

<b>Nutzerbedarfsprogramm (NBP) IG MÜNCHEN e.V.</b>
--

Bauvorhaben Bezeichnung <b>„Junges Quartier Obersendling“</b> <b>Schertlinstraße 8, 19. Stadtbezirk</b> <b>Nutzerbedarf IG München im Modul 2, Mitte und 4</b>		<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input checked="" type="checkbox"/> Umbaumaßnahme nach Anmietung
Nutzerreferat Sozialreferat	Sachbearbeiterin S-II-KJF/J, S-III-MI/BBQ,	Telefon 233-49618 233-33418
		Datum 27.03.2017

**Informationsgrundlage bzgl. des zusätzlich benötigten Ausbaubedarfs um eine bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.**

### Gliederung

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist – Stand
  - 1.2 Soll – Konzept
  
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Raumprogramm
  - 2.2 Räumliche Anforderungen
  - 2.3 Weitere besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten
  - 2.4 Anforderungen an die Freifläche
  
3. Anmietfläche und Mietpreis

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Ist-Stand – Angebote der Initiativgruppe (IG) München e.V.

Die IG München ist ein großer Münchner Bildungsträger mit dem Schwerpunkt der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund. Sprachkurse und andere Integrationsprojekte werden an mehreren Münchner Standorten und teilweise unter sehr beengten Verhältnissen angeboten. Bei einem Standort in der Karlstraße steht die Kündigung bevor. Als die IG München von dem Projekt „Junges Quartier Obersendling“ erfahren hat, hat sie sich um Räumlichkeiten beworben, um einen Teil der Angebote zu verlagern.

### 1.2 Soll-Konzept

Die IG München möchte in den Gebäudekomplexen der Schertlinstraße 8 folgende Nutzungen unterbringen:

Modul 4      DOrA (Deutsch für Orientierung, Arbeit und Ausbildung für MigrantInnen und Geflüchtete)  
                 DIBA (Deutsch und Integration in Beruf und Ausbildung)  
                 Buntkicktgut

Modul Mitte    FiBS (Frauen in berufsbezogene Sprachkurse)  
                 Kantine als Ausbildungsprojekt (Umsetzung steht noch nicht fest)

Modul 2      Mikado (Jugendhilfeprojekte, v.a. Musik- und Schülernachhilfeprojekt)

Im Modul 2 und 4 sind für die IG München unausgebaute Souterrainflächen zu einem qm-Preis von 6,50 €/qm angemietet (statt 14,90 €/qm ausgebaut). Der Ausbau erfordert eine einmalige Investitionskostenzahlung.

## 2. Bedarfsdarstellung

### 2.1 Raumprogramm

Modul 4 – Untergeschoss (BBD, DIBA, Buntkicktgut)		NGF
	<b>DOrA / DIBA</b>	
5	Unterrichtsräume á ca. 50qm (Akustikdecken)	250
2	Büros á ca. 25qm	50
3	Büros á ca. 18qm	54
	<b>Buntkicktgut</b>	
1	Gruppenraum ca.	35
2	Büros á ca. 18qm	36
	<b>Allgemein</b>	
1	Serverraum	20
	Lagerflächen ca.	80
	Sanitäreanlagen (1 D-WC, 1 H-WC)	
<b>Modul 4 – Erdgeschoss (DOrA, DIBA)</b>		
3	Büros á ca. 18-20qm	60
4	Unterrichtsräume á ca. 50qm	200
1	EDV-Raum ca.	50
1	Pausenraum (zum Flur offen) ca.	40
1	Lehrerzimmer ca.	20
2	Besprechungsräume á ca. 20qm	40
1	Teeküche ca.	12
	Sanitärflächen (6 H-WC, 6 D-WC, Beh.-WC)	

<b>Modul 4 – Nettogeschossfläche gesamt</b>	<b>947</b>
---	------------

<b>Modul Mitte – Erdgeschoss (FIBS)</b>		<b>NGF</b>
4	Büros á ca. 15-18qm	60-65
1	Büro ca.	35
5	Unterrichtsräume á ca. 50qm	250
1	Lehrerzimmer ca.	30
1	Anmeldebereich ca.	30
2	Besprechungs-/Beratungsräume á ca. 25qm	50
1	Teeküche ca.	13
1	Kopier-/Serverraum	10
	Sanitärflächen (1 H-WC, 4 D-WC)	
	Lagerflächen (im UG, evtl. tlw. für Ausbildungsprojekt) ca.	200
<b>Modul Mitte – Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>678-683</b>

<b>Modul 2 – Untergeschoss (Mikado)</b>		<b>NGF</b>
3	Büros á ca. 25qm	75
3	Musikräume á ca. 18qm	54
2	Seminarräume Verbunden durch mobile Trennwand	50
2	Seminarräume á ca. 17-18qm	35
1	Tonstudio ca.	15
2	Bandproben-/Schlagzeugräume á ca. 20qm	40
1	Tanz- und Bewegungsraum ca.	50
1	Gruppenraum mit integrierter kleiner Teeküche ca.	50
1	Sozial-/Besprechungsraum mit Teeküche ca.	20
1	Serverraum	10
	Sanitärflächen (2 Personal-WC, 2 H-WC, 3 D-WC)	
<b>Modul 2 – Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>399</b>

## 2.2 Räumliche Anforderungen

- Gute Be- und Entlüftung
- Strapazierfähiger Boden (Industrieparkett und/oder Linoleum)
- Helle, freundliche und attraktive Raumgestaltung und Ausleuchtung (vor allem auch bei den Souterrainflächen und dort auch in den Fluren)
- Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein.
- Sonnenschutz nach Bedarf
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Aufgabenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Dem Schallschutz/der Nachhallzeit/Hörsamkeit ist besonders Rechnung zu tragen: Die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 18041 (Nachhallzeit/Hörsamkeit) sind anzuwenden. Zum Beispiel: Unterrichts-/EDV-Räume nach DIN 4109 (Decke 53dB, Wände 47 dB, Türen 32dB)
- Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauord. barrierefrei zu gestalten (bei Abweichungen Rücksprache).

## 2.3 Weitere besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten

### Klingelanlage:

Im Modul 4, Modul Mitte und Modul 2: Klingel in jedem Flur mit Stummschaltung

### Kantine als Ausbildungsbetrieb:

Es wird geprüft, ob die Erfordernisse (Umkleideraum, Aufenthaltsraum mit Lichtschacht, Übungsküche, weitere Bedarfe ...) als Ausbildungsbetrieb im Untergeschoss vom Modul 4 erfüllt werden können. Wenn ja, sind die notwendigen Anschlüsse zu erstellen.

### Sonstiges:

Alle drei Module sind mit einem Netz (Voice-over-ip) zu verbinden.

Alle Nutzungseinheiten (auch in den unausgebauten Untergeschossen) sollen grundsätzlich den selben Elektrikstandard erhalten wie in der Mieterbaubeschreibung unter 6.5. beschrieben.

Büroräume alle Module	Alle Büroräume sind für 3 AP auszustatten Je AP 2 Strom- und 2 Netzwerkanschlüsse.
Unterrichts-/Seminarräume alle Module	Je Unterrichts-/Seminarraum: 3 Strom- und 3 Netzwerkanschlüsse Lehrerpult (günstigste Lösung) 1 Anschluss für White-Smartboard-Kombi 1 Beameranschluss an Decke Akustikdecken
EDV-Unterrichtsräume 1x M4 EG und 1x MM EG	Je EDV-Raum: Versorgung von 25 Schüler-PC-Plätzen durch kostengünstige Lösung (Wand, Decke, ...) 3 Strom- und 3 Netzwerkanschlüsse Lehrerpult 1 Anschluss für White-Smartboard-Kombi 1 Beameranschluss an Decke
Gruppenraum Buntkicktgut M4 UG	3 Strom- und 3 Netzwerkanschlüsse
Offener Pausenraum – M4 EG	Normale Elektrikausstattung
Besprechungsräume alle Module	Jeweils 2 Strom- und 2 Netzwerkanschlüsse Akustikdecken
Lehrerzimmer Modul 4 + Mitte	Jeweils 3 Strom- und 3 Netzwerkanschlüsse
Sozial-/Besprechungsraum M2 UG Anmeldebereich – MM	2 Strom- und 2 Netzwerkanschlüsse 3 AP mit je 2 Strom- / 2 Netzwerkanschlüssen
Kopier-/Serverraum alle Module	Jeweils 2 x RJ45 Doppeldose 2 Doppelsteckdosen Belüftungssystem nach Vorschrift
Teeküchen – alle Module	Anschlüsse für Spüle, Spülmaschine, Kühlschrank, 3 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte (siehe auch Baubeschreibung Punkt 6.5)
Musikübungsräume M2 UG	Hoher Schallschutz bei Wänden und Türen Je 3 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Tonstudio M2 UG	Entsprechend notwendiger Schallschutz 2 Strom- und 2 Netzwerkanschlüsse 5 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Bandproben- und Schlagzeugraum – M2 UG	Entsprechend notwendiger Schallschutz! Je 5 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Gruppenraum - M2 UG	5 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Tanz- und Bewegungsraum M2 UG	Industrieparkett 3 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose

#### 2.4 Anforderungen an die Freifläche

Die im Rahmen der Baugenehmigung geforderten KFZ-Stellplätze, ein Behindertenparkplatz und ausreichend Fahrradabstellplätze sind bereitzustellen.

Für die Mülltonnen ist eine gut erreichbare Abstellmöglichkeit einzuplanen.

Ein Bolzplatz und Innencourt für Bunkkicktgut und andere Nutzer ist wünschenswert.

#### 3. Anmietfläche und Mietpreis\*\*\*

Modul	Geschossfläche	Kaltmiete	NK (ca.3,50 €/qm)	Gesamt
Modul 4	UG 842 qm	65.676 €	35.364 €	101.040 €
	EG 744 qm	133.027 €	31.248 €	164.275 €
Modul Mitte	UG 200 qm	15.600 €	8.400 €	24.000 €
	EG 662 qm	118.366 €	27.804 €	146.170 €
Modul 2	UG 601 qm	46.878 €	25.242 €	72.120 €
<b>Gesamt</b>	<b>3.049 qm</b>			<b>507.605 €</b>

\*\*\* Die Fläche wird nach Baufertigstellung durch den Investor noch genau berechnet. Allgemeinflächen (Hausflure, ggf. Sanitärflächen, ...) sind noch nicht abschließend aufgeteilt.



