	Bayerischer Rundfunk		
	Bestandssanierung Funkhaus Areal Gebäude 2 und 3 – hier Objektplanung Gebäude und Innenräume		
	Anlage 0 - Projektbeschreibung	Status:	Final
	Vergabenummer: BR-2026-0028	Version:	1.0

Anlage 00

Bauherr: **Bayerischer Rundfunk Anstalt des öffentlichen Rechts**
Rundfunkplatz 1, 80335 München

VgV Verfahren:

A. Objektplanung Gebäude und Innenräume gemäß HOAI 2021

§ 33 ff. LPH 2 + 3 (anteilig), 5 – 8 (9 optional)

B. Technische Gebäudeausrüstung TGA E gemäß HOAI 2021

§ 53 ff. LPH 1 + 3, 5 – 8 (9 optional)

C. Technische Gebäudeausrüstung TGA HLS GA gemäß HOAI 2021

§ 53 ff. LPH 1 + 3 (4), 5 – 8 (9 optional)

Projektbeschreibung:

Es wurde vom Büro db stadtplan eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2025 erarbeitet, die sich mit der Entwicklung und Transformation des Gesamtareals des Bayerischen Rundfunks (BR) beschäftigt. Darauf ergaben sich konkrete Maßnahmen für die Gebäude 2 und 3.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde das gesamte Rundfunkareal untersucht. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind in der Anlage 4 zur Verfügung gestellt.

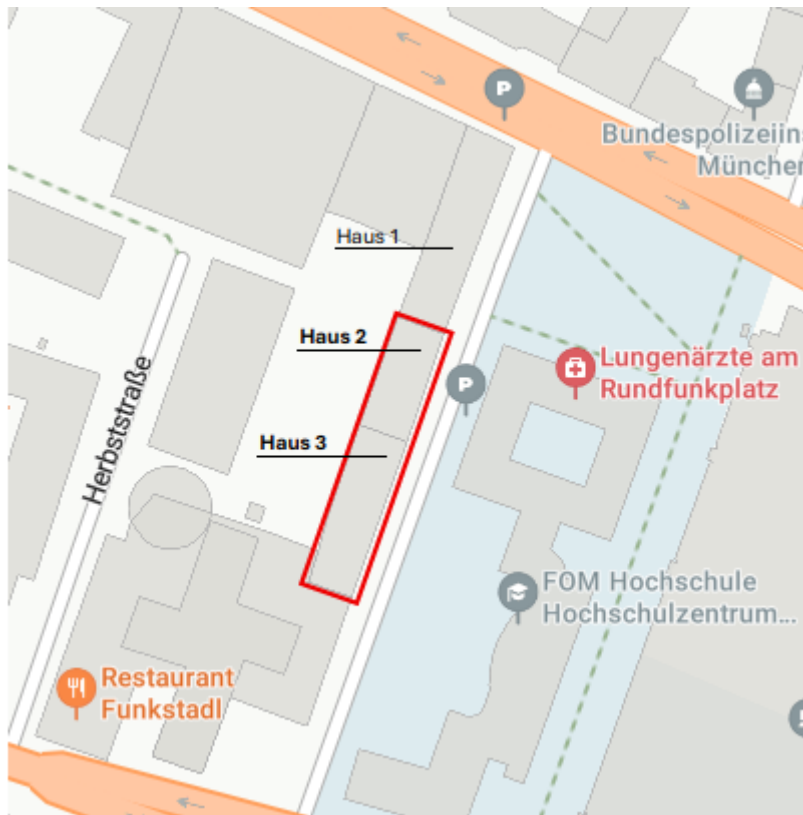
Die bauliche Umsetzung soll durch einen **Generalunternehmer** erfolgen.

Es ist geplant, die Baumaßnahme in **einem Bauabschnitt** umzusetzen.

Für beide Häuser ist eine Büronutzung vorgesehen. In Haus 3 im DG stipentiatedes Wohnen und Studios im UG.

