

Telefon: 0 233-24817
Telefax: 0 233-20348

Anlage A
Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Original

**Umbau und Sanierung des städtischen Anwesens
Eversbuschstraße 155 zur Nutzung als Kindertagesstätte**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 2.080.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Erteilung des Projektauftrags**

Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16207

**Kurzübersicht zum Beschluss des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes
Allach-Untermenzing vom 10.09.2019
Öffentliche Sitzung**

Anlass	Initiative des Bezirksausschusses 23
Inhalt	Umbau und Sanierung der Immobilie zur künftigen Nutzung als private Kindertagesstätte.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten (Kostenobergrenze): 2.080.000 Euro.
Entscheidungs- vorschlag	Das Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Eversbuschstr. 155, Sanierung
Ortsangabe	23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing, Eversbuschstraße 155

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	1
2. Zuständigkeit des Bezirksausschusses 23	2
3. Projektstand	2
4. Klärung der Bedarfslage für eine Kita	3
5. Planung	3
6. Kosten	4
7. Finanzielle Abwicklung	4
8. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	5
9. Beteiligung anderer Referate	5
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
11. Termine und Fristen	6
12. Beschlussvollzugskontrolle	6

II. Antrag der Referentin**III. Beschluss**

Telefon: 0 233-24817
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Umbau und Sanierung des städtischen Anwesens
Eversbuschstraße 155 zur Nutzung als Kindertagesstätte**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 2.080.000 Euro

1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms
2. Erteilung des Projektauftrags

Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16207

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrissplan und Schnitt
3. Raumprogramm
4. Entwurfsbericht
5. StR-Antrag Nr. 14-20 / A 05393

**Beschluss des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing
vom 10.09.2019**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Bei der Eversbuschstraße 155 handelt es sich um ein um 1900 errichtetes, freistehendes Gebäude, welches ab 1951 zu Wohnzwecken genutzt wurde (s. Anlage 1).

Da das Anwesen in die langjährigen Planungen zum neuen Allacher Kulturzentrum als Vorbehaltsfläche einbezogen war und es erhebliche Baumängel aufwies, waren die zur Instandsetzung der Wohnungen erforderlichen hohen Baukosten – auch wegen der konkurrierenden Nutzungsabsichten – nicht darstellbar.

Im Hinblick auf die Baufälligkeit des Anwesens und der hohen Kosten, die bei der Fortführung der Wohnnutzung angefallen wären, wurden 2002 vom zuständigen Sozialreferat für sämtliche Wohnungen Negativatteste erteilt.

Das Kommunalreferat (KR) hatte aufgrund weiterer Untersuchungen der Gebäudesubstanz im Jahr 2017 den Antrag auf Erlaubnis des Abbruchs gestellt. Da in der Heimat- und Denkmalpflegersitzung vom 12.07.2017 festgestellt wurde, dass das Grundstück mit der darauf befindlichen Anlage Bestandteil des ehemaligen Allacher Ortskerns ist, dieses Ensemble mit prägt und daher erhalten werden muss, wurde dieser Antrag seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde abgelehnt und vom KR zurückgezogen.

Der Stadtrat beschloss am 25.07.2018 im Zusammenhang mit dem Neubau des Stadtteilkulturzentrums für Allach, dass das Anwesen Eversbuschstraße 155 bis auf weiteres nicht verkauft wird. Vielmehr soll die Immobilie als natürlicher „Lärmpuffer“ zum neuen Stadtteilkulturzentrum und das rückwärtige vorhandene Grundstück als Ausgleichsfläche für die Überschwemmungsbereiche der Würm dienen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11814).

Infolge der Stadtratsentscheidung stellte das KR Überlegungen zur künftigen Nutzung des Anwesens an. Aufgrund des dringenden Bedarfs des örtlich langjährig etablierten privaten Kindergartens „Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.“ (Spielwerkstatt) und der Initiative des Bezirksausschusses 23 vom 08.11.2017, das Anwesen im Rahmen einer Mindestsanierung für eine private Kindertagesstätte (Kita) nutzbar zu machen, wurde vom KR die hierfür erforderliche Projektuntersuchung durchgeführt.

