

Machbarkeitsstudie

Haus für Kinder in München - Fürstenried
4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

Susanne Söldner Dirk Stender

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@zentner.de

Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

Auftraggeber: LHS München Baureferat Hochbau H 56
Ort: Stadtbezirk 19 Forstenried Flurstücke Nr. 642/3 und 643

INHALT

AUFGABENSTELLUNG

- Überarbeitung

BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

- Flurstück 642/3
- Flurstück 643
- Luftbilder

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Biotopkartierung
- Denkmalschutz

GEBÄUDEPLANUNG UND GRUNDSTÜCK

FLÄCHENBEDARF – RAUMPROGRAMM

PRINZIPIELLE GEBÄUDETYPEN

1. Neubau

- A: Langgestreckter Baukörper
- B: Baukörper als Winkel
- C: Kompakter Baukörper

2. Umnutzung der Bestandsgebäude

- D: Teilweise Umnutzung des Bestandes - Kopfbau mit angeschlossenem Neubau
- E: Umnutzung des gesamten Bestandsgebäudes.
- Freispielflächen

NACHWEIS RAUMPROGRAMM UND RÄUMLICHE UMSETZUNG

- Varianten A, C und E
- A - Neubau des Kinderhauses als länglicher Baukörper (Stange)
- C - Neubau des Kinderhauses als kompakter Baukörper
- E - Erhalt, Sanierung und Umbau des Bestandgebäudes

Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

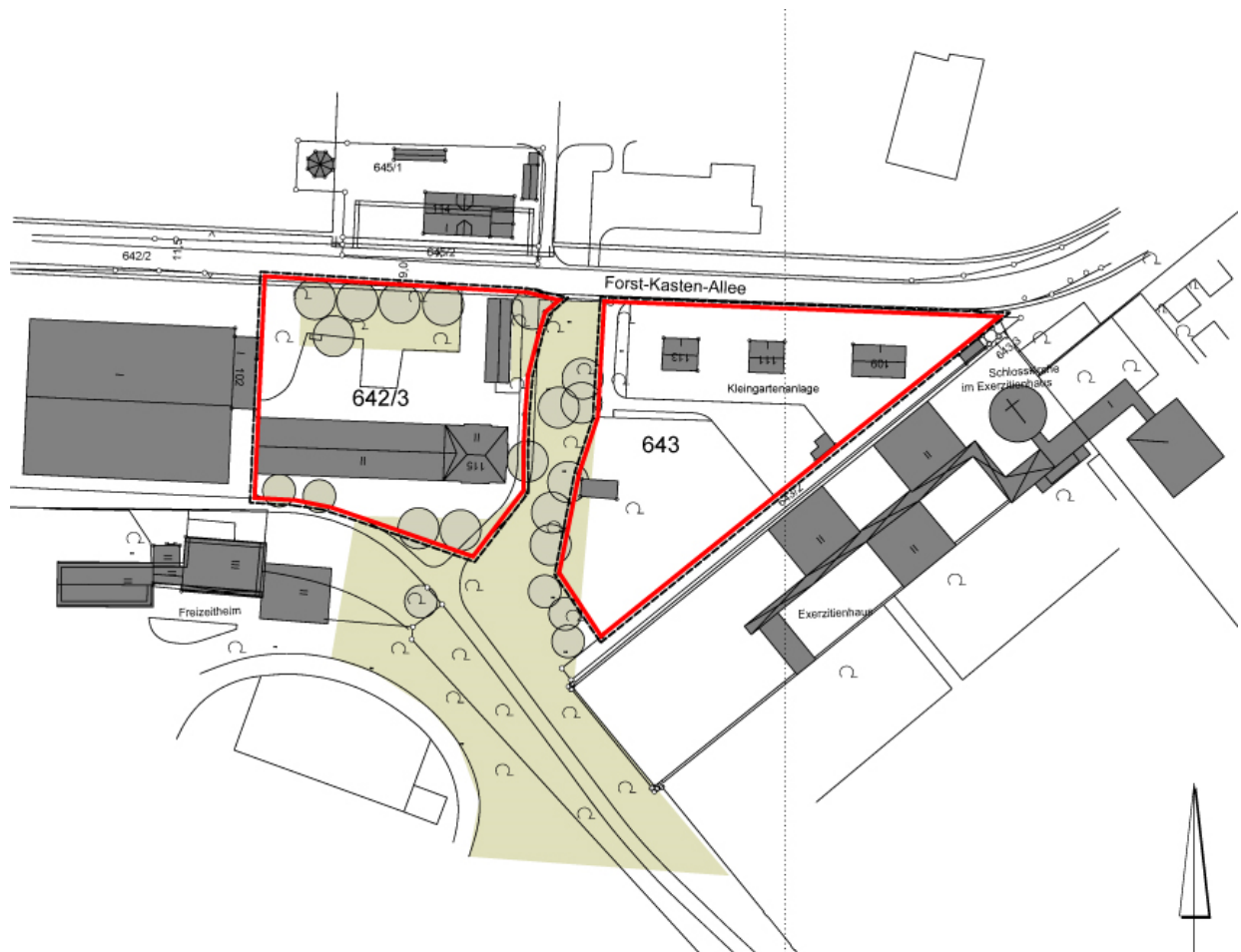
Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

AUFGABENSTELLUNG

Für die beiden Flurstücke 642/3 und 643 an der Forst-Kasten-Allee soll untersucht werden, ob und wie ein 7 gruppiges Haus für Kinder ausgeführt werden kann.