<b>Nutzerbedarfsprogramm (NBP) TRÄGERKREIS JUNGE FLÜCHTLINGE</b>
--

Bauvorhaben			Neubau
Bezeichnung			Erweiterung
„Junges Quartier Obersendling“			
Schertlinstraße 8, 19. Stadtbezirk			
Nutzerbedarf: SchlaU-Angebote im Modul Mitte			X Umbaumaßnahme nach Anmietung
Referat	Sachbearbeitung	Telefon	Datum
Sozialreferat	S-III-MI/BBQ,	233-33410	27.03.2017

**Informationsgrundlage bzgl. des zusätzlich benötigten Ausbaubedarfs um eine bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.**

### Gliederung

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist – Stand
  - 1.2 Soll – Konzept
  
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Raumprogramm
  - 2.2 Räumliche Anforderungen
  - 2.3 Anforderungen an die Freifläche
  
3. Anmietfläche und Mietpreis

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Ist-Stand (Stand Jan. 2016)

Der Trägerkreis Junge Flüchtlinge e.V. bietet mit seinen Angeboten SchlaU, (inkl. Ehemals SchlaU) und SchlaU – Übergang Schule-Beruf unbegleiteten minderjährigen und jungen Flüchtlingen in München seit Jahren erfolgreich eine gezielte, intensive, individuelle Förderung, die es den Jugendlichen bereits nach kurzer Zeit ermöglicht, in das deutsche Regelschul- und Ausbildungssystem einzusteigen. Bei SchlaU können 300 Schülerinnen und Schüler beschult und betreut werden. SchlaU – Übergang Schule-Beruf kümmert sich um den erfolgreichen Übergang von der Schule in den Beruf. Aktuell werden hier zwischen 70 und 100 Jugendliche begleitet.

Im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung wird SchlaU in der Schwanthalerstr. 2 derzeit zu 26%, SchlaU in der Schillerstr. 7 zu 29% und SchlaU – Übergang Schule-Beruf zu 18% der Gesamtkosten durch das Sozialreferat bezuschusst. Der Haushaltsansatz beläuft sich in 2016 insgesamt auf 832.268 €. Aufgrund der extrem beengten räumlichen Situation der drei Projekte ist ein Umzug in das Junge Quartier Obersendling sehr zu begrüßen.

#### **Räumliche IST-Situation der SchlaU-Schule an der Schwanthalerstraße 2**

In der SchlaU-Schule, die insgesamt derzeit über 1.222 qm verfügt, sind 14 Unterrichtsräume zwischen 23 – 41 qm und ein Unterrichtsraum mit 70 qm vorhanden. Dort werden 225 Schülerinnen und Schüler zwischen 9.00 und 16.00 Uhr beschult. Kein Klassenzimmer verfügt über Schallschutz. Die kleinen Klassenzimmer sind nur mit 10 Schülerinnen und Schülern nutzbar. In den beengten Klassenräumen sind handlungsorientierter Unterricht und differenzierende Unterrichtsmethoden nur sehr eingeschränkt möglich. Unterricht, in dem die Schülerinnen/Schüler beispielsweise eigenständige Versuche zu physikalischem Grundwissen unternehmen, findet mitunter auf dem Gang statt. Die Förderung autonomer Lernformen ist aufgrund mangelnden Stauraums für entsprechendes Lehr- und Lernmaterial ebenfalls kaum möglich.

Die SchlaU-Schule verfügt darüber hinaus nur über einen einzigen Fachunterrichtsraum (Computerraum), der weniger Arbeitsplätze zur Verfügung hat, als die durchschnittliche Schülerzahl pro Klasse bräuchte. Die Fächer Physik, Chemie, Biologie, Informatik und Kunst können nur behelfsmäßig unterrichtet werden, obwohl diese in der Stundentafel der Mittelschulen und Berufsvorbereitung vorgesehen und teilweise prüfungsrelevant sind. Die Fächer Musik, Sport, Technik/Werken und Hauswirtschaft können gar nicht in der Schule unterrichtet werden, obwohl diese in der Stundentafel der Mittelschulen und Berufsvorbereitung vorgesehen und teilweise prüfungsrelevant sind.

Pausen- und Aufenthaltsräume für Schülerinnen und Schüler stehen derzeit gar nicht zur Verfügung. Die Jugendlichen bleiben in der Pausen im Klassenzimmer, drängen sich auf den Gängen oder gehen auf die Schwanthalerstraße.

Nachmittags werden die oben genannten 15 Unterrichtsräume (16.00 – 20.00 Uhr) für Schüler-AGs (z.B. Musik, Computerkurs, Wahikurse, Schülerzeitung, etc.) sowie für Einzelgespräche, Nachhilfe mit ca. 200 Ehrenamtlichen und Hausaufgabenbetreuung, Mitarbeiterbesprechungen und Lehrerkonferenzen genutzt. Dringend benötigt werden Lernplätze für Jugendliche, die z.B. in Gemeinschaftsunterkünften, Erstaufnahmeeinrichtungen oder Notunterkünften kein geeignetes Lernumfeld zur Verfügung haben sowie Räume für Nachhilfe. Die ehrenamtliche Nachhilfe findet derzeit in Cafés oder öffentlichen Bibliotheken statt. Es ist für die ganze Schule ein Gesprächsraum vorhanden, der für Förderunterricht in Kleingruppen sowie alle Arten von Einzelgesprächen genutzt wird.

Fünf Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen und die Ehrenamtskoordination teilen sich drei Büros (13, 20, 21 qm). Einzelgespräche mit Schülerinnen und Schülern oder für die Beratung von Ehrenamtlichen sind dort nicht möglich. Das Büro der Schulpsychologin hat 10 qm. Die Schulleitung (Leitung und zwei Stellvertretungen) und Schulsekretariat benutzen zwei Büros (10 qm und 22 qm). Es gibt keinen Wartebereich für neu anzumeldende oder Beratung suchende Schülerinnen und Schüler. Die vorhandenen zwei Lehrerzimmer (63 qm und 31 qm) sind mit 14 Schreibtischen und vier Computerarbeitsplätzen ausgestattet. Das ist für die 40 Lehrkräfte nicht ausreichend. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen sich Ar-

beitsplätze teilen, es gibt keine Pausen-, Aufenthalts- oder Essensräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter trotz meist ganztägiger Anwesenheit und sehr belastender Tätigkeit. Darüber hinaus stehen keine ausreichenden Waschräume (insgesamt vier Toiletten für alle) zur Verfügung.

Ein Lager (10 qm) dient für alle Materialien, die gesetzlich notwendig aufbewahrt werden müssen, zur Aufbewahrung von Putz- und Reinigungsmaterial sowie aller anderen Gegenstände zur Verwahrung.

### **Räumliche IST-Situation der SchlaU-Schule, Schillerstraße 7**

SchlaU verfügt aktuell über 397 qm. Derzeit sind die fünf Unterrichtsräume bei SchlaU zwischen 25 und 45 qm groß, d.h. sie sind bei Klassengrößen zwischen 12 und 16 Schülern relativ klein. Dies schränkt die pädagogischen Möglichkeiten stark ein: Es ist kein Platz für angemessen große Tafeln (Flügeltafel) und Schränke oder Ablagen. Auch bei SchlaU entsteht viel Unterrichtsmaterial, das selbst erarbeitet wurde, da nicht auf vorgefertigte Lehrwerke für die Zielgruppe zurückgegriffen werden kann. Unterjährige Umstufungen, die zum Erfolgskonzept des schulanalogen Unterrichts gehören, können aufgrund bereits regulär überfüllter Räume nicht erfolgen. Schallschutz ist in den aktuellen Räumlichkeiten nicht gegeben. Fenster können nicht geöffnet werden. Es gibt zwei Toiletten für ca. 100 Personen.

Das Nachbetreuungsprogramm der SchlaU-Schule existiert seit 2011 und hat derzeit sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (vier Lehrkräfte, drei Sozialpädagoginnen und -pädagogen). Die Lehrkräfte teilen sich ein Büro von 26 qm in den Räumlichkeiten der SchlaU-Schule, in dem auch die Materialsammlung untergebracht ist. Unterstützt werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von einer Vielzahl Ehrenamtlicher und gelegentlich auch Praktikantinnen/Praktikanten. Pro Schuljahr nehmen 70 bis 100 Ehemalige am Programm teil.

## **1.2 Soll-Konzept**

Die derzeitigen Größen der Klassenzimmer sind weit entfernt von der empfohlenen Raumgröße von 2 qm pro Schüler (siehe Schulbauverordnung der Bayerischen Staatsregierung, §2 Abs 1), bzw. 3,5 – 4,5 qm pro Schülerin/Schüler (siehe Montag Stiftungen Urbane Räume u.a., Leitlinien für Leistungsfähige Schulbauten in Deutschland).

Die im Jungen Quartier Obersendling den Projekten des Trägerkreises Junge Flüchtlinge e.V. zukünftig zur Verfügung stehende Fläche mit einem Umfang von ca. 4.039 qm erfüllt den notwendigen Flächenbedarf. Das, aufgrund des vorgegebenen Raums im Modul Mitte entwickelte Raumprogramm ist unter Punkt 2.1 zusammengefasst.

Positiv auf den Schulbetrieb wirkt sich künftig aus, dass Schülerinnen und Schüler, Lehr-, Betreuungs- und Verwaltungskräfte nicht mehr auf zwei Standorte verteilt sind. Die mit der Anmietung der Schertlinstraße erreichte Planungssicherheit für 22 Jahre ist für Zuschussnehmer als auch Zuschussgeber sehr zu begrüßen.

Bei SchlaU - Übergang Schule-Beruf ist mit der räumlichen Ausweitung die Erweiterung des Angebotes für alle 300 SchlaU-Schüler beabsichtigt. Die Arbeit mit den vielen Ehrenamtlichen bekommt künftig einen eigenen Platz.

