

<b>Neubaumaßnahmen</b>
<b>Anlage</b> <b>Nutzerbedarfsprogramm (NBP)</b>

Bauvorhaben Bezeichnung/Standort <b>Teileigentumserwerb für einen          Nachbarschaftstreff im Planungsgebiet Campus          Süd, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.          1930d</b>  19. Stadtbezirk - Thalkirchen-Obersendling- Forstenried-Fürstenried-Solln  Projekt Nr. (PS/POM):	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Teileigentumserwerb <input type="checkbox"/> Anmietung
Nutzerreferat/Telefon Sozialreferat, S-III-S/AS / 233-49298	Datum 26.05.2021

### Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist-Stand
  - 1.2 Soll-Konzept
  - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
  
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Räumliche Anforderungen
    - 2.1.1 Teilprojekte
    - 2.1.2 Raumprogramm (s. Anlage)
    - 2.1.3 Nutzeinheiten
  
  - 2.2 Funktionelle Anforderungen
    - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
    - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
    - 2.2.3 Besondere Anforderungen
  
3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlage:  
 Raumprogramm – Muster 8a - Nutzerreferat

## **1. Bedarfsbegründung**

### **1.1 Ist-Stand**

Das zirka 11,5 Hektar große Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk (Bezirksteil Obersendling) und erstreckt sich nördlich der Siemensallee, westlich der Baierbrunner Straße und östlich der Gleisweilerstraße und Hofmannstraße..

Auf dem Gelände des ehemaligen Standortes der Firma Siemens entsteht ein neues Quartier, mit insgesamt 1.371 Wohneinheiten (WE). Davon werden 890 WE freifinanziert, 250 WE als München-Modell-Eigentum u. ä., 230 WE als EOF realisiert. Kurze Wege und eine gute Nahversorgung sollen hierbei ebenso charakteristisch für das neue Viertel werden wie Grün- und Freiflächen mit Raum für Spiel, Aufenthalt und Erholung. Neben Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen sollen auf dem Areal auch Geschäfte, Kindertageseinrichtungen und einige Flächen für Büros und Dienstleistung entstehen. Das geschützte Siemenswäldchen und der ortsbildprägende Baumbestand sollen in das entstehende Freiflächensystem eingebunden werden.

### **1.2 Soll-Konzept**

Um soziale Angebote im neuen Quartier zu schaffen sowie die Integration der neu zugezogenen Bewohner\*innen zu unterstützen, empfiehlt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, die Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs in Teileigentumserwerb (durch Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche) als offene Stadtteileinrichtung mit dem Konzept der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit.

Das Sozialreferat möchte hier einen Standort schaffen, der allen ethnischen Gruppen und Generationen offen steht, nachbarschaftliches und bürgerschaftliches Engagement durch die Aktivierung von Anwohner\*innen fördert und gesellschaftliche sowie niederschwellige fachliche Angebote nach dem jeweiligen Bedarf entwickelt und realisiert.

Die Öffnungszeiten des Nachbarschaftstreffs richten sich nach den jeweiligen Bedarfen im Stadtteil. Die sozialpädagogische Projektleitung ist in der Regel 12 bis 15 Stunden/Woche in der Einrichtung präsent. Für Gruppenangebote und öffentliche Veranstaltungen stehen die Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs während der Woche in der Regel bis ca. 20 Uhr zur Verfügung. An den Wochenenden werden sie an Anwohner\*innen für private Feste und Veranstaltungen bis maximal 22 Uhr vermietet.

## **2. Bedarfsdarstellung**

### **2.1 Räumliche Anforderungen**

#### **2.1.1 Teilprojekte**

Die erforderlichen Räume sollen in einem Wohngebäude in erdgeschossiger Lage mit Außenfläche errichtet werden. Die Errichtung in Teilprojekten ist nicht möglich.

#### **2.1.2 Raumprogramm**

Siehe Anlage Raumprogramm – Muster 8a

### 2.1.3 Nutzeinheiten

Für eine selbstbestimmte und -organisierte konzeptionelle Arbeit sollen flexible Raumnutzungsmöglichkeiten gegeben sein. Vorgesehen sind z. B. niedrighschwellige Treffpunktmöglichkeiten für alle Generationen, Unterstützungsprogramme für Anwohner\*innen mit sozialen Herausforderungen, Kursprogramme für definierte gesellschaftliche Gruppen, größere kulturelle Veranstaltungen, Bewegungs- und Musikangebote, Vorträge, Beratungs- und Konfliktgespräche etc.

Im Einzelnen werden für die genannten Angebote folgende Räume benötigt:

#### **Foyer/Eingangsbereich**

Der Zugang zum Nachbarschaftstreff soll gut sichtbar und erkennbar gestaltet sein. Briefkasten und Schaukasten werden benötigt und sollen gut sichtbar platziert sein. Das Schließsystem soll einen offenen Betrieb ermöglichen. Gegensprechanlage und programmierbares Codeschloss-System für die privaten Vermietungen sind wünschenswert.

