

Neubaumaßnahmen	Anlage 1
Nutzerbedarfsprogramm (NBP)	

BAUVORHABEN Bezeichnung/Standort Neubau eines Nachbarschaftstreffs im neuen Stadtteilzentrum Neuperlach, Nordparzelle (MK), Bebauungsplan Nr. 1609	X Neubau Erweiterung
Nutzerreferat/Telefon Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration; S-III-S/W/Q/233-49299	Datum 13.08.2019

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 Besondere Anforderungen

3. Folgekosten

Nutzerbedarfsprogramm (NBP) Nachbarschaftstreff – Hanns-Seidel-Platz

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist-Stand

In Neuperlach fördern zur Zeit zwei Einrichtungen im Rahmen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit bürgerschaftliches Engagement und Vernetzung der Anwohnerinnen und Anwohner. Der Nachbarschaftstreff im Quiddezentrum ist wegen Abriss des Quiddezentrums vorübergehend in Räumlichkeiten in der Ollenhauerstraße gezogen und wurde mit dem neuen Namen Nachbarschaftstreff Neuperlach Mitte im Juni 2019 eröffnet. Darüber hinaus wird der Verein ZAK „Zusammen Aktiv in Neuperlach“ e. V. vom Amt für Wohnen und Migration gefördert. Der Verein bietet seit 20 Jahren zielgruppenübergreifende Angebote an und meldet steigende Bedarfe vor allem in der Arbeit mit Familien mit Migrationshintergrund. Auch aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der sozialen Herausforderungen in Neuperlach sind weitere Standorte der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit sinnvoll, um die Stabilität der Quartiere sichern zu können sowie um eine Begegnungsstätte zwischen Bestands- und Neubaugebieten zu schaffen.

Laut Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 werden im Bereich Hanns-Seidel-Platz (südlich), Fritz-Erler-Straße (westlich), Von-Knoeringen-Straße (nördlich) und Thomas-Dehler-Straße (östlich) 582 geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten einschließlich Wohneinheiten für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf realisiert. Zusätzlich sollen 710 Arbeitsplätze entstehen.

Die Bebauung der Nordparzelle (MK) am Hanns-Seidel-Platz soll für städtische Gemeinbedarfs- und Verwaltungsnutzung vorbehalten werden (Beschluss der Vollversammlung vom 13.02.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015). Der Standort eignet sich hervorragend als endgültiger Standort für den Nachbarschaftstreff Neuperlach Mitte.

1.2 Soll-Konzept

Wegen des neu entstehenden Bedarfes aus der Überplanung und Bebauung des Areals am Hanns-Seidel-Platz sowie aufgrund der Suche nach einem Ersatzstandort für den Nachbarschaftstreff Neuperlach Mitte hat das Amt für Wohnen und Migration den Bedarf für einen Nachbarschaftstreff in der Nordparzelle (MK) am Hanns-Seidel-Platz angemeldet.

Das Sozialreferat möchte hier nun einen Standort schaffen, der allen ethnischen Gruppen und Generationen offen steht, nachbarschaftliches und bürgerschaftliches Engagement fördert und fachliche Angebote nach dem jeweiligen Bedarf entwickelt und realisiert. Der Standort soll sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner der Bestandsgebiete im Umgriff (Wohnring, westlich der Thomas-Dehler-Straße sowie Wohngebiete östlich der Fritz-Erler-Straße) als auch für Anwohnerinnen und Anwohner des Neubaugebietes am Hanns-Seidel-Platz offen stehen. Von der Siedlungsstruktur her ist von unterschiedlichen Bedarfslagen der Nutzerinnen und Nutzer auszugehen.

Zusätzlich soll der Nachbarschaftstreff Standort für Stadtteilkultur werden, indem der Treff mit zwei Musikübungsräumen ausgestattet wird.

Es ist vorstellbar, den Nachbarschaftstreff als integrierte Einrichtung mit dem Familienzentrum zu errichten.

