

## Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn

### Empfehlungen des Lenkungskreises an den Gemeinderat

betreffend das Nutzungskonzept und das städtebauliche Konzept, abgeleitet aus den Ergebnissen des Dialogprozesses Familienzentrum Höhenkirchen-Siegertsbrunn.

#### Mitglieder:

- Ursula Mayer, Erste Bürgermeisterin, Gemeindeverwaltung
- Manfred Stein, Gemeindeverwaltung
- Markus Burkard, Gemeindeverwaltung, Bauamt
- Sabine Wölfel, Bürgerinitiative
- Nicole Richter, Bürgerinitiative
- Thomas Hillgärtner, Bürgerinitiative
- Clive Flynn, Gemeinderat, CSU, Vertretung: Martha Braun
- Mindy Konwitschny, Gemeinderätin, SPD, 2. Bürgermeisterin, Vertretung: Priska Weber
- Luitgart Dittmann-Chylla, Gemeinderätin, B90/Die Grünen, 3. Bürgermeisterin
- Ulrich Bug, Gemeinderat, Unabhängige Bürger (UB), Vertretung: Norbert Mayer/  
Manfred Eberhard
- Max Lachner, Gemeinderat, Allg. freie Wählergemeinschaft (AfW)
- Herr Fink, KJR München-Land, Vertretung: Hugo Fischer [zeitweise]
- Elisabeth Oelschläger, Amb. Senioren Service
- Britta Werhahn, Zwergerstube
- Michael Wüstendörfer, AWO KV München-Land, Vertretung: (Thomas Kroll)  
[zeitweise]
- Florian Sepp, Blaskapelle Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Vertretung: Richard Sagner  
[zeitweise]
- Bernhard Schmid, Leonhardi-Ensemble
- Armin Stock, SpVgg Höhenkirchen, Vertretung: Michael Müller,
- Franz Dielmann, AK Asyl, Vertretung: Gisela Blech
- Markus Pfuhler, AK Ortsentwicklung
- Diana Müller, AK Zusammenleben
- Jessica Walter, Jugend [zeitweise]

#### Sitzungen des Lenkungskreises (zur Vor- und Nachbereitung der Veranstaltungen):

- 16.04.2015
- 22.06.2015
- 14.09.2015
- 20.10.2015
- 11.01.2016

## Veranstaltungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung:

### Bedarfsermittlung:

- Fragebogen an die Vereine/Verbände im Februar/ März 2015
- Öffentliche Auftaktveranstaltung am 06.05.2015

### Best-Practice:

- Besichtigungsfahrt am 16.07.2015 (Familienzentren Haar und Trudering)

### Ideen- und Konzeptphase:

- Öffentlicher Workshop 1 am 24.07.2015 (Nutzungskonzept)
- Öffentlicher Workshop 2 am 12.10.2015 (städtebauliches Konzept)

### Zusammenfassung und Überprüfung der Ergebnisse:

- Öffentliche Abschlussveranstaltung am 24.11.2015

Nachfolgende Ergebnisse basieren auf der Sitzungsvorlage für die abschließende Sitzung des Lenkungskreises am 11.01.2016.

## Das Nutzungskonzept

### „Vision“ - Leitbild

- Das Familienzentrum für Höhenkirchen-Siegertsbrunn soll zur Begegnungsstätte für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen werden.
- Das Familienzentrum soll alle in der Gemeinde relevanten und bereits bestehenden Strukturen und Einrichtungen, soweit sinnvoll, unter einem Dach zusammenführen.
- Das Familienzentrum soll eine Lotsenfunktion in Fragen rund um die Familie in der Gemeinde wahrnehmen („erste Anlaufstelle“).
- Das Familienzentrum soll ein vielfältiges und flexibles Angebot bieten; je nach Nachfrage, Bedürfnissen und Bereitschaft zum Engagement soll die Weiterentwicklung der Angebote stets möglich sein.
- Der Zugang zu allen Angeboten im Haus muss möglichst „niedrigschwellig“ gewährleistet sein (physisch und organisatorisch).
- Das Herzstück des Familienzentrums soll das „Offene Café“ sein (Begegnung/offener Treff, Ort für Veranstaltungen wie Lesungen, Vorträge, Filmvorführungen etc.).
- Für viele Räume soll das Prinzip der Mehrfachbelegung und Multifunktionalität gelten. Multifunktionale Räume dienen u.a. für Beratungsangebote, Kursangebote, Projektarbeit, offene Treffs (themenbezogen auch Kultur, Musik, Bewegung).

