

## Neubaumaßnahmen

### Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

<p>Bauvorhaben Bezeichnung / Standort <b>Teileigentumserwerb von Räumen für eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 10 - 17 Jahren an der Boschetsriederstraße Bebauungsplan Nr. 2072a 19. Stadtbezirk, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</b></p> <p>Projekt Nr. (PS/POM) :</p>	<p><input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> Teileigentumserwerb</p>
<p>Nutzerreferat / Sachbearbeiterin/ Telefon Sozialreferat / xxxxxxxxx / 233-49564</p>	<p>Datum 20.07.2015</p>

### Gliederung des Nutzerbedarfsprogrammes

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 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
  
3. Zeitliche Dringlichkeit

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Ist-Stand

Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2072a befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling, Forstenried-Fürstenried Solln. Es liegt an der Boschetsrieder Straße/Ecke Drygalski-Allee an der U-Bahnhaltestelle Machtlfingerstraße.

Auf dem acht Hektar großen Grundstück des ehemaligen E.ON-Geländes soll das Stadtquartier „Am Südpark“ mit überwiegend Wohnungen, der notwendigen Infrastruktur, gewerblichen Nutzungen und Grün- und Freiflächen entstehen. Am 18.12.2013 hat die Vollversammlung des Stadtrats beschlossen, hierzu den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2072a aufzustellen. (Aus rechtlichen Gründen wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens auf ein reguläres Bebauungsplanverfahren gem. §10 Abs.1 BauGB umgestellt.)

Das Stadtquartier sieht drei in sich gegliederte Wohnblöcke mit sechs bis acht Geschossen vor, die sich jeweils zur Drygalski-Allee, Boschetsrieder Straße und Kistlerhofstraße orientieren. Ein zentral gelegener Park wird über grüne Wege in die Umgebung eingebunden.

Insgesamt kann von der Entstehung von bis zu 1.100 Wohnungen sowie etwa 600 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen werden. Ergänzend zur Wohnnutzung sind Flächen für Büros, Ärzte, Einzelhandel zur Nahversorgung und Dienstleistungen vorgesehen sowie soziale Einrichtungen.

Die Grundstücke sind zu 26% städtische Flächen, 74% der Flächen werden von einem privaten Investor beplant. - Auf den städtischen Flächen soll bis zu 50% öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden.

Die soziale Infrastruktur wird in die Blockstruktur integriert. Teilbereiche im Erdgeschoss sind für die Realisierung von Gemeinschaftseinrichtungen, quartiersbezogenen Läden und Dienstleistungsflächen vorgesehen.

Für das Wohnquartier „am Südpark“ wurde seitens des Sozialreferates/Stadtjugendamtes eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit mit einer Nutzfläche von 315,00 m<sup>2</sup> (NF 1-6 gemäß DIN 277) angemeldet. Die Bruttogrundfläche beträgt 567 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Soll-Konzept

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prognostiziert, ausgehend von der Prognosezahl 2015, im 19. Stadtbezirk

Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln für die Stadtbezirksvierteln Nr. 19.21, 19.23 und 19.25, für die Altersgruppe der 6 bis 17-jährigen Kinder und Jugendlichen bis zum Jahr 2020 einen Zuwachs von ca. 39 %. Das sind ab 2020 etwa 1.336 Kinder und Jugendliche in den o. g. Stadtbezirksvierteln.

Den Erfahrungen aus anderen Neubaugebieten zufolge ist zu erwarten, dass vor allem in den ersten Jahren des Bestehens solcher Siedlungen eine erhebliche Nachfrage nach unmittelbar im Wohnumfeld gelegenen offenen und organisierten Angeboten besteht.

Das Stadtjugendamt will deswegen zur Förderung einer gedeihlichen Siedlungsentwicklung eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche errichten, deren Kapazität und inhaltliche Ausrichtung sich an der langfristig zu erwartenden Nachfrage orientiert.

