

Investive Maßnahmen im Bestand

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben	
Bezeichnung / Standort	<input type="checkbox"/> Umbau
Generalinstandsetzung Tröpferlbad	<input checked="" type="checkbox"/> Instandsetzung
Thalkirchner Straße 96 - 102	
Nutzung von Räumen für die zwei Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit	<input type="checkbox"/> Brandschutz
Jugendtreff Tröpferlbad und Zenetti-Treff 3	
02. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	
Projekt Nr. (PS/POM) :	
Nutzerreferat / Sachbearbeiterin / Telefon	Datum
	21.03.2017
Baureferat / Sachbearbeiterin/ Telefon	Datum
	06.03.2017

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung (Mängelerfassung)
 - 1.1 Technische Bestandsaufnahme
 - 1.2 Funktionale Bestandsaufnahme
2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)
 - 2.1 Bautechnischer Bedarf
 - 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Lösungsmöglichkeiten
 - 4.1 Beschreibung
 - 4.2 Bewertung
 - 4.3 Entscheidung

Anlage

Raumprogrammnachweis

1. Bedarfsbegründung

1.1 Technische Bestandsaufnahme

Allgemein sind die haustechnischen Anlagen in einem schlechten Zustand: So bestehen erhebliche Defizite im Bereich der vorhandenen Trinkwasserinstallation, an den sichtbaren Schmutzwasserleitungen sind Undichtigkeiten erkennbar. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass die Grundleitungen undicht sind. Die einschlägigen Normen wie z.B. die brandschutztechnischen Anforderungen gemäß Leitungsanlagenrichtlinien und Musterlüftungsanlagenrichtlinie sind nicht eingehalten. Die Zulassungen der vorhandenen Brandschutzklappen sind zu überprüfen.

1.2 Funktionale Bestandsaufnahme

Der Jugendtreff Tröpferlbad befindet sich in der Thalkirchner Straße 96 - 102. Träger der Einrichtung ist der Verein „Freizeitliga-Isarvorstadt e.V.“. Bereits seit 1982 besteht ein Mietvertrag mit dem Sozialreferat für die Nutzung der Räume im 1. OG als Jugendtreff. Aufgrund festgestellter statischer Mängel in den Decken des Gebäudes mussten für verschiedene Räume des Jugendtreffs Nutzungseinschränkungen ausgesprochen werden bzw. die Nutzung einzelner Räume untersagt werden. Im großen Aktionsraum dürfen sich höchstens 25-30 Personen aufhalten. Tanzveranstaltungen, größere Feste etc. dürfen nicht mehr durchgeführt werden. Sportliche Aktivitäten, wie z.B. Tischtennis oder Fitnesstraining sind nicht mehr zugelassen. Demzufolge ist die Beseitigung der Nutzungseinschränkungen und eine bauliche Ertüchtigung des Gebäudes notwendig mit dem Ziel, die bisherige Nutzung wieder uneingeschränkt und dauerhaft zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang ist vom Sozialreferat vorgesehen, die Kinder- und Jugendeinrichtung Zenetti-Treff 3 zusammen mit dem Jugendtreff Tröpferlbad unter einem Dach zusammenzuführen. Für den Zenetti-Treff 3 stehen die in der Thalkirchner Straße 104 angemieteten Räume nur als notwendige Übergangslösung zur Verfügung.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Bautechnischer Bedarf

Das Sanierungs- und Umbaukonzept beinhaltet folgende Maßnahmen:

2.1.1 Sicherheitsrelevante Maßnahmen:

Generell weisen die bestehenden Stahlbetondecken erhebliche statische Mängel auf, so dass bereits provisorische Unterstützungen errichtet werden mussten. Für die jetzige Nutzung wurden bereits Einschränkungen ausgesprochen. Nutzungen mit erhöhter Lastbeanspruchung sind derzeit nicht möglich. Eine Sanierung bzw. Neuerstellung der Decken ist daher zwingend erforderlich.

Alle Bauteile sind im Hinblick auf die Erfüllung der Anforderungen des Brandschutzes zu überprüfen und im Bedarfsfall zu ertüchtigen.

