

**Errichtung des „13er Bürger- und Kulturtreffs“ als integrierte Quartierseinrichtung am Quartiers-/Bürgerplatz des Areals der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne  
13. Stadtbezirk Bogenhausen**

**Projektkosten (Kostenobergrenze) 11.340.000 Euro**  
**davon Ersteinrichtungskosten von insgesamt 840.000 Euro**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung (SB)**
- 2. Projektauftrag (SB)**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen (SB)**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019 (VB)**

**Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 03994**

**Kurzübersicht zum Beschluss des gemeinsamen Kultur-, Sozial-, Kinder- und Jugendhilfe- und Kommunalausschusses vom 25.10.2016 (SB und VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Errichtung einer integrierten Einrichtung ASZ, Familientreff, Nachbarschaftstreff und Kultur im Siedlungsgebiet ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne
<b>Inhalt</b>	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung, Projektauftrag, Änderung des MIP 2015-2019
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms, Erteilung des Projektauftrags mit Projektkosten von 11.340.000 €, Änderung des Entwurfs des MIP 2015-2019
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Prinz-Eugen-Kaserne, Integrierte Quartierseinrichtung im 13. Stadtbezirk, 13 Bürger und Kulturtreff
<b>Ortsangabe</b>	13. Stadtbezirk Bogenhausen, Maria-Nindl-Platz, Eugen-Jochum-Straße
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Die Kosten dieser Maßnahme betragen 11.340.000 € (incl. Riskoreserve). Die laufenden Betriebskosten und Erlöse werden den zuständigen Stadtratsgremien rechtzeitig vor der Inbetriebnahme in einer eigenen Vorlage dargestellt.

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	
1. Aufgabenstellung	2
2. Nutzerbedarf	2
2.1 Ausgangslage	2
2.2 Konzept der integrierten Einrichtung	3
2.3 Bedarf für die integrierte Einrichtung	5
2.3.1 Alten- und Servicezentrum	5
2.3.2 Familientreff	5
2.3.3 Nachbarschaftstreff	6
2.3.4 Bürgerschaftliche und stadtteilkulturelle Einrichtung	6
2.4 Betriebskonzepte und Raumbedarfe in der integrierten Einrichtung	7
3. Projektstand	12
4. Planung	12
4.1 Erläuterung des Planungskonzepts	12
4.1.1 Zusätzliche Räume	14
4.1.2 Saal und Galerie	15
4.1.3 Stellplätze	15
4.2 Bebauungsplan	16
4.3 Energetischer Standard	16
4.4 Einsatz regenerativer Energieträger	16
4.5 Ausführung vorgezogener Maßnahmen	16
4.6 Altlasten/Kampfmittel	17
5. Kosten	17
5.1 Ermittlung der Projektkosten	17
5.2 Ersteinrichtungskosten	18
5.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten	18
6. Finanzierung	18
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	19
8. Abstimmungen	19
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	20
10. Beschlussvollzugskontrolle	20
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>20</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>23</b>

**Errichtung des „13er Bürger- und Kulturtreffs“ als integrierte Quartierseinrichtung am Quartiers-/Bürgerplatz des Areals der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne  
13. Stadtbezirk Bogenhausen**

<b>Projektkosten (Kostenobergrenze)</b>	<b>11.340.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten von insgesamt</b>	<b>840.000 Euro</b>

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung (SB)**
- 2. Projektauftrag (SB)**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen (SB)**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019 (VB)**

**Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 03994**

8 Anlagen

1. Lageplan
2. Grundrisse, Schnitte
3. Projekthandbuch
4. Projektdaten
5. Raumprogramm
6. Nutzerbedarfsprogramm
7. Stellungnahme der Stadtkämmerei
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses 13

**Beschluss des gemeinsamen Kultur-, Sozial-, Kinder- und Jugendhilfe- und Kommunalausschusses vom 25.10.2016 (SB und VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Aufgrund der Regelungen des mfm und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates äußern sich zunächst die fachlich betroffenen Ausschüsse gutachterlich zur Bedarf- und Konzeptgenehmigung, zum Projektauftrag und zur Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen. Anschließend ist vorberatend der Kom-

munalausschuss zu befassen. Die abschließende Entscheidung über die MIP-Änderung erfolgt in der Vollversammlung. Da bei der Errichtung des „13er Bürger- und Kulturtreffs“ der Kulturratsausschuss, Sozialausschuss und der Kinder- und Jugendhilfeausschuss fachlich tangiert sind, sollen hier ausnahmsweise zur Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens die genannten Ausschüsse zusammen mit dem Kommunalausschuss in einer gemeinsamen Sitzung vorberatend befasst werden.

## **1. Aufgabenstellung**

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses in der Sitzung vom 11.06.2013 hat der Stadtrat der Errichtung des „13er Bürger- und Kulturtreffs“ als integrierte Quartierseinrichtung mit Alten-Service-Zentrum (ASZ), einem Familientreff und einem Nachbarschaftstreff am Quartiersplatz der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11587).

Dass im Rahmen der Planungen zur genannten Quartierseinrichtung auch Räume für bürgerschaftliche und stadtteilkulturelle Nutzungen realisiert werden sollen, hatte die Vollversammlung in ihrer Sitzung am 21.03.2012 beschlossen. Vorausgegangen war der Beschluss des Kulturausschusses vom 15.03.2012 „Errichtung von Räumen für bürgerschaftliche und stadtteilkulturelle Nutzungen im Rahmen der Bebauung des Areals der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08880).

Im Folgenden wird der endgültige Nutzerbedarf sowie die daraus resultierende Planung samt Kostenberechnung vorgestellt. Sie stellt die Grundlage für den Projektauftrag dar.

## **2. Nutzerbedarf**

### **2.1 Ausgangslage**

Im Rahmen der Neuordnung der ehemaligen Kaserne wird der Umgriff innerhalb des Straßenquadrats Cosimastraße, Salzsanderweg und Stradellastraße neu überplant. Auf dem Gelände befinden sich nach Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2016 insgesamt ca. 1.800 Wohneinheiten (WE) einschließlich Flächen für soziale und kulturelle Infrastruktur (Kindertagesbetreuung, Schule, Bürgerzentrum) und Flächen für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen. Die Wohnbauflächen werden zu 20 % als geförderter Sozialwohnungsbau (einschließlich einem Clearinghaus und einem Wohnhaus für sozial betreutes Wohnen), weitere 30 % nach dem München Modell und die verbleibenden 50 % als freifinanzierter Wohnungsbau errichtet werden (s.a. Anlage 6, Punkt 1.1 „Ist-Stand“).

Aufgrund der fachlichen Entwicklungen der letzten Jahre hat sich das Sozialreferat das Ziel gesetzt, in Neubaugebieten auch „integrierte Einrichtungen“ zu schaffen, die mehreren Zielgruppen offen stehen, nachbarschaftliches und bürgerschaftliches Engagement fördern und fachliche Angebote nach dem jeweiligen Bedarf entwickeln und realisieren. Wegen des neu entstehenden Bedarfs wurden ein zweites Alten- und Servicezentrum

(ASZ) im 13. Stadtbezirk durch das Amt für Soziale Sicherung, ein Familientreff durch das Stadtjugendamt und ein durch bürgerschaftliches Engagement getragener Nachbarschaftstreff durch das Amt für Wohnen und Migration angemeldet.

Die zielgruppenübergreifende Konzeption einer integrierten Einrichtung, wie sie vom Sozialreferat verfolgt wird, eignet sich in besonderer Weise für eine Zusammenarbeit mit dem Kulturreferat. Der Stadtbezirk artikuliert seit vielen Jahren einen Bedarf an Räumen und fordert insbesondere einen Saal, der sich für Kulturveranstaltungen eignet. In Verbindung mit dem Bauprojekt der „Integrierten Einrichtung“ eröffnet sich nun die für München bisher einmalige Chance, Flächen für stadtteilkulturelle und bürgerschaftliche Nutzung zu planen, die je nach Bedarf flexibel mit den Räumlichkeiten der sozialen Einrichtungen verbunden bzw. wechselseitig genutzt werden können. Durch das Zusammenschalten von drei Räumen entsteht ein Veranstaltungssaal, der für den gesamten Stadtbezirk und damit auch über das unmittelbare Wohnquartier hinaus von Bedeutung sein wird.