## **2. Bedarfsdarstellung**

### **2.1 Raumprogramm Modul Mitte**

<b>Zuschussrelevante Fläche SchlaU-Schule/SchlaUzubi/Verwaltung</b>		<b>NGF</b>
20	Klassenzimmer à ca. 50 qm	980
20	Lernplätze à ca. 7,5 qm	150
4	Arbeitsräume SchlaU-Übergang Schule-Beruf à ca. 25 qm	100
8	Büros à ca. 20 qm	170
3	Pausenräume à ca. 50 qm	150
1	Mädchenpausenraum	30
4	Lehrerzimmer (ca. 40 – 50 qm)	175

2	Technische Fachräume á ca. 50 qm	100
1	EDV-Raum	40
1	SMV-Raum	35
1	Ehrenamtlichenraum	55
1	Bibliothek	80
3	Teeküchen à 15 qm > Jetzt eine Teeküche á 45 qm	45
1	Teamsitzungsraum	55
1	Fachschaftszimmer	55
8	Besprechungsräume à ca. 8-30 qm	130
3	Sekretariat/Schulleitung	75
1	Pausenraum bzw. Aula bzw. Café mit Teeküche	240
1	Erste-Hilfe-Raum	10
4	Lager-/Vorbereitungsräume	35
3	Kopierräume à 10 qm > Jetzt: Kopiernischen im Flur	0
1	Serverraum	10
	Sanitärfläche	
<b>Zuschussrelevante Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>2.720</b>
<b>Eigenfinanzierte Fläche für SchlaU-Zukunftswerkstatt</b>		<b>NGF</b>
4	Büros á 18 – 26 qm	95
1	Lernwerkstatt	25
1	Plenarraum ca.	55
1	Fortbildungsraum	55
1	Teeküche	15
1	Kopierraum	8
1	Lager	12
	Sanitärfläche	
<b>Eigenfinanzierte Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>265</b>

## 2.2 Räumliche Anforderungen

Im Beschluss zum „Jungen Quartier Obersending“ vom 01.03.2016 ist festgehalten, dass der Trägerkreis Junge Flüchtlinge seine Ausbauanforderungen (einmalige Investitionskosten) selbst trägt. Die zusätzlichen baulichen Bedarfe werden vom Trägerkreis Junge Flüchtlinge direkt beim Investor angemeldet.

Einer Zuschusserweiterung für die höheren Mietkosten hat der Stadtrat ebenfalls bereits am 01.03.2016 zugestimmt.

## 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 gut erreichbare Abstellmöglichkeit einzuplanen.

## 3. Anmietfläche und Mietpreis \*\*\*

Modul	Geschossfläche		Gesamt p.a.
Modul Mitte, zuschussrelevant	1.-2.OG	4.039 qm	901.411 €
Modul Mitte: eigenfinanziert	EG	352 qm	77.722 €
<b>Gesamt</b>		<b>4.391 qm</b>	<b>979.133 €</b>

\*\*\* Die Fläche wird nach Baufertigstellung durch den Investor noch genau berechnet. Allgemeinflächen (Hausflure, ggf. Sanitärflächen, ...) sind noch nicht abschließend aufgeteilt.

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

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort <b>„Junges Quartier Obersendling“</b> <b>Modul Mitte – Offene Kinder- und Jugendeinrichtung</b> <b>19. Stadtbezirk, Thalkirchen-Obersendling-</b> <b>Forstenried-Fürstenried-Solln</b>  Projekt Nr. (PS/POM) :	<input type="checkbox"/> Neubau  <input type="checkbox"/> Erweiterung  <input checked="" type="checkbox"/> Umbaumaßnahme nach Anmietung
Nutzerreferat / Sachbearbeiterin / Sozialreferat /	Telefon / 233-49591, -34379
	Datum 23.03.2017

### Gliederung des Nutzerbedarfsprogrammes

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1. Ausgangslage JQO - History  
Entscheidung zur Verlagerung des Cafe Netzwerk in das JQO
  - 1.2 Ist - Stand
  - 1.3 Soll - Konzept
  - 1.4 Alternative Lösungsmöglichkeiten
  
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Räumliche Anforderungen
    - 2.1.1 Nutzeinheiten
    - 2.1.2 Raumprogramm
    - 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 die Freifläche
    - 2.2.4 Besondere Anforderungen
  
3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlage:  
Raumprogramm

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Ausgangslage JQO - History

Das Junge Quartier Obersendling soll ein vielfältiges Integrationsprojekt werden, welches junge Menschen in Aus- und Weiterbildung mit und ohne Fluchthintergrund und die ortsansässige Jugend bzw. generell die jungen Anwohnerinnen und Anwohner aktiv zusammen führt, insbesondere auch hinsichtlich des Umgangs mit Vielfalt und der beruflichen Orientierung.

In dem großen, derzeit leerstehend Gewerbekomplex soll einerseits Büroraum geschaffen, andererseits die Unterbringung junger Menschen möglich werden. Durch die Anbindung vielfältiger Angebote an den Campus wird sich der inklusive, integrative und (berufs-)bildende Charakter des jungen Quartiers besonders heraus kristallisieren.

In diesem Kontext gab der Oberbürgermeister 2015 den Startschuss für das Pilotprojekt „JQO“ - „Junges Quartier Obersendling“. Er kündigte an, dass auf dem ehemaligen Rechenzentrums- und Verwaltungsgelände der Siemens AG ein Quartier rund um ein Kultur- und Begegnungszentrum kombiniert mit jungem Wohnen für minderjährige Flüchtlinge, Studentinnen und Studenten sowie Auszubildenden entstehen solle.

### **Entscheidung zur Verlagerung des Cafe Netzwerk in das JQO**

Das Cafe Netzwerk des Kreisjugendring München ist eine überregionale Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit mit dem Schwerpunkt Neue Medien für ganz München. Sie ist seit dem 16. Dezember 1994 im Untergeschoß des Berufsbildungszentrums für Bau und Gestaltung in der Luisenstr. 11 untergebracht. Teenagern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen wird sieben Tage in der Woche der Zugang zu Neuen Medien und Internet ermöglicht. Dabei bietet das Cafe Netzwerk Unterstützung bei der kritischen Nutzung und Aneignung von Medien, gibt Hilfen zur Lebensbewältigung und die Möglichkeit zu selbstbestimmter Freizeitgestaltung. Das Cafe Netzwerk ist Plattform und Infopool für medienpädagogische Themen und Projekte im Feld der offenen Kinder- und Jugendarbeit in Kooperation mit Schulen sowie in generationsübergreifenden Projekten. Es initiiert und unterstützt medienpädagogische Projekte, Elternabende, Workshops, Fachvorträge und offene sozial- und medienpädagogische Angebote im regionalen und überregionalen Bereich. Zudem ist das Cafe Netzwerk Beratungseinrichtung und Koordinierungsstelle für Münchner Einrichtungen für den „compass“, einem mehrstufigen Modell zur Förderung von Medienkompetenz. Darüber hinaus sind Mitarbeiter\_innen der Einrichtung als Vertretung im Netzwerk „Inter@ktiv“ mitverantwortlich tätig. Zu den Zielgruppen gehören auch Besucher\_innen, Mitglieder und haupt- und ehrenamtliche Mitarbeiter\_innen von Jugendverbänden und Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit; sowie Schulen, Kindertagesstätten und Mitarbeiter\_innen von Bibliotheken.

Aufgrund einer langjährigen Sanierungsphase der Thomas-Wimmer-Schule in der Luisenstraße 9 - 11 wurde sowohl von Seiten des Stadtjugendamtes als auch von Trägerseite intensiv eruiert und überprüft, welche alternativen Standorte in dieser Zeit geeignet wären. Der Umzug des Cafe Netzwerk während der Bauzeit in Räumlichkeiten des „Jungen Quartiers Obersendling“ war letztlich auch eine Entscheidung dafür, das umfangreiche und stadtweit viel genutzte Angebotsspektrum des Trägers für die Zielgruppen abzusichern. In der Sitzung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und Sozialausschusses vom 01.03.2016 wurde der Beschluss gefasst, die Einrichtung während der Großbaumaßnahme der Städtischen Beruflichen Schulen an der Luisenstr. 9 – 11 in die Räumlichkeiten des JQO auszulagern. Dies wurde am 16.03.2016 in der Vollversammlung bestätigt.

## 1.2 **Ist-Stand**

### **Bedarf Jugendeinrichtung im Quartierszentrum**

Um das Konzept „Junges Quartier“ umsetzen zu können, ist eine offene – in den Stadtteil und die Stadt hineinwirkende – Jugendeinrichtung eine absolute Notwendigkeit. Die Jugendeinrichtung gewährleistet, neben einem Teil der Angebote der IG München, dass sich nicht nur am Tag im Rahmen der verschiedenen Bildungsangebote junge Menschen auf dem Gelände bewegen und miteinander leben, sondern dass auch am Nachmittag und Abend die Räume durch ein offenes und integratives Angebot genutzt werden und zur Lebendigkeit des Quartiers beitragen.

Um die Kosten dieser Jugendeinrichtung in einem vertretbaren Rahmen zu halten, schlug das Sozialreferat vor, **die bereits durch den Stadtrat am 06.10.2015 genehmigte Planung einer offenen Kinder- und Jugendeinrichtung auf dem EON-Gelände, auf dem Gelände des Jungen Quartiers zu realisieren.** Der neue Standort ist nur 300 m vom Standort der bisherigen Planung entfernt und ist für die Zielgruppe der 10 – 17jährigen Kinder und Jugendlichen gut erreichbar. Der Bedarf für ein regionales Angebot hat sich ggü. den Ausführungen im Beschluss vom 06.10.2015 nicht geändert.

### **Überregionaler Bedarf**

Die jugendkulturellen Bedarfe in Obersendling und die Bedarfe und Bedürfnisse der künftigen Nutzer des Jungen Quartiers (junge Flüchtlinge und Schüler der SchlaUSchule, Berufsschüler und die Besucher von weiteren multikulturellen Projekten lassen einen deutlich zusätzlichen Mehrbedarf erwarten. Hier sind zu nennen: 850 Berufsschüler\_innen pro Schultag, 300 Schüler\_innen der SchlaUSchulen pro Schultag, 325 junge Menschen, welche im Modul 2 während ihrer Ausbildung leben, Kurs- und Projektteilnehmer\_innen der IG München Projekte, Besucher\_innen aus dem Stadtteil und Stadtgebiet bei (Kultur-)Veranstaltungen und jugendliche Besucher aus der Verlagerung des Medienprojektes Café Netzwerk aus dem Berufsschulkomplex an der Luisenstraße.

### **Regionaler Bedarf**

Zum regionalen Bedarf für eine offene Kinder- und Jugendeinrichtung in der Schertlingstraße verweisen wir auf den Stadtratsbeschluss vom 06.10.2015 auf Seite 3 „prognostizierter Bestand und Prognosen in o.g. Stadtviertel 2020 bis 2030“.

Für das Wohnquartier „am Südpark“ wurde seitens des Sozialreferat / Stadtjugendamt eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit mit einer Nutzfläche von 315,00 m<sup>2</sup> (NF 1-6 gemäß DIN 277, BGF 567 m<sup>2</sup>) angemeldet und vom Stadtrat befürwortet.