2.1.2 Bauliche Änderung/ Optimierung der Nutzung

- Für die zukünftige Nutzung mit einem vergrößerten Raumprogramm sollen die aktuell ungenutzten, leer stehenden Bereiche nutzbar gemacht werden. Der im gesamten Untergeschoss gelegene ehem. Badebereich muss dafür großräumig entkernt werden (Abbruch ehemalige Badekabinen). Nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz muss exemplarisch ein Dusch- und Wannenbad im Kontext erhalten werden.

2.1.3 Erhalt der Bausubstanz

- Die Dacheindeckung ist teilweise undicht und muss daher komplett erneuert werden. Im südlichen Bereich sind die Ziegel teilweise lose, so dass die Dacheindeckung im in diesem Bereich derzeit von den Markthallen München erneuert wird (Gefahr im Verzug).
- Durch die Nutzung des Gebäudes als ehemalige Badeanstalt waren die Bauteile über einen langen Zeitraum hinweg feuchtwarmer Luft ausgesetzt. Die daraus resultierenden Schäden sind Korrosion von Deckenträgern und in Teilbereichen Schimmelbildung an den Innenwänden. Das Holztragwerk Decke über OG muss in diesem Zusammenhang auf eine mögliche Schwammbildung untersucht werden.
- Des Weiteren sind die Innenwände der aktuell genutzten Räumlichkeiten teilweise stark mit Graffiti und Plakaten überzogen, so dass auch hier ein erhöhter Sanierungsaufwand erforderlich ist.

2.1.4 Elektro- und haustechnische Anlagen

- Allgemein sind die haustechnischen Anlagen in einem schlechten Zustand, so dass eine Neuerstellung im Hinblick auf die veränderte Nutzung zwingend erforderlich ist.
- Die Elektroinstallation ist veraltet und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

2.1.5 Außenanlagen und Zugänge

- Sanierung der Gartenmauer mit Stabgitterfelder (Graffitentfernung, Malerarbeiten etc.)
- Die Haupteingänge entsprechen bereits dem Straßenniveau.
- Die Nebeneingänge an der Thalkirchner Str. sind nicht barrierefrei. Diese Zugänge liegen im Hochparterre und sind daher nur über Stufenanlagen zugänglich.
- Zwei weitere Eingänge jeweils im Norden und Süden liegen ebenfalls im Hoch- bzw. Tiefparterre und sind daher nur über Stufenanlagen zugänglich. Eine Barrierefreiheit ist somit hier nicht gegeben. Die Gebäudezugänge liegen zurückversetzt in einer Art Innenhofsituation. Eine Gartenmauer trennt diesen Bereich von der Straße räumlich ab.
- Ein zusätzlicher Zugang muss daher im Norden zur barrierefreien Erschließung auf Straßenniveau neu geschaffen werden.
- Alle Zugänge sind belagsmäßig zu erneuern.

2.1.6 Energetische Sanierungsmaßnahmen und barrierefreier Ausbau

- Die Fenster sind entsprechend der neuesten Energie-Einspar-Verordnung zu sanieren oder in Anlehnung an den historischen Bestand neu zu erstellen.
- Zur barrierefreien Erschließung aller Geschosse muss mindestens eine Aufzugsanlage neu integriert werden. In unmittelbarer Nähe der beiden vorhandenen Treppenhäusern Nord und Süd ist jeweils eine separate Aufzugsanlage zu integrieren.
- Um eine Nutzung auch für Rollstuhlfahrer zu ermöglichen, müssen des Weiteren behindertengerechte Toiletten geschaffen werden.

2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Es sollen Räumlichkeiten zur unverbindlichen Nutzung als Treffpunktmöglichkeit für eine aktive Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche vorhanden sein. Ebenso sind Räumlichkeiten für einen strukturierten Betrieb vorzuhalten.

Es sollen deshalb Räumlichkeiten für die Nutzung als Offener Treff mit Mehrzweckraum zur Verfügung stehen sowie zusätzliche Räumlichkeiten für:

- Schulergänzende Angebote mit kulturellen und bildungsbezogenen Inhalten
- Kreative, erlebnis-, musik- und medienpädagogische Projekte
- Sportliche Aktivitäten
- Beratung, Information und Service.