Aufgrund der Bedarfslage im Sozialraum soll die Zielgruppe der offenen Einrichtung v.a. die Altersgruppe der 10 - 17 jährigen Kinder und Jugendlichen umfassen.

Gemäß o.g. Bebauungsplan wird die Einrichtung in die Wohnbebauung integriert. Die vom Sozialreferat/Stadtjugendamt angemeldeten Außenflächen können auf Grund der zu realisierenden hohen städtebaulichen Dichte und dem damit verbundenen städtebaulichen Konzept, das eine Nutzung des Innenhofes für Außenflächen ausschließt, nicht berücksichtigt werden.

Das Freiflächenrahmenkonzept des B-Plans sieht jedoch vor, dass im Bereich zwischen Gehweg und Stichstraße im sog. „grünen Finger“ öffentlich zugängliche Nutzungen wie z.B. Sitzgelegenheiten geschaffen werden können.

Es ist ein Ankauf der Räume in Teileigentum vorgesehen.  
Die neu zu errichtende offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche soll in erster Linie als Kinder- und Jugendcafé vor allem für die Altersgruppe 10-17 Jahren konzipiert werden.

Der Standort wäre an der Ecke Boschetsrieder Straße und der geplanten Stichstraße, im östlichen Teil des Geländes in Richtung Real-Markt gelegen.

Die Realisierung der Einrichtung ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung im Planungsgebiet geplant.

### 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Mangels alternativer geeigneter Standorte und mangels der Möglichkeit entsprechende sozial verträgliche Räume kostengünstig anmieten zu können, werden keine alternativen Lösungsmöglichkeiten gesehen.

## 2. Bedarfsdarstellung

### 2.1 Räumliche Anforderungen

#### 2.1.2 Nutzeinheiten

Die neu zu errichtende offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche soll folgende Nutzungseinheiten umfassen:

Für die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen im Alter von 10 bis 17 Jahren sollen Räumlichkeiten zur unverbindlichen Nutzung als Treffpunktmöglichkeit für eine aktive Freizeitgestaltung vorhanden sein. Gleichzeitig sind Räumlichkeiten für einen strukturierten Betrieb vorzuhalten.

Das Gebäude soll deshalb Räumlichkeiten für die Nutzung als Offener Treff mit Cafébereich, Küche und Mehrzweckraum zur Verfügung stellen und Rückzugsräumlichkeiten bieten für:

- schulergänzende Angebote mit jugendkulturellen und bildungsbezogenen Inhalten
- kreative, erlebnis- und medienpädagogische Projekte
- sportliche Aktivitäten und mobile Arbeit
- ressourcenorientierte Beratung, Vermittlung, Information und Service

Die Räume sollen im einzelnen folgenden Anforderungen genügen:

#### **Café mit Theke:**

- Dieser Raum soll einerseits eine offene Treffmöglichkeit mit Cafébereich bieten und andererseits soll sich der Raum durch eine stabile mobile Trennwand mit dem

angrenzenden Mehrzweckraum verbinden lassen. Es ist notwendig, für größere Veranstaltungen eine geeignet große Räumlichkeit nutzen zu können.

