

<b>Investive Maßnahmen im Bestand</b>
<b>Nutzer*innenbedarfsprogramm (NBP)</b>

<b>Bauvorhaben</b>		
<b>Generalsanierung</b>		
<b>Freizeittreff Au</b>		Umbau
<b>Kegelhof 8</b>		
<b>Träger: Kreisjugendring München-Stadt</b>		X Instandsetzung
<b>05. Stadtbezirk Au - Haidhausen</b>		Brandschutz
Projekt Nr. (PS/POM):		
Nutzerreferat / Telefon	Vermieterreferat / Telefon	Datum
S-II-KJF/PV		15.12.2022
Baureferat / / Telefon		Datum

### 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. Planungskonzept

Anlagen

Raumprogrammnachweis (Muster 8b)

## 1. Bedarfsbegründung (Mängelerfassung)

### 1.1 Technische Bestandsaufnahme

Das Gebäude am Kegelhof 8 wurde 1964 errichtet. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Auermühlbach und ist umgeben von einem üppigen, schützenswerten Baumbestand. 2019 erfolgte eine Aufnahme als Einzeldenkmal in die Denkmalliste. Die Gebäudehülle ist veraltet und in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie entspricht nicht den aktuell gültigen energetischen Anforderungen. Die Fenster sind zum Teil stark verwittert und schließen nicht mehr dicht. Die ungedämmten Kelleraußenwände aus Stahlbeton, angrenzend zum Auermühlbach, unterhalb der Terrasse, sowie angrenzend an die Baumbestände sind durchfeuchtet. Der Fassadenanstrich des Gebäudes ist schadstoffbelastet und weist größtenteils einen hohllagigen Außenputz auf. Der Innenausbau ist verbraucht und in Gänze zu sanieren.

Die technische Gebäudeausrüstung (Sanitäreanlagen, Elektroinstallation, Wasserleitungen, Heizung und Lüftung) ist nach annähernd 50 Jahren am Ende ihres Lebenszyklus. Für den im Jahr 2001 entsprechend der damals gültigen Anforderungen an den Brandschutz errichteten Fluchtwegbalkon mit Fluchttreppen liegt keine Baugenehmigung vor. In den um das Gebäude gelegenen Bodenschichten wurde im Auffüllmaterial belastetes Material festgestellt.

### 1.2 Funktionale Bestandsaufnahme

Die Einrichtung ist von außen nicht barrierefrei zugänglich. Das Gebäude ist in Split-Level-Bauweise angelegt. Ein Aufzug für die innere Erschließung ist nicht vorhanden. Die im Bestandsgebäude vorhandenen Räumlichkeiten decken nicht den aktuellen Bedarf. Im Außenbereich werden Lagerflächen für Gartenmöbel und Gartengeräte benötigt.

## 2. Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung)

### 2.1 Bautechnischer Bedarf

Die Gebäudehülle ist energetisch zu sanieren, die Fenster müssen erneuert werden. Die durchfeuchteten Kelleraußenwände sind aufgrund der direkten Lage am Auermühlbach und der Nähe zu den Bestandsbäumen von innen zu dämmen. Die Räumlichkeiten im Innenbereich sind grundlegend zu sanieren. Die gesamte technische Gebäudeausrüstung (Sanitäreanlagen, Elektroinstallation, Wasserleitungen, Heizung und Lüftung) muss erneuert werden. Der Fluchtbalkon ist thermisch zu trennen und neu anzubringen.

### 2.2 Nutzungsbedingter Bedarf

Der Einzugsbereich des „Freizeittreff Au“ umfasst im 05. Stadtbezirk Au - Haidhausen schwerpunktmäßig Jugendliche und junge Erwachsene aus den angrenzenden Stadtbezirksteilen im Alter zwischen 13 und 27 Jahren (Schwerpunkt 13 bis 21 Jahren).