Im Einzelnen werden für die genannten Angebote folgende Räume benötigt:

Großer Veranstaltungsraum/Multifunktionsraum mit Abstell- und Umkleideraum (UG)

Da die Einrichtung über keine Außenspielflächen verfügt, ist für den großen Veranstaltungsraum eine multifunktionale Nutzung vorgesehen. Neben der Nutzung z.B. für Bewegungsspiele (wie Hallenhockey, Softfussball) und Tanzen sollen die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtbezirkes am Abend und am Wochenende die Möglichkeit erhalten, Yoga oder Bewegungskurse durchzuführen.

Der große Veranstaltungsraum dient auch als offener Treffpunkt für die Kinder und Jugendlichen, wo sie ihre Freizeit ungezwungen verbringen können. Zusätzlich zum offenen Betrieb soll der Raum auch als Veranstaltungsplattform für z.B. Konzerte, Disco-Abende, Theaterworkshops, Geburtstagsfeiern, Schulpartys und jugendpolitische Foren genutzt werden.

Trotz der Raumgröße soll keine Versammlungsstätte entstehen (unter 199 Besucherinnen und Besucher)

- Ein für die Mehrfachnutzung geeigneter Boden ist vorzusehen.
- Ebenflächige Wände ohne Vorsprünge und Kanten sind vorzusehen
- Die Ausstattung des Raumes mit beweglichen Spielgeräten (Tischtennisplatte, Dartspiel, mobile Tore) erfolgt seitens des Trägers.
- Die Lichtschalter und Steckdosen müssen bruchsicher sein. Der Wandverputz und Wandanstrich soll glatt sein. Das verwendete Glas (Fenster) muss für die vorgesehene Nutzung geeignet sein.

- Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind zu treffen. Der Raum soll sowohl nach innen (Hall) als auch gegenüber Nachbarn im erforderlichen Umfang gegen Schall gedämmt sein.
- Eine gute Belüftungsmöglichkeit muss gegeben sein
- Die Raumgröße und v.a. die Raumhöhe muss auf die vorgesehenen Nutzungen Bezug nehmen.
- Die Beschallungs- und Lichtenanlage soll von einer zentralen Stelle aus betrieben werden können.
- Es soll eine mobile Bühne eingebaut werden können.
- Der Raum sollte möglichst hell sein.
- Ein Anschluss für TV und Videobeamer, Halterung für eine Leinwand, ausreichend Steckdosen und Datenleitungen (Computeranschlüsse) sind vorzusehen. Für Veranstaltungen (Musik, Theater) muss die entsprechende technische Ausstattung (1x 16 Amp., 1x 32 Amp. Und 1x 63 Amp.) eingeplant sein um die jeweiligen Geräte anschließen zu können. Ebenso soll die für Veranstaltungen notwendige Lichttechnik gut im Raum durch geeignete Vorrichtungen platziert und technisch angeschlossen werden können. Schaltung der Licht- und Tontechnik über den Thekenbereich bzw. über eine mobile Vorrichtung, die je nach Bedarf angeschlossen wird. Die technische Ausstattung soll in Absprache mit dem Träger/Nutzer erfolgen.
- Für den Raum ist eine Verdunkelungsmöglichkeit zu schaffen.
- Auf ausreichend Sonnenschutz ist zu achten.
- Im Eingangsbereich des Veranstaltungsraums ist eine Garderobe vorzusehen.
- Die sanitären Einrichtungen sollen auf kurzem Wege erreichbar sein.
- Ein abschließbarer Stauraum soll vorhanden sein.

Nebenraum Abstell- und Umkleideraum (UG)

Dem großen Veranstaltungsraum ist ein Nebenraum zuzuordnen. Stühle, Tische, evtl. eine mobile Bühne und das Musikequipment werden dort gelagert. Zum Umkleiden sind entsprechende Schränke etc. vorzusehen.

