

Telefon: 233-24144
Telefax: 233-21136

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Kulturreferat

Generalsanierung des Gasteig

- Bestandsuntersuchung
- Nutzerbedarfsprogramm
- Modernisierungsmaßnahmen
- Interimsquartiere

Finanzierung

Änderung des MIP 2016 – 2020

**Musikstadt München: Verlagerung der Philharmonie
in die Paketposthalle prüfen**

Antrag Nr. 14-20 / A 002023 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 15.04.2016

Paketposthalle als Interimsstandort des Gasteig

Antrag Nr. 14-20 / B 03330 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirks 9 – Neuhausen-Nymphenburg vom 21.02.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07971

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kul-
turausschusses am 28.03.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss des Stadtrates vom 01.07.2015, in dem die Gasteig München GmbH beauftragt wurde, im Benehmen mit dem Kulturreferat ein Nutzerbedarfsprogramm mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu erstellen. Darüber hinaus sollte der Nutzerbedarf für Interimsstätten festgelegt und Alternativstandorte geprüft werden. Das Baureferat wurde beauftragt, eine Bestandsuntersuchung vorzunehmen und das Ergebnis dem Stadtrat vorzulegen.
Inhalt	In der Vorlage werden das Ergebnis der Bestandsuntersuchung, das Nutzerbedarfsprogramm mit Raum- und Funktionsprogramm für eine Generalsanierung, die geschätzten Sanierungskosten sowie die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dargestellt. Dem Stadtrat werden nach Erläuterung verschiedener Sanierungsvarianten die Gründe für eine Generalsanierung dargelegt und die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen und Szenarien für die Sanierung dargestellt. Darüber hinaus wird

	zum aktuellen Stand der Suche nach Interimsquartieren für die Zeit der Schließung während der Sanierung berichtet. Der Stadtrat wird über die nächsten notwendigen Schritte einschließlich Terminplanung informiert.
Gesamtkosten/-erlöse	Konsumtiv: 69.562 T€ (für die Jahre 2017 -2020); darin enthalten sind 7.310 T€ aus Mittelüberträgen des Vorjahres Investiv: 8.810 T€
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Als Grundlage für den zukünftigen Umfang der Sanierung wird die Gasteig München GmbH beauftragt, auf Basis des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms (Anlage 1) einen Planungswettbewerb mit nachfolgender Vorplanung durchzuführen. Dem Stadtrat ist anschließend das Ergebnis dieser Vorplanung zur weiteren Entscheidung über den Umfang der Sanierung vorzulegen. Die Kosten für den Planungswettbewerb und der nachfolgenden Vorplanung betragen ca. 8.460 T € bzw. 9.425 T€ inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer. 2. Die Gasteig München GmbH wird beauftragt, gem. Nr. 8 des Vortrags vertragsrechtliche Verhandlungen mit den Vertragspartnern der möglichen Interimsstandorte mit der Zielsetzung Inbetriebnahme Spielzeit 2020/21 aufzunehmen. Das Ergebnis ist dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Das städtische Grundstück „MK2Riem“ wird so lange für die Interimsphilharmonie reserviert, bis die Standortuntersuchung endgültig abgeschlossen ist und der Stadtrat eine definitive Entscheidung über ein Ausweichquartier getroffen hat. 3. Die Gasteig München GmbH wird mit der Planung einer Interimsphilharmonie sowie der weiteren Standorte beauftragt. Für die Baukosten der Interimsphilharmonie ist ein Kostenrahmen i.H.v. 37 Mio. € netto einzuhalten. Dem Stadtrat ist anschließend das Ergebnis der Planung zur Entscheidung vorzulegen. Die Kosten der Planung betragen ca. 1.556 T€ netto bzw. 1.735 T€ inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer. 4. Die Gasteig München GmbH erhält die Befugnis, gem. Nr. 8 des Vortrags eine Gesamtprojektsteuerung zu beauftragen. Diese wird aufgefordert, entsprechende Im-

	<p>mobilenrecherchen inkl. vorbereitender Vertragsverhandlungen zur interimistischen Unterbringung der weiteren Nutzungen aller Institute des Gasteig und standortbezogene Machbarkeitsstudien in Abstimmung mit der Stadtkämmerei durchzuführen. Die Kosten für die Gesamtprojektsteuerung und Machbarkeitsstudien belaufen sich auf ca. 2.764 T€ netto bzw. 3.041 T€ inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer.</p> <ol style="list-style-type: none">5. Die unter Nr. 5 dargestellten Finanzierungsbedarfe für den laufenden Betrieb ab 2025 werden zur Kenntnis genommen. Die Vollversammlung des Stadtrates wird zu gegebener Zeit mit der erforderlichen Anpassung der Betriebszuschüsse befasst.6. Die GMG wird beauftragt, der Vollversammlung des Stadtrats spätestens im Zuge der Befassung mit den Ergebnissen der Vorplanung zur Sanierung des Gasteig ein Finanzierungsmodell sowie die Bauherrengenschaft zur Entscheidung vorzulegen. Dabei sind dem Stadtrat Alternativen vorzuschlagen und deren Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung der LHM darzustellen.7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Die Anpassung des Betriebsmittelzuschusses für die Gasteig München GmbH bis 2021 und des Investitionszuschusses bis 2021 wird genehmigt. Das derzeit gültige MIP 2016 – 2020 wird geändert.8. Die für die Auszahlung des Betriebsmittelzuschusses benötigten Mittel für das Produkt 6450000 Beteiligungsmanagement auf der Finanzposition 3400.715.2000.1 Förderung sonst. Kultureinrichtungen, Zuschuss an Gasteig München GmbH sowie die für den Investitionszuschuss auf der Finanzposition 3400.985.3852.3 benötigten Mittel werden zentral finanziert und im Haushaltsplanverfahren angemeldet. Die Finanzierung der Maßnahme ist unabweisbar.
--	---

	<p>9. Die Stadtkämmerei wird ermächtigt, bei Bedarf pro Haushaltsjahr Umschichtungen im Büroweg zwischen den investiven und konsumtiven Zuschussmitteln vorzunehmen.</p> <p>10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 002023 von der Fraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 15.04.2016 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.</p> <p>11. Dem Antrag Nr. 14-20 / B 03330 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 – Neuhausen-Nymphenburg vom 21.02.2017 wird im Rahmen der unter Nr. 8 dargestellten Ausführungen Rechnung getragen. Der Antrag ist hiermit satzungsgemäß erledigt.</p> <p>12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gasteig, Philharmonie, Akustik, Carl-Orff-Saal
Ortsangabe	Gasteig, Rosenheimer Str. 5, Stadtbezirk Au-Haidhausen

Generalsanierung des Gasteig

- Bestandsuntersuchung
- Nutzerbedarfsprogramm
- Modernisierungsmaßnahmen
- Interimsquartiere

Finanzierung

Änderung des MIP 2016 – 2020

**Musikstadt München: Verlagerung der Philharmonie
in die Paketposthalle prüfen**

Antrag Nr. 14-20 / A 002023 der Stadtratsfraktion

DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 15.04.2016

Paketposthalle als Interimsstandort des Gasteig

Antrag Nr. 14-20 / B 03330 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirks 9 – Neuhausen-Nymphenburg vom 21.02.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07971

Vorblatt zur Beschlussvorlage des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturausschusses am 28.03.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Zusammenfassung	1
2. Ausgangslage	2
2.1. Stadtratsauftrag	2
2.2. Aufsichtsrat	3
2.3. Zielsetzung Zukunft Gasteig	3
3. Bestandsuntersuchung des Baureferats	5
4. Grundsanierung	10
5. Nutzerbedarfsprogramm	11
5.1. Vision	11
5.2. Raum- und Funktionsprogramm	13
5.3. Steckbriefe	13
5.4. Betriebskonzept	65
6. Generalsanierung	66
6.1. Maßnahmen	66
6.2. Kosten	66

6.3. Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	68
7. Sanierungsvarianten	70
7.1. Keine Sanierung	71
7.2. Grundsanierung Saal mit akustischer Optimierung T 5	72
7.3. Grundsanierung	73
7.4. Grundsanierung mit akustischer Optimierung T5	73
7.5. Generalsanierung	74
7.6. Abriss / Neubau	75
7.7. Fazit	75
8. Interimsquartiere	76
8.1. Vorgehensweise (Studien / Nutzerbedarf)	76
8.2. Philharmonie	77
8.3. Carl-Orff-Saal	82
8.4. Interimsquartiere für weitere Gasteig-Nutzer	82
8.5. Projektsteuerung und Planungskosten	83
9. Weiteres Vorgehen	84
9.1. Baurechtliche Genehmigungsfähigkeit	84
9.2. Finanzierung der Sanierung / steuerliche Aspekte	84
9.3. Bauherr	85
9.4. Beihilferechtliche Betrachtung / Vergaberecht	85
9.5. Zeitplan	86
10. Stadtratsantrag und Bezirksausschussantrag	88
11. Abwicklung Dringlichkeitsplan II / Akutsanierungsplan	89
12. Stellungnahmen der Referate	90
13. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	95
Änderung Haushalt RAW 2017 ff. und MIP 2016 - 2020	95

Generalsanierung des Gasteig

- Bestandsuntersuchung
- Nutzerbedarfsprogramm
- Modernisierungsmaßnahmen
- Interimsquartiere

Finanzierung

Änderung des MIP 2016 – 2020

**Musikstadt München: Verlagerung der Philharmonie
in die Paketposthalle prüfen**

Antrag Nr. 14-20 / A 002023 der Stadtratsfraktion

DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 15.04.2016

Paketposthalle als Interimsstandort des Gasteig

Antrag Nr. 14-20 / B 03330 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirks 9 – Neuhausen-Nymphenburg vom 21.02.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07971

5 Anlagen

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturausschusses am 28.03.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Zusammenfassung

Mit der Vorlage werden die Stadtratsaufträge vom 01.07.2015 behandelt. Es wird das von der Gasteig München GmbH (GMG) mit dem Kulturreferat und den im Gasteig beheimateten Instituten entwickelte Nutzerbedarfsprogramm mit Raum- und Funktionsprogramm vorgelegt. Dieses enthält auch die für eine Generalsanierung erforderlichen Maßnahmen.

Die im Auftrag des Baureferates vorgenommene Bestandsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebäude selbst in gutem Zustand ist, aber wesentliche Anlagenteile ihre durchschnittliche Lebensdauer erreicht haben.

Die für eine Grundsanierung nötigen Maßnahmen wurden dementsprechend von der GMG weiter aktualisiert und werden auftragsgemäß ebenfalls dargestellt.

Auf Basis dieser Untersuchungen wurden verschiedene Sanierungsvarianten entwickelt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Generalsanierung am besten geeignet ist, den Gasteig zukunftsfähig auszustatten. Die Generalsanierung vereint alle baulichen und technisch notwendigen Aspekte mit allen funktionalen Anforderungen der Nutzer.

Nächste Schritte wären ein Planungswettbewerb mit nachfolgender Vorplanung. Eine Grobkostenschätzung geht bei der Generalsanierung von Kosten i.H.v. 450 Mio. € aus. Dem Stadtrat wird anschließend das Ergebnis zur Entscheidung über den Umfang der Sanierung vorgelegt.

Sollte der Gasteig nicht umfassend saniert werden, würden nach Einschätzung der GMG für die dann anfallenden Dringlichkeitsmaßnahmen mind. rund 25 Mio. € jeweils innerhalb von 5 Jahren anfallen. Mit diesen Dringlichkeitsmaßnahmen wird der Zeitraum bis zu einer umfassenden Sanierung jedoch nicht ersetzt, sondern voraussichtlich nur überbrückt, da insbesondere das Ausfallrisiko für technische Anlagen steigt. Bei einem Ausfall bestimmter Anlagen (z.B. Sprinkleranlage, Ruf- und Evakuierungsanlage) wäre zudem der Betrieb gefährdet.

Darüber hinaus hat die GMG zusammen mit dem Kulturreferat den Nutzerbedarf für die Interimsquartiere ermittelt und für die Philharmonie Lösungen geprüft. Der Sachstand zur Suche nach Interimsquartieren wird dargestellt. Es wird vorgeschlagen, weitere Verhandlungen zu führen, die Planung einer Interimsphilharmonie mit einem Baukostenrahmen von 37 Mio. € festzulegen und dem Ziel der Inbetriebnahme einer Interimsphilharmonie zur Saison 2020 / 2021 zu beauftragen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, eine Projektsteuerung hierfür zu beauftragen.

Bei allen im Folgenden genannten Kosten handelt es sich um Netto-Beträge inkl. Risikoreserve von bis zu max. 30 %, auf Basis einer Grobschätzung anhand von vorläufigen Kostenkennwerten. Die derzeitige Grobkostenschätzung beinhaltet aufgrund des derzeitigen Planungsstands jedoch eine Unschärfe. Des Weiteren sind in den genannten Sanierungskosten keine Kosten für Interimsmaßnahmen enthalten.

2. Ausgangslage

2.1. Stadtratsauftrag

In der Vollversammlung des Stadtrats am 1. Juli 2015 (Vorlagen Nr. 14-20 / 2559) wurde eine Grundsatzentscheidung zur Generalsanierung des Gasteig getroffen.

Insbesondere wurde Folgendes beschlossen:

- „Zur Generalsanierung des Gasteig bilden die in Pkt. 2.5 des Vortrags dargestell-

ten Varianten ¹ die Grundlage für die weiteren Schritte.

- Die GMG wird beauftragt, im Benehmen mit dem Kulturreferat ein Nutzerbedarfsprogramm mit einem Betriebskonzept erstellen zu lassen. Hierzu sind auch Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu den über die Sowieso-Maßnahmen hinausgehenden Bausteine zu erstellen. Zeitgleich dazu wird das Baureferat beauftragt, unter Mitwirkung der GMG eine übergreifende Bestandsuntersuchung durchzuführen.
- Nach Vorliegen des Nutzerbedarfsprogrammes sowie der übergreifenden Bestandsuntersuchung werden diese dem Stadtrat zur Bedarfsgenehmigung und zur Erteilung des Vorplanungsauftrages vorgelegt.
- Die GMG wird beauftragt, im Benehmen mit dem Kulturreferat den Nutzerbedarf für die Interimsspielstätten festzulegen und rechtzeitig Alternativstandorte zu prüfen.“

2.2. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen laufend über den Fortgang des Verfahrens informiert. Zuletzt wurde in der Sitzung am 08.12.2016 das als Anlage 1 vorliegende Nutzerbedarfsprogramm sowie die möglichen Sanierungsvarianten mit Interimslösungen für die Philharmonie vorgestellt.

2.3. Zielsetzung Zukunft Gasteig

Gasteig heute

Das Kultur- und Bildungszentrum Gasteig geht auf Beschluss des Münchner Stadtrates vom 04.02.1970 zurück, um „den dringenden Raumbedarf zu decken für die Städtischen Bibliotheken, die Münchner Philharmoniker, die Münchner Volkshochschule, das Richard-Strauss-Konservatorium² und das Kulturreferat“. Nach den Plänen der Architektengemeinschaft Raue, Rollhagen und Lindemann wurde der Gasteig ab 1978 gebaut und 1984/85 eröffnet.

Seit der Eröffnung wird der Gasteig intensiv genutzt. Er bietet ein in München einmalig vielfältiges und hochkarätiges Kultur- und Bildungsangebot unter einem Dach an.

Die **Münchner Stadtbibliothek** besuchen täglich mehr als 3.000 Münchner Bürgerinnen und Bürger. Ihnen stehen 1,5 Millionen Medien zur Verfügung. Das Angebot der **Münchner Philharmoniker** nehmen pro Spielzeit rd. 190.000 Besucherinnen und Besucher wahr. Die Veranstaltungen der **Münchner Volkshochschule** besuchen täglich mehr als

¹ Variante 1: Grundsanieerung, Variante 2: Grundsanieerung mit Modernisierungen
² Heute Hochschule für Musik und Theater München

1.000 Menschen. In 52 Unterrichts- und 16 Übungsräumen der staatlichen **Hochschule für Musik und Theater München** erhalten Studentinnen und Studenten Lern- und Übungsmöglichkeiten. Das **Kulturreferat** fördert über 200 Kulturveranstaltungen in den Sälen des Gasteig (u.a. Festivals wie „Spielart“, „Münchner Biennale“, ARD-Musikwettbewerb). **Private Konzertveranstalter, Kulturakteure** mit ihren Orchestern, Jazz- und Popkonzerten sowie Theaterveranstaltungen mieten Veranstaltungsflächen im Gasteig an. Mehr als 500 **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** haben ihren Arbeitsplatz im Gasteig.

Insgesamt nutzen jährlich 1,8 Millionen Besucherinnen und Besucher das reichhaltige Kulturangebot im Gasteig.

Zukunft Gasteig

München ist eine prosperierende Stadt, sie wird auch internationaler und kulturell vielfältiger werden. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich mehr als 1,7 Millionen Menschen in München leben. Die städtischen Kultur- und Bildungseinrichtungen reagieren auf diese Situation nicht allein mit mehr Programmen sondern auch mit weiterer Profilierung, neuen Angeboten und zeitgemäßen Formaten, die die unterschiedlichen Motivationen aufgreifen, verschiedene Zugänge ermöglichen und gleichzeitig auch integrativ wirken sollen. Den Gasteig an diese neuen Entwicklungen anzupassen und damit zukunftsfähig für die nächsten Dekaden des 21. Jahrhunderts zu gestalten, besteht jetzt - im Rahmen einer technisch notwendigen Sanierung – die Chance.

- Im Gasteig der Zukunft haben weiterhin alle sechs Nutzergruppen – die Münchner Philharmoniker, die Münchner Stadtbibliothek, die Münchner Volkshochschule, die Hochschule für Musik und Theater München, das Kulturreferat und die von ihm geförderten Veranstaltungen sowie private Kulturveranstalter und Kulturakteure ihren Platz.
- Das vielfältige Kultur- und Bildungsprogramm im Gasteig ist **offen für die ganze Stadtgesellschaft**.
- Der Gasteig gewinnt **mehr Besucher**. Die Anzahl und Qualität der Veranstaltungen wird höher
- Der sanierte Gasteig bietet in Bezug auf **Inklusion** grenzenlos Kulturgenuss. Der Gasteig ist ausgerichtet auf die Bedürfnisse der urbanen Bevölkerung in ihrer ganzen Vielfaltigkeit und Wandlungsfähigkeit. Die LHM leistet damit ihren Beitrag zur Umsetzung
 - der UN-Behindertenrechtskonvention
 - der Leitlinie Bildung: Bildung in München – gerecht, zukunftssichernd, großstadtorientiert und weltoffen
 - der Leitlinie Kinder- und familienfreundliches München
- Die Nutzer des Gasteig kooperieren eng und entwickeln Programme zur gemeinsamen **Kulturvermittlung**. Das Konzept des Gasteig als Kultur- und Bildungszentrum

trum ist weiterentwickelt im Sinne der Leitlinie Kulturelle Bildung der Landeshauptstadt München.

- Die **räumliche Struktur und deren Infrastruktur** folgt der inhaltlichen Konzeption der Nutzer mit deren unterschiedlichen Funktionen und Anforderungen und unterstützt deren Kooperationspotentiale. Inhaltliche Angebote sind verstärkt verknüpft und mögliche Synergien im Gasteig besser ausgenutzt. Die dafür notwendigen Flächen Räumlichkeiten, Foyers und Außenbereiche sollten technisch und atmosphärisch optimiert werden. Der Gasteig der Zukunft ist ausreichend flexibel und medial gerüstet.

Die Sanierung orientiert sich an der Leitidee **„Der Gasteig bietet Kultur und Bildung für alle. Er ist attraktiv, begeisternd und offen“**.

„Der Gasteig bleibt ein Glücksfall für München“

3. Bestandsuntersuchung des Baureferats

Das Baureferat hat ein Ingenieurbüro mit der Bestandsuntersuchung beauftragt.

Das Gutachten liegt als Anlage 2 bei.

In seinem Abschlussbericht kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassung

Für das Gasteig Kulturzentrum ist mit Stadtratsbeschluss vom 01.07.2015 eine Übergreifende Bestandsuntersuchung erforderlich, um den Umfang einer Generalsanierung festzustellen. Dieser Auftrag wurde von OBERMEYER bis November 2016 mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Der Gasteig wurde Anfang der 80-er Jahre erbaut und steht genehmigungsrechtlich unter Bestandsschutz. Das Gebäude befindet sich allgemein in einem gut gepflegten Zustand. Auf Grund der generell erreichten durchschnittlichen Lebensdauer der wesentlichen Anlagenteile ist die Generalsanierung grundsätzlich erforderlich. Für eine sofortige Durchführung der Generalsanierung besteht kein dringender Handlungsbedarf. Im Falle der Generalsanierung sind umfassende Baumaßnahmen durchzuführen. Dafür ist ein neuer Bauantrag zu stellen.

Dach und Fassade entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Geänderten Nutzerbedarfen kann auf Grund bereits erreichter maximaler Brandlasten in den Fluren und Überbelegungen von Kabeltrassen kaum mehr entsprochen werden. Der Status-quo ist dementsprechend als „eingefroren“ zu bezeichnen. Die bestehenden brandschutztechnischen Mängel werden durch abgestimmte Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Die Standsicherheit des Gebäudes ist derzeit nicht gefährdet. Für das Tragwerk ist im Vorfeld der Generalsanierung eine flächendeckende Instandsetzungsplanung sämtlicher Stahlbetonbauteile durchzuführen. Die aktuell festgestellten Betongüten hinsichtlich Karbonatisierung, Druckfestigkeit und Betondeckung sind durch zusätzliche Beprobungen zu untersuchen.

Im Zuge der Generalsanierung sind die Installationen der Technischen Ausrüstung und der Innenausbau zu erneuern, wobei einige Technikkomponenten erhalten werden können.

Die Neuplanung der Bauteile erfolgt nach den dann aktuellen brandschutz-, wärme-schutz-, schallschutz- und umweltschutztechnischen Vorschriften und Normen, sowie den Anforderungen eines neuen Nutzerbedarfsprogramms.

Eine Umsetzung ist auch nach dem Jahr 2020 denkbar, einige Aspekte sind dann vor der Sanierung zu beachten:

- Erhöhte Sanierungskosten auf Grund steigender Sanierungsbedarfe sowie steigender Baupreise
- Gegebenenfalls zusätzliche Akut- und Notmaßnahmen zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen

Die Gasteig München GmbH stellt den aktuellen Betrieb mit Fortführung der Wartungs- und geplanter Akutmaßnahmen sicher.

Im Folgenden kurze Überblicke zu den Bauthemen:

- Baugenehmigung

Der Bauantrag (Bauteil BI) vom 03.08.1977 wurde am 27.10.1978, der Bauantrag (Bauteil RV) vom 04.08.1977 wurde am 23.03.1979, der Bauantrag (Bauteil PC) vom 31.10.1977 wurde am 10.01.1980 genehmigt, nachfolgend weitere Bauanträge und Tekturen. Zwischenzeitlich sind weitere Tektur-Genehmigungen erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass alle bisher durchgeführten genehmigungsrelevanten Umbauten im heutigen Ist-Zustand den baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

- Tragwerk (Stahlbeton / Stahltragwerke / Klinker-Fassaden)

Auf Grund der fortgeschrittenen Karbonatisierungstiefe sowie der teilweise festgestellten geringen Druckfestigkeitswerte der Betonproben ist vor der Generalsanierung die Durchführung einer flächendeckenden Instandsetzungsplanung zwingend erforderlich.

Als Akutmaßnahme ist die Instandsetzung oder Sicherung der geschädigten Stahlbeton-elemente in den Kassettendecken im Bereich Kellerstraße nötig. Diese ist laut Aussage GMG bereits vorgesehen.

Die Standsicherheit des Gebäudes ist derzeit nicht gefährdet.

- Brandschutz

Das Objekt ist im aktuellen Zustand genehmigt und steht somit unter Bestandsschutz. Die aktuellen wesentlichen brandschutztechnischen Mängel werden durch abgestimmte Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine zeitliche Begrenzung des Betriebes besteht nicht. Mit der Generalsanierung ist ein neuer Bauantrag zu stellen. Der Brandschutz hat dann die zu diesem Zeitpunkt gültigen Anforderungen zu erfüllen.

Unter der Bedingung, dass die wesentlichen brandschutztechnischen Mängel laufend abgearbeitet und keine Veränderungen durchgeführt werden, bestehen gegen einen Betrieb unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes keine Bedenken; der Status-quo ist somit „eingefroren“. Es dürfen somit keine weiteren Brandlasten eingebaut werden.

- Fassade / Glasoberlichter

Im Rahmen der Generalsanierung ist nach energetischen Vorschriften der Austausch der Glasscheiben erforderlich. Sofern die Pfostenriegelelemente den Anforderungen der neuen Verglasung genügen, können sie erhalten bleiben. Alternativ ist eine komplett neue Pfostenriegelkonstruktion einzubauen.

Der erforderliche technische Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der aktuellen Norm durchzuführen, um den gesamten Umfang der Fassadensanierung zu begründen.

Die Vormauerschale der Klinkerfassade ist überwiegend in einem guten Zustand. Im Rahmen der Generalsanierung sind festgestellte Korrosionserscheinungen und Abplatzungen zu sanieren.

Die Dämmschichtdicke ist konstruktionsbedingt begrenzt. Auch hier ist der erforderliche technische Nachweis entsprechend der aktuellen Norm durchzuführen.

- Dach

Das Dach ist dicht. Die Generalsanierung der Flachdächer erfordert nach derzeitigem Stand der EnEV einen Neuaufbau der Dachkonstruktion ab OK Rohbaudachfläche. Die Dämmschichtdicke ist konstruktionsbedingt begrenzt.

Die erforderlichen technischen Nachweise sind im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der aktuellen Normen durchzuführen, um den Erhalt bzw. Neuaufbau zu planen.

- Ausbau

Alle vorgefundenen Ausbauelemente von Boden, Wand und Decke befinden sich trotz des Gebäudealters in einem guten Gesamt- und Pflegezustand.

Aktuell besteht für den laufenden Betrieb neben den üblichen Unterhaltsmaßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf.

Mit der Generalsanierung müssen sämtliche im Bodenaufbau, in den Wandverkleidungen/-beschichtungen und Deckenhohlräumen eingebauten technischen Installationsanlagen freigelegt und entfernt werden. Somit sind vorab auch alle Ausbauelemente zu entfernen.

Anschließend sind diese Bauteile, aus brandschutztechnischen, schalltechnischen, akustischen und installationstechnischen Aspekten unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Generalsanierung aktuellen Normung neu zu entwickeln.

- Permanente Wasserhaltung

Die ordnungsgemäße Funktion ist durch regelmäßige Überprüfung zu kontrollieren. Langfristig sollte eine Alternative für die bestehende Anlage gefunden werden.

- Sanitär, Heizung, Lüftung, Kälte, Sprinkler, Küchentechnik

Die Anlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden gepflegten Wartungszustand und funktionieren. Wesentliche Bauteile haben jedoch ihre Lebensdauer erreicht bzw. werden diese im Betrachtungszeitraum erreichen. Daher ist zukünftig mit erhöhtem Aufwand für Wartung, Betrieb und Instandsetzung zu rechnen.

Ein Weiterbetrieb der Anlagen ist aus heutiger Sicht möglich, die Betriebssicherheit der Anlagen ist jedoch für eine längerfristige Nutzung nicht im erforderlichen Maß gegeben. Vor allem die Raumluftechnischen Anlagen einschließlich der Kälteanlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik, ein Austausch wird im Zuge der Generalsanierung nötig sein.

Für die Sanitäranlagen sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene zur Aufrechterhaltung eines bestimmungsgemäßen Betriebs und turnusmäßige Überprüfungen durchzuführen. Die Sanitärinstallation ist im Zuge der Generalsanierung auszutauschen.

Für die Heizungsanlagen sind derzeit keine Hinweise auf akut erforderliche Maßnahmen vorhanden. Abhängig von der derzeit weiterhin ausgesetzten Dampfnetzumstellung der Stadtwerke München kann jedoch eine Umstellung auf Heißwasser erforderlich werden. Die Heizungsinstallation ist auszutauschen.

Bei den Sprinkleranlagen ist mit Mängelfeststellungen bei der Altanlagenprüfung 2021 zu rechnen, deren Sanierungen und/oder Interimsmaßnahmen mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf, einschließlich der Schnittstellen-Gewerke, geplant werden müssen. Im Zuge der Generalsanierung wird der Austausch dieser Feuerlöschtechnik erforderlich. Im Vorfeld ist zu prüfen, inwiefern die im Jahr 2016 durchgeführte Küchensanierung dem Anspruch der ganzheitlichen Generalsanierung genügt.

- Elektro-, Fernmeldetechnik, Förderanlagen, Gebäudeautomation, Bühnentechnik

Die elektro- und fernmeldetechnischen Anlagen sind trotz ihres Alters noch weitestgehend betriebsbereit. Eine Ersatzteilversorgung wird aber zunehmend schwieriger. Erweiterungen sind wegen der vollständigen Auslastung der Kabeltrassen (Brandlasten) nur unter sehr erschwerten Bedingungen im laufenden Betrieb möglich. Die Anlagen und Verkabelungen sind im Rahmen der Generalsanierung vollständig zu erneuern.

Die Aufzugsanlagen und Fahrtreppen wurden sukzessive erneuert. Sie befinden sich in einem guten Zustand. Ein Austausch ist nicht erforderlich.

Die Befahr- und Transportanlagen sind auf Grund ihres Alters im Rahmen der Generalsanierung zu erneuern.

Die bühnentechnischen Anlagen der Untermaschinerie sind wegen mangelnder Sicherheitseinrichtungen und Verschleiß im Rahmen der Generalsanierung großteils zu erneuern. Die Obermaschinerie in der Philharmonie sollte überarbeitet werden, nicht mehr benötigte Anlagenteile und Unterkonstruktionen sind zu entfernen.

Die Gebäudeautomation befindet sich in einem guten Zustand, durch die anstehenden Erneuerungen der mechanischen Gewerke ist jedoch auch die Gebäudeautomation auszutauschen.

- Schadstoffe

Es ist davon auszugehen, dass Schadstoffe in allen Bereichen des Bestands vorhanden sind.

Ohne Freilegen der betroffenen Baustoffe durch etwaige Baumaßnahmen ist kein aktueller Handlungsbedarf erforderlich.

Die gesetzlich geforderte Gefahrstoffermittlung ist vor Beginn der Generalsanierung durchzuführen, um den Umfang der dafür relevanten Sanierungsmaßnahmen zu definieren.

Im weiteren Bericht werden die Ergebnisse detailliert dargestellt.

München, November 2016“

4. Grundsanie rung

Im Grundsatzbeschluss zur Generalsanie rung des Gasteig vom 01.07.2015 wurden in der Variante 1 Grundsanie rung die notwendigen Ma ßnahmen dargestellt, die zur langfristigen Aufrechterhaltung des Betriebs notwendig sind und keine weiterföhrenden funktionalen Verbesserungen beinhalten. Diese sogenannten „Sowieso-Ma ßnahmen“ beinhalteten einzelne Ma ßnahmen auf Basis unterschiedlicher Projektstudien, welche im Masterplan 3.03 zusammengefasst wurden. Eingeschlossen in diese Ma ßnahmen wurde auch der Austausch der Glasfassade, eine Optimierung der „Ladezone Kellerstra ße“ und das Vorhaben „Philharmonie Internet“. Als Baukosten wurden zum damaligen Stand nach einer ersten Schätzung 180 Mio. € zzgl. eines Unschärfezuschlags von 30 % ermittelt.

Im Zuge der Erstellung des Nutzerbedarfsprogramms wurden diese um weitere Ma ßnahmen ergänzt, um die Qualität einer umfassenden Grundsanie rung zu erreichen. Die Grundsanie rung wird dabei als bauliche und technische Sanierungsma ßnahme, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs für die nächsten 20 Jahre erforderlich ist, definiert. Folgende Ma ßnahmen sind laut GMG (Anlage 1, S. 292) für die Grundsanie rung notwendig:

- Alle Bausteine des Sowieso-Szenario
- Vervollständigung der Haustechnik und eine Ergänzung um die Bereiche Backstage und Foyer Philharmonie
- Vervollständigung der Haustechnik und eine Ergänzung um die Bereiche Backstage und Foyer COS
- Vervollständigung der Sanierung der Dachflächen (ohne Philharmonie)
- Vervollständigung der Sanierung der Ladezone gemäß Machbarkeitsstudie Oktober 2016
- Teilsanie rung Kleiner Konzertsaal
- Abgleich Bibliothek mit Kosten aus dem Nutzerbedarfsprogramm
- Teilsanie rung TGA-Zentralen (Technische Gebäudeausstattung)
- Teilsanie rung Aufzüge und Erneuerung Rolltreppe
- Teilsanie rung Verkehrsflächen
- Baubetriebliche Ma ßnahmen / Sanierungen von mittelbar betroffenen Bereichen, Provisorien, Schutzma ßnahmen

Nicht enthalten ist die akustische Optimierung der Philharmonie.

Die Kostenbasis der Grundsanie rung ist das Sowieso-Szenario mit zusätzlichen Ma ßnahmen. Die GMG geht in ihrer **Grobkostenschätzung** von rund **235 Mio. € bis 260 Mio. €** für die Grundsanie rung aus (Seiten 293-297).

Gegenüber der bisher bekannten Grobkostenschätzung des Sowieso-Szenarios ist dies eine Steigerung zwischen 55 und 80 Mio. €.

Von der GMG wird dies damit begründet, dass es sich bei der Zusammenstellung des So-wieso-Szenarios um einzelne Bausteine aus unterschiedlichen Gebäudeanalysen zu verschiedenen Untersuchungszeiten handelte. Die dort aufgeführten Ergebnisse zeigen jedoch keine gesamthafte Betrachtung des Gasteig in Bezug auf notwendige bauliche und technische Sanierungserfordernisse. Dieser Schritt, d.h. die Ergänzung der im So-wieso-Szenario bereits enthaltenen Bausteine um die Bausteine, die eine gesamte Grundsanie- rung ausmachen, erfolgte nun parallel zur Bearbeitung des Nutzerbedarfsprogramms.

In der Grundsanie- rung zwischenzeitlich enthalten sind auch einzelne Maßnahmen des Dringlichkeitsplans II, der vom Stadtrat bereits am 27.02.2013 beschlossen wurde und die aufgrund der anstehenden Sanierung nicht bzw. nur eingeschränkt umgesetzt wurden und nun in die Grundsanie- rung eingeflossen sind. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen und Kosten:

- Bibliothek Glasdächer (1,3 Mio. €)
- Philharmonie Foyer (0,3 Mio. €)

Bei Umsetzung der Grundsanie- rung würde der bestehende Bestandsschutz erlöschen. Die Maßnahmen müssen so erfolgen, wie sie nach heutiger Rechtslage erforderlich sind.

Nach Aussage der GMG stellt die Grundsanie- rung die absolut notwendigen Maßnahmen dar um in den kommenden Jahren einen Betriebsausfall oder Teilschließungen zu vermeiden.

5. Nutzerbedarfsprogramm

Die GMG wurde beauftragt, gemeinsam mit dem Kulturreferat zur Sanierung des gesamten Gebäudekomplexes ein Nutzerbedarfsprogramm mit einem Betriebskonzept vorzulegen.

Die GMG legt in der heutigen Sitzung dem Münchner Stadtrat das in Zusammenarbeit mit einem externen Architekturbüro entwickelte Nutzerbedarfsprogramm „Zukunft Gasteig“ vor, das ein Raum- und Funktionsprogramm beinhaltet und im Einzelnen wie folgt aufgebaut ist:

5.1. Vision

In der ersten Stufe wurden gemeinsam mit der Betreiberin und den derzeitigen Nutzern des Gasteig (Münchner Philharmoniker, Münchner Stadtbibliothek, Münchner Volkshochschule, Hochschule für Musik und Theater, dem Kulturreferat und den Privatveranstaltern) abstrakte Leitideen entwickelt, Handlungsfelder abgeleitet und Inhalte synchronisiert. Da-

bei flossen im wesentlichen die Ideen und Anforderungen der Nutzer sowie der Betreiberin, strategische Überlegungen, vorhandene Defizite im Gebäude sowie Hinweise von Fachexperten ein.

Aufbauend auf Einzelvisionen wurde in enger Abstimmung die übergeordnete Vision für den zukünftigen Gasteig formuliert: „Zukunft Gasteig - Kultur und Bildung für alle attraktiv begeisternd – offen“. Alle Beteiligten drücken damit gleichzeitig ihr Bekenntnis zum Gasteig als das städtische Kultur- und Bildungszentrum aus.

Einen zusammenfassenden Überblick bietet das folgende Schaubild. Die Einzelvisionen aller Beteiligten sind auf den Seiten 38 bis 51 der Anlage 1 dokumentiert.



5.2. Raum- und Funktionsprogramm

In der zweiten Stufe wurden aufbauend auf den Visionen in engem Dialog mit den Nutzern die baulichen, technischen und funktionalen Anforderungen konkretisiert und im Raum- und Funktionsprogramm (Anlage 1 Seiten 53 – 153) zusammengefasst. Mit berücksichtigt wurde dabei auch der von den Nutzern aufgrund der steigenden Einwohnerzahl Münchens erwartete Besucherzuwachs der Institute.

In dem **Raum- und Funktionsprogramm** werden alle quantitativen und qualitativen Anforderungen der Nutzer dargestellt. Das Ergebnis spiegelt den auf das absolut Notwendige reduzierten Bedarf wider. Alle möglichen Synergieeffekte sind in die Bedarfsermittlung bereits eingeflossen.

Die einzelnen Funktionsbereiche werden jeweils mit ihren Bedarfen und Anforderungen beschrieben. Dabei werden auch die funktionalen Beziehungen aufgezeigt und eine detaillierte Raumliste mit Flächenbedarf (siehe Zusammenfassung auf den Seiten 266/277) vorgelegt.

Durch die genannten Maßnahmen ergibt sich eine Flächenmehrung um netto rd. 5 % (4.747 qm) (Seite 266 Anlage 1).

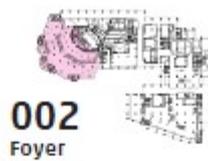
5.3. Steckbriefe

Darauf basierend hat die GMG gemeinsam mit dem Kulturreferat und den im Gasteig ansässigen Instituten 25 Steckbriefe entwickelt, welche aus Sicht der Beteiligten den notwendigen Bedarf darstellen. Dieser berücksichtigt die für eine Grundsanierung und weitere funktionale Anpassungen erforderlichen Maßnahmen (detaillierte Beschreibung und Information zu den einzelnen Steckbriefen ab Seite 155 Anlage 1).

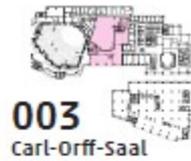
Im Folgenden sehen Sie eine Übersicht der Steckbriefe sowie die einzelnen Steckbriefe:



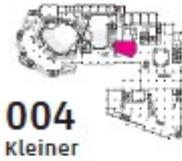
001
Philharmonie



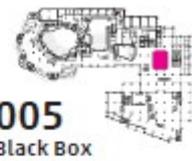
002
Foyer
Philharmonie



003
Carl-Orff-Saal



004
Kleiner
Konzertsaal



005
Black Box



006
Glashalle +
Foyerbereiche



007
Gastronomie-
flächen



008
Aussichts-
punkt und Restaurant



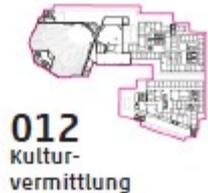
009
Ladezone



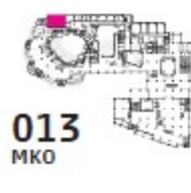
010
Serviceflächen
GMG



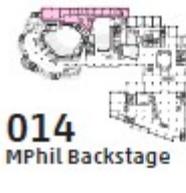
011
Kinder-
betreuung



012
Kultur-
vermittlung



013
MKO



014
MPhil Backstage



015
MSB
Publikumsflächen



016
MSB
interne Flächen



017
MSB Magazin



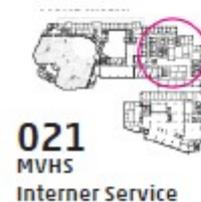
018
.MSB
Vortragssaal



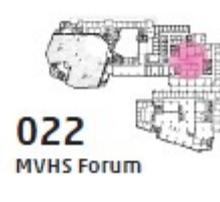
019
MVHS
Information
Beratung
Anmeldung



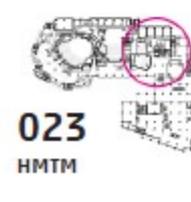
020
MVHS Unterricht



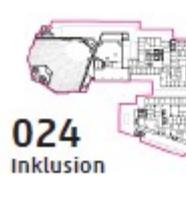
021
MVHS
Interner Service



022
MVHS Forum



023
HMTM



024
Inklusion



025
Gastveranstalter

001 Philharmonie (ohne Backstage-Bereich)



Begründung

- Bestmögliche Akustik

Maßnahmen

- Verbesserung der Akustik der Philharmonie insbesondere im Bühnen-, aber auch im Publikumsbereich nach Untersuchungen und Empfehlungen des Akustikers Yasuhisa Toyota.

Synergie

● MPhil

● MSB

● MVHS

● HMTM

● KR

● Externe

● GMG

● Kulturvermittlung

Besucher per anno

463.300	532.200	+68.900
<small>2015/16</small>	<small>2025</small>	<small>delta</small>

Generalsanierung - Baukosten

XX Mio € <small>In Klärung</small>	137,4 Mio €
<small>minimal</small>	<small>maximal</small>

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

-41.000 €	-52.000 €
<small>Ergebnis per anno</small>	

Gewinn

👍
Akustik

👍
Atmosphäre

👍
Wahrnehmung

Allgemein

Die Philharmonie im Gasteig ist, bezogen auf ihr Fassungsvermögen, einer der größten Konzertsäle in Deutschland. Ihre Akustik ist unter Musiker(inne)n, Besucher(inne)n und Musikkritiker(inne)n umstritten – teils zurecht, teils zu unrecht.

Der weltweit renommierte Akustiker Yasuhisa Toyota hat die Philharmonie rein auf akustische Gesichtspunkte hin detailliert untersucht und, in Form einer Studie, Vorschläge zur Verbesserung der Akustik unterbreitet. Die fünf vorgeschlagenen akustischen Maßnahmen wurden in einer Machbarkeitsstudie auf architektonische Gestaltung und statische Umsetzbarkeit hin überprüft. In einem ersten Zwischenergebnis ist die technische Machbarkeit der vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen bestätigt worden. Da diese Maßnahmen den Bestandsschutz tangieren, müssen weitere Untersuchungen zum Brandschutz bezüglich Dachtragwerk, Rettungswege und Entrauchung des baulichen Ausmaß präzisieren. Das Ergebnis wird in unterschiedlichen Szenarien dargestellt.

Funktionale Verbesserung

Im Rahmen seiner akustischen Untersuchungen hat Toyota analysiert, dass der akustisch kritische Punkt den Bühnenbereich betrifft. Sämtliche Maßnahmen, die dort vorgenommen werden, wirken sich unmittelbar auf den Publikumsbereich aus und führen auch dort zu verbesserten akustischen Ergebnissen. Die Maßnahmen betreffen:

- modifizierte Deckenreflektoren-Struktur über dem Bühnenbereich
- neue Reflektoren im Bereich um die Orgel und die Seitenbalkone
- neue Brüstungs-Struktur und Modifizierung ihrer Neigungswinkel
- neue seitliche Reflexions- und Oberflächen-Struktur
- Neukonstruktion des Bühnenbereiches

Kundenperspektive

Die genannten fünf Maßnahmen werden für die Besucher/innen deutlich sichtbar sein. Vor allem aber werden sie hörbar sein und damit eine jahrelange Diskussion beruhigen bzw. beenden. Mit einer optimalen Akustik wird die Philharmonie gleichermaßen vom Publikum wie von Künstlern und Orchestern geschätzt.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Da die akustikoptimierenden Maßnahmen lediglich zu einer geringfügigen Reduzierung der Sitzplatzkapazität (ca. 120 Sitzplätze) führen, sind keine negativen wirtschaftlichen Implikationen zu erwarten. Im Gegenteil: durch eine Verbesserung der Akustik wird sich auch das Image der Philharmonie im Gasteig wandeln und ihre Attraktivität steigern. Dies wird sich entsprechend in der Besucherauslastung und in der Nachfrage durch Gastorchester und -künstler auswirken. Die Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist, den Saal weiterhin auch multifunktional bespielen zu können. Das setzt auch weiterhin eine räumliche Flexibilität im Saal voraus, die das Primat der bestmöglichen Akustik für klassische Konzerte qualitativ nicht einschränkt.

002 Foyer Philharmonie



Begründung

- Belebung von tagsüber bisher wenig genutzten Flächen
- Öffnen der Eingangssituation und Abbau von Hemmschwellen
- Ermöglichen vielseitiger Veranstaltungen im Foyer
- Angebot öffentlicher Überäume in der Nähe zu den Münchner Philharmonikern
- Flächenverlagerung in das Foyer = Nutzflächeneinsparung an anderer Stelle
- Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität

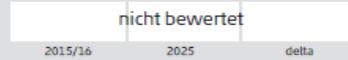
Maßnahmen

- Integration eines Ticketverkaufsschalters und des Abo-Services der MPhil
- Flexibilisierung und Abtrennung der Flächen für kleinere Veranstaltungen
- Optimierung der Garderoben
- Integration von öffentlichen Überäumen (40m²)
- Vergrößerung der Damen-WCs (ca. 30m²)
- Herstellen von Sichtbeziehungen zur Stadt
- Aufwerten der Atmosphäre
- zentrale Einlasskontrolle
- Beseitigung baurechtlicher Defizite

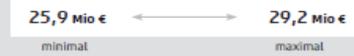
Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Das Foyer Philharmonie ist bislang tagsüber verschlossen und unbelebt, da die Philharmonie vor allem für Abendveranstaltungen genutzt wird. Die Gesamterschließung ist unübersichtlich, in den oberen Etagen verwinkelt und es gibt nur wenige zusammenhängende, einladende Flächen. Die Gesamtatmosphäre wird allgemein als sachlich bis abweisend wahrgenommen. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass die Erschließungsflächen als Fluchtwege genutzt werden müssen. Für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung sind die Wege sehr lang und führen über viele Treppen und Umwege. Die auf verschiedenen Ebenen angelegten Foyerbereiche sind zwar baulich der Stadt zugewandt, durch die baulich massiv ausgebildeten Fassaden- und Mauerelemente ergeben sich jedoch kaum interessante Sichtbeziehungen zur Stadt oder zu den Außenräumen.

Funktionale Verbesserung

Die Belebung des Foyers wird durch ein neues Nutzungskonzept erreicht. Es werden Ganztagesaktivitäten durch die Verlagerung des München-Ticket-Verkaufs, des Abo-Büros der Münchner Philharmoniker, dem Zugang zu einem neuen Aussichtspunkt und Restaurant sowie der Eingliederung neuer öffentlicher Musik-Überäume für Profis und angehende Musiker angeboten. Die öffentlichen Foyerflächen verschmelzen mit flexiblen und abtrennbaren kleineren Flächen für individuelle Veranstaltungen. Durch Trennung von Verkehrsflächen, Fluchtwegen und Verweilflächen wird die Variabilität in der Nutzung deutlich erhöht und auch der Zugang zu den Sälen erleichtert. Eine Bündelung der Einlasskontrollpunkte optimiert die Einlasssituation sowie die Sicherheit (Personenkontrolle). Die Fassade bezieht durch neue Glaselemente den Außenraum ein und öffnet sich damit zur Stadt und zur Nachbarschaft.

Kundenperspektive

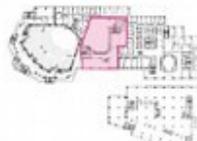
Das neue Foyerkonzept bietet mit seiner hellen, offenen und freundlichen Atmosphäre eine deutlich verbesserte Aufenthalts- und Erlebnisqualität und schafft durch seine neuen Öffnungszeiten einen öffentlich nutzbaren Raum. Durch eine transparente Fassadengestaltung ist es möglich, von unterschiedlichen, prominenten Standorten in den Ebenen einzigartige Sichtbeziehungen zur Stadt herzustellen. Darüber hinaus wird von außen sichtbar, was im Inneren passiert. Die Foyerflächen sind für alle Bürger/innen geöffnet. Studierende der Hochschule für Musik und Theater München sowie Besucher/innen der anderen Institute können Meeting-Flächen zum Arbeiten, Üben, Pause machen oder auch nur als Ort der Begegnung nutzen.

Konzertbesucher/innen durchstreifen einen belebten Raum mit unterschiedlichen Nutzungen und erfreuen sich kürzerer Wege. Eine Erweiterung der Sanitäreinrichtungen verbessert nicht nur den Komfort, sondern gibt Besucher/innen die Möglichkeit, das kulinarische Angebot in der Konzertpause auch zeitlich besser zu nutzen. Eine Automatisierung und Optimierung der Garderobenanlage schafft zusätzliche Foyerfläche und erhöht den Besucherservice.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Personaleinsparungen im Bereich Einlass- und Garderobenpersonal sorgen für einen wirtschaftlichen Betrieb. Zusätzliche Einnahmen entstehen durch die Vermietung kleiner multifunktionaler Flächen und Nutzungsgebühren für Überäume.

003 Carl-Orff-Saal



Begründung

- Erweiterung der Sitzplatzanzahl auf 1.000 Plätze und Erhöhung der Wirtschaftlichkeit
- Erhöhung der Auslastung und damit Anstieg der Einnahmen
- Erweiterung für neue Veranstaltungsformate
- Ermöglichung eines höheren, künstlerischen Niveaus
- Erhöhung des wirtschaftlichen Interesses für private Veranstalter durch die Erweiterung der Sitzplatzanzahl

Maßnahmen

- Umbau der Sitzbereiche
- Verzicht auf feste Bestuhlung
- Einbau eines flexiblen Saalbodens
- niveaugleiche Raumnutzung
- Veränderbarkeit der Saalform
- neue Erschließung und Entfluchtung des Saales
- Veränderung des Raumvolumens durch flexible Deckenelemente
- veranstaltungsgerechte Erweiterung des Backstage-Bereiches

Synergie



Besucher per anno

91.500	106.100	+14.600
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

32,3 Mio €	←————→	35,2 Mio €
minimal		maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

-187.000 €	←————→	-233.000 €
Ergebnis per anno		

Gewinn



Allgemein

Der Carl-Orff-Saal ist derzeit der Saal im Gasteig mit der höchsten Multifunktionalität. Störend empfindet man das dunkle Ambiente und den architektonisch unklaren Raum (Seitenrang und Höhenstaffelung zur Ton- und Lichtregie). Der Saal selbst ist mit einer variablen Raumakustik ausgestattet. Diese Absorberflächen an den Wänden und an der Decke können aufgrund von Schadstoffbelastung nicht mehr bewegt werden und waren auch schon in der Vergangenheit nur sehr eingeschränkt wirksam. Besonders die zu geringe Sitzplatzzahl ist für private, kulturell hochwertige Veranstaltungen unwirtschaftlich. Das Fehlen einer Seitenbühne lässt attraktive Produktionen nicht zu. Die fehlende Flexibilität der Saalbestuhlung schränkt die Durchführbarkeit zahlreicher Veranstaltungsformate ein. Im Backstage-Bereich ist die Anzahl und Größe der Künstlergarderoben zu gering. Folglich ist hier ein qualitativ hochwertiges Programm mit nicht-subventionierten Veranstaltern derzeit nur schwer realisierbar.

Funktionale Verbesserung

Die Anzahl der Besucherplätze wird von 600 auf 1.000 Plätze erhöht. Durch eine flexible Raumakustik bestehen optimale akustische Voraussetzungen für die Darbietung und die Übertragung von Musik und Sprache im Saal. Beste Hörverhältnisse für die Zuhörer bei Sprachveranstaltungen sowie hervorragende Klangverhältnisse bei klassischer Musik zeichnen den Saal aus. Dies wird vor allem durch die veränderte Raumform und das angepasste Raumvolumen erreicht. Damit wird ein Top-Saal für Kammermusik geschaffen sowie auch eine neue Heimspielstätte für das Münchener Kammerorchester. Auch für akustisch verstärkte Produktionen, wie z.B. Kino, ist er durch flexibel einsetzbare Absorber optimal ausgestattet. Damit kann er zu einem zentralen Kinosaal des Filmfestes München avancieren. Die verbesserte Variabilität, u.a. durch mobile Bestuhlung, erhöht die Flexibilität und Vielfalt der durchführbaren Formate. Insbesondere für performatives Theater lösen sich die derzeitigen technischen Machbarkeitsgrenzen auf. Die variable Bestuhlung ermöglicht auch neue Formate wie Bankette, Tanzveranstaltungen oder U-Musik-Konzerte mit Stehplätzen. So werden neue Besuchergruppen erschlossen. Durch die Möglichkeit, eine Bühne auch im Saalzentrum aufzubauen, werden Künstlern für ihre Darbietungen größere kreative Freiheiten eröffnet. Eine Abtrennung einzelner Saalbereiche schafft zum einen optische Intimität, kann aber zum anderen auch einer Zweitnutzung, z.B. als Diskussionsfoyer, zugeführt werden. Die installierte Beleuchtungs-, Medien- und Bühnentechnik bietet Veranstaltern und Künstlern modernste multifunktionale Möglichkeiten für ihre Darbietungen. Eine Trennung der Flucht- und Rettungswege von den Foyerbereichen erhöht die Nutzungsmöglichkeiten des Foyers des Carl-Orff-Saals.

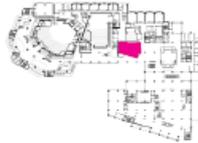
Kundenperspektive

Eine Erhöhung der Sitzplatzkapazität macht den Saal für Privatveranstalter hochwertiger Produktionen wirtschaftlich interessant. Eine höhere Veranstaltungsqualität sowie freundliches und helles Ambiente verbessert die Besucherzufriedenheit insgesamt. Das Kulturreferat weitet durch die Flexibilisierung des Saales die Bespielung aus. Aufgrund der nun geschaffenen Publikumsnähe und der verbesserten Akustik sind Veranstaltungen aus dem Bereich „Performing Arts“ oder professionelle Konzerte im Bereich Jazz ideal durchzuführen. Außerdem ist der Saal perfekt für Laien-Musikkonzerte sowie Theater- und Musikgruppen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Durch die raumakustische Flexibilisierung wird die Bespielbarkeit des Saales um neue Formate erweitert. Zusammen mit einer Erhöhung der Sitzplatzkapazität auf 1.000 Plätze wirkt sich dies positiv auf die Auslastung des Saales und damit auf die Erlöse aus.

004 Kleiner Konzertsaal (mit Backstage-Bereich)



Begründung

- Sicherstellung der hohen Auslastung
- Erweiterung der Veranstaltungsformate
- Aufwertung des Backstage-Bereiches
- Flexibilisierung des Saals
- Verbesserung der Instrumententransporte

Maßnahmen

- Anpassung der Saalhöhe und Türgrößen
- Flexibilisierung des Bodens
- Verbesserung der Akustik
- Erweiterung der Backstage-Flächen um ca. 40m² durch Umwidmung von Flächen (und Schaffung eines eigenen Raums für Konzertflügel)

Synergie



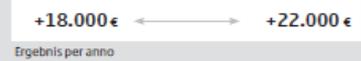
Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Der Kleine Konzertsaal hat aktuell die höchste Auslastung aller Säle. Beklagt wird allerdings die Akustik und der zu kleine Backstage-Bereich. Insbesondere gilt dies für die Größenverhältnisse und die Erschließung von Garderoben, WC-Anlagen, Regieraum und Lagerbereichen. Dies führt beispielsweise dazu, dass derzeit die Bühne durch Paravents abgetrennt und als Zwischenlager für Instrumente verwendet wird. Auch für die Künstler ist die räumliche Lage unzumutbar; sie müssen durch die wartenden Besucher/innen hindurch, um in den Saal zu gelangen. Es gibt derzeit nur eine gemeinsame Künstlergarderobe für Damen und Herren, die zudem über keine Sanitäreinrichtung verfügt; sie wird darüber hinaus auch als Abstelllager verwendet. Die räumliche Größe der Garderobe ist nicht ausreichend.

Funktionale Verbesserung

Die verbesserte Variabilität durch mobile Bestuhlung, Veränderbarkeit des Bodens sowie – je nach Anforderung – justierbare Akustik erhöht die Flexibilität und die Vielfalt der durchführbaren Formate. Dies ist vor allem für die zukünftige Vermietbarkeit erforderlich. Neue breite Türen zur Bühne ermöglichen einen schnellen und professionellen Bühnenaufbau.

Kundenperspektive

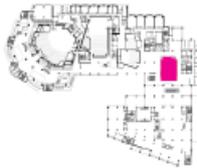
Eine passende Ausgestaltung des Backstage-Bereiches ermöglicht Künstlern eine professionelle Vorbereitung auf das Programm. Mittels einer variablen Akustik werden Akzeptanz und künstlerische Performance bei den unterschiedlichen Formaten erhöht.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Beibehaltung der Sitzplatzkapazitäten.

Eine variable Akustik (Sprache – Beschallung – Kammerkonzert) erlaubt neben den klassischen Formaten auch eine Nutzung des Saals für performative Formate und Festivals. Auch im Zusammenspiel mit den Räumlichkeiten aus dem Bereich der Kulturvermittlung stellt der Kleine Konzertsaal in Bezug auf die Sitzplatzkapazität eine wichtige Ergänzung zu den übrigen Räumen dar.

005 Black Box (mit Backstage-Bereich)



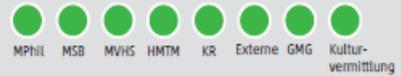
Begründung

- Sicherstellung einer höheren Auslastung
- Ermöglichung verschiedener Veranstaltungsformate
- Aufwertung des Backstage-Bereiches
- Vergrößerung der Backstage-Türen

Maßnahmen

- Vergrößerung der Saalfläche um ca. 10%
- Rückbau der Galeriefächen
- Flexibilisierung der Saalfläche
- Erweiterung des Backstage-Bereiches
- Umwidmung von Flächen (für Kulissenwechsel)
- Schaffung einer großzügigeren Raumatmosphäre

Synergie



Besucher per anno

34.200	30.100	-4.100
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Black Box als experimentelles Theaterforum wird aktuell häufig als Vortragssaal oder für kleinere musikalische Ensembles genutzt. Die Galerie spielt dabei insgesamt eine untergeordnete Rolle. Größtes Manko sind die sehr kurze Bühne, die zur Folge hat, dass häufig – zu Lasten der Besucherkapazität – Stuhlreihen ausgebaut werden müssen, sowie das Fehlen adäquater Künstlergarderoben.

Funktionale Verbesserung

Die Erweiterung der Saalgrundfläche und damit auch des Bühnenbereiches ermöglicht auch bei größerem Szenenflächenbedarf eine ausreichende Anzahl an Besucherplätzen. Somit wird die wirtschaftliche Vermietbarkeit gesichert. Das Wegfallen der Galerie ermöglicht eine kreativere, flexiblere Nutzung des Saales. Höhere Türen und größere Türbreiten erweitern die Nutzungsmöglichkeiten für Theater (Kulissentransporte). Durch die neue offene Raumgestaltung bietet der Saal ideale Voraussetzungen für künstlerische Entfaltung und damit eine positive Entwicklungs- und Arbeitsumgebung ohne Barrieren.

Gemeinsam mit dem Kleinen Konzertsaal in variabler Ausstattung wird auch die Chance auf freie Saalverfügbarkeiten für kurzfristige Anmietungen erhöht. Die Zusammenlegung der derzeit zwei Regieräume optimiert die Koordination der beteiligten Techniker/innen sowie den Personaleinsatz insgesamt.

Kundenperspektive

Ein verbesserter Backstage-Bereich gibt den Künstlern die Möglichkeit, sich entsprechend dem Anforderungsniveau auf ihre Veranstaltung vorzubereiten. Der Wegfall der ohnehin sichteingeschränkten Galerie unterstreicht den „Box“-Charakter und schafft eine offenere Atmosphäre.

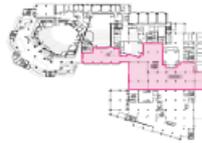
Das Kulturreferat sieht die Chance, mehr Konzerte mit experimenteller und zeitgenössischer Musik zu spielen. Ebenso könnten performative und Kulturvermittlungsprogramme dort stattfinden.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Beibehaltung der Sitzplatzkapazität.

Durch die räumliche Flexibilisierung kann die Bespielung des Saales um neue Formate erweitert werden. Das wirkt sich positiv auf die Auslastung des Saales und damit auch auf die Erlöse aus.

006 Glashalle + Foyerbereiche



Begründung

- Schaffung einer zentralen Adressbildung für alle Institute
- stärkere räumliche Vernetzung der Institute über eine Erweiterung der bestehenden Glashalle (Herz des Gasteig)
- Verbesserung der Orientierung und Wahrnehmung für die Besucher/innen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Besucher/innen
- Erweiterung der Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
- Erschließung neuer Zielgruppen

Maßnahmen

- Vergrößerung des Hauptfoyers
- Integration eines offenen Auditoriums (Agora)
- Integration eines zentralen Informationspunktes
- Vernetzung mit Veranstaltungs- und Institutsflächen
- Aufwertung der Atmosphäre
- Trennung Fluchtwege von Foyers

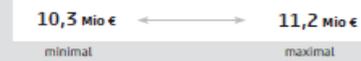
Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Orientierung im Gasteig ist für Erstbesucher/innen eine Herausforderung. Für Besucher/innen, die den Gasteig mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen, sind unvermutete Richtungswechsel und damit verbundene Orientierungsschwierigkeiten unvermeidlich. Dieses Problem setzt sich auch in der Glashalle fort, welcher die Bedeutung eines Haupteingangs zukommt. Verstärkt werden diese Orientierungsprobleme dadurch, dass die Hauptverteilbene zu den Instituten und Sälen im 1. Obergeschoss liegt. Durch das Fehlen von attraktiven Aufenthaltsflächen in den Foyers nutzen Tagesgäste diese Bereiche zurzeit nur als Durchgangsort. Zu Veranstaltungszeiten führen teils enge Durchgänge (vor der Black Box und neben dem Kleinen Konzertsaal) zu Besucherstau; die Nutzung als Verweil-/Gastrofläche in den Pausen einerseits und die Nichttrennung der Wegführung zu anderen Sälen andererseits beeinträchtigt die Atmosphäre für die jeweiligen Besuchergruppen. So werden beispielsweise die Pausengäste aus dem Carl-Orff-Saal durch Besucherströme in die Philharmonie gestört. Ein besonderes Manko der jetzigen Foyers ist ihre Funktion als Fluchtweg. Hierdurch ist eine Nutzung für Veranstaltungen, Ausstellungen, Messestände, etc. nur sehr eingeschränkt möglich.

Funktionale Verbesserung

Die Glashalle wird vergrößert. Damit wird die Ausbildung eines „Haupteinganges“ und einer damit eindeutigen Adresse sowohl für den Gasteig als auch für die einzelnen Institute möglich. Dort befindet sich für alle sichtbar ein zentraler Informations- und Servicepoint. Das Wege- und Orientierungssystem ist eindeutig und maximal vereinfacht. Es erfolgt eine Trennung von Foyers, Flucht-, Rettungs- und Verkehrswegen. Erweiterte Flächen ermöglichen neue Veranstaltungsformate, wie anspruchsvollere Ausstellungen oder Gesprächsforen. Zudem bieten sie Ausweichflächen für kurzfristig anberaumte Veranstaltungen mit öffentlichem Charakter oder werden genutzt, wenn die Saalkapazitäten bereits ausgelastet sind. Mehr Versorgungs- und Sanitärreinrichtungen in direkterer Lage verbessern den Komfort.

Kundenperspektive

Das neue Foyerkonzept bietet eine deutlich verbesserte Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch räumlich angenehme Atmosphäre, ein erweitertes Serviceangebot und die Schaffung einer „Agora“ als zentralem Begegnungsort. Dieser neue Foyer-Raum berücksichtigt die Bedürfnisse von Gruppen sowie von Einzelpersonen, Kindern, Familien, Jugendlichen, Senioren und Menschen mit Einschränkungen. Öffentliche und halb-öffentliche Flächen werden durchmischt und Teil des städtischen Raumes mit Sichtbeziehungen zur Stadt. Die Integration von Veranstaltungen in den öffentlichen Raum vermittelt auch räumlich ein weltoffenes und tolerantes Bild des Gasteig. Es gibt fließende Übergänge zu den Flächen der einzelnen Institute. Damit wird eine hohe Akzeptanz der Bevölkerung erreicht und die Schwelle zur Nutzung, Aneignung und Gestaltung von Kultur gesenkt. Als ein Ort der kulturellen Teilhabe spricht das Konzept auch kultur- und bildungsferne Zielgruppen an. Dieses neue Zentrum mit seiner Anziehungskraft macht das gesamte Gebäude zu einem lebendigen Austausch- und Begegnungsort mit großem Innovationspotenzial, aus dem heraus gesellschaftlich bedeutsame Impulse entstehen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Zusätzliche Mieteinnahmen durch die Erweiterung der Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen.

007 Gastronomieflächen



Begründung

- Erweiterung des Gastronomieangebots
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und -dauer
- Beseitigung der bestehenden Defizite der Nebenflächen
- Steigerung der Besucherzahl und Erhöhung der Nachfrage im Gastronomiebereich
- Überwindung der Kapazitätsgrenzen
- Erhöhung der Einnahmen durch die Erweiterung der Angebote

Maßnahmen

- Anpassung der Nebenflächen in der Pausengastronomie der Philharmonie und vor dem Carl-Orff-Saal
- Anpassung und Erweiterung der Nebenflächen „gast“ und Catering
- Erweiterung „le copain“ und der Nebenflächen

Synergie



Besucher per anno

785.000	877.000	+92.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Gastronomie im Gasteig – hier zusammengefasst in Restaurant EG („gast“), Bistro Glashalle („le copain“), Pausengastronomie und Catering – funktioniert in ihrer bestehenden Form gut, ist jedoch im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Nachfrage besser zu gestalten. Auch die Kapazitätsgrenzen werden in allen Einheiten neu definiert. Insgesamt stößt die Gastronomie zum Teil schon jetzt an ihre Kapazitätsgrenze, was die Auslastung betrifft. Aus den Erfahrungswerten der letzten 30 Jahre konnten vielfältige neue Erkenntnisse gezogen werden: Aufgrund des enorm breitgefächerten Besucherspektrums ist es von Bedeutung, das gastronomische Angebot zu differenzieren. Die Nebenflächen gilt es für den täglich zu bewirtenden Besucherstrom sowie für die Ansprüche der Cateringkund(inn)en zu erweitern. Essen und Trinken wird für alle Besucher/innen ein wichtiger Teil des Gesamterlebnisses „Gasteig“ bleiben. Dies gilt nicht nur für Konzertbesucher/innen, sondern ebenso für Kursteilnehmer/innen der Volkshochschule beim gemeinsamen Kaffeetrinken, für Bibliotheksbesucher/innen und Studierende, zu Pausenzeiten, und auch für alle Gasteig-Mitarbeiter/innen und Besucher/innen. Für all diese Menschen entsteht eine Gastronomie, die die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Gasteig steigert und ihn damit fortwährend belebt. Über die Gastronomie können neue Publikumsschichten erreicht und bestehendes Publikum gebunden werden.

Funktionale Verbesserung

In den gastronomischen Bereichen sind alle Nebenflächen so erweitert, dass ein reibungsloser Ablauf im Gästebereich sichergestellt ist. Besonders die für Empfänge nutzbaren Flächen sind in ihrer Funktion konform mit den Brandschutzbestimmungen. Durch mehr Lager- und Rücklaufflächen sind alle Prozesse optimiert. Der Gasteig öffnet sich auch über die Gastronomie nach außen und heißt die Besucher/innen sichtbar willkommen.

Kundenperspektive

Atmosphäre, Gemütlichkeit, Qualität und ein breites Angebot für alle sichern die Attraktivität der Gastronomie im Gasteig. Die Besucher/innen des Hauses genießen es, bei gutem Essen und Trinken länger zu verweilen. Seinem jeweiligen Anspruch gemäß hat der Gast die Wahl zwischen verschiedenen Gastronomieangeboten. Die Pausengastronomie zeichnet sich durch schnellen Service und ein stimmiges Sortiment aus. Dementsprechend sind die Kapazitäten sowohl für den Gästebereich als auch für die Logistik im Hintergrund erweitert. Catering ist ohne Einschränkungen der eigentlichen Veranstaltungsfläche möglich. Die Versorgungsflächen verschwinden in einen für die Kund(inn)en nicht sichtbaren Bereich.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Catering und Pausengastronomie: Durch die Steigerung der Besucheranzahl und den Zuwachs an Veranstaltungen erhöhen sich die Erlöse aus der Pausengastronomie für Veranstaltungen in der Philharmonie und im Carl-Orff-Saal deutlich. Durch die Sitzplatzerweiterungen im „le copain“ (+ 20 Sitzplätze innen, + 60 Sitzplätze außen) und die attraktiveren Aufenthaltsflächen in der Glashalle sowie dem Besucherzuwachs der Münchner Volkshochschule und der Münchner Stadtbibliothek ist auch hier von einer erhöhten Erlössituation auszugehen. Das Restaurant „gast“ bleibt mit 250 Plätzen unverändert.

008 Aussichtspunkt und Restaurant



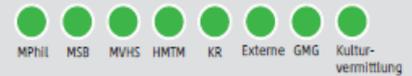
Begründung

- neuer Attraktionspunkt im Gasteig
- Attraktivität für neues Publikum und Konzertbesucher/innen
- touristische Attraktion mit Blick über München
- positivere Außenwahrnehmung des Gasteig
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades
- Belebung des Foyers Philharmonie
- zusätzliche Einnahmequelle und Veranstaltungsfläche

Maßnahmen

- Umbau und Nutzung eines bestehenden Flachdachbereiches
- Anpassung Erschließung (Aufzüge/ Treppen)
- Ausbau der infrastrukturellen Versorgung

Synergie



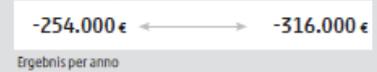
Besucher per anno

0	111.100	+111.100
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Flachdachsituation der Philharmonie bietet eine bisher nicht wahrgenommene Chance, durch die Nutzung dieser brachliegenden Flächen einen unvergleichlichen Rundblick auf die Münchner Innenstadt und bei gutem Wetter bis zu den Alpen anzubieten. Ein außergewöhnlicher Ort, wie geschaffen für einen Aussichtspunkt für Münchner und Touristen und für ein Restaurant mit Bar-/ Bistro-Bereich. Ein Ort, an dem jeder Besucher des Gasteig willkommen ist und der ein Gefühl der Überraschung und des Staunens auslöst. Egal ob lediglich beim Betrachten des Alpenpanoramas, bei der Einstimmung zu einem Konzert in geschlossener Gesellschaft oder einem abendlichen Glas Wein und einem köstlichen Gericht mit Blick über die Stadt. Dies wird als eine bedeutende Neuerung nach dem Wiedereinzug eine große und nachhaltige Außenwirkung in der Öffentlichkeit erzeugen, da es sich um ein zusätzliches attraktives Angebot handelt. Mit einer zusätzlichen Veranstaltungsfläche in dieser eindrucksvollen Location kann der Gasteig Privatpersonen und Firmen zusätzlich für sich gewinnen und an sich binden. So setzt der Gasteig damit einen wirkungsvollen Akzent in der Münchner Event-Landschaft.

Funktionale Verbesserung

Es wird ein weiteres gastronomisches Angebot geschaffen, das für alle Besuchergruppen erschwinglich ist. Hierdurch wird das Spektrum an Gastronomie im Gasteig weiter ausgedehnt. Das Restaurant im Erdgeschoss wird in seiner Kapazität entlastet und erweitert. Gleichzeitig wird das Angebot im Haus differenziert und qualitativ gesteigert. Eine zusätzliche Belegung des Foyers der Philharmonie, tagsüber wie auch am Abend, zeigt eine positive Auswirkung, da der Zugang über das Foyer gestaltet wird. Gasteig-Neulinge treten über das Foyer Philharmonie in Erstkontakt mit dem Kulturgesehen und bekommen so einen Anreiz, Karten für Veranstaltungen zu erwerben.

Kundenperspektive

Der Aussichtspunkt und das Restaurant treten, neben der Funktion als Touristenmagnet, auch für die Münchner/innen als innerstädtischer Vorzeige- und Erlebnisort, als sichtbarer Beweis der Nähe zu den Bergen und schließlich als Bindeglied zum Gasteig auf. Dort kann man die kulinarischen Angebote genießen – oder einfach nur den Ausblick und die Stimmung. Der Gasteig bietet mit dieser innovativen gastronomischen Einheit bestehenden und neuen Kund(inn)en eine einzigartige Veranstaltungslocation mitten in München. Es ist davon auszugehen, dass sich das Vermietgeschäft aufgrund der herausragenden Lage und der Flexibilität im Angebot deutlich steigert.

009 Ladezone Kellerstrasse



Begründung

- zwingend erforderliche Verbesserung der Logistiksituation
- Entlastung der Nachbarschaft (Verringerung des Lärmaufkommens)
- Behebung des Gefahrenpotenzials für Fahrradfahrer/innen, Autofahrer/innen und Mitarbeiter/innen durch die Be- und Entladung an der Rosenheimer Straße
- Beseitigung der Beeinträchtigung ausfahrender Konzertbesucher/innen aus der Tiefgarage
- Aufhebung der betriebstechnischen Einschränkungen
- Verkürzung der Rüstzeiten und Wege

Maßnahmen

- Verlegung eines Fluchtweges aus dem Foyer Philharmonie
- Schaffung zusätzlicher Logistikflächen in Saalnähe
- Einhausung der Lärmemissionsquelle (ca. 250m²)

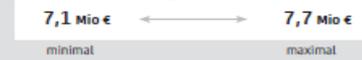
Synergie



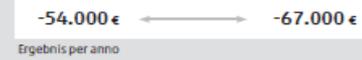
Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Logistik von Anlieferungen und Abtransporten in der Kellerstrasse wurde beim Bau des Gasteig nur unzureichend berücksichtigt. Die damalige Planung war nicht auf großes Lieferaufkommen, wie es heutzutage notwendig ist, ausgerichtet. So ist es seit langem nicht mehr möglich, die immer größer werdenden LKWs unter den niedrigen Arkaden der bestehenden Ladezone zu parken, wie ursprünglich geplant; vielmehr muss der bestehende Gehweg als Parkplatz für die LKWs genutzt werden. Das Ein- und Ausrangieren in diesem Bereich gelingt wegen des nötigen Wendekreises der Fahrzeuge häufig nicht sofort und schafft damit zusätzlich Lärm. Auch Zwischenlager für die weitere Verteilung im Haus waren nicht vorgesehen. So ist die Ladezone nicht nur die Anlieferadresse für das Equipment der Orchester/Gastveranstaltungen, sondern auch für alle größeren Güter wie Möbel, Anlagenteile, Technik, Kulissen und Requisiten für diverse Empfänger im Haus. Dieser Bereich befindet sich in einem Wohn-/Mischgebiet mit entsprechenden Lärmschutzaufgaben. Aufgrund von Anwohnerbeschwerden ist seit 1996 die Nutzung der Ladezone nach 22 Uhr untersagt. Nach Ende der Vorstellungen in der Philharmonie, größtenteils nach 22 Uhr, müssen deshalb alle Fahrzeuge in der Rosenheimer Straße auf einem gesperrten, abschüssigen Fahrstreifen unter freiem Himmel in der Nacht beladen werden. Der Transport der schweren, wertvollen und sperrigen Instrumente/Güter über mehrere Lifte und durch eine öffentliche Tiefgarage gefährdet Personal und Besucher/innen in gleicher Weise und widerspricht sämtlichen Arbeitsschutzvorschriften. Darüber hinaus werden Radfahrer/innen und Passant(inn)en durch das Kreuzen des Fuß- und Radweges unmittelbar gefährdet. Dies stellt einen unhaltbaren Zustand dar und behindert den Veranstaltungsbetrieb insgesamt.

Funktionale Verbesserung

Eine funktionsfähige Ladezone in der Kellerstraße beschleunigt die Be- und Entladevorgänge für zahlreiche Lieferanten und veranstaltungsbezogene Lieferungen. Für den Gasteig ist so die Anforderung an Lieferzeiten auch nach 22 Uhr (diese sind die Regel) und an den Wochenenden umsetzbar. Direkt angrenzende Logistikflächen verkürzen die Rüstzeiten für Produktionen und machen das Zeitmanagement für Fremdveranstalter attraktiver und wirtschaftlicher (diese müssen häufig direkt nach Veranstaltungsende innerhalb kürzester Zeit zum nächsten Spielort abfahren). Logistikflächen geben zudem Puffer für die Verteilung an den Bestimmungsort und schaffen so Flexibilität für viele Adressaten im Haus.

Kundenperspektive

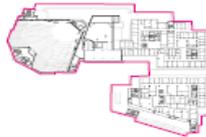
Für die Veranstalterkund(inn)en ermöglicht schnelleres Be- und Entladen ein Einsparpotenzial von bis zu drei Stunden pro Vorgang. Auch für andere Lieferanten bedeuten Logistikflächen direkt an der Ladezone ein effektiveres Arbeiten. Zudem werden Sicherheit sowie Unabhängigkeit von Tageszeit und Witterung erhöht – wichtig für Instrumente und Technik. Der neue Logistikbereich verringert erheblich die aktuell hohe Gefährdung von Personen. Die Wohnqualität der Anwohner/innen in der Kellerstraße wird verbessert, da die Lärmquelle eingehaust wird und damit die Lärmbelastung nicht mehr nach außen tritt. Die öffentlichen Flächen sind frei von parkenden Fahrzeugen und können wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Reduzierung der Transportwege zur Rosenheimer Straße vermindert die Personalkosten für externe Transportleister/innen um rund 50,000 €/anno.

010 Serviceflächen GMG

Büros, Werkstätten, Lager, Läden



Begründung

- Behebung von Defiziten im Arbeitsplatzbereich für interne und externe Beschäftigte
- Schaffung von Synergien bei Werkstätten, Büros und Lagern
- Optimierung der Lagersituation
- Ermöglichung kürzerer Wege und damit kürzerer Rüstzeiten
- Optimierung der Warenanlieferung für alle Nutzer/innen
- Optimierung des Sicherheitskonzeptes
- Unterstützung von Begegnung und Kommunikation

Maßnahmen

- Modernisierung der Büroflächen der Gasteig München GmbH
- Bündelung der Aufenthaltsflächen der Gasteig München GmbH
- Konsolidierung der Lagerflächen
- Ausbau einer Warenanlieferungszone für das Gesamtgebäude
- Schaffung einer autarken Sicherheitszentrale
- Umwidmung der Flächen für externe Dienstleister
- Ausweitung der Ladenflächen

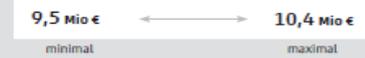
Synergie



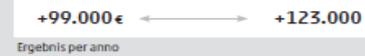
Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Gasteig München GmbH ist die zentrale Ansprechpartnerin und Dienstleisterin für alle Nutzer/innen, Besucher/innen und Mitarbeiter/innen des Gasteig. Sie kümmert sich mit ganzheitlichem Blick um den Betrieb und die optimale Auslastung der Veranstaltungsräume des gesamten Hauses und ist deshalb überall mit eigenen Serviceflächen vertreten. Bereits im architektonischen Grundkonzept des Hauses wurde die Anzahl und Notwendigkeit von Funktionsräumen nicht an die Komplexität des Hauses und seine Anforderungen angepasst. Viele Prozessschritte in der Logistik für ein Haus dieser Größenordnung und Angebotsvielfalt haben sich darüber hinaus seit dem Betriebsbeginn 1985 weiterentwickelt und vor allem im Dienstleistungssektor verändert. Aus diesem Grunde sind Anpassungen im Bereich der Arbeitsplätze, der technischen Räume und Sozialräume für die GMG und ihre Dienstleister, wie dem Reinigungs-, Garderoben- oder Sicherheitspersonal, dringend notwendig. Viele dieser Räumlichkeiten wurden an verschiedenen unzulänglichen Orten über das gesamte Haus verteilt. Dies erschwert Arbeitsprozesse sowie die Kommunikation und ist flächentechnisch sehr ineffizient. Beispielsweise erfordern verteilte Werkstätten jeweils dazugehörige Lagerflächen. Diese sind teilweise nicht vorhanden oder weit vom Einsatzort entfernt und dadurch nicht optimal zu bewirtschaften. Die anlagentechnischen Sicherheitsanforderungen haben sich umfassend verändert. Im Gebäude existiert keine dafür ausgelegte Sicherheitszentrale. Derzeit übernimmt die überbelastete Pforte der Philharmonie diese Funktion. Dort können aber mangels Platz keine weiteren sicherheitstechnischen Anlagen installiert werden. Durch das Fehlen einer gemeinschaftlichen Anlieferungszone für alle Nutzer/innen wird derzeit an sechs unterschiedlichen Orten im Hause angeliefert. Die Situation ist für Speditionen und Warenempfänger/innen undurchschaubar und irreführend. Somit werden die Warenannahme und deren Verteilung im Haus mehrfach und damit ineffizient durchgeführt. Auch die Besucher/innen werden durch den Anlieferverkehr an vielen Orten des Geländes belästigt. Im Bereich der Kellerstraße sollen zusätzliche Ladenflächen entstehen.

Funktionale Verbesserung

Die Kommunikation innerhalb der Gasteig München GmbH und deren Dienstleister wird durch zusammengelegte Arbeits- und Sozialflächen verbessert. Die Arbeitsprozesse und die Logistik werden durch verkürzte Wege und konsolidierte Lager- und Werkstattflächen wirtschaftlicher. Grundsätzlich sind nun Supportflächen in ausreichender Größe und Anzahl vorhanden. Durch eine sinnvolle Anordnung von Lagerflächen im Bereich Veranstaltungstechnik/Instrumente in Saalnähe können Technik und Mobiliar zeitnah und universell zum Einsatz kommen. Veranstaltungstechnische Funktionsarbeitsplätze für Projektleiter/innen, Meister/innen und Techniker/innen mit kurzen Wegen zu den Veranstaltungssälen erhöhen nachhaltig Erreichbarkeit und Reaktionszeiten. Dem zunehmenden Bedürfnis an Sicherheit wird durch Schaffung einer Sicherheitszentrale Rechnung getragen, die für zukünftige technische Neuerungen ausbaufähig ist.

Kundenperspektive

Die zentrale Warenannahme und deren Verteilung stellen einen neuen zusätzlichen Service für alle Nutzer/innen des Gebäudes dar. Damit funktioniert die Warenlogistik einheitlich und prozessoptimal. Die neuen Ladenflächen steigern die Attraktivität des Kulturzentrums für seine Besucher/innen, beleben weitere Flächen und öffnen das Gebäude zum Außenraum und zur Nachbarschaft.

011 Kinderbetreuung



Begründung

- durchgehendes Kinderbetreuungsangebot für Kurs- oder Veranstaltungsteilnehmer
- Gewinnen der Zielgruppe der 25- bis 45-Jährigen
- Kulturvermittlung für Kinder
- Herstellung eines frühen Kulturkontaktes
- höhere Auslastung durch neue Zielgruppen
- Binden der Zielgruppe von morgen

Maßnahmen

- Umwidmung und Anpassung bestehender Flächen

Synergie



Besucher per anno

0	21.000	+21.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Kleine Kinder und der Besuch von Konzerten, Lesungen, Fortbildungen und anderen Veranstaltungen schließen sich oftmals aus. Viele Eltern sind aufgrund mangelnder Kinderbetreuung über einen langen Zeitraum vom kulturellen Angebot ausgeschlossen. Sie haben damit nicht oder nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, Gasteig-Institute und -Veranstaltungen zu besuchen. Diese wichtige Zielgruppe geht dem Gasteig aufgrund fehlender Kinderbetreuung verloren und es ist nicht leicht, sie wieder zu gewinnen, nachdem die Kinder größer sind.

Funktionale Verbesserung

Eine durchgehende Kinderbetreuung ermöglicht es, die Zielgruppe der jungen Eltern für ein Kulturangebot zu erreichen und gleichzeitig deren Kinder mit Kultur in Verbindung zu bringen. Gerade die 25- bis 45-jährigen Eltern sind für Kulturangebote nur schwer zu erreichen. Folglich fördert die Einrichtung einer Kinderbetreuung die Familienfreundlichkeit. Für die Institute im Gasteig bedeutet dies, dass sie ihren Kundenstamm kontinuierlich halten können, auch wenn Besucher/innen Eltern werden. Außerdem verstärkt der Gasteig sein Image als kinderfreundliche Einrichtung. Die Kinder können an diesem besonderen Ort nicht nur betreut werden, sondern in die Welt des Gasteig eintauchen, Klang- und Hörerlebnisse sammeln, witziges und lustiges Theater selbst erleben, spannende Geschichten hören und Kultur selber ausprobieren und fühlen.

Die Kinderbetreuung arbeitet eng mit der im Gasteig neu etablierten Kulturvermittlung zusammen. Angelehnt an das Programm der Eltern können für die Kleinen Synergieprogramme erarbeitet werden, die Groß und Klein nach dem Besuch ein gemeinsames Diskussionsthema bieten.

Kundenperspektive

Aus Sicht der Eltern ergibt sich ein doppelter Vorteil. Durch die Kinderbetreuung wird nicht nur die Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben der Stadt geschaffen, zugleich werden die Kinder professionell beaufsichtigt und kulturell gefördert und erleben auf diese Weise Kulturvermittlung von klein auf. Dies entspricht auch der Konzeption für kulturelle Bildung der Landeshauptstadt München.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

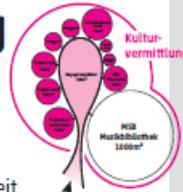
Durch die Bereitstellung einer Kinderbetreuung wird eine dauerhafte Steigerung der Auslastung der Institutionen und damit eine Zunahme der Erlöse erwartet.

Annahmen:

Öffnungszeiten 8-22.30 Uhr täglich, 300 Tage/Jahr

Das Betreuungsprogramm wird in Zusammenarbeit mit den Instituten entwickelt.

012 Kulturvermittlung



Begründung

- Schaffung einer institutsübergreifenden Plattform für gemeinsame und institutionelle Projekte als räumliche Einheit
- Ausweitung der Vermittlungsangebote durch Stärkung und Bündelung der vorhandenen Kompetenzen.
- Erschließung neuer Publikumsschichten durch partizipative Formate
- verstärkte Einbindung der freien Kulturszene über das Kulturreferat
- Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Haus
- Architektonisches und inhaltliches Statement der Offenheit und Zugänglichkeit – das Herzstück des Kultur- und Bildungszentrums wird sichtbar

Maßnahmen

- Pool von gemeinsam genutzten Räumen wie Projekt-, Probe-, Medien- und Unterrichtsräume, Studios oder Ateliers durch Umwidmung und Anpassung bestehender Flächen in Nähe zum Foyer (ca. 900m²)
- Schaffung einer Aufführungsplattform
- Verortung der neu geschaffenen Fläche einschl. Film- und Musikproduktionsräumen mit direkter Anbindung zur Musikbibliothek (in der Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig)
- Entwicklung von zielgruppenspezifischen und innovativen Vermittlungsprogrammen
- Weiterentwicklung des Konzepts des Gasteig als Kultur- und Bildungszentrum im Sinne der Leitlinie kulturelle Bildung der Landeshauptstadt München
- Fokussierung unterschiedlicher Zielgruppen und deutliche Erweiterung der Publikumssegmente

Synergie



Besucher per anno

0	80.800	+80.800
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

2,6 Mio €	← →	2,8 Mio €
minimal		maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+483.000 €	← →	+601.000 €
Ergebnis per anno		

Gewinn

Alleinstellungsmerkmal	Kulturvernetzung	Synergien

Kulturvermittlungsprogramm am Gasteig

Im Gasteig sind MVHS, MSB, HMTM und MPhil (Spielfeld Klassik) mit Ihren Veranstaltungen und Kompetenzen unter einem Dach. Dieses soll für Besucher/innen wie nach außen hin sichtbar werden und zugleich die Vermittlungspraxis der Institute unterstützen. Alle Institute engagieren sich bereits aktuell auf dem Gebiet der Vermittlung. Ziel der neuen Plattform ist es, die vorhandenen Angebote zu bündeln, neu zu profilieren und zu professionalisieren.

Alle Institute verbindet das Thema Musik. Ausgehend von diesem Fokus und ohne Rücksicht auf Stilrichtungen oder Genres sollen spartenübergreifende und grenzüberschreitende Angebote geschaffen und Vorhandenes optimiert werden. Das Publikum nimmt beim Besuch des Gasteig wahr, dass hier eine Plattform zur Beteiligung und zum kreativen Austausch geschaffen wurde. Das macht neugierig und hilft den Instituten, ihre Vermittlungsformate sichtbar zu machen.

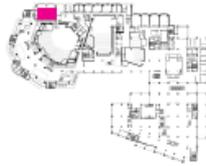
So entsteht ein kreativer und lernanregender Raum für Grenzgänge, gemeinsame Projekte, Kooperationen mit Dritten, klassische Vermittlungsarbeit, Projekte wie Community Music, Projekte von und mit dem Kulturreferat und der freien Szene sowie für Kompetenzentwicklung und Wissenstransfer auf dem Gebiet der Vermittlungsarbeit.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Wie bei allen Vermittlungsprogrammen kann die Wirtschaftlichkeit nicht direkt bemessen werden, es handelt sich vielmehr um eine Investition in die Zukunft.

Insgesamt wird bei den Instituten zunächst nicht von einem personellen Mehrbedarf ausgegangen. Gleichzeitig kann durch die Bündelung der Kräfte aber ein größeres und weitreichenderes Angebot erzielt werden, ein hervorragendes Beispiel der Synergie.

013 MKO Münchner Kammerorchester



Begründung

- Der Gasteig wird Heimat für das Münchener Kammerorchester (MKO)
- Erhöhung der Attraktivität des Gasteig durch ein zweites festes Orchester
- Das MKO belebt durch mehrere Konzerte im Gasteig die Veranstaltungsvielfalt
- Bereicherung des kulturellen Angebotes und des Kulturvermittlungsprogrammes
- Gewinnen eines neuen Besucherspektrums
- Stärkung der musikalischen Position
- Entlastung des städtischen Haushalts

Maßnahmen

- Umwidmung bestehender und Schaffung neuer Flächen
- Anpassungen im Chorprobensaal im Bereich der Podeste und der Akustik
- Schaffung einer Infrastruktur für Stammsitz (Büro)

Synergie



Besucher per anno

10.500	10.500	+/-0
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Das Münchener Kammerorchester (MKO) ist eines der renommiertesten Kammerorchester weltweit. Es unterhält in München Abonnentenreihen und unternimmt national und international zahlreiche Konzerttourneen. Schon seit Jahren ist das von der Stadt München und dem Freistaat geförderte Orchester auf der Suche nach einem Sitz mit Probensaal, Verwaltungsräumen und einem Konzertsaal.

Funktionale Verbesserung

Die Unterbringung des MKO als zweites Residenzorchester im Gasteig neben den Münchener Philharmoniker ist durch Umnutzung bestehender Räume relativ unproblematisch möglich. Bauliche Anpassungen sind im Bereich der Podeste (mobil) und der Akustik notwendig.

Der Chorprobensaal ist derzeit durch den Philharmonischen Chor nicht ausgelastet. Dort bisher stattfindende Education-Projekte der Philharmoniker werden in den neuen Räumlichkeiten der Kulturvermittlung untergebracht. So kann der Chorprobensaal als Probensaal für das MKO mitgenutzt werden.

Verwaltungsräume, Sonderräume und Lagerräume werden in einer Größenordnung von ca. 176m² zur Verfügung gestellt.

Nach dem Umbau des Carl-Orff-Saals verfügt dieser über ausreichende Sitzplatzkapazitäten und beste raumakustische Voraussetzungen für die Konzerte eines Kammerorchesters.

Das MKO ist im Education-Bereich sehr aktiv und pflegt eine gute Vernetzung mit Institutionen in der Jugend- und Sozialarbeit. Hier könnte es Synergien zum neuen Kulturvermittlungsprogramm des Gasteig geben.

Kundenperspektive

Das Ansehen des Gasteig wird durch ein zweites Weltklasseorchester „in residence“ wie dem MKO gesteigert. Dieses von Stadt und Land geförderte Orchester findet in einer städtischen Institution seine Heimat und verbessert so seine internen Abläufe erheblich.

Das MKO bringt weitere Besucher/innen in den Gasteig, die sich auch für die sonstigen Angebote im Haus interessieren. Das Programm des Gasteig wird durch Kammermusik auf höchstem Niveau bereichert.

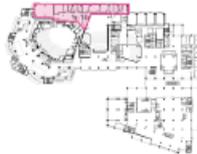
Die bereits bestehenden Veranstaltungen des MKO im Gasteig in Kooperation mit dem Kulturreferat, beispielsweise im Rahmen der Münchener Biennale oder des DOK.fest München, werden intensiviert und erweitert.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Der Chorprobensaal wird durch eine adäquate Nutzung effizient ausgelastet und steuert zusätzliche Erlöse bei.

Die Mieteinnahmen sind, was den staatlichen Anteil der Förderung betrifft, echte zusätzliche Erlöse. Der städtische Haushalt wird entlastet.

014 MPhil Backstage-Bereich Philharmonie



Begründung

- Veränderung der Personalstruktur des Orchesters („das Orchester wird weiblicher“) erfordert eine neue Disposition der Stimmzimmerverteilung
- mögliche Nutzung der Stimmzimmer durch Fremdorchester
- Anpassung der Lagerflächen für das Instrumentarium der MPHIL nach dem Umfang im Status Quo
- Etablierung einer offenen Bar als gemeinsamem Begegnungsort direkt nach dem Konzert in unmittelbarer Saalnähe zur möglichen Einbindung von Ehrengästen, Freunden & Förderern sowie Sponsoren

Maßnahmen

- Die bestehenden Stimmzimmer werden modernisiert.
- geringfügige Anpassung der Anzahl der Stimmzimmer
- Errichtung neuer Überäume mit einer Größe von 4m² und 8m² (insgesamt ca. 100m²)
- Eigen- sowie Fremdnutzung der Stimmzimmer (358m², ehemals BR)
- Umsiedlung der bestehenden Kantine und Aufwertung als offene Bar nach den Vorbildern der Philharmonien Berlin und Köln
- Schaffung von zusätzlichen Lagerräumen in Saalnähe

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Der Backstage-Bereich der Philharmonie bietet den Münchner Philharmonikern und den Gastorchestern heute generell sehr gute Arbeitsbedingungen. Im Rahmen der Gasteig-Sanierung soll der Backstage-Bereich nur leicht modifiziert werden, indem er an die heutigen Gegebenheiten angepasst wird.

Zum Backstage-Bereich gehören neben den Stimmzimmern und Lagerräumen auch die Büroräumlichkeiten der Mitarbeiter/innen der Orchesterdirektion. Die jetzige Fläche der Büros kann auch in Zukunft beibehalten werden.

Funktionale Verbesserung

Eine ausreichende Anzahl von Stimmzimmern für die männlichen und weiblichen Mitglieder des Orchesters wurde geschaffen. Leicht verkleinerte Stimmzimmer in höherer Anzahl als in der Vergangenheit sorgen für größere Flexibilität und werden insbesondere dem gestiegenen Anteil an Orchestermusikerinnen gerecht. Die Stimmzimmer werden wie bislang auch den gastierenden Orchestern zur Verfügung gestellt. Die Musiker/innen der Münchner Philharmoniker haben durch die Schaffung von Übungsräumen von je 4m² bzw. 8m² die Möglichkeit, Räumlichkeiten in der Philharmonie für die individuelle Vorbereitung anstehender Konzertprojekte sowie für kammermusikalische Projekte oder die Unterrichtung von Orchesterakademisten zu nutzen. Im Falle einer Nichtbelegung ist eine Mitnutzung insbesondere durch die Hochschule für Musik und Theater München angedacht. Bei der Nutzung der definierten Flächen für Stimm- und Übezimmer gilt es zu beachten, dass auf Räumlichkeiten zugegriffen werden kann, die in der Vergangenheit vom Symphonieorchester des BR genutzt wurden. Die Lagerflächen für Bühne und Instrumentarium sind flächenmäßig an den Instrumentenbestand angepasst. Eine zentralere Lokalisierung dieser Flächen vereinfacht logistische Prozesse ganz wesentlich. Die Solist(inn)en für die Konzerte sind optimal untergebracht, indem die Anzahl der Künstlergarderoben marginal erhöht wurde.

Eine offene Bar als zentrale soziale Begegnungsplattform direkt nach dem Konzert in unmittelbarer Saalnähe ermöglicht die Einbindung von Ehrengästen, Freunden & Förderern und Sponsoren an das künstlerische Geschehen. Als Vorbilder dienen die Philharmonien in Berlin und Köln. Ein Flächenmehrbedarf entsteht nicht, da die derzeit existierende Kantine im Zwischengeschoss eine gute Größe aufweist.

Kundenperspektive

Für die Öffentlichkeit sind die Veränderungen im Backstage-Bereich nicht sichtbar. Hinsichtlich der Durchführung von Veranstaltungen mit Ehrengästen direkt im Anschluss an ein Konzert bietet die offene Bar eine unmittelbare Nähe zum künstlerischen Geschehen und zu den Künstlern.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit entstehen keine Veränderungen gegenüber dem Status Quo.

Der Betrieb der offenen Bar wird über die Gasteig München GmbH gewährleistet und trägt sich selbst. Der Betrieb aller anderen Räumlichkeiten wird wie bisher auch über eine pauschale Raummiete mit der Gasteig München GmbH geregelt. Abgesehen von inflationsbedingten Preissteigerungen sind keine zusätzlichen Aufwendungen zu erwarten.

015 MSB Publikumsflächen

Optimierung Größe, Zuschnitt, Leitsystem



Begründung

- Steigerung der Besucherzahlen um 50 %
- Ausweitung der Publikumsflächen um 30 %
- Erweiterung der Lern- und Kooperationsmöglichkeiten im Rahmen der kulturellen Bildung

Maßnahmen

- Deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität und Willkommensarchitektur durch Modernisierung der Innenarchitektur
- Umwidmung von Magazinflächen zu attraktiven und inspirierenden Publikumsflächen (+2.600m² Flächengewinn)
- Vergrößerung der Kinder- und Jugendbereiche, der Musikbibliothek und der Lernwelt
- Integration eines inklusiven Lesecafés (Modell: Blaues Haus)
- Ausweitung der Öffnungszeiten aufgrund technischer Maßnahmen (open library)

Synergie



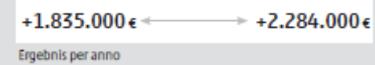
Besucher per anno

920.000	1.400.000	+480.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

International erleben Bibliotheken eine Renaissance. Sie werden in der modernen Architektur wachsender Städte neu verankert und mit deutlicher Symbolkraft aufgeladen. Die Münchner Stadtbibliothek will im Gasteig ein (innen)architektonisches Zeichen in und für München setzen. Sie wird die 1985 eröffnete Stadtbibliothek Am Gasteig auf die Zukunft ausrichten und ein Konzept „2024+“ realisieren, das einen komplett veränderten Nutzungsanspruch des Publikums ins Zentrum stellt, die Möglichkeit zur Realisierung unvorhersehbarer technischer Innovationen lässt und dem hohen Bedürfnis nach unverplantem öffentlichen Raum Rechnung trägt. Die Digitalisierung der Gesellschaft wird in der Gestaltung der Räume und ihrer Aufenthaltsqualität sowie im Medienbestand angemessen berücksichtigt. Die Säulen Partizipation, kulturelle Bildung und Bibliotheksvermittlung kennzeichnen das stark ausgebaute Veranstaltungsprogramm der zukünftigen Bibliothek.

Funktionale Verbesserung

Erfahrungen aus anderen Großstadtbibliotheken belegen, dass die Publikumszahlen in neuen Bibliotheken um bis zu 50% steigen. Die Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig ist den Besucherzahlen sowohl flächenmäßig als auch infrastrukturell in ihrer jetzigen Konzeption nicht mehr gewachsen. Die Publikumsbereiche werden auch unter Berücksichtigung der rasant wachsenden Stadtbevölkerung auf eine Tagesbesucherzahl von 5.000 Menschen ausgelegt, d.h. sie müssen deutlich größer werden und die Möglichkeit bieten, die technische Infrastruktur ihrer Nutzer/innen zu unterstützen (WLAN, Stromversorgung für mobile Endgeräte etc.).

Kundenperspektive

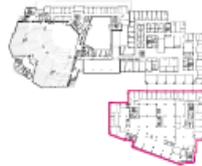
Die Stadtgesellschaft stellt in ihrer Vielfalt komplexe Anforderungen an eine öffentliche Bibliothek. Sie ist Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen und Schichten, für Institutionen und Bildungsträger, für Vereine und freie Gruppen. Die Publikumsflächen müssen den Kund(inn)en in einem anderen Maße als zu den Anfängen des Gasteig Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Willkommenskultur wird heute mit Blick auf Inklusion, Integration und Kundenfreundlichkeit völlig anders definiert als 1984. Entsprechende Anforderungen an Innenarchitektur inklusive Gastronomie, an Information und Leitsystem werden im neukonzipierten Publikumsbereich auf die Bedürfnisse des Münchner Publikums und auf den erwarteten 50%-igen Besucheranstieg ausgerichtet. Die Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig wird attraktives Zentrum für urbane Kreativität und stellt erheblich mehr Raum für Einzel- und Gruppenaktivitäten zur Verfügung. „CoWorkingSpaces“ für Schüler/innen, Studierende und Freiberufler/innen schaffen (buchstäbliche) Freiräume für das Arbeiten und Lernen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Münchner Stadtbibliothek ist eine der großen öffentlichen Bibliotheken Europas. Mit der Sanierung des Gasteig wird eine neue Bibliothek entstehen, die an Neubauten wie in Stuttgart (Baukosten: 80 Millionen) oder Aarhus (Baukosten: 220 Millionen) gemessen werden wird, jedoch unter den Kosten für einen kompletten Neubau bleiben kann.

016 MSB interne Flächen

Optimierung Büros, Werkstatt, Lager



Begründung

- Steigerung der Effektivität der Arbeitsprozesse
- Optimierung der Arbeitsabläufe
- Beförderung der Zusammenarbeit und Kommunikation

Maßnahmen

- Klare Trennung von internen und öffentlichen Flächen
- Neuorganisation und Anpassung der Büroflächen
- Anpassung der Lager- und Werkstattflächen
- Zeitgemäße Sozialräume

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Im Gasteig befindet sich der Hauptsitz der Münchner Stadtbibliothek: Direktion, Verwaltung, Zentrale Dienste (u.a. Erwerb und Einarbeitung von Medien im Wert von 3 Millionen Euro pro Jahr), Logistikzentrale (u.a. tägliche Belieferung der Zweigstellen), die Basisstation (mit Magazin und Tiefgarage) der fünf Bücherbusse, des Mobilien Mediendienstes und der sieben Krankenhausbibliotheken sowie ihre Zentralbibliothek, die Stadtbibliothek Am Gasteig. Insgesamt arbeiten derzeit 273 Mitarbeiter/innen im Südflügel des Gasteig, lediglich 120 davon konkret in der Bibliothek. Dort wurden bei der ursprünglichen Planung Arbeitsplätze und adäquate Sozialräume für die Mitarbeiter/innen nicht berücksichtigt, so dass hochwertige Publikumsflächen umgewidmet werden mussten. Im Zuge des stark erweiterten Dienstleistungsspektrums sowie u.a. der hohen Bautätigkeit der Münchner Stadtbibliothek in den Stadtteilen wächst der Verwaltungsbereich konstant mit der Infrastruktur des gesamten Bibliotheksystems mit. Eine inhaltliche Weiterentwicklung der „Zukunftsbibliothek“ für die Münchner Bürger/innen mit Blick auf digitale Kultur und Bibliotheksvermittlung wird genauso wie die angestrebten längeren Öffnungszeiten und die steigende Zahl der zu verwaltenden Bibliotheken weiteren Personalaufbau mit entsprechendem Raumbedarf zur Folge haben.

Funktionale Verbesserung

Durch die Optimierung der Büros, Werkstätten und Lager können die häufig sehr kleinteiligen und logistisch sehr aufwändigen Arbeitsprozesse sinnvoll strukturiert und teilweise neu aufgesetzt werden. Neben den reibungslosen technischen und organisatorischen Abläufen kann die Zusammenarbeit und die interne Kommunikation durch die inhaltliche Zuordnung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von adäquaten Sozial- und Besprechungsräumen beträchtlich verbessert und gefördert werden. Durch die klare Trennung von öffentlichen und nicht-öffentlichen Flächen wird, eine wesentliche Voraussetzung für das Open Library-Konzept geschaffen, das zum Beispiel Arbeitsgruppen erlauben wird, nach den regulären Öffnungszeiten die Bibliothek weiter zu nutzen. Ebenfalls werden so neue Synergie- und Kooperationsmöglichkeiten mit den anderen Gasteig-Institutionen ermöglicht.

Kundenperspektive

Die Reorganisation wirkt sich für die Kund(inn)en direkt durch einen Zuwachs an attraktiven Publikumsflächen aus, die auch im Sinne der Open Library genutzt werden können. Die neue Raumstruktur ermöglicht mit Blick auf die Willkommenskultur ein logisches und klar aufgebautes Leitsystem. Sie hilft, Barrieren abzubauen und Dienstleistungen transparent und niederschwellig erkennbar zu machen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Ausweitung der Öffnungszeiten, die Steigerung der Effektivität der Arbeitsprozesse und die Optimierung der Arbeitsabläufe führen zwangsläufig zu einem effizienteren Einsatz von Personal und Mitteln.

017 MSB Magazin

(mit Lager und Logistik)



Begründung

- hoher Raumbedarf für neue Publikumsflächen
- Optimierung der Logistikprozesse

Maßnahmen

- Umwidmung von Teilen der Magazinflächen zu Publikumsflächen
- Verdichtung der Bestände
- Rückbau von 4.100 m² Gitterrostebenen
- Installation neuer zukunftsgerichteter Lagertechnik

Synergie



Besucher per anno

nicht bewertet

2015/16 2025 delta

Generalsanierung - Baukosten

14,3 Mio € ← → 15,6 Mio €

minimal maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

-236.000 € ← → -293.000 €

Ergebnis per anno

Gewinn



Raumgewinn Zukunftstechnologie Innovation

Allgemein

Unabhängbare Voraussetzung für die Neukonzeption der Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig als zukunftsfähige und bürgerfreundliche Bibliothek ist die im Steckbrief 015 beschriebene Vergrößerung der Publikumsflächen. Um den hohen räumlichen Mehrbedarf nicht zuletzt durch die wesentlich längere Verweildauer der Kund(inn)en in der Bibliothek zu decken, wird das bestehende Magazin von Grund auf reorganisiert und um 4.000m² beschnitten, von denen 3.000m² den Publikumsflächen zugeschlagen werden können.

Gleichzeitig wird das Magazin technisch dem „State of the Art“ angepasst und technologisch so gerüstet, dass die Münchner Stadtbibliothek ihre international anerkannte Spitzenposition in Sachen Magazinlogistik in Bibliotheken weiterhin (innovativ) ausfüllen kann.

Funktionale Verbesserung

Kern der Magazinreorganisation ist die Umstellung auf eine innovative Kleinteilelager-Lösung wie beispielsweise „Autostore“, die vor allem Volumennutzungsgrad, Dynamik, Energieeffizienz, Erweiterbarkeit und Materialeinsatz wesentlich optimiert und damit zu einer maximalen Verdichtung der Magazinlagerflächen führt. Gleichzeitig bietet eine dem System „Autostore“ vergleichbare Lagerlösung die Möglichkeit, die Logistikkette der Münchner Stadtbibliothek durch die Nutzung der bereits seit Langem sehr erfolgreich eingesetzten RFID-Technik zu erweitern.

Kundenperspektive

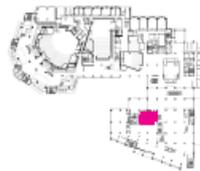
Die neue Lagertechnik mit RFID-Anbindung ermöglicht eine wesentlich schnellere Medienbereitstellung für Kund(inn)en und schafft gleichzeitig die Basis für innovative Lösungen zu weiteren kundenfreundlichen Dienstleistungen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Mit Blick auf die temporäre Schließung und den Umzug des Magazins an einen noch unbekanntem Interimsstandort läuft seit 2015 eine breit angelegte Revision der Bibliotheksbestände (derzeit 1,2 Millionen Medien). Sie schließt die Erstellung eines neuen Bestands- und Removierungskonzepts ein und wird bis 2020 abgeschlossen sein. Ergebnis der „Magazinbereinigung“ wird eine deutliche Reduktion sein, um die Kosten für Transport und Lagerhaltung am Interimsstandort zu minimieren. Um die Kosten die Lagerlogistik nachhaltig zu senken, wurde bei der Auswahl der angestrebten „Autostore“-Lösung darauf geachtet, dass das neue System für den Interimsstandort voll funktionsfähig eingesetzt und beim Wiedereinzug in den Gasteig, lediglich um neue Module erweitert, nahtlos weiterverwendet werden kann.

Die Neuorganisation des Magazins inklusive Lager und Logistik erlaubt künftig, die Personalkosten in diesem Bereich um 60% zu senken.

018 MSB Vortragssaal



Begründung

- Optimieren für Vorträge, Lesungen und Kino
- Deckung der steigenden Nachfrage

Maßnahmen

- Anpassung der Einrichtung und Ausstattung
- Erweiterung auf 200 Sitzplätze
- Erneuerung der Bestuhlung
- Schaffung eines zweiten Zugangs direkt aus dem Bereich der MSB

Synergie



Besucher per anno

25.500	58.200	+32.700
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Münchner Stadtbibliothek begreift sich als initiative Kultur- und Bildungsinstitution für Münchner/innen jeden Alters und jeglicher sozialen Herkunft. Sie steht für Solidarität und gelebte Inklusion, sie greift Themen der Stadtgesellschaft in vielfältigen Formaten auf und verbindet sie mit den Aufgaben aus ihrem fest in der Demokratie verankerten Bildungsauftrag. Das Programm der Münchner Stadtbibliothek, bestehend aus derzeit ca. 5.000 Veranstaltungen (Gasteig, Monacensia und Stadtteile), ist vor diesem Hintergrund zu sehen und fest in der multi-kulturellen Stadtgesellschaft verankert. Es dient der aktiven Auseinandersetzung mit aktuellen Fragestellungen, der Vermittlung von Informations- und Medienkompetenz und lädt zur individuellen Vertiefung der Themen in der Bibliothek ein. Es verfolgt das Ziel, niederschwellige Zugänge zu Kultur zu schaffen und möglichst viele Menschen in Kontakt mit der Bibliothek als kommerzfreiem Ort der Unterhaltung, Bildung und persönlichen Entfaltung zu bringen. Die Zahl der Veranstaltungen wird entsprechend der hohen Nachfrage schon jetzt kontinuierlich ausgebaut.

Funktionale Verbesserung

Der Vortragssaal der Bibliothek ist in seiner Dimensionierung und Anbindung an die Münchner Stadtbibliothek am Gasteig derzeit suboptimal. Durch eine Öffnung in die Bibliothek hinein wird vor allem das Programm für Kinder und Jugendliche, für Schulen und andere Bildungseinrichtungen wesentlich im oben genannten Sinne verbessert. Die bereits erreichte Kapazitätsgrenze wird durch eine Erhöhung der Sitzplatzanzahl (auch mit Blick auf den erwarteten Besucherzuwachs von 50%) und einer alleinigen Belegungsrate durch die Stadtbibliothek von 80% erweitert. Das Veranstaltungsprogramm wird wesentlich effizienter organisiert.

Kundenperspektive

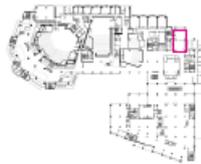
Vor allem bei Schul- und Programmkinoveranstaltungen fördert das ausreichend vorhandene Sitzplatzangebot die Kundenbindung zur Bibliothek. Durch die optische Öffnung zu den Bibliotheksräumen wird das laufende Veranstaltungsprogramm als natürliche Erweiterung des Bibliotheksangebotes wahrgenommen und verstärkt den niederschweligen Zugang im Alltagsbetrieb. Umgekehrt wird die Bibliothek für das Veranstaltungspublikum auf vielfältigere Art erlebbar.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Durch die angestrebte 100 prozentige Raumverwaltung durch die GMG entfällt entsprechende Verwaltungsarbeit bei hochqualifiziertem Programmpersonal, dessen freierwerdende Kapazitäten dem Ausbau der Programm- und Vermittlungsarbeit zugeführt werden können. Die GMG hat durch den kompletten Zugriff auf die Raumbellegung die Möglichkeit, Lücken transparenter und planungssicherer für die anderen Gasteig-Institute und das Kulturreferat nutzbar zu machen. Leerstände werden so effektiv verhindert.

019 MVHS

Information - Beratung - Anmeldung
(Zentrales One-Desk-Arrangement)



Begründung

- Steigerung der Wahrnehmung und Auffindbarkeit der MVHS
- Integration aller unmittelbar kundenrelevanten Servicebereiche
- Erhöhung der Dienstleistungsqualität der MVHS
- Verringerung der Wartezeiten für die Kund(inn)en

Maßnahmen

- Zusammenführung und Neugestaltung der Anmelde- und Beratungsflächen
- Umwidmung und Erweiterung bestehender Flächen
- Einrichtung einer Wartezone mit Aufenthaltsqualität

Synergie



Besucher per anno

60.000	75.000	+15.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

0,74 Mio €	←	→	0,81 Mio €
minimal			maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+32.000 €	←	→	+39.000 €
Ergebnis per anno			

Gewinn



Allgemein

Jährlich melden sich ca. 60.000 Teilnehmende der MVHS noch persönlich an. Dies ist häufig verbunden mit einer Lernstandsdiagnostik und Kursberatung. Derzeit sind die zentralen Serviceleistungen wie Information, Beratung und Anmeldung räumlich getrennt und besonders für die Interessenten ohne Deutschkenntnisse sehr schlecht auffindbar. Im Erdgeschoss sucht man die MVHS vergeblich. Im ersten Stock sind Infothek und Anmeldung getrennt voneinander verortet. Die Beratung für Deutsch und Fremdsprachen findet im dritten Stock teilweise in Räumen ohne Tageslicht statt. Die räumliche Situation führt zu langen Wartezeiten und teilweise zur Schlangenbildung in allen drei Servicebereichen.

Funktionale Verbesserung

Die für den Erfolg der MVHS – trotz steigender Bedeutung der Onlineanmeldung – unabdingbare persönliche Programminformation, Beratung und Anmeldung, ist modern und zukunftsfähig gestaltet. Die Zusammenführung und Neugestaltung der Anmelde- und Beratungsflächen ermöglichen eine zeitgemäße Dienstleistungsqualität.

Kundenperspektive

Eine erhebliche Verkürzung der Wartezeiten für die Bildungsinteressenten wird erreicht. Der Kunde muss für einen Vorgang nicht mehrere Stellen anlaufen, sondern wird kompetent an einer Stelle informiert, beraten und angemeldet. Eine Wartezone mit Aufenthaltsqualität entspricht den heutigen Erwartungen an ein kundenfreundliches Unternehmen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Es entsteht kein Personalmehrbedarf. Zukünftig zusätzliches festangestelltes Beratungspersonal (bislang Honorarbasis) wird aus erhöhten Drittmitteln refinanziert. Von der Gesellschafterin wären allein die zusätzlichen Miet- und Mietnebenkosten zu decken.

020 MVHS Unterricht

Modernisierung und Erweiterung



Begründung

- Deckung des steigenden Bedarfs (+ 25% erwartete Belegungssteigerung bis 2025)
- bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Breite und Tiefe des Programms
- Schärfung des fachlichen Raumprofils
- Erhöhung der Attraktivität des Lernumfeldes und der Lernqualität
- Förderung von Kommunikation zwischen Teilnehmern bzw. Dozenten
- Gestaltung von Übergängen zwischen informellem und sozial organisiertem Lernen
- Realisierung von offenem Lernen im direkten Umfeld
- Ermöglichung flexibler Lernarrangements

Maßnahmen

- Modernisierung der bestehenden Unterrichtsflächen
- Entstehung neuer Unterrichtsflächen
- Integration von Lerninseln und Meetingpoints
- Zulassen diskreter Einblicke in Räume
- Schaffung von Brücken zu anderen Kulturinstituten (z.B. Blickachse zur Stadtbibliothek)

Synergie



Besucher per anno

516.300	670.300	+154.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Mit der wachsenden und vielfältiger werdenden Stadt wächst auch der Bedarf an Erwachsenenbildung. Dieser Trend hält seit 10 Jahren ungebrochen an. Allein im Jahr 2016 rechnet die MVHS insbesondere aufgrund der Zuwanderung mit einer Belegungssteigerung von ca. 10%. Da die MVHS in den nächsten Jahren ihre dezentralen Standorte ausbauen wird (z.B. Freiam, Allach-Untermenzing, Moosach) wird für den Gasteig bis 2025 nur von einem steigenden Bedarf von 25% Belegungen ausgegangen. Eine Realisierung setzt sowohl die Modernisierung als auch die Erweiterung der Unterrichtsflächen voraus und ist nur bei optimaler Raumausnutzung umsetzbar. Das überholte Fachprofil der Räume bedarf dringend einer zukunftsorientierten Überarbeitung (z.B. Gesundheitsbildungsräume, Kulturwerkstätten und Medienateliers). Derzeit findet Unterricht teilweise in Räumen ohne Tageslicht statt. Den Lernenden fehlen außerhalb der Unterrichtsräume konsumfreie Aufenthaltsflächen sowie einladende Lernbereiche für individuelles Lernen und Gruppenlernen.

Funktionale Verbesserung

Alle Unterrichtsräume haben direktes Tageslicht. Die akustischen Bedingungen sind konzentrationsfördernd. Die Räume sind medial modernisiert und flexibel eingerichtet. Lerninseln laden zum Austausch, zu individuellem Lernen und Gruppenlernen ein. Der Übergang zwischen informellem und sozial organisiertem Lernen ist mit der Schaffung einer attraktiven und anregenden Lernlandschaft realisiert.

Kundenperspektive

Vorhandene berechnete Erwartungen an eine erwachsenengerechte Lernumgebung sind berücksichtigt. Die Teilnehmenden erleben Unterrichtsräume und Lernumgebung als modern und lernförderlich. Unterrichtsleitend werden interkultureller und integrativer Austausch unterstützt. Die Lernarchitektur fördert die Offenheit für alle Adressatengruppen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

In der erweiterten Fläche sind vier weitere Unterrichtsräume realisierbar. Konservativ kalkuliert decken die erwarteten zusätzlichen Erlöse die direkt zuordenbaren Kosten. Der erwartete Kostendeckungsbeitrag wird zur Deckung der Planungs-, Bildungsmarketing- und Verwaltungskosten eingesetzt. Nicht zu erwirtschaften sind die Miet- und Mietnebenkosten.

021 MVHS Interner Service



Begründung

- effizientere Arbeitsorganisation
- Verbesserung der internen Kommunikation
- Realisierung flexibler Arbeitszeitmodelle
- steigende Nachfrage bedingt Personalzuwachs: + 10% bis 2025

Maßnahmen

- Modernisierung der bestehenden Büroflächen
- bedarfsgerechte Anpassung der Nebenflächen (inkl. Lager)
- Konzentration der notwendigen zusätzlichen Fläche über teilweise mehrfach genutzte Arbeitsplätze

Synergie

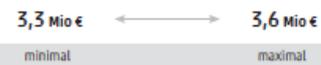


Besucher per anno

nicht bewertet

2015/16 2025 delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+47.000 € ←

Ergebnis per anno

Gewinn



Allgemein

Die Arbeitsplatzsituation ist bei der Gasteig-Planung suboptimal berücksichtigt worden. Es existieren für die Mitarbeiter/innen keine Sozialräume. Es mangelt an Kommunikations-/Besprechungsfläche. Mit der wachsenden Stadt ist auch von einer wachsenden MVHS auszugehen. Kalkuliert wird mit einem Plus von ca. 10% an Arbeitsplätzen.

Funktionale Verbesserung

Die neue Bürolandschaft geht von einer Kombination von Einzel- und Mehrplatzbüros aus. Die Flächen werden entsprechend der zwischenzeitlich geltenden Standards angepasst und modernisiert. Eine räumliche Zuordnung, orientiert an den zentralen Schlüsselprozessen, fördert die Effizienz und die Arbeitszufriedenheit der Mitarbeitenden. Hierzu trägt auch die zu berücksichtigende Kommunikations- und Sozialfläche bei.

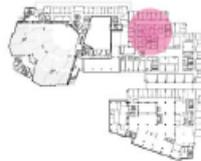
Kundenperspektive

Die Mitarbeitenden der MVHS arbeiten nah am pädagogischen Geschehen und sind für die Dozierenden und die Teilnehmenden gut erreichbar.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Aufgrund der hohen Anzahl an Teilzeitkräften kann die übliche Fläche pro Arbeitsplatz auf 0,8 gesenkt werden. Der Personalmehrbedarf ist bereits in dem vom Stadtrat bewilligten Perspektivplan MVHS 2020 berücksichtigt bzw. wird über Angebotsausweitung und Drittmittelakquise refinanziert. Von der Gesellschafterin sind allein die zusätzlichen Miet- und Mietnebenkosten zu decken.

022 MVHS Forum



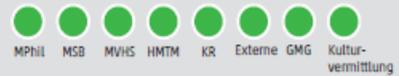
Begründung

- Deckung des steigenden Bedarfs: + 25% bis 2025
- Reduzierung der Probleme bei überfüllten Veranstaltungen und bei Abweisung von Interessenten
- Ausbau der politischen Bildung
- Weiterentwicklung der Tagungsformate
- Erhöhung der Attraktivität
- Ermöglichung einer Umsetzung aktueller und kurzfristig geplanter Veranstaltungen
- Kooperation: Mitnutzung des Forums durch die Münchner Stadtbibliothek ca. 20% und für die Kulturvermittlung im Gasteig

Maßnahmen

- Integration eines Veranstaltungsforums in die bestehenden Flächen
- Anbindung an Foyerflächen
- Sicherstellung einer multifunktionalen Nutzung (flexible, ebenerdige und ansteigende Bestuhlung)
- Tauglichkeit für Kino, Kultur, Sprache
- Regieraum
- Angrenzende Ausstellungsfläche im Foyer zur Erhöhung der Attraktivität

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Der Forumsfunktion kann die MVHS nur bedingt gerecht werden, da sie über keinen größeren Veranstaltungsraum verfügt, den sie mit der notwendigen eigenen Planungslogik nutzen kann. Kleine Einzelveranstaltungen müssen aufgrund des Mangels an größeren Veranstaltungsräumen in beengten Verhältnissen in normalen Unterrichtsräumen durchgeführt werden, wodurch wiederum das Kursprogramm eingeschränkt wird. In dem größten Veranstaltungsraum der MVHS (70 Sitzplätze) müssen ebenso wie bei der Mitnutzung des Vortragsaals der Bibliothek häufig Interessenten wegen Überfüllung abgewiesen werden. Aktuelle Themen der politischen Bildung können aufgrund der langen Planungsvorläufe im Gasteig nicht aufgegriffen werden. Innovative Tagungsformate, Informationsveranstaltungen zum Semesterbeginn, Prüfungsveranstaltungen etc. sind nur mit hohem Organisations- und Ressourcenaufwand zu realisieren.

Funktionale Verbesserung

Das MVHS-Forum entspricht dem steigenden Bedarf an attraktiven Einzelveranstaltungen und Vortragsprogrammen. Das aktuelle politische Forum kann gestärkt werden. Innovative Veranstaltungsformate können realisiert werden. Erstmals verfügt die MVHS über einen geeigneten Raum für dringend notwendige große Veranstaltungen (z.B. Informationsveranstaltungen, Prüfungsveranstaltungen, Projektveranstaltungen). Die Vernetzung in der kommunalen Bildungslandschaft wird gestärkt (z.B. Kooperation des kommunalen Studium Generale mit der Seniorenuniversität). Die multifunktionale Nutzung ermöglicht sowohl traditionelle als auch innovative Lernformate. Der Raum eignet sich für alle Programmsparten.

Kundenperspektive

Die Unzufriedenheit von Teilnehmer/innen wegen Überfüllung von Veranstaltungsräumen wird stark reduziert. Neue zusätzliche Adressatengruppen können für den Gasteig und die MVHS gewonnen werden. Die Teilnehmenden nehmen den modernisierten Veranstaltungsort als neues zentrales Diskussions- und Veranstaltungsforum der MVHS wahr.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Der Veranstaltungsraum wird zu ca. 20% von der Münchner Stadtbibliothek genutzt. Er kann für ein definiertes Kontingent (z.B. 12 Veranstaltungen/anno) dem institutionsübergreifenden Kooperationsprogramm (Kulturvermittlung) zur Verfügung gestellt werden. Ein erwirtschafteter Kostendeckungsbeitrag wird zur Deckung des zusätzlichen Planungs-, Bildungsmarketing und Verwaltungsaufwands eingesetzt. Nicht zu erwirtschaften sind die Miet- und Mietnebenkosten.

023 HMTM



Begründung

- Anpassung und Modernisierung der bestehenden Unterrichtsräume
- Integration eines Forums auch für Veranstaltungen

Maßnahmen

- Erhöhung der Präsenz der Hochschule zur Belebung des Gastieg

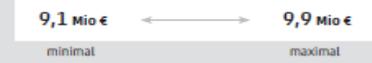
Synergie



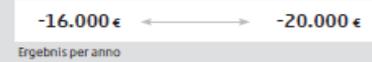
Besucher per anno

59.800	59.800	+/-0
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Räume, die der Hochschule für Musik und Theater München (HMTM) derzeit im Gasteig zur Verfügung stehen, entsprechen überwiegend den Nutzungsanforderungen. Sie werden im Umfang von 3.321m² definitiv weiter benötigt werden. Der Zuschnitt der Räume muss jedoch angepasst werden. Dies betrifft in besonderem Maße die Überäume, die aufgrund zu kleiner Flächenzuschnitte deutlich hinter anerkannten Normgrößen zurückbleiben und daher nicht optimal nutzbar sind. Eine räumliche Erweiterung um 117m² ist darüber hinaus nötig, um Studierenden eine weitere Plattform für experimentelles Musizieren zu bieten.

Funktionale Verbesserung

Die Räumlichkeiten der Hochschule im Gasteig verfügen über optimale Lichtverhältnisse. Die meisten Räume verfügen über ausreichend Tageslicht. Die Türen der Unterrichtsräume haben statt Schleusen nun teilweise Glasfronten – bei gleichbleibendem akustischem Schutz. Dadurch ist die Präsenz der Hochschule im Gasteig deutlich erhöht. Zusätzlich bieten die Glasfronten einen höheren Schutz vor sexueller Belästigung. Alle Unterrichtsräume verfügen über ausreichend breite Türen, so dass Instrumente problemlos von Studierenden und Lehrenden hinein- und herausransportiert werden können. Für Instrumente gibt es ausreichend abschließbare Abstellräume. Der Bewegungs- und Körperarbeitsraum ist ausreichend groß und hell für den Unterrichtsbedarf.

Kundenperspektive

Die Lehrenden, Studierenden sowie die Mitarbeiter/innen der Verwaltung sind mit den Arbeitsbedingungen im Gasteig insgesamt sehr zufrieden und schätzen die vielfältigen Begegnungsflächen mit der kulturell interessierten Öffentlichkeit. Die Hochschule sieht die Chance, durch die geplanten Maßnahmen die Wertigkeit der Räume hinsichtlich der Nutzungsanforderungen der Hochschulausbildung noch weiter zu verbessern und zukunftsbezogen auszubauen. Die HMTM geht davon aus, dass sie die Räume im Gasteig auch über die im Fusionsvertrag festgelegte Grenze zur Übernahme der Mietkosten durch die Stadt München (2030) hinaus nutzen wird und bezieht in ihre strategische Ausrichtung den Standort Gasteig dauerhaft ein. Damit dies in sicherer Perspektive planbar wird, sind Verhandlungen zwischen der Stadt München und dem Land Bayern hinsichtlich des Zeitraums nach 2030 erforderlich.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Hochschule als staatliche Institution steht für professionelle Musik- und Theaterausbildung in einem breiten Ausbildungsspektrum. Die Lehr- und Verwaltungsräume im Gasteig werden in ihrer Zeit-Raum-Belegung bereits jetzt gut genutzt. Ihre Auslastung kann durch die vorgesehenen Maßnahmen noch weiter optimiert werden. Der Standort Gasteig bildet mit den dort angesiedelten Mitarbeiter/innen der Hochschulverwaltung und der Institute eine eigenständig organisierte Betriebseinheit der HMTM. Die Hochschule veranstaltet jährlich bis zu 400 Konzerte im Kleinen Konzertsaal und anderen Sälen. Die Wertschöpfung dieser Veranstaltungen ist doppelt, da sie zum einen wesentlich zu einem lebendigen und vielfältigen Kulturangebot im Gasteig beitragen, zum anderen ein wesentlicher Bestandteil der künstlerischen Ausbildung zur Bühnenreife und damit zur Berufsfähigkeit der Studierenden sind. Die inhaltliche Vorbereitung dieser Präsentationen erfolgt weitestgehend im Rahmen der Lehre in den Unterrichtsräumen des Gasteig. Auf diese Weise erfüllt die Hochschule ihren öffentlichen Auftrag am Standort Gasteig mit großer Effizienz und damit auch Wirtschaftlichkeit.

024 Inklusion



Begründung

- grenzenloser Kulturgenuss
- klare Ausrichtung des Gastes auf die Bedürfnisse der urbanen Bevölkerung in ihrer ganzen Vielfalt und Wandlungsfähigkeit
- Beitrag der Landeshauptstadt München zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention
- Beitrag zur Umsetzung der Leitlinie Bildung: Bildung in München – gerecht, zukunftssichernd, großstadtorientiert und weltoffen
- Beitrag zur Umsetzung der Leitlinie kinder- und familienfreundliches München
- aktive und passive Teilhabe (Art. 24 Abs. 5 UN-BRK zum Art. 30 UN-BRK)

Maßnahmen

- Verbesserung der Zugänglichkeit des Gebäudes, der Kurs-, Bibliotheks-, Musik- und Arbeitsräume sowie der einzelnen Säle und der dazugehörigen Bühnen- und Backstage-Bereiche
- Maximale Vereinfachung der Orientierung
- Anpassung des Wegeleitsystems
- Schaffung von Niederschwelligkeit und Barrierefreiheit im gesamten Gebäude
- Umsetzung der DIN 18040

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Der Gasteig steht für grenzenlosen Kulturgenuss und Offenheit für alle. Inklusion bedeutet daher, räumliche, physische, soziale und kommunikative Barrieren zu vermeiden. Alle Personen im Gasteig können sich weitestgehend selbständig und mühelos innerhalb des Gebäudes zurechtfinden, egal welchen physischen, sozialen oder ethnischen Hintergrund sie haben. Eine maximal vereinfachte Orientierung, Informationen in einer leicht verständlichen Sprache, geschultes Personal als Ansprechpartner, konsumfreie Aufenthaltsflächen, die auch als Orte zur Begegnung und zum Austausch in einer entspannten Atmosphäre dienen, leisten dazu einen wesentlichen Beitrag.

Funktionale Verbesserung

Die Orientierung im gesamten Gebäude ist sehr einfach. Das gesamte Orientierungssystem ist so angepasst, dass es auch für Menschen mit Einschränkungen oder fremdsprachigem Hintergrund gut funktioniert. Barrierefreiheit gilt für das gesamte Gebäude und wurde bei allen baulichen und technischen Maßnahmen mitgedacht. Auch eine behindertengerechte Zuwegung zum Gasteig ist in die Planung mit einbezogen worden. Ein besonderes Augenmerk wurde vor allem auch auf die Verbesserung der Zugänglichkeit der Säle sowie des Angebots an flexiblen Sitzplätzen in den einzelnen Sälen gelegt. Ergänzend gibt es neue Facilities wie zum Beispiel einen Ruheraum, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollatoren etc..

Nutzerperspektive

Aus Sicht der Nutzer ist der Gasteig deutlich attraktiver in der Nutzung. Die verbesserten Rahmenbedingungen ermöglichen nun einen stressfreien Aufenthalt, ohne sich hilflos oder orientierungslos zu fühlen. Die einzelnen Einrichtungen sind leicht zu finden, alle Nutzer können sich problemlos selbständig orientieren, finden bei Bedarf aber auch kompetente Hilfe.

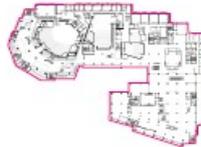
Konsumfreie, ggf. bildungsorientierte Aufenthalts- und Begegnungsflächen bieten allen im Gasteig die Möglichkeit zu vielfältigen Kontakten. Eine bessere Zugänglichkeit der Säle mit erhöhter Platzkapazität durch flexible Einrichtungen führen dazu, dass mehr Menschen mit körperlicher Behinderung die kulturellen Angebote des Gasteig nutzen, insbesondere auch ohne sich ‚outen‘ zu müssen.

Veranstaltungen und Kulturprojekte mit inklusivem Charakter sind ohne Einschränkung durchführbar. Allen Menschen - mit oder ohne Behinderung - ist es möglich, ihr kreatives, künstlerisches und intellektuelles Potenzial zu entfalten und zu nutzen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Alle Maßnahmen, die im Zuge der Ermöglichung maximaler Inklusion vorgenommen werden, steigern auch insgesamt die Attraktivität des Gasteig. Ein ‚inklusive‘ Gasteig bietet mehr Menschen den Zugang zum kulturellen Bildungsangebot und zieht ein breiteres Publikumsspektrum an. Dies führt zu einer Erhöhung der Besucherauslastung und wirkt sich somit auch auf den Aspekt der Wirtschaftlichkeit positiv aus.

025 Gastveranstalter



Begründung

- mehr Vielfalt am Gasteig
- höhere Wirtschaftlichkeit

Maßnahmen

- Open-Air-Flächen
- Flexibilisierung der Säle
- Multifunktionalität der Veranstaltungssäle

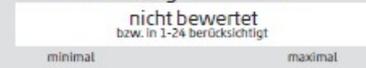
Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Ein lebendiges Kulturzentrum wie der Gasteig braucht kulturelle Vielfalt. In Ergänzung zu den Programmen des Kulturreferates entsteht mit zahlreichen Gastveranstaltern ein einzigartiger Mix an verschiedensten Veranstaltungsformaten. So ermöglicht der Gasteig für alle Zielgruppen kontinuierlich überraschende und emotionale Erlebnisse - Kunstgenuss in allen Facetten für alle.

Funktionale Verbesserung

Durch die Flexibilisierung der Säle und Anpassungen der dazugehörigen Backstage-Bereiche sowie der Foyer-Bereiche finden Gastveranstalter im Gasteig optimale Bedingungen vor. Dazu gehört auch die Erweiterung der Sitzplatzkapazitäten einiger Säle und Veranstaltungsräume. Mit der Erweiterung auf bis zu 1.000 Sitzplätze ist zum Beispiel der Carl-Orff-Saal für externe Veranstalter enorm attraktiv. Die neu geschaffene Trennung von Fluchtwegen und Foyerflächen erlaubt eine vielfältigere Nutzung und trägt damit auch zu einer Belebung dieser Flächen bei. Darüber hinaus erfolgt die Wegeführung für Besucher, Künstler und Logistik nunmehr getrennt. Die Erweiterung der Ladezone und die Optimierung der damit verbundenen Be- und Entladeprozesse (siehe Steckbrief Ladezone) gewährleistet einen reibungslosen und zeitlich uneingeschränkten Logistikverkehr. Im Außenbereich ist das Celibidacheforum für die Nutzung von Open-Air-Veranstaltungen optimiert. Große Festivalveranstaltungen, wie zum Beispiel das Filmfest München, finden im Gasteig u.a. temporäre Produktionsbüros, eine Großleinwand im Saal Philharmonie, Anfahrmöglichkeiten für VIP-Shuttles sowie alle Erfordernisse für moderne Sicherheitsvorkehrungen vor. Auch stehen für externe Caterer gesonderte Cateringflächen zur Verfügung.

Nutzerperspektive

Ein Veranstaltungsbesuch ist immer auch ein emotionales Erlebnis. Der neue Gasteig bietet mit seinem vielfältigen Angebot an multifunktionalen Sälen und Veranstaltungsräumen den Veranstaltern größtmögliche Freiheiten in der künstlerischen Gestaltung ihrer Projekte. Der Gasteig kann somit seine Besucher immer wieder aufs Neue überraschen. Den Künstlern und externen Veranstaltungsteams stehen auch in den Backstage-Bereichen attraktive Raum- und Nutzungsbedingungen zur Verfügung.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Gastveranstalter tragen wesentlich zum wirtschaftlichen Betrieb und Erfolg des Gasteig bei. Der Gasteig bietet durch funktionale Verbesserungen ideale Bedingungen für sie. Insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind Maßnahmen wie etwa die Erhöhung von Sitzplatzkapazitäten in Kombination mit einer Flexibilisierung der Säle sowie schnellen Umrüstzeiten ein großer Gewinn. Dazu trägt auch die Möglichkeit bei, bei Bedarf externe Catering-Firmen involvieren zu können. Darüber hinaus führt eine grundsätzliche Aufwertung der Atmosphäre im gesamten Gasteig zu mehr Publikumszulauf und zu noch stärker ausgelasteten Veranstaltungen.

In den Kosten der einzelnen Steckbriefe sind auch Maßnahmen einer Grundsanierung enthalten. Eine Aufteilung der Kosten der einzelnen Steckbriefe in Grundsanierung und Modernisierungsmaßnahmen ist laut GMG nicht möglich, da diese mit Hilfe von Kostenkennwerten ermittelt und auf die Quadratmeterzahl hochgerechnet wurden. So kostet beispielsweise ein Quadratmeter Bürofläche 2.467 €, ein Quadratmeter „Lernen“ 3.102 €. Eine Übersicht der Kostenkennwerte für die einzelnen Nutzergruppen findet sich auf Seite 314 des Nutzerbedarfsprogramms.

Für den Carl-Orff-Saal, die Ladezone und die Generalsanierung der Philharmonie liegen Studien vor. Die dort angesetzten Kosten wurden nicht mit Hilfe von Kostenkennwerten ermittelt.

Insgesamt betragen die Baukosten für die Umsetzung aller Steckbriefe 333 Mio. € (ohne sog. Übergeordnete Leistungen, siehe Nr. 6.1); der Betriebsmittelzuschuss der GMG und der städtischen Nutzer würde sich voraussichtlich um 1,88 Mio. € bis 2,34 Mio. € jährlich erhöhen.

5.4. Betriebskonzept

Das in der Vollversammlung des Stadtrates am 18.01.1984 beschlossene Konzept hat sich bewährt. Es wird nach der Vorplanung fortgeschrieben und entsprechend den Nutzungen angepasst. Zur gegebenen Zeit wird der Stadtrat erneut befasst. In dem folgenden Schaubild (siehe auch S. 277 des Nutzerbedarfsprogramms) ist das Betriebskonzept zusammenfassend dargestellt.



6. Generalsanierung

6.1. Maßnahmen

Die Generalsanierung bildet die bauliche und technische Umsetzung aller nutzerspezifischen Anforderungen des Nutzerbedarfsprogramms ab. Dazu gehören Optimierungen, funktionelle Anpassungen sowie Erweiterungen, so dass der Gasteig seinen künftigen Aufgaben als kultur- und bildungsvermittelndes Zentrum in einer prosperierenden Stadt gewachsen ist.

Die **Generalsanierung** umfasst die unter 5.3 dargestellten 25 Steckbriefe sowie sog. übergeordnete Leistungen zur kompletten Sanierung des Gasteig.

Bei den übergeordneten Leistungen handelt es sich hauptsächlich (aber nicht nur) um Maßnahmen des Sowieso-Szenarios, die nicht einzelnen Steckbriefen zugeordnet werden können. Folgende Maßnahmen sind in den **übergeordneten Leistungen** (ges. 113,5 Mio. €) enthalten:

- Übergeordnete Themen (35,5 Mio. €)
 - Kommunikationssysteme
 - Info-Systeme
 - Sicherheitssysteme
 - Büro-Kommunikation
 - Glashalle
 - Fassade
 - Wegeleitsystem
 - Hauptzugänge
- Neubau Aufstockung / Dachflächenerweiterung (13 Mio. €)
- Übergeordnete Baumaßnahmen (27,6 Mio. €)
 - Sanierung Dächer exkl. Philharmonie
 - Zugang Ost für Nutzung im ehemaligen Bibliotheksmagazin
 - Ausstattung Poststelle Ostseite
 - Haustechnikzentralen: Sanitär, Heizung, Sprinkler, Starkstrom
 - Sanierung Grundleitung
 - Erneuerung Fördertechnik (Aufzüge Rolltreppen)
 - Tiefgarage: Lüftung/Entrauchung
- Verkehrsflächen (28,4 Mio. €)
- Technikflächen (9 Mio. €)

6.2. Kosten

Für die Maßnahmen der Steckbriefe wurden überschlägig Kosten i.H.v. 333 Mio. € ermittelt. Hinzu kommen weitere 113,5 Mio.€ für die o.g. übergeordneten Leistungen, **insge-**

samt somit zwischen rund **410 Mio. €** und **450 Mio. €**. (abhängig von der Spannbreite der Risikoreserve, s.u.)

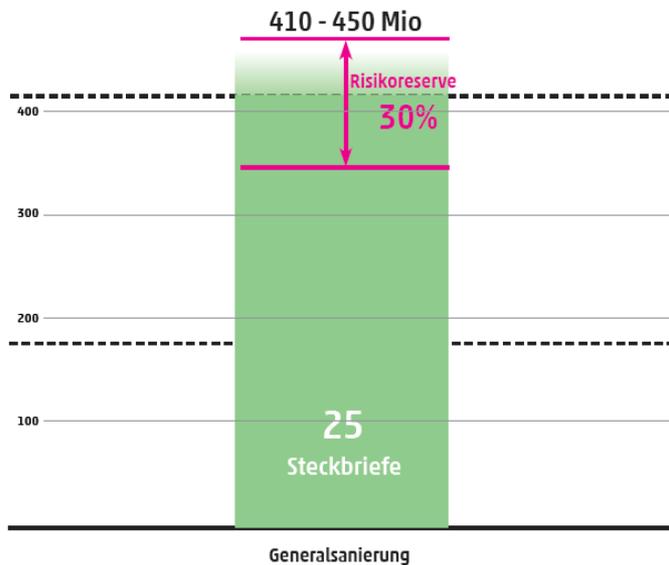
In dem Grundsatzbeschluss vom 01.07.2015 wurden in einer Grobkostenschätzung rund 320 Mio. € zzgl. 30 % Risikozuschlag (d.h. insg. rd. 410 Mio. €) für eine Generalsanierung genannt. Auch nach Erstellung des Nutzerbedarfsprogramms und der damit erfolgten Grobkostenschätzung bewegen sich die Kosten in diesem Bereich.