2. Zuständigkeit des Bezirksausschusses 23

Da es sich bei dem Vorhaben um eine investive Maßnahme im Bestand handelt, ist gemäß aktuellem Projektstand das Nutzerbedarfsprogramm zu genehmigen und der Projektauftrag zu erteilen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5c Doppelbuchstabe aa) der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (LHM) ist der Bezirksausschuss hierfür zuständig, wenn die Projektkosten weniger als 2,5 Mio. Euro betragen und die Bedeutung des Projekts auf den Stadtbezirk begrenzt ist. Diese Voraussetzungen sind bei Umbau und Sanierung der Eversbuschstraße 155 erfüllt, weshalb der Bezirksausschuss entscheidungsbefugt ist. Die Vollversammlung trifft die Finanzierungsentscheidung nur bei Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP). Bei der im Rahmen dieser Beschlussvorlage beantragten MIP-Fortschreibung ist die Vollversammlung nach den geltenden Richtlinien für Hochbauprojekte nicht zu befassen.

3. Projektstand

Das KR hat mit den beteiligten Architekten und Fachingenieuren den Entwurf der Maßnahme mit Kostenberechnung durchgeführt und legt das Ergebnis mit dieser Sitzungsvorlage vor. Das Ergebnis liegt der Vorlage in Form von Grundrissen und Ansichten bei (s. Anlage 2). Es ist mit dem Denkmalschutzamt und der Branddirektion abgestimmt.

Die Betriebsaufnahme der Kita wird zum Schuljahr 2022/2023 angestrebt. Die Spielwerkstatt hat gegenüber dem KR ihr Interesse an der Nutzung des Anwesens bekundet, auch wenn der Betrieb erst zu diesem Zeitpunkt beginnen könnte.

4. Klärung der Bedarfslage für eine Kita

Zur Klärung der Bedarfslage für eine Kita in Allach, wurde das zuständige Referat für Bildung und Sport (RBS) um Stellungnahme gebeten.

Das RBS hat hierzu am 06.08.2019 wie folgt Stellung genommen:

„Der Kindergarten mit Integrationsplätzen des Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V. an der Augustenfelder Str. 33 liegt im KitaPlanungsbereich 23.1, der aktuell einen Versorgungsgrad für die Altersgruppe der Kindergartenkinder von 89 % aufweist. Der Standort Eversbuschstr. 155, der als Ersatz für die Räumlichkeiten an der Augustenfelder Str. 33 gedacht ist, liegt im selben KitaPlanungsbereich, nur 1,3 km entfernt, und kann damit der Versorgung der selben Zielgruppe dienen. Die Kindergartenplätze in diesem Planungsbereich sind zu 98 % belegt, was auf eine hohe Nachfrage schließen lässt. In seiner Gesamtheit betrachtet ist der Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing mit einem Versorgungsgrad von aktuell 76 % im Kindergartenbereich unterdurchschnittlich versorgt (städtischer Durchschnitt: 93 %) und es gibt nicht genügend gesicherte Planungen, um in absehbarer Zeit den angestrebten Versorgungsgrad von 100 % zu erreichen. Der Erhalt der Kindergartenplätze des Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V. ist für die wohnortnahe Versorgung mit einem gesetzlich garantierten Kindergartenplatz somit zwingend erforderlich.“

5. Planung

Mit Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05393 vom 21.05.2019 (s. Anlage 5) wurde das KR beauftragt, „für den Umzug eines zweigruppigen Kindergartens des „Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.“ jetzt endlich das Haus in der Eversbuschstr. 155 zur Verfügung zu stellen.“

Den weiteren Untersuchungen wurden daher die derzeit von der Spielwerkstatt genutzten Räume in der Augustenfelder Str. 33 für einen zweigruppigen Kindergarten mit üblichen Funktionsbereichen zugrunde gelegt. Darauf aufbauend wurde das Raumprogramm (s. Anlage 3) und der Entwurfsbericht (s. Anlage 4) erstellt. Die derzeitige Planung sieht hierbei auch die Möglichkeit vor, für die Nutzer der Kita Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung zu stellen.