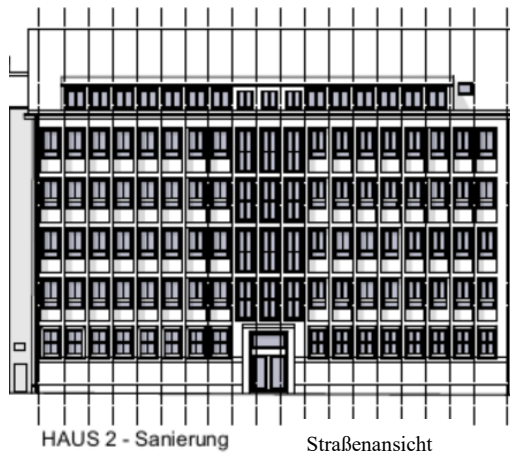
Die Umsetzung betrifft die in Folge beschriebenen Bereiche, die als eine Maßnahme abgebildet und durchgeführt werden, dennoch hier nach Haus 2 und Haus 3 unterteilt werden:

Lageplan:



A. Haus 2 - Erhalt und Sanierung

Haus 2 an der Hopfenstrasse



Eckdaten:

- Errichtungszeit 1954
- 5 Vollgeschosse
- ca. 2.900 m² GF oberirdisch
- Regelgeschoßhöhe ca. 3,40 m

Städtebauliche Lage – Historie:

Das Haus 2 stellt zum Errichtungszeitpunkt (1954-1957) einen Baustein der Zeilenbebauung entlang der Hopfenstraße dar. In direkter Verlängerung des Riemerschmidbaus am Rundfunkplatz 1 schloss der 5-geschossige Bau mit einem Satteldach deutlich höher an das heutige Denkmal an, das erst in den 80er Jahren aufgestockt wurde. Die Zeile setzte sich mit weiteren Altbauten und Nachkriegslücken fort. Geplant wurde das Gebäude als Bürogebäude ab 1950 durch Architekt Georg Hellmuth Winkler. Daher wurde das Gebäude in Folge stets als „Winklerbau“ bezeichnet. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Gebäudeklasse 5 – kein Sonderbau.

Aufgabenbeschreibung Objektplanung:

Das ursprünglich als reines Bürogebäude geplante Gebäude war mit einer Mittelflurerschließung klar und einfach strukturiert.

Im Laufe der Jahre hat das Gebäude signifikante Umbauten erfahren, zuletzt durch den Umbau der Sockelzone zum Sende- und Produktionszentrum. Zu den Änderungen gehört auch der Teilrückbau des Treppenhauses und die damit verbundene Schließung des Haupteingangs. Das Gebäude ist heute nur noch über die angrenzenden Häuser 1 und 3 erschlossen.

Das Gebäude bleibt in seiner Grundstruktur inkl. Dachstuhl und der Gebäudehülle ohne energetische Sanierungsmaßnahmen erhalten. Die nachträglich eingebrachte "Einblasdämmung" im Dachstuhl wird ggf. erneuert. Die bereits im Jahr 2000 ersetzten Holzfenster können im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen nach Bedarf getauscht werden. Das Gebäude wird erschließungstechnisch von Haus 1 und 3 getrennt und der heute verschlossene Eingang an der Hopfenstraße wieder aktiviert und geöffnet. Durch die zentrale Lage des Treppenhauses im Gebäude können 2 Mieteinheiten je Etage umgesetzt werden, dabei soll jede Mieteinheit eigene Sanitäranlagen erhalten, der Zugang vom allgemeinen Treppenhaus zu den heutigen WC-Einheiten wird verschlossen.

Als wichtigste Maßnahme sollen - ggf. auch als vorgezogene Maßnahme - in Gebäudeachse C „tragende Wände“ als 24 cm starke Mauerwerkswände eingeführt werden, um die zuvor beschriebenen statischen Mängel zu beseitigen.

Alle Rippendecken sollen neu verkleidet werden mit z.B. Promatplatten zur Herstellung des **baulichen Brandschutzes**.

Die Doppelböden in den Studios, sowie Studioeinbauten (leichte Raum-in-Raumbauweisen) werden zurück- und ein einfacher Fußbodenaufbau eingebaut (Estrich mit Minimalaufbauhöhe auf Trennlage und FB Beschichtung).

Technische Gebäudeausrüstung:

Die Vorgabe der haustechnischen Autarkstellung erfordert einen Umbau des Untergeschosses mit Herstellung von

- eigenen **TGA Räumen**:
- ELT Anschluss,- und Verteilerraum
 - Fernwärmeübergabestation in einem eigenen Raum
 - Hausanschlussraum mit Trinkwasseranschluss.

Die übrigen Räume im UG können als Mieterlager verwertet werden.