## Vielfalt der Nutzer

Das Familienzentrum soll bevorzugt von bestehenden Gruppierungen, Vereinen und Einrichtungen genutzt werden (Integration und räumliche Konzentration):

- Krabbel- und Zwergerlstube (Mutter-Kind-Gruppe und Spielkreis),
- Kleines Warenhaus,
- Café Lichtblick,
- politische Parteien,
- Arbeitskreise der Gemeinde,
- Nachbarschaftshilfe,
- Hebammen (familienbezogene Beratungsangebote) und freie Kursangebote (Spiel, Bewegung, Kultur, Kreativ-Angebote),
- Vereine, Verbände und nichtorganisierte Gruppen,
- Großtagespflege,
- Jugendraum (evt. selbstverwaltet),
- Kleinere Musikgruppen ohne exklusive Raumnutzungsansprüche (z.B. Roofband)

Es soll aber auch für freie Angebote, freie Kursleiter, nichtorganisierte Gruppen und normalen „Publikumsverkehr“ zur Verfügung stehen.

## Trägerschaft/ Kostendeckung

(Organisatorische Fragestellungen sind im weiteren Verlauf noch weiter zu bearbeiten. Die nachfolgenden Aussagen geben nur eine grobe Orientierung.)

Das Familienzentrum soll neben wenigen hauptamtlichen Mitarbeitern, unterstützt durch einige 450-Euro-Kräfte, vor allem durch die Ehrenamtlichen getragen werden (ehrenamtliches Engagement!).

Die Koordination der Ehrenamtlichen muss professionell durch die Leitung der Einrichtung geleistet werden, ebenso die Belegung der Räume.

Zur Finanzierung des laufenden Unterhalts soll eine entgeltliche Nutzung der Räumlichkeiten beitragen.

Die Deckung der Kosten kann gemischt erfolgen:

- durch eigene Einnahmen wie z.B. Kursbeiträge und Raumnutzungsgebühren / Raumvermietung etc.
- durch Vereinsbeiträge (wenn die Trägerschaft ein Verein übernimmt)
- durch Mittel der Gemeinde und. des Landkreises,

## Raumprogramm – ergänzende Hinweise

Die nachfolgende Tabelle des Raumprogramms zeigt im Teil A (Nutzerspezifische Räume) zunächst die Räume auf, die exklusiv nur für eine Nutzung oder eine Nutzergruppe vorzusehen sind.

Im Teil B (Multifunktionale Räume) erfolgt die Auflistung der Räume mit multifunktionaler Nutzung, und es werden in der Spalte „Nutzer“ die Vereine und Verbände zugeordnet, die bei der Bedarfsermittlung 2015 erhoben wurden.

Räume, die eine besondere Ausstattung (Technik/ Möblierung, zuschaltbare Räume, z.T. Teeküche) erfordern, werden vermerkt.

Es sollen bei Planung und Ausführung ausreichend Stau- und Lagerräume vorgesehen werden, um das Prinzip der Multifunktionalität und Mehrfachbelegung sicherzustellen.

Ebenso sind ausreichend große Flächen für Foyer, Garderoben, WC, Verwaltung/ Büro, Kinderwagen-, Rollatoren- und Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Die Belüftung und der Schallschutz im Gebäude muss bei Planung und Ausführung angemessen beachtet werden. Hierfür sollte beim Wettbewerb ggf. entsprechende Fachberater hinzugezogen werden.

