

227 EVE  
Entwurfsbericht  
Entwurf LP 03  
19. Juli 2019

Bauvorhaben

Nutzungsänderung / Umbau Wohnhaus in Kindergarten  
Eversbuschstraße 155  
80999 München – Allach

Bauherr

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat, Immobilienmanagement Technik  
Denisstraße 1b, 80335 München

Entwurfsverfasser

Planstand

E1100 19.07.2019

1	Baufaufgabe	3
1.1	Anforderungen	3
1.2	Raumprogramm	3
1.3	Funktionale Anforderungen	3
2	Lage, Umgebung, Bestand	4
2.1	Lage, Adresse	4
2.2	Flurnummern, Gemarkung	4
2.3	Grundstücksgröße	4
2.4	Höchstwasserstand	4
2.5	Erschließung, Sparten	4
2.6	Baugrund	4
2.7	Bestand	4
2.8	Abbruch Bestand	4
3	Genehmigungsrecht	5
3.1	Grundlagen Baurecht nach BauGB	5
3.2	Einstufung nach BayBo Art. 2 Abs. 3	5
3.3	Einstufung nach BayBo Art. 2 Abs.4, Nr. 12	5
3.4	Abstandsflächen	5
3.5	Nachbarrecht	5
3.6	Barrierefreiheit	5
3.7	Brandschutz	5
3.8	Denkmalschutz	5
3.9	Naturschutz	5
3.10	Stellplätze	5
4	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Baukörper und Dachform	6
4.2	Fluchttreppenhaus	6
5	Inhaltliches Konzept / abstrakte Qualitäten	7
5.1	Alt und Neu	7
5.2	Grundriss und Ansichten	7
5.3	Erschließung	7
5.4	Starker Bezug zum Außenraum	7
6	Gebäudekonzept / Gestaltung / Freiflächen	8
6.1	Geschossigkeit	8
6.2	Raumgefüge	8
6.3	Fassadengestaltung	8
6.4	Sonnenschutz	8
6.5	Innengestaltung	8
6.6	Dach und Dachaufbauten	8
6.7	Ver- und Entsorgung	8
6.8	Freiflächen	8
6.9	Einschränkungen im Baubetrieb	8
7	Kostenbeeinflussende Baukonstruktion / Ausstattung / Material	9
7.1	Standard	9
7.2	Herrichten und Erschließen (KGR 200)	9
7.3	Baugrube (KGR 310)	9
7.4	Gründung (KGR 320)	9
7.5	Außenwände (KGR 330)	9

7.6	Innenwände (KGR 340)	9
7.7	Decken (KGR 350)	9
7.8	Dächer (KGR 360)	10
7.9	Baukonstruktive Einbauten (KGR 380)	10
7.10	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen (KGR 390)	10
7.11	Technische Gewerke (KGR 400)	10
8	Nachhaltigkeitskonzept	11
8.1	Gebäude	11

## 1 Bauaufgabe

### 1.1 Anforderungen

Das bestehende Wohngebäude Eversbuschstraße 155 in München- Allach soll als Kindergarten umgenutzt und das Gebäude mindestens saniert werden.

Die Planungsaufgabe besteht aus einem 2-gruppigen Kindergarten mit Teeküche, Personal- und Nebenräumen.

### 1.2 Raumprogramm

Raumprogramm und zusätzlich erforderliche Maßnahmen  
Das Raumprogramm besteht gem. Schreiben Kommunalreferat v. 05.02.18 aus:

- 2 Gruppenräume für jeweils ca. 16 Kinder
- Garderoben- und Eingangsbereich
- Therapieraum
- mit Wickelbereich (im Zuge der Möblierung durch Nutzer)
- Multifunktionsraum
- Sanitärbereiche, eine Dusche
- Teeküche
- mit Vorrat (Küchenschränke Einbau durch Nutzer)
- Büro Leitung, Personalraum, Personal-WC
- Archiv (UG)
- Putzraum (ohne WB, daher als Abstellraum bezeichnet)
- HA-Raum, Technik, Abstellfläche im UG

Für die Realisierung sind folgende Planungsgrundlagen zu erarbeiten:

- Prüfung der Maßnahmen zur Erhaltung des Baumes

### 1.3 Funktionale Anforderungen

keine weiteren

## 2. Lage, Umgebung, Bestand

- |     |                           |  |
|-----|---------------------------|--|
| 2.1 | Lage, Adresse             | Eversbuschstraße 155,<br>80999 München- Allach   |
| 2.2 | Flurnummern,<br>Gemarkung | Flurnummer 81<br>Gemarkung München-Allach  |
| 2.3 | Grundstücksgröße          | 714 m <sup>2</sup> gem. amtl. Lageplan   |
| 2.4 | Höchstwasserstand         | MHGW liegt bei +499,30, also 4,09m unter FFB EG /<br>bzw. 1,20m unter UK Gründung<br>Das Überschwemmungsgebiet der Würm ragt im südwestlichen Eck wenige<br>Meter in das Grundstück.<br>HHW liegt bei ca. 1,89m unter FFB EG, also im Bereich des KG.<br><br>Messpunkt benachbartes Gebäude auf Flur Nr. 83<br>501,3 müNN<br>FFB Gebäude EG (unverändert gegenüber Bestand): +503,39 |
| 2.5 | Erschließung,<br>Sparten  | s. Entwurfsplanung IB MEAC   |
| 2.6 | Baugrund                  | s. Baugrundgutachten IB KDGeo vom 04.02.2019   |
| 2.7 | Bestand                   | Das Bestandsgebäude wurde um das Jahr 1900 als Wohngebäude errichtet.<br>Das Gebäude steht seit vielen Jahren leer.  |
| 2.8 | Abbruch Bestand           | Das im rückwärtigen Teil des Gartens befindliche Nebengebäude wird<br>abgebrochen.   |

- 3.1 Grundlagen . Baurecht nach BauGB nach BauGB § 34 "einfügen", es besteht kein Bebauungsplan.
- 3.2 Einstufung nach BayBo Art. 2 Abs. 3 Bei dem Neubau handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1a, da das Gebäude freistehend ist und die Fußbodenoberkante des obersten Aufenthaltsraums weniger als 7m über der Oberkante des Geländes liegt.
- 3.3 Einstufung nach BayBo Art. 2 Abs.4, Nr. 12 Die geplante Nutzung als Kindergarten wird als nicht geregelter Sonderbau eingeordnet, da es eine Tageseinrichtung für Kinder ist, in denen mehr als zehn Personen betreut werden.
- 3.4 Abstandsflächen Die Abstandsflächen des Bestands sind für die Genehmigung nicht relevant. Die Abstandsflächen der vorgebauten Stahlkonstruktion sind genehmigungsrelevant. Laut Rücksprache mit der LBK ist die Anordnung des Fluchtwegs an der Nordseite des Bestands mit einem Abweichungsantrag prinzipiell denkbar. Planungssicherheit gibt diesbezüglich erst die Baueingabe. Sollte der Anordnung an der Nordseite nicht zugestimmt werden bleibt die alternative Anordnung des Rettungswegs auf der Südseite des Bestands. (Umplanung erforderlich)  
Die Stahlkonstruktion ragt in die Fl.-Nr. 101/7, die Abstandsfläche fällt teilweise auf die Fl.-Nr. 101/7 sowie 79. Nachdem beide Grundstücke ebenfalls im Eigentum der LH München sind, werden die Grundstücksgrenzen angepasst.
- 3.5 Nachbarrecht Es bestehen keine Nachbarrechte, Wegerechte für das Grundstück
- 3.6 Barrierefreiheit Das Bestandsgebäude ist nicht barrierefrei erschlossen. Dieser Sachverhalt bleibt unverändert. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist eine Abweichung zu beantragen.
- 3.7 Brandschutz Die vorliegende Planung wurde mit der Branddirektion, Hr. Wachtmann, am 26.04.2018 abgestimmt. s. Brandschutznachweis
- 3.8 Denkmalschutz Das bestehende Grundstück und Gebäude ist insgesamt Bestandteil des Ensembles ehem. Ortskern Allach und steht unter Denkmalschutz. Das rückwärtige Nebengebäude (wird abgebrochen) ist nicht Bestandteil des Denkmalschutzes. Die vorliegende Planung wurde mit der LBK Hauptabteilung IV Denkmalschutz, Stadtgestalt HA IV / 61 T und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 30.04.2018 abgestimmt. In Folge wurden weitere Details abgestimmt: Fenster als Zweischeiben-Verglasung mit Sprossen.
- 3.9 Naturschutz Das Grundstück befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet. (Das Gebäude ist davon nicht betroffen)
- 3.10 Stellplätze Die Planung sieht zwei Stellplätze vor, davon wird einer als Behindertenstellplatz ausgeführt. Die Bordsteinkante ist anzupassen.  
Für den Hol- und Bringverkehr sind keine Flächen vorhanden. Es gibt allerdings in fußläufiger Nähe städtische Grundstücke, die hierfür herangezogen werden sollen.