- Um eine Überlassung an Fremdnutzer zu ermöglichen, soll das Café von den restlichen Räumlichkeiten abgrenzbar sein.
- Im Café ist an geeigneter Stelle eine Theke zur Küche hin zu integrieren.
- Es muss von dort aus ein Blick auf den Eingangsbereich möglich sein. Die Theke ist mit Wasseranschluss, Geschirrspüler (halbgewerblich), Spülbecken, absperrbaren Kühlschrank und absperrbaren Auszugskühlschrank für Getränkeflaschen auszustatten. Geeignete Hängeschränke (absperrbar) für das Thekengeschirr sind vorzusehen. Die Theke muss in Teilbereichen für Behinderte unterfahrbar ausgebildet sein. Eine Gegensprechanlage zur Eingangstür ist im Bereich Theke einzuplanen.
- Licht- und Tonsteuerung für das Café sollen von der Theke aus möglich sein.
- Im Eingangsbereich ist eine Garderobe vorzusehen.
- Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen sollen gut situiert werden können, um das Angebot von Mittagstisch für ca. 20 Schülerinnen und Schüler zu ermöglichen.
- Ein Antennenanschluss, Beameranschluss, Halterung für eine Leinwand, ausreichend Steckdosen und Datenleitungen (Computeranschlüsse) sind vorzusehen.
- Eine gute Belüftungsmöglichkeit muss insbesondere wegen der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen gegeben sein.
- Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind zu treffen. Der Raum soll sowohl nach innen (Hall) als auch gegenüber Nachbarn im erforderlichen Umfang gegen Schall gedämmt sein.
- Ein strapazierbarer und leicht zu reinigender Bodenbelag ist zu wählen.
- Der Zugang zu diesem Raum ist offen und freundlich zu gestalten.
- Die sanitären Einrichtungen sollen auf kurzem Wege erreichbar sein.

#### **Küche mit Neben-/Vorratsraum:**

- Die Küche ist angrenzend zum Café anzusiedeln. Eine Durchreiche zur Theke im Café ist einzuplanen.
- Die Versorgung der Besucher/innen des gesamten Hauses, insbesondere des offenen Treffs, sowie das gemeinsame pädagogische Kochen in der Gruppe muss von der Küche aus möglich sein.
- Für Kursangebote mit Kindern und Jugendlichen sollen in der Küche genügend Platz für einen Tisch mit Stühlen vorhanden sein.
- Die Kücheneinrichtung ist massiv zu gestalten. Vorzusehen ist eine komplette Küchenzeile mit großer Kühl-Gefriereinheit, Doppelspülbecken, Gewerbe-Herd (halbgewerblich), Gastrospülmaschine (halbgewerblich), extra Handwaschbecken, Dunstabzug, Mikrowelle etc.. Zur Aufbewahrung des Geschirrs sind Hängeschränke einzuplanen. Einige Hängeschränke müssen absperrbar sein. Die Küche ist generell mit genügend Stauraum auszustatten.
- Der Küche sind zwei Lager-/Vorratsräume zuzuordnen. Davon ein Vorratsraum (Trockenlager) für Lebensmittelvorräte und ein Vorratsraum (Kühlager) für Getränke. Entsprechende Stromanschlüsse für weitere Gefriergeräte sind mit einzuplanen.

#### **Mehrzweckraum mit Neben-/Regieraum:**

- Der Mehrzweckraum soll direkt im Anschluss an den Cafébereich liegen und sich mit diesem durch eine mobile Trennwand, zur effektiven Raumerweiterung, verbinden lassen.
- Der Bereich Café, Mehrzweckraum soll von den restlichen Räumlichkeiten abgrenzbar sein, damit eine Mehrfachnutzung möglich ist und außerhalb der