Die Baukosten wurden unter folgenden Prämissen ermittelt:

- Die Baukosten werden netto angegeben.
- Es werden max. 30 % Risikoreserve berücksichtigt.
- Die Baukosten basieren auf Kostenkennwerten für verschiedene Funktionsbereiche (Seite 314ff. Anlage 1) sowie auf Projektstudien (Philharmonie, Carl-Orff-Saal, Ladezone).
- Die Sanierung und der Umbau finden in einem Zuge, nicht bei laufendem Betrieb, statt. Eine Teilinbetriebnahme und somit eine zeitliche Überlappung des Baubetriebs und der Nutzung findet nicht statt.
- Der Gebäudekomplex wird auf den Rohbau zurückgebaut (die tragende Struktur und die Treppenkerne bleiben erhalten)
- Künftige Qualitäten und Standards stehen in Analogie zu dem heutigen Erscheinungsbild.
- Enthalten sind Preissteigerungen bis Baubeginn 2020

Nicht enthalten in den Baukosten sind gem. Anlage 1 Seite 312 im Wesentlichen die Umsatzsteuer, die von der GMG zu berechnende nichtabzugsfähige Vorsteuer, Preissteigerungen bei einem Baubeginn später 2020, Nichtbaukosten (Umzugskosten, Ersatzflächen etc.).

Die in den Baukosten enthaltene Risikoreserve beträgt max. 30%, abhängig von der inhaltlichen Tiefe des jeweils bearbeiteten Steckbriefes und der daraus resultierenden Kostenbelastbarkeit. So wurden bspw. die Herstellungskosten des Steckbriefes Nr. 1 der Philharmonie mit einer Risikoreserve von 30% beaufschlagt, da dies der vergleichsweise höheren Kostenunsicherheit in Bezug auf die Komplexität der Maßnahme entspricht. Die Herstellungskosten des Steckbriefes der Unterrichtsräume der MVHS (Nr.20) wurden dagegen mit einer Reserve von 22 % in Ansatz gebracht, da dies der besseren Beurteilung der Umbaumaßnahmen entspricht. Die Spannbreite der Reserve beläuft sich auf 17,5%-30%.



Eine Zusammenfassung der bewerteten Maßnahmen und übergeordneten Leistungen ist auf Seite 303ff. Anlage 1 dargestellt. Auf Seite 307 sind die Kosten der Generalsanierung den Kosten des sogenannten Sowieso-Szenarios sowie den Kosten der Grundsanie rung gegenübergestellt.

Im Vergleich zur Grundsanie rung zeigt sich, dass sich die größten Kostenmehrungen bei Philharmonie und Carl-Orff-Saal ergeben, da in diesen Bereichen die meisten Verände rungen erfolgen (S. 307 Anlage 1).

6.3. Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

In dem Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Gasteig wurde die GMG zudem aufgefor dert, für die über die Sowieso-Maßnahmen hinausgehenden Maßnahmen Wirtschaftlich keitsuntersuchungen darzustellen. Betrachtet wurden die langfristigen Auswirkungen auf den Betriebsmittelzuschuss des gesamtstädtischen Haushalts. Diese Ergebnisse sind in die Steckbriefe eingeflossen, sodass die voraussichtlichen Änderungen des Betriebsmit telzuschusses pro Jahr (s.o.) sichtbar sind. Diese Änderungen beziehen sich nicht nur auf die GMG, sondern auf alle im Gasteig ansässigen städtischen Institute.

Den Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden dabei die folgenden Prämissen zugrunde gelegt:

- Alle Zahlen werden in netto angegeben.
- Als Ausgangsbasis dienen die Ist-Werte für 2015.
- Eine Preissteigerung (2 % pro Jahr) auf das Jahr 2025 (prognostizierter Zeitpunkt der Wiedereröffnung) wird berücksichtigt.

- Eine zusätzliche Reserve in Höhe von 10% wird in Ansatz gebracht.
- Ursache der Änderung des Betriebsmittelzuschusses sind im wesentlichen die Flächenänderungen

Zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde bei den Instituten sowie dem Kulturreferat die zukünftige Auslastung in den Sälen abgefragt. Die daraus resultierenden (zukünftig ggf. höheren) Aufwendungen der städtischen Institute für Miete und Nebenleistungen wurden im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen betrachtet. Da sich diese durch entsprechend höhere Mieteinnahmen der GMG ausgleichen, sind sie für den gesamtstädtischen Haushalt ergebnisneutral. Dabei wurde jedoch berücksichtigt, dass eine höhere Saalanmietung städtischer Institute eine niedrigere Saalkapazität für dritte Veranstalter zur Folge hat. Die daraus ggf. bei der GMG resultierenden niedrigeren Erlöse für den gesamtstädtischen Haushalt wurden berücksichtigt.

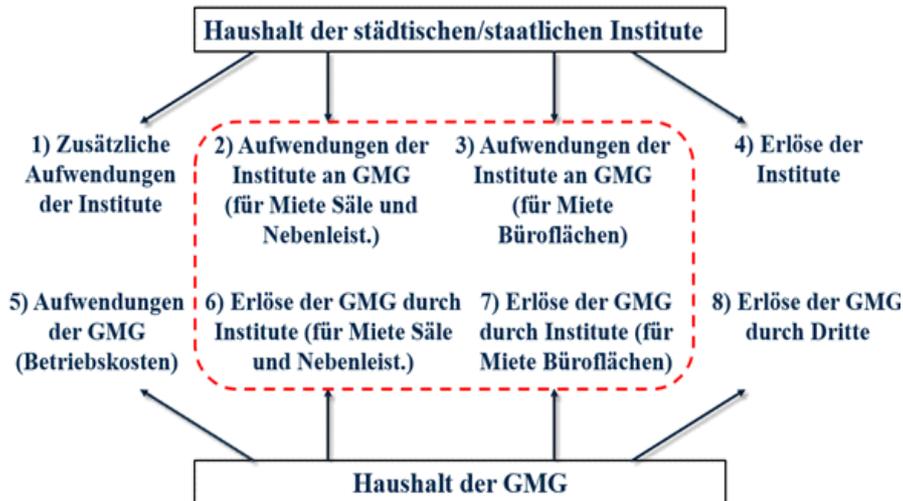
Darüber hinaus ergeben sich bei den Instituten im Falle einer Ausweitung des Programms zusätzliche Aufwendungen oder Erlöse, was dann zu einem höheren oder geringeren Zuschussbedarf des Instituts führt; dies ist in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Basis einer Modellrechnung ebenfalls mit eingeflossen.

Bei den Betriebskosten der GMG wurden alle Aufwandspositionen berücksichtigt, bei denen durch Anpassungen in den räumlichen Gegebenheiten eine Änderung der Betriebskosten zu erwarten wäre. Die Betriebskosten wurden überwiegend anhand von Flächenkennwerten hochgerechnet.

Die Aufwendungen für Leasingrate und Abschreibungen wurden bei dieser Ermittlung nicht in Ansatz gebracht, da derzeit kein Finanzierungsmodell für die Sanierung besteht. Die Art der Finanzierung hätte aber Auswirkungen auf die Kostenmietsätze.

Im Ergebnis (S. 332/333 des Nutzerbedarfsprogramms) gibt es Steckbriefe, die zu einer Erhöhung oder zu einer Reduzierung des jährlichen Zuschussbedarfs führen würden.

Ebenfalls werden die Auswirkungen auf den Zuschussbedarf der Nutzer dargestellt. Es lässt sich erkennen, dass bedingt durch die Mehranmeldungen der städtischen Nutzer (höhere Kostenmiete) bei der GMG der Zuschussbedarf sinken soll, bei den städtischen Nutzern jedoch steigen wird.



Bezogen auf den gesamtstädtischen Haushalt steigt der Zuschussbedarf insg. um 1,88 Mio. € bis 2,34 Mio. € pro Jahr. Die Auswirkungen auf den Betriebszuschuss (gesamtstädtische Sicht) sind in den einzelnen Steckbriefen sowie auf Seite 333 der Anlage 1 dargestellt.

7. Sanierungsvarianten

Die GMG hat verschiedene denkbare Sanierungsvarianten dargestellt.





7.4 Grundsanieerung mit akustischer Optimierung T5

270 – 300 Mio.
Planungs-/Bauzeit ca. 5h/9Mo
Schließzeit ca. 4Jh/3Mo

7.5 Generalsanieerung

410 - 450 Mio.
Planungs-/Bauzeit ca. 6Jh/3Mo
Schließzeit ca. 4Jh/9Mo

7.6 Abriss / Neubau

560 - 620 Mio. |
Planungs-/Bauzeit ca. 9Jh
Schließzeit ca. 7Jh/3Mo

Bei den Kosten handelt es sich um eine grobe Schätzung. Die Schwankungsbreiten resultieren aus dem Ansatz der Risikoreserven.

Diese Sanierungsvarianten werden im Folgenden erläutert:

7.1.Keine Sanierung

Bei dieser Version erfolgt keine Sanierung in einem Stück, sondern es bleibt bei den laufenden Instandsetzungsarbeiten mit Durchführung von Dringlichkeitsmaßnahmen, um den Betrieb aufrecht erhalten zu können. Hierfür geht die GMG überschlägig von laufenden Kosten i.H.v. mindestens 25 Mio. € für jeweils 5 Jahre aus.

Mit diesen Dringlichkeitsmaßnahmen wird der Zeitraum bis zu einer umfassenden Sanierung jedoch nicht ersetzt, sondern voraussichtlich nur überbrückt, da insbesondere das Ausfallrisiko für technische Anlagen steigt.

Vorteile:

- ggf. keine Komplettschließzeit über mehrere Jahre
- momentan keine hohen Kosten, die auf einmal anfallen
- der Bestandsschutz entfällt voraussichtlich nicht

Nachteile:

- steigende Instandhaltungskosten und Sanierungskosten; durch fehlende Synergien ggf. sogar insg. höhere Kosten
- keine Umsetzung Nutzerbedarfsprogramm; keine funktionalen Verbesserungen und keine optimierte Akustik Philharmonie, Konkurrenzfähigkeit besteht nicht mehr
- Risiken: Teilschließung des Gasteig, Verlust Betriebszulassung, Betriebsstörungen mit dem Risiko unerwarteter Zusatzkosten; kurzfristig ggf. Interimslösungen erforderlich; ggf. Schadensersatzpflicht gegenüber Veranstaltern

- Dauerbaustelle mit weitreichenden Betriebsstörungen und Lärmbelastungen, da laufend Instandhaltungsarbeiten notwendig sind
- keine Schadstoffsanierung
- die derzeit bekannten Schließzeiten (in den Sommermonaten) werden voraussichtlich nicht ausreichen
- Imageverlust für Gasteig und Nutzer

7.2.Grundsanierung Saal mit akustischer Optimierung T 5

In dieser Version erhält nur der Saal der Philharmonie eine Grundsanierung sowie eine akustische Optimierung, gemäß der vorgeschlagenen fünf Maßnahmen des Akustikers (T5). Der Rest des Gasteig und des Bauteils Philharmonie (Backstagebereich, Foyers) wird nicht saniert, sondern laufend mit Dringlichkeitsmaßnahmen instand gesetzt. Mit Ausnahme des Saals der Philharmonie entspricht diese Variante der Variante 7.1 Die GMG geht hierbei von Kosten i.H.v. rd. 90 Mio. (rd. 65 Mio. € Saal und rd. 25 Mio. € für Instandhaltung, siehe 7.1), einer Planungs- und Bauzeit von ca. 3 Jahren und einer Schließzeit des Gasteig von ca. 2 Jahren und 5 Monaten aus, für den Fall, dass der Bestandsschutz erhalten bleibt.

Vorteile:

- optimierte Akustik in der Philharmonie
- teilweise Beseitigung der baulichen und technischen Defizite im Saal der Philharmonie
- Schadstoffsanierung im Saal der Philharmonie

Nachteile:

- weitreichende Betriebsstörungen in Philharmonie durch laufend erforderliche Sanierungsmaßnahmen im Restgebäude
- keine Umsetzung der Nutzerbedarfe außer im Saal der Philharmonie
- steigende Instandhaltungskosten und Sanierungskosten; durch fehlende Synergien ggf. sogar insg. höhere Kosten
- keine funktionale Verbesserung im übrigen Gebäude
- Risiken: Teilschließung des Gasteig, Verlust Betriebszulassung, Betriebsstörungen mit dem Risiko unerwarteter Zusatzkosten
- Dauerbaustelle, da laufend Instandhaltungsarbeiten notwendig sind
- keine Schadstoffsanierung mit Ausnahme Saal der Philharmonie (s.o.)
- Imageverlust für Gasteig und Nutzer
- Schließzeit Gebäudeteil Philharmonie ca. 2,5 Jahre, für das restliche Gebäude werden die derzeit bekannten Schließzeiten (in den Sommermonaten) voraussichtlich nicht ausreichen
- eingeschränkte Multifunktionalität

7.3. Grundsanie rung

Hierbei werden die unter 4 dargestellten Maßnahmen umgesetzt. Die GMG geht hierbei von Kosten i.H.v. 235 Mio. € bis 260 Mio. € aus und rechnet mit einer Planungs- und Bauzeit von ca. 5 Jahren und 3 Monaten und einer Schließzeit von ca. 3 Jahren und 9 Monaten. Der Bestandsschutz des Gasteig würde entfallen.

Vorteile:

- Beseitigung der baulichen und technischen Defizite im gesamten Gebäudekomplex Gasteig
- optimierte Ladezone
- die unter 7.1 genannten Risiken entfallen (keine Betriebsstörungen)
- Schadstofffreiheit im Rest des Gasteig mit Ausnahme Saal der Philharmonie

Nachteile:

- keine Umsetzung aller Nutzerbedarfe
- Gasteig nicht in vollem Umfang auf die Zukunft ausgerichtet
- nur teilweise funktionale Verbesserungen
- keine optimierte Akustik Philharmonie; Konkurrenzfähigkeit besteht nicht mehr
- keine Schadstofffreiheit Philharmonie
- Imageverlust für Gasteignutzer
- eingeschränkte Multifunktionalität

7.4. Grundsanie rung mit akustischer Optimierung T5

Hierbei werden die unter 4 dargestellten Maßnahmen (7.3) sowie die Akustikoptimierung (T5) Variante 7.2 umgesetzt. Die GMG geht hierbei von Kosten i.H.v. 270 Mio. € bis 300 Mio. € aus und rechnet mit einer Planungs- und Bauzeit von ca. 5 Jahren und 9 Monaten und einer Schließzeit von ca. 4 Jahren und 3 Monaten. Der Bestandsschutz des Gasteig würde entfallen.

Vorteile:

- optimierte Akustik in der Philharmonie; Konkurrenzfähigkeit besteht
- teilweise Verbesserung der funktionalen Nutzung des Saals (z.B. Entrauchung)
- Beseitigung der baulichen und technischen Defizite
- flächendeckende Schadstoffsanie rung
- optimierte Ladezone
- keine Betriebsstörungen
- Risiken von 7.1 entfallen

Nachteile:

- eingeschränkte Umsetzung des Nutzerbedarfsprogramms
- nur teilweise funktionale Verbesserungen (Akustik Philharmonie)
- eingeschränkte Multifunktionalität

7.5. Generalsanierung

Hierbei werden die unter 5. und 6. genannten Maßnahmen umgesetzt, diese beinhalten alle Steckbriefe sowie die übergeordneten Leistungen. Die Generalsanierung ist unter Nr. 6 genauer beschrieben. Die GMG geht hierbei von Kosten i.H.v. 410 Mio. € bis 450 Mio. € aus und rechnet mit einer Planungs- und Bauzeit von ca. 6 Jahren und 3 Monaten und einer Schließzeit von ca. 4 Jahren und 9 Monaten. Der Bestandsschutz des Gasteig würde entfallen.

Vorteile:

- Umsetzung aller Nutzerbedarfe einschließlich optimierte Akustik in der Philharmonie
- Gasteig ist am besten zukunftsorientiert
- optimierte Akustik in der Philharmonie; Konkurrenzfähigkeit besteht
- verbesserte multifunktionale Nutzung der Philharmonie sowie COS
- neue Anmutung und Atmosphäre
- Beseitigung aller Defizite
- Schadstofffreiheit des Gebäudes
- keine Risiken im Betrieb, die unter 7.1 genannten Risiken entfallen
- Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen (Bautechnik)

Nachteile:

- hohe Baukosten
- lange Schließzeit

In einer weiteren Studie wurde überprüft, ob der Bauteil PC vor den anderen Bauteilen noch vor 2024 fertig gestellt werden kann mit dem Ergebnis, dass dies zeitlich nicht möglich ist, da der Saal Philharmonie planungs- und bauzeitenbestimmend ist.

Weiter wurde ein Vorgehen in 2 Bauabschnitten geprüft. Auch eine solche Variante ist nicht zu empfehlen. Schwerpunkt sind die komplexen Interimsmaßnahmen zu trennender Sicherheitstechnik, wie beispielsweise der Brandmelde- oder der elektrischen Alarmierungsanlage. Die Baukosten würden erheblich ansteigen. Der Baubeginn könnte wegen den technischen Interimsmaßnahmen frühestens Ende 2021 sein. Die Bauzeit verlängert sich auf 8,5 Jahre, was für das städtebauliche Umfeld und den Gasteig mit seinen Nutzern hohe Beeinträchtigungen und damit ein negatives Image nach sich ziehen würde.

7.6. Abriss / Neubau

Hierbei wird der bestehende Gasteig abgerissen und durch ein neues Gebäude an selber Stelle ersetzt. Die GMG geht hierbei von Kosten i.H.v. 560 Mio. € bis 620 Mio. €, einer Planungs- und Bauzeit von ca. 9 Jahren und einer Schließzeit von ca. 7 Jahren und 3 Monaten aus.

Vorteile:

- neue Anmutung / Atmosphäre
- Umsetzung der Nutzerbedarfe
- uneingeschränkte Nutzung
- optimale Inklusion
- optimale Akustik in der Philharmonie
- multifunktionale Nutzung Saal
- keine Defizite
- keine Risiken im Betrieb

Nachteile:

- hohe Abriss- und Herstellungskosten
- Negierung von 30 Jahren Geschichte des Hauses
- massive langjährige Beeinträchtigung Nachbarschaft
- Großbaustelle im Stadtzentrum
- Interimsquartiere werden für sehr langen Zeitraum benötigt

7.7. Fazit

Aus Sicht des RAW und des Kulturreferats sollten die Varianten

- 7.1 keine Sanierung
- 7.2 Grundsanie rung Saal mit akustischer Optimierung T 5
- 7.3 Grundsanie rung
- 7.6 Abriss / Neubau

auf Grund der genannten Nachteile nicht weiterverfolgt werden. Keine Sanierung, sondern Aufrechterhaltung des Betriebs mit Hilfe von Dringlichkeitsmaßnahmen wie in den vergangenen Jahren (7.1) erscheint auf Dauer nicht zielführend. Es ist zu befürchten, dass es zu Teilschließungen kommt oder auch die Betriebszulassung erlischt. Ähnliches gilt auch für die Variante 7.2. Zwar könnte dies bei der Variante „Grundsanie rung des gesamten Hauses“ (7.3) vermieden werden, jedoch ginge damit weiterhin keine Verbesserung der oft kritisierten Akustik in der Philharmonie einher. Ebenso sollte ein Abriss und Neubau (7.6) angesichts der noch höheren Kosten, der mit einem Neubau verbundenen o.g. Nachteile sowie der sehr langen Planungs- und Bauzeit nicht weiterverfolgt werden.

Die Varianten „Grundsanie rung mit akustischer Optimierung“ (7.4) sowie die „Generalsa-

nierung“ (7.5) erscheinen dagegen als mögliche Sanierungsszenarien denkbar.

Um eine eindeutige Präferenz zu erarbeiten, wurde die Idee eines Zwischenschrittes eingebracht. Eine planerische Studie könnte für diese beiden Varianten beauftragt werden, um Kosten, Flächen und Termine tiefer zu schärfen. Die Verwendbarkeit dieser Planungsstudie ist jedoch offen, da es unklar ist, inwieweit ein nachfolgender Planer auf diese Ergebnisse aufbauen kann oder aber andere Akzente in seinem Entwurf setzt. Die Studie würde alleine einer allgemeinen, möglichen Einschätzung/Lösung dienen. Bei einer Entscheidung über einen Zwischenschritt mit einer planerischen Studie in Varianten ist zu beachten, dass sich der Baubeginn auf 2022 und damit um ein Jahr verschieben wird, zudem wäre ggf. ein Teil der Kosten verloren. Es wird daher vorgeschlagen, diese **planerische Studie nicht durchzuführen**.

Die GMG weist darauf hin, dass der Stadtrat die Möglichkeit hat, die Gesamtinvestition nach dem Planungswettbewerb durch Teilnahme in der Jury des Preisgerichts sowie nach der Vorplanung bzw. mit der Entscheidung über den Umfang des Projektauftrags zu steuern.

Mit der **Variante 7.5 Generalsanierung**, wird sichergestellt, dass ein schlüssiges mit allen Nutzern erarbeitetes Nutzerbedarfsprogramm umgesetzt und damit eine Basis für einen zukunftsfähigen Gasteig geschaffen wird. Da die Generalsanierung alle baulichen und technisch notwendigen Aspekte mit den funktionalen Anforderungen der Nutzer vereint, wird **diese Variante empfohlen. Die Kosten für den Planungswettbewerb und die nachfolgende Vorplanung betragen 8.460 T€.**

In den o.g. Szenarien sind noch keine Kosten für Interimsmaßnahmen (s. Nr. 8) enthalten.

8. Interimsquartiere

8.1. Vorgehensweise (Studien / Nutzerbedarf)

Im Zuge der Generalsanierung ist es geplant, die Geschäftsbetriebe der Nutzer in Interimsquartieren fortzuführen.

Die GMG wurde im Rahmen des Grundsatzbeschlusses vom 01.07.2015 beauftragt, den Nutzerbedarf für die Interimsspielstätten festzulegen.

Die GMG hat dieses im Jahr 2015 erarbeitet und dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 19.04.2016 zur Kenntnis gegeben.

In einer umfangreichen Studie wurden die logistischen und betrieblichen Mindestanforderungen an die Interimsquartiere untersucht. In einem weiteren Schritt wurden die Nutzeranforderungen weiter angepasst.

Für die Philharmonie wurde festgelegt, dass der Interimsstandort 1.800 Sitzplätze haben, so zentral als möglich in der Stadt München liegen und im 10-Minuten -Takt mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein sollte. Der Fußweg von der Haltestelle bis zum Saaleingang sollte nicht länger als 800 m sein.

Als Interimsstandort für den Carl-Orff-Saal wird ein Saal mit einer Platzkapazität von 500 bis 700 Sitzplätzen sowie Ausstellungs- und Foyerflächen benötigt.

Für die weiteren Gasteignutzer ergibt sich ein überarbeiteter Flächenbedarf (BGF) von rd. 34.000 qm (siehe Nr. 8.4).

Im Folgenden finden Sie eine Übersicht zum Flächenbedarf der einzelnen Bereiche:

Nutzer Nutzung	Nutzfläche Ist - Fläche/qm Gasteig*	Nutzfläche Soll - Fläche/qm Interimsquartier*
Philharmonie	2.400 Sitzplätze	1.800 Sitzplätze
Carl-Orff-Saal	600 Sitzplätze	500-700 Sitzplätze
Black Box Kleiner Konzertsaal Vortragssaal der Bibliothek Mehrzwecksaal 0.131	663 Sitzplätze	400 Sitzplätze
Münchener Stadtbibliothek	23.079,00	14.651,00
Münchener Volkshochschule	3.101,00	2.426,00
Hochschule für Musik und Theater	3.321,00	3.068,00
Münchener Philharmoniker	354,00	300,00
Gasteig München GmbH	3.239,00	1.670,00
München Ticket	58,00	58,00
Kindervilla	544,00	entfällt

*Verkehrsflächen, Nebenflächen und Funktionsflächen sind nicht enthalten

8.2. Philharmonie

Während der Sanierungsarbeiten an der Philharmonie im Gasteig soll eine Interimslösung herbeigeführt werden, die die Aufrechterhaltung des Veranstaltungsbetriebs, wie er sich derzeit in der Gasteig-Philharmonie darstellt, gewährleisten kann. Benötigt wird für die Interimszeit ein Saal mit einer Besucherkapazität von bis zu 1.800 Plätzen. In München gibt es derzeit keine Säle von einer Größe mit dieser Besucherkapazität, das Prinzregententheater und der Herkulesaal sind nahezu ausgebucht und von ihrem Fassungsvermögen her zu gering dimensioniert für die existierende Nachfrage.

Hauptnutzer der Interimphilharmonie wären die Münchner Philharmoniker, die dort ihre Proben und rund 70 Konzerte absolvieren. Die Münchner Philharmoniker verfügen über ein Publikum von mehr als 15.000 Abonnenten, insgesamt verzeichnet das Orchester der Stadt rund 190.000 Besuche pro Jahr - die Ticketerlöse alleine der Münchner Philharmoniker in der Philharmonie am Gasteig belaufen sich auf rund 4,2 Mio. EUR p.a. (bei einem Gesamtbudget von 26,1 Mio. EUR; bezogen auf 2015).

Daneben wird die Interimssphilharmonie ganz wesentlich durch die freien Konzertveranstalter und auch vom Symphonieorchester des Bayerischen Rundfunks genutzt.

Neben dem Neubau einer Interimssphilharmonie wurde von den Münchner Philharmonikern auch geprüft, inwieweit eine Ausweitung der Auftritte außerhalb von München eine Interimslösung ergänzen könnte. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Orchester seine Reiseaktivitäten nicht erhöhen kann. Für die Münchner Philharmoniker mit derzeit rund 30 Konzerten in Deutschland, Europa, Asien und Amerika ist dieses Kontingent kaum steigbar, da nur eine marginal höhere Nachfrage seitens internationaler Konzertveranstalter besteht. Zudem ist der Aspekt der kulturellen Versorgung des Standorts München zu berücksichtigen.

Eine Ausweitung der Reiseaktivitäten ist auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht anzustreben, da die attraktiven Tourneestandorte derzeit bereits bespielt werden, eine Ausweitung auf unattraktive Tourneestandorte jedoch mit defizitären Ergebnissen verbunden ist. Die am Standort München erzielten Ticketerlöse lassen sich demnach durch Reiseaktivitäten nicht kompensieren.

Die GMG hat eine Studie für den Bau einer Interimssphilharmonie in Modulbauweise als Holzkonstruktion in Auftrag gegeben, die grundsätzlich auf allen in Frage kommenden Standorten aufgestellt werden könnte. Als Vorbild hierfür dient die Interimsspielstätte der Oper in Genf.

Die Interimssphilharmonie soll 1.800 Sitzplätze sowie eine gute Akustik haben. Ziel ist, das Gebäude nach der Interimssnutzung wieder zu veräußern.

Es wird mit Baukosten von rund 37 Mio. € und einer Bauzeit von 12 Monaten gerechnet. Neben den Baukosten fallen weitere Kosten für die Planung sowie Projektsteuerung an.

Die GMG hat 2015 den Nutzerbedarf für Interimssquartiere erarbeitet, der auch die Anforderungen an eine Interimssphilharmonie beinhaltet. Die Vorplanung soll für einen Interimssaal mit einer Sitzplatzkapazität von 1.800 Personen veranlasst werden.

Als Standorte für die Interimssphilharmonie wurden insgesamt ca. 30 Grundstücke untersucht, darunter u.a. ein Grundstück in Riem („MK 2“), der Max-Lebsche-Platz, ein Grundstück in Freiham Nord, ein Grundstück am Candidplatz, das Kraftwerk Aubing, die Paketposthalle, sowie zwei Grundstücke im Werksviertel. Die dabei geeignet erscheinenden Grundstücke wurden in eine umfangreiche Studie aufgenommen, bei der die möglichen Standorte für eine Interimssphilharmonie verglichen wurden.

Neben dem o.g. Neubau einer Holzphilharmonie auf einem anzumietenden Grundstück wurde auch die Anmietung von Bestandsobjekten (Herkulesaal, Kleine Olympiahalle, Neuer Konzertsaal im Werksviertel) untersucht.

Ein festgelegter Kriterienkatalog und ein differenziertes Bewertungssystem ergab nach genauer Recherche und intensiver Diskussion unter Einbezug des Kulturreferats, der Münchner Philharmoniker, der GMG und der Gastveranstalter eine Reihung der Standorte.

Als Kriterien wurden die Möglichkeit der Erfüllung des Nutzerbedarfsprogramms, die Lage/Erreichbarkeit (ÖPNV, Parkmöglichkeiten, Attraktivität des Standortes), die Akustik sowie die bestehenden Risiken hinsichtlich Verfügbarkeit, Terminen, Emission und Bau-recht festgelegt. Die Kriterien wurden nach einem Punktesystem gewichtet, zudem wurde die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Nach derzeitigem Stand kommen gemäß Studie am besten folgende Grundstücke hierfür in Frage:

- Olof-Palme-Straße (MK2 Riem)
- Candidplatz
- Paketposthalle

Diese Standorte werden nachfolgend näher beschrieben:

Standort Candidplatz:

Der Standort Candidplatz zeichnet sich durch eine relativ zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und, damit verbunden, durch eine prognostizierte hohe Auslastung der Philharmonie (1.800 Besucher) aus.

Das Standortumfeld zeichnet sich durch eine mittlere Attraktivität aus. Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist zwar durch die Eigentumsverhältnisse (LHM) gegeben, jedoch sind der Zeitpunkt der Verfügbarkeit und die Nutzungsrechte aktuell nicht eindeutig geklärt, da das Grundstück u.a. teilweise für Stellplätze eines nahegelegenen Fußballstadions genutzt wird.

Das Kommunalreferat hat zum Candidplatz ausgeführt, dass die Fläche im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, der hier öffentliche Verkehrsfläche (Parkfläche) festsetzt. Des weiteren sind eine Kindertageseinrichtung und eine Jugendfreizeitanlage betroffen. Daher ist eine Zusage des Kommunalreferats für diese Fläche auch davon abhängig, ob hier für den Interimszeitraum eine Lösung für diese Nutzungen (v.a. Jugendfreizeitanlage) bzw. flächenmäßige Arrangements (v.a. Kindertageseinrichtung) gefunden werden können.

Des weiteren hat das Kommunalreferat von der Münchner Stadtentwässerung erfahren, dass auf dem Gelände des Candidplatzes eine Kanalbaumaßnahme geplant ist, die derzeit von der Ausführung für 2021 und 2022 geplant ist. Während dieser Zeit wäre dann die Oberfläche großräumig Baustelleneinrichtung für die MSE.

Standort Olof-Palme Straße (MK2 Riem):

Der Standort Riem zeichnet sich durch seine unkomplizierte Verfügbarkeit, klare Eigentumsverhältnisse (Landeshauptstadt München), und niedrige Unwägbarkeiten aus. Das Standortumfeld zeichnet sich durch eine mittlere Attraktivität aus. Nachteilig erscheint aus Sicht der Münchner Philharmoniker die zentrumsferne Lage, die zu einer vergleichsweise eingeschränkten Besucherzahl führen könnte. An dem Standort besteht die Möglichkeit neben der Neubaufäche der Interimssphilharmonie weitere Flächen der GMG zu realisieren. Die terminlichen Risiken sind als gering einzustufen

Der Standort Olof-Palme Straße soll vorsorglich solange für eine Interimssphilharmonie reserviert werden, bis die Standortsuche abgeschlossen ist.

Standort Paketposthalle:

Das **Gebäude Paketposthalle** ist hinsichtlich der Attraktivität und des möglichen Flächenangebotes sehr gut für die Nutzung der Interimssphilharmonie und weiterer Interimsnutzungen (Flächenangebot) für die GMG geeignet. Das Standortumfeld zeichnet sich durch eine mittlere Attraktivität aus. Bei dieser Standortvariante bestehen allerdings erhebliche Unwägbarkeiten und viele Abhängigkeiten von Dritten sowie von einem privaten Investor, da die Freimachung des Gebäudes an eine weitere Baumaßnahme an anderem Ort (Verlagerung Postnutzung) gekoppelt ist. Weiter liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen zu möglichen Vertragsmodalitäten zwischen Investor und GMG vor.

Der Standort zeichnet sich außerdem durch verschiedene Umsetzungsalternativen aus. So sind innerhalb der Postpakethalle die folgenden zwei Varianten denkbar:

- das Modell Fremdneubau: GMG als zukünftige Mieterin des für ihre Zwecke durch den Investor ausgebauten Gebäudes, und evtl. weiterer Flächenanmietung durch die GMG, als auch für
- das Modell Eigenneubau-GMG: Anmietung der Paketposthalle für die Eigenneubau-Lösung durch GMG und evtl. weiterer Flächenanmietung durch die GMG.

Eine weitere Möglichkeit zur Positionierung der Interimssphilharmonie besteht auf dem **Gelände der Paketposthalle**, jedoch südlich der eigentlichen Halle als Neubau auf einem bestehenden Tiefhof. Der derzeitige Stand des Architektenentwurfs bietet aus geometrischen Gründen noch keine gesicherte Erkenntnis zur Errichtung einer Philharmonie von 1.800 Plätzen.

Die bereits o.g. geltenden Unwägbarkeiten bestehen teilweise ebenso für diese Variante, da die derzeitigen Nutzungen (Post) vor Baubeginn umziehen müssten.

Die ursprünglich als gut geeignet bewerteten Grundstücke im Werksviertel wurden vom Grundstückseigentümer zwischenzeitlich jedoch teilweise anderweitig verplant und kommen daher aufgrund der erforderlichen Flächengröße und Verfügbarkeit nicht mehr in Frage.

Das Planungsreferat hat sich in seiner als Anlage 5 beigefügten Stellungnahme vom 21.02.2017 kritisch zu den Standorten Candidplatz und Paketposthalle geäußert. Des weiteren hält es den Standort MK 2 in Riem auf Grund der planerischen Festsetzungen sowie aus städtebaulicher Sicht für die Weiterentwicklung von Riem gut geeignet.

Die GMG hat die mutmaßlichen Aufwendungen für die einzelnen Standorte ermittelt und in einer Tabelle dargestellt.

Standort	Olof-Palme-Straße	Paketposthalle	Candidplatz
Zielnutzung	Phil	Phil	Phil
Sitzplätze	1.800 Sitze	1.800 Sitze	1.800 Sitze
Fläche Saal und Foyer	3.209m ²	3.209m ²	3.209m ²
Grundstücksgröße	10.827m ²	7.197m ²	9.200m ²
Aufwendungen Neubau u. Stellplätze gesamt (netto)	37.838.000 €	37.838.000 €	38.668.000 €
Risikoreserve 10%	3.783.800 €	3.783.800 €	3.866.800 €
Verwertungserlöse * (33% der Neubaukosten)	-12.486.000 €	-12.486.000 €	-12.486.000 €
Aufwendungen Betrieb für 5 Jahre	7.210.000 €	7.210.000 €	7.210.000 €
Aufwendungen gesamt ohne Grundstückspacht für 5 Jahre (netto)	36.345.800 €	36.345.800 €	37.258.800 €

* Schätzung GMG

Neben den in der Tabelle dargestellten Kosten fällt noch ein Betrag für die Anmietung von Grundstücken mit bzw. ohne Gebäude an. Nach derzeitigem Stand würde für die Paketposthalle im Vergleich eine deutlich höhere Grundstückspacht anfallen.

Der Bezug der Interimsspielstätte muss bis Herbst 2020 erfolgen. In Anbetracht der bestehenden Wettbewerbssituation und im Zuge der Planungen um einen neuen Konzertsaal im Werksviertel wird es von großer Bedeutung sein, eine strikte und konsequente Zeitplanung zu verfolgen und einzuhalten.

Eine Schließzeit von zwei bis drei Jahren wäre unter den gegebenen Bedingungen als optimal zu bezeichnen. Alles was über diese Dauer hinausgeht, ist als kritisch zu bezeichnen und hat eine eindeutige Konsequenz: Je später die Wiederinbetriebnahme der Philharmonie im Gasteig erfolgen kann, desto größer wird die Bedeutung einer hohen Qualität einer Interimsspielstätte sein, um das bestehende Publikum zu halten und ein neues gewinnen zu können.

Deshalb ist es der Wunsch von Maestro Valery Gergiev und den Münchner Philharmonien-

kern, eine Interims-Spielstätte in Vorbereitung und Anbahnung eines Vollbetriebs ab 2020 auch schon in der Spielzeit 2019/20 zu nutzen, um den späteren Vollbetrieb ideal vorzubereiten, bestmögliche Interimsbedingungen zu schaffen und das Publikum von allein 190.000 Besucherinnen und Besuchern des Orchesters der Stadt auf die Übergangszeit einzustimmen.

Die Gastveranstalter haben mitgeteilt, dass das aus Ihrer Sicht von den dargestellten ersten drei Standorten einzig die Paketposthalle eine gangbare Lösung darstellt.

Die Standortuntersuchung Interimspilharmonie ist bis zum Herbst 2017 abzuschließen, und dem Stadtrat vorzustellen.

8.3. Carl-Orff-Saal

Zudem wurde für eine eventuelle Unterbringung des Carl-Orff-Saals die Kleine Olympiahalle, die Alte Kongresshalle sowie die Tonhalle im Werksviertel untersucht.

Grundsätzlich war das Ziel, dass neben der Philharmonie auch der Carl-Orff-Saal am gleichen Standort realisiert werden sollte. Die Untersuchungen hierzu ergaben jedoch, dass es wirtschaftlicher ist, auf bestehende Objekte in der Stadt zurück zu greifen und diese ggf. durch die GMG anzumieten.

Die Vorschläge für den Interimsstandort Carl-Orff-Saal werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

8.4. Interimsquartiere für weitere Gasteig-Nutzer

Im Dezember 2016 wurden alle Nutzergruppen gebeten, ihre Flächenbedarfe auf der Basis des vorliegenden Nutzerbedarfs Interimsquartiere aus 10/2015 zu überarbeiten. Ziel war eine weitere Reduzierung der Flächen und Ausbauqualitäten. Das Ergebnis konnte deutliche Flächeneinsparungen von ca. 31% erzielen. So konnte die Bruttogrundfläche von 50.000 m² auf 34.000 m² reduziert werden.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass sich die jährlichen Mietkosten inkl. Ausbaukosten, die dazu notwendig sind, die Objekte für die Nutzer herzurichten, auf rund 10 Mio. € belaufen werden.

Derzeit ist die Leerstandsquote innerhalb des Stadtgebiets bei Gewerbeimmobilien mit 2,5 % sehr gering. Dabei gibt es in der Innenstadt nur sehr wenige große Immobilien mit über 5.000 qm Fläche. Es ist davon auszugehen, dass mehrere Immobilien angemietet werden müssen.

Neben der reinen Unterbringung der Flächen für eine Interimspilharmonie bietet der

Standort der Paketposthalle auch die Möglichkeit, die Flächen der restlichen Gasteig Nutzungen (ca.34.000 m²) weitestgehend am selben Standort unterzubringen. Diese Möglichkeit beinhaltet auf Grund der Bündelung der Flächen einen betrieblichen Vorteil und einen ebenso hohen nutzerorientierten Gewinn, da der Gasteig als Gesamtangebot erhalten bleibe.

Auf Grundlage des reduzierten Flächenbedarfs der Gasteig Nutzungen, welche nicht durch die Interimsphilharmonie und die Fremdanmietung des Carl-Orff-Saals abgedeckt sind, wird die GMG beauftragt, potentielle Angebote zur Unterbringung dieser Nutzungen in geeigneten Flächen mit einer Betriebsaufnahme frühestens zum Herbst 2020 auszuhandeln und vertraglich zu sichern. Das Kommunalreferat übt bei Bedarf eine beratende Funktion für die GMG aus. Dies schließt ggf. auch Lösungen von bestehenden städtischen Immobilien, bzw. Neubauten auf städtischen und privaten Grundstücken mit ein.

Konkrete Verhandlungen können jedoch erst relativ kurzfristig (max. 2 Jahre vor Bedarf) aufgenommen werden.

8.5. Projektsteuerung und Planungskosten

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine Gesamtprojektsteuerung gesucht und beauftragt. Die konkreten Rechercheergebnisse werden dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Gesamtprojektsteuerung wird für die umfangreiche und sehr komplexe Aufgabenstellung der Einzelschritte „Suche“, „Herrichtung“, „Umzug“, „Betrieb“, „Wiederbezug“ und den „Rückbau“ beauftragt.

Der Zeitraum der Steuerungsleistung beginnt vor dem Auszug aus dem Gasteig und endet mit den letzten Rückbauaktivitäten nach der Wiederinbetriebnahme des Kulturzentrums.

Die Projektsteuerung befasst sich dabei nicht nur mit den klassischen Steuerungsleistungen Terminplanung, Kosten- und Qualitätsmanagement, sondern inkludiert ebenso Themenpakete wie Risk Management, Reporting, Vertragsmanagement, Kommunikationsmanagement usw..

Zunächst wird nur der erste Schritt der Interimsphase „Suche“ und „Herrichtung“ in die Kostenaufstellung für Projektsteuerungsleistungen, standortbezogene Machbarkeitsstudien aufgenommen.

Die weiteren Phasen „Umzug“, „Betrieb“, „Wiederbezug“ und „Rückbau“ werden nachfolgend - vorbehaltlich eines weiteren Stadtratsbeschlusses - stufenweise beauftragt.

Für die Planung Interimsquartier Philharmonie und weitere Standorte fallen 1.556 T€ netto, 1.735 T€ brutto an.

Für die Gesamtprojektsteuerung Philharmonie und weitere Nutzer fallen 2.764 T€ netto, 3.041 T€ brutto an.

9. Weiteres Vorgehen

9.1. Baurechtliche Genehmigungsfähigkeit

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 BauGB. Der seit 30.01.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 199a setzt als Art der baulichen Nutzung „Kulturzentrum“ fest.

Soweit die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans eingehalten werden, sind keine planungsrechtlichen Hinderungsgründe ersichtlich. Für geplante bauliche Veränderungen sollen bereits vor und während der Vorplanungsphase Abstimmungsgespräche zwischen GMG und Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgenommen werden, um die Erfordernisse baurechtlicher Genehmigungen abzuklären.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat hierzu ausgeführt, dass insbesondere im Falle der grundlegenden Sanierung umfassende Baumaßnahmen durchzuführen sind, hierfür ist ein neuer Bauantrag zu stellen. Bei allen anstehenden Maßnahmen gilt, dass die aktuellen Normen einzuhalten sind. Der Bestandsschutz erlischt bei Durchführung von wesentlichen baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen, auch im Zusammenhang mit größeren Sanierungsmaßnahmen. Des weiteren wurden die in den Steckbriefen beschriebenen baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht bewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 199a trifft u.a. auch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum), die u.a. bei der Beurteilung der geplanten Ladezone an der Kellerstraße zu beachten sind.

9.2. Finanzierung der Sanierung / steuerliche Aspekte

Im nichtöffentlichen Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 02730 vom 01.07.2015 wurden die verschiedenen Finanzierungsvarianten (Objektgesellschaft, GMG/LHM) sowie deren Auswirkungen auf die Umsatzsteuer dargestellt.

Damals wurde festgestellt, dass ein **belastbarer** Wirtschaftlichkeitsvergleich von Varianten jedoch erst dann möglich ist, wenn hinreichend feststeht, welche Baumaßnahmen am Gasteig mit welchem Volumen und mit welchem Eingriff in die Substanz wann erfolgt und, entscheidend, wann Baubeginn sein wird und welche Bauzeit anzusetzen ist. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf den Zinssatz, die steuerliche Bewertung (neues oder altes Wirtschaftsgut), etc..

Diese Aussage gilt noch immer, das Fazit des damaligen Beschlusses soll daher an dieser Stelle wiederholt werden.

Die Fragen zur Finanzierung und Bauherreneigenschaft sind eng miteinander verknüpft. Welche Finanzierungsalternative die vorteilhafteste ist, hängt wesentlich von der Höhe der Baukosten und der Frage, inwieweit es sich dabei um Sanierungskosten, die Herstellung eines neuen Gebäudes, Betriebsvorrichtungen oder sog. Nicht-Baukosten (Umzug, Interimsquartiere u.a.) handelt, ab.

Erst wenn hierzu nähere Erkenntnisse vorliegen, kann eine Empfehlung zur Art der Finanzierung und Bauherreneigenschaft abgegeben werden. Die Verwaltung wird dem Stadtrat bis zum Projektauftrag einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten.

9.3. Bauherr

Die Bauherrenfrage ist parallel zur Wettbewerbsplanung genauer zu untersuchen. Hierzu sind Gespräche mit der derzeitigen Eigentümerin (AKL) zu führen, um eine Klärung unter Berücksichtigung der Eigentümer und Finanzierungsfragestellungen vorzubereiten

9.4. Beihilferechtliche Betrachtung / Vergaberecht

Auch zu diesem Punkt finden sich in der nichtöffentlichen Vorlage vom 01.07.2015 Ausführungen. Nach aktuellem Stand ist hierzu Folgendes zu ergänzen.

Mit der Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe (2016/C 262/01) hat die Kommission Mitte des Jahres 2016 ihre Sichtweise zum Thema Kulturförderung grundlegend geändert. Die öffentliche Finanzierung von kulturellen Aktivitäten, die der breiten Öffentlichkeit offen stehen, gilt nunmehr als nichtwirtschaftlich, wenn ein von Besuchern bzw. Teilnehmern erhobener Beitrag nur 50 % oder weniger der tatsächlichen Kosten deckt. Nur wenn Aktivitäten vorwiegend zu mehr als 50 % aus Besucher- bzw. Benutzerentgelten oder durch andere kommerzielle Mittel finanziert werden, gelten diese Aktivitäten als Tätigkeiten wirtschaftlicher Natur.

Die Erlöse der Hauptmieter Münchner Philharmoniker, Münchner Stadtbibliothek und Münchner Volkshochschule decken jeweils weniger als 50 % der Kosten der Hauptmieter. Es kann im Grunde davon ausgegangen werden, dass die Finanzierung der Immobilie nicht dem Beihilfenregime unterliegt.

Diese Einschätzung dürfte aus heutiger Sicht dann gelten, wenn die LHM oder die GMG selbst die Generalsanierung vornehmen bzw. finanzieren würden.

Bei einer Finanzierung im Rahmen eines Leasingmodells unter Beteiligung der AKL oder einer städtischen Objektgesellschaft dürfte sich die Situation voraussichtlich anders darstellen.

Im Rechtsverhältnis zu einer privaten Objektgesellschaft wie der AKL wäre Beihilferecht nach erster Einschätzung grundsätzlich zu beachten. Hingegen würde eine Objektgesell-

schaft im städtischen Eigentum gegebenenfalls nicht den beihilferechtlichen Vorgaben unterliegen. Der Ausschluss des Tatbestandsmerkmals „unternehmerische Tätigkeit“ iSd. Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweisen der Europäischen Union (AEUV) wäre bei dieser Variante möglicherweise darstellbar.

Inwieweit Besonderheiten der konkreten Finanzierung Aspekte des EU-Wettbewerbsrechts berühren, ist im Rahmen der Vorplanung zu berücksichtigen.

Eine abschließende rechtliche Prüfung kann nur auf Basis eines konkreten Sachverhalts vorgenommen werden. Im Zweifel ist das Projekt bei der EU-Kommission zu notifizieren.

9.5. Zeitplan

a) Generalsanierung

Für die Generalsanierung stünden als nächstes folgende Schritte an:

- Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit einem Planungswettbewerb
- Auswahl Planungspartner
- Erarbeiten der Vorplanung
- Freigabe der Vorplanung durch den Stadtrat
- Die Kosten des Planungswettbewerbs betragen ca. 2,9 Mio. € und die Kosten der Vorplanung ca. 5,56 Mio. €. Der Gesamtkostenrahmen für Wettbewerb und Vorplanung beträgt damit ca. 8,46 Mio. €.



b) Interimphilharmonie

Folgende nächste Schritte sind geplant:

Verhandlungen zur Anmietung/Pacht werden mit den Eigentümern der favorisierten Grundstücke/Objekt aufgenommen. Das Verhandlungsergebnis ist einvernehmlich zwischen dem Kulturreferat und der GMG abzustimmen. Ein Miet-/Pachtvertrag wird (vorbehaltlich einer vom Stadtrat noch zu genehmigenden Finanzierung) durch die GMG für einen Standort abgeschlossen. Die Vorplanung und Planung bis Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) wird bereits jetzt beauftragt, damit zusammen mit der Entscheidung über die Vorplanung der Gesamtsanierung auch über den Bau der Interimphilharmonie entschieden werden kann und ein Beginn der Planung erst Mitte 2019 zu spät für eine rechtzeitige Fertigstellung in 2020 wäre.



Nächste Schritte:

- Verhandlungsverfahren für Planungsprozess
- Auswahl Planungspartner
- Erarbeitung der Planung
- Freigabe des Standortes und der Planung durch den Stadtrat

Die Kosten für die Planung betragen ca. 1.135 T€.

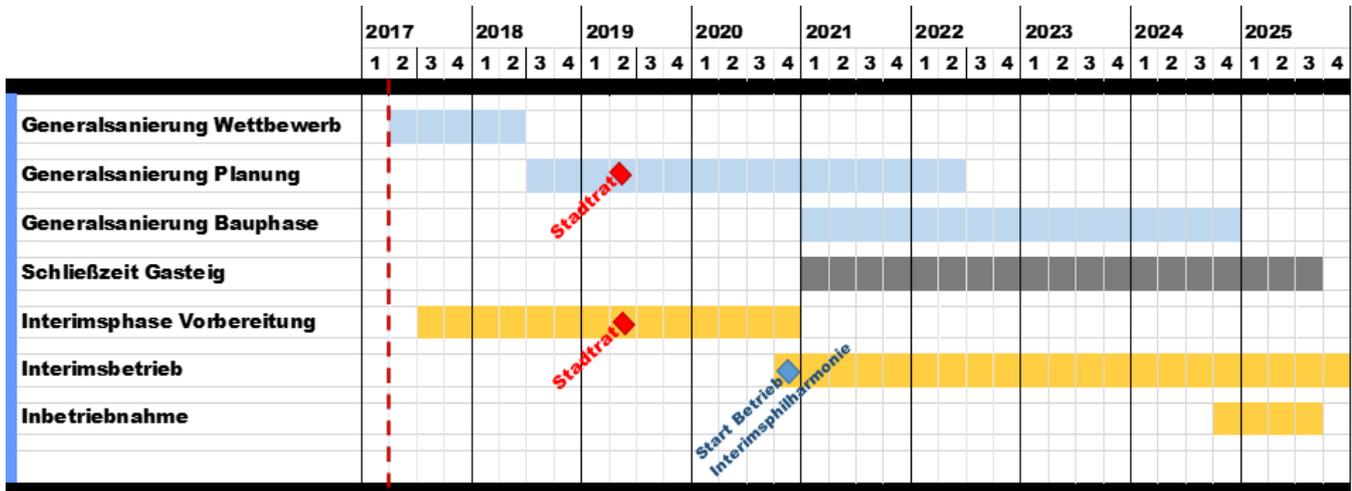
c) Interimsquartiere weitere Gasteignutzer

Nächste Schritte durch die GMG:

- Verhandlungsverfahren zur Beauftragung einer Gesamtprojektsteuerung
- konkrete Immobilienrecherche
- vertragliche Vorarbeiten
- Freigabe der Rechercheergebnisse und Kosten durch den Stadtrat



d) Gesamtübersicht Terminplanung



Der Gesamtterminplan für die nächste Stadtratsbefassung synchronisiert den Projektverlauf der Generalsanierung mit der Interimsphase des Gasteig in einem Stadtratsbeschluss. Hier kann über die Generalsanierung endgültig entschieden werden. Folgerichtig kann dann der Beschluss zu allen Interimsquartiere gefasst werden. Mit dieser Zeitplanung wäre der Bezug der Interimsphilharmonie im Herbst 2020 noch möglich.

10. Stadtratsantrag und Bezirksausschussantrag

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE hat am 15.04.2016 den Antrag Nr. 14-20 / A 02023 gestellt (Anlage 3), wonach geprüft werden soll, ob die musikalischen Funktionen des Gasteig an einen anderen Standort, insbesondere die Paketposthalle, verlagert werden können.

Im Projekt Erstellung eines Nutzerbedarfsprogramms haben sich alle institutionellen Nutzer des Gasteig zum Standort des Gasteig und damit zu ihrer 'Heimat' bekannt. Mit dem einzigartigen Nutzungsmix sind alle Institute eng miteinander verflochten. Eine Abtrennung des musischen Bereichs wäre ein bildungskultureller Verlust für die gesamte Stadt. Betrachtet man zu diesen Aspekten noch die zeitliche Komponente mit den entsprechenden Vorläufen und den langwierigen öffentlichen Entscheidungsprozessen für einen neuen Musikstandort, ist in einem solchen Zeitfenster ein sicherer Betrieb des Gasteig ohne Sanierung gefährdet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass weder nutzerspezifische noch zeitliche oder wirtschaftliche Gründe und damit Vorteile für eine Verlagerung der musikalischen Funktionen aus dem Gasteig gesehen werden, zumal im Werksviertel der Freistaat ebenfalls einen Musikstandort plant.

Der 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg hat am 21.02.2017 den als Anlage 4 beige-fügten Antrag Nr. 14-20/ B 03330 gestellt:

„Der Bezirksausschuss Neuhausen-Nymphenburg spricht sich dafür aus, dass für den Interimsstandort des Gasteig die Paketposthalle ausgewählt wird.“

Wie unter Nr. 8 der Vorlage ausgeführt ist, befindet sich der Standort Paketposthalle in der engeren Wahl für den Interimsbetrieb des Gasteig. Der Standort ist grundsätzlich für den Interimsbetrieb geeignet, sofern er rechtzeitig verfügbar ist. Eine Festlegung zum derzeitigen Zeitpunkt ist auf Grund der offenen Fragen noch nicht möglich. Der Intention des Antrags wird daher im Rahmen der o.g. Ausführungen Rechnung getragen.

11. Abwicklung Dringlichkeitsplan II / Akutsanierungsplan

Seit 2014 wird der Dringlichkeitsplan II (DP II) abgearbeitet, der aus sicherheitsrelevanter Sicht sowie zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig ist. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Laufe des Jahres 2017 abgeschlossen. Hierfür hat der Stadtrat ein Budget i.H.v. 22 Mio. € genehmigt. Gemäß aktueller Prognose werden die vorgesehenen Mittel nicht im vollen Umfang verbraucht.

Im Folgenden werden die größeren Sanierungsmaßnahmen genannt:

- Sanierung Tiefgarage
- Sanierung Küche gast
- Feuerlöschanlagen
- Lüftungsanlagen
- Ver-/Entsorgungsanlagen
- Elektrische Anlagen
- Philharmonie Flachdach
- Philharmonie Tonstudio

Ab dem Jahr 2018 erfolgt die Abarbeitung des Akutsanierungsplans. In den Jahren 2016 und 2017 sind bereits erste Vorarbeiten hierfür erfolgt (Planungsleistungen).

Zudem ist aufgrund der Dringlichkeit bereits in 2017 der Austausch eines Bühnenaufzugs notwendig. Die hierfür benötigten Mittel werden zunächst aus noch vorhandenen Mitteln des DP II finanziert, bis der Zuschuss für den Akutsanierungsplan zur Verfügung steht.

12. Stellungnahmen der Referate

Die **Stadtkämmerei** hat zu dem Beschluss folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Stadtkämmerei gibt zu o.g. Beschlussvorlage die nachfolgende Stellungnahme ab. Es wird ausdrücklich darum gebeten, sie als eigenen Gliederungspunkt „Stellungnahme der Referate“ im Vortrag der Referenten wiederzugeben und sie nicht als Anlage beizulegen.“

Die Stadtkämmerei kann als Finanzreferat keine fachliche Wertung der Sanierungsvarianten und den zu Grunde liegenden Nutzerbedarfen vornehmen.

Die im Beschluss favorisierte Variante „Generalsanierung“ ist aus rein baulichen Gründen nicht notwendig, sie ist im wesentlichen durch die Umsetzung der Wünsche der Nutzer zur künftigen, 'zukunftsfähigen' Nutzung des Gasteigs begründet.

Zur Verdeutlichung der haushaltsmäßigen Belastung der kommenden Jahre werden nachfolgend die Kosten der „Generalsanierung“ aufgelistet. Manche Kosten, im wesentlichen die für die Interimsstandorte der weiteren Nutzer des Gasteig, können erst später ermittelt werden:

Kosten Generalsanierung	450.000.000 € netto, inkl. Risikoreserve
Kosten Interimsstandort Philharmonie	37.000.000 € netto, inkl. Risikoreserve
Kosten Anmietung / Errichtung Interims-	50.000.000 € netto bei fünf Jahren Sanierungszeit á
	10 Mio. €
Standorte andere Nutzer (erste Schätzung)	
Planungswettbewerb / Vorplanung Gasteig	9.425.000 € (inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer)
Interimsphilharmonie Vorplanung	1.735.000 € (inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer)
Gesamtprojektsteuerung	3.041.000 € (inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer)
Aktuell bekannte Kosten	551.201.000 € noch nicht vollständig

Mit folgenden **weiteren** Kosten ist beispielhaft zu rechnen:

- Kosten für Erschließung, Sparten, Baugrundgutachten und eventuelle Entsorgung etc. für die Interimsquartiere
- anteilige nicht abzugsfähige Vorsteuer
- Umzugskosten
- Erschließung
- Außenanlagen / Freianlagengestaltung
- Stellplatznachweise
- Baugrundgutachten und evtl. Entsorgung
- Nachbargebäude – Sicherungsmaßnahmen
- Anmietungen von öffentlichem Grund während der Bauphase
- für die Kindervilla ist ein Ersatz zu suchen
- Baukostensteigerungen in der Bauphase ab 2020 - 2025

Alle diese weiteren Maßnahmen bzw. Posten sind spätestens mit dem Vorplanungsauftrag darzustellen und mit Kosten zu hinterlegen.

Der Stadtrat ist über die Gesamtheit der Maßnahme und die finanzielle Größenordnung vollumfänglich zu informieren.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Aufwendungen für den Neubau *und Stellplätze* in der Tabelle S. 81 mit gesamt 37.838.000 € angegeben werden, im Antrag Nr. 3 jedoch nur noch ein Kostenrahmen von 37 Mio. € angegeben wird. Beinhalten die 37 Mio. € auch die Stellplätze?

Entgegen ersten Beschlussskizzen wurde nun sogar in der Vorlage auf eine Deckelung der Sanierungskosten i.H.v. 450 Mio. € netto im Antrag verzichtet. Da diesen - bereits sehr teuren - Kostenschätzungen bereits konkrete Nutzerbedarfe in Form der Steckbriefe inkl. eines Risikozuschlages vorliegen ist nicht nachvollziehbar, wieso auf eine Kostengrenze in der Planung verzichtet werden soll. Weitere Kostensteigerungen nur auf Grund der Neugestaltung des Gasteig ohne Kosten der Interimsspielzeit bis zu einer halben Milliarde oder mehr sind nicht mehr vertretbar! Hier müssen sich die Planer an eine Kostenobergrenze halten.

Die ermittelten Sanierungskosten i.H.v. 450 Mio. € beinhalten einen Risikoaufschlag mit einer Spannbreite von 17,5 % bis 30 % je nach Maßnahme bzw. Steckbrief. Üblicherweise enthält ein Planungsauftrag keinen Risikoaufschlag. Denn dieser ist für unvorhersehbares in Durchführung gedacht und nicht von vornherein als Puffer für den Planer. Ohne den Risikoaufschlag würde die Kostenvorgabe für die Baukosten bei der Bandbreite zwischen rd. 350 bis 380 Mio. € liegen. Diese Vorgabe ist durch das Baureferat zu präzisieren und an die Planer weiterzugeben.

Antragspunkt Nr. 1 sollte deswegen folgendermaßen ergänzt werden: „Die Gasteig München GmbH wird beauftragt, auf Basis des Nutzerbedarfsprogramms einen Planungswettbewerb mit nachfolgender Vorplanung für eine Generalsanierung durchzuführen. **Die Vorgaben und Kriterien für den Wettbewerb sind mit dem Kulturreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Stadtkämmerei abzustimmen. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist dem Stadtrat zur Entscheidung vorzustellen. Für die Generalsanierung sind dabei Projektkosten i.H.v. 450 Mio. € netto inkl. Risikoreserve einzuhalten.** Dem Stadtrat ist anschließend das Ergebnis der Vorplanung zur weiteren Entscheidung (Projektauftrag bis spätestens 2019) vorzulegen. Die Kosten für den Planungswettbewerb und der nachfolgenden Vorplanung betragen ca. 8.460 T€ netto. Bzw. 9.425 T€ inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer.“

In den Zeitplan (Beschluss Punkt 9.5) sind die entsprechenden Stadtratsbefassungen mit aufzunehmen.

Grundsätzlich sollten aufgrund der besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit die Kosten transparent und einheitlich dargestellt werden, z. B. Baukosten netto plus Risikoreserve und Preissteigerung.

Eigentümerin des Gasteigs ist im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages die *Allgemeine Kommunal-Leasing Objekt Gasteig GmbH & Co.KG (AKL)*. Gemäß den vertraglichen Regelungen kann sowohl die AKL als auch die Gasteig München GmbH (GHG) die Sanierung als Bauherrin durchführen. Die Sanierungsmaßnahmen werden steuerlich in Investi-

tionsmaßnahmen und Betriebsvorrichtungen aufgeteilt werden. Trotz möglicher steuerlicher Optimierungen ist jedoch nicht zu erwarten, dass eine vollständige Entlastung der Sanierungskosten bei der Umsatzsteuer erreicht werden kann. Die Höhe der nicht abzugsfähigen Vorsteuer ist derzeit aber noch nicht hinreichend abschätzbar

Wie in Zif. 9.2 Finanzierung und 9.3 Bauherr zutreffend dargestellt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden, wer später sinnvollerweise die Bauherrenfunktion übernimmt. Neben den rein baufachlichen Prüfungspunkten muss hier auch in Anbetracht der extrem hohen Kosten geprüft werden, in wie weit sich Vorteile bzw. Entlastungen für den Haushalt und das MIP 2020 - 2025 ergeben können, wenn die Bauherrenfunktion einer Objektgesellschaft, die nicht zwangsläufig die AKL sein muss, übertragen wird.

Antragspunkt Nr. 6 sollte wie folgt ergänzt werden: „Die GMG wird beauftragt, der Vollversammlung des Stadtrats spätestens im Zuge der Befassung mit den Ergebnissen der Vorplanung zur Sanierung des Gasteig ein Finanzierungsmodell sowie die Bauherreneigenschaft zur Entscheidung vorzulegen. **Dabei sind dem Stadtrat Alternativen vorzuschlagen und deren Auswirkung auf den Haushalt und die Finanzplanung der LHM darstellen.**“

Die Standortsuche für den möglichen Interimsstandort für die Philharmonie hat sich nun auf die Olof-Palme-Straße, den Candidplatz und die Paketposthalle verdichtet. Nur diese Standorte genügen den Anforderungen des Kulturreferates.

Aus Sicht der Stadtkämmerei ist es jedoch nicht nachvollziehbar, dass die Kleine Olympiahalle ausgeschieden ist. Denn es ist nicht ersichtlich, dass, bei einer für den Steuerzahler sehr teuren Generalsanierung des Gasteig, nicht während der Interimsspielzeit Einschränkungen für die Philharmoniker und deren Publikum in Bezug auf die Besucherzahl, Standort und akustische Anforderungen akzeptabel sind. Eine Nutzung der bestehenden kleinen Olympiahalle mit notwendiger Anpassung der Akustik, auch mittels elektronischer Unterstützung, würde bis zu 40 Mio. € (abzüglich von Anpassungskosten der Kleinen Olympiahalle) netto einsparen.

Die Tabelle S. 81 suggeriert, dass die Standorte Olof-Palme-Straße und die Paketposthalle die günstigsten wären. Gegenzurechnen sind bei dem Standort Olof-Plame-Straße jedoch die hohen Einnahmeerwartungen aus einer Vermarktung des Grundstücks. In der Bekanntgabe zur Einnahmen-Ausgaben-Blockschätzung 2015 (EAB 2015) (gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und des Finanzausschusses vom 09.12.2015, Sitzungsvorlagen-Nr.14-20/V04615) ging man von einem Vermarktungspotential i.H.v. rd. 30 Mio. € aus. Diese Einnahmen würden sich bei einer Realisierung der Interimsphilharmonie an diesem Standort frühestens 2026 ff. erzielen lassen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können noch keine konkreten Angebote zur Unterbringung der weiteren Gasteig-Nutzer während der Interimsspielzeit vorliegen. Eine erste Sondierung hat ergeben, dass mit rd. 10 Mio. € an Kosten p.a. zu rechnen ist (S. 82f der Vorlage). Bei einer prognostizierten Sanierungszeit von 5 Jahren summieren sich diese Interimskosten auf 50 Mio. €. Die Stadtkämmerei geht davon aus, dass auf Grund der wohl

weiter sehr geringen Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien diese Kosten noch ansteigen werden. Aus Sicht der Stadtkämmerei ist es auch hier erforderlich, dass während der begrenzten Interimszeit die Nutzer Einschränkungen bei der Lage, Flächen und vor allem auch im Hinblick auf Ausweitungen des Leistungsangebots zugunsten möglicher Einsparungen hinnehmen müssen.

Deswegen sollten die Kriterien für die Auswahl der Standorte dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden, da sie die entscheidenden Stellschrauben für die späteren Kosten sind. Aus Sicht der Stadtkämmerei sind durch diesen Zwischenschritt keine Zeitverzögerungen zu erwarten. Denn die Kriterien sind für den zu beauftragenden Makler definiert, dieser Katalog kann schnell und einfach dem Stadtrat vorgelegt werden.

Antragspunkt Nr. 4 ist demnach zu ergänzen: „Die Gasteig München GmbH erhält die Befugnis, eine Gesamtprojeksteuerung zu beauftragen. Diese wird aufgefordert entsprechende Immobilienrecherchen inkl. vorbereitender Vertragsverhandlungen zur interimistischen Unterbringung der weiteren Nutzung aller Institute des Gasteig (ohne Interimspilharmonie und Fremdanmietung des Carl-Orff-Saals) und standortbezogene Machbarkeitsstudien **in Abstimmung mit der Stadtkämmerei** durchzuführen. **Die hierfür notwendigen Auswahlkriterien der Machbarkeitsstudien sind dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.** Die Kosten für die Gesamtprojeksteuerung und Machbarkeitsstudie belaufen sich auf ca. 2.764 T€ netto bzw. 3.041 T€ inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer“.

Die Stadtkämmerei weist vorsorglich darauf hin, dass zum jetzigen Bearbeitungsstand keine endgültige Genehmigung der Nutzerbedarfsprogramme für den Gasteig und die Interimsquartiere im Stadtrat eingeholt werden kann. Eine endgültige Genehmigung der Nutzerbedarfe wird erst nach Vorlage von belastbaren Kosten (Kostenschätzung) im nächsten Genehmigungsschritt durch den Stadtrat erteilt. Für die Beschlussvorlage schlagen wir deshalb vor, in den Textpassagen zu den Nutzerbedarfen kenntlich zu machen, dass es sich um eine vorläufige Genehmigung der Nutzerbedarfe handelt.

Im Vortrag des Referenten wird als nächster Schritt ein Planungswettbewerb mit nachfolgender Vorplanung beschrieben. In den Steckbriefen werden jedoch bereits sehr detaillierte Ideen und Vorgaben beschrieben. Diese sind bereits mit den Nutzern abgestimmt. Insofern erkennt die Stadtkämmerei nicht, welche Gestaltungsmöglichkeiten und Freiheiten für einen Wettbewerb überhaupt noch gegeben sind. Ggf. müsste sogar eine erneute Abstimmung mit den Nutzern erfolgen, falls das Wettbewerbsergebnis stark von den Ideen der Steckbriefe abweichen sollte.

Für den Fall der Realisierung eines Wettbewerbs sollte, um die Finanzierung der Sanierung zu gewährleisten, ein besonderes Augenmerk auf die Kriterien und die Gewichtung der Wirtschaftlichkeit gelegt werden. Die Festlegungen zum Inhalt der Wettbewerbsbekanntmachung und -ausschreibung sowie die vorgenannten Kriterien und Gewichtung der Wirtschaftlichkeit sollte eng mit der Stadtkämmerei abgestimmt werden.

Es ist üblich, dass nach Durchführung eines Planungswettbewerbes der Stadtrat mit den Wettbewerbsergebnissen befasst wird, s.o. der Ergänzungsvorschlag der Stadtkämmerei

zu Antrag Nr. 1. Dieser Schritt ist nicht in der Beschlussvorlage aufgeführt und sollte sowohl im Vortrag als auch im Antrag aufgeführt werden. Ebenso ist es sinnvoll (und schon oft praktiziert) insbesondere bei freiwilligen Leistungen und Maßnahmen dieser Größenordnung erst auf Basis des Wettbewerbsergebnisses den Vorplanungsauftrag zu erteilen.

Fazit der Stadtkämmerei:

Die hier vorgelegten Planungen führen zu gewaltigen Kosten von über einer halben Milliarde Euro.

Die Nutzerbedarfsprogramme und die daraus abgeleiteten Steckbriefe für die „Generalsanierung“ sind auf Grund dieser sehr hohen Kosten deutlich zu reduzieren.

Die Kosten für die Interimsmaßnahmen belaufen sich aktuell schon auf 88.735.000 €. Es sei daran erinnert, dass bei dem neuen, dauerhaften Volkstheater mit einem Kostenrahmen von max. 140 Mio. € ausgegangen worden ist. Die Anforderungen an die Spielstätten während der Interimsspielzeit sind deswegen deutlich zu reduzieren.“

Das **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** hat die als Anlage 5 beigefügte Stellungnahme vom 21.02.2017 abgegeben. Zudem wird an dieser Stelle die Stellungnahme vom 01.03.2017 wiedergegeben:

„Seitens der HA I besteht mit der Beschlussvorlage grundsätzlich Einverständnis.

Jedoch wird der Standort Candidplatz als Interimsstandort für den Gasteig abgelehnt, da sich dort Nutzungen befinden, für die es keine Ersatzstandorte gibt:

Der Standort Candidplatz würde eine Jugendfreizeiteinrichtung verdrängen und die Kindertagesstätte einschränken. Da derzeit von einer Standzeit der Interimsanlage von ca. 7 Jahren ausgegangen wird, müsste für diese Nutzungen Ersatz geschaffen werden. Im Stadtteil stehen aber nach unserem Kenntnisstand **keine Ersatzstandorte** hierfür zur Verfügung.

Mit dem MK2 in Riem stünde dem Gasteig ein sehr viel weniger lärmbelastetes und adäquates Grundstück für seine Auslagerung zur Verfügung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass beim Standort Candidplatz die Nutzungsvorstellungen der Verkehrsplanung von einem Neubau eines Parkhauses ausgehen (Nutzung durch Besucher des Städtischen Stadions an der Grünwalder Straße und Besucher des Tierparks Hellabrunn). Dies wäre dann zeitlich bis zum Ende der Interimsnutzung nach hinten zu verschieben.“

13. Darstellung der Kosten und der Finanzierung Änderung Haushalt RAW 2017 ff. und MIP 2016 - 2020

In den Jahren 2015 und 2016 hat die GMG aufgrund von Verschiebungen von Maßnahmen und Einsparungen nicht die gesamten durch Beschluss vom 01.07.2015 genehmigten Zuschüsse benötigt

Die Änderung der Haushaltsansätze für 2017 ff. ergibt sich aus folgender Übersicht:
Die Werte sind in T€ dargestellt.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
Betriebsmittelzuschuss regulär Beschluss 2015	3.814	5.828	6.178	6.468	6.615			28.903
sonderfinanzierter Zuschuss Beschluss 2015	7.922	7.624	1.425	2.694	1.247			20.912
Betriebsmittelzuschuss ge- samt Beschluss 2015	11.736	13.452	7.603	9.162	7.862			49.815
zzgl. wiederbereitgestellte Mittel aus 2014	4.658							
Ist / Prognose	7.474	14.264	13.321	9.678	8.126	10.733	13.095	76.690
Restmittel	8.920							
Davon Finanzierung aus Über- trag Vj.		-812	-5.718	-516	-264			-7.310
benötigter Betriebsmittelzu- schuss ohne Sanierung (be- reits genehmigte Mittel 2016 bis 2019)		13.452	7.603	9.162	7.862	10.733	13.095	61.907
sonstige Anpassungen WiPlan GMG regulär (inkl. Personal Pla- nung/Sanierung)			0	186	222	0	0	408
Planungswettbewerb General- sanierung			1.003	2.228	0	0	0	3.231
Vorplanung Generalsanierung			0	3.342	2.852	0	0	6.194
Planung Interimsquartier Phil- harmonie und weitere Standorte			112	793	830	0	0	1.735
Gesamtprojektsteuerung Inte- rimsquartier Philharmonie und weitere Nutzer			574	1.298	1.169	0	0	3.041
neu benötigte Mittel Sanie- rung			1.689	7.847	5.073	0	0	14.609
Betriebsmittelzuschuss neu			15.010	17.525	13.199	10.733	13.095	69.562

**Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit
Betriebsmittelzuschuss (Spalte 12 Transferauszahlungen im Finanzrechnungsschema)**

Produkt 6450000 Beteiligungsmanagement, Fipo 3400.715.2000.1 Zuschuss an die Gasteig München GmbH

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	Summe 2017 – 2021
Haushalts. Bzw. Finanzplannansatz alt	7.603	9.162	7.862	0	0	24.627
Betriebszuschuss einschl. Vorplanung und Suche Interimsquartiere (neu)	15.010	17.525	13.199	10.733	13.095	69.562
Differenz	7.407	8.363	5.337	10.733	13.095	44.935

In den Betriebsmittelzuschüssen (neu) sind aus Vorjahren übertragene Mittel i.H.v. insg. 7.310 T€ enthalten.

**Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit
Investitionszuschuss (Spalte 24 Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen im Finanzrechnungsschema)**

Fipo 3400.985.3852.3 Inv. Zuschuss an die Gasteig München GmbH

Die Änderungen der Ansätze für den Investitionszuschuss ergibt sich aus der folgenden Tabelle.

	2016	2017	2018	2019	2020
Investitionszuschuss lt. MIP	1.706	1.337	3.393	928	596
Überträge aus den Vj.	526	604			
neu benötigte Mittel		-119	-15	33	-179
Investitionszuschuss neu	2.232	1.822	3.378	961	417

GRZ	Ausg./ Einn. Art	Gesamtkosten	Finanz. Bis 2015	Summe 2016 – 2020	2016	2017	2018	2019	2020	nachrichtlich	
										2021	Finanz. 2022 ff
	B alt	7.960		7.960	1.706	1.337	3.393	928	596	0	
	B neu	8.810		8.810	2.232	1.822	3.378	961	417	297	
		850		850	526	485	-15	33	-179	297	

In dem Investitionszuschuss für 2017 sind Überträge aus den Vorjahren enthalten.

Da eine exakte Aufteilung in Sanierungskosten (Bauunterhalt) und Investitionskosten für jedes einzelne Jahr im Zeitraum 2017 bis 2021 sehr schwierig ist, kann es im jeweiligen Jahr ggf. zu Verschiebungen zwischen investiven und konsumtiven Mitteln kommen. Es wird daher beantragt, eventuell erforderliche Umschichtungen zwischen investiven und konsumtiven Zuschussmitteln auf dem Büroweg vornehmen zu dürfen.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen (referatsspezifische Besonderheit).
Über die Finanzierung 2017 ff. muss sofort entschieden werden.

Die Unabweisbarkeit der Maßnahme ist gegeben, da mit der Vorplanung für die Sanierung sowie die Interimphilharmonie in diesem Jahr begonnen werden muss, um den angestrebten Zeitplan für die Sanierung einhalten zu können. Da die Erstellung des Nutzerbedarfsprogramms sowie die Planung der weiteren Schritte erst zu Beginn dieses Jahres abgeschlossen waren, konnte der neue notwendige Mittelbedarf nicht rechtzeitig in den Haushalt eingebracht werden.

Die Bindungsfrist für das unbewegliche Anlagevermögen (50 % des Investitionszuschusses) beträgt 20 Jahre, für das bewegliche Anlagevermögen (50 % des Investitionszuschusses) beträgt sie 3 Jahre.

Der Investitionszuschuss ist für den vorgesehenen Zweck zu verwenden, andernfalls besteht ein Rückforderungsrecht der LHM.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat sowie der Stadtkämmerei abgestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, der Korreferent des Kulturreferats, Herr Stadtrat Richard Quaas, Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Horst Lischka, die Verwaltungsbeirätin für Musik, Philharmoniker, Frau Stadträtin Ursula Sabathil, der Verwaltungsbeirat für Literatur, Münchner Stadtbibliotheken, Herr Stadtrat Klaus Rupp, der Verwaltungsbeirat für Erwachsenenbildung, Wissenschaft und Hochschulen sowie Kulturelle Bildung, Herr Stadtrat Haimo Liebich, die Antragsteller und der Bezirksausschuss 5 haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referenten

1. Als Grundlage für den zukünftigen Umfang der Sanierung wird die Gasteig München GmbH beauftragt, auf Basis des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms (Anlage 1) einen Planungswettbewerb mit nachfolgender Vorplanung durchzuführen. Dem Stadtrat ist anschließend das Ergebnis dieser Vorplanung zur weiteren Entscheidung über

den Umfang der Sanierung vorzulegen. Die Kosten für den Planungswettbewerb und der nachfolgenden Vorplanung betragen ca. 8.460 T€. bzw. 9.425 T€ inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer.

2. Die Gasteig München GmbH wird beauftragt, gem. Nr. 8 des Vortrags vertragsrechtliche Verhandlungen mit den Vertragspartnern der möglichen Interimsstandorte mit der Zielsetzung Inbetriebnahme Spielzeit 2020/21 aufzunehmen. Das Ergebnis ist dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Das städtische Grundstück „MK2Riem“ wird so lange für die Interimssphilharmonie reserviert, bis die Standortuntersuchung endgültig abgeschlossen ist und der Stadtrat eine definitive Entscheidung über ein Ausweichquartier getroffen hat.
3. Die Gasteig München GmbH wird mit der Planung einer Interimssphilharmonie sowie der weiteren Standorte beauftragt. Für die Baukosten der Interimssphilharmonie ist ein Kostenrahmen i.H.v. 37 Mio. € netto einzuhalten. Dem Stadtrat ist anschließend das Ergebnis der Planung zur Entscheidung vorzulegen. Die Kosten der Planung betragen ca. 1.556 T€ netto bzw. 1.735 T€ inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer.
4. Die Gasteig München GmbH erhält die Befugnis, gem. Nr. 8 des Vortrags eine Gesamtprojektsteuerung zu beauftragen. Diese wird aufgefordert, entsprechende Immobilienrecherchen inkl. vorbereitender Vertragsverhandlungen zur interimistischen Unterbringung der weiteren Nutzungen aller Institute des Gasteig und standortbezogene Machbarkeitsstudien in Abstimmung mit der Stadtkämmerei durchzuführen. Die Kosten für die Gesamtprojektsteuerung und Machbarkeitsstudien belaufen sich auf ca. 2.764 T€ netto bzw. 3.041 T€ inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer.
5. Die unter Nr. 5 dargestellten Finanzierungsbedarfe für den laufenden Betrieb ab 2025 werden zur Kenntnis genommen. Die Vollversammlung des Stadtrates wird zu gegebener Zeit mit der erforderlichen Anpassung der Betriebszuschüsse befasst.
6. Die GMG wird beauftragt, der Vollversammlung des Stadtrats spätestens im Zuge der Befassung mit den Ergebnissen der Vorplanung zur Sanierung des Gasteig ein Finanzierungsmodell sowie die Bauherreneigenschaft zur Entscheidung vorzulegen. Dabei sind dem Stadtrat Alternativen vorzuschlagen und deren Auswirkung auf den Haushalt und die Finanzplanung der LHM darzustellen.
7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Die Anpassung des Betriebsmittelzuschusses für die Gasteig München GmbH bis 2021 und des Investitionszuschusses bis 2021 wird genehmigt. Das derzeit gültige MIP 2016 – 2020 wird wie folgt geändert.

UA/ Maßn.Nr. 3400.3852	GRZ	Ausg./ Einn. Art	Gesamt- kosten	Finanz. Bis 2015	Summe 2016 – 2020	2016	2017	2018	2019	2020	nachrichtlich	
											2021	Finanz. 2022 ff
Investitionszu- schuss an die Gasteig Mün- chen GmbH		B alt	7.960		7.960	1.706	1.337	3.393	928	596	0	
		B neu	8.810		8.810	2.232	1.822	3.378	961	417	297	
Differenz			850		850	526	485	-15	33	-179	297	

8. Die für die Auszahlung des Betriebsmittelzuschusses benötigten Mittel für das Produkt 6450000 Beteiligungsmanagement auf der Finanzposition 3400.715.2000.1 Förderung sonst. Kultureinrichtungen, Zuschuss an Gasteig München GmbH sowie die für den Investitionszuschuss auf der Finanzposition 3400.985.3852.3 benötigten Mittel werden zentral finanziert und im Haushaltsplanverfahren angemeldet. Die Finanzierung der Maßnahme ist unabweisbar.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	Summe 2017 – 2021
Haushalts. Bzw. Finanzpla- nansatz alt	7.603	9.162	7.862	0	0	24.627
Betriebszuschuss einschl. Vorplanung und Suche Inte- rimsquartiere (neu)	15.010	17.525	13.199	10.733	13.095	69.562
Differenz	7.407	8.363	5.337	10.733	13.095	44.935

9. Die Stadtkämmerei wird ermächtigt, bei Bedarf pro Haushaltsjahr Umschichtungen im Büroweg zwischen den investiven und konsumtiven Zuschussmitteln vorzunehmen.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 002023 von der Fraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 15.04.2016 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
11. Dem Antrag Nr. 14-20 / B 03330 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 – Neuhausen-Nymphenburg vom 21.02.2017 wird im Rahmen der unter Nr. 8 dargestellten Ausführungen Rechnung getragen. Der Antrag ist hiermit satzungsgemäß erledigt.
12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/-rätin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Dr. Küppers
Berufsm. Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. RAW - FB 5

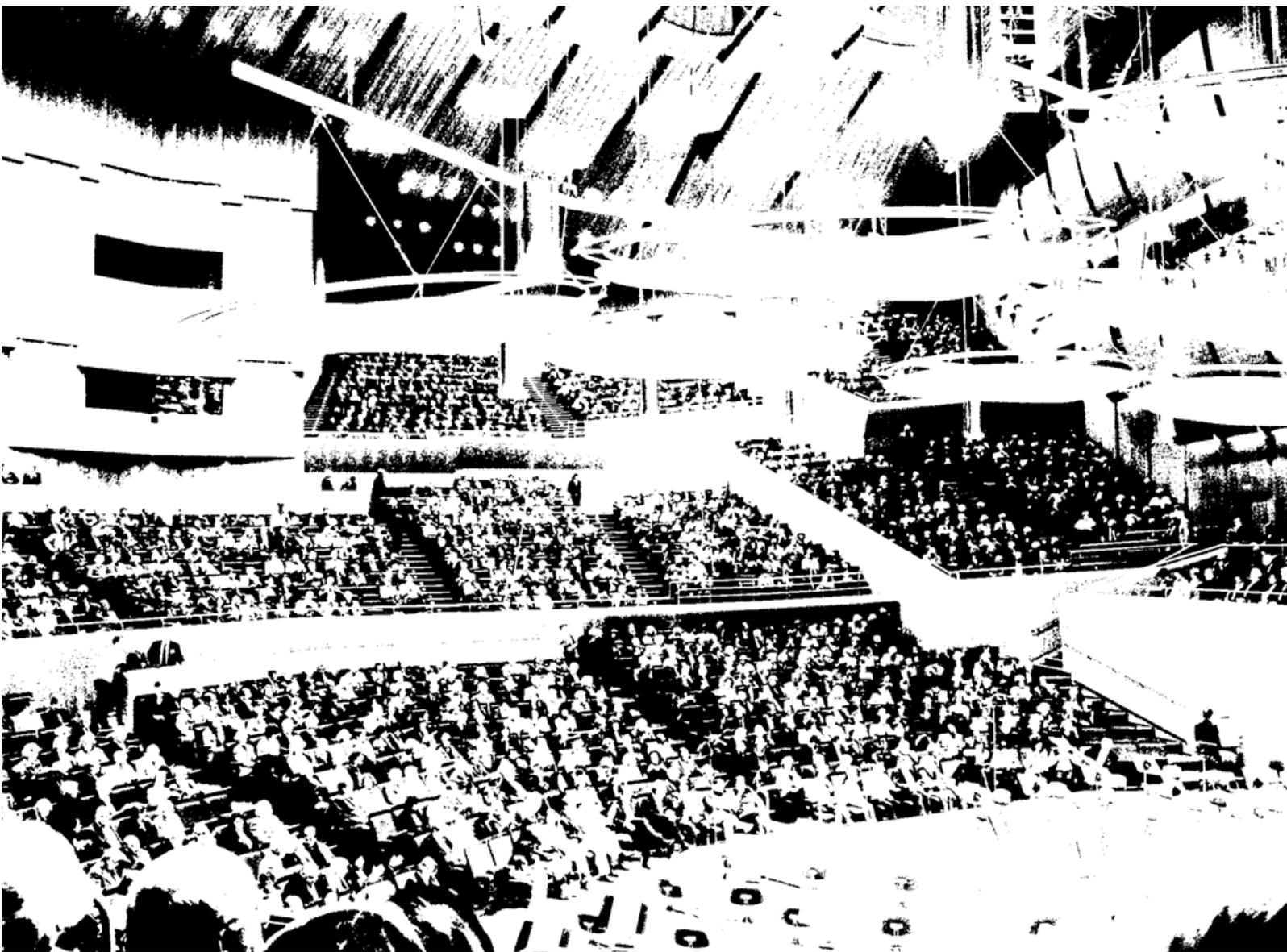
zur weiteren Veranlassung.

Zu V. Netzlaufwerke/allgemein/FB_V/GASTEIG/5 Betrieb/1 Eigentliches Geschäft/3 Maßnahmen, Projekte/Generalsanierung/NBP/ 0309 Beschluss nach MZ .odt

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 5
An das Baureferat - H 1
An das Kommunalreferat - IS
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Kulturreferat
An die Gasteig München GmbH

z.K.

Am



Nutzerbedarfsprogramm „Zukunft Gasteig“

24.11.2016

Version vom 26.01.2017

Impressum

Gasteig München GmbH

Zukunft Gasteig
Rosenheimer Str. 5
81667 München

Kontakt

Benedikt Schwering
Telefon +49(0)89-48098150
b.schwering@gasteig.de

Henn GmbH

Augustenstrasse 54
80333 München

2. Auflage

26. Januar 2017

INHALT

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort	7
1.1 Vorwort.....	8
2 Einleitung.....	11
2.1 Der Gasteig	12
2.2 Die Nutzer im Gasteig	14
3 Nutzerbedarfsprogramm.....	19
3.1 Auftrag Nutzerbedarfsprogramm	20
3.2 Inhalt des Nutzerbedarfsprogramms.....	21
4 Projektstruktur und Methodik	23
4.1 Projektstruktur	24
4.2 Termine.....	26
4.3 Projektkommunikation.....	27
4.4 Methodik	28
5 Vision.....	31
5.1 Einleitung	33
5.2 Entstehungsprozess.....	34
5.3 Vision	36
5.4 Vision aus Sicht der Nutzer.....	38
6 Raum- und Funktionsprogramm.....	53
6.1 Einleitung	54
6.2 Münchner Stadtbibliothek	56
6.3 Münchner Volkshochschule	74
6.4 Münchner Philharmoniker.....	84
6.5 Münchner Kammerorchester	92
6.6 Hochschule für Musik und Theater München.....	98
6.7 Veranstaltungsräume	104
6.8 Übergeordnete Flächen - Öffentliche Flächen (Foyers).....	110
6.9 Übergeordnete Flächen - Interne Bereiche der GMG (Büros, Werkstätten, Lager etc.)	118
6.10 Läden.....	126
6.11 Gastronomie	130
6.12 Kulturvermittlung	138
6.13 Kinderbetreuung	144
6.14 Tiefgarage	150
6.15 Ladezone	150

7 Steckbriefe	155
7.1 Einleitung	158
7.2 Steckbriefe	159
8 Studien	211
8.1 Studie Carl-Orff-Saal	215
8.2 Studie Ladezone	239
8.3 Studie akustische Optimierung Phil.	247
9 Flächen	263
9.1 Erläuterung zu den Flächen	264
9.2 Flächenentwicklung	266
9.3 Flächenzuordnung Steckbriefe	268
9.4 Flächenpotentiale / Baurecht	270
10 Betriebskonzept	275
10.1 Betriebskonzept	277
11 Baukostencontrolling	279
11.1 Einleitung, Grundlagen, Ergebnisse	283
11.2 Grundsanie rung	291
11.3 Generalsanie rung	299
11.4 Basiskostenmodell	309
11.5 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	319
12 Glossar	339

1 VORWORT

1.1 Vorwort

Mit Beschluss vom 1. Juli 2015 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München einen ersten entscheidenden Meilenstein für die Generalsanierung des Gasteig gelegt. Das Erfordernis einer Sanierung des Hauses war dabei unbestritten: Die Technik hat weitgehend ihre Lebensdauer erreicht und sich in allen Bereichen weiter entwickelt, Arbeitsplätze werden heute nach anderen Kriterien gestaltet, Vorschriften haben sich verändert, Themenbereiche wie Nachhaltigkeit und Inklusion haben an Bedeutung gewonnen - und nicht zuletzt wird eine größere Flexibilität auf Veränderungen erwartet. Allen Beteiligten ist klar, dass in diesem Zusammenhang die einmalige Chance genutzt werden muss, den Gasteig mit Blick auf seine Funktionalität und damit auch auf künftige Anforderungen zukunftsfähig zu machen. Kurz: Der Gasteig soll nicht nur saniert, sondern auch modernisiert werden.

Nach den bisherigen vereinzelt Untersuchungen war es an der Zeit - und so lautete der Auftrag des Stadtrats an die Gasteig München GmbH -, gemeinsam mit dem Kulturreferat und den Gasteig-Institutionen einen Gesamtblick auf die Anforderungen und Bedürfnisse des Hauses in der Zukunft zu werfen.

Als Ergebnis können wir Ihnen heute dieses Nutzerbedarfsprogramm als eine Zusammenfassung der notwendigen funktionalen Anpassungen aller Institute vorlegen, um den Gasteig für künftige Aufgaben vorzubereiten. Es beinhaltet viel Sachverstand, Leidenschaft und Engagement aller Beteiligten - denn eines ist in dem Prozess klar geworden: Der Gasteig liegt uns allen am Herzen! So wie übrigens bereits jetzt schon ca. 1,8 Millionen Besuchern jährlich.

Gerade Offenheit, Qualität und Vielfalt zeichnen den Gasteig aus: Neben den dort beheimateten zentralen Bildungs- und Kulturinstitutionen wie Münchner Volkshochschule, Münchner Stadtbibliothek, Münchner Philharmoniker und Hochschule für Musik und Theater München ist der Gasteig der zentrale Ort für herausragende städtische Festivals sowie weitere zahlreiche vom Kulturreferat geförderte Veranstaltungsformate, wie z. B. das Filmfest München, das Literaturfest mit der Bücherschau oder digitalanalog. Viele Gastveranstalter ergänzen mit ihrem Angebot das Spektrum. Sie alle gemeinsam machen den Gasteig zum größten und erfolgreichsten Kulturzentrum Deutschlands.

Eine der ersten Erkenntnisse aus den vielen Workshops und Diskussionen zum Nutzerbedarfsprogramm vorab: Die Zusammensetzung der Bildungs- und Kulturinstitutionen ist nach wie vor goldrichtig. Wir setzen sogar noch eins drauf:

Der Gasteig ist ein Glücksfall für München!

Im Zuge des intensiven gemeinsamen Arbeitens am künftigen Nutzerbedarf hat sich eine weitere Kernaussage herauskristallisiert: Mehr Gasteig ist nötig!

Aber was bedeutet das? Geht das überhaupt?

Zum einen müssen wir die allgemeine Stadtentwicklung im Auge haben. Nach Untersuchungen des städtischen Referats für Arbeit und Wirtschaft befindet sich München nach wie vor in einer Wachstumsphase. Nach der jüngsten Prognose wird die Einwohnerzahl Ende 2018 die 1,6-Millionen-Grenze überschreiten und im Jahr 2030 bei über 1,7 Millionen liegen.

Die städtische Infrastruktur – und hier ist neben Wohnungen, Kinderbetreuung ein weiterer entscheidender Aspekt das bildungspolitische und kulturelle Angebot für die Stadtgesellschaft – muss daran angepasst werden. Es ist geplant, zusätzliche Flächen und insbesondere mehr öffentlichen Raum zu schaffen.

Zum anderen ist München nicht nur eine ständig wachsende Metropole, sie wird auch internationaler und kulturell vielfältiger werden. Die städtischen Kultur- und Bildungseinrichtungen müssen auf diese Situation nicht allein mit mehr Programmen, sondern auch mit weiterer Profilierung, neuen Angeboten und zeitgemäßen Formaten reagieren, die unterschiedliche Motivationen aufgreifen, verschiedene Zugänge ermöglichen und gleichzeitig auch integrativ wirken sollen. Ein „Mehr“ liegt auch in der verstärkten inhaltlichen Verknüpfung des Angebots und im Ausnutzen der im Gasteig möglichen Synergien. Gerade im Bereich „Kulturvermittlung“ soll der Gasteig mit den vielfältigen und qualitativ fundierten Inhalten der Gasteig-Institutionen und des Kulturreferats eine herausragende Rolle übernehmen.

Der Gasteig soll in Zukunft noch stärker als attraktiver, lebendiger und offener Ort für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen, für Münchner, nationale und internationale Gäste wahrgenommen werden. München ist weltberühmt für seine wirtschaftliche Stärke und die hohe Lebensqualität. In Ergänzung zum bisherigen Image hat sich die Stadt selbst mehr Kultur auf die Fahnen geschrieben: Gemeinsam mit der Tourismus Initiative München wurde eine generelle Neuausrichtung auf die Kernbegriffe „Kulturgenuss und Genusskultur“ beschlossen. Der Gasteig wird mit seinem unschlagbarem Kultur- und Bildungsangebot, den gastronomischen Bereichen, seiner fantastischen Lage und dem atemberaubenden Blick über München noch mehr in das Bewusstsein der Bewohner und Besucher rücken und vom gachen Steig aus in die Stadt leuchten!

Gasteig München GmbH



Brigitte v. Welser
Geschäftsführerin

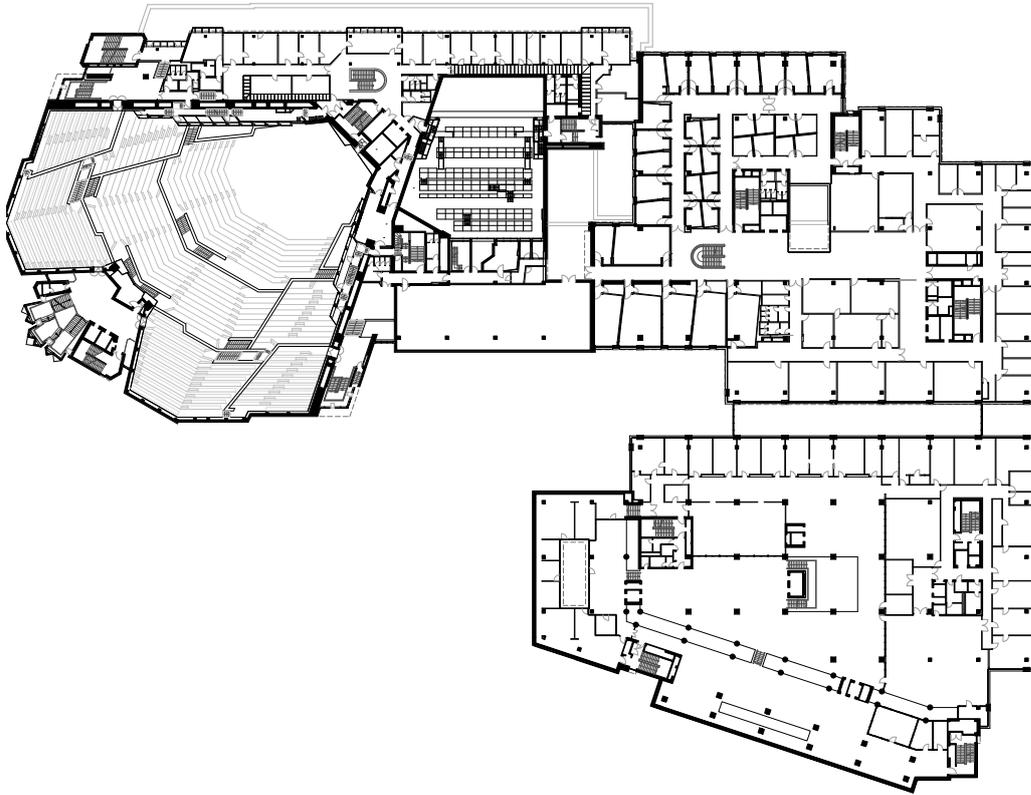


Max Wagner
Stellv. Geschäftsführer

2 EINLEITUNG

2.1 Der Gasteig



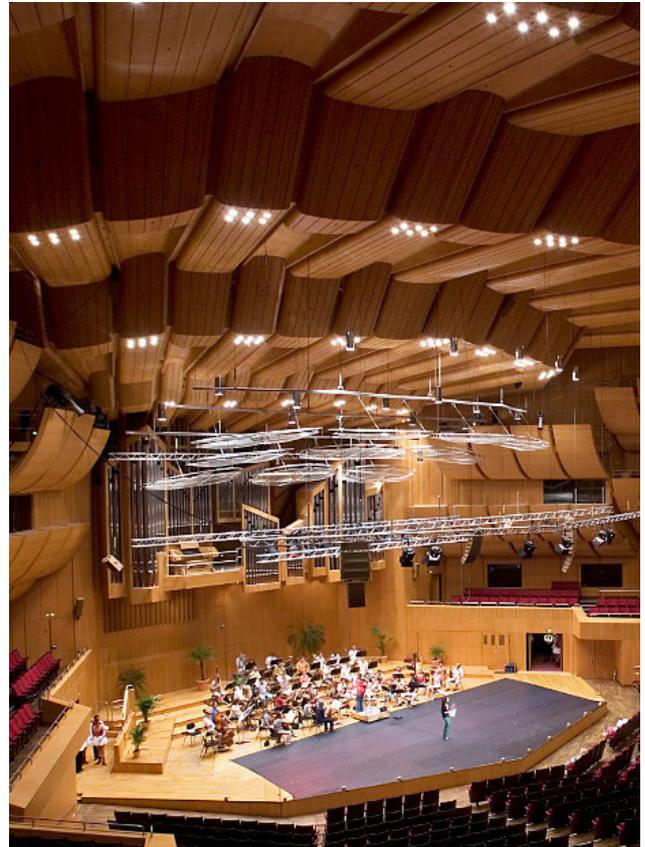


Der Gasteig

Der Gasteig ist das große, zentral gelegene Kultur-, Bildungs- und Tagungszentrum Münchens. Der Bau wurde ab 1978 nach Plänen der Architektengemeinschaft Raue, Rollenhagen und Lindemann erbaut und 1984/85 eröffnet. Im Gebäudekomplex befinden sich auf ca. 90.000 m² Fläche unter anderem der Konzertsaal der Münchner Philharmoniker, die Stadtbibliothek und die Volkshochschule. Die Einrichtungen haben täglich mehrere tausend Nutzer; die Veranstaltungen werden von 1,8 Millionen Menschen jährlich besucht. Als städtische Betreibergesellschaft zeichnet die Gasteig München GmbH (GMG) mit über 130 Beschäftigten einer-

seits verantwortlich für die technisch-organisatorische Durchführung von mehr als 1.800 Veranstaltungen pro Jahr. Andererseits vermietet sie im von ihr verwalteten Gebäudekomplex von 445.000 m³ umbauten Raum seit 1984 zeitweise Säle und Foyers und dauerhaft Büro- und Funktionsräume an städtische Institutionen wie die Münchner Philharmoniker, die Münchner Volkshochschule, die Münchner Stadtbibliothek sowie an die staatliche Hochschule für Musik und Theater München.

2.2 Die Nutzer im Gasteig



Münchner Stadtbibliothek (MSB)

Die Münchner Stadtbibliothek am Gasteig besuchen täglich mehr als 3.000 Münchner Bürgerinnen und Bürger. Auf einer Fläche von ca. 27.000 m² stehen 1,5 Millionen Medien zur Verfügung. In der Kinder- und Jugendbibliothek werden davon auf zwei Ebenen rund 60.000 Medien angeboten. Im Vortragssaal der Bibliothek finden jährlich rund 300 Veranstaltungen, Vorlesungen, Vorträge und Filmvorführungen statt. Darüber hinaus befinden sich in der Zentrale am Gasteig die größte kommunale Musikbibliothek Deutschlands sowie die umfangreichste Fachbibliothek für Philatelie und Postgeschichte in Europa. Von den rund 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Münchner Stadtbibliothek arbeiten rund 270 in der Zentrale am Gasteig.

Münchner Philharmoniker (MPHIL)

Die Münchner Philharmoniker nutzen im Gasteig in erster Linie die Philharmonie (Platzkapazität ca. 2.400 Sitzplätze) einschließlich Backstagebereich. Das Orchester, dem ca. 120 Musikerinnen und Musiker angehören, veranstaltet hier rund 80 klassische Konzerte pro Spielzeit. Darüber hinaus bieten die Philharmoniker im Gasteig im Rahmen des Vermittlungsprogramms „Spielfeld Klassik“ öffentliche Generalproben, Konzerteinführungen, Instrumentendemonstrationen, Workshops etc. an. Pro Spielzeit nehmen mehr als 200.000 Besucherinnen und Besucher das Angebot der Philharmoniker im Gasteig wahr. In der Verwaltung, die ebenfalls im Gasteig angesiedelt ist, arbeiten ca. 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Münchener Volkshochschule GmbH (MVHS)

Die MVHS hat im Gasteig eine Fläche von ca. 3.870 m² angemietet. 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Bereich zentrale Dienstleistungen und den Programmbereichen haben hier ihren Arbeitsplatz. Die MVHS bietet im Gasteig ein breitgefächertes allgemeines und berufsbezogenes Weiterbildungsprogramm mit entsprechender Beratung, Angebote zur sprachlichen Integration und kulturellen Teilhabe sowie mit der Offenen Akademie ein öffentliches Forum für aktuelle Themen und Debatten. Die „Aspekte Galerie“ ist als zentrale Galerie und Ausstellungsfläche der MVHS fester Bestandteil des Programms. Mehr als 1.000 Menschen besuchen täglich Veranstaltungen der MVHS im Gasteig.

Hochschule für Musik und Theater München (HMTM)

Die staatliche Hochschule für Musik und Theater München hat zur Erfüllung ihres Ausbildungsauftrages im Gasteig ca. 52 Unterrichtsräume, 36 Übungsräume sowie 16 Verwaltungsräume angemietet. Darüber hinaus nutzt die Hochschule die Konzertsäle (Kleiner Konzertsaal, Black Box, Carl-Orff-Saal, Philharmonie) temporär für Aufführungen. Im Gasteig sind u. a. die Studiengänge Jazz, Volksmusik, Musik- und Kulturmanagement sowie die Studiengänge aller Orchesterinstrumente konzentriert. Mit einer Reihe von Konzertveranstaltungen, öffentlichen Prüfungen, Wettbewerben sowie Workshops belebt die Hochschule für Musik und Theater wesentlich den Gasteig.



Gastronomie

Das gastronomische Angebot im Gasteig wird durch die Cafeteria „Le Copain“ und das Restaurant „gast“ mit großer Sonnenterrasse abgedeckt. Darüber hinaus gibt es in den Pausen der Veranstaltungen Angebote in den Foyers sowie nach den Veranstaltungen in der Philharmonie einen kleinen gastronomischen Rückzugsort (Philine“).



Gastveranstalter

Die privaten Konzertveranstalter und Kulturakteure mit ihren Kammerorchestern (MKO), Orchestern, Jazz- und Popkonzerten sowie Theaterveranstaltungen etc. bereichern wesentlich das Musik- und Kulturleben in München. Die Akteure mieten Veranstaltungsflächen und werden zum Teil durch das Kulturreferat gefördert.



Kulturreferat (KR)

Das Kulturreferat der Landeshauptstadt hat keine festen Räumlichkeiten im Gasteig angemietet, ermöglicht aber durch Übernahme von Mietkosten oder Vergabe von Belegungskontingenten über 200 Kulturveranstaltungen pro Jahr in den Sälen des Gasteig. Die Bandbreite der Veranstaltungsformate geht quer durch alle Kunstsparten; der Schwerpunkt liegt im zeitgenössischen Bereich. Dazu zählen insbesondere große internationale Festivals wie die Münchner Biennale, „Spielart“, „Dance“, sowie das Filmfest München, das Literaturfest mit der Bücherschau und der ARD-Musikwettbewerb. Das „Klangfest“, „digitalanalog“, der Tag der Hobby- und Laienmusik sowie viele andere Veranstaltungen werden ebenso vom Kulturreferat gefördert.

3 NUTZERBEDARFSPROGRAMM

3.1 Auftrag Nutzerbedarfsprogramm

... Die GMG wird beauftragt, im Benehmen mit dem Kulturreferat ein Nutzerbedarfsprogramm mit einem Betriebskonzept erstellen zu lassen. Hierzu sind auch Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu den über die Sowieso-Maßnahmen hinausgehenden Bausteine zu erstellen...

Zitat aus dem Stadtratsbeschuß vom 1.Juli 2015

Nutzerbedarfsprogramm Allgemein

Durch den Stadtratsbeschluss vom Juli 2015 wurde die GMG beauftragt, nach einer langen und intensiven Nutzungsphase des Gasteig ein Nutzerbedarfsprogramm (NBP) zur Sanierung aufzustellen.

Zielsetzung und Aufgabe des NBP ist es, den voraussichtlichen Nutzerwillen in eindeutiger und erschöpfender Weise zu definieren und zu beschreiben, um damit die »Messlatte der Projektziele« zu schaffen, die projektbegleitend über alle Projektstufen hinweg verbindliche Auskunft darüber gibt, ob und inwieweit mit den Planungs- und Ausführungsergebnissen die Projekt-Ziele erfüllt werden. Das NBP ist damit das Ergebnis der eng mit den künftigen Nutzern erarbeiteten Bedarfsanforderungen in Hinblick auf Nutzen, Funktion, Flächen- und Raumbedarf, Gestaltung und Ausstattung, Budget, Baunutzungskosten und Zeitrahmen.

Die Bearbeitung erfolgte in zwei Stufen:

Stufe 1 - Vision

Entwicklung von Leitideen für einen künftigen Kultur- und Bildungsbetrieb

Stufe 2 - Nutzerbedarfsprogramm

Konkretisierung der baulichen, technischen und funktionalen Anforderungen;
Darstellung der erforderlichen Maßnahmen in 25 Steckbriefen.

3.2 Inhalt des Nutzerbedarfsprogramms



Raum- und Funktionsprogramm

- Erfassen und Beschreiben der wesentlichen Bedarfe für die künftige Nutzung des Gasteig
- Schaffen einer stabilen Grundlage für nachfolgende Planungen als Voraussetzung für Kosten- und Terminalsicherheit.



Baukosten und Betriebskosten

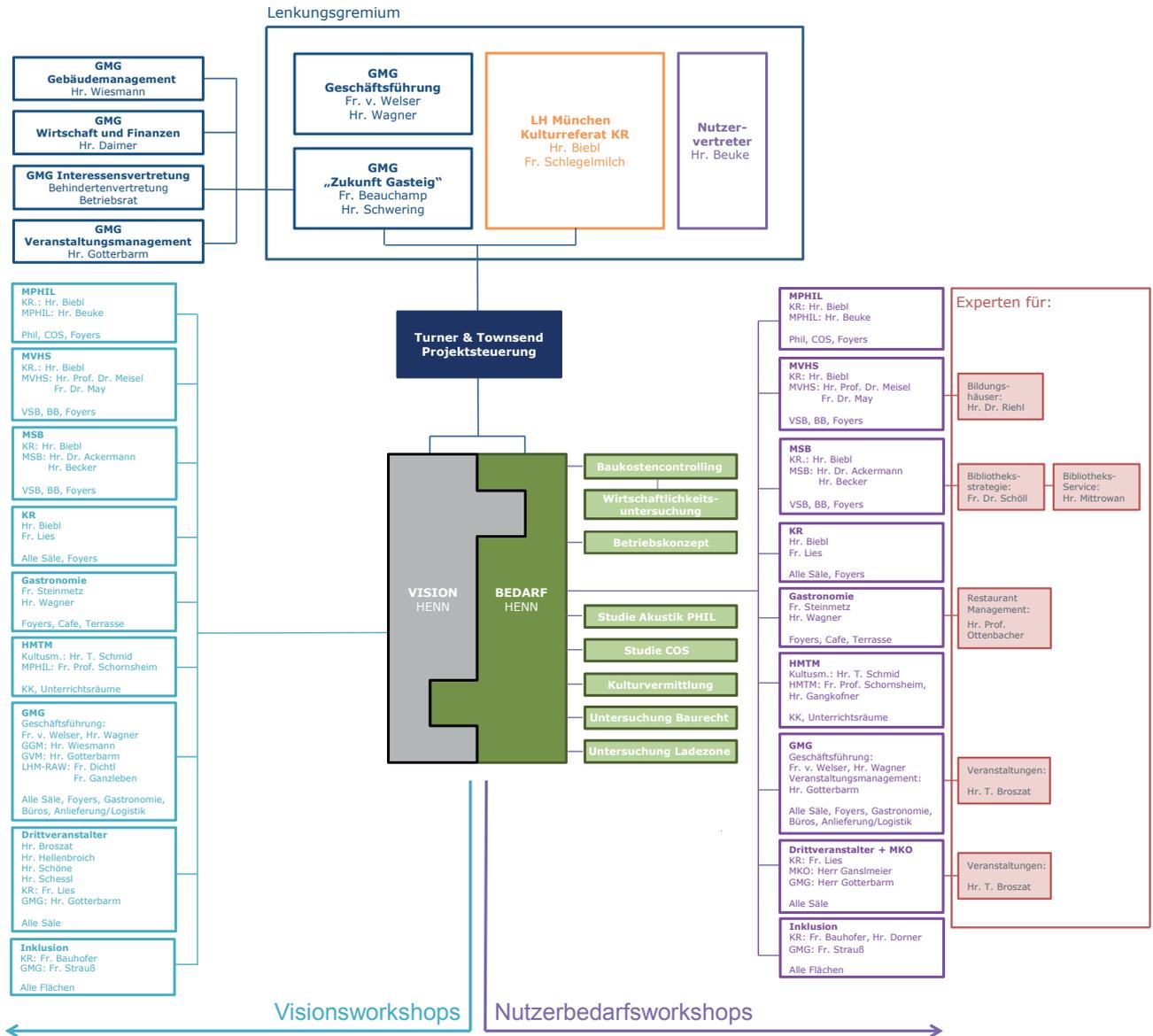
- Kostentransparenz von Anfang an
- wirtschaftliche Überprüfung der Nutzerwünsche hinsichtlich der Baukosten sowie deren Auswirkungen auf den Betrieb

4 PROJEKTSTRUKTUR UND METHODIK

4.1 Projektstruktur

Von Anfang an wurden die Aufgaben gesamtheitlich auf unterschiedlichen Ebenen bearbeitet. Alle Beteiligten wurden kontinuierlich eingebunden und informiert.

Auftraggeber	Gasteig München GmbH (GMG)
Lenkungsgremium	Geschäftsführung GMG Zukunft Gasteig GMG Kulturreferat Nutzervertretung
beteiligte Nutzer	Kulturreferat (KR) Münchner Philharmoniker (MPHIL) Münchner Stadtbibliothek (MSB) Münchner Volkshochschule (MVHS) Hochschule für Musik und Theater (HMTM) Münchner Kammerorchester (MKO) Gasteig München GmbH (GMG) Gastveranstalter Inklusionsbeauftragte (KR, GMG)
Bedarfsplaner	Henn GmbH
Projektsteuerung	Turner & Townsend
Fachplaner Projektsteuerung	verschiedene Fachplaner

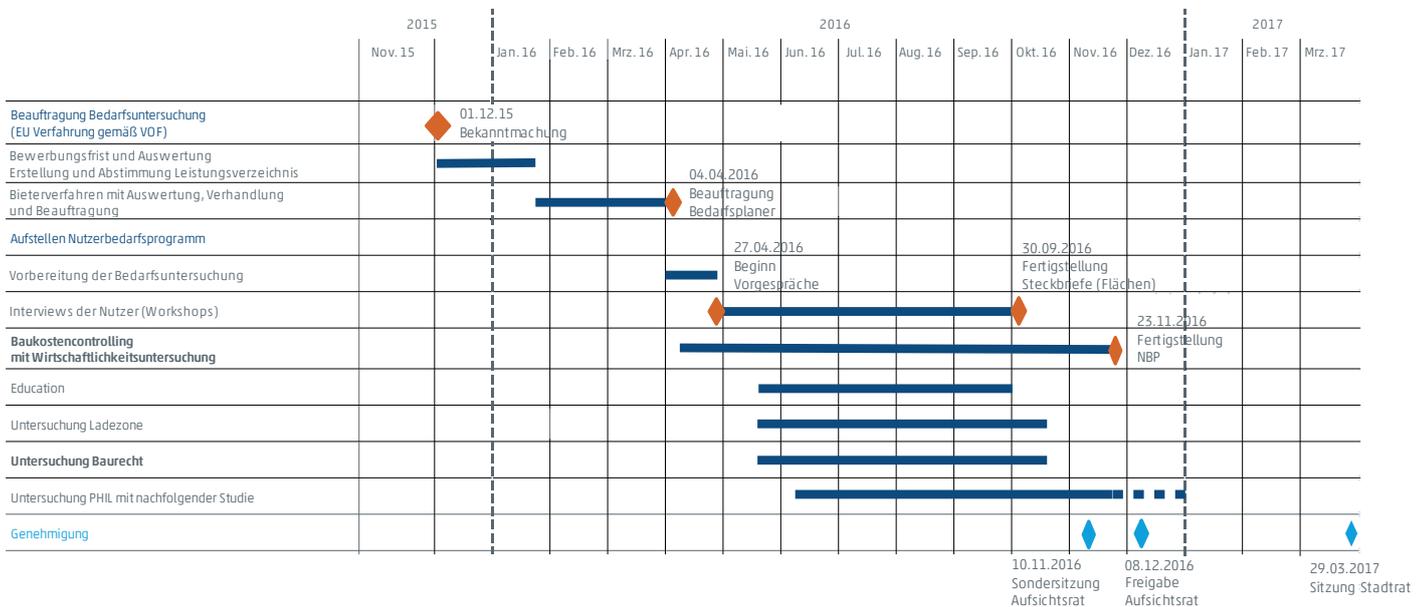


4.2 Termine

Veranlasst durch den Stadtratsbeschluss im Juli 2015 wurde Ende des Jahres 2015 der Auftrag zur Erstellung eines Nutzerbedarfsprogrammes durch die Gasteig München GmbH erteilt.

Die Bearbeitung der Stufe 1 - Vision erfolgte von Januar bis April 2016. Direkt anschließend wurde bis Ende November 2016 die Stufe 2 - Nutzerbedarfsprogramm erarbeitet.

Die endgültige Freigabe des Nutzerbedarfsprogramms durch den Stadtrat wird für März 2017 angestrebt.



4.3 Projektkommunikation

Die Kommunikationsstruktur war auf die kontinuierliche und enge Abstimmung aller Beteiligten ausgelegt. Durch deren Bereitschaft, offen und konstruktiv in den Dialog zu treten, konnten alle Aspekte abgewogen, gemeinsame Ansätze formuliert und das Synergiepotential ausgeschöpft werden. Dieser iterative Prozess war die Grundlage für den Projekterfolg.

Besprechung	Zielsetzung	Turnus	Teilnehmer
Lenkungsremium	Entscheidungen, Freigabe von Ergebnissen, Strategie, Genehmigung von Budgets, Festlegung der Leitplanken, Freigabe Finanzmittel, Freigabe von Änderungen	monatlich	KR GMG/ZG Projektsteuerung Nutzervertreter
Planer Jour Fix Bedarfsunter- suchung	Abgleich zwischen Zielvorstellung und Projektstand, Austausch aller relevanten Informationen	wöchentlich	GMG/ZG Planer
Planer Jour Fix Baukosten- Controlling	Kontrolle des Baukostenrahmens, Gegenüberstellung und Abgleich der aktuellen Ergebnisse aus der NBP-Planung (Workshops) mit dem Basiskosten, Berichte zur wirtschaftlichen Auswirkung durch Änderungen im Betrieb oder der Nutzung	3-wöchentlich	GMG/ZG/Wifi Projektsteuerung Planer Bedarfsuntersuchung
übergeordnete Workshops (alle Nutzer)	Information und Abstimmung zum Projektstand, Zusammenfassung der Arbeitsergebnisse, Überprüfung auf Machbarkeit und Synergie	Rahmen- terminplan	KR GMG/ZG Nutzer Projektsteuerung
Workshops	Erarbeiten und Zusammenfassen der Inhalte für das Nutzerbedarfsprogramm	Rahmen- terminplan	KR GMG/ZG Nutzer

4.4 Methodik

Um den Bedarf und die Anforderungen an dieses umfangreiche Projekt möglichst präzise zu formulieren und als Basis für eine zielgerichtete und belastbare Planung und spätere Ausführung zu definieren, wurde in zwei Stufen vorgegangen.

Stufe 1 - übergeordnete und nutzerbezogene Visionsfindung

Im Rahmen von zahlreichen Workshops mit den derzeitigen Nutzern wurde der Grundstock für das komplette Projekt gelegt. Hier wurden auf einer hohen „Flughöhe“ gemeinsam abstrakte Leitideen entwickelt, Handlungsfelder abgeleitet und Inhalte synchronisiert. Alle Inhalte wurden in Echtzeit visualisiert und den Beteiligten zur Verfügung gestellt. In enger Abstimmung wurden zunächst die Einzelvisionen der Nutzer formuliert und darauf aufbauend die übergeordnete Vision für die Zukunft des Gasteig.

Stufe 2 - Nutzerbedarfsprogramm mit qualitativen und quantitativen Anforderungen

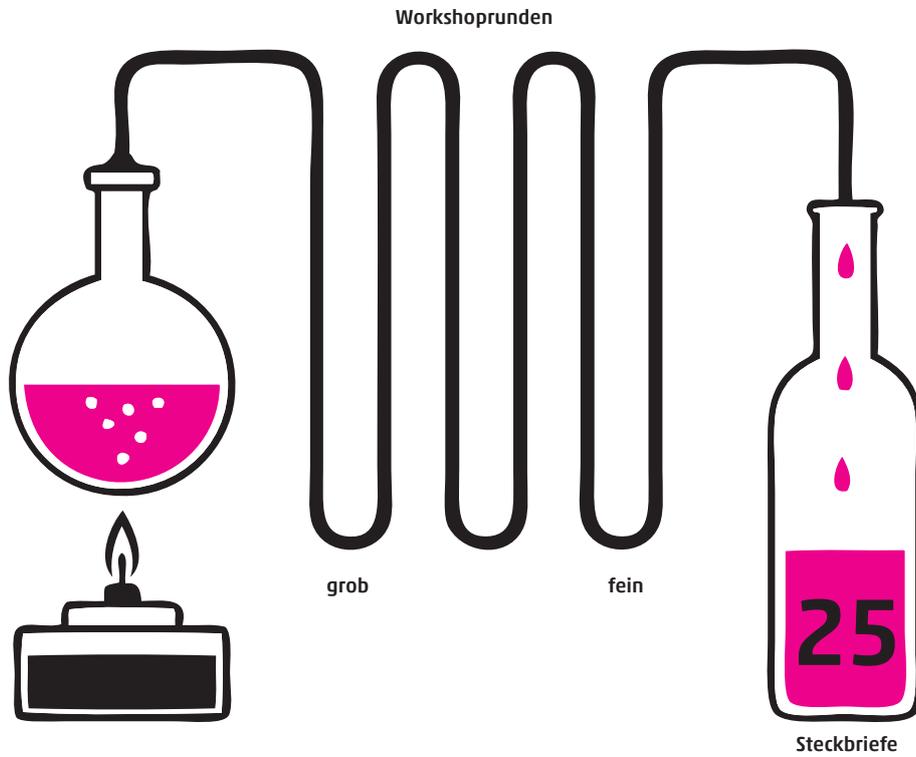
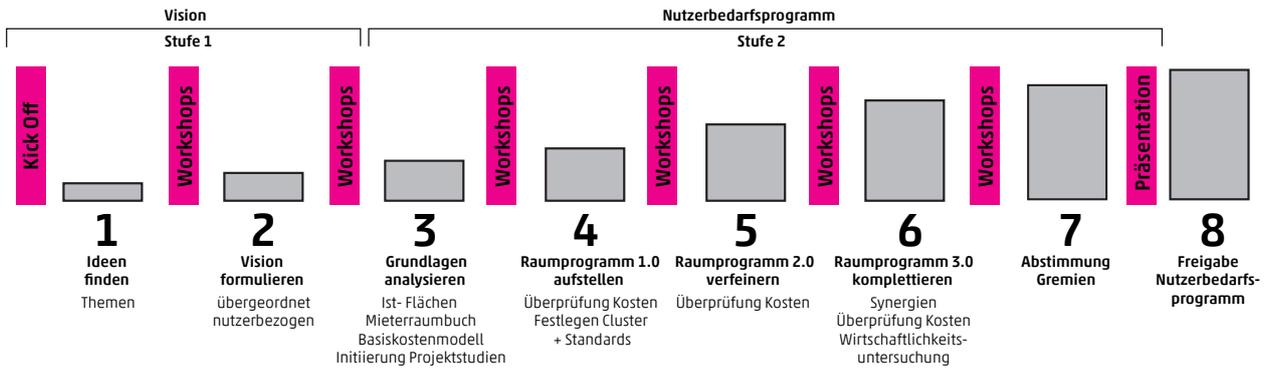
Aufbauend auf den Ergebnissen der Stufe 1- Vision wurde das Nutzerbedarfsprogramm in enger und kontinuierlicher Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern erarbeitet.

Die Anforderungen wurden in 4 Workshop-Runden je Nutzergruppe geschärft und abgeglichen. Durch die Einbindung aller Beteiligten und zusätzlicher Experten wurde sichergestellt, dass die Ergebnisse auf die Zukunft ausgerichtet sind und alle Synergien genutzt werden konnten. Ein zusätzlicher Synergieworkshop fand zur Nutzungs- und Flächenoptimierung statt. Die im Nutzerbedarfsprogramm erfassten Anforderungen stellen das unbedingt erforderliche „Destillat“ dar und werden in 25 Steckbriefen ausführlich beschrieben.

Begleitend wurden Projektstudien und weitere spezielle Untersuchungen zur Vertiefung des Bedarfs erstellt. Zeitlich parallel wurden die Anforderungen und Bedarfe mit Hilfe des Basiskostenmodells bewertet.

Die wesentlichen Ergebnisse des Nutzerbedarfsprogramms sind:

- Entwicklung der Vision mit Leitideen und Handlungsfeldern
- Raum- und Funktionsprogramm
- funktionale Beziehungen der Nutzungen
- Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen in 25 Steckbriefen
- Bewertung der Bau- und Betriebskosten
- Einschätzung der künftigen Besucherzahlen
- Ist- / Soll-Vergleich der Flächen
- Erarbeitung von Synergien
- vertiefende Machbarkeitsstudien



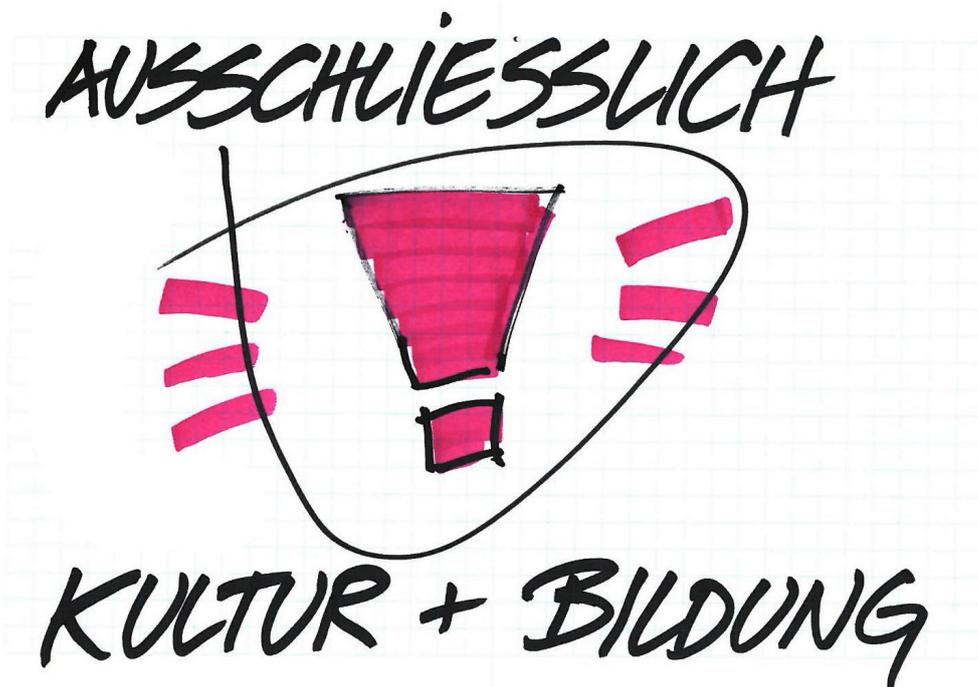
5 VISION

5.1 Einleitung

Bei der Entwicklung der Vision stand die Zukunftsfähigkeit für den nächsten Lebenszyklus des Gasteig im Vordergrund. Im engen Dialog mit den künftigen Nutzern wurden Leitideen eines Kultur- und Bildungsbetriebes formuliert und konkrete Ableitungen entwickelt, die dann im Nutzerbedarfsprogramm aufgenommen wurden.

Die wesentlichen Beiträge für die Entwicklung der Vision waren

- Ideen und Anforderungen der Nutzer und Betreiber
- Strategische Überlegungen der GMG, des Kulturreferates und der Nutzer
- Erkannte vorhandene Defizite im Gebäude
- Hinweise von Fachexperten



5.2 Entstehungsprozess



Startveranstaltung Vision



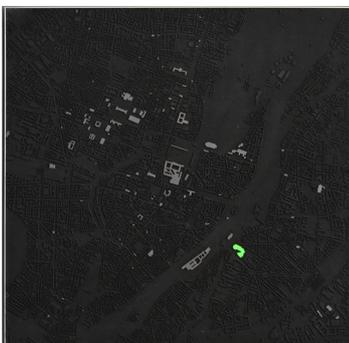
Arbeiten in Teams



kontinuierliche Abstimmung



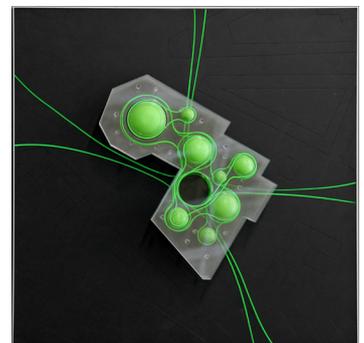
Schlussveranstaltung Vision



vernetzt



offen



gemeinsam

5.3 Vision

Leitthemen

Wir sind das pulsierende Kultur- und Bildungszentrum Münchens und international für unsere Qualität bekannt. Wir ermöglichen kulturelle Vielfalt und experimentelle Formate und haben Freude daran, Kultur und Bildung zu vermitteln und genießen zu lassen.

Unsere Nutzungsvielfalt ist besonders, überraschend und immer auf der Höhe der Zeit. Wir erreichen damit alle Altersgruppen und sozialen Schichten.

Wir vereinen Exzellentes und Experimentelles unter einem Dach und bieten den weltbesten Künstlern und Kulturschaffenden genauso Raum wie allen Kultur- und Bildungsinteressierten. Das Miteinander organisieren wir respektvoll und tolerant.

Wir garantieren inspirierende Erlebnisse – vom Betreten des Gasteig bis zum Verlassen.

Gemeinsam bieten wir ein spartenübergreifendes Programm zur gesamtheitlichen Kulturvermittlung. Unsere Nutzungen fließen ineinander und profitieren voneinander. Es entstehen Angebote für jede Altersstufe, um auch ein neues Publikum anzusprechen. Für Vermittlung und vergleichbare Aktivitäten sind wir in München das Zentrum.

Künstler, Teilnehmer, Besucher und Mitarbeiter finden bei uns ideale Voraussetzungen, um sich zu entfalten und auseinander zu setzen. Wir bieten eine umfassende Arbeits- und Lebensumgebung ohne Barrieren.

Wir interagieren als kulturelles Zentrum Münchens mit anderen kulturellen Einrichtungen - unabhängig ob städtisch, staatlich oder privat betrieben. Wir öffnen uns in guter Nachbarschaft zur Umgebung, sind durchlässig und urban.

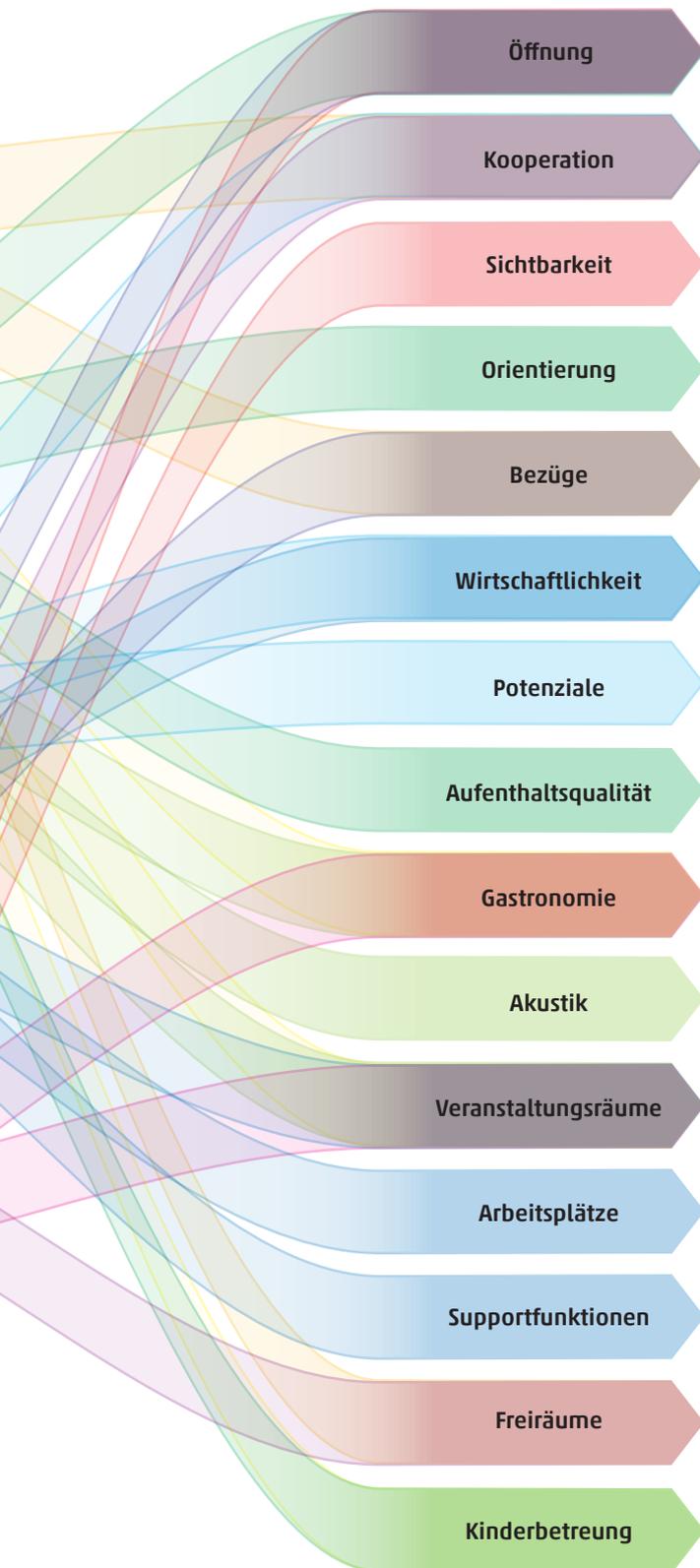
Unsere Anziehungskraft macht uns zu einem lebendigen Austausch- und Begegnungsort mit großem Innovationspotenzial, aus dem heraus gesellschaftlich bedeutsame Impulse entstehen.

Wir sind offen für Veränderungen, reaktionsschnell und ein Spielfeld für neue Angebote, Medien und Technologien.

Der Gasteig ist ein international renommiertes Kultur- und Bildungszentrum, das mit einem vielschichtigen Programm und breitgefächerten Vermittlungsaktivitäten insbesondere die Münchner Bürgerinnen und Bürger, aber auch ein internationales Publikum anzieht.

Zukunft Gasteig - Kultur und Bildung für alle attraktiv - begeisternd - offen





Handlungsfelder

Belegung der Ränder des Gebäudes inklusive der Aussenräume - Zugänglichkeiten erlauben; Vernetzung mit den urbanen Nutzungen der Nachbarschaft; Offenheit für Interaktion und Vermittlung

Kulturvermittlungsprogramm etablieren - Vertiefung der gemeinsamen Angebote, Durchdringungen/Überlagerungen erlauben

Zeigen, was innen passiert, sowohl von außen als auch von innen (z. B. aus den Foyers), Transparenz, positive Außen- und Innenwahrnehmung, Kommunikationsmanagement auch während der Sanierungsphase

Ausbildung eindeutiger Adressen sowohl für den Gasteig als auch für die einzelnen Institute. Wege und Orientierung maximal vereinfachen

Inhaltlich zwischen den Instituten, räumlich durch fließende Räume, visuell z.B. durch Sichtbeziehungen zwischen Foyer und Stadt bzw. Restaurant und Alpen

Erfüllung des wirtschaftlichen Auftrags der Stadt durch optimale Veranstaltungen, Auslastung der Veranstaltungsräume und effektives Flächenmanagement der Publikums- und Supportflächen

Ausnutzung von Flächen auf dem Dach, Erweiterung der Glashalle im EG oder durch Umnutzung von Flächen im UG, Ausnutzung heute wenig frequentierter Räume, Umnutzung der Kindervilla

Verweilqualität in den öffentlichen Bereichen erhöhen durch angenehme Atmosphäre und Serviceangebote, Foyer als zentraler Begegnungsort, atmosphärisch, lebendig, überraschend (Agora)

Durch neue Gastronomieangebote die Vielfalt und Verweilqualität erhöhen, z. B. durch neue Restaurants oder Bars, durch flexible Theken in den Foyers oder Künstlerbars im Backstage-Bereich oder Nutzung der Dachflächen

Die Akustik aller Säle muss optimal auf die Anforderungen ausgelegt werden. Insbesondere muss sich die Philharmonie mit den besten Konzertsälen messen lassen können.

Anzahl, Größe und Qualität der Veranstaltungsräume werden entsprechend den Anforderungen an die Akustik, das Raumgefühl, Atmosphäre und Erlebnisqualität angepasst. Flächen werden flexibel nutzbar gemacht. Konzept für gemeinsam genutzte Flächen

transparente, lichtdurchflutete und behagliche Arbeitsräume, moderne und zeitgemäße Arbeitsformen

Erweiterung der Backstagebereiche und grundsätzliche Verbesserung der Logistik

Orte zum Selbermachen bzw. zur spontanen Benutzung vormalen, dezentrale Aktions-/ Veranstaltungsf lächen schaffen

Kinderbetreuung im Gasteig anbieten, um z.B. Konzertbesuche oder die Teilnahme an Kursen zu ermöglichen. Ein Kulturkindergarten als Baustein der interne Kooperation und Kulturvermittlung.

5.4 Vision aus Sicht der Nutzer

5.4.1 Kulturreferat

„Wir unterstützen und vertreten unsere Kultur- und Bildungsangebote gemeinsam mit dem Münchner Stadtrat auf politischer Ebene und verantworten die ausgewogene Verteilung der Ressourcen.“

Im Gasteig der Zukunft haben alle sechs Nutzergruppen – die Münchner Philharmoniker, die Stadtbibliothek, die Volkshochschule, die Hochschule für Musik und Theater, das Kulturreferat und die von ihm geförderten Veranstaltungen sowie private Kulturveranstalter weiterhin ihren Platz. Der Gasteig bietet bereits jetzt ein einmalig vielfältiges und hochkarätiges Kultur- und Bildungsangebot unter einem einzigen Dach. Alle Räumlichkeiten, Foyers und Außenflächen sollten technisch und atmosphärisch für diesen Zweck optimiert werden.

Carl-Orff-Saal, Black Box und Foyers sollten für die großen Veranstaltungen Münchner Biennale, Spielart, Dance, Filmfest, Bücherschau und Klangfest noch besser nutzbar gemacht werden als bisher und sich dabei auch weiterhin für die große Vielfalt der vom Kulturreferat geförderten weiteren Veranstaltungen eignen.

Der Gasteig der Zukunft sollte zudem ausreichend flexibel und medial gerüstet für neue Veranstaltungsideen und -formate sein.

Die Foyers sollten im Sinne der Agora ein Ort zum Austausch und Verweilen sein, sich zum Festival-Begegnungsort eignen und mit einem gastronomischen Angebot ausgestattet sein, das an die jeweiligen Veranstaltungen angepasst werden kann. Sie sollten als zentraler Kommunikationsort dienen.

Der Carl-Orff-Saal sollte so flexibel wie möglich für performative Aufführungen optimiert werden, mit einer Großbühne und einem wandelbaren Zuschauerhaus, das schnell und kostengünstig umgebaut werden kann, sowie ausreichend Backstageräumen.

Die Black Box sollte größer und zugänglicher gestaltet werden.

Durch zwei zusätzliche Proberäume sollte eine möglichst vielfältige gleichzeitige Bespielbarkeit während Festivals erreicht werden.

Die Vorbuchungsregelungen für alle Räume sollten die optimale Bespielbarkeit für kulturelle Schwerpunktveranstaltungen und Festivals ermöglichen.

Kulturreferat

Gasteig als „Labor“

Strahlkraft durch Inhalt

Atmosphäre

Im Gasteig der Zukunft haben alle sechs Nutzergruppen – die Münchner Philharmoniker, die Stadtbibliothek, die Volkshochschule, die Hochschule für Musik und Theater, das Kulturreferat und die von ihm geförderten Veranstaltungen sowie private Kulturveranstalter weiterhin ihren Platz. I Der Gasteig bietet bereits jetzt ein einmalig vielfältiges und hochkarätiges Kultur- und Bildungsangebot unter einem einzigen Dach. Alle Räumlichkeiten, Foyers und Außenflächen sollten technisch und atmosphärisch für diesen Zweck optimiert werden. I Carl-Orff-Saal, Black Box und Foyers sollten für die großen Veranstaltungen Münchener Biennale, Spielart, Dance, Filmfest, Bücherschau und Klangfest noch besser nutzbar gemacht werden als bisher und sich dabei auch weiterhin für die große Vielfalt der vom Kulturreferat geförderten weiteren Veranstaltungen eignen. Der Gasteig der Zukunft sollte zudem ausreichend flexibel und medial gerüstet für neue Veranstaltungsideen und -formate sein. I Die Foyers sollten im Sinne der Agora ein Ort zum Austausch und Verweilen sein, sich zum Festival-Begegungsort eignen und mit einem gastronomischen Angebot ausgestattet sein, das an die jeweiligen Veranstaltungen angepasst werden kann. Sie sollten sich als zentraler Kommunikationsort eignen. I Der Carl-Orff-Saal sollte so flexibel wie möglich für performative Aufführungen optimiert werden, mit einer Großbühne und einem wandelbaren Zuschauerhaus, das schnell und kostengünstig umgebaut werden kann, sowie ausreichend Backstageräumen. Die Black Box sollte größer und zugänglicher gestaltet werden. Durch zwei zusätzliche Proberäume sollte eine möglichst vielfältige und gleichzeitige Beispielbarkeit während Festivals erreicht werden. Die Vorbuchungsregelungen für alle Räume sollten die optimale Beispielbarkeit für kulturelle Schwerpunktveranstaltungen und Festivals ermöglichen.



„Wir ermöglichen kulturelle Vielfalt und experimentelle Formate.“

Leitthemen

- Identität / Profil
- Wahrnehmung
- Erlebnis
- Flexibilität
- Besondere Mischung
- Ideale Bedingungen

- ‚Eckpfeiler‘ machen den Gasteig ‚besonders‘ und sollen um weitere Formate ergänzt werden (z. B. Festivals)
- Raumsituation für alle Formate verbessern
- Mehr simultane Veranstaltungen ermöglichen
- Differenziertes Angebot an Veranstaltungsräumen beibehalten und erweitern
- Ausgewogenheit aus Offenheit (Diskurs) und Geschlossenheit (Ruhe, Konzentration)
- Verfügbarkeit der Veranstaltungsräume erhöhen
- Foyer als zentraler Kommunikationsraum (Agora), vielfältig nutzbar mit Verweilqualität
- Maximale Flexibilität bei Sälen und Foyers
- COS: Schnell + bezahlbar verwandelbares Zuschauerhaus, optimierte Bühne
- Optimierung Backstagebereich (Kapazität, Qualität)
- Atmosphäre spiegelt Kunst und Kultur wieder
- zuverlässige Gastro-Grundangebote flexibel ergänzbar vor Ort

Handlungsfelder

Flächenwachstum

5.4.2 Münchner Volkshochschule

Das vielfältige Kultur- und Bildungsprogramm im Gasteig ist offen für die ganze Stadtgesellschaft. Die im Gasteig wirkenden Kultur- und Bildungsinstitutionen verantworten das Programm und prägen mit ihrem Profil die öffentliche Wahrnehmung und die Lebendigkeit des Kultur- und Begegnungszentrums Gasteig. Für die MVHS ist der Gasteig keine zufällige Adresse, sondern auch ein Programmauftrag, der sich im Zusammenspiel mit den anderen Kulturinstituten realisiert und weiterentwickelt.