Am zentralen Quartiersplatz an der Ecke Eugen-Jochum-Straße und Ruth-Drexel-Straße befindet sich das vorgesehene Baugrundstück für den Neubau der integrierten Einrichtung, bestehend aus einem Alten- und Servicezentrum, einem Familientreff, einem Nachbarschaftstreff und den Räumen für bürgerschaftliche und kulturelle Nutzungen des Kulturreferates.

Das Sozialreferat hat bei den Vorüberlegungen zur integrierten Einrichtung mit dem Kulturreferat festgelegt, dass der Familientreff und der Nachbarschaftstreff aufgrund ihres niedrigschwelligen Konzepts zwingend im EG unterzubringen sind. Das Sozialreferat begründet diese Entscheidung mit dem Umstand, dass die Räume für die kulturelle Nutzung schwerpunktmäßig in der zweiten Tageshälfte belegt sind, während die Nutzungen durch das Familienzentrum und den Nachbarschaftstreff gerade tagsüber die für das gesamte Haus gewünschte Belebung sichtbar machen. Die Zielgruppen der sozialen Einrichtungen sollen über den einladenden Charakter des Hauses angesprochen werden. Dies wurde im Schreiben vom 11.07.2011 an das Kulturreferat festgehalten.

Konzeptionell ist es nicht möglich, die Räume des Nachbarschaftstreffe und des Familientreffs mit den Räumen für die kulturelle Nutzung zu kombinieren. Der Nachbarschaftstreff ist aufgrund des hohen Einsatzes von Ehrenamtlichen auch abends meist belegt, so dass dann größere kulturelle Veranstaltungen nicht möglich sind. Zudem ist der Gruppenraum des Nachbarschaftstreffe mit ca. 50 m<sup>2</sup> für die kulturellen Nutzungen mit den geplanten Sitzplätzen nicht ausreichend groß. Der Cafébereich des Familientreffs ist ebenfalls aufgrund seiner Größe nicht geeignet, zudem verfügt dieser über eine spezifische kindgerechte Ausstattung, die eine Zusammenlegung mit kultureller Nutzung nicht möglich macht. Das Kulturreferat hält die Umsetzung der betrieblichen Anforderungen der Kultur in der 1. Etage dagegen für gut umsetzbar.

## **2.2. Konzept der integrierten Einrichtung**

Mit den unterschiedlichen Angeboten „unter einem Dach“ entsteht eine Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger direkt am Quartiersplatz, um zusammen mit den am Quartiers-

platz geplanten Geschäften und Läden einen Quartiersmittelpunkt zu schaffen. Die integrierte Einrichtung kann somit von Anfang an die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrem“ neuen Quartier unterstützen und Segregationstendenzen der unterschiedlichen Bewohnergruppen entgegenwirken.

Alle Nutzungen betonen den Bedarf an Aktivitäten im Rahmen des bürgerschaftlichen Engagements. Durch die Vielfalt an Einsatzmöglichkeiten in der integrierten Einrichtung kann ein gemeinsames tragfähiges Netzwerk der Unterstützung der Generationen untereinander und eine Win-win-Situation auf allen Seiten zum Nutzen der bürgerschaftlich Engagierten, zum Nutzen der Einrichtungen und zum Nutzen für die Bürgerinnen und Bürger entstehen.

Durch das gemeinsame Nutzungskonzept und die intensiven Kooperationen werden die Voraussetzungen für eine gelingende Inklusion und ein Beitrag zur Generationensolidarität geschaffen.

Die Verteiler- und Erschließungszone im Gebäude bietet ausreichend Platz für Kommunikation, Aufenthalt in Form von Foyernutzung und die Möglichkeit für künstlerische Aktivitäten und kann die großen Besucherzahlen bei Kulturveranstaltungen aufnehmen. Somit profitieren alle Nutzer im Haus von der großzügigen und repräsentativen Gestaltung.

Eine gemeinsame Gebäude- und Raumnutzung und ein aufeinander abgestimmtes Programmangebot können nachhaltige Synergieeffekte erzielen. Aus diesem Grund werden in einem neuen gemeinsamen Raumprogramm auch die Flächen, die von allen Funktionseinheiten genutzt werden, als gemeinsame Flächen ausgewiesen.

### **Nutzerbedarf der integrierten Einrichtung**

Einrichtung	Veranschlagte NF 1-6
Alten- und Service-Zentrum (ASZ)	340 m <sup>2</sup>
Familientreff	150 m <sup>2</sup>
Nachbarschaftstreff	90 m <sup>2</sup>
Bürgerschaftliche und stadtteilkulturelle Einrichtung	180 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>760 m<sup>2</sup></b>

Die Synergieeffekte werden dadurch forciert, dass die sozialen Einrichtungen von einem Träger übernommen werden, der durch eine Trägerschaftsausschreibung ausgewählt wird. Dieser Träger wird mit dem für die bürgerschaftliche und kulturelle Nutzung zuständigen Kulturverein eng zusammenarbeiten.

Die integrierte Einrichtung „in einer Hand“ ermöglicht es, zielgerichtet auf die Bedarfe der Besucherinnen und Besucher einzugehen. Konzeptionelle Umsteuerungen des Konzeptes aufgrund möglicher weiterer Entwicklungen im Neubaugebiet können somit ebenso flexibel aufgefangen werden.

### **2.3. Bedarf für die integrierte Einrichtung**

Die vom Sozialreferat und dem Kulturreferat geplanten Einrichtungen und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen sollen in einem Gebäude realisiert werden. Die Bedarfe für die einzelnen Angebote stellen sich wie folgt dar:

#### **2.3.1 Alten- und Service-Zentrum**

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2006 „Ausbau des Netzes der Alten- und Service-Zentren in München unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Angebotsstruktur im Bereich offene Altenhilfe“ (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08115) hat der Stadtrat dem weiteren Ausbau des Netzes der Alten- und Service-Zentren (ASZ) zugestimmt. In der Rangfolge der Prioritätenliste hat der Stadtrat die Dringlichkeit für den mittel- bis längerfristigen Bedarf für ein zweites ASZ in Bogenhausen anerkannt.

In dem bereits bestehenden ASZ mit Standort Rosenkavalierplatz 9 wird derzeit der Bedarf für Versorgungsangebote über ein ASZ für den Stadtbezirk 13 abgedeckt. Für den gesamten Stadtbezirk 13 besteht jedoch der Bedarf für zwei ASZ, eines mit Schwerpunkt Bogenhausen West mit den Stadtbezirksteilen Altbogenhausen, Parkstadt, Herzogpark und Oberföhring und eines mit Schwerpunkt Ost mit den Stadtbezirksteilen Dagfing, Engelschalking und Johanneskirchen.

Im Stadtbezirk 13 Bogenhausen leben derzeit rund 17.560 Personen, die über 65 Jahre sind. Es ist prognostiziert, dass bis zum Jahr 2030 die Zahl der über 65-jährigen Bevölkerung im 13. Stadtbezirk deutlich bis ca. 19.900 Personen anwachsen wird. Diese Tatsache und der damit ansteigende Versorgungsbedarf für Seniorinnen und Senioren in dieser Region begründen einen zweiten Standort für ein ASZ. Darüber hinaus wird der Stadtbezirk Bogenhausen durch die Ausweisung weiterer Planungsgebiete in Zukunft weiter wachsen.

#### **2.3.2 Familientreff**

Im Stadtbezirk 13 Bogenhausen befindet sich von der geplanten Neubebauung aus gesehen die nächstgelegene Einrichtung für Familien mit Kindern von 0-10 Jahren in der Richard-Strauss-Straße 47 (Paritätische Familienbildungsstätte „Fabi“). Eine fußläufig erreichbare Einrichtung und Anlaufstelle für Familien mit kleinen Kindern gibt es nicht. Die das geplante Stadtquartier begrenzenden verkehrsreichen Straßen stellen eine weitere, schwer überwindbare Barriere dar. Da vor allem Kinder einen geringeren Aktionsradius haben, insbesondere als zugezogene Bewohnerinnen und Bewohner in einer noch fremden Umgebung, haben sich zur Förderung einer gedeihlichen Siedlungsentwicklung kleinteilige, wohnungsnah Angebote für Familien bewährt.

