

Neubau
vorläufiges NUTZERBEDARFSPROGRAMM (NBP)

BAUVORHABEN Bezeichnung / Standort Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat, Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Hauses, Burgkmairstr. 9 im 25. Stadtbezirk Laim – hier Räumlichkeiten Psychosoziale Beratungsstelle	Umbau X Neubau
Nutzerreferat / Sachbearbeiter- in / Telefon Kommunalreferat-Immobilienmanagement KR-IM-PAH	
Entwicklung, Planung und Durchführung GEWOFAG Service GmbH	Datum 18.10.2021

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist-Stand
 - 1.2 Soll-Konzept
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

2. Bedarfsdarstellung Psychosoziale Beratungsstelle Thomas-Wimmer-Haus
 - 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.1.1 Teilprojekte
 - 2.1.2 Raumprogramm Nutzflächen
 - 2.1.3 Nutzflächen
 - 2.2 Funktionelle Anforderungen
 - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
 - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
 - 2.2.3 Anforderung an Freiflächen
 - 2.4. Finanzierung, Mieteinnahmen

3. Planungskonzept
 - 3.1 Konzeptbeschreibung
 - 3.2 Konzeptunterlagen hier Raumkonzept

4. Zeitliche Dringlichkeit

5. Finanzierung, Mieteinnahmen

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand:

In dem 1968 ursprünglich als Altenwohnheim der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ errichtete Thomas-Wimmer-Haus (TWH) in der Burgkmaistr. 9 in Laim betreibt der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München-Stadt e.V. als Träger derzeit eine Psychosoziale Beratungsstelle (PSB) für die Bewohnerschaft.

Der Einzugsbereich der Einrichtung umfasst derzeit 604 Wohneinheiten mit sozial schwächeren älteren und behinderten Bewohnern gemäß dem Stiftungszweck. Das unterstützende Angebot der PSB umfasst die Beratung und Begleitung der Mieter_innen, die Vermittlung von weitergehenden Hilfen wie z.B. Haushaltshilfe, pflegerische Hilfe und die Organisation von Begegnungsangeboten sowie gemeinsame Aktivitäten.

Die derzeitigen Räumlichkeiten mit nur einem kleinem festen Büro für Beratungen im Erdgeschoss (EG) reichen momentan wegen der steigenden Beratungsanforderungen der sozial schwächeren Bewohnerschaft bei Weitem nicht aus und entsprechen auch nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen bezüglich der Ausstattung. Der zusätzliche Raumbedarf wurde zwischenzeitlich in Abbruchwohneinheiten mit dazugehöriger Zweckentfremdungsgenehmigung gedeckt. Aktuell und auch zukünftig muss hierbei zusätzlich auch auf Flächen des Alten- und Service-Zentrum (ASZ) Laim am Kiem-Pauli-Weg 22 zurückgegriffen werden, welches aber bereits in naher Zukunft in das benachbarte Bebauungsgebiet 2027 an der Westend-/ Zschokkestraße abgesiedelt werden soll. Insbesondere fehlen weitere Beratungsbüros sowie ein größerer teilbarer Gruppen- und Beratungsraum für kleinere Veranstaltungen.

1.2.Soll-Konzept

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stiftungssiedlung wird durch die derzeitigen und zukünftigen Baumaßnahmen die Zahl der Gesamtwohneinheiten auf rd. 868 steigen und damit fast eine Verdoppelung der Gesamtwohnfläche erreicht werden. Es entstehen dabei rd. 404 barrierefreie kleinteilige Neubauwohnungen, davon sind rd. 154 Wohneinheiten im Ersatzbau Thomas-Wimmer-Haus geplant. Die geplanten neuen Räumlichkeiten für die PSB für die Bewohnerschaft soll im EG des Ersatzneubau realisiert werden.

Bzgl. der Bevölkerungsentwicklungsprognose Laim bis 2040 ist festzustellen, dass der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung im Stadtbezirk 25 sich auf etwa 20 % bei den ab 65-Jährigen erhöhen wird. Der Anteil der Bürger_innen ab 75 Jahren wird dabei sogar um 13,9 % steigen. Ab dem Jahre 2030 werden gemäß derzeitigen Prognosen rd. 50 % Prozent der sozial schwächeren Personen über 60 Jahren einen Migrationshintergrund aufweisen.

Auch durch die zukünftige Verdopplung der Wohnflächen in der Stiftungssiedlung und die deutliche Steigerung der Anzahl von kleinteiligen barrierefreien Wohnungen ist bei den geplanten Neubauten auch zukünftig eine sehr hohe Auslastung bzw. Nachfrage durch die

vornehmlich ältere Bewohnerschaft zu erwarten.