Die Grundstücke sind mit einem ca. 20 m breiten Grünstreifen (Biotopfläche) voneinander getrennt, der als Ausläufer des Forstenrieder Parks mit einem alten Baumbestand versehen ist. Ein breit angelegter, asphaltierter Weg darin verbindet die südlichen Sportanlagen mit dem nördlich gelegenen Gasthof zur Schwaige und daran angrenzende Freiflächen entlang des Waldfriedhofs.



ÜBERARBEITUNG

Diese Studie wurde am 02.11.2023 überarbeitet, da sich zwischenzeitlich einige Grundlagen geändert hatten, insbesondere die Anforderungen an den Denkmalschutz.

Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

Flurstück 642/3

Das 3. 827 qm große Grundstück ist mit einem ca. 60m langen, zweigeschossigen Gebäude und einer großen versiegelten Fläche davor bebaut. Die breite Einfahrt ist seitlich von einem eingeschossigen, Nebengebäude begrenzt.

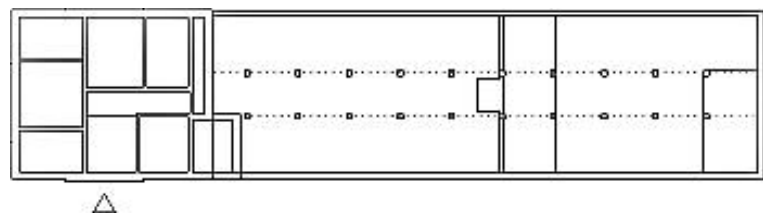
Der nördlich an der Straße gelegene, ca. 15m breite Grünstreifen mit alten Alleebäumen ist als Biotop eingetragen, er grenzt ohne Gehweg direkt an die Straße.
Im den südlichen Grünflächen ist eine Baumgruppe in den Biotopbereich einbezogen.

Das Hauptgebäude besteht aus einem „Kopfbau“ mit Walmdach und einer symmetrisch angeordneten Fassade, sowie einem seitlich angeschlossenen „Hallenbau“ mit einem Satteldach und etwas niedrigeren Geschosshöhen; ihm liegt ein regelmäßiges Stützenraster zugrunde.

Der „Kopfbau“ (Wohngebäude) und das seitliche Nebengebäude (Waschhaus) sind als Baudenkmal eingetragen.



Einfahrt von Norden mit ...



... „Kopfbau“ und „Hallenbau“

Flurstück 643

Das 4. 255 qm große Grundstück setzt sich aus unterschiedlich genutzten Teilflächen zusammen. Entlang der Straße (mit Gehweg) verläuft ein ca. 24 m breiter, als Kleingartenanlage bezeichneter Streifen. Er ist in drei Teilflächen aufgeteilt auf denen jeweils ein Gebäude eingetragen ist. Das westliche davon ist nicht mehr vorhanden, die beiden anderen werden genutzt. Sie sind von Süden mit einem einfach gekiesten Weg erschlossen.

Weiter südlich davon befindet sich eine eingezäunte Fläche, auf der Geräte, Material und Schutt abgeladen sind, umgeben von Schuppen, Garten- und Gerätehäuschen.

Nach Südosten bildet eine ca. 3 m hohe Mauer, mit einem Wartungstreifen davor, die Grenze zum Areal des Fürstenrieder Schlosses.

Haus für Kinder in München - Fürstenried
4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

LUFTBILDER



Luftbild senkrecht



Luftbild von Nordwest auf die Grundstücke

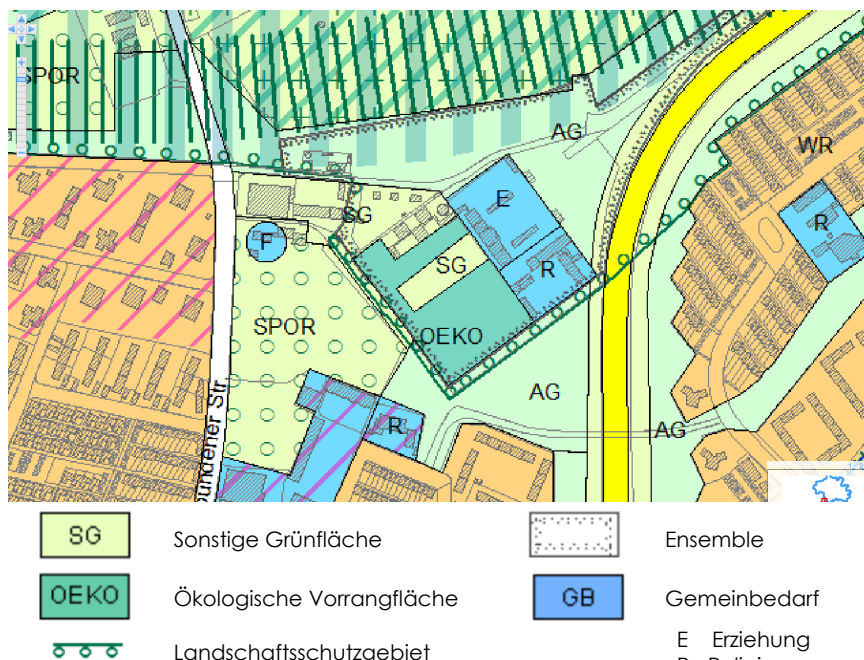
Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