Das KR hat die Spielwerkstatt darauf hingewiesen, dass die Lärmvorschriften des Lärm-minderungsplans der LHM mit einem Wert von höchstens 55 db(A) im Außenbereich aufgrund des Verkehrs nicht eingehalten werden können. Die Werte dieser Lärmvorschriften dienen jedoch der Orientierung und sind nicht Voraussetzung für die Betriebserlaubnis zum Führen einer Kita. Die Spielwerkstatt hält trotz des Hinweises am Interesse an der Immobilie fest. Die Gewährleistung der brandschutzrechtlichen Anforderungen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Rahmen der Erteilung der Betriebserlaubnis sichergestellt.

Nach Fertigstellung der Mindestsanierung kann das Gebäude im Rahmen eines Mietverhältnisses gegen Zahlung eines angemessenen Mietzinses einer privat betriebenen Kita überlassen werden. Ein hierzu grundlegendes Mietwertgutachten wurde mit Schreiben vom 03.12.2018 in Auftrag gegeben. Die Einholung der Genehmigungen zum Betrieb einer Kita obliegt dem künftigen Mieter in eigener Zuständigkeit.

Das KR strebt ein Mietverhältnis mit der Spielwerkstatt unter Berücksichtigung der vergaberechtfertigten Rahmenbedingungen an. Der o.g. Stadtratsantrag wird nach Beschlussfassung des Bezirksausschusses 23 als laufende Angelegenheit behandelt.

6. Kosten

Das KR hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung die Vorplanung für die Instandsetzung des Anwesens für einen zweigruppigen Kindergarten (s. Anlage 4) mit qualifizierter Kostenberechnung erstellt.

Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem Preis- und Erkenntnisstand vom 19.07.2019 zuzüglich eines Ansatzes von 17,5% für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen und Preisansätze).

Nach dem aktuellen Stand ergeben sich folgende Projektkosten:

Planungskosten netto	345.000 €
Baumaßnahmen netto	1.145.000 €
Zwischensumme	1.490.000 €
<u>Risikoreserve 17,5 %</u>	<u>260.000 €</u>
Gesamt, netto	1.750.000 €
<u>MwSt 19%</u>	<u>330.000 €</u>
Projektkosten und Kostenobergrenze(brutto)	2.080.000 €

7. Finanzielle Abwicklung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Umschichten von Bauunterhaltsmitteln des KR mit einer Anmeldung zur Fortschreibung des MIP 2019 – 2023. Die bisherigen Planungsleistungen, Leistungsphasen (LPH) 1-3, belaufen sich auf ca. 122.000 Euro brutto und sind bereits abgerechnet.

Für die Umbaumaßnahmen können des Weiteren voraussichtlich noch Fördermittel nach dem FAG sowie ggf. nach denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen in Anspruch genommen werden. Die Umbaumaßnahmen sind grundsätzlich nach Art. 10 BayFAG i.V.m. Art. 27 BayKiBiG und im Rahmen der Denkmalpflege förderfähig. Die Zuwendungen werden zum gegebenen Zeitpunkt durch die Stadtkämmerei (SKA) beantragt. Hierdurch wird sich der tatsächliche finanzielle Aufwand für die LHM reduzieren.

Der Umfang der Fördermittel wird in der Sitzungsvorlage zur Erteilung der Ausführungsgenehmigung mitgeteilt.

8. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		2.080.000,- €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2019: 170.000,- € 2020: 350.000,- € 2021: 1.100.000,- € 2022: 460.000,- €	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019 - 2023

MIP alt:

Nicht vorhanden

MIP neu:

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360, Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Fi-nanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Sum-me 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Fi-nanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Summe	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0

9. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem RBS abgestimmt. Die Stellungnahme der SKA lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor und wird ggf. nachgereicht.