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 4.1 Baukörper und Dachform | Das bestehende Gebäude (E + 1 + Satteldach) bleibt weitestgehend unverändert. Das aus Brandschutzgründen erforderliche Fluchttreppenhaus ergänzt diese Figur indem das Querschnittsprofil des Bestandsgebäudes nach Norden hin verlängert wird.                       |
| 4.2 Fluchttreppenhaus      | Die Stahlkonstruktion des Fluchttreppenhauses wird mit Pflanzen berankt. Die Konstruktion grenzt unmittelbar an das benachbarte Flurstück, das in Zukunft möglicherweise einmal als Fußweg in Verbindung mit einer zu erstellenden Brücke über die Würm genutzt wird. |

- 5.1 Alt und Neu
- Während der Altbau seinen aus den alten Genehmigungsplänen ersichtlichen Charme zurückerhält, ist das neue, mit einer „grünen Haut“ berankte Fluchttreppenhaus klar als zeitgenössische Konstruktion ablesbar. Das Erscheinungsbild des Gebäudes wird von diesem Nebeneinander von Alt und Neu stark geprägt.
- 5.2 Grundriss und Ansichten
- Der Grundriss im Bestand wird weitestgehend belassen, die bestehenden Sichtbeziehungen der Fassadenöffnungen und der Türöffnungen werden soweit möglich beibehalten.  
Die Gruppenräume orientieren sich nach Osten, Süden und Westen (dreiseitige Belichtung). Gegessen wird in den Gruppenräumen. Küche, Garderobe, Werken, und Therapie sind in der nördlichen Gebäudehälfte angeordnet.
- Im Sinne des denkmalgeschützten Bestands bleibt die Fassade mit ihren Lochfenstern erhalten, der Gartenbezug erfolgt für alle Gruppen über das Bestands-Treppenhaus.
- Auf jedem Geschoss ist ein Kinder- WC angeordnet. Das WC im EG ist dem rückwärtigen Zugang vom Garten zugeordnet.
- Die Möblierung erfolgt durch den Nutzer. In den Plänen eingetragene Möbel sind als Möblierungsvorschlag zu verstehen.
- 5.3 Erschließung
- Die Haupteerschließung erfolgt wie im Bestand vom Straßenraum aus. Auch die Verbindung in den Garten erfolgt über den Straßenzugang, so dass der Zutritt in das Haus sowie in den Garten jederzeit kontrolliert werden kann.
- Der notwendige zweite bauliche Fluchtweg über alle Geschosse wird über eine grün berankte vorgestellte Stahlkonstruktion hergestellt. Die Pflege der „grünen Haut“ kann vom Betreiber in das pädagogische Konzept miteinbezogen werden.
- 5.4 Starker Bezug zum Außenraum
- Die Küche ist der rückwärtigen Tür in den Garten zugeordnet. Dadurch bietet es sich an, im Freien zu essen.



- |     |                               |  |
|-----|-------------------------------|--|
| 6.1 | Geschossigkeit                | Der Baukörper ist unverändert zum Bestand zweigeschossig, der Dachraum wird im Zuge der Sanierung ausgebaut. Der Keller ist teilunterkellert.  |
| 6.2 | Raumgefüge                    | Der Bestand wird weitgehend erhalten. Die erforderliche Größe der Gruppenräume wird durch das Zusammenlegen zweier Räume durch statisch vertretbare Wandöffnungen hergestellt.   |
| 6.3 | Fassadengestaltung            | Der Bestand wird weitgehend erhalten, bzw. wiederhergestellt. Die Nordfassade des Altbaus wird zwangsläufig durch die Fluchttüren stark verändert. Konsequenterweise werden die Wandöffnungen der Nordfassade daher bereits hier an der Schnittstelle zwischen alt und neu in einer modernen Formsprache gestaltet.<br><br>Kletterpflanzen ranken sich an der Stahlkonstruktion hoch und verleihen dem Fluchttreppenhaus eine einheitliche grüne Haut. |
| 6.4 | Sonnenschutz                  | Der erforderliche Sonnenschutz wird durch Sonnenschutzglas hergestellt.  |
| 6.5 | Innengestaltung               | Das Treppenhaus ist in einem kräftigen Grünton geplant, die Räume sind in Weiß gehalten.   |
| 6.6 | Dach und Dachaufbauten        | Das bislang nicht ausgebaute Dach wird mit den Mindeststandards der ENEC ausgebaut. Dabei werden Dachflächenfenster integriert.  |
| 6.7 | Ver- und Entsorgung           | S. Entwurfsplanung IB MEAC.  |
| 6.8 | Freiflächen                   | S. Entwurfsplanung Latz+Partner  |
| 6.9 | Einschränkungen im Baubetrieb | Das Gebäude steht leer, Einschränkungen sind nicht zu erwarten.  |

