

Neubaumaßnahmen
Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Bedarfsnotwendige Erweiterung/Aussenstelle des Familienzentrums und Mehrgenerationenhauses „Unter den Arkaden“ / ETC (MGH) Bebauungsplan 1898b Harthof Nord GWG Sanierungsgebiet Nord 11. Stadtbezirk, Milbertshofen – Am Hart Projekt Nr. (PS/POM) :	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> Anmietung
Nutzerreferat / Sachbearbeiterin/ Telefon Sozialreferat	Datum 04.01.2018

Gliederung des Nutzerbedarfsprogrammes

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

2. Bedarfsdarstellung
 - 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.1.1 Teilprojekte
 - 2.1.2 Nutzeinheiten
 - 2.1.3 Raumprogramm

 - 2.2 Funktionelle Anforderungen
 - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
 - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
 - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
 - 2.2.4 Besondere Anforderungen

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die bauliche Fertigstellung der Räume für offene Angebote für Familien soll zeitgleich mit der Errichtung der Wohnbebauung im Planungsgebiet erfolgen.
 Der Planungsbeginn ist entsprechend für 2018 vorgesehen, die Realisierung soll Ende 2021 abgeschlossen werden können.

1. **Bedarfsbegründung**

1.1 **Ist-Stand**

Die GWG besitzt am Harthof ihre größte zusammenhängende Wohnanlage mit insgesamt ca. 2.000 Wohneinheiten. Zum Großteil sind die Wohnungen stark sanierungsbedürftig, weswegen eine Neubebauung des Gebietes Harthof erarbeitet wurde. Die Bebauung wird über zwei Teilbebauungspläne (GWG-Siedlung Harthof Süd und Teilbereich Harthof Nord) realisiert.

Für die bedarfsnotwendige Erweiterung/Außenstelle des Mehrgenerationenhauses „Unter den Arkaden“/ETC in der Dientzenhoferstraße wurde seitens des Sozialreferates/Stadtjugendamt bei der GWG für die GWG-Siedlung Harthof Nord eine Nutzfläche von ca. 250 m² (NF 1-6 gemäß DIN 277) für offene Familienangebote angemeldet. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 400 m².

1.2 **Soll-Konzept**

In der Region besteht eine Konzentration von sozialem Wohnungsbau. Durch die Sanierung und Umwandlung der GWG Wohnanlage in verdichtete Sozialwohnungen für Familien ist von einem starken Zuwachs an Familien und jüngeren Kindern auszugehen. Den Erfahrungen aus anderen Neubaugebieten zufolge ist zu erwarten, dass vor allem in den ersten Jahren des Bestehens solcher Siedlungen Familien mit kleinen Kindern zuziehen. Es wird eine erhebliche Nachfrage nach unmittelbar im Wohnumfeld gelegenen offenen und organisierten Angeboten bestehen.

Das Stadtjugendamt will deswegen zur Förderung einer gedeihlichen Siedlungsentwicklung die bedarfsnotwendige Erweiterung des Mehrgenerationenhauses Dientzenhoferstraße mit Angeboten der Familienarbeit realisieren. Die Angebotsstruktur und inhaltliche Ausrichtung wird sich an der momentan bestehenden und an der langfristig zu erwartenden Nachfrage orientieren. Aufgrund der Bedarfslage im Sozialraum soll sich die Zielgruppe der Einrichtung v.a. an Familien mit Kleinkindern in der Altersgruppe der 0 bis 5-Jährigen wenden.

Gemäß o.g. Bebauungsplan wird die Einrichtung in die Wohnbebauung integriert. Es ist eine langfristige Anmietung der Räume vorgesehen.

Der von der GWG vorgeschlagene Standort befindet sich im 55. Bauteil in der Parlerstr.

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

1.3 **Alternative Lösungsmöglichkeiten**

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

2. **Bedarfsdarstellung**

Die Sozialstrukturdaten im stadtweiten Vergleich weisen im Planungsgebiet einen der am höchsten ausgeprägten Handlungsbedarfe und ausgeprägten Herausforderungen auf.

Die zusätzlich, präventiv und nachgehend arbeitenden Familienangebote des Mehrgenerationenhauses sind dringend erforderlich. Vom Sozialbürgerhaus ebenso wie von Akteuren vor Ort wird dieser Bedarf bestätigt.

Das Mehrgenerationenhaus Dientzenhoferstraße kann aufgrund fehlender Personal- und Raumkapazitäten diese Familienangebote momentan nicht leisten.

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.2 Nutzeinheiten

Die zusätzlichen Räume für Familien haben das Ziel, ein dauerhafter und wohnortnaher, niederschwelliger Beratungs- und Bildungsort für werdende Eltern sowie für Familien mit Kleinkindern zu sein.