Die **TGA- und ELT- Versorgung** wird **neu aufgebaut** und entsprechend der Aufteilung nach Mieteinheiten angepasst. Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen werden - soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll - erhalten. Der Charakter des Gebäudes kann und soll **ohne energetische Sanierung** vollständig erhalten bleiben und das Gebäude soll nach Umsetzung der o.a. Maßnahmen mit erhöhtem Energieaufwand weiter betrieben werden.

Zusammenfassung:

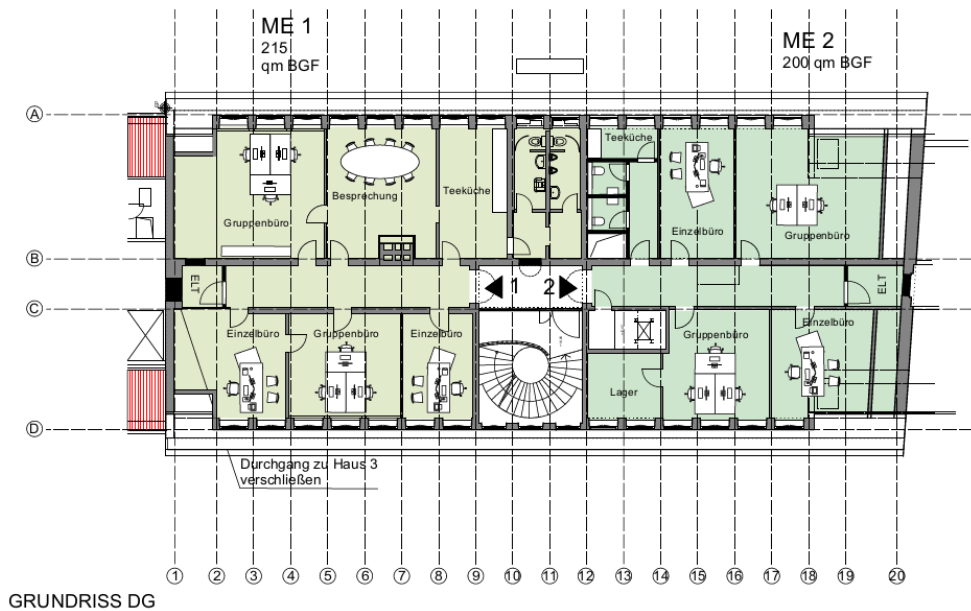
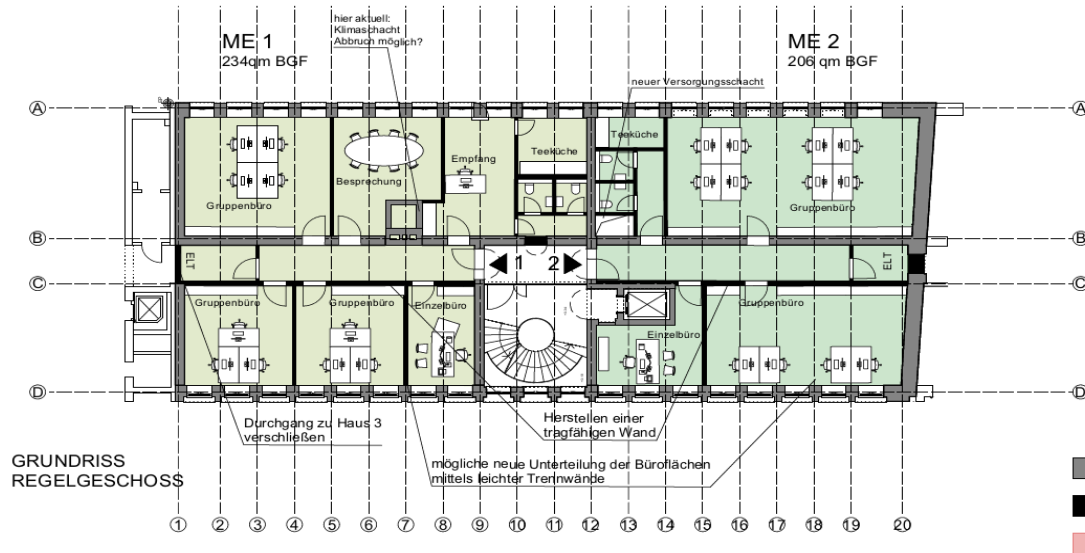
Haus 2: Erhalt und Sanierung:

- Erschließungstechnische Trennung von Haus 1 und Haus 3
- Wiederöffnung des Haupteinganges mit Wiederherstellung des ursprünglichen Treppenhauses
- Haustechnische Autarkstellung durch Trennung der Sparten: UG mit eigenem ELT Anschlussraum, Verteilerraum, Fernwärmeübergabestation, Hausanschlussraum mit Trinkwasseranschluss
- Gebäudeachse B: Ergänzung einer tragfähigen Wand in Teilbereichen
- Gebäudeachse C: Herstellung einer tragfähigen Wand inkl. Fundamentausbildung
- Herstellung von 2 Mieteinheiten je Etage mit eigenen Sanitärkernen
- Am Flurende der Mieteinheiten Herstellung eines ELT-Raumes mit Anbindung an den ELT-Anschlussraum im UG
- Raumtemperierung über bestehende Heizkörper

- Schließung Zugang vom allgemeinen Treppenhaus zu den heutigen WC-Anlagen
- Ertüchtigung Brandschutz
- Rückbau Doppelböden in den Studios sowie Studioeinbauten; stattdessen einfacher Fußbodenaufbau
- Ausbau schadstoffhaltiger Materialien
- Ggf. Austausch der „Einblasdämmung“ im Dachstuhl
- Ggf. Austausch der Holzfenster

Ziel: Der Charakter des Gebäudes soll ohne energetische Sanierung vollständig erhalten bleiben.





Haus 3 - Sanierung und Aufstockung

Haus 3 an der Hopfenstrasse



Straßenansicht

HAUS 3 - Sanierung

Eckdaten:

- Errichtungszeit 1962
- 5 Vollgeschosse
- ca. 3.400 m² GF oberirdisch
- Regelgeschoßhöhe ca. 3,40 m

Städtebau – Historie:

Das Haus 3 wurde 1962 als „Werbefunkhaus“ errichtet und hat damit die Zeilenbebauung entlang der Hopfenstraße vervollständigt. Das Gebäude nimmt die Höhenentwicklung mit Hochparterre von Haus 2 auf, da für den Betrieb des BR interne Verbindungen hergestellt werden mussten.

Es besteht ebenfalls aus 5 Vollgeschossen und einem niedrigen Dachgeschoss mit leicht geneigtem Dach, das nicht auf vorhandene Dachformen eingeht. Um den baulichen Übergang zum benachbarten geneigten Dach von Haus 2 zu bewerkstelligen, wurde ein niedrigeres Fugenbauwerk mit Lifterschließung und Nebenräumen eingefügt.

Eine Besonderheit des Gebäudes ist die Eingangshalle im EG, die mit großem Luftraum in das hohe Untergeschoss führt. Eine weitere Besonderheit ist der Wechsel der Erschließung im 2.OG vom innenliegenden Treppenhaus zum Treppenhaus an der Fassade im Innenhof.

Die Realisierung des angrenzenden Hochhauses führte zu Umbauten in Haus 3. So wurde eine räumliche Verbindung im OG1 zum Hochhaus geschaffen, welcher auch als Rettungsweg diente.

Letzte Umbauten erfolgten in den Jahren 1998-2000 zusammen mit den Umbauten in Haus 2, wobei dort Studios und Büroräume im UG/EG installiert wurden. In diesem Zusammenhang wurde der Haupteingang verschlossen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über das Hochhaus und Haus 2.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Gebäudeklasse 5 – kein Sonderbau.

Objektplanung:

Die Untersuchung der Gebäudestruktur hat gezeigt, dass das Gebäude trotz der beschädigten Dachkonstruktion und eines fehlenden Fluchttreppenhauses renoviert werden kann, da **keine gravierenden statischen und strukturellen Mängel** vorliegen.

Die größte Herausforderung scheint die Neuordnung der **vertikalen Erschließung** zu sein, um eine Teilung in mehrere Mieteinheiten zu ermöglichen. Die heutige Lage im Süden des Gebäudes hängt den nördlichen Bereich ab.

Daher wird hier ein neuer Eingang vorgeschlagen, der zu einem freistehenden Treppenturm im Innenhof führt. Architektonisch bietet sich die Fuge zwischen Haus 2 und 3 für eine Erschließung an und der Verlust von vermietbarer Fläche im Haus 3 und die statischen Eingriffe bleiben überschaubar. Der neue Treppenturm soll bis ins DG führen und auch die Tiefgarage im Innenhof mit anbinden. Das bestehende Treppenhaus in den Achsen 1-4 soll künftig vom EG bis ins Dachgeschoss durchgehen und wird daher ergänzt. Das innenliegende Treppenhaus vom EG ins 2. OG wird in eine Mieteinheit integriert und somit zur internen Treppe vom EG ins OG1.