10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

11. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die für die Erteilung des Projektauftrags erforderlichen Kosten nach der DIN 276 erst Ende Juli 2019 vorlagen.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da erst nach der Freigabe durch den Bezirksausschuss die Genehmigungsplanung mit Bauantrag angestoßen werden kann.

Im weiteren Planungsverlauf wird das KR im Zusammenwirken mit den beteiligten Fachplanungen die Beschleunigungsmöglichkeiten durch parallele Bearbeitung von Planungsstufen ausschöpfen, z.B. vorgezogene Werkplanung und Vorbereitung der Vergaben, ohne die Baugenehmigung abzuwarten. Aufgrund des frühen Planungsstands kann eine wünschenswerte Inbetriebnahme des Kindergartens bzw. der Kita zum Frühjahr 2022 auch unter Einsatz der genannten Beschleunigungsmöglichkeiten vom KR derzeit nur angestrebt, aber nicht in Aussicht gestellt werden.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Erteilung der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Planungskosten in Höhe von 2.080.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Der Projektauftrag wird erteilt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019-2023 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt:

Nicht vorhanden

MIP neu:

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360;
Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Fi-nanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Sum-me 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Fi-nanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Summe	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0

6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing

Die Vorsitzende

Heike Kainz

Bezirksausschussvorsitzende

Die Referentin

~~Kristin Frank~~

~~Berufsmäßige Stadträtin~~

Edwin Grodeke

Vertreter der Referentin

IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-Nord

MIP neu:

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360;
Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Fi-nanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Sum-me 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Fi-nanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Summe	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Z. (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0

