

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

Bauvorhaben	
Neubau Kulturbürgerhaus Pasing	
Kulturreferat	06.05.2021

## **Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms**

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist-Stand
  - 1.2 Soll-Konzept
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Räumliche Anforderungen
    - 2.1.1 Teilprojekte
    - 2.1.2 Nutzeinheiten
    - 2.1.3 Raumprogramm
  - 2.2 Funktionelle Anforderungen
    - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
    - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
    - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
    - 2.2.4 Besondere Anforderungen

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Ist-Stand

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 21.10.2010 / Vollversammlung vom 27.10.2010 wurde die Bedarfsanmeldung zum Kopfbau genehmigt und der Untersuchungsauftrag erteilt. Die Vorplanung des Baureferats ergab, dass die Sanierung und Ertüchtigung des Bauwerks mit dem Ziel, bedarfsgerechte Nutzungen zu ermöglichen, einen hohen Kostenaufwand auslösen würde.

Im Realisierungswettbewerb für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 1922a wurde eine Variante „Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau“ untersucht. Für diese Planungsalternative hat das Kulturreferat ein auf den Mindestbedarf reduziertes NBP mit 311 m<sup>2</sup> NF für einen Bürgersaal mit Nebenräumen und 2 Gruppenräumen geliefert. Im Entwurf der Preisträgerbüros war die kulturelle Nutzung in einem Gebäuderiegel entlang der Offenbachstraße im Erdgeschoss mit ebenerdigen Zugang von der Promenadeebene angeordnet. Der Standort an der Offenbachstraße war auch bei diesen Überlegungen als städtebaulicher Merkpunkt herausgestellt worden, da er als Ort für stadtteilkulturelle Aktivitäten geeignet, gut erreichbar sowie aus größerer Entfernung erkennbar ist.

Die Vollversammlung am 29.07.2015 entschied, dass die Variante 2 „Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau“ realisiert wird. Damit wurde das Votum des Stadtrats bestätigt, das Bestandsgebäude abzureißen und die kulturelle Nutzung nicht innerhalb des Wohngebäudes der GWG, sondern in einem neuen Gebäude zu verwirklichen. Der Bedarf gemäß des vorläufigen NBP und das Betriebskonzept wurden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2017 wurde der vorläufige Nutzerbedarf mit zwei zusätzlichen Musikübungsräumen genehmigt. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung sollte die Vergrößerung des Saals mit Foyer und Küche geprüft werden.

In der Auslobung für das Vergabeverfahren für Architektetenleistungen wurde der Nutzerbedarf konkretisiert und an das maximal auszuschöpfende Baurecht angepasst. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wurde in einer öffentlichen Ausstellung am 09.07.2019 präsentiert.

### 1.2 Soll-Konzept

Das Gebäude als Ersatz für den Kopfbau soll als markanter städtebaulicher Merkpunkt herausgestellt werden.

Das Stadtteilkulturzentrum soll für kulturelle und bürgerschaftliche Nutzungen im Stadtbezirk zur Verfügung stehen und in Teilen auch Raumbedarfe erfüllen, die seit dem Wegfallen der Gaststätte Alte Post bestehen. Das Haus soll den Akteur\*innen aus dem Stadtbezirk eine Plattform für vielfältige Nutzungen bieten, insbesondere für die neuen Bewohner\*innen des angrenzenden Quartiers identitätsstiftend wirken und für den gesamten Stadtbezirk zu einem Anziehungs- und

Treffpunkt werden. Betreiberin wird die Pasinger Fabrik GmbH. Das zu entwickelnde Betriebskonzept wird die Raumbedarfe der Kulturschaffenden und Vereine berücksichtigen mit dem Ziel, ein attraktives Stadtteilkulturprogramm für ein breites Publikum zu erarbeiten und Teilhabe für verschiedene Zielgruppen zu ermöglichen. Die Räumlichkeiten für Musik sollen als eigenständige Funktionseinheit und unabhängig vom Betrieb des Hauses genutzt werden können. Durch diese gesonderte und erweiterte Nutzung wird sich der Schwerpunkt Musik etablieren können und dem Haus ein Profil verleihen.

## 2. Bedarfsdarstellung

### 2.1 Räumliche Anforderungen

#### 2.1.1 Teilprojekte

Eine Gliederung in Teilprojekte ist nicht möglich.