Die Allgemeinerschließung soll so schlüssiger werden und eine Teilung in der Gebäudemitte in z.B. Achse 13 wird möglich.

Das flach geneigte Dach soll aufgrund des technischen Zustandes zurück gebaut werden und die neu gewonnene Dachfläche erhält ein von der Hopfenstraße zurück gesetztes Staffelgeschoss mit großer Dachterrasse (ggf. als Gewerbliches Wohnen für Stipendiaten des BR-SO)

Das neue Geschoss soll mit einer umlaufend gleichen Fassadenqualität den Brandwandcharakter von Haus 3 im Süden auflösen.

Die Gebäudehülle soll ohne energetische Sanierungsmaßnahme erhalten bleiben. Die Dachflächen werden im Zuge des Neubaus des Staffelgeschosses gedämmt.

Technische Gebäudeausrüstung:

Die Vorgabe der haustechnischen Autarkstellung erfordert einen Umbau des Untergeschosses mit Herstellung von eigenen TGA-Räumen, die teilweise schon vorhanden sind.

Haustechnische Autarkstellung durch Trennung der Sparten:

Herstellung von

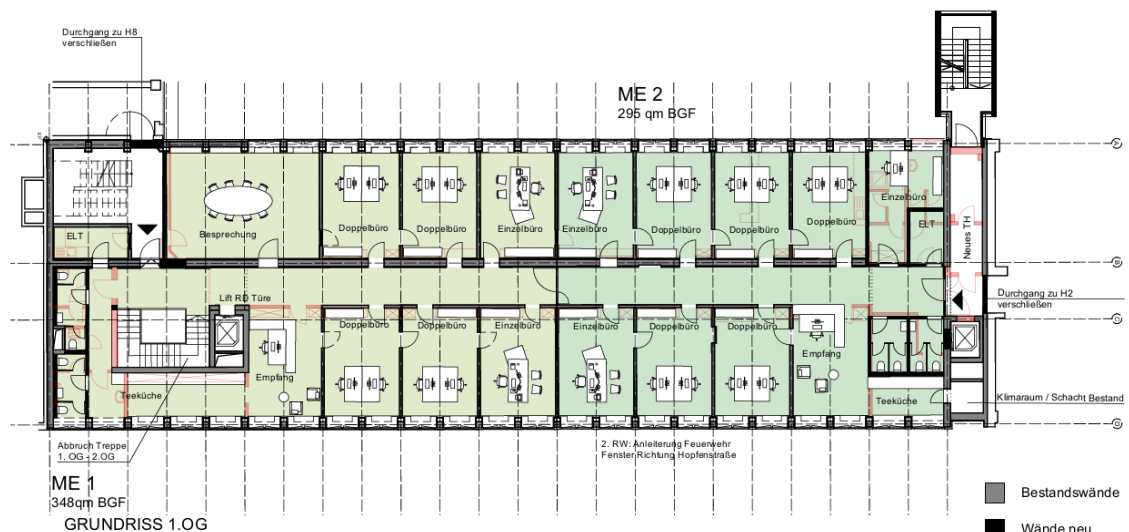
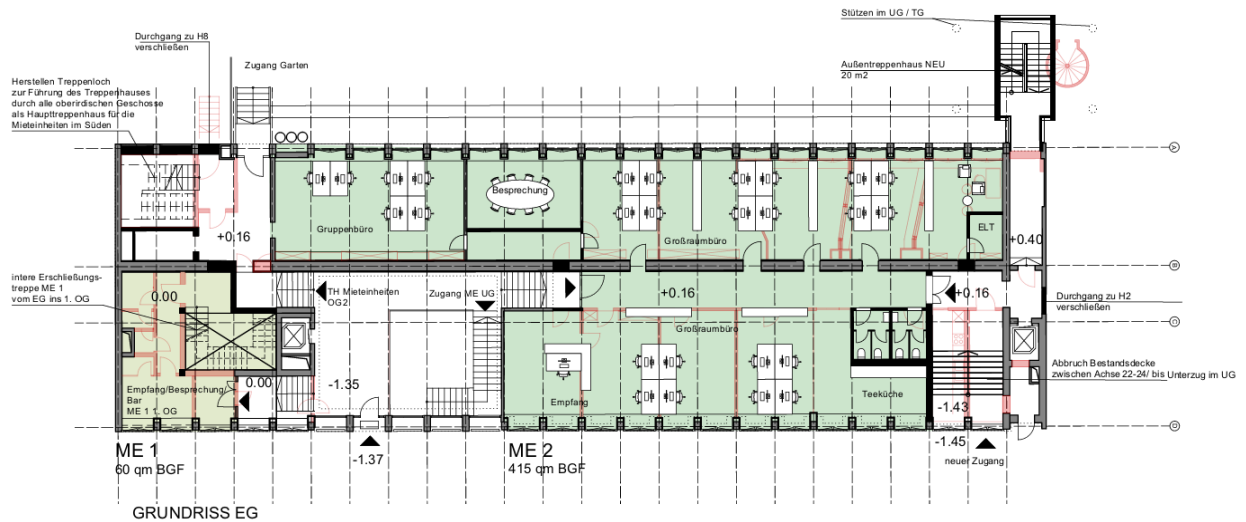
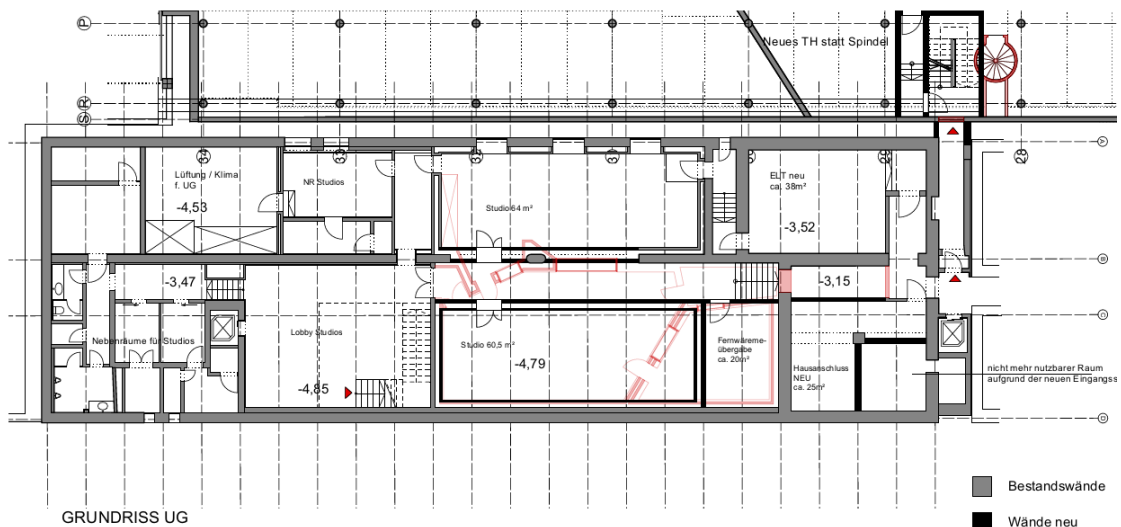
- eigenen **TGA Räumen:**
- UG mit eigenem ELT- Anschlussraum
 - Verteilerraum
 - Fernwärmeübergabestation
 - Hausanschlussraum mit Trinkwasseranschluss.