- 7.1 Standard  
Gem. Auftrag ist eine „Mindestsanierung“ vorgesehen.  
(einfacher, bis durchschnittlicher Standard)
- 7.2 Herrichten und Erschließen  
(KGR 200)  
Abbruchmaßnahmen im Anschluß an Bestand  
Öff. Erschließung s. Planung Fachplaner
- 7.3 Baugrube  
(KGR 310)  
Freilegen des nicht-unterkellerten Bereichs; Rückbau der in einer Kiesschüttung verlegten Balken, Herstellen einer unterseitig gedämmten Bodenplatte.
- 7.4 Gründung  
(KGR 320)  
Das Gebäude weist Setzungsrisse auf, die eine Unterfangung des Gebäudes im nicht unterkellerten Bereich erforderlich machen. Die Flachgründung in diesem Bereich erfolgt auf Glasschaumschotter. (Glasschaumschotter ist ein Recyclingprodukt, das aus recyceltem Glas besteht und frostsicher ist.)
- Bodenbeläge:  
Bodenbelag im Flur: Bestands-Betonboden, unterseitig gedämmt  
Bodenbelag in den Räumen: Linoleum  
Bodenbelag in den WC's: Fliesen  
Bodenbelag Fluchttreppenhaus: Gitterrost , gebundene Kiesfläche im EG
- 7.5 Außenwände  
(KGR 330)  
Geschlossene Flächen:  
Außenwand aus Bestandsmauerwerk mit Wärmedämmputz aus Aerogel.  
Faschen gem. den alten Original-Bauzeichnungen
- Fassade  
Haustür Strassenseite: Bestandstür, restauriert  
Holz-Fenster mit 2-Scheiben-Verglasung, Sprossen  
Hoftür Holz- Eingangstür neu
- Sonnenschutz  
Der Sonnenschutz wird durch Sonnenschutzglas gewährleistet.  
(Denkmalschutz)
- Die Aufenthaltsräume erhalten Vorhangschienen für optional durch den Nutzer zu montierende Vorhänge als zusätzlicher, innenliegender Sonnenschutz / Verdunkelung.
- 7.6 Innenwände  
(KGR 340)  
Bestandsmauerwerk, verputzt  
Wände Küche, WC: Fliesen bzw. Spachtelung / Anstrich
- Innentüren  
Flurtüren Holzrahmentüren, im EG Bestandstür, restauriert  
Zimmertüren Holzblatt mit Holzzarge als vds - bzw RS - Türen  
Gruppenräume mit Glasfüllung (ESG)
- 7.7 Decken  
(KGR 350)  
Akustikdecke  
(außer: Personal, Leitung, Sanitärräume)  
Treppe KG / EG – Bestandstreppe, überarbeitet  
Treppen EG / OG's Holztreppe neu
- Bodenbeläge siehe KGR 320

- |  |  |
|--|--|
| <p>7.8 Dächer<br/>(KGR 360)</p>  | <p>Erhalt Dachstuhl mit Ertüchtigungsmaßnahmen<br/>Rückbau Dacheindeckung, Neueindeckung mit Bestands-<br/>Biberschwanzziegel, Schalung, Aufsparrendämmung</p> <p>Anbau Bestand: Neukonstruktion mit Biberschwanzeindeckung<br/>Fluchttreppengerüst ohne Dach (nur Rankgerüst)</p>   |
| <p>7.9 Baukonstruktive<br/>Einbauten<br/>(KGR 380)</p>                     | <p>Küche in Form einer Haushaltsküche<br/>(Nicht Teil der Planung; lediglich Anschlüsse werden hergestellt.)</p>   |
| <p>7.10 Sonstige<br/>Maßnahmen für<br/>Baukonstruktionen<br/>(KGR 390)</p> | <p>Gerüst<br/>Baustelleneinrichtung<br/>Bauschild</p>  |
| <p>7.11 Technische Gewerke<br/>(KGR 400)</p>                               | <p>Die Anbindung der Medien erfolgt im Flur des Kellers. Aufgrund der<br/>geringen Geschoßhöhe verläuft die horizontale Keller-Installation teilweise<br/>unter der EG-Platte im nicht-unterkellerten Bereich.</p> <p>Wärmeversorgung<br/>Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Pelletskessel, die Wärmeverteilung<br/>über ein Großschmidt-System, das die bauphysikalischen Anforderungen<br/>mit einer Niedrigtemperaturheizung kombiniert.</p> <p>Alle weiteren technischen Festlegungen siehe Angaben Fachplaner, sowie<br/>bisherige Festlegungen in den Protokollen.</p> |

8.1 Gebäude

Erhalt eines bestehenden Gebäudes.  
Pellets-Heizung ;CO2-Neutral  
Gestaltqualität als Nachhaltigkeitsfaktor  
Materialauswahl nach Nachhaltigkeitskriterien  
Robustheit der Materialien

aufgestellt