## Das Raumprogramm für das Familienzentrum

A	Nutzerspezifische Räume	NF qm		Lage, bes. Ausstattung
1	Verkaufsfläche	100	Kleines Warenhaus	EG, Wasseranschluss
1	Lager	Σ 100	Kleines Warenhaus	UG, Anbindung an Aufzug
1	Jugendraum mit eigenem WC	40	Jugend (evt. selbstverwaltet)	EG /UG mit eig. Zugang
2x	Spielzimmer	50	Zwergerstube, Spielkreis/ Mutter-Kind-Gruppe	
1	Gemeinsame Küche	10	Zwergerstube	mittig zwischen den beiden Räumen
1	WC und Wickelraum		Zwergerstube	mittig zwischen den beiden Räumen
2x	Großtagespflege	80	(Gemeinde)	Alte Apotheke *)
	Verwaltungsräume/Büros	40	Leitung, hauptamtliche Mitarbeiter	
	Summe qm NF	550	davon lagemäßig gebunden: EG 100/ UG 140/ Apotheke 160 *), (ohne Bindung 150)	

B	Multifunktionale Räume	NF qm	Nutzer	Lage, bes. Ausstattung
1	Foyer	(je nach Konzept)	Mehrzweckfläche (z.B. für Ausstellungen etc.)	EG
1	Offenes Café mit Küche/Theke, offener Treff = „Herzstück“	120	Multifunktional: offene Gruppen, Publikum, aber auch Parteien, Arbeitskreise, Vereine	EG Anbindung zum Foyer u. zum Freiraum
1	zuschaltbarer Raum zum Café	40	Multifunktional: Parteien, Arbeitskreise, Vereine	EG, gegen das Café abtrennbar, ggf. erhöht (Bühne), Anschlüsse für Kommunikations- und Medientechnik
1	Versammlungsraum	40	Multifunktional: Parteien, Arbeitskreise, Vereine	Zuschnitt für variable Konferenzbestuhlung, Anschlüsse für Kommunikations- und Medientechnik
1	Kursraum mit Konferenztechnik	40	Multifunktional: Parteien, Arbeitskreise, Vereine, offene Gruppen, vhs	Medientechnik, Konferenzbestuhlung, Anschlüsse für Kommunikations- und Medientechnik
1	Büro- u. Beratungsraum	25	Multifunktional: Anderl, vhs, Arbeitskreise, offene Gruppen	(abgeschlossener Raum – Vertraulichkeit) abschließbare Schränke, Anschlüsse für Kommunikations- und Medientechnik
1	Bewegungsraum (teilbar) mit gesonderter Umkleide	100	Multifunktional: offene Gruppen, Hebammen, vhs	(bes. Anforderungen an Boden und Belüftung)
1	Übungsraum (Bands)	25	Kleinere Musikgruppen/ Bands ohne exklusive Raumnutzungsansprüche	UG Schallschutz
1	Werkraum	15	offene Gruppen, Option „Repair-Café“	UG

1	Hausmeisterwerkstatt	15	Hausmeister	UG
	Stau-/ Lagerräume	1 x 10 je Geschoss	(alle Nutzergruppen)	(den o.g. Räumen zugeordnet)
	Wohnnutzung	80	Hausmeister	(DG)
	Summe qm NF	530	z.B.:	UG 65/ EG 170/ frei ca. 295

Eine weitere Wohnnutzung steht unter den Vorzeichen einer starken Lärmexposition durch verschiedene, über den Tag verteilte Aktivitäten, sowohl im Haus als auch auf den Freiflächen. Sie wird daher als äußerst konfliktträchtig angesehen. Darüber hinaus wird weiterer Stellplatzbedarf ausgelöst.

Eine Empfehlung, im Rahmen noch verfügbarer Fläche eine Wohnnutzung innerhalb des Familienzentrums zu realisieren, die über die Hausmeisterwohnung hinaus geht, kann daher nicht ausgesprochen werden.

#### **\*) Prüfauftrag an den Denkmalschutz für die künftige Nutzung der Alten Apotheke**

Getrennte Nutzungseinheiten für zwei Gruppen der Großtagespflege (vgl. mit 3-Zimmerwohnung mit ca. 80 qm) sowie Erhalt des alten „Offizins“ mit ca. 30 qm für öffentliche Nutzungen mit eigenem Eingang und WC.