Da das Junge Quartier Obersendling hauptsächlich von älteren Jugendlichen und jungen Erwachsenen genutzt wird, ist bei der zukünftigen detaillierten Konzepterarbeitung der Kinder- und Jugendeinrichtung besonders darauf zu achten, dass das Angebot für die Zielgruppe der 10 – 14jährigen Berücksichtigung findet. Nach Rücksprache mit dem Stadtjugendamt und dem möglichen Träger der zukünftigen Einrichtung – dem KJR München Stadt – wird dies jedoch als pädagogisch lösbar angesehen und ist über das Öffnungszeiten- und Angebotsmanagement sicher zu stellen.

## 1.3 **Soll-Konzept**

Neben der Neusituierung für die Kinder- und Jugendeinrichtung (ehemals Boschetsriederstraße, EON), soll im Modul Mitte ebenfalls noch das Café Netzwerk interim-

weise, während der Umbauarbeiten an den Berufsschulen Luisenstraße untergebracht werden. Da für das Café Netzwerk der KJR München Stadt bereits die Trägerschaft hat, wäre ein zweiter Träger für die Kinder- und Jugendeinrichtung eine weitere Schnittstelle. Aufgrund der bereits jetzt schon sehr komplexen Nutzung des Erdgeschosses im Modul Mitte, hat der Stadtrat entschieden, die Trägerschaft für die gesamte Kinder- und Jugendeinrichtung an den KJR München Stadt zu vergeben.

### **Zielgruppenspektrum**

Durch das Modell „3 in 1“ (drei verschiedene Zielgruppen in einem Raumkonzept) ist eine große Spreizung bezüglich des Alters der zu erwartenden Besuchergruppen für die Kinder- und Jugendeinrichtung zu erwarten. Es soll die Zielgruppe der 10 – 17jährigen angesprochen werden (Jugendcafé), ältere Jugendliche und junge Erwachsene (Café Netzwerk) und Besucher der „jugendkulturellen Mitte“ (Studenten, Schüler, Azubis – die im Schnitt über 17 Jahre alt sind).

Dazu kommt noch eine breite Fächerung in der kulturellen Herkunft der künftigen Besuchergruppen.

### **Öffnungszeiten**

Abgeleitet aus den drei Angebotsschwerpunkten der Kinder- und Jugendeinrichtung werden klassische Öffnungszeiten, wie wir sie von gängigen Freizeiteinrichtungen kennen, obsolet. In der Praxis wird eine 7-Tage-Öffnung von ca. 13.00 bis 23.00 Uhr angestrebt. In Ausnahmefällen (Schulklassenprogramme) ergänzen Vormittagsöffnungszeiten und einzelne Kulturevents in den Abendstunden über 23.00 Uhr hinaus das Angebotsspektrum der Einrichtung.

Möglichkeiten der Fremdnutzung durch Initiativen und Akteure aus dem Stadtteillumfeld (z.B. Chor- und Tanzgruppen) werden durch das geplante Raumkonzept ermöglicht.

Ein Raumzugangs- und Öffnungszeitenmanagement sowie entsprechende Angebotsstrukturen zum 'Hineinwachsen' (z.B. über „Kinderreporter“) müssen konzeptionell entwickelt werden.

#### **1.4 Alternative Lösungsmöglichkeiten**

Mangels alternativer geeigneter Standorte werden keine alternativen Lösungsmöglichkeiten gesehen.

#### **2. Bedarfsdarstellung**

##### **Flächenbedarf**

Das Konzept sieht für die drei Angebotsbereiche neben einem großen Veranstaltungssaal vor allem eine Cafeteria mit Theke, Workshop- und Gruppenräume, einen Raum für geschlechtsspezifische Angebote, einen Medien- / EDV-Raum und Büros vor. Ein Teil des Untergeschosses wird noch keiner konkreten Nutzung zugeordnet und soll gemeinsam mit den späteren Besucherinnen und Besuchern bedarfsgerecht entwickelt werden. Das detaillierte Raumprogramm ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Um den offenen Charakter vom Modul Mitte zu betonen, ist auf der Südseite eine große Terrasse mit ca. 400 qm geplant und bei der Freiflächenplanung sind Nutzungen für Sport und Bewegung nach den gegebenen Möglichkeiten, z.B. Basketball-Körbe, Tischtennisplatten, Volleyballfeld u.ä. zu berücksichtigen.

## 2.1 Räumliche Anforderungen

### 2.1.1 Nutzeinheiten

Die neu zu errichtende offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche soll verschiedene 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 Rückzugsräumen bieten für:

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

Da sich die grundsätzlich und konzeptionell einem Angebotsbereich zuzuordnenden Räume zum Teil im anderen Gebäudeteil befinden und Räume zum Teil auch von beiden Angebotsbereichen genutzt werden, sind die Räume im Folgenden mit diesen Abkürzungen gekennzeichnet: JC=Jugendcafé, CN=Café Netzwerk.

Die Räume sollen im einzelnen folgenden Anforderungen genügen:

#### **Gebäudeteil West: „Jugendcafé“ plus „Jugendkulturelle Mitte“**

##### **Café mit Theke, Teeküche und integriertem Flur (JC), ca. 100 qm:**

- Dieser Raum soll einerseits eine offene Treffmöglichkeit mit Cafébereich bieten. Andererseits soll sich der Raum für größere Veranstaltungen durch eine stabile mobile Trennwand mit dem angrenzenden Saal verbinden lassen.
- 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.
- Die Theke ist mit Wasseranschluss, Geschirrspüler (halbgewerblich), Spülbecken, absperrbarem Kühlschrank und zwei absperrbaren Auszugskühlschränken 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.
- Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen sollen gut situiert werden können, um ein Angebot für die Mittagsversorgung 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 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 Bodenbelag ist zu wählen – bevorzugt Industrieparkett, ggf. farblich abgestimmt zum Bodenbelag des Mehrzweckraumes.
- Der Zugang zu diesem Raum ist offen und freundlich zu gestalten.
- Die sanitären Einrichtungen sollen auf kurzem Wege erreichbar sein.
- Vorgelagert befindet sich die Terrasse zum Modul-Mitte.

### **Teeküche – integriert in das Café mit Theke (JC):**

- Die Küche ist zur Nutzung im Sinne einer Teeküche vorgesehen, da eine Versorgung aller Einrichtungen über die Kantine geplant ist.
- Es werden im Wesentlichen Getränke und abgepackte Snacks verkauft, für diese Waren wird Stauraum benötigt.
- Für einen später eventuell erforderlichen vollständigen Kucheneinbau müssen die installatorischen Anschlüsse (Elektro und Sanitär) in diesem Bereich vorgehalten werden.
- Vorzusehen ist die Installation einer vollständigen Küche, falls das Projekt Kantine nicht verwirklicht werden sollte – und zwar für eine komplette Küchenzeile mit großer Kühl-Gefriereinheit, Doppelspülbecken, Gewerbe-Herd (halbgewerblich), Gastropülmaschine (halbgewerblich), extra Handwaschbecken, Dunstabzug, Mikrowelle und Hängeschränke.

### **Werkraum (JC), ca. 20 qm:**

- 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.

### **Büros 1, 2 (CN) und 3 (JC), jeweils ca. 18 qm:**

- für je 2 Arbeitsplätze.
- Für Telefon, FAX und Internetzugang sind die entsprechenden Datenleitungen vorzusehen.
- Die Büros werden mit Schreibtischen, Regalen und einem abschließbaren Schrank ausgestattet.
- Die Beleuchtung ist entsprechend dieser Nutzung zu planen.

### **Geschlechtsspezifische Angebote (CN+JC), ca. 21 qm:**

- Der Raum dient, je nach Bedarf, für Mädchen oder Jungen als Ruhe- und Rückzugsraum, sowie für geschlechtsspezifische Angebote.
- Zwei Netzwerkanschlüsse sowie ein TV-Anschluss sind einzuplanen.

### **Büro 4 (CN), ca. 24 qm:**

- für 2 Mitarbeiter/innen der Stabstelle Medien
- vorzusehen sind alle üblichen Leitungen und EDV-Anschlüsse, siehe Büro 1 bis 3
- Anschluss für ein Kopiergerät

### **Lager (JC), ca. 24 qm:**

- zu den Räumen des Jugendcafés und insbesondere für den Werkraum

### **Lager, backstage, Nebenraum zur Bühne (JC), ca. 19 qm:**

- die mobile Bühne und das Musikequipment werden dort gelagert
- ebenso Stühle und Tische zur Theaterbestuhlung

#### **Garderobe (JC), 10 qm:**

- mit feststellbaren Doppelflügeltüren

#### **Saal (JC), ca. 150 qm:**

- Der Saal soll direkt im Anschluss an den Cafébereich liegen und sich mit diesem durch eine mobile Trennwand, zur effektiven Raumerweiterung, verbinden lassen.
- Der Bereich Café mit Saal soll von den restlichen Räumlichkeiten abgrenzbar sein, damit eine Mehrfachnutzung möglich ist und diese außerhalb der Öffnungszeiten externen Nutzer/Innen, Gruppen und Initiativen aus dem Stadtteil zur Verfügung gestellt werden kann.
- Café und Saal müssen von außen barrierefrei erreichbar sein. Die Sanitäranlagen müssen zugeschaltet werden können.
- Der Raum wird überwiegend für kulturelle Veranstaltungen wie Theater, Musik und Filmvorführungen, sowie für Seminare und Workshops regelmäßig genutzt werden. Raumgröße und Raumhöhe müssen auf diese Nutzungen Bezug nehmen.
- Der Raum soll auch für sportliche Aktivitäten wie Tischtennis, Ballspiele, Hip-Hop, breakdance, Tanzkurse, Gymnastik, Partys etc. genutzt werden können, d.h. es soll nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen.
- 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. Beleuchtung und den Bühnenvorhang, anbringen zu können.
- Dem Mehrzweckraum ist ein Nebenraum zuzuordnen. Stühle, mobile Bühne und Musikequipment werden dort gelagert.
- Ein strapazierfähiger und leicht zu reinigender Bodenbelag ist zu wählen.
- Eine geeignete Belüftungsmöglichkeit muss gegeben sein.
- Der Wandverputz und -anstrich soll glatt sein.
- Der Raum muss verdunkelt werden können. Ideal wäre die Möglichkeit der Volilverdunkelung 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.

#### **Flur (JC):**

- der Flächenanteil ist entwurfsabhängig zu planen
- Jugendcafé, Küche und Saal sind mittels einer Flügeltüre mit Feststellfunktion vom Flur abtrennbar zu unterteilen, damit in den Büros ein ruhiges Arbeiten möglich ist

#### **Sanitärbereich für die beiden Gebäudeteile/für alle Angebotsbereiche (JC+CN):**

- Für Jungen und Mädchen sind getrennte Toiletten vorzusehen.
- Die behindertengerechte und v.a. rollstuhlgerechte Toilette ist jeweils inklusiv zu planen und zu integrieren.
- Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist eine eigene Personaltoilette einzuplanen.