- Öffnungszeiten der Einrichtung externen Nutzern/Gruppen/Initiativen aus dem Stadtteil zur Verfügung gestellt werden kann.
- Café und Mehrzweckraum müssen von außen barrierefrei erreichbar sein. Die Sanitäreinrichtungen müssen zugeschaltet werden können.
  - Der Raum soll für tägliche sportliche Aktivitäten wie Ballspiele, Tischtennis etc. aber auch für Veranstaltungen wie z.B. Partys, Seminare, Workshops und Theater, sowie Filmvorführungen regelmäßig genutzt werden können.
  - Die Raumgröße und v.a. die Raumhöhe muss auf diese Nutzungen Bezug nehmen.
  - Er soll an einer Wand mit ausreichend elektrischen Steckdosen, davon einer für Drehstrom (1 x 16 Amp., 1 x 32 Amp. und 1 x 63 Amp.) ausgestattet sein, um für Veranstaltungen (Musik, Theater) die entsprechenden Geräte anschließen zu können.
  - Eine mobile Bühne muss gut situiert werden können. Ein Bühnenvorhang ist vorzusehen.
  - Geeignete Vorrichtungen (Traversen, Schienen) müssen vorhanden sein, um die technischen Gerätschaften, wie z.B. Bühnenbeleuchtung und den Bühnenvorhang anbringen zu können. Es muss möglich sein, diese technischen Gerätschaften während der Zeit der sportlichen Nutzung einfach und sicher zu schützen bzw. beiseite schieben zu können.
  - Ein strapazierfähiger, leicht zu reinigender und für die sportliche Nutzung geeigneter Bodenbelag ist zu wählen (bevorzugt Parkett).
  - Eine gute Belüftungsmöglichkeit muss gegeben sein (Be- und Entlüftungsanlage).
  - Der Raum muss sich v.a. für eine sportliche Nutzung eignen, d.h. es darf nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen; Heizkörper müssen wandbündig gesetzt sein.
  - Das verwendete Glas (Leuchten, Fenster) muss **ballwurfsicher** sein.
  - Die Fenster, Türen und Leuchten sind in Übereinstimmung mit der sportlichen Nutzung zu planen. Die Lichtschalter und Steckdosen müssen bruchsicher sein. Der Wandverputz und -anstrich soll glatt sein.
  - Der Raum muss verdunkelt werden können. Ideal wäre die Möglichkeit der Vollverdunkelung z. B. Für Discobetrieb, schwarzes Theater oder ähnliches. Auf ausreichenden Sonnenschutz ist zu achten.
  - Ein Antennenanschluss und EDV-Anschlüsse sind vorzusehen.
  - Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. Die Innenraumakustik muss für Musikveranstaltungen ausgelegt sein.
  - Es bietet sich an, neben dem Mehrzweckraum einen der folgenden Gruppenräume (mit Verbindungstür) anzusiedeln, um diesen je nach Bedarf auch als Umkleide- oder Theatervorbereitungsraum nutzen zu können.
  - Dem Mehrzweckraum ist ein Neben-/Regieraum zuzuordnen. Stühle, Tische, mobile Bühne und Musikequipment werden dort gelagert.

#### **Werkstatt mit Lagermöglichkeit:**

Die Werkstatt soll die Möglichkeit bieten an unterschiedlichen Projekten arbeiten zu können, z.B. Holz- und Metallarbeiten, Reparatur/Instandsetzung von Fahrrädern etc.

Folgende Grundausstattung ist einzuplanen:

- Anschluss für Kalt- u. Abwasser sowie Waschbecken mit Schmutzabscheider.
- Drehstromanschluss und ausreichend Steckdosen
- Ein besonders strapazierfähiger Bodenbelag ist vorzusehen.

- Der Werkraum muss gut belüftet werden können.
  - Der Werkraum sollte eine Türe ins Freie haben. Die Türbreite ist so zu wählen, dass auch sperrige Güter transportiert und abgestellt werden können.
- Zur Lagerung von verschiedenen Arbeitsmaterialien muss genügend Fläche für Regale vorhanden sein.

### **Musikübungsraum:**

Der Musikübungsraum muss sich als Übungsstudio für mehrere Musikgruppen eignen. Ausreichender Schallschutz nach innen und außen, eine geeignete Raumakustik sowie eine geeignete Belüftungsmöglichkeit des Raumes ist vorzusehen. Eine einfache Grundausstattung des Musikraumes durch den Träger wäre für die Mehrfachnutzung vorteilhaft. Die entsprechenden technischen Anschlussmöglichkeiten (auch Drehstrom) und genügend Steckdosen sind vorzusehen. Der Raum ist wenn möglich im Untergeschoss zu situieren.