Familien sollen Angebote der Frühen Förderung erhalten. Die Leitlinien der Kinder- und Familienpolitik mit den Zielen der „Unterstützung und Förderung von Familien im Alltag und in Problemsituationen“ sollen analog der verschiedenen Lebensphasen von Familien umgesetzt werden. Die Angebote haben zum Ziel, die Entwicklung von Kindern alters- und zielgruppengerecht zu verfolgen und Aspekte der Förderung der sozialen Gerechtig-

keit zu berücksichtigen. Damit soll dem Bedarf nach präventiver und beratender Familienarbeit und Familienbildung mit verschiedenen Angeboten nachgekommen werden. Da die Anbindung an eine gewachsene soziale Infrastruktur fehlt und es im Stadtquartier bislang keine Einrichtung für Familien und deren Kinder gibt, wird diese auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne geplant.

Von der Siedlungsstruktur her ist von unterschiedlichen Bedarfslagen der Nutzerinnen und Nutzer auszugehen. Erfahrungsgemäß ziehen in Neubaugebiete mit familiengerechtem Wohnraum auch viele Familien mit jüngeren Kindern ein.

Aus der geplanten Wohnbebauung ergeben sich auf der Grundlage der Orientierungswerte 2010 „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)“ im Durchschnitt der ersten 10 Jahre nach Errichtung der Wohnungen folgende rechnerischen Zielgruppengrößen für soziale Infrastruktur (Quelle PLAN HA I/21):

0 - 2 Jahre	3 - 5 Jahre	6 - 9 Jahre	10 - 15 Jahre	16 - 18 Jahre	Einwoh- ner/in- nen ins- gesamt	davon bis 18 Jahre
240	340	400	544	190	3.840	1.714

Das Angebot eines Familientreffs ist mit den Angeboten der weiteren Nutzerinnen und Nutzer der Immobilie aufeinander abzustimmen. Durch eine gezielte Angebotsdifferenzierung kann passgenau und veränderbar beim Wachsen des Quartiers auf die entstehenden Bedarfe eingegangen werden.

### **2.3.3 Nachbarschaftstreff**

Durch den Zuzug von mehreren tausend Menschen in Neubauquartiere entsteht ein Handlungsbedarf für quartierbezogene Bewohnerarbeit. Zentrale Ansatzpunkte bilden dabei die Wohnquartiere, die als Zentrum des Lebensalltags für viele Bewohnerinnen und Bewohner eine geeignete und entwicklungsfähige Instanz sozialer Integration sein können und wesentliche Ressourcen zur Lebensbewältigung bieten. Durch den Einsatz quartierbezogener Bewohnerarbeit werden Voraussetzungen geschaffen, die Verbesserungen im Wohnumfeld bewirken und die Stärkung der Eigenkräfte von Bewohnerinnen und Bewohnern fördern. Quartierbezogene Bewohnerarbeit deckt die Bereiche Bewohneraktivierung, Bewohnerbeteiligung, Förderung von Selbstorganisation, Information, Konfliktmanagement, Vermittlung in geeignete Dienste und soziokulturelle Einrichtungen im Stadtteil, quartierbezogene Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit ab.

### **2.3.4 Bürgerschaftliche und stadtteilkulturelle Einrichtung**

Die im 13. Stadtbezirk vorhandene Infrastruktur für stadtteilkulturelle und bürgerschaftliche Nutzung reicht zur Deckung des Bedarfes nicht aus. Gerade in den letzten Jahren haben die stadtteilkulturellen Aktivitäten im Stadtbezirk zugenommen. 2009 startete eine Initiative um den Kulturverein Nordost mit der Herausgabe des sogenannten 13er Kulturfaltplans mit vierteljährlicher Erscheinungsweise und einer Übersicht über Kulturtermine

im Stadtbezirk. 2012 boten die Aktiven im Stadtbezirk alle Kräfte auf für das Programm „Kultur im 13er erfahren“, bei dem in Ermangelung eines zentralen Veranstaltungsortes ein Shuttle-Service mit einem historischen Bus diverse Ziele ansteuerte. 2014 schließlich organisierte das Kulturreferat ein Kulturwochenende.

Improvisierte Raumlösungen, Zwischennutzungen und Veranstaltungen unter freiem Himmel bildeten die Basis für größere Kulturprogramme in den Jahren 2012 und 2014, machten jedoch gleichzeitig auch einen Mangel an Räumen deutlich. In dem großen und zergliederten Stadtbezirk fehlt insbesondere ein größerer Veranstaltungssaal, der als kultureller Mittelpunkt für die Bürgerschaft fungieren kann.

Mit Blick auf Bedarf, Kosten und die Situation in anderen Stadtbezirken hat das Kulturreferat wiederholt darauf hingewiesen, dass keine Realisierungschancen für den Bau eines eigenen Stadtteilkulturzentrums für den 13. Stadtbezirk bestehen. Eine zukunftsweisende Lösung für den vom Kulturreferat anerkannten Bedarf eines Veranstaltungssaals wurde schließlich in Gesprächen mit dem Sozialreferat verhandelt. Die Eingliederung der Stadtteilkultur in die bereits feststehende Zusammenarbeit von Familienzentrum, Nachbarschaftstreff und Alten-Service-Zentrum unter einem Dach wird von allen Beteiligten begrüßt. Die Möglichkeit, den für den Stadtbezirk geforderten Veranstaltungssaal für das Quartier zu realisieren, ergibt sich durch die gemeinsame Nutzung eines multifunktionalen Gebäudes.

Der Bedarf an Räumen, die Vereine, Initiativen und Gruppen für ihre Aktivitäten benötigen, wird mit dem Zuzug von mehreren tausend Menschen ins Quartier noch steigen. Raumangebote zählen zu den wichtigsten Voraussetzungen, mit denen die Stadt das Engagement der Bürgerinnen und Bürger fördern kann. Sie bilden Anknüpfungspunkte zur Verankerung im Stadtteil, stellen Plattformen für die verschiedensten Arten von Treffen dar und bilden die Basis für neue Impulse und Projekte.

## **2.4 Betriebskonzepte und Raumbedarfe in der Integrierten Einrichtung**

### **Alten- und Service-Zentrum (ASZ)**

Die ASZ sind die zentralen Anlaufstellen für ältere Menschen in den Stadtbezirken. Sie unterstützen beim Erhalt ihrer Selbstständigkeit und der psychischen und physischen Gesundheit und beim Verbleib in der eigenen Häuslichkeit, fördern selbstbestimmte und aktive Lebensgestaltung im Alter und die Solidarität zwischen Generationen und Kulturen. Ältere Menschen und deren Angehörige erhalten im ASZ und zu Hause problemorientierte Beratung und konkrete Hilfe bei der Bewältigung von Alltagsproblemen. Ganzheitlich ausgerichtete Gruppen- und Kursangebote sowie bedarfsgerechte Angebote mit Begegnungs- und Veranstaltungscharakter (wie z.B. Interessens- oder Gesprächskreise, intergenerative Veranstaltungen) ermöglichen den Aufbau und die Aufrechterhaltung sozialer Kontakte und Netze. Demenzzbetreuungsgruppen und Mittagstisch, Angebote für Menschen mit seelischen und/oder Sinnes- oder Mobilitätsbehinderungen und Entlastungsangebote für Angehörige gehören ebenso zum Leistungsangebot wie Gruppenangebote für Migrantinnen und Migranten oder für jüngere Seniorinnen und Senioren, die sich aufs Älterwerden vorbereiten wollen oder sich in persönlichen Problemsituationen befinden.

Die Ziele der ASZ sowie die Ausgestaltung der Einzelangebote in den ASZ sind auf die Inklusion und Teilhabe aller Menschen ausgerichtet. Intergenerative Angebote in Kooperation mit anderen Einrichtungen und das Angebot, die Räumlichkeiten für Nutzungen außerhalb der Betriebszeiten des ASZ zur Verfügung zu stellen, sind ebenfalls Bestandteil des ASZ-Konzeptes.