### **Musikübungsraum im UG („Jugendkulturelle Mitte“):**

- Das Untergeschoss wird im ersten Schritt unausgebaut, d.h. ohne eigenen Musikübungsraum, angemietet.
- Im Rahmen des Belegungsmanagements wird zwischenzeitlich die Mitnutzung des Musikraums im Modul 2 (Teil des Raumprogramms der IG München), in die Wege geleitet.
- Für die spätere Planung:  
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.

### **Putzraum:**

- Dieser Raum ist – entwurfsabhängig – im Sinne eines geplanten Gesamtreinigungskonzeptes für alle Mieter im Modul Mitte, ggf. im Untergeschoss vorzusehen.
- In diesem Raum werden Anschlüsse für ein Ausgussbecken und für eine Waschmaschine benötigt, sowie ausreichend Platz für einen Putzwagen.

### **Gebäudeteil Ost: „Café Netzwerk“**

#### **Besprechungsraum (JC), ca 27 qm:**

- Für größere Besprechungen, zur Vorbereitung von Schulungen und Workshops ist ein Besprechungsraum für mindestens 12 Personen notwendig.
- Es werden Anschlüsse für Beamer, Laptop, Leinwand, Smartboard, Apple TV/Chrome Cast, Soundanlage, unverzichtbar benötigt.

#### **Workshops, Gruppenraum (JC+CN), ca. 30 qm:**

- dieser Gruppenraum wird vorrangig für strukturierte Angebote für Kinder und Jugendliche genutzt.
- der Raum ist für schulbezogene und außerschulische Bildungsangebote einzuplanen, er muss für intensives Arbeiten für z.B. Hausaufgabenbetreuung oder Kursangebote geeignet sein.
- Zusätzlich wird der Raum für Beratungsgespräche, Einzelfallhilfe, Nachhilfe und Bewerbungstrainings verwendet.
- Für eine gute Belichtung ist zu sorgen.

#### **Büro 5 „webmaster“ (CN), ca. 20 qm:**

- Die Räumlichkeit muss sich für drei bis vier Arbeitsplätze eignen. Der Büroraum ist zentral im Haus zu situieren.
- 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.
- Schränke/Regale müssen gut situiert werden können.

### **Pädagogische Küche (CN+JC), ca. 23 qm:**

- Die Versorgung der Besucher/innen des Café Netzwerk, sowie das gemeinsame pädagogische Kochen in der Gruppe muss von dieser Küche aus möglich sein.
- Die Küche dient zur Versorgung des Cafébetriebes und für Aktionen mit der Zielgruppe. Dafür sollte genügend Platz in der Küche vorhanden sein.
- Die Kücheneinrichtung ist funktional und massiv zu gestalten. Die Küche ist generell mit genügend Stauraum auszustatten. Einige Hängeschränke müssen abschließbar sein
- Vorzusehen ist eine komplette Küchenzeile mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Doppelspülbecken, Handwaschbecken, Gewerbe-Herd, Gastro - Spülmaschine, Dunstabzug, Mikrowelle etc.
- abschließbare Durchreiche und Verbindungstür zum Thekenbereich

### **Lager, ca. 11 qm:**

- der Küche ist ein Lagerraum zuzuordnen.

### **Cafébereich/Theke/Netzwerkraum (CN), ca. 45 qm:**

- Im Cafébereich ist an geeigneter Stelle eine Theke zur Küche hin zu integrieren, damit der Cafébereich gegebenenfalls mit wenig Personal betrieben werden kann.
- Die Theke ist mit Wasseranschluss, Geschirrspüler (halbgewerblich), Spülbecken, abschließbarem Kühlschrank und zwei abschließbaren Auszugskühlschränken für Getränkeflaschen auszustatten. Geeignete Hängeschränke (abschließbar) für das Thekengeschirr sind vorzusehen. Die Theke muss in Teilbereichen für Behinderte unterfahrbar ausgebildet sein. Eine Gegensprechanlage zur Eingangstür ist im Bereich Theke einzuplanen.
- Die Theke ist eine wichtige Anlaufstelle für die Zielgruppe. Hier können sie sich mit Speisen und Getränken versorgen sowie sich über die Nutzung der verschiedenen medienpädagogischen Angebote informieren und anmelden.
- Über diesen als vollwertigen Arbeitsplatz gestalteten Thekenarbeitsplatz erfolgt auch die Licht- und Tonsteuerung für das Café.
- Im seitlichen Anschluss an den Thekenbereich – vor dem Schulungsraum – soll es einen offenen Bereich mit bis zu 6 PC Anschlüssen geben: dieser Bereich wird als offener Begegnungs- und Netzwerkraum genutzt.
- Für eine gute Belichtung ist zu sorgen.

### **Cafébereich/Gemeinschaftsraum, (CN), ca. 105 qm:**

- Dieser Raum im Anschluss an den Thekenbereich dient als Café und Gemeinschaftsraum
- Tische und Stühle sollen entsprechend gut situiert werden können
- Das Café steht der Zielgruppe als niedrighschwelliger offener Treff und bei Bedarf für strukturierte Angebote zur Verfügung.
- Der von den restlichen Räumen abgrenzbare Cafébereich soll auch für eine Überlassung an Fremdnutzer aus dem medienpädagogischem Umfeld und für Selbstöffnungen durch die Zielgruppe genutzt werden.
- Antennen-/TV-Anschluss erforderlich

### **Workshops, Schulungs- und Gruppenraum, ca. 60 qm:**

- Der Bedarf an Workshops, Schulungen und Vorträgen zu medienpädagogischen Themen wächst ständig. Für die Deckung dieses Bedarfs ist ein Schulungsraum erforderlich.

- wird ausgestattet mit 25 bis 30 Computerarbeitsplätzen, Leinwand, Beamer, Smartboard, Mikros, Soundanlage, Schnittstellen für diverse (Apple TV, ChromeCast etc) Geräte. Der Schulungsraum wird täglich, mindestens 5 mal die Woche genutzt.
- Der Schulungsraum soll von den restlichen Räumlichkeiten abgrenzbar sein, um einen parallelen Betrieb (Café/Offener Betrieb) zu ermöglichen.

#### **Netzverteilteraum:**

- dieser Raum ist – entwurfsabhängig – im Untergeschoss vorzusehen

#### **Serverraum:**

- dieser Raum ist – entwurfsabhängig – im Untergeschoss vorzusehen
- Benötigt wird ein Serverraum mit Serverschrank und entsprechenden Anschlüssen.
- Für den Raum ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage notwendig.

### 2.1.2 Raumprogramm

siehe Anlage 1

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.

Café mit Theke und Saal des Jugendcafés entsprechen den Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung.

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

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 sowie Datenleitungen sind 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 Lärmschutzmaßnahmen (innen und außen) zu treffen.
- Die Bauausführung soll kinder- u. jugendgerecht sowie stabil sein. Gestaltungsmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher sollen vorhanden 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 Brandschutzaufgaben 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.
- Je eine Gegensprechanlage zur Eingangstür ist in den beiden Gebäudeteilen einzuplanen.

### 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. Dem Jugendcafé ist die vorgelagerte Terrasse zuzuordnen.

### 2.2.4 Besondere Anforderungen

Es sollen funktional wie gestalterisch robuste Räume entstehen, die eine intensive und lebendige Nutzung aushalten und fördern. Dem Schallschutz in beiden Gebäudeteilen soll besonders Rechnung getragen werden.

Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauordnung barrierefrei zu gestalten. Zu den Nutzflächen im UG wird ein Aufzug (sperrbar) benötigt.

### 3. Zeitliche Dringlichkeit

Es ist eine rasche Realisierung anzustreben.



<b>ANLAGE 3b</b>
<b>Raumprogramm: JQO – Junges Quartier Obersendling</b> <span style="float: right;"><b>Stand: 23.03.2017</b></span>

Bauvorhaben : Junges Quartier Obersendling, Modul Mitte,  
 Kinder- und Jugendeinrichtung („Jugendcafé“, „Café Netzwerk“ und „jugendkulturelle Mitte“)

Bedarfsplanung <input checked="" type="checkbox"/>	Vorplanung <input type="checkbox"/>
Aufgliederung nach DIN 277 ist ab Vorplanung erforderlich	Entwurfsplanung <input type="checkbox"/>

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	ca. Fläche *							
		Bedarf	IST						
	Jugendcafé=JC, Café Netzwerk=CN, Jugendkulturelle Mitte=JKM								
	<b>Gebäudeteil West</b>								
1	Café mit Theke, Teeküche + integr. Flur (JC)	100,0	104,9						
2	Werkraum (JC)	20,0	17,4						
3	Büro 1 (CN)	18,0	16,8						
4	Büro 2 (CN)	18,0	17,9						
5	Büro 3 (JC)	18,0	17,9						
6	Geschlechtsspezifische Angebote (CN+JC)	22,0	22,5						
7	Büro 4 (CN)	24,0	16,9						
8	Lager (JC)	24,0	24,9						
9	Lager backstage, Neben-/Regieraum (JC)	19,0	18,4						
10	Garderobe (JC)	10,0	10,2						
11	Saal, groß (JC)	150,0	151,4						
12	Flur								entwurfsabhängig, s. Punkt 1
13	Sanitärbereich (JC+CN)								
14	Musikübungsraum (JKM)								s. Nutzerbedarfsprogramm
15	Putzraum								entwurfsabhängig
	<b>Gebäudeteil Ost</b>								
16	Besprechungsraum (JC)	27,0	23,1						
17	Workshop-/Gruppenraum (CN+JC)	30,0	33,7						
18	Büro 5 „webmaster“ (CN)	17,0	24,3						
19	Küche, „Pädagogische Küche“ (CN+JC)	23,0	23,4						
20	Lager zur Küche (CN)	11,0	11,6						
21	Cafébereich/Theke/Netzwerkraum (CN)	45,0	43,6						
22	Cafébereich/Gemeinschaftsraum (CN)	105,0	104,5						
23	Workshops/Schulungs- und Gruppenraum (CN)	60,0	60,6						
24	Netzverteilteraum								entwurfsabhängig
25	Serverraum								entwurfsabhängig
<b>Summe / Übertrag</b>		m <sup>2</sup>	741,0	744,0					
<b>%-Anteile aus Summe HNF</b>									



**ANLAGE 4****Nutzerbedarfsprogramm (NBP) ABEZE e.V. und HAUSMEISTERRAUM**

Bauvorhaben Bezeichnung „Junges Quartier Obersendling“ Schertlinstraße 8, 19. Stadtbezirk Nutzerbedarf ABeZe e.V. (Afrikanzentrum) und allgemeiner Hausmeisterraum im Modul 4	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input checked="" type="checkbox"/> Umbaumaßnahme nach Anmietung	
Nutzerreferat      Sachbearbeiteri Sozialreferat	Telefon 233-33414	Datum 24.02.2017

**Informationsgrundlage bzgl. des zusätzlich benötigten Ausbaubedarfs um eine bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.**

**Gliederung**

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist – Stand
  - 1.2 Soll – Konzept
  
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Raumprogramm
  - 2.2 Räumliche Anforderungen
  - 2.3 Weitere besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten
  - 2.4 Anforderungen an die Freifläche

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.2 Ist-Stand

#### **Afrikanisches Begegnungszentrum (ABeZe) e.V.**

Das Afrikanische Begegnungszentrum wurde viele Jahre über die Selbsthilfeförderung des Sozialreferats gefördert und ist seit 2016 in der Regelförderung. Das Afrikanische Begegnungszentrum hat derzeit Räumlichkeiten in einem Büro-/Wohngebäude in der Boshetsriederstraße im 2.OG. Diese sind sowohl aufgrund des Grundrisses (nur ein Treffpunkttraum), als auch mit der Lage im 2.Obergeschoss nur bedingt für die Ziele des Afrikazentrums (Raum für verschiedenste afrikanische Gruppen, Veranstaltungen, Themenabende, ...) geeignet.