#### **Nachtrag**

über eine Besprechung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dr. Hermann) sowie Vertretern des Landratsamtes München (Fr. Backs, Herr Kreisheimatpfleger Gilch):

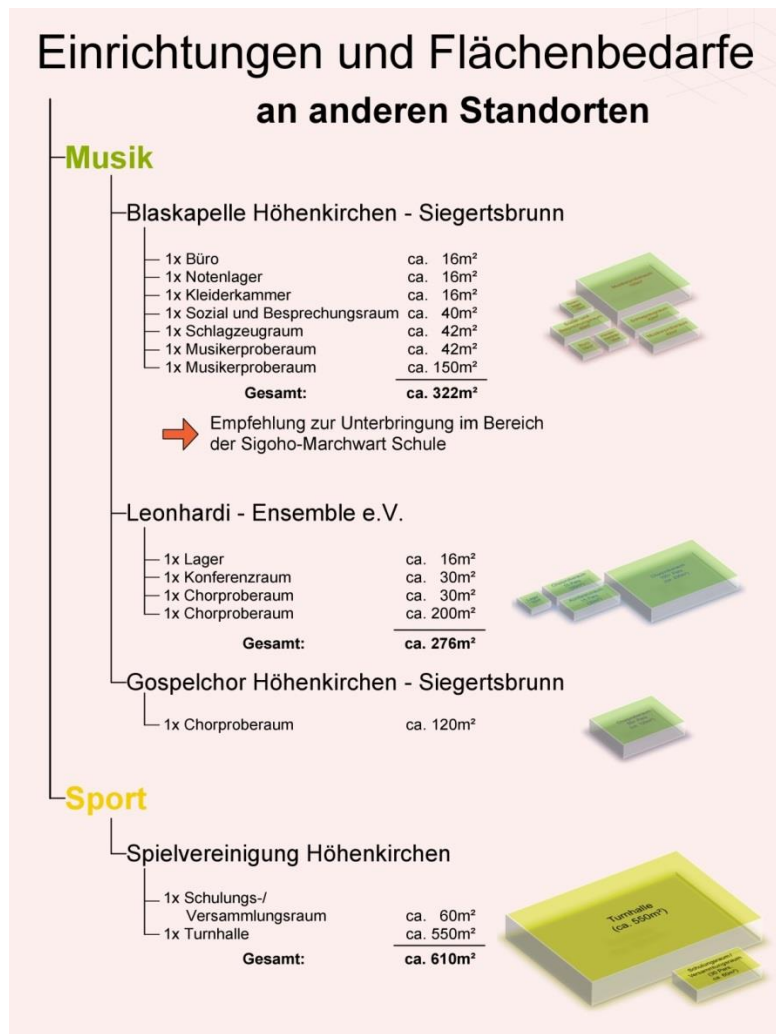
Die Alte Apotheke wurde insgesamt als Einzeldenkmal eingestuft. Dies bedeutet, dass eben das gesamte Gebäude (und nicht nur Einzelteile) unter Denkmalschutz gestellt wurden.

Es wurde aber besprochen und quasi vorab vereinbart, dass im Erdgeschoss durchaus „Vereinsräume“ umgebaut werden könnten.

Ebenso könnten im OG eine Großtagespflege für 1 Gruppe untergebracht werden.

Im Dachgeschoss fänden bis zu zwei Wohnungen Platz.

Bedarf, der ermittelt wurde (**Perspektive Gesamtgemeinde**), der aber ganz oder z.T. auf andere Standorte verwiesen werden muss



### Raumbedarf der Blaskapelle:

(Mehrzweckhalle für Konzerte; Raumbedarf für Proberäume, Besprechungsraum, Schlagzeugraum, Büro, Notenlager u. Kleiderkammer)

Dieser ermittelte Raumbedarf soll bevorzugt im Bereich der Sigoho-Marchwart-Schule künftig gedeckt werden. Der Lenkungskreis empfiehlt hierfür die Prüfung einer Verlagerung des Spielplatzes südlich der Mehrzweckhalle oder des Schulbaues.