Sie sollen folgende Nutzungseinheiten umfassen:

Für die Familien und Kinder der Altersgruppe von 0 bis 5 Jahren sollen Räumlichkeiten zur unverbindlichen Nutzung als Treffpunktmöglichkeit (Cafébereich) vorhanden sein. Gleichzeitig sind Räumlichkeiten für einen strukturierten, angebotsorientierten Betrieb vorzuhalten.

Die Räume sollen im einzelnen folgenden Anforderungen genügen:

Foyer/Eingangsbereich

Der Eingangsbereich ist die Visitenkarte der Räume für Familienangebote. Der Zugang ist über ein einladend und großzügig gestaltetes Foyer zu erschließen, das zum Verweilen, Spielen und zur Kommunikation einladen soll. Ein Kinderwagenabstellraum soll direkt über das Foyer zu erreichen sein.

Café mit Theke:

- Das nichtkommerzielle Café ist erste Anlaufstelle und allgemeiner Treffpunkt der Besucherinnen und Besucher. Es wird als allgemeiner Aufenthaltsraum, als niederschwellige Begegnungsmöglichkeit für Familien und – ggfs. – für den Mittagstisch genutzt.
- Um eine Überlassung an Fremdnutzerinnen und -nutzer zu ermöglichen, soll das Café von den restlichen Räumlichkeiten abgrenzbar sein.
- Im Café ist an geeigneter Stelle eine Theke zur Küche hin zu integrieren.
- Es muss von dort aus ein Blick auf den Eingangsbereich möglich sein. Die Theke ist mit Anschlüssen für Geschirrspüler (halbgewerblich), Spülbecken, absperrbaren Kühlschränke und absperrbaren Auszugskühlschränke für Getränkeflaschen auszustatten. Geeignete Hängeschränke (absperrbar) für das Thekengeschirr sind vorzusehen. Die Ausstattung der Theke wird als Erstausrüstung bereitgestellt. Die Theke muss in Teilbereichen für Behinderte unterfahrbar ausgebildet sein. Eine Gegensprechanlage zur Eingangstür ist im Bereich Theke einzuplanen.
- Licht- und Tonsteuerung für das Café sollen von der Theke aus möglich sein.
- Im Eingangsbereich ist eine Garderobe vorzusehen.
- Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen sollen gut situiert werden können. Es sollen ca. 20 Personen hier Platz finden.
- 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 und leicht zu reinigender Bodenbelag ist zu wählen.
- Der Zugang zu diesem Raum ist offen und freundlich zu gestalten.
- Die sanitären Einrichtungen sollen auf kurzem Wege erreichbar sein.

Küche mit Neben-/Vorratsraum:

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

Sanitärbereich:

Vorzusehen sind eine behinderten-, v.a. rollstuhlgerechte Toilette mit rechts und links abklappbaren Haltegriffen sowie getrennte Toiletten für Damen und Herren. In der behindertengerechten Toilette ist eine Wickelmöglichkeit für Säuglinge und Kleinkinder zu integrieren.

Für das Küchenpersonal ist eine Personaltoilette einzuplanen.

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

Ein separater Putzraum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine ist einzuplanen.

Gruppenraum strukturierte Angebote:

Dieser Gruppenraum wird vorrangig für strukturierte Angebote genutzt. Ein Antennenanschluss und ausreichend Steckdosen sind vorzusehen. Für eine gute Belichtung ist zu sorgen.

Gruppenraum Computer/Medien:

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

Spiel/Gruppenraum Kleinkind

Ein geeigneter Raum zur Nutzung für Eltern-Kind-Gruppen und (Klein)Kindergruppen ist einzuplanen. Dieser wird variabel genutzt werden: Zum einen mit Tischen, Stühlen etc. ausgestattet als Spiel- und Bastelraum, zum anderen auch für Gruppenspiele mit den Kindern. Die Tische und Stühle sollen deshalb in einem naheliegenden Lagerraum zu verstauen sein. Auf einen strapazierbaren und leicht zu reinigenden Bodenbelag ist

zu achten. Um Verletzungsgefahr zu vermeiden, sollte nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen. Eine Anschlussmöglichkeit für ein Waschbecken ist einzuplanen.

Beratungs-/ Besprechungsraum

Das Beratungszimmer ist für die präventive Arbeit mit Familien, für individuelle Einzelberatungen, für Therapieangebote vorzusehen. Das Zimmer ist mit elektronischen Anschlüssen (Telefon, Datenleitungen, etc.) auszustatten. Es ist in ruhiger Lage anzusiedeln.