Das Nutzerbedarfsprogramm sieht für die Einrichtung eine Größe von ca. 265 m² und die Ausgestaltung nach DIN 277 NF 1-6 vor.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Es handelt sich um ein Neubauareal. Alternative Lösungsmöglichkeiten sind, nach Klärung im Vorfeld, nicht gegeben.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Der Neubau soll in einem zentralen Baukörper in erdgeschossiger Lage mit Außenfläche errichtet werden. Die Errichtung in Teilprojekten ist nicht möglich.

2.1.2 Nutzeinheiten

Für eine selbstbestimmte und -organisierte konzeptionelle Arbeit sollen flexible Raumnutzungsmöglichkeiten gegeben sein. Vorgesehen sind z. B. niedrigschwellige Treffpunktmöglichkeiten für alle Generationen, Unterstützungsprogramme für sozial belastete Anwohnerinnen und Anwohner, Kursprogramme für definierte gesellschaftliche Gruppen wie z. B. interkulturelle Veranstaltungen, Musikangebote, Kompetenztrainings, Kleinkinderspielgruppen mit und ohne Eltern, Beratungs- und Konfliktgespräche etc.

Im Einzelnen werden für die genannten Angebote folgende Räume benötigt:

Eingangsbereich

Der Zugang zum Nachbarschaftstreff soll gut sichtbar und erkennbar gestaltet sein. Ein gemeinsamer Eingang mit Foyer mit dem Familienzentrum ist vorstellbar. Das Foyer soll großzügig, hell und offen gestaltet sowie mit einem Behindertenorientierungssystem ausgestattet sein. Darüber hinaus soll die Möglichkeit bestehen, Wegweiser und Infotafel/Schilder anzubringen.

Großer Gruppenraum (Café) mit Küchenzeile (NF 70 m²)

Der große Gruppenraum bzw. Cafébereich wird für die Quartierbezogene Bewohnerarbeit als niedrigschwellige Treffpunktmöglichkeit zur Verfügung stehen.

Im Gruppenraum ist an geeigneter Stelle eine Küchenzeile mit Kochinsel zu integrieren. Vorzusehen ist eine komplette Küchenzeile mit Kühl-Gefrier-Einheit, Doppelspülbecken, Handwaschbecken, Herd, Geschirrspüler, Mikrowelle. Zur Aufbewahrung des Geschirrs sind Hängeschränke einzuplanen. Einige Hängeschränke sollten absperrbar sein.

Anschlussmöglichkeiten für einen Videobeamer sind vorzusehen.

Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen sollen gut situiert werden können, um das Angebot von ca. 30 Plätzen zu ermöglichen.

Ein Kabelanschluss, ausreichend Steckdosen und Datenleitungen sind im Gruppenraum vorzusehen.

Der Gruppenraum soll mit einer mobilen Trennwand teilbar sein, um parallele Nutzungen zu ermöglichen.
Der Gruppenraum ist so anzulegen, dass er bei entsprechendem Wetter nach außen hin (Freifläche) geöffnet und erweitert werden kann.
Es ist vorstellbar, den großen Gruppenraum neben dem Cafébereich des Familienzentrums mit einer mobilen Trennwand zu realisieren, um die beiden Bereiche zusammenlegen zu können.
Eine gute Belüftungsmöglichkeit muss gegeben sein.
Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind zu treffen.
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.

Vorratsraum und Getränkelager (NF 15 m²)

Der Raum soll geeignet sein, um zusammenklappbare/stapelbare Tische des Gruppenraums dort lagern zu können. Dieser ist dem großen Gruppenraum zuzuordnen.

Kleiner Gruppenraum: Veranstaltungs- und Begegnungsraum; Gruppenraum differenzierte Nutzung (NF 25 m²)

Ein geeigneter Raum zur Nutzung für Veranstaltungen und Begegnungen der Nachbarn ist einzuplanen. Der Raum soll für variable Nutzung geeignet sein: Zum einen wird er, mit Tischen, Stühlen etc. ausgestattet, als Spiel- und Bastelraum genutzt, zum anderen soll der Raum auch für multimediale Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die Tische und Stühle sollen im angrenzenden Lagerraum zu verstauen sein, um den Raum auch für Sport und Tanzangebote nutzen zu können. Auf einen strapazierbaren und leicht zu reinigenden Bodenbelag ist zu achten. Datenleitungen sind vorzusehen.