#### 2.1.2 Nutzeinheiten

Es handelt sich um eine Nutzeinheit „Stadtteilkulturzentrum“.

#### 2.1.3 Raumprogramm

siehe Anlage

### 2.2 Funktionelle Anforderungen

#### **Allgemein**

Die Grundstücksgröße und der im B-Plan festgesetzte Bauraum gibt die mögliche Überbauung und damit die Ausmaße des Gebäudes vor. Das Gebäude soll in seiner Ausgestaltung ein städtebaulicher Merkpunkt sein und eine markante Außenwirkung haben. Die direkte Lage am öffentlichen Quartiersplatz und an der Radwegverbindung soll genutzt werden, um eine wechselseitige Beziehung zum Umfeld herzustellen. Als wesentlich gelten beispielsweise der ebenerdige Zugang von der Promenadeebene und die Aufenthaltsmöglichkeiten für die Besucher\*innen vor dem Stadtteilkulturzentrum. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass im Gebäude eine hohe Aufenthaltsqualität hergestellt, Schwellen vermieden und die Kommunikation gefördert wird. Das Stadtteilkulturzentrum und seine Zugänge sind durchgehend barrierefrei zu errichten. Die Räume sind so anzuordnen und auszustatten, dass keine Nutzungsbeeinträchtigungen innerhalb des Gebäudes und durch bzw. für die benachbarte Wohnbebauung entstehen.

### **Foyer (mit Garderobenbereich)**

Das Foyer hat Verteilerfunktion für das gesamte Stadtteilkulturzentrum und soll ebenerdig von den Zugängen aus erreichbar sein. Da das Foyer auch dem Aufenthalt der Besucher\*innen vor Veranstaltungen und während der Pausen dient, ist es direkt dem großen Saal zuzuordnen und mit diesem großzügig zu verbinden. Eine gut zugängliche und vom Foyer aus erreichbare Garderobe für die Besucher\*innen ist vorzusehen (Garderobenständer mobil). Zudem muss es Platz bieten für Catering und Pausenverkauf. Die Fläche muss nicht zwingend auf einer Ebene mit dem Saal untergebracht werden, wenn ein günstig gelegener und ausreichend großer Aufzug (geeignet für Tischwagen) vorhanden ist.

Der Raum soll so gestaltet sein, dass er sich auch für Wechsellausstellungen einschl. Vernissagen / Finissagen eignet (Ausstellungen mittels mobiler Stellwände). Die lichte Raumhöhe muss mindestens 5,50 m betragen. Direkt angrenzend soll eine Küche situiert werden, die über eine Theke mit Ausgabe zum Foyer hin geöffnet werden kann

Durch eine lichte Fassadengestaltung und z.B. zusätzliche Öffnungen über Glaschiebeelemente soll eine Verbindung zum Außenraum - zum Quartiersplatz - geschaffen werden.

### **Saal**

Der Saal zusammen mit Foyer ist ebenerdig anzuordnen, beide sind über große Flügeltüren miteinander zu verbinden, um damit für große Veranstaltungen eine Saalerweiterung zu schaffen. Der Veranstaltungsraum ist multifunktional angelegt und soll sich für Konzert, Chor, Kabarett und Theater, Lesungen, Vorträge, Bürgerversammlungen, Podiumsdiskussionen, Filmvorführungen, Feste und Tanzveranstaltungen sowie für externe Vermietungen (z.B. Familienfeiern) eignen.

Der Raum benötigt eine Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> und eine lichte Raumhöhe von 5,50 m. Im Saal sollen bei Reihenbestuhlung ca. 150 Personen und stehend bis zu 300 Personen Platz finden. Mit der Zuschaltung des Foyers entsteht eine Erweiterungsmöglichkeit.

Die beiden Räume Saal und Foyer müssen schalltechnisch so ausgeführt werden, dass sich die Nutzungen im Gebäude nicht gegenseitig einschränken und alle Räume gleichzeitig bespielt werden können. Die Beschaffenheit von Boden, Decke und Wänden muss gewährleisten, dass eine gute Raumakustik entsteht, die sich für die Art der angegebenen Veranstaltungen eignet.

Der Saal muss natürlich belichtet sein und über eine Verdunklungsmöglichkeit verfügen. Eine Belüftungsanlage, Heizungs- und falls nötig Kühlungsanlage ist ebenfalls einzuplanen, um einen akustisch eigenständigen Raum zu erhalten.