Büro

Die Räumlichkeit muss sich für zwei bis drei Arbeitsplätze eignen. Entsprechend sind Anschlüsse und Datenleitungen vorzusehen. Der Büroraum ist zentral zu situieren. Die räumliche Nähe zum Café bietet sich an, um den Überblick über die Geschehnisse zu behalten. Eine ausreichende Anzahl von Steckdosen muss zur Verfügung stehen. Die Ausstattung mit Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle und Anschlüsse für Telefon und Faxgerät sind vorzusehen. Die Beleuchtung ist entsprechend der Nutzung zu planen. Eine Gegensprechanlage zum Eingangsbereich mit Türöffner muss vorhanden sein. Ein Besprechungsbereich ist einzuplanen.

2.1.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm soll wie folgt aussehen:

lfd. Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 NF 1-6 in qm
1	Café inkl. Theke	80,00
2	Küche	25,00
3	Lager-/Vorratsraum zur Küche (Vorrat Lebensmittel / Vorrat Getränke)	10,00
7	Gruppenraum Computer/Medien	25,00
8	Beratung/Besprechung	20,00
9	Lager zu den Gruppenräumen	10,00
10	Büro Familienzentrum	25,00
11	Gruppenraum	30,00
12	Spiel/Gruppenraum Kleinkindgruppen	25,00
13	WC - Herren	entwurfsabhängig
14	WC - Damen	entwurfsabhängig
15	WC-behindertengerecht	entwurfsabhängig
16	WC-Küchenpersonal	entwurfsabhängig
17	Umkleideraum Küchenpersonal	entwurfsabhängig

lfd. Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 NF 1-6 in qm
18	Putzraum	entwurfsabhängig
	Gesamtfläche	250,00

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

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Die geplanten Räumlichkeiten sind barrierefrei und mit einem behindertengerechten WC zu planen.

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

Der Bereich Café und Sanitäranlagen ist so zu legen, dass er eine räumlich abtrennbare Einheit bildet (z.B. durch Abschließen einer Verbindungstüre). Der Zugang zu diesem Bereich soll so geplant werden, dass ein Betreten der übrigen Einrichtung ausgeschlossen werden kann.

Das Café ist hell und einladend zu gestalten.

Eine gute Zulieferungsmöglichkeit zum Café/Küche ist einzuplanen.

Ein Windfang ist im Eingangsbereich vorzusehen.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

- Das Erscheinungsbild der Räumlichkeiten (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 auszuführen.
- Behindertengerechte Zugänge gemäß den DIN-Normen sind zu schaffen.
- Eine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. Datenleitungen) ist zu integrieren.
- Be- und Entlüftungsanlagen bzw. gute Belüftungsmöglichkeiten - insbesondere für das Café 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 auszustatten.
- Die pädagogisch genutzten Räume, v.a. der Cafébereich sollen über eine gute Akustik verfügen.
- Eine Schallisolierung ist vorzusehen. Die Schallentkopplung zur Trenndecke fremder Wohnräume muß gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere für bewegliche Einbauteile. Generell sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (innen und außen) zu treffen.
- Die Bauausführung soll ansprechend, kindgerecht und stabil sein. Gestaltungsmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher sollen geboten sein.
- Auf eine sichere Zuwegung (ausreichende Außenbeleuchtung sowie die Ausstattung mit Bewegungsmeldern) ist zu achten.

- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Die Räumlichkeiten sind auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Die Außen-/Eingangstüren sollen, z.B. für Anlieferungen, geöffnet auch feststellbar sein.
- Eine Sicherung der Räumlichkeiten vor Einbrüchen, gemäß den Vorgaben der zuständigen Stelle im Kommunalreferat/Sicherheitstechnik, ist vorzusehen.

2.2.3 Anforderungen an die Freifläche

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

2.2.4 Schließanlage

Familienbildungsangebote und Elternkurse externer Träger sollen in den Räumen des Familienzentrums durchgeführt werden. Dies muss für die Schließanlage berücksichtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass Bürgerinnen und Bürger ausgewiesene Räume während der Schließungszeiten (also in den Abendstunden und an den Wochenenden) des Familienzentrums selbständig anmieten können, ohne dafür auf hauptberufliches Fachpersonal angewiesen zu sein.

2.2.5 Besondere Anforderungen

Es sollen funktional wie gestalterisch robuste Räume entstehen, welche eine intensive und lebendige Nutzung aushalten und fördern. Dem Schallschutz innerhalb der Räume soll besonders Rechnung getragen werden. Die Lärmemission für die umgrenzenden Wohngebäude ist zu kontrollieren.

Die Räume sind in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauordnung barrierefrei zu gestalten. Ein Aufzug (sperrbar) ist im Falle einer mehrstöckigen Nutzung zu integrieren.

Eine möglichst ökologische Bauweise gemäß der Richtlinien ist deshalb anzustreben.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die bauliche Fertigstellung der Räume für offene Angebote für Familien soll zeitgleich mit der Errichtung der Wohnbebauung im Planungsgebiet erfolgen.

Der Planungsbeginn ist entsprechend für 2018 vorgesehen, die Realisierung soll Ende 2021 abgeschlossen werden können.