### Raumbedarf von Leonhardi – Ensemble e.V., Gospelchor und Musikschulen

Dieser ermittelte Raumbedarf soll künftig bevorzugt über die Schulen z.B. Sigoho-Marchwart-Schule und im Rahmen der Erweiterung des Gymnasiums gedeckt werden.

### Veranstaltungsraum mit Bühne

Das vorhandene Angebot im Gemeindegebiet durch Mehrzweckhalle, Arcone Zentrum und künftiger Erweiterung des Gymnasiums wird als ausreichend angesehen.

### Sport

Für eine neue Turnhalle muss ein Alternativstandort gefunden werden, Versammlungsräume (multifunktional) können im Familienzentrums genutzt werden.

## vhs

Der vhs stehen Kursräume im Seniorenzentrum und in den Schulen zur Verfügung, der Lenkungskreis empfiehlt aber ein Lotsenbüro im Familienzentrum exklusive für die vhs vorzusehen. Die geplanten multifunktionalen Konferenz- und Bewegungsräume im Familienzentrum können zudem künftig auch für vhs-Kurse genutzt werden.

## Zentrale Bücherei

Der Lenkungskreis empfiehlt weiterhin die vorhandenen zwei Standorte in den Ortsteilen zu belassen.

## Neues Rathaus

Die Gemeinde hat für einen Rathausneubau bereits einen Alternativstandort vorgesehen.

## Neuer Feuerwehrstandort

Die Gemeinde hat für einen Feuerwehrneubau bereits einen Alternativstandort vorgesehen.

## preisgünstige Wohnungen

Hier besteht im gesamten Gemeindegebiet und für unterschiedliche Zielgruppen ein dringender Bedarf. Das „RUF-Gelände“ ist für einen angemessenen Beitrag nicht ausreichend groß. Die Nutzungseinschränkungen aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen sprechen gegen diesen Standort. Alternative Standorte und Konzepte sind erforderlich.

## Kühlraum für die Tafel

Eine Kühlmöglichkeit soll in räumlicher Nähe zur Ausgabestelle vorgesehen werden. Letztere soll – u.a. aus Gründen des Schutzes der Privatsphäre der Bedürftigen – nicht im Familienzentrum sein.

## **bereits verfügbare andere Standorte:**

### Mehrzweckhalle: Veranstaltungen, Konzerte

#### Seniorenzentrum:

- Mehrzweckraum mit Küche bis 22:00 Uhr nutzbar
- Bewegungsraum im Keller mit Spiegel

#### Räume der Kirchen

- z. B. Pfarrsaal mit Teeküche

#### MUNA-Gelände

- z.B. für Band-Übungsräume, Lagerräume

#### Örtliche Gastronomie ( 3 Säle)

- z.B. Mitgliederversammlungen, Vereinsabend

## Schulen



# Das städtebauliche Konzept

## a) Gebäudebestand:

Das Gebäude der Alten Apotheke ist als Baudenkmal eingestuft.

Wie weit der Denkmalschutz reicht und welche Gebäudeteile unveränderlich sind, ist mit der Fachbehörde abzustimmen, um Nutzungsmöglichkeiten und Art und Umfang einer Sanierung zu bestimmen (bevorzugt: Kinderbetreuungseinrichtung, s. Nutzungskonzept).



Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, München
Gde., Gmkg.	Höhenkirchen-Siegersbrunn, Höhenkirchen
Denkmalliste	<a href="#">Download Denkmäler in Höhenkirchen-Siegersbrunn</a>
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-84-127-25
Bezeichnung	Alte Apotheke
Adresse	Bahnhofstraße 30
Funktion	Werkstattgebäude, syn. Werkstatt, Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
Beschreibung	Wohnhaus ehem. mit Werkstätte, später sog. Alte Apotheke, zweigeschossiger Satteldachbau mit Zerchhaus und Balkon, 1911, 1932 Inneres neu geteilt.