Durch gezielte Aktivierung und Einbindung ehrenamtlicher Helferinnen und Helfer leisten die ASZ einen Beitrag zu Partizipation, Selbstorganisation und Bürgerschaftlichem Engagement.

Die ASZ kooperieren eng mit den anderen Anbietern sozialer Dienste im Stadtteil, vernetzen ihre Angebote auf Stadtteilebene und sorgen innerhalb der Gremien Örtliche Arbeitsgemeinschaften für Altenhilfe (ÖAG) bzw. Facharbeitskreise Alte Menschen (REGSAM) für eine Abstimmung der Angebote und eine notwendige Reaktion auf offenen Bedarf (soziale Lobbyarbeit).

Neben den einschlägigen Leistungen für die Zielgruppe der älteren Menschen ist in Bogenhausen vor allem auch die enge Verzahnung mit den anderen sozialen Angeboten der Kinder-, Jugend- und Familienarbeit, dem Nachbarschaftstreff sowie dem Kulturreferat einschl. der Entwicklung gemeinsamer intergenerativer und zielgruppenübergreifender Angebote vorgesehen.

### **Raumbedarf für das ASZ**

Gemäß den Standardanforderungen für die vollständige Umsetzung des Leistungsangebotes der ASZ wird eine Nutzfläche von insgesamt ca. 340 m<sup>2</sup> für einen Begegnungsraum mit Küchenbereich (gesamt ca. 120 m<sup>2</sup>), einen multifunktional nutzbaren Werkraum (ca. 50 m<sup>2</sup>), zwei Gruppenräume (gesamt ca. 50 m<sup>2</sup>), einen Beratungsraum und zwei Büros (gesamt ca. 50 m<sup>2</sup>) und einen Gymnastikraum (ca. 70 m<sup>2</sup>) benötigt. Eine Freifläche ist gewünscht, aber nicht zwingend erforderlich. Die Räumlichkeiten stehen selbstverständlich für Kooperationsveranstaltungen mit den anderen Einrichtungen, zur kulturellen und sozialen Nutzung für Bürgerschaftliches Engagement und zur gemeinschaftlichen multiplen Auslastung außerhalb der ASZ-Betriebszeiten zur Verfügung (siehe hierzu Anlage 5 „Raumprogramm“ und Anlage 6 „Nutzerbedarfsprogramm“).

### **Familientreff**

Durch den Anteil an Familien mit insgesamt über 1000 Kindern im Alter von 0-10 Jahren und einen hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau mit 50 % werden niederschwellige, präventive Angebote der frühen Förderung benötigt. Die Angebote verfolgen das Ziel, Familien in Fragen der Alltagsbewältigung zu unterstützen und sie in ihren spezifischen Lebenssituationen zu begleiten. Besonderes Augenmerk wird auf sozial benachteiligte Familien gelegt werden. Die Familien sollen frühzeitig integrations- und entwicklungsfördernde Angebote erhalten, Kenntnis über Unterstützungsmöglichkeiten erlangen und zur Teilnahme an Familienbildungsangeboten motiviert werden. Im Bedarfsfall ist dies auch durch aktiv nachgehende Werbung zu leisten, so dass belastete Familien frühzeitig Entlastung und Hilfe erfahren. Die Selbstwirksamkeitserfahrungen der Eltern sollen dabei aktiviert werden.

Folgende Angebote sind vorgesehen:

- Erziehungsunterstützung der Eltern (Durchführung von Elternkompetenztrainings, Mutter/Vater-Kind-Gruppen, offene Krabbel- und Kindergruppen, angeleitete Spiel- und Fördergruppen)
- Offene Sprechstunden für die Erziehungsberatungsstelle und die Bezirkssozialarbeit
- Enge Verzahnung der Angebote „Frühe Hilfe“ und „Frühe Förderung“, Sicherstellung von Präventionsketten und guten Hilfeübergängen für Familien
- Familienarbeit im Wohngebiet (Gehstruktur)
- Schaffung eines wohnungsnahen, niederschweligen Treffpunktes für Familien mit deren Kindern.

### **Raumbedarf Familientreff**

Insgesamt ist eine Nutzfläche von 150 m<sup>2</sup> zur Umsetzung der Angebote erforderlich. Neben jeweils eigenen Räumlichkeiten für den Familienbereich mit angeschlossenem offenem Cafébereich als Treffpunkt für Familien sind auch Räumlichkeiten zur multifunktionalen Nutzung vorgesehen. Unter anderem soll im Gebäude der geplante Veranstaltungssaal des Kulturreferats mit genutzt werden. Raumnutzungsmöglichkeiten für verschiedene Nutzerinnen- und Nutzergruppen aus dem Stadtteil sollen ebenfalls zur Verfügung stehen (siehe hierzu Anlage 5 „Raumprogramm“ und Anlage 6 „Nutzerbedarfsprogramm“).

### **Nachbarschaftstreff**

Die Einrichtung richtet sich an alle Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtviertels und soll sich an deren Bedürfnissen und ihrer Lebenslage orientieren. Um das Miteinander der Generationen zu fördern, sind auch generationsübergreifende Angebote – besonders als ehrenamtliches Engagement – anzustreben. Nachbarschaftsaktivitäten als bürgerschaftliches Engagement und professionelle Angebotssegmente sind partnerschaftlich zu organisieren und kontinuierlich zu gewährleisten.

Die räumliche Struktur mit unterschiedlichen Nutzungszeiten soll eine Annäherung zwischen Nutzerinnen und Nutzern unterschiedlicher Angebotssegmente möglich machen. Grundsätzlich ist eine niedrige Zugangsschwelle Voraussetzung für ein gutes Gelingen der Einrichtung.

Wesentliche Ziele und Maßnahmen des Nachbarschaftstreffs:

- Die Einrichtung ist Anlaufstelle für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen des Quartiers.
- Die Bedarfe und aktivierbaren Themen der Bürgerinnen und Bürger im Quartier werden ermittelt.
- Die Verknüpfung und Vernetzung der unterschiedlichen Nutzerinnen- und Nutzergruppen (Alters- und Zielgruppen) wird gefördert.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner werden beim Aufbau eines Nachbarschaftsnetzwerks und der Entwicklung nachbarschaftlicher Aktivitäten unterstützt.
- Es soll ein Rahmen geschaffen werden, in dem die Bürgerinnen und Bürger ihre Angebote und Veranstaltungen selbst organisieren können und ihre Belange im Quartier bzgl. z.B. Infrastruktur, Wohnumfeld oder in Bezug auf das Zusammenleben selbstbestimmend gestalten können.

Der für die konzeptionelle Arbeit bereitgestellte Personalumfang (19,5 Std.) steht dauerhaft zur Verfügung. Die Projektleitung unterstützt nach einer einführenden Phase der Aktivierung und Befähigung der ehrenamtlich tätigen Einwohnerinnen und Einwohner des Quartiers diese in verwaltungstechnischen und administrativen Fragestellungen beim Betrieb des Nachbarschaftstreffs.

### **Raumbedarf Nachbarschaftstreff**

Zur Umsetzung des Angebotes Nachbarschaftstreff wird eine Nutzfläche von 90 m<sup>2</sup> benötigt. Im Erdgeschoss sind ein barrierefrei zugänglicher und für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geeigneter teilbarer Gruppenraum und eine Teeküche (gesamt ca. 50 m<sup>2</sup>), ein Büro (ca. 12 m<sup>2</sup>) sowie ein Abstellraum (ca. 8 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Ein weiterer Gruppenraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) kann sich auch auf einer anderen Ebene befinden. Größere Veranstaltungen können in dem ebenfalls über das Foyer erreichbaren Saal durchgeführt werden (siehe hierzu Anlage 5 „Raumprogramm“ und Anlage 6 „Nutzerbedarfsprogramm“).