Offenes Café mit Küche (UG)

Während des regulären Betriebs wird dieser Raum als offenes Café für Kinder und Jugendliche genutzt. Es werden Snacks und Getränke angeboten. Zu bestimmten Terminen sollen auch Kochworkshops stattfinden. Bei größeren Veranstaltungen dient die Küche für den großen Veranstaltungsraum als zentraler Ausschank.

- Ein leicht abtrennbarer und absperrbarer Thekenbereich ist zu integrieren. Die Theke muss in Teilbereichen für Behinderte unterfahrbar ausgebildet sein.
- Im Thekenbereich sind Anschlüsse für einen absperrbaren Kühlschrank und absperrbaren Auszugskühlschrank für Getränkeflaschen vorzusehen.
- Eine Küchenzeile ist hinter der Theke zu platzieren.
- Vorzusehen ist hinter der Theke eine komplette Küchenzeile. Hierfür sind Anschlüsse für einen Kühlschrank und Gefrierschrank, Doppelpülbecken, extra Handwaschbecken, Herd (halbgewerblich) mit Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine (halbgewerblich), Dunstabzug, Backofen und Mikrowelle etc. vorzusehen. Die Geräte werden im Rahmen der Erstausrüstung beschafft und sollen bedienungsfreundlich und zugleich stabil sein, weil mit unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern und intensiver Nutzung der Küche

- zu rechnen ist. Geeignete Hängeschränke (absperrbar wegen Raumvergaben) für das Geschirr sind vorzusehen.
- Die Kücheneinrichtung ist massiv zu gestalten.
 - Der Küchenzeile und der Theke ist ein Trockenlager für die Lebensmittellagerung und ein Kühllager für Getränke zuzuordnen. Entsprechende Stromanschlüsse für weitere Gefriergeräte sind dort einzuplanen.
 - Ein pflegeleichter und robuster Boden ist vorzusehen.

Zwei Bandübungsräume (UG)

Die Bandübungsräume sollen sowohl für regionale, stadtteilbezogene Nachwuchsbands als auch für musikalische Einzelförderung zur Verfügung stehen. Hierbei bieten sich auch Auftrittsmöglichkeiten im großen Veranstaltungsraum an. Professionelles Equipment wird unter der Berücksichtigung von Eigeninitiativen bereitgestellt. Grundlage für die technische Ausstattung ist der Instrumentenplan im bisherigen Zenetti-Treff.

- Sehr gute Schallisolierung nach innen und außen
- Abluftanlage
- Teppichboden
- Abschließbarer Stauraum (Schränke) für spezielles Equipment
- Entsprechende technische Anschlussmöglichkeiten (auch Drehstrom) und genügend Steckdosen sowie Datenleitungen sind vorzusehen.

Foyer/Eingangsbereich (EG)

Das Foyer bildet den zentralen Eingangsbereich und ist für die Kinder und Jugendlichen einladend zu gestalten. Auf einer Medienwand sollen alle Angebote und Veranstaltungen aktualisiert dargestellt werden. Das Foyer ist auch wesentlicher Begrüßungs-, Informations- und Anlaufpunkt und mit einer sozialpädagogischen Fachkraft besetzt. Hier können auch Spielutensilien (Bälle, Tischtennisschläger etc.) und Schlüssel zu Räumen ausgeliehen werden. Technische Informationsmaßnahmen für Menschen mit Behinderungen nach dem BayBGG sind einzuplanen.

Kreativ- und Kinder-Spiel-Raum (ZG)

Dieser Bereich gliedert sich in drei Teile: Kreativwerkstatt (37 qm), Bastel- und Spielraum (20 qm) und Küchenzeile (13 qm). Dies sollen drei separate Räume sein. Für die Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren finden hier strukturierte Angebote statt. Unter fachlicher Anleitung können die Kinder sich hier handwerklich betätigen und kreativ entfalten. Diese Räume können von Eltern auch z.B. für Kindergeburtstage gebucht werden.