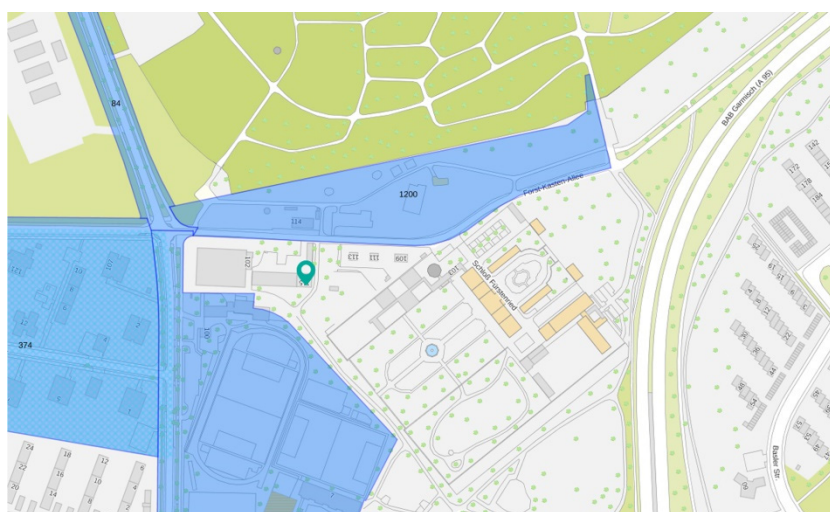
Flächennutzungsplan



<https://geoportal.muenchen.de/portal/fnp/>

Im Flächennutzungsplan der Stadt München sind beide Flurstücke als „sonstige Grünfläche“ ausgewiesen. Das östliche Grundstück Fl Nr.643 ist in den Bereich des Landschaftsschutzgebietes und des Ensembleschutzes im Umfeld des Fürstenrieder Schlosses einbezogen. Das westliche Grundstück Fl Nr 642/3 ist davon ausgenommen.