Der Gasteig wird ausschließlich für Kultur- und Bildungsangebote genutzt. Die Teilhabe an Kultur und Bildung für alle Bevölkerungsgruppen steht im Zentrum des Programms. Dieser Anspruch zeigt sich auch in der architektonischen Sprache des Gebäudes, sie signalisiert Offenheit und Zugewandtheit gegenüber Stadt und Stadtviertel.

Die Transparenz des Gebäudes erlaubt Einblicke in die Programminhalte und regt zur Teilnahme an. Die beteiligten Kulturinstitute nutzen offensiv ihre Kooperationspotentiale und fördern die Übergänge zwischen den Angeboten. Barrierefreiheit ist über die Einhaltung von Rechtsvorschriften hinaus ein Programmauftrag. Internationalität und Interkulturalität werden von den Akteuren des Gasteig gelebt und spiegeln sich im Programmangebot. Die architektonische Gestaltung folgt den Anforderungen der Nutzer, unterstützt deren Kooperationspotenziale und stellt Lern- und Begegnungsräume zentral in den Vordergrund. Büroflächen und Sozialräume der Beschäftigten wandern in dezentralere Gebäudeteile.

Die MVHS hat im Gasteig ein klar erkennbares „Gesicht“. Der offene Zugang wird durch einen zentralen Eingang sowie eine Empfangszone unterstützt, die Information, Beratung und Anmeldung integriert. Innen und außen liegende erweiterte und offen zugängliche Aufenthaltszonen und Plätze ohne Konsumzwang entsprechen der wachsenden und bunten werdenden Stadt. Die MVHS ist ein öffentlicher Lern- und Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität, die sowohl lernanregend (z. B. Ausstellungen) und kommunikationsförderlich ist als auch zur individuellen Zeitgestaltung einlädt. Gleichzeitig fördern offene Lerninseln und Forumsflächen die Übergänge zwischen den Kulturinstituten. Flanierende Besucher werden so beiläufig auf alle Programmangebote aufmerksam.

Sich verändernde Lernkulturen verlangen nach flexiblen Lernarchitekturen. Moderne Unterrichtsräume sind auf mediengestützte Lernorganisationen ausgelegt. Natürliches Licht und frische Luft unterstützen gesundes Lernen. Eine sachlich nüchterne, offene und transparente Raumatmosphäre mit natürlichen Baustoffen, die unterschiedliche Generationen anspricht, ermöglicht konzentriertes Lernen, fördert Kreativität und erlaubt Einblicke in das Geschehen in der MVHS. Unterschiedliche Raumgrößen ermöglichen differenzierte Lerngruppengrößen. Vortragssäle, davon einer mit ca. 300 Sitzplätzen, Fachräume (Gesundheitsbildung, Tanz, Musik), Werkräume und einsehbare Lernateliers der kulturellen Bildung gewährleisten die Umsetzung der Programmvierfalt der MVHS.

Institutionsübergreifende Leistungen wie ein klares und barrierefreies Leitsystem, eine freundliche Gastronomie mit erschwinglichen Preisen und eine professionelle, ggf. auch musisch-kulturell akzentuierte Kinderbetreuung ergänzen die notwendigen Rahmenbedingungen zur Erreichung einer klaren Orientierung im Haus, Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Teilhabe an Bildung und Kultur für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

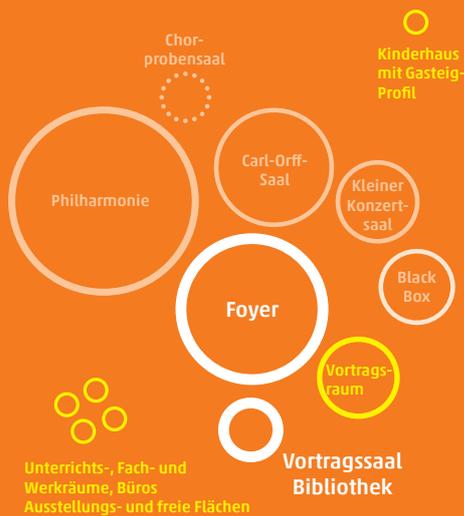
Münchener Volkshochschule

Erkennbarkeit

Lern + Begegnungsort

Offenheit

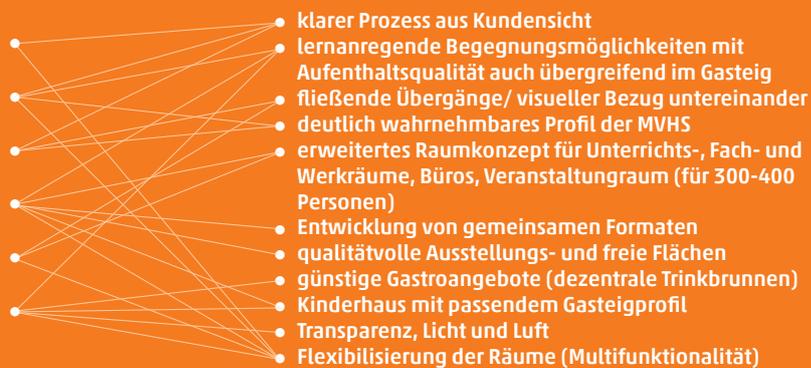
Das vielfältige Kultur- und Bildungsprogramm im Gasteig ist offen für die ganze Stadtgesellschaft. Die im Gasteig wirkenden Kultur- und Bildungsinstitutionen verantworten das Programm und prägen mit ihrem Profil die öffentliche Wahrnehmung und die Lebendigkeit des Kultur- und Begegnungszentrums Gasteig. Für die MVHS ist der Gasteig keine zufällige Adresse, sondern auch ein Programmauftrag, der sich im Zusammenspiel mit den anderen Kulturinstituten realisiert und weiterentwickelt. I Der Gasteig wird ausschließlich für Kultur- und Bildungsangebote genutzt. Die Teilhabe an Kultur und Bildung für alle Bevölkerungsgruppen steht im Zentrum des Programms. Dieser Anspruch zeigt sich auch in der architektonischen Sprache des Gebäudes, sie signalisiert Offenheit und Zugewandtheit gegenüber Stadt und Stadtviertel. I Die Transparenz des Gebäudes erlaubt Einblicke in die Programminhalte und regt zur Teilnahme an. I Die beteiligten Kulturinstitute nutzen offensiv ihre Kooperationspotentiale und fördern die Übergänge zwischen den Angeboten. Barrierefreiheit ist über die Einhaltung von Rechtsvorschriften hinaus ein Programmauftrag. Internationalität und Interkulturalität werden von den Akteuren des Gasteig gelebt und spiegeln sich im Programmangebot. Die architektonische Gestaltung folgt den Anforderungen der Nutzer, unterstützt deren Kooperationspotentiale und stellt Lern- und Begegnungsräume zentral in den Vordergrund. Büroflächen und Sozialräume der Beschäftigten wandern in dezentralere Gebäudeteile. I Die MVHS hat im Gasteig ein klar erkennbares „Gesicht“. Der offene Zugang wird durch einen zentralen Eingang sowie eine Empfangszone unterstützt, die Information, Beratung und Anmeldung integriert. Innen und außen liegende erweiterte und offen zugängliche Aufenthaltszonen und Plätze ohne Konsumzwang entsprechen der wachsenden und bunter werdenden Stadt. Die MVHS ist ein öffentlicher Lern- und Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität, die sowohl lernanregend (z.B. Ausstellungen) und kommunikationsförderlich ist als auch zur individuellen Zeitgestaltung einlädt. Gleichzeitig fördern offene Lerninseln und Forumsflächen die Übergänge zwischen den Kulturinstituten. Flanierende Besucher werden so beiläufig auf alle Programmangebote aufmerksam. I Sich verändernde Lernkulturen verlangen nach flexiblen Lernarchitekturen. Moderne Unterrichtsräume sind auf mediengestützte Lernorganisationen ausgelegt. Natürliches Licht und frische Luft unterstützen gesundes Lernen. Eine sachlich nüchterne, offene und transparente Raumatmosphäre mit natürlichen Baustoffen, die unterschiedliche Generationen anspricht, ermöglicht konzentriertes Lernen, fördert Kreativität und erlaubt Einblicke in das Geschehen in der MVHS. Unterschiedliche Raumgrößen ermöglichen differenzierte Lerngruppengrößen. Vortragsräume, davon einer mit ca. 300 Sitzplätzen, Fachräume (Gesundheitsbildung, Tanz, Musik), Werkräume und einsehbare Lernateliers der kulturellen Bildung gewährleisten die Umsetzung der Programmvierfalt der MVHS. I Institutionsübergreifende Leistungen wie ein klares und barrierefreies Leitsystem, eine freundliche Gastronomie mit erschwinglichen Preisen und eine professionelle, ggf. auch musisch-kulturell akzentuierte Kinderbetreuung ergänzen die notwendigen Rahmenbedingungen zur Erreichung einer klaren Orientierung im Haus, Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Teilhabe an Bildung und Kultur für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt.



„Wir sind ein Bildungszentrum.“

Leitthemen

- Identität / Profil
- Wahrnehmung
- Sichtbarkeit
- Lernarchitektur
- Kooperation
- Ideale Bedingungen



Handlungsfelder

Flächenwachstum

5.4.3 Hochschule für Musik und Theater München

Die Hochschule für Musik und Theater München ist gerne am Gasteig. Der Gasteig mit seinen Konzertsälen und den von der Hochschule genutzten 85 Unterrichts- und Übungsräumen ist für den Hochschulbetrieb ein besonders wichtiger Standort: Musiker und Musikerinnen aus der ganzen Welt profitieren von einer lebendigen und kulturell anregenden Arbeitsatmosphäre. Sie bereiten sich hier auf ihre späteren Aufgaben in künstlerischen und musikpädagogischen Berufen vor. Berücksichtigung finden dabei am Hochschulstandort Gasteig alle Orchester- und Tasteninstrumente, Gesang, Jazz, Volksmusik, Kirchenmusik, Musikjournalismus sowie Kultur- und Musikmanagement.

Das Auftreten junger Künstler ist integraler Bestandteil der Ausbildung. Die Säle im Gasteig – Kleiner Konzertsaal, Black Box, Carl-Orff-Saal und Philharmonie – bieten für jeden Anlass und jeden Auftritt den passenden Rahmen: vom Klassenabend bis zum Chor- und Orchesterkonzert mit 250 Mitwirkenden.

Breitgefächertes musikalisches Studienangebot

Die HMTM zählt zu den ältesten und traditionsreichsten Ausbildungsstätten für Musik- und Theaterberufe in Deutschland. An der Hochschule werden 1200 Studierende in 108 Studiengängen von rund 550 Dozenten ausgebildet, darunter wegen des großen internationalen Renommées der HMTM ca. 35% Ausländer. Das Spektrum reicht dabei vom Jungstudium bis zu den Abschlüssen Master of Music bzw. Master of Arts.

Hochschulstandort Gasteig

Fast 25 Jahre lang bot der Gasteig dem Richard-Strauss-Konservatorium (RSK) der Stadt München eine Heimat. Mit der Integration des RSK in die Hochschule für Musik und Theater München im Jahr 2008 wurden die bisherigen Räumlichkeiten der Hochschule in der Arcisstraße, Luisenstraße 37a und Wilhelmstraße um den Standort Gasteig erweitert, und so die langjährige Tradition musikalischer Ausbildung im Gasteig weitergeführt.

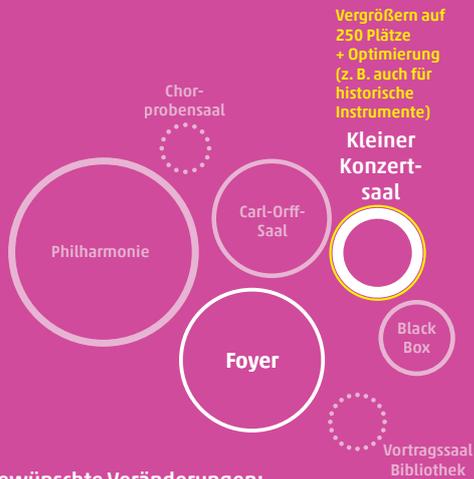
Konzerte für jeden Geschmack und Geldbeutel

Die HMTM bereichert das musikalische Leben im Gasteig um eine Fülle spannender Angebote unterschiedlichster musikalischer Couleur - vom ungezwungenen und lässigen Live-Event zum Mitmachen bis hin zum ambitionierten und konzentrierten Konzertereignis – bei meist freiem oder sehr geringem Eintritt.

Begegnungsort

Erkennbarkeit

Spezifisches Raumangebot

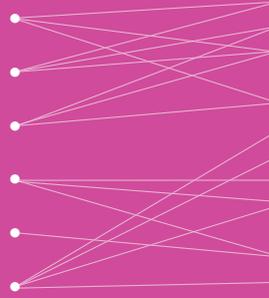


Gewünschte Veränderungen:

- Akustische Optimierung insbesondere des Kleinen Konzertsaaes (aber auch COS)
- Gelegenheit, Musik mit Sozialem zu verbinden (z. B. Jazz auf dem Dach)
- Optimierung der Zuschnitte der Unterrichtsräume – teils Vergrößerung, teils Verkleinerung mit tendenzieller Erhöhung der Anzahl von Räumen

Leitthemen

- Identität / Profil
- Wahrnehmung
- Kommunikation
- Lernarchitektur
- Kooperation
- Ideale Bedingungen



- Eigene, wahrnehmbare Adresse
- Belebung der Foyers z.B. Musizieren im Foyer, Agora
- Begegnungstätte für Dozenten, Studenten, Interessierte mit Livemusikbühne
- Musik-/ Kulturclub auf dem Dach, Musik + Soziales
- Tonstudio (Aufnahmestudio)/ Produktionsstudio
- Optimierung des Backstagebereichs (Kapazität, Qualität)
- Raum für Tanz & Bewegung
- Optimierung der Übungsräume (Kapazität, Zuschnitt, studiengangspezifische Zuordnung, z. B. Türbreiten 1.55m)
- Kooperation mit VHS aus pädagogischer Sicht
- Optimale Akustik für Kleinen Konzertsaal und COS schaffen

Handlungsfelder

Flächenwachstum

HMTM

Die Hochschule für Musik und Theater München ist gerne am Gasteig. Der Gasteig mit seinen Konzertsälen und den von der Hochschule genutzten 85 Unterrichts- und Übungsräumen ist für den Hochschulbetrieb ein besonders wichtiger Standort: Musiker und Musikerinnen aus der ganzen Welt profitieren von einer lebendigen und kulturell anregenden Arbeitsatmosphäre. Sie bereiten sich hier auf ihre späteren Aufgaben in künstlerischen und musikpädagogischen Berufen vor. Berücksichtigung finden dabei am Hochschulstandort Gasteig alle Orchester- und Tasteninstrumente, Gesang, Jazz, Volksmusik, Kirchenmusik, Musikjournalismus sowie Kultur- und Musikmanagement. Das Auftreten junger Künstler ist integraler Bestandteil der Ausbildung. Die Säle im Gasteig – Kleiner Konzertsaal, Black Box, Carl-Orff-Saal und Philharmonie – bieten für jeden Anlass und jeden Auftritt den passenden Rahmen: vom Klassenabend bis zum Chor- und Orchesterkonzert mit 250 Mitwirkenden.

Breitgefächertes musikalisches Studienangebot

Die HMTM zählt zu den ältesten und traditionsreichsten Ausbildungsstätten für Musik- und Theaterberufe in Deutschland. An der Hochschule werden 1200 Studierende in 108 Studiengängen von rund 550 Dozenten ausgebildet, darunter wegen des großen internationalen Renommées der HMTM ca. 35% Ausländer. Das Spektrum reicht dabei vom Jungstudium bis zu den Abschlüssen Master of Music bzw. Master of Arts.

Hochschulstandort Gasteig

Fast 25 Jahre lang bot der Gasteig dem Richard-Strauss-Konservatorium (RSK) der Stadt München eine Heimat. Mit der Integration des RSK in die Hochschule für Musik und Theater München im Jahr 2008 wurden die bisherigen Räumlichkeiten der Hochschule in der Arcisstraße, Luisenstraße 37a und Wilhelmstraße um den Standort Gasteig erweitert, und so die langjährige Tradition musikalischer Ausbildung im Gasteig weitergeführt.

Konzerte für jeden Geschmack und Geldbeutel

Die HMTM bereichert das musikalische Leben im Gasteig um eine Fülle spannender Angebote unterschiedlichster musikalischer Couleur - vom ungezwungenen und lässigen Live-Event zum Mitmachen bis hin zum ambitionierten und konzentrierten Konzertereignis - bei meist freiem oder sehr geringem Eintritt.

„Wir sind Teil der Gasteig-Identität, hörbar und erlebbar.“

5.4.4 Münchner Stadtbibliothek

International erleben Bibliotheken als Symbole für Kultur, Wissen und Demokratie eine „Renaissance“. Sie werden in der modernen Architektur wachsender Städte neu verankert – etwa in Aarhus, Kopenhagen, Helsinki, Seattle oder Stuttgart. Die Münchner Stadtbibliothek will im Gasteig ein (innen-)architektonisches Zeichen in und für München setzen. Sie will vom Gasteig aus in die Stadtteile „strahlen“, sich in die Stadt öffnen. Sie will gleichzeitig als Attraktion fungieren, die den Zugang zum Gasteig sympathisch und einfach macht.

Die Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig wird derzeit von etwa 3.000 Menschen pro Tag besucht. Ein Großteil davon ist unter 30. Ziel ist es, die Besucherzahlen mit der Sanierung um etwa 30% zu steigern.

Die Münchner Stadtbibliothek wird mit der Sanierung noch näher an die Menschen rücken: Sie schafft physische Räume für kulturelle Beteiligung und soziale Erlebnisse, sie inspiriert und ermöglicht ihrem Publikum eine subjektive Aneignung von Kultur und Bildung in Form von Bestand und Programm. Für Kinder und Jugendliche liefert die Bibliothek in ihrer Ausgestaltung ästhetische Anregung und Bildungsanreize.

Die Münchner Stadtbibliothek ist ein kommerzfreier Ort der Unterhaltung und der Kontemplation. Zudem schafft sie in CoWorking-Spaces Freiräume für das Arbeiten und Lernen und wird so auch Zentrum für urbane Kreativität. Die Publikumsbereiche müssen dafür deutlich wachsen und die Möglichkeit bieten, die technische Infrastruktur ihrer Nutzerinnen und Nutzer aufzunehmen und zu unterstützen. Als Bibliothek im 21. Jahrhundert schlägt sie damit die Brücke zur Nutzung des virtuellen Wissensraums.

Die Münchner Stadtbibliothek ist eine der großen öffentlichen Bibliotheken Europas. Im Gasteig befindet sich ihr Hauptsitz, die Zentralbibliothek sowie die Basis der Bücherbusse, der Krankenhausbibliotheken und des Mobilen Bücherhausdienstes. Insgesamt arbeiten im Gasteig 270 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deren Arbeitsplätze in einem sanierten Gebäude räumlich und technisch der Zeit und den Bedürfnissen von stark vernetzten Informations- und Medienexperten angepasst werden müssen.

Münchner Stadtbibliothek

Das ist mein Ort

Inspiration + Innovation

Internationale Strahlkraft

International erleben Bibliotheken als Symbole für Kultur, Wissen und Demokratie eine „Renaissance“. Sie werden in der modernen Architektur wachsender Städte neu verankert – etwa in Aarhus, Kopenhagen, Helsinki, Seattle oder Stuttgart. Die Münchner Stadtbibliothek will im Gasteig ein (innen-)architektonisches Zeichen in und für München setzen. Sie will vom Gasteig aus in die Stadtteile „strahlen“, sich in die Stadt öffnen. Sie will gleichzeitig als Attraktion fungieren, die den Zugang zum Gasteig sympathisch und einfach macht. I Die Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig wird derzeit von etwa 3.000 Menschen pro Tag besucht. Ein Großteil davon ist unter 30. Ziel ist es, die Besucherzahlen mit der Sanierung um etwa 30% zu steigern. I Die Münchner Stadtbibliothek wird mit der Sanierung noch näher an die Menschen rücken: Sie schafft physische Räume für kulturelle Beteiligung und soziale Erlebnisse, sie inspiriert und ermöglicht ihrem Publikum eine subjektive Aneignung von Kultur und Bildung in Form von Bestand und Programm. Für Kinder und Jugendliche liefert die Bibliothek in ihrer Ausgestaltung ästhetische Anregung und Bildungsanreize. I Die Münchner Stadtbibliothek ist ein kommerziefreier Ort der Unterhaltung und der Kontemplation. Zudem schafft sie in CoWorking-Spaces Freiräume für das Arbeiten und Lernen und wird so auch Zentrum für urbane Kreativität. Die Publikumsbereiche müssen dafür deutlich wachsen und die Möglichkeit bieten, die technische Infrastruktur ihrer Nutzerinnen und Nutzer aufzunehmen und zu unterstützen. Als Bibliothek im 21. Jahrhundert schlägt sie damit die Brücke zur Nutzung des virtuellen Wissensraums. I Die Münchner Stadtbibliothek ist eine der großen öffentlichen Bibliotheken Europas. Im Gasteig befindet sich ihr Hauptsitz, die Zentralbibliothek sowie die Basis der Bücherbusse, der Krankenhausbibliotheken und des Mobilien Bücherhausdienstes. Insgesamt arbeiten im Gasteig 270 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deren Arbeitsplätze in einem sanierten Gebäude räumlich und technisch der Zeit und den Bedürfnissen von stark vernetzten Informations- und Medienexperten angepasst werden müssen.



„Am Puls der Zeit bleiben wir auch künftig ein Haus der Bücher.“

Leitthemen

- Identität / Profil
- Wahrnehmung
- Aufenthaltsqualität
- Lernarchitektur
- Flexibilität
- Ideale Bedingungen

- Mehr flexible Publikumsfläche (ca. 50% des Bestands)
- mehr Publikumsarbeitsplätze und Räume zum konzentrierten Arbeiten
- Helle, durchlässige und freie Flächen
- Foyer als Veranstaltungsraum (ca. 250 Personen)
- 1 x Multifunktionsraum für 250 Personen
- 2 x AV Studio mit Tageslicht
- 2 x Multimediaraum (intern-extern)
- Eigener Kinder- und Jugendbereich (200% im Vergleich zu heute)
- Werkräume für Kinder
- Attraktive Flächen für MakerSpace und CoWorking-Space
- Hochwertige technische Ausstattung
- Lesebistro
- Sichtbarkeit im Haus, eindeutige Adresse
- Freie Flächen zur spontanen Nutzung
- Lese(dach)garten
- Verbesserte Arbeitsplatzsituation für Mitarbeiter/-innen

Handlungsfelder

Flächenwachstum

5.4.5 Münchner Philharmoniker

Die Philharmonie im Gasteig ist die Heimstätte der Münchner Philharmoniker. Als Residenzorchester in der Philharmonie sind sie hier als Hauptnutzer in Proben und Konzerten fest verortet.

Die Philharmonie verfügt über eine auf symphonische Musik bezogene Top-Akustik. Die Saalgeometrie, die Symmetrie und die Höhe des Saales sind auf eine totale Akustik hin optimiert. Auch der Bühnenraum bietet ideale akustische Rahmenbedingungen. Aufgrund ihrer hervorragenden akustischen Qualität und ihrer hohen Erlebnisqualität für ausführende Künstler und Besucher – angefangen vom Eintritt ins Foyer bis zum Verlassen des Saales – entfaltet die Philharmonie eine hohe Anziehungskraft auf das lokale und internationale Publikum und zählt zu den am meisten geschätzten Konzertsälen im weltweiten Vergleich.

Die Philharmonie bietet Platz für 2.200 Personen und schafft damit eine ideale Balance zwischen akustischen und auslastungstechnischen Gesichtspunkten. Wie beim Vorbild der Philharmonie de Paris geglückt, sind Zugeständnisse an eine Multifunktionalität nur dann hinzunehmen, wenn eine totale Akustik nicht eingeschränkt ist. Bühne und Parterre sind flexibel nutzbar, auf diese Weise können sowohl neue Veranstaltungsformen kreiert als auch neue Publikumsanordnungen realisiert werden.

Der Backstage-Bereich wird aufgewertet und dient mit seiner gastronomischen Ausstattung direkt in Bühnennähe als informelles Kommunikationszentrum. Jedes gastierende Orchester hat so die Möglichkeit, besonderen Gästen einen Zugang zum verlängerten künstlerischen Geschehen anzubieten. Der Chorprobensaal hat sich als multifunktionaler Raum für das Orchester in eigener Verwaltungshoheit bewährt und ist als solcher unverzichtbar. Der Carl-Orff-Saal ist mit der heutigen Kapazität gut aufgestellt und kann dank einer optimierten Akustik und eines verbesserten Saalambientes stärker für Kammermusik und Education genutzt werden.

Das Foyer öffnet die Sinne der Besucher und nutzt die einzigartige Lage des Gasteig. Lerninseln in den Foyers als gelebte Kooperationen beleben das ständig offene Haus genauso wie Education-Aktivitäten.

Um das Publikum von morgen zu gewinnen, wird ein Education-Center installiert, das sein Zuhause am Gasteig hat, und das die Umsetzung diverser Aktivitäten aller Musikinstitutionen Münchens im Bereich der Musikvermittlung ermöglicht. Das Raumprogramm wie die Personalausstattung sind konsequent auf diese Zwecke ausgerichtet.

Der Philharmonie gelingt ein glaubwürdiger Wandel von der „Trutzburg“ zum „Konzertsaal ohne Aber!“

Multifunktionalität

Top Akustik

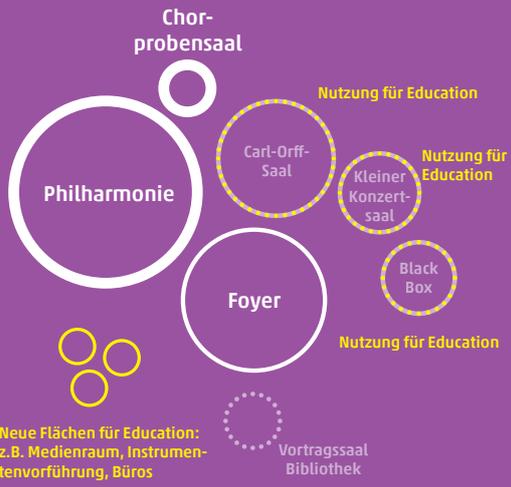
Totale Akustik

Education Centre

Hohe Erlebnisqualität

Münchner Philharmoniker

Die Philharmonie im Gasteig ist die Heimstätte der Münchner Philharmoniker. Als Residenz-Orchester in der Philharmonie sind sie hier als Hauptnutzer in Proben und Konzerten fest verortet. Die Philharmonie verfügt über eine auf symphonische Musik bezogene Top-Akustik. Die Saalgeometrie, die Symmetrie und die Höhe des Saales sind auf eine totale Akustik hin optimiert. Auch der Bühnenraum bietet ideale akustische Rahmenbedingungen. Aufgrund ihrer hervorragenden akustischen Qualität und ihrer hohen Erlebnisqualität für ausführende Künstler und Besucher – angefangen vom Eintritt ins Foyer bis zum Verlassen des Saales – entfaltet die Philharmonie eine hohe Anziehungskraft auf das lokale und internationale Publikum und zählt zu den am meisten geschätzten Konzertsälen im weltweiten Vergleich. Die Philharmonie bietet Platz für 2.200 Personen und schafft damit eine ideale Balance zwischen akustischen und auslastungstechnischen Gesichtspunkten. Wie im Vorbild der Philharmonie de Paris geglückt, sind Zugeständnisse an eine Multifunktionalität nur dann hinzunehmen, wenn eine totale Akustik nicht eingeschränkt ist. Bühne und Parterre sind flexibel nutzbar, auf diese Weise können sowohl neue Veranstaltungsformen kreiert als auch neue Publikumsanordnungen realisiert werden. Der Backstage-Bereich wird aufgewertet und dient mit seiner gastronomischen Ausstattung direkt in Bühnennähe als informelles Kommunikationszentrum. Jedes gastierende Orchester hat so die Möglichkeit, besonderen Gästen einen Zugang zum verlängerten künstlerischen Geschehen anzubieten. Der Chorprobensaal hat sich als multifunktionaler Raum für das Orchester in eigener Verwaltungshoheit bewährt und ist als solcher unverzichtbar. Der Carl-Orff-Saal ist mit der heutigen Kapazität gut aufgestellt und kann dank einer optimierten Akustik und eines verbesserten Saalambientes stärker für Kammermusik und Education genutzt werden. Das Foyer öffnet die Sinne der Besucher und nutzt die einzigartige Lage des Gasteig. Lerninseln in den Foyers als gelebte Kooperationen beleben das ständig offene Haus genau so wie Education-Aktivitäten. Um das Publikum von morgen zu gewinnen, wird ein Education-Center installiert, das sein Zuhause am Gasteig hat, und der die Umsetzung diverser Aktivitäten aller Musikinstitutionen Münchens im Bereich der Musikvermittlung ermöglicht. Das Raumprogramm wie Personalausstattung sind konsequent auf diese Zwecke ausgerichtet. Der Philharmonie gelingt ein glaubwürdiger Wandel von der „Trutzburg“ zum „Konzertsaal ohne Aber!“



„Ein Haus ohne Wenn und Aber.“

Leitthemen

- Identität / Profil
- Wahrnehmung
- Erlebnisqualität
- Kulturvermittlung
- Kooperation
- Ideale Bedingungen

- Philharmonie ist der Saal der Philharmoniker
- spektakulärer Konzertsaal mit 2.200 Sitzplätzen
- Räumlich auf „Totale Akustik“ hin optimiert
- optimales Klima im Saal
- offenes Foyer mit Bezug zur Stadt
- Vernetzung der Institute (z. B. über Education)
- Veränderbarkeit von Parterre + Bühne (Vorbild Paris)
- Neue Flächen für Education
- Optimierter Backstagebereich (Künstlerbar)
- Optimierter An- und Abtransport (Instrumente)
- Lerninseln in den Foyers (Kooperative Angebote)
- Medienraum (voll digital)
- Raum für Instrumentenvorführung (2x)
- Raum für Tanz und Musik (wie Carl-Orff-Saal)
- ausreichend Sozialräume

Handlungsfelder

Flächenwachstum

5.4.6 Gasteig München GmbH

Die Gasteig München GmbH ist die zentrale Ansprechpartnerin und Dienstleisterin für alle Nutzer und Besucher. Ihre Mitarbeiter kümmern sich mit ganzheitlichem Blick, Freundlichkeit und Serviceflexibilität um den Betrieb des gesamten Hauses und erfüllen durch die optimale Verwaltung und Auslastung der Veranstaltungsräume den wirtschaftlichen Auftrag der Stadt. Die GMG steht für die Immobilienstrategie und die Gebäudeentwicklung. Sie vertritt gemeinsam mit den weiteren Institutionen den Gasteig nach innen und außen und unterstützt bei allen Nutzungskooperationen. Wir setzen das neue Kulturvermittlungsprogramm mit eigenem Personal um. Unsere Haltung basiert auf Respekt, Fairness und Toleranz. Wir pflegen eine gute Nachbarschaft.

Veranstaltungsmanagement

Der Gasteig ist ein Verwandlungskünstler. Mit seiner hohen Variabilität bezüglich Flächen und Räumen schafft er eine kulturelle Durchlässigkeit – er baut Brücken zwischen kulturellen Richtungen und Formaten. Säle, Foyers und Außenflächen verstehen sich als Einheit und verschmelzen zu einer einmaligen Kombination von Veranstaltungsmöglichkeiten. Als demokratischer, offener Ort setzt er kulturellen Inhalten keine Grenzen - Maßstab ist eine hohe Erlebnis- und Durchführungsqualität.

Gebäudemanagement

Das gesamte Gebäude setzt architektonische Maßstäbe und wird in der Energiebilanz seiner Vorbildfunktion gerecht. Die An- und Ablieferung funktioniert sicher und prozessoptimal. Grundsätzlich sind Supportflächen in ausreichender Größe und Anzahl am richtigen Ort vorhanden. Die installierte Beleuchtungs-, Medien- und Bühnentechnik bietet Veranstaltern und Künstlern modernste multifunktionale Möglichkeiten für Veranstaltungen mit variabler Raumakustik und ist immer auf dem neuesten Stand. Das technische Personal ist für kontinuierliche Überwachung der Anlagen mit kurzen Reaktionszeiten vor Ort verfügbar.

Inklusion

Die GMG gewährleistet ungehinderten Kulturgenuss in einem offenen Haus. Durch spezialisiertes Personal, räumliche und technische Ausstattung wird Inklusion selbstverständlich.

Gastronomie

Die Gastronomie im Gasteig rundet das Kulturerlebnis ab. Sie ist Einstimmung, Pause und Ausklang sowie Magnet für potentielle Besucher. Sie berücksichtigt durch ihre Vielfalt alle Zielgruppen. Abgestimmte Angebote zu geeigneten Preisen kommen aus einer Hand. Alle gastronomischen Flächen sind flexibel und auch außerhalb der Stoßzeiten nutzbar. Sämtliche Potenziale für gastronomische Nutzungen werden ausgelotet, so z. B. auch die attraktiven Dachflächen. Allen Mitarbeitern des Gasteig steht ein Pausenraum zum Zusammenkommen, gemeinsamen Essen und Trinken, zum Verweilen und Besprechen mit vielfältigen und günstigen Angeboten zur Verfügung.

Zusammenspiel

Engagement

Wirtschaftlichkeit

Gasteig München GmbH

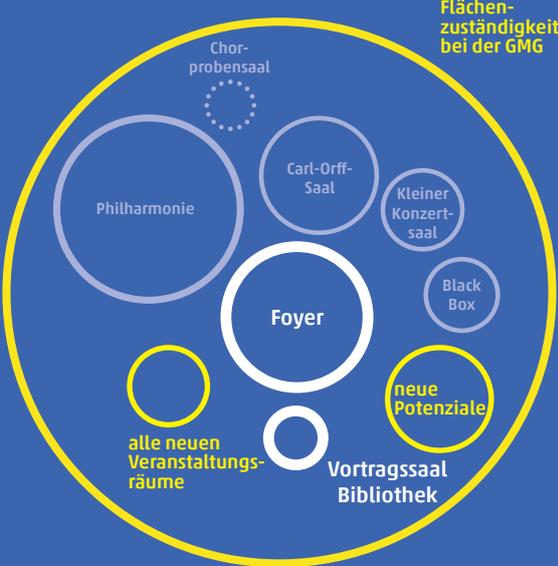
GMG Die Gasteig München GmbH ist die zentrale Ansprechpartnerin und Dienstleisterin für alle Nutzer, Besucher und Mitarbeiter des Gasteig. Sie kümmert sich mit ganzheitlichem Blick, Freundlichkeit und Serviceflexibilität um den Betrieb des gesamten Hauses und erfüllt durch die optimale Verwaltung und Auslastung der Veranstaltungsräume den wirtschaftlichen Auftrag der Stadt. Die GMG steht für die Immobilienstrategie und die Gebäudeentwicklung. Sie vertritt gemeinsam mit den weiteren Institutionen den Gasteig nach innen und außen und unterstützt bei allen Nutzungskooperationen. Wir setzen das neue Kulturvermittlungsprogramm mit eigenem Personal um. Unsere Haltung basiert auf Respekt, Fairness und Toleranz. Wir pflegen eine gute Nachbarschaft.

Veranstaltungsmanagement Der Gasteig ist ein Verwandlungskünstler. Mit seiner hohen Variabilität bei Flächen und Räumen schafft er eine kulturelle Durchlässigkeit – er baut Brücken zwischen kulturellen Richtungen und Formaten. Säle, Foyers und Außenflächen verschmelzen untereinander und in sich zu einer einmaligen Kombination von Veranstaltungsmöglichkeiten. Als offener Ort setzt er kulturellen Inhalten keine Grenzen, solange eine hohe Erlebnis- und Durchführungsqualität gewährleistet wird.

Gebäudemanagement Das gesamte Gebäude setzt architektonische Maßstäbe und wird in der Energiebilanz seiner Vorbildfunktion gerecht. Die An- und Ablieferung funktioniert sicher und prozessoptimal. Grundsätzlich sind Supportflächen in ausreichender Größe und Anzahl am richtigen Ort vorhanden. Die installierte Beleuchtungs-, Medien- und Bühnentechnik bietet Veranstaltern und Künstlern modernste multifunktionale Möglichkeiten für Veranstaltungen mit variabler Raumakustik und ist immer auf dem neuesten Stand. Das technische Personal ist für kontinuierliche Überwachung der Anlagen mit kurzen Reaktionszeiten vor Ort verfügbar.

Inklusion Die GMG gewährleistet grenzenlosen Kulturgenuss in einem offenen Haus. Durch spezialisiertes Personal, räumliche und technische Ausstattung wird Inklusion selbstverständlich.

Gastro Die Gastronomie im Gasteig macht das Kulturerlebnis komplett. Sie ist Einstimmung, Pause und Ausklang sowie Magnet für neue Besucher. Sie berücksichtigt durch ihre Vielfalt alle Zielgruppen. Abgestimmte Angebote zu geeigneten Preisen kommen aus einer Hand. Alle gastronomischen Flächen sind flexibel und auch außerhalb der Stoßzeiten nutzbar. Sämtliche Potenziale für gastronomische Nutzungen werden ausgelotet, so z. B. auch die attraktiven Dachflächen. Allen Mitarbeitern des Gasteig steht ein Pausenraum zum Zusammenkommen, gemeinsamen Essen und Trinken, zum Verweilen und Besprechen mit vielfältigen und günstigen Angeboten zur Verfügung.



„Wir schaffen den Rahmen für Kultur und Bildung.“

Leitthemen

- Identität / Profil
- Selbstverständnis
- Kulturvermittlung
- Wirtschaftlichkeit
- Verwaltungshoheit
- Dienstleistung

- Auslastung der Veranstaltungsräume sicherstellen
- Verwaltung gemeinschaftlich genutzter Flächen
- Effektives Flächenmanagement der Publikums- und Supportflächen
- Erfüllung des wirtschaftlichen Auftrages der Stadt
- Organisation der vermehrten Dienstleistungen
- verantwortliche Umsetzung des Kulturvermittlungsprogramms mit eigenem Personal
- Respektvoller Umgang mit Künstlern, Besuchern und Mitarbeitern
- Kommunikationskonzept Gesamtbild Gasteig
- Das Gesamtbild der Architektur ist in unserer Hand
- Kompetenz, Vertrauen, Sympathie

Handlungsfelder

Flächenwachstum

5.4.7 Drittveranstalter

Die Philharmonie ist der größte Konzertsaal Münchens – für Veranstaltungen aller Genres, vom Klavierabend über Orchesterkonzerte bis zu Ballettaufführungen und Shows – und für Drittveranstalter wichtiger Partner in der Umsetzung bedeutender Projekte. Wichtigstes Kriterium im Zuge einer Neugestaltung muss das Bewahren der Flexibilität sein. Eine Verlegung der Szenenfläche in die Mitte des Saals (Weinberg-Architektur) wäre für Konzerte mit solistischem Gesang und Leinwand-Projekte problematisch. Angestrebt werden sollte idealerweise ein symmetrischer Raum. Verbesserungsfähig sind die Zufahrtswege zum An- und Abtransport des Veranstaltungsequipments – kurze Wege und eine rund um die Uhr mögliche Liefermöglichkeit sparen Zeit und Geld. Der Backstage-Bereich sollte für Gastveranstalter bzw. -künstler getrennt werden vom Garderobenbereich des Carl-Orff-Saals, ebenso von den Garderoben der Münchner Philharmoniker. Die Schaffung eines Green Rooms, eines Produktionsbüros für Veranstalter sowie einer bewirtschafteten Kantine für Künstler würden wir begrüßen.

Carl-Orff-Saal

Eine Vergrößerung der Kapazität auf ca. 1.200 Plätze ist wesentliche Voraussetzung zur Bespielung mit hochwertigeren Veranstaltungen. Im Falle einer Kapazitätserhöhung könnte der Carl-Orff-Saal eine attraktive Nutzungsmöglichkeit für Drittveranstalter darstellen.

Open Air

Die Möglichkeit zur Schaffung einer für Open-Air-Veranstaltungen nutzbaren Fläche würden wir grundsätzlich begrüßen. Wichtig wäre aus unserer Sicht eine Ausweichmöglichkeit mit vergleichbarer Kapazität (z. B. Carl-Orff-Saal), die räumliche Trennung von „Nicht-Publikum“ sowie die akustische Abgrenzung zur Rosenheimer Straße (Verkehrslärm).

Allgemein

Der Gasteig soll ein Kulturzentrum für alle Münchner sein und bleiben. Eine räumliche Öffnung zur Stadt – sei es durch einen Zugang zur Westseite oder durch Terrassen / Balkone zum Pausenaufenthalt mit Blick auf die Stadt – würden wir ebenso befürworten wie eine Belebung des Philharmonie-Foyers, z. B. durch Öffnung untertags oder Bewirtschaftung.

Drittveranstaltungen

Emotionales Erlebnis

Hohe Funktionalität

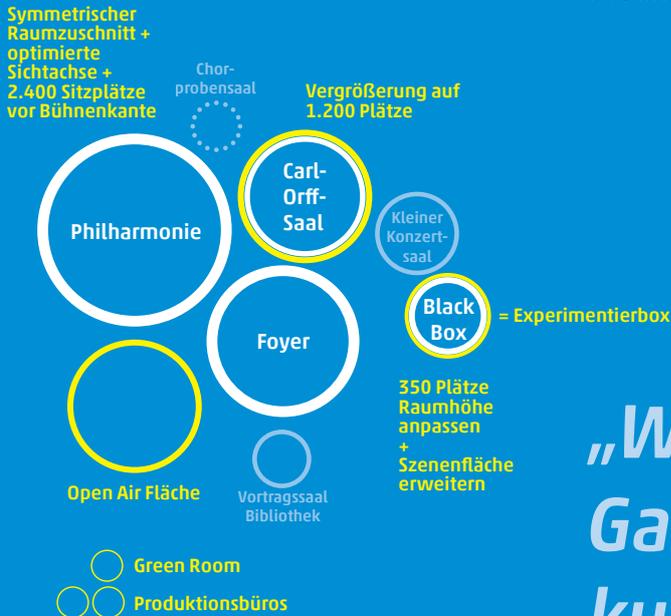
Breite an Möglichkeiten

Philharmonie Die Philharmonie ist der größte Konzertsaal Münchens – für Veranstaltungen aller Genres, vom Klavierabend über Orchesterkonzerte bis zu Ballettaufführungen und Shows – und für MünchenMusik wichtiger Partner in der Umsetzung bedeutender Projekte. Wichtigstes Kriterium im Zuge einer Neugestaltung muss das Bewahren der Flexibilität sein. Eine Verlegung der Szenenfläche in die Mitte des Saals (Weinberg-Architektur) wäre für Konzerte mit solistischem Gesang und Leinwand-Projekte problematisch. Angestrebt werden sollte idealerweise ein symmetrischer Raum. Verbesserungsfähig sind die Zufahrtswegen zum An- und Abtransport – kurze Wege und eine rund um die Uhr mögliche Liefermöglichkeit sparen Zeit und Geld. Der Backstage-Bereich sollte für Gastveranstalter bzw. -künstler getrennt werden vom Garderobebereich des Carl-Orff-Saals, ebenso von den Garderoben der Münchner Philharmoniker. Die Schaffung eines Green Rooms, eines Produktionsbüros für Veranstalter sowie einer bewirtschafteten Kantine für Künstler würden wir begrüßen.

Carl-Orff-Saal Eine Vergrößerung der Kapazität auf ca. 1.200 Plätze ist wesentliche Voraussetzung zur Bespielung mit hochwertigeren Veranstaltungen. Im Falle einer Kapazitätserhöhung könnte der Carl-Orff-Saal eine attraktive Nutzungsmöglichkeit für MünchenMusik darstellen.

Open Air Die Möglichkeit zur Schaffung einer für Open-Air-Veranstaltungen nutzbaren Fläche würden wir grundsätzlich begrüßen. Wichtig wäre aus unserer Sicht eine Ausweichmöglichkeit mit vergleichbarer Kapazität (z.B. Carl-Orff-Saal), die räumliche Trennung von „Nicht-Publikum“ sowie die akustische Abgrenzung zur Rosenheimer Straße (Verkehrslärm).

Allgemein Der Gasteig soll ein Kulturzentrum für alle Münchner sein und bleiben. Eine räumliche Öffnung zur Stadt – sei es durch einen Zugang zur Westseite oder durch Terrassen / Balkone zum Pausenaufenthalt mit Blick auf die Stadt – würden wir ebenso beforworten wie eine Belegung des Philharmonie-Foyers, z.B. durch Öffnung untertags oder Bewirtschaftung.



„Wir beleben den Gasteig durch kulturelle Vielfalt“

Leitthemen

- Identität / Profil
- Erlebnis
- Möglichkeiten
- Flexibilität
- Logistik
- Ideale Bedingungen

- Emotionales Erlebnis steht an erster Stelle
- Belegung der Foyerflächen
- Einzigartigen Mix/ Vielfalt an verschiedenen Veranstaltungsräumen /-formaten beibehalten
- Bessere Funktionalität und Verfügbarkeit der VA-Räume
- Reduzierung Umrüstaufwand in den VA-Räumen
- Open-Air-Fläche (Carl-Orff-Saal als Ausweichfläche)
- Modernste techn. Ausstattung + akustische Eigenschaften
- Eindeutig den Sälen zugeordnete Backstagebereiche
- ‚Green Room‘ für Künstler im Backstagebereich
- Produktionsbüros
- Trennung der Ströme Künstler / Logistik + Philharmoniker / fremde Künstler
- Reibungsloser + uneingeschränkter Logistikverkehr (24 h)
- Eine ‚schöne Gastro‘ + gastronomische Insellösungen

Handlungsfelder

Flächenwachstum

6 RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

6.1 Einleitung

6.1.1 Einleitung

Das Raum- und Funktionsprogramm enthält alle quantitativen und qualitativen Anforderungen der Nutzer des Gasteig. Die Bedarfe und Anforderungen wurden in mehreren Workshops gemeinsam mit den Nutzern in einem iterativen Prozess ermittelt. Die dargestellten Flächenbedarfe stellen das Destillat des Prozesses dar und spiegeln den auf das erforderliche Minimum reduzierten Bedarf wieder. Alle möglichen Synergieeffekte sind in die Bedarfsermittlung eingeflossen.

Die einzelnen Funktionsbereiche (Institute, Nutzungsbereiche der GMG, Dritte) werden jeweils mit ihren Bedarfen und Anforderungen ausführlich beschrieben. Die Beschreibung erfolgt mittels

- einer allgemeinen Beschreibung der für den gesamten Funktionsbereich geltenden qualitativen und funktionalen Anforderungen
- einer Darstellung der funktionalen Beziehungen in der Übersicht und in einer detaillierten Ausarbeitung
- einer Raumliste mit dem Flächenbedarf
- einer Visualisierung des Flächenbedarfs in der Übersicht und in einer detaillierten Darstellung
- ergänzenden Erläuterungen und Anmerkungen zu einzelnen Positionen der Raumliste.

Ziel der unterschiedlichen Darstellungen ist es, ein besseres Verständnis der komplexen Zusammenhänge der einzelnen Funktionen und Funktionsbereiche zu vermitteln. Ergänzt wird die Beschreibung durch die zu den einzelnen Funktionsbereichen gehörigen Steckbriefe. Die Steckbriefe enthalten Aussagen zu Begründung und Beschreibung der einzelnen Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Gasteig zu einem zukunftsfähigen Kulturzentrum zu machen. Diese Maßnahmen haben großteils eine räumliche Relevanz, die sich im Raumprogramm widerspiegelt.

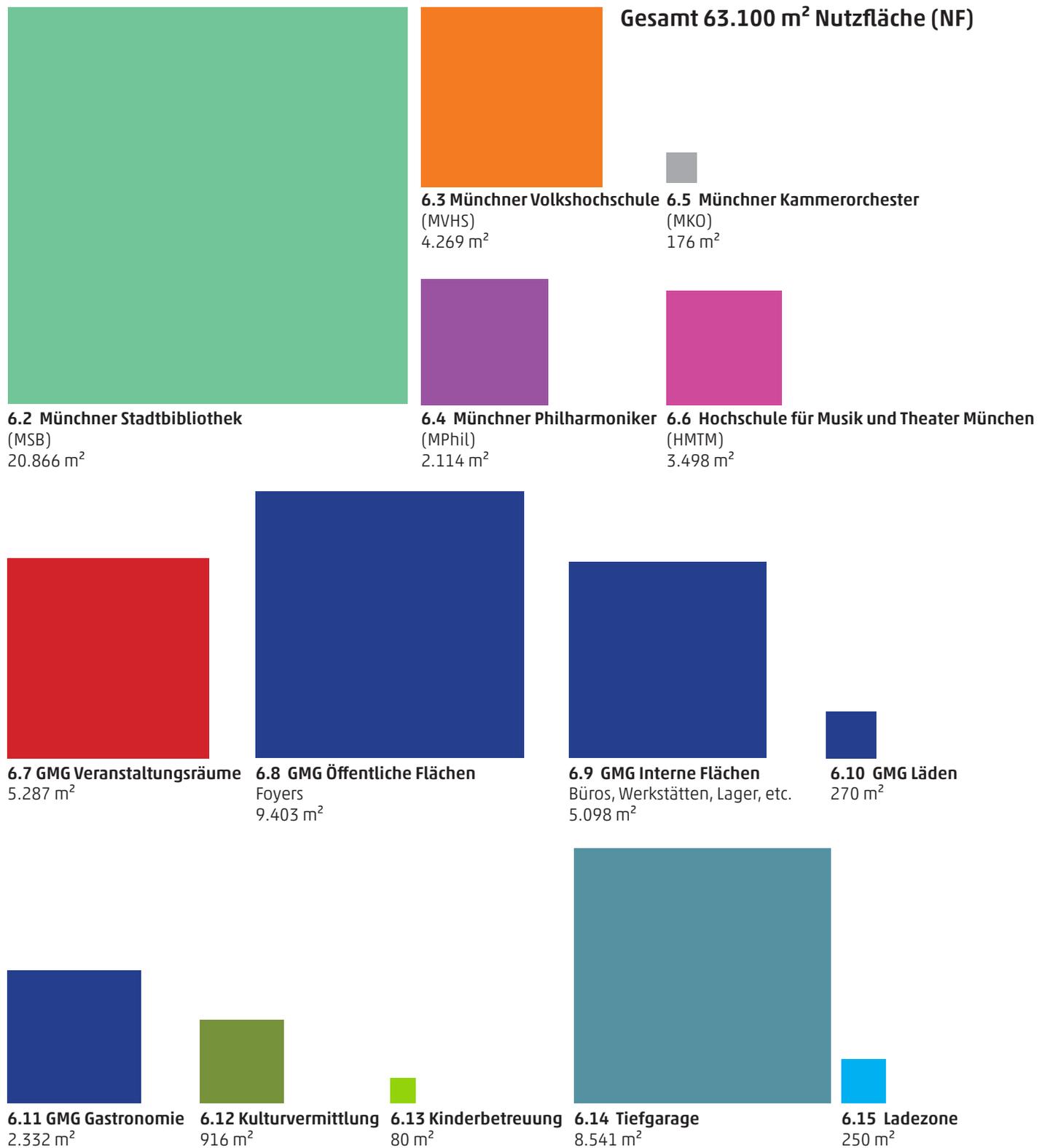
Anmerkung: In den Raumlisten ist die Nummerierung der einzelnen Raumpositionen nicht immer durchgängig fortlaufend. Dies ist folgendem Umstand geschuldet: Grundlage für die Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogrammes war die aktuelle Flächenaufstellung der Ist-Flächen (Mieteraumbuch Stand Mai 2016) der GMG. Diese Flächenliste enthält eine Auflistung aller derzeit von den einzelnen Nutzern genutzten Flächen mit dem entsprechenden Raumnachweis (Angabe der Raumnummern und der jeweiligen Fläche). Im Zuge der Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogrammes wurden die heutigen Räume/ Flächen entweder

- 1:1 übernommen
- ersatzlos gestrichen
- zu Gunsten von neuen Funktionen ersetzt/umgewidmet
- je nach Bedarf in ihrer Funktion verringert/vergrößert
- oder mit neuen Funktionen versehen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Transfers der aktuellen Ist-Flächen in das neue, zukünftige Raum- und Funktionsprogramm wurden die einzelnen Maßnahmen genau (raumweise) dokumentiert. Posten, die für das neue Raumprogramm keine Flächenrelevanz mehr haben, wurden in den in diesem Kapitel dargestellten Raumlisten zur besseren Lesbarkeit ausgeblendet.

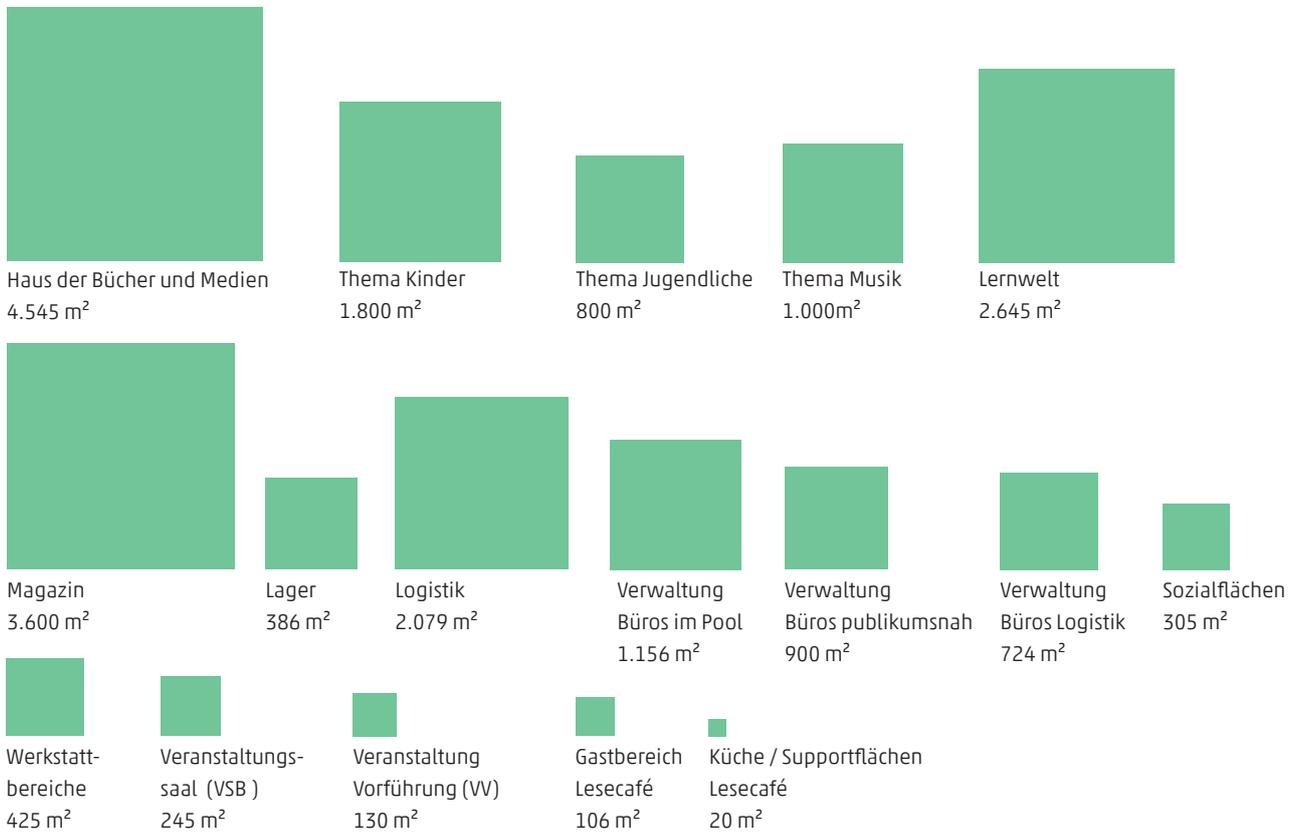
6.1.2 Übersicht über die Flächen

Die folgende Abbildung visualisiert die Flächenbedarfe der einzelnen Nutzer / Nutzungsbereiche in der vergleichenden Übersicht.



6.2 Münchner Stadtbibliothek

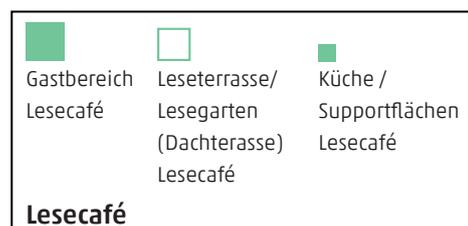
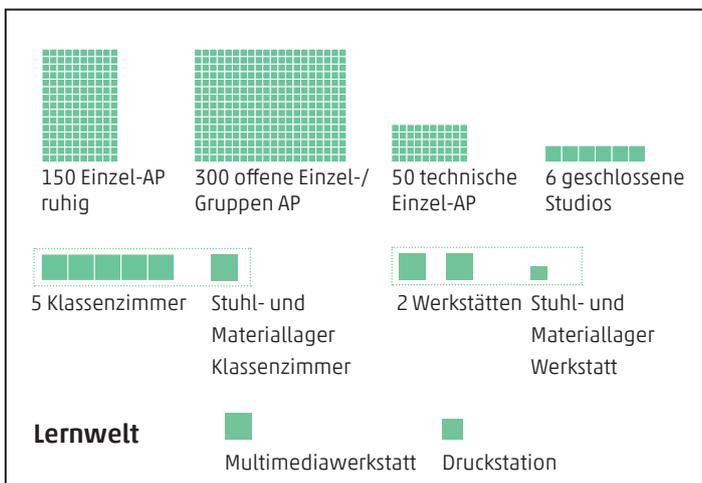
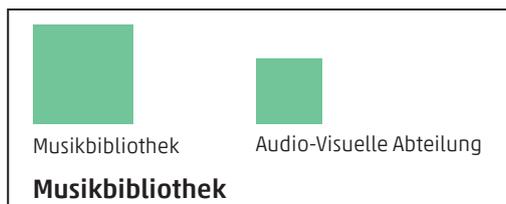
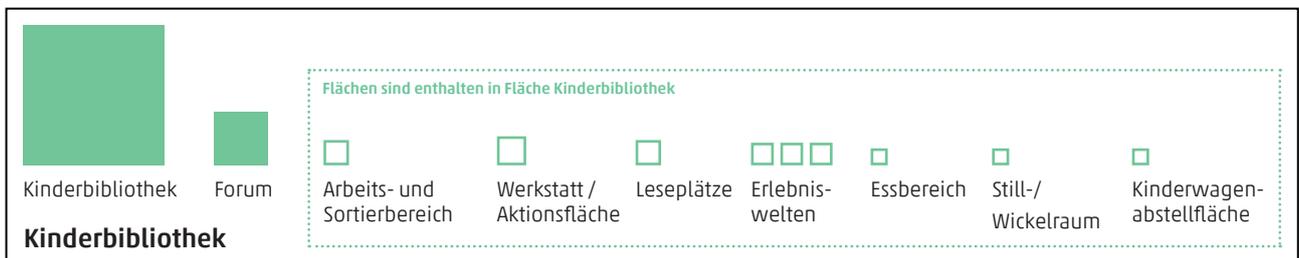
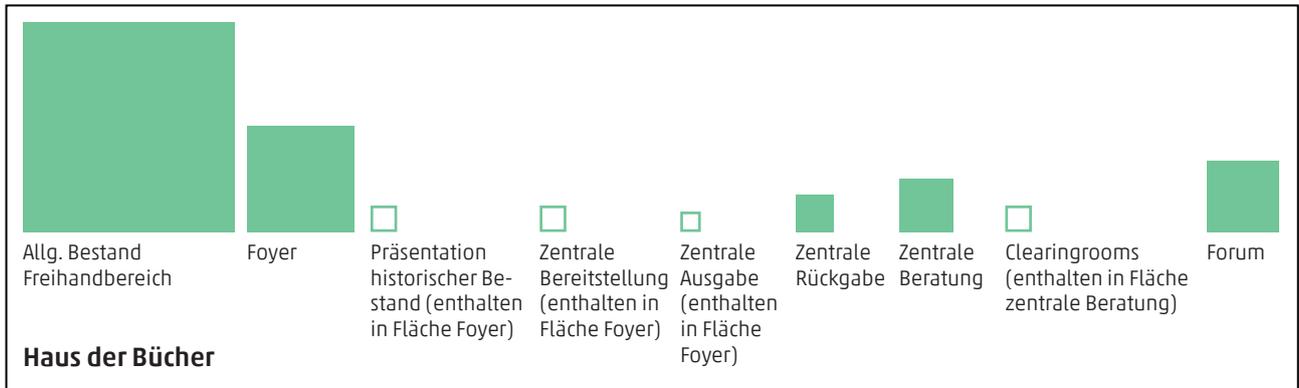
20.866 m² Nutzfläche (NF)



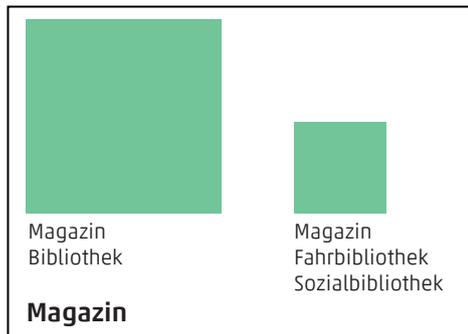
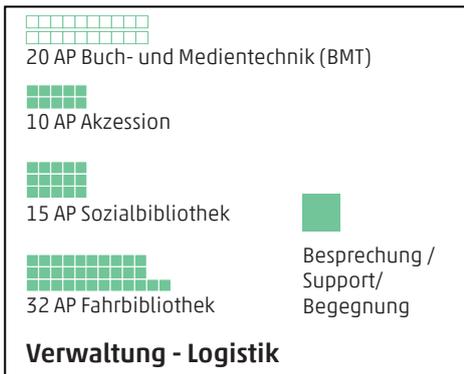
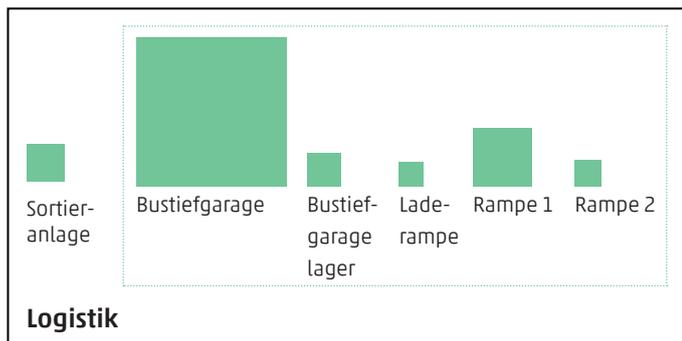
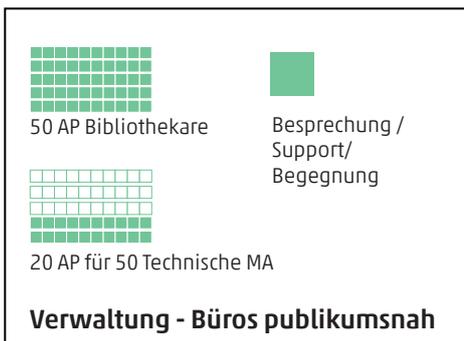
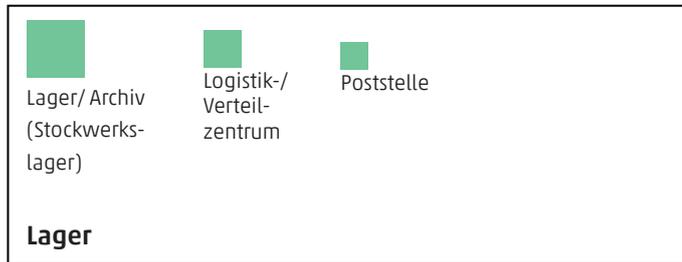
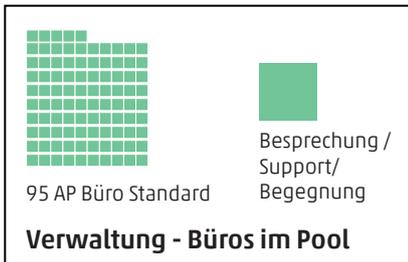
6.2.1 Münchner Stadtbibliothek allgemein

Die architektonische Gestaltung der Münchner Stadtbibliothek am Gasteig sollte sich international mit den besten Bibliotheken messen lassen können. Ihre gesamte architektonische Gestaltung soll die ‚Willkommenskultur‘ des Gasteig und der Münchner Stadtbibliothek unterstützen. Sie ist ein Ort des Wissens und der Begegnung. Der Zugang zur Stadtbibliothek sollte vom Erdgeschoss aus erfolgen und auf der gleichen Ebene wie der Haupteingang liegen. Um eine gewisse „Permeabilität“ - auch für den gesamten Gasteig - zu erzeugen, bietet es sich an, gegebenenfalls mehrere Eingänge vorzusehen. Die Bibliothek soll nach dem ‚Open Library-Konzept‘ funktionieren, das es zum Beispiel Arbeitsgruppen erlaubt, die Bibliothek auch nach den regulären Öffnungszeiten weiter zu nutzen. Eine selbständige, intuitive Nutzung der Bibliothek außerhalb des regulären Öffnungsbetriebes bedingt eine selbsterklärende Nutzung der dann noch zugänglichen Bereiche. Dies hat für die Anordnung der einzelnen Funktionen eine klar erkennbare Trennung von internen und öffentlichen Flächen zur Folge sowie die Etablierung entsprechender Sicherheits- und Diebstahlschutzvorkehrungen. Ein zukunftsgemäßes Leit- und Orientierungssystem sowie klar definierte Ebenen sind für ein solches Konzept ebenso unerlässlich. Die räumlichen Gegebenheiten der MSB sollen optimale Veranstaltungs-, Lern- und Kooperationsmöglichkeiten im Rahmen der Bibliotheksvermittlung (Literatur-, Informations- und Medienkompetenz) und der kulturellen Bildung bieten. Sie sollen darüber hinaus ideale Voraussetzungen für partizipative Veranstaltungsformate schaffen. Zudem sollte die Bibliothek ein Ort sein, der im Alltag nicht mehr leicht zu finden ist: ein kommerzfreier Ort der Ruhe und Kontemplation, ein Ort der subjektiven Kulturaneignung und persönlichen Entwicklung, ein Ort des Teilens und der kooperativen Projektarbeit, der analoge und digitale Kultur verbindet. Die gesamte Bibliothek ist mit der höchsten technischen Ausstattung zu versehen, ein vollflächiger Hohlraumboden erlaubt maximale Flexibilität.

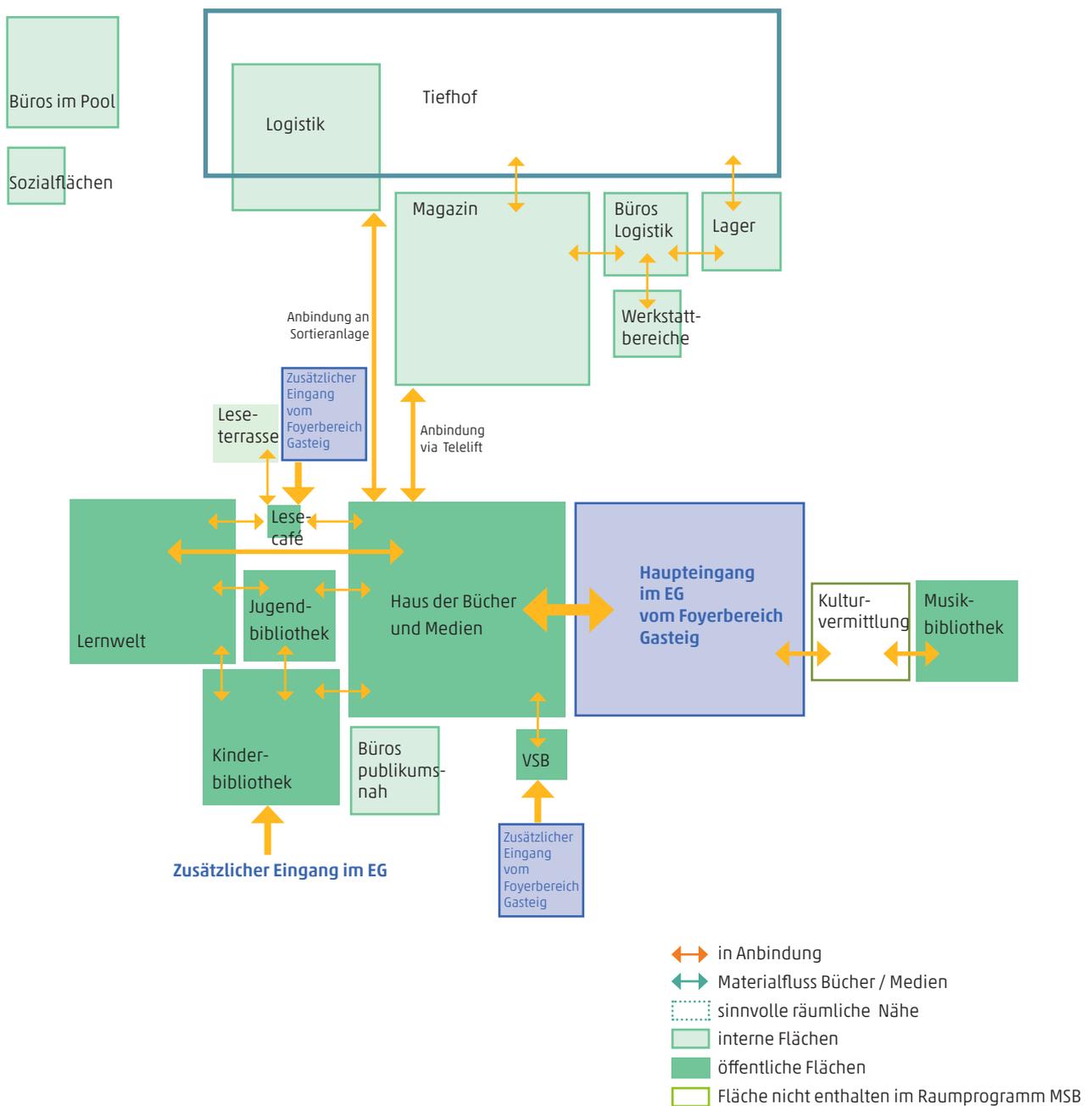
6.2.2 Flächenvisualisierung - Öffentliche Bereiche



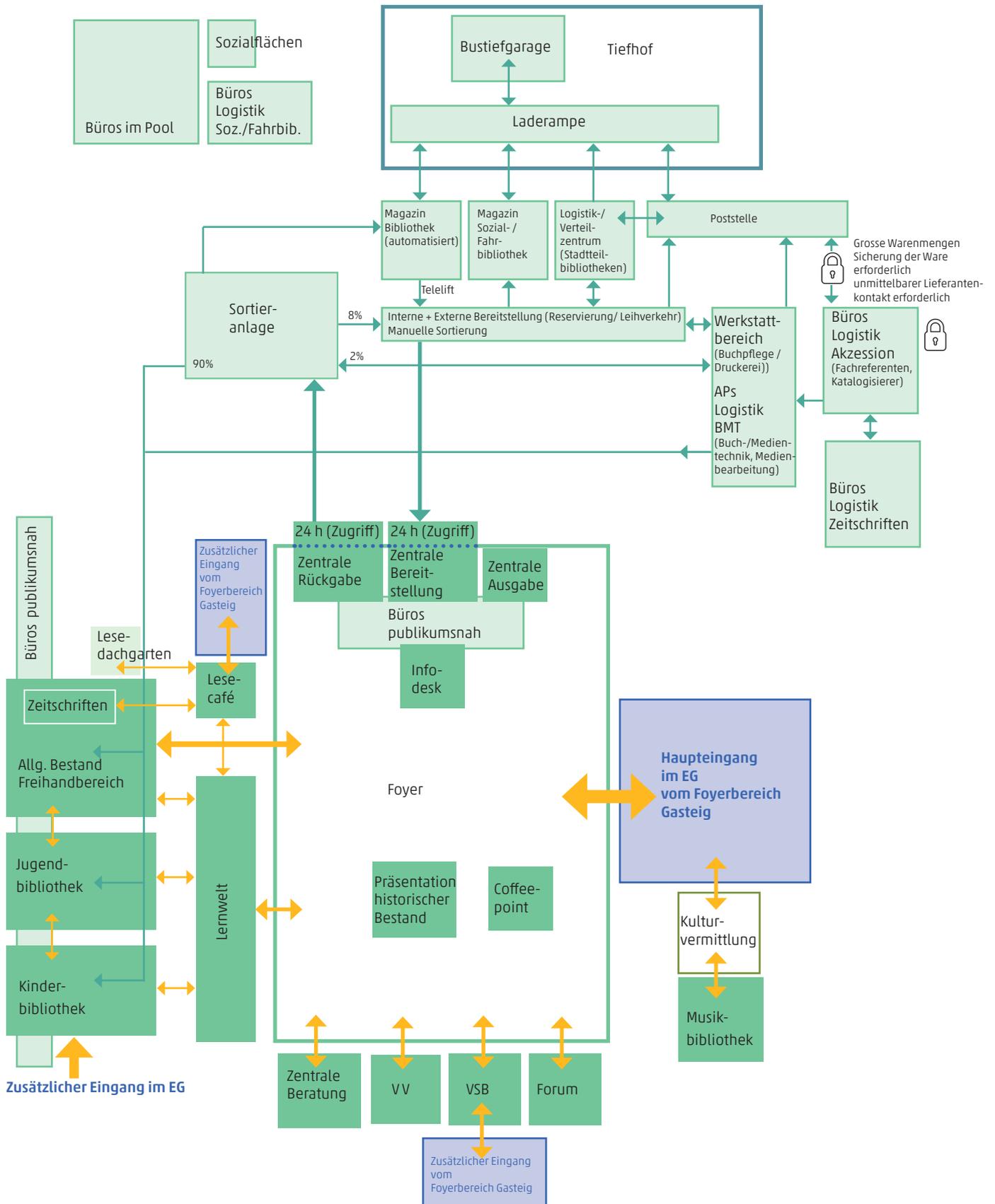
6.2.3 Flächenvisualisierung - Interne Bereiche



6.2.4 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.2.5 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.2.7 Raumliste Münchner Stadtbibliothek

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
5. MSB Münchner Stadtbibliothek						20.866 m²		
5. 000 Publikumsflächen						10.790 m²		
5. 000 Haus der Bücher und Medien						4.545 m²		
5. 001	Bildung	Foyer	VF			800 m ²		mit Infodesk für 2-3 Personen
5. 002	Bildung	Forum	NUF-5			360 m ²		das Forum wird zugleich als Veranstaltungsfläche genutzt
5. 003	Bildung	Zentrale Ausgabe	NUF-5					20 m ² in Foyer enthalten; 1-2 Selbstausleiher im Foyer
5. 004	Bildung	Zentrale Bereitstellung	NUF-5					30 m ² in Foyer enthalten, alternativ angegliedert an Rückgabestation, sollte auch außerhalb der Öffnungszeiten der Bib. zugänglich sein
5. 005	Bildung	Zentrale Rückgabe	NUF-5			100 m ²		soll auch außerhalb der Öffnungszeiten der Bib. zugänglich sein
5. 006	Bildung	Zentrale Beratung	NUF-5			200 m ²		50 m ² für Clearingrooms (z.B. 5x10m ² , für vertrauliche Gespräche) enthalten
5. 007	Bildung	Präsentation Historischer Bestand	NUF-5					50 m ² in Foyer enthalten
5. 008	Bildung	Allg. Bestand - Freihandbereich	NUF-5			3.085 m ²		inkl. Philatelie (200 m ²)
5. 020 Thema Kinder						1.800 m²		
5. 021	Bildung	Forum Kinderbibliothek	NUF-5			200 m ²		das Forum wird zugleich als Veranstaltungsfläche für Kinder genutzt
5. 022	Bildung	Kinderbibliothek	NUF-5			1.600 m ²		
5. 030 Thema Jugendliche						800 m²		
5. 031	Bildung	Jugendbibliothek	NUF-5			800 m ²		
5. 040 Thema Musik						1.000 m²		
5. 041	Bildung	Musikbibliothek	NUF-5			700 m ²		Bereiche Pop, Klassik, Wissenschaft; zu integrieren in das Raumcluster 'Kulturvermittlung'
5. 042	Bildung	Audio / Visuell Abteilung	NUF-5			300 m ²		zu integrieren in das Raumcluster 'Kulturvermittlung'
5. 050 Lernwelt						2.645 m²		
5. 052	Bildung	Multimediawerkstatt	NUF-5		50,0	50 m ²		
5. 053	Bildung	Einzel AP ruhig	NUF-5	150	4,0	600 m ²		ohne PC, davon 15 geschlossene Einzelstudios (Akustik beachten)
5. 054	Bildung	techn. Einzel AP	NUF-5	50	4,0	200 m ²		mit PC
5. 055	Bildung	offene Einzel-/ Gruppen AP	NUF-5	300	4,0	1.200 m ²		ohne PC, beliebig zu Gruppen-Aps kombinierbar
5. 056	Bildung	geschlossene Studios	NUF-5	6	20,0	120 m ²		geschlossene Gruppenarbeitsräume
5. 057	Bildung	Stuhl- und Materiallager geschlossene Studios	NUF-5			25 m ²		in Nähe zu den geschlossenen Studios
5. 058	Bildung	Klassenzimmer	NUF-5	5	50,0	250 m ²		alle gleich ausgestattet und als Multimediastudio (Maker Space) oder Veranstaltungsraum nutzbar
5. 059	Bildung	Stuhl- und Materiallager Klassenzimmer	NUF-5			50 m ²		in Nähe zu den Klassenzimmern
5. 060	Bildung	Werkstatt	NUF-5	2	50,0	100 m ²		mit Wasseranschluss und Waschbecken
5. 061	Bildung	Stuhl- und Materiallager Werkstatt	NUF-5			20 m ²		in Nähe zu den Werkstätten
5. 062	Bildung	Druckstation	NUF-5			30 m ²		
5. 100 Magazin						3.600 m²		
5. 101	Magazin	Magazin Bibliothek	NUF-4			3.000 m ²		Voraussetzung ist der Einsatz neuer automatisierter Magazintechnik; darin enthalten sind 7 AP für MA des Bereichs ZB, die verantwortlich für das Magazin sind
5. 102	Magazin	Magazin Fahrbibliothek / Sozialbibliothek	NUF-4			600 m ²		kann nicht in das automatisierte Magazin integriert werden; Aufstellung in Rollregalen (hier ist auf eine möglichst stützenfreie Fläche zu achten); 4 Aps zur temporären Nutzung sind zu integrieren
5. 200 Lager						386 m²		
5. 201	Lager	Lager Magazin	NUF-4			230 m ²		in jedem Stockwerk sind anteilig ca. 15 m ² Lagerfläche vorzusehen
5. 203	Lager	Logistik-/ Verteilzentrum	NUF-4			100 m ²		
5. 204	Poststelle	Poststelle	NUF-2			56 m ²		
5. 300 Logistik						2.079 m²		
5. 301	Logistik	Sortieranlage	NUF-7			100 m ²		Anbindung an die Zentrale Rückgabe
5. 302	Logistik	Bustiefgarage	VF			1.570 m ²		
5. 303	Logistik	Bustiefgarage (Lager)	NUF-4			77 m ²		
5. 304	Logistik	Laderampe	VF			42 m ²		
5. 305	Logistik	Rampe 1	VF			240 m ²		
5. 306	Logistik	Rampe 2	VF			50 m ²		

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
5. 400 Verwaltung						2.780 m²		
5. 400 Büros im Pool						1.156 m²		
5. 402	Büro	Direktion	NUF-2	1	10	10 m ²		Einzelbüro
5. 403	Büro	Leitung Zentralbibliothek	NUF-2	2	10	20 m ²		Einzelbüros; direkte Nähe zur Teamassistenz
5. 404	Büro	Teamassistenz Leitung Zentralbibliothek	NUF-2	2	10	20 m ²		direkte Nähe zur Leitung Zentralbibliothek
5. 405	Büro	Leitung Juristische Bibliothek	NUF-2	1	10	10 m ²		Einzelbüro
5. 406	Büro	Leitung Stadtteilbibliotheken	NUF-2	2	10	20 m ²		Einzelbüros
5. 407	Büro	Leitung Zentrale Dienste	NUF-2	1	10	10 m ²		Einzelbüro
5. 408	Büro	Leitung Fahrbibliothek	NUF-2	1	10	10 m ²		Einzelbüro
5. 409	Büro	Leitung Soziale Dienste	NUF-2	1	10	10 m ²		Einzelbüro
5. 410	Büro	Büro Standard	NUF-2	84	10	840 m ²		
5. 411	Büro	Besprechung	NUF-2	95	0,75	71 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Besprechungen berücksichtigt alle MA (Büros im Pool)
5. 412	Büro	Support	NUF-2	95	0,25	24 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Support berücksichtigt alle MA (Büros im Pool)
5. 413	Aufenthalt	Begegnunginsel	NUF-1	95	1,0	95 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Begegnunginseln berücksichtigt alle MA (Büros im Pool)
5. 414	Büro	Serverraum	NUF-7			16 m ²		
5. 410 Büros publikumsnah						900 m²		
5. 411	Büro	Bibliothekare	NUF-2	50	10,0	500 m ²		50 AP für 50 Bibliothekare
5. 412	Büro	Technische Mitarbeiter	NUF-2	20	10,0	200 m ²		20 AP für 50 Technische Mitarbeiter (Desksharing)
5. 413	Büro	Besprechung	NUF-2	100	0,75	75 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Besprechungen berücksichtigt alle MA (Büros publikumsnah)
5. 414	Büro	Support	NUF-2	100	0,25	25 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Support berücksichtigt alle MA (Büros publikumsnah)
5. 415	Aufenthalt	Begegnunginsel	NUF-1	100	1,0	100 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Begegnunginseln berücksichtigt alle MA (Büros publikumsnah)
5. 420 Logistik						724 m²		
5. 421	Büro	BMT	NUF-2	20	0,0	0 m ²		die 20 AP für die BMT sind in der Fläche für die Buchpflege enthalten und werden auch dort verortet
5. 422	Büro	Akzession	NUF-2	10	10,0	100 m ²		
5. 423	Büro	Sozialbibliothek	NUF-2	15	10,0	150 m ²		
5. 424	Büro	Fahrbibliothek	NUF-2	32	10,0	320 m ²		
5. 425	Büro	Besprechung	NUF-2	77	0,75	58 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Besprechungen berücksichtigt alle MA (Logistik)
5. 426	Büro	Support	NUF-2	77	0,25	19 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Support berücksichtigt alle MA (Logistik)
5. 427	Aufenthalt	Begegnunginsel	NUF-1	77	1,0	77 m ²		die Ermittlung des Anteils an Fläche für Begegnunginseln berücksichtigt alle MA (Logistik)
5. 500 Sozialflächen						305 m²		
5. 501	Aufenthalt	Aufenthalt	NUF-1					über Faktor Büroflächenanteil (Begegnunginsel) abgedeckt
5. 502	Teeküche	Teeküchen	NUF-3					über Faktor Büroflächenanteil (Begegnunginsel) abgedeckt
5. 503	Sozialflächen	Umkld./Du.	NUF-7			20 m ²		
5. 504	Sozialflächen	WC- Anlagen	NUF-7			21 m ²		Toiletten für VSB
5. 505	Sozialflächen	Putzräume	NUF-7			50 m ²		zu verteilen
5. 506	Sozialflächen	WC- Anlagen	NUF-7			235 m ²		zu verteilen
5. 600 Werkstattbereiche						425 m²		
5. 601		Buchpflege (Werkstatt) / BMT	NUF-3			265 m ²		darin enthalten sind 20 AP der BMT
5. 602		Lager	NUF-4			5 m ²		Desinfektion
5. 603		Lager	NUF-4			105 m ²		
5. 604		Druckerei	NUF-3			50 m ²		
5. 700 Veranstaltung_Vortragsaal der Stadtbibliothek (VSB)						245 m²		
5. 701	Saal	Veranstaltungssaal	NUF-5			220 m ²	200 Plätze	2 Zugänge erforderlich (von der Bibliothek und vom Foyer); ausgelegt für ca. 200 Personen; kinotauglich, ansteigende Bestuhlung
5. 702	Nebenraum	Regie	NUF-5			10 m ²		in direkter Saalnähe
5. 703	Nebenraum	Lager	NUF-5			15 m ²		in direkter Saalnähe
5. 800 Veranstaltung_Vorführung						130 m²		
5. 801		Filmstudio + Regie	NUF-5			120 m ²		in Nähe zum Veranstaltungssaal
5. 802		Projektionsraum	NUF-5			10 m ²		in Nähe zum Filmstudio

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
5. 900 Lesecafé						126 m²		
5. 900 Gastbereich						106 m²		<i>Front of House –80% Anteil</i>
5.	901	Lesecafe	Sitzbereich	NUF-1		96 m ²	60 Plätze	Ansatz 1,6m ² / Sitzplatz (Lesecafe)
5.	902	Lesecafe	Sitzbereich aussen	NUF-1		(100 m ²)		Fläche Aussenterrasse nicht im Raumprogramm erfasst
5.	903	Lesecafe	Verkaufstheke	NUF-3		10 m ²		
5.	904	Lesecafe	Sanitärbereich	NUF-7		0 m ²		Nutzung der Sanitärbereiche der MSB
5. 910 Küche/ Supportflächen						20 m²		<i>Back of House –20% Anteil</i>
5.	911	Küche	Küche	NUF-3		10 m ²		Back-Up Verkaufstheke
5.	912	Küche	Lager	NUF-4		10 m ²		Back-Up Verkaufstheke
5.	913	Küche	WC Personal	NUF-7				Nutzung Sanitärbereiche Personal MSB

6.2.8 Erläuterungen/Anmerkungen zur Flächenliste

Öffentliche Bereiche

5.001 Foyer

Der zentrale Zugang zur Bibliothek erfolgt über das Foyer. Der Eingangsbereich (Foyer) ist die Visitenkarte der Bibliothek und sollte überall für den Kunden (zukünftig ca. 5.000 Besucher pro Tag) ein „Welcome“ ausstrahlen. Über die reine Funktionalität hinaus soll eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt werden. Folgende Funktionen sind in das Foyer zu integrieren: Infodesk, Ausgabe, Bereitstellung, Rückgabe, Coffeepoint, Präsentation Historischer Bestand, ‚Loungebereich‘, Möglichkeit zur Medienpräsentation.

5.002 Forum

Das Forum wird zugleich als Veranstaltungsfläche oder Aktionsfläche/ Interaktionsfläche für aktuelle, gesellschaftlich relevante Themen genutzt. Die Möglichkeit zur Unterteilung der Fläche ist wünschenswert. Das Forum ist dem Foyer direkt anzugliedern.

5.003 Ausgabe / 5.004 Bereitstellung / 5.005 Rückgabe

Die zentrale Ausgabe soll in der Foyerfläche verortet werden. In der Kinderbibliothek, der Jugendbibliothek sowie der Musikbibliothek soll es außerdem noch zusätzliche Ausleihespots geben.

Die zentrale Bereitstellung (30m² = Netto-Regalfläche) ist in die Foyerfläche zu integrieren. Ideal wäre die Möglichkeit eines beiderseitigen Zugriffs auf die bereitgestellten Medien, d. h. sowohl vom Foyer aus, als auch von außen, d. h. außerhalb der Bibliotheksöffnungszeiten. Denkbar ist z. B. eine Art „Bereitstellungswand“ (Ausgabefächer sind in die Wand integriert) mit 24-Stunden Ausgabefächern nach dem Prinzip Packstation (Zugriff über RFID-Ausweis, MSB-App) mit Zugriff von außen. Dies ist z. B. auch denkbar in Kombination mit der Rückgabestation. Der Rückgabebereich soll im EG verortet werden, so dass der Kunde seine Medien möglichst schnell und unkompliziert abgeben kann. Die Rückgabe soll auch außerhalb der Bibliotheksöffnungszeiten und idealerweise 24-Stunden am Tag (Prinzip Packstation) stattfinden können.

Information (Infodesk) integriert in Foyerfläche

Es wird differenziert zwischen einer knappen, allgemeinen Erstauskunft /-information und einer ausführlicheren Beratung. Im Eingangsbereich (Foyer) der Bibliothek sollte die Erstinformation stattfinden: Was kann ich alles in der Bibliothek haben und erleben? Wo finde ich was? (Hilfe zu Orientierung und Wegweisung). Die Information soll an einem „Empfangstresen“ (Infodesk) mit Arbeitsplätzen für ca. 2-3 Personen stattfinden.

5.006 Zentrale Beratung

Die Zentrale Beratung gibt fachliche Auskünfte und soll in Nähe der Foyerebene verortet werden, gut auffindbar aber nicht zwangsläufig auf gleicher Ebene (z. B. über eine Rolltreppe vom Foyer direkt in den Beratungsbereich). Vorstellbar sind ‚Inseltheken‘ mit ausreichend Platz auch für Großgruppen (z. B. Großgruppenanmeldungen). Die Beratung ist das Aufgabenfeld der Bibliothekare, dementsprechend sind eine entsprechende Anzahl an Büroräumen in der Nähe zu verorten. Für vertrauliche Gespräche ‚face to face‘ sind in der Beratungsfläche Besprechungszimmer vorzusehen. Kleinere, nicht dauerhaft besetzte Infopoints für den Kontakt zwischen Kunde und Mitarbeiter für die einzelnen Bereiche sind in den jeweiligen Flächen anzuordnen.

5.007 Präsentation Historischer Bestand

Die Präsentation des historischen Bestandes - permanente und wechselnde Inkunablen (Bücher z. T. aus dem 14.-16. Jhd.) - soll unter Berücksichtigung der erforderlichen konservatorischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen innerhalb der Foyerfläche realisiert werden. Innovative Konzepte zur Umsetzung werden dabei begrüßt. Als Benchmarks können hier die Bibliotheken in Hanau, Nürnberg, Bielefeld, Basel, Wiesbaden und die Sächsische Landesbibliothek herangezogen werden.

5.700 Veranstaltung / 5.800 Veranstaltung (Vorführung)

Der Veranstaltungssaal (VSB) braucht zwei Zugänge. Er muss sowohl von der Bibliothek als auch vom öffentlichen Foyer aus zugänglich sein, um ein didaktisches Bibliotheksvermittlungskonzept und die Bespielbarkeit jenseits der Öffnungszeiten im Sinne des Open Library Konzepts zu ermöglichen. Der Raum mit ansteigender Bestuhlung muss sprach- und kinotauglich sein. Das Filmstudio und der Projektionsraum sollten in Nähe der Veranstaltungsbereiche verortet werden.

5.008 Allgemeiner Bestand / Freihandbibliothek

Anzahl Medien gesamt: 199.000 Medien (= Allgemein + Philatelie + Lesesaal)

Anzahl Bücher: ca. 174.000 Anzahl Sonstige Medien: ca. 24.000 Anzahl Zeitungen/ Zeitschriften: 750

Im Freihandbereich sollen lockere und komprimierte Bereiche für die Aufstellung der Bücher vorgesehen werden. Dabei sollten die Regale in Raummitte eine niedrige Höhe aufweisen, die zu den Rändern hin ansteigen kann. Der komprimierte Bereich (kompakte Aufstellung für weniger nachgefragte Themen) könnte z. B. dann in Form von raumhohen Regalen an den Rändern umgesetzt werden. Ein Bereich für die lockere, „appetitliche“ Präsentation der Bücher (Top-Themen) sollte ebenfalls nach modernen Kriterien vorgesehen werden. Die Bücher in der Freihandbibliothek sollten in thematisch erkennbaren flexiblen Zonen aufgestellt werden (kein ‚Schluchtenkonzept‘!). Die atmosphärischen Leseplätze sind im Freihandbereich, z. B. zwischen den Büchern, anzuordnen. Die Abteilung Philatelie wird im Freihandbereich (im komprimierten Bereich) aufgestellt als Sachgruppe inklusive eines integrierten Beratungsspots.

5.020 Kinderbibliothek

Anzahl Medien gesamt: 41.000 Medien

Anzahl Bücher: ca. 29.000 Anzahl Sonstige Medien: ca. 9.000 Anzahl Zeitschriften/Comics: 3.000

Die Zielgruppe sind Kinder im Alter von 1 - 10 Jahren, die die Bibliothek alleine oder mit ihren Eltern besuchen, um dort mit diesen gemeinsame Zeit zu verbringen. Die Kinderbibliothek ist als eigenständiger Bereich zu konzipieren und nicht mit der Jugendbibliothek zu vermischen. Es ist auf eine kind-/körpergerechte Gestaltung zu achten (z. B. Regalhöhen, Mobiliar, etc.). Die Integration phantasievoller Erlebnisräume ist anzustreben. Der Kinderbibliothek ist ein Forum für verschiedene Aktivitäten und Veranstaltungsformate angegliedert. Folgende Funktionen sind in die Kinderbibliothek zu integrieren: Arbeits- und Sortierbereich für die Mitarbeiter, Leseplätze, Werkraum (auch als Aktionsfläche nutzbar), Essbereich, Still-/Wickelraum, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen.

5.030 Jugendbibliothek

Anzahl Medien gesamt: 25.000 Medien

Anzahl Bücher: ca. 14.000 Anzahl Sonstige Medien: ca. 8.000 Anzahl Zeitschriften/ Comics: 3.000

Die Zielgruppe sind Kinder im Alter von 10-15 Jahren. Die Jugendbibliothek ist als eigenständiger Bereich zu konzipieren und nicht mit der Kinderbibliothek zu vermischen. Es ist auf eine jugendgerechte, unkonventionelle Gestaltung zu achten, nach Möglichkeit auch mit dem Freiraum, selbst mitzugestalten (Variabilität in definierten Zonen). Für die Jugendlichen soll die Bibliothek gefühlt „Mein Ort“ sein, an dem sie auch die Möglichkeit haben, autark und ungestört zu sein. Auf keinen Fall sollte die Jugendbibliothek eine ‚Transitfläche‘ sein, sondern eher in Randlage verortet werden. Folgende Funktionen sind in die Jugendbibliothek zu integrieren: Arbeits- und Sortierbereich für die Mitarbeiter, Lesebereich (Einzelplätze), Lesebereich Gruppenzone (Loungebereich), Gamezone, Bereich Update (appetitliche, lockere Präsentation ausgewählter Bücher und Medien). Als Benchmark kann hier die Bibliothek in Oslo herangezogen werden.

5.040 Musikbibliothek

Anzahl Medien gesamt: 118.000 Medien

Anzahl Bücher: ca. 47.000 Anzahl Sonstige Medien: ca. 71.000

In der Musikbibliothek werden Pop, Klassik und wissenschaftliche Medien gemeinsam präsentiert. Die Audiovisuelle Abteilung ist hier sinnvoll angegliedert. Das Thema Musik ist das alle Institute am Gasteig verbindende Thema und steht damit im Fokus des Kulturvermittlungsprogrammes. Die Musikbibliothek soll daher dem Cluster der Räumlichkeiten des Kulturvermittlungsprogrammes zugeordnet werden. Die Nähe zu den Produktionsstudios für Film und Musik ist ebenfalls wünschenswert. In die Musikbibliothek sind folgende Funktionen zu integrieren: Arbeits- und Sortierbereich für Mitarbeiter, Ausgabebereich für Noten, Anlesefläche für Noten, Anspielbereich und Beratungsspot.

5.050 Lernwelt

Die Lernwelt soll den Nutzern optimale Bedingungen zum Lernen bieten. Ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen soll „soziales Lernen“ ermöglichen. Alle Arbeitsplätze brauchen direktes Tageslicht, die akustischen Bedingungen sind konzentrationsfördernd. Die attraktive und anregende Lernlandschaft bietet die räumlichen Möglichkeiten für den Übergang zwischen informellen und sozial organisiertem Lernen. Die Lernarchitektur soll die Offenheit für alle Adressatengruppen fördern. Die Ruhe-/Kommunikationsbereiche lassen sich grob in vier Zonen einteilen: solche für die ruhige Einzelperson, die in Ruhe arbeiten möchte, - solche für die ruhige Einzelperson, die in einem sozialen Umfeld lesen/lernen möchte, - Zonen für Gruppen, die für ihre Gruppenarbeit Ruhe brauchen, - und solche für Gruppen, die in einem kommunikativem Umfeld arbeiten möchten. Explizite Ruhezeiten sind unerlässlich.

Es sollen verschiedene Arbeitsplatzoptionen angeboten werden:

- Ruhige Einzel-AP ohne PC; 150 Plätze à 4 m², davon 15 AP als abgeschlossene Glaskabinen, der Rest in einer ruhigen, akustisch optimierten Zone
- Technische Einzel-AP mit PC; 50 Plätze à 4 m², in einer ruhigen, akustisch optimierten Zone
- Offene Einzel-AP ohne PC; 300 Plätze à 4 m² zu beliebigen Gruppen-AP kombinierbar
- Geschlossene Studios; 6 Stück zu je 20 m² für 10-15 Personen, für ruhige, ungestörte und nicht störende Gruppenarbeit
- Klassenzimmer zu je 50 m²; 5 Stück für 30-50 Personen, alle gleich ausgestattet, auch als Multimediastudio, Maker-Space und Veranstaltungsraum nutzbar mit einem Stuhl- und Materiallager (50 m²) in direkter Nähe
- Werkstatt zu je 50 m²; 2 Stück, ausgestattet mit Wasseranschluss, mit einem Stuhl- und Materiallager (20 m²) in direkter Nähe

Es ist anzunehmen, dass sich die Lernwelt langfristig vergrößern wird. Es sollte daher berücksichtigt werden, dass dies dann zu Ungunsten des Freihandbereiches erfolgen könnte. Eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung des Freihandbereiches für eine Nutzungsänderung ist hierfür vorzusehen. Als Benchmark kann hier die Bibliothek in Bayreuth herangezogen werden.

5.062 Druckstation

Das Thema Kopieren/Reproduktion kann geclustert werden und von geschulten Mitarbeitern, die auch Zugang zu Archiv und Historischem Bestand haben, betreut werden. Die Nutzung (Zugang/Bezahlung) kann z.B. in Kombination mit dem Bibliotheksausweis erfolgen.

5.900 Lesecafé

In die Bibliothek soll ein inklusives Lesecafé integriert werden (nach dem Modell des ‚Blauen Hauses‘ in München).

Die Nähe/Anbindung zum Zeitschriftenbereich sowie zur Lernwelt der Bibliothek wäre sinnvoll. Wichtig ist die Anbindung des Lesecafés an eine Leseterrasse (Lesedachgarten) auf dem Dach des Gebäudes. Das gastronomische Angebot im Lesecafé beschränkt sich auf Angebote, die keine Küche erfordern (Bar-Theke, z. B. Sandwiches etc.). Es soll zwei Zugänge haben, einen von der Bibliothek, und einen unabhängig von den Bibliotheksöffnungszeiten von den Flächen des Gasteig allgemein. Als Benchmarks können hier die Bibliotheken in Salzburg und Amsterdam herangezogen werden.

Interne Bereiche

5.100 Magazin

Anzahl Medien: ca. 600.000 - 800.000

Das Magazin der Bibliothek setzt den Einsatz innovativer Technik voraus (z. B. Kleinteilelager-Lösungen wie z. B. von „Autostore“, RFID-Technik). Der Einsatz dieser Technik ist erforderlich, um die Unterbringung der Medien auf dieser Fläche maximal zu verdichten. Sie schafft gleichzeitig die Basis für innovative Lösungen zu weiteren kundenfreundlichen Dienstleistungen. Die schnelle Verfügbarkeit der angeforderten Medien (Beschaffungsdauer von 30 Minuten bis max. 1 Tag) ist eine wichtige und einzigartige Serviceleistung der MSB im Gasteig.

Im Magazin ist ein Sicherheitsbereich mit Tresorraum für Inkunabeln - besonders wertvolle Bücher, Schriften, Noten, Medien, etc. - vorzusehen. Besondere klimatische Anforderungen sind hier zu berücksichtigen. Ein überwachter Arbeitsraum zur Präsentation und Arbeit mit Inkunabeln ist erforderlich. Im Magazin der Bibliothek sind 7 Arbeitsplätze vorzusehen.

Das Magazin der Fahrbibliothek und der Sozialbibliothek kann nicht in das automatisierte Magazin integriert werden, die Aufstellung der Bücher erfolgt in Rollregalen. Es ist darauf zu achten, dass die Fläche zur Aufstellung der Rollregale möglichst stützenfrei ist, um eine maximale Effizienz (Fläche im Verhältnis zur Anzahl Rollregale) zu erreichen.

5.201 Lager Magazin

In jedem Stockwerk sind ca. 15m² anteilige Lagerfläche vorzusehen.

5.203 Logistik-/ Verteilzentrum

Vom Logistik- und Verteilzentrum aus werden die Bücher / Medien in die Stadtteilbibliotheken verteilt.

5.204 Poststelle

In der Poststelle sind 3 vollwertige Arbeitsplätze (entsprechend den Richtlinien nach AVO) vorzusehen. Die direkte Anbindung an die Laderampe im Tiefhof ist unerlässlich.

5.400 Verwaltung (Büroflächen)

Das Open-Library-Konzept erfordert eine klare Trennung zwischen öffentlichen und nicht-öffentlichen Bereichen. Ein Großteil der Büros ist im nicht-öffentlichen Bereich zu verorten. Ein Teil der Büros muss jedoch aufgrund ihrer funktionalen Zuordnung publikumsnah angeordnet werden. Hier ist darauf zu achten, dass bei einer Nutzung der Bibliothek außerhalb der regulären Öffnungszeiten diese Büros für die Besucher nicht zugänglich sind. Ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen - Einzelbüros, Zweierbüros, Gruppenbüros, Großraumbüros - ist erforderlich. Die Büroflächen können teilweise im Pool untergebracht werden. Das städtische Konzept für Büro-/Sozialflächen für Bibliotheken ist mit zu berücksichtigen. Die Standardtischbreite beträgt 1.60m x 0.80m.

5.400 Büros im Pool

Für folgende Funktionsbereiche können die Büroflächen gepoolt werden:

- Verwaltung: Standardbüros, umsetzbar als Einzel-, Zweier-, Gruppen-, Großraumbüros. Leitungsfunktionen brauchen Einzelbüros: Direktion, Ltg. Zentralbibliothek, Ltg. Stadtteilbibliothek, Ltg. Juristische Bibliothek, Ltg. Fahrbibliothek, Ltg. Sozialbibliothek, Ltg. Zentrale Dienste

5.410 Büros publikumsnah

Folgende Funktionsbereiche müssen publikumsnah verortet werden:

- Bibliothekare: Die Bibliothekare brauchen die Nähe zu den Publikumsflächen, da ein schneller Wechsel zwischen dem internen Arbeitsplatz und den Publikumsflächen erforderlich ist (Bestände herholen, wegtragen, etc.). Die Bibliothekare brauchen am Arbeitsplatz eine zusätzliche Stellfläche für 1 Wägelchen in der Verkehrsfläche.
- Technische Mitarbeiter: Die technischen Mitarbeiter sitzen nicht ständig an ihrem Arbeitsplatz. Für 50 Mitarbeiter stehen daher nur 20 Arbeitsplätze zur Verfügung. Sie brauchen eine Fläche für die Buchpflege und zusätzliche Tischfläche zum Kontrollieren und Umpacken von Medien in der Verkehrsfläche.

5.420 Büros Logistik (Zentrale Dienste)

- Akzession: Großraumbüro (Teamleitung Einzelbüro); zusätzlich ist pro Arbeitsplatz eine Stellfläche für 2 Wägelchen in der Verkehrsfläche vorzusehen. Die Nähe zur Poststelle, eine gute prozessuale Anbindung an die Ladezone sowie die Nähe zur BMT ist erforderlich. Die Mitarbeiter der Akzession brauchen den direkten Kontakt zum Lieferanten, auch um vertrauliche Gespräche mit ihm führen zu können. Täglich werden große Warenmengen (ca. 500 Medien) angeliefert. Die Akzession muss ein abgeschlossener Bereich sein, zu dem kein Kunde (auch nicht zufällig!) Zugang haben darf.
- Zeitschriften: Großraumbüro (Teamleitung Einzelbüro); zusätzlich ist pro Arbeitsplatz eine Stellfläche für 2 Wägelchen in der Verkehrsfläche vorzusehen.

- Referenten: Zweierbüros; zusätzlich ist pro Arbeitsplatz eine Stellfläche für 1 Wägelchen in der Verkehrsfläche vorzusehen. Die Referenten (Lektorat) bestimmen durch den qualitativen Bestandsaufbau die Qualität der Bibliothek
- Katalogisierer: Zweierbüros (Leitung Einzelbüro); zusätzlich pro Arbeitsplatz ist eine Stellfläche für 1 Wägelchen in der Verkehrsfläche vorzusehen. Die Nähe zum Medienbereich ist wichtig.
- BMT (Buch- und Medienbearbeitung): Großraumbüro und zugleich Werkstatt (Werkstattcharakter). Die 20 Arbeitsplätze der BMT-Mitarbeiter sind hier in die Werkstattfläche integriert. Die Maschinen zur medientechnischen Bearbeitung mischen sich mit Arbeitsplätzen. Die Nähe zur Akzession und Druckerei ist wichtig. Die Verteilung der Medien von der BMT erfolgt an : Poststelle (Verteilung an Stadtteilbibliotheken), Publikumsflächen (Zentralbibliothek) und Magazin der Bibliothek.
- Bereitstellung: 1 Arbeitsplatz; ermöglicht die qualitativ bessere Bearbeitung der internen und externen Reservierung/Bereitstellung von Medien für Kunden (Servicegedanke).
- Fahrbibliothek: Die 32 Arbeitsplätze sind Wechselarbeitsplätze. Es wird ein Bereitstellungsregal zum Sortieren der Medien für die Bücherbusse benötigt. Die sortierten Medien werden in ‚Buchwannen‘ (ca. 5-6 Wannan) zur Laderampe zum Verladen in die Bücherbusse gebracht. 4 weitere temporäre Büroarbeitsplätze sollen im Magazin der Fahrbibliothek verortet werden.

5.400 / 5.410 / 5.420 Besprechung

Die Besprechungsflächen wurden anteilig zu den Arbeitsplätzen ermittelt und sind in differenzierte Besprechungsmöglichkeiten umzusetzen. Benötigt werden viele kleine Besprechungsräume für spontane Besprechungen für ca. 2-3 Personen und ca. 2-3 kleine Besprechungsräume für 8-10 Personen sowie ein großer Besprechungsraum für 50-60 Personen.

5.600 Werkstattbereiche

Der Werkstattbereich besteht aus der Buchpflege (Werkstatt), der Druckerei und den dazugehörigen Lagerflächen. In der Buchpflege werden beschädigte Bücher repariert oder neue Bücher für die Bibliothek präpariert (Labeling, Schutzleinbände etc.). Neue Bücher kommen nach Prüfung durch die Akzession hierher. Beschädigte Bücher werden im Zuge des Sortierprozesses ausgemustert und zur Reparatur in die Buchpflege gebracht. Die Nähe zur Akzession und zur BMT ist daher sinnvoll.

5.500 Sozialflächen

Die Umkleiden (mit Spinden) sollen für alle an zentraler Stelle verortet werden. Teeküchen sind stockwerksweise anzuordnen.

5.304 Laderampe

Die Laderampe befindet sich im Tiefhof (Tiefgarage) und ist das ‚Drehkreuz‘ für den Warenumsschlag. Bei der Laderampe ist auf eine ausreichende Breite und die richtige Höhe (Anlieferungshöhe vom LKW) zu achten. Ein Lastenaufzug zur Verteilung der Waren ist in unmittelbarer Nähe anzuordnen. Direkten Zugang zur Laderampe brauchen die Poststelle, das Logistik-/Verteilzentrum, der zentrale Wareneingang und das Magazin. Eine Abstellmöglichkeit (Bereitstellungsflächen) für die Bücherwannen (ca. 5-6 Wannen) und Medienpakete (Vorbestellungen für Schulen) ist vorzusehen. Im Durchschnitt kommt ca. alle 10 Minuten ein Fahrzeug an die Laderampe.

5.301 Sortieranlage

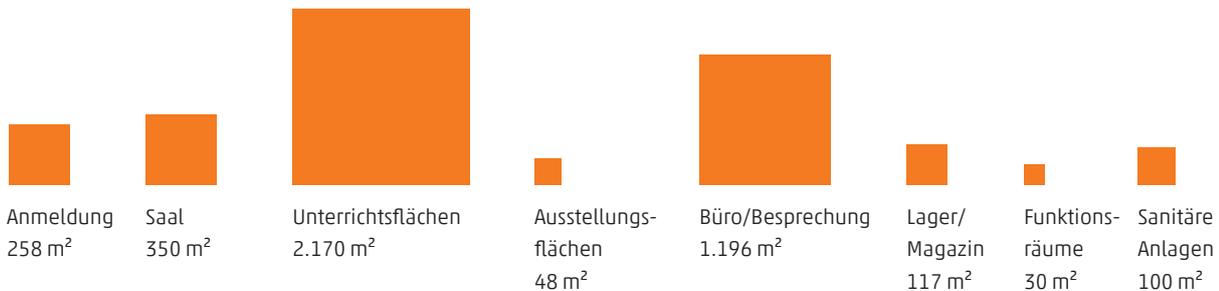
Die Bücher werden von der Zentralen Rückgabe zur Sortieranlage befördert. Nach dem Sortiervorgang werden die Bücher entweder wieder zurück in die Regale, das Magazin oder beschädigte Bücher in die Buchpflege (Werkstatt) transportiert. Die Sortieranlage muss nicht auf gleicher Ebene wie die Buchrückgabe verortet werden.

5.302 Bustiefgarage

Hauptverkehrszeit ist zwischen 6.00 und 20.00 Uhr. Benötigt werden 5 Stellplätze für Busse, 5 Stellplätze für LKW, 5 Stellplätze für PKW. Über den Tag verteilt fahren ca. 5 Bücherbusse (Fahrbibliotheken), ca. 5 Sprinter (Sozialbibliotheken und zentrale Verteilung an Stadtteilbibliotheken) sowie die LKWs für die tägliche Warenanlieferung in die Tiefgarage (Tiefhof) ein und wieder aus. Im Durchschnitt kommt ca. alle 10 Minuten ein Fahrzeug an die Laderampe. In der Bustiefgarage ist auch ein Lager vorgesehen.

6.3 Münchner Volkshochschule

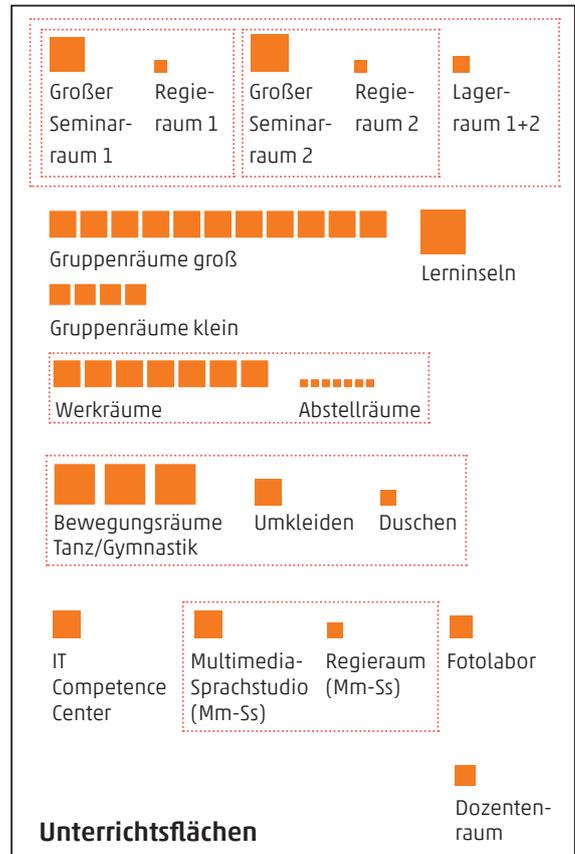
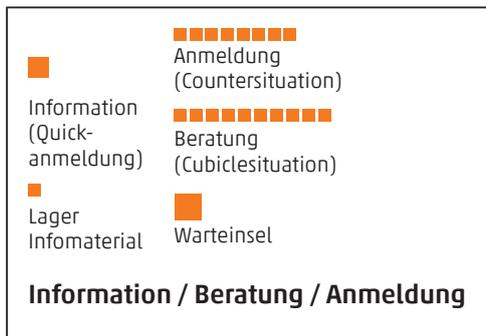
4.269 m² Nutzfläche (NF)



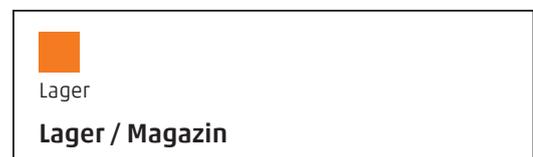
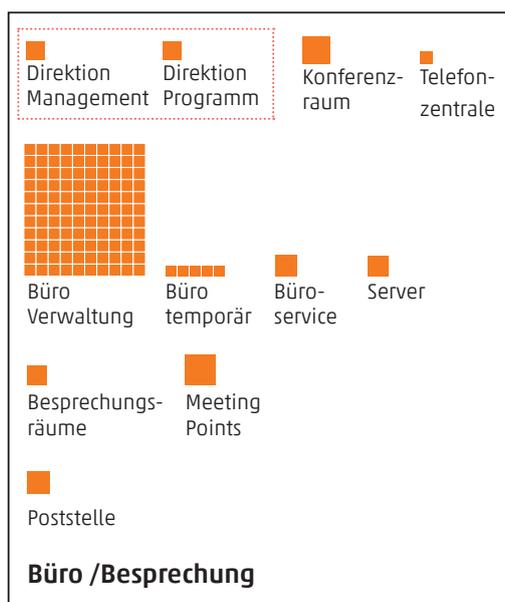
6.3.1 Münchner Volkshochschule allgemein

Die architektonische Gestaltung des Bereiches der MVHS soll den interkulturellen und integrativen Austausch im Haus fördern und eine Offenheit für alle Adressatengruppen ausstrahlen. Sie soll außerdem die Kooperationschancen im Haus positiv beeinflussen und Brücken zu anderen Kulturinstituten schaffen, z. B. mittels Blickachsen und Sichtbeziehungen. Die Integration von Lerninseln, Meetingpoints sowie konsumfreien Aufenthaltsflächen leistet hierzu einen wichtigen Beitrag. Einige Lerninseln können auch in definierten Zonen in den Verkehrs- und Foyerflächen des Gasteig angeordnet werden, um diese einerseits zu beleben und andererseits wartenden Kunden/Besuchern die Möglichkeit zu bieten, sich z. B. noch auf einen Kurs vorzubereiten oder sie für Gruppenarbeit zu nutzen. Insgesamt soll eine attraktive und anregende Lernlandschaft geschaffen werden, die den Übergang zwischen informellem und sozial organisiertem Lernen realisiert. Diese bietet einladende Lernbereiche für individuelles Lernen und Gruppenlernen und ermöglicht flexible Lernarrangements. Die Unterrichtsräume sollen diskrete Einblicke zulassen, ohne dass dadurch der Unterricht gestört wird. Man soll von außen sehen können, was innen passiert. Die Kommunikation von Teilnehmern und Dozenten soll gefördert werden.

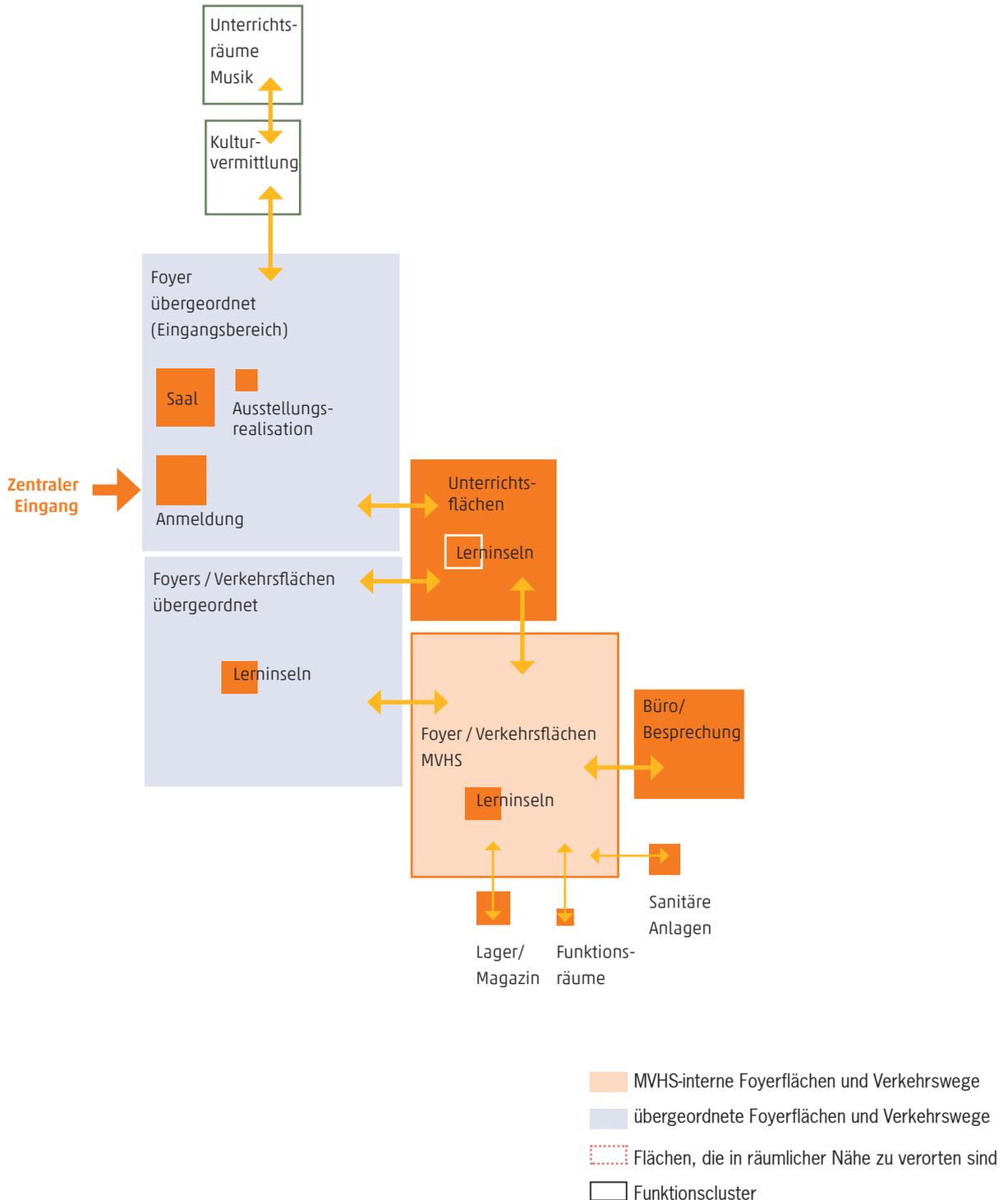
6.3.2 Flächenvisualisierung - Öffentliche Bereiche



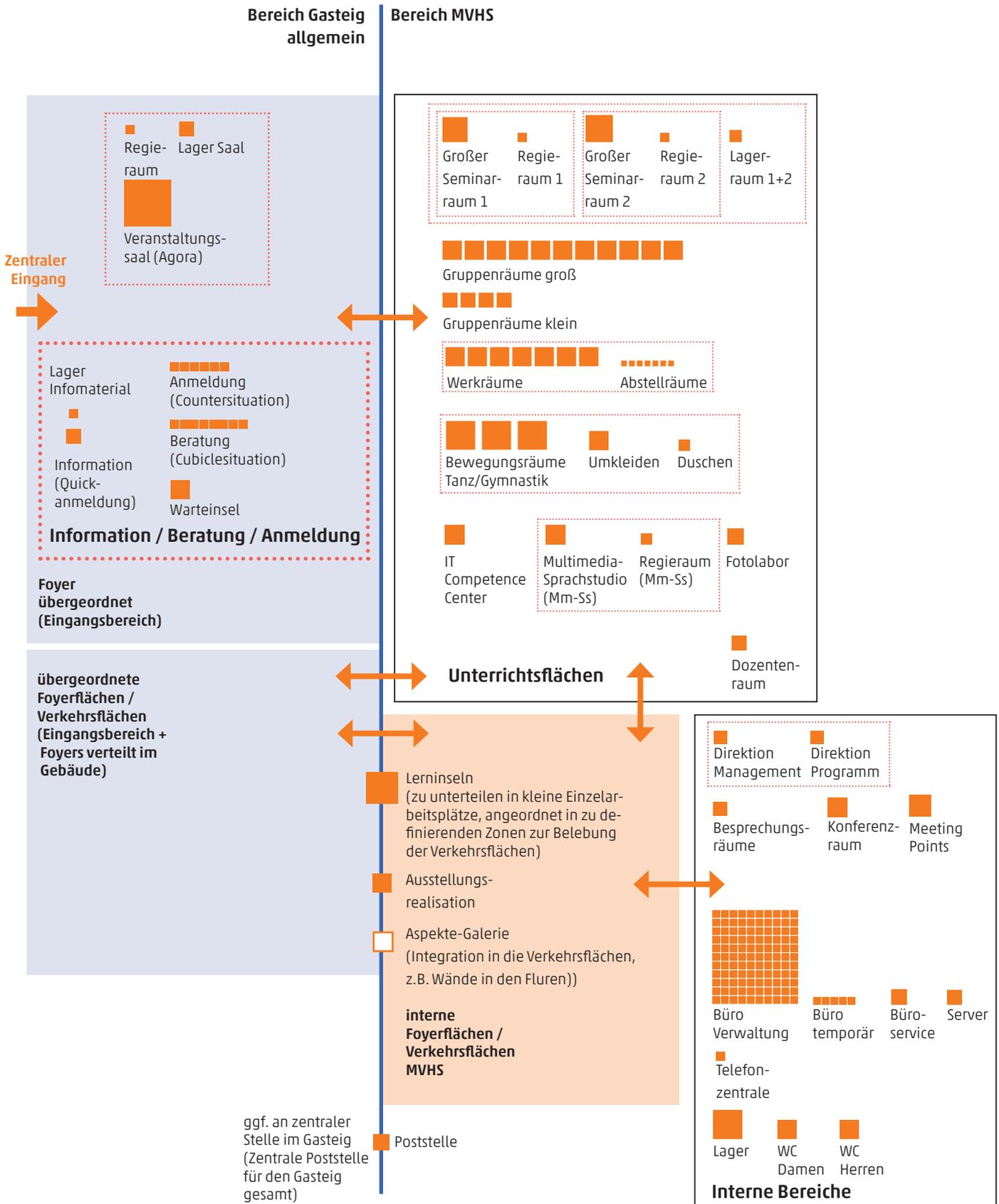
6.3.3 Flächenvisualisierung - Interne Bereiche



6.3.4 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.3.5 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.3.6 Raumliste MVHS

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
8. Münchner Volkshochschule						4.269 m²		
Öffentliche Bereiche						2.826 m²		
8. 000 Anmeldung						258 m²		
8. 001	Öff. Bereich	Information	NUF-2	1		30 m ²	3 AP	Anmeldetresen und Wartezone
8. 002	Öff. Bereich	Lager Infomaterial	NUF-4			10 m ²		z.B. integriert in den Anmeldetresen
8. 003	Öff. Bereich	Anmeldung	NUF-2		12 m ²	72 m ²	6 AP	Countersituation; Privatheit der Kunden möglichst gewährleisten (8 AP mit einer Anwesenheit von 80%)
8. 004	Öff. Bereich	Beratung	NUF-2	1	12 m ²	96 m ²	8 AP	Cubiclesituation; Privatheit der Kunden möglichst gewährleisten (10 AP mit einer Anwesenheit von 80%)
8. 005	Öff. Bereich	Warteinsel	NUF-1	1	50 m ²	50 m ²	20 Pers.	Ansatz 2,5 m ² / Person
8. 100 Saal						350 m²		
8. 101	Saal 01	Grosser Veranstaltungssaal	NUF-5	1		300 m ²	300 Pers.	100 % Nutzung durch die MVHS Nutzervorstellung: Amphitheater, direkt an öffentl. Foyer angegliedert; ggf. mit Galerie (= Auswirkung auf Raumhöhe beachten!); flexible Bestuhlung; Ansatz 1,0 m ² / Person
8. 102	Saal 01	Regieraum	NUF-5	1		10 m ²		
8. 103	Saal 01	Lager Saal	NUF-4	1		30 m ²		
8. 104	Saal 01	Schleusen	VF	2	5 m ²	10 m ²		
8. 200 Unterrichtsflächen						2.170 m²		
8. 201	Unterricht	Grosser Seminarraum 1	NUF-5	1		84 m ²	80 Pers.	Ansatz 1,0 m ² / Person
8. 202	Unterricht	Regieraum 1	NUF-5	1		10 m ²		
8. 203	Unterricht	Schleuse 1	VF	2	5 m ²	10 m ²		
8. 204	Unterricht	Grosser Seminarraum 2	NUF-5	1		99 m ²	100 Pers.	auch genutzt als Probenraum Theater ; Ansatz 1,0 m ² / Person
8. 205	Unterricht	Regieraum 2	NUF-5	1		10 m ²		
8. 206	Unterricht	Schleuse 2	VF	2	5 m ²	10 m ²		
8. 207	Theater	Lageraum 1+ 2	NUF-4			20 m ²		Ansatz 10% der Raumgrösse
8. 208	Unterricht	Gruppenraum	NUF-5	11	54 m ²	594 m ²	18 Pers.	Flexible Nutzung ermöglichen; Ansatz 3 m ² / Person
8. 209	Unterricht	Gruppenraum klein	NUF-5	4	36 m ²	144 m ²	12 Pers.	Flexible Nutzung ermöglichen; Ansatz 3 m ² / Person
8. 211	Werken	Werkraum	NUF-5	7	56 m ²	392 m ²	14 Pers.	Flexible Nutzung ermöglichen; Ansatz 4 m ² / Person
8. 212	Werken	Abstellräume	NUF-4	7	6 m ²	42 m ²		Ansatz 10% der Raumgrösse
8. 213	Gesundheitsbildung	Bewegungsräume Gymnastik und Tanz	NUF-5	3	120 m ²	360 m ²	20 Pers.	Ansatz 6 m ² / Person
8. 214	Gesundheitsbildung	Umkleiden	NUF-7	48	1,0 m ²	48 m ²		Ansatz 1 m ² / Person; Gleichzeitigkeit 80%; Verteilung: 80% Damen/ 20% Herren
8. 215	Gesundheitsbildung	Duschen	NUF-7	4	4,0 m ²	16 m ²		Ansatz 1 Dusche / 12 Personen; zusätzliche Waschbecken; Toiletten extra; Verteilung: 80% Damen/ 20% Herren
8. 221	Sonderraum	IT Competence Center	NUF-5	1	54 m ²	54 m ²	18 Pers.	Ansatz 3 m ² / Person
8. 222	Sonderraum	Multimedia-Sprachstudio	NUF-5	1	54 m ²	54 m ²	18 Pers.	Ansatz 3 m ² / Person
8. 223	Sonderraum	Regieraum Mult.M.-SS	NUF-5			17 m ²		
8. 224	Sonderraum	Fotolabor	NUF-5	1		36 m ²		
8. 228	Sonderfläche	Lerninseln	NUF-5	tbd.		140 m ²		Kleine Einzel -Arbeitsplätze; Ansatz 7,5% der Unterrichtsflächen; Anordnung als offene Zone zur Belebung der Verkehrsflächen
8. 229	Sonderraum	Dozentenraum	NUF-2			30 m ²		
8. 300 Ausstellungsflächen						48 m²		
8. 301	Ausstellung	Aspekte-Galerie				(0 m ²)		Integration in Verkehrsflächen/ Foyerflächen
8. 302	Ausstellung	Ausstellungsrealisation	NUF-5	1		48 m ²		

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
Interne Bereiche						1.443 m²		
8. 400 Büro / Besprechung						1.196 m²		
8.	401	Büro	Direktion Management	NUF-2	1	24 m ²	1 AP	
8.	402	Büro	Direktion Programm	NUF-2	1	24 m ²	1 AP	
8.	403	Büro	Büro Verwaltung	NUF-2	tbd.	10,0 m ²	88 AP	110 AP mit einer Anwesenheit von 80 % = 88 AP; Aufspaltung in Einzel-, Doppel- und Dreierbüros; Besprechungsplätze für Publikumsverkehr (Dozenten) in den Büros enthalten
8.	404	Büro	Büro temporär	NUF-2	1	8,0 m ²	5 AP	Nonterritoriale AP für Dozenten etc.
8.	405	Büro	Konferenzraum	NUF-2	1	54 m ²	18 Pers.	
8.	406	Büro	Besprechungsräume	NUF-2			12 Pers.	
8.	407	Büro	Büroservice (Kopieren/ Drucken/ Material)	NUF-2	tbd.	0,25 m ²	131 AP	Ansatz 0,25m ² / AP
8.	408	Büro	Meeting Point	NUF-3	tbd.	0,5 m ²	131 AP	Anordnung als offene Zonen
8.	409	Büro	Poststelle	NUF-2	1		36 m ²	könnte evtl. entfallen, wenn es eine Poststelle für den gesamten Gasteig geben würde
8.	410	Büro	Telefonzentrale	NUF-2	1		12 m ²	
8. 500 Lager / Magazin						117 m²		
8.	501	Lager	Lager	NUF-4	tbd.		117 m ²	Ansatz 5% der Nutzfläche (Büro, Unterricht); Aufteilung nach Bedarf; weitere Lagerflächen in Anmeldung und Werkräumen
8. 600 Funktionsräume						30 m²		
8.	601	Support	Server	NUF-7	2	15 m ²	30 m ²	
8. 700 Sanitäre Anlagen						100 m²		
8.	701	Sanitär	WC Damen	NUF-7	tbd.		50 m ²	Sanitärflächen sind entwurfsabhängig zu verteilen
8.	702	Sanitär	WC Herren	NUF-7	tbd.		50 m ²	Sanitärflächen sind entwurfsabhängig zu verteilen

6.3.7 Erläuterungen/Anmerkungen

Öffentliche Bereiche

8.001 Information / 8.003 Anmeldung / 8.004 Beratung

Im Foyer sollte der Kunde alle wichtigen Informationen über die MVHS erhalten und sich für Kurse anmelden können. Hierfür ist ein Informations- und Anmeldetresen mit einer Wartezone vorzusehen. Darüber hinaus - insbesondere bei erhöhtem Andrang (z. B. bis zu 500 Personen pro Tag bei Semesterstart zum 1. Februar und 1. September) - erfolgt die Anmeldung über eine Countersituation. Bei diesem Vorgang sollte die Privatsphäre der Kunden gewahrt bleiben. Für bestimmte Beratungsleistungen, wie z. B. die Feststellung des Leistungsstandes eines Kunden (z. B. bei Fremdsprachen) oder für die Klärung persönlicher Belange eines Kunden ist eine vertrauliche Atmosphäre „Face to Face“ erforderlich. Diese Beratung findet daher in einzelnen Cubicles statt. Die Wartezone ist beiden Funktionen (Counter/Cubicle), die in räumlicher Nähe zueinander liegen sollten, anzugliedern. In der Wartezone soll eine Anzeigetafel mit Nummernvergabesystem etabliert werden. Information, Anmeldung (Countersituation) und Beratung sollen leicht auffindbar und in unmittelbarer Nähe zueinander verortet werden.

8.100 Veranstaltungssaal

Der Veranstaltungssaal soll eine multifunktionale Nutzung ermöglichen. Dies bedingt eine flexible, ebenerdige Bestuhlung mit der Möglichkeit, diese zu einer ansteigenden Bestuhlung zu verändern. Der Saal muss für Kino, Kultur und Sprache gleichermaßen tauglich sein. Gegebenfalls ist eine Galerie vorzusehen, in diesem Fall ist die Raumhöhe des Saales entsprechend anzupassen. Der Saal muss an die Foyerfläche angebunden sein, angrenzende Ausstellungsflächen erhöhen seine Attraktivität. Der Regieraum sowie das Lager für den Saal (z. B. für Stühle etc.) müssen in direkter Nähe verortet werden.

8.200 Unterrichtsflächen

Alle Unterrichtsräume brauchen Tageslicht, die akustischen Bedingungen sind konzentrationsfördernd. Die mediale Ausstattung der Räume entspricht dem Stand der Technik, die Einrichtung ist flexibel. Folgende Unterrichtsräume sollen angeboten werden:

- Große Seminarräume: Einer der beiden Seminarräume soll auch als Probenraum Theater genutzt werden können. Die Raumgestaltung/-ausstattung muss entsprechend ausgeführt werden. Die erforderliche Technik soll bereits integriert sein. Die Lagerräume der Seminarräume sollen in der Nähe verortet werden und können auch zusammengelegt werden.
- Gruppenräume: Die Gruppenräume müssen eine flexible Nutzung ermöglichen. Schmale ‚Sehschlitze‘ erlauben Sichtbeziehungen zwischen Unterrichtsraum und Verkehrsfläche. Die erforderliche Technik soll bereits integriert sein. Zwei Gruppenräume müssen besonders schallgeschützt sein, damit sie für Prüfungen genutzt werden können.

- **Werkräume:** In den Werkräumen findet künstlerisches und kunsthandwerkliches Gestalten statt. Die Werkräume müssen eine flexible Nutzung ermöglichen und brauchen jeweils einen Wasseranschluss und Waschbecken. Einblicke in die Werkräume sind gewünscht. Vorstellbar ist die Inszenierung der Werkräume als offene Ateliers. Die Lagerräume der Werkräume sollen in der Nähe verortet werden und können auch zusammengelegt werden.
- **Bewegungsräume Gymnastik und Tanz:** Die Bewegungsräume erfordern einen Schwingboden, eine Raumhöhe von 4m, große Spiegelflächen und ausreichende Belüftung. Sie brauchen eine intime Atmosphäre ohne Einblicke von aussen. Ein Ausblick über die Stadt gäbe den Räumen eine besondere Atmosphäre und Qualität. Dies bedingt jedoch eine von aussen nicht einsehbare Verortung in einem der oberen Stockwerke. In der unmittelbaren Nähe zu den Bewegungsräumen müssen Lagerräume für die Geräte sowie erforderliche sanitäre Anlagen verortet werden. Die Bewegungsräume werden von 2/3 Damen und 1/3 Herren genutzt.
- **Musikräume:** Die Unterrichtsräume für Musik sind dem Cluster ‚Kulturvermittlung‘ zugeordnet. Auf eine ausreichende Türbreite (1.60m) für den Transport von Klavieren ist zu achten.
- **Lerninseln:** Lerninseln sind als offene Zonen zur Belebung der Verkehrsflächen anzuordnen. Diese Zonen können sich in den Flächen der MVHS selbst, als auch in den Flächen (Verkehrsflächen) des gesamten Gasteig befinden. Die Lerninseln sollen zum Austausch, zu individuellem Lernen und Gruppenlernen einladen.

8.301 Aspekte-Galerie

Die Aspekte-Galerie wird hauptsächlich von der MVHS kuratiert. Da sie wechselnden Ausstellungen und damit verbundenen unterschiedlichen Ausstellungskonzepten unterliegt, erhält sie keine fest definierte Fläche. Vielmehr muss die Foyerfläche so konzipiert sein, dass die Möglichkeit zum Aufstellen von Ausstellungstafeln besteht. Die Wandflächen im Foyer sollten so beschaffen sein, dass die Hängung von Bildern etc. möglich ist und gegebenenfalls Dinge von oben abgehängt werden können.

8.302 Ausstellungsrealisation

Die Ausstellungsrealisation wird hauptsächlich von der MVHS kuratiert, die Inhalte stehen in direktem Kontext zum aktuellen Programm. Sie soll zukünftig auch stärker als „Gesicht“ der MVHS nach aussen genutzt werden. Die Fläche für die Ausstellungsrealisation ist eine eigene, definierte Fläche. Ergänzend können Exponate an den Wänden der Flure und temporär in den Verkehrsflächen ausgestellt werden. Die Fläche obliegt der Verwaltungshoheit der MVHS. Die Fläche muss nicht zwangsläufig im Bereich der MVHS verortet werden. Sinnvoll ist die Gestaltung und Anordnung der Ausstellungsflächen im Zusammenhang mit einem übergeordneten, kuratiertem Ausstellungskonzept für den gesamten Gasteig. Ein Bezug der Ausstellungsflächen zu den allgemeinen Foyerflächen ist anzustreben (z. B. Sichtbeziehungen, gezielte, indirekte Führung der Besucher durch die Exponate etc.). Die Ausstellungen sollten professionell umgesetzt werden können. Es finden ca. 4-5 Ausstellungen pro Jahr statt, teilweise laufen 3 Ausstellungen parallel.

Interne Bereiche

8.400 Büroflächen

Die Büroflächen werden aufgesplittet in Einzel-, Doppel- und Dreierbüros. Im Flächenansatz (10m² pro AP) ist ein Besprechungsplatz für Publikumsverkehr mit enthalten. Die temporären Büroarbeitsplätze sind als non-territoriale Arbeitsplätze zu planen.

- **Direktion:** Die Direktion Programm und die Direktion Management sollten in Nähe zueinander liegen. In Ergänzung dazu ist der Bereich Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll.
- **Verwaltung:** Die Verwaltung soll nicht im öffentlichen Bereich verortet werden.
- **Bereiche Deutsch und Sprachen:** Die beiden Bereiche haben Publikumsverkehr und sollten in Nähe der Unterrichtsräume liegen.
- **Nonterritoriale Arbeitsplätze:** 5 AP im Pool, hauptsächlich genutzt von Dozenten

8.408 Meeting Points

Die Fläche der Meeting-Points wurde berechnet mit dem Flächenansatz 0,5 m² pro Arbeitsplatz. Die Meeting-Points sind entwurfsabhängig als offene Zonen anzuordnen. Ein kleiner Besprechungsraum ist im Personalbereich anzuordnen.

8.406 Besprechungs- / 8.405 Konferenzraum

Der Besprechungsraum (12 Personen) und der Konferenzraum (für 25 Personen) sollten an zentraler Stelle angeordnet werden.

8.409 Poststelle

Eine eigene Poststelle für die MVHS könnte entfallen, wenn es eine zentrale Poststelle für den gesamten Gasteig geben würde.

8.407 Büroservice/ 8.500 Lager / 8.700 Sanitäre Anlagen

Büroserviceflächen, Lagerflächen und Sanitärflächen sind sinnvoll zu verteilen und zu verorten.

6.4 Münchner Philharmoniker

2.114 m² Nutzfläche (NF)



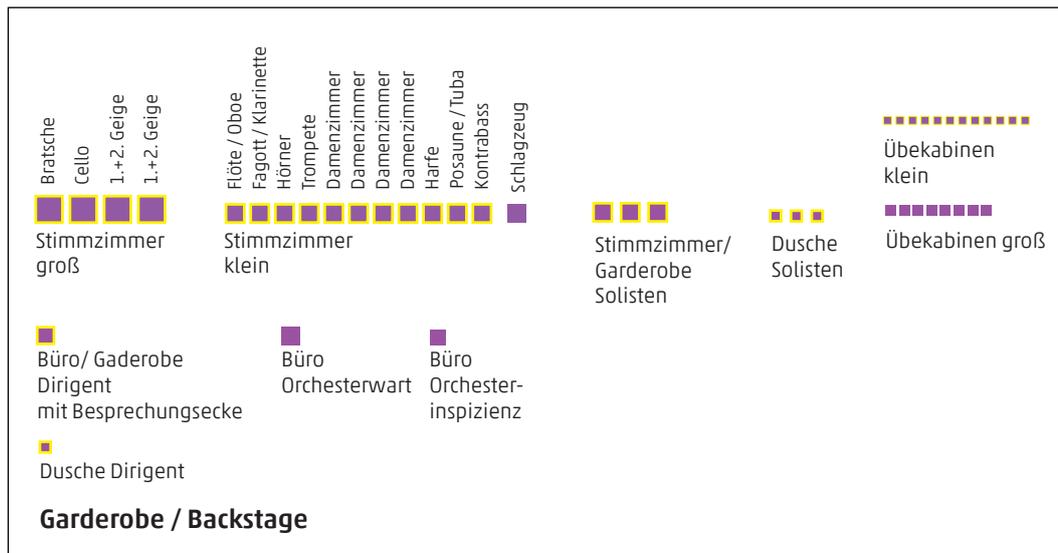
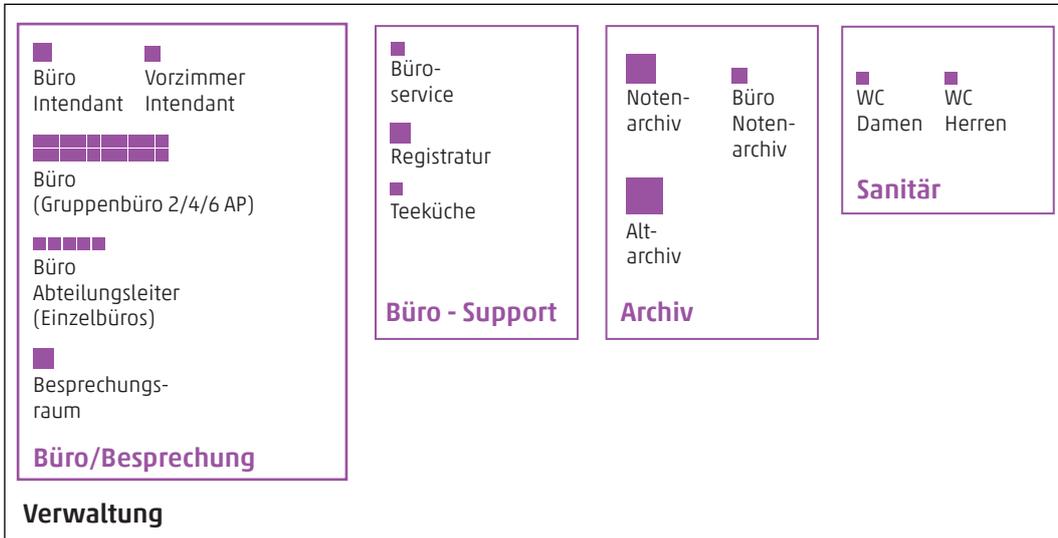
6.4.1 Münchner Philharmoniker allgemein

Heute beschränkt sich die Wahrnehmung der Münchner Philharmoniker im Gasteig eher auf die Abendstunden während des Konzertbetriebes. Im ‚neuen‘ Gasteig sollen die Münchner Philharmoniker nun auch tagsüber erlebbar sein. Dies kann insbesondere durch die Belebung und Bespielung der Foyerflächen realisiert werden.