### **Sanitärbereich:**

Vorzusehen sind getrennte Toiletten für Jungen und Mädchen. Die behindertengerechten, v.a. rollstuhlgerechten Toiletten sind „inklusiv“ zu planen und zu integrieren. Für das Küchenpersonal ist eine Personaltoilette sowie ein Umkleieraum mit abschließbaren Spinden einzuplanen.

Der Sanitärbereich soll vom Café-/ Mehrzweckraumbereich aus auf kurzem Wege erreichbar sein bzw. zugeschaltet werden können.

Eine separater Putzraum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine ist einzuplanen.

### **Gruppenraum strukturierte Angebote:**

Dieser Gruppenraum wird vorrangig für strukturierte Angebote für Kinder und Jugendliche genutzt. Zusätzlich wird der Raum für Beratungsgespräche, Einzelfallhilfe, Nachhilfe und Bewerbungstrainings verwendet. Der Bodenbelag muss strapazierfähig und leicht zu reinigen sein. Die Ausstattung des Raumes mit Datenleitungen soll in Absprache mit dem Träger/Nutzer der Einrichtung erfolgen. Ein Antennenanschluss und ausreichend Steckdosen sind vorzusehen. Für eine gute Belichtung ist zu sorgen.

### **Gruppenraum schulergänzende Angebote/Computer/Medien:**

Ein Gruppenraum ist für schulbezogene und außerschulische Bildungsangebote einzuplanen. Der Raum muss für intensives Arbeiten für z.B. Hausaufgabenbetreuung oder Kursangebote geeignet sein. Außerdem wird er als Computer- u. Medienraum regelmäßig genutzt werden. Der Bodenbelag soll strapazierfähig und leicht zu reinigen sein. Die Ausstattung des Raumes mit Datenleitungen (ca. 6 PC-Arbeitsplätze) und ein Antennenanschluss ist vorzusehen. Für eine entsprechende Belichtung ist zu sorgen.

### **Gruppenraum Mädchengruppe:**

Ein Gruppenraum soll vorrangig für Mädchen zur Verfügung stehen. Zwei Netzwerkanschlüsse sowie ein TV-Anschluss sind einzuplanen.

Lagerraum zu den Gruppenräumen: Den vorgenannten Gruppenräumen ist ein Lagerraum zuzuordnen.

### **Büro:**

Die Räumlichkeit muss sich für drei Arbeitsplätze eignen. Der Büroraum ist zentral im Haus zu situieren. Die räumliche Nähe zum Café/Mehrzweckraum bietet sich an, um den Überblick über die Geschehnisse im Haus zu behalten. Eine ausreichende Anzahl

von Steckdosen muss zur Verfügung stehen. Die Ausstattung mit Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle und Anschlüsse für Telefon und Faxgerät sind vorzusehen. Die Beleuchtung ist entsprechend der Nutzung zu planen. Eine Gegensprechanlage zum Eingangsbereich mit Türöffner muss vorhanden sein.

### 2.1.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm soll wie folgt aussehen:

lfd. Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 NF 1-6 in qm
1	Café inkl. Theke	60,00
2	Küche	20,00
3	Zwei Lager-/Vorratsräume zur Küche (d.h. Vorrat Lebensmittel/Vorrat Getränke getrennt)	10,00
4	Mehrzweckraum	60,00
5	Neben-/Regieraum Mehrzweckraum	20,00
6	Gruppenraum strukturierte Angebote/Beratung/Einzelförderung	20,00
7	Gruppenraum schulergänzende Angebote/Computer/Medien	25,00
8	Gruppenraum Mädchengruppe	18,00
9	Lager zu den Gruppenräumen	10,00
10	Büro	22,00
11	Musikübungsraum (UG)	25,00
12	Werkraum	25,00
13	WC - Jungen	entwurfsabhängig
14	WC - Mädchen	entwurfsabhängig
15	WC-behindertengerecht	entwurfsabhängig
16	WC-Küchenpersonal	entwurfsabhängig
17	Umkleideraum Küchenpersonal	entwurfsabhängig

lfd. Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 NF 1-6 in qm
18	Putzraum	entwurfsabhängig
	Gesamtfläche	315,00

Soweit sich entwurfs- und konstruktionsbedingte Restflächen ergeben, sollen diese als Abstellflächen nutzbar sein.