Die Kreativwerkstatt soll im Rahmen der Erstausrüstung mit vier Werkbänken, Schnittbögen und leichten altersgemäßen Werkmitteln ausgestattet werden. Im Bastel- und Spielraum ist ein Kinder-Billardtisch vorgesehen. Die Küchenzeile steht für gemeinsame Kochaktionen und als Versorgungseinheit für gebuchte Feiern zur Verfügung.

- Der Raum sollte möglichst hell sein
- Eine Abluftanlage ist einzuplanen
- Pflegeleichter und besonders strapazierfähiger Bodenbelag in allen drei Räumen
- Absperrbarer Stauraum

- Vorzusehen sind Anschlüsse für eine komplette Küchenzeile mit Kühlschrank und Gefrierschrank, Doppelspülbecken, extra Handwaschbecken, Herd (halbgewerblich) mit Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine (halbgewerblich), Dunstabzug, Backofen und Mikrowelle etc. Die Geräte sollen bedienungsfreundlich und zugleich stabil sein, weil mit unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern und intensiver Nutzung der Küche zu rechnen ist. Geeignete Hängeschränke (absperrbar wegen Raumvergaben) für das Geschirr sind vorzusehen. Das entsprechende Inventar und Geräte werden über die Erstausrüstung beschafft.
- Anschluss für Kalt- und Abwasser sowie Waschbecken mit Schmutzabscheider.
- Zwei Kraftstromanschlüsse (sperrbar), Sicherheits-Abschalter, Grundbeleuchtung und Werktafelbeleuchtung, Netzwerkanschlüsse, ausreichend Steckdosen gemäß Angaben des Trägers/Nutzers.

Medienraum (ZG)

Im Medienraum können die Kinder und Jugendlichen im Internet recherchieren, in sozialen Netzwerken kommunizieren und die virtuelle Spielwelt erkunden.

Begleitet werden sie durch sozialpädagogisches Fachpersonal, um eine optimale Medienkompetenzförderung zu gewährleisten.

- Datenleitungen für sechs PC-Plätze sind vorzusehen
- Zwei Konsolenplätze inkl. Flachbild-TV und Antennenanschluss sind vorzusehen
- W-LAN-Netzwerk mit Highspeed-Internet für alle Computer und Konsolenplätze
- Gute Ventilationsmöglichkeiten wegen des Elektrosmogs bei vollem Betrieb
- Der Bodenbelag soll strapazierfähig und leicht zu reinigen sein.
- Für eine entsprechende Belichtung und ausreichend Sonnenschutz ist zu sorgen.

Mädchen-/Jungenraum (ZG)

Der Raum wird für geschlechts- und gruppendifferenzierte Arbeit genutzt. Er dient vorrangig für die Mädchen und Jungen als Rückzugs- und Ruheraum für Gespräche etc.

- PC-Anschlüsse (gemäß Trägerangabe) und ein TV-Anschluss sind vorzusehen.
- Der Bodenbelag soll ansprechend sein, z.B. Teppich

PC-Lernraum (ZG)

Dieser Raum ist für schulergänzende und außerschulische Bildungsangebote einzuplanen. Der Raum muss für intensives Arbeiten, z.B. für Hausaufgabenbetreuung, Nachhilfeangebote oder Kursangebote, geeignet sein.

- Der Bodenbelag soll strapazierfähig und leicht zu reinigen sein.
- Datenleitungen für vier PC-Plätze und ein Antennenanschluss sind vorzusehen.
- Für eine entsprechende Belichtung und ausreichend Sonnenschutz ist zu sorgen.
- Gute Ventilationsmöglichkeiten wegen des Elektrosmogs bei vollem Betrieb.

Büro 1 (ZG)

Bei den Büroräumen ist die fachliche Zusammenführung zweier Teams zu berücksichtigen, die jeweils spezialisiert auf unterschiedliche Zielgruppen ihre Selbstständigkeit bewahren.

Die Räumlichkeit muss sich für vier Arbeitsplätze eignen. Entsprechende Anschlüsse für Telefon, Kopierer, Faxgerät, Drucker und Steckdosen sowie die Ausstattung mit Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle sind vorzusehen. Die Beleuchtung ist entsprechend der Nutzung zu planen. Gute Ventilationsmöglichkeiten wegen des Elektrosmogs bei vollem Betrieb sind vorzusehen. Eine Gegensprechanlage zum Eingangsbereich mit Türöffner muss vorhanden sein.