Eine Szenenfläche in den Abmessungen 8,00 m x 4,00 m mit der Möglichkeit einer variablen Bühne ist vorzusehen. Ein Backstagebereich ist optional.

Der Boden muss robust sein und sich auch für Tanzveranstaltungen eignen (Parkettboden). Im Saal ist eine den Nutzungen entsprechende Veranstaltungstechnik, (Audio, Video, PA-Anlage mit Mischpult, Monitorboxen, Lichttechnik) sowie eine Induktionsanlage vorzusehen. Es sind jeweils ausreichend Stromanschlüsse und

ein Internetanschluss vorzusehen. Nach Möglichkeit sollte jeweils ein eigener Stromkreis mit eigenem FI-Schutzschalter eingeplant werden.

Für die Ausstattung des Saals ist zu berücksichtigen, dass die Raumakustik insofern verändert werden und angepasst werden kann, dass Vortrag, Lesung, Theater und Kabarett ebenso möglich sind wie Konzert, Chor und Musikprobe. Wünschenswert wäre, dies über modulare Elemente zu ermöglichen.

Der Raum sowie deren Zugänge sind durchgehend barrierefrei nach DIN 18040-1 auszuführen.

### **Lager Saal**

Das Lager dient der Unterbringung von Stühlen, Tischen, Requisiten und weiterem Equipment und soll gut erreichbar zum Saal liegen und schwellenfrei über große Türen zugänglich sein. Der Raum muss nicht zwingend auf der selben Ebene mit dem Saal untergebracht werden, wenn er über einen günstig gelegenen und ausreichend großen Aufzug (geeignet für Tischwagen) erreichbar ist.

### **Künstlergarderoben**

Zwei getrennte und abschließbare Garderoben zum Umziehen und Vorbereiten für die Akteur\*innen und das Aufbewahren der persönlichen Gegenstände sollen in der Nähe der Sanitärräume vorgesehen werden.

### **Küche mit Ausschank und Lager**

Die Küche dient vorrangig der Versorgung der Besucher\*innen bei Veranstaltungen und dem Pausenverkauf. Sie muss sich als Vorbereitungsküche für einen professionellen Cateringbetrieb eignen und damit den Vorgaben der Bezirksinspektion entsprechen. Die Ausstattung einer professionellen Küche mit den entsprechenden Geräten, Fettabscheider, Lager, Kühlung, und Personal-WC schafft die Voraussetzung für die Kooperation mit einem Pächter, der eine Bewirtschaftung bieten kann. Damit können die Akteur\*innen vor Ort versorgt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Kooperationen mit den Akteur\*innen sind gewünscht und sollen im Pachtvertrag verankert sein.

Die Küchenräume sollen direkt an das Foyer angrenzen und zum Foyer hin geöffnet werden. Im Foyer soll über Thekenmöbel der Pausenausschank möglich sein.

### **Gruppenraum 1**

Der Gruppenraum 1 ist für Besprechungen, Vereinsaktivitäten, Seminare, Kurse (auch EDV) und sonstige Treffen für ca. 20-30 Personen vorgesehen. Sie sind für regelmäßige und gelegentliche Nutzer vorgesehen und nicht fest an einen Nutzer vermietet.

Es sind entsprechende Anschlüsse EDV und ELT vorzuhalten. Auf eine der Nutzung entsprechende Akustik ist zu achten.

Die lichte Höhe muss min. 2.75 m betragen. Eine Lage im 1. UG ist möglich. Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendschutz/Verdunklung) sollen auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden

können.

### **Gruppenraum 2**

Der Gruppenraum 2 ist für Besprechungen, Vereinssitzungen, Seminare, Kurse und sonstige Treffen für ca. 10 - 20 Personen vorgesehen. Sie sind für regelmäßige und gelegentliche Nutzer vorgesehen und nicht fest an einen Nutzer vermietet. Es sind entsprechende Anschlüsse EDV und ELT vorzuhalten. Auf eine der Nutzung entsprechende Akustik ist zu achten.

Die lichte Höhe muss min. 2.75 m betragen. Eine Lage im 1. UG ist möglich. Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendenschutz/Verdunklung) sollen auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden können.

### **Lager Gruppenräume**

Das den Gruppenräumen zugeordnete Lager dient der Unterbringung von Material in abschließbaren Schränken, Moderationstafeln, Stühlen, Tischen etc. und soll in unmittelbarer Nähe zu den Gruppenräumen angeordnet werden.