Büro (NF 20 m²)

Dieses Büro muss sich für mehrere Arbeitsplätze eignen und bei Bedarf eine Mitnutzung durch Beschäftigte der anderen Einrichtung ermöglichen.
Telekommunikation und digitalisierte Infrastruktur müssen einem hohen flexiblen Anforderungsprofil entsprechen. Eine entsprechende Ausstattung mit Telefon und Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle ist vorzusehen. Im Büro ist eine Sprechanlage mit Türöffner einzubauen.

Sanitärbereich multifunktionale Nutzung (NF 18 m²)

Ein behindertengerechter, v. a. auch rollstuhlgerechter Sanitärbereich ist einzuplanen. Ein Wickeltisch ist im Behinderten-WC zu platzieren. Darüber hinaus sind zwei getrennte geschlechtsneutrale Toiletten mit Waschbecken für die Nutzung von allen drei Geschlechtern einzuplanen.
Der Sanitärbereich soll vom großen Gruppenraum aus auf kurzem Wege erreichbar sein.

Zwei Musikübungsräume (NF 80 m²)

Es sind zwei separat abschließbare Musikübungsräume, je ca. 40 m², mit separatem Eingang, guter Schallisolierung, eigenem Schaltkreis mit jeweils eigenem FI-Schutzschalter pro Raum, ausreichenden Steckdosen und Datenleitungen, Internetverbindung sowie Belüftungs- und Heizmöglichkeit einzuplanen. Die Unterbringung der Musikübungsräume im Untergeschoss ist sinnvoll. Es muss

gewährleistet sein, dass die Räume trocken bleiben. Eine Toilette muss für die Nutzerinnen und Nutzer der Musikübungsräume jederzeit zugänglich sein.

Lager Musikübungsräume (10 m²)

Für die Musikübungsräume ist ein Lagerraum mit insgesamt 10 m² einzuplanen.

Separate Putzkammer (NF 10 m²)

Eine separate Putzkammer ist einzuplanen. Eine gemeinsame Nutzung mit dem Familienzentrum ist vorstellbar.

Lager Nachbarschaftstreff (NF 12 m²)

Den vorgenannten Gruppenräumen ist eine Lagerinfrastruktur zuzuordnen. Eine gemeinsame Nutzung mit dem Familienzentrum ist vorstellbar.

Technikraum/EDV-Raum:

Dieser ist bevorzugt im Untergeschoss zu realisieren. Ein gemeinsamer Technik/EDV-Raum mit den anderen Einrichtungen im Gebäude ist vorstellbar und entwurfsabhängig.

2.1.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm soll wie folgt aussehen:

lfd. Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 / NF 1–6 in m ²
	Räume zur Nutzung durch den Nachbarschaftstreff	
1	Großer Gruppenraum (Café) mit Küche	70,00
2	Vorratsraum zum Café und Getränkelager	15,00
3	Kleiner Gruppenraum	25,00
4	Büro	20,00
5	Behindertentoilette	8,00
6	2 geschlechtsneutrale Toiletten	10,00
7	Musikübungsraum 1	40,00
8	Musikübungsraum 2	40,00
9	Toilette Musikübungsraum/Bandproberaum	5,00
10	Lager Musikübungsräume	10,00
11	Separate Putzkammer	10,00
12	Lager Nachbarschaftstreff	12,00

lfd. Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 / NF 1–6 in m ²
13	Technik- und EDV-Raum	
	Gesamtfläche DIN 277 / NF 1–6 in m ²	265,00

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

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Das gesamte Gebäude soll barrierefrei nach DIN 18040-1 mit Behinderten-WC und Aufzug geplant werden. Die speziellen Bedarfe sehbehinderter und hörbehinderter Menschen sind zu berücksichtigen. Ein ungestörter Parallelbetrieb sowohl für lärmintensive als auch für beruhigte Zonen (Beratung, Kursangebote) muss möglich sein. Die Räume müssen multifunktional nutzbar sein, um den verschiedensten Bedarfen aller Generationengruppen zu entsprechen.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Das Erscheinungsbild der Einrichtung (innen und außen) sowie auch der Zugang sind hell, freundlich und attraktiv zu gestalten. Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein. Bodenbeläge sind der Nutzung entsprechend auszuführen.