Actionraum (OG)

Der Actionraum im Obergeschoss ist neben dem Multifunktionsraum im Untergeschoss ein weiterer zentraler Treffpunkt für die Kinder und Jugendlichen. Der Raum soll sowohl mit Tischtennis, Darts, Kicker und Billard als auch mit Tischen und Stühlen für gemeinschaftliches Essen und Gespräche ausgestattet werden können. Ebenso sind Anschlüsse für eine fest zu installierende Musikanlage vorzusehen.

- Sehr gute Schallisolierung im gesamten Bereich
- Beschallungs- und Lichtanlage, die von einer zentralen Stelle aus betrieben werden kann
- Rutschfester, pflegeleichter -für sportliche Aktivitäten geeigneter- Boden
- Für eine gute Belichtung sowie ausreichend Sonnenschutz ist zu sorgen.

Tresenraum mit Küche (OG)

Die Jugendlichen haben hier die Möglichkeit, in der integrierten Küche kleine Gerichte selbst zuzubereiten. In Verbindung mit dem Actionraum wird dieser Raum auch für die Essenszubereitung und Essensausgabe genutzt. Der Tresenraum soll über Lagermöglichkeiten mit Kühl- und Gefrierschrank, eine zentrale Theke, einen Fernseher, W-LAN-Netzwerk und Sitzgelegenheiten verfügen. Der Tresenraum soll zum Actionraum hin mit einer Durchreiche verbunden werden, die geschlossen werden kann.

- Ein Thekenbereich ist zu integrieren. Die Theke muss in Teilbereichen für Behinderte unterfahrbar ausgebildet sein.
- Die Theke ist mit Anschlüssen für einen absperrbaren Kühlschrank und absperrbaren Auszugskühlschrank für Getränkeflaschen auszustatten.
- Vorzusehen sind Anschlüsse für eine komplette Küchenzeile mit Kühlschrank und Gefrierschrank, Doppelspülbecken, extra Handwaschbecken, Herd (halbgewerblich) mit Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine (halbgewerblich), Dunstabzug, Backofen und Mikrowelle etc. Die Geräte sollen bedienungsfreundlich und zugleich stabil sein, weil mit unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern und intensiver Nutzung der Küche zu rechnen ist. Geeignete Hängeschränke (absperrbar wegen Raumvergaben) für das Geschirr sind vorzusehen. Das entsprechende Inventar und Geräte werden über die Erstausrüstung beschafft.
- Die Kücheneinrichtung ist massiv zu gestalten.
- Pflegeleichter und robuster Bodenbelag
- W-LAN-Netzwerk

Fitness- und Kraftraum (OG)

Langjährige Erfahrungen in der offenen Jugendarbeit haben gezeigt, dass ein gezielt eingesetzter Konditions- und Kraftsport ein wichtiger Bestandteil in einer Jugendfreizeitstätte ist.

- Geeigneter Bodenbelag, der den schweren Geräten und Hantelstangen standhält
- Gute Ventilationsmöglichkeiten

Besprechungsraum (OG)

Der Raum wird neben Besprechungen vorrangig für Beratungsgespräche und Einzelfallhilfe verwendet.

- PC-Anschlüsse (gemäß Trägerangabe) und ein TV-Anschluss sind vorzusehen.

Gruppenraum (OG)

Der Raum ist für differenzierte Nutzungen vorgesehen. Neben strukturierten und themenspezifischen Angeboten für die Kinder und Jugendlichen, steht er auch für Brettspiele und Gemeinschaftsspiele sowie der Nutzung von Spielkonsolen zur Verfügung.

- Die Ausstattung des Raumes mit Datenleitungen (PC-Anschlüsse) soll in Absprache mit dem Träger/Nutzer erfolgen. Ein TV-Anschluss und ausreichend Steckdosen sind vorzusehen.
- Der Bodenbelag muss strapazierfähig und leicht zu reinigen sein.
- Für eine gute Belichtung sowie ausreichend Sonnenschutz ist zu sorgen.