Träger der Einrichtung ist der Kreisjugendring München-Stadt. Die Angebote der Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit erfolgen unabhängig von Geschlecht, nationaler und ethnischer Zugehörigkeit und bedarfsorientiert. Zusätzlich werden die Räumlichkeiten für weitere Vereine und Nutzergruppen zur eigenständigen, eigenverantwortlichen Verwendung regelmäßig überlassen.

Die Prognose zum Zuzug von Kindern und Jugendlichen, welche sich aus den umliegenden Neubaugebieten generieren, erforderte die Eröffnung der Kindereinrichtung „OpenforYou“ für das Alter von 10 bis 14 Jahren (Betrieb seit 2020) im Bereich der Oberen Au in der Welfenstraße. Zusätzlich erfolgte eine Angebotsausweitung im Freizeittreff Au für Jugendliche aus dem Gesamteinzugsgebiet der unteren und oberen Au, um ein umfassendes Altersspektrum mit Angeboten der Offenen Kinder- und Jugendarbeit abzudecken.

Insgesamt ist bei den Räumen eine sehr hohe Auslastung zu verzeichnen. Der besondere Schwerpunkt der Einrichtung ist der Offene Treff, die „interkulturelle Arbeit“, schulbezogene Bildungsangebote, zielgruppenspezifische Leistungen, Beratung, Serviceleistungen für die Bewohner\*innen und Bewohner und Angebote zur aktiven Freizeitgestaltung, auch verschiedene Tages- und Ferienfahrten werden durchgeführt.

Die Einrichtung für Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 13 bis 27 Jahren (Schwerpunkt 13 bis 21 Jahren) soll auch zukünftig ein offener Treffpunkt, Begegnungs- und Aktionsort sein und die Möglichkeit zur unverbindlichen Nutzung bieten. Es werden Kurse verschiedener Art, Wochenendausflüge und Ferienprogramme angeboten. Geschlechtsspezifische, partizipatorische, inklusive und interkulturelle Aspekte werden bei der Angebotsgestaltung besonders berücksichtigt.

Neben schulergänzenden Projekten werden auch Spiel-, Bewegungs- und Erlebnisprojekte angeboten. Diese und niederschwellige Beratung sollen die Jugendlichen bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Lebenssituation unterstützen und zur Entwicklung ihrer individuellen Persönlichkeit beitragen. Das Gebäude soll deshalb Räumlichkeiten für die Nutzung als Offener Treff mit Cafébereich sowie einen Mehrzweckraum bzw. Saal zur Verfügung stellen und zusätzliche Räumlichkeiten bieten für:

- schulergänzende Angebote mit bildungsbezogenen Inhalten
- kreative, erlebnis- und medienpädagogische Projekte
- zielgruppenspezifische Aktivitäten
- sportliche Aktivitäten
- ressourcenorientierte Beratung, Vermittlung, Information und Service.

### **Räumliche Anforderungen**

Im Einzelnen werden die folgenden Räume benötigt:

#### **Foyer / Eingangsbereich (EG)**

- Windfang mit Sauberlaufzone und Fußabstreifmatte
- Klingel mit Sprechanlage, Briefkasten, Beschilderung
- Schaukasten elektrisch beleuchtet
- Ablage für bis zu 15 Personen mit Abstellmöglichkeit für Schultaschen (Schließfächer)
- Einladendes, helles Foyer, wenn möglich mit abschließbaren Wandschränken (Stauraum)

### **Cafébereich mit Theke (EG)**

Max. Anzahl Personen: 29, durchschnittlich 12 Personen

Die bisherige Küche soll zum **Cafébereich** werden, mit Öffnung bzw. Verglasung zum Foyer und zur Terrasse hin. Das Café ist der zentrale Raum der Einrichtung und erster Anlaufpunkt für eine offene und niederschwellige Treffpunktmöglichkeit.