### **Bürgerschaftliche und stadtteilkulturelle Einrichtung**

Die Nutzung der bürgerschaftlichen und stadtteilkulturellen Räume wird durch einen örtlichen ehrenamtlichen Kulturverein sicher gestellt. Dieser wird eng mit dem Träger der Integrierten Einrichtung zusammenarbeiten. Der Veranstaltungssaal und die Gruppenräume werden verschiedenen Nutzern gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Die Gruppenräume sind geplant für Besprechungen, Proben, Treffen und Kurse.

Das Förderkonzept des Kulturreferates sieht vor, dass wie in anderen Stadtteilkultureinrichtungen auch die Einnahmen durch Eintritte und Vermietung der der Kultur zugeordneten Räume in die Kulturarbeit und entsprechende Programme fließen.

Neben den Vermietungen ist es vor allem das Programm für die Öffentlichkeit, mit dem ein Stadtteilkulturzentrum identitätsstiftend wirkt und zu einem Anziehungs- und Treffpunkt werden soll. Der Veranstaltungssaal der Integrierten Einrichtung ist für klassische Bühnendarbietungen wie Theater, Konzert, Kabarett, Kino, Tanz, Vortrag, Podiumsdiskussion u. a. konzipiert. In der Gesamtschau mit der Versammlungsstätte in der benachbarten Grundschule an der Ruth-Drexel-Straße sind somit gute Möglichkeiten gegeben, um den Standort zu einem kulturellen Mittelpunkt für den Stadtbezirk zu entwickeln.

Im Unterschied zum Arabellapark mit Stadtbibliothek und MVHS wird das Charakteristikum im 13er sein, dass die Programmgestaltung von dem dort anzusiedelnden Kulturverein und weiteren Akteuren entwickelt wird. Außerdem wird explizit ein Raumangebot geschaffen, das die verschiedensten Nutzerinnen und Nutzer in Anspruch nehmen können. Vereine, Initiativen, Gruppen, Kunst- und Kulturschaffende und weitere Engagierte können auf diese Weise im neuen Quartier heimisch werden und am Geschehen im Haus mitwirken.

Eine gute und fruchtbare Kooperation mit der benachbarten Schule ist angestrebt. Insbesondere ist geplant, ein Kooperationsmodell zu entwickeln, das die Nutzung der Versammlungsstätte der Schule in die Programmplanung einbezieht, soweit dies aufgrund der wegen des Schulbetriebs eingeschränkten Nutzungszeiten möglich ist.

Der Kreis der interessierten Vereine und Nutzergruppen umfasst Musikensembles, Chöre, Bands und Tanzgruppen, Akteure aus der politischen Bildungsarbeit wie aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich, Künstlerinnen und Künstler, Traditionsvereine und migran-tische Gruppen, Aktive aus Sport, Umwelt und Stadtgeschichte usw..

Kooperationen mit den Nutzern im Haus wie auch die wechselseitige Nutzung der Räumlichkeiten sind ausdrücklich erwünscht und Teil des Konzepts. Auch die Vernetzung und Zusammenarbeit mit Partnern außerhalb des Hauses ist geplant. Der ehrenamtliche Kulturverein ist angewiesen auf partnerschaftliche Zusammenarbeit, bürgerschaftliches Engagement, Netzwerke, Akzeptanz seitens der Kunstschaffenden und Interesse in der Bürgerschaft im Spannungsfeld zwischen Experiment und Tradition, hohen Qualitätsansprüchen und niederschweligen Zugängen. Dabei zielt die Arbeit des Kulturvereins auf die Gesamtheit der Bürgerschaft und spricht immer wieder neue Zielgruppen an.

### **Raumbedarf bürgerschaftliche und stadtteil-kulturelle Einrichtung**

Zur Umsetzung des Angebotes der bürgerschaftlichen und stadtteil-kulturellen Einrichtung wird eine Nutzfläche von 180 m<sup>2</sup> benötigt, die sich aus den beiden Gruppenräumen, dem Lager, der Garderobe und dem Büro für den Kulturverein zusammensetzt.

Eine frei zugängliche Garderobenfläche im Erdgeschoss für Schließfächer und Garderobenständer soll den Besuchern bei Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die im Obergeschoss befindlichen Gruppenräume werden zusammen mit dem Begegnungsraum des ASZ an den Abenden und an den Wochenenden zu einem großen Veranstaltungssaal zusammengeschlossen. Der Küchenbereich des ASZ kann teilweise für Catering genutzt werden.

Um reibungslose Betriebsabläufe bei intensiver Frequentierung sowie bei Veranstaltungen mit hohen Besucherzahlen sicherzustellen, wird eine Verteiler- und Erschließungszone benötigt, die ausreichend Raum für hohe Besucherzahlen aufweist und sich darüber hinaus von allen Nutzergruppen möglichst vielfältig nutzen lässt. Das sich durch die Verteiler- und Erschließungszone ergebende Foyer soll nach Möglichkeit auch mit künstlerischen Aktionen bespielbar sein und zu angenehmem Aufenthalt einladen.

Um hinsichtlich der diversen Veranstaltungsformen die gewünschte tägliche Raumnutzung zu organisieren, muss die Ausstattung im Saal äußerst flexibel und leicht bedienbar sein. Geplant ist eine professionelle Bühnen- und Medientechnik. Bei den Trennwänden und den Bühnenaufbauten spielt die Handhabbarkeit eine wichtige Rolle. Für die betrieblichen Abläufe ist es von erheblichem Vorteil eine bodengleiche, hydraulisch versenk-bare Bühne zur Verfügung zu stellen, so dass die sonst durch Muskelkraft zu leistenden Auf- und Abbauarbeiten von Bühnenpodesten keine zusätzlichen personellen Ressourcen erfordern. Auch in Anbetracht der Kürze der Zeit, die für die Umrüstung des Saals für Veranstaltungszwecke nach Betriebsende im ASZ bleibt, ist der Einsatz kraftbetriebener Bühnenteile geboten. Die Erfahrung zeigt, dass andernfalls eine sinnvolle Belegung und somit auch Auslastung des Gruppenraumes 1, der tagsüber ohne Bühnenpodeste ge-

nutzt werden soll, nicht zu gewährleisten wäre. Die Entscheidung zugunsten einer kraftbetriebenen Bühne ist deshalb wirtschaftlich.

Die Belegung des Veranstaltungssaals wird über den Kulturverein in Absprache mit dem Träger des Hauses organisiert und steht dabei auch den weiteren Nutzungseinheiten der Einrichtung zur Verfügung. Anhand von Belegungsrechten können die Nutzungseinheiten sich die Räume gegenseitig überlassen (siehe Anlage 5 „Raumprogramm“ und Anlage 6 „Nutzerbedarfsprogramm“).

### **3. Projektstand**

Durch die Beschlüsse des gemeinsamen Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses vom 11.06.2013 sowie des Kulturausschusses vom 15.03.2012 wurden die vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme für die integrierte Quartierseinrichtung mit einem Alten- und Servicezentrum (Sozialreferat/Amt für Soziale Sicherung), einem Familientreff (Sozialreferat/Stadtjugendamt), einem Nachbarschaftstreff (Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration) genehmigt sowie das Baureferat mit der Vorplanung beauftragt.

Für die kulturelle und bürgerschaftliche Nutzung hat der Kulturausschuss am 15.03.2012 das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm genehmigt und das Kulturreferat beauftragt, gemeinsam mit dem federführenden Sozialreferat die Planungen weiter zu betreiben. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

### **4. Planung**

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

#### **4.1 Erläuterung des Planungskonzepts**

Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016 vor. Das enge Baufenster, das ein Gebäude mit maximal 3 Geschossen, einer maximalen Geschossfläche von 1.350 qm und einer Grundflächenzahl von 0,7 vorsieht, lässt nur wenig planerische Spielräume zu.

Für die Einschaltung eines geeigneten Architekturbüros wurde ein europaweites VOF-Verfahren ausgeschrieben. Um dem Wunsch des BA 13 nach einem Wettbewerb zu entsprechen, wurde im Rahmen des VOF-Verfahrens ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchgeführt. Dabei wurden nach einer Vorauswahl fünf geeignete Architekturbüros aufgefordert Lösungsvorschläge auf Grundlage einer Aufgabenbeschreibung zu erarbeiten. In einer gemeinsamen Sitzung von Vertretern des BA 13 und der Verwaltung entschied man sich einvernehmlich für eine dieser Lösungen.