Damit wird auch ein steigender Beratungsbedarf bei den kommenden Generationen der Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung zu erwarten sein, insbesondere auch hinsichtlich zu erwartender weiter wachsenden Sprachbarrieren.

Der Nutzerbedarf für die PSB für die Bewohnerschaft wurde bereits im Rahmen der vorherig verfolgten Anbaulösung mit dem SOZ abgestimmt. Die Planung sieht eine Erweiterung der eine Gesamtfläche für die PSB im EG des Ersatzneubaus inklusive Verkehrsflächen von rd. 140 m² vor.

Die vom KR zusammen mit der GEWOFAG im Frühjahr eingereichte Baurechtsabfrage für einen Ersatzneubau hatte diese räumliche Erweiterung bereits berücksichtigt. Durch die Vergrößerung der Wohnflächen der Stiftungssiedlung und durch das erwartete Wachstum der Gruppe der sozial schwächeren Älteren in Laim, besteht eine Abweichung zwischen Ist- und Soll-Konzept.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Die Variante Anbau-/Sanierung des TWH wurde als alternative Lösungsmöglichkeit umfangreich untersucht und als gegenüber einem Ersatzneubau als energetisch ineffizient und als nicht zukunftsfähig bewertet.

Der Bedarf der Erweiterung der Räumlichkeiten der PSB im Gebäude bestand schon bei der ursprünglich verfolgten Vorgehensweise. Insgesamt kann natürlich ein kompletter Neubau die zukünftige Bedarfe und Anforderungen der PSB wesentlich besser abdecken.

Da es sich bei der Baumaßnahme des Thomas-Wimmer-Hauses um den letzten Baumaßnahmenschritt der Städtebaulichen Entwicklung in der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ handelt und der Abzug des ASZ Laim auch perspektivisch absehbar ist, besteht keine alternative Möglichkeit zur Realisierung der Raumbedarfe für eine PSB vor Ort.

2. Bedarfsdarstellung Psychosoziale Beratungsstelle Thomas-Wimmer-Haus

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Eine Realisierung in Teilprojekten ist nicht möglich.

2.1.2 Raumprogramm Nutzflächen

Das Raumprogramm schlüsselt sich in folgende Raumanforderungen auf:

Eingangsbereich	10 m ²
2 Büros	28 m ²
Beratungsraum	14 m ²
Gruppen- und Beratungsraum	45 m ²
Küche	8 m ²
Vorratsraum	2 m ²
Abstellraum	4 m ²
Toilette Personal barrierefrei	4 m ²
Toilette barrierefrei	4 m ²
R-Toilette	7 m ²
Gesamtfläche ohne Verkehrsfläche	126 m²
Verkehrsfläche rd. 10 % (gerundet)	13 m ²
Gesamtfläche mit Verkehrsfläche	139 m²

2.1.3 Nutzflächen

Im Einzelnen werden folgende Räume benötigt:

Eingangsbereich

Der Eingangsbereich der PSB soll als eigener separater Hauseingang ohne Bezug auf die regulären Wohnungseingänge ausgebildet sein, da die Einrichtung für alle Bewohner_innen der Stiftungssiedlung ausgelegt sein wird.

Eingangsbereich ausgebildet als kleiner Wartebereich mit Garderobe mit rd. 10 m² mit folgender Ausstattung:

- Windfang mit Sauberlaufzone und Fußabstreifmatte
- Klingel mit Videogegensprechanlage, Briefkasten, Beschilderung
- Brandschutzgerechte Ablage mit Garderobe
- Rollstuhlgerechte Ausführung der Eingangssituation der Eingangstür und dahinter liegender Zwischentür mit jeweils elektrischen Türöffnern und Fingerklemmschutz

Beratungsbüros (2 Stück)

Benötigt werden zwei Beratungsbüros mit jeweils 14 m². In jedem Büro werden 2 Arbeitsplätze für je zwei Sozialpädagog_innen eingerichtet.

Technische Ausstattung: pro Büro je zwei Telefonanschlüsse, EDV bzw. LAN- Anschlüsse mit Internetzugang für je 2 Laptops

Beratungszimmer

Benötigt wird ein zusätzliches Beratungszimmer mit 14 m².

Technische Ausstattung: Telefonanschluss mit EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang für ein Laptop.