- Tische und Stühle sollen gut situiert werden können (keine Tische mit Mittelfuß oder Hochtische).
- An der Wand die an den Saal angrenzt sollte ein Sichtschlitz Einblicke in den Saal und auf das dortige Spiel-Geschehen ermöglichen. Der Sichtschlitz soll durch einen Rollladen geschlossen werden können.
- Eine Theke soll gut platziert sein, am besten zur Küche hin. Die Küche soll von der Theke aus auf kurzem Weg erreichbar sein (ehemaliger Gruppenraum wird zur Küche auf Ebene 0.00).
- Über die Theke finden Snack- und Getränkeausgabe, Verleih und Ausgabe von Spiel- und Sportgeräten (z. B. Tischspiele, Tischtennisschläger, Bälle, Queues + Kugeln etc.) statt.
- Die Theke muss in Teilbereichen für Rollstuhlnutzer\*innen unterfahrbar ausgebildet sein (DIN 18040).
- Eine Gegensprechanlage mit Türöffner zur Eingangstür soll an der Theke eingeplant sein.
- Musikkautsprecher sind im Raum an geeigneter Stelle zu platzieren (gemäß Trägerangaben). Licht- und Tonsteuerung für entsprechende Nutzungen soll von der Theke aus (niederschwellige HiFi-Anlage) möglich sein.
- Wenn möglich Ladestation für technische Verleihgeräte wie z. B. Tablets und Handys der Besucher\*innen (Steckdosen berücksichtigen) einplanen.
- Im Thekenbereich soll das Bedienelement für die Steuerung der künstlichen Be- und Entlüftungsanlage des Saales platziert sein
- Der Cafébereich ist so anzulegen, dass er bei entsprechendem Wetter nach außen hin (Terrasse) geöffnet und erweitert werden kann.
- Der Cafébereich soll auch ohne Öffnung des übrigen Hauses, außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtung, zur Selbstöffnung durch Jugendliche (Stammbesucher\*innen) und externen Nutzergruppen/Initiativen aus dem Stadtteil zu Verfügung gestellt werden können.
- Elektrische Unterverteilungen für Raumüberlassungen sollen berücksichtigt werden.

### **Ausstattung der Theke:**

- Kühlschrank sowie Gefrierschrank und Auszugskühlschrank mit Kühltürblenden für Getränkeflaschen, jeweils abschließbar.
- Hinter der Theke soll ein Spieleschrank integriert sein und der Lagerung von kleineren Sportutensilien und Spielen dienen.
- Daneben sind ein Spülbecken und ein semiprofessioneller Geschirrspüler sowie abschließbare Hängeschränke zur Aufbewahrung des Geschirrs einzuplanen.
- Ausreichend Steckdosen, z. B. für eine externe Herdplatte, Kaffeemaschine, HiFi-Anlage etc. sind einzuplanen.

### **Saal (EG)**

Max. Anzahl Personen: 160, durchschnittlich 30 Personen

- Der Saal wird im täglichen Betrieb hauptsächlich für sportliche Aktivitäten wie Fußball, Basketball, Volleyball, Badminton, Hockey, Bouldern (kein Top-Rope), Tanzen (Breakdance), Tischtennis, Parkour genutzt.
- Darüber hinaus finden Veranstaltungen (Konzerte, Partys, Theater- und Filmvorführungen) oder Feste, wie das große Kindersommerfest, Kinderfasching etc. dort statt.
- Die Ausstattung soll in Absprache mit dem Träger stattfinden. Die Elektro-, netzwerk- und veranstaltungstechnischen Angaben (Bodentanks) von Nutzerseite sind zu beachten.
- Getrennte Steuerung von Licht und Ton.
- Ermöglichung der Musikübertragung aus dem Saal in den Cafébereich (und umgekehrt).
- Eine mobile Bühne muss gut situiert werden können. Für die barrierefreie Zugänglichkeit der mobilen Bühne soll eine mobile Rampe vorgesehen werden. Die Vorrichtung eines Bühnenvorhanges ist vorzusehen.
- Eine mobile Funk-Höranlage dient der Hörunterstützung.
- Geeignete Vorrichtungen beispielsweise Traversen müssen vorhanden sein, um die technischen Gerätschaften, wie Veranstaltungsbeleuchtung und Tontechnik anbringen zu können.
- Die Raumgröße und Raumhöhe muss auf diese Nutzungen Bezug nehmen (lichte Raumhöhe mindestens 4,50 m wegen Veranstaltungstraversen und abgehängter Licht- und Tontechnik).
- Ein Anschluss für einen Videobeamer und eine Halterung für die elektrisch gesteuerte Beamer-Leinwand sind einzuplanen.
- Verschiedene Spielschienen für Spiel- und Sportgeräte sind vorzusehen.
- Für Tanzspiegel sind, wenn möglich, Halterungen an den Wänden vorzusehen. Die Tanzspiegel sollen durch mechanisch verschiebbare Elemente geschützt werden können (Absprache mit dem Träger).
- Für eine sportliche Nutzung darf nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen, die Heizkörper müssen wandbündig eingebaut sein. Die Fenster, Türen und Leuchten sind in Übereinstimmung mit der sportlichen Nutzung zu planen. Die Lichtschalter und