Aus verschiedenen Lösungsansätzen wurde die nachfolgend beschriebene als die beste Grundlage für die Vorplanung ausgewählt.

Geplant ist ein einfacher, kompakter, 3-geschossiger Baukörper. Er wird über zwei Zugänge erschlossen, die zum Einen die räumlich und funktional geforderte Anbindung an die Schule im Norden herstellen und zum Anderen eine Öffnung des Gebäudes zum Quartiersplatz schaffen.

Eine lichte, durchgängige Erschließungszone mit offenem Aufenthaltscharakter verbindet die vielen verschiedenen Nutzungsbereiche über drei Geschosse und sorgt für eine gute Orientierung im Gebäude. Sie ermöglicht die Begegnung der Besucher aller Altersstufen und Bevölkerungsgruppen und soll zusammen mit den für den Veranstaltungssaal notwendigen Foyerbereichen durch alle Nutzungen kreativ bespielt werden und so zu einer belebten und von Interaktionen geprägten Atmosphäre dieser intergenerativen Quartiers-einrichtung beitragen.

Im **Erdgeschoss** befinden sich zum Platz nach Westen hin geöffnet und damit sichtbar, die sozialen Nutzungen Familientreff, Nachbarschaftstreff sowie ein Werkraum und Büro des ASZ, die aus konzeptionellen Gründen niederschwellig erreichbar sein müssen (siehe dazu Ziffer 2.1). Der Familientreff mit Spielraum ist als abgetrennter Bereich möglich, um den nötigen Schutz und Überschaubarkeit zu gewährleisten. Eine zentrale, einladende Treppe führt die Besucher aller Nutzungen in die oberen Geschosse. Synergetisch genutzte Nebenräume wie Kinderwagenabstellraum, Garderobe und Tiefgaragenabfahrt sind entlang der Eugen-Jochum-Straße platziert. Hier befinden sich auch die Zugänge zum Personen- und Lastenaufzug.

Im zentralen **1. Obergeschoss** liegt westseitig, mit einer großen Öffnung zum Platz hin, der multifunktionale, von allen Einrichtungen zu nutzende Saal. Dieser ist hinsichtlich der Höhe von 6 m und des resultierenden Raumvolumens so geplant, dass er die akustischen Anforderungen der Kategorien Musik, Sprache und Kommunikation erfüllt. Auch aus Lüftungstechnischer Sicht ist dabei ein Volumen von 4 – 5 m<sup>3</sup>/Zuschauer notwendig

Der Saal kann durch raumhohe Trennwände in drei Einheiten von zweimal ca. 50 m<sup>2</sup> und einmal ca. 100 m<sup>2</sup> unterteilt werden, um eine maximale Auslastung zu ermöglichen. Der größte Teil wird tagsüber als Begegnungsraum des ASZ genutzt.

Die anderen Räume werden vorwiegend durch die Kultur bespielt. Im Ganzen bietet der Saal Raum für Veranstaltungen mit einer Maximalbelegung von 300 Personen (mit Bestuhlung und Bühne für 200 Personen). Um die gewünschte tägliche Raumbelastung zu gewährleisten und hinsichtlich der diversen Veranstaltungsformen ist eine Ausstattung mit bodengleich versenkbarer Bühne und professioneller Bühnen- und Medientechnik geplant. Durch bewegliche Riggs kann die Raumhöhe tagsüber auf die kleinen Raumteile angepasst werden. Dem Saal vorgelagert sind die nach Versammlungstättenverordnung (VstättV) nötigen Foyerbereiche und Fluchtwege, die insgesamt auf eine Maximalbelegung des Hauses mit 400 Personen (zeitgleiche Nutzung des Gebäudes durch Kultur, Nachbarschaftstreff und Familientreff) ausgelegt sind.

Auf der Ostseite dieser Ebene befinden sich außerdem gemeinsam genutzte Büroräume für Verwaltung und Beratung der verschiedenen Nutzer, sowie die allen Nutzern zur Verfügung stehenden Sanitärräume und der Zugang zu den Aufzügen.

Im **2. Obergeschoss** sind die Gruppenräume der sozialen Nutzungen sowie der Gymnastikraum des ASZ situiert, die neben der funktionsbezogenen Nutzung auch gemeinsam bespielt werden sollen. Zwei kleine Dachterrassen bieten einen flexibel nutzbaren Außenbereich, kompensatorisch zu den fehlenden Freiflächen auf dem Grundstück. Außerdem muss ein Raum für die Lüftungstechnik des Saals hier untergebracht werden, da die Flächen im Untergeschoss für die Stellplätze benötigt werden.

Die **Dachfläche** ist als 5. Fassade zu sehen, da das 3-geschossige Gebäude von erheblich höheren Wohngebäuden umgeben sein wird. Diese soll extensiv begrünt werden. Die Planungsaufgabe, ein robustes und flexibles Haus zu entwerfen, spiegelt sich in einfachen Ausbaustandards für Büros, Gruppenräume und Foyers wieder. Der Multifunktionsaal ist wenig spezialisiert und mit einem einfachen akustischen Ausbau auf flexible Nutzung ausgelegt. Die Einhaltung der VStättV wirkt sich baulich auf das gesamte Gebäude aus (Foyergröße, Rettungswege etc.).

Die Flächen, die im Raumprogramm gemäß der vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme des Kulturreferates mit Beschluss des Kulturausschusses vom 15.03.2012 und des Sozialreferates mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses vom 11.06.2013 angemeldet wurden, sind erfüllt und in ihren Größen eingehalten. Die Planungskennwerte liegen hierbei im üblichen Rahmen.

Unter den nachfolgenden Ziffern 4 .1.1 bis 4 .1.3 sind die konkreten Änderungen im Nutzerbedarfsprogramm dargestellt.

#### **4.1.1 Zusätzliche Räume**

Die Nutzerbedarfsprogramme, die dem Beschluss des Kulturausschusses vom 15.03.2012 und des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und Sozialausschusses in der gemeinsamen Sitzung vom 11.06.2013 beilagen, mussten um Flächen erweitert werden, die in den funktionsbezogenen Raumprogrammen teilweise nicht angemeldet waren, jedoch für eine gemeinsame integrierte Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. Deshalb wurde durch das Kommunalreferat auf Grundlage der einzelnen Nutzerbedarfsprogramme ein gemeinsames Raum-, Funktions- und Ausstattungsprogramm entwickelt, auf dem die Planung basiert. Diese zusätzlichen Flächen sind:

- Das Foyer, das in seiner Größe als Vorbereich für den Veranstaltungssaal als Versammlungsstätte notwendig ist und gleichzeitig die Funktion der Eingangshalle, der Zusammenführung der Nutzungen, eines Ausstellungsbereichs und des Verteilens für das ganze Gebäude übernimmt.
- Die Sozialräume und sonstigen Technik- und Nebenräume, die für das gesamte Gebäude und deren Nutzungen in der Gesamtbetrachtung angepasst wurden.

#### 4.1.2 Saal und Galerie

Das vorläufig genehmigte Nutzerbedarfsprogramm wurde um die Fläche für eine Galerie im Saal ergänzt. Der BA 13 hatte in einem Antrag vom 14.12.2010 zum 13er Bürger- und Kulturtreff bereits einen Saal mit 300 Plätzen bestuhlt für die kulturelle Nutzung gewünscht. Da die Aula der Grundschule gegenüber des 13er Bürger- und Kulturtreffs ebenfalls für kulturelle Nutzungen zur Verfügung steht und dort eine Bestuhlung für 300 Personen möglich ist, wurde auf diese Forderung beim Veranstaltungssaal des 13er Bürger- und Kulturtreffs verzichtet und dem Beschluss des Kulturausschusses vom 15.03.2012, einem Saal mit 200 Plätzen bestuhlt, zugestimmt.

Im Zuge der weiteren Planungen stellte sich heraus, dass die Raumhöhen der Aula mit einer bereits optimierten Höhe von ca. 3,60 m in der Grundschule nicht den Erfordernissen der kulturellen Nutzungen angepasst werden konnten. Daher forderte der BA 13 im BA-Beschluss vom 14.10.2014, dass im Bürger- und Kulturtreff doch ca. 300 Sitzplätze zur Verfügung stehen müssen.