#### **Hausmeisterraum**

Bisher sind bei der Liegenschaft Schertlinstraße 8 mit ca. 34.000 qm Gesamtnutzfläche nur grobe Eckpunkte bzgl. der Organisation von Hausmeistertätigkeiten definiert. Ein Gesamtkonzept muss noch erarbeitet werden.

### 1.3 Soll-Konzept

#### **Afrikanisches Begegnungszentrum (ABeZe) e.V.**

Das Afrikanische Begegnungszentrum passt sehr gut in das Gesamtkonzept des Jungen Quartiers Obersendling und kann Anlaufstelle sowohl für die mit afrikanischen Flüchtlingen und Migranten arbeitenden Pädagogen, als auch für die im JQO lebenden jungen Menschen werden. Da die Miete der Souterrainräume bei 6,50 €/qm + NK liegt, kann sich das ABeZe e.V. räumlich vergrößern - ohne eine lfd. Zuschusserhöhung zu benötigen. Für den Ausbau ist eine einmalige Investitionskostenzahlung von der LH München an die GEG zu leisten.

#### **Hausmeisterraum**

Um ggf. Raum für eine Vor-Ort-Hausmeisterstelle für das Gesamtobjekt zu haben, werden im Modul 4 im Untergeschoss ein unausgebauter Raum vorgehalten. Für den Ausbau ist eine einmalige Investitionskostenzahlung von der LH München an die GEG zu leisten.

## 2. Bedarfsdarstellung

### 2.1 Raumprogramm – Afrikazentrum

<b>Modul 4 – Untergeschoss</b>		<b>NGF</b>
1	Begegnungsraum ca.	60
1	Gruppenraum ca.	35
1	Büro ca.	20
1	Küche ca. Sanitäreanlage (WC D/H)	10
<b>Modul 4 – Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>125</b>

### Raumprogramm – Hausmeisterraum

<b>Modul 4 – Untergeschoss</b>		<b>NGF</b>
1	Büro-/Lageraum	20
	Sanitäreanlage (WC / Dusche)	
<b>Modul 4 – Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>20</b>

### 2.2 Räumliche Anforderungen

- Gute Be- und Entlüftung
- Strapazierfähiger Boden (Industrieparkett und/oder Linoleum)

- Helle, freundliche und attraktive Raumgestaltung und Ausleuchtung (vor allem auch bei den Souterrainflächen und dort auch in den Fluren)
- Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein.
- Sonnenschutz nach Bedarf
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Dem Schallschutz/der Nachhallzeit/Hörsamkeit ist im Afrikazentrum besonders Rechnung zu tragen. Die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 18041 (Nachhallzeit/Hörsamkeit) sind anzuwenden. Zum Beispiel: Unterrichts-/EDV-Räume nach DIN 4109 (Decke 53dB, Wände 47 dB, Türen 32dB)
- Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauord. barrierefrei zu gestalten (bei Abweichungen Rücksprache).

### 2.3 Weitere besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten

#### Afrikazentrum

Büroraum	1 Telefonanschluss, 2 Doppelsteckdose, 1 Putzsteckdose. s.a. Baubeschreibung Punkt 6.5
Begegnungsraum	6 Doppelsteckdosen, 3 Putzsteckdosen Beleuchtung mit Dimmer
Gruppenraum	3 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose Beleuchtung mit Dimmer
Küche	Anschlüsse für Kochfeld, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler Mind. 2 Doppelsteckdosen über der Anrichte, 2 Doppelsteckdosen im Raum, 1 Putzsteckdose
Sanitärflächen	Robuste Armaturen

#### Hausmeisterraum

Büroraum	1 Telefonanschluss mit Doppelsteckdose, s.a. Baubeschreibung Punkt 6.5
Sanitärflächen	Robuste Armaturen

### 2.4 Anforderungen an die Freifläche

Direkter Zugang von außen.

### 3. Anmietfläche und Mietpreis\*\*\*

Modul 4	Geschossfläche	Kaltmiete	NK (3,50 €/qm)	Gesamt p.a.
Afrikazentrum	UG 190 qm	14.820 €	6.840 €	22.800 €
HM-Raum	UG 34 qm	2.652 €	1.428 €	4.080 €
<b>Gesamt</b>	<b>224 qm</b>			<b>26.880 €</b>

\*\*\* Die Fläche wird nach Baufertigstellung durch den Investor noch genau berechnet. Allgemeinflächen (Hausflure, ggf. Sanitärflächen, ...) sind noch nicht abschließend aufgeteilt.



<b>Nutzerbedarfsprogramm (NBP) ANERKANNTE FLÜCHTLINGE</b>
---

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort <b>„Junges Quartier Obersendling“</b> <b>Schertlinstraße 8, 19. Stadtbezirk</b> <b>Nutzerbedarf Anerkannte Flüchtlinge im Modul Mitte und 4</b>  Projekt Nr. (PS/POM) :		<input type="checkbox"/> Neubau  <input type="checkbox"/> Erweiterung  <input checked="" type="checkbox"/> Umbaumaßnahme nach Anmietung	
Nutzerreferat Sozialreferat	Sachbearbeiter S-III-WP-SW 2,	Telefon 233-40264	Datum 27.03.2017

**Informationsgrundlage bzgl. des zusätzlich benötigten Ausbaubedarfs um eine bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.**

### Gliederung

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist – Stand
  - 1.2 Soll – Konzept
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Raumprogramm
  - 2.2 Räumliche Anforderungen
  - 2.3 Besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten
  - 2.4 Anforderungen an die Freifläche
3. Anmietfläche und Mietpreis

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.2 Ist-Stand

#### Unterbringung anerkannter Flüchtlinge

Ursprünglich waren Flächen im Modul 4 und Mitte in der Liegenschaft Schertlinstraße 8 zur Unterbringung von ca. 140 Flüchtlingen vorgesehen. Da die Flüchtlingssituation sich 2016 etwas entspannt hat, die LH München aber zwischenzeitlich vor einer großen Herausforderung bzgl. der Schaffung von Unterbringungsplätzen für anerkannte Flüchtlinge und andere Menschen ohne Wohnraum steht, wird diese Fläche jetzt für die Zielgruppe „anerkannte Flüchtlinge“ verwendet.

Der Bedarf an geeigneten Plätzen für alleinstehende bzw. alleinerziehende Frauen ist dabei besonders groß. Geflüchtete und wohnungslose Frauen haben sehr häufig belastende Erfahrungen mit Männern gemacht und Gewalt erlitten. Sie fühlen sich in eigens für Frauen und ihre Kinder bereit gestellten Unterkünften sehr viel sicherer und freier als in gemischtgeschlechtlich belegten Übergangswohnmöglichkeiten. Deshalb bewerben sich viele Frauen um einen Platz in einer verbandlich betreuten Einrichtung der Wohnungslosenhilfe für Frauen. Die Wartezeit auf einen solchen Platz beträgt allerdings derzeit bis zu einem Jahr, manchmal auch länger. Hinzu kommt, dass sich die Anforderungen an die zur Verfügung zu stellenden Räumlichkeiten im Falle der Belegung mit Kindern verschiedener Altersgruppen von denen für alleinstehende Personen deutlich unterscheiden.

### 1.3 Soll-Konzept

In der Liegenschaft Schertlinstraße 8 wird die Belegung mit alleinstehenden bzw. alleinerziehenden geflüchteten und wohnungslosen Frauen unter einer sozialen Trägerschaft verfolgt. Folgende Flächen für insg. 120 Frauen und Kinder sind vorgesehen:

Modul 4 1.OG ca. 220 qm GF, 2.-5.OG je ca. 325 qm GF

Modul Mitte 3.OG ca. 1.300 qm GF

Neben den Unterbringungsplätzen werden Spielzimmer und Spielplätze für Kinder und Jugendliche benötigt, Räume, in denen Hausaufgabenbetreuung stattfinden kann, sowie flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume.

## 2. Bedarfsdarstellung

### 2.1 Raumprogramm – anerkannte Flüchtlinge

Modul 4 – 1.Obergeschoss		NGF
5	Büro-/Beratungszimmer á ca.17qm	85
1	Kinderspielzimmer ca.	35
1	Sozialraum ca.	20
1	Teeküche ca.	10
1	Pförtner-/Securityraum ca.	10
	Sanitäreanlage (Personal-WC D/H)	
Modul 4 – 2.-5. Obergeschoss		
28	2-Bett-Zimmer á ca.19 qm (Mindestanforderung 14 qm)	532
4	Gemeinschaftsräume mit Küche á ca. 40 qm	160
1	Waschmaschinenraum (Anzahl nach Vorgabe) ca.	10
1	Putzraum ca.	10
1	Kinderwagenraum ca.	10
1	Lagerfläche ca.	10
	Sanitärflächen (je Etage WC, Waschbecken, Duschen nach Vorgabe)	
Modul 4 – Nettogeschossfläche gesamt		892
Modul Mitte – 3. Obergeschoss		NGF
32	2-Bett-Zimmer á ca.16 qm (Mindestanforderung 14 qm)	512
2	Gemeinschaftsräume á ca. 25 qm	50
2	Küchen á ca. 50 qm	100

1	Behindertenappartement ca.	25
1	Spielzimmer ca.	30
1	Putzkammer ca.	5
	Sanitärflächen (WC, Waschbecken, Duschen, Waschmaschinenanschlüsse nach Vorgabe)	
<b>Modul Mitte – Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>722</b>

### 2.2.1 Allgemeine Anforderungen

- Gute Be- und Entlüftung
- Strapazierfähiger Boden (Industrieparkett und/oder Linoieum)
- Helle, freundliche und attraktive Raumgestaltung und Ausleuchtung (vor allem auch bei den Souterrainflächen und dort auch in den Fluren)
- Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein.
- Sonnenschutz nach Bedarf
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Dem Schallschutz/der Nachhallzeit/Hörsamkeit ist besonders Rechnung zu tragen: Die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 18041 (Nachhallzeit/Hörsamkeit) sind anzuwenden.
- Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauord. barrierefrei zu gestalten (bei Abweichungen Rücksprache).