### **Musikübung / Bandproberaum 1**

Der Bandproberaum soll grundsätzlich dem gesamten Stadtviertel, allen Musikschaffenden jeglicher Sparten oder Generationen zur Verfügung stehen.

Da die Musikprobenräume unabhängig von den Öffnungszeiten des Stadtteilkulturzentrum genutzt werden, ist neben dem Zugang über das Stadtteilkulturzentrum ein weiterer eigener Zugang von außen - von der Offenbachstraße - einzuplanen.

Der Bandproberaum sollte eine Mindestgröße von 16 qm und eine Raumhöhe von 2,5 - 3 m besitzen. Der Raum muss schallisoliert und akustisch getrennt (z.B. Raum-im-Raum-Konzept) ausgeführt werden, damit er unabhängig von den Nutzungen der anderen Räume im Gebäude (auch des anderen Proberaums) betrieben werden kann. Die Beschaffenheit von Boden, Decke und Wänden sollte dergleichen sein, dass eine gute Raumakustik entsteht.

Es sind jeweils ausreichend Stromanschlüsse und ein Internetanschluss vorzusehen. Nach Möglichkeit sollte jeweils ein eigener Stromkreis mit eigenem FI-Schutzschalter eingeplant werden.

Eine Lage im Untergeschoss ist möglich, der Raum sollte nach Möglichkeit jedoch über eine natürliche Belichtungsmöglichkeit über Fenster/Lichtschächte verfügen. Eine Belüftungsanlage, Heizungs- und falls nötig Kühlungsanlage sind ebenfalls einzuplanen, um einen akustisch abgekoppelten Raum zu erhalten .

Der Raum sowie deren Zugänge sind durchgehend barrierefrei nach DIN 18040-1 auszuführen.

### **Musikübung / Ensembleproberaum**

Der Ensembleproberaum soll Chören, Orchestern und Vereinen für Musikproben zur Verfügung stehen. Er sollte somit flexibel an Laien und professionelle Musik-

schaffende und nicht fest an einen Nutzer vermietet werden. Die Betreuung und Organisation des Raums kann durch den Betreiber des Kulturhauses übernommen werden.

Der Ensembleproberaum sollte eine Größe von 40 qm und eine Raumhöhe von 3,5 m besitzen. Der Raum muss schallisoliert ausgeführt werden, damit er unabhängig von den Nutzungen der anderen Räume des Gebäudes (auch des anderen Proberaums) betrieben werden kann. Die Beschaffenheit von Boden, Decke und Wänden sollte dergleichen sein, dass eine gute Raumakustik entsteht.

Es sind jeweils ausreichend Stromanschlüsse und ein Internetanschluss vorzusehen.

Eine Lage im Untergeschoss ist möglich, jedoch muss der Raum über eine natürliche Belichtung verfügen. Eine Belüftungsanlage, Heizungs- und falls nötig Kühlungsanlage sind ebenfalls einzuplanen.

Der Raum sowie deren Zugänge sind durchgehend barrierefrei nach DIN 18040-1 auszuführen. Ein unkomplizierter und breiter Zugang muss gegeben sein, damit große Instrumente (Kontrabässe, Pauken) in den Raum transportiert werden können.

### **Nebenraum für Musik**

In diesem Raum können die verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer der Proberäume ihre Notenständer, Noten, Equipment, usw. aufbewahren. Dafür ist es notwendig, dass der Raum mit Schließfächern ausgestattet wird.

### **Instrumentenraum**

Abstellfläche für Klavier, Schlagzeug, Verstärker und weitere Instrumente und Materialien für den Probetrieb.

### **Büro**

Das Büro dient der Verwaltung des Stadtteilkulturzentrums.

Es ist ein Arbeitsplatz für 1 - 2 Personen mit Besprechungstisch vorzusehen. Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendschutz/Verdunklung) sollten auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden können.

### **Toiletten**

Toiletten für Damen, Herren und Menschen mit Behinderung sind in ausreichender Anzahl gem. Versammlungsstättenverordnung (VStättV) vorzusehen. Zusätzlich sind Wickelgelegenheit sowie Putzraum vorzusehen. Die räumliche Nähe zu den Garderoben ist sinnvoll.