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Angebot des BLfD

Das Pförtnerhaus kann abgebrochen werden. (Aufgrund der Größe und der Randlage ist ein Rückbau jedoch nicht zwingend und ein Erhalt je nach Gesamtkonzept ggf. auch denkbar.)

Die Kantine sollte ebenfalls abgebrochen werden. (Das sanierungsbedürftige Gebäude steht einer gewünschten Grundstückszufahrt von der Ahornstraße im Wege und begrenzt die Grünfläche südlich des Apothekengebäudes.)

Die Garage der Apotheke ist verzichtbar. (Das Gebäude schränkt den Freiraum erheblich ein.)

Ein Abbruch des Verwaltungsgebäudes und eine komplette Neubebauung wird mehrheitlich befürwortet (Hauptgründe: Keller-Defizit des Altbaus und Einschränkung für Lage und Zufahrt einer Tiefgarage, flexible Raumaufteilung entsprechend angestrebter Nutzungen, Umsetzung heutiger Standards, Barrierefreiheit).

Im Anbau ist vorübergehend die vertragliche Bindung für das bestehende Blockheizkraftwerk zu berücksichtigen (bei zeitnaher Kündigung noch bis 31.03.2017).

**§ 1**  
**Vertragsgegenstand**

1. Die Gemeinde gestattet der Energieversorgung Ottobrunn in dem in der Anlage 1 dargestellten Umfang die Nutzung des Grundstückes sowie der Gebäudeteile für die Errichtung und den Betrieb einer Heizzentrale einschließlich Blockheizkraftwerk, Wärmespeicher und Versorgungsleitungen.

**§ 2**  
**Vertragsbeginn und Laufzeit**

1. Der Vertrag beginnt zum 01.04.2012 und hat eine Laufzeit von fünf Jahren und endet am 31.03.2017.
2. Der Vertrag verlängert sich um zwei Jahre, wenn er nicht mit einer Frist von einem Jahr zum Vertragsende gekündigt wird.

*Auszug aus dem Vertragstext, Quelle: Gemeindeverwaltung*

**b) Zufahrten/ verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr:**

Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die über die Ahornstraße erschlossen werden soll. (Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der -1-Ebene wird eindeutig bevorzugt.)

Wenige oberirdische (Kurzzeit- und Behinderten-)Stellplätze sollen das Angebot ergänzen. Für das Kleine Warenhaus ist eine Anliefermöglichkeit vorzusehen.

Ausreichend Fahrradstellplätze sind bereit zu stellen. Außerdem sind im/ am Haus Abstellplätze für Kinderwagen und Rollatoren erforderlich.

An der Carl-Orff-Str. soll auf der Seite des Rufgeländes nach Möglichkeit ein Fußweg ergänzt werden.

**c) Freiflächen/ Umfeld – Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück:**

Mit einem Vorplatz an der Bahnhofstraße soll ein attraktiver, einladender Eingangsbereich für das Familienzentrum entstehen, der nach Möglichkeit alle Gebäudeteile (incl. Alte Apotheke) anbindet.