### 2.2.2 Besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten

Büroräume	Je AP 2 Datendoppelsteckdosen Ansonsten siehe Baubeschreibung Punkt 6.5
Pförtner-/Securityraum	1 Datendoppelsteckdose
Unterbringungszimmer	Siehe Baubeschreibung Punkt 6.5
Küchen	Es werden folgende Anschlüsse benötigt: Je 8 BewohnerInnen eine 4-Platten-Kochstelle Je 8 BewohnerInnen einen Backofen Je 8 BewohnerInnen einen Abwasch- und Spültisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss einschließlich Abstellmöglichkeiten. Ausreichend Platz für Arbeitsplatten/-tische zur Nahrungs- und Getränkezubereitung mit Doppelsteckdosen über den Arbeitsplatten
Gemeinschaftsräume	Access-Point an der Decke mit RJ45 Doppeldose und DECT Basis 3 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Sanitärflächen	Robuste Armaturen

### 2.2.3 Anforderungen an die Freifläche

Die im Rahmen der Baugenehmigung geforderten KFZ-Stellplätze und ausreichend Fahrradstellplätze sind bereitzustellen.

Für die Mülltonnen ist eine gut erreichbare Abstellmöglichkeit einzuplanen.

Eine Spielfläche für Kleinkinder in der Nähe vom Modul 4 und Modul Mitte ist einzuplanen.

### 3. Anmietfläche und Mietpreis

Geschossfläche			Kaltmiete	NK (ca. 3,50 €/qm)	Gesamt
Modul 4	1.-5.OG	1.660 qm	296.808 €	69.720 €	366.528 €
	UG	15 qm	1.170 €	630 €	1.800 €
Modul Mitte	3.OG	1.308 qm	233.870 €	54.936 €	288.806 €
<b>Gesamt</b>		<b>2.983 qm</b>			<b>657.134 €</b>

\*\*\* Die Fläche wird nach Baufertigstellung durch den Investor noch genau berechnet. Allgemeinflächen

(Hausflure, ggf. Sanitärflächen, ...) sind noch nicht abschließend aufgeteilt.



**Nutzerbedarfsprogramm (NBP) UNTERBRINGUNG 18-25jährige**

Bauvorhaben Bezeichnung <b>„Junges Quartier Obersendling“</b> <b>Schertlinstraße 8, 19. Stadtbezirk</b> <b>Nutzerbedarf: Unterbringung 18-25jährige im Modul 2</b>			<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input checked="" type="checkbox"/> Umbaumaßnahme nach Anmietung
Nutzerreferat Sozialreferat	Sachbearbeitung S-II-E/E, S-III-MF/UF,	Telefon 233-49613 233-48521	Datum 27.03.2017

**Informationsgrundlage bzgl. des zusätzlich benötigten Ausbaubedarfs um eine bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.**

**Gliederung**

1. Bedarfsbegründung
2. Raumbedarf
  - 2.1 Raumprogramm
  - 2.2 Räumliche Anforderungen
  - 2.3 Anforderungen an die Freifläche
3. Anmietfläche und Mietpreis

## 1. Bedarfsbegründung

### 1.1 Unterbringung 18-25-Jähriger in Ausbildung mit und ohne Fluchthintergrund

Im Modul 2 der Liegenschaft Schertlinstraße 8 (Junges Quartier Obersendling) sollen junge Erwachsene im Alter von 18 bis 25 Jahren untergebracht werden, und zwar teils durch das Stadtjugendamt und teils durch das Amt für Wohnen und Migration. Das Konzept des Stadtjugendamts umfasst junge einheimische Menschen aus stationären Jugendhilfeeinrichtungen und junge Flüchtlinge in Aus- und Weiterbildung.

Das Konzept des Amtes für Wohnen und Migration richtet sich an unbegleitete heranwachsende Flüchtlinge, die über das System der Wohnungslosenhilfe untergebracht werden müssen.

Beiden Zielgruppen ist gemeinsam, dass sie in ihrer Ausbildungsphase noch eine pädagogische Betreuung zu ihrer weiteren Verselbständigung und Stabilisierung benötigen.

#### **Unterbringungsmodell Stadtjugendamt**

Das Produkt 60.6.2.1 kennzeichnet die Unterbringung und Betreuung junger Menschen im Alter von 18 – 25 Jahren nach § 13.3 SGB VIII im Fachbereich S-II-E/E.

Die im Rahmen der Jugendhilfe durch das Stadtjugendamt unterzubringende Zielgruppe sind junge Münchner Auszubildende im Alter von 18 bis 25 Jahren, die bisher in stationären Einrichtungen der Jugendhilfe untergebracht sind sowie junge ehemals unbegleitete Flüchtlinge, die noch in Einrichtungen der Jugendhilfe leben. Diese Zielgruppe hat keine Chance auf dem Münchner Wohnungsmarkt, bezahlbaren Wohnraum zu finden und blockiert daher intensiv betreute und deshalb teure Jugendhilfeplätze.

Die Ausgangslage der jungen Menschen ist von einer prekären Lebensphase und einem hohen Armutsrisiko gekennzeichnet. Bis zu ca. 3.600 junge Erwachsene von 18 – 25 Jahren aus dem Betreuungsspektrum der Jugendhilfe könnten zwischen 2016 und 2018 entlassen werden.

Die jungen ehemaligen Flüchtlinge wurden bereits mehrere Jahre in Einrichtungen der Jugendhilfe betreut, haben von Anfang an Schule und Deutschkurse besucht und sind bereits in gemischten Wohngruppen integriert. Sie haben aber nach Erreichen der Volljährigkeit große Probleme eine Wohnung zu finden und haben aber ebenfalls noch den Bedarf für eine begleitende pädagogische Betreuung.

Schließlich sollen im Modul 2 im Sinne eines integrativen Konzepts auch andere Studierende und Auszubildende Aufnahme finden. Diese jungen Menschen in ähnlichem Alter aber mit anderen persönlichen Hintergründen könnten Hilfe und Orientierung bieten, und gleichzeitig wird das Verständnis für andere Kulturen gefördert.

Das pädagogische Konzept beruht auf § 13.3 SGB VIII (sozialpädagogisch begleitete Wohnform während der Teilnahme an schulischen und beruflichen Bildungsmaßnahmen).

Sowohl die hier aufgewachsenen jungen Menschen als auch die jungen Flüchtlinge sind aufgrund ihrer Lebenssituation oftmals von sozialen und individuellen Beeinträchtigungen und Benachteiligungen im Sinne des § 13.3 SGB VIII betroffen und infolgedessen auch im Anschluss an Unterbringungen in Einrichtungen der Erziehungshilfe noch auf Begleitung angewiesen.

Ziel für sie ist es, ohne Betreuung ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben zu führen. Die jungen Erwachsenen, die mehrere Jahre in einem Heim lebten, haben dort Kompetenzen erworben, die sie zu einem selbstständigem Wohnen befähigen. Mit ihrer Schul- oder Berufsausbildung haben sie eine Zukunftsperspektive. Da sie jedoch in schwierigen Situationen nicht oder nicht in ausreichendem Maße auf familiäre Unterstützungssysteme zurückgreifen können, benötigen sie noch eine niedrigschwellige pädagogische Begleitung.

Die jungen Flüchtlinge haben einerseits bedingt durch ihre Lebensgeschichte ein hohes Maß an Selbstständigkeit erworben, so dass sie ihre Alltagsanforderungen weitgehend selbst bewältigen. Andererseits bedürfen sie noch einer pädagogischen Unterstützung während der Ausbildungszeit, damit die berufliche und gesellschaftliche Integration gelingt.

Neben der Bearbeitung individueller Fragestellungen und Problemen im Zusammenleben werden die pädagogischen Fachkräfte auch Anregungen zur Freizeitgestaltung geben und gemeinsame Aktivitäten initiieren.

Die anderen in der Einrichtung lebenden Studierenden und Auszubildenden werden als Hilfskräfte in alltagspraktischen Angelegenheiten mit eingesetzt. Sie können beispielsweise Begleitdienste, schulische Unterstützung oder Freizeitangebote übernehmen. Das Zusammen-

leben soll zu einer gegenseitigen kulturellen Bereicherung führen und die Integration erleichtern.

Um eine nachhaltige Belegung zu gewährleisten und Leerstände zu vermeiden, meldet das Stadtjugendamt im Modul 2 (März 2017) einen Bedarf für zwei Geschosse mit einer Kapazität von ca. 128 -130 Unterbringungsplätzen an. Ca. 70-80 % der Plätze sind für die Belegung nach § 13.3 SGB VIII und ca. 20-30 % für andere Studenten/Auszubildene vorgesehen.

### **Unterbringungsmodell Amt für Wohnen und Migration**

Das Produkt 60.6.2.3 kennzeichnet die Unterbringung und Betreuung von (unbegleiteten heranwachsenden) Flüchtlingen im Fachbereich S-III-MF/UF.

Die Zielgruppe sind unbegleitete männliche und weibliche Flüchtlinge ab 18 Jahren (UF), die aus der Jugendhilfe entlassen werden bzw. diese mit 21 Jahren verlassen müssen. Sie befinden sich in einer Ausbildungs- oder anderweitigen Qualifikationsmaßnahme. Jährlich gibt es ca. 150 Anfragen auf Aufnahme (Stand 2015).

Die UF's erhalten einen vorerst auf ein Jahr gültigen Nutzungsvertrag, der für die Dauer der Ausbildung jeweils verlängert werden kann.