### **Technikflächen**

Die notwendigen Flächen für Technik und Hausanschluss ergeben sich aus der künftigen Hochbauplanung.

### **Müllsammelstelle**

Es ist eine Müllsammelstelle als eigener abgetrennter Bereich vorzusehen. Gemäß Bedarfsermittlung durch das Kommunalreferat IS bei einem ähnlichen Projekt sind 1.100 l Restmüll, 770 l Papier, 240 l Biotonne zu veranschlagen. Zudem sollten ca. drei 240 l Tonnen für Wertstoffe vorgehalten werden. Dabei ergibt sich ein Flächenbedarf für die Abfalltonnen „Stadtteilkulturzentrum“ inkl. Rangierflächen von ca. 9 m<sup>2</sup>.

## 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

### **Stellplätze:**

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Münchner Stellplatzsatzung ggfs. in Verbindung mit der Versammlungsstättenverordnung zur ermitteln und in einer Tiefgarage unterzubringen. Innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage muss eine eindeutige Zuordnung/Belegungsrecht der Stellplätze gem. der jeweiligen Bestimmung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt sein. Ein direkter Zugang zum Stadtteilkulturzentrum von den dieser Nutzung zugeordneten Stellplätzen aus ist wünschenswert.

Die Tiefgarage ist so zu gestalten, dass sogenannte „Angsträume“ vermieden werden. Die Tiefgaragenausfahrt ist so anzuordnen, dass keine Konflikte mit der Nachbarschaft insbesondere bei gleichzeitiger Ausfahrt mehrerer Fahrzeuge nach 22.00 Uhr (Ende von Veranstaltungen im Saal) entstehen.

### **Fahrradabstellplätze:**

In der Nähe des Haupteingangs des Stadtteilkulturzentrums sind oberirdisch Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl gemäß Münchner Fahrradabstellsatzung vorzusehen.

### **Anlieferung:**

Zur Anlieferung bei Veranstaltungen im großen Saal ist erdgeschossig ein Anlieferungsbereich einzuplanen.

Voraussichtlich erfolgt eine Anlieferung mit 7,5 Tonnen ca. 30 x im Jahr (meist am/zum Wochenende hin).

### **Aufzüge:**

Ein Personenaufzug ist für die Barrierefreiheit erforderlich und muss der DIN 18040-1 entsprechen. Zudem muss er sich für den Transport von Instrumenten und Stuhlwägen eignen. Die Mindestmaße betragen für den Schacht 233 x 280 und die Kabine 140 x 240.

## 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Die einzelnen Funktionsbereiche sind so auszustatten, dass sie bestimmungsgemäß verwendet werden können. Die Anforderungen der Räume im Einzelnen ist unter 2.2. „Funktionelle Anforderungen“ beschrieben. In allen Räumen muss Internutzungs (möglichst über W-LAN) möglich sein. Besonders ist auf die Ausstattung der Musikprobenräume zu achten, die einen parallelen Betrieb der weiteren Räumlichkeiten und vor allem des Saals ohne Störungen gewährleisten sollen. Die einzelnen Funktionsbereiche und Ebenen sollen mittels eines Schließsystems und gegebenenfalls in Kombination mit einer Videoanlage unabhängig voneinander genutzt werden können. Gegenseitige Störungen sind durch ein intelligentes Raumbelegungssystem zu vermeiden.

## 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

Eigene Außen- bzw. Freiflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, umso wichtiger ist der Anschluss an den öffentlichen Quartiersplatz, sodass eine Aufenthaltsmöglichkeit für die Besucherinnen und Besucher vor den Veranstaltungen und während der Pausen geschaffen wird.

## 2.2.4 Besondere Anforderungen

Das neue Stadtteilkulturzentrum wird je nach Entwurf ganz bzw. in Teilen der Versammlungsstättenverordnung unterliegen und ist durchgehend barrierefrei zu errichten.

Für das Foyer und evtl. die Flure wird gewünscht, dass ein Bereich z.B. eine Wand, für künstlerische Gestaltung zur Verfügung steht. Denkbar ist, diese Flächen ab Betriebsbeginn unter Einbindung örtlicher Kunstschaffender zu gestalten. Ob hierbei wechselnde Gestaltungen über ein längerfristiges Projekt zum Zuge kommen, soll zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Denkbar ist an dieser Stelle auch der Einsatz der Mittel „Kunst am Bau“.