Büro 2 (OG)

Bei den Büroräumen ist die fachliche Zusammenführung zweier Teams zu berücksichtigen, die jeweils spezialisiert auf unterschiedliche Zielgruppen ihre Selbstständigkeit bewahren.

Die Räumlichkeit muss sich für drei Arbeitsplätze eignen. Entsprechende Anschlüsse für Telefon, Kopierer, Faxgerät, Drucker und Steckdosen sowie die Ausstattung mit Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle sind vorzusehen. Die Beleuchtung ist entsprechend der Nutzung zu planen. Gute Ventilationsmöglichkeiten wegen des Elektrosmogs bei vollem Betrieb sind vorzusehen

Eine Gegensprechanlage zum Eingangsbereich mit Türöffner muss vorhanden sein. Der Bodenbelag soll strapazierfähig und leicht zu reinigen sein. Für eine entsprechende Belichtung und ausreichend Sonnenschutz ist zu sorgen.

Kleine Werkstatt (OG)

Der Raum soll vor allem für kleinere Projekte mit älteren Jugendlichen sowie für Reparaturarbeiten seitens des Teams genutzt werden.

- Ein gut zu reinigender und stabiler Boden
- Absauganlage für Fein- und Schleifstaub
- Genügend Steckdosen für die elektrischen Geräte (Kreis-, Stichsäge, Standbohrmaschine etc.)
- Einbauwand mit Durchgang zum kleinen Lager/Putzraum

Kleines Lager/Putzraum (OG)

Ein separater Putzraum mit Kalt- und Warmwasserzulauf und Ausgussbecken und mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Kondenstrockner ist

einzuplanen.

Duschen

Aufgrund der vielen sportlichen Tätigkeiten werden Duschen mit Umkleidemöglichkeit benötigt. Alte Bausubstanzen vom früheren Tröpferbad könnten hierbei Verwendung finden.

Sanitärbereich

Vorzusehen sind getrennte Toiletten für Jungen und Mädchen. Die behindertengerechte, v.a. rollstuhlgerechte Toilette ist inklusiv zu planen. Zusätzlich ist dort evt. eine Duschmodöglichkeit zu integrieren. Für das Personal ist eine Personaltoilette einzuplanen.

Zusätzlicher baulicher Wunsch zum vorliegenden Raumprogramm:

Aus umweltpädagogischen Gründen wäre der Bau einer teilweise begrünten Dachterrasse sehr sinnvoll. Im dicht besiedelten Sozialraum, mit vergleichsweise wenig Freiflächen, hätte die Einrichtung mit den Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit, auf dem Dach des Gebäudes City-Gardening zu verwirklichen und z.B. eine Stadt-Imkerei ins Leben zu rufen.

Organisatorische und betriebliche Anforderungen

- Für die Zeit während der Sanierungsarbeiten muss der Jugendtreff Tröpferbad provisorisch anderweitig untergebracht werden.
- Das Gebäude ist barrierefrei und mit Personenaufzug zu planen.
- Ein ungestörter Parallelbetrieb sowohl für lärmintensive als auch für beruhigte Zonen muss möglich sein.
- Die Räume müssen möglichst multifunktional nutzbar sein.
- Ein Windfang ist im Eingangsbereich vorzusehen.
- Außerhalb der regulären Betriebszeiten haben Kinder und Jugendliche, die den Freizeittreff besuchen, die Möglichkeit, Räume für eigene Zwecke für Geburtstagsfeiern, Parties etc. zu mieten.

Abhängig von der Lärm- und Sozialverträglichkeit vor Ort sind, außerhalb der regulären Betriebszeiten, auch Raumvermietungen an sog. „Fremdnutzer“ wie z.B. Bürgerinnen und Bürger, Familien, Vereine und andere Gruppen aus dem Sozialraum möglich (z.B. für Kindergeburtstage, interkulturelle Begegnungsfeste, Familienfeiern). Der Sanitärbereich soll deshalb auf kurzem Weg erreichbar sein bzw. zugeschaltet werden können. Die Erreichbarkeit der weiteren Räume soll bei Vermietung unterbunden werden können (z.B. durch Abschließen einer Verbindungstür).

