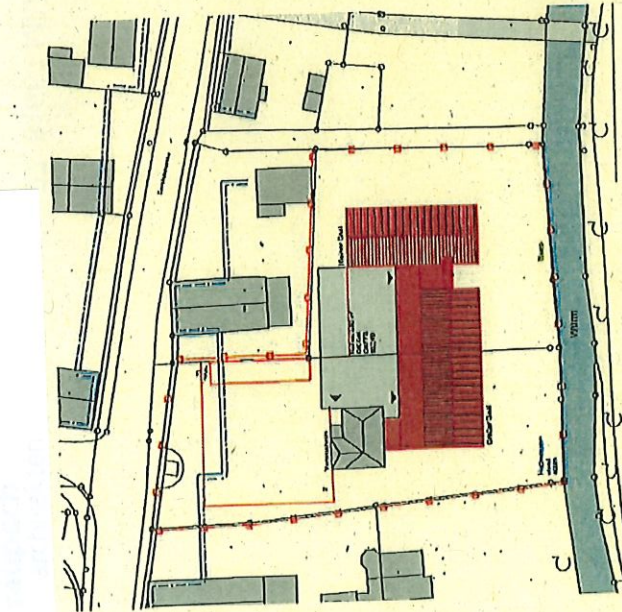








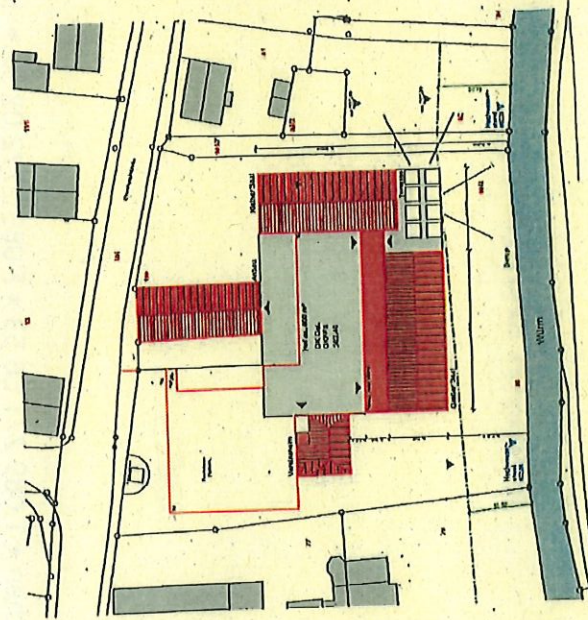
# Kulturzentrum Allach-Untermenzing



## Variante 1

- Städtebau:**
- Bebauungsvorschlag mit Bezug auf das Dorfsensemble Allach und die ortsbildprägenden Dreiseit-Bauernhöfe
  - Städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Übernahme der Maßstäbe, der Trauf- und der Geländehöhen
  - Zentraler Hofbereich mit Gebäudezugängen
- Planungsgrundlage:**
- Raumprogramm des Kulturreferates, 06/2016
- Entwurf:**
- geschlossene Baugruppe, bestehend aus Vereinshaus, sowie dem großen und kleinen Saalbau
- Außenanlagen:**
- Schutz der naturnahen und nutzungsfreie Uferzone sowie des autypischen Vegetationsbestandes entlang der Würm durch einen Gebäudeabstand von ca. 17,0 m

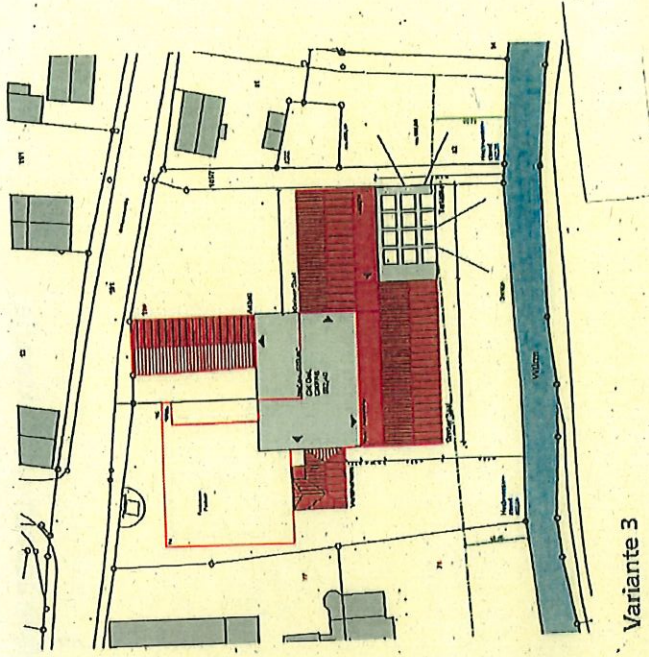
**Kommentar:**



## Variante 2

- Städtebau:**
- Bebauungsvorschlag mit Bezug auf das Dorfsensemble Allach und die ortsbildprägenden Dreiseit-Bauernhöfe
  - Städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Übernahme der Maßstäbe, der Trauf- und der Geländehöhen sowie durch die räumliche Einbeziehung der Nr. 159 in die Bebauung
  - Zentraler Hofbereich, ca. 800 m<sup>2</sup>, mit Gebäudezugängen
- Planungsgrundlage:**
- wie Variante 1
- Entwurf:**
- Freistellen des Vereinsheims
  - Verlängerung der Nr. 159 durch ein giebelseitiges Eingangsbauteil
- Außenanlagen:**
- Eine Süd- westorientierte Außenterrasse
  - wie Variante 1

**Kommentar:**



## Variante 3

- Städtebau:**
- Bebauungsvorschlag mit Bezug auf das Dorfsensemble Allach und die ortsbildprägenden Dreiseit-Bauernhöfe
  - Städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Übernahme der Maßstäbe, der Trauf- und der Geländehöhen sowie durch die räumliche Einbeziehung der Bebauung durch die Nr. 159
  - Zentraler Hofbereich, ca. 600 m<sup>2</sup>, mit Gebäudezugängen
- Planungsgrundlage:**
- wie Variante 1
- Entwurf:**
- Parallele Anordnung des großen und kleinen Saalbaus entlang des nord-süd ausgerichteten Foyers
  - Freistellen des Vereinsheims
- Außenanlagen:**
- Eine Süd- westorientierte Außenterrasse
  - wie Variante 1

**Kommentar:**



raupach architekten

Birkmayerstr. 2 • 10569 München • T. +49 (0) 89 2772 03 50 • [info@raupach-architekten.de](mailto:info@raupach-architekten.de)

• [www.raupach-architekten.de](http://www.raupach-architekten.de)

[info@raupach-architekten.de](mailto:info@raupach-architekten.de)