6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing

Die Vorsitzende

Die Referentin

Bezirksausschussvorsitzende

IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-Nord

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

den Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing

das Direktorium, D-II-BA-Geschäftsstelle West

das Direktorium-Dokumentationsstelle

die SKA-HA I/2

die SKA-HA I/1

das RBS

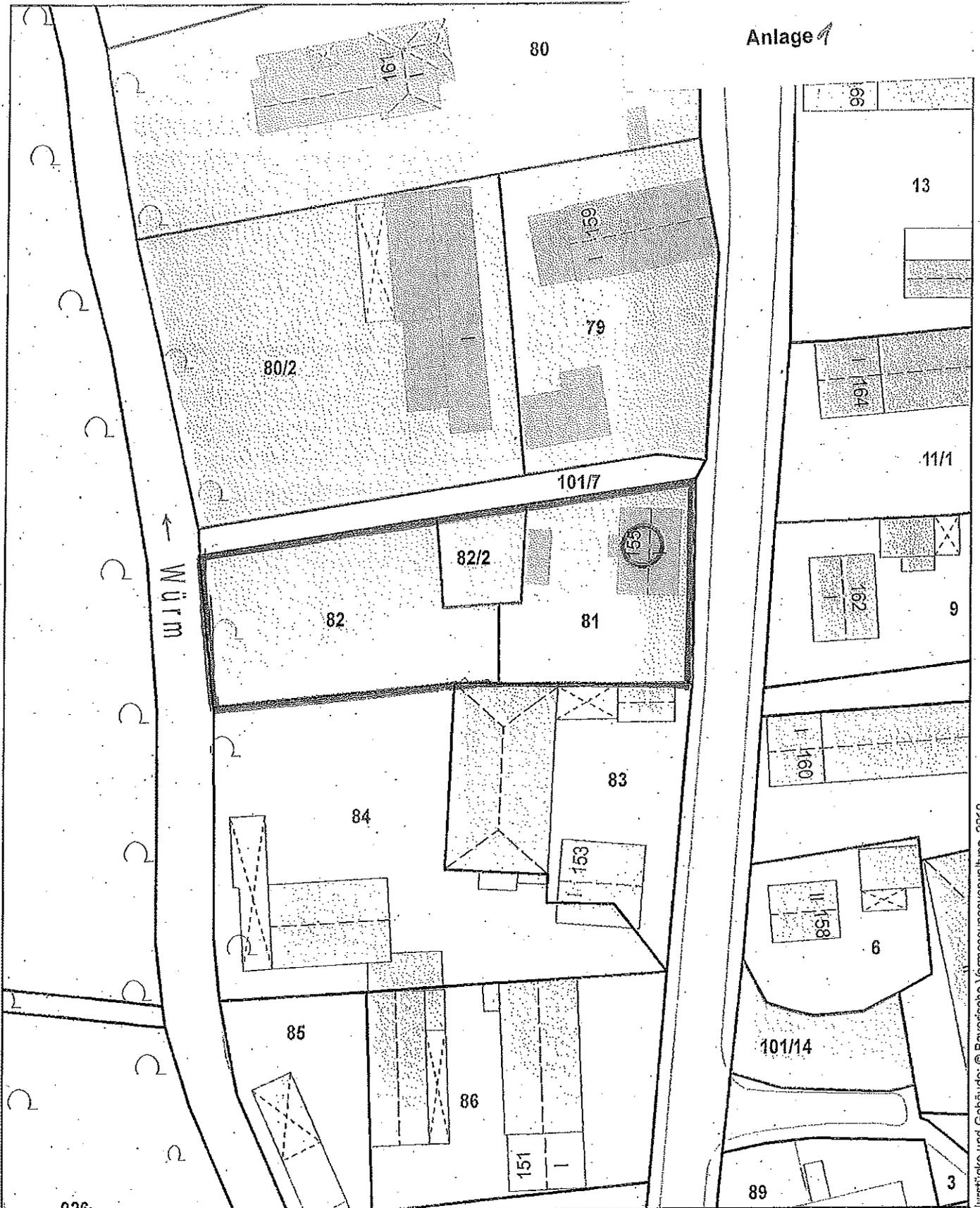
das KR-GL2

das KR-IM-TK

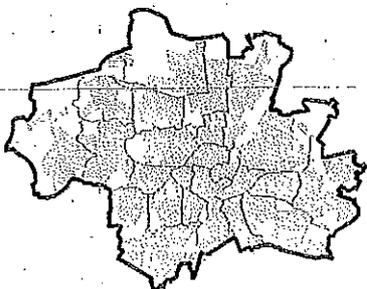
z.K.

Am _____

Stabschef
Kommunalreferat



026



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:762
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Ersteller

Erstellungsdatum 09.08.2019



Kindergarten Eversbuschstraße 155, 80995 M-Allach
 Berechnung NRF nach DIN 277 (2016)
 Planstand: Entwurfsplanung 19.07.2019

19.07.2019

Nr.	Bauteil		Fläche (m ²)
NRF			
EG			
01	Flur	VF	19,24
02	Therapie	NUF 1-7	9,01
03	Garderobe	NUF 1-7	7,19
04	Küche	NUF 1-7	15,75
05	Gruppe 1	NUF 1-7	33,49
06	WC	NUF 1-7	1,32
07	Vorraum	VF	1,02
	Fluchttreppenhaus	VF	19,74
1.OG			
11	Werken	NUF 1-7	15,84
12	Intensiv	NUF 1-7	16,69
13	Dusche	NUF 1-7	2,50
14	Gruppe 2	NUF 1-7	33,49
15	WC Kind	NUF 1-7	2,42
16	Flur	VF	3,57
17	Treppe	VF	12,61
	Fluchttreppenhaus	VF	19,74
DG			
D1	Personal	NUF 1-7	14,79
D2	Leitung	NUF 1-7	15,03
D3	Multifunktion	NUF 1-7	30,51
D4	WC Kind	NUF 1-7	1,32
D5	WC Personal	NUF 1-7	1,33
D6	Flur	VF	2,59
D7	Treppe	VF	12,13
	Fluchttreppenhaus	VF	19,74

UG			
U1	Archiv	NUF 1-7	8,26
U2	Lager	NUF 1-7	6,86
U3	Flur	VF	9,39
U4	Technik	TF	14,93
U5	Kammer	NUF 1-7	2,25

Summe inkl. Fluchttreppenhaus		358,76
--------------------------------------	--	---------------