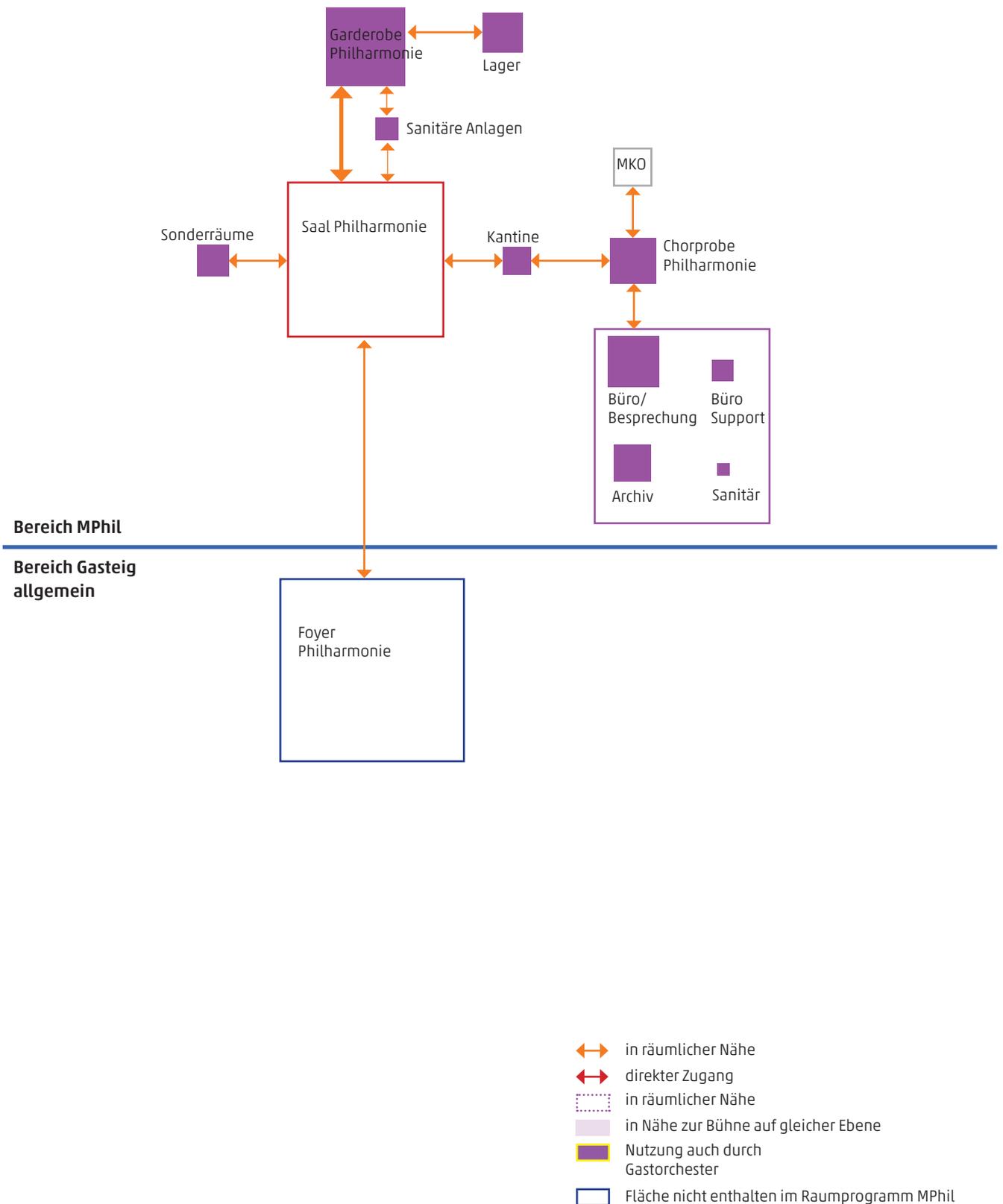
Erreicht werden kann dies z. B. durch die Verortung des Abo-Büros der MPhil, öffentlicher Übekabinen sowie der Integration einer offenen, definierten und akustisch geeigneten Fläche für Konzerteinführungen im Foyer EG. Die Erlebbarkeit kann beispielsweise durch eine Multimediawand, Klangmuscheln (z. B. mit der Playlist der Konzerte des aktuellen Spielplans, etc.) und der Möglichkeiten für die Vorführung von Instrumenten erweitert werden. Ein Fan-Shop mit der Möglichkeit, CDs und andere relevante Artikel zu kaufen, ist ebenfalls vorstellbar.

Ein Großteil der Räumlichkeiten der Philharmoniker wird häufig von Gastorchestern genutzt, ein Teil der Räume stehen ausschließlich für die interne Nutzung zur Verfügung. Bei der Planung ist die erforderliche Bühnennähe einiger Räume - welche eine zeitliche, prozessuale und wirtschaftliche Relevanz hat - zu beachten.

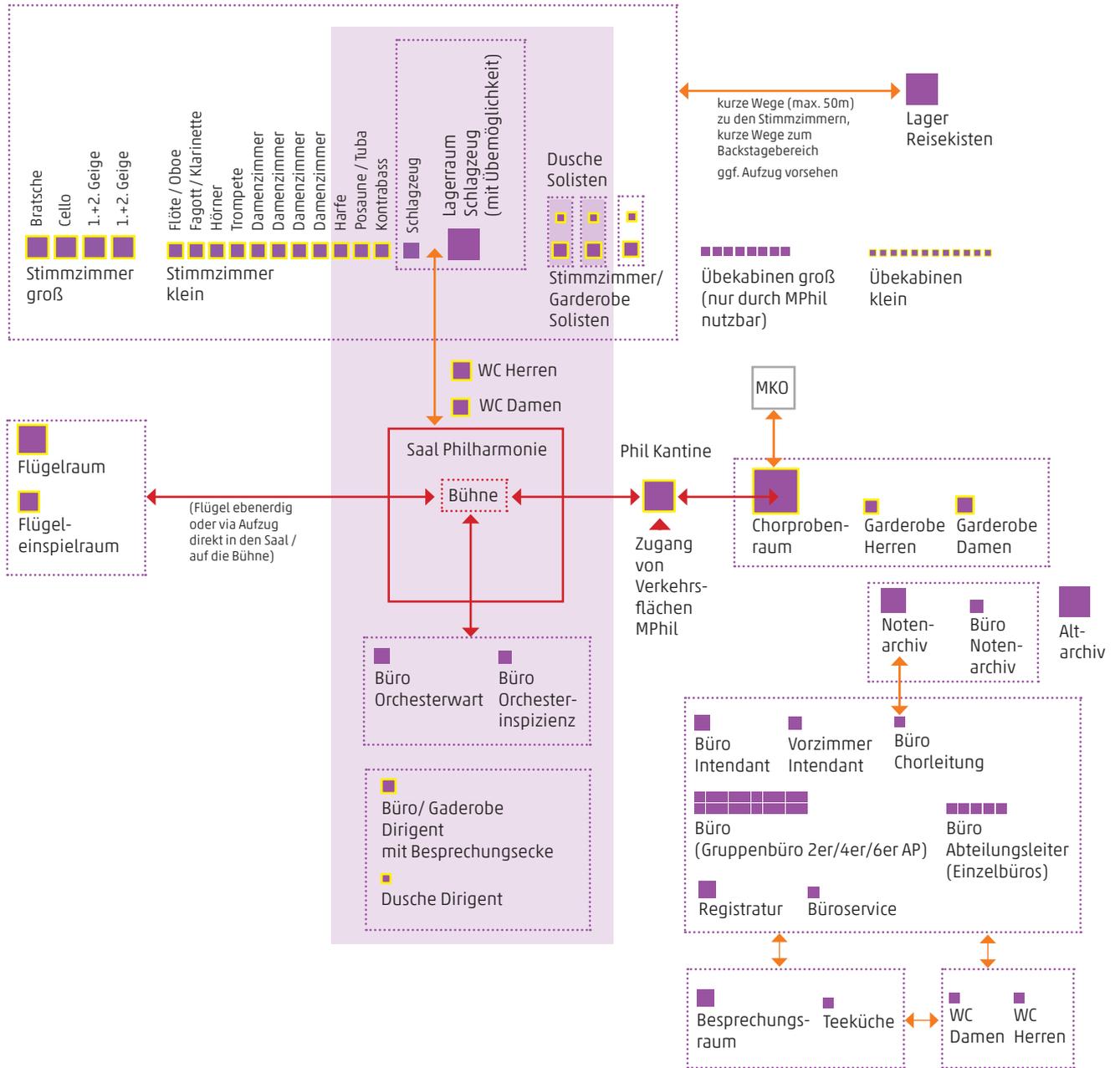
6.4.2 Flächenvisualisierung



6.4.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht

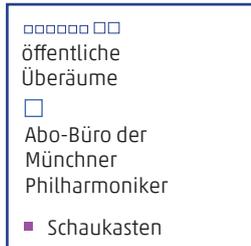


6.4.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



Bereich MPhil

Bereich Gasteig allgemein



Foyer
Philharmonie

6.4.5 Raumliste Münchner Philharmoniker

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
6. Münchner Philharmoniker						2.114 m²		
6. 000 Verwaltung Münchner Philharmoniker						582 m²		
6. 000 Büro/ Besprechung						332 m²		
6. 001	Büro	Vorzimmer Intendant	NUF-2	1		18 m ²	1 AP	
6. 002	Büro	Büro Intendant	NUF-2	1		24 m ²	1 AP	
6. 003	Büro	Büro Abteilungsleiter	NUF-2	5	12,00 m ²	60 m ²	5 AP	Einzelbüros
6. 004	Büro	Büro	NUF-2		10,0 m ²	200 m ²	20 AP	
6. 005	Büro	Besprechungsräume	NUF-2			30 m ²	25 AP	Bestand 3.228 (30 m ²) genutzt als Besprechungsraum
6. 010 Büro Support						58 m²		
6. 013	Aufenthalt	Teeküche	NUF-3	1		10 m ²	27 AP	
6. 014	Sonderfläche	Schaukasten	NUF-2			5 m ²		
6. 015	Büro Support	Büroservice (Kopieren / Drucken / Material)	NUF-2	1		13 m ²		
6. 016	Lager	Registratur	NUF-4			30 m ²		
6. 020 Lager /Archiv						172 m²		
6. 020	Lager	Notenarchiv	NUF-4			60 m ²		inkl. 2 m ² für Drucker/Service (als abgeschlossener Druckerraum)
6. 021	Büro	Büro Notenarchiv	NUF-2			18 m ²		
6. 022	Lager	Altarchiv	NUF-4			94 m ²		
6. 030 Sanitär						20 m²		
6. 030	Sozialflächen	WC Damen	NUF-7			10 m ²		Ansatz 2% der Nutzfläche Büro
6. 031	Sozialflächen	WC Herren	NUF-7			10 m ²		Ansatz 2% der Nutzfläche Büro
6. 100 Nutzerspezifische Flächen						1.436 m²		
6. 100 Garderobe Philharmonie						782 m²		
6. 101	Künstlergarderobe	Dirigent	NUF-7	1		20 m ²	1 AP	Einzelbüro mit Besprechungsecke
6. 102	Künstlergarderobe	Schleuse	VF	1	2,0 m ²	2 m ²		
6. 103	Künstlergarderobe	Dusche	NUF-7			4 m ²		
6. 104	Künstlergarderobe	Orchesterinspizienz	NUF-7	2		18 m ²	2 AP	inkl. 2 m ² für Drucker/Service (als abgeschlossener Druckerraum)
6. 105		Schleuse	VF					
6. 106	Künstlergarderobe	Orchesterwart	NUF-7	1		24 m ²	1 AP	Bühnennah; ist auch Aufenthaltsraum, ein PC erforderlich
6. 107		Schleuse	VF					
6. 108	Künstlergarderobe	Solisten		3	24 m ²	72 m ²	3 AP	verteilt auf das 1. und 2. OG
6. 109	Künstlergarderobe	Schleusen	VF	3	2,0 m ²	6 m ²		
6. 110	Künstlergarderobe	Duschen		3	4,0 m ²	12 m ²		
6. 115	Künstlergarderobe	Stimmzimmer klein	NUF-5	12	24 m ²	288 m ²	96 AP	Potential bei Annahme: 3 m ² /Person , Stimmzimmer Schlagzeug (+Schleuse) in Nähe zur Bühne und zum Lagerraum Schlagzeug
6. 116	Künstlergarderobe	Schleusen	VF	12	2,0 m ²	24 m ²		
6. 117	Künstlergarderobe	Stimmzimmer gross	NUF-5	4	48 m ²	192 m ²	64 AP	Potential bei Annahme: 3 m ² /Person
6. 118	Künstlergarderobe	Schleusen	VF	4	2,0 m ²	8 m ²		
6. 119	Künstlergarderobe	Übungskabine klein	NUF-5	12	4,0 m ²	48 m ²		flexibel nutzbar durch Mphil/Gastorchester
6. 120	Künstlergarderobe	Übungskabine gross	NUF-5	8	8,0 m ²	64 m ²		fest MPhil zugeordnet und nur von diesen nutzbar
6. 130 Chorprobe Philharmonie						264 m²		
6. 131	Probenraum	Chorprobenraum	NUF-5			200 m ²	100 AP	
6. 132	Probenraum	Schleuse Chorprobenraum	VF			2 m ²		
6. 134	Sozialflächen	Garderobe Herren	NUF-7	40	0,50 m ²	20 m ²		
6. 135	Sozialflächen	Garderobe Damen	NUF-7	60	0,50 m ²	30 m ²		
6. 136	Büro	Büro Chorleitung	NUF-2	1		12 m ²		in Nähe Chorprobensaal

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
6. 140 Sonderräume						125 m²		
6.	141	Lager	Flügelraum	NUF-4		85 m ²		Bühnennah, Aufzug direkt in den Saal, evtl. teilbar in zwei Lagerbereiche Mphil/Gasteig durch abschließbare Gitterboxen, Klimatisiert
6.	142	Sonderräume	Flügeleinspielraum	NUF-5		40 m ²		
6. 150 Lager						200 m²		
6.	151	Lager	Lager Reisekisten	NUF-4		100 m ²		
6.	152	Lager	Lagerraum Schlagzeug	NUF-4		100 m ²		mit Möglichkeit zum Üben
6. 160 Sanitäre Anlagen						65 m²		Annahme: Max 200 Personen
6.	161	Sozialflächen	WC Damen	NUF-7	30	1,50 m ²	35 m ² 120 AP	Flächen z.T. in GMG erfasst! 60% Damen --> 120 Personen in kurzer Zeit
6.	162	Sozialflächen	WC Herren	NUF-7	20	1,50 m ²	30 m ² 80 AP	Flächen z.T. in GMG erfasst! 40% Herren --> 80 Personen in kurzer Zeit
6. 200 Kantine						96 m²		
6.	201	Speiseraum	Phil Kantine	NUF-1		96 m ²	80 Plätze	Ansatz 1,2m ² / Stehplatz (Künstlerbar); 60 Plätze bei 1,6 m ² / Sitzplatz

6.4.6 Erläuterungen/Anmerkungen

6.130 Chorprobenraum

Der Chorprobenraum soll in seiner Funktionalität den erforderlichen akustischen Anforderungen entsprechen. In der Nähe des Chorprobenraums sollen die Garderoben und nach Möglichkeit das Büro der Chorleitung verortet werden. Das Büro der Chorleitung kann aber auch im Bürobereich mit verortet werden. Der Weg zu den Sanitärbereichen sollte nicht zu weit sein. Der Chorprobenraum wird an ca. 100 Tagen im Jahr für 4-5 Stunden ab 17:00 Uhr vom Chor genutzt. Das Münchner Kammerorchester nutzt den Saal mit.

6.200 Kantine (Künstlerbar)

Die Kantine der Philharmonie soll nach dem Konzept einer offenen Bar gestaltet werden. Sie soll als Begegnungsort (zentrale soziale Begegnungsplattform) für die Künstler direkt nach dem Konzert dienen sowie die Einbindung von Ehrengästen, Freunden & Förderern und Sponsoren ermöglichen. Aus diesem Grund soll die Kantine in unmittelbarer Saalnähe liegen, idealerweise mit direktem Zugang vom Backstage-Bühnenbereich. Die Kantine soll auch über die Verkehrsflächen der MPhil zugänglich sein. Ein direkter Zugang vom Chorprobensaal ist ebenfalls wünschenswert. Die Künstlerbar ist nicht für die Öffentlichkeit gedacht. Als Benchmarks können hier die Philharmonien in Berlin und Köln herangezogen werden.

6.101 Dirigent

Das Dirigenzimmer ist ein Einzelbüro mit einer Besprechungsecke und muss in Bühnennähe und idealerweise in Nähe der Solistenzimmer, die sich auf Bühnenebene befinden, verortet werden. Es dient gleichzeitig als Garderobe. Die Dusche soll in direkter Nähe (Zimmerzugang) sein.

6.106 Orchesterwart/Orchesterinspizienz

Das Büro des Orchesterwerts muss in direkter Bühnennähe verortet werden. Es dient gleichzeitig als Aufenthaltsraum. Das Büro des Orchesterinspizienten (2 AP) sollte sich in direkter Nähe dazu befinden und ebenfalls direkte Bühnenanbindung haben.

6.108 Solisten (Stimmzimmer/Garderobe + 6.110 Duschen)

Die Stimmzimmer für die Solisten sind jeweils Einzelzimmer mit Garderoben. Die Dusche sollte sich in direkter Nähe/im Zimmer befinden. Alle Solistenzimmer sollen bühnenah verortet werden, zwei (mind. 1) davon ebenerdig zur Bühne (1.OG), eines (respektive 2) im 2.OG. Die Solistenzimmer werden auch von Gastorchestern genutzt.

6.115 Stimmzimmer klein

Die Stimmzimmer werden von mehreren Personen gleichzeitig genutzt sowie auch durch Gastorchester. In den Stimmzimmern befinden sich Spinde für die persönlichen Dinge der Orchestermitglieder. Die Stimmzimmer für die schweren Instrumente (Harfe, Posaune/Tuba, Kontrabass, Marimbafon) sollen ebenerdig zur und in Nähe der Bühne verortet werden. Das gleiche gilt für das Stimmzimmer für Schlagzeug, welches zugleich die Nähe zum Lagerraum Schlagzeug benötigt, der auch die Möglichkeit zum Üben bietet. Von Vorteil wäre es, wenn die Damenzimmer ebenfalls ebenerdig zur Bühne angeordnet werden könnten. Die Stimmzimmer für große Instrumente brauchen größere Spinde.

6.117 Stimmzimmer groß

Die Stimmzimmer werden von mehreren Personen gleichzeitig genutzt. Sie werden auch von den Musikern der Gastorchester genutzt. Gastorchester wollen in der Regel zwei der großen Stimmzimmer nutzen. Die Stimmzimmer für große Instrumente brauchen größere Spinde.

6.119 Übekabinen klein

Die kleinen Übekabinen werden sowohl vom Ensemble der MPhil als auch von den Musikern der Gastorchester genutzt.

6.120 Übekabinen gross

Die großen Übekabinen werden ausschließlich durch die MPhil genutzt. Sie sind im Bereich der Stimmzimmer zu verorten.

6.140 Sonderräume (Flügel)

Der Flügelraum ist der Lagerraum für Flügel (3 Sück). Er muss entsprechend klimatisiert sein. Da sowohl Flügel der MPhil als auch andere Flügel (Gasteig) hier gelagert werden, ist die Möglichkeit zur Unterteilung in zwei abschließbare Lagerbereiche (z. B. Gitterboxen) erstrebenswert. Der Raum muss in Bühnennähe verortet werden. Die Faktoren Zeit, Aufwand und Kosten spielen beim Transport der Flügel eine wichtige Rolle. Beim Transport der Flügel via Aufzug muss daher auch auf Türbreiten und direkten Zugang in den Saal geachtet werden. Das gleiche gilt für den Flügeleinpielraum (mit Ausnahme der Teilbarkeit).

6.151 Lager Reisekisten

Das Lager für Reisekisten sollte sich in kurzer Entfernung (20-50m) zu den Stimmzimmern/Backstagebereich befinden. Bei nicht ebenerdiger Verortungsmöglichkeit sollte der Transport via Aufzug in entsprechender Nähe erfolgen.

6.152 Lagerraum Schlagzeug

Der Lagerraum Schlagzeug soll zugleich die Möglichkeit zum Üben bieten. Idealerweise liegt er in der Nähe zum Stimmzimmer Schlagzeug. Wichtig ist die Bühnennähe, idealerweise ebenerdig, ansonsten mit direkter Anbindung an die Bühne via Aufzug.

6.014 Schaukasten

Der Schaukasten kann in die Wandfläche integriert werden. Er ist entweder im Bereich der MPhil oder aber auch im Foyerbereich EG der Philharmonie zu verorten.

6.000 Büro, Besprechung / 6.010 Büro Support / 6.030 Büro Support

Einzelbüros sind das Zimmer des Intendanten, das Vorzimmer des Intendanten sowie die Büros der Abteilungsleiter (5 Stück). Die übrigen Büroarbeitsplätze können auch als Gruppenbüro umgesetzt werden. Der Besprechungsraum und die Supportflächen sind in Nähe der Büros unterzubringen, ebenso die Sanitärbereiche.

6.020 Archiv

Das Büro Notenarchiv soll in Nähe des Notenarchivs verortet werden oder kann auch in selbiges integriert werden. Das Notenarchiv sollte in der Nähe des Orchesterinspizienten verortet werden, idealerweise auf gleicher Ebene, maximal eine Ebene darüber bzw. darunter.

Instrumentenlager (*flächenmäßig nicht im Raumprogramm erfasst*)

Die Regale zum Lagern der Instrumente müssen eine Tiefe von mind. 80 cm haben. Ideal ist eine Ablagemöglichkeit der Instrumente hinter der Bühne.

6.5 Münchner Kammerorchester

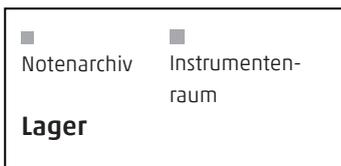
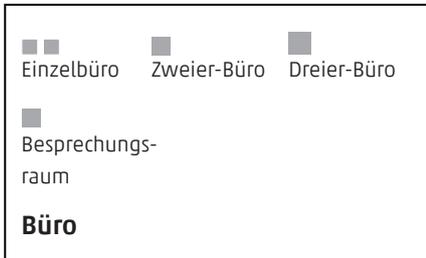
176 m² Nutzfläche(NF)

		
Büroräume 121 m ²	Sonder- zimmer 30 m ²	Lager/Archiv 25 m ²

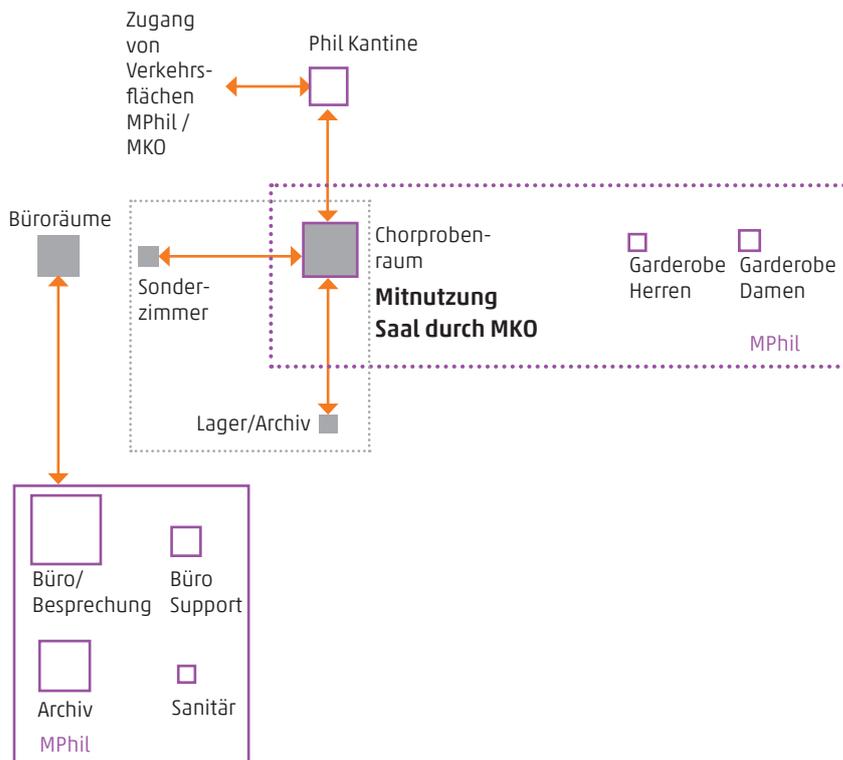
6.5.1 Münchner Kammerorchester allgemein

Das Münchner Kammerorchester könnte zukünftig als zweites Residenzorchester seine feste Heimat im Gasteig haben. Zum Proben könnte es in diesem Fall den Chorprobensaal der Münchner Philharmoniker mitnutzen.

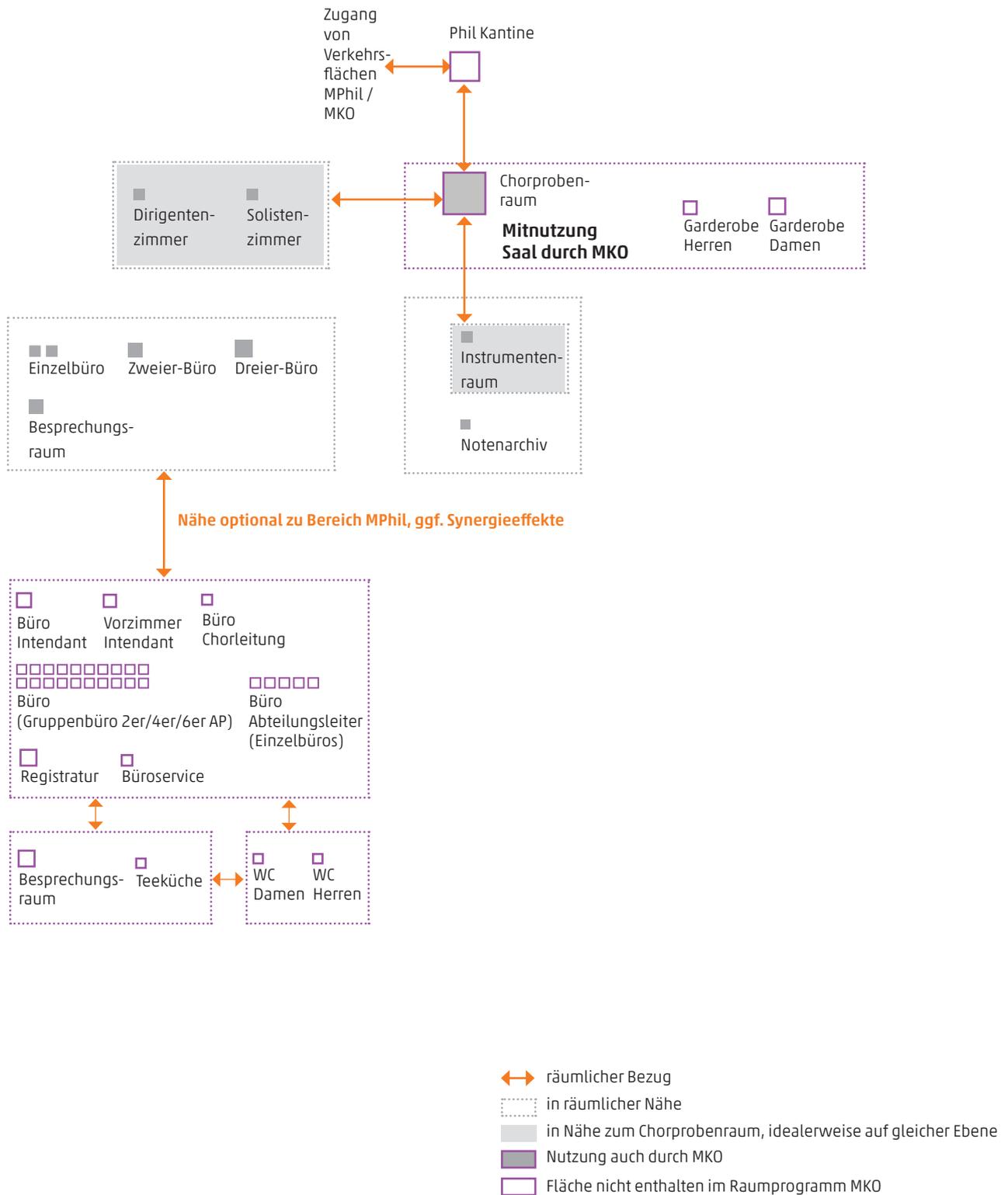
6.5.2 Flächenvisualisierung



6.5.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.5.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.5.5 Raumliste Münchner Kammerorchester

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
7. MKO						176 m²		
7. 000 Büroräume						121 m²		
7. 001	Büro	Einzelbüro	NUF-2	2	18,0	36 m ²		
7. 002	Büro	Zweier-Büro	NUF-2	1	24,0	24 m ²		
7. 003	Büro	Dreier-Büro	NUF-2	1	36,0	36 m ²		
7. 004	Büro	Besprechungsraum	NUF-2	1	25,0	25 m ²		
7. 100 Sonderzimmer						30 m²		
7. 101	Übungsraum	Dirigenzzimmer	NUF-5	1	15,0	15 m ²		nahe Chorprobensaal MPhil
7. 102	Übungsraum	Solistenzimmer	NUF-5	1	15,0	15 m ²		nahe Chorprobensaal MPhil
7. 200 Lager / Archiv						25 m²		
7. 201	Lager	Instrumentenraum	NUF-4	1	15,0	15 m ²		nahe Chorprobensaal MPhil
7. 202	Lager	Notenarchiv	NUF-4	1	15,0	10 m ²		nahe Chorprobensaal MPhil

6.5.6 Erläuterungen/Anmerkungen

7.101 Dirigenzzimmer

Das Büro des Dirigenten ist ein Einzelbüro mit einer Besprechungsecke und muss in der Nähe des Chorprobensaals, möglichst auf gleicher Ebene, verortet werden. Es dient gleichzeitig als Garderobe.

7.102 Solistenzimmer

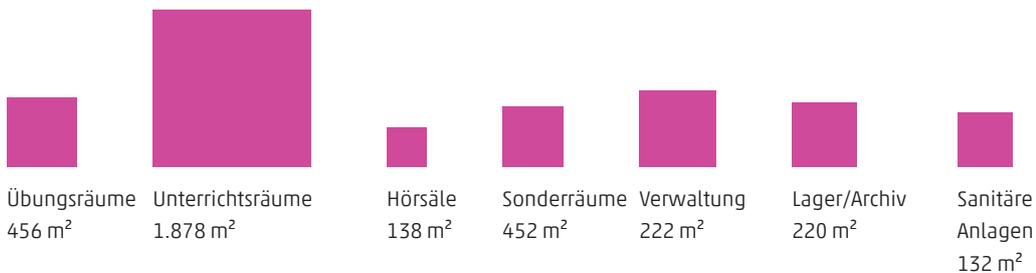
Das Solistenzimmer ist ein Einzelzimmer mit Garderobe. Idealerweise soll das Solistenzimmer in der Nähe des Chorprobensaals und möglichst auf gleicher Ebene verortet werden.

7.201 Instrumentenraum

Der Instrumentenraum sollte in der Nähe des Chorprobensaals und auf gleicher Ebene wie dieser verortet werden.

6.6 Hochschule für Musik und Theater München

3.498 m² Nutzfläche (NF)

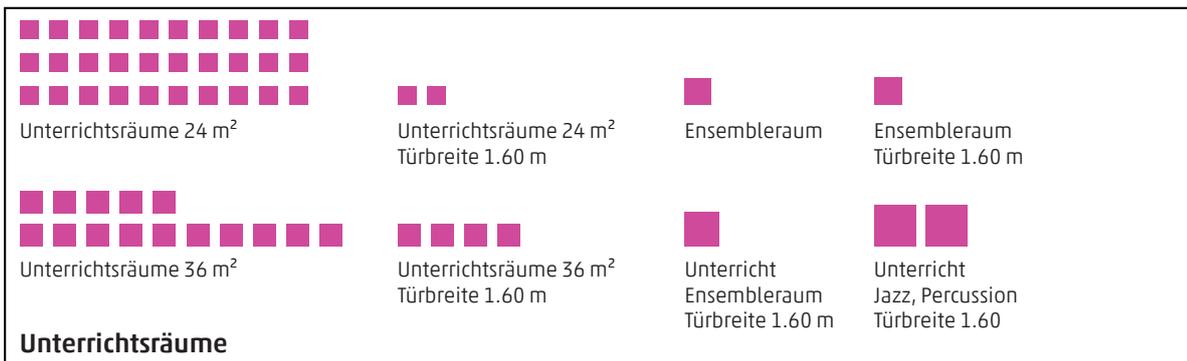
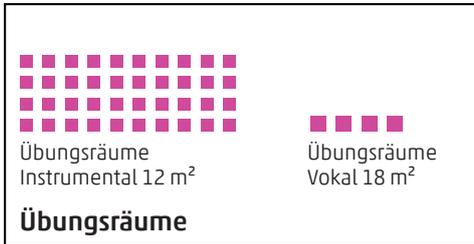


6.6.1 Hochschule für Musik und Theater München allgemein

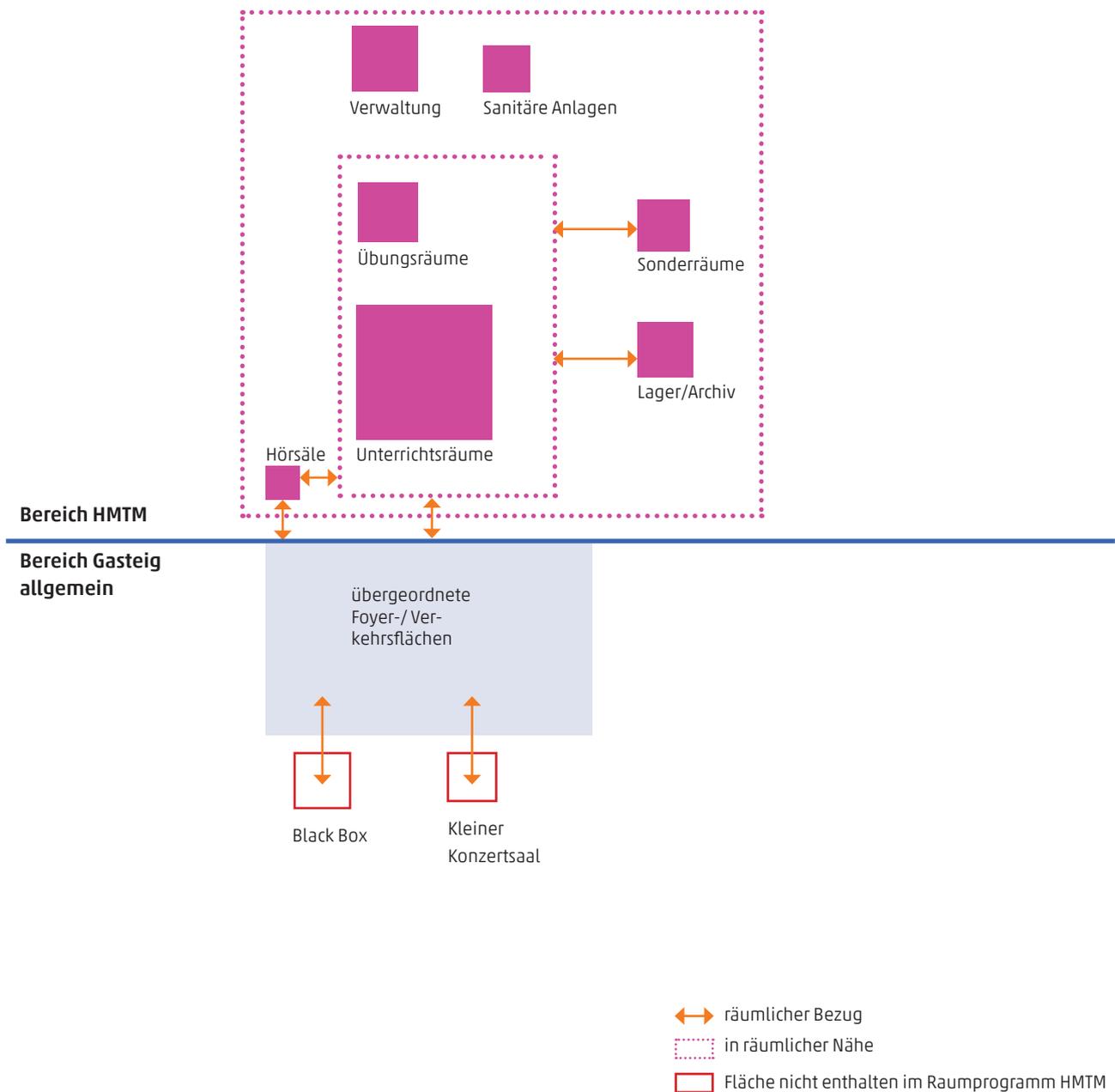
Die Präsenz der Hochschule für Musik und Theater München im Gasteig soll zukünftig deutlich erhöht werden. Es sollen vielfältige Begegnungsflächen mit der kulturell interessierten Öffentlichkeit geschaffen werden. Durch die teilweise verglasten Übungsräume und Unterrichtsräume werden Einblicke in das Unterrichtsgeschehen gewährleistet, was zu einer Belebung des öffentlichen Raums und einer besseren Wahrnehmung der HMTM im Gasteig beiträgt.

Die Hochschule veranstaltet jährlich bis zu 400 Konzerte im Kleinen Konzertsaal und in anderen Sälen. Die meisten Konzerte der HMTM finden im Kleinen Konzertsaal statt.

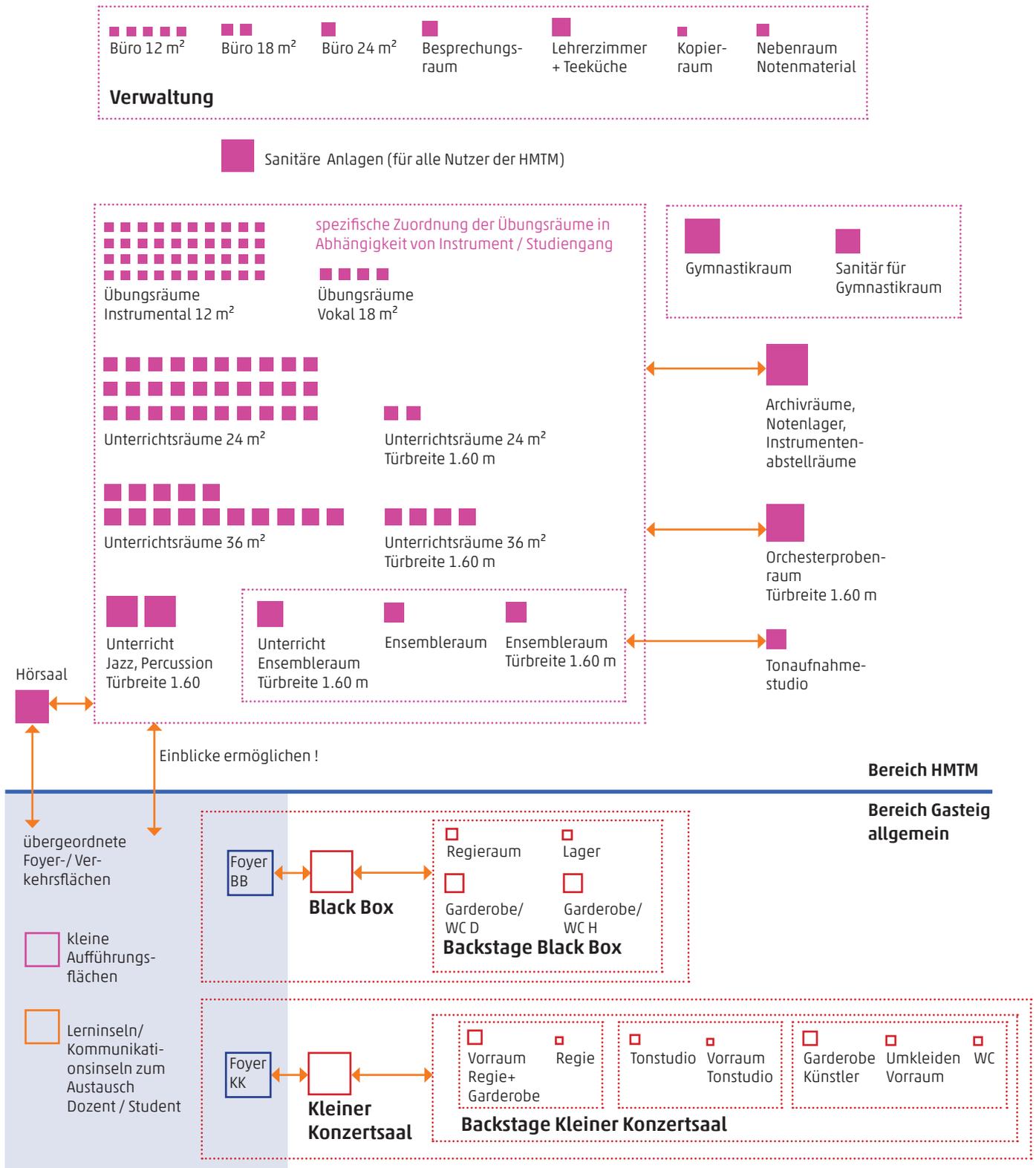
6.6.2 Flächenvisualisierung



6.6.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.6.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.6.5 Raumliste Hochschule für Musik und Theater München

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
9. Hochschule für Musik und Theater München						3.498 m²		
9. 000 Übungsräume						456 m²		
9. 004	Übungsraum	Übungsräume instrumental 12 m ²	NUF-5	32	12 m ²	384 m ²		
9. 005	Übungsraum	Übungsräume vokal 18 m ²		4	18 m ²	72 m ²		
9. 100 Unterrichtsräume						1.878 m²		
9. 104	Unterricht	Unterrichtsräume 24 m ²	NUF-5	30	24,0	720 m ²		
9. 105	Unterricht	Unterrichtsräume 24 m ² ; Türbreite 1.60 m	NUF-5	2	24,0	48 m ²		
9. 106	Unterricht	Unterrichtsräume 36 m ²	NUF-5	15	36,0	540 m ²		
9. 107	Unterricht	Unterrichtsräume 36 m ² ; Türbreite 1.60 m	NUF-5	4	36,0	144 m ²		
9. 108	Unterricht	Ensembleraum	NUF-5		50,0	50 m ²		
9. 109	Unterricht	Ensembleraum; Türbreite 1.60 m	NUF-5		56,0	56 m ²		
9. 110	Unterricht	Unterricht Ensemble; Türbreite 1.60 m	NUF-5		80,0	80 m ²		
9. 111	Unterricht	Unterricht Jazz, Percussion; Türbreite 1.60 m	NUF-5	2	120,0	240 m ²		
9. 200 Hörsäle						138 m²		
9. 202		Hörsaal	NUF-5			138 m ²		
9. 300 Sonderräume						452 m²		
9. 304	Sonderraum	Orchesterprobenraum; Türbreite 1.60m	NUF-5			180 m ²		
9. 305	Sonderraum	Gymnastikraum	NUF-5			150 m ²		
9. 306	Sonderraum	Gymnastikraum Sanitäräume	NUF-5			74 m ²		
9. 307	Sonderraum	Tonaufnahmestudio	NUF-5			48 m ²		
9. 400 Verwaltung						222 m²		
9. 405	Büro	Büro 12 m ²	NUF-2	5	12,0	60 m ²		
9. 406	Büro	Büro 18 m ²	NUF-2	2	18,0	36 m ²		
9. 407	Büro	Büro 24 m ²	NUF-2		24,0	24 m ²		
9. 408	Büro	Besprechungszimmer	NUF-2		30,0	30 m ²		
9. 409	Büro	Lehrerzimmer + TK	NUF-2		40,0	40 m ²		
9. 410	Büro	Kopierraum	NUF-2		12,0	12 m ²		
9. 411	Lager	Nebenraum Notenmaterial	NUF-4		20,0	20 m ²		
9. 500 Lager / Archiv						220 m²		
9. 505	Lager	Archivräume, Notenlager, Instrumentenabstellräume	NUF-4			220 m ²		
9. 600 Sanitäre Anlagen						132 m²		
9. 604	Sozialräume	WC, Umkleide / Dusche, Putzraum	NUF-7			132 m ²		

6.6.6 Erläuterungen/Anmerkungen

9.000 Übungsräume

Die Übungsräume haben aufgrund akustischer Anforderungen einen speziellen Raumzuschnitt. Der akustische Schutz nach außen hin ist zu gewährleisten, z.B. mittels Schleusen. Wird zur Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen Verkehrsflächen und Übungsräumen teilweise Verglasung eingesetzt, müssen die gleichen akustischen Anforderungen erfüllt werden. Mindestens ein Großteil der Übungsräume soll natürlich belichtet werden. Für die Instrumente sind ausreichende abschließbare Abstellräume in der Nähe vorzusehen.

9.100 Unterrichtsräume

Die Unterrichtsräume haben Einblickmöglichkeiten von außen bei gleichbleibendem akustischen Schutz. Dies erhöht die Präsenz der Hochschule im Gasteig und bietet gleichzeitig einen höheren Schutz vor sexueller Belästigung. Die Türen der Räume müssen ausreichend breit sein, damit Instrumente problemlos hinein- und heraus transportiert werden können. Einige Unterrichtsräume erfordern eine Türbreite von 1.60 m. Mindestens ein Großteil der Unterrichtsräume wird natürlich belichtet. Für die Instrumente gibt es ausreichende abschließbare Abstellräume in der Nähe.

9.200 Hörsaal

Der Hörsaal der HMTM ist ebenerdig, bietet die Möglichkeit einer flexiblen Bestuhlung und Möbilierung sowie einer flexiblen Bühnensituation (keine feste Bühne!). Die technische Ausstattung entspricht den Anforderungen an einen Hörsaal, geeignet auch für die musikalische Aufführungspraxis.

9.301 Orchesterprobenraum

Der Orchesterprobenraum muss eine Türbreite von 1.60 m haben, damit Instrumente problemlos hinein- und heraus transportiert werden können.

9.302 Gymnastikraum

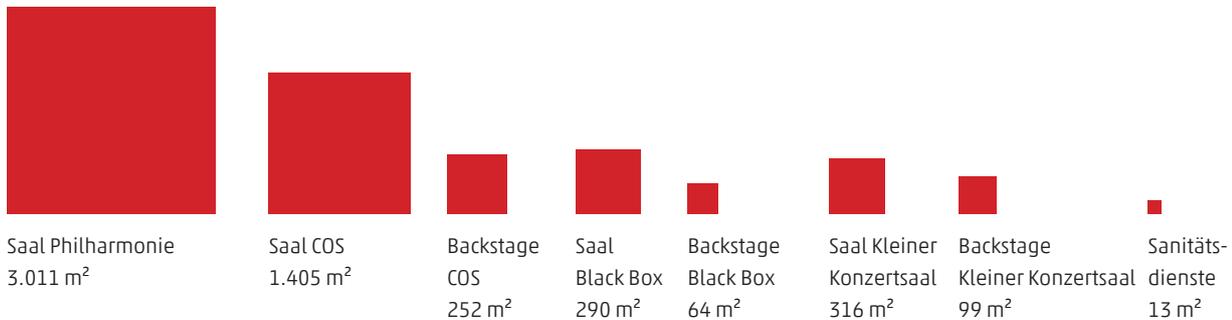
Der Bewegungs- und Körperarbeitsraum braucht Tageslicht. Die Sanitärräume für den Gymnastikraum sollen in der Nähe verortet werden.

9.304 Tonaufnahmestudio

Das Tonaufnahmestudio ist in der Nähe der Ensembleräume zu verorten.

6.7 Veranstaltungsräume

5.287 m² Nutzfläche (NF)

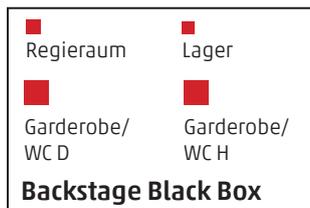
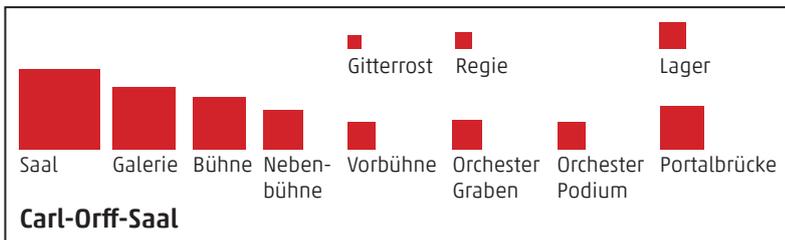
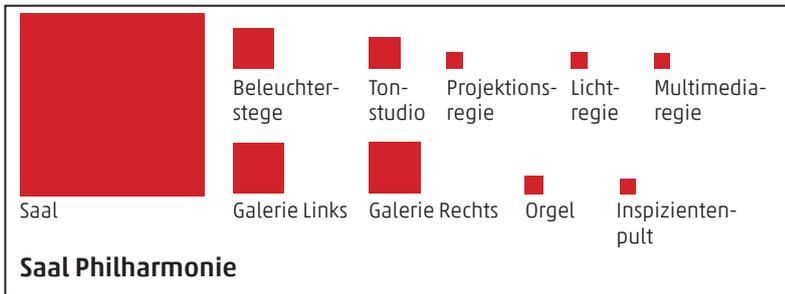


6.7.1 Veranstaltungsräume allgemein

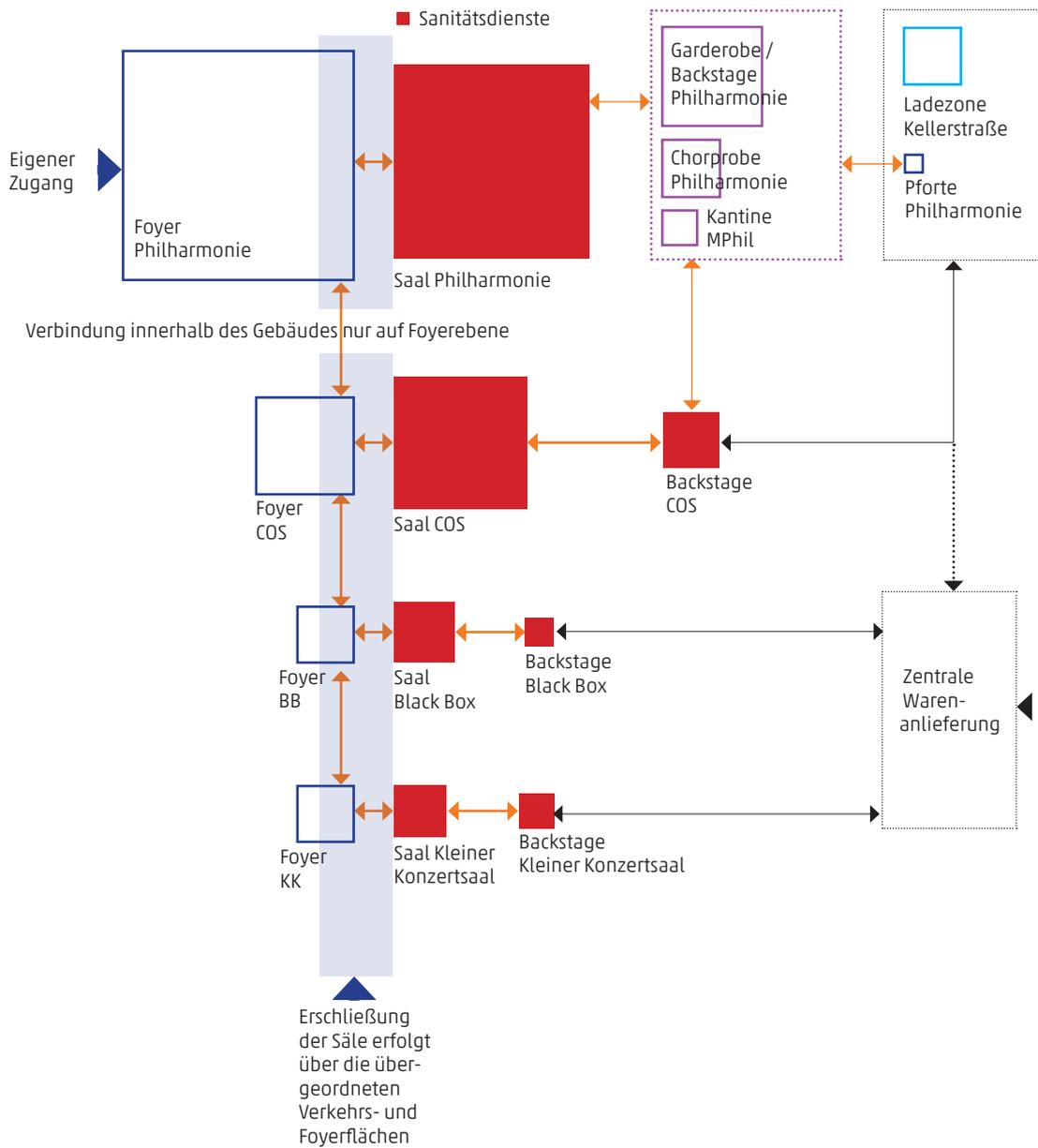
Die Veranstaltungsräume werden sowohl vom Gasteig als auch von Gastveranstaltern genutzt.

Die besondere Qualität des Gasteig liegt unter anderem auch in der Vielfalt des Angebots an Sälen/Veranstaltungsräumen an einem Ort. Das Angebot an Veranstaltungsräumen soll daher ein breitgefächertes Spektrum an Veranstaltungsformaten ermöglichen. Eine hohe Variabilität sowie optimale Bedingungen für schnelle (Um-)Rüstzeiten spielen daher bei den Sälen eine wichtige Rolle, ohne dabei die wichtigsten Anforderungen der spezifischen primären Nutzung zu vernachlässigen. Die Säle sind immer im Zusammenhang mit dem jeweiligen Foyer- und Backstagebereich zu sehen. Die Säle könnten über die Foyer- und Verkehrsflächen miteinander verbunden werden.

6.7.2 Flächenvisualisierung

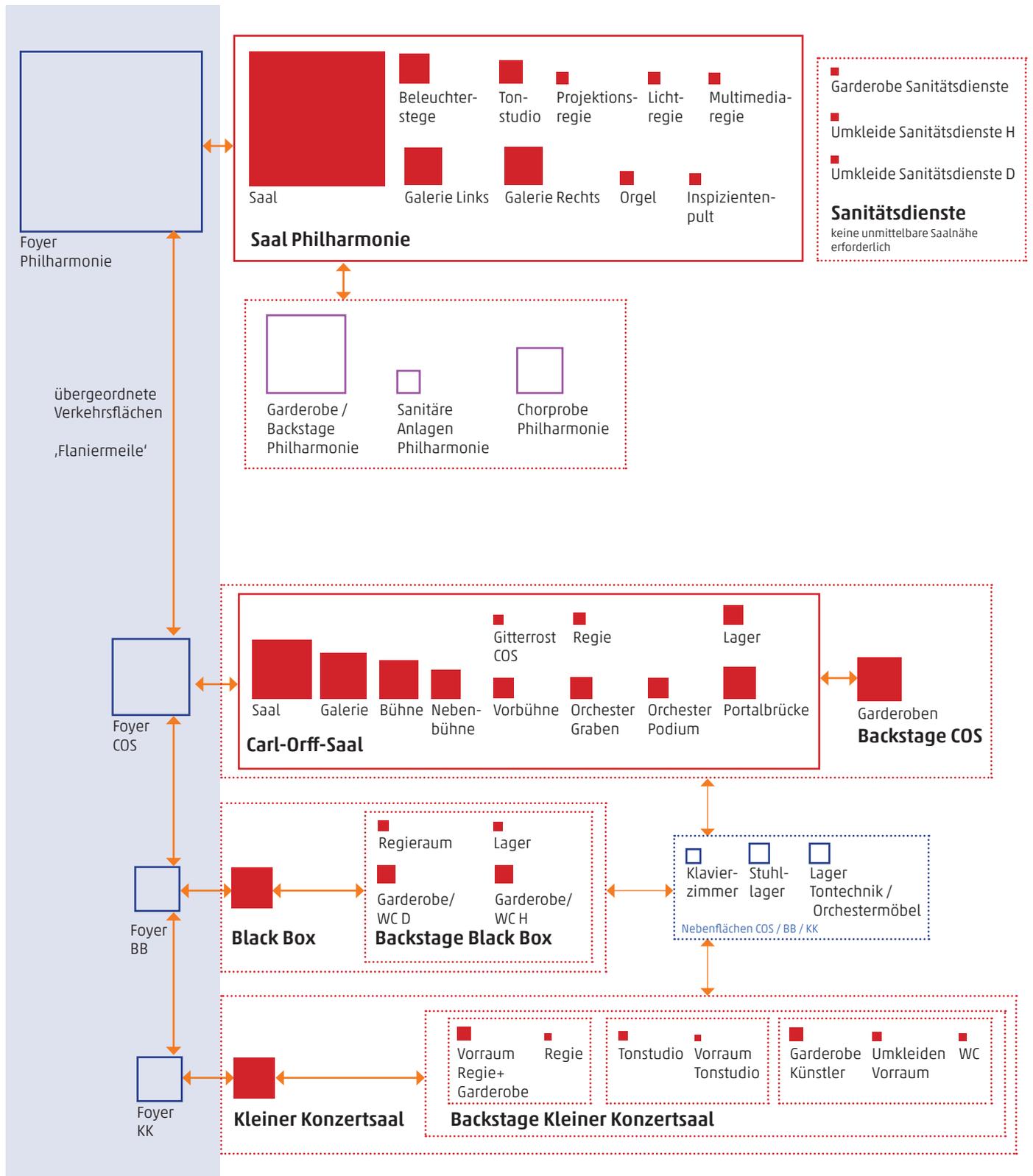


6.7.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



- ↔ räumlicher Bezug
- ⋯ in räumlicher Nähe
- ‚Flaniermeile‘ mit interessanten Blickbeziehungen nach außen
- Fläche nicht enthalten im Raumprogramm Veranstaltungsflächen

6.7.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.7.5 Raumliste Veranstaltungsräume

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
2. Veranstaltungsräume						5.287 m²		
2. 000 Philharmonie						3.024 m²		
2. 000 Saal						3.011 m²		
2. 001	Saal	Philharmonie Saal	NUF-5			2.363 m ²		
2. 002	Saal	Galerie Rechts	NUF-5			183 m ²		
2. 003	Saal	Galerie Links	NUF-5			177 m ²		
2. 006	Saal	Orgel	NUF-5			23 m ²		
2. 007	Saal	Projektionsregie	NUF-5			20 m ²		
2. 008	Saal	Lichtregie	NUF-5			20 m ²		
2. 009	Saal	Beleuchterstege	NUF-5			115 m ²		
2. 010	Saal	Inspizientenpult	NUF-5			16 m ²		
2. 011	Saal	Multimediaregie	NUF-5			16 m ²		
2. 012	Saal	Tonstudio	NUF-5			70 m ²		
2. 013	Schleuse	Flur	VF			8 m ²		
2. 020 Sanitätsdienste						13 m²		
2. 022	Sozialflächen	Garderobe Sanitätsdienst	NUF-7			4 m ²		
2. 023	Sozialflächen	Umkleide Sanitätsdienst (m)	NUF-7			4 m ²		
2. 024	Sozialflächen	Umkleide Sanitätsdienst (w)	NUF-7			5 m ²		
2. 100 Carl-Orff-Saal						1.657 m²		
2. 100 Saal						1.405 m²		
2. 101	Saal	Bühne	NUF-5			193 m ²		
2. 102	Saal	Bühne-Schleuse	VF			3 m ²		
2. 103	Saal	Nebenbühne	NUF-5			110 m ²		
2. 104	Saal	Nebenbühne-Schleuse	VF			9 m ²		
2. 105	Saal	Vorbühne	NUF-5			54 m ²		
2. 004	Saal	Orchester Graben	NUF-5			60 m ²		
2. 005	Saal	Orchester Podium	NUF-5			30 m ²		
2. 106	Saal	Saal	NUF-5			447 m ²		
2. 107	Saal	Schleusen Saal	VF			7 m ²		
2. 108	Saal	Portalbrücke	NUF-5			132 m ²		
2. 109	Saal	Gitterrost COS	NUF-5			13 m ²		
2. 110	Saal	Dolmetscherraum	NUF-5			0 m ²		
2. 111	Saal	Tonregie	NUF-5			0 m ²		in Saal integriert
2. 112	Saal	Regie	NUF-5			20 m ²		
2. 113	Saal	Lichtregie	NUF-5			0 m ²		in Saal integriert
2. 114	Saal (Lager)	Lager	NUF-4			50 m ²		
2. 115	Saal	Galerie	VF			270 m ²		NUF-5
2. 116	Saal	Galerie-Schleusen	VF			7 m ²		
2. 120 Backstage						252 m²		
2. 123	Backstage	Garderobe Schleuse	VF			2 m ²		
2. 129	Backstage	Garderoben	NUF-7	10	25,0	250 m ²		
2. 200 Black Box						290 m²		
2. 200 Saal						226 m²		
2. 201	Saal	Blackbox	NUF-5			212 m ²		
2. 203	Saal	Vorraum/Schleuse	VF	2		11 m ²		
2. 205	Saal	Vorraum/Schleuse Galerie	VF	2		3 m ²		
2. 210 Backstage						64 m²		
2. 212	Sozialflächen	Garderobe	NUF-7	2		40 m ²		2 x 20 m ² , inkl. WC
2. 213	Backstage	Regieraum	NUF-5			14 m ²		
2. 215	Lager	Lager	NUF-4			10 m ²		Seitenbühne
2. 300 Kleiner Konzertsaal						316 m²		
2. 300 Saal						217 m²		
2. 301	Saal	Saal	NUF-5			217 m ²		Akustik und Raumhöhe optimieren, keine feste Bestuhlung
2. 310 Backstage						99 m²		
2. 311	Backstage	Vorraum / Schleuse Saal	VF	2		4 m ²		direkte Saalnähe
2. 312	Backstage	Vorraum Regie + Garderobe	NUF-5			24 m ²		direkte Saalnähe
2. 313	Backstage	Regie	NUF-5			6 m ²		direkte Saalnähe
2. 314	Sozialflächen	Garderobe Künstler	NUF-7			24 m ²		2 Räume x für je 6 Personen
2. 315	Sozialflächen	WC	NUF-7			8 m ²		2 Anlagen je 4m ²
2. 316	Sozialflächen	Umkleiden Vorraum	VF			10 m ²		
2. 317	Backstage	Schleusen	VF			4 m ²		Schleusen zum Tonstudio
2. 318	Backstage	Tonstudio	NUF-5			14 m ²		
2. 319	Backstage	Vorraum Tonstudio	NUF-5			5 m ²		

6.7.6 Erläuterungen/Anmerkungen

2.000 Philharmonie

2.280 Sitzplätze. Der Saal der Philharmonie muss eine bestmögliche Akustik für Klassik gewährleisten. Eine ausführliche Beschreibung der Anforderungen erfolgt in der Studie Philharmonie.

2.100 Carl-Orff-Saal

1.000 Sitzplätze. Der Carl-Orff-Saal muss maximal multifunktional und für Kino, Musik, Performance und Sprache geeignet sein. Es gibt keine feste Bestuhlung. Die Bestuhlung muss flexibel sein und die Möglichkeit zur Umwandlung in eine ansteigende Bestuhlung gewährleisten. Die Saalform soll veränderbar sein, d. h. der Raum sollte je nach Veranstaltungsformat und zu erwartender Besucherzahl ggf. verkleinert werden können (z. B. durch mobile Wandelemente, flexible, absenkbare Deckenelemente zur Veränderung des Raumvolumens, Umbau der Sitzbereiche). Im Backstage-Bereich müssen Sanitäreinrichtungen verortet werden.

Eine ausführliche Beschreibung der Anforderungen erfolgt in der Studie Carl-Orff-Saal.

2.200 Black Box

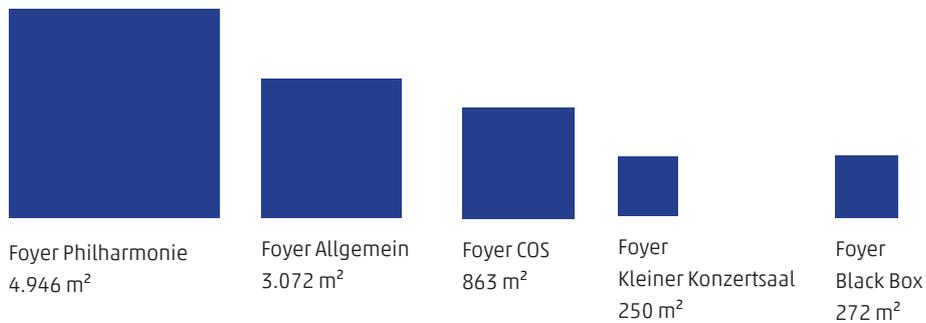
200 Sitzplätze. In der Black Box soll es möglich sein, verschiedene Veranstaltungsformate, insbesondere auch mit experimentellem Charakter, durchzuführen. Der Schwerpunkt der Aufführungen liegt im performativen Bereich. Die Black Box sollte vom Raumeindruck her den Charakter einer ‚Experimentierbox‘ haben. Sie ist ebenerdig, multifunktional und hat eine flexible Bestuhlung.

2.300 Kleiner Konzertsaal

190 Sitzplätze. Der Kleine Konzertsaal wird hauptsächlich von der Hochschule für Musik und Theater München genutzt. Die Akustik des Saales ist daher auf klassische Musik ausgerichtet, idealerweise auch auf alte Musik. Er ist ebenerdig, multifunktional und hat eine flexible Bestuhlung.

6.8 Übergeordnete Flächen - Öffentliche Flächen (Foyers)

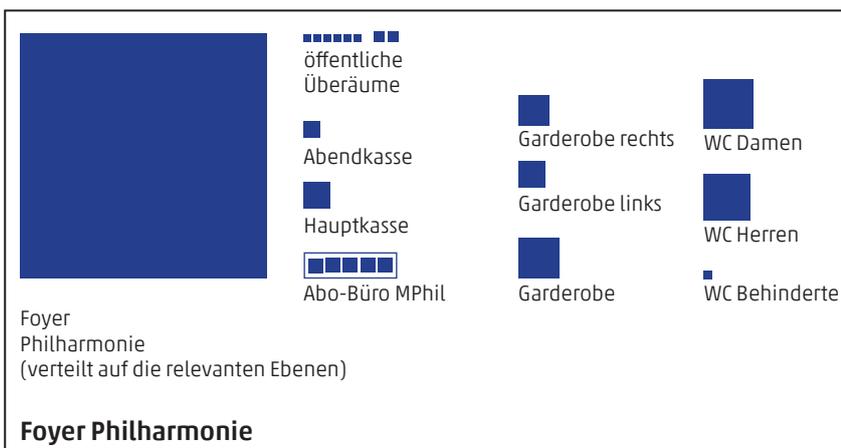
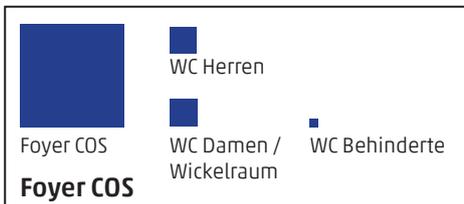
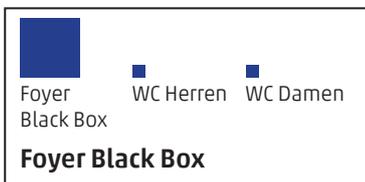
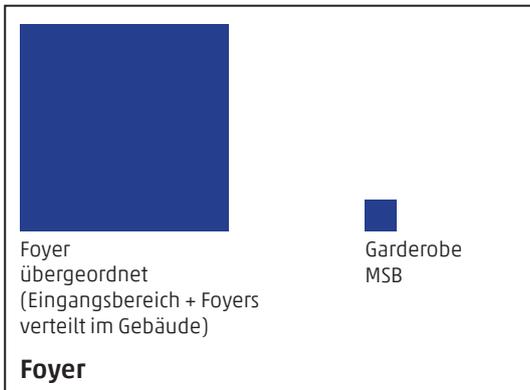
9.403 m² Nutzfläche (NF)



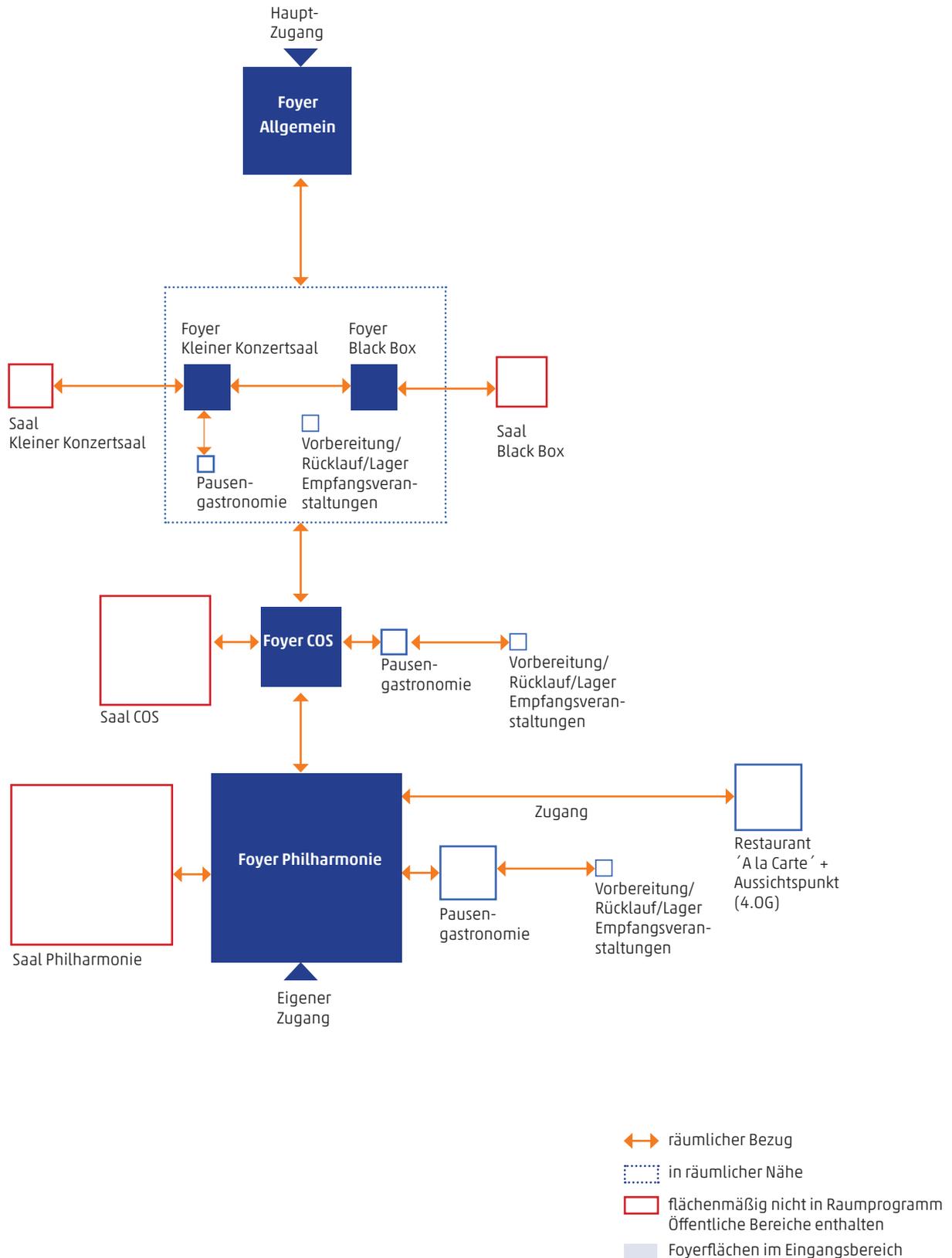
6.8.1 Übergeordnete Flächen - Öffentliche Flächen (Foyers) allgemein

Das neue Foyerkonzept soll mit seiner hellen, offenen und freundlichen Atmosphäre eine sehr gute Aufenthalts- und Erlebnisqualität bieten. Durch zukünftig ausgeweitete Öffnungszeiten wird ein öffentlich nutzbarer Raum geschaffen, da die Foyerflächen für alle Bürgerinnen und Bürger geöffnet sind. Die Foyerflächen sollen als Ort der Begegnung genutzt werden, aber auch als Ort zum Pause machen, Üben, Arbeiten, Informieren und Neugierig werden, was der Gasteig alles zu bieten hat. Wichtig ist, dass die Foyerflächen zu jeder Tageszeit belebt sind. Dies kann auf vielfältige Weise erreicht werden. Ticketschalter, Infopoints, Aktionsflächen, eine ‚Agora‘, ‚Satelliten‘ der einzelnen Institute und vieles mehr können dazu beitragen. Die Foyerflächen und Verkehrsflächen sind das alle Funktionen verbindende Element. Durch die Trennung von Verkehrsflächen, Fluchtwegen und Verweilflächen wird eine hohe Variabilität in der Nutzung ermöglicht. Eine Bündelung der Einlasskontrollpunkte optimiert die Einlasssituation.

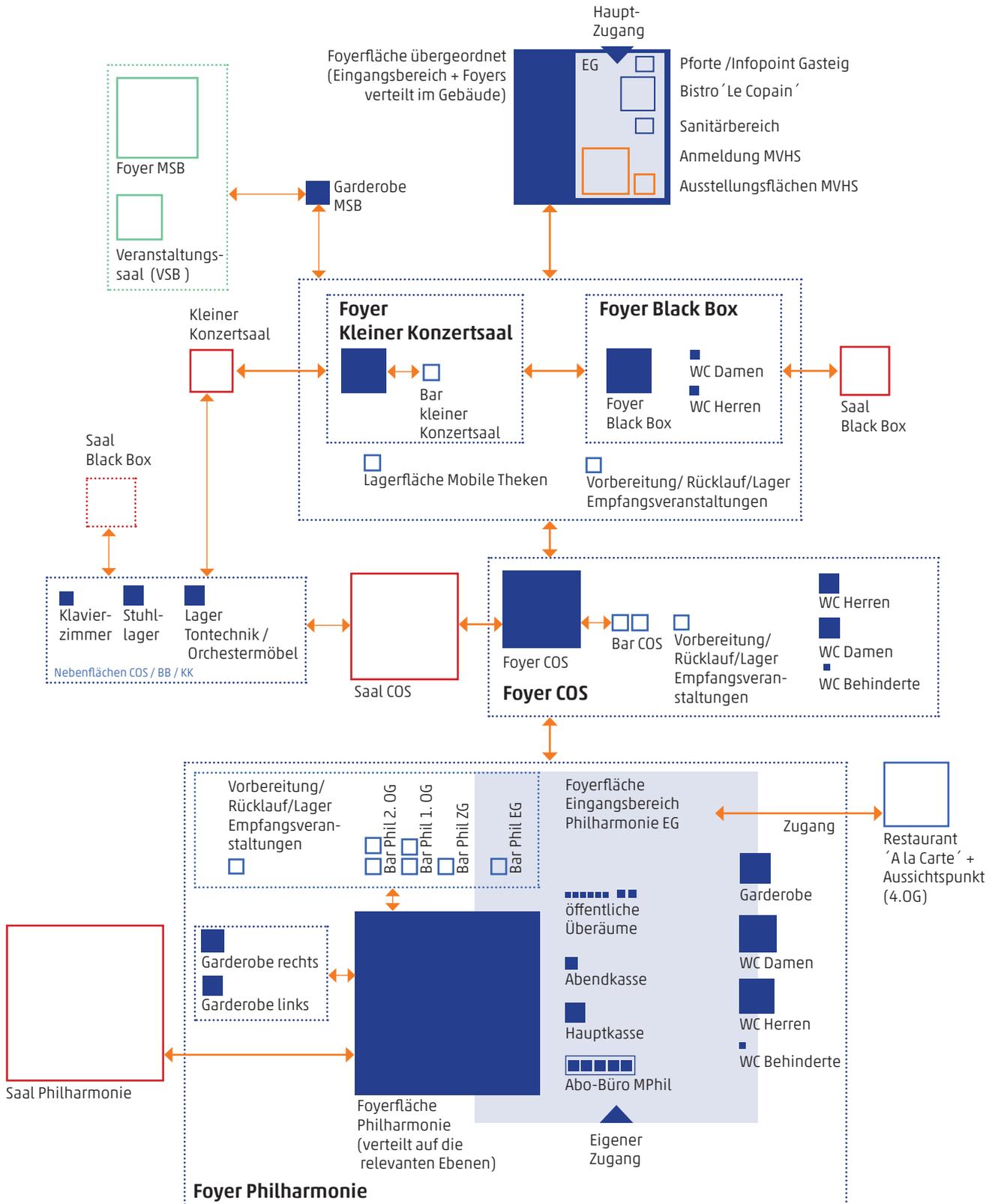
6.8.2 Flächenvisualisierung



6.8.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.8.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.8.5 Übergeordnete Flächen - Öffentliche Flächen (Foyers)

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
Öffentliche Bereiche - Foyers						9.403 m²		
1. 600 Foyer						3.072 m²		
1.	609	Foyer	Foyer übergeordnet	VF		3.000 m ²		inkl. Erweiterung als neue Eingangssituation mit Infopoint und Ausstellungsflächen
1.	610	Foyer	Garderobe MSB	NF		72 m ²		
1. 700 Foyer Philharmonie						4.946 m²		
1.	701	Foyer	Foyer	VF		4.204 m ²		Foyerfläche neu entspricht bei Ergänzung der NF Funktionen Abendkasse, Hauptkasse und Abo Büro der Foyerfläche alt
1.	703	Foyer	öffentliche Überäume	NUF-5		40 m ²		6 x 4,0m ² + 2 x 8,0m ² ; in Foyerfläche zu integrieren
1.	704	Foyer	Abendkasse	NUF-2		20 m ²		in Foyerfläche Philharmonie zu verorten
1.	705	Foyer	Hauptkasse	NUF-2		50 m ²		München Ticket; in Foyerfläche Philharmonie zu verorten
1.	706	Büro	Abo-Büro	NUF-2	15,00 m ²	75 m ²	5 AP	5 AP Stehplätze + Verkaufsraum (z.T. 4 Rechner am AP erforderlich; Hitze, Platz und Smog beachten)
1.	707	Sozialflächen	WC Damen	NUF-7		170 m ²		
1.	708	Sozialflächen	WC Herren	NUF-7		151 m ²		
1.	709	Sozialflächen	WC Behinderte	NUF-7		5 m ²		
1.	710	Sozialflächen	Garderobe	NUF-7		116 m ²		
1.	711	Sozialflächen	Garderobe links	NUF-7		50 m ²		
1.	712	Sozialflächen	Garderobe rechts	NUF-7		65 m ²		
1. 800 Foyer Carl Orff Saal						863 m²		
1.	801	Foyer	Foyer	VF		756 m ²		
1.	802	Sozialflächen	WC Herren	NUF-7	5	48 m ²		inklusive Wickelraum
1.	803	Sozialflächen	WC Damen	NUF-7	4	54 m ²		inklusive Wickelraum
1.	804	Sozialflächen	WC Behinderte	NUF-7		5 m ²		
1. 900 Foyer Kleiner Konzertsaal						250 m²		
1.	901	Foyer	Foyer	VF		250 m ²		
1. 1000 Foyer Black Box						272 m²		
1.	1001	Foyer		VF		250 m ²		
1.	1002	Sanitäre Anlagen	WC Herren	NUF-7		10 m ²		
1.	1003	Sanitäre Anlagen	WC Damen	NUF-7		12 m ²		

6.8.6 Erläuterungen/Anmerkungen

1.609 Foyer

Die Position umfasst alle übergeordneten Foyerflächen im Gasteig inklusive der zukünftigen Erweiterung der Foyerfläche im EG. Die Foyers sollen eine hohe Aufenthaltsqualität haben und zum Verweilen, Kommunizieren (sowohl zum privaten als auch zum fachlichen Austausch) und Flanieren einladen. Integrierte Lerninseln, angegliederte gastronomische Angebote sowie Ausstellungen sollen dazu beitragen.

Die Foyerfläche im Eingangsbereich (EG) ist die zentrale Ankunftsstelle für alle Besucher des Gasteig. Dementsprechend soll sie in ihrer gestalterischen und atmosphärischen Anmutung ein ‚Welcome‘ ausstrahlen. Außerdem soll der Eingangsbereich auch für große Festivals, wie z. B. das Filmfest München, das entsprechende Ambiente ermöglichen können. Folgende Funktionen sind in diesem Foyerbereich zu verorten: Zentraler Infopoint Gasteig in Kombination mit der zentralen Pforte und Ticketverkauf, zentrale Information/Beratung/Anmeldung der MVHS, der Veranstaltungsaal der MVHS (Agora), die Fläche für die Ausstellungsrealisation (je nach Konzept) und das Bistro ‚Le Copain‘. Folgende Funktionen sind von diesem Bereich aus zu erschließen: Zugang zur MSB, Zugang zum Cluster Kulturvermittlung, Zugang zur Kinderbetreuung. Dadurch, daß die Fluchtwege aus den Sälen weitmöglichst von den Sälen getrennt werden, können die Foyerflächen flexibel genutzt werden. Der Besucher soll ein maximal vereinfachtes Wege- und Orientierungssystem vorfinden. Die einzelnen Institute sollen - im Sinne einer klaren „Adressbildung“ - von den Foyerbereichen (und ggf. ihren verbundenen Verkehrswegen) aus eindeutig wahrnehmbar sein.

1.610 Garderobe MSB

Die Fläche für die Garderobe der Münchner Stadtbibliothek ist in der Nähe des Eingangsbereiches der MSB zu verorten. Sie wird auch bei Veranstaltungen im VSB, der Black Box und im Kleinen Konzertsaal genutzt.

1.701 Foyer Philharmonie

Die Foyerfläche im Erdgeschoss hat einen eigenen Zugang von außen, welcher auch der zentrale Zugang zur Philharmonie und der Zugang zum neuen Aussichtspunkt/Restaurant ist. Alle Foyerflächen der Philharmonie - insbesondere die Foyerfläche im EG - einschließlich der die Foyers verbindenden Treppenanlagen sollen - insbesondere auch tagsüber- zukünftig stärker genutzt und belebt werden. Dies soll durch Maßnahmen wie z.B. der Verortung von öffentlichen Übekabinen, der Abendkasse, der Hauptkasse und des Abo-Büros der Münchner Philharmoniker im Foyerbereich EG erreicht werden. Darüber hinaus kann die Integration einer offenen, definierten und akustisch geeigneten Fläche für Konzerteinführungen sowie der Möglichkeit zur Vorführung von Instrumenten, der Installation einer Multimediawand und das Aufstellen von Klangmuscheln (z. B. mit der Playlist der aktuellen Konzerte des Spielplans etc.) ebenfalls zur Belebung der Fläche beitragen. „Satelliten“ anderer Institute sind eine weitere Option. Ein Fan-Shop mit der Möglichkeit, CDs und andere relevante Artikel zu kaufen, ist ebenfalls vorstellbar. Ziel sollte es außerdem sein, mehr Licht und Transparenz in die Foyerflächen zu bringen und den Blick in Richtung Stadt freizugeben. Das Foyer der Philharmonie soll von seiner räumlichen Anmutung her bereits die Sinne öffnen für den bevorstehenden Konzertbesuch.

Eine Verbindung der Foyerflächen der Philharmonie mit den allgemeinen Foyerflächen des Gasteig erfolgt auf der Ebene, auf der sich die Foyers der anderen Säle befinden. Der verbindende Weg kann als Wandel-/ Flaniergang mit interessanten Ausblicken auf die Stadt konzipiert werden. Im EG kann die Verbindung nur über den Außenbereich des Celibidache Forums erfolgen.

Die Pausengastronomie soll in die Foyerfläche integriert werden. Erforderliche Flächen (Räume) für Vorbereitung/ Rücklauf/Lager für Empfangsveranstaltungen sollen in direkter Nähe zum Foyerbereich verortet werden.

1.703 Öffentliche Überäume

Die Idee der öffentlichen Überäume ist die Bereitstellung von Übungsräumen zum Spielen von Instrumenten für alle Bürger der Stadt, da dies heute im privaten Wohnraum kaum möglich ist. Der daraus resultierende Publikumsverkehr trägt zu einer Belebung der Foyerflächen insbesondere auch tagsüber bei. Die Übekabinen sollen daher in die Foyerfläche integriert werden. Die Kabinen werden flexibel von MPhil, den Fremdorchestern und der Öffentlichkeit zum Üben genutzt. Für die Nutzung der Übekabinen soll eine noch zu definierende Nutzungsgebühr erhoben werden.

1.704 Abendkasse

Die Abendkasse ist in die Foyerfläche der Philharmonie im EG zu integrieren.

1.705 Hauptkasse (München Ticket)

Die Hauptkasse ist in die Foyerfläche der Philharmonie im EG zu integrieren.

1.706 Abo-Büro der Münchner Philharmoniker

Das Abo-Büro ist in die Foyerfläche der Philharmonie im EG zu integrieren. Im Abo-Büro müssen 5 Arbeitsplätze, ausgestattet mit 4 Computern mit hoher Rechenleistung, untergebracht werden. Dies muss bei der Planung (Platzbedarf, Hitze- und Smogbelastung) mit berücksichtigt werden.

Das Abo-Büro und die Hauptkasse sind zwei eigenständige ‚Boxen‘, die aber miteinander verbunden sein können. Für die Platzierung des Themas Werbung für Veranstaltungen soll eine gestalterisch ästhetische Lösung gefunden werden.

1.800 Foyer Carl-Orff-Saal

Die Pausengastronomie soll in die Foyerfläche integriert werden. Erforderliche Flächen (Räume) für Vorbereitung/ Rücklauf/Lager für Empfangsveranstaltungen sollen in direkter Nähe zum Foyerbereich verortet werden.

1.900 Foyer Kleiner Konzertsaal

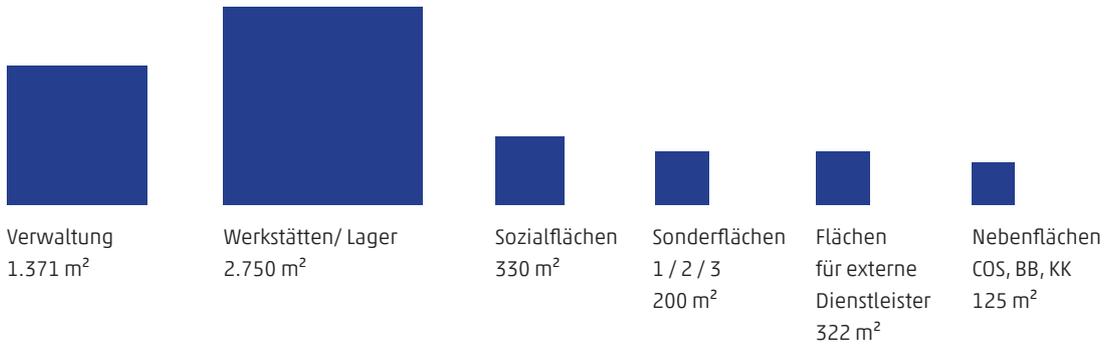
Die Pausengastronomie soll in die Foyerfläche integriert werden. Erforderliche Flächen (Räume) für Vorbereitung/ Rücklauf/Lager für Empfangsveranstaltungen sollen in direkter Nähe zum Foyerbereich verortet werden. Die Foyerfläche des Kleinen Konzertsaals sollte in der Nähe der Foyerfläche der Black Box liegen oder ggf. kombiniert werden.

1.1000 Foyer Black Box

Der Lagerraum für die mobilen Theken ist in der Nähe anzuordnen. Erforderliche Flächen (Räume) für Vorbereitung/ Rücklauf/Lager für Empfangsveranstaltungen sollen in direkter Nähe zum Foyerbereich verortet werden.

6.9 Übergeordnete Flächen - Interne Bereiche der GMG (Büros, Werkstätten, Lager etc.)

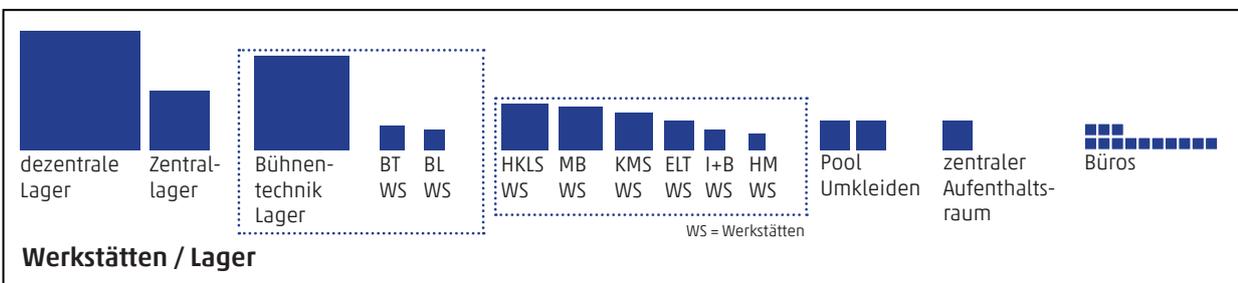
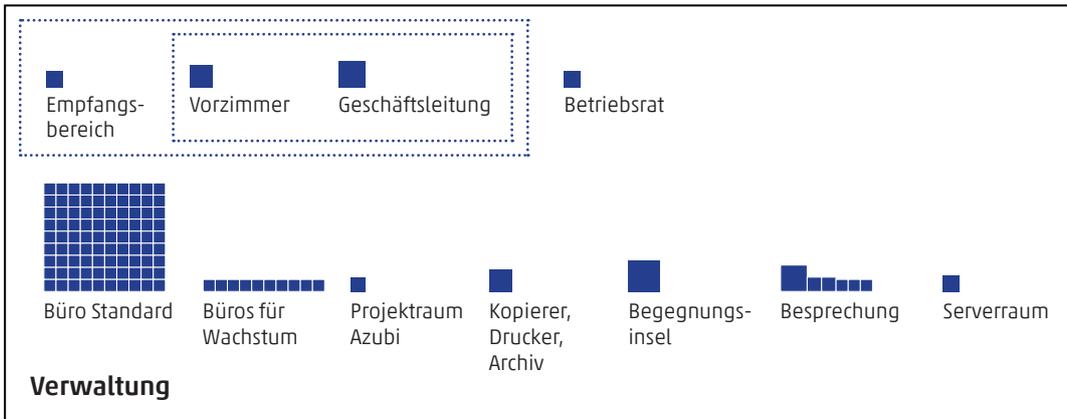
5.098 m² Nutzfläche (NF)



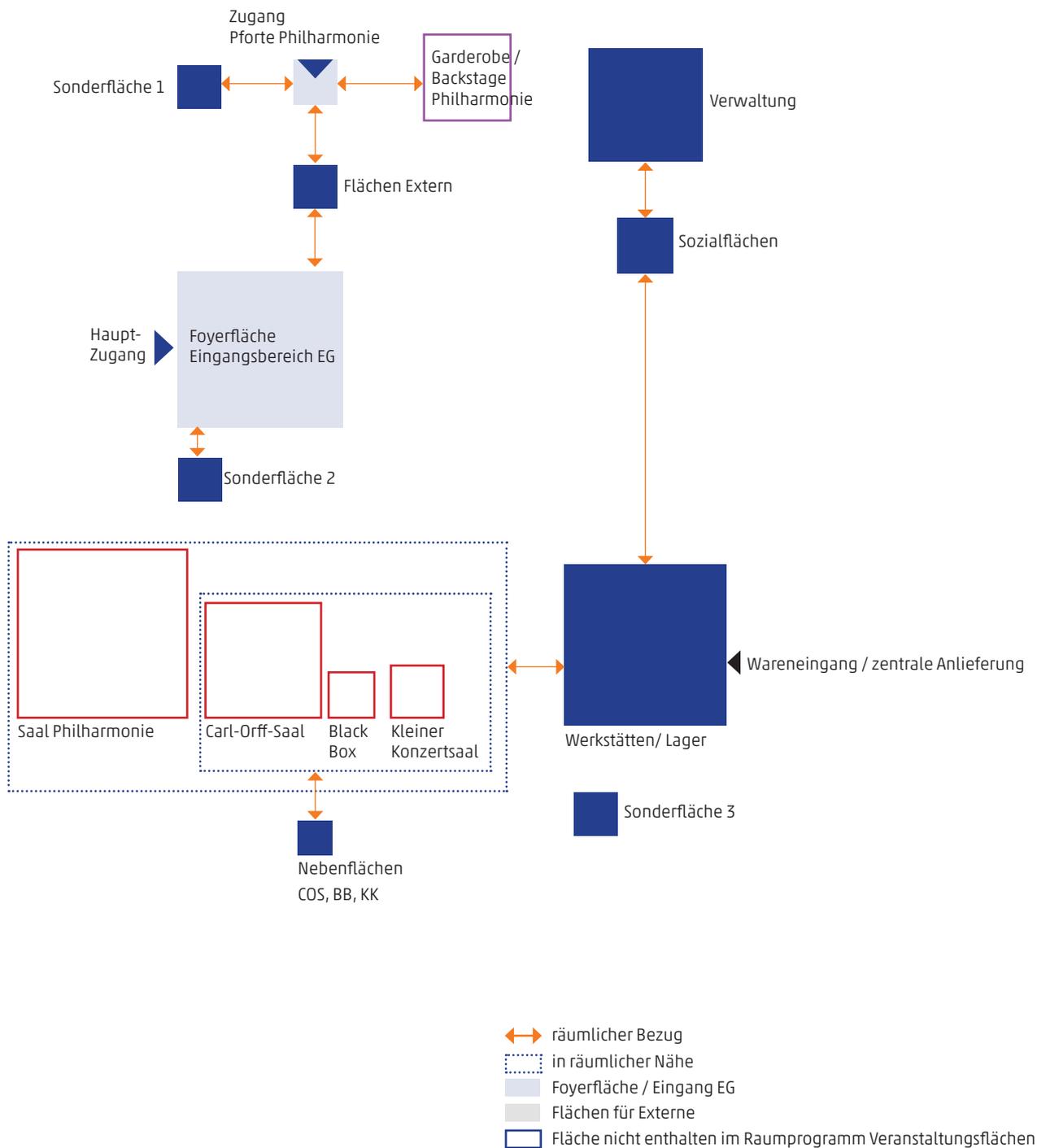
6.9.1 Übergeordnete Flächen - Interne Bereiche der GMG allgemein

Den übergeordneten Flächen sind im Raumprogramm die Flächen zugeordnet, die von der GMG (Gasteig München GmbH) verwaltet werden. Dazu gehören die Flächen für die Verwaltung, für Werkstätten und Lager, Sonderflächen, Flächen für externe Dienstleister sowie die dazugehörigen Sozialflächen. Die Nebenflächen für den Carl-Orff-Saal, den Kleinen Konzertsaal und die Black Box fallen ebenfalls in den Verwaltungsbereich der GMG und sind aus diesem Grund hier aufgeführt.

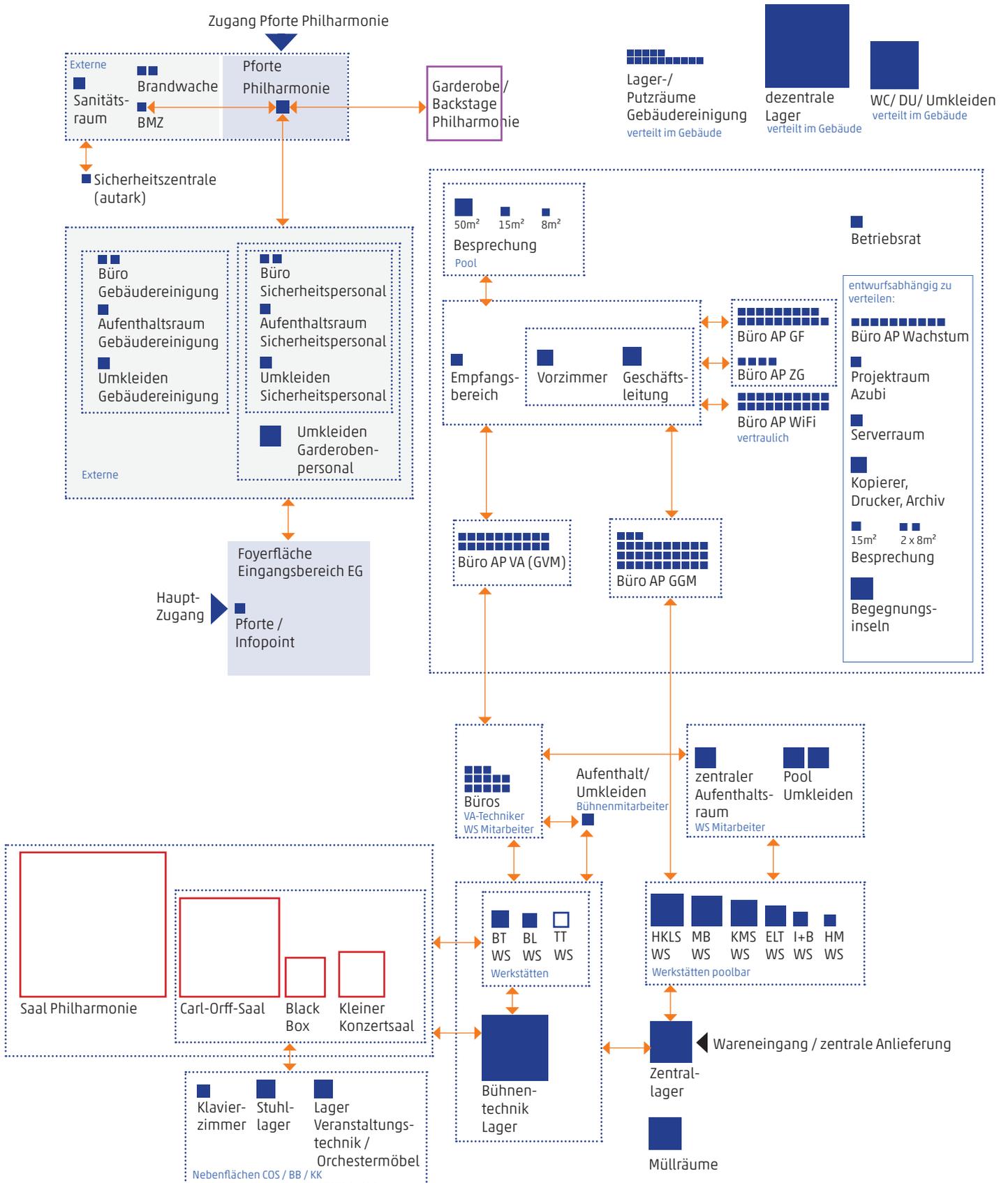
6.9.2 Flächenvisualisierung



6.9.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.9.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.9.5 Übergeordnete Flächen - Interne Bereiche der GMG (Büros, Werkstätten, Lager etc.)

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
Interne Bereiche -Verwaltung, Werkstätten, Lager, etc.						5.098 m²		
1. 000 Verwaltung						1.371 m²		
1.	001	Büro	Geschäftsleitung	NUF-2	2	50 m ²		
1.	002	Büro	Vorzimmer	NUF-2	3	36 m ²		
1.	003	Büro	Büro Standard	NUF-2	90	900 m ²		
1.	004	Büro	Betriebsrat	NUF-2	1	20 m ²		
1.	005	Büro	Büros für Wachstum	NUF-2	10	100 m ²		
1.	006	Büro	Besprechung	NUF-2	140	105 m ²		1x 50m ² , 2x 15m ² , 3x 10m ²
1.	007	Büro	Kopierer, Drucker, Archiv	NUF-2	140	35 m ²		
1.	008	Büro	Serverraum	NUF-7	140	0,5	20 m ²	
1.	009	Büro	Begegnungsinself	NUF-2	140	0,5	70 m ²	
1.	010	Büro	Projektraum Azubi	NUF-2	140		15 m ²	
1.	011	Büro	Empfangsbereich	NUF-2	140	0,5	20 m ²	mit Kundenwartezone
1. 100 Werkstätten / Lager						2.750 m²		
1.	103	Lager	Zentrallager	NUF-4			250 m ²	
1.	104	Lager	dezentral	NUF-4			1.000 m ²	
1.	105	Lager	Bühnentechnik	NUF-4			630 m ²	in Saalnähe
1.	108	Werkstätten	ELT	NUF-3			60	
1.	109	Werkstätten	MB	NUF-3			130	
1.	110	Werkstätten	HM	NUF-3			20	
1.	111	Werkstätten	KMS	NUF-3			100	
1.	112	Werkstätten	BT	NUF-3			40	
1.	113	Werkstätten	J+B	NUF-3			30	
1.	114	Werkstätten	BL	NUF-3			30	
1.	115	Werkstätten	HKLS	NUF-3			150	
1.	116	Sozialflächen	Pool Umkleiden	NUF-7	60	2,0	120 m ²	Spinde inkl. WCs
1.	117	Aufenthalt	zentraler Aufenthaltsraum	NUF-7	60	1,0	60 m ²	
1.	118	Büros	Büros	NUF-2	13	10,0	130 m ²	
1. 200 Sozialflächen						330 m²		
1.	201	Sozialflächen	WC/DU/UmkL.	NUF-7			330 m ²	zusätzl. WCs im EG
1. 300 Sonderflächen						200 m²		
1.	301	Sonderflächen	Pforte Glashalle	NUF-2			15 m ²	kombiniert mit Infopoint + Ticketverkauf; Verortung in direkter Nähe zum zentralen Eingang im Foyer EG
1.	302	Sonderflächen	Pforte Philharmonie	NUF-2			25 m ²	
1.	303	Sonderflächen	Sicherheitszentrale	NUF-2			10 m ²	autarker Raum
1.	308	Lager	Müllräume	NUF-7			150 m ²	
1. 400 Flächen für Externe						322 m²		
1.	401	Gebäudereinigung	Büro	NUF-2	2	10,0	20 m ²	
1.	402	Gebäudereinigung	Umkleiden	NUF-7	2	10,0	20 m ²	
1.	403	Gebäudereinigung	Lager-/ Putzräume	NUF-7	15	6,0	90 m ²	
1.	404	Gebäudereinigung	Aufenthaltsraum	NUF-1			15 m ²	
1.	405	Sicherheitspersonal	Büro	NUF-2	2	10,0	20 m ²	
1.	406	Sicherheitspersonal	Umkleiden	NUF-7			20 m ²	
1.	407	Sicherheitspersonal	Aufenthaltsraum	NUF-1			15 m ²	
1.	408	Feuerwehr	Brandwache		2	10,0	10 m ²	Nähe Pforte Phil
1.	410	Feuerwehr	Sanitätsraum	NUF-6			20 m ²	Nähe Pforte Phil
1.	411	Feuerwehr	BMZ				12 m ²	Nähe Pforte Phil
1.	412	Garderobenpersonal	Umkleiden	NUF-7			60 m ²	30 Personen extern
1.	413	Bühnentechniker	Aufenthalt/UmkL.	NUF-1			20 m ²	10 Personen extern
1. 500 Nebenflächen COS, BB, KK						125		
1.	501	Nebenflächen	Klavierzimmer	NUF-7			25 m ²	ebenengleich zu den Sälen, für 2-3 Flügel
1.	502	Nebenflächen	Lager Veranstaltungstechnik/ Orchestermöbel	NUF-7			50 m ²	ebenengleich zu Sälen
1.	503	Nebenflächen	Stuhllager	NUF-7			50 m ²	im UG

6.9.6 Erläuterungen/Anmerkungen

1.000 Verwaltung

Die Bürobereiche sollten ohne vorherige Anmeldung nicht öffentlich zugänglich sein.

Es gibt folgende Bürocluster:

- Geschäftsführung/Gasteig Management (GF/GMG): Die Geschäftsführung hat die stärkste Schnittstelle zum Bereich Zukunft Gasteig (ZG) und zum Bereich Wirtschaft und Finanzen (WIFI), braucht aber den Kontakt zu allen Bereichen. Die Geschäftsführung hat Kundenkontakt. Den Räumlichkeiten der Geschäftsführung soll ein repräsentativer Empfangsbereich als zentrale Anlaufstelle und ein Besprechungsraum angegliedert sein. Der Empfangsbereich kann idealerweise auch für die anderen Bereiche genutzt werden.
- Wirtschaft und Finanzen (WIFI): Alle Büros sollen in räumlicher Nähe liegen, alternativ ist ein Großraumbüro denkbar. Die Büros haben einen Bezug zur Geschäftsführung. Sie sollten in deren Nähe liegen, aber aufgrund der Vertraulichkeit eher in einem „abgeschlossenen“ Bereich.
- Gebäudemanagement (GGM): Alle Büros sollen in räumlicher Nähe liegen. Die Büros haben einen Bezug zu den Werkstätten.
- Veranstaltungsmanagement (GVM): alle Büros sollen in räumlicher Nähe liegen, alternativ ist ein Großraumbüro denkbar (außer Leitung und Abrechnung). Die Mitarbeiter des Veranstaltungsmanagements sind viel im Haus unterwegs, haben flexible Arbeitsplätze und Arbeitszeiten sowie Kundenkontakt. Der Bereich ist für den Gasteig sozusagen das ‚Fenster‘ zum Kunden. Hier werden Beziehungen zu Künstlern und Veranstaltern aufgebaut. Daher muss es die Möglichkeit zum Führen vertraulicher Gespräche geben. Die Mitarbeiter stehen untereinander in engem Kontakt und müssen sehen, wer anwesend ist.
- Veranstaltungstechniker (GVM): Haben einen Bezug zu den Sälen und jeweiligen Bühnen, Regie- und Nebenräumen sowie zu den Werkstätten (Bühnentechnik (BT), Beleuchtung (BL), Tontechnik (TT)) und sollten daher in deren Nähe im Gruppenbüro verortet werden.

1.014 Begegnungsiseln

Begegnungsiseln sind Orte für die spontan geplante und ungeplante Kommunikation. Anzuordnen sind die Begegnungsiseln entwurfsabhängig, z. B. als offene Zonen entlang der Erschließungszonen. Der Flächenbedarf für die Begegnungsiseln wird anteilig zu den Büroarbeitsplätzen (Faktor 0,5 pro Büro-AP (m²)) ermittelt.

1.103 Zentrallager / 1.104 Lager dezentral / 1.105 Lager Bühnentechnik

Es wird differenziert zwischen hausinternen Lagerflächen und Lagerflächen für die Bühnentechnik. Das Lagerkonzept des Gasteig sieht ein Zentrallager mit kleinen dezentralen Satelliten vor. Die Anzahl der dezentralen Lager für den raschen Zugriff sollte gering gehalten werden. Im zentralen Lager werden Verbrauchsmaterialien, Baumaterialien und Ausstattung gelagert. Das zentrale Lager sollte sich im UG in kurzer Distanz zum zentralen Anlieferbereich befinden. Das Lager für die Bühnentechnik / Veranstaltungstechnik soll in Nähe der Säle verortet werden.

1.108 - 1.115 Werkstätten

Die einzelnen Werkstätten können z. T. gepoolt werden. So bestehen z. B. Synergien zwischen den Werkstätten der Bühnentechnik, Beleuchtung und Tontechnik. Diese drei Werkstätten sollen in der Nähe zu den Sälen verortet werden. Die restlichen Werkstätten brauchen eher die Nähe zum zentralen Lager.

1.116 Pool Umkleiden

Die Umkleideräume für die Mitarbeiter der Werkstätten sollen gepoolt werden. Sie enthalten Spinde und sanitäre Anlagen (WCs, Duschen). Spinde müssen doppelt vorgehalten werden (unrein/rein). Die Umkleiden sollen in Nähe der Werkstätten verortet werden.

1.117 Zentraler Aufenthaltsraum

Es soll einen zentralen Aufenthaltsraum geben.

1.118 Büros

Die Büros der zentralen Werkstätten können gepoolt werden.

1.200 Sozialflächen (Verwaltung)

Die Sozialflächen sind nach Bedarf zu verteilen und anzuordnen.

1.301 Pforte Glashalle

Die Pforte ist direkt am zentralen Eingang des Gasteig im EG zu verorten. Sie ist mit dem Infopoint und Ticketverkauf zu kombinieren.

1.302 Pforte Philharmonie

Die Pforte der Philharmonie ist in der Nähe des Backstagebereiches des Saals Philharmonie und dessen Anlieferungsbereich im EG zu verorten. Sie ist der Künstlereingang und der Eingang für externe Dienstleister.

1.303 Sicherheitszentrale

Die Sicherheitszentrale ist als autarker Raum zu konzipieren. Sie ist der Raum für den Krisenstab. Von hier aus erfolgt die zentrale Videoüberwachung, werden die zentralen Durchsagen gemacht sowie der zentrale Notruf getätigt. Es braucht Platz für viele Mitschau-Monitore und 1-2 Arbeitsplätze. Sie ist Anlaufstelle für Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste. Die Brandsicherheitswache, Brandmeldezentrale und der Sanitätsraum sollten in unmittelbarer Nähe sein. Eine Verortung nahe der Pforte Philharmonie bietet sich daher an.

1.401 Gebäudereinigung Büro / 1.402 Gebäudereinigung Umkleiden / 1.403 Gebäudereinigung Lager- und Putzräume / 1.404 Gebäudereinigung Aufenthaltsraum

Die Gebäudereinigung wird von externen Dienstleistern übernommen.

1.405 Sicherheitspersonal Büro / 1.406 Sicherheitspersonal Umkleiden / 1.407 Sicherheitspersonal Aufenthaltsraum

Das Sicherheitspersonal wird von externen Dienstleistern gestellt.

1.408 Brandwache / 1.409 Feuerwehr Aufenthalt + Umkleiden / 1.410 Feuerwehr Sanitätsraum / 1.411 Feuerwehr Brandmeldezentrale (BMZ)

Die Räume der Feuerwehr sollen in der Nähe zur Pforte Philharmonie und der Sicherheitszentrale verortet werden. Die Feuerwehr ist ein externer Dienstleister.

1.412 Umkleiden Garderobenpersonal und Einlaßpersonal

Die Umkleideräume (m/w) für das Garderobenpersonal sind für insgesamt 30 Personen (externe Dienstleister) vorzusehen.

1.413 Bühnentechniker Umkleiden

Der Umkleideraum (m/w) für die Bühnentechniker ist für insgesamt 10 Personen (externe Dienstleister) vorzusehen.

1.501 Klavierzimmer / 1.502 Lager Veranstaltungstechnik + Orchestermöbel / 1.503 Lager Stuhllager

Diese Räume sollten in der Nähe zu den Sälen verortet werden. Beim Klavierzimmer ist auf eine ausreichende Türbreite (1.60) zu achten, ebenso auf funktionale Transportwege und Transportbedingungen für das Klavier. Idealerweise liegt das Klavierzimmer auf gleicher Ebene wie die Bühne oder ist via Aufzug mit ausreichender Türbreite an diese angebunden. Das Stuhllager kann auch im UG untergebracht werden.

6.10 Läden

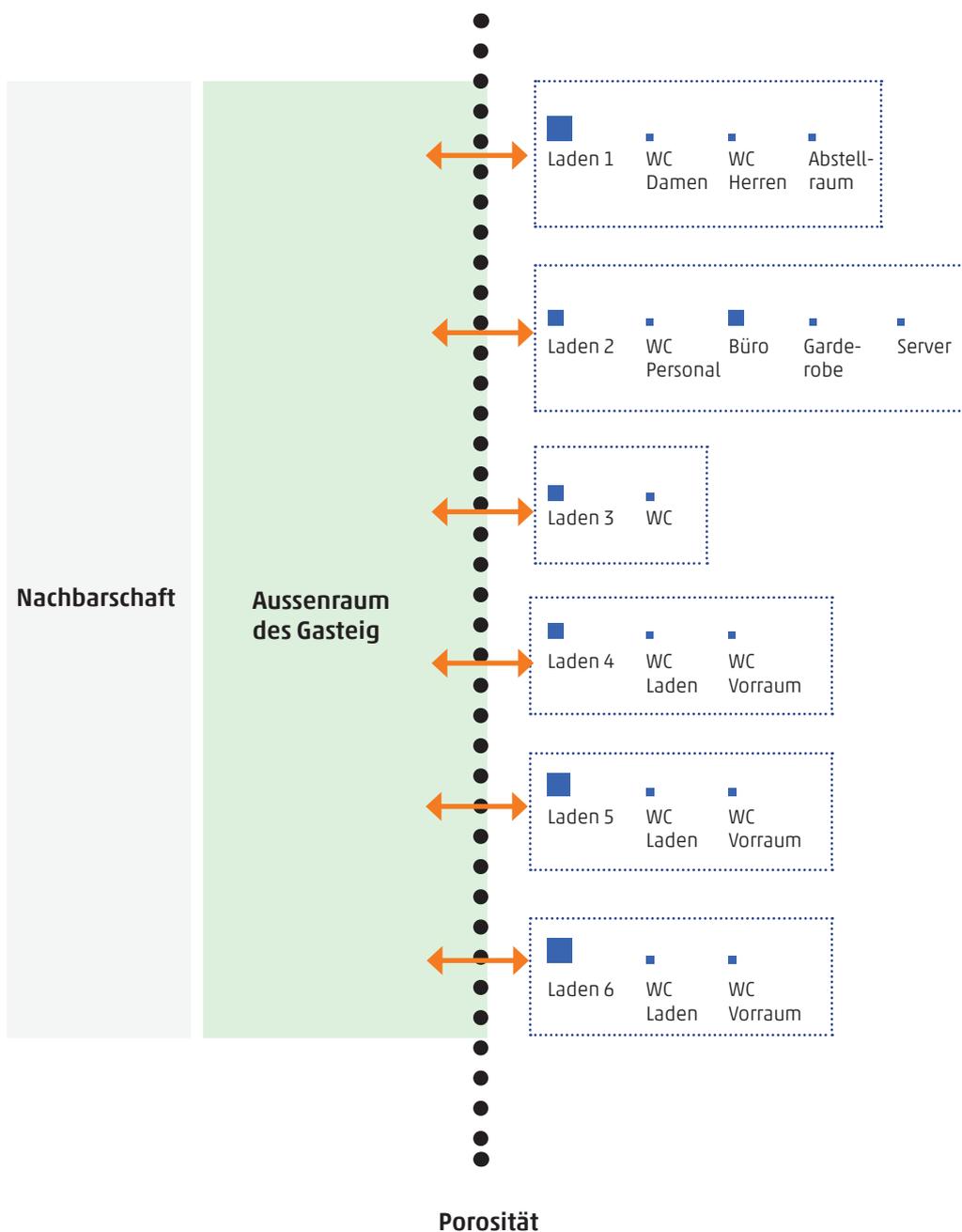
270 m² Nutzfläche (NF)



6.10.1 Läden allgemein

Die Läden sind an Stellen mit hohem Publikumsverkehr zu verorten. Sie können entweder vom Gasteig oder von externen Mietern betrieben werden. Das Angebot in den Läden sollte in kulturellem Zusammenhang mit dem Gasteig stehen und die Attraktivität des Kulturzentrums für seine Besucher/innen steigern. Des Weiteren sollen die Ladenflächen dazu beitragen, das Gebäude zum Außenraum und zur Nachbarschaft hin zu öffnen. Dadurch kann das Ziel, den Gasteig im städtischen Kontext insgesamt „durchlässiger“ (Porosität) zu machen, unterstützt werden.

6.10.2 Funktionale Beziehungen



6.10.3 Raumliste Läden

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
3. Läden						270 m²		
3. 000 Laden 1						60 m²		
3.	001	Laden	Laden	NUF-4		50 m ²		
3.	002	Sanitäre Anlagen	WC Damen	NUF-7		4 m ²		
3.	003	Sanitäre Anlagen	WC Herren	NUF-7		4 m ²		
3.	004	Lager	Abstellraum	NUF-4		2 m ²		
3. 100 Laden 2						50 m²		
3.	101	Laden	Laden	NUF-4		20 m ²		
3.	102	Sanitäre Anlagen	WC Personal	NUF-7		4 m ²		
3.	103	Büro	Büro	NUF-2		20 m ²		
3.	104	Sanitäre Anlagen	Garderobe	NUF-7		4 m ²		
3.	105	Sonstige Nutzungen	Server	NUF-7		2 m ²		
3. 200 Laden 3						25 m²		
3.	201	Laden	Laden	NUF-4		20 m ²		
3.	202	Sanitäre Anlagen	WC	NUF-7		5 m ²		
3. 300 Laden 4						25 m²		
3.	301	Laden	Laden	NUF-4		20 m ²		
3.	302	Sanitäre Anlagen	WC Laden	NUF-7		2 m ²		
3.	303	Sanitäre Anlagen	WC Vorräum	NUF-7		3 m ²		
3. 400 Laden 5						50 m²		
3.	401	Laden	Laden	NUF-4		40 m ²		
3.	402	Sanitäre Anlagen	WC Laden	NUF-7		5 m ²		
3.	403	Sanitäre Anlagen	WC Vorräum	NUF-7		5 m ²		
3. 500 Laden 6						60 m²		
3.	501	Laden	Laden	NUF-4		50 m ²		
3.	502	Sanitäre Anlagen	WC Laden	NUF-7		5 m ²		
3.	503	Sanitäre Anlagen	WC Vorräum	NUF-7		5 m ²		

6.10.4 Erläuterungen/Anmerkungen

3.000 Laden 1

Laden 1 verfügt als einziger Laden über getrennte sanitäre Anlagen für m/w.

3.100 Laden 2

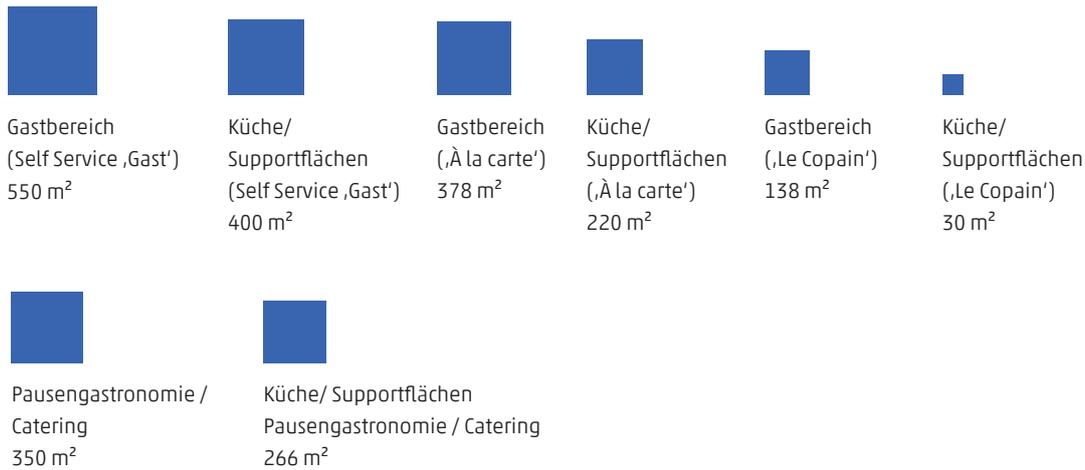
Laden 2 verfügt als einziger Laden über einen Büroraum.

3.200 Laden 3 / 3.300 Laden 4 / 3.400 Laden 5 / 3.500 Laden 6

Alle Läden verfügen lediglich über einen Geschäftsraum und ein Personal-WC.

6.11 Gastronomie

2.332 m² Nutzfläche (NF)

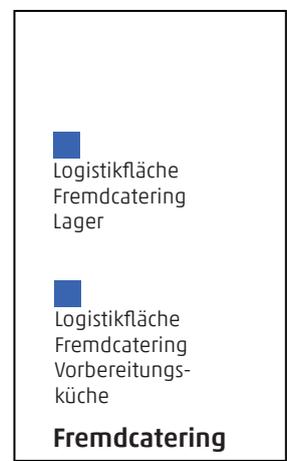
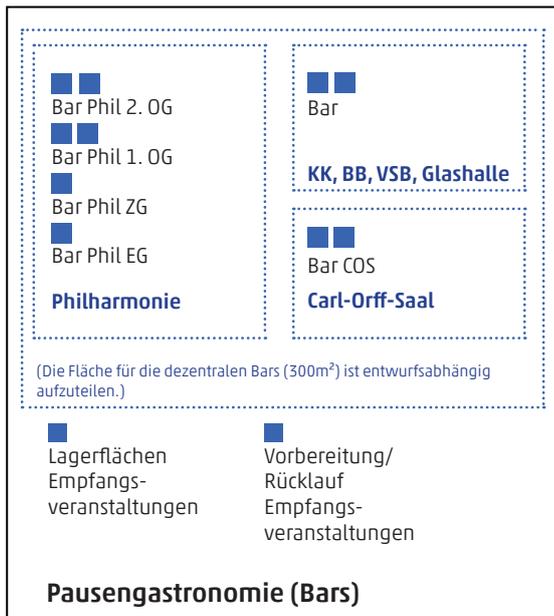
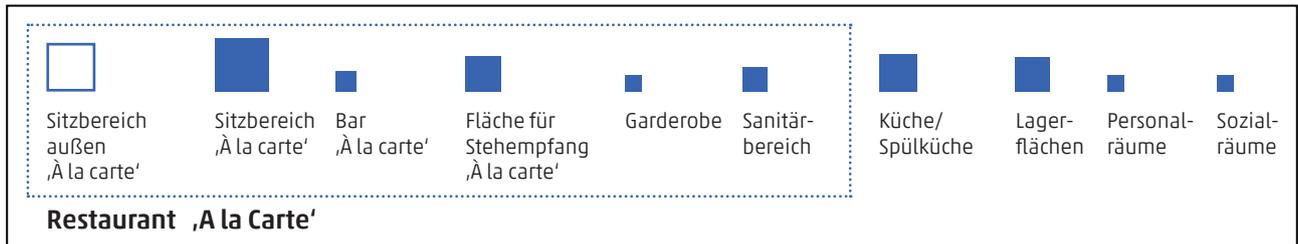
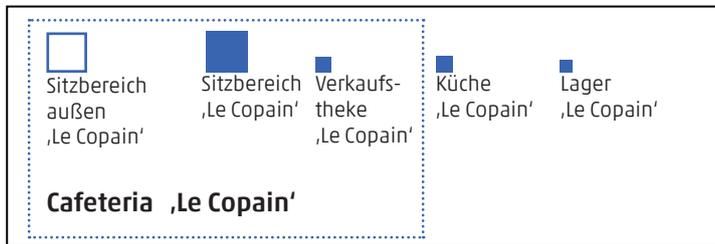
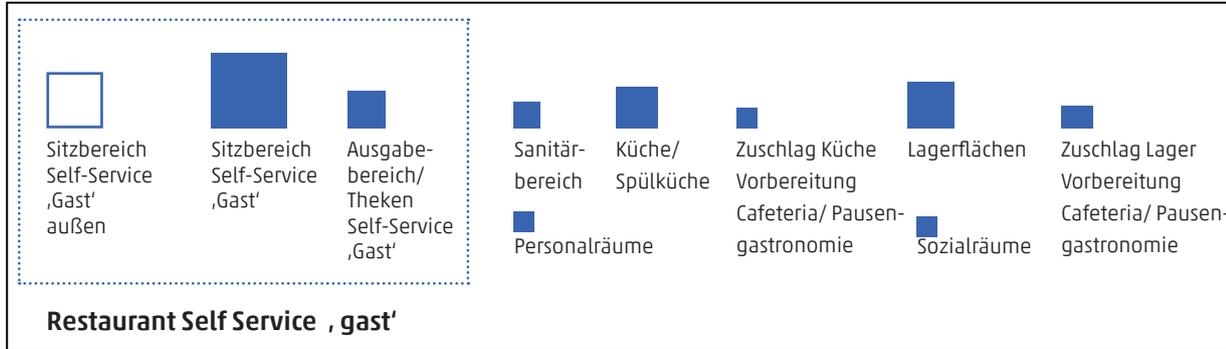


6.11.1 Gastronomie allgemein

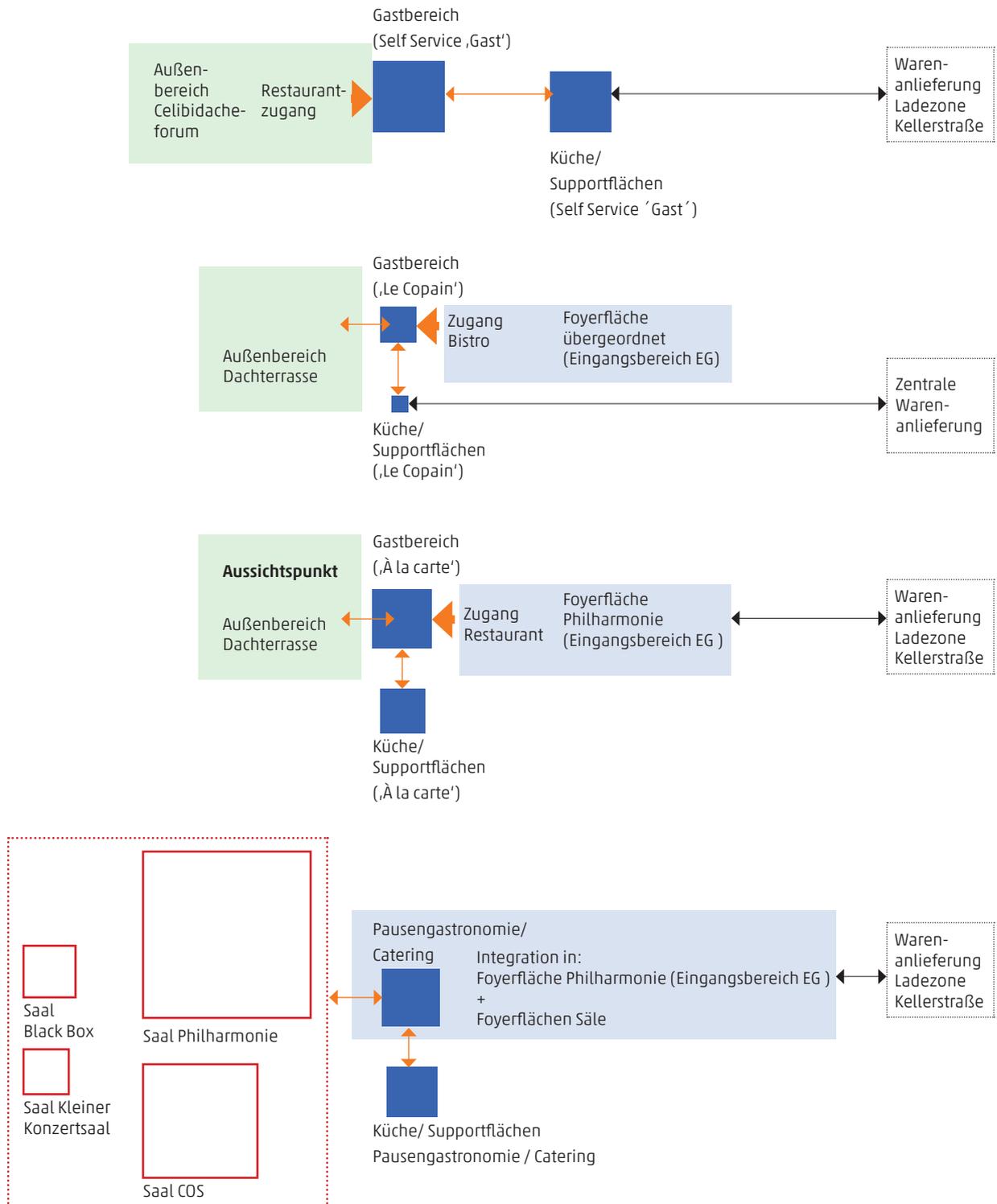
Das Thema Essen und Trinken wird auch in Zukunft für aller Besucher/innen ein wichtiger Teil des Gesamterlebnisses „Gasteig“ bleiben. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität und Verweildauer der Besucher/innen im Gasteig zu steigern und ihn damit fortwährend zu beleben. Das gastronomische Angebot ist aufgrund des enorm breitgefächerten Besucherspektrums zu differenzieren. Angebot, Atmosphäre, Qualität und Service spielen daher eine wesentliche Rolle.

Alle Prozesse sollen optimal funktionieren können. Supportflächen wie z. B. Lagerflächen, Logistikflächen sollen in für die Kund(inn)en nicht sichtbaren Bereichen verschwinden. Küchen- und Vorbereitungsflächen sind prozessoptimiert anzuordnen. Die einzelnen gastronomischen Angebote sind in öffentliche Foyerflächen integriert oder angrenzend zu verorten und sollen diese beleben.

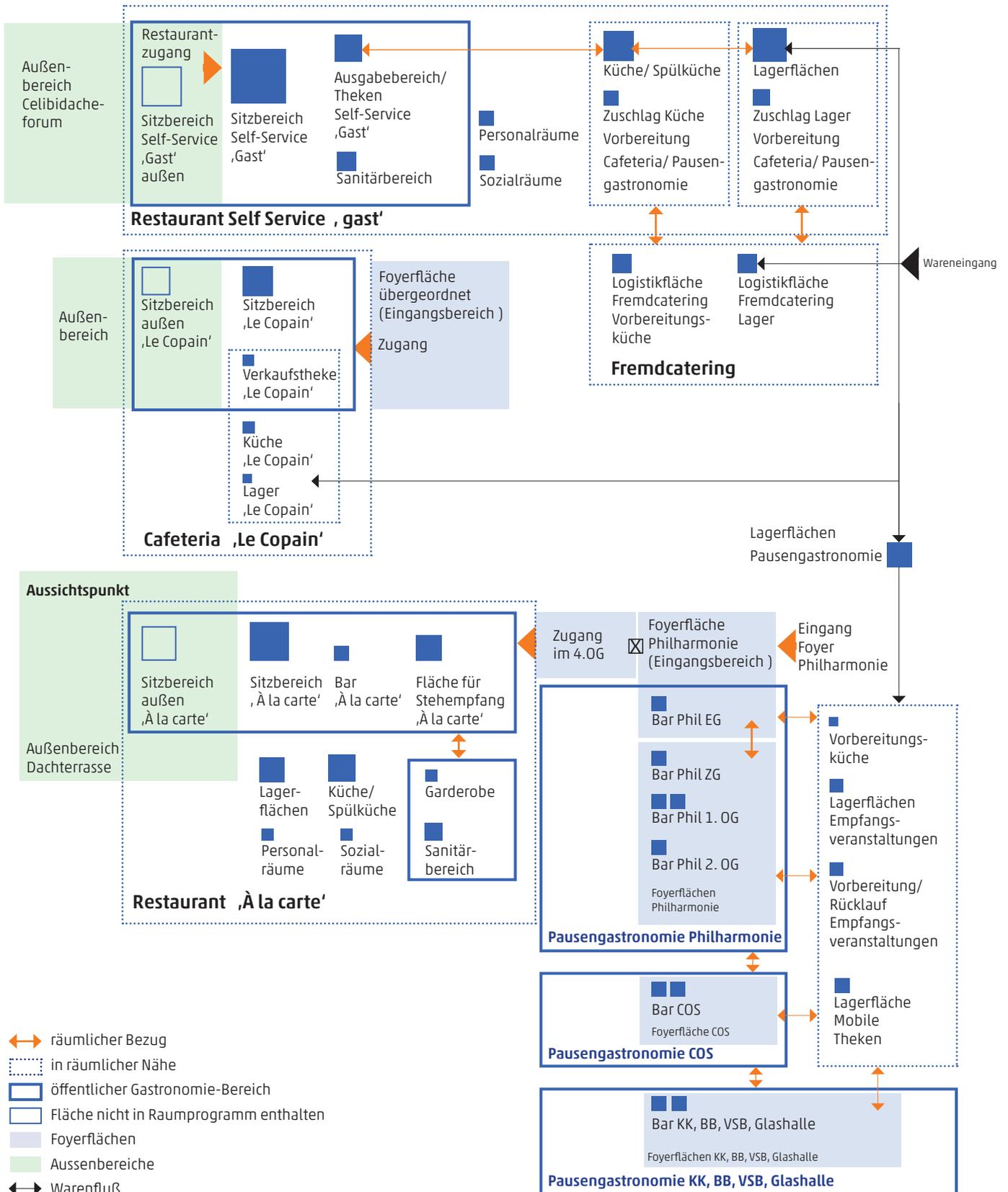
6.11.2 Flächenvisualisierung



6.11.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.11.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



6.11.5 Raumliste Gastronomie

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
4. Gastronomie						2.332 m²		
4. 000 Restaurant Self Service 'Gast'						950 m²		
4. 000 Gastbereich						550 m²		<i>Front of House ~60% Anteil</i>
4. 001	Self-Service	Sitzbereich	NUF-1			400 m ²	250 Plätze	Ansatz 1,6m ² /Sitzplatz (Self Service)
4. 002	Self-Service	Sitzbereich außen	NUF-1			(200 m ²)		Außenbereich nicht im Raumprogramm erfasst
4. 003	Self-Service	Ausgabebereich/Theken	NUF-1			100 m ²		
4. 004	Sanitäre Anlagen	Sanitärbereich	NUF-7	tbd.		50 m ²		Ansatz 20% der Fläche Sitzplätze
4. 010 Küche/ Supportflächen						400 m²		<i>Back of House ~40% Anteil</i>
4. 011	Küche	Küche/Spülküche	NUF-3			120 m ²		Küchenfläche tbd. abhängig vom Gastronomiekonzept! Küche als Vorbereitung für Catering, Cafeteria
4. 012	Küche	Zuschlag Küche Vorbereitung Cafeteria/Pausengastronomie	NUF-3			30 m ²		25% Aufschlag
4. 013	Lager	Lagerflächen (Kühlräume/Hartlager/Entsorgung etc.)	NUF-4	tbd.		150 m ²		Lagerfläche erhöht; Aufteilung tbd. abhängig vom Gastronomiekonzept!
4. 014	Lager	Zuschlag Lager Vorbereitung Cafeteria/Pausengastronomie	NUF-4			40 m ²		25% Aufschlag
4. 022	Aufenthalt	Personalräume	NUF-1	tbd.		30 m ²		Aufteilung tbd. abhängig vom Gastronomiekonzept!
4. 025	Sozialräume	Sozialräume	NUF-7	tbd.		30 m ²		WC, Umkleiden
4. 200 Restaurant 'À la carte'						598 m²		
4. 200 Gastbereich						378 m²		<i>Front of House ~60% Anteil</i>
4. 201	Restaurant	Sitzbereich	NUF-1			200 m ²	100 Plätze	Ansatz 2,8m ² /Sitzplatz (Bedienter Bereich)
4. 202	Restaurant	Sitzbereich außen	NUF-1			(150 m ²)		Außenbereich nicht im Raumprogramm erfasst
4. 203	Restaurant	Bar	NUF-1			30 m ²		
4. 204	Restaurant	Fläche für Stehempfänge	NUF-1			88 m ²	80 Plätze	Ansatz 1,2m ² /Stehplatz (Empfang)
4. 205	Sozialräume	Garderobe	NUF-7			20 m ²		
4. 206	Sozialräume	Sanitärbereich	NUF-7			40 m ²		Ansatz 20% Sitzplätze
4. 210 Küche/ Supportflächen						220 m²		<i>Back of House ~40% Anteil</i>
4. 211	Küche	Küche/Spülküche	NUF-3			100 m ²		Küche für 'À la carte' komplett eigenständig
4. 212	Lager	Lagerflächen (Kühlräume/Hartlager/Entsorgung etc.)	NUF-4	tbd.		80 m ²		Lagerfläche ggf. auf 2 Standorte aufsplitten abhängig von der Lage im Gebäude
4. 213	Büro	Personalräume (Büro Küchenchef/Aufenthalt)	NUF-2	tbd.		20 m ²		Sozialflächen tbd. abhängig vom Gastronomiekonzept!
4. 214	Sozialräume	Sozialräume (Umkleide/WC)	NUF-7	tbd.		20 m ²		
4. 300 Cafeteria 'Le Copain'						168 m²		
4. 300 Gastbereich						138 m²		<i>Front of House ~80% Anteil</i>
4. 301	Cafeteria	Sitzbereich	NUF-1			120 m ²	80 Plätze	Ansatz 1,6m ² / Sitzplatz (Self Service)
4. 302	Cafeteria	Sitzbereich außen	NUF-1			(100 m ²)		Außenbereich nicht im Raumprogramm erfasst
4. 303	Cafeteria	Verkaufstheke	NUF-1			18 m ²		
4. 304	Sozialräume	Sanitärbereich	NUF-7					integriert in GASTEIG allgemein
4. 310 Küche / Supportflächen						30 m²		<i>Back of House ~20% Anteil</i>
4. 311	Küche	Küche	NUF-3			20 m ²		Küche für Cafeteria zum Teil über Self Service Restaurant abgedeckt!
4. 312	Lager	Lager	NUF-4			10 m ²		
4. 314	Sozialräume	WC Personal	NUF-7					Personaltoiletten in GMG allgemein

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
4. 400 Pausengastronomie						616 m²		
4. 400 Dezentrale Bars						350 m²		
4.	401	Bar	Philharmonie EG	NUF-1		30 m ²	(30 m ²)	in Foyer enthalten
4.	402	Bar	Philharmonie ZG	NUF-1		30 m ²	(30 m ²)	in Foyer enthalten; Vorbestellte Pausenerfrischungen; 10 Stehtische bzw. Sitzbereich; ggf. Garderobe verkleinern (z.B. Schließfächer)
4.	403	Bar	Philharmonie 1.OG	NUF-1	2	30 m ²	(60 m ²)	in Foyer enthalten
4.	404	Bar	Philharmonie 2.OG	NUF-1	2	30 m ²	(60 m ²)	in Foyer enthalten; Fortbestand abhängig von Konzept Philharmonie
4.	406	Bar	Carl Orff Saal	NUF-1	2	30 m ²	(60 m ²)	in Foyer enthalten; Erweiterung auf 3 Bars in Zusammenhang mit Anpassung Saal
4.	407	Bar	Kleiner Konzertsaal, Black Box, VSB, Glashalle	NUF-1	2	30 m ²	(60 m ²)	in Foyer enthalten
4.	408	Bar	Bar	NUF-1			300 m ²	Fläche analog Bestand; Verteilung siehe oben
4.	409	Lager	Vorbereitung/Rücklauf Empfangsveranstaltungen	NUF-4			25 m ²	Vermietung an externe Cateringfirmen
4.	410	Lager	Lagerflächen Empfangsveranstaltungen	NUF-4			25 m ²	Vermietung an externe Cateringfirmen
4. 420 Küche/ Supportflächen						266 m²		
4.	421	Küche	Vorbereitungsküche	NUF-3			10 m ²	Küche für Catering über Self Service Restaurant abgedeckt!
4.	422	Büro	Büro Wareneingang	NUF-2			16 m ²	
4.	423	Lager	Lagerflächen	NUF-4	tbd.		80 m ²	
4.	428	Lager	Lagerfläche mobile Theken	NUF-4			30 m ²	
4.	429	Sozialräume	Sozialräume	NUF-7			30 m ²	WC, Umkleiden
4.	434	Küche	Fremdcatering - Vorbereitungsküche	NUF-3			50 m ²	
4.	435	Lager	Fremdcatering - Lager	NUF-4			50 m ²	

6.11.6 Erläuterungen/Anmerkungen

4.000 Restaurant Self Service ‚gast‘

Kapazität: 250 Plätze.

Das Restaurant ‚gast‘ bietet Besuchern und Mitarbeitern des Gasteig die Möglichkeit, sich schnell und günstig mit einem vollwertigem Essen zu versorgen. Die Verweildauer im Restaurant ist eher kurz. Die Lage des ‚gast‘ mit seinem Außenbereich zum Forum hin trägt zu dessen Belebung bei. Das Ambiente des Restaurants ist unkompliziert, hell und modern. Auf eine gute Akustik ist zu achten.

4.200 Restaurant ‚À la carte‘

Kapazität: Restaurant 100 Plätze. Zusätzlich 80 Plätze für Stehempfänge.

Das Restaurant ‚À la carte‘ soll gleichzeitig als Restaurant und Aussichtspunkt funktionieren. Es soll daher auf der heute ungenutzten, brachliegenden Fläche des Flachdachs untergebracht werden, das einen einzigartigen Rundblick auf die Stadt München bietet. Als Touristenmagnet soll es zugleich ein neues Publikum für den Gasteig generieren. Erschlossen wird das Restaurant über den Foyerbereich EG der Philharmonie. Dem Restaurant soll eine Veranstaltungsfläche (z.B. für Empfänge, Konferenzen etc.) angegliedert sein. Das Restaurant soll autark konzipiert werden, so dass es auch durch einen externen Betreiber betrieben werden kann. Das gastronomische Angebot soll für alle Besuchergruppen erschwinglich sein.

4.300 Cafeteria ‚le copain‘

Kapazität: 80 Plätze.

Das Bistro / die Cafeteria ‚le copain‘ soll im Eingangsbereich des Gasteig verortet werden und auf den Besucher einen ‚Welcome-Effekt‘ ausstrahlen. Zugleich soll es auch ein ‚Gesicht‘ nach außen haben, d.h. es soll von außen gut wahrnehmbar sein. Eine Außenterrasse für ca. 60 Sitzplätze (flächenmäßig im Raumprogramm nicht erfasst) ist vorzusehen. Das ‚le copain‘ soll ein Ort sein, der als zentraler Treffpunkt funktioniert und eine gemütliche Atmosphäre ausstrahlt, in der man gerne lange verweilt. Im Bistro soll es ein Angebot an verschiedenen Sitz- und Stehgelegenheiten geben, das gastronomische Angebot soll sich durch faire Preise bei guter Qualität und einem breitgefächerten Sortiment auszeichnen.

4.400 Pausengastronomie / Catering

Das Konzept für die Pausengastronomie sieht dezentrale Bars vor, die in der Nähe der Veranstaltungssäle Philharmonie, Carl-Orff-Saal, Kleiner Konzertsaal, Black Box, VSB und Glashalle verortet werden sollen. Mobile Theken, die flexibel für die einzelnen Veranstaltungsräume eingesetzt werden können, ergänzen das Versorgungskonzept.

Bei der Pausengastronomie ist zu berücksichtigen, dass die Besucher nur ca. 15 Minuten Zeit haben, um sich mit Getränken und Snacks zu versorgen. Die einzelnen Bars sind in Anzahl und Verortung daher so zu verteilen, dass eine Versorgung für alle Besucher möglich ist. Kühlflächen, Vorbereitungsräume und Lagerräume (Gläser, Geschirr, Getränke, Leergut) für die Pausengastronomie und die Lagerfläche für die mobilen Theken sind prozessual sinnvoll zu verorten.

4.409 Vorbereitung/Rücklauf (Empfangs-) Veranstaltungen / 4.410 Lager (Empfangs-) Veranstaltungen

Die Flächen für Vorbereitung/Rücklauf für (Empfangs-) Veranstaltungen und die dazugehörigen Lagerflächen müssen so konzipiert werden, dass sie auch an externe Cateringfirmen vermietet werden können.

4.434 Logistikfläche Fremdcatering Vorbereitungsküche / 4.435 Logistikfläche Fremdcatering Lager

Die Logistikflächen für Vorbereitungsküche und Lager sind vorrangig für externe Cateringfirmen vorgesehen.