Bebauungsplan



<https://geoportal.muenchen.de/portal/master/#>

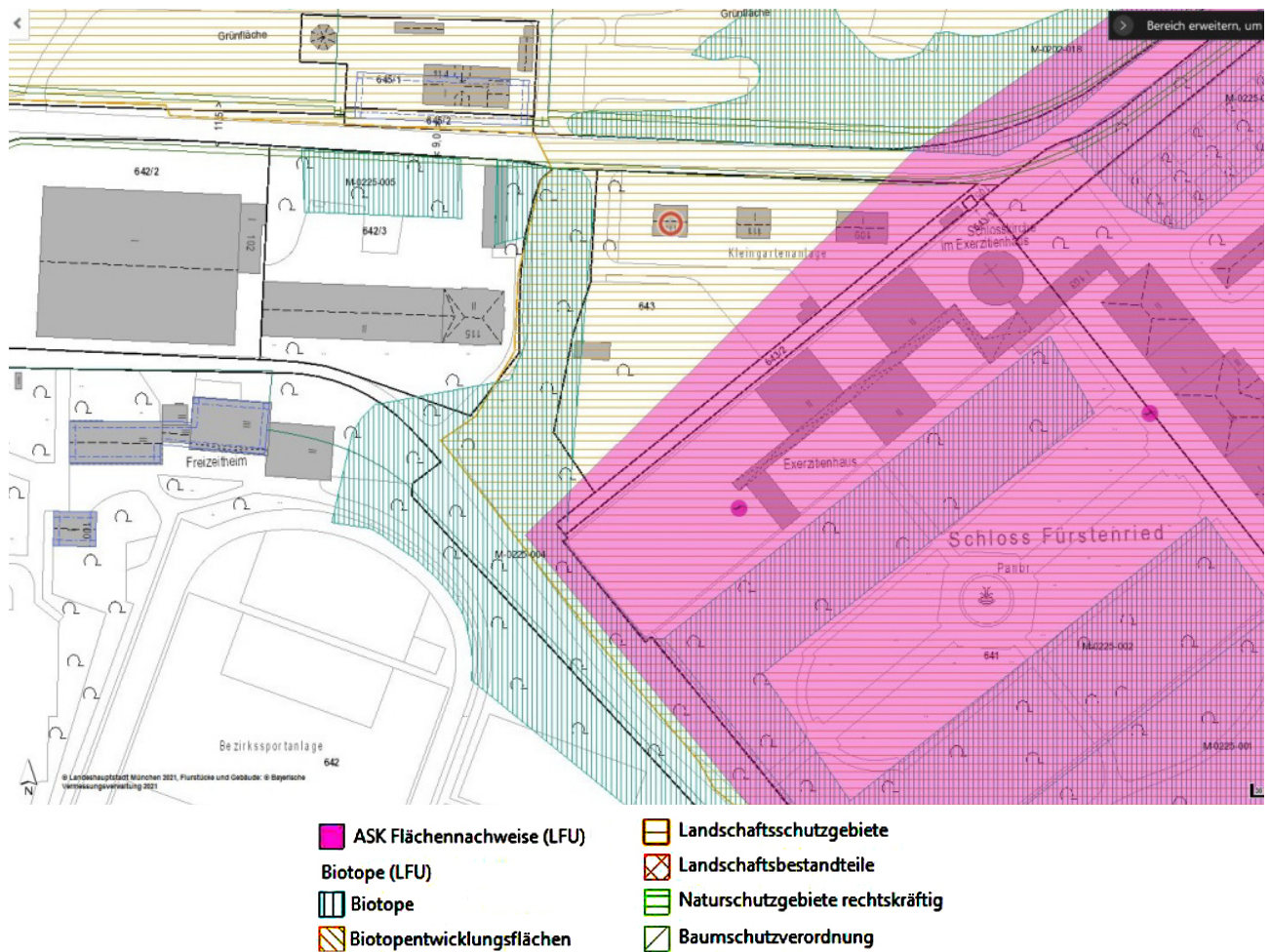
Ein Bebauungsplan für den Bereich der beiden Flurstücke besteht gegenwärtig nicht. Für den nördlich angrenzenden Bereich gilt B-Plan 1200 (Grünflächen mit Schwaige), für den südlich angrenzenden Bereich B-Plan 168a (Sportanlage und Schulzentrum).

Haus für Kinder in München - Fürstenried **4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen**

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

Biotopkartierung



Quelle: Landeshauptstadt München 2021 Flurstücke und Gebäude Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

In der Biotopkartierung sind die Aussagen des FNP noch einmal detaillierter dargestellt:
Biotopflächen sind zwischen den beiden Flurstücken und in Teilflächen auf dem westlichen Grundstück 642/3 ausgewiesen.

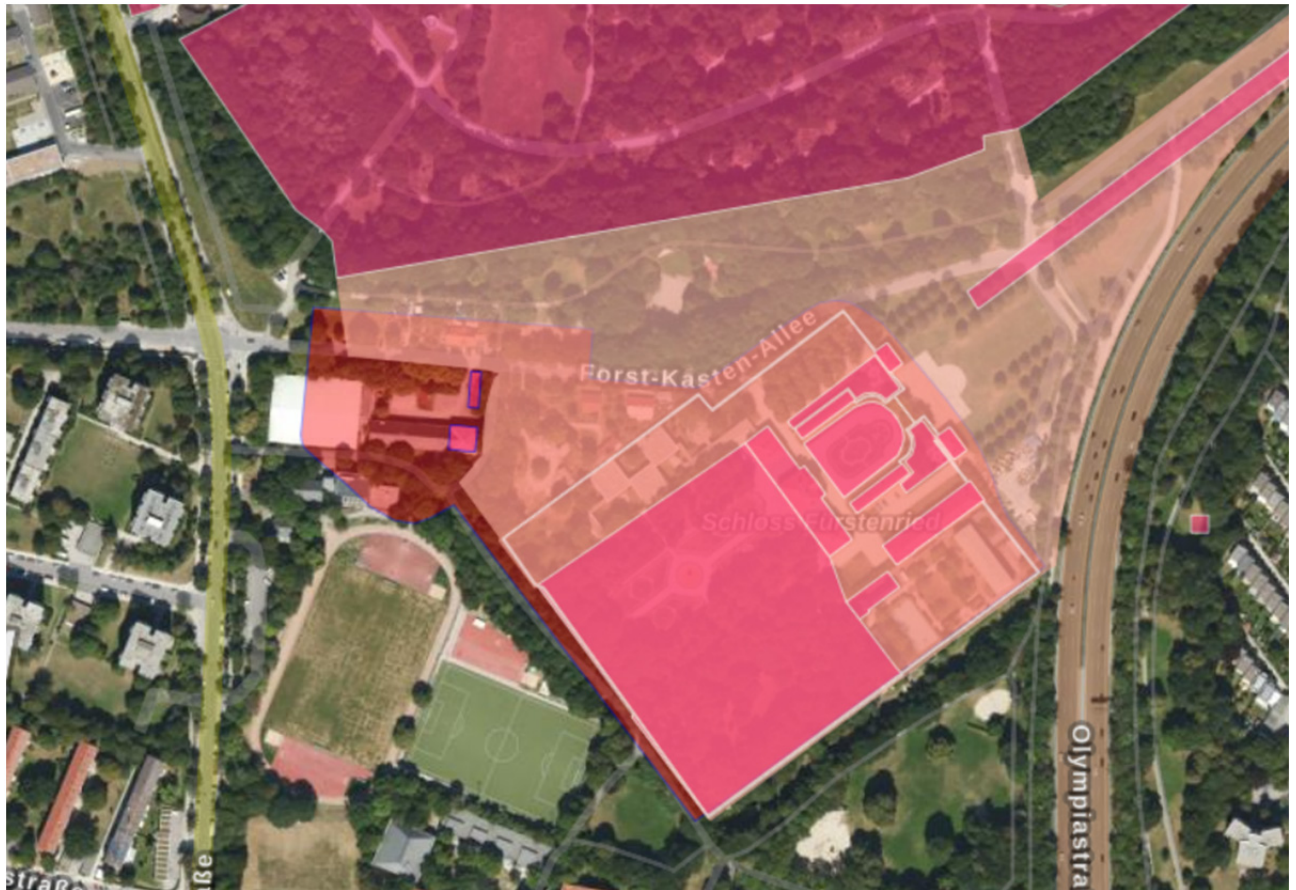
Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich vom Bereich des Fürstenrieder Schlosses, über das östliche Grundstück und den Flurstreifen zwischen den beiden Grundstücken hinüber in das Gebiet des Waldfriedhofs.