Behindertengerechte Zugänge und Leitsysteme sind zu schaffen.

Eine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. Datenleitungen, WiFi und Ports) ist zu integrieren.

Be- und Entlüftungsanlagen bzw. Belüftungsmöglichkeiten insbesondere für den großen Gruppenraum, die Musikübungsräume und die Sanitäranlagen sind einzurichten.

Es müssen ausreichend Lagerflächen, direkt zugeordnet zu den jeweiligen Funktionsräumen, vorhanden sein.

Die Raumaufteilung ist so vorzunehmen, dass pädagogisches Arbeiten erleichtert wird und den verschiedenen organisatorischen, technischen und verwaltungsmäßigen Anforderungen problemlos entsprochen werden kann.

Die pädagogisch genutzten Räume, v. a. der große Gruppenraum, sollen über eine gute Akustik verfügen.

Eine Schallisolierung ist vorzusehen. Generell sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (innen und außen) zu treffen.

Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit außen liegendem Sonnenschutz auszustatten.

Die Bauausführung soll generationengerecht und stabil sein.

Gestaltungsmöglichkeiten für 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 Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).

Die Außen-/Eingangstüren sollen geöffnet auch feststellbar sein (für Anlieferungen).

Die Brandschutzaufgaben für sog. Sonderbauten sind zu beachten (Versammlungsstättenverordnung).

Auf die Vorschriften und Auflagen gemäß der Lebensmittelhygiene-Verordnung ist zu achten.

Eine Sicherung des Gebäudes vor Einbrüchen, gemäß den Vorgaben der zuständigen Stelle im Kommunalreferat/Sicherheitstechnik, ist vorzusehen.

2.2.3 Besondere Anforderungen

Es soll ein funktional wie gestalterisch robustes Gebäude entstehen, das eine intensive und lebendige Nutzung aushält und fördert. Dem Schallschutz innerhalb des Gebäudes soll besonders Rechnung getragen werden. Die Lärmemission für die umgrenzenden Wohngebäude ist zu kontrollieren.

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

3. Folgekosten

2.1.1 Personalkosten für sozialversicherungspfl. Beschäftigte	
Mitarbeiter-/in (Dipl.Soz.Päd.), 1,0 VZÄ	68.550,00 €
2.1.2 Sonst. Personalkosten	
Raummanagement	10.560,00 €
Honorarkosten, geringfügig Beschäftigte	4.000,00 €
Summe Personalkosten gesamt	83.110,00 €
2.2 Sachkosten	
2.2.1 Raumkosten	
Nettokaltmiete (15 €/m ² ; NF+Verkehrsfläche: 300 m ²)	54.000,00 €
Betriebskosten	10.500,00 €
Reinigung	10.000,00 €
2.2.2 Verwaltungskosten	1.750,00 €
2.2.3 Maßnahmekosten	7.000,00 €
2.2.4 Personalnebenkosten	2.600,00 €
2.2.5 Anschaffungskosten	1.000,00 €
investiv Erstaustattung (einmalig)	60.000,00 €
2.2.6 Sonst. Sachkosten	2.500,00 €
Summe der Sachkosten	89.350,00 €
Zentrale Verwaltungskosten 9,5 % aus Summe PersK + SachK (ohne investive Maßnahmen)	16.384,00 €

Summe Maßnahme gesamt	188.844,00 €
Eigenanteil	10.000,00 €
Einnahmen, Kostenbeiträge, Erstattungen	3.000,00 €
Jährlicher Zuwendungsbedarf	175.844,00 €