Das Foyer soll großzügig, hell und offen gestaltet sowie mit einem Behindertenorientierungssystem ausgestattet sein. Darüber hinaus soll die Möglichkeit bestehen, Infotafeln bzw. Schilder anzubringen.

#### **Großer Gruppenraum/Multifunktionsraum mit Küchenzeile (NUF 70 m<sup>2</sup>)**

Der große Gruppenraum wird für die Quartierbezogene Bewohnerarbeit als niedrighschwellige Treffpunktmöglichkeit zur Verfügung stehen.

- Max. Anzahl Personen: durchschnittliche Nutzung zwischen 40 - 70 Personen
- Der Zugang zu diesem Raum ist offen und freundlich zu gestalten.
- Im Gruppenraum ist an geeigneter Stelle eine Küchenzeile (eventuell mit Theke) zu integrieren. Vorzusehen ist eine komplette Küchenzeile mit Kühl-Gefrier-Einheit, Doppelspülbecken, Herd, Ofen, Geschirrspüler und Mikrowelle. Zur Aufbewahrung des Geschirrs sind Hängeschränke einzuplanen. Einige Hängeschränke sollten absperrbar sein. Für die Küche werden bauseits die erforderlichen Anschlüsse vorgesehen. Die Küchenplanung erfolgt durch den Nutzer, Mobiliar und Geräte werden aus der Erstausrüstung beschafft.
- Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen sollen gut situiert werden können, um das Angebot von ca. 40 Plätzen zu ermöglichen.
- Der Gruppenraum soll nach Möglichkeit mit einer mobilen Trennwand teilbar sein, um parallele Nutzungen zu ermöglichen.
- Ein strapazierbarer und leicht zu reinigender Bodenbelag ist zu wählen.
- Die sanitären Einrichtungen sollen auf kurzem Wege erreichbar sein.
- Licht- und Tonsteuerung, Gegensprechanlage zur Eingangstür,
- Anschlussmöglichkeiten für einen Videobeamer,
- Wandfläche zur Projektion des Beamers
- Verdunkelungsmöglichkeiten werden benötigt.
- Antennenanschluss, Kabelanschluss, ausreichend Steckdosen und Datenleitungen und Anschlussmöglichkeit für Musikanlagen müssen vorhanden sein.

- Gute Belüftungsmöglichkeit muss gegeben sein.
- Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind zu wählen.
- Ausreichende Raumhöhe ist zu beachten.

### **Lagerraum zum großen Gruppenraum/Multifunktionsraum (NUF 10 m<sup>2</sup>)**

Der Raum soll geeignet sein, um zusammenklappbare/stapelbare Tische des Gruppenraums lagern zu können.

- Ausstattung des Lagerraumes: (wird aus den Mitteln der Erstausrüstung beschafft)

### **Kleiner Gruppenraum: Veranstaltungs- und Begegnungsraum (Mehrzweckraum) (NUF 30 m<sup>2</sup>)**

Ein geeigneter Raum zur Nutzung für Veranstaltungen und Begegnungen der Nachbarn ist einzuplanen. Der Raum soll für variable Nutzung geeignet sein: Zum einen wird er, mit Tischen, Stühlen etc. ausgestattet, als Spiel- und Bastelraum genutzt, zum anderen soll der Raum auch für multimediale Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Tische und Stühle sollen im angrenzenden Lagerraum zu verstauen sein, um den Raum auch für Sport und Tanzangebote nutzen zu können. Auf einen strapazierbaren und leicht zu reinigenden Bodenbelag ist zu achten. Datenleitungen sind vorzusehen.

- Max. Anzahl Personen: 25
- Nutzbar für sportliche Aktivitäten, wie Tanz-, Yoga-, Pilateskurse usw.
- Verdunkelungsmöglichkeit sowie
- Antennenanschluss, Kabelanschluss, ausreichend Steckdosen und Datenleitungen werden benötigt.
- Ausstattung: (wird aus den Mitteln der Erstausrüstung beschafft)

### **Lagerraum zum kleinen Gruppenraum (NUF 10 m<sup>2</sup>)**

Der Raum soll geeignet sein, um zusammenklappbare/stapelbare Tische des Gruppenraums lagern zu können.

- Ausstattung des Lagerraumes: (wird aus den Mitteln der Erstausrüstung beschafft)

### **Büroraum (NUF 25 m<sup>2</sup>)**

Der Büroraum wird von Mitarbeiter\*innen genutzt, um Verwaltungsaufgaben zu erledigen. Telekommunikation und digitalisierte Infrastruktur müssen einem hohen flexiblen Anforderungsprofil entsprechen. Eine entsprechende Ausstattung mit Telefon und Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle ist vorzusehen. Im Büro ist eine Gegensprechanlage mit Türöffner einzubauen. Soweit möglich; soll das Büro neben dem Eingang des Nachbarschaftstreff liegen.

- Anzahl Arbeitsplätze: 2 – 3

### **Küche mit Vorratsraum (NUF 15 m<sup>2</sup>)**

Die Küche dient zur Versorgung des kleinen Gruppenraums und des Büros während der große Gruppenraum besetzt ist bzw. als Küche für kleine Gruppen. Ein kleiner Vorratsraum ist zu integrieren. Alle notwendigen Anschlüsse für die Küche (insb. Herd) sind zu berücksichtigen.

