

Anlage 2

2. Maßnahmenpaket | Sonderbericht

Standardisierte Kurzbeschreibung 2 | 'Planungskonzept'

Siegenburgerstraße 51
Flurstück 8662/0, 8688/0

Stadtbezirk: 07. Sendling Westpark

Ergebnis der Task-Force:

GI | E(N) | E(B) | **N** | NST | PAV

Priorität: **A**

1. Standort IST/SOLL-Situation



Derzeitige Nutzungseinrichtungen / Bauzustand / Bau- und Planungsrecht:

Derzeitige Nutzungseinrichtungen:

- Die Sportanlage umfasst ein Sportbetriebsgebäude mit Haupt- und Nebengebäude, ein Platzwarthaus und Freisportanlagen.
Auf dem benachbarten städtischen Grundstück (Flurstück 8662/2 – Siegenburgerstraße 49, welches dem Verein auf der Basis eines Erbbaurechtsvertrags überlassen ist) befindet sich noch eine Vereinsgaststätte des BSC Sendling von 1918 e.V., welche nicht Teil der Maßnahme ist.
- Die Freisportanlagen bestehen aus einem Kunstrasenplatz, einem Rasenhauptfeld, einem Rasennebenfeld, einem Jugendspielfeld, einem Tennisplatz, einer 400 m-Rundlaufbahn und einer Leichtathletikanlage mit Weit- und Hochsprungangebot und Kugelstoßanlage.
- Auf der Anlage sind derzeit 51 Mannschaften aus folgenden Vereinen und Sportgruppen untergebracht: BSC Sendling 1918 e.V., SC Armin e. V., FC Ludwigsvorstadt e.V., SV. München von 1880 e. V., HLC Rot Weiß München, Polizeipräsidium München, Bunt kickt gut, Seniorenrunde FC Ludwigsvorstadt, Öffentlichkeit. Die 3 folgenden Vereine sind Hauptnutzer: der BSC Sendling 1918 e. V., der SC Armin e. V. Und der FC Ludwigsvorstadt e. V.
- Die Anlage steht darüber hinaus der Carl von Linde-Realschule, der Grund- und Mittelschule Fernpaßstr. 41 und der Grundschule Schwanthalerstr. 87 für den Schulsport zur Verfügung.

Bauzustand:

- Die Sportanlage wurde Anfang der 1950er Jahre errichtet.
- Die Anlage entspricht im Hinblick auf baufachliche Gesichtspunkte sowie in Bezug auf den sportfachlichen Bedarf nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Vorschriften.

Bau- und Planungsrecht:

- FNP: Sport
- §35 BauGB Bauen im Außenbereich, Aufstellungsbeschluss A64 Zielsetzung= Naherholung, Freiflächen für umliegende Bebauung, „Grüne Lunge“, südliche überregionale Grünverbindung mit Frischluftschneise.

2. Bedarf / Prognose / Ziel

a) Nutzungseinrichtungen:

1. Nutzungseinheit Freiflächen

Das bisherige Tennengroßspielfeld (63m x 93m) wird durch ein Kunstrasenkleinspielfeld (40m x 58m) ersetzt. Es erhält eine Linierung für Fußball und ist künftig für Fußballnutzung vorgesehen.

Anlage 2

Das bisherige Naturrasenkunstrasenspielfeld (50m x 70m) wird durch ein Kunstrasengroßspielfeld (60m x 90m) ersetzt. Es erhält eine Linierung für Fußball und ist künftig für Fußballnutzung vorgesehen.
Das bisherige Kunstrasengroßspielfeld (60m x 90m) wird durch ein neues Kunstrasengroßspielfeld (50m x 90m) ersetzt. Es erhält eine Linierung für Fußball und ist künftig für Fußballnutzung vorgesehen.
Das bisherige Naturrasengroßspielfeld (48,5m x 89,5m) wird durch ein Kunstrasengroßspielfeld (55m x 91,4m) ersetzt. Es erhält eine Linierung für Hockey (und ggf. Lacrosse) und ist künftig für eine Nutzung durch Hockey / Lacrosse und Fußball (nur Trainingsbetrieb) vorgesehen.
Die mit den Vereinen abgestimmten Spielfeldabmessungen ermöglichen auf den beiden nördlichen Kunstrasengroßspielfeldern Trainings- und Punktspielbetrieb für Fußball und auf dem südlichen Kunstrasengroßspielfeld Trainings- und Punktspielbetrieb für Hockey.
Umwandlung 400m Rundlaufbahn in kunststoffgebundene 130m Bahn.
Kombianlage für Beachvolleyball, Beachhandball und Dodgeball sowie Kugelstoßanlage und Leitaletikanlage für Weit- und Hochsprung.

2. Nutzungseinheit Gebäude

Sportbetriebsgebäude (EG+OG) mit Umkleieräumen, Duschräumen, Geschäftszimmer für Vereine, Platzwartraum, Erste-Hilferaum, Jugend-/Besprechungsraum, multifunktionaler Raum für sportl. Nutzung und Betriebsräumen

b) Abhängigkeit zu anderen Standorten:

Abstandsflächen des Neubaus zur vorhandenen Vereinsgaststätte, die innerhalb des Baugrundstücks als Teilfläche verpachtet ist, sind nach Baurecht einzuhalten.

c) Änderungen gegenüber Beschluss zum Zwischenbericht vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 07864)

keine Änderungen gegenüber dem bisher genehmigten Planungsstand

3. Planung

a) Bauliches Konzept:

1. Städtebau:

Die Lage der Gesamtsportanlage zeichnet sich durch die direkte Nachbarschaft zum BMW Park, einer Kleingartenanlage nördlich der Siegenburger Straße und der stark befahrenen Garmischer Straße aus. Das bestehende Funktionsgebäude aus den 50iger Jahren wird durch einen winkelförmigen 2-geschossigen Neubau ersetzt.