Haus für Kinder in München - Fürstenried
4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

Denkmalschutz



<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=240723&objtyp=bau&top=1>

Im Denkmalatlas Bayern ist der Bereich um das Schloss Fürstenried als Ensemble eingetragen. Das östliche Flurstück (Fl Nr.643) ist in den Ensembleschutz einbezogen.

Aktennummer E-1-62-000-16 Verfahrensstand: Benehmen nach Art. 2 BayDSchG hergestellt.

Außerdem könnten „untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde“ in Zusammenhang mit der angrenzenden Schwaige auf beiden Flurstücken vorhanden sein.

Aktennummer D-1-7934-0283, Bodendenkmal, Verfahrensstand: Benehmen nach Art. 2 BayDSchG nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Auf dem westlichen Grundstück (Fl Nr 642/3), Forst-Kasten-Allee 115, wurden das Nebengebäude („Ostbau“) und der Kopfbau des Hauptgebäudes („Wohnteil Südbau“) als Baudenkmal eingetragen.

Aktennummer D-1-62-000-11054 Baudenkmal Ehem. Ökonomiehof zum Schloss Fürstenried:

Wohnteil des Südbaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Risaliten, im Kern wohl 17./18. Jh., in der 2 Hälfte 19. Jh. aufgestockt und umgebaut;

Ostbau, erdgeschossiger Satteldachbau, wohl 18. Jh. -

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt

Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

GEBÄUDEPLANUNG UND GRUNDSTÜCK

Flächenbedarf Gefordertes Raumprogramm

| | | |
|--|--------|-----------|
| 3 Kindergartengruppen a 25 Kinder | 75 | |
| 4 Kinderkrippengruppen a 12 Kinder | 48 | |
| Kinder insgesamt | 123 | |
| | | |
| Räume | Anzahl | qm |
| Krippengruppenraum a 42 m² | 4 | 168 |
| Ruheraum a 24 m² | 1 | 24 |
| Kindergartengruppenraum a 50 m² | 3 | 150 |
| Abstellraum zum Gruppenraum Kiga a 5 m² | 3 | 15 |
| Mehrzweckraum a 60 m² (ab 30 KiGa und Hortkinder) | 1 | 60 |
| Abstellraum zum Mehrzweckraum a 15 m² (bei Kiga-Gruppen) | 1 | 15 |
| Multifunktionsraum a 32 m² | 3 | 96 |
| Abstellraum für Spiel- und Hygienematerial a 10 m² | 1 | 10 |
| - a 15 m | 1 | 15 |
| Abstellraum für Spiel- und Gartengeräte - a 25 m² | 1 | 25 |
| Abstellraum für Kinderwagen a 25 m² (3+4 Krippengruppen) | 1 | 25 |
| Elternwartebereich mit Vorplatz - a 25 m² | 1 | 25 |
| Leitungszimmer - a 17 m² | 1 | 17 |
| Leitungszimmer Stellvertretung a 17 m² | 1 | 17 |
| Personalzimmer a 50 m² | 1 | 50 |
| Wäsche- und Bügelraum a 20 m² (ab 3 Krippengruppen) | 1 | 20 |
| Büro für die Hauswirtschaftsleitung | 1 | 8 |
| Wareneingangszone | 1 | 7 |
| Küche - a 28 m² | 1 | 28 |
| Speisen- und Lebensmittelvorratsraum, kombiniert: | | |
| Speisenvorratsraum a 12 m² | 1 | 12 |
| Lebensmittelvorratsraum (Trockenlager) | 1 | 15 |
| Garderobe, mit Bewegungsfläche, pro Krippengruppe 5 m x 0,8 m | 1 | 16 |
| Garderobe, mit Bewegungsfläche, pro KiGa-gruppe 7,5 – 10 m x 0,8 m | 1 | 24 |
| Sanitäräume pro Krippengruppe a 15 m² | 4 | 60 |
| Sanitäräume pro KiGa-gruppe a 15 m² | 3 | 45 |
| Behindertengerechtes WC mit Dusche nach DIN Norm je 5 m² | 1 | 7 |
| Personaltoiletten je weiteres Geschoss (nach Geschlecht getr.) je 2 m² | 2 | 4 |
| Putzkammer im EG a 4 m² | 1 | 4 |
| Putzkammer je weiteres Geschoss a 4 m² | 1 | 4 |
| Toilette Küchenpersonal | 1 | 2 |
| Umkleide Küchenkräfte | 1 | 6 |
| Nutzungsflächen in qm (NUF) | | 974 |
| | | |
| Zusätzliche Flächen (geschätzt) | | |
| Technikfläche | 5% | 49 |
| Verkehrsfläche | 25% | 244 |
| Konstruktionsfläche | 25% | 244 |
| Summe Zusätzliche Flächen | | 536 |
| Bruttogrundfläche | | 1.510 |
| Bebaute Fläche (alles 2 geschossig) | | 755 |
| Freifläche 123 Kinder a 10 qm | | 1.230 |
| Erforderliche (Mindest-) Grundstücksfläche | | ca. 2.000 |
| | | |
| Flurstück 642/3 | | 3. 827 |
| Flurstück 643 | | 4. 255 |