Um nach Entlassung aus der Jugendhilfe eine Unterbringung der jungen, teilweise traumatisierten unbegleiteten Flüchtlinge in einer Pension der Wohnungslosenhilfe zu vermeiden, werden sie niederschwellig betreut, um sie auf dem Weg der Verselbständigung zu unterstützen.

Grundlage ist dabei ein ganzheitliches, langfristig tragfähiges pädagogisches Konzept. Ziele der Beratungs- und Betreuungsarbeit ist die Unterstützung zur Identitätsbildung, Verfestigung von Selbständigkeit und Selbstverantwortung und Stabilisierung und Begleitung der verschiedenen Identitätsprozesse in Alltag, Gesellschaft und Beruf. Dazu gehören neben Sicherung der existentiellen Anliegen, die Unterstützung bei bürokratischen Angelegenheiten, Lernen von adäquatem Umgang mit Wohnraum, Vermittlung bei psychischen und medizinischen Problemen, aber auch Unterstützung beim Erlangen von Partizipation in der und Integration in die Gesellschaft und deren Wertekontext.

Ein zentrales Anliegen der Abteilung S-II-MF/UF ist die Entwicklung einer langfristig tragfähigen Ausbildungs- und Berufsperspektive für junge Flüchtlinge. Diese ermöglicht ihnen nicht nur ein eigenständiges und von Transferleistungen unabhängiges Leben, sondern dient auch der Stabilisierung und Sicherung ihres Aufenthalts.

Um den Integrationsaspekt zu verstärken und gegenseitiges voneinander Lernen zu ermöglichen, plant der Fachbereich modellhaft gegebenenfalls einzelne junge wohnungslose Azubis aus der Wohnungslosenhilfe unterzubringen. Hierzu müssen noch die Voraussetzungen für eine Unterbringung geprüft werden.

Ein zentrales Anliegen der Abteilung S-II-MF/UF ist die Entwicklung einer langfristig tragfähigen Ausbildungs- und Berufsperspektive für junge Flüchtlinge. Diese ermöglicht ihnen nicht nur ein eigenständiges und von Transferleistungen unabhängiges Leben, sondern dient auch der Stabilisierung und Sicherung ihres Aufenthalts.

In Verknüpfung damit ist die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum mit einer entsprechenden Übergangszeit der Nachbetreuung (max. 18 Monate) zu sehen.

Die jungen Auszubildenden sollen dazu in Einzelzimmern in Wohngruppen untergebracht werden. Betreut werden sie durch sozialpädagogische Fachkräfte, die im Rahmen von Motivations- und Beziehungsarbeit Beratung und Orientierung bieten. Eine regelmäßige Präsenz vor Ort in Form von Sprechstunden sichert die Stabilität der Beziehung, gewährleistet zudem durch die Nähe den Aufbau einer professionellen Beziehungsarbeit.

Um eine nachhaltige Belegung zu gewährleisten und Leerstände zu vermeiden, meldet das Amt für Wohnen und Migration im Modul 2 (März 2017) einen Bedarf für ein Geschosse mit einer Kapazität von ca. 64-65 Unterbringungsplätzen an.

## **2. Raumbedarf**

### **2.1 Raumprogramm**

<b>Modul 2 – 3.-5. Geschoss</b>		
<b>Raumprogramm pro Geschoss</b>		<b>NGF</b>
64-65	Einzelzimmer á ca. 9,5 qm (plus Schlafemporen á ca. 4,5 qm)	620
3	Küchen (je 8 Personen Anschlüsse für Herd, Spüle mit Ablageflächen, Geschirrspüler, Kühlschrank) á ca. 25 qm	75
3	Gemeinschaftsräume á ca. 50 qm	150
3	Büros á ca. 20 qm	60
1	Kopierraum ca.	
	Sanitärflächen (Personal-WC/-Dusche, je 8 Personen mind. eine Dusche /ein WC / ein Waschbecken)	
Nettogeschossfläche pro Geschoss		905
<b>Nettogeschossfläche 3 Geschoss</b>		<b>2.715</b>
<b>Untergeschoss</b>		
2	Waschmaschinenräume á ca. 25 qm	50
	Lagerflächen	
<b>Modul 2 – Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>2.765</b>

## 2.2 Räumliche Anforderungen

- Normale Ausstattungsanforderung
- Strapazierfähiger Boden (Industrieparkett und/oder Linoleum)
- Helle, freundliche und attraktive Raumgestaltung und Ausleuchtung
- Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein.
- Sonnenschutz nach Bedarf
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Um die Zimmerfläche (9,5 qm) zu erweitern, soll in jedem Zimmer eine Schlafempore (4,5 qm) eingebaut werden.
- WLAN-Versorgung
- Ausstattung der Küchen und Sanitäranlagen nach dem Standard zur Unterbringung von Flüchtlingen/Wohnungslosen.
- IT-Versorgung nach Vorgabe (städt. Netz oder für freien Träger)

### Zusätzliche Anforderung für die Unterbringung durch S-III-MF/UF

- Installation einer Klingelanlage
- Installation von Einzelbriefkästen

## 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 gut erreichbare Abstellmöglichkeit einzuplanen.

## 3. Anmietfläche und Mietpreis\*\*\*

<b>Geschossfläche</b>		<b>Kaltmiete</b>	<b>NK (ca.3,50 €/qm)</b>	<b>Gesamt</b>
Modul 2	3.OG 1.601 qm GF	278.574 €	67.242 €	345.816 €
	4.OG 1.601 qm GF	278.574 €	67.242 €	345.816 €
	5.OG 1.601 qm GF	278.574 €	67.242 €	345.816 €
	UG 500 qm GF	39.000 €	21.000 €	60.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>5.303 qm GF</b>			<b>1.097.448 €</b>

**Kosten pro Platz: ca. 470 € (195 Plätze) – ca. 475 € (192 Plätze)**

\*\*\* Die Fläche wird nach Baufertigstellung durch den Investor noch exakt berechnet. Allgemeinflächen (Hausflure, ggf. Sanitärflächen, ...) sind noch nicht abschließen aufgeteilt.

<b>Nutzerbedarfsprogramm (NBP) ZAHNARZTRÄUME</b>
--

Bauvorhaben Bezeichnung <b>„Junges Quartier Obersendling“</b> <b>Schertlinstraße 8, 19. Stadtbezirk</b> <b>Nutzerbedarf Zahnarztträume im Modul 4</b>			<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input checked="" type="checkbox"/> Umbaumaßnahme nach Anmietung
Nutzerreferat Sozialreferat	Sachbearbeiterin S-III-MF/A,	Telefon 233-48723	Datum 27.03.2017

**Informationsgrundlage bzgl. des zusätzlich benötigten Ausbaubedarfs um eine bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.**

### Gliederung

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist – Stand
  - 1.2 Soll – Konzept
2. Bedarfsdarstellung
  - 2.1 Raumprogramm
  - 2.2 Räumliche Anforderungen
  - 2.3 Weitere besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten
3. Anmietfläche und Mietpreis

1. **Bedarfsbegründung**

1.2 **Ist-Stand**

Zahnarztträume

Als das Projekt „Junges Quartier Obersendling“ entwickelt wurde, wurden über eine Stadtratsinitiative auch Zahnarztträume zur schnellen und unbürokratischen Behandlung von Flüchtlingen (zwischenzeitlich erweitert auf Menschen ohne Krankenversicherung aus EU-Zuwanderung) beantragt. Dafür werden derzeit Räume im Modul 4, 1.OG reserviert. Eine Stadtratsentscheidung bzgl. der Realisierung dieses Projekts liegt noch nicht vor.

1.3 **Soll-Konzept**

Sollte ein entsprechender Beschluss des Stadtrates vorliegen, soll in den Räumen im Modul 4, 1.OG eine zahnärztliche Erstversorgung als niederschwelliges Angebot für Flüchtlinge und Menschen ohne Krankenversicherung entstehen. Es soll keine reguläre Zahnarztpraxis (Zulassung Kassenärztliche Vereinigung), sondern ein Projekt in sozialer Trägerschaft gewährleistet werden.

2. **Bedarfsdarstellung**

2.1 **Raumprogramm – Raum für eine zahnärztliche Erstversorgung**

<b>Modul 4 – 1.OG</b>		<b>NGF</b>
1	Eingangs-/Anmelde-/Wartebereich ca.	30
1	Behandlungszimmer ca.	18
1	Hygiene- /Umkleideraum (getrennt oder zusammen) ca.	12
1	Sozialraum mit Teeküche > Mitnutzung Sozialraum/Teeküche der Nutzung „anerk.Flüchtlinge“	
	Sanitäranlage Personal-WC > Mitnutzung Pers.-WC der Nutzung „anerkannte Flüchtlinge“ 1.OG Patienten-WC > Mitnutzung Schüler-WC der Nutzung IG München im EG	
<b>Modul 4 – Nettogeschossfläche gesamt</b>		<b>60</b>

2.2 **Räumliche Anforderungen**

- Gute Be- und Entlüftung
- Strapazierfähiger Boden (Industrieparkett und/oder Linoleum)
- Helle, freundliche und attraktive Raumgestaltung und Ausleuchtung
- Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein.
- Sonnenschutz nach Bedarf
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauord. barrierefrei zu gestalten (bei Abweichungen Rücksprache).

2.3 **Weitere besondere Anforderungen an die Nutzungseinheiten**

Anmelde- /Wartezimmer	2 Datendoppelsteckdosen 2 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Behandlungszimmer	Wasserzuleitung/Wasserableitung 2 Waschbecken Behandlungsstuhl mit Klein-Röntgenanlage und digitalem Scanner zum Auslesen und zur Übermittlung der Daten an PC Luftkompressor und Absaugmaschine mit Abluftführung nach außen (darüber wird die Ansaugluft abgeführt > Entwässerung für die abgesaugten Flüssigkeiten (Speichel, Blut, Wasser) muss möglich sein. Diese Anlage sollte mög-

	lichst unter dem Behandlungsraum liegen. 2 Datendoppelsteckdosen 3 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Hygieneraum	Wasserzuleitung/Wasserableitung 2 Doppelsteckdosen, 1 Putzsteckdose
Umkleideraum	2 Doppelsteckdosen
Sanitärflächen	Robuste Armaturen

### 3. Anmietfläche und Mietpreis\*\*\*

Modul	Geschossfläche	Kaltmiete	NK (ca.3,50 €/qm)	Gesamt
Modul 4	85 qm	16.404 €	3.576 €	19.980 €

\*\*\*Die Fläche wird nach Baufertigstellung durch den Investor noch exakt berechnet. Allgemeinflächen (Hausflure, ggf. Sanitärflächen, ...) sind noch nicht abschließend aufgeteilt.