## 2.2 Funktionelle Anforderungen

### 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei und mit einem behindertengerechten WC zu planen. Ein Personenaufzug ist zu integrieren.

Ein ungestörter Parallelbetrieb sowohl für lärmintensive als auch für beruhigte Zonen muss möglich sein. Die Räume müssen möglichst multifunktional nutzbar sein.

Der Bereich Café, Mehrzweckraum und Sanitäranlagen ist so zu legen, dass er eine räumlich abtrennbare Einheit bildet (z.B. durch Abschließen einer Verbindungstüre).

Der Zugang zu diesem Bereich soll so geplant werden, dass ein Betreten der übrigen Einrichtung ausgeschlossen werden kann.

Das Café ist hell und einladend zu gestalten.

Eine gute Zulieferungsmöglichkeit zum Café/Küche ist einzuplanen.

Ein Windfang ist im Eingangsbereich vorzusehen.

### 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

- Das Erscheinungsbild der Einrichtung (innen und außen), wie auch der Zugang sind hell, freundlich und attraktiv zu gestalten. Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein. Bodenbeläge sind der Nutzung entsprechend aus-zuführen.
- Behindertengerechte Zugänge gem. den DIN-Normen sind zu schaffen.
- Eine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. Datenleitungen) ist zu integrieren.
- Be- und Entlüftungsanlagen bzw. gute Belüftungsmöglichkeiten - insbesondere für das Café, den Mehrzweckraum, für die Küche 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 sowie den verschiedenen organisatorischen, technischen und verwaltungsmäßigen Anforderungen problemlos entsprochen werden kann.
- Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit außen liegendem Sonnenschutz zu auszustatten.
- Die pädagogisch genutzten Räume, v.a. der Cafébereich/Mehrzweckraum sollen über eine gute Akustik verfügen.
- Eine Schallisolierung ist vorzusehen. Generell sind geeignete Lärmschutz-maßnahmen (innen und außen) zu treffen.

- Die Bauausführung soll kinder- u. jugendgerecht und stabil sein. Gestaltungsmöglichkeiten für Besucher und 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, z.B. für Anlieferungen, geöffnet auch feststellbar sein.
- Die Brandschutzauflagen für sog. Sonderbauten sind zu beachten (Versammlungsstättenverordnung).
- Auf die Vorschriften und Auflagen gem. Lebensmittelhygieneverordnung ist zu achten.
- Eine Sicherung des Gebäudes vor Einbrüchen, gemäß den Vorgaben der zuständigen Stelle im Kommunalreferat/Sicherheitstechnik, ist vorzusehen.

### 2.2.3 Anforderungen an die Freifläche

Die im Rahmen der Baugenehmigung geforderten KFZ-Stellplätze, ein Behindertenparkplatz und ausreichend Fahrradabstellplätze sind bereitzustellen. Für die Mülltonnen ist eine überdachte Abstellmöglichkeit einzuplanen.

### 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 Wohngebäude ist zu kontrollieren.

Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauordnung barrierefrei zu gestalten. Ein Aufzug (sperrbar) ist zu integrieren.

Es ist beabsichtigt, bei Vorliegen der sachlichen und fachlichen Voraussetzungen Fördermöglichkeiten aus dem Jugendprogramm der Bayer. Staatsregierung zu beantragen. Eine möglichst ökologische Bauweise gemäß der Richtlinien ist deshalb anzustreben.

### 3. Zeitliche Dringlichkeit

Die bauliche Fertigstellung der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche soll zeitgleich mit der Errichtung der Wohnbebauung im Planungsgebiet erfolgen.