6.12 Kulturvermittlung

916 m² Nutzfläche (NF)

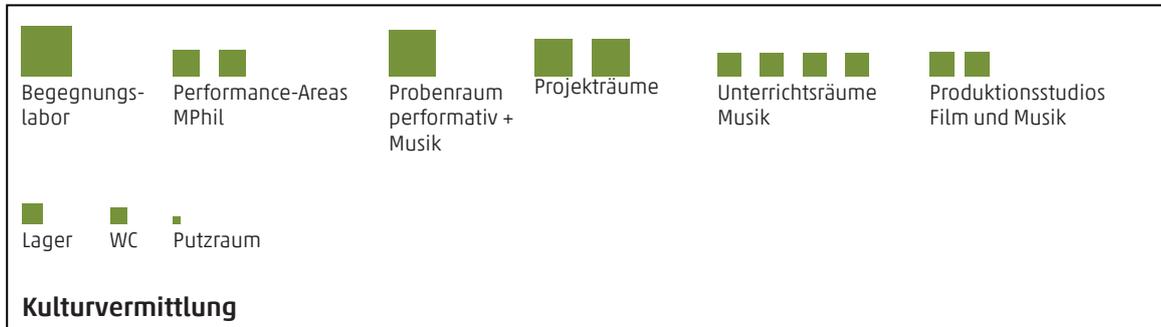


Kulturvermittlung
916 m²

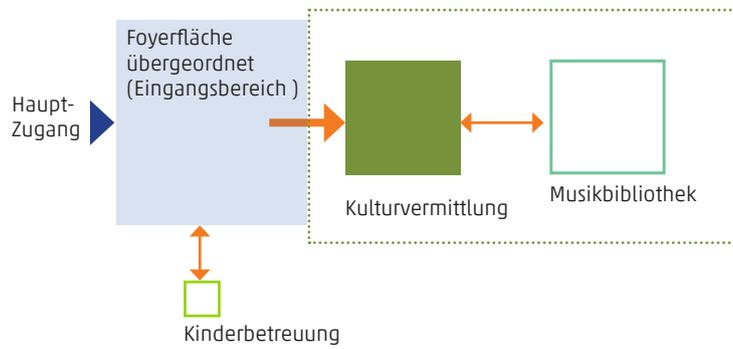
6.12.1 Kulturvermittlung allgemein

Für das Kulturvermittlungsprogramm des Gasteig wird eine institutsübergreifende Plattform als räumliche Einheit (Cluster) für gemeinsame und institutionelle Projekte geschaffen. Das Angebot an Räumen (Projekt-, Probe-, Medien- und Unterrichtsräume, Studios oder Ateliers) steht allen zur Verfügung. Angeordnet nahe des Foyers im Eingangsbereich soll es als sichtbares „Herzstück“ des Kultur- und Bildungszentrums wahrnehmbar sein und zugleich als architektonisches und inhaltliches Statement die Offenheit und Zugänglichkeit des Gasteig widerspiegeln. Der Raumcluster ‚Kulturvermittlung‘ soll einen erkennbaren Eingang/Zugang direkt vom Foyer aus haben und einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Haus leisten.

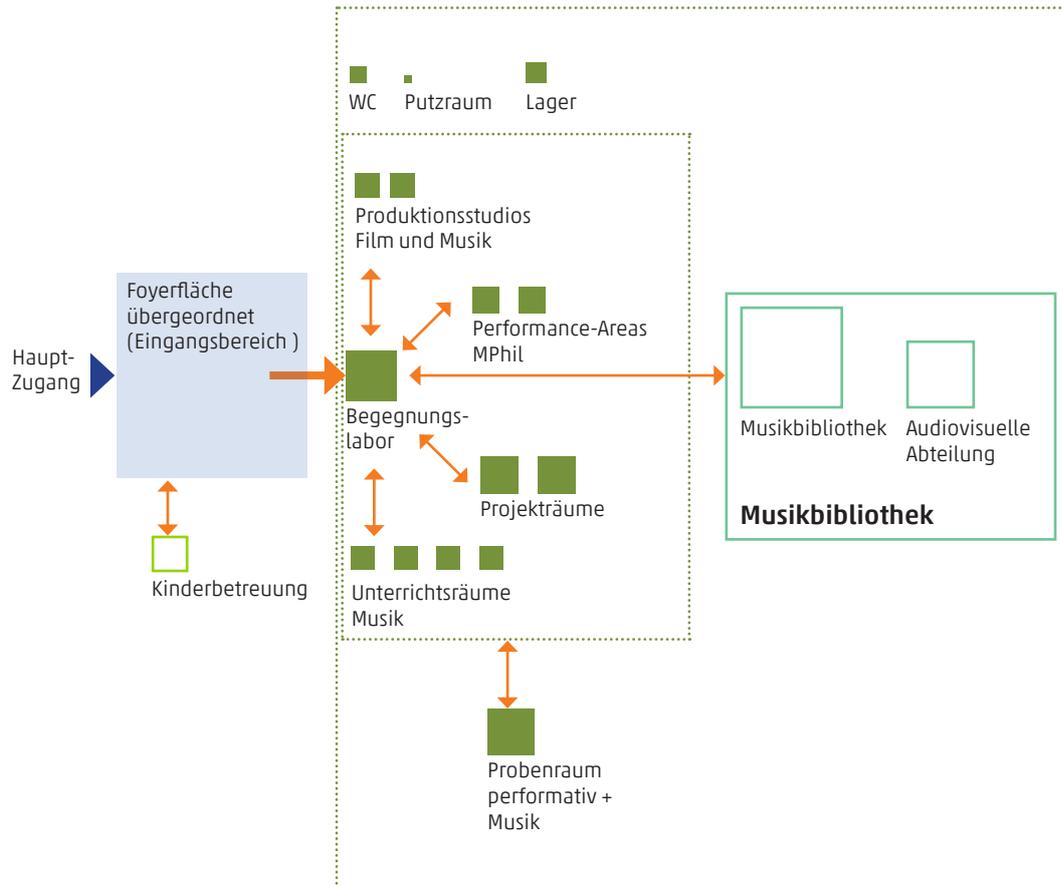
6.12.2 Flächenvisualisierung



6.12.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.12.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



- ↔ räumlicher Bezug
- ⋯ in räumlicher Nähe
- Fläche nicht in Raumprogramm enthalten
- Foyerflächen

6.12.5 Raumliste Kulturvermittlung

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
10. Kulturvermittlung						916 m²		
10.001	Kulturvermittlung	Begegnungslabor	NUF-5			180 m ²		Nutzung: Aufenthalts- / Begegnungsort, zentraler offener Projektraum, Ort für Ausstellungen; mit Einblicken in die angrenzenden Räume; in direkter Angrenzung zur Musikbibliothek
10.002	Kulturvermittlung	Performancearea Mphil	NUF-5			50 m ²		Hauptnutzer Mphil
10.003	Kulturvermittlung	Performancearea Mphil	NUF-5			50 m ²		Hauptnutzer Mphil
10.004	Kulturvermittlung	Probenraum performativ + Musik	NUF-5			150 m ²		unterteilbar; Hauptnutzer KR
10.005	Kulturvermittlung	Projektraum	NUF-5			100 m ²		Werkstattcharakter
10.006	Kulturvermittlung	Projektraum	NUF-5			100 m ²		Werkstattcharakter
10.007	Kulturvermittlung	Lager	NUF-4			30 m ²		
10.008	Kulturvermittlung	Unterrichtsräume Musik	NUF-5	4	36 m ²	144 m ²	6 Pers.	Hauptnutzer MVHS
10.009	Kulturvermittlung	Schleusen	Vf	4	2 m ²	8 m ²		Akustische Abtrennung
10.010	Kulturvermittlung	Produktionsstudios Film und Musik	NUF-5	2	40,0	80 m ²		
10.011	Kulturvermittlung	WC	NUF-7			20 m ²		
10.012	Kulturvermittlung	Putzraum	NUF-7			4 m ²		

6.12.6 Erläuterungen/Anmerkungen

10.001 Begegnungslabor

Das ‚Begegnungslabor‘ ist als zentraler Begegnungsort das Kernstück des Clusters ‚Kulturvermittlung‘. Es soll als Aufenthaltsort, Ausstellungsort und als offener Projektraum genutzt werden. Personen, die Veranstaltungen in den verschiedenen Räumlichkeiten besuchen oder diese nutzen, können sich hier treffen und austauschen („Marktplatz der Ideen“). Des Weiteren sollen hier die Einführungen zu den in den Räumlichkeiten stattfindenden Veranstaltungen oder auch Veranstaltungen an anderen Orten im Gasteig abgehalten werden. Auch für Projektarbeit muss der Raum tauglich sein. Die akustischen Verhältnisse müssen den sich aus seiner Nutzung heraus ergebenden Anforderungen entsprechen. An das ‚Begegnungslabor‘ sollen die weiteren Funktionen angegliedert werden. Einblicke in die angrenzenden Räume sollen gewährt werden. Hörinseln können bereits hier den Bezug zur Musikbibliothek herstellen, die ebenfalls von hier aus ihren Zugang erhalten soll.

10.002 + 10.003 Performance-Area MPhil

Die Performance-Area MPhil wird aller Voraussicht nach hauptsächlich durch die Müncher Philharmoniker genutzt werden. Hier sollen die schon seit vielen Jahren erfolgreich durchgeführten Education-Programme stattfinden.

10.004 Probenraum performativ + Musik

Der Probenraum soll gleichermaßen für performative als auch für musikalische Projekte genutzt werden können. Er muss daher beiden räumlichen Anforderungen Genüge tragen. Der Raum muss ebenerdig sein und unterteilbar in zwei Raumeinheiten. Er braucht keine Fenster, eine entsprechende klimatische Ausstattung ist daher zu beachten. Die Raumhöhe muss den Bedingungen der Bühne entsprechen. Auf eine ausreichende Schallisolation ist zu achten. Wichtig ist die direkte Nähe eines großen Lastenaufzugs (idealerweise direkt aus dem Probenraum). Der Probenraum muss nicht im Publikumsbereich liegen.

10.005 + 10.006 Projektraum

Die Projekträume stehen für die gemeinsamen und institutionellen Projekte zur Verfügung. Die Projekträume sollen Werkstattcharakter haben, d. h. in ihrer Anmutung und Ausstattung Kreativität fördern und den dafür erforderlichen Freiraum bieten.

10.007 Lager

Das Lager ist von allen Funktionen zu nutzen.

10.008 Unterrichtsräume Musik

Die Unterrichtsräume Musik werden aller Voraussicht nach hauptsächlich durch die Müncher Volkshochschule genutzt werden. Eine akustische Abtrennung (Schleusen) ist erforderlich.

10.010 Produktionsstudios Film und Musik

Die Produktionsstudios werden genutzt für Film- und Musikprojekte im Rahmen des Kulturvermittlungsprogrammes, stehen aber auch allen anderen Nutzern und Besuchern des Gasteig offen.

6.13 Kinderbetreuung

80 m² Nutzfläche(NF)



Kinderbetreuung
80 m²

6.13.1 Kinderbetreuung allgemein

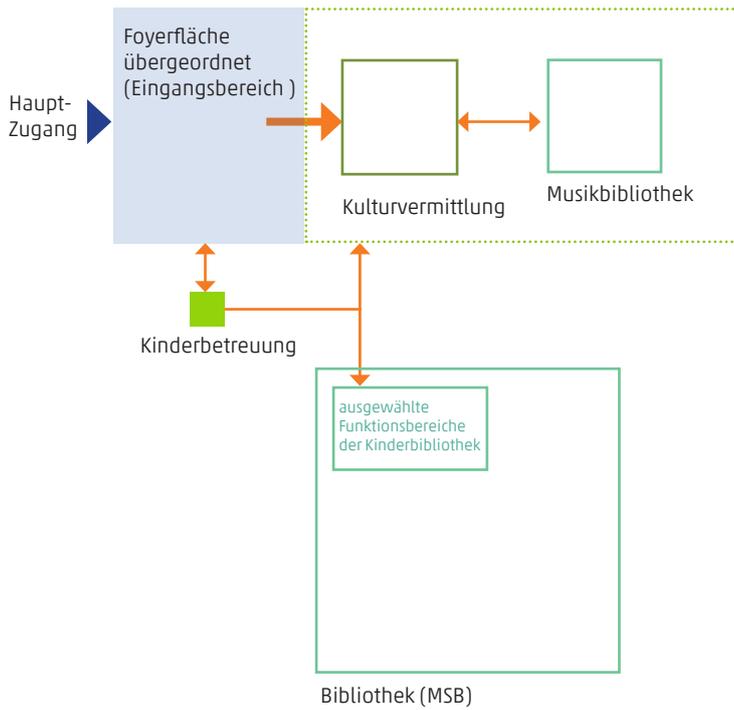
Die Kinderbetreuung soll es insbesondere der Zielgruppe der 25-45-jährigen Eltern ermöglichen, am Kulturangebot des Gasteig teilzunehmen. Die Kinder sollen hier nicht nur betreut werden, sondern selbst in die Welt des Gasteig eintauchen und Kultur selber erleben, ausprobieren und fühlen. Die Kinderbetreuung arbeitet eng mit der im Gasteig neu etablierten Kulturvermittlung zusammen. In Anlehnung an das Programm der Eltern werden für die Kleinen z.B. Synergieprogramme angeboten, die Familien nach dem Besuch ein gemeinsames Diskussionsthema bieten. Es wird von einer Öffnungszeiten von 8-22:30 Uhr täglich, 300 Tage/Jahr ausgegangen. Die Zugänglichkeit der Einrichtung während dieser Zeit ist daher zu beachten (Öffnungs-/Schließkonzept des Hauses).

Bei der Verortung der Kinderbetreuung ist die Nähe zu den Veranstaltungsflächen/Foyerflächen wichtig. Die Nähe zum Cluster Kulturvermittlung ist aufgrund der programmatischen Zusammenarbeit ebenfalls sinnvoll. Ein weiterer Synergieeffekt könnte entstehen, wenn ein Teil der Funktionen der Kinderbibliothek mitgenutzt wird. Dies ist allerdings im Hinblick auf die Öffnungszeiten der Kinderbibliothek bei der Planung konzeptionell mit zu berücksichtigen (Ausweitung der Öffnungszeiten bestimmter Funktionen über den Bibliotheksbetrieb hinaus und die sich daraus bedingende Möglichkeit zur Abtrennung/Abschließung definierter Bibliotheksbereiche).

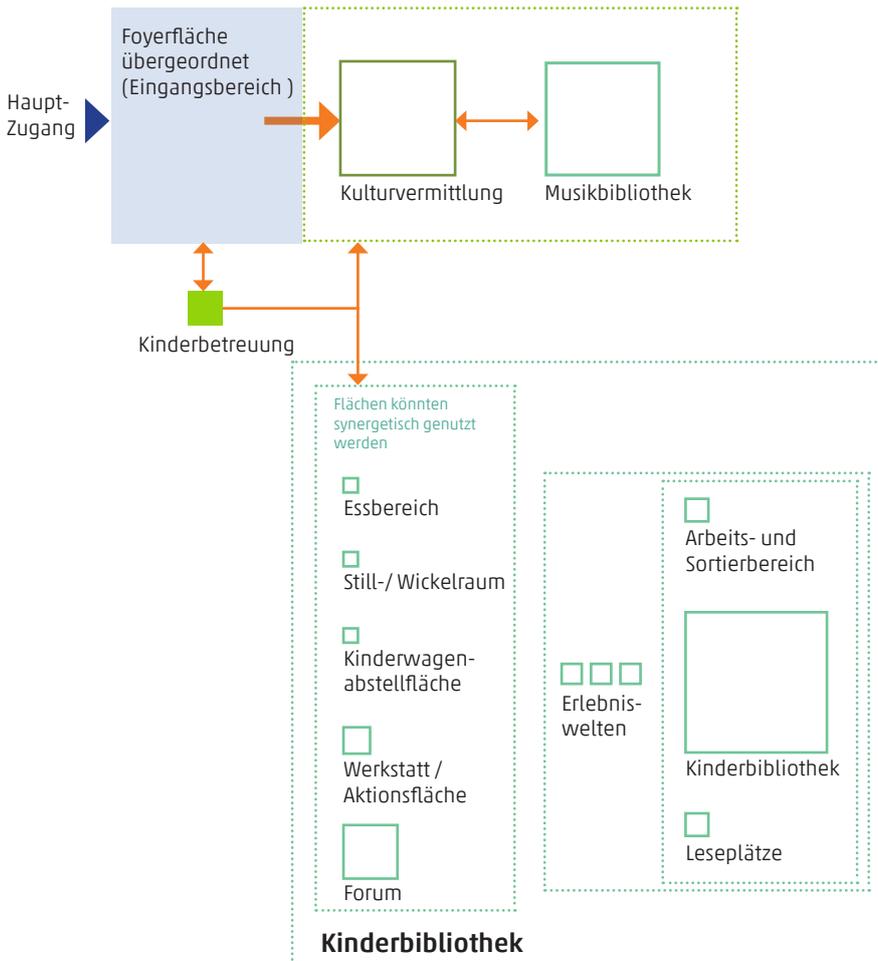
6.13.2 Flächenvisualisierung

	Das Raumprogramm der Kinderbetreuung ist entwurfsabhängig zu gestalten
Kinderbetreuung 80 m ²	
Kinderbetreuung	

6.13.3 Funktionale Beziehungen - Übersicht



6.13.4 Funktionale Beziehungen - detailliert



- ↔ räumlicher Bezug
- ⋯ in räumlicher Nähe
- Fläche nicht in Raumprogramm enthalten
- Foyerflächen

6.13.5 Raumliste Kinderbetreuung

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
11. Kinderbetreuung						80 m²		
11.	001	Kinderbetreuung				80 m ²		Die Aufteilung der Fläche in einzelne Funktionen/ Funktionsbereiche ist entwurfsabhängig

6.13.6 Erläuterungen/Anmerkungen

11.001 Kinderbetreuung

Das Raumprogramm der Kinderbetreuung ist entwurfsabhängig zu gestalten. Sanitärbereiche sind mit einzuplanen.

6.14 Tiefgarage / 6.15 Ladezone

8.541 m² Nutzfläche (NF)



Tiefgarage
8.541 m²

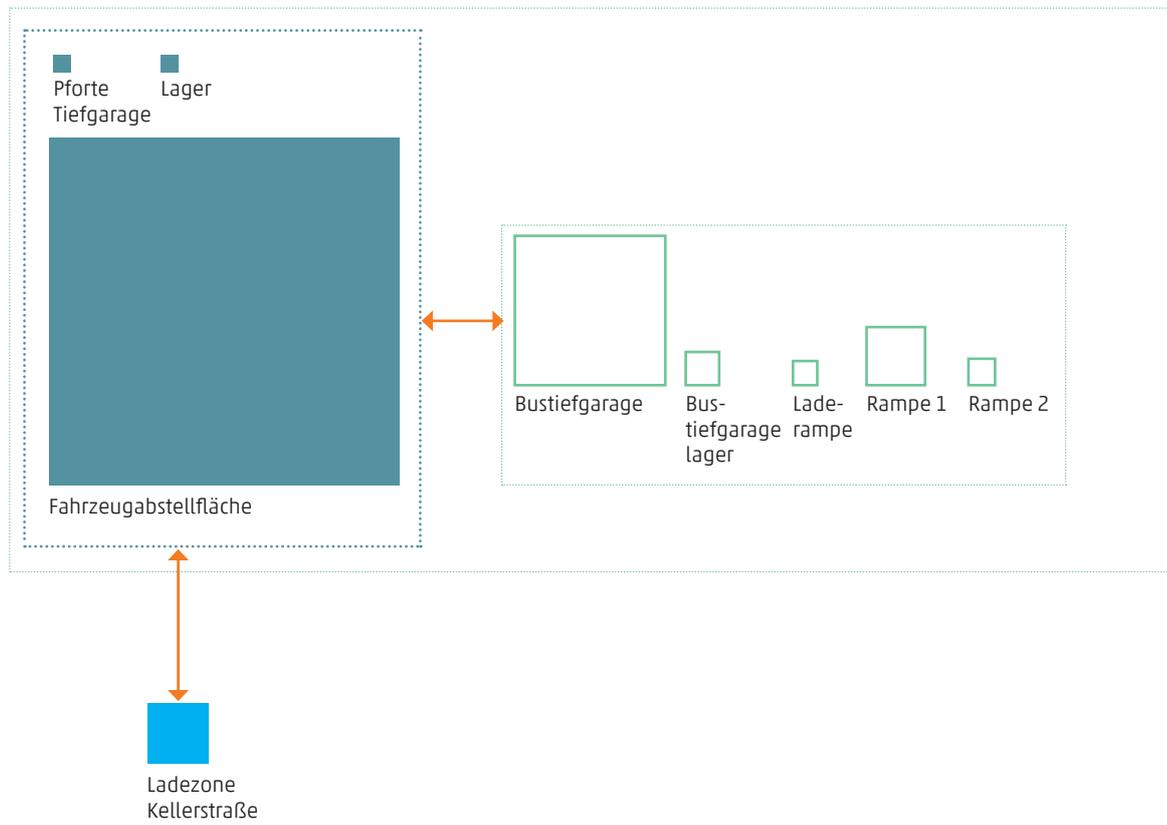


Ladezone Kellerstraße
250 m²

6.14.1 Tiefgarage allgemein / 6.15.1 Ladezone allgemein

Die Tiefgarage und die Ladezone sind Dreh- und Angelpunkt für die logistischen Prozesse im Gasteig. Zufahrten, Anlieferungszone und der in die Tiefgarage integrierte Logistik-Bereich der MSB sind daher klug und sorgfältig zu planen. Hierbei gilt es auch die Belange der Nachbarschaften sowie die verkehrstechnischen Gegebenheiten ausreichend mit zu berücksichtigen. Für die Ladezone gibt es eine eigene, ausführliche Studie im Kapitel 8 (Studien).

6.14.2/6.15.2 Funktionale Beziehungen Tiefgarage/Ladezone



6.14.3 Raumliste Tiefgarage / Raumliste 6.15.3 Ladezone

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
12. Tiefgarage						8.541 m²		
12.001	Fahrzeugabstellfläche	Tiefgarage	NUF-7			757 m ²		
12.002	Fahrzeugabstellfläche	Tiefgarage E	NUF-7			6.981 m ²		
12.003	Fahrzeugabstellfläche	Tiefgarage F	NUF-7			772 m ²		
12.004	Lager	Lager	NUF-4			9 m ²		
12.005	Büro	Pforte TG	NUF-2			22 m ²		

Raumnummer	Nutzungskategorie	Raumbezeichnung	Nutzflächenart	Anzahl	Einzelfläche	Fläche Soll	Personen (Sitz-/Arbeitsplätze etc.)	Anmerkungen
13. Ladezone Kellerstrasse						250 m²		
13.001	Anlieferung		NUF-7			250 m ²		

6.14.4/6.15.3 Erläuterungen/Anmerkungen

12.001 Tiefgarage

Bei der Tiefgarage ist auf eine ausreichende Einfahrtshöhe zu achten. Laderampen müssen in ausreichender Breite und der richtigen Höhe angeordnet werden, um die tägliche Warenanlieferung optimal abwickeln zu können.

13.001 Ladezone

Hierzu gibt es eine eigene ausführliche Studie in Kapitel 8 (Studien).

7 STECKBRIEFE

Inhalt Steckbriefe

7.1 Einleitung	158
7.2 Steckbriefe	159
7.2.1 Steckbrief Philharmonie	160
7.2.2 Steckbrief Foyer Philharmonie	162
7.2.3 Steckbrief Carl-Orff-Saal.....	164
7.2.4 Steckbrief Kleiner Konzertsaal	166
7.2.5 Steckbrief Black Box.....	168
7.2.6 Steckbrief Glashalle + Foyerbereiche	170
7.2.7 Steckbrief Gastronomieflächen.....	172
7.2.8 Steckbrief Aussichtspunkt und Restaurant	174
7.2.9 Steckbrief Ladezone.....	176
7.2.10 Steckbrief Serviceflächen GMG (Büros, Werkstätten, Lager, Läden)	178
7.2.11 Steckbrief Kinderbetreuung.....	180
7.2.12 Steckbrief Kulturvermittlung.....	182
7.2.13 Steckbrief MKO	184
7.2.14 Steckbrief MPhil (Backstage-Bereich Philharmonie).....	186
7.2.15 Steckbrief MSB Publikumsflächen	188
7.2.16 Steckbrief MSB Interne Flächen.....	190
7.2.17 Steckbrief MSB Magazin	192
7.2.18 Steckbrief MSB Vortragssaal	194
7.2.19 Steckbrief MVHS Information, Beratung, Anmeldung.....	196
7.2.20 Steckbrief MVHS Unterricht (Modernisierung und Erweiterung)	198
7.2.21 Steckbrief MVHS Interner Service.....	200
7.2.22 Steckbrief MVHS Forum	202
7.2.23 Steckbrief HMTM.....	204
7.2.24 Steckbrief Inklusion.....	206
7.2.25 Steckbrief Gastveranstalter	208

7.1 Einleitung

Das folgende Kapitel enthält die 25 Steckbriefe, die im Rahmen der Erstellung des Nutzerbedarfsprogrammes erarbeitet und definiert wurden. Die Steckbriefe enthalten die wesentlichen Aussagen zu Begründung und Beschreibung der einzelnen Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Gasteig zu einem zukunftsfähigen Kulturzentrum zu machen. Zudem wird in jedem Steckbrief kurz die Situation allgemein beschrieben, die funktionalen Verbesserungen die nach Umsetzung der Maßnahmen zu erwarten sind, die Verbesserungen die sich aus Kundensicht ergeben werden und die Auswirkungen auf das Thema Betrieb und Wirtschaftlichkeit. Die in den Steckbriefen aufgeführten Maßnahmen haben großteils eine räumliche Relevanz, die sich im Raumprogramm widerspiegelt. Ein Steckbrief kann mehrere Funktionsbereiche umfassen. Die Beschreibungen in den Steckbriefen ergänzen die Inhalte des Raum- und Funktionsprogramms und tragen somit zu einem gesamtheitlichen Verständnis der komplexen Sachverhalte bei.

7.2 Steckbriefe

Folgende 25 Steckbriefe wurden definiert:



001
Philharmonie



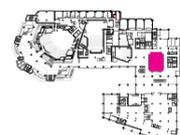
002
Foyer Philharmonie



003
Carl-Orff-Saal



004
Kleiner Konzertsaal



005
Black Box



006
Glashalle +
Foyerbereiche



007
Gastronomieflächen



008
Aussichtspunkt und
Restaurant



009
Ladezone Kellerstrasse



010
Serviceflächen GMG



011
Kinderbetreuung



012
Kulturvermittlung



013
MKO



014
MPhil Backstage



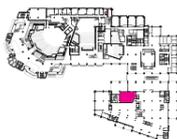
015
MSB Publikumsflächen



016
MSB interne Flächen



017
MSB Magazin



018
MSB Vortragssaal



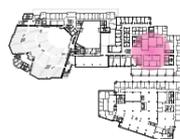
019
MVHS Information -
Beratung - Anmeldung



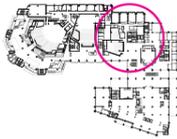
020
MVHS Unterricht



021
MVHS Interner Service



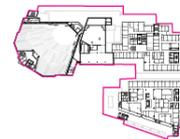
022
MVHS Forum



023
HMTM



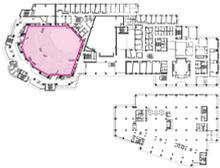
024
Inklusion



025
Gastveranstalter

7.2.1 Steckbrief Philharmonie

001 Philharmonie (ohne Backstage-Bereich)



Begründung

- Bestmögliche Akustik

Maßnahmen

- Verbesserung der Akustik der Philharmonie insbesondere im Bühnen-, aber auch im Publikumsbereich nach Untersuchungen und Empfehlungen des Akustikers Yasuhisa Toyota.

Synergie

●
MPhil

●
MSB

●
MVHS

●
HMTM

●
KR

●
Externe

●
GMG

●
Kultur-
vermittlung

Besucher per anno

463.300	532.200	+68.900
<small>2015/16</small>	<small>2025</small>	<small>delta</small>

Generalsanierung - Baukosten

XX Mio € <small>in Klärung</small>	←————→	137,4 Mio €
<small>minimal</small>		<small>maximal</small>

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

-41.000 €	←————→	-52.000 €
<small>Ergebnis per anno</small>		

Gewinn

👍
Akustik

👍
Atmosphäre

👍
Wahrnehmung

Allgemein

Die Philharmonie im Gasteig ist, bezogen auf ihr Fassungsvermögen, einer der größten Konzertsäle in Deutschland. Ihre Akustik ist unter Musiker(inne)n, Besucher(inne)n und Musikkritiker(inne)n umstritten – teils zurecht, teils zu unrecht.

Der weltweit renommierte Akustiker Yasuhisa Toyota hat die Philharmonie rein auf akustische Gesichtspunkte hin detailliert untersucht und, in Form einer Studie, Vorschläge zur Verbesserung der Akustik unterbreitet. Die fünf vorgeschlagenen akustischen Maßnahmen wurden in einer Machbarkeitsstudie auf architektonische Gestaltung und statische Umsetzbarkeit hin überprüft. In einem ersten Zwischenergebnis ist die technische Machbarkeit der vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen bestätigt worden. Da diese Maßnahmen den Bestandsschutz tangieren, müssen weitere Untersuchungen zum Brandschutz bezüglich Dachtragwerk, Rettungswege und Entrauchung das bauliche Ausmaß präzisieren. Das Ergebnis wird in unterschiedlichen Szenarien dargestellt.

Funktionale Verbesserung

Im Rahmen seiner akustischen Untersuchungen hat Toyota analysiert, dass der akustisch kritische Punkt den Bühnenbereich betrifft. Sämtliche Maßnahmen, die dort vorgenommen werden, wirken sich unmittelbar auf den Publikumsbereich aus und führen auch dort zu verbesserten akustischen Ergebnissen. Die Maßnahmen betreffen:

- modifizierte Deckenreflektoren-Struktur über dem Bühnenbereich
- neue Reflektoren im Bereich um die Orgel und die Seitenbalkone
- neue Brüstungs-Struktur und Modifizierung ihrer Neigungswinkel
- neue seitliche Reflexions- und Oberflächen-Struktur
- Neukonstruktion des Bühnenbereiches

Kundenperspektive

Die genannten fünf Maßnahmen werden für die Besucher/innen deutlich sichtbar sein. Vor allem aber werden sie hörbar sein und damit eine jahrelange Diskussion beruhigen bzw. beenden. Mit einer optimalen Akustik wird die Philharmonie gleichermaßen vom Publikum wie von Künstlern und Orchestern geschätzt.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Da die akustikoptimierenden Maßnahmen lediglich zu einer geringfügigen Reduzierung der Sitzplatzkapazität (ca. 120 Sitzplätze) führen, sind keine negativen wirtschaftlichen Implikationen zu erwarten. Im Gegenteil: durch eine Verbesserung der Akustik wird sich auch das Image der Philharmonie im Gasteig wandeln und ihre Attraktivität steigern. Dies wird sich entsprechend in der Besucherauslastung und in der Nachfrage durch Gastorchester und -künstler auswirken. Die Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist, den Saal weiterhin auch multifunktional bespielen zu können. Das setzt auch weiterhin eine räumliche Flexibilität im Saal voraus, die das Primat der bestmöglichen Akustik für klassische Konzerte qualitativ nicht einschränkt.

7.2.2 Steckbrief Foyer Philharmonie

002 Foyer Philharmonie



Begründung

- Belegung von tagsüber bisher wenig genutzten Flächen
- Öffnen der Eingangssituation und Abbau von Hemmschwellen
- Ermöglichen vielseitiger Veranstaltungen im Foyer
- Angebot öffentlicher Überäume in der Nähe zu den Münchner Philharmonikern
- Flächenverlagerung in das Foyer = Nutzflächeneinsparung an anderer Stelle
- Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität

Maßnahmen

- Integration eines Ticketverkaufsschalters und des Abo-Services der MPhil
- Flexibilisierung und Abtrennung der Flächen für kleinere Veranstaltungen
- Optimierung der Garderoben
- Integration von öffentlichen Überäumen (40m²)
- Vergrößerung der Damen-WCs (ca. 30m²)
- Herstellen von Sichtbeziehungen zur Stadt
- Aufwerten der Atmosphäre
- zentrale Einlasskontrolle
- Beseitigung baurechtlicher Defizite

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Das Foyer Philharmonie ist bislang tagsüber verschlossen und unbelebt, da die Philharmonie vor allem für Abendveranstaltungen genutzt wird. Die Gesamterschließung ist unübersichtlich, in den oberen Etagen verwinkelt und es gibt nur wenige zusammenhängende, einladende Flächen. Die Gesamtatmosphäre wird allgemein als sachlich bis abweisend wahrgenommen. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass die Erschließungsflächen als Fluchtwege genutzt werden müssen. Für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung sind die Wege sehr lang und führen über viele Treppen und Umwege. Die auf verschiedenen Ebenen angelegten Foyerbereiche sind zwar baulich der Stadt zugewandt, durch die baulich massiv ausgebildeten Fassaden- und Mauerelemente ergeben sich jedoch kaum interessante Sichtbeziehungen zur Stadt oder zu den Außenräumen.

Funktionale Verbesserung

Die Belegung des Foyers wird durch ein neues Nutzungskonzept erreicht. Es werden Ganztagesaktivitäten durch die Verlagerung des München-Ticket-Verkaufs, des Abo-Büros der Münchner Philharmoniker, dem Zugang zu einem neuen Aussichtspunkt und Restaurant sowie der Eingliederung neuer öffentlicher Musik-Überäume für Profis und angehende Musiker angeboten. Die öffentlichen Foyerflächen verschmelzen mit flexiblen und abtrennbaren kleineren Flächen für individuelle Veranstaltungen. Durch Trennung von Verkehrsflächen, Fluchtwegen und Verweilflächen wird die Variabilität in der Nutzung deutlich erhöht und auch der Zugang zu den Sälen erleichtert. Eine Bündelung der Einlasskontrollpunkte optimiert die Einlasssituation sowie die Sicherheit (Personenkontrolle). Die Fassade bezieht durch neue Glaselemente den Außenraum ein und öffnet sich damit zur Stadt und zur Nachbarschaft.

Kundenperspektive

Das neue Foyerkonzept bietet mit seiner hellen, offenen und freundlichen Atmosphäre eine deutlich verbesserte Aufenthalts- und Erlebnisqualität und schafft durch seine neuen Öffnungszeiten einen öffentlich nutzbaren Raum. Durch eine transparente Fassadengestaltung ist es möglich, von unterschiedlichen, prominenten Standorten in den Ebenen einzigartige Sichtbeziehungen zur Stadt herzustellen. Darüber hinaus wird von außen sichtbar, was im Inneren passiert. Die Foyerflächen sind für alle Bürger/innen geöffnet. Studierende der Hochschule für Musik und Theater München sowie Besucher/innen der anderen Institute können Meeting-Flächen zum Arbeiten, Üben, Pause machen oder auch nur als Ort der Begegnung nutzen.

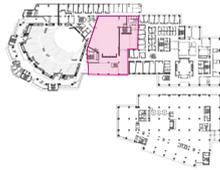
Konzertbesucher/innen durchstreifen einen belebten Raum mit unterschiedlichen Nutzungen und erfreuen sich kürzerer Wege. Eine Erweiterung der Sanitäreinrichtungen verbessert nicht nur den Komfort, sondern gibt Besucher/innen die Möglichkeit, das kulinarische Angebot in der Konzertpause auch zeitlich besser zu nutzen. Eine Automatisierung und Optimierung der Garderobenanlage schafft zusätzliche Foyerfläche und erhöht den Besucherservice.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Personaleinsparungen im Bereich Einlass- und Garderobenpersonal sorgen für einen wirtschaftlichen Betrieb. Zusätzliche Einnahmen entstehen durch die Vermietung kleiner multifunktionaler Flächen und Nutzungsgebühren für Überäume.

7.2.3 Steckbrief Carl-Orff-Saal

003 Carl-Orff-Saal



Begründung

- Erweiterung der Sitzplatzanzahl auf 1.000 Plätze und Erhöhung der Wirtschaftlichkeit
- Erhöhung der Auslastung und damit Anstieg der Einnahmen
- Erweiterung für neue Veranstaltungsformate
- Ermöglichung eines höheren, künstlerischen Niveaus
- Erhöhung des wirtschaftlichen Interesses für private Veranstalter durch die Erweiterung der Sitzplatzanzahl

Maßnahmen

- Umbau der Sitzbereiche
- Verzicht auf feste Bestuhlung
- Einbau eines flexiblen Saalbodens
- niveaugleiche Raumnutzung
- Veränderbarkeit der Saalform
- neue Erschließung und Entfluchtung des Saales
- Veränderung des Raumvolumens durch flexible Deckenelemente
- veranstaltungsgerechte Erweiterung des Backstage-Bereiches

Synergie



Besucher per anno

91.500	106.100	+14.600
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Der Carl-Orff-Saal ist derzeit der Saal im Gasteig mit der höchsten Multifunktionalität. Störend empfindet man das dunkle Ambiente und den architektonisch unklaren Raum (Seitenrang und Höhenstaffelung zur Ton- und Lichtregie). Der Saal selbst ist mit einer variablen Raumakustik ausgestattet. Diese Absorberflächen an den Wänden und an der Decke können aufgrund von Schadstoffbelastung nicht mehr bewegt werden und waren auch schon in der Vergangenheit nur sehr eingeschränkt wirksam. Besonders die zu geringe Sitzplatzzahl ist für private, kulturell hochwertige Veranstaltungen unwirtschaftlich. Das Fehlen einer Seitenbühne lässt attraktive Produktionen nicht zu. Die fehlende Flexibilität der Saalbestuhlung schränkt die Durchführbarkeit zahlreicher Veranstaltungsformate ein. Im Backstage-Bereich ist die Anzahl und Größe der Künstlergarderoben zu gering. Folglich ist hier ein qualitativ hochwertiges Programm mit nicht-subventionierten Veranstaltern derzeit nur schwer realisierbar.

Funktionale Verbesserung

Die Anzahl der Besucherplätze wird von 600 auf 1.000 Plätze erhöht. Durch eine flexible Raumakustik bestehen optimale akustische Voraussetzungen für die Darbietung und die Übertragung von Musik und Sprache im Saal. Beste Hörverhältnisse für die Zuhörer bei Sprachveranstaltungen sowie hervorragende Klangverhältnisse bei klassischer Musik zeichnen den Saal aus. Dies wird vor allem durch die veränderte Raumform und das angepasste Raumvolumen erreicht. Damit wird ein Top-Saal für Kammermusik geschaffen sowie auch eine neue Heimspielstätte für das Münchener Kammerorchester. Auch für akustisch verstärkte Produktionen, wie z.B. Kino, ist er durch flexibel einsetzbare Absorber optimal ausgestattet. Damit kann er zu einem zentralen Kinosaal des Filmfestes München avancieren. Die verbesserte Variabilität, u.a. durch mobile Bestuhlung, erhöht die Flexibilität und Vielfalt der durchführbaren Formate. Insbesondere für performatives Theater lösen sich die derzeitigen technischen Machbarkeitsgrenzen auf. Die variable Bestuhlung ermöglicht auch neue Formate wie Bankette, Tanzveranstaltungen oder U-Musik-Konzerte mit Stehplätzen. So werden neue Besuchergruppen erschlossen. Durch die Möglichkeit, eine Bühne auch im Saalzentrum aufzubauen, werden Künstlern für ihre Darbietungen größere kreative Freiheiten eröffnet. Eine Abtrennung einzelner Saalbereiche schafft zum einen optische Intimität, kann aber zum anderen auch einer Zweitnutzung, z.B. als Diskussionsfoyer, zugeführt werden. Die installierte Beleuchtungs-, Medien- und Bühnentechnik bietet Veranstaltern und Künstlern modernste multifunktionale Möglichkeiten für ihre Darbietungen. Eine Trennung der Flucht- und Rettungswege von den Foyerbereichen erhöht die Nutzungsmöglichkeiten des Foyers des Carl-Orff-Saals.

Kundenperspektive

Eine Erhöhung der Sitzplatzkapazität macht den Saal für Privatveranstalter hochwertiger Produktionen wirtschaftlich interessant. Eine höhere Veranstaltungsqualität sowie freundliches und helles Ambiente verbessert die Besucherzufriedenheit insgesamt. Das Kulturreferat weitet durch die Flexibilisierung des Saales die Bespielung aus. Aufgrund der nun geschaffenen Publikumsnähe und der verbesserten Akustik sind Veranstaltungen aus dem Bereich „Performing Arts“ oder professionelle Konzerte im Bereich Jazz ideal durchzuführen. Außerdem ist der Saal perfekt für Laien-Musikkonzerte sowie Theater- und Musikgruppen.

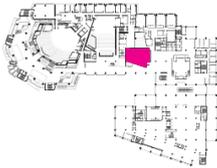
Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Durch die raumakustische Flexibilisierung wird die Bespielbarkeit des Saales um neue Formate erweitert. Zusammen mit einer Erhöhung der Sitzplatzkapazität auf 1.000 Plätze wirkt sich dies positiv auf die Auslastung des Saales und damit auf die Erlöse aus.

7.2.4 Steckbrief Kleiner Konzertsaal

004 Kleiner Konzertsaal

(mit Backstage-Bereich)



Begründung

- Sicherstellung der hohen Auslastung
- Erweiterung der Veranstaltungsformate
- Aufwertung des Backstage-Bereiches
- Flexibilisierung des Saals
- Verbesserung der Instrumententransporte

Maßnahmen

- Anpassung der Saalhöhe und Türgrößen
- Flexibilisierung des Bodens
- Verbesserung der Akustik
- Erweiterung der Backstage-Flächen um ca. 40m² durch Umwidmung von Flächen (und Schaffung eines eigenen Raums für Konzertflügel)

Synergie

●
MPhil

●
MSB

●
MVHS

●
HMTM

●
KR

●
Externe

●
GMG

●
Kultur-
vermittlung

Besucher per anno

19.300	36.600	+17.300
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

2,3 Mio €	2,5 Mio €
minimal	maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+18.000 €	+22.000 €
Ergebnis per anno	

Gewinn

👍
Flexibilität

👍
Künstlersituation

👍
Akustik

Allgemein

Der Kleine Konzertsaal hat aktuell die höchste Auslastung aller Säle. Beklagt wird allerdings die Akustik und der zu kleine Backstage-Bereich. Insbesondere gilt dies für die Größenverhältnisse und die Erschließung von Garderoben, WC-Anlagen, Regieraum und Lagerbereichen. Dies führt beispielsweise dazu, dass derzeit die Bühne durch Paravents abgetrennt und als Zwischenlager für Instrumente verwendet wird. Auch für die Künstler ist die räumliche Lage unzumutbar; sie müssen durch die wartenden Besucher/innen hindurch, um in den Saal zu gelangen. Es gibt derzeit nur eine gemeinsame Künstlergarderobe für Damen und Herren, die zudem über keine Sanitäreinrichtung verfügt; sie wird darüber hinaus auch als Abstelllager verwendet. Die räumliche Größe der Garderobe ist nicht ausreichend.

Funktionale Verbesserung

Die verbesserte Variabilität durch mobile Bestuhlung, Veränderbarkeit des Bodens sowie – je nach Anforderung – justierbare Akustik erhöht die Flexibilität und die Vielfalt der durchführbaren Formate. Dies ist vor allem für die zukünftige Vermietbarkeit erforderlich. Neue breite Türen zur Bühne ermöglichen einen schnellen und professionellen Bühnenaufbau.

Kundenperspektive

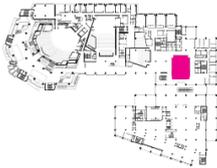
Eine passende Ausgestaltung des Backstage-Bereiches ermöglicht Künstlern eine professionelle Vorbereitung auf das Programm. Mittels einer variablen Akustik werden Akzeptanz und künstlerische Performance bei den unterschiedlichen Formaten erhöht.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Sitzplatzkapazitäten werden beibehalten. Eine variable Akustik (Sprache – Beschallung – Kammerkonzert) erlaubt neben den klassischen Formaten auch eine Nutzung des Saals für performative Formate und Festivals. Auch im Zusammenspiel mit den Räumlichkeiten aus dem Bereich der Kulturvermittlung stellt der Kleine Konzertsaal in Bezug auf die Sitzplatzkapazität eine wichtige Ergänzung zu den übrigen Räumen dar.

7.2.5 Steckbrief Black Box

005 Black Box (mit Backstage-Bereich)



Begründung

- Sicherstellung einer höheren Auslastung
- Ermöglichung verschiedener Veranstaltungsformate
- Aufwertung des Backstage-Bereiches
- Vergrößerung der Backstage-Türen

Maßnahmen

- Vergrößerung der Saalfläche um ca. 10%
- Rückbau der Galerieflächen
- Flexibilisierung der Saalfläche
- Erweiterung des Backstage-Bereiches
- Umwidmung von Flächen (für Kulissenwechsel)
- Schaffung einer großzügigeren Raumatmosphäre

Synergie

●
MPhil

●
MSB

●
MVHS

●
HMTM

●
KR

●
Externe

●
GMG

●
Kultur-
vermittlung

Besucher per anno

34.200	30.100	-4.100
<small>2015/16</small>	<small>2025</small>	<small>delta</small>

Generalsanierung - Baukosten

2,1 Mio €	2,3 Mio €
<small>minimal</small>	<small>maximal</small>

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+23.000 €	+28.000 €
<small>Ergebnis per anno</small>	

Gewinn

👍
Experimente

👍
Attraktivität

👍
Künstlersituation

Allgemein

Die Black Box als experimentelles Theaterforum wird aktuell häufig als Vortragssaal oder für kleinere musikalische Ensembles genutzt. Die Galerie spielt dabei insgesamt eine untergeordnete Rolle. Größtes Manko sind die sehr kurze Bühne, die zur Folge hat, dass häufig – zu Lasten der Besucherkapazität – Stuhlreihen ausgebaut werden müssen, sowie das Fehlen adäquater Künstlergarderoben.

Funktionale Verbesserung

Die Erweiterung der Saalgrundfläche und damit auch des Bühnenbereiches ermöglicht auch bei größerem Szenenflächenbedarf eine ausreichende Anzahl an Besucherplätzen. Somit wird die wirtschaftliche Vermietbarkeit gesichert. Das Wegfallen der Galerie ermöglicht eine kreativere, flexiblere Nutzung des Saales. Höhere Türen und größere Türbreiten erweitern die Nutzungsmöglichkeiten für Theater (Kulissentransporte). Durch die neue offene Raumgestaltung bietet der Saal ideale Voraussetzungen für künstlerische Entfaltung und damit eine positive Entwicklungs- und Arbeitsumgebung ohne Barrieren.

Gemeinsam mit dem Kleinen Konzertsaal in variabler Ausstattung wird auch die Chance auf freie Saalverfügbarkeiten für kurzfristige Anmietungen erhöht. Die Zusammenlegung der derzeit zwei Regieräume optimiert die Koordination der beteiligten Techniker/innen sowie den Personaleinsatz insgesamt.

Kundenperspektive

Ein verbesserter Backstage-Bereich gibt den Künstlern die Möglichkeit, sich entsprechend dem Anforderungsniveau auf ihre Veranstaltung vorzubereiten. Der Wegfall der ohnehin sichteingeschränkten Galerie unterstreicht den „Box“-Charakter und schafft eine offenerere Atmosphäre.

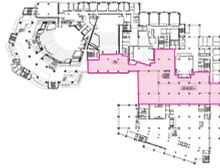
Das Kulturreferat sieht die Chance, mehr Konzerte mit experimenteller und zeitgenössischer Musik zu spielen. Ebenso könnten performative und Kulturvermittlungsprogramme dort stattfinden.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Sitzplatzkapazitäten werden beibehalten. Durch die räumliche Flexibilisierung kann die Bespielung des Saales um neue Formate erweitert werden. Das wirkt sich positiv auf die Auslastung des Saales und damit auch auf die Erlöse aus.

7.2.6 Steckbrief Glashalle + Foyerbereiche

006 Glashalle + Foyerbereiche



Begründung

- Schaffung einer zentralen Adressbildung für alle Institute
- stärkere räumliche Vernetzung der Institute über eine Erweiterung der bestehenden Glashalle (Herz des Gasteig)
- Verbesserung der Orientierung und Wahrnehmung für die Besucher/innen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Besucher/innen
- Erweiterung der Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
- Erschließung neuer Zielgruppen

Maßnahmen

- Vergrößerung des Hauptfoyers
- Integration eines offenen Auditoriums (Agora)
- Integration eines zentralen Informationspunktes
- Vernetzung mit Veranstaltungs- und Institutsflächen
- Aufwertung der Atmosphäre
- Trennung Fluchtwege von Foyers

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Orientierung im Gasteig ist für Erstbesucher/innen eine Herausforderung. Für Besucher/innen, die den Gasteig mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen, sind unvermutete Richtungswechsel und damit verbundene Orientierungsschwierigkeiten unvermeidlich. Dieses Problem setzt sich auch in der Glashalle fort, welcher die Bedeutung eines Haupteingangs zukommt. Verstärkt werden diese Orientierungsprobleme dadurch, dass die Hauptverteilebene zu den Instituten und Sälen im 1. Obergeschoss liegt. Durch das Fehlen von attraktiven Aufenthaltsflächen in den Foyers nutzen Tagesgäste diese Bereiche zurzeit nur als Durchgangsort. Zu Veranstaltungszeiten führen teils enge Durchgänge (vor der Black Box und neben dem Kleinen Konzertsaal) zu Besucherstau; die Nutzung als Verweil-/Gastrofläche in den Pausen einerseits und die Nichttrennung der Wegeführung zu anderen Sälen andererseits beeinträchtigt die Atmosphäre für die jeweiligen Besuchergruppen. So werden beispielsweise die Pausengäste aus dem Carl-Orff-Saal durch Besucherströme in die Philharmonie gestört. Ein besonderes Manko der jetzigen Foyers ist ihre Funktion als Fluchtweg. Hierdurch ist eine Nutzung für Veranstaltungen, Ausstellungen, Messestände, etc. nur sehr eingeschränkt möglich.

Funktionale Verbesserung

Die Glashalle wird vergrößert. Damit wird die Ausbildung eines „Haupteinganges“ und einer damit eindeutigen Adresse sowohl für den Gasteig als auch für die einzelnen Institute möglich. Dort befindet sich für alle sichtbar ein zentraler Informations- und Servicepoint. Das Wege- und Orientierungssystem ist eindeutig und maximal vereinfacht. Es erfolgt eine Trennung von Foyers, Flucht-, Rettungs- und Verkehrswegen. Erweiterte Flächen ermöglichen neue Veranstaltungsformate, wie anspruchsvollere Ausstellungen oder Gesprächsforen. Zudem bieten sie Ausweichflächen für kurzfristig anberaumte Veranstaltungen mit öffentlichem Charakter oder werden genutzt, wenn die Saalkapazitäten bereits ausgelastet sind. Mehr Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen in direkterer Lage verbessern den Komfort.

Kundenperspektive

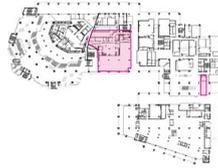
Das neue Foyerkonzept bietet eine deutlich verbesserte Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch räumlich angenehme Atmosphäre, ein erweitertes Serviceangebot und die Schaffung einer „Agora“ als zentralem Begegnungsort. Dieser neue Foyer-Raum berücksichtigt die Bedürfnisse von Gruppen sowie von Einzelpersonen, Kindern, Familien, Jugendlichen, Senioren und Menschen mit Einschränkungen. Öffentliche und halb-öffentliche Flächen werden durchmischt und Teil des städtischen Raumes mit Sichtbeziehungen zur Stadt. Die Integration von Veranstaltungen in den öffentlichen Raum vermittelt auch räumlich ein weltoffenes und tolerantes Bild des Gasteig. Es gibt fließende Übergänge zu den Flächen der einzelnen Institute. Damit wird eine hohe Akzeptanz der Bevölkerung erreicht und die Schwelle zur Nutzung, Aneignung und Gestaltung von Kultur gesenkt. Als ein Ort der kulturellen Teilhabe spricht das Konzept auch kultur- und bildungsferne Zielgruppen an. Dieses neue Zentrum mit seiner Anziehungskraft macht das gesamte Gebäude zu einem lebendigen Austausch- und Begegnungsort mit großem Innovationspotenzial, aus dem heraus gesellschaftlich bedeutsame Impulse entstehen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Zusätzliche Mieteinnahmen durch die Erweiterung der Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen.

7.2.7 Steckbrief Gastronomieflächen

007 Gastronomieflächen



Begründung

- Erweiterung des Gastronomieangebots
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und -dauer
- Beseitigung der bestehenden Defizite der Nebenflächen
- Steigerung der Besucherzahl und Erhöhung der Nachfrage im Gastronomiebereich
- Überwindung der Kapazitätsgrenzen
- Erhöhung der Einnahmen durch die Erweiterung der Angebote

Maßnahmen

- Anpassung der Nebenflächen in der Pausengastronomie der Philharmonie und vor dem Carl-Orff-Saal
- Anpassung und Erweiterung der Nebenflächen „gast“ und Catering
- Erweiterung „le copain“ und der Nebenflächen

Synergie



Besucher per anno

785.000	877.000	+92.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Gastronomie im Gasteig – hier zusammengefasst in Restaurant EG („gast“), Bistro Glashalle („le copain“), Pausengastronomie und Catering - funktioniert in ihrer bestehenden Form gut, ist jedoch im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Nachfrage besser zu gestalten. Auch die Kapazitätsgrenzen werden in allen Einheiten neu definiert. Insgesamt stößt die Gastronomie zum Teil schon jetzt an ihre Kapazitätsgrenze, was die Auslastung betrifft. Aus den Erfahrungswerten der letzten 30 Jahre konnten vielfältige neue Erkenntnisse gezogen werden: Aufgrund des enorm breitgefächerten Besucherspektrums ist es von Bedeutung, das gastronomische Angebot zu differenzieren. Die Nebenflächen gilt es für den täglich zu bewirtenden Besucherstrom sowie für die Ansprüche der Cateringkund(inn)en zu erweitern. Essen und Trinken wird für alle Besucher/innen ein wichtiger Teil des Gesamterlebnisses „Gasteig“ bleiben. Dies gilt nicht nur für Konzertbesucher/innen, sondern ebenso für Kursteilnehmer/innen der Volkshochschule beim gemeinsamen Kaffeetrinken, für Bibliotheksbesucher/innen und Studierende, zu Pausenzeiten, und auch für alle Gasteig-Mitarbeiter/innen und Besucher/innen. Für all diese Menschen entsteht eine Gastronomie, die die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Gasteig steigert und ihn damit fortwährend belebt. Über die Gastronomie können neue Publikumsschichten erreicht und bestehendes Publikum gebunden werden.

Funktionale Verbesserung

In den gastronomischen Bereichen sind alle Nebenflächen so erweitert, dass ein reibungsloser Ablauf im Gästebereich sichergestellt ist. Besonders die für Empfänge nutzbaren Flächen sind in ihrer Funktion konform mit den Brandschutzbestimmungen. Durch mehr Lager- und Rücklaufflächen sind alle Prozesse optimiert. Der Gasteig öffnet sich auch über die Gastronomie nach außen und heißt die Besucher/innen sichtbar willkommen.

Kundenperspektive

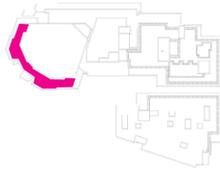
Atmosphäre, Gemütlichkeit, Qualität und ein breites Angebot für alle sichern die Attraktivität der Gastronomie im Gasteig. Die Besucher/innen des Hauses genießen es, bei gutem Essen und Trinken länger zu verweilen. Seinem jeweiligen Anspruch gemäß hat der Gast die Wahl zwischen verschiedenen Gastronomieangeboten. Die Pausengastronomie zeichnet sich durch schnellen Service und ein stimmiges Sortiment aus. Dementsprechend sind die Kapazitäten sowohl für den Gästebereich als auch für die Logistik im Hintergrund erweitert. Catering ist ohne Einschränkungen der eigentlichen Veranstaltungsfläche möglich. Die Versorgungsflächen verschwinden in einen für die Kund(inn)en nicht sichtbaren Bereich.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Catering und Pausengastronomie: Durch die Steigerung der Besucheranzahl und den Zuwachs an Veranstaltungen erhöhen sich die Erlöse aus der Pausengastronomie für Veranstaltungen in der Philharmonie und im Carl-Orff-Saal deutlich. Durch die Sitzplatzerweiterungen im „le copain“ (+ 20 Sitzplätze innen, + 60 Sitzplätze außen) und die attraktiveren Aufenthaltsflächen in der Glashalle sowie dem Besucherzuwachs der Münchner Volkshochschule und der Münchner Stadtbibliothek ist auch hier von einer erhöhten Erlössituation auszugehen. Das Restaurant „gast“ bleibt mit 250 Plätzen unverändert.

7.2.8 Steckbrief Aussichtspunkt und Restaurant

008 Aussichtspunkt und Restaurant



Begründung

- neuer Attraktionspunkt im Gasteig
- Attraktivität für neues Publikum und Konzertbesucher/innen
- touristische Attraktion mit Blick über München
- positivere Außenwahrnehmung des Gasteig
- Erhöhung des Bekanntheitsgrades
- Belebung des Foyers Philharmonie
- zusätzliche Einnahmequelle und Veranstaltungsfläche

Maßnahmen

- Umbau und Nutzung eines bestehenden Flachdachbereiches
- Anpassung Erschließung (Aufzüge/ Treppen)
- Ausbau der infrastrukturellen Versorgung

Synergie



Besucher per anno

0	111.100	+111.100
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Flachdachsituation der Philharmonie bietet eine bisher nicht wahrgenommene Chance, durch die Nutzung dieser brachliegenden Flächen einen unvergleichlichen Rundblick auf die Münchner Innenstadt und bei gutem Wetter bis zu den Alpen anzubieten. Ein außergewöhnlicher Ort, wie geschaffen für einen Aussichtspunkt für Münchner und Touristen und für ein Restaurant mit Bar-/ Bistro-Bereich. Ein Ort, an dem jeder Besucher des Gasteig willkommen ist und der ein Gefühl der Überraschung und des Staunens auslöst. Egal ob lediglich beim Betrachten des Alpenpanoramas, bei der Einstimmung zu einem Konzert in geschlossener Gesellschaft oder einem abendlichen Glas Wein und einem köstlichen Gericht mit Blick über die Stadt. Dies wird als eine bedeutende Neuerung nach dem Wiedereinzug eine große und nachhaltige Außenwirkung in der Öffentlichkeit erzeugen, da es sich um ein zusätzliches attraktives Angebot handelt. Mit einer zusätzlichen Veranstaltungsfläche in dieser eindrucksvollen Location kann der Gasteig Privatpersonen und Firmen zusätzlich für sich gewinnen und an sich binden. So setzt der Gasteig damit einen wirkungsvollen Akzent in der Münchner Event-Landschaft.

Funktionale Verbesserung

Es wird ein weiteres gastronomisches Angebot geschaffen, das für alle Besuchergruppen erschwinglich ist. Hierdurch wird das Spektrum an Gastronomie im Gasteig weiter ausgedehnt. Das Restaurant im Erdgeschoss wird in seiner Kapazität entlastet und erweitert. Gleichzeitig wird das Angebot im Haus differenziert und qualitativ gesteigert. Eine zusätzliche Belebung des Foyers der Philharmonie, tagsüber wie auch am Abend, zeigt eine positive Auswirkung, da der Zugang über das Foyer gestaltet wird. Gasteig-Neulinge treten über das Foyer Philharmonie in Erstkontakt mit dem Kulturgeschehen und bekommen so einen Anreiz, Karten für Veranstaltungen zu erwerben.

Kundenperspektive

Der Aussichtspunkt und das Restaurant treten, neben der Funktion als Touristenmagnet, auch für die Münchner/innen als innerstädtischer Vorzeige- und Erlebnisort, als sichtbarer Beweis der Nähe zu den Bergen und schließlich als Bindeglied zum Gasteig auf. Dort kann man die kulinarischen Angebote genießen – oder einfach nur den Ausblick und die Stimmung. Der Gasteig bietet mit dieser innovativen gastronomischen Einheit bestehenden und neuen Kund(inn)en eine einzigartige Veranstaltungslocation mitten in München. Es ist davon auszugehen, dass sich das Vermietgeschäft aufgrund der herausragenden Lage und der Flexibilität im Angebot deutlich steigert.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Öffnungszeiten an 7 Tagen mit einer Sitzplatzkapazität von ca. 100 Sitzplätzen innen, davon ca. 60 Sitzplätze außen. Zusätzlich stehen ca. 80 Stehplätze in der Veranstaltungsfläche zur Verfügung. Alternativ können diese auch als Restaurantflächen genutzt werden. Durch die Etablierung des neuen Restaurants ergeben sich Umsatzpachterlöse und Mieteinnahmen durch den anliegenden Veranstaltungssaal.

7.2.9 Steckbrief Ladezone

009 Ladezone Kellerstrasse



Begründung

- zwingend erforderliche Verbesserung der Logistiksituation
- Entlastung der Nachbarschaft (Verringerung des Lärmaufkommens)
- Behebung des Gefahrenpotenzials für Fahrradfahrer/innen, Autofahrer/innen und Mitarbeiter/innen durch die Be- und Entladung an der Rosenheimer Straße
- Beseitigung der Beeinträchtigung ausfahrender Konzertbesucher/innen aus der Tiefgarage
- Aufhebung der betriebstechnischen Einschränkungen
- Verkürzung der Rüstzeiten und Wege

Maßnahmen

- Verlegung eines Fluchtweges aus dem Foyer Philharmonie
- Schaffung zusätzlicher Logistikflächen in Saalnähe
- Einhausung der Lärmemissionsquelle (ca. 250m²)

Synergie

●
MPhil

●
MSB

●
MVHS

●
HMTM

●
KR

●
Externe

●
GMG

●
Kultur-
vermittlung

Besucher per anno

nicht bewertet		
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

7,1 Mio €	\longleftrightarrow	7,7 Mio €
minimal		maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

-54.000 €	\longleftrightarrow	-67.000 €
Ergebnis per anno		

Gewinn

👍
Logistik

👍
Lärmemission

👍
Sicherheit

Allgemein

Die Logistik von Anlieferungen und Abtransporten in der Kellerstrasse wurde beim Bau des Gasteig nur unzureichend berücksichtigt. Die damalige Planung war nicht auf großes Lieferaufkommen, wie es heutzutage notwendig ist, ausgerichtet. So ist es seit langem nicht mehr möglich, die immer größer werdenden LKWs unter den niedrigen Arkaden der bestehenden Ladezone zu parken, wie ursprünglich geplant; vielmehr muss der bestehende Gehweg als Parkplatz für die LKWs genutzt werden. Das Ein- und Ausrangieren in diesem Bereich gelingt wegen des nötigen Wendekreises der Fahrzeuge häufig nicht sofort und schafft damit zusätzlich Lärm. Auch Zwischenlager für die weitere Verteilung im Haus waren nicht vorgesehen. So ist die Ladezone nicht nur die Anlieferadresse für das Equipment der Orchester/Gastveranstaltungen, sondern auch für alle größeren Güter wie Möbel, Anlagenteile, Technik, Kulissen und Requisiten für diverse Empfänger im Haus. Dieser Bereich befindet sich in einem Wohn-/Mischgebiet mit entsprechenden Lärmschutzauflagen. Aufgrund von Anwohnerbeschwerden ist seit 1996 die Nutzung der Ladezone nach 22 Uhr untersagt. Nach Ende der Vorstellungen in der Philharmonie, größtenteils nach 22 Uhr, müssen deshalb alle Fahrzeuge in der Rosenheimer Straße auf einem gesperrten, abschüssigen Fahrstreifen unter freiem Himmel in der Nacht beladen werden. Der Transport der schweren, wertvollen und sperrigen Instrumente/Güter über mehrere Lifte und durch eine öffentliche Tiefgarage gefährdet Personal und Besucher/innen in gleicher Weise und widerspricht sämtlichen Arbeitsschutzvorschriften. Darüber hinaus werden Radfahrer/innen und Passant(inn)en durch das Kreuzen des Fuß- und Radweges unmittelbar gefährdet. Dies stellt einen unhaltbaren Zustand dar und behindert den Veranstaltungsbetrieb insgesamt.

Funktionale Verbesserung

Eine funktionsfähige Ladezone in der Kellerstraße beschleunigt die Be- und Entladeprozesse für zahlreiche Lieferanten und veranstaltungsbezogene Lieferungen. Für den Gasteig ist so die Anforderung an Lieferzeiten auch nach 22 Uhr (diese sind die Regel) und an den Wochenenden umsetzbar. Direkt angrenzende Logistikflächen verkürzen die Rüstzeiten für Produktionen und machen das Zeitmanagement für Fremdveranstalter attraktiver und wirtschaftlicher (diese müssen häufig direkt nach Veranstaltungsende innerhalb kürzester Zeit zum nächsten Spielort abfahren). Logistikflächen geben zudem Puffer für die Verteilung an den Bestimmungsort und schaffen so Flexibilität für viele Adressaten im Haus.

Kundenperspektive

Für die Veranstalterkund(inn)en ermöglicht schnelleres Be- und Entladen ein Einsparpotenzial von bis zu drei Stunden pro Vorgang. Auch für andere Lieferanten bedeuten Logistikflächen direkt an der Ladezone ein effektiveres Arbeiten. Zudem werden Sicherheit sowie Unabhängigkeit von Tageszeit und Witterung erhöht – wichtig für Instrumente und Technik. Der neue Logistikbereich verringert erheblich die aktuell hohe Gefährdung von Personen. Die Wohnqualität der Anwohner/innen in der Kellerstraße wird verbessert, da die Lärmquelle eingehaust wird und damit die Lärmbelastung nicht mehr nach außen tritt. Die öffentlichen Flächen sind frei von parkenden Fahrzeugen und können wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden.

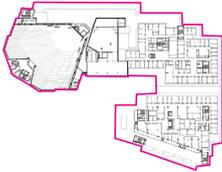
Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Reduzierung der Transportwege zur Rosenheimer Straße vermindert die Personalkosten für externe Transporthelfer/innen um rund 50,000 €/anno.

7.2.10 Steckbrief Serviceflächen GMG (Büros, Werkstätten, Lager, Läden)

010 Serviceflächen GMG

Büros, Werkstätten, Lager, Läden



Begründung

- Behebung von Defiziten im Arbeitsplatzbereich für interne und externe Beschäftigte
- Schaffung von Synergien bei Werkstätten, Büros und Lagern
- Optimierung der Lagersituation
- Ermöglichung kürzerer Wege und damit kürzerer Rüstzeiten
- Optimierung der Warenanlieferung für alle Nutzer/innen
- Optimierung des Sicherheitskonzeptes
- Unterstützung von Begegnung und Kommunikation

Maßnahmen

- Modernisierung der Büroflächen der Gasteig München GmbH
- Bündelung der Aufenthaltsflächen der Gasteig München GmbH
- Konsolidierung der Lagerflächen
- Ausbau einer Warenanlieferungszone für das Gesamtgebäude
- Schaffung einer autarken Sicherheitszentrale
- Umwidmung der Flächen für externe Dienstleister
- Ausweitung der Ladenflächen

Synergie

●
MPhil

●
MSB

●
MVHS

●
HMTM

●
KR

●
Externe

●
GMG

●
Kultur-
vermittlung

Besucher per anno

nicht bewertet		
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

9,5 Mio €	\longleftrightarrow	10,4 Mio €
minimal		maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+99.000 €	\longleftrightarrow	+123.000
Ergebnis per anno		

Gewinn

👍
Logistik/Prozesse

👍
Synergie

👍
Arbeitsplatzqualität

Allgemein

Die Gasteig München GmbH ist die zentrale Ansprechpartnerin und Dienstleisterin für alle Nutzer/innen, Besucher/innen und Mitarbeiter/innen des Gasteig. Sie kümmert sich mit ganzheitlichem Blick um den Betrieb und die optimale Auslastung der Veranstaltungsräume des gesamten Hauses und ist deshalb überall mit eigenen Serviceflächen vertreten. Bereits im architektonischen Grundkonzept des Hauses wurde die Anzahl und Notwendigkeit von Funktionsräumen nicht an die Komplexität des Hauses und seine Anforderungen angepasst. Viele Prozessschritte in der Logistik für ein Haus dieser Größenordnung und Angebotsvielfalt haben sich darüber hinaus seit dem Betriebsbeginn 1985 weiterentwickelt und vor allem im Dienstleistungssektor verändert. Aus diesem Grunde sind Anpassungen im Bereich der Arbeitsplätze, der technischen Räume und Sozialräume für die GMG und ihre Dienstleister, wie dem Reinigungs-, Garderoben- oder Sicherheitspersonal, dringend notwendig. Viele dieser Räumlichkeiten wurden an verschiedenen unzulänglichen Orten über das gesamte Haus verteilt. Dies erschwert Arbeitsprozesse sowie die Kommunikation und ist flächentechnisch sehr ineffizient. Beispielsweise erfordern verteilte Werkstätten jeweils dazugehörige Lagerflächen. Diese sind teilweise nicht vorhanden oder weit vom Einsatzort entfernt und dadurch nicht optimal zu bewirtschaften. Die anlagentechnischen Sicherheitsanforderungen haben sich umfassend verändert. Im Gebäude existiert keine dafür ausgelegte Sicherheitszentrale. Derzeit übernimmt die überbelastete Pforte der Philharmonie diese Funktion. Dort können aber mangels Platz keine weiteren sicherheitstechnischen Anlagen installiert werden. Durch das Fehlen einer gemeinschaftlichen Anlieferungszone für alle Nutzer/innen wird derzeit an sechs unterschiedlichen Orten im Hause angeliefert. Die Situation ist für Speditionen und Warenempfänger/innen undurchschaubar und irreführend. Somit werden die Warenannahme und deren Verteilung im Haus mehrfach und damit ineffizient durchgeführt. Auch die Besucher/innen werden durch den Anlieferverkehr an vielen Orten des Geländes belästigt. Im Bereich der Kellerstraße sollen zusätzliche Ladenflächen entstehen.

Funktionale Verbesserung

Die Kommunikation innerhalb der Gasteig München GmbH und deren Dienstleister wird durch zusammengelegte Arbeits- und Sozialflächen verbessert. Die Arbeitsprozesse und die Logistik werden durch verkürzte Wege und konsolidierte Lager- und Werkstattflächen wirtschaftlicher. Grundsätzlich sind nun Supportflächen in ausreichender Größe und Anzahl vorhanden. Durch eine sinnvolle Anordnung von Lagerflächen im Bereich Veranstaltungstechnik/Instrumente in Saalnähe können Technik und Mobiliar zeitnah und universell zum Einsatz kommen. Veranstaltungstechnische Funktionsarbeitsplätze für Projektleiter/innen, Meister/innen und Techniker/innen mit kurzen Wegen zu den Veranstaltungssälen erhöhen nachhaltig Erreichbarkeit und Reaktionszeiten. Dem zunehmenden Bedürfnis an Sicherheit wird durch Schaffung einer Sicherheitszentrale Rechnung getragen, die für zukünftige technische Neuerungen ausbaufähig ist.

Kundenperspektive

Die zentrale Warenannahme und deren Verteilung stellen einen neuen zusätzlichen Service für alle Nutzer/innen des Gebäudes dar. Damit funktioniert die Warenlogistik einheitlich und prozessoptimal. Die neuen Ladenflächen steigern die Attraktivität des Kulturzentrums für seine Besucher/innen, beleben weitere Flächen und öffnen das Gebäude zum Außenraum und zur Nachbarschaft.

7.2.11 Steckbrief Kinderbetreuung

011 Kinderbetreuung



Begründung

- durchgehendes Kinderbetreuungsangebot für Kurs- oder Veranstaltungsteilnehmer
- Gewinnen der Zielgruppe der 25- bis 45-Jährigen
- Kulturvermittlung für Kinder
- Herstellung eines frühen Kulturkontaktes
- höhere Auslastung durch neue Zielgruppen
- Binden der Zielgruppe von morgen

Maßnahmen

- Umwidmung und Anpassung bestehender Flächen

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Kleine Kinder und der Besuch von Konzerten, Lesungen, Fortbildungen und anderen Veranstaltungen schließen sich oftmals aus. Viele Eltern sind aufgrund mangelnder Kinderbetreuung über einen langen Zeitraum vom kulturellen Angebot ausgeschlossen. Sie haben damit nicht oder nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, Gasteig-Institute und -Veranstaltungen zu besuchen. Diese wichtige Zielgruppe geht dem Gasteig aufgrund fehlender Kinderbetreuung verloren und es ist nicht leicht, sie wieder zu gewinnen, nachdem die Kinder größer sind.

Funktionale Verbesserung

Eine durchgehende Kinderbetreuung ermöglicht es, die Zielgruppe der jungen Eltern für ein Kulturangebot zu erreichen und gleichzeitig deren Kinder mit Kultur in Verbindung zu bringen. Gerade die 25- bis 45-jährigen Eltern sind für Kulturangebote nur schwer zu erreichen. Folglich fördert die Einrichtung einer Kinderbetreuung die Familienfreundlichkeit. Für die Institute im Gasteig bedeutet dies, dass sie ihren Kundenstamm kontinuierlich halten können, auch wenn Besucher/innen Eltern werden. Außerdem verstärkt der Gasteig sein Image als kinderfreundliche Einrichtung. Die Kinder können an diesem besonderen Ort nicht nur betreut werden, sondern in die Welt des Gasteig eintauchen, Klang- und Hörerlebnisse sammeln, witziges und lustiges Theater selbst erleben, spannende Geschichten hören und Kultur selber ausprobieren und fühlen.

Die Kinderbetreuung arbeitet eng mit der im Gasteig neu etablierten Kulturvermittlung zusammen. Angelehnt an das Programm der Eltern können für die Kleinen Synergieprogramme erarbeitet werden, die Groß und Klein nach dem Besuch ein gemeinsames Diskussionsthema bieten.

Kundenperspektive

Aus Sicht der Eltern ergibt sich ein doppelter Vorteil. Durch die Kinderbetreuung wird nicht nur die Voraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben der Stadt geschaffen, zugleich werden die Kinder professionell beaufsichtigt und kulturell gefördert und erleben auf diese Weise Kulturvermittlung von klein auf. Dies entspricht auch der Konzeption für kulturelle Bildung der Landeshauptstadt München.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

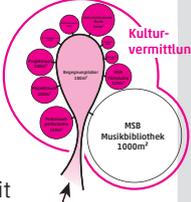
Durch die Bereitstellung einer Kinderbetreuung wird eine dauerhafte Steigerung der Auslastung der Institutionen und damit eine Zunahme der Erlöse erwartet.

Annahmen:

- Öffnungszeiten 8–22.30 Uhr täglich, 300 Tage/Jahr
- Das Betreuungsprogramm wird in Zusammenarbeit mit den Instituten entwickelt.

7.2.12 Steckbrief Kulturvermittlung

012 Kulturvermittlung



Begründung

- Schaffung einer institutsübergreifenden Plattform für gemeinsame und institutionelle Projekte als räumliche Einheit
- Ausweitung der Vermittlungsangebote durch Stärkung und Bündelung der vorhandenen Kompetenzen.
- Erschließung neuer Publikumsschichten durch partizipative Formate
- verstärkte Einbindung der freien Kulturszene über das Kulturreferat
- Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Haus
- Architektonisches und inhaltliches Statement der Offenheit und Zugänglichkeit – das Herzstück des Kultur- und Bildungszentrums wird sichtbar

Maßnahmen

- Pool von gemeinsam genutzten Räumen wie Projekt-, Probe-, Medien- und Unterrichtsräume, Studios oder Ateliers durch Umwidmung und Anpassung bestehender Flächen in Nähe zum Foyer (ca. 900m²)
- Schaffung einer Aufführungsplattform
- Verortung der neu geschaffenen Fläche einschl. Film- und Musikproduktionsräumen mit direkter Anbindung zur Musikbibliothek (in der Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig)
- Entwicklung von zielgruppenspezifischen und innovativen Vermittlungsprogrammen
- Weiterentwicklung des Konzepts des Gasteig als Kultur- und Bildungszentrum im Sinne der Leitlinie kulturelle Bildung der Landeshauptstadt München
- Fokussierung unterschiedlicher Zielgruppen und deutliche Erweiterung der Publikumssegmente

Synergie

MPhil MSB MVHS HMTM KR Externe GMG Kulturvermittlung

Besucher per anno

0	80.800	+80.800
<small>2015/16</small>	<small>2025</small>	<small>delta</small>

Generalsanierung - Baukosten

2,6 Mio €	↔	2,8 Mio €
<small>minimal</small>		<small>maximal</small>

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+483.000 €	↔	+601.000 €
<small>Ergebnis per anno</small>		

Gewinn

👍
👍
👍

Alleinstellungsmerkmal Kulturvernetzung Synergien

Kulturvermittlungsprogramm am Gasteig

Im Gasteig sind MVHS, MSB, HMTM und MPhil (Spielfeld Klassik) mit Ihren Veranstaltungen und Kompetenzen unter einem Dach. Dieses soll für Besucher/innen wie nach außen hin sichtbar werden und zugleich die Vermittlungspraxis der Institute unterstützen. Alle Institute engagieren sich bereits aktuell auf dem Gebiet der Vermittlung. Ziel der neuen Plattform ist es, die vorhandenen Angebote zu bündeln, neu zu profilieren und zu professionalisieren. Alle Institute verbindet das Thema Musik. Ausgehend von diesem Fokus und ohne Rücksicht auf Stilrichtungen oder Genres sollen spartenübergreifende und grenzüberschreitende Angebote geschaffen und Vorhandenes optimiert werden. Das Publikum nimmt beim Besuch des Gasteig wahr, dass hier eine Plattform zur Beteiligung und zum kreativen Austausch geschaffen wurde. Das macht neugierig und hilft den Instituten, ihre Vermittlungsformate sichtbar zu machen.

So entsteht ein kreativer und lernanregender Raum für Grenzgänge, gemeinsame Projekte, Kooperationen mit Dritten, klassische Vermittlungsarbeit, Projekte wie Community Music, Projekte von und mit dem Kulturreferat und der freien Szene sowie für Kompetenzentwicklung und Wissenstransfer auf dem Gebiet der Vermittlungsarbeit.

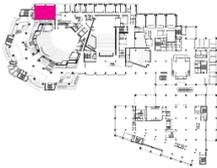
Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Wie bei allen Vermittlungsprogrammen kann die Wirtschaftlichkeit nicht direkt bemessen werden, es handelt sich vielmehr um eine Investition in die Zukunft.

Insgesamt wird bei den Instituten zunächst nicht von einem personellen Mehrbedarf ausgegangen. Gleichzeitig kann durch die Bündelung der Kräfte aber ein größeres und weitreichenderes Angebot erzielt werden, ein hervorragendes Beispiel der Synergie.

7.2.13 Steckbrief MKO

013 MKO Münchener Kammerorchester



Begründung

- Der Gasteig wird Heimat für das Münchener Kammerorchester (MKO)
- Erhöhung der Attraktivität des Gasteig durch ein zweites festes Orchester
- Das MKO belebt durch mehrere Konzerte im Gasteig die Veranstaltungsvielfalt
- Bereicherung des kulturellen Angebotes und des Kulturvermittlungsprogrammes
- Gewinnen eines neuen Besucherspektrums
- Stärkung der musikalischen Position
- Entlastung des städtischen Haushalts

Maßnahmen

- Umwidmung bestehender und Schaffung neuer Flächen
- Anpassungen im Chorprobensaal im Bereich der Podeste und der Akustik
- Schaffung einer Infrastruktur für Stammsitz (Büro)

Synergie

● MPhil

● MSB

● MVHS

● HMTM

● KR

● Externe

● GMG

● Kulturvermittlung

Besucher per anno

10.500	10.500	+/-0
<small>2015/16</small>	<small>2025</small>	<small>delta</small>

Generalsanierung - Baukosten

0,43 Mio €	0,47 Mio €
<small>minimal</small>	<small>maximal</small>

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

-104.000 €	-129.000 €
<small>Ergebnis per anno</small>	

Gewinn

●

●

●

Alleinstellungsmerkmal Programmvielfalt Attraktivität

Allgemein

Das Münchener Kammerorchester (MKO) ist eines der renommiertesten Kammerorchester weltweit. Es unterhält in München Abonnementreihen und unternimmt national und international zahlreiche Konzerttourneen. Schon seit Jahren ist das von der Stadt München und dem Freistaat geförderte Orchester auf der Suche nach einem Sitz mit Probensaal, Verwaltungsräumen und einem Konzertsaal.

Funktionale Verbesserung

Die Unterbringung des MKO als zweites Residenzorchester im Gasteig neben den Münchener Philharmoniker ist durch Umnutzung bestehender Räume relativ unproblematisch möglich. Bauliche Anpassungen sind im Bereich der Podeste (mobil) und der Akustik notwendig.

Der Chorprobensaal ist derzeit durch den Philharmonischen Chor nicht ausgelastet. Dort bisher stattfindende Education-Projekte der Philharmoniker werden in den neuen Räumlichkeiten der Kulturvermittlung untergebracht. So kann der Chorprobensaal als Probensaal für das MKO mitgenutzt werden.

Verwaltungsräume, Sonderräume und Lagerräume werden in einer Größenordnung von ca. 176m² zur Verfügung gestellt.

Nach dem Umbau des Carl-Orff-Saals verfügt dieser über ausreichende Sitzplatzkapazitäten und beste raumakustische Voraussetzungen für die Konzerte eines Kammerorchesters.

Das MKO ist im Education-Bereich sehr aktiv und pflegt eine gute Vernetzung mit Institutionen in der Jugend- und Sozialarbeit. Hier könnte es Synergien zum neuen Kulturvermittlungsprogramm des Gasteig geben.

Kundenperspektive

Das Ansehen des Gasteig wird durch ein zweites Weltklasseorchester „in residence“ wie dem MKO gesteigert. Dieses von Stadt und Land geförderte Orchester findet in einer städtischen Institution seine Heimat und verbessert so seine internen Abläufe erheblich.

Das MKO bringt weitere Besucher/innen in den Gasteig, die sich auch für die sonstigen Angebote im Haus interessieren. Das Programm des Gasteig wird durch Kammermusik auf höchstem Niveau bereichert.

Die bereits bestehenden Veranstaltungen des MKO im Gasteig in Kooperation mit dem Kulturreferat, beispielsweise im Rahmen der Münchener Biennale oder des DOK.fest München, werden intensiviert und erweitert.

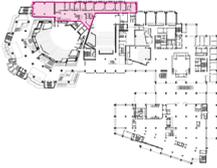
Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Der Chorprobensaal wird durch eine adäquate Nutzung effizient ausgelastet und steuert zusätzliche Erlöse bei.

Die Mieteinnahmen sind, was den staatlichen Anteil der Förderung betrifft, echte zusätzliche Erlöse. Der städtische Haushalt wird entlastet.

7.2.14 Steckbrief MPhil (Backstage-Bereich Philharmonie)

014 MPhil Backstage-Bereich Philharmonie



Begründung

- Veränderung der Personalstruktur des Orchesters („das Orchester wird weiblicher“) erfordert eine neue Disposition der Stimmzimmerverteilung
- mögliche Nutzung der Stimmzimmer durch Fremdorchester
- Anpassung der Lagerflächen für das Instrumentarium der MPhil nach dem Umfang im Status Quo
- Etablierung einer offenen Bar als gemeinsamem Begegnungsort direkt nach dem Konzert in unmittelbarer Saalnähe zur möglichen Einbindung von Ehrengästen, Freunden & Förderern sowie Sponsoren

Maßnahmen

- Die bestehenden Stimmzimmer werden modernisiert.
- geringfügige Anpassung der Anzahl der Stimmzimmer
- Errichtung neuer Überäume mit einer Größe von 4m² und 8m² (insgesamt ca. 100m²)
- Eigen- sowie Fremdnutzung der Stimmzimmer (358m², ehemals BR)
- Umsiedlung der bestehenden Kantine und Aufwertung als offene Bar nach den Vorbildern der Philharmonien Berlin und Köln
- Schaffung von zusätzlichen Lagerräumen in Saalnähe

Synergie

●
MPhil

●
MSB

●
MVHS

●
HMTM

●
KR

●
Externe

●
GMG

●
Kultur-
vermittlung

Besucher per anno

nicht bewertet		
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

5,9 Mio €	\longleftrightarrow	6,5 Mio €
minimal		maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+21.000 €	\longleftrightarrow	+26.000 €
Ergebnis per anno		

Gewinn

👍
Orchester

👍
Übebedingungen

👍
Logistikprozess

Allgemein

Der Backstage-Bereich der Philharmonie bietet den Münchner Philharmonikern und den Gastorchestern heute generell sehr gute Arbeitsbedingungen. Im Rahmen der Gasteig-Sanierung soll der Backstage-Bereich nur leicht modifiziert werden, indem er an die heutigen Gegebenheiten angepasst wird.

Zum Backstage-Bereich gehören neben den Stimmzimmern und Lagerräumen auch die Büroräumlichkeiten der Mitarbeiter/innen der Orchesterdirektion. Die jetzige Fläche der Büros kann auch in Zukunft beibehalten werden.

Funktionale Verbesserung

Eine ausreichende Anzahl von Stimmzimmern für die männlichen und weiblichen Mitglieder des Orchesters wurde geschaffen. Leicht verkleinerte Stimmzimmer in höherer Anzahl als in der Vergangenheit sorgen für größere Flexibilität und werden insbesondere dem gestiegenen Anteil an Orchestermusikerinnen gerecht. Die Stimmzimmer werden wie bislang auch den gastierenden Orchestern zur Verfügung gestellt. Die Musiker/innen der Münchner Philharmoniker haben durch die Schaffung von Übungsräumen von je 4m² bzw. 8m² die Möglichkeit, Räumlichkeiten in der Philharmonie für die individuelle Vorbereitung anstehender Konzertprojekte sowie für kammermusikalische Projekte oder die Unterrichtung von Orchesterakademisten zu nutzen. Im Falle einer Nichtbelegung ist eine Mitnutzung insbesondere durch die Hochschule für Musik und Theater München angedacht. Bei der Nutzung der definierten Flächen für Stimm- und Übezimmer gilt es zu beachten, dass auf Räumlichkeiten zugegriffen werden kann, die in der Vergangenheit vom Symphonieorchester des BR genutzt wurden. Die Lagerflächen für Bühne und Instrumentarium sind flächenmäßig an den Instrumentenbestand angepasst. Eine zentralere Lokalisierung dieser Flächen vereinfacht logistische Prozesse ganz wesentlich. Die Solist(inn)en für die Konzerte sind optimal untergebracht, indem die Anzahl der Künstlergarderoben marginal erhöht wurde.

Eine offene Bar als zentrale soziale Begegnungsplattform direkt nach dem Konzert in unmittelbarer Saalnähe ermöglicht die Einbindung von Ehrengästen, Freunden & Förderern und Sponsoren an das künstlerische Geschehen. Als Vorbilder dienen die Philharmonien in Berlin und Köln. Ein Flächenmehrbedarf entsteht nicht, da die derzeit existierende Kantine im Zwischengeschoss eine gute Größe aufweist.

Kundenperspektive

Für die Öffentlichkeit sind die Veränderungen im Backstage-Bereich nicht sichtbar. Hinsichtlich der Durchführung von Veranstaltungen mit Ehrengästen direkt im Abschluss an ein Konzert bietet die offene Bar eine unmittelbare Nähe zum künstlerischen Geschehen und zu den Künstlern.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit entstehen keine Veränderungen gegenüber dem Status Quo.

Der Betrieb der offenen Bar wird über die Gasteig München GmbH gewährleistet und trägt sich selbst. Der Betrieb aller anderen Räumlichkeiten wird wie bisher auch über eine pauschale Raummiete mit der Gasteig München GmbH geregelt. Abgesehen von inflationsbedingten Preissteigerungen sind keine zusätzlichen Aufwendungen zu erwarten.

7.2.15 Steckbrief MSB Publikumsflächen

015 MSB Publikumsflächen

Optimierung Größe, Zuschnitt, Leitsystem



Begründung

- Steigerung der Besucherzahlen um 50 %
- Ausweitung der Publikumsflächen um 30 %
- Erweiterung der Lern- und Kooperationsmöglichkeiten im Rahmen der kulturellen Bildung

Maßnahmen

- Deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualität und Willkommensarchitektur durch Modernisierung der Innenarchitektur
- Umwidmung von Magazinflächen zu attraktiven und inspirierenden Publikumsflächen (+2.600m² Flächengewinn)
- Vergrößerung der Kinder- und Jugendbereiche, der Musikbibliothek und der Lernwelt
- Integration eines inklusiven Lesecafés (Modell: Blaues Haus)
- Ausweitung der Öffnungszeiten aufgrund technischer Maßnahmen (open library)

Synergie



Besucher per anno

920.000	1.400.000	+480.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

International erleben Bibliotheken eine Renaissance. Sie werden in der modernen Architektur wachsender Städte neu verankert und mit deutlicher Symbolkraft aufgeladen. Die Münchner Stadtbibliothek will im Gasteig ein (innen)architektonisches Zeichen in und für München setzen. Sie wird die 1985 eröffnete Stadtbibliothek Am Gasteig auf die Zukunft ausrichten und ein Konzept „2024+“ realisieren, das einen komplett veränderten Nutzungsanspruch des Publikums ins Zentrum stellt, die Möglichkeit zur Realisierung unvorhersehbarer technischer Innovationen lässt und dem hohen Bedürfnis nach unverplantem öffentlichen Raum Rechnung trägt. Die Digitalisierung der Gesellschaft wird in der Gestaltung der Räume und ihrer Aufenthaltsqualität sowie im Medienbestand angemessen berücksichtigt. Die Säulen Partizipation, kulturelle Bildung und Bibliotheksvermittlung kennzeichnen das stark ausgebaute Veranstaltungsprogramm der zukünftigen Bibliothek.

Funktionale Verbesserung

Erfahrungen aus anderen Großstadtbibliotheken belegen, dass die Publikumszahlen in neuen Bibliotheken um bis zu 50% steigen. Die Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig ist den Besucherzahlen sowohl flächenmäßig als auch infrastrukturell in ihrer jetzigen Konzeption nicht mehr gewachsen. Die Publikumsbereiche werden auch unter Berücksichtigung der rasant wachsenden Stadtbevölkerung auf eine Tagesbesucherzahl von 5.000 Menschen ausgelegt, d.h. sie müssen deutlich größer werden und die Möglichkeit bieten, die technische Infrastruktur ihrer Nutzer/innen zu unterstützen (WLAN, Stromversorgung für mobile Endgeräte etc.).

Kundenperspektive

Die Stadtgesellschaft stellt in ihrer Vielfalt komplexe Anforderungen an eine öffentliche Bibliothek. Sie ist Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen und Schichten, für Institutionen und Bildungsträger, für Vereine und freie Gruppen. Die Publikumsflächen müssen den Kund(inn)en in einem anderen Maße als zu den Anfängen des Gasteig Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Willkommenskultur wird heute mit Blick auf Inklusion, Integration und Kundenfreundlichkeit völlig anders definiert als 1984. Entsprechende Anforderungen an Innenarchitektur inklusive Gastronomie, an Information und Leitsystem werden im neukonzipierten Publikumsbereich auf die Bedürfnisse des Münchner Publikums und auf den erwarteten 50%-igen Besucheranstieg ausgerichtet. Die Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig wird attraktives Zentrum für urbane Kreativität und stellt erheblich mehr Raum für Einzel- und Gruppenaktivitäten zur Verfügung. „CoWorkingSpaces“ für Schüler/innen, Studierende und Freiberufler/innen schaffen (buchstäbliche) Freiräume für das Arbeiten und Lernen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Münchner Stadtbibliothek ist eine der großen öffentlichen Bibliotheken Europas. Mit der Sanierung des Gasteig wird eine neue Bibliothek entstehen, die an Neubauten wie in Stuttgart (Baukosten: 80 Millionen) oder Aarhus (Baukosten: 220 Millionen) gemessen werden wird, jedoch unter den Kosten für einen kompletten Neubau bleiben kann.

7.2.16 Steckbrief MSB Interne Flächen

016 MSB interne Flächen

Optimierung Büros, Werkstatt, Lager



Begründung

- Steigerung der Effektivität der Arbeitsprozesse
- Optimierung der Arbeitsabläufe
- Beförderung der Zusammenarbeit und Kommunikation

Maßnahmen

- Klare Trennung von internen und öffentlichen Flächen
- Neuorganisation und Anpassung der Büroflächen
- Anpassung der Lager- und Werkstattflächen
- Zeitgemäße Sozialräume

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Im Gasteig befindet sich der Hauptsitz der Münchner Stadtbibliothek: Direktion, Verwaltung, Zentrale Dienste (u.a. Erwerb und Einarbeitung von Medien im Wert von 3 Millionen Euro pro Jahr), Logistikzentrale (u.a. tägliche Belieferung der Zweigstellen), die Basisstation (mit Magazin und Tiefgarage) der fünf Bücherbusse, des Mobilien Mediendienstes und der sieben Krankenhausbibliotheken sowie ihre Zentralbibliothek, die Stadtbibliothek Am Gasteig. Insgesamt arbeiten derzeit 273 Mitarbeiter/innen im Südflügel des Gasteig, lediglich 120 davon konkret in der Bibliothek. Dort wurden bei der ursprünglichen Planung Arbeitsplätze und adäquate Sozialräume für die Mitarbeiter/innen nicht berücksichtigt, so dass hochwertige Publikumsflächen umgewidmet werden mussten. Im Zuge des stark erweiterten Dienstleistungsspektrums sowie u.a. der hohen Bautätigkeit der Münchner Stadtbibliothek in den Stadtteilen wächst der Verwaltungsbereich konstant mit der Infrastruktur des gesamten Bibliotheksystems mit. Eine inhaltliche Weiterentwicklung der „Zukunftsbibliothek“ für die Münchner Bürger/innen mit Blick auf digitale Kultur und Bibliotheksvermittlung wird genauso wie die angestrebten längeren Öffnungszeiten und die steigende Zahl der zu verwaltenden Bibliotheken weiteren Personalaufbau mit entsprechendem Raumbedarf zur Folge haben.

Funktionale Verbesserung

Durch die Optimierung der Büros, Werkstätten und Lager können die häufig sehr kleinteiligen und logistisch sehr aufwändigen Arbeitsprozesse sinnvoll strukturiert und teilweise neu aufgesetzt werden. Neben den reibungslosen technischen und organisatorischen Abläufen kann die Zusammenarbeit und die interne Kommunikation durch die inhaltliche Zuordnung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von adäquaten Sozial- und Besprechungsräumen beträchtlich verbessert und gefördert werden. Durch die klare Trennung von öffentlichen und nicht-öffentlichen Flächen wird, eine wesentliche Voraussetzung für das Open Library-Konzept geschaffen, das zum Beispiel Arbeitsgruppen erlauben wird, nach den regulären Öffnungszeiten die Bibliothek weiter zu nutzen. Ebenfalls werden so neue Synergie- und Kooperationsmöglichkeiten mit den anderen Gasteig-Institutionen ermöglicht.

Kundenperspektive

Die Reorganisation wirkt sich für die Kund(inn)en direkt durch einen Zuwachs an attraktiven Publikumsflächen aus, die auch im Sinne der Open Library genutzt werden können. Die neue Raumstruktur ermöglicht mit Blick auf die Willkommenskultur ein logisches und klar aufgebautes Leitsystem. Sie hilft, Barrieren abzubauen und Dienstleistungen transparent und niederschwellig erkennbar zu machen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Ausweitung der Öffnungszeiten, die Steigerung der Effektivität der Arbeitsprozesse und die Optimierung der Arbeitsabläufe führen zwangsläufig zu einem effizienteren Einsatz von Personal und Mitteln.

7.2.17 Steckbrief MSB Magazin

017 MSB Magazin

(mit Lager und Logistik)



Begründung

- hoher Raumbedarf für neue Publikumsflächen
- Optimierung der Logistikprozesse

Maßnahmen

- Umwidmung von Teilen der Magazinflächen zu Publikumsflächen
- Verdichtung der Bestände
- Rückbau von 4.100 m² Gitterrostebenen
- Installation neuer zukunftsgerichteter Lagertechnik

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Unabdingbare Voraussetzung für die Neukonzeption der Münchner Stadtbibliothek Am Gasteig als zukunftsfähige und bürgerfreundliche Bibliothek ist die im Steckbrief 015 beschriebene Vergrößerung der Publikumsflächen. Um den hohen räumlichen Mehrbedarf nicht zuletzt durch die wesentlich längere Verweildauer der Kund(inn)en in der Bibliothek zu decken, wird das bestehende Magazin von Grund auf reorganisiert und um 4.000m² beschnitten, von denen 3.000m² den Publikumsflächen zugeschlagen werden können.

Gleichzeitig wird das Magazin technisch dem „State of the Art“ angepasst und technologisch so gerüstet, dass die Münchner Stadtbibliothek ihre international anerkannte Spitzenposition in Sachen Magazinlogistik in Bibliotheken weiterhin (innovativ) ausfüllen kann.

Funktionale Verbesserung

Kern der Magazinreorganisation ist die Umstellung auf eine innovative Kleinteilelager-Lösung wie beispielsweise „Autostore“, die vor allem Volumennutzungsgrad, Dynamik, Energieeffizienz, Erweiterbarkeit und Materialeinsatz wesentlich optimiert und damit zu einer maximalen Verdichtung der Magazinlagerflächen führt. Gleichzeitig bietet eine dem System „Autostore“ vergleichbare Lagerlösung die Möglichkeit, die Logistikkette der Münchner Stadtbibliothek durch die Nutzung der bereits seit Langem sehr erfolgreich eingesetzten RFID-Technik zu erweitern.

Kundenperspektive

Die neue Lagertechnik mit RFID-Anbindung ermöglicht eine wesentlich schnellere Medienbereitstellung für Kund(inn)en und schafft gleichzeitig die Basis für innovative Lösungen zu weiteren kundenfreundlichen Dienstleistungen.

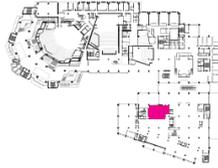
Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Mit Blick auf die temporäre Schließung und den Umzug des Magazins an einen noch unbekanntem Interimsstandort läuft seit 2015 eine breit angelegte Revision der Bibliotheksbestände (derzeit 1,2 Millionen Medien). Sie schließt die Erstellung eines neuen Bestands- und Removierungskonzepts ein und wird bis 2020 abgeschlossen sein. Ergebnis der „Magazinbereinigung“ wird eine deutliche Reduktion sein, um die Kosten für Transport und Lagerhaltung am Interimsstandort zu minimieren. Um die Kosten die Lagerlogistik nachhaltig zu senken, wurde bei der Auswahl der angestrebten „Autostore“-Lösung darauf geachtet, dass das neue System für den Interimsstandort voll funktionsfähig eingesetzt und beim Wiedereinzug in den Gasteig, lediglich um neue Module erweitert, nahtlos weiterverwendet werden kann.

Die Neuorganisation des Magazins inklusive Lager und Logistik erlaubt künftig, die Personalkosten in diesem Bereich um 60% zu senken.

7.2.18 Steckbrief MSB Vortragssaal

018 MSB Vortragssaal



Begründung

- Optimieren für Vorträge, Lesungen und Kino
- Deckung der steigenden Nachfrage

Maßnahmen

- Anpassung der Einrichtung und Ausstattung
- Erweiterung auf 200 Sitzplätze
- Erneuerung der Bestuhlung
- Schaffung eines zweiten Zugangs direkt aus dem Bereich der MSB

Synergie



Besucher per anno

25.500	58.200	+32.700
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Münchner Stadtbibliothek begreift sich als initiative Kultur- und Bildungsinstitution für Münchner/innen jeden Alters und jeglicher sozialen Herkunft. Sie steht für Solidarität und gelebte Inklusion, sie greift Themen der Stadtgesellschaft in vielfältigen Formaten auf und verbindet sie mit den Aufgaben aus ihrem fest in der Demokratie verankerten Bildungsauftrag. Das Programm der Münchner Stadtbibliothek, bestehend aus derzeit ca. 5.000 Veranstaltungen (Gasteig, Monacensia und Stadtteile), ist vor diesem Hintergrund zu sehen und fest in der multi-kulturellen Stadtgesellschaft verankert. Es dient der aktiven Auseinandersetzung mit aktuellen Fragestellungen, der Vermittlung von Informations- und Medienkompetenz und lädt zur individuellen Vertiefung der Themen in der Bibliothek ein. Es verfolgt das Ziel, niederschwellige Zugänge zu Kultur zu schaffen und möglichst viele Menschen in Kontakt mit der Bibliothek als kommerzfreiem Ort der Unterhaltung, Bildung und persönlichen Entfaltung zu bringen. Die Zahl der Veranstaltungen wird entsprechend der hohen Nachfrage schon jetzt kontinuierlich ausgebaut.

Funktionale Verbesserung

Der Vortragsaal der Bibliothek ist in seiner Dimensionierung und Anbindung an die Münchner Stadtbibliothek am Gasteig derzeit suboptimal. Durch eine Öffnung in die Bibliothek hinein wird vor allem das Programm für Kinder und Jugendliche, für Schulen und andere Bildungseinrichtungen wesentlich im oben genannten Sinne verbessert. Die bereits erreichte Kapazitätsgrenze wird durch eine Erhöhung der Sitzplatzanzahl (auch mit Blick auf den erwarteten Besucherzuwachs von 50%) und einer alleinigen Belegungsrate durch die Stadtbibliothek von 80% erweitert. Das Veranstaltungsprogramm wird wesentlich effizienter organisiert.

Kundenperspektive

Vor allem bei Schul- und Programmkinoveranstaltungen fördert das ausreichend vorhandene Sitzplatzangebot die Kundenbindung zur Bibliothek. Durch die optische Öffnung zu den Bibliotheksräumen wird das laufende Veranstaltungsprogramm als natürliche Erweiterung des Bibliotheksangebotes wahrgenommen und verstärkt den niederschweligen Zugang im Alltagsbetrieb. Umgekehrt wird die Bibliothek für das Veranstaltungspublikum auf vielfältigere Art erlebbar.

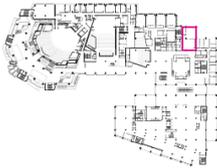
Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Durch die angestrebte 100 prozentige Raumverwaltung durch die GMG entfällt entsprechende Verwaltungsarbeit bei hochqualifiziertem Programmpersonal, dessen freiwerdende Kapazitäten dem Ausbau der Programm- und Vermittlungsarbeit zugeführt werden können. Die GMG hat durch den kompletten Zugriff auf die Raumbelegung die Möglichkeit, Lücken transparenter und planungssicherer für die anderen Gasteig-Institute und das Kulturreferat nutzbar zu machen. Leerstände werden so effektiv verhindert.

7.2.19 Steckbrief MVHS Information, Beratung, Anmeldung

019 MVHS

**Information - Beratung - Anmeldung
(Zentrales One-Desk-Arrangement)**



Begründung

- Steigerung der Wahrnehmung und Auffindbarkeit der MVHS
- Integration aller unmittelbar kundenrelevanten Servicebereiche
- Erhöhung der Dienstleistungsqualität der MVHS
- Verringerung der Wartezeiten für die Kund(inn)en

Maßnahmen

- Zusammenführung und Neugestaltung der Anmelde- und Beratungsflächen
- Umwidmung und Erweiterung bestehender Flächen
- Einrichtung einer Wartezone mit Aufenthaltsqualität

Synergie

●
MPhil

●
MSB

●
MVHS

●
HMTM

●
KR

●
Externe

●
GMG

●
Kultur-
vermittlung

Besucher per anno

60.000	75.000	+15.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

0,74 Mio €	0,81 Mio €
minimal	maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+32.000 €	+39.000 €
Ergebnis per anno	

Gewinn

👍
Kundenorientierung

👍
Auffindbarkeit

👍
Qualität

Allgemein

Jährlich melden sich ca. 60.000 Teilnehmende der MVHS noch persönlich an. Dies ist häufig verbunden mit einer Lernstandsdiagnostik und Kursberatung. Derzeit sind die zentralen Serviceleistungen wie Information, Beratung und Anmeldung räumlich getrennt und besonders für die Interessenten ohne Deutschkenntnisse sehr schlecht auffindbar. Im Erdgeschoss sucht man die MVHS vergeblich. Im ersten Stock sind Infothek und Anmeldung getrennt voneinander verortet. Die Beratung für Deutsch und Fremdsprachen findet im dritten Stock teilweise in Räumen ohne Tageslicht statt. Die räumliche Situation führt zu langen Wartezeiten und teilweise zur Schlangenbildung in allen drei Servicebereichen.

Funktionale Verbesserung

Die für den Erfolg der MVHS – trotz steigender Bedeutung der Onlineanmeldung – unabdingbare persönliche Programminformation, Beratung und Anmeldung, ist modern und zukunftsfähig gestaltet. Die Zusammenführung und Neugestaltung der Anmelde- und Beratungsflächen ermöglichen eine zeitgemäße Dienstleistungsqualität.

Kundenperspektive

Eine erhebliche Verkürzung der Wartezeiten für die Bildungsinteressenten wird erreicht. Der Kunde muss für einen Vorgang nicht mehrere Stellen anlaufen, sondern wird kompetent an einer Stelle informiert, beraten und angemeldet. Eine Wartezone mit Aufenthaltsqualität entspricht den heutigen Erwartungen an ein kundenfreundliches Unternehmen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Es entsteht kein Personalmehrbedarf. Zukünftig zusätzliches festangestelltes Beratungspersonal (bislang Honorarbasis) wird aus erhöhten Drittmitteln refinanziert. Von der Gesellschafterin wären allein die zusätzlichen Miet- und Mietnebenkosten zu decken.

7.2.20 Steckbrief MVHS Unterricht (Modernisierung und Erweiterung)

020 MVHS Unterricht

Modernisierung und Erweiterung



Begründung

- Deckung des steigenden Bedarfs (+ 25% erwartete Belegungssteigerung bis 2025)
- bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Breite und Tiefe des Programms
- Schärfung des fachlichen Raumprofils
- Erhöhung der Attraktivität des Lernumfeldes und der Lernqualität
- Förderung von Kommunikation zwischen Teilnehmern bzw. Dozenten
- Gestaltung von Übergängen zwischen informellem und sozial organisiertem Lernen
- Realisierung von offenem Lernen im direkten Umfeld
- Ermöglichung flexibler Lernarrangements

Maßnahmen

- Modernisierung der bestehenden Unterrichtsflächen
- Entstehung neuer Unterrichtsflächen
- Integration von Lerninseln und Meetingpoints
- Zulassen diskreter Einblicke in Räume
- Schaffung von Brücken zu anderen Kulturinstituten (z.B. Blickachse zur Stadtbibliothek)

Synergie

○ MPhil

○ MSB

● MVHS

○ HMTM

○ KR

○ Externe

○ GMG

● Kulturvermittlung

Besucher per anno

516.300	670.300	+154.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten

6,2 Mio €	6,7 Mio €
minimal	maximal

Auswirkung Betriebsmittelzuschuss

+74.000 €	+92.000 €
Ergebnis per anno	

Gewinn


Raumqualität


Kommunikation


Lernqualität

Allgemein

Mit der wachsenden und vielfältiger werdenden Stadt wächst auch der Bedarf an Erwachsenenbildung. Dieser Trend hält seit 10 Jahren ungebrochen an. Allein im Jahr 2016 rechnet die MVHS insbesondere aufgrund der Zuwanderung mit einer Belegungssteigerung von ca. 10%. Da die MVHS in den nächsten Jahren ihre dezentralen Standorte ausbauen wird (z.B. Freiam, Allach-Untermenzing, Moosach) wird für den Gasteig bis 2025 nur von einem steigenden Bedarf von 25% Belegungen ausgegangen. Eine Realisierung setzt sowohl die Modernisierung als auch die Erweiterung der Unterrichtsflächen voraus und ist nur bei optimaler Raumausnutzung umsetzbar. Das überholte Fachprofil der Räume bedarf dringend einer zukunftsorientierten Überarbeitung (z.B. Gesundheitsbildungsräume, Kulturwerkstätten und Medienateliers). Derzeit findet Unterricht teilweise in Räumen ohne Tageslicht statt. Den Lernenden fehlen außerhalb der Unterrichtsräume konsumfreie Aufenthaltsflächen sowie einladende Lernbereiche für individuelles Lernen und Gruppenlernen.

Funktionale Verbesserung

Alle Unterrichtsräume haben direktes Tageslicht. Die akustischen Bedingungen sind konzentrationsfördernd. Die Räume sind medial modernisiert und flexibel eingerichtet. Lerninseln laden zum Austausch, zu individuellem Lernen und Gruppenlernen ein. Der Übergang zwischen informellem und sozial organisiertem Lernen ist mit der Schaffung einer attraktiven und anregenden Lernlandschaft realisiert.

Kundenperspektive

Vorhandene berechnete Erwartungen an eine erwachsenengerechte Lernumgebung sind berücksichtigt. Die Teilnehmenden erleben Unterrichtsräume und Lernumgebung als modern und lernförderlich. Unterrichtsbegleitend werden interkultureller und integrativer Austausch unterstützt. Die Lernarchitektur fördert die Offenheit für alle Adressatengruppen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

In der erweiterten Fläche sind vier weitere Unterrichtsräume realisierbar. Konservativ kalkuliert decken die erwarteten zusätzlichen Erlöse die direkt zuordenbaren Kosten. Der erwartete Kostendeckungsbeitrag wird zur Deckung der Planungs-, Bildungsmarketing- und Verwaltungskosten eingesetzt. Nicht zu erwirtschaften sind die Miet- und Mietnebenkosten.

7.2.21 Steckbrief MVHS Interner Service

021 MVHS Interner Service



Begründung

- effizientere Arbeitsorganisation
- Verbesserung der internen Kommunikation
- Realisierung flexibler Arbeitszeitmodelle
- steigende Nachfrage bedingt Personalzuwachs: + 10% bis 2025

Maßnahmen

- Modernisierung der bestehenden Büroflächen
- bedarfsgerechte Anpassung der Nebenflächen (inkl. Lager)
- Konzentration der notwendigen zusätzlichen Fläche über teilweise mehrfach genutzte Arbeitsplätze

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Arbeitsplatzsituation ist bei der Gasteig-Planung suboptimal berücksichtigt worden. Es existieren für die Mitarbeiter/innen keine Sozialräume. Es mangelt an Kommunikations-/Besprechungsfläche. Mit der wachsenden Stadt ist auch von einer wachsenden MVHS auszugehen. Kalkuliert wird mit einem Plus von ca. 10% an Arbeitsplätzen.

Funktionale Verbesserung

Die neue Bürolandschaft geht von einer Kombination von Einzel- und Mehrplatzbüros aus. Die Flächen werden entsprechend der zwischenzeitlich geltenden Standards angepasst und modernisiert. Eine räumliche Zuordnung, orientiert an den zentralen Schlüsselprozessen, fördert die Effizienz und die Arbeitszufriedenheit der Mitarbeitenden. Hierzu trägt auch die zu berücksichtigende Kommunikations- und Sozialfläche bei.

Kundenperspektive

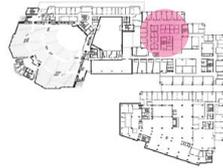
Die Mitarbeitenden der MVHS arbeiten nah am pädagogischen Geschehen und sind für die Dozierenden und die Teilnehmenden gut erreichbar.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Aufgrund der hohen Anzahl an Teilzeitkräften kann die übliche Fläche pro Arbeitsplatz auf 0,8 gesenkt werden. Der Personalmehrbedarf ist bereits in dem vom Stadtrat bewilligten Perspektivplan MVHS 2020 berücksichtigt bzw. wird über Angebotsausweitung und Drittmittelakquise refinanziert. Von der Gesellschafterin sind allein die zusätzlichen Miet- und Mietnebenkosten zu decken.

7.2.22 Steckbrief MVHS Forum

022 MVHS Forum



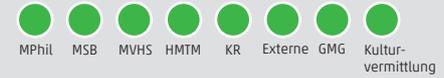
Begründung

- Deckung des steigenden Bedarfs: + 25% bis 2025
- Reduzierung der Probleme bei überfüllten Veranstaltungen und bei Abweisung von Interessenten
- Ausbau der politischen Bildung
- Weiterentwicklung der Tagungsformate
- Erhöhung der Attraktivität
- Ermöglichung einer Umsetzung aktueller und kurzfristig geplanter Veranstaltungen
- Kooperation: Mitnutzung des Forums durch die Münchner Stadtbibliothek ca. 20% und für die Kulturvermittlung im Gasteig

Maßnahmen

- Integration eines Veranstaltungsforums in die bestehenden Flächen
- Anbindung an Foyerflächen
- Sicherstellung einer multifunktionalen Nutzung (flexible, ebenerdige und ansteigende Bestuhlung)
- Tauglichkeit für Kino, Kultur, Sprache
- Regieraum
- Angrenzende Ausstellungsfläche im Foyer zur Erhöhung der Attraktivität

Synergie



Besucher per anno

0	50.000	+50.000
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Der Forumsfunktion kann die MVHS nur bedingt gerecht werden, da sie über keinen größeren Veranstaltungsraum verfügt, den sie mit der notwendigen eigenen Planungslogik nutzen kann. Kleine Einzelveranstaltungen müssen aufgrund des Mangels an größeren Veranstaltungsräumen in beengten Verhältnissen in normalen Unterrichtsräumen durchgeführt werden, wodurch wiederum das Kursprogramm eingeschränkt wird. In dem größten Veranstaltungsraum der MVHS (70 Sitzplätze) müssen ebenso wie bei der Mitnutzung des Vortragsaals der Bibliothek häufig Interessenten wegen Überfüllung abgewiesen werden. Aktuelle Themen der politischen Bildung können aufgrund der langen Planungsvorläufe im Gasteig nicht aufgegriffen werden. Innovative Tagungsformate, Informationsveranstaltungen zum Semesterbeginn, Prüfungsveranstaltungen etc. sind nur mit hohem Organisations- und Ressourcenaufwand zu realisieren.

Funktionale Verbesserung

Das MVHS-Forum entspricht dem steigenden Bedarf an attraktiven Einzelveranstaltungen und Vortragsprogrammen. Das aktuelle politische Forum kann gestärkt werden. Innovative Veranstaltungsformate können realisiert werden. Erstmals verfügt die MVHS über einen geeigneten Raum für dringend notwendige große Veranstaltungen (z.B. Informationsveranstaltungen, Prüfungsveranstaltungen, Projektveranstaltungen). Die Vernetzung in der kommunalen Bildungslandschaft wird gestärkt (z.B. Kooperation des kommunalen Studium Generale mit der Seniorenuniversität). Die multifunktionale Nutzung ermöglicht sowohl traditionelle als auch innovative Lernformate. Der Raum eignet sich für alle Programmsparten.

Kundenperspektive

Die Unzufriedenheit von Teilnehmer/innen wegen Überfüllung von Veranstaltungsräumen wird stark reduziert. Neue zusätzliche Adressatengruppen können für den Gasteig und die MVHS gewonnen werden. Die Teilnehmenden nehmen den modernisierten Veranstaltungsort als neues zentrales Diskussions- und Veranstaltungsforum der MVHS wahr.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Der Veranstaltungsraum wird zu ca. 20% von der Münchner Stadtbibliothek genutzt. Er kann für ein definiertes Kontingent (z.B. 12 Veranstaltungen/anno) dem institutionsübergreifenden Kooperationsprogramm (Kulturvermittlung) zur Verfügung gestellt werden. Ein erwirtschafteter Kostendeckungsbeitrag wird zur Deckung des zusätzlichen Planungs-, Bildungsmarketing und Verwaltungsaufwands eingesetzt. Nicht zu erwirtschaften sind die Miet- und Mietnebenkosten.

7.2.23 Steckbrief HMTM

023 HMTM



Begründung

- Anpassung und Modernisierung der bestehenden Unterrichtsräume
- Integration eines Forums auch für Veranstaltungen

Maßnahmen

- Erhöhung der Präsenz der Hochschule zur Belebung des Gasteig

Synergie



Besucher per anno

59.800	59.800	+/-0
2015/16	2025	delta

Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Die Räume, die der Hochschule für Musik und Theater München (HMTM) derzeit im Gasteig zur Verfügung stehen, entsprechen überwiegend den Nutzungsanforderungen. Sie werden im Umfang von 3.321m² definitiv weiter benötigt werden. Der Zuschnitt der Räume muss jedoch angepasst werden. Dies betrifft in besonderem Maße die Überäume, die aufgrund zu kleiner Flächenzuschnitte deutlich hinter anerkannten Normgrößen zurückbleiben und daher nicht optimal nutzbar sind. Eine räumliche Erweiterung um 117m² ist darüber hinaus nötig, um Studierenden eine weitere Plattform für experimentelles Musizieren zu bieten.

Funktionale Verbesserung

Die Räumlichkeiten der Hochschule im Gasteig verfügen über optimale Lichtverhältnisse. Die meisten Räume verfügen über ausreichend Tageslicht. Die Türen der Unterrichtsräume haben statt Schleusen nun teilweise Glasfronten – bei gleichbleibendem akustischem Schutz. Dadurch ist die Präsenz der Hochschule im Gasteig deutlich erhöht. Zusätzlich bieten die Glasfronten einen höheren Schutz vor sexueller Belästigung. Alle Unterrichtsräume verfügen über ausreichend breite Türen, so dass Instrumente problemlos von Studierenden und Lehrenden hinein- und heraushergestellt werden können. Für Instrumente gibt es ausreichend abschließbare Abstellräume. Der Bewegungs- und Körperarbeitsraum ist ausreichend groß und hell für den Unterrichtsbedarf.

Kundenperspektive

Die Lehrenden, Studierenden sowie die Mitarbeiter/innen der Verwaltung sind mit den Arbeitsbedingungen im Gasteig insgesamt sehr zufrieden und schätzen die vielfältigen Begegnungsflächen mit der kulturell interessierten Öffentlichkeit. Die Hochschule sieht die Chance, durch die geplanten Maßnahmen die Wertigkeit der Räume hinsichtlich der Nutzungsanforderungen der Hochschulausbildung noch weiter zu verbessern und zukunftsbezogen auszubauen. Die HMTM geht davon aus, dass sie die Räume im Gasteig auch über die im Fusionsvertrag festgelegte Grenze zur Übernahme der Mietkosten durch die Stadt München (2030) hinaus nutzen wird und bezieht in ihre strategische Ausrichtung den Standort Gasteig dauerhaft ein. Damit dies in sicherer Perspektive planbar wird, sind Verhandlungen zwischen der Stadt München und dem Land Bayern hinsichtlich des Zeitraums nach 2030 erforderlich.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Die Hochschule als staatliche Institution steht für professionelle Musik- und Theaterausbildung in einem breiten Ausbildungsspektrum. Die Lehr- und Verwaltungsräume im Gasteig werden in ihrer Zeit-Raum-Belegung bereits jetzt gut genutzt. Ihre Auslastung kann durch die vorgesehenen Maßnahmen noch weiter optimiert werden. Der Standort Gasteig bildet mit den dort angesiedelten Mitarbeiter/innen der Hochschulverwaltung und der Institute eine eigenständig organisierte Betriebseinheit der HMTM. Die Hochschule veranstaltet jährlich bis zu 400 Konzerte im Kleinen Konzertsaal und anderen Sälen. Die Wertschöpfung dieser Veranstaltungen ist doppelt, da sie zum einen wesentlich zu einem lebendigen und vielfältigen Kulturangebot im Gasteig beitragen, zum anderen ein wesentlicher Bestandteil der künstlerischen Ausbildung zur Bühnenreife und damit zur Berufsfähigkeit der Studierenden sind. Die inhaltliche Vorbereitung dieser Präsentationen erfolgt weitestgehend im Rahmen der Lehre in den Unterrichtsräumen des Gasteig. Auf diese Weise erfüllt die Hochschule ihren öffentlichen Auftrag am Standort Gasteig mit großer Effizienz und damit auch Wirtschaftlichkeit.

7.2.24 Steckbrief Inklusion

024 Inklusion



Begründung

- grenzenloser Kulturgenuß
- klare Ausrichtung des Gasteig auf die Bedürfnisse der urbanen Bevölkerung in ihrer ganzen Vielfalt und Wandlungsfähigkeit
- Beitrag der Landeshauptstadt München zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention
- Beitrag zur Umsetzung der Leitlinie Bildung: Bildung in München – gerecht, zukunftssichernd, großstadtorientiert und weltoffen
- Beitrag zur Umsetzung der Leitlinie kinder- und familienfreundliches München
- aktive und passive Teilhabe (Art. 24 Abs. 5 UN-BRK zum Art. 30 UN-BRK)

Maßnahmen

- Verbesserung der Zugänglichkeit des Gebäudes, der Kurs-, Bibliotheks-, Musik- und Arbeitsräume sowie der einzelnen Säle und der dazugehörigen Bühnen- und Backstage-Bereiche
- Maximale Vereinfachung der Orientierung
- Anpassung des Wegeleitsystems
- Schaffung von Niederschwelligkeit und Barrierefreiheit im gesamten Gebäude
- Umsetzung der DIN 18040

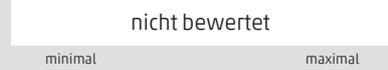
Synergie



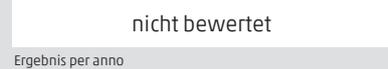
Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Der Gasteig steht für grenzenlosen Kulturgenuß und Offenheit für alle. Inklusion bedeutet daher, räumliche, physische, soziale und kommunikative Barrieren zu vermeiden. Alle Personen im Gasteig können sich weitestgehend selbständig und mühelos innerhalb des Gebäudes zurechtfinden, egal welchen physischen, sozialen oder ethnischen Hintergrund sie haben. Eine maximal vereinfachte Orientierung, Informationen in einer leicht verständlichen Sprache, geschultes Personal als Ansprechpartner, konsumfreie Aufenthaltsflächen, die auch als Orte zur Begegnung und zum Austausch in einer entspannten Atmosphäre dienen, leisten dazu einen wesentlichen Beitrag.

Funktionale Verbesserung

Die Orientierung im gesamten Gebäude ist sehr einfach. Das gesamte Orientierungssystem ist so angepasst, dass es auch für Menschen mit Einschränkungen oder fremdsprachigem Hintergrund gut funktioniert. Barrierefreiheit gilt für das gesamte Gebäude und wurde bei allen baulichen und technischen Maßnahmen mitgedacht. Auch eine behindertengerechte Zuwegung zum Gasteig ist in die Planung mit einbezogen worden. Ein besonderes Augenmerk wurde vor allem auch auf die Verbesserung der Zugänglichkeit der Säle sowie des Angebots an flexiblen Sitzplätzen in den einzelnen Sälen gelegt. Ergänzend gibt es neue Facilities wie zum Beispiel einen Ruheraum, Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollatoren etc..

Nutzerperspektive

Aus Sicht der Nutzer ist der Gasteig deutlich attraktiver in der Nutzung. Die verbesserten Rahmenbedingungen ermöglichen nun einen stressfreien Aufenthalt, ohne sich hilflos oder orientierungslos zu fühlen. Die einzelnen Einrichtungen sind leicht zu finden, alle Nutzer können sich problemlos selbständig orientieren, finden bei Bedarf aber auch kompetente Hilfe.

Konsumfreie, ggf. bildungsorientierte Aufenthalts- und Begegnungsflächen bieten allen im Gasteig die Möglichkeit zu vielfältigen Kontakten. Eine bessere Zugänglichkeit der Säle mit erhöhter Platzkapazität durch flexible Einrichtungen führen dazu, dass mehr Menschen mit körperlicher Behinderung die kulturellen Angebote des Gasteig nutzen, insbesondere auch ohne sich ‚outen‘ zu müssen.

Veranstaltungen und Kulturprojekte mit inklusivem Charakter sind ohne Einschränkung durchführbar. Allen Menschen - mit oder ohne Behinderung - ist es möglich, ihr kreatives, künstlerisches und intellektuelles Potenzial zu entfalten und zu nutzen.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Alle Maßnahmen, die im Zuge der Ermöglichung maximaler Inklusion vorgenommen werden, steigern auch insgesamt die Attraktivität des Gasteig. Ein ‚inklusiver‘ Gasteig bietet mehr Menschen den Zugang zum kulturellen Bildungsangebot und zieht ein breiteres Publikumsspektrum an. Dies führt zu einer Erhöhung der Besucherauslastung und wirkt sich somit auch auf den Aspekt der Wirtschaftlichkeit positiv aus.

7.2.25 Steckbrief Gastveranstalter

025 Gastveranstalter



Begründung

- mehr Vielfalt am Gasteig
- höhere Wirtschaftlichkeit

Maßnahmen

- Open-Air-Flächen
- Flexibilisierung der Säle
- Multifunktionalität der Veranstaltungssäle

Synergie



Besucher per anno



Generalsanierung - Baukosten



Auswirkung Betriebsmittelzuschuss



Gewinn



Allgemein

Ein lebendiges Kulturzentrum wie der Gasteig braucht kulturelle Vielfalt. In Ergänzung zu den Programmen des Kulturreferates entsteht mit zahlreichen Gastveranstaltern ein einzigartiger Mix an verschiedensten Veranstaltungsformaten. So ermöglicht der Gasteig für alle Zielgruppen kontinuierlich überraschende und emotionale Erlebnisse - Kunstgenuss in allen Facetten für alle.

Funktionale Verbesserung

Durch die Flexibilisierung der Säle und Anpassungen der dazugehörigen Backstage-Bereiche sowie der Foyer-Bereiche finden Gastveranstalter im Gasteig optimale Bedingungen vor. Dazu gehört auch die Erweiterung der Sitzplatzkapazitäten einiger Säle und Veranstaltungsräume. Mit der Erweiterung auf bis zu 1.000 Sitzplätze ist zum Beispiel der Carl-Orff-Saal für externe Veranstalter enorm attraktiv. Die neu geschaffene Trennung von Fluchtwegen und Foyerflächen erlaubt eine vielfältigere Nutzung und trägt damit auch zu einer Belegung dieser Flächen bei. Darüber hinaus erfolgt die Wegführung für Besucher, Künstler und Logistik nunmehr getrennt. Die Erweiterung der Ladezone und die Optimierung der damit verbundenen Be- und Entladeprozesse (siehe Steckbrief Ladezone) gewährleistet einen reibungslosen und zeitlich uneingeschränkten Logistikverkehr. Im Außenbereich ist das Celibidacheforum für die Nutzung von Open-Air-Veranstaltungen optimiert. Große Festivalveranstaltungen, wie zum Beispiel das Filmfest München, finden im Gasteig u.a. temporäre Produktionsbüros, eine Großleinwand im Saal Philharmonie, Anfahrmöglichkeiten für VIP-Shuttles sowie alle Erfordernisse für moderne Sicherheitsvorkehrungen vor. Auch stehen für externe Caterer gesonderte Cateringflächen zur Verfügung.

Nutzerperspektive

Ein Veranstaltungsbesuch ist immer auch ein emotionales Erlebnis. Der neue Gasteig bietet mit seinem vielfältigen Angebot an multifunktionalen Sälen und Veranstaltungsräumen den Veranstaltern größtmögliche Freiheiten in der künstlerischen Gestaltung ihrer Projekte. Der Gasteig kann somit seine Besucher immer wieder aufs Neue überraschen. Den Künstlern und externen Veranstaltungsteams stehen auch in den Backstage-Bereichen attraktive Raum- und Nutzungsbedingungen zur Verfügung.

Betrieb / Wirtschaftlichkeit

Gastveranstalter tragen wesentlich zum wirtschaftlichen Betrieb und Erfolg des Gasteig bei. Der Gasteig bietet durch funktionale Verbesserungen ideale Bedingungen für sie. Insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind Maßnahmen wie etwa die Erhöhung von Sitzplatzkapazitäten in Kombination mit einer Flexibilisierung der Säle sowie schnellen Umrüstzeiten ein großer Gewinn. Dazu trägt auch die Möglichkeit bei, bei Bedarf externe Catering-Firmen involvieren zu können. Darüber hinaus führt eine grundsätzliche Aufwertung der Atmosphäre im gesamten Gasteig zu mehr Publikumszulauf und zu noch stärker ausgelasteten Veranstaltungen.

8 STUDIEN

Inhalt Studien

8.1 Studie Carl-Orff-Saal	215
8.1.1 Situation und Aufgabenstellung	217
8.1.2 Raumakustische Anforderungen	217
8.1.3 Boden und Bestuhlung	220
8.1.4 Variable Absorption	222
8.1.5 Skizzenentwurf.....	223
8.1.6 Raumakustik.....	234
8.1.7 Bauzeiten und Risiken	236
8.1.8 Impressum.....	236
8.2 Studie Ladezone	239
8.2.1 Anlass der Studie.....	241
8.2.2 Aktuelle Situation	241
8.2.3 Fazit	241
8.2.4 Konzept	242
8.2.5 Wesentliche Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts	244
8.2.6 Baurechtliche Einordnung	245
8.2.7 Einfluss auf angrenzende Nutzflächen	245
8.2.8 Eingliederung in Sanierungsszenarien Gasteig.....	245
8.2.9 Weitere Vorgehensweise.....	245
8.2.10 Impressum.....	245
8.3 Studie akustische Optimierung Philharmonie	247
8.3.1 Aufgabenstellung	249
8.3.2 Ausgangspunkt: Maßnahmen zur akustischen Optimierung	250
8.3.3 Szenarien.....	256
8.3.4 Zusammenfassung	260

8.1 STUDIE CARL-ORFF-SAAL

8.1 Studie Carl-Orff-Saal

8.1.1 Situation und Aufgabenstellung

Im Rahmen der Erstellung eines Nutzerbedarfsprogramms für den Gasteig ist eine Machbarkeitsstudie zur akustischen und räumlichen Optimierung des Carl-Orff-Saals erstellt worden. Diese Studie wurde in Zusammenarbeit mit PEUTZ und HPP München durchgeführt und hinsichtlich Statik durch das Büro bwp Burggraf und Reiminger in München unterstützt.

Ziele:

- raumakustische Optimierung für die Nutzung als Kammermusiksaal
- Möglichkeit der Ebenerdigkeit des Saales, so dass der Saal geeignet ist für Ausstellungen, Messen, Bankette etc.
- Vergrößerung der Besucherkapazität

Die Rahmenbedingung ist das bestehende Gebäude. Optimierungsmöglichkeiten wurden gegenüber notwendigen baulichen Eingriffen abgewogen. Bauzeiten und Risiken werden erläutert.

8.1.2 Raumakustische Anforderungen

8.1.2.1 Kammermusik

Kammermusiksäle gibt es in viele Größen und Basisgeometrien. Grundsätzlich sind zwei Nutzungen zu definieren:

A. Kammermusiksäle optimal für kleine Ensembles: 2 bis 6 Musiker

- optimales Raumvolumen 2.500 bis 3.000 m³
- Säle werden bei optimalen akustischen Bedingungen von großer Lautstärke, Räumlichkeit und starkem Streicherklang gekennzeichnet
- optimal für alte (weniger laute) Musikinstrumente

Vorbilder:

- Wigmore Hall London (540 Zuhörerplätze, 2.800 m³)
- Aalmarktzaal Leiden (350 Zuhörerplätze, 2.600 m³)

B. Kammermusiksäle für Kammerorchester: 20 bis 35 Musiker

- optimales Raumvolumen 6.000 bis 8.000 m³
- Säle zeichnen sich bei optimalen akustischen Bedingungen aus durch einen schönen, reichen Streicherklang, eine gute Mischung des Orchesters, Intimität und Nähe, Durchsichtigkeit und Transparenz. Bei größerer Orchesterbesetzung oder vielen Blechbläsern und Schlagzeug wird der Raum schnell als zu laut beurteilt.
- Für Klavierkonzerte eher geeignet für Fortepiano oder Bösendorfer Flügel.

Vorbilder:

- Konzerthaus Mozartsaal Wien (700 Zuhörerplätze, 6.600 m³)
- Klaus-von-Bismarck-Saal WDR Köln (630 Zuhörerplätze, 5.500 m³)
- Muziekgebouw Amsterdam (700 Zuhörerplätze, Decke in der unteren Position: 7.000 m³)

Für größere (Kammermusik-) Orchester (auch angedeutet als Kammer-symphonieorchester) oder Symphonieorchester wird - sowohl für Proben als auch Konzerte - ein größeres Raumvolumen benötigt, um eine gute Balance zwischen Klangentwicklung und Lautstärke zu finden. Auf Grund des Bedarfs empfehlen wir ein Raumvolumen in der Größenordnung von ca. 7000 m³ anzustreben, mit einem Stärkemaß (Strength G) von ca. 7-10 dB. Als Nachhallzeit empfehlen wir ca. 1,8 s. Um die richtige Nachhallzeit zu bekommen benötigt man eine gute Klangentwicklung. Damit muss die Publikumsanzahl begrenzt werden. Bei einem Kennwert von ca. 9-10 m³ pro Person kommt man auf 700 bis 800 Personen.

Wichtig bei klassischer Musik ist es, vom Klang umgeben zu sein. Seitliche Reflexionen und Reflexionen von hinten sind wichtig. Dies hat eine Relevanz für die Ausgestaltung des Bodens. Der Boden soll entweder flach sein oder nur sehr gering ansteigen. An der Hinterseite des Saals soll der Boden nicht höher sein als die Bühnenebene. Wichtig ist, dass der Saal ein kompaktes Volumen hat. Aus akustischer Sicht soll die Bühnenöffnung in der Situation Kammermusik nicht als Einschnürung funktionieren.

8.1.2.2 Sprachveranstaltungen

Ausgangspunkt ist die verstärkte Sprache (Vorlesungen, Kongresse, aber auch Theater). Unverstärkte Sprache (Schauspiel) wird nicht erwartet. Wichtig ist eine hohe Sprachverständlichkeit. Diese wird maßgeblich bestimmt durch:

- Nachhallpegel und Nachhallzeit
- späte Reflexionen
- Richtwirkung und Positionierung der Lautsprecher
- Geometrie der Publikumsflächen

Im Vergleich zum Kammermusiksaal ist die Nachhallzeit viel kürzer, in der Größenordnung von 1,0 s. Das heißt, dass vor allem die Nachhallzeit variieren soll, und damit die Mengen an Absorption.

Eine größere Anzahl von Publikum, ca. 1000 Personen oder mehr, ist im Fall von Sprachveranstaltungen akustisch unproblematisch. Ein Teil des größeren Absorptionsbedarfs wird durch die zusätzliche Publikumsanzahl (ca. 200 Personen oder mehr) gedeckt. Bei vielen Veranstaltungen wird eine Guckkastenbühne mit Vorhängen realisiert. Diese Vorhänge liefern auch eine gewisse Menge an Absorption.

Bei bestimmten Veranstaltungen kann es auch sein, dass keine Vorhänge im Bühnenbereich vorhanden sind. Auch in einer solchen Situation soll der Saal ausreichend gedämpft werden. Ein ansteigende Bestuhlung ist bei Sprachveranstaltungen sicherlich möglich und auch gewünscht, weil bei solchen Veranstaltungen im Allgemeinen eine bessere Sicht auf die Bühne wichtig ist.

8.1.2.3 Ballett

Ballettveranstaltungen sind mit verstärkter oder abgespielter Musik oder mit Orchester möglich. Die akustischen Bedingungen können damit auch variieren und an die Wünsche angepasst werden. Bei Ballett ist eine sehr gute Sicht auf die Bühne essentiell.

8.1.2.4 Unterhaltungsmusik

Für Unterhaltungsmusik sind die Anforderungen zum großen Teil vergleichbar mit Sprachveranstaltungen. Eine gute "Musikverständlichkeit" wird benötigt. Bei Sprache findet die Übertragung der Information bei mittleren und höheren Frequenzen statt. Bei U-Musik sind es die tiefen Frequenzen, die sehr wichtig sind.

Viele Baumaterialien, aber auch Einrichtung, wie Vorhänge haben einen geringen Absorptionsgrad der tiefen Frequenzen. Deshalb gibt es auch viele Säle für Popmusik, die eine viel zu lange Nachhallzeit bei den tiefen Frequenzen haben. Der Frequenzbereich ist maßgeblich für den Unterschied zwischen guten und mittelmäßigen Sälen.

Empfohlen wird eine Nachhallzeit von ca. 1,0 s., mit einer zulässigen tieffrequenten Zunahme von 1,2 bei 125 Hz und 1,3 s. bei 63 Hz. Dazu sind variable Absorber zu entwerfen, die auch in der Oktavband von 63 Hz die Schallabsorption ändern können. Es wäre optimal, wenn diese Werte auch ohne Publikum eingehalten werden könnten (sound checks). Das ist aber in diesem Raum wegen den anderen Nutzungen schwer umsetzbar.

8.1.2.5 Ausstellungen und Bankette

Diese Nutzungen erheben geringe akustische Anforderungen. Mit ausreichender Absorption wird die Lautheit begrenzt. Diese Möglichkeiten werden auf Grund der anderen Bedürfnisse für den Raum vorhanden sein. Wichtigste Anforderung bei dieser Nutzung ist ein komplett flacher Boden, inkl. Bühne.

8.1.2.6 Variation der Raumakustik

Nutzung	Boden	Volumen	Absorption
Kammerorchester	fast flach	ca. 7000 m ³	gering
Streichquartett	fast flach	3000 - 7000 m ³	gering
(verstärkte) Sprache	ansteigend	...	hoch
Unterhaltungsmusik	flach / ansteigend	...	sehr hoch
Ballet	stark ansteigend	7000 m ³ / ...*	gering / hoch*

* mit Orchester im Graben / verstärkte Musik

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen gibt es Bedarf an folgenden Variationsmöglichkeiten:

- Boden: flach/leicht ansteigend/stark ansteigend, mit unterschiedlicher Sicht auf die Bühne
- Schallabsorption zur Variation der Nachhallzeit
- Publikumsanzahl/Sitze: bei Veranstaltungen mit Beschallung ist mehr Publikum möglich als bei klassischen Konzerten. Aus diesem Grund ist eine Verkleinerung des Saals mittels einer Abtrennung des hinteren Publikumsteils vorzusehen.

8.1.3 Boden und Bestuhlung

8.1.3.1 Sichtlinien

Die unterschiedlichen Nutzungen benötigen unterschiedliche Neigungen von Bestuhlung. Neben der Anforderung, einen flachen Boden realisieren zu können, gibt es für klassische Musik auch die Anforderung entweder einen flachen Boden oder eine sehr gering ansteigende Bestuhlung zu verwirklichen. Für Theater, aber vor allem für Ballett, ist eine gute Sicht auf die Bühnenfläche essentiell und die Sichtlinien sollen deutlich steiler sein.

Zusammengefasst:

Situation	Boden	Sichtlinien
Bankett etc.	flacher Boden	nicht relevant
Klassische Musik	leicht ansteigend	marginal
Theater	ansteigend	gut
Ballett	stark ansteigend	sehr gut
Unterhaltungsmusik	flacher Boden	marginal

8.1.3.2 Variables Bodensystem

Mit einem Schiebetribünen-System lassen sich zwar ein flacher Boden und stark ansteigende Publikumsflächen realisieren, nicht aber die sehr gering ansteigende Fläche für klassische Musik. Bei klassischer Musik braucht man die Hinterwandreflexionen für "envelopment", andererseits braucht man die Füße der Musiker nicht zu sehen. Ein anderes, mehr für diese Fragestellung geeignetes Bodensystem ist eines mit verfahrbaren Podesten. Diese Podeste werden in Querrichtung des Saals orientiert. Diese Podeste benötigen ein Hubsystem und eine Stabilisierung.

Für die Theatersituation, vor allem aber für Ballett, werden sehr gute Sichtlinien gewünscht. Vorstellbar ist, dass in dieser Situation der Boden stark ansteigt. Das höchste Podest wird auf eine Höhe von 4 m hoch gehoben. Für diese Situation ist eine Stabilisierung durch eine seitliche Führung die einzige Möglichkeit.

Wichtig ist die Einbauhöhe, vor allem im hinteren Saalbereich. Generell wird für solche als Einbauhöhe 1 m empfohlen. Bei einer beschränkten Hubhöhe ist weniger möglich. Der Rohbau ist im Bestand 0,5 m unter Boden 1.OG. Im Moment gehen wir davon aus, dass es möglich ist, für die hinteren 6 Reihen eine Einbauhöhe von 50 cm, mit einem maximalen Hub von ca. 1,5 m, zu realisieren. Davor (das heißt vor dem Rang) gehen wir von einem neuen Betonboden aus, Oberseite auf ca. +3,2 m. Dieser Boden greift in den Restaurant/Küchenbereich ein.

In dem hinteren Bereich, wo der Boden erhalten bleibt, werden unter dem Boden auf Grund der Punktlasten aus den Hubpodesten Verstärkungen benötigt (Stahlprofile). Auch das greift in den Restaurant/Küchenbereich ein.

Bei einer Anhebung der Bühne auf ein Niveau von +4.8m steht im Bühnenbereich gegebenenfalls ausreichend Einbauhöhe für Podeste zu Verfügung. Die Notwendigkeit von Podesten im Bühnenbereich in Zusammenhang mit dem Stuhllager (siehe nächstes Kapitel) soll noch abgestimmt werden. Podeste sind gegebenenfalls sinnvoll für Orchesteraufstellung und/oder für Veranstaltungen mit Publikum im "Bühnenbereich". In diesem Bereich sollen die Podeste nicht bis zur Wand geführt werden und über eigene Stabilitätselemente verfügen (Schere).

Der Orchestergraben ist ein großes Podest, in der Tiefe angepasst an die heutige Grube in der Tiefgarage. Gegebenenfalls wird dieses Podest über die Breite unterteilt, so dass bei Nutzung als Orchestergraben seitlich ein oder zwei Verbindungen zwischen Bühne und Saal bleiben. Aus akustischen Gründen müssen die Wände schalldiffusierend sein. An der Saalseite ist das mit temporär aufzustellenden Paneelen und einer Brüstung zu realisieren. Die Vorderseite der Bühne ist die "Decke" des hinteren, überdachten Bereiches des OG. Diese Bühnenvorderseite muss an die neue Bühnenebene angepasst werden. Neben den "Standard"-Lösungen sind mit verfahrbaren Podesten auch andere Aufstellungen denkbar, z. B. eine Bühne in der Mitte. Bei einem verfahrbaren Boden sind die Zugänge ein wichtiger Punkt. Vorgeschlagen wird mit verfahrbaren "Treppen" die Höhenunterschiede in den Schallschleusen aufzunehmen. Diese Schallschleusen sollen ausreichend groß sein.

8.1.3.3 Bestuhlung

In dem neuen Konzept wird nur der Rang eine feste Bestuhlung bekommen. Der Saal wird mit einer variablen Bestuhlung versehen, so dass er auch ganz leer geräumt werden kann.