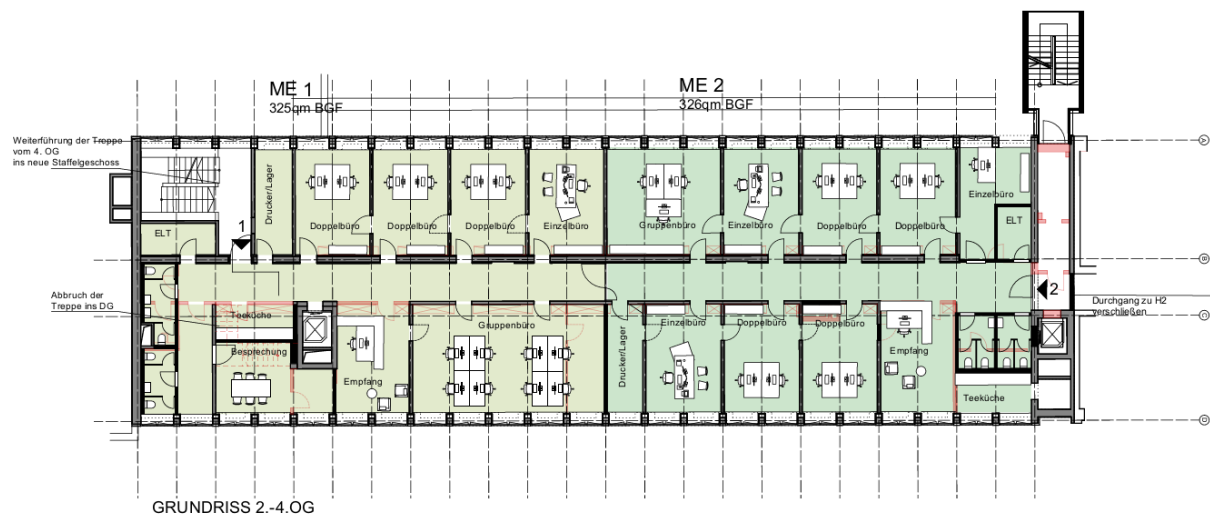
Die Studios im UG können mit Anpassungen erhalten bleiben, allerdings wird ein neuer Flur die Aufenthaltsräume an die vertikalen Erschließungen anbinden und so die erforderlichen Rettungswege sicherstellen.