Um dem Wunsch des BA 13 zu entsprechen wurde daher für den 13er Bürger- und Kulturtreff eine Variante zur Unterbringung von weiteren Sitzmöglichkeiten untersucht. Die vorgeschlagene Lösung mit einer Galerie im Saal ermöglicht eine Unterbringung von zusätzlichen 44 Sitzplätzen. Dafür ist eine Flächenmehrung von 45 qm notwendig. Das Gebäude und der Saal bleiben in ihrer Kubatur (BRI) jedoch unverändert. Die planerischen Untersuchungen haben ergeben, dass sich die Galerie für den Veranstaltungssaal vorteilhaft auswirkt:

- Es können mehr Sitzplätze mit guten Sichtverhältnissen geschaffen werden ohne die restlichen Plätze negativ zu beeinflussen (bei einer Bestuhlung ohne Bühne wären insgesamt 282 Sitzplätze möglich).
- Auf der Galerie können Sitzplätze mit sehr guter Akustik geschaffen werden.
- Der Bereich, der tagsüber als Begegnungsraum durch das Alten- und Servicezentrum genutzt wird, erhält durch die darüber liegende Galerie eine niedrigere Raumhöhe, was sich positiv auf das Raumgefühl der älteren Besucher auswirkt.
- Die Galerie wird über das 2. OG erschlossen. Die Erschließungsbereiche im 2. OG und die beiden Terrassen erhalten dadurch eine höhere Frequentierung und Auslastung.
- Durch die Galerie wird die bestehende Kubatur noch besser ausgenutzt.

Den oben ausgeführten Vorteilen steht ein relativ geringer Herstellungsmehraufwand gegenüber (siehe Ziff. 5.1). Das zusätzliche Angebot an Sitzplätzen verbessert die Wirtschaftlichkeit. Es wird daher empfohlen die Planung mit Galerie weiterzuführen.

#### 4.1.3 Stellplätze

Die Stellplätze für den 13er Bürger- und Kulturtreff sollten gemäß Bebauungsplan auf dem Areal der Grundschule errichtet werden. Die beengten Grundstücksverhältnisse lassen dort nur eine Anordnung der Stellplätze im nordwestlichen Teil des Grundstücks gegenüber der geplanten Wohnbebauung zu. Ein in Auftrag gegebenes Lärmschutzgutach-

ten hat ergeben, dass eine oberirdische Einhausung der Stellplätze zum Schutz der Nachbarbebauung wegen der offenen Zufahrt auf dem Grundstück nicht ausreichend ist. Weitere schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich der daraufhin geplanten Tiefgaragenausfahrt haben eine Einschränkung der Ausfahrten bis maximal 22.00 Uhr ergeben, Ausnahmen bis maximal 18 mal im Jahr sind zugelassen.

Diese Vorgaben sind für einen Kulturbetrieb im 13er Bürger- und Kulturtreff nicht umsetzbar. Aus diesem Grunde wurde eine eigene Tiefgarage unter dem Gebäude des 13er Bürger- und Kulturtreff geplant. Für die Tiefgaragenausfahrt aus dem 13er Bürger- und Kulturtreff wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bei der geplanten Anordnung werden die schallschutztechnischen Anforderungen nicht überschritten.

Die Alternative einer Quartiersgarage wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft, jedoch in der Beantwortung zum BA-Antrag Nr. 14-20 / B 00022 des Bezirksausschusses 13 abgelehnt.

#### **4.2 Bebauungsplan**

Die im Bebauungsplan angegebene Geschossfläche und die Grundflächenzahl konnten bereits auf Basis des vorläufig genehmigten Nutzerbedarfes und auf Grund des erweiterten Nutzerbedarfes sowie der entsprechenden Änderungen während der Planung nicht eingehalten werden. Dies resultiert daraus, dass der Bedarf zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht vorlag. Die Abweichungen zum Bebauungsplan wurden im Vorfeld mit LBK und Stadtplanung abgestimmt und werden positiv bewertet.

#### **4.3. Energetischer Stand**

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2016, des EEWärmeG sowie der Stadtratsbeschlüsse zum „Energieeffizienten Bauen“ ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

#### **4.4 Einsatz regenerativer Energieträger**

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft. Die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage ist nicht gegeben. Für das Bauvorhaben wird daher keine Photovoltaikanlage vorgesehen. Auf dem daneben liegenden Neubau, der Grundschule an der Ruth-Drexel-Str., wird eine PV-Anlage mit 230 m<sup>2</sup> realisiert. Der Ertrag der PV-Anlage wird u. a. in einem Display im Eingangsbereich des Bürgertreffs dargestellt.

#### **4.5 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für 2017 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst 3 Bäume. Zur Realisierung des Projekts ist die Fällung von 3 Bäumen notwendig. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 01.09.2017) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens Februar 2017 ausgeführt werden. Ersatzpflanzungen erfolgen im Rahmen der Platzgestaltung Maria-Nindl-Platz.

#### 4.6 Altlasten / Kampfmittel

Eine Beseitigung von Altlasten wurde im Bereich des Baufeldes bereits im Rahmen der Freimachung des ehemaligen Kasernengeländes in 2013 durchgeführt.

Eine Kampfmittelerkundung des Baufeldes wurde aufgrund von Untersuchungsergebnissen anhand von Luftbildauswertungen als unumgänglich bewertet. Bei einem Ortstermin mit einem Kampfmittelexperten wurde festgelegt eine baubegleitende Überwachung durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. Daraus resultierende Kampfmittelentsorgungen sind in den Kosten nicht enthalten.

### 5. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

#### 5.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	9.660.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	1.680.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	<b>11.340.000 Euro</b>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 11.340.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 9.660.000 Euro.

Darin enthalten sind Bauwerkskosten für die Galerie in Höhe von 72.000 Euro und Bauwerkskosten für die Tiefgarage in Höhe von 673.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 11.340.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisver-

änderungen zulässig. Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei rund 1.700 Euro (incl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden die vorgezogenen Maßnahmen wieder in den Kostenanschlag für das Gesamtprojekt integriert.

Kosten für evtl. Kampfmittelentsorgung sind nicht in den Projektkosten enthalten. Diese werden über das Budget des Kommunalreferates für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Kasernenflächen getragen.

## **5.2 Ersteinrichtungskosten**

In den Ersteinrichtungskosten sind die Kosten für die Ersteinrichtung der Funktionsräume der einzelnen Nutzer (einschließlich Büros, Gruppenräume, Küchen usw.) wie auch die Kosten für Medienausstattung und Veranstaltungstechnik im Saal enthalten.

## **5.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten**

Da das Projekt Bürger- und Kulturtreff ein Pilotprojekt mit einer Mischnutzung von sozialen und kulturellen Einrichtungen und einem Multifunktionssaal ist, fehlen dafür entsprechende Vergleichsobjekte. Es kann nur auf *das* Baukosteninformationszentrum 2016 Bezug genommen werden. Die für den Bürger- und Kulturtreff ermittelten Kostenkennwerte in Bezug auf Bruttonauminhalt, Bruttogrundfläche und Nutzfläche (1-7) liegen dabei in einem vergleichbaren Rahmen mit Gemeindezentren mittleren Standards.

Zur Überprüfung wurden die Kennwerte bezogen auf die vergleichbaren Nutzflächen 1-6 außerdem näherungsweise mit den indizierten Kennwerten des Kulturhauses Milbertshofen verglichen. Hier liegen die für den Bürger- und Kulturtreff ermittelten Kostenkennwerte darunter. Soweit wie möglich wurde außerdem das Stadtteilzentrum Piccoloministrasse zum Vergleich herangezogen. Auch hier liegen die Werte bezogen auf BRI und BGF in einem vergleichbaren Rahmen. Eine Aufteilung des Gebäudes in soziale und kulturelle Anteile mit Ansatz der entsprechenden Kostenkennwerte ist aufgrund der zusammengeführten Strukturen nicht zielführend.