Gruppen- und Beratungsraum

Großer Gruppen- und Beratungsraum ausgebildet als in zwei Bereiche teilbarer Multifunktionsraum mit folgender Funktionalität:

- Gruppen-, Familien- und Angehörigenberatungen
- Von der PSB initiierte nachbarschaftliche Aktivitäten wie z.B. Frauen- und Männergruppe, Mieter_innen-Monatstreffen usw.
- ein von der PSB abtrennbarer Bereich soll den Mieter_innen rund nach Dienstschluss als Aufenthalts- und Gemeinbereich zur Verfügung gestellt werden.

Der Raum soll 45 m² groß sein und bei entsprechender Möblierung Platz für Gruppen zwischen 25-30 Personen bieten. Der Raum soll unmittelbar an die Küche anschließen. Der abteilbare Gemeinschaftsbereich soll so situiert sein, dass er außerhalb der Dienstzeiten von den restlichen Dienstbereichen der PSB abgetrennt werden kann und dann die sonstigen Dienstbereiche nicht mehr zugänglich sind. An dem Gruppen und Beratungsraum soll eine Terrasse bzw. ein Wintergarten anschließen.

Technische Ausstattung:

EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang, Fernsehanschluss sowie Deckenauslässe für Beamer, Verkabelung für Wandlautsprecher auf der Projektionsseite des Beamers

Küchenbereich

Die Küche soll 8 m² groß sein.

- Tür zum Vorratsraum von der Küche aus
- abwaschbarer Wandbelag
- abgerundete Kanten
- rutschfester, widerstandsfester Bodenbelag.

Technische Ausstattung

Vorzusehen sind sämtliche erforderlichen Anschlüsse für eine komplette Küchenzeile mit einer großem Kühl-/ Gefrierschrankskombination inkl. einer ausreichenden Anzahl von Spülbecken sowie Herd mit Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle, Anschlussmöglichkeit für Kaffeevollautomat etc.

Vorrats- bzw. Abstellraum zur Küche:

Der Abstellraum soll 2 m² groß sein. Der Raum dient auch der Lagerung von Lebensmitteln und Getränken. Der Vorratsraum wird von Seiten des Trägers mit Kühlschränken bestückt, daher sind ausreichend Steckdosen vorzusehen.

Abstellraum

Ein allgemeiner Abstellraum im EG soll 4 m² groß sein.

Toiletten

Es werden insgesamt drei barrierefreien Toiletten benötigt, wovon eine als R-WC errichtet werden soll. Davon ist eine für das Personal vorgesehen. Für das R-WC sind 7 m² und für die beiden anderen beiden Toiletten je 4 m² einzuplanen. Die R-Toilette und die weitere Toilette für die Nutzer_innen sind jeweils mit der Funktionalität für elektrischen Notsignalen auszustatten.

Nach Möglichkeit: Zusätzlicher Abstellraum im Kellergeschoss

Nach Möglichkeit ist ein weiterer Abstellraum im Kellergeschoss als Lagerfläche vorzusehen als Ergänzung zu den bestehenden Abstellräumen.

2.2 Funktionelle Anforderungen**2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen**

Allgemeine Anforderungen:

- Flexible Raumnutzungsmöglichkeiten
- Abstellraum mit direkter Zuordnung zu dem Küchenbereich

Spezielle Anforderungen Gruppen- und Beratungsraum:

Der Gruppen- und Beratungsraum soll als in zwei Bereiche teilbarer Multifunktionsraum ausgelegt werden und mit einer stabilen, mobilen Trennwand (mit Schlupftüre) ausgestattet sein. An diesen Gruppen- und Beratungsraum soll eine Freifläche anschließen.

Der abteilbare Gemeinschaftsbereich des multifunktionalen Gruppen- und Beratungsraumes soll von den restlichen Dienstbereichen der PSB abtrennbar sein und auch von Nutzer_innen aus der Bewohnerschaft außerhalb der Dienstzeiten bedarfsweise zugänglich sein. Der Zugang zu diesem Bereich soll so geplant werden, das ein Betreten der übrigen Einrichtung ausgeschlossen werden kann.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Energetische Anforderungen:

Das gesamte Gebäude des Ersatzneubaus wird gemäß den aktuellen energetischen Standards der LHM errichtet. Dabei wird das Erreichen des Standards EH 40 auch für die Räumlichkeiten der PSB im EG angestrebt.

Anforderungen an Barrierefreiheit:

Bezüglich der Barrierefreiheit gelten die DIN 18040-2 und in einigen Teilbereichen die DIN 18040_2R.

Es sind 4 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage wird gemäß den geltenden Vorgaben der LHM für E-Mobilität vorgerüstet sein.