Die vom Programm geforderten Flächen einschließlich der Freiflächen wären mit einem zweigeschossigen Neubau auf jeweils beiden Flurstücken baulich realisierbar.

Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

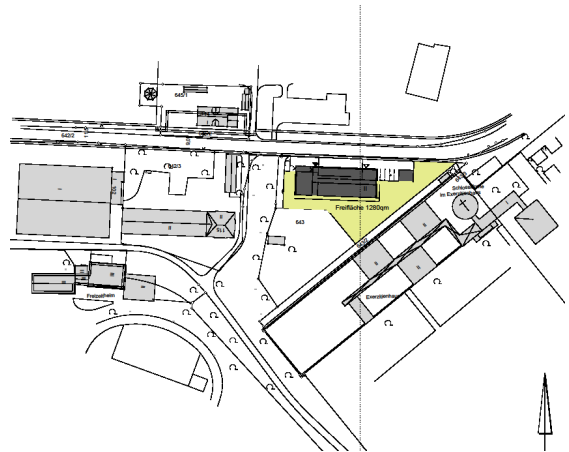
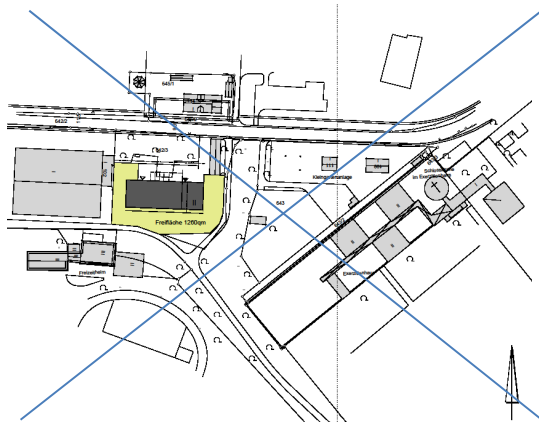
21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

PRINZIPIELLE GEBÄUDE Typen

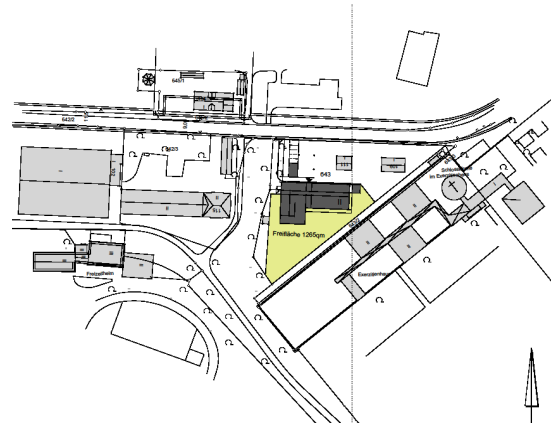
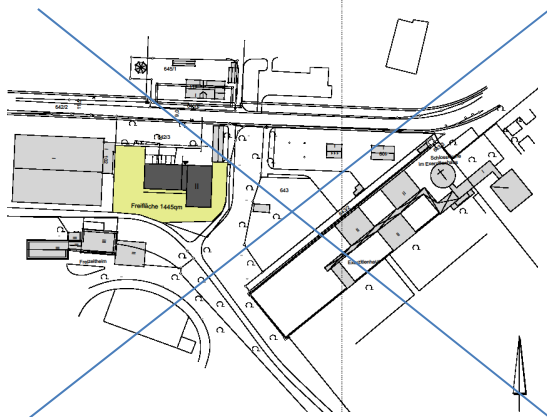
1. NEUBAU