## **6. Finanzierung**

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 in Investitionsliste 2, Maßnahmennummer 0640.4068, Rangfolge 422, eingestellt und wird folglich in die Investitionsliste 1 aufgenommen.

Die Projektkosten belaufen sich auf 9.660.000 Euro, wovon 170.000 Euro für Planungskosten, 770.000 Euro für Ersteinrichtungskosten (Gruppierung 935) und 70.000 Euro für Zuschüsse für Ersteinrichtungskosten (Gruppierung 988) enthalten sind. Den Baukosten

wird eine Risikoreserve in Höhe von 1.680.000 Euro zugerechnet. Damit ergibt sich eine Kostenobergrenze von 11.340.000 Euro.

Im Haushalt 2016 werden die erforderlichen Planungskosten aus der Planungskostenpauschale des Baureferates bei Finanzposition 0640.940.4068.6 bereitgestellt, da noch kein Projektauftrag vorliegt.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 13 Bogenhausen. Der Bezirksausschuss hat hierzu Stellung genommen (siehe Anlage 8).

Das Kommunalreferat teilt dazu mit, dass Fragen der Innenausstattung und einer wertigen und ansprechenden Ausgestaltung auch beim Kultur- und Baureferat liegen und beim derzeitigen Planungsstand noch keine konkreten und detaillierten Aussagen möglich sind.

Die Anregungen des Bezirksausschusses werden im Laufe der fortschreitenden Planung berücksichtigt.

## **8. Abstimmungen**

Das Kulturreferat, das Sozialreferat sowie das Baureferat haben der Vorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage nicht zugestimmt (siehe Anlage 7). Das Kommunalreferat nimmt wie folgt Stellung:

Verortung des Saals:

Die, wie unter Ziff. 2.1 dargestellt, aus Sicht der Nutzer unabdingbare ebenerdige Lage der sozialen Nutzungen hat zur Folge, dass der Saal im 1. OG situiert sein muss. Das mit dem Saal zusammenhängende Foyer ist nicht den gemeinschaftlichen Verkehrsflächen zuzuordnen, sondern stellt in seiner Nutzung eine Hauptnutzfläche dar (siehe Anlage 5, Raumprogramm und Anlage 6, Ziffer 2.1 Nutzerbedarfsprogramm). Die Verortung des Saals hat keinen Einfluss auf die zusätzliche Foyerfläche, da diese Flächen bei einer Verlegung des Saals in andere Geschosse ebenso für die soziale und kulturelle Hauptnutzung notwendig wären.

Ausstattung des Saals:

Aus Sicht der Stadtkämmerei widerspricht die veranstaltungstechnische Ausstattung des Saals dem Gebot der Wirtschaftlichkeit. Dazu ist festzustellen, dass der Ausstattungsstandard der Veranstaltungstechnik den heute üblichen Anforderungen eines Saals in dieser Größenordnung entspricht. Die bodengleiche und hydraulische versenkbare Bühne ist für die gemeinschaftliche soziale und kulturelle Nutzung notwendig, da Bestuhlung und Bühnenaufbauten für einen dicht getakteten Nutzungswechsel insbesondere auch wirtschaftlich Sinn machen, um hohe Personalausgaben für die notwendigen Umbauten

zu vermeiden. Die einmalig höhere Investition für diese Bühnentechnik amortisiert sich in Hinblick auf jahrelange erhöhte Personalkosten und vermeidet somit einen höheren Betriebskostenzuschuss an den Träger.

Fehlende Synergien:

Die Stadtkämmerei sieht mit der vorliegenden Planung das Ziel, durch gemeinsame Raumnutzungen Synergieeffekte zu erzielen, nicht erreicht. Das Kommunalreferat stellt dazu fest, dass sehr wohl Synergieeffekte vorliegen. So sind alle Räume, bei denen es sinnvoll und räumlich machbar ist, für eine gemeinsame Nutzung ausgelegt. Dies gilt für 21 von 26 Räumen. Darüber hinaus kann auch in Hinblick auf möglicherweise veränderte, zukünftige Nutzungsansprüche (z.B. Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Stadtquartier) das Gebäude flexibel genutzt werden.

Ferner ist festzustellen, dass der größte Synergieeffekt in der benötigten Grundstücksfläche liegt. Jeweils einzeln errichtete Gebäude für die kulturelle und soziale Nutzung würden einen deutlich größeren Flächenverbrauch auslösen. Dies gilt umso mehr, als, wie oben ausgeführt, ein enges Baufenster vorliegt. Auch die dauerhaften Betriebskosten des gemeinsam genutzten Gebäudes liegen unter dem Betriebsaufwand für zwei einzelne Gebäude.

Diese Art der integrierten Quartierseinrichtung soll zudem erstmalig im Stadtbereich realisiert werden. Deshalb liegen keine Vergleichsdaten vor, so dass die Aussage „zu teuer“ ohne Relation ist.

## **9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, dem Korreferenten des Sozialreferates, Herrn Stadtrat Christian Müller und den Verwaltungsbeirätinnen und Verwaltungsbeiräten Stadträtin Frau Jutta Koller, Stadträtin Frau Dr. Constanze Söllner-Schaar, Stadtrat Herr Marian Offman, Stadtrat Herr Oswald Utz, dem Korreferenten des Kulturreferates, Herrn Stadtrat Richard Quaas und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Dr. Florian Roth, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **10. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, weil der Stadtrat im weiteren Verlauf des Verfahrens nach den Hochbaurichtlinien erneut mit der Angelegenheit befasst wird.

## II. Antrag des Referenten

Der gemeinsame Kultur-, Sozial-, Kinder- und Jugendhilfe- und Kommunalausschuss beschließt als Senat:

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten von 11.340.000 Euro wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Baureferat mit der Entwurfsplanung zu beauftragen und die Ausführung vorzubereiten.
4. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von 1.700 Euro wird zugestimmt.
5. Das Kommunalreferat wird vorbehaltlich der Genehmigung der Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019 durch die Vollversammlung des Stadtrates beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

Der gemeinsame Kultur-, Sozial-, Kinder- und Jugendhilfe- und Kommunalausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019 wird wie folgt angepasst:

### MIP alt:

Familientreff im 13er Kultur- und Bürgertreff ehem. Prinz-Eugen-Kaserne, Bogenhausen  
Maßnahmenummer 0640.4068, Rangfolge 422, IL 2.

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
-940	100	22	78	0	78		0	0	0	0
988	70		70			70	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>170</b>	<b>22</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St.A ..</b>	<b>170</b>	<b>22</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu:**

13er Bürger- und Kulturtreff, integrierte Quartierseinrichtung  
Maßnahmenummer 0640.4068, Rangfolge neu, IL 1.

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Fi- nanz 2021 ff
E (935)	770	0	770	0	0	0	0	770		
E (988)	70	0	70	0	0	0	70	0		
B (940)	8.820	22	8.798	225	450	3.175	3.175	1.773		
Sum- me	<b>9.660</b>	<b>22</b>	<b>9.638</b>	<b>225</b>	<b>450</b>	<b>3.175</b>	<b>3.245</b>	<b>2.543</b>		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
St.A.	<b>9.660</b>	<b>22</b>	<b>9.638</b>	<b>225</b>	<b>450</b>	<b>3.175</b>	<b>3.245</b>	<b>2.543</b>		

In den Gesamtkosten ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.680.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt. Der Betrag ist auf volle 10.000 € aufzurunden (gemäß Anlage Projektdaten).

**Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)**

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (940)						1.680		

7. Das Sozialreferat und das Kulturreferat werden beauftragt, zu gegebener Zeit die Betriebskosten/Betriebszuschüsse dauerhaft zur Haushaltsplanaufstellung anzumelden.

8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung zu den Ziffern 6, 7 und 8 obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei HA II/21  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement KS

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. an das Kommunalreferat – IM-KS  
an das Kommunalreferat – IS-SP  
an das Kommunalreferat – ID  
an das Sozialreferat (5x)  
an das Kulturreferat (2x)  
an das Baureferat – H 2  
an das Baureferat-RG 4  
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
z.K.

Am \_\_\_\_\_