- Ausstattung der Küche und des Vorratsraumes: (wird aus den Mitteln der Erstausrüstung beschafft)

### **Sanitärbereich multifunktionale Nutzung (NUF 32 m<sup>2</sup>)**

Ein behindertengerechter, v. a. auch rollstuhlgerechter Sanitärbereich ist einzuplanen (nach DIN 18040-1). Ein Wickeltisch ist im Behinderten-WC zu platzieren. Darüber hinaus sind vier geschlechtsneutrale Toiletten mit Waschbecken einzuplanen. Auf ausreichende Belüftung ist zu achten. Der Sanitärbereich soll vom großen Gruppenraum aus auf kurzem Wege erreichbar sein.

### **Putzkammer (NUF 8 m<sup>2</sup>)**

- Lagerungsmöglichkeit für Putzmaterialien
- Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Ausreichend Platz für Reinigungswagen

## **2.2 Funktionelle Anforderungen**

### **2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen**

Das gesamte Gebäude soll barrierefrei nach DIN 18040-1 mit Behinderten-WC geplant werden. Die speziellen Bedarfe sehbehinderter und hörbehinderter Menschen sind zu berücksichtigen. Ein ungestörter Parallelbetrieb sowohl für lärmintensive als auch für beruhigte Zonen (Beratung, Kursangebote) muss möglich sein. Die Räume müssen multifunktional nutzbar sein, um den verschiedensten Bedarfen aller Gruppen und Generationen zu entsprechen.

- Flexible Raumnutzungsmöglichkeiten
- Lagerflächen mit direkter Zuordnung zu den jeweiligen Funktionsräumen
- Toiletten in der Nähe des großen Gruppenraums, um ggf. eine getrennte Nutzung (Vermietung) zu ermöglichen.

### **2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung**

- Das Erscheinungsbild der Einrichtung (innen und außen) sowie auch der Zugang sind hell, freundlich und attraktiv zu gestalten. Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein. Bodenbeläge sind der Nutzung entsprechend auszuführen.
- Behindertengerechte Zugänge und Leitsysteme für Seh- und Hörbehinderte sind zu schaffen.
- Eine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. Datenleitungen, WiFi und Ports) ist in allen Gruppenräumen zu integrieren.
- Be- und Entlüftungsanlagen bzw. Belüftungsmöglichkeiten, insbesondere für den großen Gruppenraum und die Sanitäranlagen, sind einzurichten.
- Es müssen ausreichend Lagerflächen, direkt zugeordnet zu den jeweiligen Funktionsräumen, vorhanden sein.
- Die Raumaufteilung ist so vorzunehmen, dass den verschiedenen inhaltlichen, organisatorischen, technischen und verwaltungsmäßigen Anforderungen problemlos entsprochen werden kann.
- Die pädagogisch genutzten Räume, v. a. der große Gruppenraum, sollen über eine gute Akustik verfügen.
- Eine Schallisolierung ist vorzusehen. Generell sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (innen und außen) zu treffen.
- Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit außen liegendem Sonnenschutz auszustatten.

- Die Bauausführung soll generationengerecht und stabil sein. Gestaltungsmöglichkeiten für Besucher\*innen sollen geboten sein.
- Auf eine sichere Zuwegung (ausreichende Außenbeleuchtung sowie die Ausstattung mit Bewegungsmeldern) ist zu achten.
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz.etc.) ist zu achten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Die Außen-/Eingangstüren sollen geöffnet auch feststellbar sein (für Anlieferungen).
- Die Brandschutzaufgaben sind zu beachten.
- Eine Sicherung des Gebäudes vor Einbrüchen, gemäß den Vorgaben der zuständigen Stelle im Kommunalreferat/Sicherheitstechnik, ist vorzusehen.
- Ökologische Bauweise ist zu beachten.
- Kontrolle der Lärmemission für umgrenzende Wohngebäude ist vorzunehmen.
- Schließanlage ist nach individuellem Nutzerbedarf zu wählen.
- Brandschutztüren sind nach Bedarf mit Feststellanlage zu versehen.

### **2.2.3 Besondere Anforderungen**

Es soll ein funktional wie gestalterisch robustes Gebäude entstehen, das eine intensive und lebendige Nutzung aushält und fördert. Dem Schallschutz innerhalb des Gebäudes soll besonders Rechnung getragen werden. Die Lärmemission für die umgrenzenden Wohngebäude ist zu kontrollieren. Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen barrierefrei zu gestalten.

Eine mögliche Errichtung von Fahrradabstellplätzen und insbesondere die Herstellung von absperrbaren Mülltonnen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einrichtung wird angestrebt.

### **3. Zeitliche Dringlichkeit**

Die bauliche Fertigstellung des Nachbarschaftstreffs soll zeitgleich mit der Errichtung der Wohnbebauung erfolgen.