Allgemeine Anforderungen

- Stark strapazierfähiger, nachhaltiger Bodenbelag
- Helle Räumlichkeiten
- Funktionale und robuste Gestaltung der Räumlichkeiten
- Möglichkeit zur Belüftung
- Berücksichtigung Bedürfnisse für Seh- und Hörbehinderte
- ausreichende Anzahl von Steckdosen (ggf. Bodentanks)
- Sonnen- und Sichtschutz für die Fenster
- Sicherheitsbeleuchtung
- Fluchtwege
- Brandschutztüren nach Bedarf mit Feststellanlage versehen
- Schließenanlage nach individuellen Nutzerbedarf

2.2.3 Anforderung an Freiflächen

Sämtliche zugeordnete Außenanlagen sollen die Vorschriften barrierefrei nach DIN 18040-2, bzw. die Zugänge und Zuwegungen nach Möglichkeit auch die DIN 18040-2R erfüllen, um auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Personenkreisen eine bestmögliche selbstständige Fortbewegung zu ermöglichen.

Insbesondere an den großen multifunktionalen Gruppen- und Beratungsraum soll eine ausreichende dimensionierte Terrasse oder Wintergartenfläche mit der Möglichkeit der Aufstellung von Sitzgelegenheiten angegliedert sein. Auch sollte bei allen zugeordneten Freiflächen immer eine ausreichende Möglichkeit zur Installation von Außenbeleuchtung vorgesehen sein sowie hinreichende Möglichkeiten zur Installation von Sonnenschutzvorrichtungen von vornerein miteingeplant sein.

Im Hauseingangsbereich soll die Möglichkeit zur Installation von Hinweisbeschilderungen auf die PSB vorhanden sowie Möglichkeiten für ausreichende Außenbeleuchtungsinstallationen vorgesehen sein. Damit soll auch die Möglichkeit eines Wiedererkennungseffektes für die

Nutzer_innen sowie eine eigene optische, abgrenzbare Identität für die Einrichtung geschaffen werden.

3. Planungskonzept

3.1 Konzeptbeschreibung

Das vorläufige Nutzbedarfsprogramm basiert auf dem erstellten Raumkonzept für die PSB Alte Heimat und Thomas-Wimmer-Haus der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München – Stadt e.V. vom 08.11.2017, welches bereits mit der Fachstelle des Sozialreferates abgestimmt wurde.

3.2 Konzeptunterlagen

Siehe Anlagen

- Raumkonzept der Psychosozialen Beratungsstelle vom 08.11.2017

4. Zeitliche Dringlichkeit

Die Räumlichkeiten der PSB werden im Zusammenhang mit Errichtung des Ersatzneubaus mit geplanten 154 Wohneinheiten des Thomas-Wimmer-Hauses erstellt werden.

Hier besteht eine zeitliche Dringlichkeit im Zusammenhang mit der Sicherung von KommWFP-Wohnraumfördermitteln des Freistaates. Dabei besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Mitförderung der Räumlichkeiten der PSB als förderfähige Gemeinschaftsfläche.

5. Finanzierung, Mieteinnahmen

Die Vermietung der Räumlichkeiten der PSB ist im Sinne der neugefassten Stiftungssatzung der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat eine gewerbliche Vermietung und damit lediglich eine Aufgabe in Sinne der Vermögensverwaltung. Damit ist grundsätzlich eine gewerbliche Vermietung nur zu Marktpreisen oder marktpreisähnlichen Mieten vergleichbarer Objekte innerhalb der LHM möglich.

Falls die Flächen im Sinne der KommWFP-Vorschriften als Gemeinschaftsfläche förderfähig sind, wären hier zur Bestimmung der künftigen Miethöhe weitere Abstimmungen mit der zuständigen Förderbehörde notwendig.

Das Sozialreferat hat bei den entsprechend weiteren Projektfortschritten die finanziellen Voraussetzungen für eine Anmietung der neuen größeren Flächen zu einem zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme innerhalb der LHM gültigen Marktpreisansatz für ähnliche vorzubereiten und sicherzustellen.

Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München – Stadt e.V. – PSB Alte Heimat und Thomas-Wimmer-Haus

Raumkonzept für das Psychosoziale Betreuungszentrum Stiftungssiedlung Alte Heimat u. im Thomas-Wimmer Haus

