

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

Bauvorhaben Bezeichnung/Standort <b>Anmietung von Räumen für einen Nachbarschaftstreff durch einen freien Träger im Gebiet rund um die Hochmuttinger Straße</b> <b>Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106</b> (Flurstücknummer <b>2297</b> )  24. Stadtbezirk Feldmoching  Projekt Nr. (PS/POM):	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Teileigentumserwerb <input type="checkbox"/> Anmietung
Nutzerreferat/Telefon Sozialreferat, S-III-S/AS / 233-49010	Datum 12.05.2021

### Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

#### 1. Bedarfsbegründung

- 1.1 Ist-Stand
- 1.2 Konzept und Rahmenbedingungen
- 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 Anforderungen an Freiflächen und den Außenbereich
- 2.2.4 Besondere Anforderungen

#### 3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlage:  
Raumprogramm – Muster 8a - Nutzerreferat

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Ist-Stand

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH plant als Eigentümerin im Stadtbezirk 24 Feldmoching den Neubau einiger Wohngebäude im Bereich eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2106.

Das zu überplanende Gebiet umfasst die Bereiche Hochmuttinger Straße (östlich), Herbergstraße (nördlich), Paul-Preuß-Straße (westlich).

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 8,4 Hektar und liegt im Stadtbezirksviertel 24.1. Insgesamt werden rund 610 Wohnungen errichtet. Die GWG errichtet hiervon in zwei Bauabschnitten (WA 6(1), 6(2), 7(2), 3(2) und 4(1) ca. 263 geförderte Wohnungen. Im Neubaugebiet werden vor allem für Familien geeignete Wohnungen entstehen.

Grundlage des Vorhabens ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16924).

### 1.2 Konzept und Rahmenbedingungen

Um die Erweiterung der sozialen Angebote in Feldmoching sowie die Integration und Identitätsfindung der neu zugezogenen Bewohner\*innen zu unterstützen, empfiehlt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, in diesem Neubaugebiet die Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs 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.

**Zielgruppen:** Nachbarschaftstreffs sind für alle Menschen eines Quartiers offen, es gibt keine Spezialisierung auf bestimmte Personen- oder Altersgruppen. Jede\*r von 0-99 Jahren, egal welcher Herkunft, Bildungsgrades oder wirtschaftlichen Verhältnissen soll dort nach seinen Bedürfnissen einen Platz finden.

**Personelle Ausstattung:** eine sozialpädagogische Projektleitung mit 0,5 VZÄ

**Die Öffnungszeiten** des Nachbarschaftstreffs richten sich nach den jeweiligen Bedarfen im Stadtteil. Die sozialpädagogische Projektleitung ist in der Regel 15 - 20 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 23 Uhr vermietet.

### 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternative Lösungsmöglichkeiten sind, nach Klärung im Vorfeld, nicht gegeben.

## 2. Bedarfsdarstellung

### 2.1 Räumliche Anforderungen

Der Nachbarschaftstreff ist in zentraler Lage im Quartier und/oder in Nähe einer Haltestelle des ÖPNV einzuplanen. Dabei ist wichtig, dass auf kurzfristige Änderungen flexibel reagiert werden kann.

#### 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 (NF 25m<sup>2</sup>)**

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, Wegweiser und Infotafel/Schilder anzubringen.

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

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

- Max. Anzahl Personen: tägliche Nutzung zwischen 30 - 60 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, Handwaschbecken, Herd, Ofen, Geschirrspüler und Mikrowelle. Zur Aufbewahrung des Geschirrs sind Hängeschränke einzuplanen. Einige Hängeschränke sollten absperrbar sein.
- Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen sollen gut situiert werden können, um das Angebot von ca. 30 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.
- Der Gruppenraum ist so anzulegen, dass er bei entsprechendem Wetter nach außen hin (Freifläche) geöffnet und erweitert werden kann.
- Licht- und Tonsteuerung, Gegensprechanlage zur Eingangstür,
- Anschlussmöglichkeiten für einen Videobeamer,
- Verdunklungsmöglichkeit 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.
- Nach Möglichkeit ist eine Terrasse für Veranstaltungen im Freien einzuplanen.