Für diese Bestuhlung gibt es zwei Möglichkeiten:

- stapelbare Bestuhlung
- ähnliche Bestuhlung wie die feste Bestuhlung (gepolstert, mit Klappsitz), aber dann in Gruppen von z. B. 6 Sitzen auf Rollagern platziert (mit Hebe-/Fixier-Möglichkeit)

Auf Grund von raumakustischen Anforderungen soll die Bestuhlung absorbierend sein und deshalb gepolstert. Auch aus ergonomischer Sicht ist dies von Bedeutung. Stapelbare Bestuhlung hat typischerweise eine Tiefe in der Größenordnung von 57 cm. Auf Grund der VstättV sollen 40 cm freigehalten werden. Das bedeutet einen Reihenabstand von 97 cm. Dies entspricht dem Bestand. Auf Grund des Wunsches, die Besucheranzahl zu vergrößern, ist es möglich und auch aus raumakustischer Sicht sinnvoll, von einem Reihenabstand von maximal 90 cm auszugehen. Das ist möglich mit der "festen" Bestuhlung, mit Klappsitz, auf Rollager. Dabei werden z.B. 6 oder 8 Stühle auf einen Rahmen befestigt mit an den Seiten integrierten Rollagern.

Insgesamt macht diese Verringerung des Reihenabstandes einen Unterschied von ca. 96 Stühlen aus.

Ein wichtiger Punkt ist die Lagerung der Bestuhlung. Diese soll direkt im Saal mit ausreichend Fläche dafür vorhanden sein. Vorgeschlagen wird, die Räume im EG unter der Bühne als 3-geschossiges Stuhllager zu verwenden. Der Boden vom Orchestergraben funktioniert als Aufzug, um gleichzeitig mehrere Reihen auf die gewünschte Höhe zu bringen. Für das Einführen und Herausnehmen der Stühle soll ein Transportsystem eingebaut werden.

8.1.4 Variable Absorption

Neben dem Bodensystem ist die variable Absorption die zweite Variationsmöglichkeit im Raum. Auf Grund der Anforderungen einerseits bei Kammermusik und andererseits bei Unterhaltungsmusik soll ein Großteil dieser Absorption anhand von Breitbandabsorbern stattfinden, die variiert werden können.

Die Reflektoren/Absorber sollen dann die folgenden Seiten haben:

- Schallabsorbierende Seite mit Aufbaudicke ca. 15 cm (mehrschichtig)
- Schallreflektierende Seite 20-40 kg/m²

Diese Anforderungen sind zu realisieren z.B. mit drehbaren Paneelen oder Schiebetüren vor Absorptionsflächen.

Diese Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- als Hinterwand unter dem Balkon
- als Hinterwand der Bühne
- auf den Seitenwänden, um die auffallende Schallenergie der Linearrays aufzunehmen

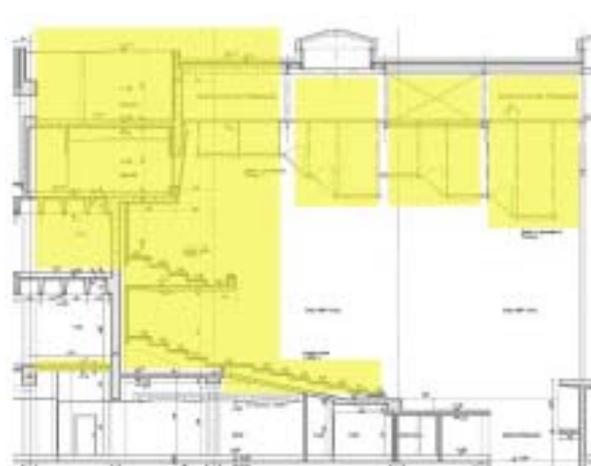
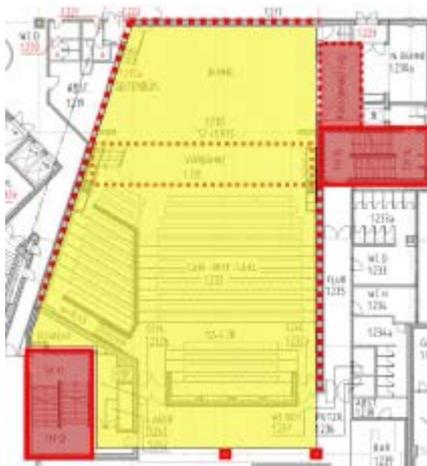
8.1.5 Skizzenentwurf

Im Rahmen dieser Studie ist folgender Skizzenentwurf vor allem als mögliche Entwurfsrichtung zu sehen und als Grundlage der Kostenschätzung. Es gibt mehrere Schnittstellen und Detailfragen, die eine weitere Vertiefung benötigen. Der Skizzenentwurf wurde soweit ausgearbeitet, dass die Umsetzbarkeit mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden konnte.

8.1.5.1 Umfang Eingriffe und Abbruch

Feste Elemente in den Grundrissen sind die beiden (Flucht-)Treppenhäuser, der Orchestergaben und der Aufzug im rechten Seitenbühnenbereich.

Zum Orchestergraben ist zu bemerken, dass die exakte Position und die Abmessungen vor allem zusammenhängen mit der gewünschten Verfahrbarkeit. Grundsätzlich bleiben diese Elemente unverändert. Die rot gestrichelten Linien sind die tragenden Betonwände, die nicht geändert werden können. Hier sind Perforierungen innerhalb gewisser statischer Grenzen möglich.



Es werden die tragenden Saal hinterwände abgebrochen inklusive oberliegender Bereiche. Wir gehen davon aus, dass auch die Schächte entfallen können (z.B. Quellluft COS) oder verlegt werden können (Lüftung Küchenbereich, Elektro-Trassen).

Im Längsschnitt wird der Umfang der Abbruchmaßnahmen im Saalbereich gezeigt. Die hintere Begrenzung ist die bestehende Lüftungszentrale im 3.OG.

8.1.5.2 Zugänge

Der Saal soll pro 200 Zuschauer über jeweils einen Zugang mit einer Breite von 1,2 m verfügen. Auf Grund der Symmetrie und Optimierung der Publikumsflächen sollte dies kein ungerader Zahlenwert sein.

Bei einer Erhöhung der Sitzplatzkapazität im Parkettbereich auf mehr als 600 Personen sind vier Zugänge erforderlich. Bei einer Publikumsanzahl im Rang von nicht mehr als 400 Personen reichen zwei Zugänge aus.

Im Moment gibt es im Parkettbereich nur zwei Zugänge an der Hinterwand (1,8 m). Auf Grund der erhöhten Publikumsanzahl, aber auch wegen der Optimierung der Publikumslogistik und der Entfluchtung wird vorgeschlagen, zwei Zugänge im vorderen Saalbereich zuzufügen. Dies ermöglicht auch ein kontinuierlich ansteigendes Publikum in der Ballettsituation (unter der Bedingung von maximal 800 Personen). An der linken Seite wird für den vorderen Zugang der (Backstage) Flur der Philharmonie benutzt. Der Übergang vom Vorderhaus zum Hinterhaus wird nach hinten verlegt. An der rechten Seite des COS gibt es im Moment einen Flur und WCs. Vorgeschlagen wird, WCs und Flur umzudrehen und so Platz für den Zugang mit Schallschleuse zu haben.

Auf dem Rang wird vorgeschlagen, die Zugänge seitlich zu planen. Damit kann die Publikumsanzahl auf dem Rang maximiert werden. Auch hier kann die linke Seite über den Flur der Philharmonie erreicht werden.

Bei Unterhaltungsmusik besteht ein gewisses Schalldämmungsrisiko Richtung Philharmonie.

Wenn während der Vorstellung die Türen benutzt werden (vor allem wenn kurzzeitig beide geöffnet sind), ist eine Schallübertragung Richtung Philharmonie möglich. Die Maßnahmen die benötigt werden:

- hohe Absorption in den Schallschleusen
- hohe Schalldämmung der Türen, sowohl für den COS als auch für die Philharmonie
- ggf. bei Konzerten mit sehr hohem Schallpegel: Überwachung der beiden Türen

Alle Zugänge werden mit Schallschleusen realisiert. Im 1.OG beinhalten diese neben Schallschleusen auch verfahrbare Treppen wegen der Höhenvariation.

8.1.5.3 Behindertenplätze

Aufgrund der VstättV müssen 1% Behindertenplätze realisiert werden. Bei 1000 Zuschauern sind das 10 Plätze. Auf Grund der verfahrbaren Treppen in den Schleusen im Parkettbereich wird im ersten Schritt vorgeschlagen, diese Behindertenplätze im Rangbereich zu platzieren. Dort ist der Zugang fest. Ein neuer Aufzug sorgt für den Zugang in diese Ebene.

8.1.5.4 Grundriss und Schnitt

Der feste ansteigende Boden im Saal und im schräg verlaufenden Seitenblock wird abgebrochen. Der Saal erhält eine rechteckige Form. Wesentlich für die multifunktionale Nutzung des Saals sind die variablen Podeste der Bodenkonstruktion. Sie ermöglichen horizontale wie auch verschiedene ansteigende Bestuhlungsvarianten. Die Bestuhlung der Saalfläche kann demontiert und über den verfahrbaren Orchestergraben in das Stuhllager unter der Bühne verbracht werden.

Die Höhe der Bühnenöffnung wird auf 10 m angehoben, der Eiserne Vorhang ist in zwei Teile gestaffelt. Auf dieser Höhe liegen an Zügen die Plafondelemente der Saaldecke. Im Grunde wäre es möglich, den EV ganz zu entfernen, wobei der Saal brandschutztechnisch als "szenische Fläche" statt als "Großbühne" zu sehen ist. Nachteilig wäre dann, dass viele Vorstellungen wegen den Brandlasten nur mit einer Großbühne erlaubt sind. Diese würden dann entfallen.

Die Bühne hat noch immer eine schräge (linke) Seite und eine gerade (rechte) Seite. Der Saal ist in diesem Sinne noch nicht symmetrisch. Ein komplett symmetrischer Saal kann im Grunde nur realisiert werden durch das Zufügen einer schrägen Wand an der rechten Seite, entweder variabel (an Züge) oder fest. Im letzteren Fall führt dies zum Verlust von Bühnenfläche, was ungewünscht ist. Aus diesem Grund ist diese Wand noch nicht im Skizzenentwurf aufgenommen worden, sollte aber als flexibles Element realisierbar sein.

Der Rang wird vergrößert, die Regieräume im 3.OG entfallen. Die Regieräume werden im 1.OG zwischen den Schallschleusen platziert. Bei Kinoveranstaltungen muss der Projektor in einem akustisch getrennten Raum platziert werden, ein (separater) Regieraum ist daher gewünscht. Die Projektionswinkel sind noch im Detail zu untersuchen.

Folgende Publikumsanzahlen werden realisiert:

- Parkett: 713
- Rang: 284 + 10 Behindertenplätze
- insgesamt: 1007

Bei Kammermusikkonzerten ist eine Verkleinerung des Raumvolumens notwendig. Eine Hebe-Senkwand im vorderen Bereich des Rangs schließt den Raum ab. Der Rang reicht tiefer in das Foyer, die Galerie wird Richtung Fassade erweitert und der Einbau einer neuen Freitreppe wird vorgeschlagen. In dieser Achse befinden sich auch die Barbereiche. Der Aufzug, der das 1.OG mit dem 2.OG verbindet, ist im Bereich der neuen WC-Anlage integriert.

8.1.5.5 Bühnenvergrößerung

Hinter der Bühne COS befindet sich der Backstagebereich der Philharmonie. Eine Erweiterung der Bühne in Richtung dieses Bereiches ist möglich. Zu beachten ist die schalltechnische Überschreitung der Gebäudefuge zum Saal Philharmonie, wie die schematische Abbildung zeigt.

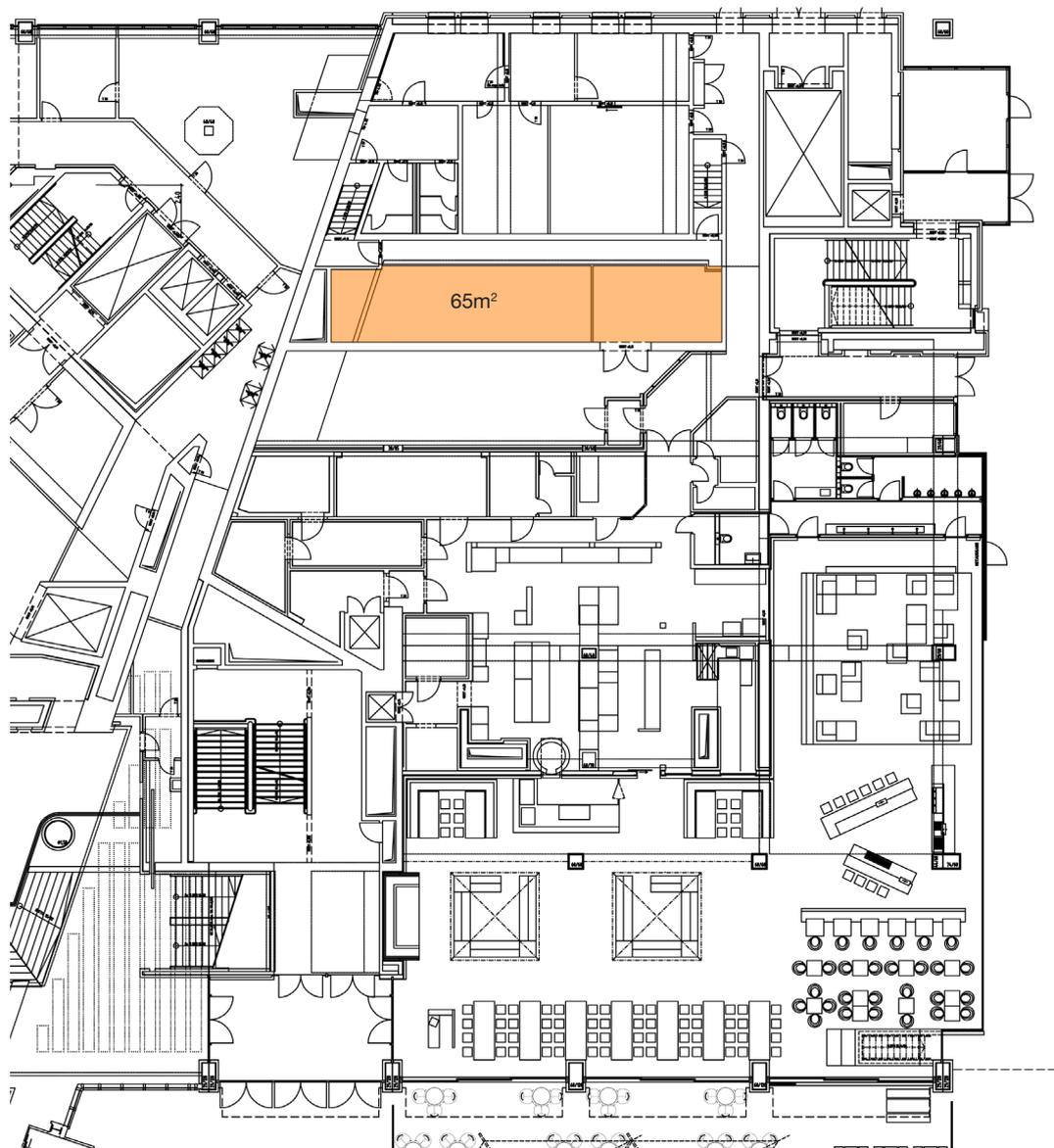


Es werden die tragenden Saalhinterwände abgebrochen inklusive der oberliegenden Bereiche. Wir gehen davon aus, dass auch die Schächte entfallen können (z.B. Quellluft COS) oder verlegt werden können (Lüftung Küchenbereich, Elektro-Trassen). Im Längsschnitt wird der Umfang der Abbruchmaßnahmen im Saalbereich gezeigt. Die hintere Begrenzung ist die bestehende Lüftungszentrale im 3.OG.

8.1.5.6 Flächenvergleich

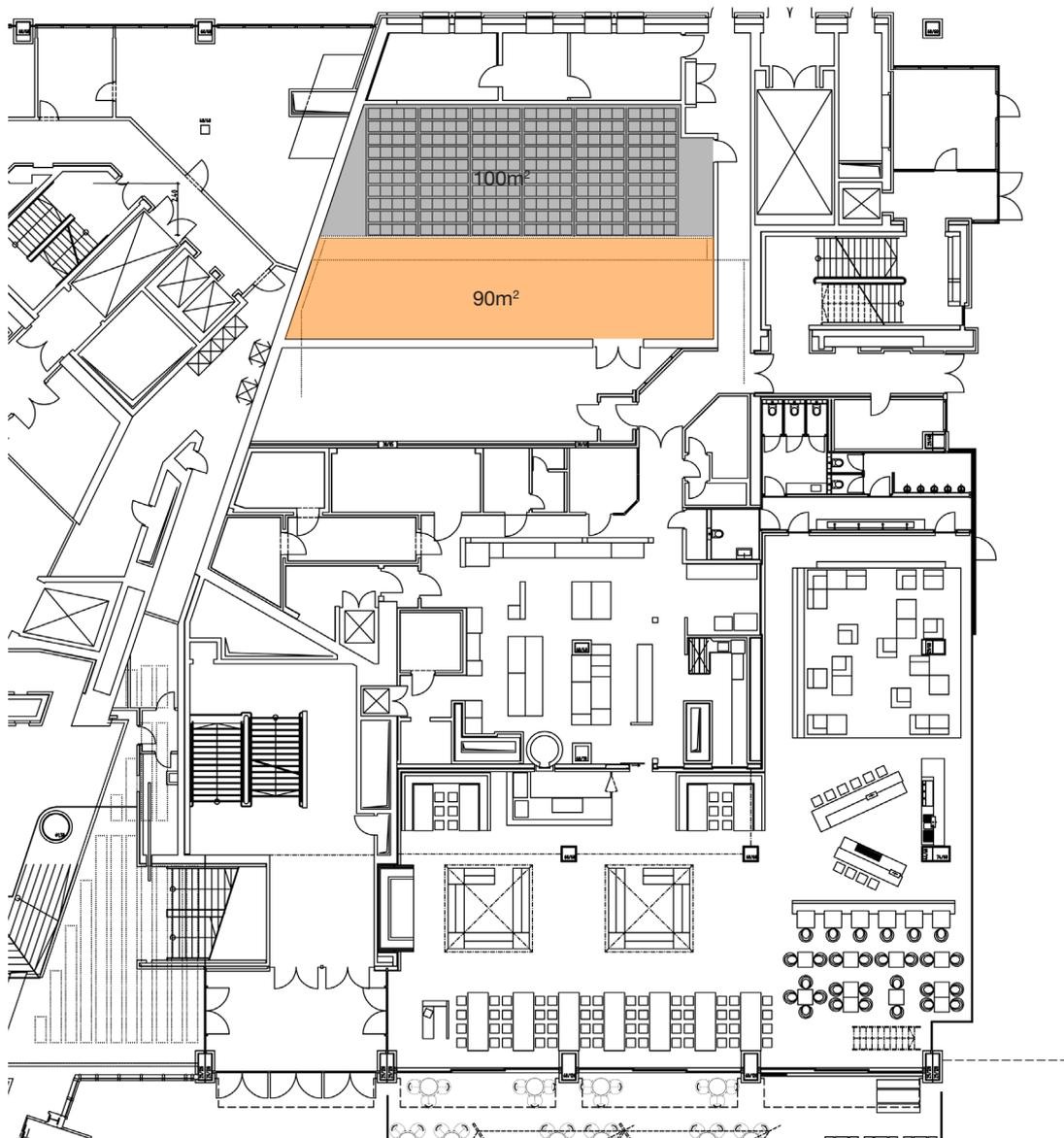
Erdgeschoss

VORHER



 Orchestergraben  Stuhllager

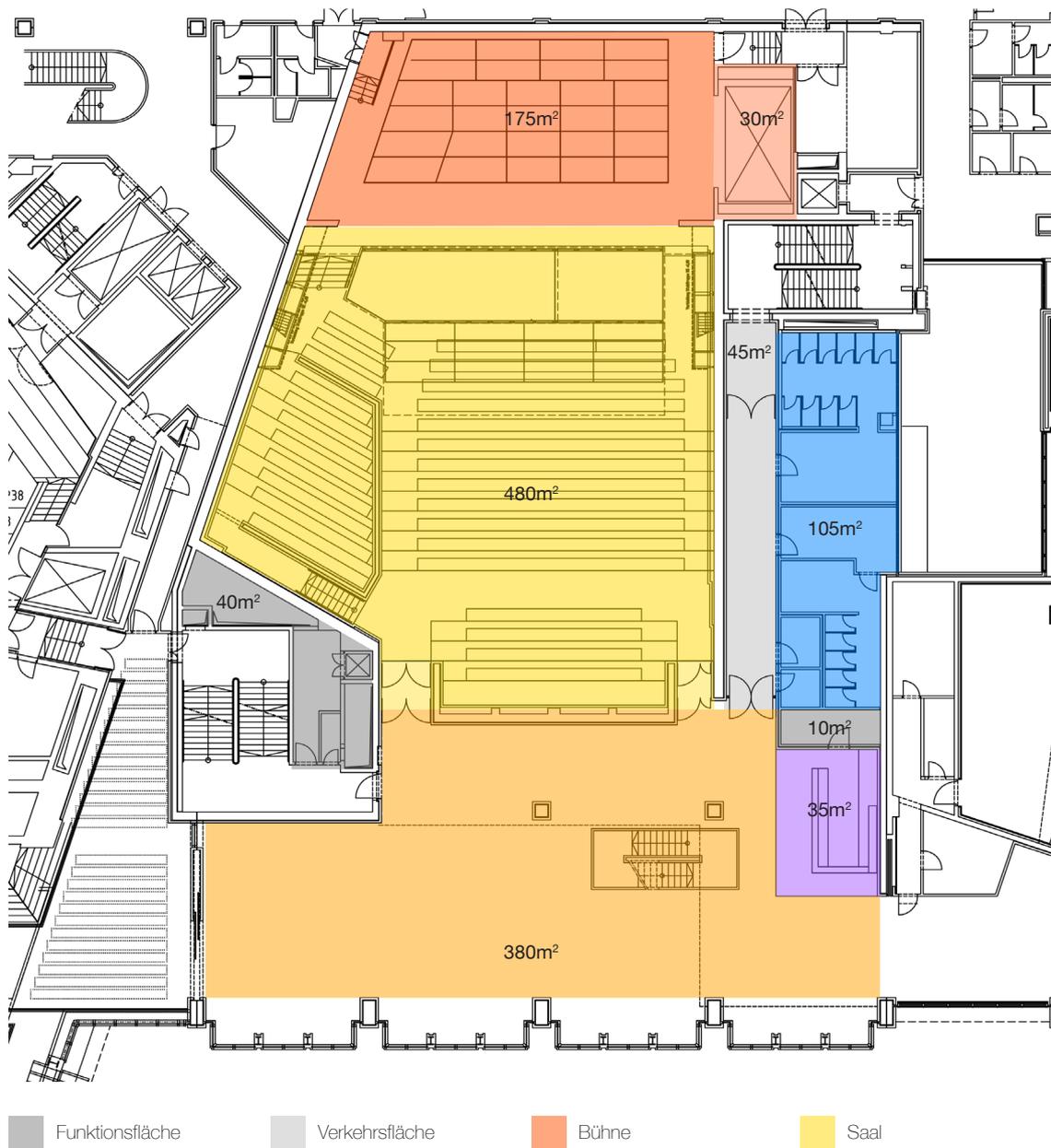
NACHHER



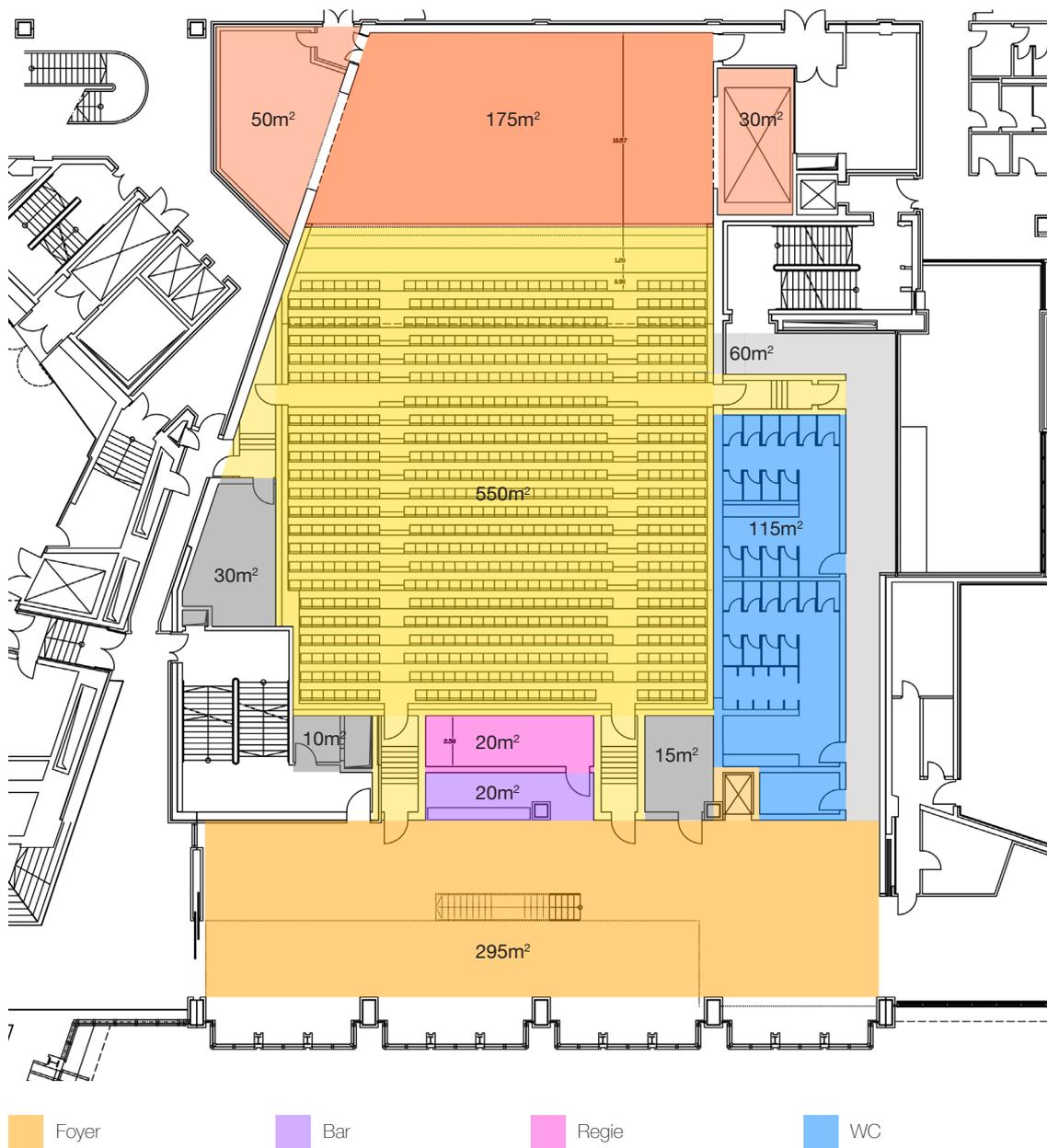
8.1.5.6 Flächenvergleich

1. Obergeschoss

VORHER



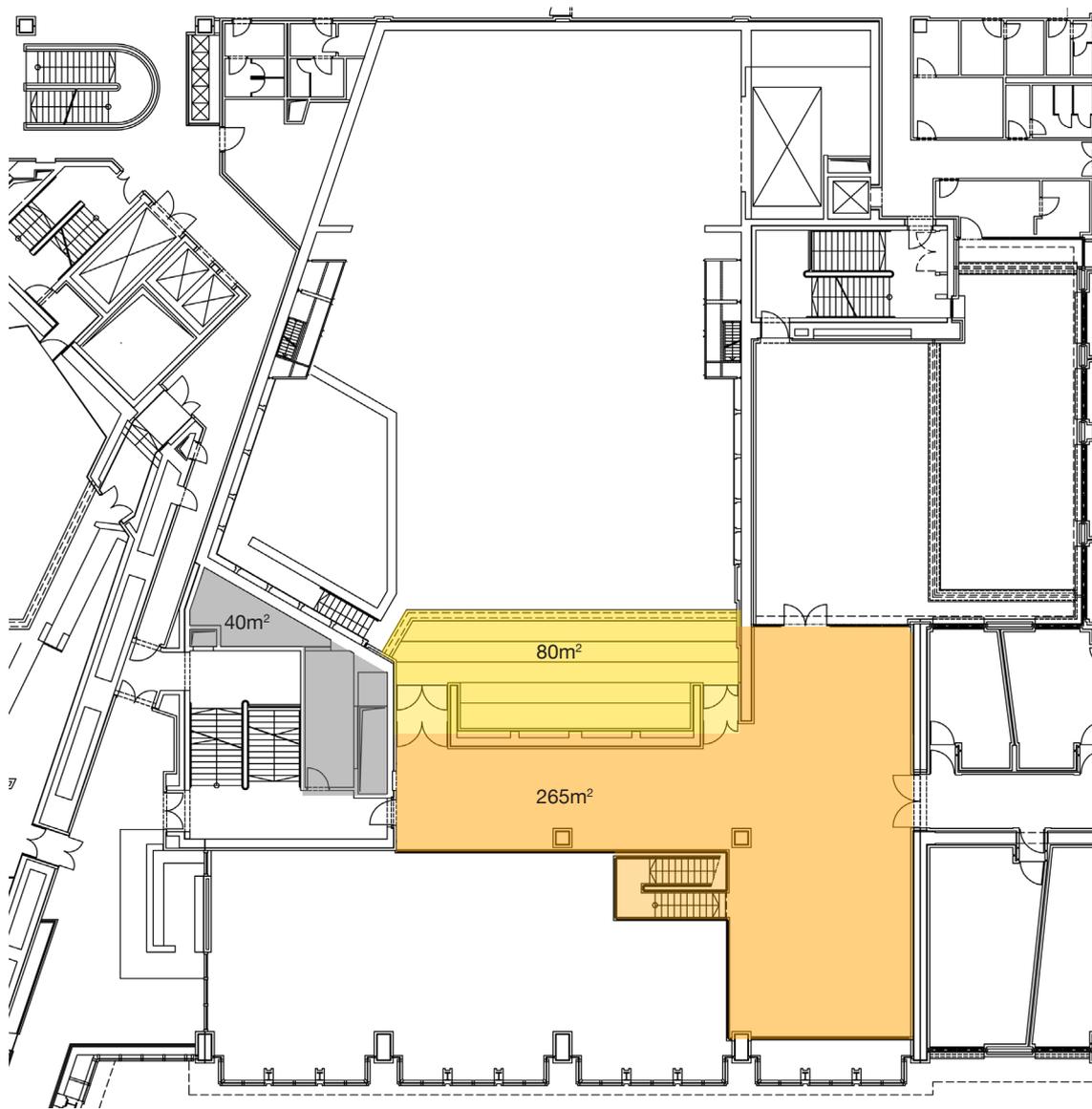
NACHHER



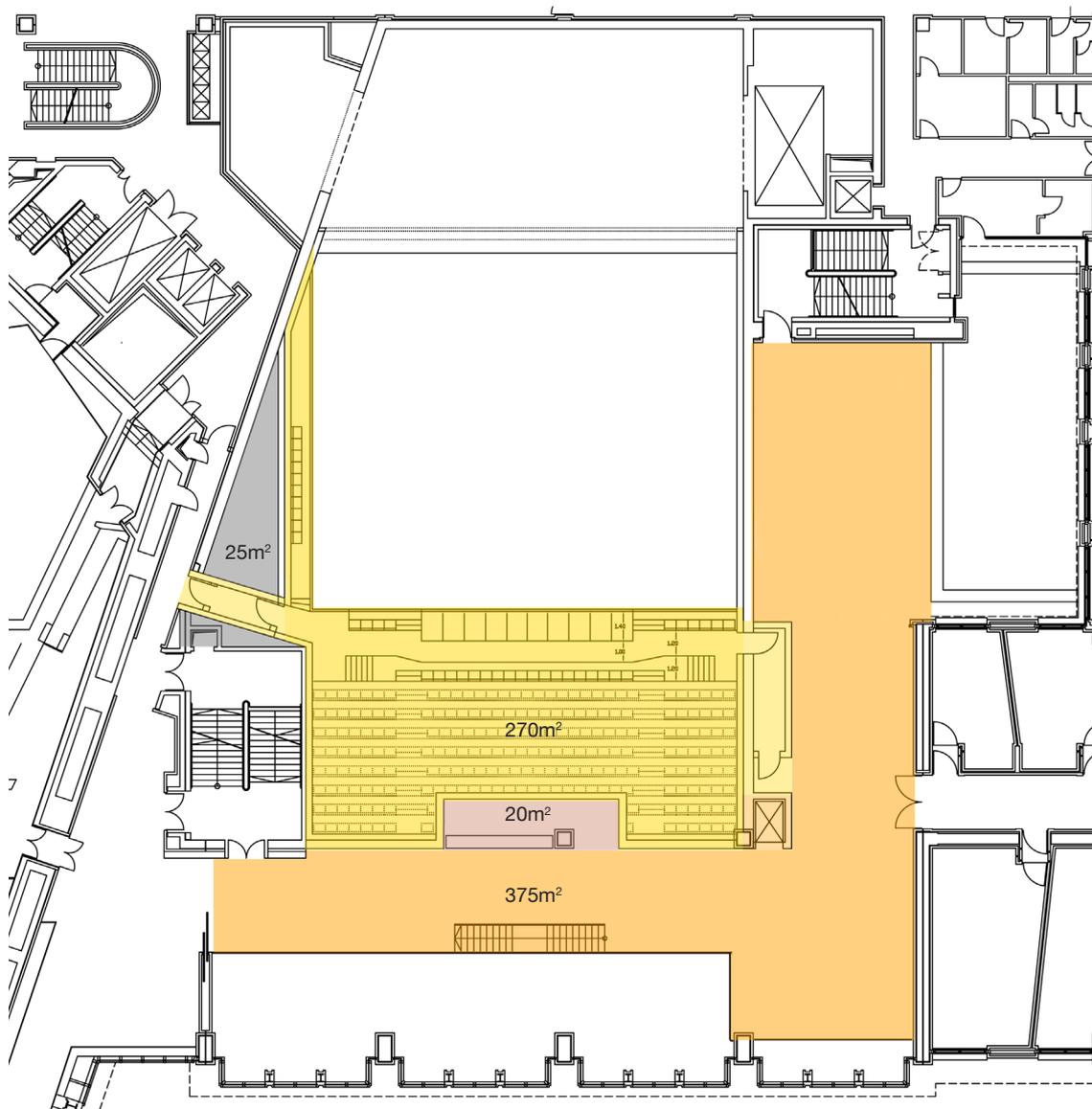
8.1.5.6 Flächenvergleich

2. Obergeschoss

VORHER



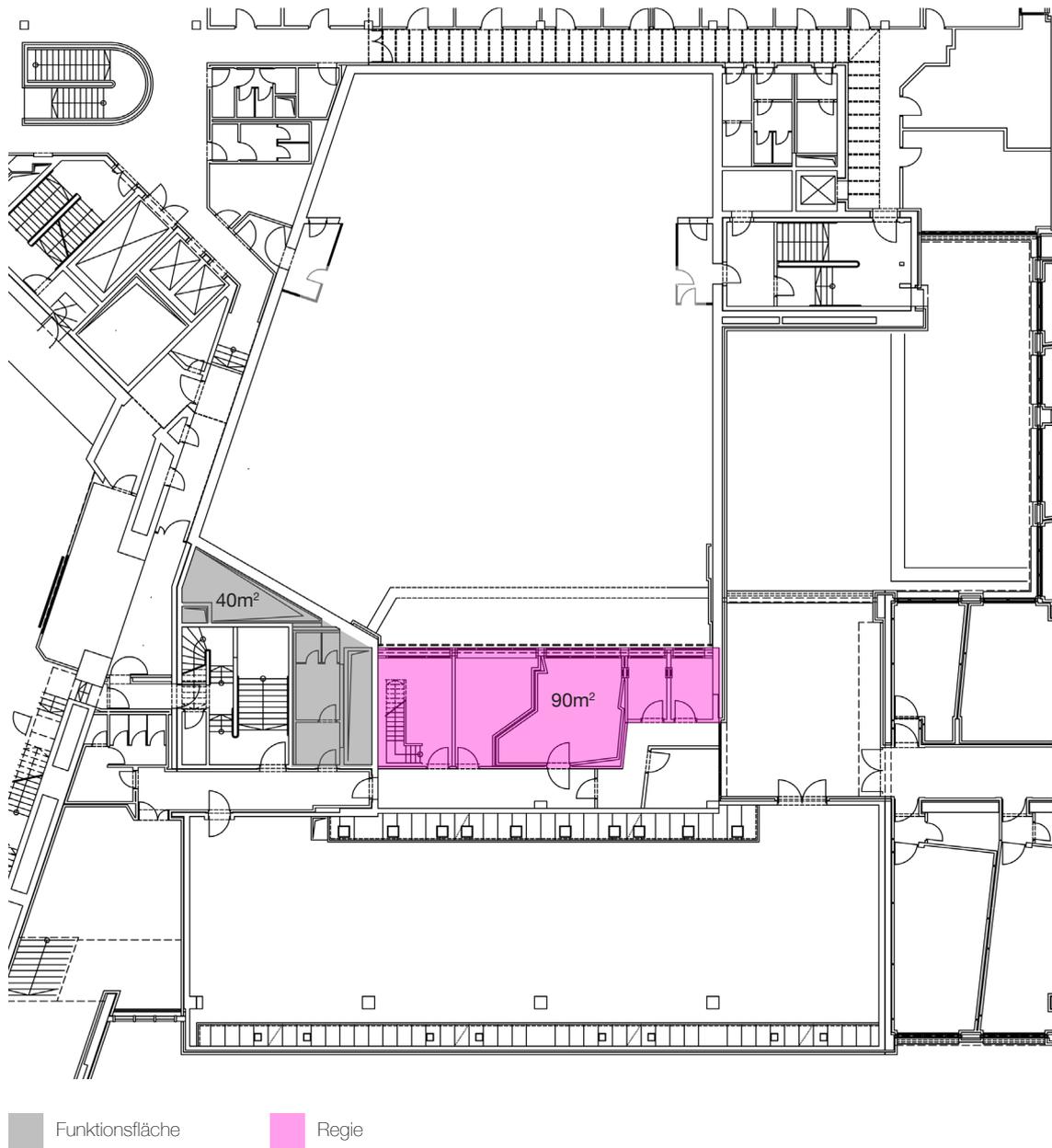
NACHHER



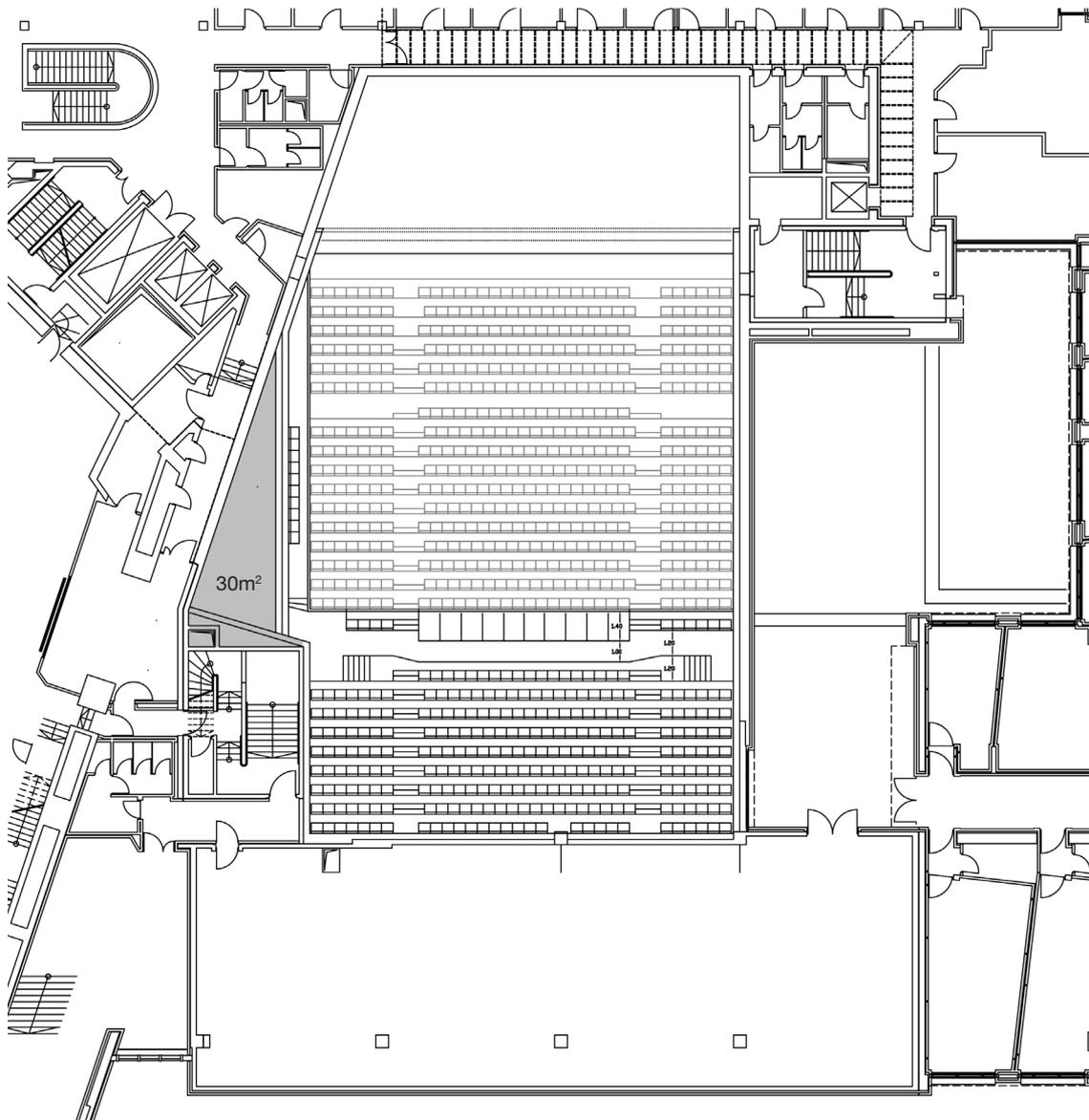
8.1.5.6 Flächenvergleich

3. Obergeschoss

VORHER



NACHHER



8.1.6 Raumakustik

8.1.6.1 Prognosemethodik

Für die Diffusion der Wände sind in dieser Phase rechnerisch Annahmen gemacht worden. Die Bestuhlung ist schallabsorbierend. Die Berechnungen wurden für zwei maßgebliche Situationen durchgeführt:

- Kammermusik
- Theater

8.1.6.2 Kammermusik

Die berechnete Nachhallzeit fällt mit ca. 1,8 s. in den gewünschten Bereich.

Das Stärkemaß im Publikumsbereich beträgt 5 bis 9 dB bei 1 kHz. Damit fällt die Lautstärke für einen Kammermusiksaal in den richtigen Bereich. Nicht günstig ist die Abnahme unter dem Rang. Dieser Bereich ist tief und der Nachhallklang unter dem Rang wird wahrnehmbar geringer sein.

Eine Verbesserung ist möglich durch die Verringerung der Tiefe im Parkett oder das Versetzen des Rangs weiter nach hinten. Dieses Thema sollte noch näher untersucht werden. Eine Anpassung würde Plätze kosten (31 pro Reihe). Im Moment gehen wir davon aus, dass es wegen des Seitenzugangs auf den Rang und der Lage des Treppenhauses nicht gewünscht ist, den Rang nach hinten zu versetzen. Eine geringere Saaltiefe im Parkett wäre auch eine Möglichkeit. Andererseits ist in der Kammermusiksituation der Rang ausreichend hoch, so dass die Hinterwand gut reflektiert und beiträgt zum "envelopment" im Saal. Das bedeutet, dass es für die anderen Plätze, die nicht unter dem Rang liegen, keine Nachteile hat. Nur bei den Plätzen unter dem Rang selbst tritt eine etwas andere Klangqualität auf (etwas weniger Nachhall, etwas mehr direkt, etwas höhere Klarheit), deshalb kann man das aus diesem Grund akzeptieren.

Das mittlere Klarheitsmaß liegt bei ca. -1 bis -2 dB, ein optimaler Wert für einen Kammermusiksaal.

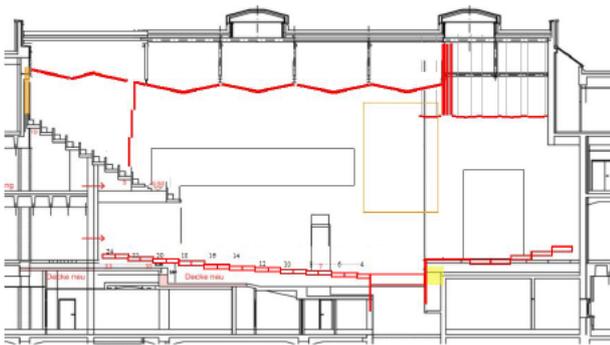
8.1.6.3 Theatersituation

In der Theatersituation wird die Nachhallzeit abgesenkt auf ca. 1,0 s. In dieser Situation kann man problemlos eine Verstärkung für Sprache realisieren.

Wegen der tieffrequenten Absorption steigt die Nachhallzeit bei 125 Hz nur bis 1,2 s. an. Somit ist der Saal auch sehr gut für verstärkte Musik geeignet.

8.1.6.4 Beispiele Nutzungsszenarien

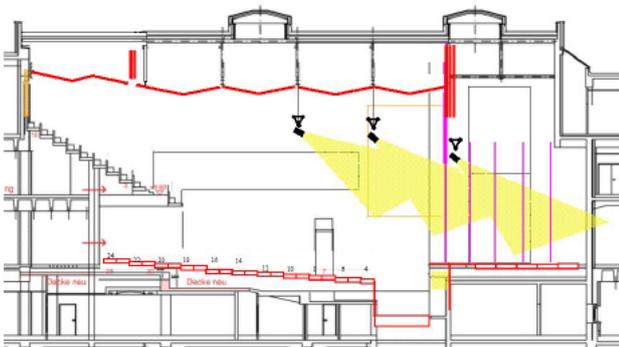
Hinter der Bühne COS befindet sich der Backstagebereich der Philharmonie. Eine Erweiterung der Bühne in Richtung dieses Bereiches ist möglich. Zu beachten ist die schalltechnische Überschreitung der Gebäudefuge zum Saal Philharmonie, wie die schematische Abbildung zeigt.



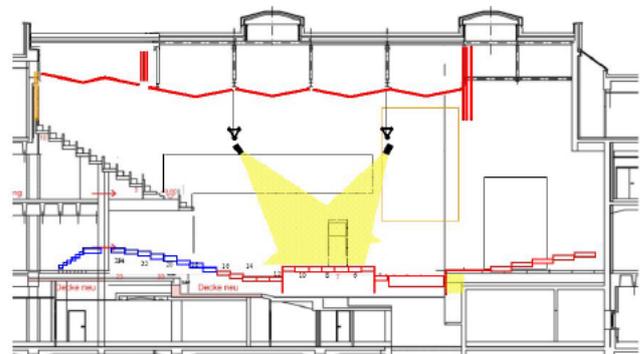
Kammermusik



Musiktheater



Kino



Bühne in der Mitte

8.1.7 Bauzeiten und Risiken

8.1.7.1 Bauzeit

Es wird eine Rohbauzeit von etwa 8 Monaten veranschlagt, abhängig von den Zeitfenstern für lärmintensive Arbeiten und der Aufrechterhaltung der peripheren Nutzungen. Für den weiteren Innenausbau werden 14 Monate veranschlagt.

Die Schätzung der Bauzeit beruht auf der Annahme, dass Unterbrechungen des Betriebs in den anderen Spiel- und Übungsstätten des Gasteig möglich sind. Sollte es zu Einschränkungen durch laufenden Betrieb kommen, wird sich die Bauzeit entsprechend verlängern.

8.1.7.2 Risiken

Eine Machbarkeitsstudie kann nichts anderes als einen groben Überblick der relevanten Aspekte vermitteln. Trotzdem können sich bei der weiteren Detaillierung neue Aspekte zu Kosten- oder Bauzeiten ergeben.

Nicht Bestandteile der Machbarkeitsstudie sind z.B.:

- der Eingriff in die Installationsdecke über dem Erdgeschoss im Küchenbereich
- die Verlegung der Installation durch Abbruch des Schachts neben der Treppe
- die Zu- und Abluftführung Saal
- der Eingriff in die Lüftungszentrale
- Bauhilfskonstruktionen und Bauzwischenzustände wie z.B. die Rettungswegführung

8.1.8 Impressum

Machbarkeitsstudie zur akustischen und räumlichen Optimierung
des Carl-Orff-Saals von PEUTZ
Berichtnummer DUTE 5043-1D-RA d.d. 11. Oktober 2016
Peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook

Kürzung/Änderung der Originalversion PEUTZ
Gasteig München GmbH
19.11.2016/ZG

8.2 STUDIE LADEZONE

8.2 Studie Ladezone

8.2.1 Anlass der Studie

In den bisher seit 1988 durchgeführten Studien zur Verbesserung der Anliefersituation in der Kellerstraße bzw. zur Reduzierung der Schallemission konnte bisher noch keine von den Behörden als genehmigungsfähig erachtete Lösung aufgezeigt werden.

Auf Grund der geringen Erfolgsaussichten eines Neubaus auf der nördlich an die Ladezone angrenzenden Grünanlage (Eckgrundstück Preysing-/Kellerstraße) soll nun eine weitere Studie erarbeitet werden, die zum Ziel hat, eine baurechtlich verträgliche An- und Abliefersituation an der Kellerstraße zu schaffen.

Eine dauerhaft funktionierende Ladezone ist unabdingbar für den zukünftigen Betrieb des Gasteig.

8.2.2 Aktuelle Situation

Die Ladezone in den offenen Arkaden an der Kellerstraße darf aus Lärmschutzgründen nach 22.00 Uhr nicht genutzt werden. Seit 1992 werden die nächtlichen Be- und Entladevorgänge in der Rosenheimerstrasse mit folgenden gravierenden Nachteilen praktiziert:

- unfallträchtig (hohes Gefahrenpotential Personenschäden) → sicherheitsrelevant
- funktional unbefriedigend durch sehr hohen Transportaufwand durch die Tiefgarage

Erste Nachbarschaftsbeschwerden wegen Lärmbelästigung/ nächtlicher Ruhestörung durch die Ladezone Kellerstraße wurden bereits im Jahr 1988 erstattet.

Die Anzahl der Anlieferungen sowie die Größe der Fahrzeuge haben seit der Entstehungszeit des Gebäudes zugenommen. Daraus resultiert die aktuell von der Gasteig München GmbH formulierte Anforderung nach einem Platzangebot für zwei Trucks innerhalb der Ladezone sowie einer Warte-/ Parkmöglichkeit für einen weiteren Truck. Die bestehende Ladezone erfüllt diese Anforderungen nicht.

8.2.3 Fazit

Die im nachfolgend beschriebenen Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen ermöglichen folgende Vorteile:

Vorteile

- eine baurechtlich verträgliche An- und Abliefersituation durch
- geringstmögliche Kubaturveränderung
- geringen Eingriff in das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes
- maßgebliche Reduzierung des Lärmeintrags durch den Lieferverkehr und die Ladevorgänge in die Preysingstraße und in die Kellerstraße durch direkte Erschließung der Ladezone über die Innere Wiener Straße und Abschottung der Ladezone mittels Schallschutzwänden und Rolltoren
- gleichzeitige Anlieferung durch zwei Trucks
- Wartezone für einen weiteren Truck entlang der Inneren Wiener Straße
- unveränderte Aufrechterhaltung der bestehenden gebäudeinternen Transportwege
- unveränderte Vorfahrt für PKW und „Sprinter“ über Kellerstraße
- unveränderte Position des Behinderten- Zugangs Philharmonie

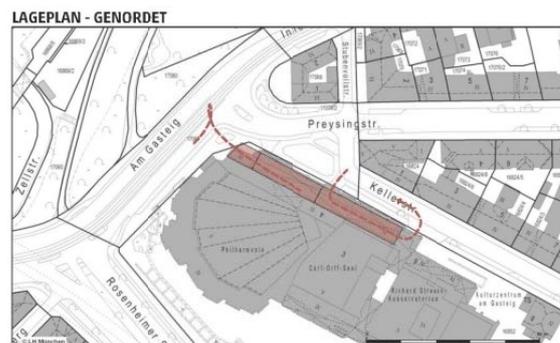
Für eine abschließende baurechtliche Bewertung sind Abstimmungsgespräche mit den beteiligten Behörden erforderlich (siehe Punkt 8.2.10 Weitere Vorgehensweise).

Nachteile

- Verlegung Taxistand
- Neue Treppenanlage außerhalb der Grundstücksgrenze (aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 199a)
- Anfahrt Taxifahrer und Anfahrt Rollstuhlfahrer sollte überarbeitet werden

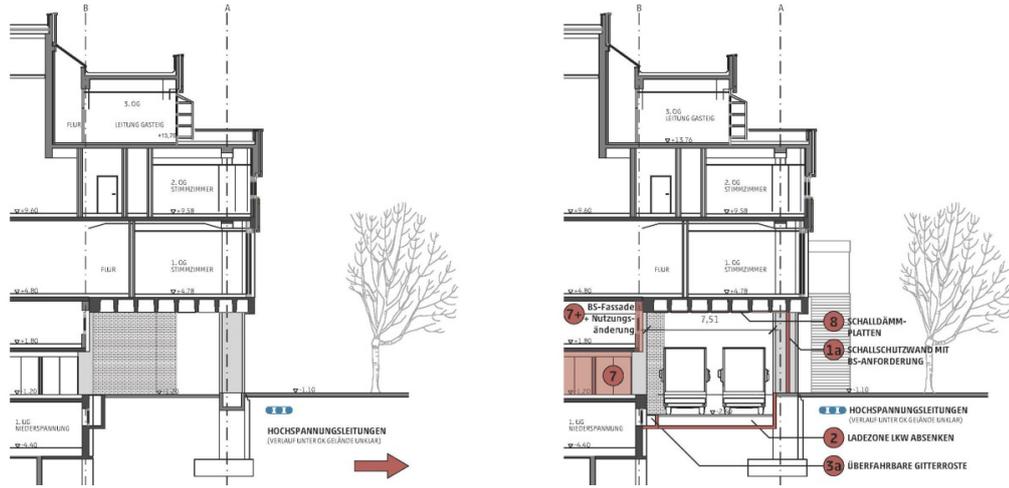
8.2.4 Konzept

- Zu- und Ausfahrt direkt über die Innere Wiener Straße durch Teilrückbau und Änderung des Treppenhauses im unteren Bereich an der Gebäudeecke Innere Wiener Straße/ Preysingstraße



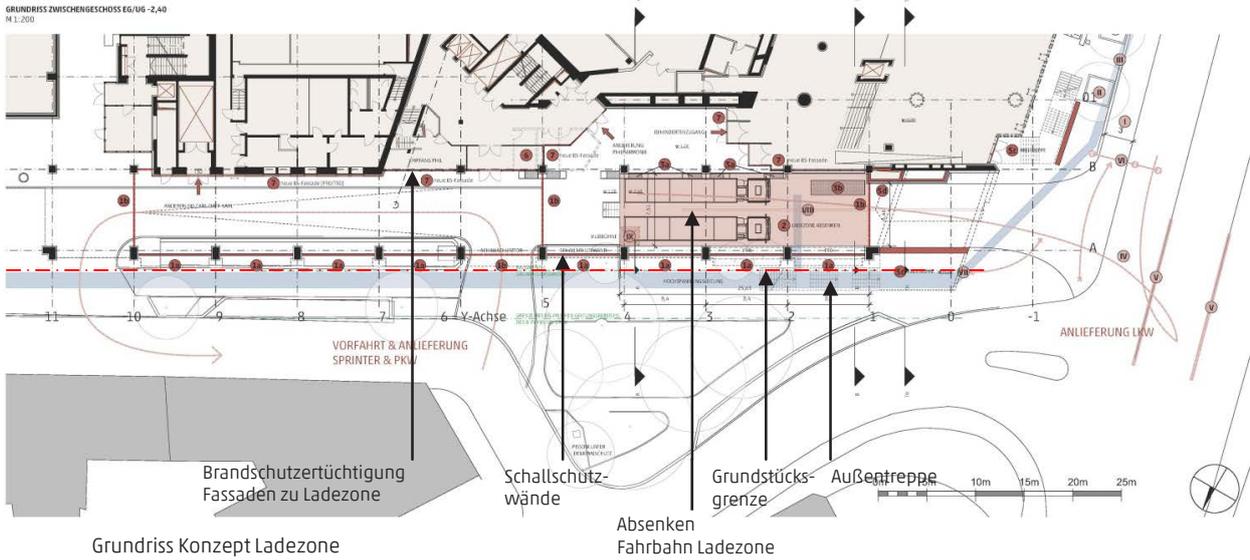
Erschließung Ladezone

- Keine Befahrung Preysingstraße und Kellerstraße durch schwere LKW (Trucks) → hierdurch Vermeidung direkter Lärmentwicklung in der Kellerstraße
- Vorfahrt über Kellerstraße nur für PKW und „Sprinter“
- Vollständige schalltechnische Einhausung der Ladezone
- Brandschutzertüchtigung der bestehenden Glasfassaden in der Ladezone im Erdgeschoss und Zwischengeschoss
- Absenken der Ladezone für eine horizontale Standfläche und Verringerung der Höhendifferenz zur Inneren Wiener Straße



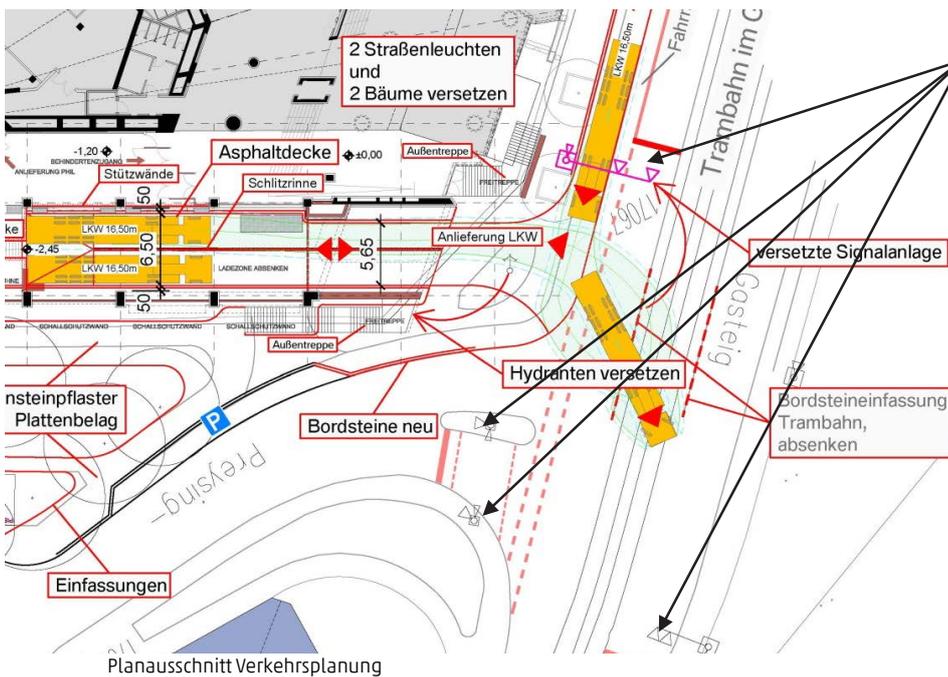
Schnitt Ladezone

Schnitt Konzept Ladezone



Grundriss Konzept Ladezone

Absenken
Fahrbahn Ladezone



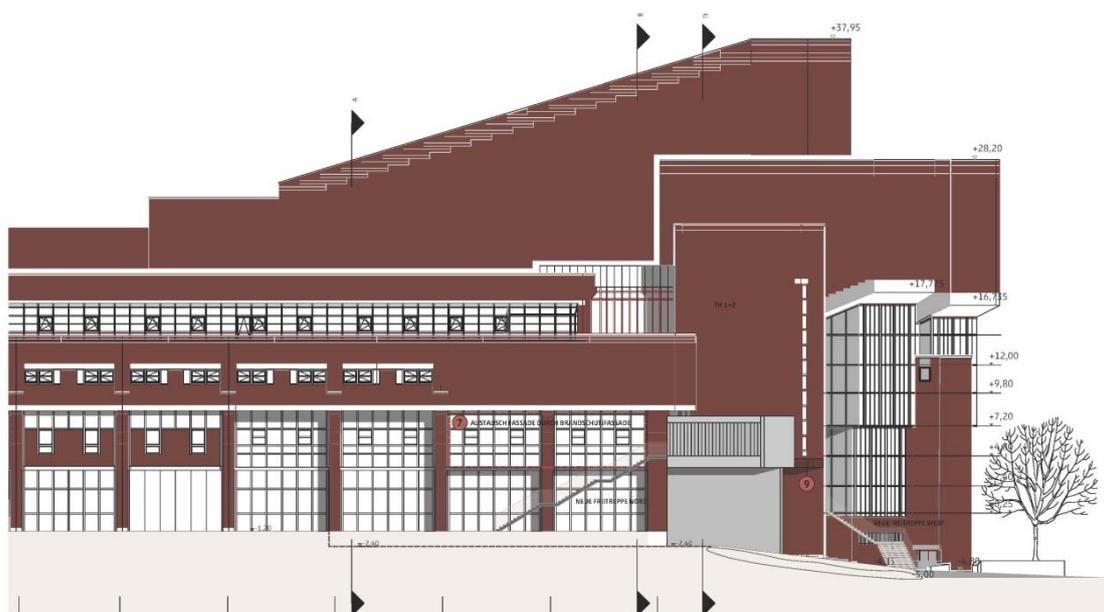
Planausschnitt Verkehrsplanung

Bei Anfahrt und Abfahrt der LKW werden alle Ampeln für Straßenverkehr, Personen und Tram per Funksteuerung auf „Rot“ geschaltet

Abstimmung mit KVR: Ampelschaltung und Überfahren Tram-Gleise durch LKW

8.2.5 Wesentliche Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts

- Schließen der Ladezone durch Schallschutzwände und Tore
- Absenken der Fahrbahn der Ladezone und der Zufahrt
- Herstellen von überfahrbaren Gitterrosten über Lichtschächten
- Modifikation Trafosenke (unter Berücksichtigung Bestandseinspeisung Hochspannungsleitungen)
- Abbruch und Neuaufbau Hausanschluss Trinkwasser/ Löschwasser
- Abbruch und Neuaufbau SWM Schaltraum Straßenbeleuchtung (Interim während Baumaßnahme)
- Modifikation Treppenhaus
- Rückbau Treppenhaus im Bereich -4,80m bis +4,80m
- Statische Abfangung und Aussteifung über neue Stahlbetonkonstruktion
- Führung Entfluchtung Treppenhaus über neue Freitreppe
- Zusätzliche Freitreppe und Notausgänge in der Westfassade für die Entfluchtung des Erdgeschosses Foyer Philharmonie
- Anpassen der Installationen im TGA-Steigschacht
- Rückbau der Nebenräume neben dem Empfang der Philharmonie und Anpassung des Fassadenverlaufes
- Austausch der Bestandsfassaden im Zwischengeschoss und Erdgeschoss durch F90-Brandschutzfassaden
- Maschinelle Abluftanlage für die Ladezone
- Anpassungen Sprinkler und Beleuchtung
- Akustische Dämmmaßnahmen innerhalb der Ladezone
- Ampelschaltung für „Vorfahrtsrecht“ LKW- Anlieferung (für Straßenverkehr, Personenverkehr und Trambahn)



8.2.6 Baurechtliche Einordnung

Bei Umsetzung des Konzeptes muss im Zuge weiterer Planungsschritte die Garagenverordnung GaVO beachtet werden. Da die Nutzfläche der Ladezone mit ca. 640m² im Bereich zwischen 100m² und 1.000m² liegt, gelten die Anforderungen an eine Mittelgarage.

8.2.7 Einfluss auf angrenzende Nutzflächen

Büroräume Erdgeschoss Backstage: Durch die brandschutztechnisch zwingend notwendige Trennung zwischen Ladezone und den Nutzflächen im Gebäudeinneren mittels F90-Fassaden sind in den Fassaden des Erdgeschosses keine Fensteröffnungsflügel mehr zulässig.

Der durch die auskragende Ladezonendecke in Verbindung mit der Nordorientierung bereits im Bestand stark reduzierte Tageslichteinfall wird durch die zusätzliche Schallschutzeinhausung der Ladezone (in Studie als Glasfassade angedacht) weiter reduziert.

Die Nutzflächen sind gemäß Arbeitsstättenverordnung nicht mehr für Arbeitsplätze bzw. dauerhafte Aufenthaltsbereiche geeignet. Für eine Aufrechterhaltung der Büronutzungen ist die Nachrüstung einer mechanischen Be- und Entlüftung erforderlich sowie die Einholung der Zustimmung eines hausinternen Arbeitssicherheitsbeauftragten in Bezug auf die eingeschränkte natürliche Belichtung.

8.2.8 Eingliederung in Sanierungsszenarien Gasteig

Um zukünftig ein sicheres Betreiben des Gasteig zu ermöglichen empfiehlt HENN die Umsetzung der Maßnahmen im Zuge einer Grundsanie rung oder einer Generalsanie rung.

Durch die baulichen Veränderungen im Bereich Fluchttreppenhäuser und Hausanschlussräume/ Traforäume ist der Betrieb der Philharmonie während der Baumaßnahme nicht möglich.

8.2.9 Weitere Vorgehensweise

Als nächster Schritt ist die Abstimmung des Konzeptes mit

- dem Kreisverwaltungsreferat München in Bezug auf die Verkehrsplanung (Ampelschaltung, Überführung Gleisanlagen Tram, Veränderungen Taxispur und Gehwege etc.)
- der Lokalbaukommission München
- dem Baureferat
- der Branddirektion München
- den Stadtwerken München (SWM Schaltraum Straßenbeleuchtung und Sparten)

erforderlich, des Weiteren die Beauftragung einer Schallprognose in Bezug auf die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben.

Empfehlung: Erarbeitung und Einreichung eines Antrages auf Vorbescheid (rechtsverbindliche Klärung)

8.2.10 Impressum

Die vorliegende Studie ist rein funktional als Konzeptstudie zu sehen und trifft keine Aussagen zu Gestaltungsfragen. Die Studie entstand unter Mitwirken folgende Fachplaner:

- Tragwerksplanung Sailer, Stepan und Partner (statische Konzepte vom 10.10.2016)
- Verkehrsplanung Ingenieurbüro Schlegel (Planstand 13.10.2016)

8.3 STUDIE AKUSTISCHE OPTIMIERUNG PHIL.



8.3 Studie akustische Optimierung Philharmonie

8.3.1 Aufgabenstellung

Eines der wesentlichen Ziele der Sanierung des Gasteig ist die Optimierung der Akustik in der Philharmonie.

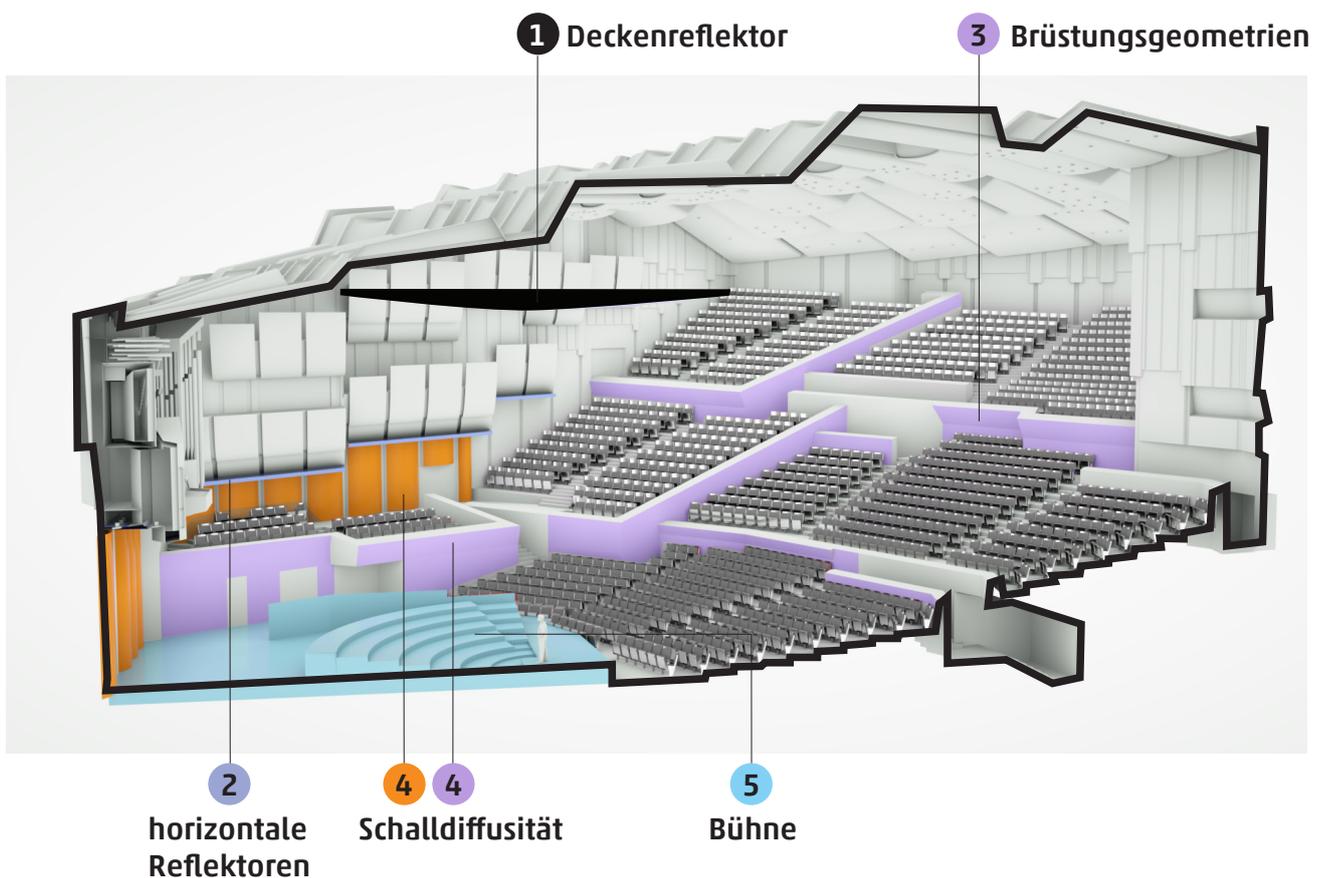
Die Münchner Philharmoniker sollen als eines der besten Orchester weltweit optimale akustische Bedingungen erhalten. Im Rahmen des Nutzerbedarfsprogramms für den Gasteig wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Optimierungsvorschläge des Akustikbüros wurden durch das Architekturbüro Henn München vertiefend auf deren Machbarkeit hin untersucht.

Unter Berücksichtigung der analysierten baulichen und technischen Defizite des Bestandes wurden unterschiedliche Sanierungsszenarien für den Saal entwickelt.

8.3.2 Ausgangspunkt: Maßnahmen zur akustischen Optimierung

Die bestehende akustische Situation wurde durch das Büro Nagata Acoustics analysiert und bewertet. Hierzu wurde ein exaktes 3D-Modell des Innenraumes erstellt, mithilfe dessen die Verteilung des Schalls untersucht werden konnte. Schwerpunkt der Untersuchungen waren die „early reflections“ im Zusammenhang mit der Saalgeometrie. Daraus resultierend werden durch den Akustiker folgende fünf Maßnahmen empfohlen:

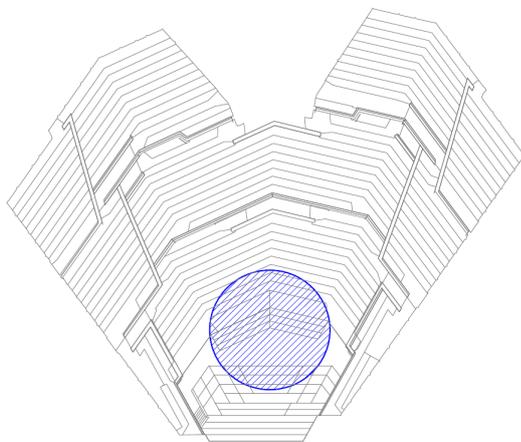
- Installation eines neuen Deckenreflektors
- Einbau horizontaler Reflektoren
- Veränderung der Brüstungsgeometrien
- Veränderung der Oberflächen an Brüstungen und Saalwänden (Schalldiffusität)
- Erneuerung der Bühne und Veränderung der Bühnengeometrie



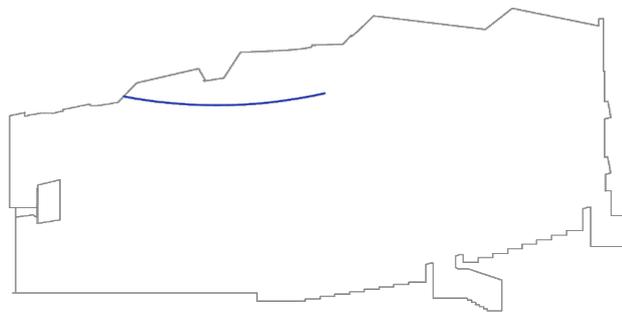
8.3.2.1 Maßnahme 1: Installation eines neuen Deckenreflektors

Es wird vorgeschlagen, über der Bühne einen neuen großen Reflektor zu installieren, um eine gleichmäßigere und ausgewogenere Verteilung der Reflexionen zu erreichen. Die bestehenden Reflektoren entfallen.

- Anforderungen:
- runde Form, Durchmesser ca. $d=16\text{m}$
 - Krümmung ca. 60cm
 - für die Akustik erforderliches Gewicht 120 kg/m^2
 - $H=14\text{m}$ über der Bühne

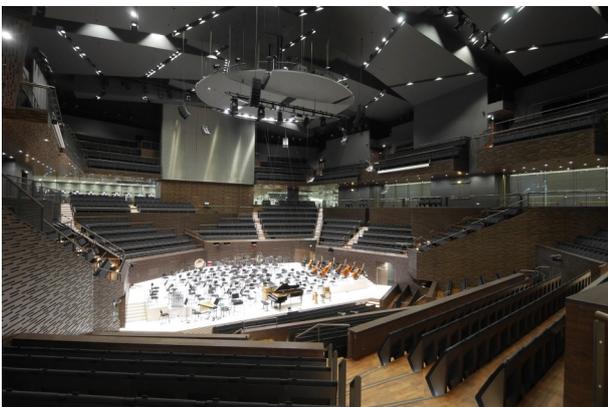


Grundriss

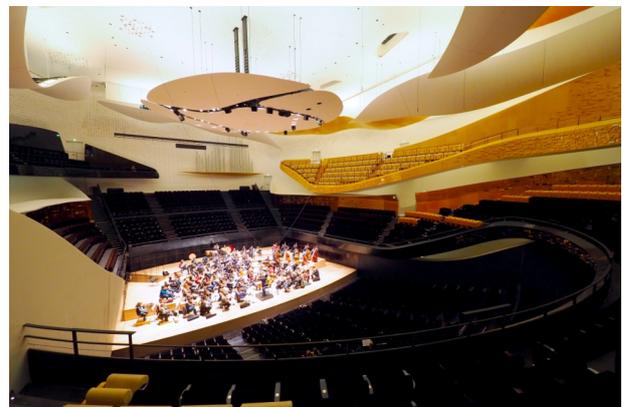


Schnitt

Beispiele



Helsinki Music Center (Helsinki)

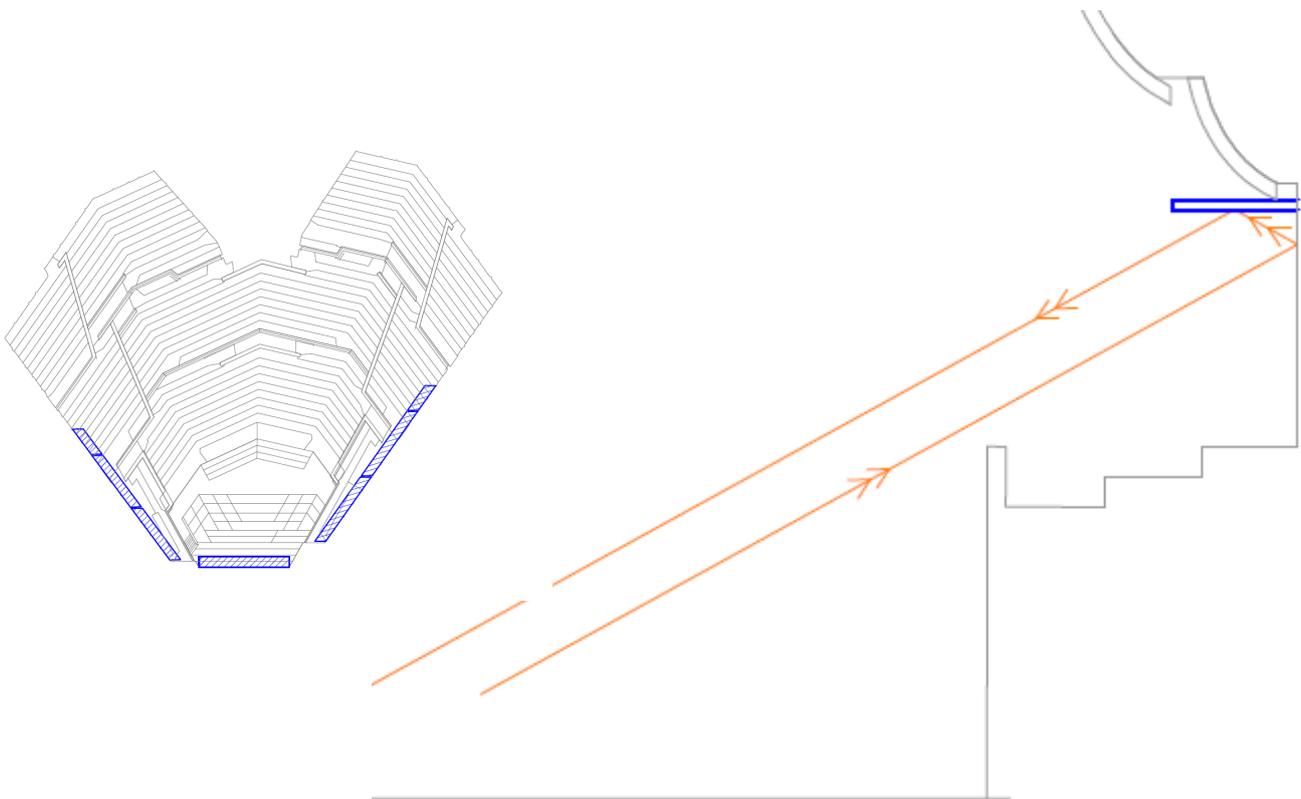


Philharmonie de Paris (Paris)

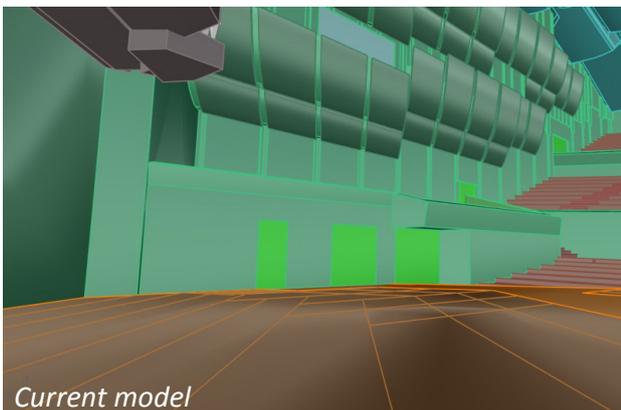
8.3.2.2 Maßnahme 2: Einbau horizontaler Reflektoren

Zur Verbesserung der Akustik für die Musiker sind die „early reflections“ zurück zur Bühne essentiell. Hierzu werden unterhalb der bestehenden geschwungenen Akustikpaneele horizontale Reflektoren eingebaut. Diese Maßnahme unterstützt die Musiker dabei, sich gegenseitig besser hören zu können.

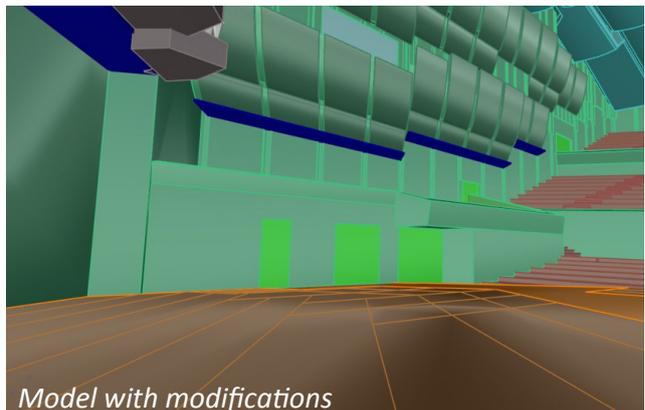
- Anforderungen:
- horizontale „Balken“
 - für die Akustik erforderliches Gewicht 60 kg/m²



aktuelle Situation



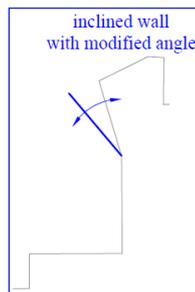
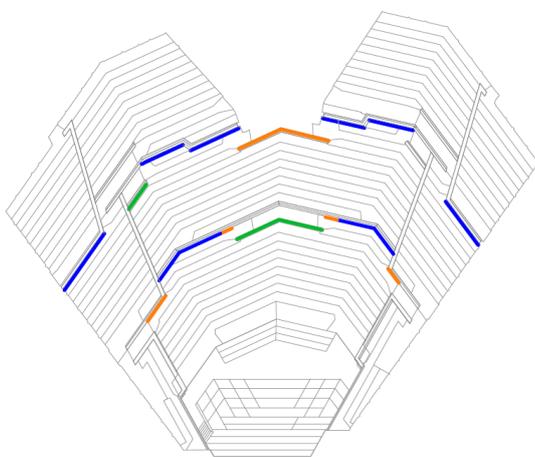
Situation mit horizontalen Reflektoren („Balken“)



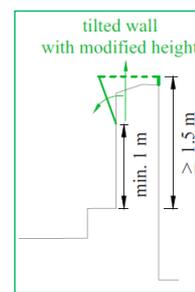
8.3.2.3 Maßnahme 3: Veränderung der Brüstungsgeometrien

In direkter Nähe zum Publikum sollen die schallreflektierenden Flächen angepasst werden. Dazu wird vorgeschlagen, die Oberfläche, Form und Geometrie der Brüstungspaneelle so zu verändern, dass die Bereiche, die innerhalb von 30ms Schallreflektion liegen, größer werden und der Schall die gewünschten Stellen erreicht.

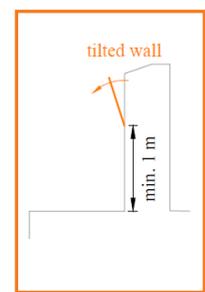
Anforderungen: - schräge optimal ausgerichtete Wände



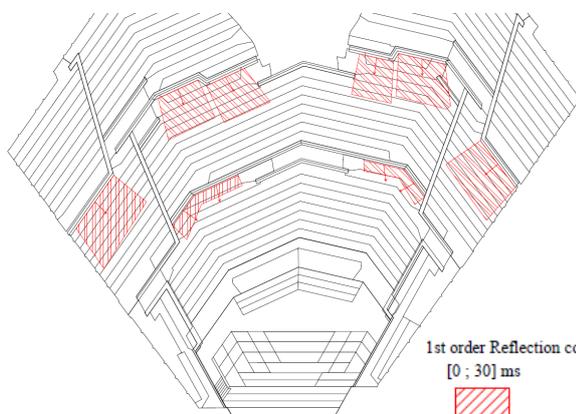
Veränderung des bestehenden Neigungswinkels



Herstellung eines Neigungswinkels und Brüstungserhöhung

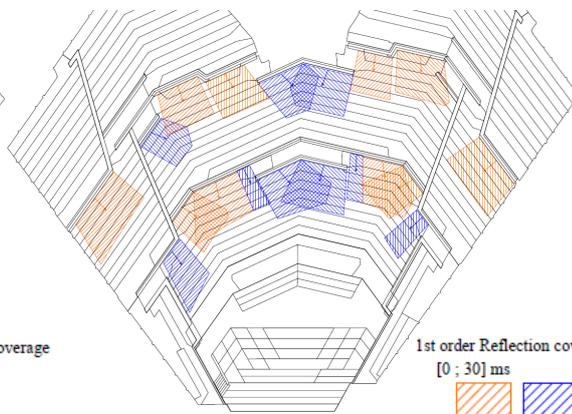


Herstellung eines Neigungswinkels



(before)
aktuelle Situation

1st order Reflection coverage
[0 ; 30] ms

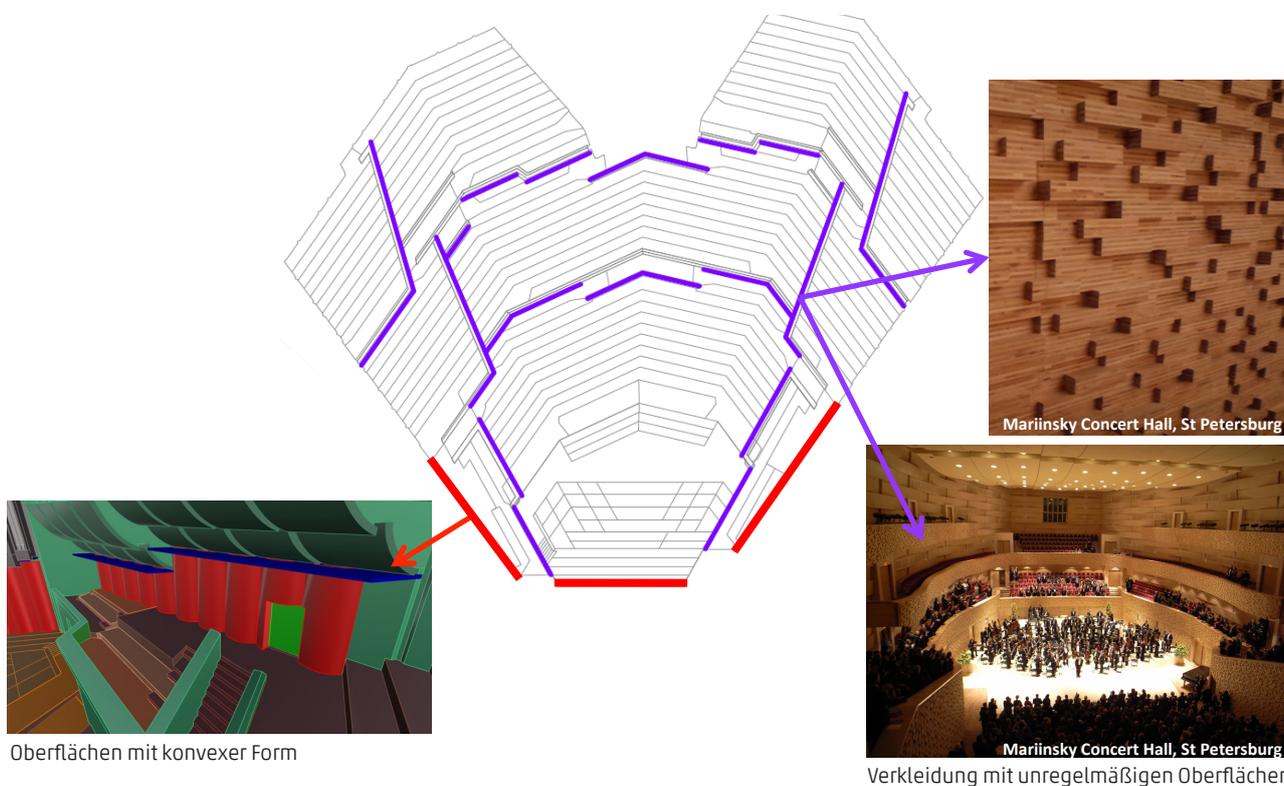
(after)
Situation mit veränderter Brüstungsgeometrie

1st order Reflection coverage
[0 ; 30] ms
 

8.3.2.4 Maßnahme 4: Veränderung der Oberflächen an Brüstungen und Saalwänden (Schalldiffusität)

Um den Schall stärker diffus zu reflektieren, d. h. mehr oder weniger nach allen Richtungen zu streuen, werden für die markierten Flächen neue Oberflächen mit besonderen Anforderungen empfohlen.

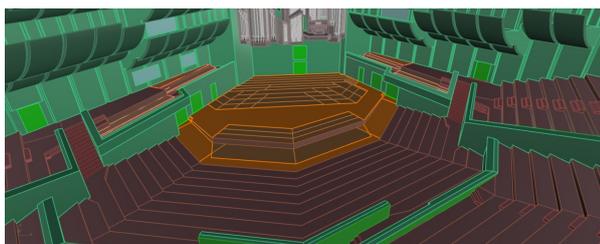
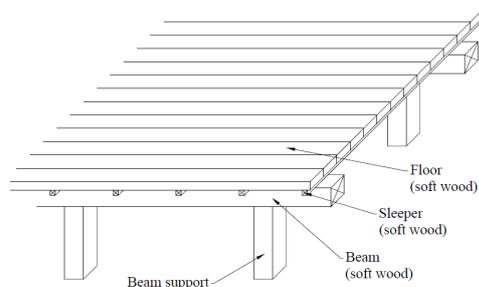
- Anforderungen:
- Oberflächen mit konvexer Form
 - Verkleidung mit unregelmäßigen Oberflächen



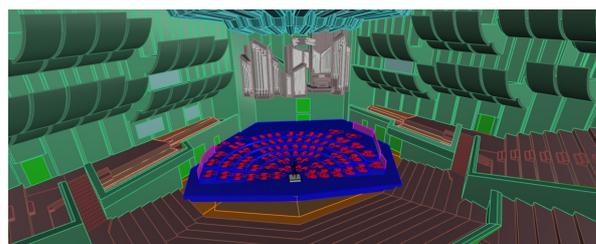
8.3.2.5 Maßnahme 5: Erneuerung der Bühne und Veränderung der Bühnengeometrie

Um den Klang tiefer Streichinstrumente wie Cellos und Kontrabässe zu unterstützen, wird empfohlen, die Bühne zu erneuern. Sie sollte so konstruiert sein, dass sie schwingen kann. Anpassungen sollten auch bei der Geometrie der Bühne sowie der Ausrichtung und Positionierung des Orchesters vorgenommen werden.

- Anforderungen:
- geeignete Bühnenkonstruktion/Materialien zur Unterstützung der tiefen Streichinstrumente
 - Positionierung des Orchesters näher zum Publikum
 - verdichtete Aufstellung des Orchesters
 - veränderte Bühnengeometrie



aktuelle Situation



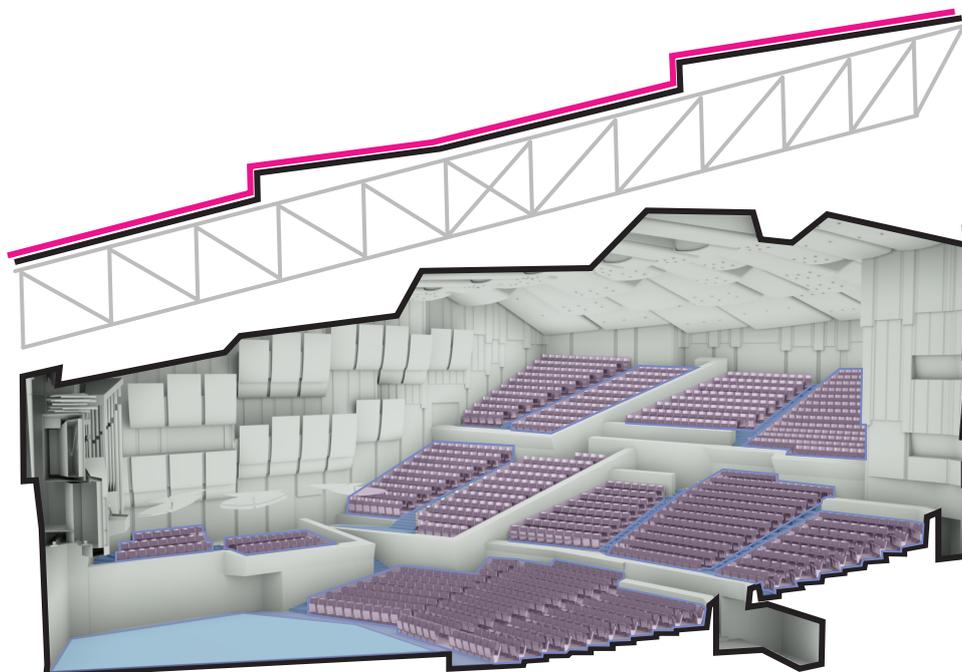
Situation mit veränderter Bühnengeometrie

8.3.3 Szenarien

Unabhängig von einer Gesamtmaßnahme Sanierung Gasteig wurden drei Sanierungsszenarien für den Saal entwickelt, deren Inhalte (Maßnahmen) dargestellt und grob kostenmäßig bewertet, um mögliche Bandbreiten einer Sanierung aufzuzeigen.

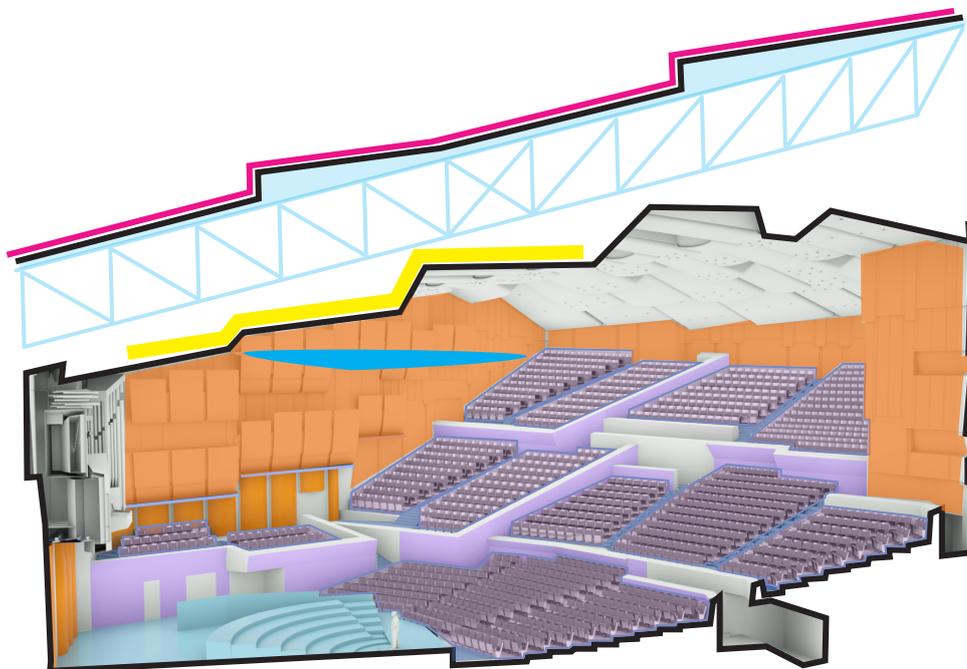
Bei der Betrachtung einer Gesamtsanierung des Gasteig (Grund- oder Generalsanierung) muss von einem Verlust des Bestandsschutzes auch für den Saal Philharmonie ausgegangen werden. Zumindest das Szenario 8.3.6.1 Grundsanierung erscheint vor diesem Hintergrund nicht realisierbar zu sein. Der tatsächlich erforderliche Umfang einer Sanierung ist insbesondere abhängig von weiteren Abstimmungsergebnissen mit den Behörden im Zuge einer Planungsphase. Die Szenarien werden auf den folgenden Seiten erläutert.

8.3.3.1 Grundsanie rung



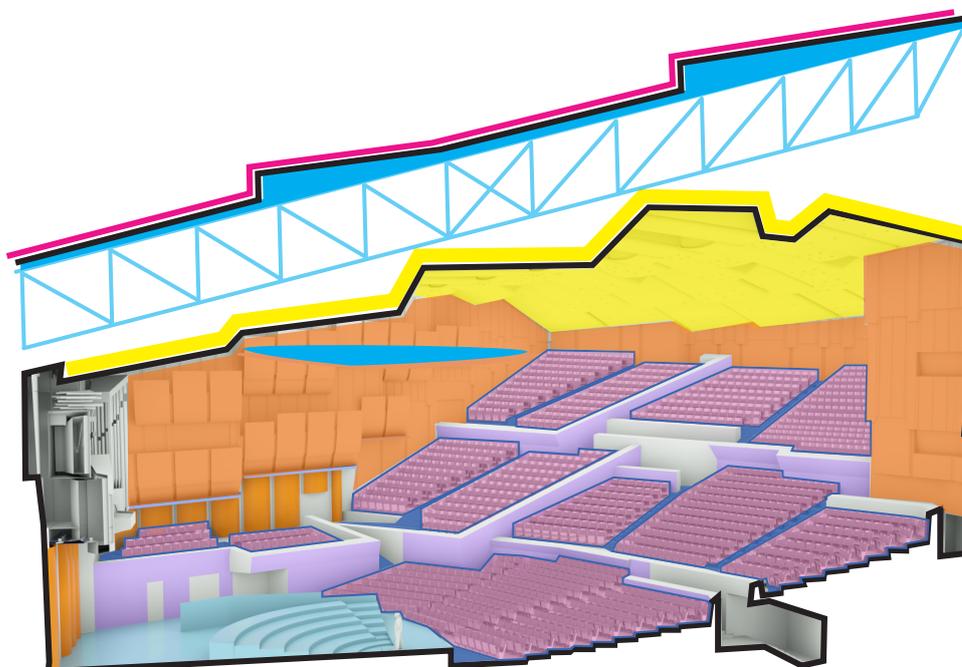
	Rohbau	-
	Tragwerk	-
	Akustiksegel	-
	Decke	-
	Wände/Brüstungen	-
	Bühne	Erneuerung Bühne/Bühnentechnik (ohne Akustik)
	Dach	Erneuerung Dachhaut
	Entrauchung	wie heutiger Zustand, eingeschränkte Multifunktionalität
	Boden	Auffrischen Parkett
	Ausstattung	Erneuerung Orgel, Sanierung Bestuhlung Saal, Internet
	TGA	Teilerneuerung Lüftung, ELT, Erneuerung Sprinkler Saal, MT
	Schadstoffe	-
	Saalentfluchtung	-

8.3.3.2 Grundsanie rung mit akustischer Optimierung des Saals



	Rohbau	Anpassung Rohbau
	Tragwerk	Ertüchtigung Tragwerk 2-4 Träger
	Akustiksegel	Integration Segel
	Decke	Teilerneuerung Saaldecke
	Wände/Brüstungen	Erneuerung Wände und Brüstungen
	Bühne	Erneuerung Bühne/Bühnentechnik
	Dach	Erneuerung Dachhaut
	Entrauchung	Erweiterung um 4m ² , verbesserte Multifunktionalität
	Boden	Auffrischen Parkett
	Ausstattung	Erneuerung Orgel, Sanierung Bestuhlung Saal, Internet
	TGA	Teilerneuerung Lüftung, ELT, Erneuerung Sprinkler Saal, MT
	Schadstoffe	Sanierung im Saal 100%
	Saalentfluchtung	-

8.3.3.3 Generalsanierung



	Rohbau	Anpassung Rohbau
	Tragwerk	Ertüchtigung Tragwerk komplett
	Akustiksegel	Integration Segel
	Decke	Erneuerung Saaldecke
	Wände/Brüstungen	Erneuerung Wände und Brüstungen
	Bühne	Erneuerung Bühne/Bühnentechnik
	Dach	Erneuerung Dachaufbau
	Entrauchung	Erweiterung um 18m ² , volle Multifunktionalität
	Boden	Erneuerung Bodenkonstruktion und Parkett
	Ausstattung	Erneuerung Orgel, Bestuhlung Saal, Internet
	TGA	Erneuerung Lüftung, ELT, Sprinkler Saal, MT
	Schadstoffe	Sanierung Saal und Dach 100%
	Saalentfluchtung	Erstellung notwendiger Flure

8.3.4 Zusammenfassung

Die Studie hat gezeigt, dass die Machbarkeit der akustische Optimierung gesamtheitlich bewertet werden muss. Dabei lassen sich die wesentlichen Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

- Die fünf vorgeschlagenen akustischen Maßnahmen sind realisierbar.
- Die Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.
- Es muss vom Verlust des Bestandsschutzes ausgegangen werden, d.h. sicherheitstechnische Belange und die Verbesserung der Fluchtwegesituation bedürfen während der Planungsphase einer engen Abstimmung mit den Behörden.
- Das Tragwerk muss ertüchtigt werden. Der Umfang ist abhängig vom Sanierungsszenario.
- Aller Voraussicht nach wird die Heißbemessung ein positives Ergebnis zum Tragwerk ergeben, d.h. es ist kein Brandschutzanstrich erforderlich.
- Die komplette Schadstoffsanierung des Saals wird empfohlen, das bedeutet den kompletten Austausch der Wand- und Brüstungspaneele.
- Die Entrauchung des Saales muss je nach Sanierungsszenario vergrößert werden. Die Auswirkungen auf Tragwerk, Dachaufbau und Saal-Abhängdecke (z.B. Teilerneuerung bis Kompletterneuerung der Saal-Abhängdecke) unterscheiden sich dabei erheblich.
- Bei einer Grund- oder Generalsanierung des gesamten Gasteig muss vom Verlust des Bestandsschutzes auch für den philharmonischen Saal ausgegangen werden (Bsp. Veränderung Führung Rettungswege im Foyer).

9 FLÄCHEN

9.1 Erläuterung zu den Flächen

Grundlage Mietraumbuch Stand Mai 2016

Alle ermittelten Flächen des Nutzerbedarfsprogrammes wurden in Bezug gesetzt zu den bestehenden Flächen. Grundlage hierfür ist das Mietraumbuch Stand Mai 2016 der Gasteig München GmbH. Im Mietraumbuch sind alle Flächen des Bestandes erfasst und kategorisiert.

Nutzflächen SOLL

Das Nutzerbedarfsprogramm beinhaltet die Nutzflächen und einen Anteil Verkehrsflächen (z.B. Foyers) in Höhe von 9.164 m².

Verkehrsflächen SOLL

Die damit noch nicht erfassten Verkehrsflächen wurden proportional zum Bestand hochgerechnet und mit einem Aufschlag versehen.

Technikflächen SOLL

Die Technikflächen sind im Mietraumbuch nicht aktuell erfasst. Aus diesem Grund wurden die tatsächlichen Nutzungen der Technikflächen aufgenommen bzw. korrigiert.

Konstruktionsgrundfläche SOLL

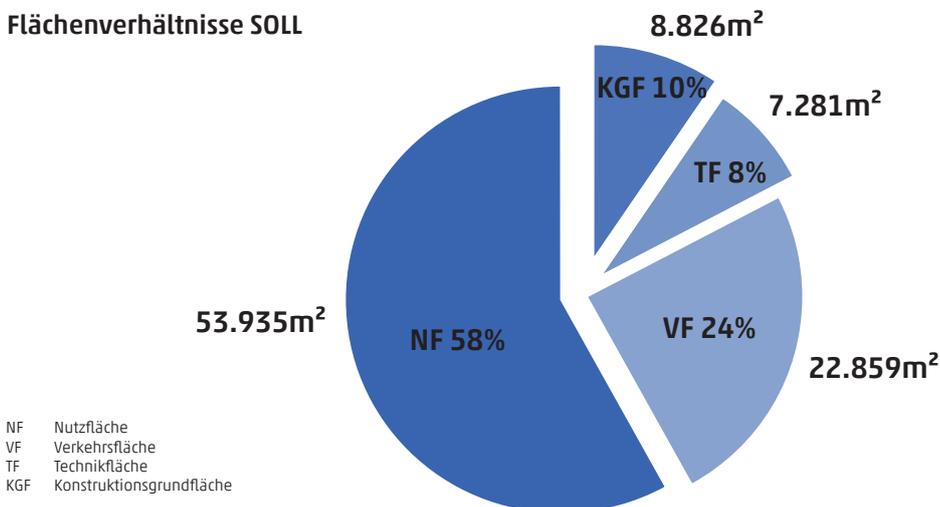
Die Konstruktionsgrundfläche wurde über den Faktor 10% kalkuliert.

Differenz Nutzflächen Mietraumbuch / tatsächliche Nutzflächen Bestand

Die Bestandsflächen belaufen sich laut Mietraumbuch (Stand Mai 2016) auf 52.542 m² Nutzfläche. Da aber bereits heute bestehende Technikflächen (TF) als Lager- oder Werkstattflächen (NF) genutzt werden, wurde die Nutzfläche um diesen Flächenanteil (800 m²) erhöht auf 53.342 m² Nutzfläche. Dieser Wert wird für alle vergleichenden Darstellungen (Bestand/Nutzerbedarfsprogramm) als Bestandsfläche NF (IST) verwendet.

Im Rahmen der Erarbeitung des Raum- und Funktionsprogrammes stellte sich heraus, dass die Aufsummierung der Flächen der einzelnen Nutzer geringfügig von den Werten des Mietraumbuchs abweichen. In Summe ergab sich eine Gesamtnutzfläche von 53.135 m² Nutzfläche. Die sich daraus ergebende Differenz von ca. 200 m² zur ermittelten Gesamtnutzfläche IST von 53.342 m² wurde vernachlässigt.

Flächenverhältnisse SOLL



	Fläche Bestand	Fläche Soll
Gesamte Fläche ohne Gitterrostebenen EZ/ZU (MSB)	83.973 m²	92.901 m²
Gesamte Fläche	88.154 m ²	
Konstruktionsgrundfläche Annahme 10%	8.014 m ²	8.826 m ²
Technikfläche nach Mieterraumliste	7.126 m ²	
abzgl. als Lager + Werkstatt zweckentfremdete TF	-800 m ²	
zu veranschlagende Technikfläche	6.326 m ²	7.281 m ²
Verkehrsfläche nach Mieterraumliste Gesamt	30.039 m ²	
VF nach Mieterraumliste mit Terrassen + Dach + Lichthöfen	9.567 m ²	
Verkehrsfläche nach Mieterraumliste ohne Dach+Terrasse	20.472 m ²	22.859 m ²
Nutzfläche nach Mieterraumliste	52.542 m ²	
zzgl. als Lager + Werkstatt zweckentfrem. TF	800 m ²	
zu veranschlagende Nutzfläche (NF)	53.342 m ²	53.935 m ²
abzgl. Rückbau Gitterrostebenen EZ/ZU (MSB) 4.181 m ²	49.161 m ²	
Fläche Gesamt NBP (inkl. Anteile VF)	62.102 m²	63.099 m²
Verkehrsfläche anteilig	8.967 m ²	9.164 m ²
Nutzfläche NUF	53.135 m ²	53.935 m ²

9.2 Flächenentwicklung

9.2.1 Flächenentwicklung - grob

Absolutes Wachstum

Für die Umsetzung des Nutzerbedarfsprogrammes sind absolut betrachtet 4.747 m² BGF Flächen zusätzlich erforderlich. Dies entspricht einer Flächenmehrung von ca. 5 %.

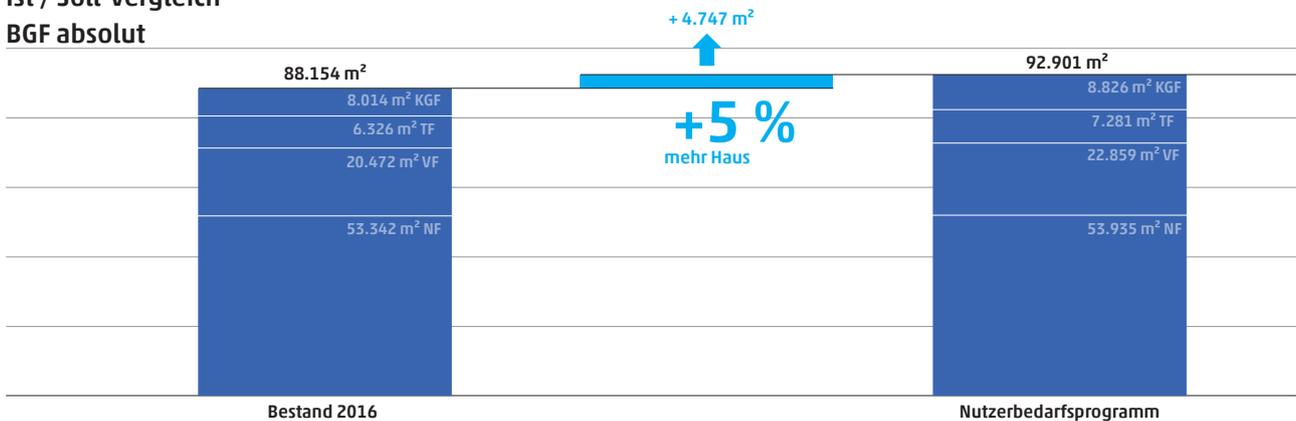
Herzustellende Flächen

Die Flächen, die neu herzustellen sind, liegen bei ca. 8.900m², was einer Mehrung von ca. 10% entspricht.

Das ist darin begründet, dass in den Untergeschossen der Bibliothek heute Magazinflächen untergebracht sind, die zukünftig nicht mehr erforderlich sind. Aus diesem Grund sollen 2 Gitterrostebenen mit einem Flächenanteil von 4.181m² zurückgebaut werden. Dadurch reduziert sich die Bestandsfläche um diesen Anteil.

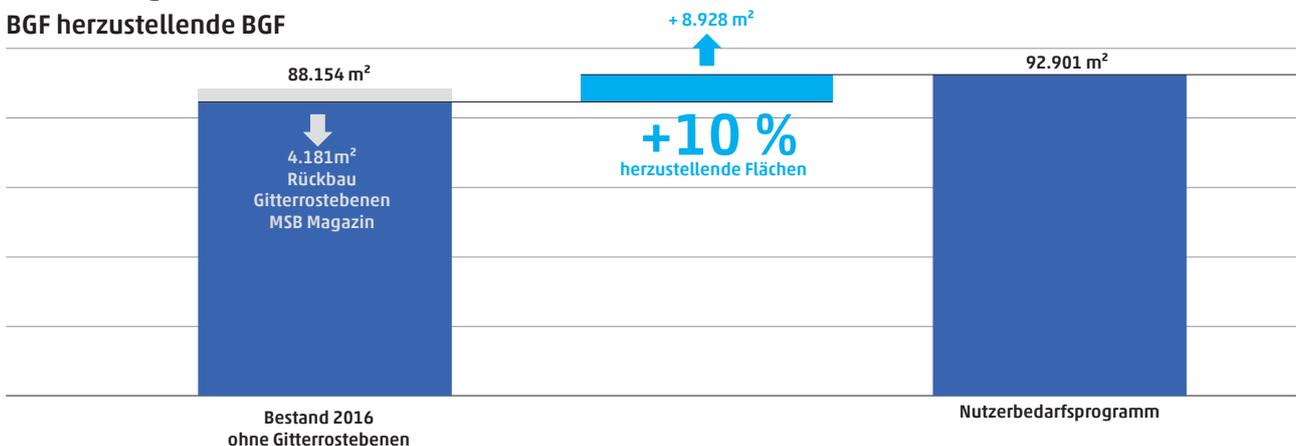
Ist / Soll-Vergleich

BGF absolut

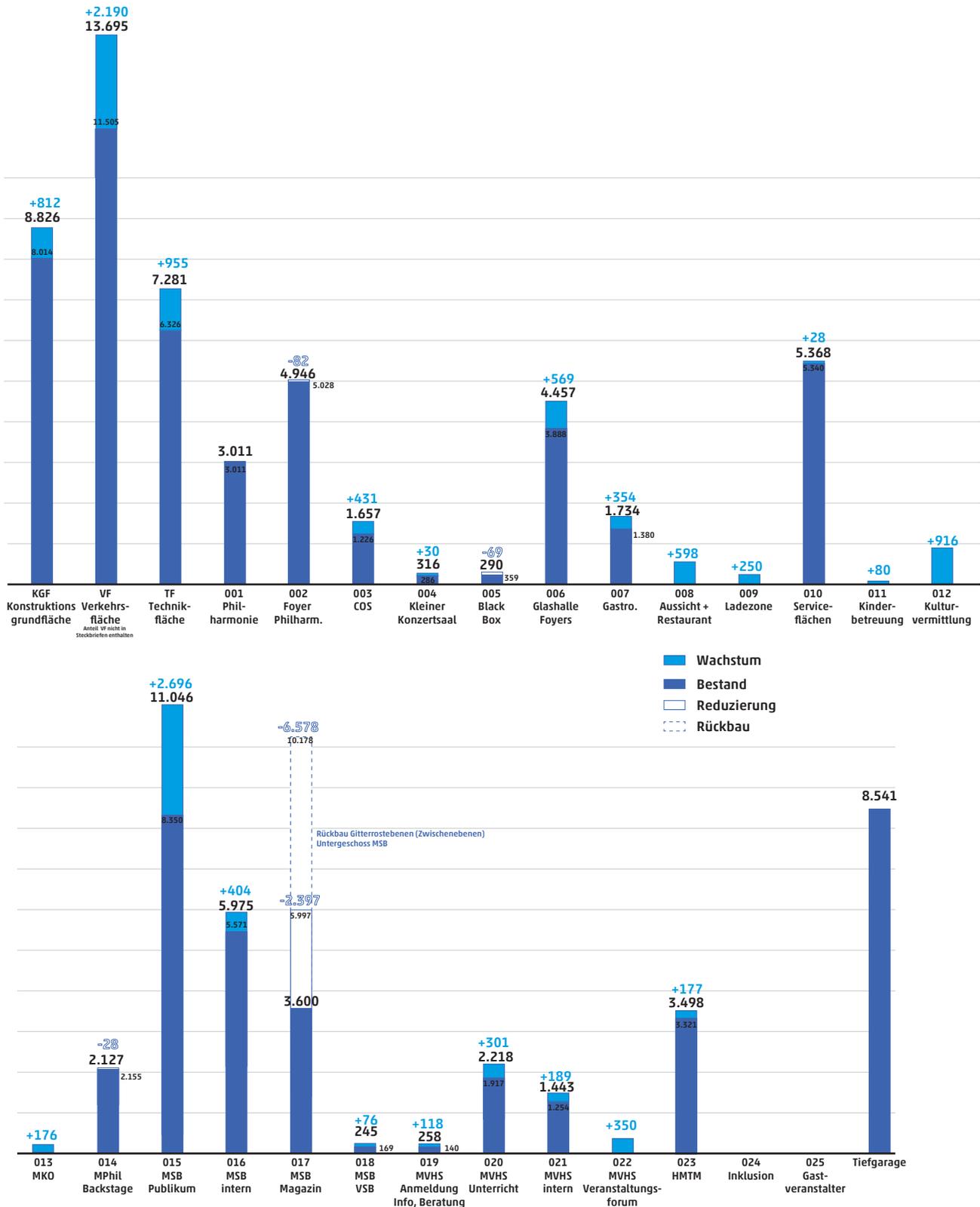


Ist / Soll-Vergleich

BGF herzustellende BGF



9.2.2 Flächenentwicklung - detailliert



9.3 Flächenzuordnung Steckbriefe

Alle Maßnahmen des Nutzerbedarfprogramms werden über die 25 Steckbriefe beschrieben.



001
Philharmonie



002
Foyer Philharmonie



003
Carl-Orff-Saal



004
Kleiner Konzertsaal



005
Black Box



006
Glashalle +
Foyerbereiche



007
Gastronomieflächen



008
Aussichtspunkt und Restaurant



009
Ladezone Kellerstrasse



010
Serviceflächen GMG



011
Kinderbetreuung



012
Kulturvermittlung



013
MKO



014
MPhil Backstage



015
MSB Publikumsflächen



016
MSB interne Flächen



017
MSB Magazin



018
MSB Vortragssaal



019
MVHS Information-
Beratung - Anmeldung



020
MVHS Unterricht



021
MVHS Interner Service



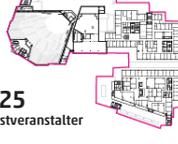
022
MVHS Forum



023
HMTM

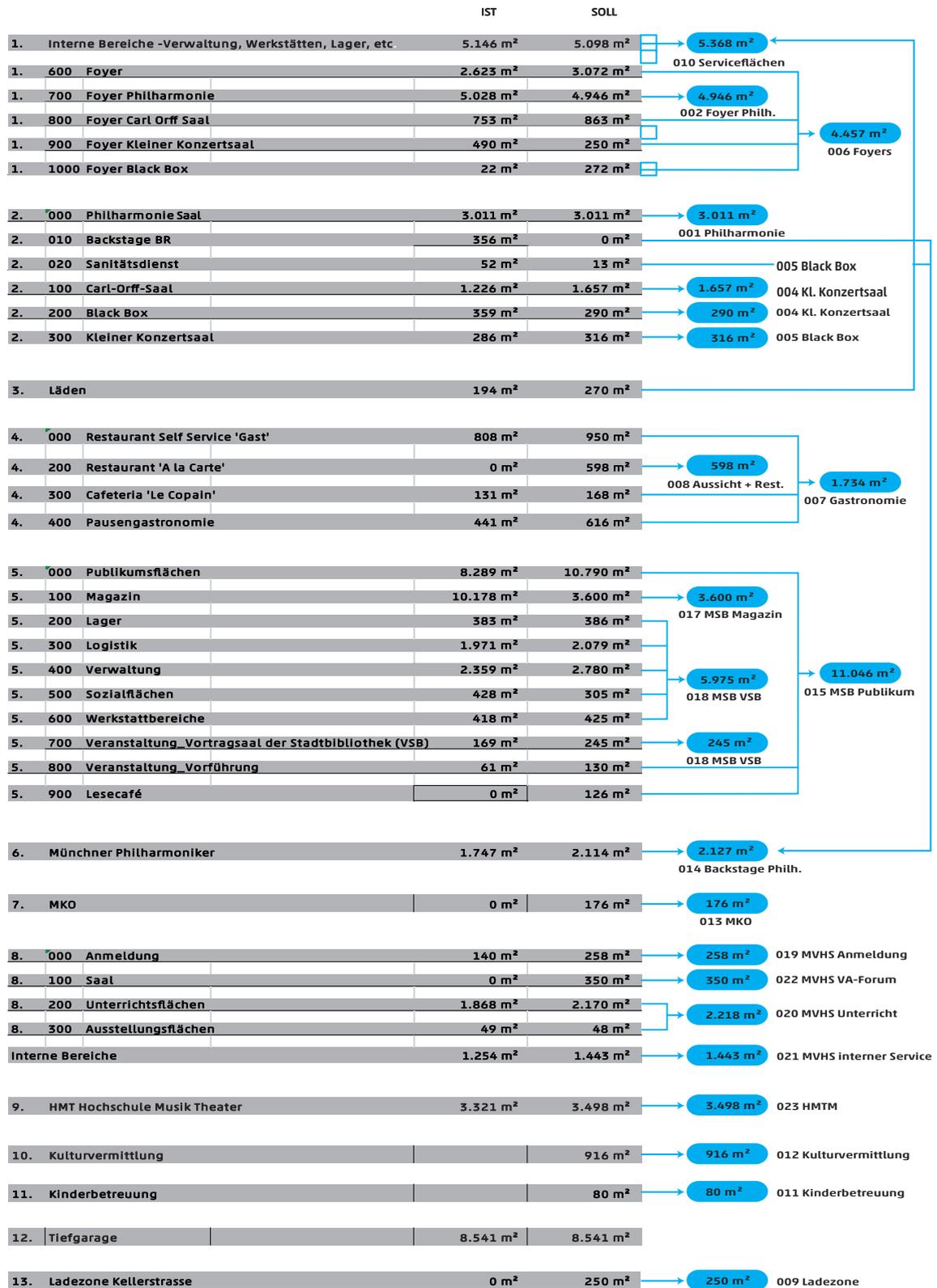


024
Inklusion



025
Gastveranstalter

Die nachfolgende Grafik zeigt die Zuordnung der ermittelten Flächen zu den jeweiligen Steckbriefen.



9.4 Flächenpotentiale / Baurecht

Zur Klärung, inwieweit die ermittelten Flächen im Gasteig realisiert werden können, fand am 21.7.2016 ein Abstimmungstermin mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt mit folgendem Ergebnis:

9.4.1 Protokoll

Baurechtliche Potenziale Gasteig

21.07.2017, 9.30 – 11.00Uhr, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28

Teilnehmer

Herr Jäde	Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Herr Stadler	Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Herr Unser	Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Frau Beauchamp	GMG
Herr Schwering	GMG
Frau Weinmann	GMG
Herr Fuchs	Henn

1. Anlass

Der Gasteig soll innerhalb der nächsten Jahre saniert und modernisiert werden. Anlass des Termins ist die Klärung der grundsätzlichen Haltung des Planungsreferates zur Erweiterung des Gasteig. Zudem soll die weitere Vorgehensweise besprochen werden.

2. Potenziale

Mit Hilfe eines Modells und ergänzender Planunterlagen (siehe Anlage) werden mögliche Erweiterungspotenziale des Gasteig diskutiert. Grundsätzlich werden durch das Planungsreferat Aufstockungen und nach innen gerichtet Erweiterungen (z.B. Glashalle) als nachvollziehbar erachtet. Neue freistehende Volumen oder Anbauten werden kritischer beurteilt. Folgende Themen sind dabei wesentlich:

2.1 Glashalle

Die Erweiterung der Glashalle in beide Richtungen ist grundsätzlich vorstellbar (nach innen und zur GEMA).

2.2 Dachaufbauten

Die Aufstockung des Gebäudes um 1 – 2 Ebenen, auch auf der Philharmonie, ist grundsätzlich vorstellbar. Die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft hinsichtlich Verschattung und Sichtachsen müssen jedoch genauer untersucht werden. Dabei müssen technische Aufbauten unbedingt berücksichtigt werden.

2.3 Ladezone Kellerstraße

Die Notwendigkeit der Verbesserung der Ladesituation wird nachvollzogen, jedoch wird eine Erweiterung an dieser Stelle kritisch gesehen. Es wird empfohlen, eine Variante zu erarbeiten, die entweder unterirdisch funktioniert oder mit einem untergeordnetem Anbau (schlanker Schlitten). Es ist zwingend erforderlich, die Sichtachse Richtung Isar so gering wie möglich zu beeinträchtigen und den Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Hilfreich wären alte Fotos mit historischen Aufnahmen nach Kriegsende. Die historischen Pläne könnten eine Aussage zur damaligen Nutzung des Eckgrundstückes Kellerstraße geben.

2.4 Büroriegel

Ein eigenständiges Gebäude ist vorstellbar, jedoch muss die Notwendigkeit schlüssig argumentiert werden können (z.B. Die Konsolidierung aller Verwaltungsarbeitsplätze in einem Büroriegel ermöglicht Synergien und gibt wertvolle Flächen im Gasteig für kulturelle Nutzungen frei).

3. Bauvoranfrage

Das Planungsreferat empfiehlt der GMG, eine Bauvoranfrage in Varianten einzureichen. Ziel sollte es sein, die Überschreitungen der derzeitigen baurechtlichen Festsetzungen über eine Befreiung vom Bebauungsplan 199a zu erreichen. Eine Änderung des B-Planes wird aufgrund des ungewissen Ausgangs bzw. der langen Verfahrensdauer nicht empfohlen. Herr Jäde weist explizit darauf hin, dass Befreiungen nur dann erfolgreich sein können, wenn sie gut begründet sind und wenn die dargestellten Veränderungen verträglich bzw. im starken konzeptionellen Kontext zur Umgebung stehen. Im Zuge der Bauvoranfrage soll auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze abgefragt werden.

4. Weitere Vorgehensweise

Das Planungsreferat weist auf folgende Abstimmungsnotwendigkeiten hin:

Abstimmung mit Herrn Rollenhagen zum Urheberrecht

Einbindung des Denkmalschutzes

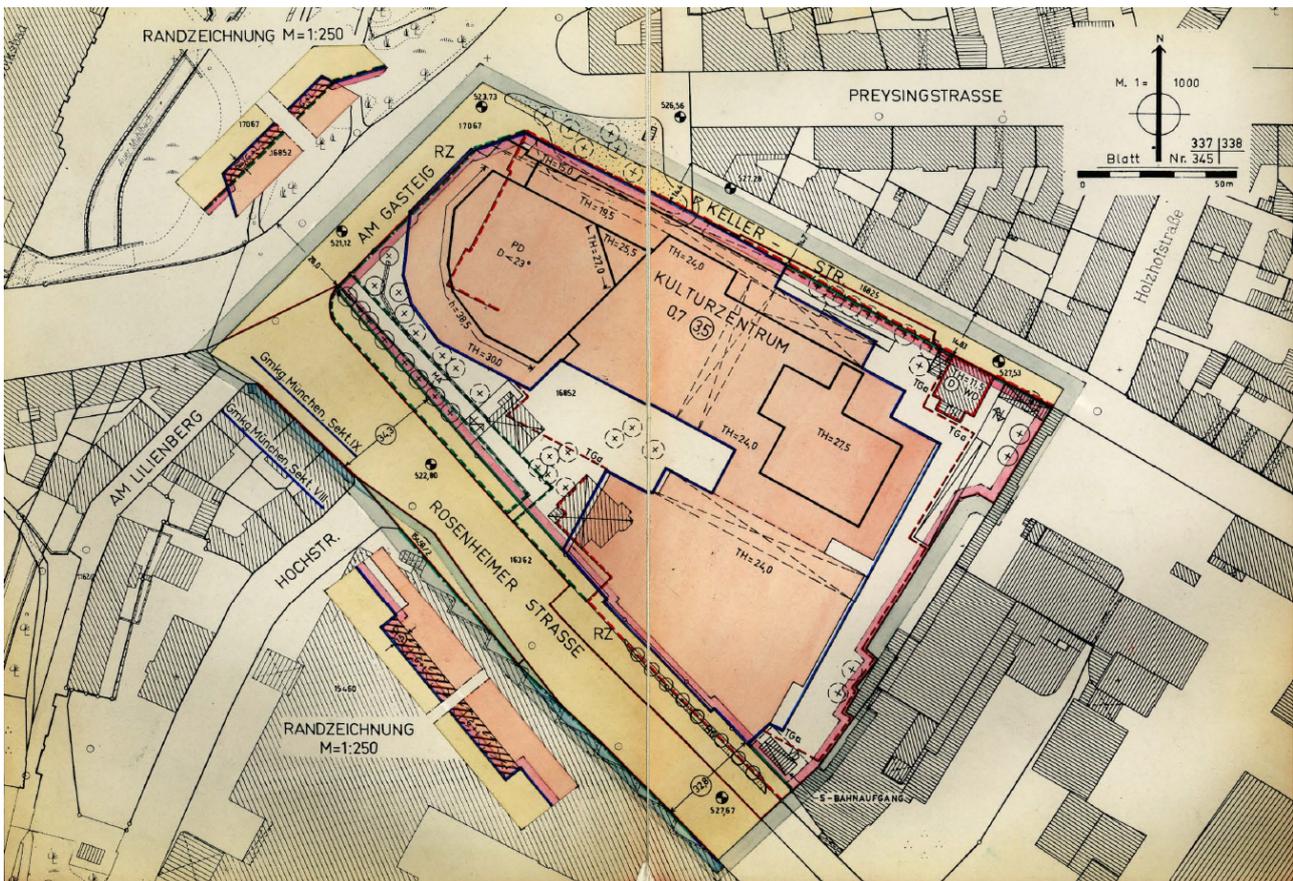
Einbindung der Stadtgestaltungskommission

Herr Stadler steht für die weitere Bearbeitung von tiefergehenden Vorschlägen für die Erarbeitung eines Vorbescheides zur Verfügung. Diese Vorschläge werden parallel mit Frau Ritter und Frau Dr. Merk abgestimmt, da beide Hauptabteilungen (HA4+HA2) für das Projekt zuständig sind.

9.4.2 Weiteres Vorgehen

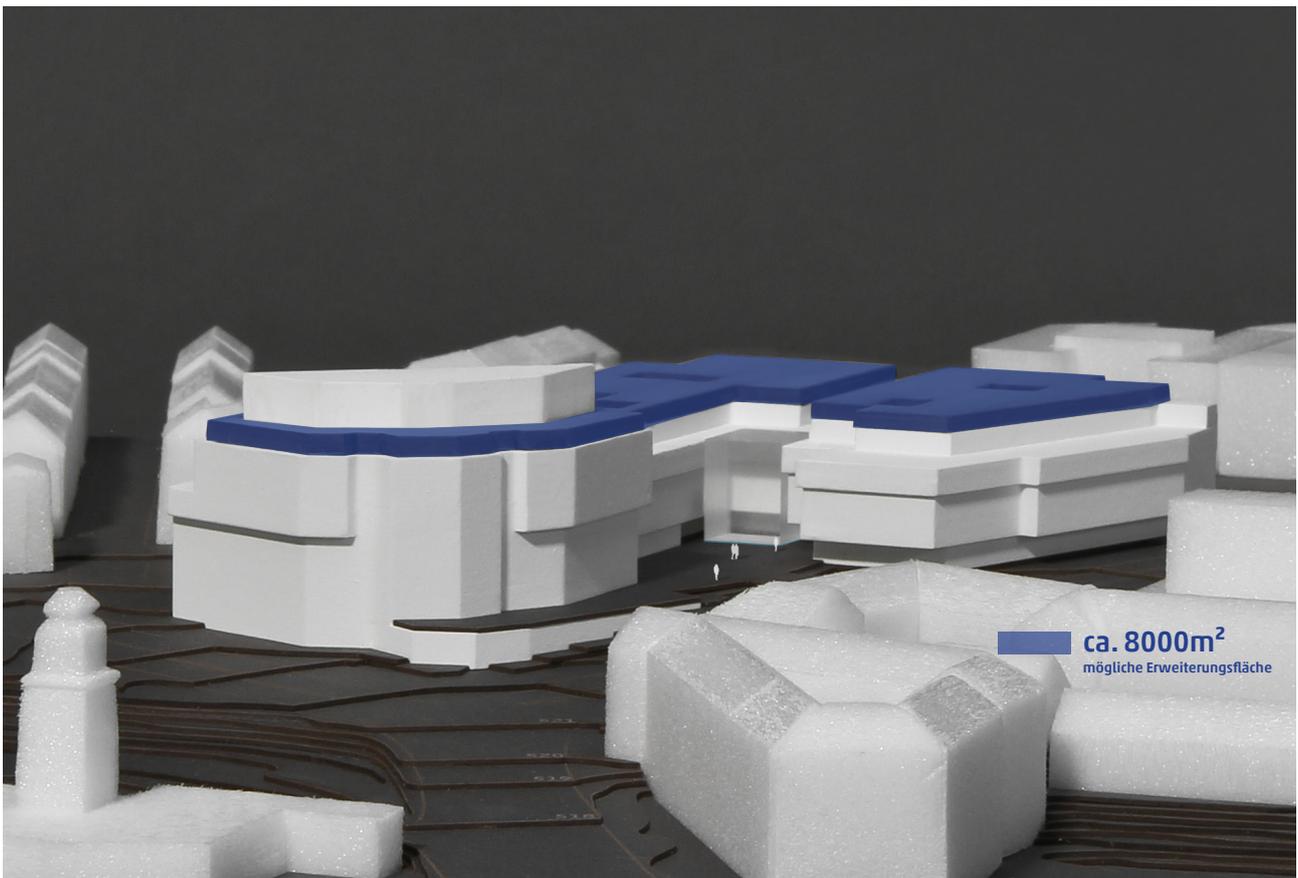
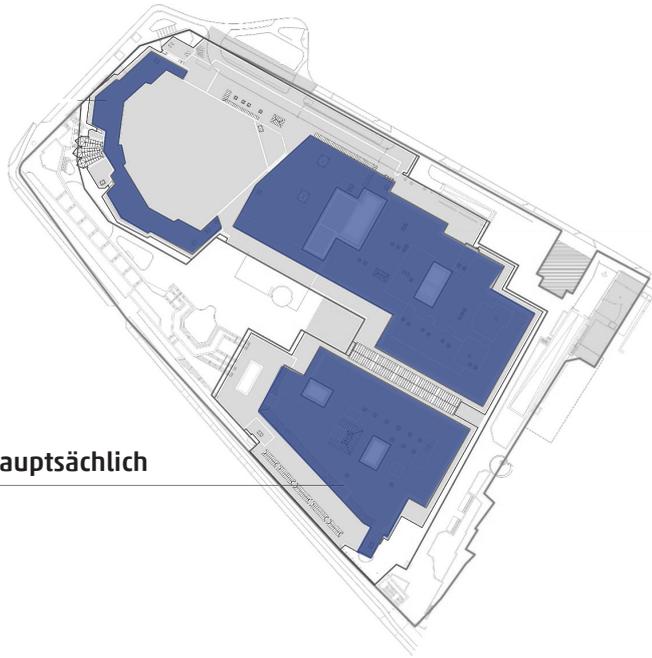
Die wesentlichen Themen für die nächsten Schritte sind:

- Grundsätzlich sollen Erweiterungen über eine Befreiung vom B-Plan erwirkt werden und nicht durch eine Änderung des B-Plans.
- Über eine Bauvoranfrage sollen die Maßnahmen verbindlich geklärt werden.
- Alle Maßnahmen müssen schriftlich gut begründet werden, um Befreiungen zu erwirken. Die Hauptabteilungen HA4 + HA2 sind für das Projekt zuständig.



gültiger Bebauungsplan 199a

Erweiterungen hauptsächlich
auf dem Dach



Modellfoto

10 BETRIEBSKONZEPT

10.1 Betriebskonzept

Das bestehende Betriebskonzept hat sich in den vergangenen 3 Jahrzehnten bewährt. Es wird nach dem Modernisierungsbeschluß fortgeschrieben und entsprechend angepasst.



11 BAUKOSTENCONTROLLING

Inhalt Baukostencontrolling

11.1 Einleitung, Grundlagen, Ergebnisse	283
11.1.1 Einleitung	284
11.1.2 Aufgabenstellung	285
11.1.3 Vorgehensweise	285
11.1.4 Prämissen	286
11.1.5 Grundlagen.....	287
11.1.6 Ergebnisse - Übersicht	288
11.1.7 Ergebnisse - detailliert.....	289
11.2 Grundsanie rung	291
11.2.1 Einleitung	292
11.2.2 Vorgehensweise	292
11.2.3 Grundlage Sowieso-Szenario	293
11.2.4 Kostenzusammenstellung Sowieso-Szenario und zusätzliche Umfänge	294
11.2.5 Vergleich - Sowieso-Szenario mit Grundsanie rung	296
11.3 Generalsanie rung	299
11.3.1 Einleitung	300
11.3.2 Vorgehensweise	301
11.3.3 Grundlagen	301
11.3.4 Ergebnisse	302
11.3.5 Gesamtkostenzusammenstellung	303
11.3.6 Gesamtkostenzusammenstellung - Bandbreite	304
11.3.7 Gesamtkostenzusammenstellung - Aufgliederung nach Maßnahmen und Schwerpunkten	305
11.3.8 Kostenzuordnung - Sowieso-Szenario, Grundsanie rung und Generalsanie rung nach Maßnahmen... ..	307
11.4 Basiskostenmodell	309
11.4.1 Einleitung	311
11.4.2 Vorgehensweise	311
11.4.3 Grundlagen.....	311
11.4.4 Wesentliche Prämissen.....	311
11.4.5 Kosteninhalte	312
11.4.6 Ergebnisse	313
11.5 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	319
11.5.1 Einleitung	320
11.5.2 Prämissen	321
11.5.3 Grundsätzliche Vorgehensweise	322
11.5.4 Aufbau der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen.....	324
11.5.5 Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	325
11.5.6 Ergebnisse	331
11.5.7 Beispiel.....	334
11.5.8 Impressum	337

11.1 EINLEITUNG, GRUNDLAGEN, ERGEBNISSE

11.1 Einleitung, Grundlagen, Ergebnisse

11.1.1 Einleitung

Der Prozess zur Erstellung und Abstimmung des Nutzerbedarfsprogramms wurde unterstützt, vervollständigt und bewertet durch die Aufgaben des Baukostencontrollings. Somit wurde sichergestellt, dass die Anforderungen vollständig bewertet werden konnten: baulich, technisch, funktional und wirtschaftlich.

Das Ziel des Baukostencontrollings ist es, die verschiedenen Sanierungsszenarien ganzheitlich zu bewerten, obwohl als Grundlage der Kostenbewertung keine eigens dafür erstellte Gebäudeplanung vorliegt, sondern:

- das Nutzerbedarfsprogramm
- der Masterplan 3.03, Stand September 2014
- aktuelle Studien zum Carl-Orff-Saal, zur Philharmonie (akustische Optimierung) und zur Ladezone Kellerstrasse vom September bis November 2016

Die Ergebnisse des Baukostencontrollings dienen als Entscheidungshilfe bei der Auswahl des geeigneten Sanierungsszenarios. Der Bericht fasst die wesentlichen Schritte und Ergebnisse zusammen. Im Anlagenteil befinden sich die einzelnen Kostenermittlungen.

Alle Kosten wurden mit Kostenansätzen für Risikoreserve und Preissteigerung beaufschlagt und sind Nettokosten ohne Umsatzsteuer.

Bei den Investitionskosten wurden die sogenannten 'Nichtbaukosten' (Umzugskosten, Ersatzflächen, Ausweichflächen, Vermietungen) sowie Kosten der Erstausrüstung und die Sanierung der Tiefgarage nicht erfasst.

Aufgrund des sehr frühen Zeitpunkts der Kostenermittlung und der fehlenden planerischen Grundlagen stellen die Ergebnisse der Kostenermittlung einen groben Kostenrahmen dar, welcher als Range angegeben wird und zur Entscheidungsfindung im nächsten Projektschritt dient.



11.1.2 Aufgabenstellung

Die Aufgaben zum Baukostencontrolling wurden durch die Gasteig München GmbH wie folgt definiert:

- Aufbau eines Basiskostenmodells parallel zur Entwicklung des Nutzerbedarfsprogramms
- steuerndes Einwirken auf die Entwicklung des Nutzbedarfsprogramms
- Bewertung von verschiedenen Sanierungsszenarien aufgrund von Kostenkennwerten (abgeleitet aus dem Basiskostenmodell) nach Abschluss des Nutzerbedarfsprogramms
- Zusammenfassung der Einzelkosten zu einer Gesamtkostenübersicht und Abgleich mit dem Gesamtkostenrahmen

Ein vorläufiger Baukostenrahmen für die Sanierung und die Modernisierung des Gasteig wurde durch den Auftraggeber als Leitplanke im Projekt Erstellung eines Nutzerbedarfsprogrammes festgelegt. Im Prozess der Bedarfsuntersuchung galt es, diesen gesetzten Baukostenrahmen nicht aus dem Blick zu verlieren. Grundlage dieser Leitplanke ist der Kostenrahmen, der im Stadtratsbeschluss vom 1.7.2015 formuliert wurde.

11.1.3 Vorgehensweise

Die Kostenermittlung soll ein möglichst vollständiges Bild der Sanierung des Gasteig abgeben. Als Grundlagen für die Ermittlung der Kosten wurden die Kostenermittlung aus dem Masterplan 3.03 sowie Erfahrungswerte aus dem Büro Henn herangezogen. Da die Grundlagen der einzelnen Kostenermittlungen unterschiedliche Detaillierungsgrade ausweisen, wurden alle Kosten mit einer Risikoreserve versehen. Für die Kostenermittlung wurde jeweils die belastbarere Grundlage verwendet. Im Ergebnis basiert die Kostenermittlung weitestgehend auf der Grundlage der Erfahrungswerte des Büros Henn. Bei der Generalsanierung beispielsweise stammen nur 14% der ermittelten Herstellkosten aus den Kostenermittlungen des Masterplans 3.03. Die Quellen der Kostenermittlungen sind im Abschnitt 10.4 dargestellt.

Das Basiskostenmodell wurde in Form einer Grobkostenschätzung mit aufgebauten Einheitspreisen erstellt. Das Raumprogramm wurde nach Nutzungsarten sortiert. Ähnliche Nutzungsarten wurden zu Clustern zusammengefasst. Die Cluster geben die Struktur des Basiskostenmodells vor. Die Herstellkosten (Demontagen, Schadstoffsanierung, Bau und Haustechnik, Beschilderung – Kostengruppe (KG) 200, 300, 400 und 600 gemäß DIN 276) der einzelnen Cluster wurden bewertet und mit Ansätzen für Baunebenkosten (KG 700), Risikoreserve und Preissteigerung bis Baubeginn 2020 vervollständigt.

Ferner wurden übergeordnete Baumaßnahmen der KG 200 bis 700 nach einer ähnlichen Vorgehensweise bewertet sowie einige wenige Maßnahmen aus dem Masterplan 3.03 übernommen. Auf diese Weise wurden die Gesamtkosten ermittelt. Aus dem Basiskostenmodell wurden vollständige Kostenkennwerte je Cluster abgeleitet.

Im Rahmen des Nutzerbedarfsprogramms wurden 25 Maßnahmen festgelegt und mittels Steckbriefen definiert. Die Maßnahmen wurden aufgrund der Kostenkennwerte und ihrer jeweiligen flächenmäßigen Zusammensetzung aus den Clustern bewertet. Inklusionsmaßnahmen sind lediglich entsprechend den gesetzlichen Anforderungen und dem heutigen Ausstattungsniveau des Gasteig enthalten. Die Maßnahme 25 (Gastveranstalter) wurde in den Kostenansätzen von Maßnahme 1 (Philharmonie) sowie den anderen Maßnahmen der Veranstaltungssäle berücksichtigt. Die Herstellkosten der Maßnahmen Nr. 24 (Inklusion) und 25 (Gastveranstalter) wurden nicht gesondert bewertet. Die Bewertung der Maßnahmen wurde um die übergeordneten Maßnahmen vervollständigt und somit, beispielsweise bei der Generalsanierung, die Gesamtherstellkosten ermittelt.