Neben der bestehenden Gaststätte akzentuiert der Eingang die Adresse zur tieferliegenden Siegenburger Straße und formt als Volumen einen geschützten Innenhof für die Sportler und Besucher, welcher zu den Sportfeldern orientiert ist.

2. Funktion:

Sportbetriebsgebäude:

UG: Technikflächen

EG: Umkleidebereiche inkl. Duschen und Platzwartbüro / Lagerräume

1.OG: Umkleidebereiche inkl. Duschen und Vereinsräumen

2.OG: Technik Lüftung

3. Bauablauf

Der Bau wird bei laufendem Betrieb realisiert. Während der Bauzeit werden die Vereine in einem Interimsgebäude östlich der Gaststätte mit Umkleiden, Duschen und Platzwartbüro untergebracht.

Zwischen dem nördl. und südl. Bereich des Geländes werden Interimscontainer mit Abstellräumen der Vereine und des Platzwartes und Werkstatt für den Platzwart bereitgestellt.

Bisherige logistische Umsetzung:

- Baumfällungen März 2022, Aufstellen der Interimscontainer Juni 2022, Abbruch der Bestandsgebäude ab Januar 2023.

Weitere logistische Umsetzung der Freiflächen:

- Phase 1: die zwei unteren Sportfelder 3 und 4 südlich des Grasweges (06/2023-05/2024)

- Phase 2: die zwei oberen Sportfelder 1 und 2 südlich des Grasweges (06/2023-07/2024)

- Phase 3: das nördliche Sportfeld mit der Rundlaufbahn, die Wege und die Segmente (07/2023-12/2024)

- Phase 4: Eingangsbereich Süd, das Gebäudeumfeld und der Parkplatz (03/2024- 03/2025)

4. Besonderheiten

keine

b) Umsetzung Raumprogramm:

Gem. dem Standardraumprogramm sind für das neue Gebäude einschl. Dienstwohnung 924 m² NUF 1-7 vorgesehen.

Die Dienstwohnung entfällt zugunsten des geforderten multifunktionalen Raums für sportliche Nutzung. Multifunktionaler Raum 100 m² zuzüglich Lager 20 m² (= 120 m²).

Anlage 2

Stand Ausführungsplanung = 982 m² NUF 1-7. Das Raumprogramm wird umgesetzt.

c) Baurechtlicher Verfahrensstand / Baurechtsausnutzung:

Der Bauantrag wurde eingereicht und positiv beschieden.
Aufgrund der Bedarfsänderungen musste eine Tektur eingereicht werden. Die Baugenehmigung zur Tektur liegt aktuell noch nicht vor. Zum Zeitpunkt der Beschlusserstellung wurde die Erteilung in Aussicht gestellt.

d) Förderverfahren:

Erteilung schulaufsichtliche Genehmigung: erteilt am 05.09.2022
Beantragung FAG: Staatliche Zuwendungen nach Art. 10 BayFAG wurden beantragt. Die Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn wurde mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 17.11.2022 erteilt.
Beantragung KfW-BEG KFN (Förderprogramms für Klimafreundliche Neubauten des Bundes) unter Bedingung KFNWG, ohne QNG-Siegel mit Lebenszyklusanalyse erfolgt. Ergebnis der Prüfung: Es konnte keine Förderung erzielt werden.

e) Kosten:

Der verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung ist erwirkt.
Die Maßnahme ist mit einer Kostenobergrenze von 18.440.000 EURO netto definiert.

f) Termine:

Der Baubeginn ist für das 1.Quartal 2023 vorgesehen. Die Inbetriebnahme ist für das 4.Quartal 2024 geplant.
Fertigstellung der Freiflächen in 2.Quartal 2025 geplant.

g) Fazit:

Modernisierung der Sportanlage gemäß Raumprogramm (siehe Berichtswesen)

4. Konzept Klimaneutralität

Modul A: Steigerung Energieeffizienz / Niedrigstenergiestandard

Gebäudehülle:
Niedrigstenergiestandard LHM gemäß Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022
Raumlufttechnik:
Lüftungskonzept nach aktuellem städtischen Standard
Effizienzgebäudestandard:
EG 40

Modul B: Fernwärme und erneuerbare Energien

Wärmeversorgung, erneuerbare Energien:
Fernwärme
Energieerzeugung: PV-Anlage, Gesamtleistung ca. 27 kWp

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Bauweise: Massivbauweise
An die Materialien gebundene Energie („Graue Energie“), Ökobilanzierung:
Neubau, nachwachsende Baustoffe/Dämmstoffe, Ökobilanzdaten (KG 300) vorhanden: 12,3kg CO₂/(m²a).
Kreislaufgerechtes Bauen und Einsatz von Recyclingbaustoffen: Trennbarkeit von Gebäudekomponenten mit unterschiedlicher Lebensdauer, lösbare Verbindungen, überwiegende Trennbarkeit der Materialien.

Modul D: Grün und Biodiversität

Fassadenbegrünung: Fassadenbegrünung an Westseite.
Dachbegrünung: Teilflächen extensive Begrünung
Freianlagen:
Gewachsene Grünstruktur bestehend aus Großsträuchern und Bäumen