Seit annähernd 30 Jahren bietet die Arbeiterwohlfahrt im Auftrag der Landeshauptstadt München Psychosoziale Betreuungsleistungen für die Mieter*innen in der Stiftungssiedlung Alte Heimat und im Thomas-Wimmer-Haus an. Seit 2017 wurden aufgrund des gestiegenen Beratungsbedarfes, bedingt durch Veränderungen der Mieterschaft, 1,3 Stellen hinzugeschaltet, so dass heute die vorhandenen Büroräume nicht mehr ausreichend sind. Derzeit wurde bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus und der Modernisierung des Thomas-Wimmer-Hauses für die Bürosituation eine Zwischenlösung für die Bürosituation gefunden. Mittelfristig wird dieser Raum aber auch für die durch das ASZplus bedingte Personalmehrung von 1,5 Stellen für das ASZ benötigt. Gleichzeitig waren die in der Konzeption vorgesehenen Aufgaben für Nachbarschaftsarbeit in der Vergangenheit nur umsetzbar, da auch auf Gruppenräume des benachbarten ASZ zurückgegriffen werden konnte. Perspektivisch wird diese Option aufgrund des Umzugs des ASZ nicht mehr vorhanden sein, auch aus diesem Grund besteht ein erhöhter Raumbedarf.

1. Eingangsbereich

Im Eingangsbereich werden ein kleiner Wartebereich und eine brandschutzgerechte Unterbringung für Garderobe benötigt, für diesen Bereich werden 10 qm veranschlagt.

2. Beratungsbüros

Es werden 2 Beratungsbüros mit jeweils 14 qm benötigt. In jedem Büro werden 2 Arbeitsplätze für je 2 Sozialpädagog*innen eingerichtet.

Technische Ausstattung: 4 Telefonanschlüsse, EDV Anschlüsse und Internetzugangs für 4 Laptops.

3. Beratungszimmer

Da die Büros über weite Zeiträume mit zwei Mitarbeiter*innen besetzt sind, wird ein weiteres Beratungszimmer mit 14qm benötigt.

Technische Ausstattung: 1 Telefonanschluss, EDV Anschluss mit Internetzugang für ein Laptop.

4. Gruppen- und Beratungsraum

Der Gruppen- und Beratungsraum soll als in zwei Bereiche teilbarer Multifunktionsraum ausgebildet für folgende Funktionen werden:

- Gruppen- Familien- und Angehörigenberatungen.
- Von der PSB initiierte nachbarschaftliche Aktivitäten wie z.B. Frauen- und Männergruppe, Mieter*innen Monatstreffen usw.
- Ein teilbarer Bereich soll den Mietern rund nach Dienstschluss als Aufenthaltsraum zur Verfügung als Aufenthalts- und Gemeinbereich gestellt werden.

Der Raum soll 45 qm groß sein, dies entspricht dem großen Gruppenraum im ASZ und bietet bei entsprechender Möblierung Platz für Gruppen zwischen 25 – 30 Personen. Der Raum soll unmittelbar an die Küche anschließen. Der abteilbare Gemeinschaftsbereich soll so situiert sein, dass er nach Dienstschluss der PSB getrennt werden kann und die üblichen PSB Dienstbereiche nicht mehr zugänglich sind.

An den Gruppen- und Beratungsraum sollten eine Terrasse bzw. ein Wintergarten anschließen.

Technische Ausstattung: EDV-Anschluss mit Internetzugang, Fernsehanschluss und Deckenauslässe für Beamer.

5. Küchenbereich inkl. Vorrats- und Abstellkammer

Die Küche soll 8 qm und die Abstellkammer 2 qm groß sein.

Technische Ausstattung: Entsprechenden Anschlüsse für Herd u. Spülmaschine

6. Toiletten

Es werden drei behindertengerechte Toiletten benötigt, davon zwei für Frauen und Männer, eine für Personal. Insgesamt werden 12 qm geplant.

Technische Ausstattung: Ausstattung mit elektronischen Notsignalen.

7. Abstellraum

Es wird ein Abstellraum mit 4 qm benötigt.

8. Zusammenfassung Raumbedarf:

- Eingangsbereich	10 qm
- 2 Büros	28 qm
- Beratungsraum	14 qm
- Gruppen- und Beratungsraum	45 qm
- Küche und Vorratskammer	10 qm
- Toiletten	12 qm
- Abstellraum	4 qm
- Gesamtfläche ohne Verkehrsfl.	123 qm
- Verkehrsflächen 10% Gesamtfl.	12,30 qm
- Gesamtfläche inkl. Verkehrsfl.	135,30 qm

Abschließend bitten wir darum in die weiteren Planungsphasen eingebunden zu werden, insbesondere nach der Vorentwurfsplanung, der Genehmigungsplanung und vor der Werkplanung. Hier geht es uns besonders um die Ausführungsqualitäten z.B. bei Türschließungen, „Spionen“ usw., um die Sicherheit unserer Mitarbeiter*innen, vor dem Hintergrund des Umgangs mit schwierigen Klient*innen, zu gewährleisten.

Gesamtleitung ASZ Laim
PSB Alte Heimat und.TWH

München den 08.11.2017