Zusammenfassung:

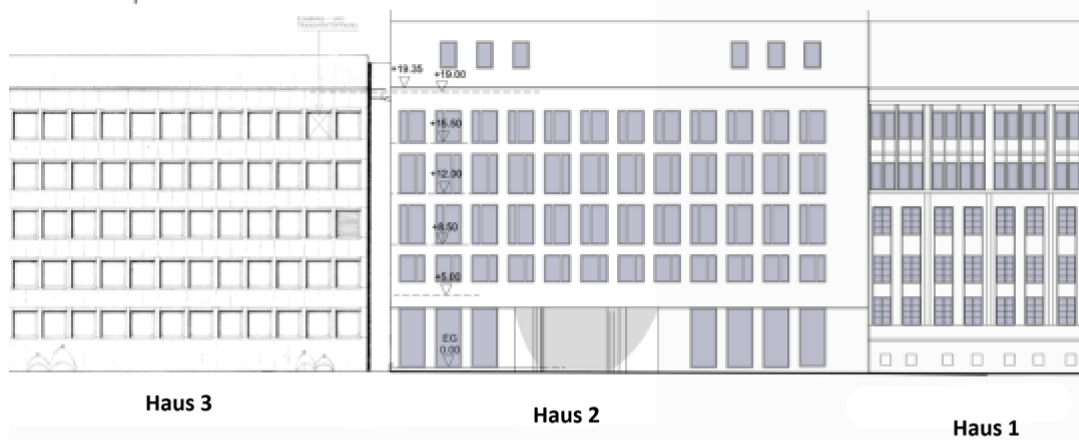
Haus 3 Erhalt und Sanierung:

- Erschließungstechnische Trennung von Haus 2 und Hochhaus
- Die vertikale Erschließung ist neu anzuordnen, um mehrere Mieteinheiten zu ermöglichen
- Wiederöffnung des Haupteinganges
- Neuer Eingang im Bereich Fuge zwischen Haus 2 und 3 mit freistehenden Treppenturm (UG bis DG) im Innenhof
- Erweiterung des bestehenden Treppenhauses (Achse 1-4) bis ins Dachgeschoss. Über diesen Treppenturm wird auch die bestehende Tiefgarage erschlossen.
- Innenliegendes Bestandstreppenhaus (Achse 3-5) vom EG - 2. OG wird der Mieteinheit im 1.OG zugeordnet. Die weiterführende Treppe ins 2.OG wird rückgebaut
- Haustechnische Autarkstellung durch Trennung der Sparten: UG mit eigenem ELT - Anschlussraum, Verteilerraum, Fernwärmeübergabestation, Hausanschlussraum mit Trinkwasseranschluss
- Erhalt der Studios im UG mit Herstellung 2. Rettungsweg an neuen Treppenturm
- Ergänzung Sanitärkerne in Achse 22-24
- Am Flurende der Mieteinheiten Herstellung eines ELT-Raumes mit Anbindung an den ELT-Anschlussraum im UG
- Ertüchtigung Brandschutz
- Ausbau schadstoffhaltiger Materialien
- Abbruch des flachgeneigten Satteldaches
- Errichtung eines neuen Dachgeschosses mit Dachterrasse, als leichte Dachkonstruktion. Dachausbildung zur Hopfenstraße als Flachdach, leicht gegenüber dem Bestandsbaukörper zurückgesetzt. Zum Innenhof als Pultdach. Die neuen Räumlichkeiten sollen zur BR internen Vermietung als stipendiatisches Wohnen genutzt werden