Für einen Neubau sind drei prinzipielle Varianten jeweils auf beiden Flurstücken dargestellt. Die inzwischen denkmalgeschützten Bestandsgebäude schließen jedoch die auf dem westlichen Grundstück dargestellten Varianten aus. Möglicherweise wäre eine modifizierte Planung unter Beibehaltung der denkmalgeschützten Gebäude für die Variante C denkbar.

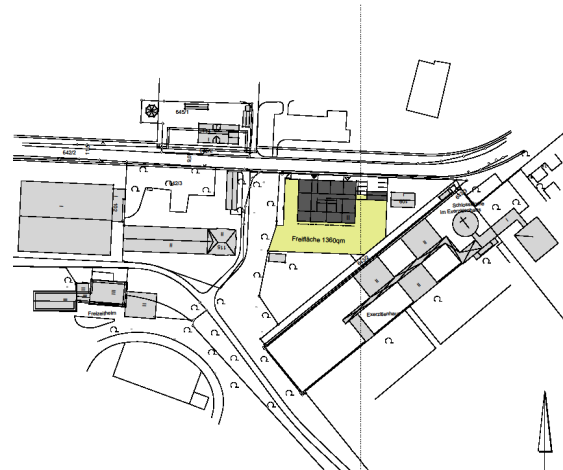
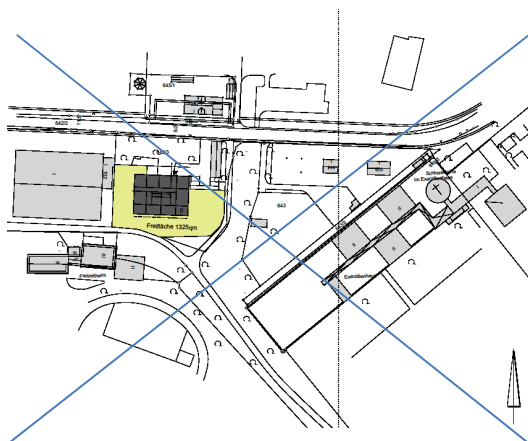
A: Langgestreckter Baukörper



B: Baukörper als Winkel (Pläne m04 und m05)



C: Kompakter Baukörper (Pläne m06 und m07)



Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

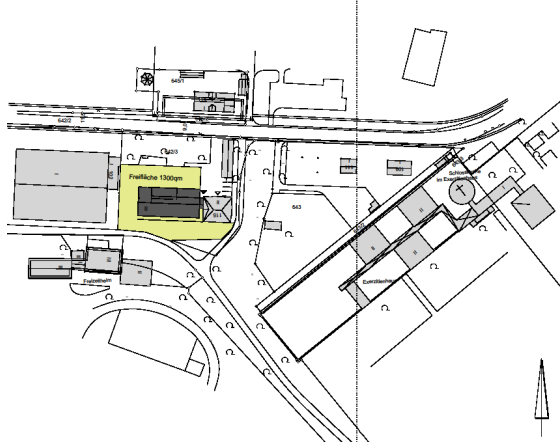
21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

2. UMNUTZUNG DER BESTANDSGEBÄUDE

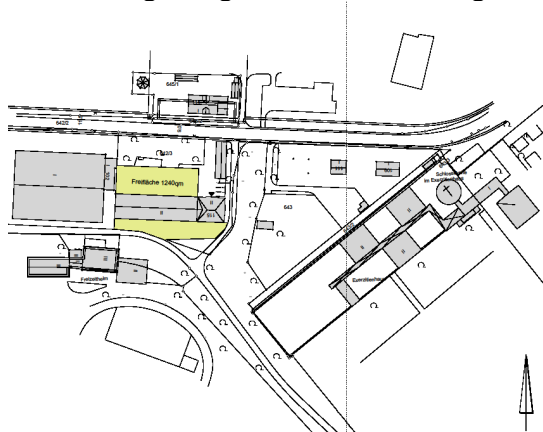
Aufgrund der beiden Baudenkmäler auf dem Flurstück 642/3 kann auf dem westlichen Grundstück die Sanierung und der Umbau des Bestandes auch für eine Kindertageseinrichtung in Betracht gezogen werden.

D: Teilweise Umnutzung des Bestandes:

Kopfbau des Wirtschaftsgebäudes mit angeschlossenem Neubau



E: Umnutzung der gesamten Bestandsgebäude



Freispielflächen

Die notwendigen Freispielflächen (grün angelegt) können auf dem jeweils bebauten Flurstück nachgewiesen werden, für einen größeren Bedarf könnte zusätzlich das zweite Flurstück herangezogen werden.