Ausstattung: (wird aus den Mitteln der Erstausrüstung beschafft)

#### **Lagerraum zum großen Gruppenraum/Multifunktionsraum (NF 10 m<sup>2</sup>) (evtl. mit gleichzeitigem Zugang zum kleinen Gruppenraum, dann größer)**

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

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

#### **Kleiner Gruppenraum: Veranstaltungs- und Begegnungsraum (Mehrzweckraum) (NF 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
- angrenzender Lagerraum für Stühle und mobile Bühne und
- elektro- und veranstaltungstechnische Anschlüsse und Ausstattung werden benötigt.
- Ausstattung: (wird aus den Mitteln der Erstausrüstung beschafft)

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

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

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

#### **Büroraum (NF 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 Sprechanlage mit Türöffner einzubauen.

- Anzahl Arbeitsplätze: 2 - 3

### **Sanitärbereich multifunktionale Nutzung (NF 22 m<sup>2</sup>)**

Ein behindertengerechter, v. a. auch rollstuhlgerechter Sanitärbereich ist einzuplanen. Ein Wickeltisch ist im Behinderten-WC zu platzieren. Darüber hinaus sind zwei Toilette in je Geschlecht und Waschbecken einzuplanen. Der Sanitärbereich soll vom großen Gruppenraum aus auf kurzem Wege erreichbar sein.

- Mindestens eine Toiletten je Geschlecht, alternativ 2 geschlechtsneutrale Toiletten
- Mindestens ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Ausreichende Belüftung
- WC behindertengerecht mit Wickeltisch nach DIN 18040-1
- Waschmaschinenanschluss (könnte auch woanders installiert werden)

### **Putzkammer (NF 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 und Aufzug 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 Generationengruppen zu entsprechen.

- Flexible Raumnutzungsmöglichkeiten
- Lagerflächen mit direkter Zuordnung zu den jeweiligen Funktionsräumen
- Toiletten in der Nähe des großen Gruppenraums/Cafébereichs 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.
- Ein Infoschaukasten ist zu installieren, um Veranstaltungen und Aktionen des Treffs ausreichend bewerben zu können.
- 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 pädagogisches Arbeiten erleichtert wird und den verschiedenen 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 gute 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.
- Auf die Vorschriften und Auflagen gemäß der Lebensmittelhygiene-Verordnung ist zu achten.
- 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.
- Für Menschen mit Behinderungen, für Gäste und zum Be- und Entladen kann ein Stellplatz in unmittelbarer Nähe angemietet werden.

### **2.2.3 Anforderungen an Freiflächen (sofern möglich) und den Außenbereich**

Der Zugang zur Freifläche erfolgt am besten über den großen Multifunktionsraum. Nach Möglichkeit sollte eine Freiflächenutzung, gegebenenfalls in gemeinschaftlicher Nutzung mit anderen Einrichtungen, vorgesehen werden. Angrenzende Terrassenflächen sind wünschenswert. Die Freifläche sollte nicht in unmittelbarer Nähe zur Müllentsorgung oder an Garagenauffahrten liegen. Ein Spielplatz ist nicht erforderlich.

- Fahrradabstellplätze
- Abstellmöglichkeit Mülltonnen, evtl. absperrbar
- Rasenfläche mit Schatten
- Strom- und Wasseranschlüsse
- Außenbeleuchtung
- Notbeleuchtung für Fluchtwege
- Freifläche soll flexibel gestaltbar sein
- Möglichkeit für Sitzgelegenheit und eventuell Gartenprojekt (Hochbeete)
- Flächenabgrenzung durch Hecke oder Zaun

### **2.2.4 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 Wohnge-

bäude ist zu kontrollieren. Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen barrierefrei zu gestalten.

### **3. Zeitliche Dringlichkeit**

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