11.1.4 Prämissen

Als grundsätzliche Prämissen für die Kostenermittlung der Herstellkosten der Generalsanierung wurden folgende vereinbart:

- die Baukosten werden netto angegeben
- es werden max. 30% Risikoreserve berücksichtigt
- die Baukosten basieren auf dem Basiskostenmodell und Projektstudien
- die Sanierung und der Umbau finden in einem Zuge, im entkernten Zustand und nicht bei laufendem Betrieb, statt - eine Teilinbetriebnahme und somit eine zeitliche Überlappung des Baubetriebs und der Nutzung findet nicht statt
- der Gebäudekomplex wird auf den Rohbau zurückgebaut und im Wesentlichen entkernt
- künftige Qualitäten und Standards stehen in Analogie zu dem heutigen Erscheinungsbild

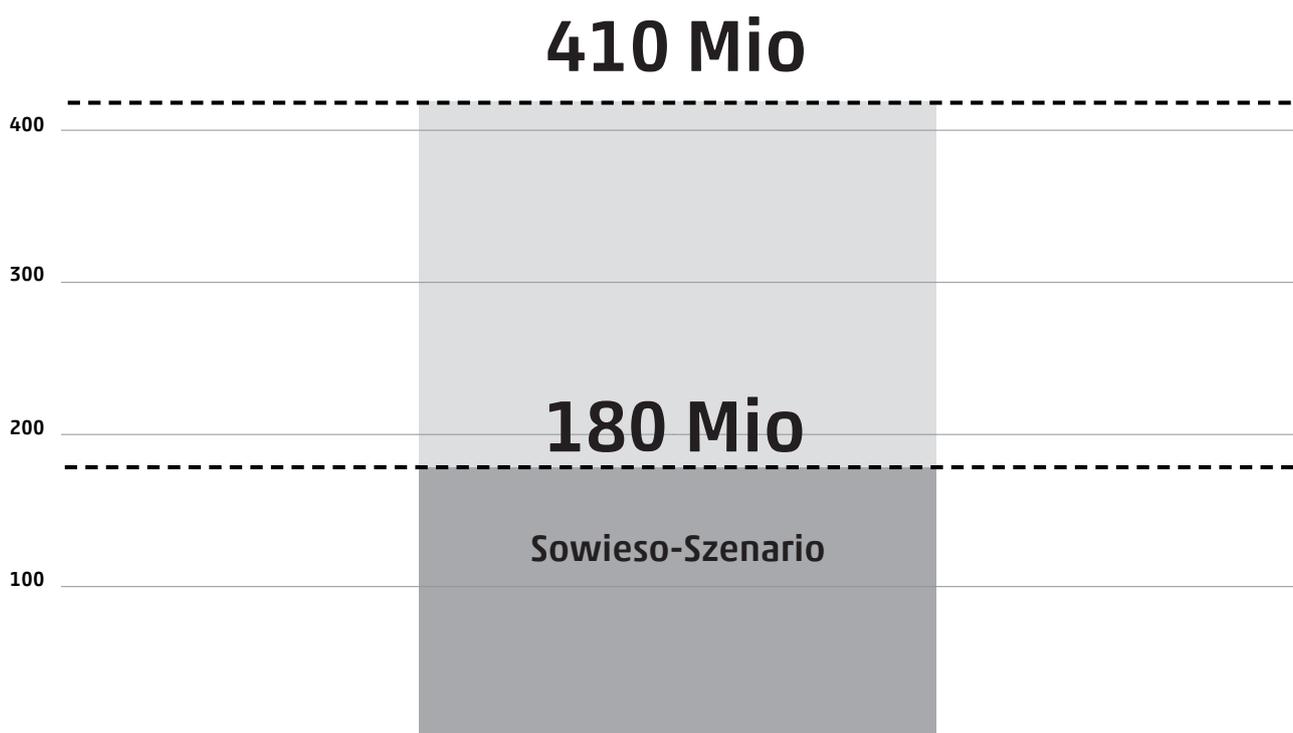
Diese Prämissen gelten entsprechend für die Kostenermittlung der Herstellkosten der Grundsanierung.

<p>Alle Baukosten sind netto angegeben.</p>	<p>Es sind 30% Risikoreserven berücksichtigt.</p>	<p>Basiskostenmodell</p> <p>Die Baukosten basieren auf einem Basiskostenmodell und Projektstudien.</p>	<table border="1"> <tr><td>Büros</td><td>2.850€/m²</td></tr> <tr><td>Gastronomie</td><td>3.400€/m²</td></tr> <tr><td>Lager / Log / Magazin</td><td>1.950€/m²</td></tr> <tr><td>Unterricht / Lernen</td><td>2.700€/m²</td></tr> <tr><td>Bibliothek öffentlich</td><td>3.300€/m²</td></tr> <tr><td>Veranstaltungssäle</td><td>4.600€/m²</td></tr> <tr><td>Foyerflächen</td><td>3.950€/m²</td></tr> <tr><td>Sozialflächen</td><td>2.900€/m²</td></tr> <tr><td>Werkstätten</td><td>3.100€/m²</td></tr> </table> <p>Dem Basiskostenmodell liegen Flächenkennwerten je Funktion zugrunde.</p>	Büros	2.850€/m²	Gastronomie	3.400€/m²	Lager / Log / Magazin	1.950€/m²	Unterricht / Lernen	2.700€/m²	Bibliothek öffentlich	3.300€/m²	Veranstaltungssäle	4.600€/m²	Foyerflächen	3.950€/m²	Sozialflächen	2.900€/m²	Werkstätten	3.100€/m²
Büros	2.850€/m²																				
Gastronomie	3.400€/m²																				
Lager / Log / Magazin	1.950€/m²																				
Unterricht / Lernen	2.700€/m²																				
Bibliothek öffentlich	3.300€/m²																				
Veranstaltungssäle	4.600€/m²																				
Foyerflächen	3.950€/m²																				
Sozialflächen	2.900€/m²																				
Werkstätten	3.100€/m²																				
<p>Die Sanierung erfolgt nicht im laufenden Betrieb.</p>	<p>Der Gasteig wird auf den Rohbau zurück gebaut.</p>	<p>Alle Preise sind indiziert auf das Jahr 2020.</p>	<p>In den Baukosten sind - wie typischerweise - nicht enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lose Möblierung • Medientechnik • Außenanlagen • Eigenleistung des Bauherren • Erschließungskosten 																		

11.1.5 Grundlagen

Durch den Stadtratsbeschluss im Juli 2015 wurde als Orientierungsgröße für die Ermittlung der Kosten der Generalsanierung ein Kostenrahmen definiert, bestehend aus folgenden Bausteinen:

- das Sowieso-Szenario, basierend auf den ausgewählten Vorhaben-Steckbriefen, Themenblöcken und Kostenbausteinen sowie
- die im Masterplan 3.03 ausgewählten Themenblöcke



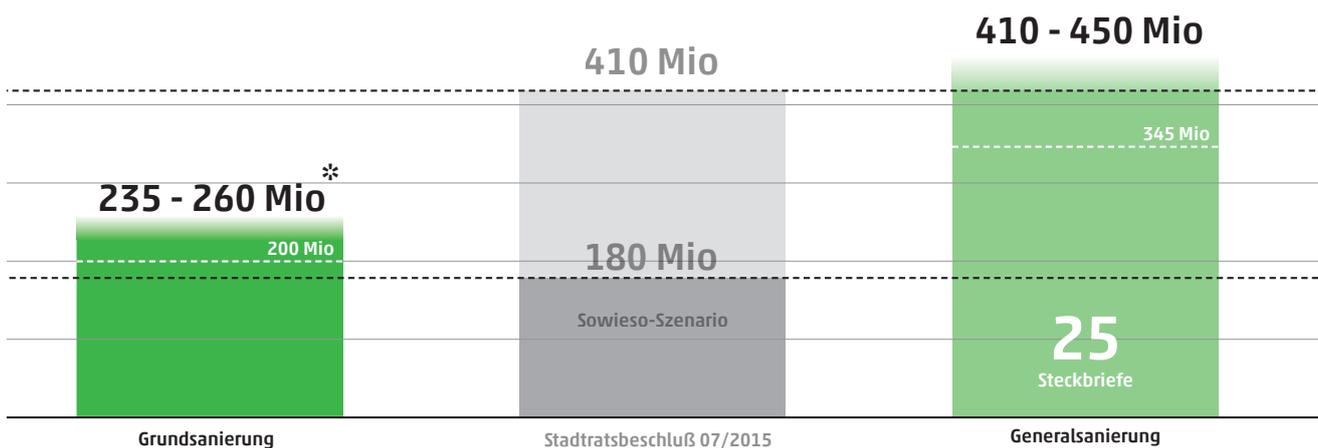
11.1.6 Ergebnisse - Übersicht

Zwei Sanierungsszenarien wurden unter Berücksichtigung der festgelegten Parameter und Grundlagen untersucht:

- **Generalsanierung**
komplette Sanierung des Gasteig auf Basis des Nutzerbedarfsprogramms
- **Grundsanierung**
Teilsanierung des Gasteig basierend auf dem Sowieso-Szenario, ergänzt um notwendige zusätzliche Maßnahmen. Die Grundsanierung dient der Sicherstellung des heutigen Betriebs über einen Zeitraum von 20 Jahren, keine funktionale Anpassung, reiner Betriebserhalt

In Ergänzung wurden die jährlichen Betriebskosten der einzelnen Maßnahmen der Grundsanierung hochgerechnet. Die Ergebnisse fließen in die Wirtschaftlichkeitsbewertungen der Maßnahmen mit ein.

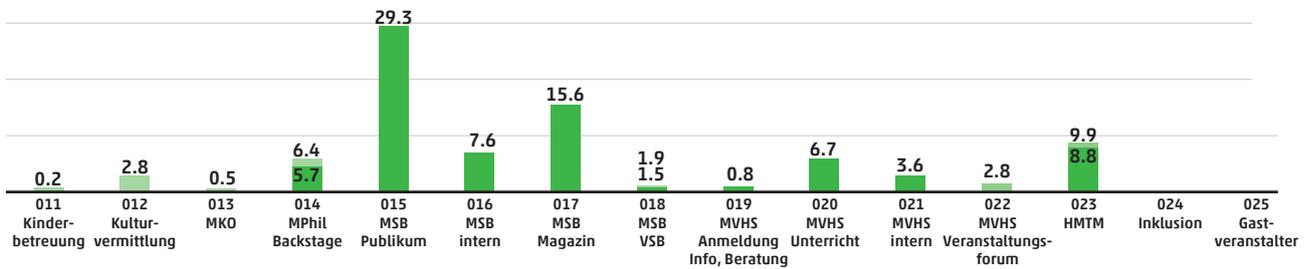
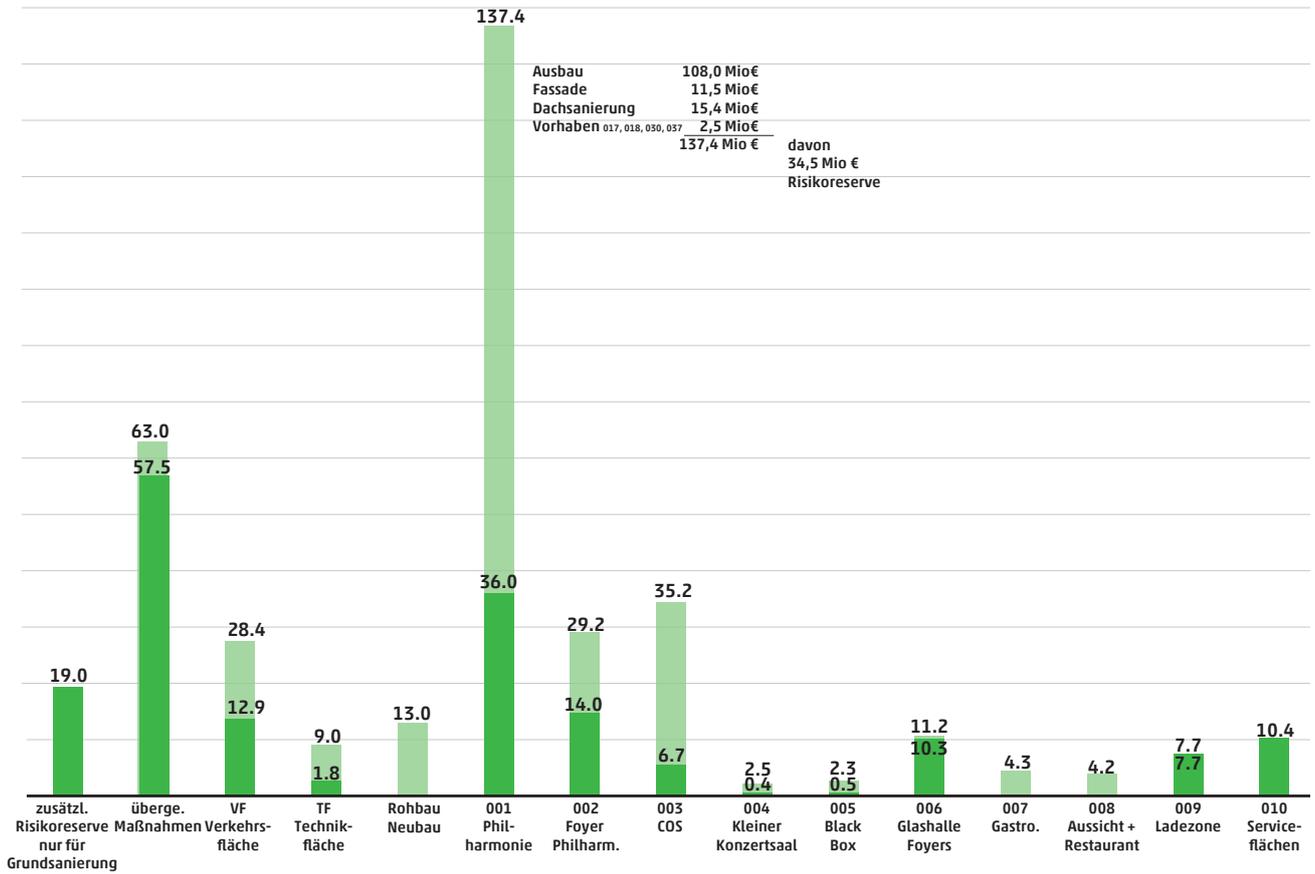
Alle Kosten enthalten Baunebenkosten, Risikoreserve und Preissteigerung bis Baubeginn 2020 und sind Nettokosten exklusive Umsatzsteuer. Interimskosten sind nicht enthalten.



* ohne 25 Steckbriefe
ohne akustische Optimierung Philharmonie

11.1.7 Ergebnisse - detailliert

Die zwei Sanierungsszenarien im differenzierten Vergleich:



11.2 GRUNDSANIERUNG

11.2 Grundsanie rung

11.2.1 Einleitung

Unter Grundsanie rung werden alle baulichen und technischen Sanierungsma ßnahmen verstanden, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs für die nächsten 20 Jahre erforderlich sind. Mit dem Ziel, Kosten für eine Grundsanie rung des Gasteig zu ermitteln, wurde das Sowieso-Szenario gemäß Masterplan 3.03 um zusätzliche Umfänge zur Komplettierung ergänzt.

Die Grundsanie rung wurde wie folgt definiert:

- Sowieso-Szenario gemäß Masterplan 3.03
- Vervollständigung der Haustechnik und eine Ergänzung um die Bereiche Backstage und Foyer Philharmonie
- Vervollständigung der Haustechnik und eine Ergänzung um die Bereiche Backstage und Foyer COS
- Vervollständigung der Sanierung der Dachflächen (ohne Philharmonie)
- Vervollständigung der Sanierung der Ladezone gemäß Machbarkeitsstudie Oktober 2016
- Teilsanie rung Kleiner Konzertsaal
- Abgleich Bibliothek mit Kosten aus dem Nutzerbedarfsprogramm
- Teilsanie rung TGA-Zentralen
- Teilsanie rung Aufzüge und Erneuerung der Rolltreppe
- Teilsanie rung Verkehrsflächen
- Baubetriebliche Massnahmen / Sanierungen von mittelbar betroffenen Bereichen, Provisorien, Schutzma ßnahmen

Nicht enthalten in der Grundsanie rung ist die akustische Optimierung der Philharmonie.

11.2.2 Vorgehensweise

Die Kostenermittlung wurde als Grobkostenschätzung auf Grundlage des Sowieso-Szenarios gemäß Masterplan 3.03 (Vorhaben, Themenblöcke, Bausteine und zusätzlichen Kostenbausteine und um zusätzliche Umfänge zur Komplettierung der Grundsanie rung erweitert, erstellt.

Die Kostenermittlung der Herstellkosten der Grundsanie rung des Gasteig ist nach der DIN 276 gegliedert.

11.2.3 Grundlage Sowieso-Szenario

Zusammenfassung der Gesamtergebnisse nach den Kostengruppen der DIN 276

KG	Leistung	Kosten- ermittlungen
	Leitmengen	NUF 53.167 m ²
KG 100 + 200	Grundstück, Herrichten	6.041.000 €
KG 300	Baukonstruktion	58.410.000 €
	Kostenkennwert pro m ² NUF	1.099 €/m ²
KG 400	Technische Anlagen	64.318.000 €
	Kostenkennwert pro m ² NUF	1.210 €/m ²
Summe 300 + 400		122.728.000 €
	Kostenkennwert pro m ² NUF	2.308 €/m ²
KG 500	Außenanlagen	1.875.000 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	912.000 €
	Kostenkennwert pro m ² NUF	17 €/m ²
Summe KG 200 - 600		131.556.000 €
	Kostenkennwert pro m ² NUF	2.474 €/m ²
KG 700	Baunebenkosten	35.092.000 €
Summe KG 200 - 700		166.648.000 €
Risikoreserve		38.944.000 €
Summe KG 200 - 700 inkl. Risikoreserve		205.592.000 €
Preissteigerung für Bauausführung ab 2020		32.539.000 €
Summe KG 200 - 700 inkl. Risikoreserve und Preisindex		238.131.000 €
	Kostenkennwert pro m ² NUF	4.479 €/m ²
Zusätzliche Risikorückstellung		19.051.000 €
Summe KG 200 - 700 inkl. erhöhte Risikoreserve		257.182.000 €
	Kostenkennwert pro m ² NUF	4.837 €/m ²

Der Anteil an Kosten, die aus dem Sowieso-Szenario MP 3.03 übernommen wurden, beträgt

181.979.000 €

76%

11.2.4 Kostenzusammenstellung Sowieso-Szenario und zusätzliche Umfänge

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

nach Sowieso-Szenario und zusätzlicher Umfänge zur Komplettierung der Grundsanierung

Eckdaten:

Nutzflächen NUF 1- 7	53.167 m ²
Verkehrsflächen VF	20.046 m ²
Technikflächen TF	7.126 m ²

KG Leistung	Sowieso-Szenario gemäß Masterplan 3.03								Ges.-Betrag [€ netto]
	Philharmonie	Carl-Orff-Saal	Ladezone	Bibliothek	RV	Black Box	übergeordnete Maßnahmen	Themenblock 5 Fassade PC, BI, RV	
KG 100 + 200 Grundstück, Herrichten	0	0	302.000	0	0	0	0	1.364.900	1.666.900
KG 300 Baukonstruktion	3.620.652	537.000	577.000	20.076.000	7.665.000	31.000	1.876.423	11.617.600	46.000.675
Kostenkennwert pro m2 NUF									
KG 400 Technische Anlagen	6.918.941	2.118.000	84.000	19.343.000	13.537.000	267.000	4.216.524	0	46.484.465
Kostenkennwert pro m2 NUF									
Summe 300 + 400	10.539.593	2.655.000	661.000	39.419.000	21.202.000	298.000	6.092.946	11.617.600	92.485.139
Kostenkennwert pro m2 NUF									
KG 500 Außenanlagen	0	0	26.000	0	0	0	0	0	26.000
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	415.810	0	600.000	0	89.000	0	0	0	1.104.810
Kostenkennwert pro m2 NUF									
Summe KG 200 - 600	10.955.403	2.655.000	1.589.000	39.419.000	21.291.000	298.000	6.092.946	12.982.500	95.282.850
Kostenkennwert pro m2 NUF									
KG 700 Baunebenkosten	2.739.403	664.000	322.000	10.015.000	5.324.000	75.000	1.883.123	3.505.275	24.527.801
Summe KG 200 - 700	13.694.806	3.319.000	1.911.000	49.434.000	26.615.000	373.000	7.976.069	16.487.775	119.810.650
Kostenkennwert pro m2 NUF									
Risikoreserve ca. 20 - 22%	3.545.372	714.000	531.000	13.723.000	7.503.000	80.000	2.056.480	3.297.555	31.450.406
Kostenkennwert pro m2 NUF									
Summe KG 200 - 700 inkl. Risikoreserve	17.240.178	4.033.000	2.442.000	63.157.000	34.118.000	453.000	10.032.549	19.785.330	151.261.056
Preissteigerung für Bauausführung ab 2020	3.334.822	762.000	449.000	11.845.000	6.806.000	85.000	2.193.451	5.243.112	30.718.386
Kostenkennwert pro m2 NUF									
Summe KG 200 - 700 inkl. Risikoreserve	20.575.000	4.795.000	2.891.000	75.002.000	40.924.000	538.000	12.226.000	25.028.442	181.979.442
Zusätzliche Risikorückstellung 8% auf die zus. Umfänge									
Summe KG 200 - 700 inkl. erhöhte Risikoreserve									

Kosten
für Grund-
sanierung
insgesamt:

Zusätzliche Umfänge zur Komplettierung												Ges.-Betrag Basis: Sowieso- Szenario MPhil [€ netto] Szenario 3	
Mphil Saal Ergänzung TGA	Mphil Foyer Ergänzung TGA; ohne 2. Fluchtweg	Mphil Backstage Ergänzung TGA	COS Backstage Ergänzung TGA	COS Saal Ergänzung TGA	Ladezone Differenz V005 zu Studie HENN 10/2016	Dachsanierung Differenz V008/V009/V01 1/V012 zu BKM	Teilsanierung Kleiner Konzertsaal	Bibliothek: Differenz zu NBP	TGA- Zentralen	Aufzüge Teilsan- ierung	Verkehrs- flächen		Bau- betriebliche Maßnahmen Provisorien, Schutz- maßnahmen
0	692.440	306.010	35.280	0	326.000	0	0	2.974.241	0	40.000			6.040.871
0	2.770.418	1.427.149	207.168	0	2.514.650	660.000	24.696	-7.712.488	1.030.262	0	4.123.576	7.363.900	58.410.005
2.251.665	4.577.523	1.538.670	207.408	619.675	482.550	270.000	212.708	-4.025.270	6.970.420	1.384.500	3.343.440	0	64.317.752
2.251.665	7.347.941	2.965.819	414.576	619.675	2.997.200	930.000	237.404	-11.737.758	8.000.681	1.384.500	7.467.016	7.363.900	122.727.758
0	74.190	0	0	0	157.600	1.617.500		0	0	0	0	0	1.875.290
0		32.325	3.780	0	-600.000	0	0	371.502	0	0	0	0	912.417
2.251.665	8.114.571	3.304.154	453.636	619.675	2.880.800	2.547.500	237.404	-8.392.015	8.000.681	1.424.500	7.467.016	7.363.900	131.556.336
607.950	2.190.934	892.122	141.127	167.312	884.846	720.785	64.099	-1.654.324	2.160.184	384.615	2.016.094	1.988.253	35.091.797
2.859.615	10.305.505	4.196.275	594.763	786.987	3.765.646	3.268.285	301.503	-10.046.339	10.160.865	1.809.115	9.483.110	9.352.153	166.648.133
629.115	2.267.211	923.181	146.060	173.137	717.862	708.723	66.331	-4.914.962	2.235.390	398.005	2.086.284	2.057.474	38.944.217
3.488.730	12.572.716	5.119.456	740.823	960.124	4.483.508	3.977.008	367.834	-14.961.301	12.396.255	2.207.120	11.569.395	11.409.627	205.592.350
411.670	1.483.580	604.096	95.425	113.295	368.210	262.360	43.404	-5.996.008	1.462.758	260.440	1.365.189	1.346.336	32.539.141
3.900.400	14.056.297	5.723.552	836.248	1.073.418	4.851.718	4.239.368	411.238	-20.957.309	13.859.013	2.467.560	12.934.583	12.755.963	238.131.491
													19.050.519
													257.182.010

11.2.5 Vergleich - Sowieso-Szenario mit Grundsanierung

Zusammenfassung der Gesamtergebnisse nach Maßnahmen und übergeordneten Leistungen einschließlich Vergleich Sowieso-Szenario zu Grundsanierung

Maßnahmen	Sowieso-Szenario	Grundsanierung
1 Philharmonie	32.069.000 €	35.970.000 €
2 Foyer Philharmonie		14.056.000 €
3 Carl-Orff-Saal	4.795.000 €	6.705.000 €
4 Kleiner Konzertsaal		411.000 €
5 Black Box	538.000 €	538.000 €
6 Foyers im Gasteig	10.394.000 €	10.394.000 €
7 Gastronomie		
8 Neues Restaurant		
9 Ladezone	2.891.000 €	7.743.000 €
10 Serviceflächen GMG	10.464.000 €	10.464.000 €
11 Kinderbetreuung		
12 Kulturvermittlung		
13 MKO Münchner Kammerorchester		
14 MPhilharmonie Backstage		5.724.000 €
MSB	73.479.000 €	52.522.000 €
15 MSB Publikumsflächen	40.981.000 €	29.315.000 €
16 MSB intern	10.721.000 €	7.574.000 €
17 MSB Magazin	21.777.000 €	15.632.000 €
18 MSB VSB	1.523.000 €	1.523.000 €
MVHS	11.196.000 €	11.197.000 €
19 MVHS One Desk	814.000 €	814.000 €
20 MVHS Unterricht	6.753.000 €	6.753.000 €
21 MVHS interner Service	3.629.000 €	3.629.000 €
22 MVHS Veranstaltungsforum		
23 HMTM	8.868.000 €	8.868.000 €
Übergeordnete Leistungen		
Übergeordnete Themen	25.760.000 €	25.760.000 €
Übergeordnete Baumaßnahmen		18.781.000 €
Baubetriebliche Maßnahmen		12.756.000 €
Verkehrsflächen		12.935.000 €
Technikflächen		1.785.000 €
Zwischensumme	181.977.000 €	238.132.000 €
Zusätzliche Risikorückstellung 8%, nur Grundsanierung		19.051.000 €
Insgesamt	181.977.000 €	257.183.000 €

Folgende Maßnahmen lösen die Mehrkosten der Grundsanierung gegenüber dem Sowieso-Szenario aus:

Zusätzl. Maßnahmen: 75.6 Mio

Ergänzungen TGA / Bau Philharmonie	18.0
Ergänzungen TGA / Bau COS	6.6
Ergänzungen TGA / Bau M Phil / COS Backstage	1.0
Mehrkosten Ladezone	4.9
Vervollständigung Dachsanierung	4.2
Kleiner Konzertsaal	0.4
MSB Differenz zu NBP	-20.5
TGA Zentralen	13.9
Aufzüge Teilsanierung	2.4
Verkehrsflächen	12.9
Baubetriebl. Maßnahmen	12.8
zusätzl. Risikorückstellung	19.0

11.3 GENERALSANIERUNG

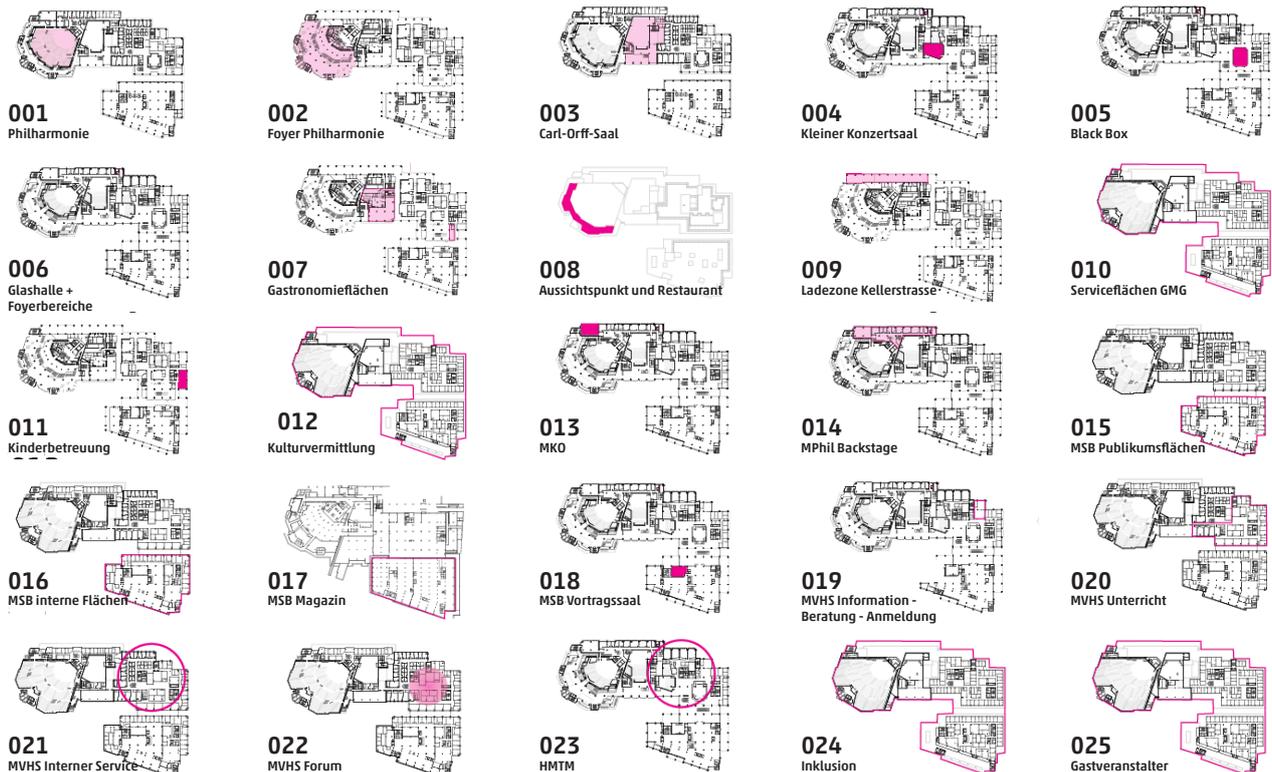
11.3 Generalsanierung

11.3.1 Einleitung

Unter Generalsanierung wird die bauliche und technische Umsetzung nutzerspezifischer Anforderungen verstanden. Dazu gehören Optimierungen, Erweiterungen oder auch funktionelle Anpassungen, so dass der Gasteig seinen zukünftigen Aufgaben als kultur- und bildungsvermittelndes Zentrum gewachsen ist.

In den Kosten für die Generalsanierung ist das Nutzerbedarfsprogramm mit 23 der insgesamt 25 Steckbriefe erfasst. Die Kosten für die beiden Steckbriefe 24 Inklusion und 25 Gastveranstalter sind nicht gesondert erfasst, sondern Bestandteil der übrigen.

Die ermittelten Herstellkosten der Generalsanierung enthalten die Kosten der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen des Nutzerbedarfsprogramms, vervollständigt um übergeordnete Leistungen zur kompletten Sanierung des Gasteig. Die Kostenermittlung enthält die Kosten der Kostengruppen 200–700 zuzüglich einer Risiko-reserve und eines Ansatzes für Preissteigerungen bis Baubeginn in 2020.



11.3.2 Vorgehensweise

Bei der Ermittlung der Kosten für die Generalsanierung wurde wie folgt vorgegangen:

- Nutzungsbereiche wurden zu Clustern zusammengefasst
- kostenmäßige Bewertung der Cluster gemäß Elementmethode der DIN 276
- Ermittlung von Kostenkennwerten je Cluster
- Abgleich der ermittelten Flächen über die Kostenkennwerte

Als Bestandteil des Nutzerbedarfsprogramms wurde eine Kostenermittlung der Herstellkosten der Generalsanierung des Gasteig gegliedert nach der DIN 276 erstellt. Grundlage hierzu ist das Basiskostenmodell. Im Basiskostenmodell wurden die Nutzungsbereiche des Gasteig zu Clustern zusammengefasst und kostenmäßig in Form von Grobkostenschätzungen je Cluster gemäß der Elementmethode der DIN 276 bewertet. Daraus wurden Kostenkennwerte je Cluster ermittelt.

Anhand der Kostenkennwerte der einzelnen Cluster wurden die im Rahmen der Erstellung und Abstimmung des Nutzerbedarfsprogramms festgelegten Maßnahmen mit ihren jeweiligen Zielen in Form einer Kostenhochrechnung bewertet. Mit der Kostenhochrechnung wurden sowohl die qualitativen als auch die quantitativen Komponenten der einzelnen Maßnahmen bewertet. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Steckbriefe.

Ferner wurden weitergehende und übergeordnete Baumaßnahmen kostenmäßig erfasst, um somit zu einer vollständigen Bewertung aller Maßnahmen der Generalsanierung zu gelangen.

11.3.3 Grundlagen

Der Kostenermittlung der Generalsanierung sowie dem Basiskostenmodell wurden keine Vorplanungsergebnisse o.ä. zugrunde gelegt. Grundlage sind die Ergebnisse der Nutzerbedarfsworkshops, allgemeine Informationen zum Bestand sowie Ableitungen aus dem Masterplan 3.03. wie folgt:

- Nutzerbedarfsworkshops und Synergieworkshop Juli 2016, Flächenliste vom 23.09.2016
- Basiskostenmodell vom 08.11.2016

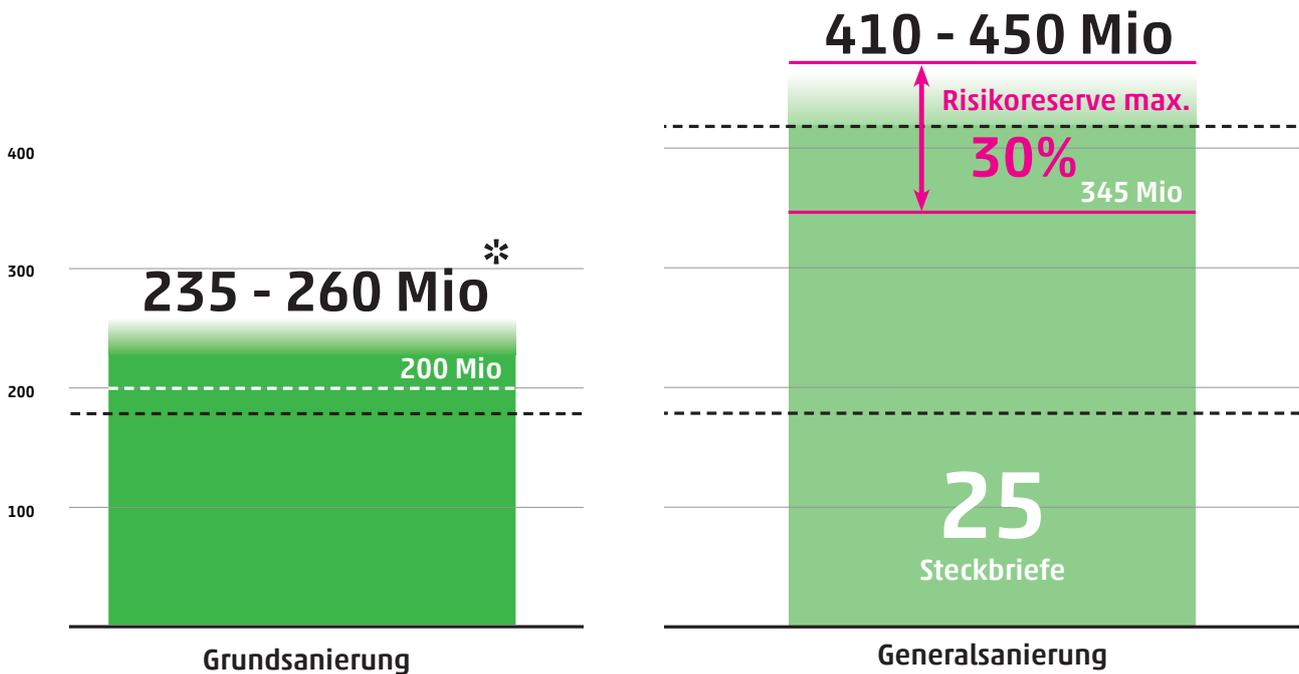
Das Basiskostenmodell enthält auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien des Carl-Orff-Saals und der Ladezone Kellerstrasse sowie die Hochrechnung der Kosten einer Generalsanierung der Philharmonie einschließlich der akustischen Optimierung des Saals.

11.3.4 Ergebnisse

Das Ergebnis der Kostenermittlung lässt sich in zwei wesentliche Bestandteile aufgliedern:

- die Grundkosten der Sanierung inklusive Baunebenkosten und Preissteigerung
- eine Risikoreserve in Höhe von ca. 30% max. , welche die Belastbarkeit und inhaltliche Tiefe der Grundlagen der Kostenermittlung reflektiert

Die dargestellte Bandbreite der Kosten ergibt sich aus einer geschätzten Schwankungsbreite der Kostenermittlung von 10%. Interimskosten sind nicht enthalten.



11.3.5 Gesamtkostenzusammenstellung

Zusammenfassung der bewerteten Maßnahmen sowie der übergeordneten Leistungen:

Maßnahmen			
1 Philharmonie		137.427.000 €	
2 Foyer Philharmonie		29.179.000 €	
3 Carl-Orff-Saal		35.235.000 €	
4 Kleiner Konzertsaal		2.512.000 €	
5 Black Box		2.302.000 €	
6 Foyers im Gasteig		11.188.000 €	
7 Gastronomie		4.311.000 €	
8 Neues Restaurant		4.184.000 €	
9 Ladezone		7.743.000 €	
10 Serviceflächen GMG		10.365.000 €	
11 Kinderbetreuung		248.000 €	
12 Kulturvermittlung		2.841.000 €	
13 MKO Münchner Kammerorchester		469.000 €	
14 MPhilharmonie Backstage		6.460.000 €	
15 MSB Publikumsflächen		29.315.000 €	
16 MSB intern		7.574.000 €	
17 MSB Magazin		15.632.000 €	
18 MSB VSB		1.947.000 €	
19 MVHS One Desk		812.000 €	
20 MVHS Unterricht		6.730.000 €	
21 MVHS interner Service		3.559.000 €	
22 MVHS Veranstaltungsforum		2.782.000 €	
23 HMTM		9.945.000 €	
Summe Maßnahmen / Steckbriefe		332.760.000 €	332.760.000 €
Übergeordnete Leistungen			
Übergeordnete Themen*			35.452.000 €
Neubau Aufstockung (außer Maßnahme 8 Neues Restaurant)			13.044.000 €
Übergeordnete Baumaßnahmen **			27.560.000 €
Verkehrsflächen			28.412.000 €
Technikflächen			9.038.000 €
Insgesamt			446.266.000 €

Der Anteil an Kosten, welche aus dem Masterplan 3.03 übernommen wurde, beträgt **62.366.865 €**
14%

* 1. Übergeordnete Themen

Vorhaben 020, 028, 036, 046, 050	8.764.865
Themenblock 2 Glashalle	7.705.000
Themenblock 5, Fassade (ohne PC)	13.535.000
Themenblock Baustein 6 Wegleitsystem	1.936.000
Themenblock 8, Hauptzugänge	1.512.000
Zus. Kostenbausteine Glasdach	1.998.000
	35.450.865

**

2. Übergeordnete Baumaßnahmen

Sanierung Dächer exkl. Philharmonie	7.266.463
Abbruch Allgemein / Ertüchtigung des Bestands	2.140.710
Zugang Ost für Nutzung im ehemaligen Bibliotheksmagazin	307.454
Ausstattung Poststelle Ostseite	132.333
Haustechnikzentralen: Sanitär, Heizung, Kälte, Sprinkler, Starkstrom	10.344.547
Sanierung Grundleitung	432.991
Erneuerung Fördertechnik (Aufzüge, Rolltreppen)	5.826.333
Tiefgarage: Lüftung / Entrauchung	1.109.454
	27.560.284

11.3.6 Gesamtkostenzusammenstellung - Bandbreite

Zusammenfassung der Gesamtergebnisse nach den 23 Maßnahmen sowie nach den übergeordneten Leistungen gegliedert und mit der erwähnten geschätzten Schwankungsbreite von 10%.

	KG 200-700+PS+RRv "von" = inkl. RR (unten) RR = 12% + Contingency bei Maßnahme 1 von 10%	KG 200-700+PS+RRb "bis" = inkl. RR (oben) RR = 22% + Contingency bei Maßnahme 1 von 20%
1 Philharmonie	122.158.000 €	137.427.000 €
2 Foyer Philharmonie	25.939.000 €	29.179.000 €
14 MPhilharmonie Backstage	5.912.000 €	6.460.000 €
Summe Philharmonie	154.009.000 €	173.066.000 €
3 Carl-Orff-Saal	32.346.000 €	35.235.000 €
4 Kleiner Konzertsaal	2.306.000 €	2.512.000 €
5 Black Box	2.113.000 €	2.302.000 €
6 Foyers im Gasteig	10.271.000 €	11.188.000 €
Zwischensumme 3 - 6	47.036.000 €	51.237.000 €
7 Gastronomie	5.706.000 €	6.216.000 €
abzgl. Küchensanierung	-1.749.000 €	-1.905.000 €
Summe Gastronomie	3.957.000 €	4.311.000 €
8 Neues Restaurant	3.905.000 €	4.184.000 €
9 Ladezone	7.108.000 €	7.743.000 €
10 Serviceflächen GMG	9.515.000 €	10.365.000 €
11 Kinderbetreuung	228.000 €	248.000 €
12 Kulturvermittlung	2.608.000 €	2.841.000 €
13 MKO Münchner Kammerorchester	431.000 €	469.000 €
15 MSB Publikumsflächen	26.911.000 €	29.315.000 €
16 MSB intern	6.817.000 €	7.574.000 €
Zwischensumme 8 - 16	57.523.000 €	62.739.000 €
17 MSB Magazin	7.527.000 €	8.199.000 €
Anteil Lagertechnik	6.824.000 €	7.434.000 €
Summe Magazin	14.351.000 €	15.633.000 €
18 MSB VSB	1.788.000 €	1.947.000 €
19 MVHS One Desk	746.000 €	812.000 €
20 MVHS Unterricht	6.178.000 €	6.730.000 €
21 MVHS interner Service	3.268.000 €	3.559.000 €
22 MVHS Veranstaltungsforum	2.554.000 €	2.782.000 €
23 HMTM	9.129.000 €	9.945.000 €
Zwischensumme 18 - 23	23.663.000 €	25.775.000 €
Summe Maßnahmen	300.539.000 €	332.761.000 €
Übergeordnete Themen	33.605.000 €	35.451.000 €
Neubau Aufstockung (außer Maßnahme 8 Neues Restaurant)	12.380.000 €	13.044.000 €
Übergeordnete Baumaßnahmen	25.300.000 €	27.560.000 €
Verkehrsflächen	26.083.000 €	28.412.000 €
Technikflächen	8.297.000 €	9.038.000 €
Insgesamt	406.204.000 €	446.266.000 €

11.3.7 Gesamtkostenzusammenstellung - Aufgliederung nach Maßnahmen und Schwerpunkten

Zusammenfassung der Gesamtergebnisse nach den 23 Maßnahmen und den übergeordneten Leistungen gegliedert sowie einer Darstellung der Kostenschwerpunkte:

- Kostengruppe 200 bis 700
- Risikoreserve
- Preissteigerung

Maßnahmen	KG 200 - 600	KG 700	Summe 200 - 700	Risikoreserve	Preissteigerung	Insgesamt
1 Philharmonie	62.343.000 €	23.058.000 €	85.401.000 €	34.449.000 €	17.577.000 €	137.427.000 €
2 Foyer Philharmonie	15.120.000 €	5.592.000 €	20.712.000 €	5.383.000 €	3.083.000 €	29.179.000 €
3 Carl-Orff-Saal	18.861.000 €	6.976.000 €	25.837.000 €	5.684.000 €	3.714.000 €	35.235.000 €
4 Kleiner Konzertsaal	1.344.000 €	497.000 €	1.842.000 €	405.000 €	265.000 €	2.512.000 €
5 Black Box	1.232.000 €	456.000 €	1.688.000 €	371.000 €	243.000 €	2.302.000 €
6 Foyers im Gasteig	5.989.000 €	2.215.000 €	8.204.000 €	1.805.000 €	1.179.000 €	11.188.000 €
7 Gastronomie	1.930.000 €	1.231.000 €	3.161.000 €	695.000 €	454.000 €	4.311.000 €
8 Neues Restaurant	2.277.000 €	842.000 €	3.119.000 €	624.000 €	441.000 €	4.184.000 €
9 Ladezone	4.144.000 €	1.533.000 €	5.677.000 €	1.249.000 €	817.000 €	7.743.000 €
10 Serviceflächen GMG	5.548.000 €	2.052.000 €	7.600.000 €	1.672.000 €	1.093.000 €	10.365.000 €
11 Kinderbetreuung	133.000 €	49.000 €	182.000 €	40.000 €	26.000 €	248.000 €
12 Kulturvermittlung	1.521.000 €	562.000 €	2.083.000 €	458.000 €	299.000 €	2.841.000 €
13 MKO Münchner Kammerorchester	251.000 €	93.000 €	344.000 €	76.000 €	49.000 €	469.000 €
14 MPhilharmonie Backstage	3.458.000 €	1.279.000 €	4.737.000 €	1.042.000 €	681.000 €	6.460.000 €
15 MSB Publikumsflächen	15.692.000 €	5.804.000 €	21.496.000 €	4.729.000 €	3.090.000 €	29.315.000 €
16 MSB intern	3.924.000 €	1.451.000 €	5.375.000 €	1.330.000 €	869.000 €	7.574.000 €
17 MSB Magazin	9.840.000 €	1.623.000 €	11.463.000 €	2.522.000 €	1.648.000 €	15.632.000 €
18 MSB VSB	1.042.000 €	386.000 €	1.428.000 €	314.000 €	205.000 €	1.947.000 €
19 MVHS One Desk	435.000 €	161.000 €	595.000 €	131.000 €	86.000 €	812.000 €
20 MVHS Unterricht	3.603.000 €	1.333.000 €	4.935.000 €	1.086.000 €	709.000 €	6.730.000 €
21 MVHS interner Service	1.905.000 €	705.000 €	2.610.000 €	574.000 €	375.000 €	3.559.000 €
22 MVHS Veranstaltungsforum	1.489.000 €	551.000 €	2.040.000 €	449.000 €	293.000 €	2.782.000 €
23 HMTM	5.323.000 €	1.969.000 €	7.292.000 €	1.604.000 €	1.048.000 €	9.945.000 €
Summe Maßnahmen / Steckbriefe	167.404.000 €	60.418.000 €	227.821.000 €	66.692.000 €	38.244.000 €	332.760.000 €
Übergeordnete Leistungen						
Übergeordnete Themen	23.061.000 €	6.227.000 €	29.288.000 €	6.163.000 €	enthalten	35.452.000 €
Neubau Aufstockung (ohne Maßn. 8)	7.787.000 €	2.102.000 €	9.889.000 €	1.780.000 €	1.375.000 €	13.044.000 €
Übergeordnete Baumaßnahmen	15.913.000 €	4.296.000 €	20.209.000 €	4.446.000 €	2.905.000 €	27.560.000 €
Verkehrsflächen	16.405.000 €	4.429.000 €	20.834.000 €	4.583.000 €	2.995.000 €	28.412.000 €
Technikflächen	5.218.000 €	1.409.000 €	6.627.000 €	1.458.000 €	953.000 €	9.038.000 €
Insgesamt	235.788.000 €	78.881.000 €	314.668.000 €	85.122.000 €	46.472.000 €	446.266.000 €

11.3.8 Kostenzuordnung - Sowieso-Szenario, Grundsanierung und Generalsanierung nach Maßnahmen

Zusammenfassung der Gesamtergebnisse nach den 23 Maßnahmen und den übergeordneten Leistungen gegliedert mit einer Darstellung der Kostenschwerpunkte:

Maßnahmen	Sowieso-Szenario	Grundsanierung	Generalsanierung
1 Philharmonie	32.069.480 €	35.969.880 €	137.427.000 €
2 Foyer Philharmonie		14.056.297 €	29.179.000 €
3 Carl-Orff-Saal	4.795.000 €	6.704.666 €	35.235.000 €
4 Kleiner Konzertsaal		411.238 €	2.512.000 €
5 Black Box	538.000 €	538.000 €	2.302.000 €
6 Foyers im Gasteig	10.337.000 €	10.337.000 €	11.188.000 €
7 Gastronomie			4.311.000 €
8 Neues Restaurant			4.184.000 €
9 Ladezone	2.891.000 €	7.742.718 €	7.743.000 €
10 Serviceflächen GMG	9.295.000 €	9.295.000 €	10.365.000 €
11 Kinderbetreuung			248.000 €
12 Kulturvermittlung			2.841.000 €
13 MKO Münchner Kammerorchester			469.000 €
14 MPhilharmonie Backstage		5.723.552 €	6.460.000 €
MSB	73.480.000 €	52.521.691 €	52.521.000 €
15 MSB Publikumsflächen	40.981.183 €	29.315.385 €	29.315.000 €
16 MSB intern	10.721.387 €	7.574.100 €	7.574.000 €
17 MSB Magazin	21.777.431 €	15.632.206 €	15.632.000 €
18 MSB VSB	1.523.000 €	1.523.000 €	1.947.000 €
MVHS	12.502.000 €	12.502.000 €	13.883.000 €
19 MVHS One Desk	721.709 €	721.709 €	812.000 €
20 MVHS Unterricht	6.066.001 €	6.066.001 €	6.730.000 €
21 MVHS interner Service	3.207.457 €	3.207.457 €	3.559.000 €
22 MVHS Veranstaltungsforum	2.506.834 €	2.506.834 €	2.782.000 €
23 HMTM	8.790.000 €	8.790.000 €	9.945.000 €
Übergeordnete Leistungen			
Übergeordnete Themen	25.759.963 €	25.759.963 €	35.451.000 €
Neubau Aufstockung (außer Maßnahme 8 Neues Restaurant)			13.044.000 €
Übergeordnete Baumaßnahmen		18.781.292 €	27.560.000 €
Baubetriebliche Maßnahmen		12.755.963 €	
Verkehrsflächen		12.934.583 €	28.412.000 €
Technikflächen		1.784.649 €	9.038.000 €
Zwischensumme	181.979.442 €	238.131.491 €	446.265.000 €
Zusätzliche Risikorückstellung 8%, nur Grundsanierung		19.050.519 €	
Insgesamt	181.979.442 €	257.182.010 €	446.265.000 €

11.4 BASISKOSTENMODELL

11.4 Basiskostenmodell

11.4.1 Einleitung

Das Basiskostenmodell hat im Laufe der Bearbeitung des Projekts zwei Aufgaben:

- eine erstmalige Kostenbewertung der Zwischenergebnisse der Nutzerbedarfsworkshops
- Grundlage für die Ermittlung der Herstellkosten der Generalsanierung

11.4.2 Vorgehensweise

Die Nutzungsbereiche des Gasteig wurden zu Clustern zusammengefasst. Cluster wurden als Funktionsbereiche ähnlicher Nutzung bzw. Anforderung definiert. Dann wurden für die einzelnen Cluster Grobkostenschätzungen nach der Elementmethode gemäß DIN 276 erstellt und ausgewertet. Die Grobkostenschätzung der KG 200-600 wurde auf Basis der Flächenliste des NBP sowie aufgrund von geschätzten Mengen und entwickelten Einheitspreisen bzw. Erfahrungswerten erstellt.

Die Grobkostenschätzungen der Cluster wurden zum Basiskostenmodell zusammengefasst. Das Basiskostenmodell wurde um übergeordnete bauliche Maßnahmen vervollständigt. Die ersten Hochrechnungen der Herstellkosten der Generalsanierung waren damit sowohl ein Indikator der Ergebnisse der Nutzerbedarfsworkshops als auch eine Hochrechnung der Gesamtkosten.

Aus dem Basiskostenmodell wurden Kostenkennwerte je m² Nutzfläche der einzelnen Cluster abgeleitet. Die Kostenermittlung der Generalsanierung wie auch Teile der Grundsanierung wurden anhand der Kostenkennwerte erstellt.

Das Basiskostenmodell enthält auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien des Carl-Orff-Saals und der Ladezone Kellerstrasse sowie die Hochrechnung der Kosten einer Generalsanierung der Philharmonie einschließlich der akustischen Optimierung des Saals.

Die Ansätze für Baunebenkosten (KG 700), Risikoreserve und Preissteigerung bis Baubeginn wurden aus dem Masterplan 3.03 abgeleitet. Die Ansätze für Baunebenkosten und Risikoreserve wurden jeweils vereinheitlicht, der Ansatz für Preissteigerung wurde anhand der veröffentlichten Baupreisindizes für Bauwerke in Bayern an den Preisstand der Kostenermittlung angepasst.

11.4.3 Grundlagen

Dem Basiskostenmodell wurden keine Vorplanungsergebnisse o.ä. zugrunde gelegt. Grundlage sind die Ergebnisse der Nutzerbedarfsworkshops (Flächenliste zuletzt aktualisiert am 23.09.2016), allgemeine Informationen zum Bestand sowie Ableitungen aus dem Masterplan 3.03.

11.4.4 Wesentliche Prämissen

Das Gebäude wird geräumt und im Wesentlichen entkernt. Die Sanierung und der Umbau finden im entkernten Zustand und nicht bei laufendem Betrieb statt. Eine Teilinbetriebnahme und somit eine zeitliche Überlappung des Baubetriebs und der Nutzung finden nicht statt.

Qualitäten und Standards in Analogie zu dem heutigen Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes.

11.4.5 Kosteninhalte

Die folgenden Leistungen sind in den Kosten nicht enthalten:

11.4.5.1 Übergreifend:

- Umsatzsteuer
- Die von der GMG zu berechnende nichtabzugsfähige Vorsteuer
- Preissteigerung bei einem Baubeginn später als 2020
- Die Kosten der Generalsanierung der Küche des Restaurant „gast“ sind nicht enthalten und wurden beim Cluster Gastro-intern in Abzug gebracht
- Sanierung der Tiefgarage
- Bauliche Maßnahmen des Steckbriefes „Inklusion“ über die gesetzlichen Anforderungen hinaus
- Nichtbaukosten (Umzugskosten, Ersatzflächen, Ausweichflächen, Vermietungen)

11.4.5.2 Nach Kostengruppen:

- KG 100 Grundstück
- KG 200 Erschließen
 - öffentliche und nicht öffentliche Erschließung
- KG 300 Baukonstruktion
 - Statisch relevante Umbaumaßnahmen (bis auf Studien Philharmonie, Carl-Orff-Saal und Ladezone)
 - Statisch relevante Eingriffe in den Bestand: hier wurde eine gewidmete Reserve von € 500.000 für Abbruch und Änderungen und € 450.000 für Ertüchtigungen und Sanierungen aufgenommen
 - energetische Sanierung der geschlossenen Fassaden
- KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen
 - Waschtische in den Büroräumen
 - aktive Datenkomponenten
 - Einrichtungen zur zentralen, leistungsbezogenen Abrechnung der Energiekosten.
Je nach Medien wurde eine dezentrale bzw. flächenbezogene Abrechnungsart zugrunde gelegt
 - Küchentechnische Anlagen
- KG 600 Ausstattungen, Kunstwerke
 - bis auf die in den Steckbriefen der Vorhaben aufgeführten Kosten sowie den Kosten der Beschilderung sind keine weitere Kosten enthalten
- KG 700 Baunebenkosten
 - Eigenleistungen des Bauherrn, Wettbewerbskosten, Versicherungen

11.4.6 Ergebnisse

Die Kostenkennwerte sind gegliedert in

- Baukosten der Kostengruppen 200 bis 700
- Risikoreserve
- Preissteigerung bis Baubeginn 2020

11.4.6.1 Ergebnisse - Zuordnungsmatrix

Darstellung der festgelegten Cluster

Zuordnungsmatrix Cluster

Nutzungskategorien	Bauteile			
	Übergeordnetes	Philharmonie	Bibliothek	RV
Büro / Verwaltung	X	X	X	X
Publikum Bibliothek öffentlich, VHS			X	X
Saal		X	X	X
Saal Backstage		X	X	X
Lernen				X
Läden	X			
Lager / Logistik / Magazin		X	X	X
Sozial incl. Sanitär	X	X	X	X
Werkstatt	X		X	
Gastro öffentlich	X			
Gastro intern		X	X	
Sonderfläche für Externe	X			X
Foyer	X	X		
Verkehrsfläche	X			
Technikfläche	X			

11.4.6.2 Ergebnisse - Kostenkennwerte der Cluster und weitere Kostenkennwerte

Übersicht der Kostenkennwerte der Cluster in €/m² Nutzfläche, gegliedert nach Kostenschwerpunkten.

Übersicht von weiteren Kostenkennwerten zur Vervollständigung des Basiskostenmodells.

Kostenkennwerte Cluster

CLUSTER - AUSBAU

Nutzungskategorien	NUF = Nutzfläche	KG 200 - 700	Risikoreserve	Preissteigerung	Summe
Büro	€ pro m2 NUF	1.809 €/m ²	398 €/m ²	260 €/m ²	2.467 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Publikum	€ pro m2 NUF	1.946 €/m ²	428 €/m ²	280 €/m ²	2.654 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Saal	€ pro m2 NUF	5.828 €/m ²	1.282 €/m ²	838 €/m ²	7.948 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Saal Backstage	€ pro m2 NUF	2.634 €/m ²	580 €/m ²	379 €/m ²	3.592 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Lernen	€ pro m2 NUF	2.274 €/m ²	500 €/m ²	327 €/m ²	3.102 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Läden	€ pro m2 NUF	1.818 €/m ²	400 €/m ²	261 €/m ²	2.479 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Lager / Logistik / Magazin	€ pro m2 NUF	960 €/m ²	211 €/m ²	138 €/m ²	1.309 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Sozial	€ pro m2 NUF	2.321 €/m ²	511 €/m ²	334 €/m ²	3.165 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Werkstatt	€ pro m2 NUF	1.579 €/m ²	347 €/m ²	227 €/m ²	2.153 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Gastro öffentlich	€ pro m2 NUF	2.629 €/m ²	578 €/m ²	378 €/m ²	3.585 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Gastro intern	€ pro m2 NUF	2.615 €/m ²	575 €/m ²	376 €/m ²	3.566 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Sonderflächen für Externe	€ pro m2 NUF	1.715 €/m ²	377 €/m ²	247 €/m ²	2.339 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Foyer	€ pro m2 NUF	2.140 €/m ²	471 €/m ²	308 €/m ²	2.918 €/m²
	€ pro m2 BGF				
Technikflächen (TF)	€ pro m2 NUF				
	€ pro m2 BGF	910 €/m ²	200 €/m ²	131 €/m ²	1.241 €/m²
Verkehrsflächen (VF)	€ pro m2 NUF				
	€ pro m2 BGF	1.455 €/m ²	320 €/m ²	209 €/m ²	1.984 €/m²

Kostenkennwerte Cluster

WEITERE KOSTENKENNWERTE

	BGF = Bruttogrundfläche	KG 200 - 700	Risikoreserve	Preissteigerung	Summe
Neubau	€ pro m2 NUF	2.395 €/m ²	431 €/m ²	333 €/m ²	3.160 €/m²
	€ pro m2 BGF	1.634 €/m ²	294 €/m ²	227 €/m ²	2.155 €/m²
Sonstige Baumaßnahmen	€ pro m2 NUF	375 €/m ²	82 €/m ²	54 €/m ²	511 €/m²
	€ pro m2 BGF	240 €/m ²	53 €/m ²	34 €/m ²	327 €/m²
Gastro intern-Sanierung	Gesamt	-1.397.000 €	-307.340 €	-200.821 €	-1.905.161 €
Lagertechnik MSB	Gesamt	5.450.840 €	1.199.185 €	783.567 €	7.433.592 €
Vorhaben 020, 028, 036, 046, 050,	Gesamt	7.284.865 €	1.480.000 €		8.764.865 €
Themenblock 2, Glashalle	Gesamt	6.275.000 €	1.430.000 €		7.705.000 €
Themenblock 5, Fassade (ohne PC)	Gesamt	11.279.000 €	2.256.000 €		13.535.000 €
Themenblock Baustein 6, Wegeleit.	Gesamt	1.489.000 €	447.000 €		1.936.000 €
Themenblock 8, Hauptzugänge	Gesamt	1.260.000 €	252.000 €		1.512.000 €
Zus. Kostenbausteine Glasdach	Gesamt	1.700.000 €	298.000 €		1.998.000 €
Neubau Aufstockung	Gesamt	11.436.350 €	2.058.543 €	1.590.092 €	15.084.985 €
Übergeordnete Baumaßnahmen	Gesamt	20.209.152 €	4.446.014 €	2.905.098 €	27.560.264 €
Verkehrsflächen	Gesamt	20.833.955 €	4.583.470 €	2.994.915 €	28.412.340 €
Technikflächen	Gesamt	6.627.182 €	1.457.980 €	952.668 €	9.037.831 €
Philharmonie	Gesamt	85.400.693 €	34.448.845 €	17.577.292 €	137.426.830 €
Foyer - Philharmonie	Gesamt	20.712.050 €	5.383.139 €	3.083.400 €	29.178.589 €
Carl-Orff-Saal (ohne Backstage)	Gesamt	25.173.305 €	5.538.127 €	3.618.703 €	34.330.136 €
Ladezone	Gesamt	5.676.646 €	1.248.862 €	817.210 €	7.742.718 €

11.4.6.3 Ergebnisse - Preissteigerung

Darstellung der Ermittlung der Preissteigerungsrate basierend auf den veröffentlichten Baupreisindizes für Bauwerke in Bayern und extrapoliert bis Baubeginn 2020.

Baupreisindizes für Bauwerke: Bayern, Indizes für Gebäude- und Bauwerksarten, 2010=100

Baupreisindizes
 Baupreisindizes (2010=100)
 Bayern

Jahres- durchschnitt	Wohngebäude		Bürogebäude		gewerbliche Betriebsgebäude	
	Indexwert / Entwicklung		Indexwert / Entwicklung		Indexwert / Entwicklung	
2000	86,2		84,7		83,1	
2001	86,8	1,007	85,4	1,008	83,9	1,010
2002	86,8	1,000	85,6	1,002	84,1	1,002
2003	86,7	0,999	85,5	0,999	84,3	1,002
2004	87,6	1,010	86,5	1,012	85,4	1,013
2005	87,9	1,003	87,1	1,007	86,8	1,016
2006	89,6	1,019	89	1,022	88,8	1,023
2007	95,8	1,069	95,7	1,075	95,4	1,074
2008	98,7	1,030	98,8	1,032	98,8	1,036
2009	99,3	1,006	99,5	1,007	99,5	1,007
2010	100	1,007	100	1,005	100	1,005
2011	102,8	1,028	102,9	1,029	103,2	1,032
2012	105,5	1,026	105,4	1,024	105,6	1,023
2013	107,8	1,022	107,6	1,021	107,6	1,019
2014	110	1,020	109,9	1,021	109,7	1,020
2015	111,6	1,015	111,6	1,015	111,2	1,014
<i>Mittelwert / Jahr ab 2000</i>		1,018		1,019		1,020
2015 - Februar	111,2		111,1		110,7	
2015 - Mai	111,5		111,5		111,1	
2015 - August	111,8		111,8		111,4	
2015 - November	112		112,1		111,6	
2016 - Februar	112,9	1,015	112,8	1,015	112,3	1,014
2016 - Mai	113,7	1,020	113,6	1,019	113,1	1,018
<i>Mittelwert / Jahr ab 2010</i>		1,022		1,022		1,021

Mittelwert aller Gebäudearten: 1,0214

(C)opyright 2016 Bayerisches Landesamt für Statistik

Stand: 17.08.2016 / 13:39:09

Kursiv: Auswertung Büro HENN

Ermittlung der Preissteigerungsrate für das Basiskostenmodell

Mittlere Preissteigerungsrate pro Jahr 2,14%

Gemäß Besprechung GMG / HENN vom 23.09.2016 wird die o.g. Preissteigerungsrate angewendet; die Anweisung gemäß Email GMG vom 06.05.2016 ist überholt 2,14%

Preisstand der Einheitspreise: 4. Quartal 2015

Baubeginn Anfang 2. Quartal 2020;

Angenommene Bauzeit 4 Jahre

Anzahl Quartale ab 4. Quartal 2015 bis 31.12.2020 21 Quartale

Zeitraum der Preissteigerung entspricht 5,25 Jahre

Preissteigerung	11,8%
------------------------	--------------

11.4.6.4 Ergebnisse - Quellen

Übersicht der Quellen der Kostenansätze der einzelnen Kostenermittlungen mit Verweis auf den Masterplan 3.03 bzw. Einzelermittlungen des Büro Henn.

QUELLEN DER KOSTENANSATZE

	1	2	3	4	5	6
	Grundsanie- rung (Sowieso-Szenario) Vorhaben (V)	Weiterführende Maßnahmen Themenblöcke (TB)	Kostendaten HENN bzw. Büro Peutz (COS)	In 1-Grund- sanie- rung enthalten, jedoch in BKM von HENN bewertet	In 2- Weiterführende Maßn. enthalten, jedoch in BKM von HENN bewertet	Kommentare
		TB 1 Erhöhung der Nutzungsflexibilität der Räume: den Maßnahmen nicht direkt zugeordnet				
<u>Übergeordnete Maßnahmen</u>						
Betriebs-Kommunikationssystem	V 020					um NUF-Zuwachs angepasst
Informationssysteme	V 028					um NUF-Zuwachs angepasst
Elektronische Sicherheitssysteme	V 036					um NUF-Zuwachs angepasst
Erneuerung Bürokommunikation	V 046					um NUF-Zuwachs angepasst
Kommunikationsmanagement	V 050					keine Baukosten, sondern Beratungs- und Info-
Sanierung Fassade PC, RV, BI ohne Glashalle	Themenblock (TB) 5					Aufgeteilt in PC und in RV + BI
Werbe- und Wegeleitsystem	Baustein 6					
Glasdach Bibliothek	zus. Kostenbausteine					
Glashalle inkl. Eingangsbereich		TB 2				
Hauptzugänge		TB 8				
<u>Sonstige Übergeordnete Flächen / Maßnahmen</u>						
Neubau Aufstockung			X			
Verkehrsflächen			X			
Technikflächen			X			

<u>Maßnahmen / Steckbriefe</u>						
001 - Philharmonie			X	V 001/002		
Dachsanie- rung Philharmonie		TB 4				
Ü-Räume	V 017					
Philharmonie Internet	V018					
Philharmonie Orgel	V030					
002 - Foyer Philharmonie			X	V 001/002		
Philharmonie Mobiliar Foyer	V037					
Teppichboden Foyer Philharmonie	zus. Kostenbausteine		X			
003 - Carl-Orff-Saal				V 003/004		
004 - Kleiner Konzertsaal			X			
005 - Black Box			X	V 035		
006 - Foyers im Gasteig			X			
007 - Gastronomieflächen			X			
008 - neues Restaurant			X			
009 - Ladezone			X	V 005		
010 - Serviceflächen GMG			X			
011 - Kinderbetreuung			X			
012 - Kulturvermittlung			X			
013 - MKO Münchner Kammerorchester			X			
014 - M-Philharmonie Backstage			X			
015 - MSB Publikumsflächen			X	aus V 007/008		
016 - MSB interne Flächen			X	aus V 007/008		
017 - MSB Magazin			X	aus V 007/008		
018 - MSB VSB			X	aus V 009/010		
019 - MVHS One Desk			X	aus V 011/012		
020 - MVHS Unterricht			X	aus V 011/012		
021 - MVHS interner Service			X	aus V 011/012		
022 - MVHS Verantwältigungsforum			X	aus V 011/012		
023 - HMTM			X		aus TB 9	
024 - Inklusion						wird nicht bewertet

* BKM= Basiskostenmodell

11.5 WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

11.5 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

11.5.1 Einleitung

Im Stadtratsbeschluss vom 01.07.2015 wurde die GMG im Benehmen mit dem Kulturreferat beauftragt, „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu den über die Sowieso-Maßnahmen hinausgehenden Bausteine zu erstellen“¹⁾. Die im Rahmen des Baukostencontrollings ermittelten prognostizierten Baukosten können keinen alleinigen Aufschluss über die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme geben. Daher wurden, in Ergänzung zu den Baukosten, die (langfristigen) Auswirkungen auf den Betriebsmittelzuschuss untersucht.

Bei der Erstellung des Nutzerbedarfsprogramms waren die im Gasteig ansässigen Institute, das Kulturreferat und die GMG maßgeblich beteiligt. Da die Ideen aller Nutzer berücksichtigt wurden, ist folglich auch eine Auswirkung auf den Betriebsmittelzuschuss aller Nutzer zu erwarten (z. B. durch die Erweiterung von Flächen). Um eine vollständige Aussage zur Wirtschaftlichkeit der Generalsanierung abgeben zu können, müssen die Auswirkungen auf den Haushalt der städtischen Nutzer, des Kulturreferats sowie der GMG untersucht werden.

Die Zielsetzung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bestand darin, die Auswirkungen auf den Betriebsmittelzuschuss darzustellen:

- für jeden Steckbrief / jede Maßnahme
- für jeden Nutzer und die GMG
- für den gesamtstädtischen Haushalt

In Analogie zu den Baukosten wurden die Ergebnisse in einer Range (ca. +/- 15%) dargestellt. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass die Auswirkungen auf den Betriebsmittelzuschuss in dieser frühen Projektphase nur einen groben Anhaltspunkt zur Wirtschaftlichkeit geben können.

¹⁾ s. Stadtratsbeschluss vom 01.07.2015

11.5.2 Prämissen

Bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurden folgende Prämissen zugrunde gelegt:

- **Transparenz, Einfachheit und Nachvollziehbarkeit**
Der Aufbau der zugrunde liegenden Tabellen und die Herkunft der Daten müssen nachvollziehbar sein. Die Ergebnisse sollen leicht verständlich und einfach zu plausibilisieren sein.
- **Konsistenz in der Vorgehensweise**
Die Vorgehensweise in den unterschiedlichen Teilbereichen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde weitestgehend einheitlich beibehalten. Dies sollte v. a. der Nachvollziehbarkeit dienen. Ausgangsbasis der Änderung des Betriebsmittelzuschusses sind die Flächenänderungen. Diese wurden z. B. in den Betriebskosten der GMG wie auch bei den in Anschlag gebrachten Mietpreisen (für Saalmieten und Büroflächen) gleichermaßen berücksichtigt. Darüber hinaus wurde durchgehend mit der gleichen Preissteigerungsrate gerechnet.
- **Realistische Annahmen und fundierte Ansätze**
Zugrunde gelegt wurden die derzeitigen Aufwendungen und Erlöse sowie die bereits implementierten Methoden zur Kostenermittlung und -zuordnung. So bildet z. B. das Berechnungsschema der Kostenmiete von 1985 die Grundlage für die Zuordnung der Kosten auf die Säle und Flächen im Gasteig. Dieses Berechnungsschema ist eine fundierte und mit der Stadtkämmerei abgestimmte Grundlage zur Zuordnung der Kosten und zur Ermittlung der Kostenmiete.

11.5.3 Grundsätzliche Vorgehensweise

Grundsätzlich wurde in allen Teilbereichen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach der gleichen Systematik vorgegangen:

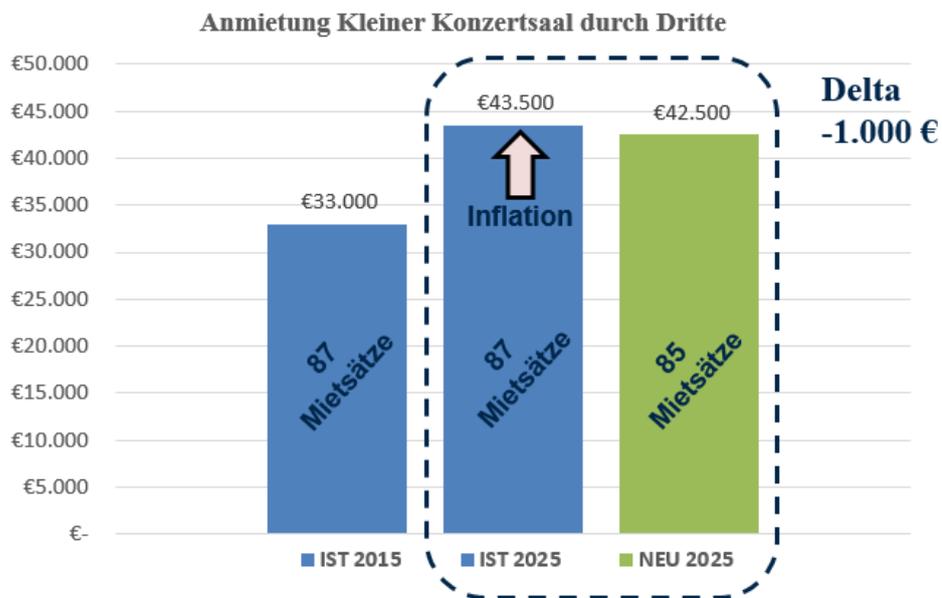
- 1 Es wurde der Status Quo (Ist-Aufwendungen, Ist-Erlöse, Anzahl Mietsätze) ermittelt. Dieser entspricht dem „IST 2015“.
- 2 Das IST 2015 wurde mit einer Preissteigerung von 2% pro Jahr auf das Jahr 2025 ²⁾ hochgerechnet. Aufgrund von Unwägbarkeiten in der Preisentwicklung wurde eine zusätzliche (Risiko-) Reserve in Höhe von 10% berücksichtigt. Daraus resultiert das „IST 2025“. Dieser Wert gibt an, wie hoch z. B. die Betriebskosten im Jahr 2025 wären, wenn man nicht umbauen würde und von einer identischen Auslastung in den Sälen ausgehen würde.
- 3 Dem gegenüber wurde bei den Nutzern abgefragt und auf dieser Grundlage prognostiziert, wie hoch der Zuschuss nach Umsetzung der Steckbriefe (z. B. auf Grundlage geänderter Flächen) wäre. Dieser Wert wird als „NEU 2025“ angegeben.
- 4 Aus diesen Werten wurde das „Delta NEU / IST 2025“ ermittelt. Dieser Wert gibt an, wie hoch die aus dem Umbau resultierende Auswirkung auf den Betriebsmittelzuschuss im Jahr 2025 ist.

In allen Bestandteilen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bildet sich die oben beschriebene und in dieser Tabelle dargestellte Berechnungssystematik ab:

Ist 2015	Ist 2025	Neu 2025	Delta Neu / Ist 2025
Aufwendungen Status Quo	<i>Ist-Zahlen hochrechnen auf das Jahr 2025 (indexieren)</i>	Prognostizierte Aufwendungen 2025	= Aufwendungen Neu <i>abzgl.</i> Aufwendungen Ist
<i>abzgl.</i> Erlöse Status Quo		Prognostizierte Erlöse 2025	= Erlöse Neu <i>abzgl.</i> Erlöse Ist
= Zuschuss aktuell		= Prognostizierter Zuschuss	= Auswirkung auf den Haushalt der LHM

²⁾ Das Jahr 2025 bildet aus heutiger Sicht das Jahr des Wiedereinzugs

Dies kann am Beispiel des Kleinen KonzertsaaIs veranschaulicht werden:



IST 2015: Im Jahr 2015 werden mit 87 Mietsätzen 33.000 € umgesetzt.

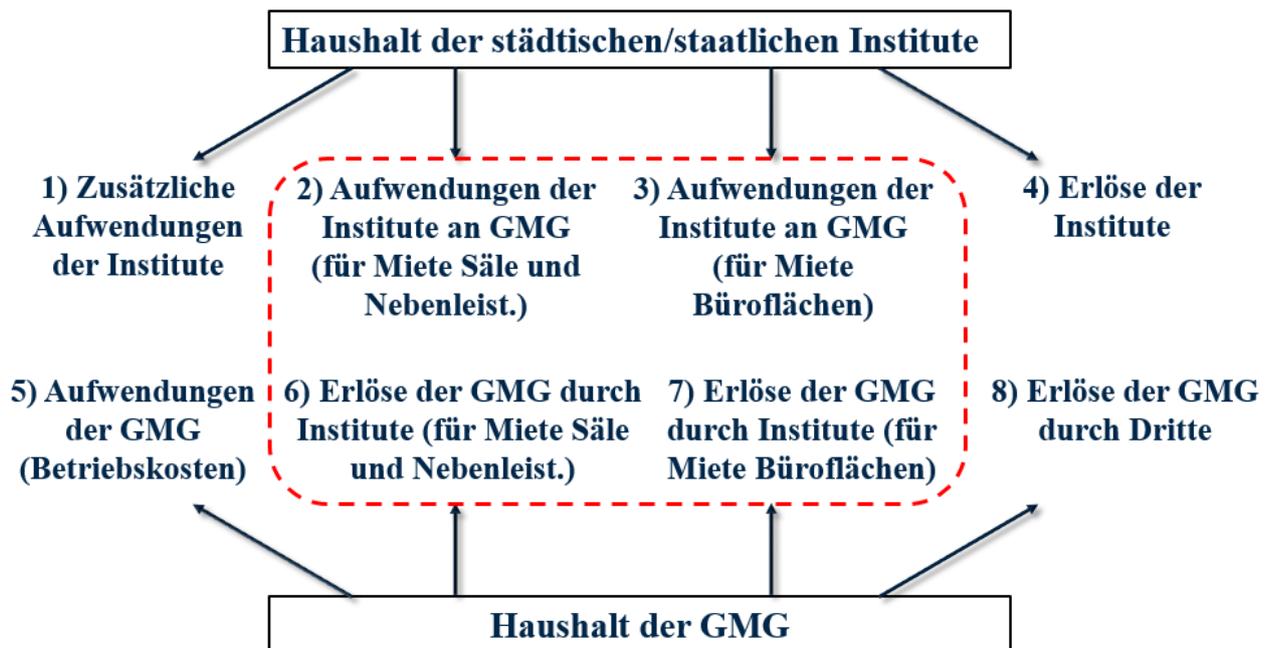
IST 2025: Im Jahr 2025 entsprechen die 87 Mietsätze einem Umsatz von 43.500 € (Preissteigerung).

NEU 2025: Im Jahr 2025 stehen auf Basis der Anmeldungen durch städtische Nutzer noch 85 Mietsätze für dritte Veranstalter zur Verfügung. Dadurch reduziert sich der prognostizierte Umsatz auf 42.500 €.

Entscheidend für die Auswirkung auf den Betriebsmittelzuschuss ist das Delta aus NEU 2025 und IST 2025. Dies entspricht beim o. g. Beispiel 1.000 €.

11.5.4 Aufbau der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen gliedern sich in acht Kategorien. Grundsätzlich wird hierbei zwischen dem Haushalt der städtischen/staatlichen Institute und dem Haushalt der GMG unterschieden:



Bei den städtischen (MSB³⁾, MPHIL⁴⁾, MVHS⁵⁾) und den staatlichen Nutzern (HMTM⁶⁾, MKO⁷⁾) wurde für den Zeitraum nach der Generalsanierung abgefragt:

- Wie hoch die geplante Auslastung der Säle ist (Kat. 2);
- Welche zusätzlichen Aufwendungen nach Umsetzung der Steckbriefe entstehen (Kat. 1);
- Welche zusätzlichen Erlöse nach Umsetzung der Steckbriefe erzielt werden können (Kat. 4).

Darüber hinaus wurde ermittelt, wie sich die Miete für die fest vermieteten Flächen („Büroflächen“) nach Umsetzung der Steckbriefe verändern würde (z. B. durch mehr Publikumsfläche) (Kat. 3).

Auf Seiten der GMG wurde zudem berechnet, wie sich die Betriebskosten nach Umsetzung eines Steckbriefes verändern (z. B. höhere Energiekosten durch Flächenzuwachs) (Kat. 5) und welche Erlöse durch Vermietung an Dritte (dritte Veranstalter) erzielt werden können (Kat. 8).

Die Vermietungen an Dritte stehen hierbei in direkter Abhängigkeit zur geplanten Auslastung der städtischen Institute in den Sälen.

³⁾ Münchner Stadtbibliothek

⁴⁾ Münchner Philharmoniker

⁵⁾ Münchner Volkshochschule

⁶⁾ Hochschule für Musik und Theater München

⁷⁾ Münchner Kammerorchester

Die Aufwendungen der Institute für Miete und Nebenleistungen (Kat. 2 und 3) entsprechen den Erlösen der GMG für Miete und Nebenleistungen durch städtische Nutzer (Kat. 6 und 7). Diese Kategorien gleichen sich aus und sind für den gesamtstädtischen Betriebsmittelzuschuss ergebnisneutral (in der oben stehenden Abbildung rot umrandet).

Eine erhöhte Saalanmietung durch im Gasteig ansässige Institute hat folgende Konsequenzen:

- 1 Der Zuschussbedarf des Instituts steigt (Sicht Institut);
- 2 Die GMG erzielt höhere Erlöse aus der Kostenmiete des Saals, dafür reduzieren sich die Erlöse aus der Vermietung an dritte Veranstalter (Sicht GMG);
- 3 Da sich die möglichen Erlöse aus Saalvermietung an Dritte reduzieren, erhöht sich der gesamtstädtische Zuschuss (gesamtstädtische Sicht).

11.5.5 Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung näher erläutert.

11.5.5.1 Zusätzliche Aufwendungen und Erlöse der Institute (Kat. 1 und 4)

Bei den Nutzern wurde abgefragt, welche Aufwendungen den Nutzern zusätzlich zu den bezahlten Mieten und Nebenleistungen entstehen. Beispielsweise könnte eine Ausweitung des Programms in den Sälen mit höheren Personal- und Marketingkosten bei den Instituten einhergehen. Darüber hinaus sollten die Nutzer angeben, wie sich die Umsetzung der Steckbriefe auf die Erlöse des Instituts auswirkt. Beispielsweise hätten mehr Veranstaltungen in einem Saal u. U. auch höhere Erlöse aus Kartenverkäufen zur Folge.

Dies wurde von jedem Nutzer für alle (für den Nutzer) relevanten Steckbriefe ausgefüllt.

Beispiel:

Institute/Nutzer	IST 2015	IST 2025	NEU 2025	DELTA IST / NEU 2025
Erlöse	-717.000 €	-874.740 €	-1.137.162 €	-262.422 €
Aufwendungen	11.861.900 €	14.471.518 €	16.352.111 €	1.880.593 €
Ergebnis	11.144.900 €	13.596.778 €	15.214.949 €	1.618.171 €

Es mussten nur Angaben zur Veränderung gemacht werden, da nur diese Informationen entscheidungsrelevant sind. Bei einer Verlagerung der Spielstätte in den Gasteig mussten ebenfalls keine Angaben gemacht werden, da dies den gesamtstädtischen Haushalt auch nicht zusätzlich belastet. Abgefragt wurde daher nur der tatsächliche Mehr-/Minderbedarf bei den Nutzern.

11.5.5.2 Aufwendungen der Institute an GMG für Miete Säle und Nebenleistungen (Kat. 2 ↔ Kat. 6)

Zusätzlich sollten die Nutzer angeben, wie hoch die geplante Auslastung der Säle nach der Generalsanierung ist. Die Auslastung wird bemessen durch die Anzahl der Mietsätze.

Gegenwärtig wird den städtischen Nutzern für jede Anmietung ein Kostenmietsatz in Rechnung gestellt, über den die Aufwendungen der GMG für z. B. Personal, Energie, Wartungen und Reparaturen sowie externe Dienstleistungen anteilig berechnet werden. Auf Grundlage der geänderten Flächen und der in Folge geänderten Betriebskosten, wurde auch der (einzelne) Kostenmietsatz, der nach der Generalsanierung für jeden Saal in Ansatz gebracht wird, angepasst.

Der derzeit in Rechnung gestellte Kostenmietsatz enthält auch Ansätze für Abschreibungen sowie für die Leasingrate des Gebäudes⁸⁾. Diese Ansätze wurden für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen herausgerechnet, so dass als Grundlage ein sogenannter „modifizierter Kostenmietsatz“ angesetzt wurde.

Die Entnahme der Abschreibungen sowie der Leasingrate hatte folgende Gründe:

- Die Baukosten (Investitionskosten) wurden im Zuge des Nutzerbedarfsprogramms ermittelt und werden separat und in Abgrenzung zur Auswirkung auf den Betriebsmittelzuschuss dargestellt. Würden die Investitionskosten zusätzlich in Form höherer Mieten berücksichtigt, wären die Ansätze der Baukosten doppelt enthalten. Dadurch könnte keine Aussage zur Auswirkung auf den Betriebsmittelzuschuss, unabhängig von den Baukosten, getroffen werden.
- Es existiert derzeit kein Finanzierungsmodell für die Generalsanierung. Die Art der Finanzierung der Generalsanierung (z. B. Erhöhung der Leasingrate) hat aber Auswirkungen auf die in Ansatz gebrachten Kostenmietsätze.
- Die Leasingrate ist aufgrund der dahinter stehenden Finanzierung Schwankungen unterworfen. Bis 2016 sind die Bankkredite getilgt. Ab 2016 werden die bestehenden Gesellschaftsdarlehen getilgt, wo durch es zu einer Erhöhung der Leasingrate kommt.

Auf Grundlage der geänderten Flächen in den Sälen hat sich die Saalmiete wie folgt geändert:

	modifizierter Kostenmietsatz Ist (2015)	modifizierter Kostenmietsatz Ist (2025)	modifizierter Kostenmietsatz Neu (2025)	Veränderung
Säle				
Philharmonie	10.970	15.000	15.000	0%
Carl-Orff-Saal	5.340	7.310	8.090	11%
Kleiner Konzertsaal	830	1.140	1.160	2%
Black Box	2.250	3.080	3.010	-2%
VSB	790	1.080	1.170	8%

Die unter „10.5.3. Grundsätzliche Vorgehensweise“ beschriebene Systematik zur Preissteigerung wurde beibehalten.

⁸⁾ Über die jährliche Leasingrate an die Allgemeine Kommunale Leasinggesellschaft (AKL) wird der Gasteig abbezahlt.

Relevant zur Ermittlung der Auswirkung auf den Betriebsmittelzuschuss der Nutzer war ein Vergleich zwischen

- 1 dem modifizierten Kostenmietsatz IST 2025 (inkl. Preissteigerung) * Anzahl Mietsätze IST 2015
- 2 dem modifizierten Kostenmietsatz NEU 2025 (inkl. Flächenänderungen) * Anzahl Mietsätze SOLL 2025

Die Berechnung lässt sich anhand eines Auszugs aus der Tabelle nachvollziehen:

	modifizierter Kostenmietsatz Ist (2015)	modifizierter Kostenmietsatz Ist (2025)	modifizierter Kostenmietsatz Neu (2025)	Ist 2015		Ist 2025	Soll 2025	
				Gesamt Anzahl	Gesamt in €	Gesamt in €	Gesamt Anzahl	Gesamt in €
Säle								
Philharmonie	10.970	15.000	15.000	135,5	1.486.435	2.032.500	135,5	2.032.500
Carl-Orff-Saal	5.340	7.310	8.090	14	72.090	98.685	25	202.250
Kleiner Konzertsaal	830	1.140	1.160	2	1.660	2.280	2	2.320
Black Box	2.250	3.080	3.010	6	13.500	18.480	6	18.060
VSB	790	1.080	1.170	0	0	0	2	2.340
Veranstaltungsforum VHS	-	-	2.240	0	0	0	2	4.480

Für die Nebenleistungen wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten ein Ansatz je Kostenmietsatz ermittelt. Gemäß der angegebenen Anzahl der Mietsätze haben sich die zugehörigen Nebenleistungen daraufhin reduziert bzw. erhöht.

Die ermittelten Aufwendungen der Institute für die Miete in den Sälen und die Nebenleistungen entsprechen in der Höhe den Erlösen für Miete und Nebenleistungen der GMG.

11.5.5.3 Aufwendungen der Institute an GMG für Miete Büroflächen (Kat. 3 ↔ Kat. 7)

Für die fest vermieteten Flächen und Büroflächen wird derzeit eine Kostenmiete in Rechnung gestellt. Diese Bürokostenmiete wird, analog zu den Betriebskosten, auf Grundlage der gemäß Nutzerbedarfsprogramm geänderten Flächen hochgerechnet:

Beispiel:

2015	MPh		
	014b		
Kostenmiete	412.591		
Nebenleistungen	58.203		
Miete + Nebenleistung	470.793	▶	IST 2015
€/indexiert auf 2025: 24,3%	585.372		
€/indexiert + Reserve: 10%	643.910	▶	IST 2025
Flächenänderung:			
Ist:	2.155 m ²		
Soll:	1.927 m ²		
Verhältnis:	89%		
Büromiete nach Flächenänderung:	575.784	▶	SOLL 2025

Die ermittelten Aufwendungen für die Miete Büroflächen der Institute entsprechen in der Höhe den Erlösen für Büroflächen der GMG.

11.5.5.4 Aufwendungen der GMG (Betriebskosten, Kat. 5)

Für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurden die Aufwandspositionen berücksichtigt, bei denen durch Anpassungen in den räumlichen Gegebenheiten (z. B. Veränderung der Saalkapazität) eine Änderung der Betriebskosten zu erwarten wäre.

Da einige Aufwandspositionen jährlichen Schwankungen unterworfen sind, wurde ein Mittelwert aus den Ist-Zahlen 2013-2015 angenommen.

Berücksichtigt wurden z. B. Personalkosten, Energiekosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Materialaufwendungen, Reinigungskosten, Einlasskosten sowie Aufwendungen für Fremdgeräte und Fremddienstleistungen.

Die Vorgehensweise zur Berechnung der Betriebskosten sah wie folgt aus:

in €		Mittelwert (2013-2015)	004 - Kleiner Konzertsaal			
		1	2		3	
			in %	in €	Fläche Bestand 286 m ²	Fläche Soll 316 m ²
					€/Soll- Fläche	€/indexiert auf 2025
						€/indexiert + Reserve
4.a	Betriebskosten					
4.a.1	Energiekosten	1.700.748		9.964	11.009	13.688
	Strom	1.203.305	0,58%	6.979		
	Wärme	355.446	0,60%	2.133		
	Gas	7.166	0,60%	43		
	Wasser 7%	52.884	0,60%	317		
	Abwasser steuerfrei	81.946	0,60%	492		

- 1 Auf Grundlage der Jahresabschlüsse 2013-2015 wurde ein Mittelwert für jede Aufwandsposition ermittelt.
- 2 Die Zuordnung der Kosten auf die den Steckbriefen zugrundeliegenden Räumlichkeiten und Säle erfolgte gemäß dem Berechnungsschema der Kostenmietberechnung. In diesem werden individuelle Berechnungsschlüssel (z. B. Baukostenschlüssel, Energiekostenschlüssel) angewandt.
- 3 Die Aufwandspositionen wurden gemäß dem Flächenschlüssel hochgerechnet. Lediglich für die Personalkosten sowie Einlasskosten wurden unabhängig davon Ansätze ermittelt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich diese Aufwendungen proportional zur Flächenveränderung verändern.
- 4 Die Aufwendungen wurden auf das Jahr 2025 indiziert und mit einer zusätzlichen Reserve versehen.

Da im Zuge einiger Steckbriefe neue Flächen geschaffen werden (z. B. Kinderbetreuung oder MVHS Veranstaltungsforum), wurden von vergleichbaren Flächen die Betriebskosten je m² angesetzt. So dienen z. B. die Betriebskosten für die Serviceflächen der GMG als Grundlage für die Betriebskosten der neu geplanten Kinderbetreuung.

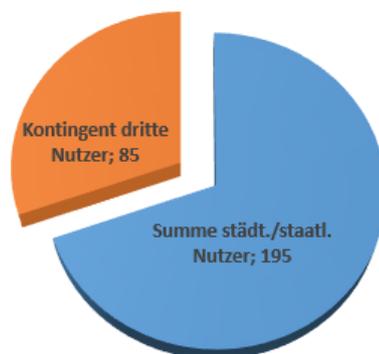
11.5.5.5 Erlöse der GMG durch Dritte (Kat. 8)

Auf Grundlage der prognostizierten Saalanmietungen durch städtische Nutzer (Kat. 2) wurden die restlichen Kontingente für dritte Veranstalter geplant. Ausgangsbasis ist die auf Grundlage von Erfahrungswerten erreichbare Gesamtauslastung (städtische und dritte Nutzer) in den Sälen ⁹⁾:

Erreichbare Auslastung	Mietsätze
Philharmonie	350
Carl-Orff-Saal	320
Kleiner Konzertsaal	280
Black Box	280
VSB	300

Die freien Kontingente wurden folglich berechnet, indem von der erreichbaren Auslastung die Anmeldungen der städtischen Nutzer abgezogen wurden:

Beispiel: Kleiner Konzertsaal



Die daraus resultierende Anzahl der freien Kapazitäten wurde multipliziert mit dem Marktmietsatz, der für den umgebauten Saal in 2025 Erlös werden kann.

Für die Nebenleistungen wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten ein Ansatz je Marktmietsatz ermittelt. Gemäß der angegebenen Anzahl der Mietsätze haben sich die zugehörigen Nebenleistungen daraufhin reduziert bzw. erhöht.

⁹⁾ Für den Carl-Orff-Saal wurde die erreichbare Auslastung von durchschnittlich 305 Mietsätzen auf mögliche 320 Mietsätze angehoben, da angenommen werden kann, dass aus der erweiterten Sitzplatzkapazität eine erhöhte Nachfrage resultieren wird.

11.5.6 Ergebnisse

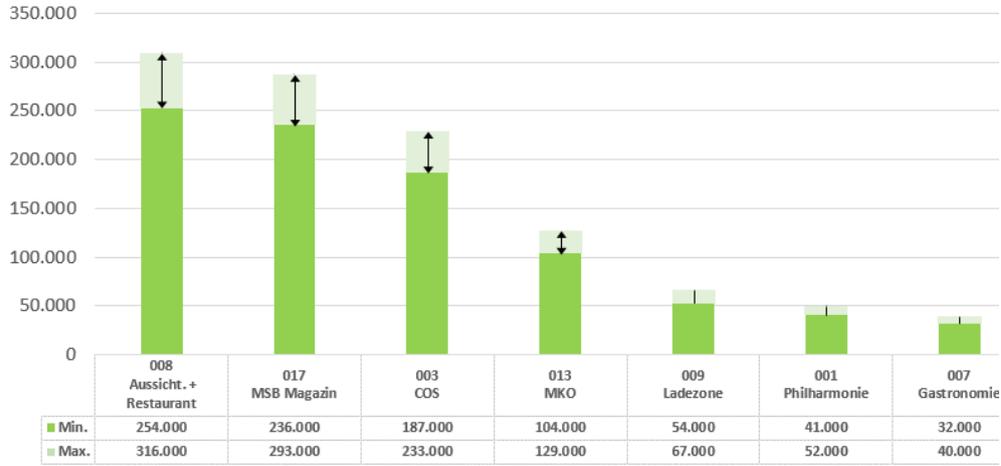
Die gesammelten und aufbereiteten Daten zu den Bestandteilen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Auf dieser Grundlage kann die Auswirkung auf den Betriebsmittelzuschuss ausgewertet werden:

- für jeden Steckbrief / jede Maßnahme,
- für jeden Nutzer und die GMG,
- für den gesamtstädtischen Haushalt

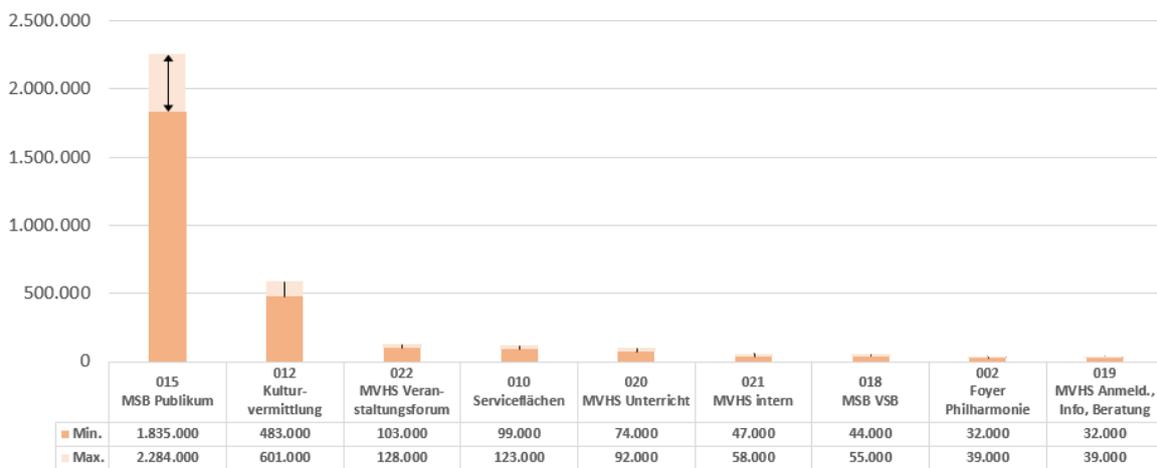
Das Ergebnis auf den gesamtstädtischen Haushalt stellt sich wie folgt dar:



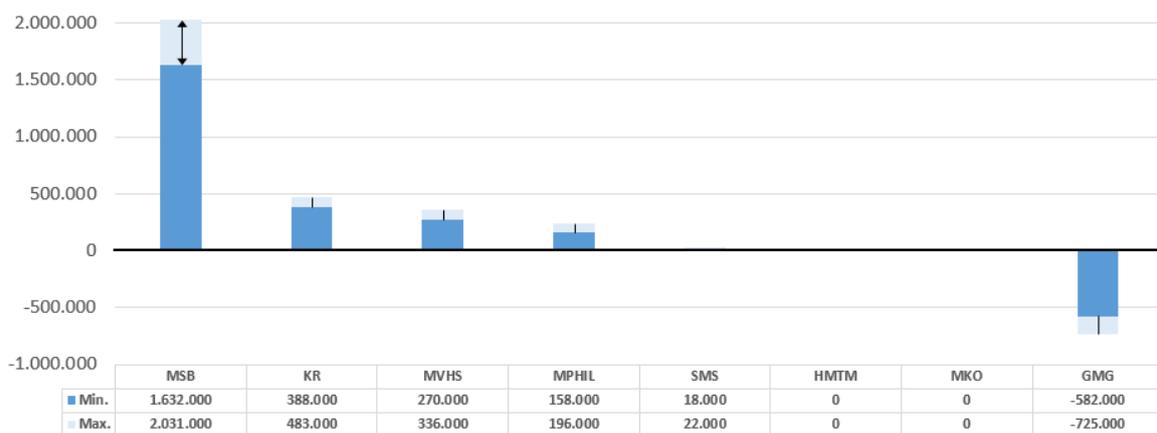
Positive Auswirkung auf den Zuschuss bei folgenden Steckbriefen:



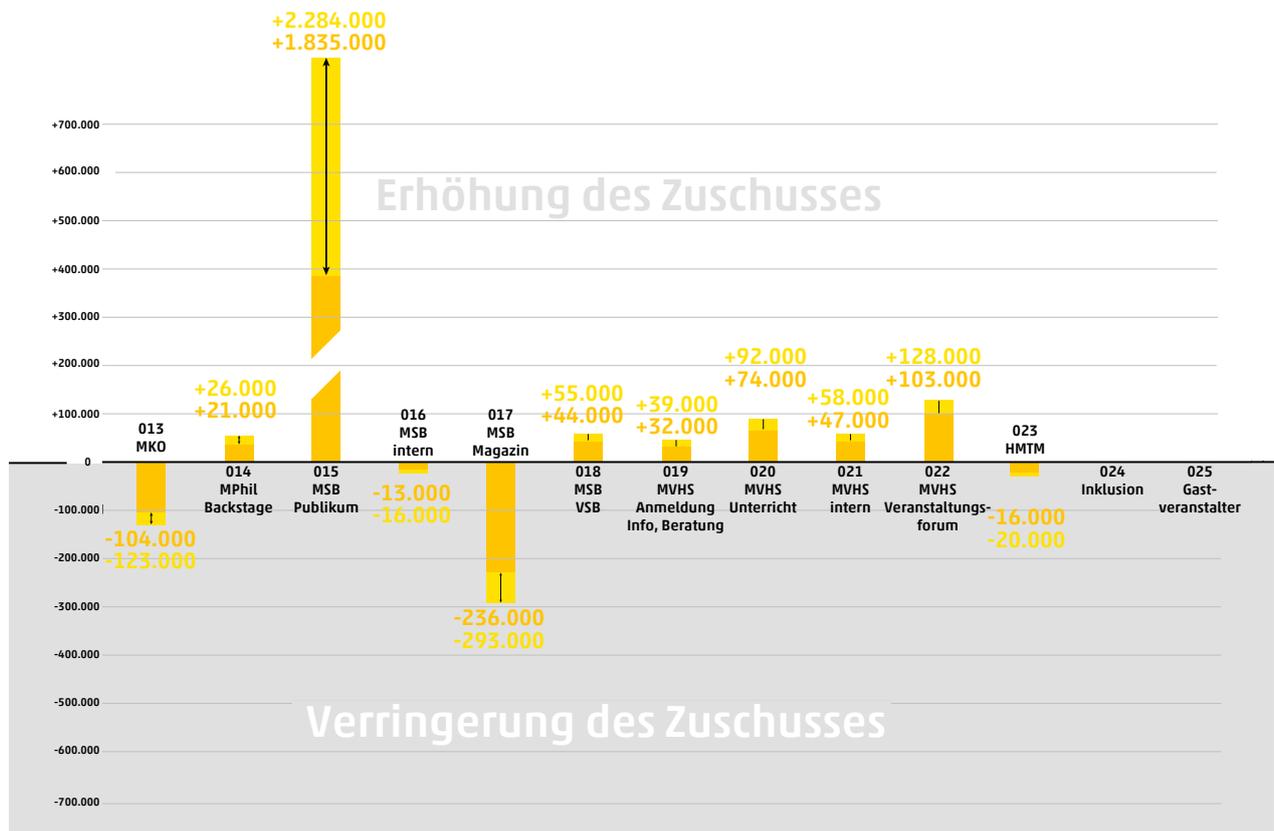
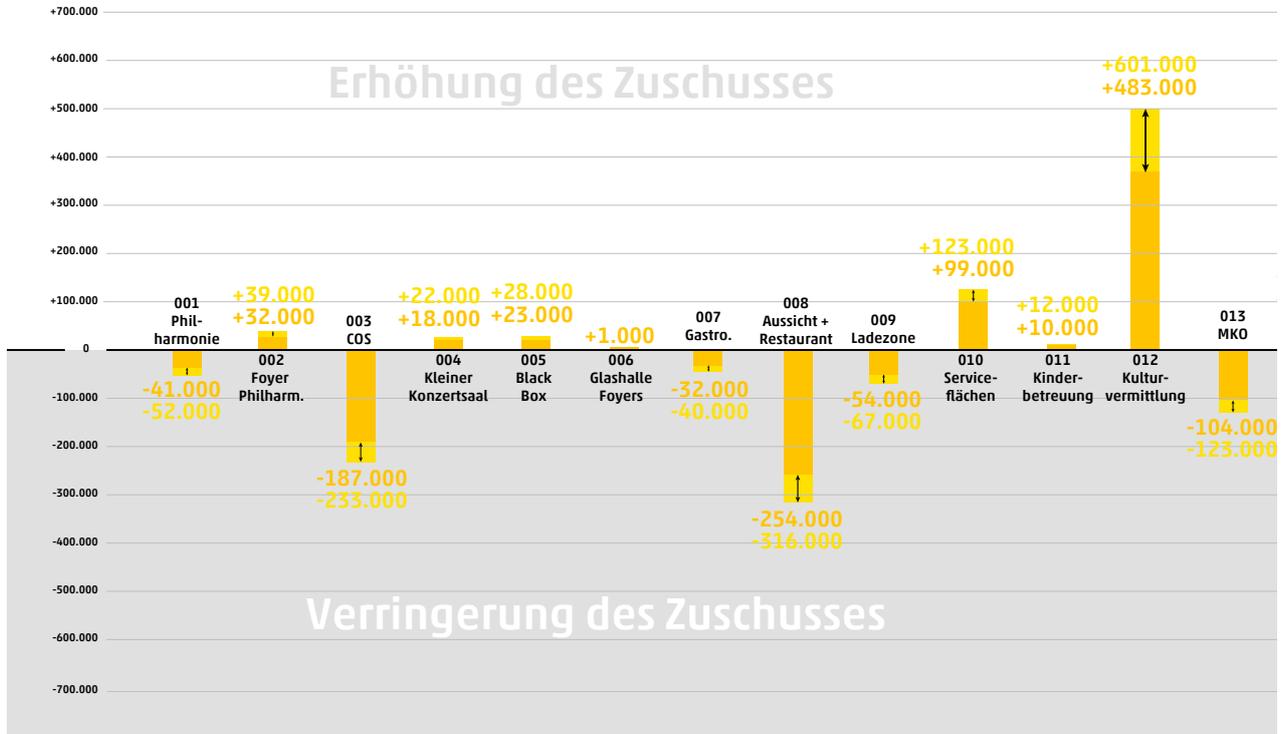
Negative Auswirkung auf den Zuschuss bei folgenden Steckbriefen:



Betriebsmittelzuschuss bezogen auf den Zuschussbedarf der Nutzer:



Gesamtauswirkung auf den Zuschuss bei den einzelnen Steckbriefen:



11.5.7 Beispiel

Anhand der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Kleinen Konzertsaal soll die Vorgehensweise näher erläutert werden:

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
004 - Kleiner Konzertsaal	303.000	323.000	20.000	7%
1) Zusätzliche Aufwendungen der Institute	3.000	10.000	7.000	233%
MSB	3.000	10.000	7.000	233%
2) Aufwendungen der Institute an GMG (für Miete Säle)	217.000	226.000	9.000	4%
KR	36.000	41.000	5.000	14%
MSB	2.000	6.000	4.000	200%
HMTM	174.000	177.000	3.000	2%
MPHIL	2.000	2.000	0	0%
MVHS	3.000	0	-3.000	-100%
2) Aufwendungen der Institute an GMG (für Nebenleistungen)	30.000	26.000	-4.000	-13%
KR	4.000	5.000	1.000	25%
MSB	0	1.000	1.000	
HMTM	20.000	20.000	0	0%
MVHS	6.000	0	-6.000	-100%
6) Erlöse der GMG durch Institute (für Miete Säle)	-217.000	-226.000	-9.000	4%
GMG	-217.000	-226.000	-9.000	4%
6) Erlöse der GMG durch Institute (für Nebenleistungen)	-30.000	-26.000	4.000	-13%
GMG	-30.000	-26.000	4.000	-13%
4) Erlöse der Institute	0	-3.000	-3.000	
MSB	0	-3.000	-3.000	
5) Aufwendungen der GMG (Betriebskosten)	411.000	423.000	12.000	3%
GMG	411.000	423.000	12.000	3%
8) Erlöse der GMG durch Dritte	-150.000	-148.000	2.000	-1%
GMG	-150.000	-148.000	2.000	-1%
Zusätzliche Aufwendungen für Steuer (Anmietung Säle)	39.000	41.000	2.000	5%
GMG	39.000	41.000	2.000	5%
Gesamtergebnis	303.000	323.000	20.000	7%

rot = höherer Zuschuss; grün = niedrigerer Zuschuss

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Kat.1 Zusätzliche Aufwendungen der Institute

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
004 - Kleiner Konzertsaal	303.000	323.000	20.000	7%
1) Zusätzliche Aufwendungen der Institute	3.000	10.000	7.000	233%
MSB	3.000	10.000	7.000	233%

- Erhöhung der Honorare und Werbungskosten bei der MSB um 7 T€

Kat.2/6 Miete Säle – Aufwendungen der Institute ↔ Erlöse der GMG

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
2) Aufwendungen der Institute an GMG (für Miete Säle)	217.000	226.000	9.000	4%
KR	36.000	41.000	5.000	14%
MSB	2.000	6.000	4.000	200%
HMTM	174.000	177.000	3.000	2%
MPHIL	2.000	2.000	0	0%
MVHS	3.000	0	-3.000	-100%
6) Erlöse der GMG durch Institute (für Miete Säle)	-217.000	-226.000	-9.000	4%
GMG	-217.000	-226.000	-9.000	4%

- Erhöhung der Saalmiete um ca. 10% aufgrund geänderter Flächen
- Geänderte Anmietungen aufgrund der Abfrage bei den Instituten
- Die Aufwendungen der Institute entsprechen den Erlösen der GMG (ergebnisneutral für den gesamtstädtischen Haushalt)

Kat.2/6 Nebenleistungen Säle – Aufwendungen der Institute ↔ Erlöse der GMG

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
2) Aufwendungen der Institute an GMG (für Nebenleistungen)	30.000	26.000	-4.000	-13%
KR	4.000	5.000	1.000	25%
MSB	0	1.000	1.000	
HMTM	20.000	20.000	0	0%
MPHIL	0	0	0	
MVHS	6.000	0	-6.000	-100%
6) Erlöse der GMG durch Institute (für Nebenleistungen)	-30.000	-26.000	4.000	-13%
GMG	-30.000	-26.000	4.000	-13%

- Anpassung der Nebenleistungen aufgrund geänderter Saalanmietung
- Die Aufwendungen der Institute entsprechen den Erlösen der GMG (ergebnisneutral für den gesamtstädtischen Haushalt)

Kat.4 Erlöse der Institute

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
4) Erlöse der Institute	0	-3.000	-3.000	
MSB	0	-3.000	-3.000	

- Zusätzliche Erlöse der MSB durch Veranstaltungen im Kleinen Konzertsaal

Kat.5 Aufwendungen der GMG (Betriebskosten)

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
5) Aufwendungen der GMG (Betriebskosten)	411.000	423.000	12.000	3%
GMG	411.000	423.000	12.000	3%

- Erhöhung der Honorare und Werbungskosten bei der MSB um 7 T€

Kat.8 Erlöse der GMG durch Dritte

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
8) Erlöse der GMG durch Dritte	-150.000	-148.000	2.000	-1%
GMG	-150.000	-148.000	2.000	-1%

- Leichter Rückgang der Erlöse durch Dritte aufgrund geringerer freier Kapazitäten für dritte Veranstalter (-2 Mietsätze)

Zusätzliche Aufwendungen für Steuer (Anmietung Säle)

Steckbriefe	IST / Jahr	NEU / Jahr	Delta / Jahr	%-Abw.
Zusätzliche Aufwendungen für Steuer (Anmietung Säle)	39.000	41.000	2.000	5%

- Im Zuge der Mehranmeldungen durch städtische Nutzer müssen anteilige Steuern an das Finanzamt bezahlt werden

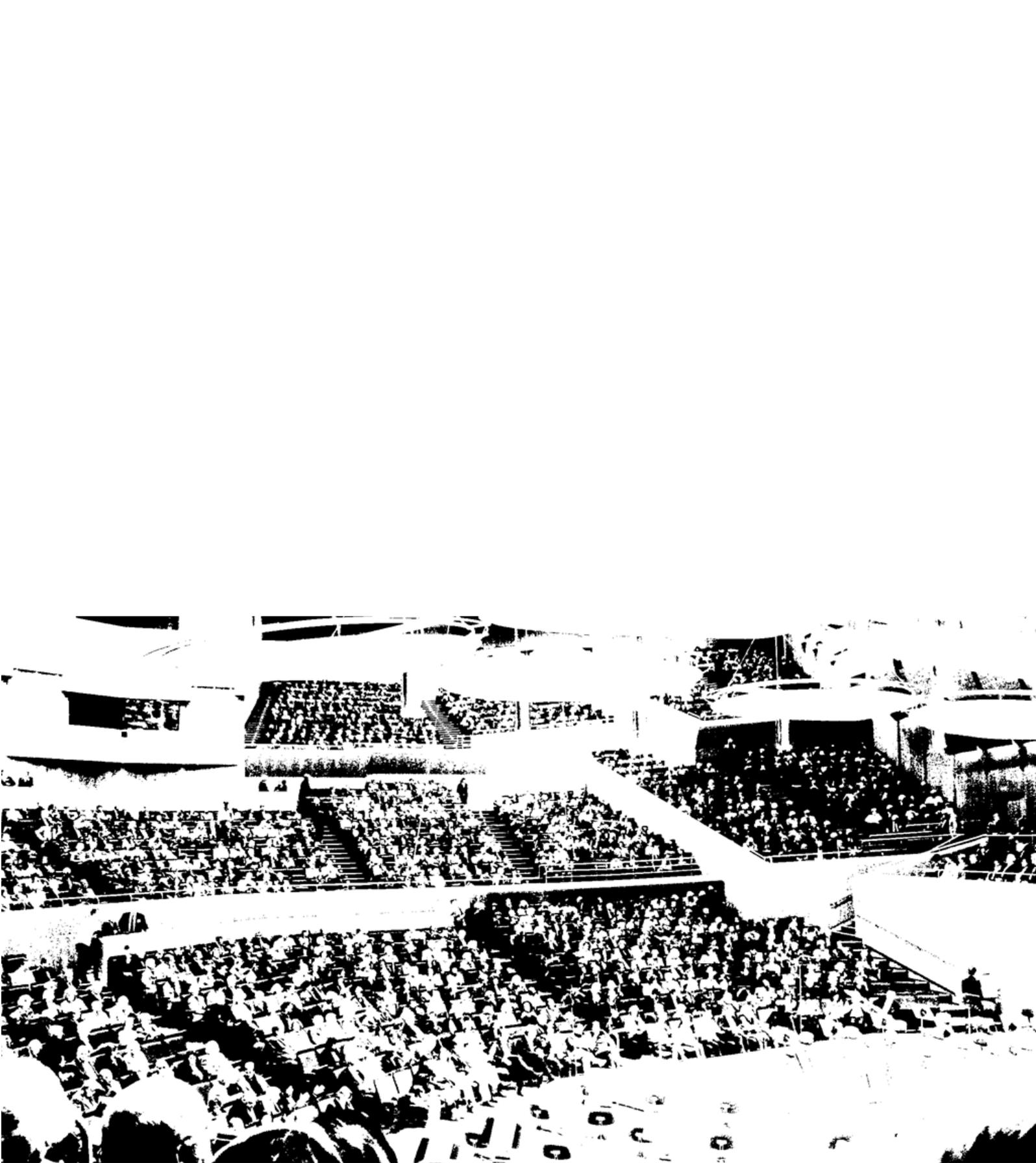
11.5.8 Impressum

Gasteig München GmbH
Bereich Wirtschaft und Finanzen
Stand 11.01.2017

12 GLOSSAR

12.1 Glossar

AP	Arbeitsplätze
BB	Black Box
BKM	Baukostenmodell
BL	Beleuchtungstechnik
BMT	Buch- und Medientechnik
BR	Bayerischer Rundfunk
BT	Bühnentechnik
COS	Carl-Orff-Saal
ELT	Elektrotechnik
EV	‘Eiserner Vorhang’
Gast	Restaurant ‘Gast ‘ im Gasteig
GMG	Gasteig München
HKLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HM	Hausmeisterei
HMTM	Hochschule für Musik und Theater München
KGF	Konstruktionsgrundfläche
KK	Kleiner Konzertsaal
KR	Kulturreferat
MB	Maschinenbau
MBS	Münchner Stadtbibliothek
MKO	Münchner Kammerorchester
MPHIL	Münchner Philharmoniker
MVHS	Münchner Volkshochschule
NBP	Nutzerbedarfsprogramm
NF	Nutzfläche
PHIL	Philharmonie
RV	Bauteil Richard-Strauss-Konservatorium / Volkshochschule (heute HMTM / MVHS)
TGA	Technische Gebäudeausstattung
TF	Technikfläche
VA	Veranstaltung/en
VF	Verkehrsfläche
VSB	Vortragssaal der Bibliothek
WiFi	Bereich Wirtschaft- und Finanzen der GMG
WS	Werkstätten
ZG	Bereich Zukunft Gasteig der GMG



ABSCHLUSSBERICHT

Gasteig - Übergreifende Bestandsuntersuchung
Durchführung Beurteilung Bestand
- LH München Baureferat H11 -

OPM Projekt Nr.: 80688
Datum: 24.11.2016
Ort: München
Version: v2



IMPRESSUM

OBERMEYER Project Management GmbH
Kantstraße 2
04275 Leipzig
DEUTSCHLAND

Tel.: +49 89 5799-542

Fax: +49 89 5799-586

E-Mail muenchen@obermeyer-pm.de

Internet www.obermeyer-pm.de

© 2016

OBERMEYER Project Management GmbH
München

Verantwortlich:

ppa. Ulrich Zehfuß

Stand:

24.11.2016

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSUNG	5
1 AUSGANGSSITUATION	10
2 AUFGABENSTELLUNG	10
3 PROJEKT BETEILIGTE	11
4 PROJEKTPHASEN / TERMINE	11
5 DEFINITIONEN / BAUDATEN	12
6 ERHALTENE UNTERLAGEN	13
6.1 Unterlagen	13
6.2 Gutachten	13
7 BEURTEILUNG KULTURZENTRUM	14
7.1 Übergeordnete Themen	14
7.1.1 Baugenehmigungen	14
7.1.2 Tragwerk	15
7.1.3 Brandschutz	18
7.2 Gewerke Hochbau	21
7.2.1 Fassaden	21
7.2.2 Dach	23
7.2.3 Tiefgarage	28
7.2.4 Permanente Wasserhaltung	29
7.2.5 Innenausbau	30
7.2.6 Thermische Bauphysik	35
7.2.7 Schadstoffe / Altlasten	36
7.3 Gewerke Technische Ausrüstung	39
7.3.1 Abwasseranlagen und Wasseranlagen	39
7.3.2 Wärmeversorgungsanlagen	40
7.3.3 Lüftungs-, Klima-, Kälteanlagen	43
7.3.4 Nutzungsspezifische Anlagen	46

7.3.5	Elektro	48
7.3.6	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	54
7.3.7	Förderanlagen	67
7.3.8	Bühnentechnik	71
7.3.9	Gebäudeautomation	73
8	ZEITLICHE PERSPEKTIVE	76
8.1.1	Aufgabenstellung	76
8.1.2	Tragende Bauteile	76
8.1.3	Brandschutz	77
8.1.4	Fassaden	77
8.1.5	Dach	77
8.1.6	Permanente Wasserhaltung	78
8.1.7	Innenausbau	78
8.1.8	Abwasseranlagen und Wasseranlagen	78
8.1.9	Wärmeversorgungsanlagen	78
8.1.10	Lüftungs-, Klima-, Kälteanlagen	79
8.1.11	Nutzungsspezifische Anlagen	79
8.1.12	Elektro	79
8.1.13	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	80
8.1.14	Förderanlagen	83
8.1.15	Bühnentechnik	84
8.1.16	Gebäudeautomation	84

ZUSAMMENFASSUNG

Für das Gasteig Kulturzentrum ist mit Stadtratsbeschluss vom 01.07.2015 eine Übergreifende Bestandsuntersuchung erforderlich, um den Umfang einer Generalsanierung festzustellen.

Dieser Auftrag wurde von OBERMEYER bis November 2016 mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Der Gasteig wurde Anfang der 80-er Jahre erbaut und steht genehmigungsrechtlich unter Bestandsschutz. Das Gebäude befindet sich allgemein in einem gut gepflegten Zustand. Auf Grund der generell erreichten durchschnittlichen Lebensdauer der wesentlichen Anlagenteile ist die Generalsanierung grundsätzlich erforderlich. Für eine sofortige Durchführung der Generalsanierung besteht kein dringender Handlungsbedarf. Im Falle der Generalsanierung sind umfassende Baumaßnahmen durchzuführen. Dafür ist ein neuer Bauantrag zu stellen.

Dach und Fassade entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Geänderten Nutzerbedarfen kann auf Grund bereits erreichter maximaler Brandlasten in den Fluren und Überbelegungen von Kabeltrassen kaum mehr entsprochen werden. Der Status-quo ist dementsprechend als „eingefroren“ zu bezeichnen. Die bestehenden brandschutztechnischen Mängel werden durch abgestimmte Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Die Standsicherheit des Gebäudes ist derzeit nicht gefährdet. Für das Tragwerk ist im Vorfeld der Generalsanierung eine flächendeckende Instandsetzungsplanung sämtlicher Stahlbetonbauteile durchzuführen. Die aktuell festgestellten Betongüten hinsichtlich Karbonatisierung, Druckfestigkeit und Betondeckung sind durch zusätzliche Beprobungen zu untersuchen.

Im Zuge der Generalsanierung sind die Installationen der Technischen Ausrüstung und der Innenausbau zu erneuern, wobei einige Technikkomponenten erhalten werden können.

Die Neuplanung der Bauteile erfolgt nach den dann aktuellen brandschutz-, wärmeschutz-, schallschutz- und umweltschutztechnischen Vorschriften und Normen, sowie den Anforderungen eines neuen Nutzerbedarfsprogramms.

Eine Umsetzung ist auch nach dem Jahr 2020 denkbar, einige Aspekte sind dann vor der Sanierung zu beachten:

- Erhöhte Sanierungskosten auf Grund steigender Sanierungsbedarfe sowie steigender Baupreise
- Gegebenenfalls zusätzliche Akut- und Notmaßnahmen zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen

Die Gasteig München GmbH stellt den aktuellen Betrieb mit Fortführung der Wartungs- und geplanter Akutmaßnahmen sicher.

Im Folgenden kurze Überblicke zu den Bauthemen:

- Baugenehmigung

Der Bauantrag (Bauteil BI) vom 03.08.1977 wurde am 27.10.1978, der Bauantrag (Bauteil RV) vom 04.08.1977 wurde am 23.03.1979, der Bauantrag (Bauteil PC) vom 31.10.1977 wurde am 10.01.1980 genehmigt, nachfolgend weitere Bauanträge und Tekturen. Zwischenzeitlich sind weitere Tektur-Genehmigungen erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass alle bisher durchgeführten genehmigungsrelevanten Umbauten im heutigen Ist-Zustand den baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

- Tragwerk (Stahlbeton / Stahltragwerke / Klinker-Fassaden)

Auf Grund der fortgeschrittenen Karbonatisierungstiefe sowie der teilweise festgestellten geringen Druckfestigkeitswerte der Betonproben ist vor der Generalsanierung die Durchführung einer flächendeckenden Instandsetzungsplanung zwingend erforderlich.

Als Akutmaßnahme ist die Instandsetzung oder Sicherung der geschädigten Stahlbetonelemente in den Kassettendecken im Bereich Kellerstraße nötig. Diese ist laut Aussage GMG bereits vorgesehen.

Die Standsicherheit des Gebäudes ist derzeit nicht gefährdet.

- Brandschutz

Das Objekt ist im aktuellen Zustand genehmigt und steht somit unter Bestandsschutz.

Die aktuellen wesentlichen brandschutztechnischen Mängel werden durch abgestimmte Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine zeitliche Begrenzung des Betriebes besteht nicht.

Mit der Generalsanierung ist ein neuer Bauantrag zu stellen. Der Brandschutz hat dann die zu diesem Zeitpunkt gültigen Anforderungen zu erfüllen.

Unter der Bedingung, dass die wesentlichen brandschutztechnischen Mängel laufend abgearbeitet und keine Veränderungen durchgeführt werden, bestehen gegen einen Betrieb unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes keine Bedenken; der Status-quo ist somit „eingefroren“. Es dürfen somit keine weiteren Brandlasten eingebaut werden.

- Fassade / Glasoberlichter

Im Rahmen der Generalsanierung ist nach energetischen Vorschriften der Austausch der Glasscheiben erforderlich. Sofern die Pfostenriegelelemente den Anforderungen der neuen Verglasung genügen, können sie erhalten bleiben. Alternativ ist eine komplett neue Pfostenriegelkonstruktion einzubauen.

Der erforderliche technische Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der aktuellen Norm durchzuführen, um den gesamten Umfang der Fassadensanierung zu begründen.

Die Vormauerschale der Klinkerfassade ist überwiegend in einem guten Zustand. Im Rahmen der Generalsanierung sind festgestellte Korrosionserscheinungen und Abplatzungen zu sanieren.

Die Dämmschichtdicke ist konstruktionsbedingt begrenzt. Auch hier ist der erforderliche technische Nachweis entsprechend der aktuellen Norm durchzuführen.

- Dach

Das Dach ist dicht. Die Generalsanierung der Flachdächer erfordert nach derzeitigem Stand der EnEV einen Neuaufbau der Dachkonstruktion ab OK Rohbaudachfläche. Die Dämmschichtdicke ist konstruktionsbedingt begrenzt.

Die erforderlichen technischen Nachweise sind im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der aktuellen Normen durchzuführen, um den Erhalt bzw. Neuaufbau zu planen.

- Ausbau

Alle vorgefundenen Ausbauelemente von Boden, Wand und Decke befinden sich trotz des Gebäudealters in einem guten Gesamt- und Pflegezustand.

Aktuell besteht für den laufenden Betrieb neben den üblichen Unterhaltsmaßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf.

Mit der Generalsanierung müssen sämtliche im Bodenaufbau, in den Wandverkleidungen/-beschichtungen und Deckenhohlräumen eingebauten technischen Installationsanlagen freigelegt und entfernt werden. Somit sind vorab auch alle Ausbauelemente zu entfernen.

Anschließend sind diese Bauteile, aus brandschutztechnischen, schalltechnischen, akustischen und installationstechnischen Aspekten unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Generalsanierung aktuellen Normung neu zu entwickeln.

- Permanente Wasserhaltung

Die ordnungsgemäße Funktion ist durch regelmäßige Überprüfung zu kontrollieren. Langfristig sollte eine Alternative für die bestehende Anlage gefunden werden.

- Sanitär, Heizung, Lüftung, Kälte, Sprinkler, Küchentechnik

Die Anlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden gepflegten Wartungszustand und funktionieren. Wesentliche Bauteile haben jedoch ihre Lebensdauer erreicht bzw. werden diese im Betrachtungszeitraum erreichen. Daher ist zukünftig mit erhöhtem Aufwand für Wartung, Betrieb und Instandsetzung zu rechnen.

Ein Weiterbetrieb der Anlagen ist aus heutiger Sicht möglich, die Betriebssicherheit der Anlagen ist jedoch für eine längerfristige Nutzung nicht im erforderlichen Maß gegeben.

Vor allem die Raumluftechnischen Anlagen einschließlich der Kälteanlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik, ein Austausch wird im Zuge der Generalsanierung nötig sein.

Für die Sanitäranlagen sind die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene zur Aufrechterhaltung eines bestimmungsgemäßen Betriebs und turnusmäßige Überprüfungen durchzuführen. Die Sanitärinstallation ist im Zuge der Generalsanierung auszutauschen.

Für die Heizungsanlagen sind derzeit keine Hinweise auf akut erforderliche Maßnahmen vorhanden. Abhängig von der derzeit weiterhin ausgesetzten Dampfnetzumstellung der Stadtwerke München kann jedoch eine Umstellung auf Heißwasser erforderlich werden. Die Heizungsinstallation ist auszutauschen.

Bei den Sprinkleranlagen ist mit Mängelfeststellungen bei der Altanlagenprüfung 2021 zu rechnen, deren Sanierungen und/oder Interimsmaßnahmen mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf, einschließlich der Schnittstellen-Gewerke, geplant werden müssen. Im Zuge der Generalsanierung wird der Austausch dieser Feuerlöschtechnik erforderlich.

Im Vorfeld ist zu prüfen, in wie fern die im Jahr 2016 durchgeführte Küchensanierung dem Anspruch der ganzheitlichen Generalsanierung genügt.

- Elektro-, Fernmeldetechnik, Förderanlagen, Gebäudeautomation, Bühnentechnik

Die elektro- und fernmeldetechnischen Anlagen sind trotz ihres Alters noch weitestgehend betriebsbereit. Eine Ersatzteilversorgung wird aber zunehmend schwieriger. Erweiterungen sind wegen der vollständigen

Auslastung der Kabeltrassen (Brandlasten) nur unter sehr erschwerten Bedingungen im laufenden Betrieb möglich. Die Anlagen und Verkabelungen sind im Rahmen der Generalsanierung vollständig zu erneuern.

Die Aufzugsanlagen und Fahrtreppen wurden sukzessive erneuert. Sie befinden sich in einem guten Zustand. Ein Austausch ist nicht erforderlich.

Die Befahr- und Transportanlagen sind auf Grund ihres Alters im Rahmen der Generalsanierung zu erneuern.

Die bühnentechnischen Anlagen der Untermaschinerie sind wegen mangelnder Sicherheitseinrichtungen und Verschleiß im Rahmen der Generalsanierung großteils zu erneuern. Die Obermaschinerie in der Philharmonie sollte überarbeitet werden, nicht mehr benötigte Anlagenteile und Unterkonstruktionen sind zu entfernen.

Die Gebäudeautomation befindet sich in einem guten Zustand, durch die anstehenden Erneuerungen der mechanischen Gewerke ist jedoch auch die Gebäudeautomation auszutauschen.

- Schadstoffe

Es ist davon auszugehen, dass Schadstoffe in allen Bereichen des Bestands vorhanden sind.

Ohne Freilegen der betroffenen Baustoffe durch etwaige Baumaßnahmen ist kein aktueller Handlungsbedarf erforderlich.

Die gesetzlich geforderte Gefahrstoffermittlung ist vor Beginn der Generalsanierung durchzuführen, um den Umfang der dafür relevanten Sanierungsmaßnahmen zu definieren.

Im weiteren Bericht werden die Ergebnisse detailliert dargestellt.

München, November 2016

1 AUSGANGSSITUATION

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 01.07.2015 wird das Baureferat beauftragt eine Übergreifende Bestandsuntersuchung des Gasteig Kulturzentrums zu veranlassen.

Hierzu wurde OBERMEYER Project Management GmbH (OPM) von der Landeshauptstadt München, Baureferat Hochbau Kulturbauten BAU-H11 mit der „Durchführung Beurteilung Bestand“ der Übergreifenden Bestandsuntersuchung beauftragt.

Die Bearbeitung erfolgt unter Hinzuziehung der Fachexperten der OBERMEYER Planen + Beraten GmbH (OPB).

Die Übergreifende Bestandsuntersuchung bildet neben dem von der Gasteig München GmbH (GMG) zu erstellenden Nutzerbedarfsprogramm die Grundlage zur Entscheidung des Stadtrats bezüglich weiterer Schritte der Generalsanierung des Gasteigs.

2 AUFGABENSTELLUNG

Es ist eine Übergreifende Bestandsuntersuchung für den Gasteig, Rosenheimer Straße 5 in 81667 München, auf Grundlage der bereits vorhandenen Unterlagen herzustellen. Diese Untersuchung betrachtet alle Bauteile getrennt nach Gewerke.

Ziel der übergreifenden Bestandsuntersuchung ist festzustellen, welche Teile des Gebäudes (Hochbau und technische Anlagen) bei einer Generalsanierung mit Bezug auf Ziff. 2.5 der Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 02559 (S. 16) des Stadtrats erneuert werden müssen bzw. erhalten werden können.

Auf Grund der Komplexität des Bauwerks im Vergleich mit den zeitlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Bestandsaufnahme wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber vorgeschlagen, die Gewerke lediglich bezüglich kritischer Themen intensiver zu untersuchen bzw. zu überprüfen, um Aussagen für eine Generalsanierung zu erhalten.

Definition „Generalsanierung“:

Bei einer Generalsanierung des Gasteig München wird neben einer Sanierung (= Instandsetzung) auch eine umfassende Renovierung (= Instandhaltung) und eine Modernisierung (= neue bzw. geänderte Anforderungen) in allen Bereichen und Gebäudeteilen durchgeführt, mit unterschiedlich tiefen Eingriffen in die Substanz des Gebäudes.

3 PROJEKT BETEILIGTE

Dieser hiermit vorgelegte Bericht stellt das Ergebnis der Durchführung Beurteilung Bestand dar.

Folgende Projektbeteiligte waren eingebunden:

Ansprechpartner des Auftraggebers, Baureferat Hochbau 1:

- Herr Johann Sandmeier (H1)
- Herr Robert Wimmer (H11, PL)
- Frau Ingeborg Neuffer (H11)
- Herr Kim Beblo (H11)

Ansprechpartner der Gasteig München GmbH (GMG), insbesondere:

- Herr Norbert Wiesmann (GMG)
- Herr Wolfgang Schmid (GMG,)
- Herr Manfred Klaus (GMG, Technik)
- Herr Eberhard Roske (GMG, Baumanagement)

Ansprechpartner der OBERMEYER Project Management GmbH (OPM):

- Herr Ulrich Zehfuß
- Herr Klaus Harbauer

Ansprechpartner der OBERMEYER Planen und Beraten GmbH (OPB):

- Herr Alfred Bartheimer (PL OPB, Hochbau)
- Frau Nina Mader (Fassade, EnEV)
- Herr Moritz Haisch (Brandschutz)
- Frau Sonja Dinges (Schadstoffe)
- Herr Christian Erben (TA Anlagengruppen 1-3, 7)
- Herr Ulrich Zimmermann (TA Anlagengruppen 4-6, 8) und weitere Kollegen
- Herr Fabio Kapun (Tragwerksplanung) und weitere Kollegen

Die Projektabwicklung erfolgte in enger Abstimmung mit den Ansprechpartnern des Auftraggebers H11 und mit der GMG.

Turnusmäßig (i.d.R. alle 14 Tage) fanden Jour-Fixe mit Vertretern von H11 und von GMG beim Gasteig statt.

4 PROJEKTPHASEN / TERMINE

Das Projekt wurde in folgendem Terminrahmen abgewickelt:

- Durchführung Beurteilung von April - Oktober 2016

5 DEFINITIONEN / BAUDATEN

In diesem Bericht werden folgende Kürzel verwendet:

- H1/H11 Auftraggeber Baureferat Hochbau 1 bzw. 11
- GMG Gasteig München GmbH
- OPM OBERMEYER Project Management GmbH
- OPB OBERMEYER Planen + Beraten GmbH

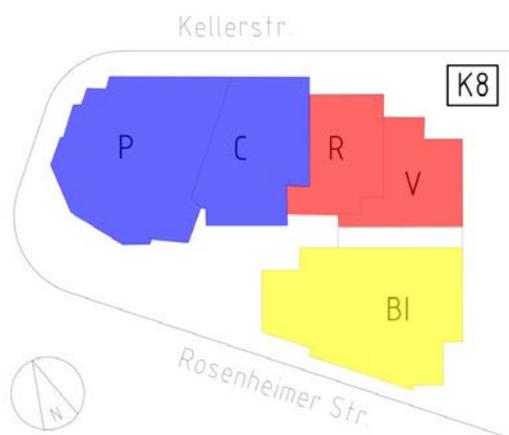
- PH Bauteil Philharmonie
- CO Bauteil Carl-Orff-Saal
- PC Bauteil Philharmonie mit Carl-Orff-Saal
- RV Bauteil Richard-Strauss-Konservatorium mit Volkshochschule
- BI Bauteil Bibliothek
- TG Tiefgarage

Das Gesamtgebäude wurde laut Unterlagen in den Jahren 1978 bis 1985 erbaut.

Das Bauteil PC umfasst die Philharmonie sowie den Carl-Orff-Saal.

Das Bauteil RV ist unterteilt in zwei Gebäudeteile, zum einen das Richard-Strauß-Konservatorium, die Heimat der Musikhochschule München, und zum anderen die Volkshochschule München.

Das Bauteil BI der Münchner Stadtbibliothek befindet sich im südlichen Teil des Gasteigs.



Quellenhinweis:

Übersicht aus Brandschutzkonzept von Bureau Veritas vom 30.05.2014

Eckdaten (ca. Werte):

- ca. 1560 „Räume“
- ca. 445.000 m³ umbauter Raum
- knapp 80.000 m² zu „betreuende Fläche“ laut Gebäudemanagement
- ca. 300 TG-Stellplätze zzgl. Stellplätze auf Nachbargrundstück

6 ERHALTENE UNTERLAGEN

6.1 UNTERLAGEN

Von Seiten der GMG wurde eine mobile Festplatte mit Unterlagen der GMG zu den „Bauthemen“ des Gasteigs an OBERMEYER übergeben. Die vorgelegten Unterlagen und Pläne hat ein Datenvolumen von ca. 54 GB. Allein das Inhaltsverzeichnis umfasst ca. 1.300 Seiten.

Zusätzliche wurden verschiedene einzelne weitere Unterlagen per Email von GMG direkt an OBERMEYER nachgereicht.

6.2 GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden von GMG übermittelt:

- ID0004 Machbarkeitsstudie Bauteil RV, Drees & Sommer GmbH, 2010
- ID0011 Sanierungsgutachten_PHIL, TheaterProjekte_2008
- ID0014 Generalsanierung Münchner Stadtbibliothek, Intep GmbH, 2009
- ID0015 Handlungsschwerpunkte und Lösungsansätze Münchner Stadtbibliothek, Meier-Scupin & Partner Architekten, 2009
- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauerbestimmung Bauteile PC und BI, Drees & Sommer GmbH, 2010
- ID0024 Bauphysikalische Untersuchung, PMI GmbH, 2009
- ID0025 Rauchableitung_PHIL_ Brandschutztechnische_ Stellungnahme, Sacher_2013
- ID0028 Erneuerung_Sprinklersystem_usw_ Stadtbibliothek, Meier- Scupin_2010
- ID0031 Tiefgarage_Materialtechnische_ Untersuchung, SiwaPlan_2014
- ID0036 Brandschutzkonzept Gasteig München, Bureau Veritas, 2014

- ID0038 Philharmonie Dach. Sanierungsuntersuchung, Maas_07/2007
- ID0042 Dach PHIL Sanierung Wetterschale Statische Machbarkeit, Baumgartner_11/2008
- ID0043 Dach PHIL Stahlfachwerkkonstruktion Vor-Ort-Überprüfung, Baumgartner_10/2008
- ID0044 Dach PHIL Stahlfachwerkbinder Bestandsstatik Untersuchung, Baumgartner_12/2008
- ID0059 TG_Objektbeschreibung Tiefgarage, Drees_u_Sommer, 2008
- ID0061 BI_Sanierung_Sprinkleranl. brandschutz. Stellungnahme, Sacher, 2011

7 BEURTEILUNG KULTURZENTRUM

7.1 ÜBERGEORDNETE THEMEN

7.1.1 BAUGENEHMIGUNGEN

7.1.1.1.1 Sichtung Unterlagen

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Dokumentationen Bauantrag/Genehmigungen für den Gebäudeneubau von 1979, digitalisiert 2008
- Teilweise Dokumentationen Bauanträge -Tekturen/Genehmigungen für Umbauten von ca.1985 – 2015

7.1.1.1.2 Begehungen

Spezielle Begehungen zum Abgleich der Genehmigungsunterlagen mit dem aktuellen Bestand sind nicht erfolgt.

7.1.1.1.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Dokumentationen für den Neubau und den laufend durchgeführten Umbauarbeiten umfangreich vorhanden sind, zum Teil befinden sie sich auch in analoger Form in den Archiven der GMG. Es handelt sich um sehr viele Einzeldokumente.

Der Bauantrag (Bauteil BI) vom 03.08.1977 wurde am 27.10.1978, der Bauantrag (Bauteil RV) vom 04.08.1977 wurde am 23.03.1979, der Bauantrag (Bauteil PC) vom 31.10.1977 wurde am 10.01.1980 genehmigt, nachfolgend weitere Bauanträge und Tekturen. Zwischenzeitlich sind einige weitere Tektur Genehmigungen erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass alle bisher durchgeführten genehmigungsrelevanten Umbauten im heutigen Ist-Zustand den baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

7.1.2 TRAGWERK

Die Erstellung der Übergreifenden Bestandsuntersuchung, Durchführung Untersuchung Tragwerk wurde wie folgt gegliedert:

- Sichtung und Auswertung der Bestandsunterlagen insbesondere Statik, Prüfberichte Schal- und Werkstattpläne, um Angaben über die planmäßigen Systeme, Stahlsorten und Verbindungsmittel, Korrosionsschutz zu eruieren
- Begehungen mit GMG
- Angebotseinholung, Auswertung und Betreuung der Bestandsanalysen am Bauwerk
- Stichprobenartige Überprüfung der Konstruktion der Stahl-Glas-Fassade auf Risse, Verformungen einschließlich der Anschlüsse
- Stichprobenartige Überprüfung des Korrosionsschutzes
- Stichprobenartige Überprüfung der Stahlbetonbauteile im Bereich der Fassade
- Beurteilung und Bewertung der Ergebnisse in einem Bericht

Hierzu wird insbesondere auf den separaten Bericht von OBERMEYER Planen + Beraten, Bereich Tragwerksplanung, verwiesen.

7.1.2.1.1 Ergebnis

Nachfolgend werden die zuvor bauteilweise erläuterten Untersuchungsergebnisse nun für den gesamten Gasteig zusammenfassend bewertet.

- Die Mindestbetondeckung für Innenbauteile nach aktueller Norm beträgt 10 mm. Die planmäßige Betondeckung im Gasteig beträgt mindestens 15 mm, die Messung der Betondeckung hat im Allgemeinen sogar noch größerer Werte ergeben. Die theoretischen Anforderungen an die Betondeckung aufgrund der Dauerhaftigkeit sind eingehalten.
- Der Beton erfüllt tatsächlich jedoch nicht die Anforderungen hinsichtlich der Zusammensetzung an einen für Innenbauteile (Expositions-klasse XC1), auch wenn die theoretischen Voraussetzungen erfüllt sind. Tatsächlich weisen die Betone schon jetzt - im Alter von ca. 35 Jahren - Karbonatisierungstiefen auf, die zur beginnenden Korrosion der Bewehrung geführt haben.



Fotos: OBERMEYER / IBQ

Bei der Karbonatisierung reagiert der Zementstein mit CO₂ und Feuchtigkeit, was zum Verlust der alkalischen Wirkung des Betons und damit der Schutzwirkung für die Bewehrung führt.

Der aktuelle Zustand beeinträchtigt aus derzeitiger Sicht nicht die Standsicherheit.

Bei ca. 55% der beprobten Stellen hat die Karbonatisierungsfront die Bewehrung erreicht. Zur Präzisierung des Ergebnisses sind tiefergehende / verdichtete Untersuchungen durchzuführen, um den tatsächlichen Umfang feststellen zu können. Im Falle einer Generalsanierung ist im Vorfeld eine Instandsetzungsplanung durchzuführen.

Diese besteht zunächst aus einem vertieften Untersuchungsprogramm und daraus resultierendem Instandsetzungskonzept. Schließlich sind die betroffenen Bauteile so instand zu setzen, dass die Dauerhaftigkeit auf weitere 50 Jahre ausgelegt werden kann.

- Einige der durch ausgewertete Probennahme sich ergebenden Betongüten in Anlehnung an DIN 1045 von 1978 zeigen schlechtere Werte als nach damaliger Norm vorgegeben worden war. Auch im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Karbonatisierung gesehen, lassen sie auf in Teilbereichen schlechtere Betonqualitäten schließen als geplant.