Teilsumme	NUF 1-7	283,69
Teilsumme	VF	60,55
Teilsumme Fluchttreppe	VF	59,23
Teilsumme	TF	14,52

Abweichungen von Flächenangaben in den Plänen sind rundungsbedingt

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	Inhengestaltung	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,
80999 München- Allach
- 2.2 Flurnummern,
Gemarkung Flurnummer 81
Gemarkung München-Allach
- 2.3 Grundstücksgröße 714 m² gem. amtl. Lageplan
- 2.4 Höchstwasserstand MHGW liegt bei +499,30, also 4,09m unter FFB EG /
bzw. 1,20m unter UK Gründung
Das Überschwemmungsgebiet der Würm ragt im südwestlichen Eck wenige
Meter in das Grundstück.
HHW liegt bei ca. +1,89m unter FFB EG, also im Bereich des KG.

Messpunkt benachbartes Gebäude auf Flur Nr. 83
501,3 mÜNN
FFB Gebäude EG (unverändert gegenüber Bestand): +503,39
- 2.5 Erschließung,
Sparten s. Entwurfsplanung IB MEAC
- 2.6 Baugrund s. Baugrundgutachten IB KD GEO vom 04.02.2019
- 2.7 Bestand Das Bestandsgebäude wurde um das Jahr 1900 als Wohngebäude errichtet.
Das Gebäude steht seit vielen Jahren leer.
- 2.8 Abbruch Bestand Das im rückwärtigen Teil des Gartens befindliche Nebengebäude wird
abgebrochen.

3 Genehmigungsrecht

- 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. Auf 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 Städtebauliches Konzept

- 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 Inhaltliches Konzept / abstrakte Qualitäten

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 Gebäudekonzept / Gestaltung / Freiflächen

- 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 Formensprache gestaltet.
- 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 Kostenbeeinflussende Baukonstruktion / Ausstattung / Material

- 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 Holzcharge als vds - bzw RS - Türen
Gruppenräume mit Glasfüllung (ESG)
- 7.7 Decken
(KGR 350)
Akustikdecke
(außer: Personal, Liftung, Sanitärräume)
Treppe KG / EG – Bestandstreppe, überarbeitet
Treppen EG / OG's Holztreppe neu

Bodenbeläge siehe KGR 320

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

8 Nachhaltigkeitskonzept

8.1 Gebäude

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

aufgestellt


SPD-STADTRATSFRAKTION

München SPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80331 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

EM	1	12. PRAL	101
Ob. Nr. 11			1. 3. 04 II/V
an Yc			
D. ... 11/11/V			
21. MAI 2019			
AZ:	4233-1-0012		

München, 21.05.2019

Anwesen für Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.

Antrag *Nr. 5393*

Das Kommunalreferat wird gebeten, für den Umzug eines zweigruppigen Kindergartens des „Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.“ jetzt endlich das Haus in der Eversbuschstraße 155 zur Verfügung zu stellen.

Begründung

Dem Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V., Träger eines zweigruppigen Kindergartens, wurden die Räumlichkeiten in der Augustenfelder Straße gekündigt. Dem Träger wurde alternativ die Option eröffnet, die Einrichtung in ein vom Kommunalreferat verwaltetes Anwesen in der Eversbuschstraße 155 zu verlagern. Der Verzicht einer langwierigen europaweiten Ausschreibung sollte hier zur Unterstützung des Trägers möglich sein, da es sich um die Übernahme einer Pflichtaufgabe der Stadt handelt. Sowohl der Träger, als auch die betroffenen Eltern benötigen zum Fortbestand des Kindergartens eine verbindliche Aussage des Kommunalreferats als Planungssicherheit.

gez.

Christian Müller
Dr. Constanze Söllner-Schaar
Anne Hübner

Verena Dieltl
Simone Burger
Julia Schönfeld-Knor

Stadtratsmitglieder

München SPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80331 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München

Tel.: 089-23392627, Fax: 089-23324599

E-Mail: spd-rathaus@muemchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de

MÜNCHEN