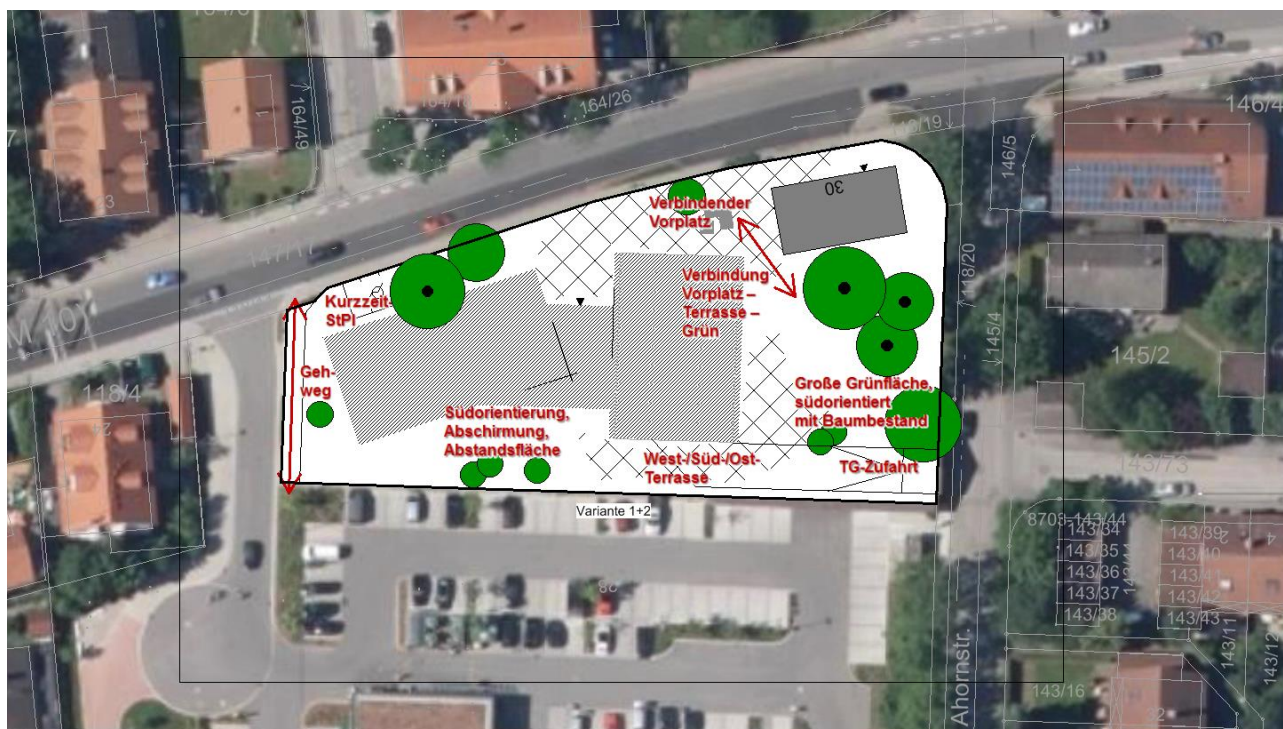
Eine Stellung der Gebäude parallel zur Bahnhofsstraße wird bevorzugt. Dadurch kann eine vergleichsweise große, öffentliche Grünfläche mit Südorientierung entstehen, die effektiv vom Straßenlärm abgeschirmt werden kann; der erhaltenswerte Baumbestand soll berücksichtigt werden. Die Flächen südlich der Alten Apotheke bilden den Kern einer (auch öffentlich zugänglichen) nach Möglichkeit eingezäunten Grünfläche mit Spielmöglichkeiten. Die Planung soll explizit auch den Freiraum einbeziehen, um eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

#### d) Anforderungen an die Gebäude-Konzeption:

Die Gebäudekonzeption hat die Barrierefreiheit (Aufzug/ Anbindung der Tiefgarage/ Keller) zu berücksichtigen.

Ausreichender Schallschutz im Gebäude (gegen externe und interne Lärmquellen) ist im architektonischen Konzept zu gewährleisten.

Eine abschnittsweise Realisierung (auch aus Kostengründen) und die Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen sind Grundlage für eine Wettbewerbsaufgabe. Für evt. Bauabschnitte sind die Prioritäten noch festzulegen (einerseits von Anfang an zur Verfügung zu stellende Kernnutzungen sowie andererseits Räumlichkeiten, die erst bei einer Erweiterung zum Zuge kommen).



Darstellung der städtebaulichen Wünsche/ Vorgaben und das daraus resultierende Baufeld

### Weitere Schritte zur Realisierung – Phase 3

- Architektonische Voruntersuchungen (Aufmaß, Substanzbewertung)
- architektonisches Konzept ggf. Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung (Vorentwürfe, Kostenschätzung)
- Fördermöglichkeiten
- Überlegungen zu Organisation, Trägerschaft

#### Zudem:

Weiterbearbeitung der, auf andere Standortoptionen verlagerten Bedarfe und Nutzungen

München, 12.01.2016/ 23.02.2016

Erstellt: PV  
Susanne Bauer, Oliver Prells