Bohrkern	In-situ-Festigkeit [N/mm ²]	Würfeldruckfestigkeit IST [N/mm ²]	Würfeldruckfestigkeit SOLL [N/mm ²]
4 / S1 / 3	32,7	38,5	40,0
5 / B2 / 5	27,5	32,4	40,0
Mittelwert	35,5 N/mm ²	Mindestwert	32,4 N/mm ²
Zuordnung	B25	Serienfestigkeit	30,0 N/mm ²

Quellennachweis: Beispiel aus Bericht OBERMEYER

Die Probennahme erfolgte bisher im Wesentlichen so, dass der Betrieb möglichst wenig beeinträchtigt wurde. Durch zusätzliche Bepro-

bungen in allen Gebäudeteilen besteht die Möglichkeit, diese Werte zu validieren, d.h. ihre Eignung zu überprüfen.

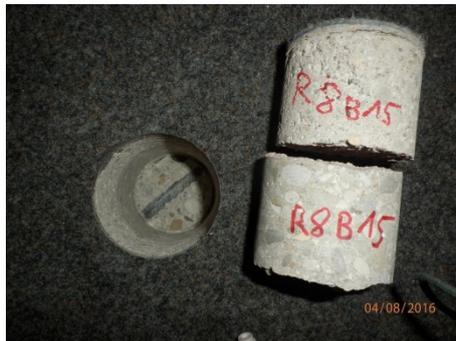
Sollten die geringeren Festigkeitswerte bestätigt werden, ist eine vertiefende Untersuchung der Auswirkungen hieraus auf die Statik notwendig. Erste überschlägige statische Untersuchungen zeigen, dass sich eine Ertüchtigung unter Umständen auf wenige Bauteile begrenzen lässt.

- Tiefergehende Untersuchungen in Zusammenhang mit der Chlorideinwirkung vor allem in der Energiezentrale (Bauteil RV) sowie in der Busgarage sind nötig. Auf deren Erkenntnissen basierend, können die weiteren Instandsetzungsmaßnahmen geplant sowie deren zeitliche Dringlichkeit eingeordnet werden.
- Als Akutmaßnahme ist die Instandsetzung oder Sicherung von beschädigten Stahlbetonelementen in den Kassettendecken im Bereich Kellerstraße anzusehen. Durch ein eventuelles Herabfallen von losen Teilen der Betondeckung, besteht latent eine Gefahr für Passanten.
Gemäß Auskunft der GMG ist dies bereits im Rahmen der Akutsanierungsmaßnahmen berücksichtigt.
Die Gesamtstabilität des Gebäudekomplexes ist davon nicht betroffen.
- Die Vor-Ort-Begehung in der Philharmonie und über dem Carl-Orff-Saal ergab keine Schädigung an der Stahlkonstruktion des Dachtragwerkes durch Verformung bzw. Risse an den Stahlprofilen und geschraubten Stößen. Ebenso konnte an den Schweißnähten keine Risse bzw. Überlastung festgestellt werden. Die Stahlkonstruktion des Daches befindet sich in einem guten Zustand. Der Brandschutzanstrich ist an mehreren kleineren Stellen beschädigt. Mit der Brandschutzdirektion abgestimmte Kompensationsmaßnahmen (BMA im Dachraum) sind zeitlich unbefristet.
- Nach stichprobenartiger Überprüfung der Stahl-Glas-Fassaden konnten keine Verformungen, Risse o.ä. Auffälligkeiten identifiziert werden. Beim Planungsprozess im Vorfeld einer Generalsanierung sind die neu gestellten Anforderungen mit den vorhandenen Eigenschaften zu überprüfen.

7.1.2.1.2 Fazit

Nachfolgend das Fazit aus dem Bericht der Tragwerksplanung:

- Als Akutmaßnahme vor einer Generalsanierung ist die Instandsetzung oder Sicherung der geschädigten Stahlbetonelemente in den Kassettendecken im Bereich Kellerstraße anzusehen. Dies ist lt. Aussage GMG bereits vorgesehen.
- Im Vorfeld der Generalsanierung empfehlen wir eine flächendeckende Instandsetzungsplanung mit vertiefenden Untersuchungsmaßnahmen in der Energiezentrale (Bauteil RV) sowie in der Busgarage mit dem Ziel einer Instandsetzung.
- Der Brandschutzanstrich des Stahl-Dachtragwerkes ist mangelhaft. Mit der Brandschutzdirektion abgestimmte Kompensationsmaßnahmen (BMA im Dachraum) sind jedoch zeitlich nicht befristet.
- Aufgrund der fortgeschrittenen Karbonatisierungsfront im Stahlbeton ist für die Generalsanierung eine Instandsetzungsplanung durch zu führen.
- Betongüten sind durch zusätzliche Beprobungen zu validieren.



Quellennachweis: Bericht IBQ

7.1.3 BRANDSCHUTZ

7.1.3.1.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden übergeben, bzw. lagen zur Akteneinsicht vor:

- Brandschutzkonzept 2014 Büro Veritas einschl. Mängelprotokolle BI, PC, RV
- Feuerbeschau-Bericht 2014 Branddirektion HA IV
- Sachstandsbericht BS der GMG (Einsichtnahme)
- AKSP der GMG = Akutsanierungsplan (Einsichtnahme)

7.1.3.1.2 Begehungen

Es wurden im Rahmen der baubezogenen Begehungen überschlägig die erkennbaren Brandschutztechnischen Abschnitte/Anlagen in Augenschein genommen.

7.1.3.1.3 Ergebnis

Das Objekt ist im aktuellen Zustand genehmigt und steht somit unter Bestandsschutz.

Die folgenden Ergebnisse beziehen sich auf das vorliegende o. g. Brandschutzgutachten Büro Veritas und dem Feuerbeschaubericht.

Die detailliert festgestellten Mängel beziehen sich auf sämtliche Brandschutztechnische Einrichtungen/Anlagen.

Neben Mängel in den brandschutztechnischen Einrichtungen wie Türen, Brandschotts, Brandlasten in abgehängten Decken, die seitens der GMG in Sanierungsmaßnahmen behoben worden sind , bzw. noch durchgeführt werden, sind folgende wesentlichen Brandschutzmängel festzustellen:

- Kein vom Foyer unabhängiger 2. Fluchtweg der Säle vorhanden (Mangel nach heute geltender Verordnung)
- Brandlasten in den notwendigen Fluren und Treppenhäusern
- Aus einzelnen (wenigen) Räumen kein 2. Rettungsweg vorhanden
- Teilweise brandschutztechnisch mangelhafter Ausgang ins Freie

Zum Teil sind diese Mängel nur mit einem erheblichen Aufwand zu beheben. Möglicherweise ergeben sich bei genaueren Untersuchungen noch weitere Defizite, die derzeit (da nicht augenscheinlich) nicht erkennbar sind, wie z.B. eine nicht ausreichende Betondeckung.

Die Foyers werden bei bestimmten Veranstaltungen als Versammlungsstätte genutzt. In diesen Fällen wird jeweils eine Einzelgenehmigung eingeholt, die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, wie beispielsweise eine mobile Brandmeldeanlage werden mit der Branddirektion abgestimmt.

Unter der Bedingung, dass die wesentlichen brandschutztechnischen Mängel abgearbeitet werden und keine Veränderungen durchgeführt werden, bestehen gegen einen Betrieb unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes keine Bedenken, der Status-quo ist somit „eingefroren“. Insbesondere sind somit keine weiteren Brandlasten (wie z.B. Kabel bzw. Nachinstallationen) oder Neueinbauten und Umnutzungen in den notwendigen Fluren mehr möglich.

In einer Besprechung mit der Branddirektion am 01.09.2016 wurde folgendes festgehalten:

- Der bestehende Zustand ist genehmigt, es besteht keine Gefahr für Leib und Leben. Gegen einen Betrieb bis 2020 oder länger gibt es keine Einwände, soweit keine Veränderungen erfolgen.
- Das Brandschutzkonzept von Büro Veritas ist inhaltlich der Branddirektion bekannt. Die darin aufgezeigten Mängel wurden bzw. werden von der GMG abgearbeitet, sofern diese im üblichen Rahmen von Umbaumaßnahmen technisch realisierbar sind, z. B. Austausch von Türen, Brandschutzklappen, etc. Die aufwendigeren Umbaumaßnahmen, siehe nachfolgende Punkte, sind aufgrund ihrer Komplexität nur im Rahmen der anstehenden Generalsanierung realisierbar. Aus diesem Grund wurden bzw. werden Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.
- Mit der Branddirektion abgestimmte Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise der Einbau einer BMA (Brandmeldeanlage) im Dachraum für die mangelhafte Brandschutzbeschichtung des Dachtragwerks sind zeitlich nicht befristet.
- Im Fall der Generalsanierung muss ein vom Foyer unabhängiger 2. Rettungsweg hergestellt werden. Eine Kompensation ist an dieser Stelle nicht vorstellbar.
- Es wird im Turnus von 3 Jahren seitens der Branddirektion eine Feuerbeschau durchgeführt. Der nächste Termin ist im März 2017.

7.1.3.1.4 Fazit

Im Vorfeld der Generalsanierung ist ein Bauantrag zu stellen.

Der Brandschutz hat dann die zu diesem Zeitpunkt gültigen Anforderungen zu erfüllen (insbesondere den vom Foyer unabhängigen 2. Rettungsweg), sodass sämtliche aktuellen Mängel beseitigt werden.



Quellenhinweis: Brandschutzkonzept von Bureau Veritas vom 30.05.14

7.2 GEWERKE HOCHBAU

7.2.1 FASSADEN

7.2.1.1 FASSADEN PFOSTEN-RIEGEL

7.2.1.1.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Bestandsunterlagen vor:

- Digitale Grundrisse der GMG U2 – DA vom 21.09.2015
- Mietraumbuch der GMG vom 15.10.2015
- Kulturzentrum Bibliotheksgebäude: Wärmeschutznachweis nach DIN 4108, Ersteller unbekannt
- Kulturzentrum RSK u. VHS: Wärmeschutznachweis nach DIN 4108, Diplom-Ingenieure U. Gerhart und J. Menzinger, 20.06.1978
- Schlussbericht zur bauphysikalischen Beratung beim Neubau des Kulturzentrums Gasteig, Ingenieurbüro für Akustik + Bauphysik Horst H. Brüssau VDI + Partner

7.2.1.1.2 Begehungen

Folgende Begehungen wurden u. a. im Rahmen der hochbaulichen Aspekte durchgeführt:

- 15.06.2016 Fassade PR, PC Fassade innen, RV
- 19.08.2016 Ziegelfassade außen

Im Rahmen dieser Begehungen wurden überschlägig die unterschiedlichen Raumgruppen der jeweiligen Gebäudeteile begangen.

7.2.1.1.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass einige Scheiben blind geworden sind oder Beschädigungen in Form von Rissen aufweisen. Ein Austausch dieser Gläser kann einen Austausch einer ganzen Reihe von Gläsern erforderlich machen, wenn die Anpressleisten der Pfosten-Riegel-Fassaden mehrere Gläser gleichzeitig halten. Werden diese Leisten gelockert, kann dies eine Beschädigung der angrenzenden Gläser nach sich ziehen und es entsteht ein „Domino-Effekt“.

Die Qualität der Rahmen von statischer Seite her wird im Bericht Tragwerksplanung beschrieben.

7.2.1.1.4 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung ist der Austausch der Glasscheiben erforderlich. Sofern die Pfostenriegelelemente den Anforderungen der neuen Glaselemente genügen, können sie erhalten bleiben. Alternativ ist eine komplett neue Pfosten-Riegel-Konstruktion einzubauen.

Zum derzeitigen Stand der EnEV nach Anlage 3 Tabelle 1 Zeilen 2c und 2d sind folgende Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten:

- Austausch Verglasung: $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Austausch Pfosten-Riegel-Fassade: $U_{cw} \leq 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Im Fall von Sonderverglasungen gelten zusätzliche Anforderungen nach Anlage 3 der EnEV.

Der erforderliche Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der zu dem Zeitpunkt aktuellen Norm durchzuführen, um den gesamten Umfang der Fassadensanierung zu begründen.



Fotos: OBERMEYER

7.2.1.2 KLINKERFASSADEN

7.2.1.2.1 Sichtung Unterlagen

Im Rahmen der statischen Untersuchung des Bestandsbauwerks wurden u. a. an 7 Stellen der zweischaligen Mauerwerksfassade Bauteilöffnungen vorgenommen und wird im Bericht Tragwerksplanung beschrieben.

7.2.1.2.2 Begehungen

Am 19.08.2016 wurde an den Mauerwerksöffnungen die vorhandene Wärmedämmung im Fassadenzwischenraum in Augenschein genommen.

7.2.1.2.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass insgesamt an den zugänglichen Stellen keine Durchfeuchtung der Wärmedämmung erkennbar ist.

Des Weiteren sind stellenweise äußerliche Korrosionserscheinungen der Vormauerung festzustellen, wie zum Beispiel partiell Salzausblühungen, Fugenbeschädigungen und partielle Kantenabplatzungen an den Ziegel-

steinen und dem Natursteinsockel. Abgesehen davon sind im Wesentlichen die Fassadenflächen in einem guten Zustand.

7.2.1.2.4 Fazit

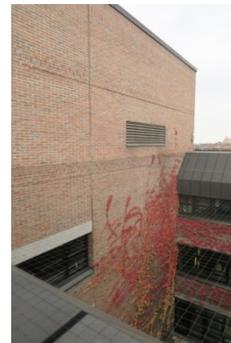
Die Vorsatzschale ist im Rahmen der Generalsanierung erhaltenswert. Allerdings sind entsprechenden Maßnahmen, wie z. B. Ausbessern/Auswechseln von beschädigten Steinen und Fugen, Entfernen von Korrosionserscheinungen und Reinigungen/Imprägnieren der Gesamtfassade durchzuführen.

Die Erneuerung der Wärmedämmung ist erforderlich.

Nach derzeitigem Stand der EnEV nach Anlage 3 Tabelle 1 Zeile ist ein Wärmedurchgangskoeffizient von $U \leq 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ einzuhalten.

Ist die Dämmschichtdicke im Rahmen einer geplanten Maßnahme aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke (bei einem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,035 \text{ W}/(\text{mK})$) eingebaut wird.

Der erforderliche Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der aktuellen Norm durchzuführen



Fotos: OBERMEYER

7.2.2 DACH

7.2.2.1 DACHBEREICH 1: MASSIVDACH

7.2.2.1.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Bestandsunterlagen vor:

- Digitale Grundrisse der GMG U2 – DA vom 21.09.2015
- Mietraumbuch der GMG vom 15.10.2015
- Kulturzentrum Bibliotheksgebäude: Wärmeschutznachweis nach DIN 4108, Ersteller unbekannt

- Kulturzentrum RSK u. VHS: Wärmeschutznachweis nach DIN 4108, Diplom-Ingenieure U. Gerhart und J. Menzinger, 20.06.1978
- Schlussbericht zur bauphysikalischen Beratung beim Neubau des Kulturzentrums Gasteig, Ingenieurbüro für Akustik + Bauphysik Horst H. Brüssau VDI + Partner

7.2.2.1.2 Begehungen

- 09.05.2016 BI, Dachfläche – 2. UG
- 10.05.2016 PC Dachfläche, TG 1.-2.-UG
- 15.06.2016 BI + PC Dachfläche

7.2.2.1.3 Ergebnis

Die bestehende Dachkonstruktion ist in wesentlichen Bereichen nachträglich mit einer extensiven Dachbegrünung und in dem Zusammenhang mit einem neuen Dachaufbau einschließlich einer weiteren neuen Dachabdichtung versehen worden. Dabei befinden sich nach heutiger Feststellung stellenweise Wasserlinsen zwischen bestehender alter Abdichtung und der bestehenden neuen Abdichtung. Insgesamt ist das Dach aber wasserdicht.

Dieser offensichtliche Konstruktionsfehler ist spätestens im Zuge der Generalsanierung zu beheben.

Zusätzlich wurden im Rahmen des Akutsanierungsplanes (AKSP) der GMG im Bereich der Philharmonie weitere Dachabdichtungen erneuert.

7.2.2.1.4 Fazit

Eine generelle Komplettanierung mit Neuaufbau der Dachkonstruktion ist aufgrund des bestehenden Alters erforderlich.

Inwieweit die zwischenzeitlich sanierten Dachflächen erhalten bleiben können, ist im Einzelfall vor Durchführung der Generalsanierung zu prüfen.

Eine Sanierung der Flachdächer erfordert nach aktuellem Stand der EnEV nach Anlage 3 Tabelle 1 Zeile 4b die Einhaltung eines Wärmedurchgangskoeffizienten von $U \leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Der erforderliche Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der aktuellen Norm durchzuführen, um den Neuaufbau zu begründen.



Fotos: OBERMEYER

7.2.2.2 DACHBEREICH 2: GLASDACH EINGANGSBEREICH BI/RV

7.2.2.2.1 Sichtung der Unterlagen

Siehe oben unter Pkt. 7.2.2.1.1

7.2.2.2.2 Begehung

Eine Begehung erfolgte am 15.06.2016 BI + PC Dachfläche

7.2.2.2.3 Ergebnis

Die Konstruktion einschließlich Verglasung des Glasdachs wurde nach Aussage der GMG im Jahr 2011 nach der zu diesem Zeitpunkt gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) erneuert und befindet sich in einem guten Zustand.

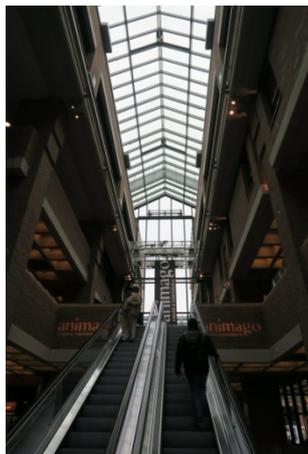


Foto: OBERMEYER

7.2.2.2.4 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung ist der Austausch der Glasscheiben jedoch erforderlich. Sofern die Pfostenriegelelemente den Anforderungen der neuen Glaselemente genügen, können sie erhalten bleiben.

Alternativ ist eine komplett neue Pfosten-Riegel-Konstruktion einzubauen.

Nach derzeitigem Stand der EnEV nach Anlage 3 Tabelle 1 Zeilen 2c und 2e sind die folgenden Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten:

- Austausch Verglasung: $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Austausch Glasdach komplett: $U_{cw} \leq 2,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Im Fall von Sonderverglasungen gelten zusätzliche Anforderungen

Der erforderliche Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der zu dem Zeitpunkt aktuellen Norm durchzuführen, um den gesamten Umfang der Sanierung zu begründen.

7.2.2.3 DACHBEREICH 3: TRANSPARENTE DACHFLÄCHEN

7.2.2.3.1 Sichtung der Unterlagen

Siehe oben unter Pkt. 7.2.2.1.1

7.2.2.3.2 Begehung

Eine Begehung erfolgte am 15.06.2016 BI + PC Dachfläche

7.2.2.3.3 Ergebnis

Es sind an einigen Stellen Undichtigkeiten, Erblinden von Scheiben und Schäden an den Deck-/Glashalteleisten erkennbar, insbesondere im Bereich der Sheddächer über der Bibliothek(BI).

Es wurden bereits einige der Lichtkuppeln in den Flachdachbereichen ausgewechselt. Zudem werden auftretende Undichtigkeiten durch die GMG laufend abgedichtet.

7.2.2.3.4 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung ist der Austausch der Glasscheiben erforderlich. Sofern die Pfostenriegelelemente den Anforderungen der neuen Glaselemente genügen, können sie erhalten bleiben. Alternativ ist eine komplett neue Pfosten-Riegel-Konstruktion einzubauen.

Nach derzeitigem Stand der EnEV nach Anlage 3 Tabelle 1 Zeilen 2c und 2d sind die folgenden Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten:

- Austausch Verglasung: $U_g \leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Austausch Glasdach komplett: $U_{cw} \leq 2,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Im Fall von Sonderverglasungen gelten zusätzliche Anforderungen

Bei Maßnahmen an Lichtkuppeln nach DIN EN 1873 bestehender Gebäude stellt die EnEV bisher keine besonderen Anforderungen; das Verschlechterungsverbot bleibt allerdings unberührt.

Der erforderliche Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der zu dem Zeitpunkt aktuellen Norm durchzuführen, um den gesamten Umfang der Sanierung zu begründen.



Foto: OBERMEYER

7.2.2.4 FLACHDACH ÜBER 1. UG – AUSSENLAGEN / CELIBIDACHE-FORUM

7.2.2.4.1 Sichtung der Unterlagen

Siehe oben unter Pkt. 7.2.2.1.1

7.2.2.4.2 Begehung

Begehungen erfolgten am:

- 09.05.2016 BI, Dachfläche – 2. UG
- 10.05.2016 PC Dachfläche, TG 1.-2.-UG
- 11.05.2016 PC Dachhohlraum Philharmonie, BI
- 15.06.2016 Fassade PR, PC Fassade innen, RV

Im Zuge dieser o. g. Begehungen wurden die Innenhofbereiche über dem 1. UG überschlägig gesichtet.

7.2.2.4.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass teilweise Pflasterabsenkungen im Bereich der Übergangs-/Gebäude-/Trennfugen zu den nicht unterkellerten Bereichen erkennbar sind.

Nach Aussagen der GMG sind an einigen Stellen Undichtigkeiten im 1. UG aufgetreten, die entsprechend den akuten Erfordernissen saniert wurden.

Nach aktuellem Stand ist das Flachdach dicht.

Der gesamte Aufbau entspricht aber nach wie vor dem Baujahr des Gebäudekomplexes.

7.2.2.4.4 Fazit

Eine generelle Komplettsanierung mit Neuaufbau der Flachdachkonstruktion ist aufgrund des bestehenden Alters erforderlich.

Inwieweit die zwischenzeitlich sanierten Bereiche erhalten bleiben können, ist im Einzelfall vor Durchführung der Generalsanierung zu prüfen.

Eine Sanierung der betroffenen Flachdachbereiche ist ab OK Rohdecke entsprechend der aktuellen Normen durchzuführen.

7.2.3 TIEFGARAGE

7.2.3.1.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Bestandsunterlagen liegen vor:

- Digitale Grundrisse der GMG U2 – DA vom 21.09.2015
- Mietraumbuch der GMG vom 15.10.2015

7.2.3.1.2 Begehungen

Es fand aufgrund der aktuell laufenden Sanierung keine spezielle Begehung in diesem Bereich statt.

7.2.3.1.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die aktuell (2016) durchgeführte umfangreiche Tiefgaragensanierung im Rahmen des Akutsanierungsplans der GMG erforderlich ist.

Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten ca. 10-15 Jahren keine weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahme durchzuführen ist.

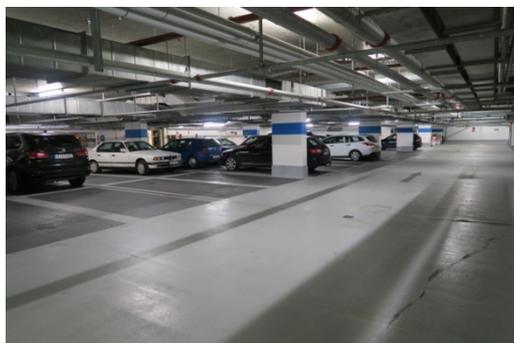


Foto: OBERMEYER

7.2.3.1.4 Fazit

Im Vorfeld zur Generalsanierung des gesamten Komplexes ist zu prüfen, in wie fern die sanierte Tiefgaragen in den Anschlussbereichen von Ein - Ausfahrten und Treppenhäusern mit einzubeziehen ist.

7.2.4 PERMANENTE WASSERHALTUNG

7.2.4.1.1 Sichtung Unterlagen

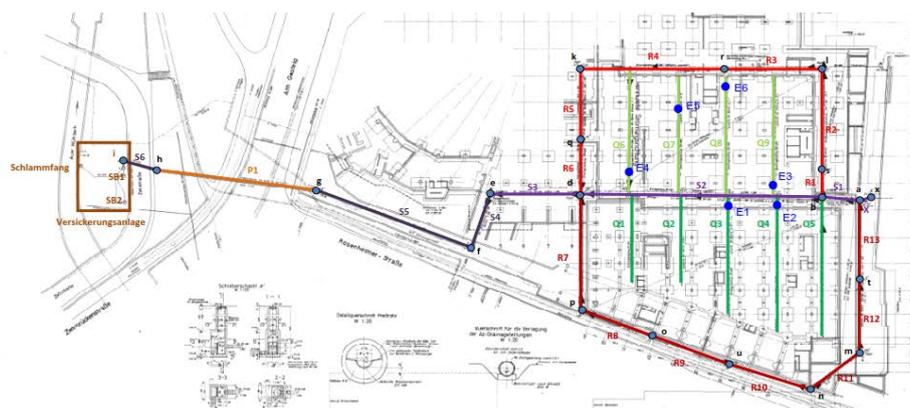
Es liegen Bestandsunterlagen aus dem Jahr 1983 vor. Die Unterlagen zu Instandsetzungen und Baumaßnahmen zur besseren Zugänglichkeit aus den letzten Jahren liegen uns nicht vor.

7.2.4.1.2 Begehungen

Es fand am 26.07.2016 ein Besprechungstermin mit anschließender Begehung der Technikzentralen und der aktuellen Baustelle im Außenbereich vor dem Restaurant GAST mit dem Baureferat H11 und GMG statt.

7.2.4.1.3 Ergebnis

Die Anlage umfasst mehrere Messpunkte zur Ermittlung der abgeführten Wassermenge (Sollwertvergleich Zufluss-Abfluss mit jährlicher Dokumentation an die untere Wasserbehörde). Das abgeleitete Wasser wird den beiden Schluckbrunnen zwischen Gasteig und Auer Mühlbach zugeführt.



Quellenhinweis: Übersichtsplan Permanente Wasserhaltung, GMG

Die Brunnen müssen regelmäßig nach einer intervallmäßigen Überprüfung chemisch von Verockerungen befreit werden. Die Rohrleitungen unterhalb des Fundaments aus längsgeschlitzten Asbestzementrohren sind als Ringleitung mit Querleitungen/-haltungen ausgeführt. Diese sind

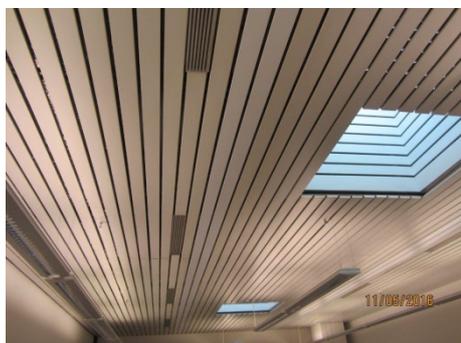
durch nachträglich eingebaute zusätzliche Kontrollschächte im Jahr 2015 besser zugänglich gemacht worden. Im Bereich der Wasserhaltung kann es durch Sedimentation, Verstopfung und Einbruch zum Ausfall einzelner Rohrstrecken kommen. Es wird in diesen Fällen versucht durch Reinigung, bei defekten Rohren z. B. durch Einbringung von geschlitzten Stahlrohren im Vorschubverfahren die Abschnitte zu sanieren. Der Zustand der Drainagerohre wird durch kontinuierliche Kamerabefahrungen erfasst und bei Bedarf die entsprechenden Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Die Untergeschosse sind nicht in WU-Beton ausgeführt.

7.2.4.1.4 Fazit

Die permanente Wasserhaltung ist Bestandteil der Baugenehmigung und für die Grundwasserabsenkung unterhalb des Gebäudes zwingend notwendig.

Als weitere Empfehlung sollten bei einer Generalsanierung alternative Konzepte zur permanenten Wasserhaltung überprüft werden, um einen langfristigen Erhalt des Gasteigs gewährleisten zu können.

7.2.5 INNENAUSBAU



Fotos: OBERMEYER, Fußboden, Wand, Decke

7.2.5.1 FUSSBODEN

Folgende Bestandsunterlagen liegen vor:

- Digitale Grundrisse der GMG U2 – DA vom 21.09.2015
- Mietraumbuch der GMG vom 15.10.2015

7.2.5.1.1 Begehungen

Folgende Begehungen wurden u. a. im Rahmen der hochbaulichen Aspekte durchgeführt:

- 09.05.2016 BI, Dachfläche – 2. UG
- 10.05.2016 PC Dachfläche, TG 1.-2.-UG
- 11.05.2016 PC Dachhohlraum Philharmonie, BI
- 15.06.2016 Fassade PR, PC Fassade innen, RV

Im Zuge dieser Begehungen wurden überschlägig die unterschiedlichen Raumgruppen der jeweiligen Gebäudeteile begangen.

7.2.5.1.2 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in den jeweiligen Gebäudebereichen im Wesentlichen folgende Bodenbeläge vorgefunden werden konnten:

- PC Naturstein/Teppich in den Foyers, Teppich in den Treppenträumen und notwendigen Fluren, Parkett in den Sälen, Fliesen in den WCs, Linoleum in den Nebenräumen.
- RV Naturstein/Teppich in der Eingangshalle, Teppich in den Treppenträumen und notwendigen Fluren, Teppich in den Büros, Parkett in den Übungsräumen, Fliesen in den WCs, Linoleum in den Nebenräumen.
- BI Teppich in den Besucherräumen und Büros, Teppich in den Treppenträumen, Fliesen in den WCs, Linoleum in den Nebenräumen.

Alle vorgefundenen Böden befinden sich in einem guten Gesamt-/Pflegezustand.

Es sind geringe Abnutzungserscheinungen wie z. B. bei Teppichböden an Stufenkanten von Treppen oder stellenweise Fugenschäden der Natursteinböden in den Foyers feststellbar. Nach Aussage der GMG werden diese Mängel zeitnahe im Rahmen von regelmäßig durchgeführten Wartungsarbeiten beseitigt.

Der jeweilige Gesamtaufbau ist nicht vertieft untersucht worden. Es ist davon auszugehen, dass vornehmlich schwimmende Estriche auf Trittschall-Dämmung bzw. Verbundestriche eingebaut worden sind.

7.2.5.1.3 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung müssen sämtliche im Boden befindlichen TA-Installationsanlagen freigelegt und entfernt werden. Von daher ist in diesem Zusammenhang der gesamte Bodenaufbau bis zum bestehenden Rohfußboden abzutragen.

Anschließend ist der Bodenaufbau aus brandschutztechnischen, schalltechnischen, akustischen und installationstechnischen Aspekten unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Generalsanierung aktuellen Normung neu zu entwickeln.

7.2.5.2 WAND

7.2.5.2.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Bestandsunterlagen liegen vor:

- Digitale Grundrisse der GMG U2 – DA vom 21.09.2015
- Mietraumbuch der GMG vom 15.10.2015

7.2.5.2.2 Begehungen

Folgende Begehungen wurden u. a. im Rahmen der hochbaulichen Aspekte durchgeführt:

- 09.05.2016 BI, Dachfläche – 2. UG
- 10.05.2016 PC Dachfläche, TG 1.-2.-UG
- 11.05.2016 PC Dachhohlraum Philharmonie, BI
- 15.06.2016 Fassade PR, PC Fassade innen, RV

Im Zuge dieser Begehungen wurden überschlägig die unterschiedlichen Raumgruppen der jeweiligen Gebäudeteile begangen.

7.2.5.2.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in den jeweiligen Gebäudebereichen im Wesentlichen folgende Wände neben tragende Sichtbetonwände vorgefunden werden konnten:

PC Holzvertäfelte Wände in den Sälen, Ziegelsichtmauerwerk im Foyer und notwendigen Fluren sowie verputztes MW, z. Teil GK Wände in Büros und Nebenräumen, Sonderwände aus Stahl-Glas.

- RV Holzvertäfelte Wände in den Probenräumen, Ziegelsichtmauerwerk im Eingangsbereich und notwendigen Fluren, verputztes MW in den Fluren, z. Teil GK Wände in Büros und Nebenräumen, Sonderwände aus Stahl-Glas.
- BI Ziegelsichtmauerwerk sowie verputztes MW in den notwendigen Fluren, z. Teil Trockenbau-Wände in Büros und Nebenräumen, Sonderwände aus Stahl-Glas.

Alle vorgefundenen nichttragenden Wände bzw. Wandoberflächen befinden sich in einem guten Gesamt/Pflegezustand.

Es sind geringe Abnutzungserscheinungen wie z. B. Abplatzungen am Ziegelsichtmauerwerk, oberflächliche Abnutzungserscheinungen an den Türzargen feststellbar.

Der jeweilige Wandgesamtaufbau ist nicht vertieft untersucht worden.

7.2.5.2.4 Fazit

Die Innenwände können im Rahmen der Generalsanierung im Wesentlichen erhalten bleiben. Beschichtungen wie Putz, Fliesen, Holzverkleidungen, Tapeten sind zu entfernen.

Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, um die auf bzw. in den Wänden vorhandenen TA - Installationsanlagen frei zu legen und zu entfernen. Nach erfolgter TA - Neuinstallation im Rahmen der Generalsanierung werden die Wände aus brandschutztechnischen, schalltechnischen, akustischen und installationstechnischen Aspekten zum Zeitpunkt der Generalsanierung der aktuellen Normung entsprechend hergestellt.

Im Vorfeld der Generalsanierung ist die Abwägung zur Bestandserhaltung im Rahmen von vertiefenden bautechnischen Untersuchungen durchzuführen.

7.2.5.3 ABGEHÄNGTE DECKEN

7.2.5.3.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Bestandsunterlagen liegen vor:

- Digitale Grundrisse der GMG U2 – DA vom 21.09.2015
- Mietraumbuch der GMG vom 15.10.2015

7.2.5.3.2 Begehungen

Folgende Begehungen wurden u. a. im Rahmen der hochbaulichen Aspekte durchgeführt:

- 09.05.2016 BI Dachfläche – 2. UG
- 10.05.2016 PC Dachfläche, TG 1.-2.-UG
- 11.05.2016 PC Dachhohlraum Philharmonie, BI
- 15.06.2016 Fassade PR, PC Fassade innen, RV

Im Zuge dieser Begehungen wurden überschlägig die unterschiedlichen Raumgruppen der jeweiligen Gebäudeteile begangen.

7.2.5.3.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in den jeweiligen Gebäudebereichen im Wesentlichen folgende Deckenverkleidungen vorgefunden werden konnten:

- PC Holzverschalungen in den Sälen, GK Decken in den notwendigen Fluren, WCs und z. Teil in den Nebenräumen
- RV GK Decken in notwendigen Fluren, den Büros, WCs und z. Teil in Nebenräumen, Holzverschalungen z. T in den Übungsräumen.
- BI Bandrasterdecke mit LM-Paneelen in den Besucherräumen, GK-Decken in den notwendigen Fluren, Büros, WCs und z. Teil in den Nebenräumen.

Alle vorgefundenen abgehängten Decken befinden sich in einem guten Gesamt/Pflegezustand.

Es sind geringe Abnutzungserscheinungen durch wartungsbedingtes Öffnen und Wiederverschließen von Paneelen und GK-Platten erkennbar.

7.2.5.3.4 Fazit

Die Abgehängten Decken sind im Rahmen der Generalsanierung abzubauen.

Es müssen sämtliche im Deckenhohlraum eingebauten TA-Installationsanlagen freigelegt und entfernt werden.

Anschließend ist der Deckenaufbau aus brandschutztechnischen, schalltechnischen, akustischen und installationstechnischen Aspekten unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Generalsanierung aktuellen Normung neu zu entwickeln.

7.2.6 THERMISCHE BAUPHYSIK

7.2.6.1.1 Sichtung Unterlagen

Das Gebäude wurde 1984/1985 fertig gestellt. Es liegen Wärmeschutznachweise für die Bauteile Bibliothek (BI) und Richard-Strauss-Konservatorium mit Bibliothek (RV) vor,

- Kulturzentrum Bibliotheksgebäude: Wärmeschutznachweis nach DIN 4108, Ersteller unbekannt
- Kulturzentrum RSK u. VHS: Wärmeschutznachweis nach DIN 4108, Diplom-Ingenieure U. Gerhart und J. Menzinger, 20.06.1978
Letzterer liegt in 2 Versionen vor. Es liegt die Vermutung nahe, dass es sich bei einem um eine überholte Ausgabe handelt.

Laut Wärmeschutznachweisen wurde der Bauantrag für alle Bauteile vor November 1977 gestellt, also vor in Kraft treten der ersten Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden am 01.11.1977. Die Nachweise wurden demnach vermutlich nach DIN 4108 in der Ausgabe von 1969 geführt.

Zudem liegt ein Schlussbericht zur bauphysikalischen Beratung vor mit Ergebnissen und Empfehlungen zur Mängelbeseitigung nach einer abschließenden Baubegehung am 16.10.1985:

- Schlussbericht zur bauphysikalischen Beratung beim Neubau des Kulturzentrums Gasteig, Ingenieurbüro für Akustik + Bauphysik Horst H. Brüssau VDI + Partner

7.2.6.1.2 Ergebnis

Das Gebäude wurde 1984/1985 errichtet und wird dem Verwendungszweck entsprechend, jährlich mehr als vier Monate unter Einsatz von Energie beheizt. Alle Sanierungsmaßnahmen fallen damit derzeit in den Anwendungsbereich des §1 Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 gültig ab 01. Mai 2014.

Das bestehende Gebäude genießt zurzeit Bestandsschutz in Bezug auf die Anforderungen nach Energieeinsparverordnung Sollten jedoch im Rahmen von Sanierungsarbeiten Teile der Gebäudehülle oder der Anlagen im Gebäude verändert werden, so greifen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung Abschnitt 3 „Bestehende Gebäude und Anlagen“.

Nach EnEV §28 Abs. 1 „ist diese Verordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung oder der Bauanzeige geltenden Fassung anzuwenden.“ Da der genaue Zeitpunkt der Generalsanierung noch nicht feststeht und auch die Anforderungen nach künftigen Versionen der Energieeinsparverordnung noch nicht bekannt sind, kann nachfolgend ledig-

lich dargestellt werden, wie die Anforderungen zum jetzigen Zeitpunkt aussehen, um einen Überblick über mögliche Mindestanforderungen zu geben.

Gemäß Abschnitt 3 [Bestehende Gebäude und Anlagen] § 9 [Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden] Abs. (1) sind Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 so auszuführen, dass die Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Flächen die für solche Außenbauteile in Anlage 3 festgelegten Höchstwerte nicht überschreiten.

Nach Abs. (3) ist dies nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 vom Hundert der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft.

Nach § 11 [Aufrechterhaltung der energetischen Qualität] Abs. (1) dürfen Außenbauteile nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Einige der Anforderungen an die Bauteile der thermischen Gebäudehülle nach Anlage 3 haben die Einschränkung, dass sie keine Anwendung finden, sofern die Bauteile unter Einhaltung der energiesparrechtlichen Vorschriften nach dem 31.12.1983 errichtet oder erneuert worden sind.

7.2.6.1.3 Fazit

Da der Wärmeschutznachweis für das Gebäude aus dem Jahr 1978 nach den damals gültigen Vorschriften erstellt worden ist, ist dies für die Bestandsbauteile nicht zutreffend.

Diese Anforderung sollten mit weiterführenden tiefergreifenden Untersuchungen überprüft werden.

Der erforderliche Nachweis ist im Vorfeld der Generalsanierung entsprechend der aktuellen Norm durchzuführen, um den Erhalt bzw. Neuaufbau zu begründen.

7.2.7 SCHADSTOFFE / ALTLASTEN

7.2.7.1.1 Sichtung Unterlagen

In Bezug auf Schadstoffe liegen OBERMEYER keine Unterlagen/ Kataster/ Berichte vor.

7.2.7.1.2 Begehungen

Folgende Begehungen wurden u. a. im Rahmen der hochbaulichen Aspekte durchgeführt:

- 09.05.2016 BI, Dachfläche – 2. UG
- 10.05.2016 PC Dachfläche, TG 1.-2.-UG
- 11.05.2016 PC Dachhohlraum Philharmonie, BI
- 15.06.2016 Fassade PR, PC Fassade innen, RV
- 19.08.2016 Ziegelfassade außen
- 16.09.2016 PC Dachhohlraum Carl-Orff-Saal

Im Rahmen dieser Begehungen wurden stichprobenartig die unterschiedlichen Raumgruppen der jeweiligen Gebäudeteile begangen.

7.2.7.1.3 Ergebnis

In den drei Teilobjekten PC, RV, BI wurden dem Entstehungsalter und der Nutzung des Gebäudes entsprechend an verschiedenen Einbauorten unterschiedlichste Bauschadstoffe verbaut. Diese wurden im Zuge von zwischenzeitlich durchgeführten Umbaumaßnahmen in Teilbereichen bereits freigelegt und zum Teil saniert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der größte Teil der Gebäudeschadstoffe noch im Objekt vorhanden ist. Im eingebauten Zustand und räumlich getrennt (durch Zwischendecken, Beläge, Kaschierungen etc.) stellen sie aktuell für den Betrieb keine Probleme dar

Im Zuge einer Generalsanierung ändern sich diese Randbedingungen in der Form, dass Gebäudeschadstoffe freigelegt werden und mit der gegebenen Möglichkeit einer Exposition auch ein Gefährdungspotential darstellen können.

Die vorgesehene Generalsanierung beinhaltet den kompletten Rückbau der Technischen Gebäudeausrüstung sowie der Gebäudeausstattung. Es werden Bodenaufbauten und abgehängte Decken entfernt, Verkleidungen geöffnet und Wände demontiert. Bei diesen Arbeiten ist davon auszugehen, dass das im Objekt grundsätzlich vorhandene Schadstoffpotential wieder angetroffen wird.

Der Gesetzgeber verlangt im Vorfeld solcher Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen (ASI- Arbeiten) die Durchführung einer Gefahrstoffermittlung. Diese hat zum Ziel, dass sämtliche Gebäudeschadstoffe vorab festgestellt werden, um sie sobald dies erforderlich wird, angemessen berücksichtigen zu können.

Die Gefahrstoffermittlung wird in Form einer raumweisen Begehung durchgeführt, bei welcher exemplarisch Materialproben an Verdachtsstellen entnommen werden und auf die jeweiligen Umweltparameter hin analytisch untersucht werden.

Die Relevanz der Gebäudeschadstoffe betrifft einerseits die Demontage, welche fachgerecht nach den einschlägigen Sicherheitsvorschriften auszuführen ist. Hiermit werden die Belange des Arbeitsschutzes berücksichtigt sowie einer Verschleppung von Schadstoffen innerhalb des Gebäudes effizient entgegengewirkt. Umwelt- und gesundheitsgefährdende Baustoffe müssen unter Einhaltung bestimmter persönlicher, technischer und organisatorischer Schutzvorkehrungen ausgebaut werden. Diese sind schadstoffspezifisch festzulegen und richten sich auch nach der Einbauart, dem Umfang und dem Belastungsgrad des jeweiligen Schadstoffs.

Die speziellen konstruktiven Gegebenheiten im Objekt sind bei der konzeptionellen Sanierungsplanung individuell zu beachten. Angepasst an die objektspezifischen Randbedingungen sowie an die Verteilung der Schadstoffe innerhalb der Teilobjekte werden abgegrenzte Sanierungsbereiche definiert, welche dann nach einer festgelegten Abfolge zu bearbeiten sind.

In der Regel ist die Schadstoffsicherung das erste Gewerk im Rahmen einer Generalsanierung und steht im direkten Zusammenhang mit der Entkernung der Ausstattung vor Abbruchtätigkeiten an der Mineralischen Bausubstanz.

Der weitere Aspekt der Gebäudeschadstoffe betrifft deren fachgerechte Einsammlung, den Transport und die Entsorgung nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz. Schadstoffe sind unter Einhaltung des Minimierungsgebotes als gesonderte Fraktionen Vorort zu erfassen und auf jeweils dafür zugelassene Anlagen nachweislich ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Durchführungen empfehlen wir im Rahmen der anstehenden Generalsanierung rechtzeitig die geforderte Gefahrstoffermittlung durchführen zu lassen.

Das Ergebnis ist das Schadstoffgutachten und das Fundstellenkataster. Darin enthalten sein sollte eine Zusammenstellung der Analyseergebnisse mit Einstufung aller Befunde, eine gutachterliche Bewertung der Schadstoffsituation anhand der festgestellten und der gesetzlichen

Grenzwerte, sowohl nach gesundheitlichen als auch nach entsorgungstechnischen Aspekten. Hieraus abgeleitete Schlussfolgerungen zu schadstoffverursachten Sanierungsrelevanzen und Empfehlungen für das weitere Vorgehen im Zuge der Generalsanierung sollten ebenfalls dargelegt werden.

Die Schadstoffhebung stellt i.d.R. die Grundlage für die anschließende konzeptionelle Planung der erforderlichen Schadstoffsicherungen dar. In einem Sanierungskonzept werden die konkreten Maßnahmen und Abläufe für die Sanierung aller verifizierten Fundstellen festgelegt. Die jeweiligen Detailabhängigkeiten der Gebäudeschadstoffe zu den betroffenen Umbaugewerken wird hier detailliert berücksichtigt (Provisorien, Ersatzbaustoffe etc.) unter der Prämisse des übergeordneten Sanierungsziels für das Gesamtobjekt. Mit dem Sanierungskonzept geht das Gewerk der Schadstoffsicherung in den regulären Planungsprozess (HOAI LP 4-9) über.

7.2.7.1.4 Fazit

Die gesetzlich geforderte Gefahrstoffermittlung ist vor Beginn der Generalsanierung durchzuführen, um den Umfang der dafür relevanten Sanierungsmaßnahmen zu beziffern.

7.3 GEWERKE TECHNISCHE AUSRÜSTUNG

7.3.1 ABWASSERANLAGEN UND WASSERANLAGEN

7.3.1.1.1 Sichtung Unterlagen

Es liegen die Unterlagen der Bestandsdokumentation zum Zeitpunkt der Errichtung und die Dokumentation der auf Basis von Dringlichkeitsplänen der von Seiten der GMG durchgeführten Maßnahmen vor.

7.3.1.1.2 Begehungen

Es fand am 08.06.2016 ein Besprechungstermin mit anschließender Begehung der Technikzentralen mit GMG statt.

7.3.1.1.3 Ergebnis

Die Anlagen befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand. Die Rohrmaterialien für die Versorgung mit Trinkwasser warm und kalt sowie die Zirkulationsleitungen aus verzinktem Stahlrohr entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und sind daher als nicht erhal-

tenswert einzustufen. Die Abwasserrohre aus Grauguss können Inkrustierungen und Korrosion aufweisen.

Der vorhandene Grundwasserbrunnen kann weiterhin genutzt werden. Aufwändige Instandsetzungsarbeiten werden nicht empfohlen. Um das Grundwasser für den Einsatz in der Gebäudetechnik nutzbar zu machen, muss es mit einer Enthärtungsanlage aufbereitet werden. Wir verweisen hier auf die bauteilschädigende Wirkung von austretendem Regeneriersalz aus dem Bericht der Tragwerksplanung.

7.3.1.1.4 Fazit

Im Hinblick auf die Anforderungen an Hygiene in Trinkwasser-Installationen, aktuellen Vorgaben an den Schall- und Brandschutz sowie einen nachhaltigen Umgang im Verbrauch von Trinkwasser und einer umweltverträglichen Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) ist die Sanitärinstallation im Zuge einer Generalsanierung auszutauschen.

Die Dachentwässerung ist abhängig von den durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten am Dach an die neuen Gegebenheiten anzupassen

Grundwasserbrunnen: Die dem Grundwasser entnommene Wassermenge kann alternativ auch über das Trinkwassernetz entnommen werden.



Fotos: OBERMEYER, TGA-Schacht

7.3.2 WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN

7.3.2.1.1 Sichtung Unterlagen

Es liegen die Unterlagen der Bestandsdokumentation zum Zeitpunkt der Errichtung und die Dokumentation der auf Basis von Dringlichkeitsplänen der von Seiten der GMG durchgeführten Maßnahmen vor. Nach

Aussage des Gebäudemanagements unterliegen die Anlagen einer regelmäßigen Wartung.

7.3.2.1.2 Begehungen

Es fand am 08.06.2016 ein Besprechungstermin mit anschließender Begehung der Technikzentralen mit GMG statt.

7.3.2.1.3 Ergebnis

Die Heizungsanlagen befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand. Für das Rohrnetz aus dem Errichterjahr wurde Stahlrohr, schwarz geschweißt verwendet. Korrosion und Ablagerungen in den Rohrleitungen sind nicht auszuschließen.

Die Heizkörper und dazugehörigen Armaturen sind noch funktionsfähig, größtenteils aber aus dem Errichterjahr und somit am Ende ihrer durchschnittlichen Lebensdauer angelangt.

Bei der Fassadenheizung gelten hier ebenfalls die vorangegangenen Hinweise zum Alter und der möglichen Korrosion innerhalb der Bauteile.

Die Heizkreispumpen wurden im Jahr 2008 durch Effizienzpumpen (Nassläufer und Kreiselpumpen mit und ohne stufenlose Drehzahlregelung) ersetzt. Ein Weiterbetrieb ist möglich, die Förderleistungen und –höhen der Pumpen sind auf die möglichen neuen Sollwerten hin zu prüfen und ggfs. anzupassen.

Sicherheitsrelevante Einbauteile, Druckhalteeinrichtungen, Regelorgane, Absperrventile etc. sind zur Erhaltung der Betriebssicherheit je nach Erfordernis erneuert worden. Diese Maßnahmen waren und sind in den Dringlichkeitsplänen der GMG sowie der Sanierung der Energiezentralen enthalten.

Zur zentralen Warmwasserbereitung wurde im Jahr 2008 ein Speicherladesystem in Kaskadenschaltung eingebaut, welches die Erzeugung aus dem Errichterjahr ersetzt hat.

Die Fernwärmeübergabe erfolgt über 3 Dampfumformer. 2 Stück sind aus dem Jahr 1981, der Dritte wurde 2002 ausgetauscht.

7.3.2.1.4 Fazit

Es ist generell möglich, gut erhaltene (Haupt-)Versorgungsleitungen zu erhalten. Bei aufwändigen Anpassungen in der Rohrführung und veränderter Belegung der Technischächte bringt dies jedoch einen hohen Koordinationsaufwand, sowie ggf. eine detaillierte Bestandsaufnahme zum Abgleich der Bestandsdokumentation mit den tatsächlich installierten Trassenverläufen mit sich. Ein Verbleib von Teilstrecken des Rohrnetzes ist hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zu überprüfen.

Im Zuge einer Generalsanierung muss die Wärmedämmung der Rohrleitungen je nach Schadstoff-Klassifizierung (siehe Kapitel Schadstoffe) aufwändig entfernt und entsorgt werden. Werden die Rohrleitungen hierbei im Gebäude zur Weiternutzung belassen so erhöht dies den Aufwand für die vorgenannten Maßnahmen. Dies gilt auch dann, wenn nur Teilstrecken erhalten bleiben sollen.

Die Heizkörper und dazugehörigen Armaturen sind bei einer Generalsanierung auszutauschen und müssen bei ihrer Auslegung auf die neuen, veränderten energetischen Gebäudedaten, Raumgrößen und Systemtemperaturen abgestimmt werden.

Abhängig vom Konzept der Fassadenerneuerung/-ertüchtigung muss überprüft werden ob die Fassadenheizung weiterhin energetisch erforderlich und technisch tauglich ist.

Unter Berücksichtigung der max. zulässigen Rücklauftemperaturen der zur Erwärmung verwendeten Fernwärme (im Fall von einer Versorgung mit dem Medium Heißwasser nach Umstellung SWM) und einer nicht signifikant veränderten Warmwasserabnahme könnten die zentralen Warmwasserbereitungsanlagen weiter betrieben werden.

Abhängig von der weiterhin ausgesetzten Dampfnetzumstellung der Stadtwerke München kann eine Umstellung auf Heißwasser erforderlich werden. Ein dauerhafter Verbleib der Dampfumformer in der Anlage wird daher nicht möglich sein und muss im Rahmen eines Energiekonzeptes genauer bewertet werden.



Fotos: OBERMEYER, Zentrale Trinkwassererwärmung, Dampfumformer

7.3.3 LÜFTUNGS-, KLIMA-, KÄLTEANLAGEN

7.3.3.1 RAUMLUFTTECHNIK

7.3.3.1.1 Sichtung Unterlagen

Es liegen die Unterlagen der Bestandsdokumentation zum Zeitpunkt der Errichtung und die Dokumentation der auf Basis von Dringlichkeitsplänen der GMG durchgeführten Maßnahmen vor. Nach Aussage des Gebäudemanagements unterliegen die Anlagen einer regelmäßigen Wartung und die erforderlichen Sachverständigenprüfungen für sicherheitstechnische Anlagen werden durchgeführt.

7.3.3.1.2 Begehungen

Es fand am 08.06.2016 ein Besprechungstermin mit anschließender Begehung der Technikzentralen mit GMG statt.

7.3.3.1.3 Ergebnis

Die Lüftungsanlagen befinden sich trotz des überwiegend dauerhaften Betriebes seit dem Errichterjahr aufgrund von Wartung und Pflege in einem augenscheinlich guten und funktionsfähigen Zustand. Die zentralen Zu- und Abluftanlagen sind als Kastengeräte ausgeführt. Es gibt darüber hinaus zahlreiche kleinere dezentrale Zu- und Abluftgeräte.

Es wurden die Antriebsmotoren der Ventilatoren an den zentralen Zu- und Abluftanlagen ersetzt und Frequenzumrichter nachgerüstet.

An mehreren Anlagenteilen wurde nachträglich ein Kreislaufverbundsystem (KVS) zur Wärme-/Energierückgewinnung installiert.

Im Luftleitungsnetz werden je nach Zugänglichkeit Kanalreinigungen durchgeführt. Da es aus dem Errichterjahr stammt, entspricht es aller Wahrscheinlichkeit nach nicht den heutigen Anforderungen an die Luftdichtheitsklassen aus der aktuellen Normung. Mit Luftleitungen nach aktuellem Stand der Technik (Pressung, Querschnitte, Luftleitungsflächen optimiert u. ä.) ist es möglich weitere Energieeinsparpotentiale zu nutzen.

In Bereichen mit Brandschutzanforderungen (L90) wurden auch Lüftungskanäle aus asbesthaltigen Materialien eingesetzt. Diese wurden bereits soweit möglich durch unbedenkliche Baustoffe ersetzt.

Zur Befeuchtung der Zuluft werden Luftwäscher verwendet. Diese sind technisch überarbeitet worden und funktionsfähig. Im Hinblick auf die Lufthygiene entsprechen sie nicht mehr dem Stand der Technik.

Kanaleinbauten wie Filter, Schalldämpfer, Luftauslässe, Regel- und Absperrorgane werden turnusmäßig gewartet, gereinigt oder ersetzt.

Motoren, Lager, Heiz- und Kühlregister und Befeuchter werden turnusmäßig gewartet und gereinigt.

Die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung eingebauten Brandschutzklappen (BSK) sind zu ca. 80% ersetzt worden, da diese mit Dichtungen aus Asbest ausgeführt waren. Der Austausch der restlich verbliebenen ca. 100 Stück BSK ist gemäß Aussage der GMG sukzessive vorgesehen.

7.3.3.1.4 Fazit

Zusammenfassend ist – auch im Hinblick auf sich verschärfende gesetzliche Anforderungen hinsichtlich der energetischen Qualität von gebäudetechnischen Installationen - davon auszugehen dass die Zu- und Abluftanlagen nicht für einen Verbleib im Gebäude geeignet sind. Im Zuge der Generalsanierung ist daher sehr wahrscheinlich, dass ein vollständiger Austausch der Raumluftechnischen Anlagen nötig ist.



Fotos: OBERMEYER, RLT-Gerät, Frequenzumformer

7.3.3.2 KÄLTETECHNIK

7.3.3.2.1 Sichtung Unterlagen

Es liegen die Unterlagen der Bestandsdokumentation zum Zeitpunkt der Errichtung und die Dokumentation der auf Basis von Dringlichkeitsplänen der GMG durchgeführten Maßnahmen vor. Nach Aussage des Gebäudemanagements unterliegen die Anlagen einer regelmäßigen Wartung und die Sachverständigenprüfungen für sicherheitstechnische Anlagen werden durchgeführt.

7.3.3.2.2 Begehungen

Es fand am 08.06.2016 ein Besprechungstermin mit anschließender Begehung der Technikzentralen mit GMG statt.

7.3.3.2.3 Ergebnis

Die Kälteanlagen befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand. Zur Erzeugung der Kälte sind aktuell 4 Kompressionskältemaschinen im Einsatz. Die Kältemaschinen KM1 und KM2 erhielten in den Jahren 2009-2010 neue magnetisch gelagerte Turboverdichter und werden mit dem Kältemittel R134a betrieben. Für die Kältemaschinen KM3 und KM4 ist der Austausch gegen nur mehr eine neue Kältemaschine mit Turboverdichter geplant die dann weiterhin genutzt werden kann.

Die Rückkühlung der Kältemaschinen erfolgt über 4 Kühltürme auf dem Dach. Dabei handelt es sich um 2 geschlossene und 2 offene nasse Verdunstungskühltürme. Bei den offenen Kühltürmen werden zur Wasseraufbereitung Biozide injiziert.

Das Rohrnetz Kälte ist ähnlich wie im Kapitel Wärmeversorgungsanlagen beschreiben zu betrachten.

Die Umwälzpumpen zur Kaltwasserversorgung wurden im Jahr 2008 durch Effizienzpumpen (Trockenläufer und Kreiselpumpen mit und ohne stufenlose Drehzahlregelung) ersetzt. Ein Weiterbetrieb ist möglich, die Förderleistungen und -höhen der Pumpen sind auf die möglichen neuen Sollwerte hin zu prüfen und ggfs. anzupassen.

Sicherheitsrelevante Einbauteile, Druckhalteeinrichtungen, Regelorgane, Absperrventile etc. sind zur Erhaltung der Betriebssicherheit je nach Erfordernis erneuert worden. Diese Maßnahmen waren und sind in den Dringlichkeitsplänen der GMG sowie der Sanierung der Energiezentralen enthalten.

7.3.3.2.4 Fazit

Für die Kältemaschinen KM1 und KM2 ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Austausch erforderlich. Grund hierfür sind das Alter der Anlagen und die immense Verschärfung der Anforderung an das GWP (Global Warming Potential) von Kältemitteln durch die F-Gase-Verordnung.

Aufgrund des hohen Wasser- und Energieverbrauchs sowie eines hohen Wartungsaufwands und der möglichen hygienischen Probleme (Keimübertragung durch die Luft in die Umgebung, wie z. B. Legionellen) ist ein längerfristiger Weiterbetrieb der offenen Kühltürme nicht angeraten und die Anlagen zu ersetzen.

Das Rohrnetz Kälte ist ähnlich wie im Kapitel Wärmeversorgungsanlagen beschrieben zu betrachten. Hinzu kommt hier, dass zusätzlich die

Erneuerung des Korrosionsschutzanstriches an den Rohrleitungen notwendig ist und die kältetechnische Dämmung (dampfdiffusionsdicht-/hemmend) auszutauschen ist. Es ist daher davon auszugehen, dass ein vollständiger Austausch nötig wird.



Fotos: OBERMEYER, Kältemaschine, Dachöffnung Rückkühlung

7.3.4 NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANLAGEN

7.3.4.1 KÜCHENTECHNISCHE ANLAGEN

7.3.4.1.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Bestandsunterlagen liegen vor:

- Digitale Grundrisse der GMG U2 – DA vom 21.09.2015
- Mietraumbuch der GMG vom 15.10.2015

7.3.4.1.2 Begehungen

Es fand keine Begehung in diesem Bereich statt, da der Küchenbereich aktuell saniert wird.

7.3.4.1.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich bei der aktuell (2016) durchgeführten Küchensanierung im Rahmen des Akutsanierungsplans der GMG um eine flächenbegrenzte Sanierung im Umfeld der bestehenden Gebäudeperipherie handelt.

Der Abschluss dieser Baumaßnahme ist für ca. Mitte November 2016 vorgesehen.

7.3.4.1.4 Fazit

Im Vorfeld zur Generalsanierung ist zu prüfen, in wie fern der sanierte Küchenbereich in den Anschlusszonen Fußboden, Wand und Decke, sowie übergeordneter Techniktrassen zum Gesamtkomplex mit einzu-beziehen ist.

7.3.4.2 FEUERLÖSCHANLAGEN

7.3.4.2.1 Sichtung Unterlagen

Es liegen die Unterlagen der Bestandsdokumentation zum Zeitpunkt der Errichtung und die Dokumentation der auf Basis von Akut- und Dringlichkeitsplänen der von Seiten der GMG durchgeführten Maßnahmen vor. Die Anlagen unterliegen nach Aussage des Gebäudemanagements einer regelmäßigen Wartung und die Nachweise der Sachverständigenprüfungen nach SPrüfV liegen vor.

7.3.4.2.2 Begehungen

Es fand am 08.06.2016 ein Besprechungstermin mit anschließender Begehung der Technikzentralen mit GMG statt.

7.3.4.2.3 Ergebnis

Die Anlagen befinden sich in einem funktionsfähigen Zustand. Die bisherigen Punkte aus den Mängelberichten des VdS (VdS Schadenverhütung GmbH) werden je nach Schweregrad durch Instandsetzungsarbeiten behoben oder in Abstimmung mit den Prüfsachverständigen Ersatzmaßnahmen und terminliche Aufschübe vereinbart. Das Sprinkler-Rohrnetz musste an mehreren Stellen mit Reparaturschellen oder durch den Austausch von korrodierten Rohrleitungsabschnitten Instand gesetzt werden. Dies ist vor allem bei Rohrleitungen großer Dimensionen und bei Hauptleitungen nötig gewesen. Darüber hinaus wurde eine Vielzahl an Sprinklerköpfen bereits ausgetauscht.

Das Rohrnetz der Trockenanlage im Bereich des Vordachs (Gruppe 45) wurde im Jahr 2010 saniert.

Die Verteiler der verschiedenen Sprinklerzentralen 1-4 wurden erneuert.

Das Magazin der Münchener Stadtbibliothek wird durch eine Vorgesteuerte Trockenanlage geschützt.

Des Weiteren wird die Bühne COS durch eine Sprühflutanlage geschützt.

Im Bereich der Hydranten werden durch Maßnahmen der GMG derzeit Trennstationen eingebaut. Diese Maßnahme wird voraussichtlich im Jahr 2017 abgeschlossen. Das Rohrnetz nach den Trennstationen bleibt dabei im Bestand als verzinkte Stahlrohrleitungen erhalten.

7.3.4.2.4 Fazit

Die nächste Altanlagenprüfung findet im Jahr 2021 statt. Hierbei besteht das Risiko, dass gewisse Bauteile, vorwiegend Rohrleitungen und Bestandssprinkler, bei der Prüfung bemängelt werden. Die zentrale Anlagentechnik, wie Alarmventilstationen, Absperrungen etc. in den einzelnen Sprinklerzentralen kann nach Erfordernis ausgetauscht werden. Der Vorrats- und Zwischenbehälter in der Sprinklerhauptzentrale sind jedoch aufgrund ihrer Größe Bauteile, die nur mit hohem Aufwand ausgetauscht werden könnten. Durch die Verlegung der Rohrleitungen innerhalb abgehängter Decken und die Montage von hängenden Sprinklern in den Deckenplatten ist der gesamte Innenausbau stark betroffen. Für das Sprinklernetz ist rechtzeitig ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, falls dessen Austausch bei der Altanlagenprüfung gefordert wird.



Fotos: OBERMEYER, Sprinklertank, Sprinklerverteiler

7.3.5 ELEKTRO

7.3.5.1 HOCH- UND MITTELSPANNUNGSANLAGEN

7.3.5.1.1 Sichtung Unterlagen

Zur Mittelspannungsschaltanlage (MS) liegen OPB keine Unterlagen vor.

7.3.5.1.2 Begehungen

Im Rahmen der Begehung wurden die Räume der Mittelspannungsschaltanlagen für BI/RV und PC besichtigt.

7.3.5.1.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die MS-Schaltanlagen in einem gepflegten Zustand befinden. Allerdings besteht bei Wartungsarbeiten ein erhebliches Risiko, da kein Berührungsschutz vorhanden ist (luftisolierte Schaltanlage). Zur damaligen Bauzeit war dieser nicht gefordert.

Bis auf den Austausch der Trafoabgangsschalter, bestehen die Mittelspannungsschaltanlagen seit der Gebäudeerrichtung.

Der Wartungszustand kann allgemein als gut beschrieben werden.



Foto: OBERMEYER

7.3.5.1.4 Fazit

Laut GMG läuft derzeit eine Ausschreibung zur Erneuerung der MS-Schaltanlage BI/RV. Der Austausch der Anlage soll 2017 erfolgen.

Der Komplettaustausch der verbliebenen Altanlagen im Rahmen der Generalsanierung wird aufgrund fehlenden Berührungsschutzes empfohlen.

7.3.5.2 EIGENSTROMVERSORGUNGSANLAGEN

7.3.5.2.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen lagen OPB zur Einsicht vor:

- Schema Niederspannungshauptverteilung – Allgemeine Ersatzstromversorgung (NSHV-AEV) BI/RV mit Netzersatzanlage (NEA)-Einspeisung
- Schema NSHV-AEV PC mit NEA Einspeisung
- Stromlaufplan zur Einspeisung eines externen Notstromaggregats
- Schrankansichten Notstrom-Schaltanlage
- Datenblätter technischer Komponenten

- Abnahmeprotokoll zum Anschlussschrank für externes Notstromaggregat

7.3.5.2.2 Begehungen

Im Rahmen der Begehung am 11.05.2016 wurden die Räume der Notstromaggregate sowie die Räume der Vorratstanks besichtigt.



Foto: OBERMEYER

7.3.5.2.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Notstromanlagen in einem gepflegten Zustand befinden. Obgleich diese seit über 30 Jahren in Betrieb sind, sind sie bisher relativ wenige Stunden gelaufen (ca. 670 Std.).

Die Anlagen entsprechen im Wesentlichen den anerkannten Regeln der Technik. Technische Mängel werden laufend behoben.

Der Wartungszustand kann allgemein als gut beschrieben werden.

Ein Komplettaustausch der Anlagen im Rahmen der Generalsanierung ist daher nicht angezeigt. Allerdings ist in den letzten Jahren ein häufiger Ausfall der Steuerung zu verzeichnen.

7.3.5.2.4 Fazit

Ein Austausch der Notstrom-Steuerungen wird dringend empfohlen.

Darüber hinaus ist derzeit kein Lastmanagement vorhanden, sodass im Ernstfall eine Überforderung der Aggregate nicht auszuschließen ist. Ein Lastmanagement wird dringend empfohlen.

7.3.5.3 NIEDERSpannungSSCHALTANLAGEN

7.3.5.3.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen lagen OPB zur Einsicht vor:

- Schema (Niederspannungshauptverteilung-Allgemeinversorgung (NSHV-AV) für PC
- Schema NSHV-AV für BI/RV
- Strangschema Unterverteilungen
- Bestandsaufnahme NSHV als Excel Datei

7.3.5.3.2 Begehungen

Im Rahmen der Begehung am 11.05.2016 wurden die Räume der Niederspannungsschaltanlagen für BI/RV und PC besichtigt.

7.3.5.3.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Niederspannungsschaltanlagen alterungsbedingt in einem schlechten Zustand befinden.

Im Wesentlichen bestehen derzeit folgende Probleme:

- NH-Trenner lösen teilweise nicht aus und gehen häufig kaputt. Laut GMG gestaltet sich die Ersatzteilbeschaffung sehr schwierig
- Es bestehen Probleme in Bezug auf die elektromagnetische Verträglichkeit, da im Gasteig ein Mischnetz (TN-C-S) besteht

Ein Komplettaustausch der Niederspannungsschaltanlagen im Rahmen der Generalsanierung ist daher erforderlich.

7.3.5.3.4 Fazit

Ein Komplettaustausch der Niederspannungsschaltanlagen im Rahmen der Generalsanierung ist daher erforderlich.

7.3.5.4 NIEDERSPANNUNGSINSTALLATIONSANLAGEN

7.3.5.4.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen lagen OPB zur Einsicht vor:

- Unterverteilungen (UV)-Listen
- Stromlaufpläne (teilweise)
- Verteileransichten (teilweise)
- Grundrisspläne mit Verteilerbereichen
- Grundrisspläne mit Installationsanlagen

7.3.5.4.2 Begehungen

Im Rahmen der Begehung am 11.05.2016 wurden Unterverteilungen stichpunktartig besichtigt.

7.3.5.4.3 Ergebnis

Die Niederspannungsinstallationsanlagen sind funktionsfähig. Allerdings kann festgestellt werden, dass die Niederspannungsinstallationsanlagen nicht den aktuellen technischen und Sicherheitsanforderungen entsprechen.

Im Wesentlichen sind folgende Risiken festzustellen:

- Es besteht keine brandschutztechnische Trennung der Verteilungen für Allgemeinstrom, Sicherheitsbeleuchtung und Ersatzstromversorgung untereinander
- Anordnung der Verteilungen in notwendigen Treppenträumen ohne Brandschutztechnische Schottung
- Fehlender Berührungsschutz in den Unterverteilungen
- Hauptleitungen zwischen NSHV und NSUV sind teilweise an der Auslastungsgrenze
- In ca. ein Drittel der Unterverteilungen besteht für Nachrüstungen keine Platzreserve mehr
- Bereichsweise überfüllte Kabeltragsysteme. Kabelnachverlegung sehr schwierig
- Mischverlegung von Stark- und Schwachstromkabeln
- Nicht mehr in Betrieb befindliche Kabel liegen nach wie vor in den Kabelrinnen und sind somit zusätzliche Brandlast. Ein Ausbau der nicht benötigten Kabel ist mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand verbunden und im laufenden Betrieb kaum realisierbar.
- Hohe Brandlasten in den notwendigen Fluren, da fehlende brandschutztechnische Schottung bzw. Abhangdecken ohne Brandschutzqualität.



Foto: OBERMEYER

7.3.5.4.4 Fazit

Ein Komplettaustausch der Niederspannungsinstallationsanlagen und Verkabelungen im Rahmen der Generalsanierung ist nötig.

7.3.5.5 BELEUCHTUNGSANLAGEN

7.3.5.5.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen lagen OPB zur Einsicht vor:

- Schrankansichten der Zentralen Sicherheitsbeleuchtung (SiBel)-Schaltanlage
- Strangschemata der Unterstationen SiBel
- Schema Zentralenschrank SiBel
- Anlagendatenblätter SiBel
- Prüf- und Abnahmeprotokolle aus 2012 der SiBel-Anlage
- Grundrisspläne mit SiBel

7.3.5.5.2 Begehungen

Im Rahmen der Begehung wurden die Zentralen Batterieanlagen der Sicherheitsbeleuchtung sowie die Allgemeinbeleuchtung stichpunktartig besichtigt.

7.3.5.5.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Anlagen im Wesentlichen in einem akzeptablen Zustand befinden. Technische Mängel werden laufend behoben.

Allerdings entspricht die Allgemeinbeleuchtung in manchen Bereichen nicht mehr heutigen Standards. Speziell in der Bibliothek ist die Beleuchtungsstärke bereichsweise zu niedrig.

In manchen Bereichen wurde die Allgemeinbeleuchtung bereits erneuert (Ersatz durch LED-Beleuchtung).

7.3.5.5.4 Fazit

Die Allgemeinbeleuchtung, insbesondere auch im Hinblick auf Energieeffizienz, ist im Rahmen der Generalsanierung auszutauschen.

7.3.5.6 BLITZSCHUTZ- UND ERDUNGSANLAGEN

7.3.5.6.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen lagen OPB zur Einsicht vor:

- Grundrisspläne
- Messprotokolle
- Prüfberichte

7.3.5.6.2 Begehungen

Im Rahmen der Begehung wurde die Potentialausgleichsanlage stichpunktartig besichtigt.

7.3.5.6.3 Ergebnis

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Blitzschutzanlage in einem akzeptablen Zustand befindet.

Der Wartungszustand kann allgemein als gut beschrieben werden.

Ein Potentialausgleich ist vorhanden. Es ist allerdings anzumerken, dass ein innerer Blitzschutz in Form eines abgestimmten Überspannungsschutzes komplett fehlt. Damit sind die besonders empfindlichen Anlagen der Fernmeldetechnik nicht gegen Überspannungen geschützt.

7.3.5.6.4 Fazit

Im Zuge einer Generalsanierung wird eine Erneuerung des inneren Blitzschutzes empfohlen.

7.3.6 FERNMELDE- UND INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN

7.3.6.1 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

7.3.6.1.1 Sichtung Unterlagen

Es sind Unterlagen zur Telefonanlage vorhanden. Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Dokumentation der Telekommunikationsanlage (TK-Anlage) ist vorhanden, Stand 2003/2009
- Öffentliche Telefone: Dokumentation vorhanden, Schema fehlt., Stand 2010
- Funknetze: Dokumentation vorhanden. Stand 2008
- O2 Mobiltelefonantennen: Dokumentation vorhanden, Stand 2015

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen wurden folgende Berichte / Gutachten erstellt:

- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauer

7.3.6.1.2 Begehungen

Am 05.07.2016 und 11.07.2016 fanden Begehungen der medien- und fernmeldetechnischen Einrichtungen mit der GMG statt.

7.3.6.1.3 Ergebnis

Die zentrale Telefonanlage des Gasteigs wird im Rahmen der vorgezogenen Dringlichkeitsmaßnahme II im Jahr 2017 erneuert und kann bei der Generalsanierung erhalten bleiben. Die Kabelanlagen werden dabei nicht ersetzt und stellen ein Betriebsrisiko dar.

7.3.6.1.4 Fazit

Die Kabelanlagen sind im Zuge der Generalsanierung zu erneuern.

Die neue zentrale Telefonanlage (voraussichtlich in 2017) müsste während der Generalsanierung geschützt oder ausgebaut werden.

7.3.6.2 SUCH- UND SIGNALANLAGEN

7.3.6.2.1 Sichtung Unterlagen

Zur unten genannten Lichtsignalanlage sind Unterlagen vorhanden.

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Lichtzeichenanlage: Dokumentation unvollständig, fehlt zum Teil.
Stand: 2008

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen wurden folgende Berichte / Gutachten erstellt:

- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauer

7.3.6.2.2 Begehungen

Am 05.07.2016 und 11.07.2016 fanden Begehungen der medien- und fernmeldetechnischen Einrichtungen mit der GMG statt.

Folgende Einrichtungen wurden durchgesehen und hinsichtlich der Zielstellung bewertet:

Lichtsignalanlage in den Regien für Telefon, Intercom, ELA, Feueralarm

7.3.6.2.3 Ergebnis

Die Lichtsignalanlage wurde als Ergänzung zu akustischer Signalisierung als Zusatzlösung installiert. Die verwendeten Komponenten sind nicht CE-konform und vom Nutzer damals selber errichtet. Die Fehlersuche gestaltet sich aufgrund der wenigen Dokumentationsunterlagen als sehr schwierig.

7.3.6.2.4 Fazit

Diese Anlage sollte baldmöglichst, spätestens zur Generalsanierung, erneuert werden.

Wird die Anlage vorher getauscht, müsste diese während der Generalsanierung entsprechend geschützt werden.

7.3.6.3 ZEITDIENSTANLAGEN

7.3.6.3.1 Sichtung Unterlagen

Es liegen Unterlagen zur neuen Hauptuhr vor.

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Dokumentation der Uhrenanlage vorhanden. Stand Schema: Erstin- stallation, Stand Grundrisse: 2011

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen wurden folgende Be- richte / Gutachten erstellt:

- ID0004 Machbarkeitsstudie Bauteil RV, Drees & Sommer GmbH, 2010
- ID0011 Sanierungsgutachten Philharmonie, theater projekte, 2008
- ID0014 Generalsanierung Münchner Stadtbibliothek, 2009
- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauer

7.3.6.3.2 Begehungen

Am 05.07.2016 und 11.07.2016 fanden Begehungen der medien- und fernmeldetechnischen Einrichtungen mit der GMG statt.

Die Hauptuhr wurde durchgesehen und hinsichtlich der Zielstellung be- wertet.

7.3.6.3.3 Ergebnis

Die zentrale Uhrsteuerung wurde im Jahr 2015 erneuert. Die Verkabe- lung zu den Nebenuhren stammt aus der Bauzeit des Gasteigs.

7.3.6.3.4 Fazit

Die Verkabelung und die vorhandenen Nebenuhren sind im Zuge der Generalsanierung zu erneuern.

7.3.6.4 ELEKTROAKUSTISCHE ANLAGEN

7.3.6.4.1 Sichtung Unterlagen

Die vorhandenen Unterlagen wurden eingesehen.

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Türsprechstellen: Dokumentation vorhanden, Stand 2011
- Schwerhörigen-Unterstützungsanlagen (Induktionsschleifen): Dokumentation nur für die Säle COS, BB und KK vorhanden, Stand 2010/2012 (BB), Dokumentation für den verschiedenen Bereich in stark unterschiedlicher Qualität.
- Mithöranlage: Dokumentation vorhanden, Stand 2008
- Beschallungsanlagen (PA): Dokumentation vorhanden, Statikunterlagen vorhanden. Die Dokumentation der Umbauten und Erweiterungen ist vorhanden.
- Audionetze: Dokumentation vorhanden. Es fehlen in den Schemata zum Teil Angaben zu den Audiokabel-Qualitäten. Kabellisten sind vollständig. Stand 2005.
- Intercom: Dokumentation zum Teil vorhanden, es fehlt ein Schema. Stand 2013
- Inspizientenpulte: Dokumentation vorhanden, Stand 2014
- ELA-Anlage: Dokumentation vorhanden, Stand 2004

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen wurden folgende Berichte / Gutachten erstellt:

- ID0004 Machbarkeitsstudie Bauteil RV, Drees & Sommer GmbH, 2010
- ID0011 Sanierungsgutachten Philharmonie, theater projekte, 2008
- ID0014 Generalsanierung Münchner Stadtbibliothek, 2009
- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauer
- ID0036 Brandschutzkonzept Gasteig München, Bureau Veritas, 2014
- ID0059_TG_Objektbeschreibung__Drees_u_Sommer_2008

7.3.6.4.2 Begehungen

Am 05.07.2016 und 11.07.2016 fanden Begehungen der medien- und fernmeldetechnischen Einrichtungen mit der GMG statt.

Folgende Räume und Einrichtungen wurden durchgesehen und hinsichtlich der Zielstellung bewertet:

1. Philharmonie Aufnahmestudio Ton
2. Philharmonie Hauptbeschallung
3. Philharmonie Hauptbeschallung Tonfrequenzübertragung

4. Mithöranlage Säle
5. Philharmonie Durchsageanlage
6. Carl-Orff-Saal Tonregie
7. Carl-Orff-Saal Beschallungsanlage FOH
8. Carl-Orff-Saal Beschallungsanlage Kino Surround
9. Kleiner Konzertsaal Medientechnik
10. Kleiner Konzertsaal Regie Aufnahme
11. Bibliothek Vortragssaal
12. Musikbibliothek Medientechnik
13. Black Box Lichtregie
14. Black Box Medientechnik
15. Tonstudio Aufnahmetechnik

7.3.6.4.3 Ergebnis

Zu 1: PH Aufnahmestudio Ton

Das Tonstudio der Philharmonie wurde im Jahr 2015 entkernt und komplett neu aufgebaut. Einige vorhandene Geräte und mobile Wandler wurden in diesen Neubau integriert; ältere Geräte dienen als Abspieler für frühere Aufzeichnungsformate. Lediglich die Querverbindungen (Kabel) in andere Säle und Gebäudebereiche blieben unangetastet. Dieses Studio bildet den heutigen Stand der Aufnahmetechnik ab.



Fotos: OBERMEYER, Aufnahmestudio Ton und Hauptbeschallung

Zu 2: PH Hauptbeschallung

Die aktive Hauptbeschallung der Philharmonie besteht aus Komponenten der Firma Meyer Sound von 2003. Durch mechanische und elektrische Abnutzung kommen die Systeme an das Ende der Nutzungsdauer. Die aktiven Komponenten müssen bald ersetzt werden.

Zu 3: PH Hauptbeschallung Tonfrequenzübertragung

Die Tonfrequenzübertragung zur Hauptbeschallung wurde 2015 neu digitalisiert und mit neuen Federkabeltrommeln versehen. Seither läuft diese Anlage störungsfrei.

Zu 4: Mithöranlage Säle

Die Mithöranlage aus den Gasteig-Sälen ist über die ELA-Anlage realisiert und wird im Abschnitt Gefahrenmeldeanlagen behandelt.

Zu 5: PH Durchsageanlage

Die Durchsageanlage für die Philharmonie stammt aus der Bauzeit des Gasteigs. Sie ist aufgrund ihres hohen Alters nicht mehr betriebssicher und muss baldmöglichst erneuert werden.



Foto: OBERMEYER

Zu 6: CO Tonregie

Die technische Einrichtung der Tonregie im Carl-Orff-Saal stammt aus dem Jahr 2007, die Peripherie ist teilweise erheblich älter. Das digitale Pult ist auf eine Betriebszeit von 10 Jahren ausgelegt. Daher sollte die Einrichtung an die anerkannten Regeln der Technik angepasst werden.

Zu 7: CO Beschallungsanlage FOH

Die Frontbeschallung des Carl-Orff-Saals wurde 2005 erneuert. Durch mechanische und elektrische Abnutzung kommen die Systeme an das Ende der Nutzungsdauer. Die Verstärker und die Lautsprecher müssen ersetzt werden. Bei ihrer Erneuerung muss darauf geachtet werden, dass die Komponenten zur Kino-Surround-Anlage passen.

Zu 8: CO Beschallungsanlage Kino Surround

Die Surround-Anlage für Kino im Carl-Orff-Saal wurde 2014 eingebaut. Sollte die Hauptbeschallung dort erneuert werden, ist auf Kompatibilität zu dieser Anlage zu achten.

Zu 9: Kleiner Konzertsaal Medientechnik

Regie und Verkabelung der Medientechnik des Kleinen Konzertsaal wurden 2015 komplett erneuert.

Zu 10: Kleiner Konzertsaal Regie Aufnahme

Aufnahmestudio Kleiner Konzertsaal: Pult und Peripherie von 2007; gehört zur Musikhochschule; Das digitale Pult ist auf eine Betriebszeit von 10 Jahren ausgelegt. Daher sollte die Einrichtung an die anerkannten Regeln der Technik angepasst werden.

Zu 11: Bibliothek Vortragssaal

Vortragssaal der Bibliothek: Kino- und Vortragstechnik incl. entsprechender Verkabelung und Leinwand wurden 2012-2014 erneuert.

Zu 12: Musikbibliothek Medientechnik

Das Musik- und Filmwiedergabesystem für AV-Kabinen und Hörplätze sowie für den Vortragssaal mit Kino- und Vortragseinrichtung wurde im Jahr 2008 neu gebaut. Die HD-Abspieler wurden 2012, der Beamer im Vortragssaal 2016 erneuert. Die Schalt- und Bedientechnik ist für zehn Jahre Betriebszeit ausgelegt.

Zu 13: BB Lichtregie

In der Lichtregie der Black Box sind Induktionsverstärker von 1985 und ein Intercomsystem von 1995 untergebracht. Beide Systeme entsprechen nicht mehr dem technischen Stand. Aufgrund der Ausfallgefahr wegen des hohen Alters sollten diese beiden Anlagen sofort erneuert werden.

Zu 14: BB Medientechnik

Die Medientechnik für die Black Box wurde mobil nachgerüstet, da der Raum ständiger Wandlung unterliegt. Die vorhandenen Komponenten wurden 2015 angeschafft; dafür ist momentan keine weitere Aktion notwendig. Der Verstärkerschrank für die Lautsprecher stammt hingegen aus dem Jahr 2003; er verfügt über zwei Einschaltmodi: Proben-Ton vom Inspizienten oder Vorstellungst-Ton vom Mischpult aus. Ein Lastabfall für die Evakuierungs-Anlage wurde nachgerüstet. Dieser Schrank und die zugehörigen Endgeräte (Lautsprecher) sind elektrisch und mechanisch abgenutzt und veraltet. Sie sollten ersetzt werden.

Zu 15: Tonstudio Aufnahmetechnik

Das Tonstudio in Raum 0.115 wurde 2010 neu möbliert; die vorhandenen tontechnischen Geräte wurden an die erneuerte Innenverkabelung angeschlossen. Es existieren zwei moderne Schnittsysteme; die restliche tontechnische Einrichtung sollte an die anerkannten Regeln der Technik angepasst werden.

7.3.6.4.4 Fazit

Grundsätzlich sind alle Altverkabelungen im Rahmen der Generalsanierung zu ersetzen.

Anlagen, die bereits vor der Sanierung erneuert werden, müssen während der Generalsanierung so geschützt werden, dass die Auswirkungen des Baugeschehens auf die Anlagen möglichst gering bleiben.

7.3.6.5 FERNSEH- UND ANTENNENANLAGEN

7.3.6.5.1 Sichtung Unterlagen

Die Unterlagen der betrachteten Anlagen sind nicht vollständig.

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Bildschirmleitsystem: Dokumentation vorhanden (Stand 2007)
- BK-Anlage: Dokumentation vorhanden (Stand 2006)
- Mitschauanlage: Dokumentation vorhanden (Stand 2006)

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen wurden folgende Berichte / Gutachten erstellt:

- ID0011 Sanierungsgutachten Philharmonie, theater projekte, 2008
- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauer

7.3.6.5.2 Begehungen

Am 05.07.2016 und 11.07.2016 fanden Begehungen der medien- und fernmeldetechnischen Einrichtungen mit der GMG statt.

Folgende Räume und Einrichtungen wurden durchgesehen und hinsichtlich der Zielstellung bewertet:

1. Mitschauanlage Säle
2. Carl-Orff-Saal Projektionsregie
3. Philharmonie Sky bar Videotechnik
4. Bildschirmleitsystem
5. Bibliothek Vortragssaal
6. Musikbibliothek Medientechnik
7. Vortragssaal VHS 0.131
8. Vortragssaal VHS 0.117 (Beispiel für weitere Säle im Bereich)

7.3.6.5.3 Ergebnis

Zu 1: Mitschauanlage Säle

Die Mitschauanlage des Gasteigs ist von 2003. Die Anlage ist veraltet. Die verwendete analoge Videotechnologie ist für diese Großanlage nicht

mehr verfügbar. Ein Weiterbetrieb ist mit hohem Ausfallrisiko verbunden. Die Anlage ist vollständig zu ersetzen.

Zu 2: CO Projektionsregie

Filmregie Carl-Orff-Saal: Die Filmprojektoren von 1985 werden selten verwendet und sind sehr wartungsintensiv. Die Zusatzgeräte sind veraltet. Heutige Formate können nur mit Anmietung zusätzlicher Geräte wiedergegeben werden. Hier sollte die Einrichtung für Filmwiedergabe auf den Stand des Vortragssaals der Bibliothek gebracht werden.

Zu 3: PH Sky Bar Videotechnik

Die Videotechnik der Sky Bar stammt aus dem Jahr 2007 und wird immer mobil verwendet. Die normale Nutzungsdauer wird 2017 überschritten. Somit sollte die Video- und Audiotechnik dort ersetzt werden.

Zu 4: Bildschirmleitsystem

Das vorhandene Bildschirmleitsystem entspricht in seinen technischen Parametern keinem heutigen Standard. Die Plasma-Monitore sind am Ende ihrer Nutzungszeit; starke Einbrenneffekte sind sichtbar. Die Monitore können nur über eine spezielle Digitaltechnik angesteuert werden. Der Server kann nur Bilder einer bestimmten Auflösung übertragen; Skalierung von Bildern und Schriften ist nicht möglich; alle Inhalte müssen optisch exakt aufbereitet sein. Sowohl für Übertragung wie für Monitore ist kein Ersatz mehr lieferbar; an manchen Stellen wurde aus mehreren Geräten ein lauffähiges zusammengesetzt.



Foto: OBERMEYER

Zu 5: Bibliothek Vortragssaal

Vortragssaal der Bibliothek: Kino- und Vortragstechnik incl. entsprechender Verkabelung und Leinwand wurden 2012-2014 erneuert.

Zu 6: Musikbibliothek Medientechnik

Das Musik- und Filmwiedergabesystem für AV-Kabinen und Hörplätze sowie für den Vortragssaal mit Kino- und Vortragseinrichtung wurde im

Jahr 2008 neu gebaut. Die HD-Abspieler wurden 2012, der Beamer im Vortragssaal 2016 erneuert. Die Schalt- und Bedientechnik ist für zehn Jahre Betriebszeit ausgelegt.

Zu 7: Vortragssaal HVS 0.131

Der Vortragssaal 0.131 der Volkshochschule wurde in den letzten Jahren mit zwei Beamern, Rollbildwänden, vier Lautsprechern und zugehörigem Verstärker und Mikrofonen ausgerüstet. Die Volkshochschule betreibt ihre eigenen Systeme, der Gasteig berät und hilft bei der Beschaffung.

Zu 8: Vortragssäle HVS 0.117-0.121

Die Vortragssäle 0.117-0.121 haben Medienwägen aus dem Jahr 2000. Die Medienausstattung dieser Räume stammt aus der gleichen Zeit. Mediengeräte sind für eine Nutzung von zehn Jahren ausgelegt, daher sollte hier die Ausstattung erneuert werden.

7.3.6.5.4 Fazit

Grundsätzlich sind alle übergreifenden Verkabelungen im Rahmen der Generalsanierung zu ersetzen.

Anlagen, die bereits vor der Sanierung erneuert werden, können grundsätzlich erhalten bleiben.

7.3.6.6 GEFAHRENMELDE- UND ALARMANLAGEN

7.3.6.6.1 Sichtung Unterlagen

Die Unterlagen zu den Gefahrenmelde- und Alarmanlagen wurden eingesehen

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Brandmeldeanlage: Dokumentation vollständig Stand 2004/2005
- CO-Warnanlage: Dokumentation nur teilweise vorhanden. Schemata fehlen. Stand 2006
- Videoüberwachung: Dokumentation zum Teil vorhanden, Schemata fehlen. Stand 2011
- Aufzugs-Notrufanlage: Dokumentation zum Teil vorhanden. Schemata fehlen. Stand 2015
- Notruf Behinderten WC: Dokumentation vorhanden, Stand 2013

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen wurden folgende Berichte / Gutachten erstellt:

- ID0004 Machbarkeitsstudie Bauteil RV, Drees & Sommer GmbH, 2010
- ID0011 Sanierungsgutachten Philharmonie, theater projekte, 2008
- ID0014 Generalsanierung Münchner Stadtbibliothek, 2009
- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauer
- ID0036 Brandschutzkonzept Gasteig München, Bureau Veritas, 2014
- ID0059 TG_Objektbeschreibung__Drees_u_Sommer_2008

7.3.6.6.2 Begehungen

Am 05.07.2016 und 11.07.2016 fanden Begehungen der medien- und fernmeldetechnischen Einrichtungen mit der GMG statt.

Folgende Räume und Einrichtungen wurden durchgesehen und hinsichtlich der Zielstellung bewertet:

1. Gesamtgebäude Ruf- und Evakuierungsanlage
2. Gesamtgebäude Videoüberwachung
3. Brandmeldeanlage

7.3.6.6.3 Ergebnis

Zu 1: Ruf- und Evakuierungsanlage

Die Ruf- und Evakuierungsanlage wurde 2003/04 mit neuen Zentralen versehen und auf den damals gültigen Stand der DIN 60849 für Evakuierungs- und Durchsageanlagen gebracht. Diese Norm wurde 2010 durch die DIN EN 54 ersetzt, die für Sprachalarmierung und Evakuierung von Versammlungsstätten wesentlich schärfere Vorschriften enthält. Der heute vorhandene Mix aus einer Lautsprecheranlage aus der Entstehungszeit des Gasteigs und drei vernetzt angebotenen Zentralen entspricht nicht den heute gültigen Vorschriften und Normen. Falls der TÜV und/oder die Branddirektion den Bestandsschutz nicht mehr anerkennt, ist umgehend zu entscheiden, wie mit der Anlage weiter zu verfahren ist (u.U. Interimsmaßnahmen).



Foto: OBERMEYER

Zu 2: Videoüberwachung

Die Videoüberwachung nimmt durchgehend (laufend) Bilder aus Fluren und von den Außentüren auf Festplatte auf. Die Rechner sind über zehn Jahre in Betrieb, ebenso die Überwachungskameras. Das System funktioniert. Die übliche Lebensdauer dieser Anlage ist bereits überschritten, sie sollte bald ersetzt werden.

Zu 3: Brandmeldeanlage

Die Brandmeldeanlage wurde laufend erweitert und saniert. Die Brandmeldeanlage entspricht jedoch nicht den heutigen Anforderungen an eine Versammlungsstätte (VD 0833, EN 54). Falls der TÜV und/oder die Branddirektion den Bestandsschutz nicht mehr anerkennt, ist umgehend zu entscheiden, wie mit der Anlage weiter zu verfahren ist (u.U. Interimsmaßnahmen).

7.3.6.6.4 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung sind die sicherheitstechnischen Anlagen zu ersetzen.

7.3.6.7 ÜBERTRAGUNGSNETZE

7.3.6.7.1 Sichtung Unterlagen

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Dokumentation zu den Kabelanlagen ist vorhanden.
- Es fehlen in den Schemata Angaben zu den Kabelqualitäten. Diese sind nur aus den Kabelzuglisten aus späteren Umbauten herauszulesen. Stand der Kabellisten KMS-T: 2011

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen wurden folgende Berichte / Gutachten erstellt:

- ID0004 Machbarkeitsstudie Bauteil RV, Drees & Sommer GmbH, 2010
- ID0014 Generalsanierung Münchner Stadtbibliothek, 2009
- ID0016 Zustandserfassung Bauteil PC (teils BI), Restnutzungsdauer

Die Unterlagen aus der Bauzeit bestehen aus einigen überlieferten Schaubildern in A1-Größe.

7.3.6.7.2 Begehungen

Am 05.07.2016 und 11.07.2016 fanden Begehungen der medien- und fernmeldetechnischen Einrichtungen mit der GMG statt.

Folgende Räume und Einrichtungen wurden durchgesehen und hinsichtlich der Zielstellung bewertet:

1. Philharmonie Tonfrequenz Patchfeld
2. Betriebsfunk
3. Gesamtgebäude WLAN
4. LAN -Netze

7.3.6.7.3 Ergebnis

Zu 1: PH Tonfrequenz Patchfeld

Die übergreifenden Tonfrequenz-Patchfelder sind seit Eröffnung des Hauses in Betrieb. Die äußerst betriebssicheren Tuchel-Buchsen und zugehörigen Patchkabel werden noch heute akzeptiert. Die Anschlüsse, Lötigel und die übergreifende Verkabelung erwiesen sich dagegen als fehleranfällig und sollten daher erneuert werden.

Zu 2: Betriebsfunk

Der heute vorhandene Betriebsfunk baut auf leistungsfähigen Handfunkgeräten auf. Er leitet die Kommunikation sicher durchs Haus.

Zu 3: Gesamtgebäude WLAN

In den öffentlichen Bereichen der Bibliothek und im Foyer kann der Besucher bereits heute die öffentlichen WLAN HOTSPOTS nutzen. In den anderen Bereichen ist keine öffentliche WLAN -Versorgung vorhanden.

Zu 4: LAN -Netze

Die LAN Übertragungsnetze sind in einem uneinheitlichen Zustand: Die Anlagen wurden im Rahmen verschiedener Maßnahmen (z.B. Synergie in 2004) erneuert und erweitert. Die Anlagen entsprechen derzeit nur in Teilbereichen den anerkannten Regeln der Technik.

Erweiterungen der Anlagen sind derzeit weitestgehend nicht mehr möglich, so dass technologische Weiterentwicklungen kaum noch realisiert werden können.

7.3.6.7.4 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung sind die Übertragungsnetze vollständig zu erneuern, so dass auch aktuelle und zukünftige IT Technologien (z.B. Internet of Things (IoT)) nutzbar sind.

7.3.7 FÖRDERANLAGEN

7.3.7.1 AUFZUGSANLAGEN

7.3.7.1.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden übergeben, bzw. lagen OPB zur Akteneinsicht vor:

- Tabelle der technischen Daten aller Aufzugsanlagen
- Prüfberichte des TÜV Süd
- Tabellarische Auflistung der Fahrtenzählerstände der Aufzugsanlagen

7.3.7.1.2 Begehungen

Folgende Begehungen wurden u. a. im Rahmen der Bestandsanalyse durchgeführt:

- Am 26.04.2016 Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Befahranlagen
- Am 20.07.2016 Bühnentechnische Anlagen und sonstiges

7.3.7.1.3 Ergebnis

Alle Aufzugsanlagen (ursprüngliche Fabrikate vor allem: Burger Aufzüge GmbH, Baujahre 1978-1979, sowie Vestner, Baujahr 1981) werden fortlaufend einer turnusmäßigen Sanierung unterzogen, wobei seit 1999 der Reihe nach bei allen Anlagen bestimmte, genau definierte, Komponenten (u.a.: Steuerung, Tableaus, Türantriebe) ausgetauscht werden.

Ein akuter Sanierungsbedarf ist somit nicht gegeben. Technische Mängel werden laufend ausgeglichen.

Der Wartungszustand kann allgemein als sehr gut beschrieben werden.

Ein Komplettaustausch der Anlagen im Rahmen der Generalsanierung ist nicht notwendig, da die wesentlichen – für die Fahrgäste relevanten – Kriterien, wie Platzangebot; Kabinengröße, Türbreite und Türtyp, durch die Bestandsschächte vorgegeben und damit nicht veränderbar sind.

Daher kann das aktuelle Vorgehen der sequentiellen Teilsanierung im Prinzip beibehalten werden.

7.3.7.1.4 Fazit

Im Zuge der Generalsanierung ist zu prüfen, ob eine Teilsanierung oder ein Komplettaustausch sinnvoll ist.

7.3.7.2 FAHRTREPPEN

7.3.7.2.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden übergeben, bzw. lagen OPB zur Akteneinsicht vor:

- Prüfberichte des TÜV Süd

7.3.7.2.2 Begehungen

Am 26.04.2016 Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Befahranlagen

7.3.7.2.3 Ergebnis

Im Bereich des Gasteigs sind 3 Fahrtreppen verbaut, zwei in der Glashalle (Fabrikat ThyssenKrupp, Baujahr 1981), eine im Eingangsbereich der U-Bahn-Station (Fabrikat ThyssenKrupp, Baujahr 1988).

Auch hier sind in der Vergangenheit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Der aktuelle Wartungszustand kann als zufriedenstellend beurteilt werden.

Eine Sanierung oder ein Austausch ist aktuell nicht angezeigt.



Foto: OBERMEYER

7.3.7.2.4 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung würde sich anbieten, die Treppen in einem Stück auszutauschen.

Im Gegensatz dazu ist auch eine Komplettsanierung der gesamten Maschinenteknik bei Beibehaltung des Traggerüsts der Treppe möglich.

Um die Betriebsfähigkeit aufrecht zu erhalten, ist es ausreichend, nach Bedarf die verschlissenen oder überalterten Komponenten auszutauschen.

7.3.7.3 BEFAHRANLAGEN

7.3.7.3.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden übergeben, bzw. lagen zur Akteneinsicht vor:

- Prüfberichte des TÜV Süd

7.3.7.3.2 Begehungen

Am 26.04.2016 Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Befahranlagen

7.3.7.3.3 Ergebnis

Es sind im Wesentlichen 4 Befahranlagen vorhanden, bei denen es sich um zwei Anlagen des Fabrikats ProTech (Innenbrücke und Außenbrücke Glashalle) sowie zwei ältere Anlagen des Fabrikats Manntech handelt.

Beide Brücken sind in gutem Zustand und bedürfen aktuell und in näherer Zukunft keiner Sanierung.

Dies gilt nicht in gleicher Form für die Manntech-Anlagen:

Dies ist ein Fassadenaufzug (Manntech Fabr.-Nr. 284) auf dem Dach der Philharmonie, bestehend aus einem verfahrbaren Dachwagen mit 2-Mann-Gondel auf einer Schienenanlage entlang der Fassadenfront zur Straße (entsprechende Anlage an Innenhof-Seite wurde demontiert).

Weiter ein Fassadenaufzug (Manntech Fabr.-Nr. 10183, Baujahr 1983) am „Glasfinger“ zur Wartung der Eckfassade, ausgeführt als fester Drehkran auf dem Dach der Philharmonie mit einer 1 Mann-Gondel.

Die Anlagen sind grundsätzlich weiterhin betriebsfähig und können laufend instandgehalten und teilmodernisiert werden, ohne dass es eines kompletten Austausches bedarf.

7.3.7.3.4 Fazit

Insbesondere die Arbeitsbühnen (Gondeln, Personenaufnahmemittel) sind jedoch starken Witterungseinflüssen ausgesetzt, da sie auf dem Dach gelagert werden. Sie weisen starke Alterungserscheinungen auf und sollten im Rahmen einer Sanierung ausgetauscht werden. So könnten gleichzeitig auch bediener-freundliche Neuerungen im Interesse eines erhöhten Nutzungskomforts realisiert werden.

7.3.7.4 TRANSPORTANLAGEN

7.3.7.4.1 Sichtung Unterlagen

Gemäß den von GMG übergebenen Unterlagen liegen folgende Bestandsunterlagen vor:

- Telelift: Dokumentation ist vorhanden. Stand: Erstinstallation

7.3.7.4.2 Begehungen

Die Anlage ist OPB aus früheren Begehungen des Hauses bekannt.

7.3.7.4.3 Ergebnis

Die in der Bibliothek installierte Aktenförderanlage (Fabrikat Telelift) weist deutliche Alterungserscheinungen auf, die zu einer hohen Störfähigkeit und infolgedessen zu einem hohen Wartungsaufwand führen.

Zudem ist aufgrund des Alters der Anlage die Versorgung mit Ersatzteilen zunehmend unsicher.

Hier sollte im Rahmen einer Generalsanierung ein vollständiger Austausch der Anlage erfolgen.

7.3.7.4.4 Fazit

Die in der Bibliothek installierte Aktenförderanlage sollte im Rahmen einer Generalsanierung ein vollständiger Austausch der Anlage erfolgen.

7.3.7.5 KRANANLAGEN

7.3.7.5.1 Sichtung Unterlagen

vereinzelte Broschüren und Datenblätter

7.3.7.5.2 Begehungen

keine

7.3.7.5.3 Ergebnis

Es sind mehrere kleinere Geräte (z.B. Kettenzüge Fabrikat GEDI) vorhanden.

Diese sind aber als nicht fest zum Gebäude zugehörig zu betrachten, und daher im Hinblick auf eine Generalsanierung nicht relevant.

7.3.7.6 FÖRDERANLAGEN, SONSTIGES

7.3.7.6.1 Sichtung Unterlagen

vereinzelte Broschüren und Datenblätter

7.3.7.6.2 Begehungen

Am 20.07.2016 Bühnentechnische Anlagen und sonstiges

7.3.7.6.3 Ergebnis

Hubbühnen Spiralift

Für zwei Hubbühnen sind Antriebe des Fabrikats Spiralift verbaut worden. Diese weisen eine sehr spezielle, patentierte Antriebstechnik auf, die gewisse Vorteile bietet, aber auch spezifische Nachteile hat. Insbesondere nach Erreichen eines gewissen Verschleissniveaus, das aktuell bereits erreicht ist, besteht nicht nur ein Risiko für die Funktionsfähigkeit des Antriebs, sondern auch für die Absturzsicherheit der Bühne.

Weiter sind mehrere Hubtische an diversen Stellen im Gebäude vorhanden (Fabrikate Hymo, Geba, Pfaff Silberblau u.a.). Diese sind nicht fest zum Gebäude zugehörig und werden daher nicht weiter betrachtet.

7.3.7.6.4 Fazit

Antriebe für die Hubbühnen Spiralift sind im Rahmen einer Generalsanierung durch ein alternatives Antriebssystem (Hydraulik oder Schubkette) auszutauschen.

7.3.8 BÜHNENTECHNIK

7.3.8.1.1 Sichtung Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden übergeben, bzw. lagen OPB zur Akteneinsicht vor:

- Sanierungsgutachten der Bühnentechnik in der Philharmonie (2008)

7.3.8.1.2 Begehungen

Folgende Begehungen wurden u. a. im Rahmen der Bestandsanalyse durchgeführt:

20.07.2016 Bühnentechnische Anlagen

Begangen wurden die Räume:

1. Philharmonie
2. Carl-Orff-Saal
3. Black Box

7.3.8.1.3 Ergebnis

Die verschiedenen Komponenten der bühnentechnischen Ausstattung der diversen Veranstaltungsräume sind laufend unter sowohl betriebs- als auch nutzungstechnischen Kriterien analysiert und teilweise modernisiert bzw. ausgetauscht worden.

Für die Obermaschinerie besteht daher grundsätzlich kein übergreifender Sanierungsbedarf. Einzelne Teilanlagen können nach Erfordernissen des Nutzers jederzeit unabhängig von den weiteren Anlagen angepasst oder erneuert werden.

Insbesondere die Untermaschinerie weist allerdings an verschiedenen Stellen deutliche Alterungsspuren auf.

Im Folgenden sind daher diejenigen bühnentechnischen Einrichtungen beschrieben, bei denen Sanierungsbedarf gesehen wird, der spätestens im Rahmen einer Generalsanierung berücksichtigt werden sollte.

Zu 1. Philharmonie:

Die zentrale Steuerung der Bühnentechnik wird zwischenzeitlich erneuert und weist daher keinen Modernisierungsbedarf auf.

Dies gilt grundsätzlich auch für die Mechanik der Hubpodien. Primär- und Sekundärpodien können im Wesentlichen in der bestehenden Form weitergenutzt werden.

Modernisierungsbedarf besteht im Bereich der Antriebe. Hier sind Spindeltriebe verbaut, die deutliche Alterungsspuren aufweisen. Z.T. sind Schutzverkleidungen der Spindeln aufgerissen bzw. nicht mehr vorhanden. Die Trommelbremsen sind stark abgenutzt und lassen sich nur noch mit erhöhtem Wartungsaufwand in Funktion halten.

Grundsätzlich erneuerungsbedürftig sind die Oberflächen der Hubpodien, d.h. der Bühnenbelag.

Als besonderer Teil der Untermaschinerie ist die seitlich der Bühne angeordnete Schlepptreppe zu sehen, die von den Hubpodien mitgezogen wird. Die Führungsmechanik ist stark ausgeleiert, so dass eine stabile Fixierung der Treppe in ausgefahrenem Zustand nicht mehr gegeben ist. Dadurch besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko bei Nutzung der Treppe durch die hohe Beweglichkeit der Stufen und des Geländers. Da diese Unzulänglichkeiten systembedingt sind und nicht durch Wartungsmaßnahmen behoben werden können, sollte die komplette Schlepptreppe im Rahmen einer Generalsanierung ausgetauscht werden.

Die Obermaschinerie ist in einem uneinheitlichen Zustand, es sind im Laufe der Jahre neue Windensysteme hinzugebaut worden, alte Systeme wurden außer Betrieb gesetzt. Zum Teil sind größere Stahlkonstruktionen vorhanden, die auf Grund der Vielzahl von Umbauten nicht mehr erforderlich sind. Seilabgänge sind zum Teil nicht mehr nutzbar.



Foto:
OBERMEYER, Obermaschinerie

Zu 2. Carl-Orff-Saal

Prinzipiell gilt hier das analog für die Antriebstechnik der Hubpodien wie zuvor für die Philharmonie beschrieben: Mechanik kann erhalten werden, Antriebe sollten in Analogie zur Philharmonie erneuert werden.

Zudem sind hier sicherheitstechnische Aspekte zu beachten: Durch die Anordnung der Podien in Reihen, können bei Verfahren nur einzelner Podien Quetsch- und Scherstellen zwischen Unterkante der Podien und Bühnenoberfläche entstehen. Ein Unterlauf- oder Scherkantenschutz ist nicht vorhanden. Hier sind sicherheitstechnische Nachrüstungen, etwa in Form einer optischen Scherkantenüberwachung oder in Form von Kontaktleisten erforderlich.

Zu 3. Black Box

keine Untermaschinerie vorhanden

7.3.8.1.4 Fazit

Im Rahmen der Generalsanierung ist die Obermaschinerie weitestgehend auszutauschen und auf einen einheitlichen Stand zu bringen. Grundsätzlich erneuerungsbedürftig sind die Oberflächen der Hubpodien, d.h. der Bühnenbelag.

7.3.9 GEBÄUDEAUTOMATION

7.3.9.1.1 Sichtung Unterlagen

Stichprobenhafte Sichtung der Bestandsdokumentation Vor-Ort und Digital

- Datenmenge ca. 1,05 GB / 172 Ordner / 997 Dateien

7.3.9.1.2 Begehungen

Eine Begehung erfolgte am 19.05.2016

7.3.9.1.3 Ergebnis

Die Automationsstationen zur zentralen Anlagenautomation der haustechnischen Anlagen (Fabr. Neuberger) entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Eingesetzt sind interoperable Fabrikate mit genormten, offenen Schnittstellen. Jeder Informationsschwerpunkt hat, zur direkten Bedienung und Beobachtung der dort aufgeschalteten Datenpunkte, eine Handbedienebene. Wichtige Zustandsmeldungen, die für den Handbetrieb der Anlagen relevant sind, werden mittels LED auf der Schaltschranktüre angezeigt.

Die Kommunikation der Automationsstationen untereinander sowie mit der Leit-Ebene erfolgt über das genormte BACnet/IP-Protokoll.

Die Anbindung der Peripherie (Feldgeräte, etc.) geschieht mittels Normsignalen über Ein-/Ausgangsmodule der Automationsstationen. Kommunikative Kopplungen auf Feldebene (Feldbussysteme) in der Anlagenautomation sind nicht installiert. Die Sensoren und Aktoren wurden bzw. werden sukzessiv je nach Bedarf ersetzt. Bei Ausfall von Sensoren bzw. Aktoren können diese zum größten Teil im laufenden Betrieb getauscht werden.

Die Dokumentation der Informationsschwerpunkte (ISP) Vor-Ort ist auf aktuellem Stand. Die Automationsstationen wurden sukzessive erneuert (Errichtungszeitraum 2003-2014) und sind daher in sehr gutem Zustand.

Die Schaltschränke beinhalten alle, zum Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen erforderlichen Schalt-, Schutz- und Verteileinrichtungen für elektrische Energie sowie die digitale und verdrahtete Steuerungs- und Regelungstechnik.

Die Schaltschränke sind in ISPs gegliedert. Jeder ISP enthält alle Bauteile, die zum autarken Betrieb der zugeordneten Anlagen notwendig sind.

Der Zustand der Schaltschränke ist als gut zu bewerten.

Die Kabel und Leitungen in den Zwischendecken außerhalb der Technikzentralen sind z.T. überbelegt und im Zuge der Generalsanierung umzulegen.

Auf die Gebäudeleittechnik (GLT) sind derzeit 6644 Datenpunkte aufgeschaltet. In der GLT werden die Datenpunkte analog dem Bestand visualisiert und in das Trend- und Alarmmanagement eingebunden. Ein lokaler Bedienplatz (Raum 0.228) ermöglicht den Mitarbeitern im Facility-Management in die aktuellen Prozesse mit allen Messwerten und Zu-

ständen einzugreifen. Über die Zuordnung der Anlagen zu Gewerken und das Erstellen von Übersichtsbildern ist das logische Auffinden einzelner Anlagen möglich. Messwerte und Zustände können durch den Benutzer in der historischen Datenbank abgelegt und gesichert werden. Diese Daten können dann in Trendkurven graphisch dargestellt und ausgewertet werden. Auf Basis von historischen Trenddaten werden Energieberichte erstellt.

Die GLT-Daten des Leitrechners werden täglich automatisiert auf den hauseigenen NAS (Dateiserver) als backup gespeichert.

Die Gebäudeleittechnik ist auf dem aktuellen Stand der Technik und wird gemäß den betrieblichen Anforderungen gepflegt, gewartet und in Stand gehalten.

Raumautomationssysteme sind im Gasteig nicht installiert. Wird die aktuelle Norm DIN EN 15232 (Energieeffizienz von Gebäuden – Einfluss von Gebäudeautomation und Gebäudemanagement) als Bewertungsgrundlage herangezogen, muss auf Raumebene die GA-Energieeffizienzklasse D vergeben werden. Klasse D entspricht GA-Systemen, die nicht effizient sind.

Besonders fallen hier die großen Nutzungsflächen (Bibliothek, Chorprobe etc.) auf, welche keine spezifische Zonenregelung besitzen. Hier werden Raumflächen mit großem energetischem Aufwand thermisch konditioniert ohne den tatsächlichen Bedarf der Teilbereiche zu berücksichtigen (Fehlende Zonenregelung).

Im Zuge der Generalsanierung ist eine Raumautomation nachzurüsten.

Zur Kommunikation der Automationsstationen untereinander sowie mit der Leitebene wird ein eigenes GA-Netzwerk genutzt. Die Verbindung ist mittels LWL und Cat5 Leitungen realisiert.

Dies entspricht dem aktuellen Stand der Technik, eine Erneuerung ist nicht erforderlich.

Steuerung der Entrauchungsanlage

Für die eingesetzte Automationsstation zur Steuerung der Entrauchungsanlage liegt keine Betrachtung der funktionalen Sicherheit vor (EN 61508). Die Betrachtung nach SIL (Sicherheits-Integritätslevel) ist zumindest für den AB-/Fortluftteil der Entrauchungsanlagen ein eingeführtes System zur Festlegung der geforderten Qualitäten, gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Um zu beurteilen ob die Anlage im Bestand die Sicherheitsanforderungen gem. EN 61508-5 entspricht, wird empfohlen als ersten Schritt mögliche Gefährdungsszenarien schriftlich zu fixieren/formulieren und die Auswirkungen bei einem Versagen der Entrauchungsanlage mit dem relevanten Personenkreis (z.B. Brandschutzgutachter, Bauherr, Betreiber, Feuerwehr) zu diskutieren.

7.3.9.1.4 Fazit

Die Automationseinrichtungen der Liegenschaft Gasteig sind modular aufgebaut, haben interoperable Schnittstellen und entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Deren Peripheriegeräte (Sensoren, Aktoren) wurden sukzessive altersbedingt ausgetauscht und erfüllen deren Automatisierungsaufgaben zuverlässig. Im Zuge einer Generalsanierung der Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sind auch die Anlagen der Gebäudeautomation (GA) zu ersetzen, da die Gebäudeautomation immer speziell für die zu automatisierende TGA installiert ist. Kleinere und mittlere Umbaumaßnahmen der Gewerke der TGA sind mit der aktuellen GA realisierbar. Auf Ebene der Raumautomation sind Optimierungsmaßnahmen hinsichtlich Energieeffizienz und Nutzerkomfort zu empfehlen.

8 ZEITLICHE PERSPEKTIVE

8.1.1 AUFGABENSTELLUNG

Zusätzlich zur Übergreifenden Bestandsuntersuchung für den Gasteig, Rosenheimer Straße 5 in 81667 München, soll eine zeitliche Perspektive untersucht werden.

Ziel dieses Szenarios „Zeitliche Perspektive“ ist das Aufzeigen weiterer technischer und wirtschaftlicher Aspekte, die bei der Entscheidung zu berücksichtigen sind, sollte die Generalsanierung erst nach dem Jahr 2020 durchgeführt werden können.

8.1.2 TRAGENDE BAUTEILE

8.1.2.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Die bisher eingetretenen Schädigungen wie z.B. Karbonatisierung des Betons oder Chlorideinwirkungen auf den Beton werden voraussichtlich voran schreiten. Evtl. werden vereinzelt Akutmaßnahmen bezüglich Chloridschäden nötig.

8.1.2.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Der Sanierungsaufwand bei einer späteren Generalsanierung wird sich wegen zunehmender Karbonatisierung voraussichtlich erhöhen.

8.1.3 BRANDSCHUTZ

8.1.3.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Unter der Bedingung, dass die wesentlichen brandschutztechnischen Mängel laufend abgearbeitet werden und keine Veränderungen durchgeführt werden, bestehen gegen einen Betrieb unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes keine Bedenken, der Status-quo ist somit „eingefroren“. Insbesondere sind somit keine weiteren Brandlasten (wie z.B. Kabel bei Umnutzungen oder Nachinstallationen) und Neueinbauten mehr möglich.

8.1.3.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen

8.1.4 FASSADEN

8.1.4.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Es besteht Bestandsschutz, somit ist ein Mehraufwand durch Verlängerung der regelmäßigen Pflege/Wartung zu erwarten.

8.1.4.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen

8.1.5 DACH

8.1.5.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Es besteht Bestandsschutz, somit sind ein erhöhtes Risiko von möglicherweise auftretenden Schäden und ein Mehraufwand durch Verlängerung der regelmäßigen Pflege/Wartung zu erwarten.

8.1.5.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen

8.1.6 PERMANENTE WASSERHALTUNG

8.1.6.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Die technische Anlage ist zur Sicherstellung der dauerhaften Grundwasserabsenkung immer erforderlich. Somit besteht keine Auswirkung bis zur Generalsanierung.

8.1.6.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Wie vor, es werden weitere Gutachten und die Prüfung alternativer Lösungsansätze empfohlen.

8.1.7 INNENAUSBAU

8.1.7.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Es ist mit Mehraufwand durch Verlängerung der regelmäßigen Pflege/Wartung zu rechnen.

8.1.7.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

keine

8.1.8 ABWASSERANLAGEN UND WASSERANLAGEN

8.1.8.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Mehraufwand durch Verlängerung der regelmäßigen Pflege/Wartung.

8.1.8.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Zusätzlich zu der Installation aus dem Errichterjahr sind dann auch die im Jahr 2007 sanierten WC-Einheiten im Bereich COS zu erneuern. Bei einem längeren Betriebszeitraum ist erhöhtes Augenmerk auf die Trinkwasserhygiene zu richten (Wohneinheiten, Küche).

8.1.9 WÄRMEVERSORGUNGSANLAGEN

8.1.9.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Mehraufwand durch Verlängerung der regelmäßigen Pflege/Wartung.

8.1.9.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Die im Jahr 2008 erneuerte zentrale Warmwasserbereitung hat eine Lebenserwartung von 15-25 Jahren (Leitfaden Nachhaltiges Bauen) und

ist dann ggfs. zu ersetzen. Die Hinweise zur Dampfnetzumstellung sind dem Hauptkapitel Wärmeversorgungsanlagen zu entnehmen.

8.1.10 LÜFTUNGS-, KLIMA-, KÄLTEANLAGEN

8.1.10.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Bei einem längeren Betriebszeitraum ist erhöhtes Augenmerk auf die Lufthygiene zu richten. Ein Ausfall von wichtigen Komponenten der Luft- und Kälteversorgung wie Ventilatoren, große Heiz- und Kühlregister, Rückkühlwerke, Kältemaschinen führt zu längerfristigen Ausfällen von betriebs- und spielbetriebsrelevanter Anlagen und ist nicht ad hoc zu beheben.

8.1.10.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.11 NUTZUNGSSPEZIFISCHE ANLAGEN

8.1.11.1 FEUERLÖSCHANLAGEN

8.1.11.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Es ist mit Mehraufwand durch Verlängerung der regelmäßigen Pflege/Wartung zu rechnen, abhängig vom Ergebnis der Altanlagenprüfung 2021. Wird tatsächlich ein längerer Betriebszeitraum in Betracht gezogen, so muss ein im laufenden Betrieb umsetzungsfähiges Sanierungskonzept für das Sprinklernetz vorliegen. Andernfalls kann es zu Einschränkungen in der Gebäudenutzung als Versammlungsstätte kommen.

8.1.11.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Siehe oben, somit ggfs. auch entsprechende Auswirkungen.

8.1.12 ELEKTRO

8.1.12.1 EIGENSTROMVERSORGUNGSANLAGEN

8.1.12.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.12.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.12.2 NIEDERSPANNUNGSANLAGEN

8.1.12.2.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Das Ausfallrisiko einzelner Bauteile der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) in der Philharmonie ist hoch. Aufgrund der schwierigen Ersatzteilbeschaffung muss die NSHV in der Philharmonie mit hoher Wahrscheinlichkeit vor der Generalsanierung ausgetauscht werden.

8.1.12.2.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.12.3 BELEUCHTUNGSANLAGEN

8.1.12.3.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.12.3.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.12.4 BLITZSCHUTZ- UND ERDUNGSANLAGEN

8.1.12.4.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.12.4.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.13 FERNMELDE- UND INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN

8.1.13.1 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

8.1.13.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.2 SUCH- UND SIGNALANLAGEN

8.1.13.2.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.2.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.3 ZEITDIENSTANLAGEN

8.1.13.3.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.3.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.4 ELEKTROAKUSTISCHE ANLAGEN

8.1.13.4.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung für folgende Systeme:

- Tonstudio der Philharmonie
- Aktive Hauptbeschallung der Philharmonie
- Tonfrequenzübertragung zur Hauptbeschallung Philharmonie
- Durchsageanlage für die Philharmonie
- Frontbeschallung des Carl-Orff-Saals
- Surround-Anlage für Kino im Carl-Orff-Saal
- Regie und Verkabelung der Medientechnik des Kleinen Konzertsaal
- Vortragssaal der Bibliothek, Kino- und Vortragstechnik
- Lichtregie der Black Box
- Medientechnik für die Black Box

Die technischen Einrichtungen der Tonregie im Carl-Orff-Saal, das Aufnahmestudio Kleiner Konzertsaal, das Musik- und Filmwiedergabesystem für AV-Kabinen und Hörplätze sowie der Vortragssaal mit Kino- und Vortragseinrichtung stammen aus dem Jahr 2007 bis 2008. Die Betriebszeiten sind für ca. 10 Jahre ausgelegt. Der Erfahrung nach könnten die Geräte noch bis zu der Generalsanierung funktionieren, mit dem Risiko, dass bei einem Ausfall sehr schnell für Ersatz gesorgt werden muss.

8.1.13.4.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.5 FERNSEH- UND ANTENNENANLAGEN

8.1.13.5.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung für folgende Systeme:

- Filmregie Carl-Orff-Saal
- Bildschirmleitsystem
- BK-Anlage
- Vortragssaal der Bibliothek

Die Anlagen Mitschauanlage, Videotechnik der Sky Bar, Kino- und Vortragstechnik, Vortragssaal 0.131 und Vortragssäle 0.117-0.121 haben bis zur Sanierung die typischen Betriebszeiten überschritten, Ersatzteile werde zum Teil nicht mehr lieferbar sein. Der Erfahrung nach könnten die Geräte noch bis zu der Generalsanierung funktionieren, mit dem Risiko, dass bei einem Ausfall sehr schnell für Ersatz gesorgt werden muss.

8.1.13.5.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen

8.1.13.6 GEFAHRENMELDE- UND ALARMANLAGEN

8.1.13.6.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.6.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.13.7 ÜBERTRAGUNGSNETZE

8.1.13.7.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung auf folgende Anlagen:

- Übergreifende Tonfrequenz-Patchfelder
- Betriebsfunk
- W-LAN Hotspots

Für den zukünftigen Betrieb müssen die LAN-Kabelanlagen in Teilbereichen erneuert werden, was im laufenden Betrieb nicht möglich ist, wegen Überbelegung von Kabeltrassen, Brandlasten in Fluren etc. Eine Einschränkung des Betriebs in Bezug auf die Nutzbarkeit von dann aktuellen technischen Systemen ist die Folge.

8.1.13.7.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14 FÖRDERANLAGEN

8.1.14.1 AUFZUGSANLAGEN

8.1.14.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.2 FAHRTREPPEN

8.1.14.2.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.2.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.3 BEFAHRANLAGEN

8.1.14.3.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.3.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.4 TRANSPORTANLAGEN

8.1.14.4.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Die Aktenförderanlage erreicht möglicherweise einen Zustand, in dem der Weiterbetrieb hohe Unterhaltskosten erfordert. Die Anlage kann prinzipiell auch unabhängig von der Generalsanierung des Gebäudes modernisiert bzw. ausgetauscht werden.

8.1.14.4.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.5 KRANANLAGEN

8.1.14.5.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.5.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.14.6 SONSTIGE FÖRDERANLAGEN

8.1.14.6.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Die Hubbühnen mit Spirallift-Antrieben erreichen möglicherweise einen Zustand, in dem der Weiterbetrieb nicht mehr möglich ist.

Die Anlagen müssen dann kurzfristig im laufenden Betrieb ausgetauscht werden.

8.1.14.6.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkung.

8.1.15 BÜHNENTECHNIK

8.1.15.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Erhöhter Wartungsbedarf und zunehmender Verschleiß.

8.1.15.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.16 GEBÄUDEAUTOMATION

8.1.16.1.1 Auswirkung bis zur Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

8.1.16.1.2 Auswirkung auf die Generalsanierung

Keine Auswirkungen.

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 15.04.2016

Musikstadt München: Verlagerung der Philharmonie in die Paketposthalle prüfen

Antrag

Die Stadtverwaltung prüft, ob die musikalischen Funktionen des Gasteig inklusive der Philharmonie (aber auch der Hochschule für Musik und Theater) an einen anderen Standort verlagert werden können. Dabei wird primär der Standort der Paketposthalle in den Blick genommen.

Begründung:

Eine Modernisierung des Gasteig incl. der Philharmonie würde wahrscheinlich über eine halbe Milliarde Euro kosten, zu einer mehrjährigen Schließung führen und wäre wie alle Bestandssanierungen mit unabsehbaren Risiken und vielen Begrenzungen verbunden.

Schon zum 25jährigen Jubiläum des Gasteig im Jahre 2010 schrieb der Architekt Stefan Braunfels in der Süddeutschen Zeitung, es sei „schon tragisch, dass die Verbesserung der Akustik im Gasteig heute nur mit einem Umbau zu erreichen ist, der mehr als 200 Millionen Euro kosten würde, also mehr als der ganze Gasteig damals gekostet hat“ – und plädierte für einen „Neubau“ als die „richtigere Lösung“ (SZ vom 10.11.2010).

Wie die Reise des Kulturausschusses im Herbst 2015 nach Paris und die dort besuchte, Anfang 2015 eröffnete Philharmonie de Paris gezeigt hat, ist es möglich (selbst in einer tendenziell noch teureren Stadt als München) mit geringeren finanziellen Aufwendungen ein fast gleich großes kulturelles Zentrum neu zu bauen. Die Kosten betragen 380 Millionen Euro bei einer Größe von 67.500 m² (der Gasteig verfügt über eine Fläche von ca. 80.000 m²). Dort ist nicht nur ein moderner, akustisch herausragender Konzertsaal mit 2.400 Plätzen (wie in der Münchner Philharmonie) entstanden, sondern auch weitere Räume wie 15 Probenräume, 2000 m² pädagogisch genutzte Räumlichkeiten, eine große Ausstellungsfläche und ein Restaurant untergebracht. Der von vielen skeptisch beäugte Schritt, von einem Standort im unmittelbaren Zentrum in die nördliche Peripherie zu gehen, hat sich als Erfolg erwiesen: Nicht nur das traditionelle Publikum hat dieses spektakuläre Bauwerk angenommen, sondern es wurden auch ganz neue Schichten erschlossen.

Angesichts dieses Vergleichs erscheint es fraglich, ob die erwarteten Kosten für eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Gasteig verhältnismäßig sind. Deshalb wurde fraktionsübergreifend vereinbart, auch die Variante Abriss und Neubau zu prüfen – und die verschiedenen Funktionen der bisherigen Gasteignutzung hinsichtlich ihres Veränderungsbedarfs getrennt zu untersuchen.

Es wäre nun zu überlegen, die musikalischen Funktionen, wie sie bisher etwa in der Philharmonie, dem Carl-Orff-Saal, dem Kleinen Konzertsaal, den Räumlichkeiten für die Münchner Philharmoniker und für die Hochschule für Musik und Theater untergebracht sind, an einen anderen Standort zu verlagern.

Das müsste nicht unbedingt mit einem völligen Abriss des Gasteig einhergehen, sondern wäre auch mit Varianten wie Umnutzung, Umbau oder Teilabriss vereinbar.

Münchner Stadtbibliothek und Räumlichkeiten für die Münchner Volkshochschule könnten am Gasteig-Standort verbleiben.

Jedoch würde an einem Ort in dieser Stadt eine umfassende „Musikstadt München“ entstehen. Konkrete Ideen und Entwürfe dazu gibt es für die bisherige Paketposthalle unter dem Titel „Die Resonanz“. Bis vor Kurzem war dieses Gebäude für den Neubau des Freistaats für den Bayerischen Rundfunk im Gespräch (jetzt wird das Gebäude als Interimsspielort für die Philharmoniker während des Gasteigumbaus geprüft). Nach der Entscheidung für das Werksviertel als Standort für das Landesprojekt könnten die Ideen auf eine städtische Nutzung mit einer Neuen Philharmonie als Zentrum, aber noch weiteren Nutzungen und Räumlichkeiten, übertragen werden. Hier würde ein Ort entstehen, an dem sich sog. „Hochkultur“ mit kultureller Bildung und musikalischen Aktivitäten breiter Schichten, sog. E-Musik und sog. U-Musik, städtisches Orchester und freie Musikszene produktiv verbinden können – analog der Philharmonie von Paris.

Ein solches Modell hätte viele weitere Vorteile und Chancen (natürlich aber auch Risiken wie die vorab im Dialog mit der Post zu prüfende Verfügbarkeit der Paketposthalle):

Von einer mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal angebundenen Stelle (S-Bahnhaltestelle Hirschgarten in wenigen Gehminuten erreichbar wie auch Tram und Bus) könnten Impulse für die Entwicklung eines Stadtteils außerhalb des unmittelbaren Zentrums ausgehen (gerade für das nahe gelegene neue Wohnviertel am Hirschgarten) – was einen großen Gewinn für den Münchner Westen darstellen würde. In einer wachsenden Stadt darf sich die Kultur nicht nur auf den Innenstadtbereich konzentrieren. Auch kulturell pulsierende Subzentren stehen dem München der Zukunft gut an.

Eine Auslagerung während einer jahrelangen Bauzeit und vorab eine lange Suche nach Interimsstandorten für Philharmoniker und Hochschule für Musik und Theater würden sich erübrigen.

Architektonisch ergäbe sich eine große Chance, ein bestehendes Baudenkmal mit ganz neuen Formen und Nutzungen zu bereichern.

Es könnte an bereits entwickelte Ideen aus der Bürgerschaft angeknüpft werden.

Man könnte ohne die Begrenzungen, die sich aus der bisherigen Hülle des Gasteig ergeben, einen wirklich modernen und akustisch optimalen Konzertsaal bauen, der sich der internationalen Konkurrenz aber auch dem partnerschaftlich-produktiven Wettstreit mit dem neuen Konzertsaal des Freistaats stellen könnte

Eine solche mutige Option sollte deshalb zumindest ernsthaft geprüft werden.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Dr. Florian Roth

Thomas Niederbühl

Anna Hanusch

Sabine Krieger

Mitglieder des Stadtrates

Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes
Neuhausen - Nymphenburg



Landeshauptstadt
München

Antrag

Der Bezirksausschuss Neuhausen-Nymphenburg spricht sich dafür aus, dass für den Interimsstandort des Gasteig die Paketposthalle ausgewählt wird.

Begründung

Ende März soll über das Sanierungskonzept des Gasteigs im Stadtrat entschieden werden. Die Entscheidung umfasst neben der aufgrund der insbesondere bei der Haustechnik notwendigen Erneuerung des Bestands auch ein neues Nutzungskonzept. Von allen im Gasteig beheimateten Institutionen wurden 25 Einzelprojekte entwickelt, mit denen bei einer Sanierung des Gebäudes auch eine verbesserte und innovativere Bespielung der Flächen möglich wäre. Nach einer Betriebszeit von über 35 Jahren ist eine Neuausrichtung im Kulturzentrum mit Stadtteilbibliothek, Volkshochschule, Philharmonie und Musikhochschule nachvollziehbar. Für die Bauzeit soll mit diesem Beschluss auch über einen Ausweichstandort entschieden werden.

Wir als Bezirksausschuss Neuhausen-Nymphenburg würden es sehr begrüßen, wenn hier die neben anderen Standorten untersuchte Paketposthalle an der Friedenheimer Brücke den Zuschlag bekommen würde. Der Ort ist sehr gut verkehrlich erschlossen und bietet unter und an der Halle eine intakte und sofort nutzbare Infrastruktur mit Lagerflächen, Nebenräumen und Zufahrtsbereichen. Dieser Bestand erfüllt bereits sehr viele Anforderungen an ein Kulturzentrum. Neue Einbauten in der Posthalle wie ein Konzertsaal oder die Bibliothek ließen sich günstig und schnell realisieren.

Notwendig ist eine Abwägung in Hinblick auf Kosten, aber auch auf die Wirkung für die Stadtentwicklung. Welche Wirkung ein Kulturzentrum an dieser Stelle entfalten würde, haben uns die damaligen Präsentationen zur „Resonanz“ bei der Entscheidung über den Standort Konzertsaal vor Augen geführt. Hier gibt es die Chance zu einer sehr spannenden Umnutzung eines Industriedenkmals, die beweisen würde, dass auch München einmalige Projekte umsetzen kann. Eine bisher eher unglücklich gelöster städtebaulicher Übergang zum Neubaugebiet Hirschgarten könnte neu gedacht und gelöst werden und der gesamte Münchner Westen erhielte eine kulturelle Aufwertung.

Die Stadt ist verantwortlich für den Erhalt und eine sinnvolle Nutzung ihrer Denkmäler. Hier bietet sich die große Chance die Nachnutzung der einzigartigen „Posthalle“ mitzugestalten und für alle Bürgerinnen und Bürger einen einzigartigen Ort zu sichern.

Mehrere Untersuchungen haben belegt, dass es in der Stadt München eindeutig Bedarf für weitere Veranstaltungsflächen (Konzerte, Kongresse etc.) gibt. Die Stadt sollte hier nicht die Chance verpassen und einfach abwarten, ob sich irgendein Investor findet. Bisher sind die Flächen nicht veräußert, aber die Post ist bereit, bei passenden Ersatzflächen schnell einen Umzug einzuleiten. Dabei gehen wir davon aus dass eine sozialverträgliche Lösung für Beschäftigte der Post gefunden wird.

Datum: 21.02.2017
Telefon: 233 - 21546
Telefax: 233 - 25898
plan.ha4-lbk-team21@muenchen.de

BM	SID	RS	CLP	Rspr.	W
Referat für Arbeit und Wirtschaft					EA
01. März 2017					VVa
					z.A.
					zwV
					z.K.
L	M	GHS	KOM	K	Web
1	2	3	4	5	6

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Okalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-21V

Rosenheimer Str. 5, Fl.Nr. 16852/0, Gemarkung Sektion IX

Mitzeichnung Beschlusentwurf Referat für Arbeit und Wirtschaft für Stadtratsvollversammlung vom 28.03.2017; Musikstadt München: Verlagerung der Philharmonie in die Paketposthalle prüfen

Antrag Nr. 14-20 / A 002023 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE vom 15.04.2016
Aktenzeichen: 613-5.2-2017-3020-21

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft, Beteiligungsmanagement zu Hd.

Wir nehmen Bezug auf Ihre Bitte um Stellungnahme zum Beschlusentwurf für den gemeinsamen Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturausschusses am 28.03.2017 und teilen wie folgt mit:

a) Stellungnahme zu den Ausführungen hinsichtlich der Sanierung des Gasteigs selbst:

zu Ziffer 3 (Seite 4) sowie Ziffer 7.1 (Seite 64)

- Insbesondere im Falle der grundlegenden Sanierung sind umfassende Baumaßnahmen durchzuführen, dafür ist ein neuer Bauantrag zu stellen.

- Bei allen anstehenden Maßnahmen gilt, dass die aktuellen Normen einzuhalten sind.

Der Bestandsschutz erlischt bei Durchführung von wesentlichen baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen, auch im Zusammenhang mit größeren Sanierungsmaßnahmen.

zu Ziffer 6 (Seite 9 - 59)

- Die in den Steckbriefen beschriebenen baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen wurde nicht bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bewertet.

zu Ziffer 9 (Seite 74)

- Der Bebauungsplan Nr. 199a trifft u.a. auch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum), die u.a. bei der Beurteilung der geplanten Ladezone an der Kellerstraße beachtlich sind.

b) Stellungnahme zu den auf Seite 71 und 72 des Beschlusentwurfes unter Ziffer 8.2 aufgeführten 3 Interimsstandorten

aa) Riem MK 2 Olof-Palme-Str.

Soweit ersichtlich handelt es sich um das Fl.Nr. 1408/104 westlich der Olof-Palme-Straße. Der dort geltende Bebauungsplan Nr. 1728c, rechtsverbindlich seit 20.05.1998, setzt in dem in Rede stehenden Bereich u.a. MK 2.1, MK 2.2 und MK 2.3, GRZ jeweils 0,8 und geschlossene Bauweise, je nach MK unterschiedliche Geschossflächen als Höchstmaß, je nach MK unterschiedliche Trauffhöhen in Metern sowie im MK 2.2 eine Fläche dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit (G + R + L) fest.

In den Textlichen Festsetzungen ist unter § 2 Nutzungsgliederung in den Kerngebieten geregelt, dass

- a) nach Abs.2 im MK 2 ein Anteil von mindestens 12 % an der insgesamt zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung festgesetzt ist. Die Wohnnutzung ist oberhalb des 1. OG anzuordnen. Für eine nur interimistische Nutzung kann von dieser Festsetzung befreit werden.
- b) nach Abs.3 im MK 2 unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise Spielhallen und Vergnügungsstätten zulässig sind.
- c) nach Abs.4 im MK 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe, Hochgaragen und Tankstellen unzulässig sind.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1408/104 erscheint daher nach den planerischen Festsetzungen als Standort geeignet. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für die Weiterentwicklung von Riem gut geeignet.

bb) Paketposthalle Arnulfstr. / Friedenheimer Brücke

Der Planung ist zu entnehmen, dass der Interimsbetrieb nicht in der Paketposthalle stattfinden soll, sondern in einem neu zu entwickelnden Gebäude außerhalb der Halle.

Der Standort liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Der Vorschlag sieht den Interimsbau freistehend südlich der Paketposthalle auf der bestehenden Bebauung vor, der vorgelagerte Tiefhof bleibt frei bzw. soll teilweise überkragt werden.

Die bestehende Bebauung „unter Gelände“ soll lt. Bebauungsplan künftig verkleinert werden (Festsetzung im Bebauungsplan: Bauliche Anlage unter Geländeniveau (BAuG)). Gedacht ist an eine befristete Nutzungszeit von ca. 3-5 Jahren, möglicherweise länger.

Grundzug der Planung des B-Planes 1926a ist die Positionierung der Paketposthalle in einem System von Freiflächen, die eine Freistellung des denkmalgeschützten Baukörpers ermöglichen. Aus diesem Grund wurden neue Gebäude in deutlichem Abstand von der Halle angeordnet. Dieses System wird durch den Standortvorschlag verunklart.

Die Planung führt zu einer Zerteilung des Freiraums zwischen Paketposthalle und der Logistikhalle (CLZ).

Für den Standortvorschlag sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plan 1926a erforderlich:

1. Art der Nutzung „SO Postalische Nutzungen“
2. kein Bauraum vorhanden für oberirdische Bauteile
3. unterirdische Bauteile z.T. nur gem. Bestandsschutz
4. Teilfläche auf der Dienstbarkeitsfläche (G+R+Grünfläche)

Unklar bleibt die verkehrliche Anbindung einschl. der Anlieferung (derzeit nur über das Postgrundstück an der Wilhelm-Hale-Str. bzw. von der Arnulfstr. aus möglich), die Schallauswirkungen und der Stellplatznachweis für das Vorhaben. Hingewiesen sei außerdem auf mögliche Konflikte mit dem Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb der 2. Stammstrecke, die in unmittelbarer Nähe abgewickelt werden.

Zur Herstellung der Dienstbarkeitsfläche wurden möglicherweise Erschließungsverträge zwischen der Post und dem Baureferat der Landeshauptstadt München geschlossen.

Die Erteilung der Befreiungen wird aus den oben dargestellten Gründen kritisch gesehen.

Im Umfeld der Paketposthalle und auch durchaus im direkten Zusammenhang mit der Paketposthalle bestehen u.E. Spielräume für die Unterbringung des Interimsgebäudes (z.B. freigemachte Baufelder MK 5 und MK 6 entlang der Wilhelm-Hale-Str.), auch hier wären allerdings die o.g. Punkte zu klären.

cc) Candidplatz

Ausgangslage:

Die in Rede stehende Fläche (FINr. 12683/7) liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10a. Dieser Bebauungsplan setzt die Fläche am Candidplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit Nutzungsbestimmung öffentliche Parkplatzfläche fest. Die Parkplatzfläche war ursprünglich als Parkplatz für das Grünwalder Stadion vorgesehen, wurde aber bisher nicht entsprechend ausgebaut. Der aktuelle Stand ist, dass immer noch Stellplätze für das Stadion an der Grünwalder Straße auf dem Candidplatz nachgewiesen sind. Aktuell befinden sich die vorhandenen Stellplätze (ca. 100-150) ausschließlich auf dem Flurstück Nr. 12683/8, gemeinsam mit dem provisorischen Kita Bau in der Schönstraße 9.

Standort Interimslösung:

Auf dem Flurstück Nr. 12683/7 ist aktuell eine Jugendspielanlage untergebracht. Dieses ist auch das Flurstück, welches für den Gasteig-Ersatzstandort vorgesehen ist. Im rückwärtigen Teil wurde vom Baureferat eine Jugendfreizeitanlage, u.a. mit Skateanlage, angelegt.

Städtebauliche Entwicklung:

Der geltende Flächennutzungsplan sieht an der Stelle bereits eine städtebauliche Entwicklung mit einer Mischgebietsnutzung entlang der Schönstraße vor, sowie im rückwärtigen Teil eine Allgemeine Grünfläche und einen intensiv nutzbaren Bereich für Jugendliche. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplanes. Als mögliche städtebaulichen Ziele sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach einer Bedarfsabstimmung:

- Kindertagesstätte
- Einzelhandelsnutzung
- Parkhaus, u.a. für das Grünwalder Stadion
- Integration der bereits bestehenden Jugendfreizeiteinrichtungen in ein Neubaukonzept
- sozialorientierte Wohnungen und bürgerschaftliche Nutzungen

Mögliche Konfliktlage:

Vor Ort:

- Einzelhandelsnutzung wird von der Öffentlichkeit vor Ort als besonders notwendig gesehen.
- Die vorhandene Jugendspielanlage kann während der Interimslösung nicht genutzt werden. Ein Ersatz dafür ist zeitgleich zu schaffen.

Baurecht:

- Baurecht für ein Kulturzentrum am Candidplatz ist derzeit nicht gegeben. Baurecht kann im Wege der Bauleitplanung auch kurzfristig nicht geschaffen werden. Es kann versucht werden, die befristete Genehmigung auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans zu erteilen. Eine solche weitreichende Befreiung ist aber nicht ohne Risiken (Nachbarklagen,

rechtsaufsichtliche Beanstandungen). Das Risiko könnte durch ein entsprechendes Vorbescheidungsverfahren unter Einbinden der Nachbarn eingegrenzt werden. In der Vorlage sollte der Stadtrat auf die offene Baurechtsklärung hingewiesen werden.

Stadtdirektor