Anforderungen an die Freifläche

Eine eigene Freifläche kann der Einrichtung nicht zugeordnet werden. Die im Rahmen der Baugenehmigung geforderten KFZ-Stellplätze, ein Behindertenparkplatz und ausreichend Fahrradabstellplätze sind bereitzustellen.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Wie oben dargestellt, ist zur Aufrechterhaltung des Betriebes in dem Gebäude eine Sanierung dringend notwendig. Diese muss so schnell wie möglich in Angriff genommen werden um weitere Einschränkungen der Nutzung zu vermeiden.

4. Lösungsmöglichkeiten

4.1 Beschreibung

In einer Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten untersucht:

In Variante 1 wurde die Sanierung der derzeit genutzten Räume, die Nutzbarmachung der leer stehenden Räume im 1. OG und die Beseitigung der Nutzungseinschränkung sowie eine sinnvolle Grundrissänderung (Nutzbarmachung der aktuell nicht genutzten ehem. Badeanstalten im UG) untersucht. Insgesamt stünden ca. 630 m² Nutzfläche für soziale Freizeiteinrichtungen zur Verfügung (Jugendtreff Tröpferlbad, Bürgerhaus Isarvorstadt (Verein ZSR) zzgl. 230 m² freie Nutzflächen, z.B. externe Mietflächen (Wohnung, Büroräume etc.).

In Variante 2 wurden zusätzlich zu den in Variante 1 beschriebenen Sanierungsmaßnahmen auch die räumlichen Veränderungen für eine zusätzliche Unterbringung des Zenetti-Treff untersucht (einschl. Dachausbau, sog. Vollausbauvariante). Insgesamt stünden ca. 970 m² Nutzfläche für soziale Freizeiteinrichtungen zur Verfügung (Jugendtreff Tröpferlbad, Zenetti-Treff sowie Bürgerhaus Isarvorstadt (Verein ZSR)).

In Variante 3 wurden die in der Variante 1 beschriebenen Sanierungsmaßnahmen nur im Bereich der derzeit genutzten Räume untersucht. Für das Untergeschoss (ehem. Badeanstalten, 200 m²) ist keine Nutzung vorgesehen. Insgesamt stünden ca. 580 m² Nutzfläche für soziale Freizeiteinrichtungen zur Verfügung (Jugendtreff Tröpferlbad, Bürgerhaus Isarvorstadt (Verein ZSR), zzgl. 220 m² freie Nutzflächen, z.B. externe Mietflächen.

4.2 Bewertung

Varianten 1 und Variante 3 sehen vor, den Zenetti-Treff im Nachbargebäude (Thalkirchner Str. 104) zu belassen. Allerdings ist auch für dieses Gebäude eine Sanierung erforderlich.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Erkenntnisstandes weist Variante 2 das beste Kosten-/Nutzungsverhältnis aus. Dies beruht vor allem darauf, dass bei dieser Variante eine vollständige Nutzung des Gebäudebestandes erfolgt. Das der Untersuchung zugrunde liegenden Raumprogramm „Jugendtreff Tröpferlbad“ und „Zenetti-Treff“ kann jedoch nicht in Gänze erfüllt werden.

Auf der Basis der Erkenntnis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurde daher das Raumprogramm für die Generalinstandsetzung überarbeitet und entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächen angepasst (Siehe Anlage 1a).

4.3 Entscheidung

In Abwägung der vorgenannten Punkte wird Variante 2 mit angepasstem Raumprogramm weiterverfolgt, da hier die sozialen Einrichtungen Jugendtreff Tröpferlbad, Zenetti-Treff sowie das Bürgerhaus Isarvorstadt/Verein ZSR komplett untergebracht und in einer Baumaßnahme abgewickelt werden können. Eine räumliche Trennung der Einrichtungen innerhalb des Gebäudes ist gegeben, Synergieeffekte sind dennoch möglich.