Die angrenzenden Biotopflächen werden dabei nicht belegt, dienen aber als sinnvolle Erweiterung des Grünbestands, ohne dass sie als Spielfläche genutzt werden müssten.

NACHWEIS RAUMPROGRAMM UND RÄUMLICHE UMSETZUNG

Varianten A, C und E

Auf Grundlage der prinzipiellen Anordnungsmöglichkeiten wurden die Varianten A, C und E, (Länglicher Baukörper, kompakter Baukörper, Nutzung des Bestandsgebäudes) ausgewählt, und die bauliche Umsetzung des Raumprogramms nachgewiesen.

Da zum Zeitpunkt der Untersuchung die Bestandsgebäude noch nicht als Baudenkmal eingetragen waren, und ein Neubau favorisiert wurde, ist für den Nachweis das westliche Grundstück 624/3 herangezogen worden, weil aus den übergeordneten Planungszielen die geringsten Konflikte zu erwarten waren, eine Variante mit Nutzung des Bestands aufgezeigt werden konnte und damit die Varianten (bedingt) vergleichbar blieben.

Aufgrund der nunmehr zu erhaltenden Bausubstanz ist eine Kindertageseinrichtung in der gewünschten Größe auf dem westlichen Flurstück 642/3 nur mit einem Abbruch der nicht geschützten Bauteile oder durch Einbeziehung des gesamten Baubestands möglich.

Die aufgezeigten Neubauvarianten können auf dem östlichen Flurstück 643 in gespiegelter Form angeordnet werden, die Räumlichkeiten müssten entsprechend angepasst werden.

Auf beiden Grundstücken steht eine ausreichend Fläche für die geforderten Nutzungen zur Verfügung, ohne Einschränkung durch den Baumbestand.

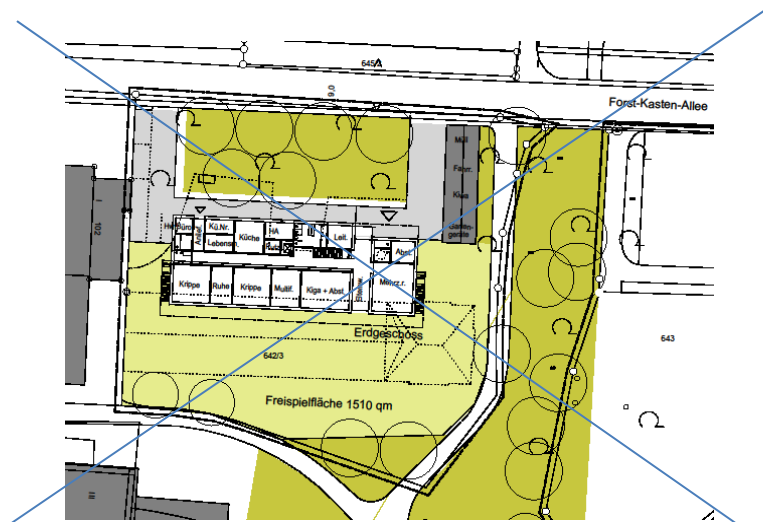
Haus für Kinder in München - Fürstenried 4 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen

Architekten und Stadtplaner
Zentnerstr. 7 80798 München
089/74664316 info@7zentner.de

21.01.2022 überarbeitet 02.11.2023

A - Neubau des Kinderhauses als länglicher Baukörper (Stange) - Abbruch des Bestandsgebäudes

Da aufgrund des Denkmalschutzes der Kopfteil des Wirtschaftsgebäudes erhalten werden soll, ist diese Variante in abgewandelter Form nur auf dem östlichen Flurstück 643 möglich.



Lage auf dem Grundstück

Erschließung

Das Gebäude wird nach Norden dicht an die Biotopfläche herangerückt, so dass mit kurzen Stichwegen im Westen die Anlieferung und im Osten – getrennt davon – die fußläufige Erschließung erfolgen kann. Nach Süden entsteht ein großer zusammenhängender Freibereich. Die Biotopflächen bleiben unberührt.

Nebengebäude (Waschhaus)

Das bestehende Nebengebäude bleibt für die Unterbringung von Müll, Fahrrädern, Kinderwagen und Gartengeräten erhalten. Das angrenzende Biotop wird dabei nicht durch bauliche Maßnahmen geschädigt.

Funktionen

Im zweigeschossigen Neubau sind die Aufenthaltsräume nach Süden, die Betriebs- und Wirtschaftsräume nach Norden orientiert.

Im Bereich des Eingangs sind „öffentliche“ Nutzungen – Leitung, Elternwarten, Besucher-WC und Mehrzweckraum angeordnet. Über einen breiten Spielflur mit Garderoben erschließen sich die Kinderräume.

Eine Haupttreppe führt zu den Räumen im Obergeschoss, eine vorgesetzte Balkonkonstruktion ermöglicht den erforderlichen zweiten Rettungsweg und den Zugang zum Freibereich für die Gruppen im Obergeschoss.