Ansicht Hopfenstraße



Ansicht Innenhof



Kosten:

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden **Grobkosten ermittelt, Stand 24.03.2025:**

Als Übersicht werden die Gesamtkosten aus der Summe der Kosten für die Sanierung Haus 2 + Haus 3 aufgelistet:

Gebäudeteil	KG		Brutto	Netto
Haus 2 + 3				
	100		0,00 €	0,00
	200		1.279.764,08 €	1.075.432,00
	300		8.739.726,52 €	7.344.308,00 €
	400		6.643.720,02 €	5.582.958,00 €
		410	439.424,16 €	369.264,00 €
		420	714.147,56 €	600.124,00 €
		430	888.002,99 €	746.221,00 €
		440	2.366.500,64 €	1.988.656,00 €
		450	1.115.600,01 €	937.479,00 €
		460	62.475,00 €	52.500,00 €
		470	0,00 €	0,00 €
		480	899.769,71 €	756.109,00 €
		490	157.799,95 €	132.605,00 €
	500	500	67.249,28 €	56.512,00 €
	600	600	0,00 €	0,00 €
	200		1.279.764,08 €	1.075.432,00 €
	300+400		15.383.446,54 €	12.927.266,00 €
Gesamtkosten Haus 2+3	200-600		16.730.459,90 €	14.059.210,00 €

Aktueller Projektstand:

Durch die VgV-Verfahren werden geeignete Planungsbüros gesucht, die für die

- **Objektplanung LPH 2 - 9, HOAI § 34**
- **für die technische Gebäudeausrüstung TGA E + Fördertechnik
die Leistungsphasen 1 – 3, 5 - 9 § HOAI § 55
Kstgr. 440 + 450 + 460**
- **für die technische Gebäudeausrüstung TGA HLS + GA
die Leistungsphasen 1 – 3, (4) 5 – 9 § HOAI § 55
Kstgr. 410, 420, 430**

bearbeiten sollen.

Es erfolgt **eine stufenweise Beauftragung**, zunächst der **Leistungsphasen 1 - 3, bzw. 2 - 3 und** danach, vorbehaltlich der politischen Entscheidung, die Leistungsphasen (4), 3 – 9.

Honorierung:

- **Objektplanung** **LPH 2 - 9, HOAI § 34:**
 Honorarzone: **III Mindestsatz**
 Nebenkosten: **ist vom Bewerber anzubieten**
 Umbauzuschlag: **ist vom Bewerber anzubieten**
- **TGA E** **LPH 1 – 3, 5 - 9 § HOAI § 55**
 Honorarzone: **II Mindestsatz**
 Nebenkosten: **ist vom Bewerber anzubieten**
 mit
 Fördertechnik: **LPH 1 – 3, 5 - 9 § HOAI § 55**
 Honorarzone: **II Mindestsatz**
 Nebenkosten: **ist vom Bewerber anzubieten**
- **TGA HLS + GA** **LPH 1 – 3, (4) 5 – 9 § HOAI § 55**
 Honorarzone: **II Mindestsatz**
 Nebenkosten: **ist vom Bewerber anzubieten**
 Umbauzuschlag: **nur für Heizung - ist vom Bewerber anzubieten**
 Umbauanteil Heizung derzeit geschätzt: 30%, da die
 Heizkörper derzeit erhalten bleiben sollen.

Die vorhandene Bausubstanz ist jeweils im Umbauzuschlag mit zu berücksichtigen!

Anrechenbare Kosten: nach Erstellung finaler und freigegebener Kostenberechnung.

Die anrechenbaren Kosten beider Häuser werden zusammenaddiert und nicht als getrennte Maßnahmen honoriert.

Voraussichtlicher Terminablauf:

Die Beauftragung der Planungen ab Leistungsphase 1 – 3 bzw. 2 - 3 erfolgt voraussichtlich im **November 2026.**

Je nach Konzeption des Bauablaufes und vorbehaltlich der politischen Entscheidung zur Durchführung des Projektes ist der weitere Ablauf wie folgt geplant:

Die Einreichung des Bauantrags soll im April 2027 erfolgen.

Die Planungsphase 5 – 6 für die GU-Vergabe erfolgt ab März 2027 bis Juni 2027.

GU-Vergabe ca. Juli 2027 bis Ende Oktober 2027.

Baubeginn: ca. November 2027; Fertigstellung bis März 2029 – innerhalb 17 Monaten

München, den 29.07.2026