Steckdosen müssen bruchsicher sein. Der Wandverputz und -anstrich soll glatt sein. Das verwendete Glas (Leuchten, Fenster) muss ballwurfsicher sein.

- Verdunkelungsmöglichkeiten evtl. auch eine Vollverdunkelung müssen berücksichtigt werden. In betriebsmäßig verdunkelbaren Räumen soll eine Sicherheitsbeleuchtung in Bereitschaftsstellung eingeplant sein (angelehnt an die VStättV).
- Ein Kraftstromanschluss ist im mobilen Bühnenbereich einzuplanen.
- Die technischen und installatorischen Voraussetzungen für den Anschluss der Mischpulte für Licht- und Tontechnik sind vorzusehen, ggf. für einen Regieplatz (FOH= Front of House) zur Steuerung von Licht- und Tontechnik bei Veranstaltungen und Vorführungen. Hierfür ist gegebenenfalls die Einplanung eines Bodentanks mit den erforderlichen installatorischen Anschlüssen erforderlich.
- Die Innenraumakustik muss für Konzerte ausgelegt sein
- Für die Nutzungen entsprechend geeignete Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. In besonderem Maße ist dem Schallschutz der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.
- Gewünscht wird ein Zuschauerbereich, der ein geschütztes Zusehen ermöglicht (evtl. Schutz durch Anbringen eines Netzes) und/oder Sichtschlitz zum Café.
- Der Cafébereich und der Saal werden außerhalb der Öffnungszeiten zur Fremdnutzung zur Verfügung gestellt. Der Bereich soll deshalb von den restlichen Räumlichkeiten abgrenzbar sein, damit eine Mehrfachnutzung möglich ist. Der Saal muss von der Straße aus gut erreichbar sein.

### **Lagerraum im Saal (EG)**

Direkt im Saal soll ein kleiner Lagerraum anschließen. Der Raum dient vorwiegend als Stuhl-, Tischlager oder für die Lagerung von Sportequipment. Hier können auch mobile Bühnenelemente gelagert werden.

### **Küche (EG)**

Max. Anzahl Personen: 10, durchschnittlich 6 Personen

Die Küche dient der Versorgung der Besucher\*innen des gesamten Hauses, insbesondere während des Cafébetriebs im Rahmen des „Offenen Treffs“. Hierfür werden vorbereitete Imbisse über die Theke an einen wechselnden Personenkreis verkauft. Zudem werden in der Küche pädagogische Koch- und Backworkshops zusammen mit den jugendlichen Besucher\*innen durchgeführt.

- Die Küche ist angrenzend zum Cafébereich anzusiedeln. Es sollte von der Küche aus ein „Blick“ in den Offenen Bereich möglich sein (Sichtschlitz).
- Eine Verbindungstür zur Cafétheke ist einzuplanen.
- Ein Vorratsraum soll der Küche zugeordnet werden.

Ausstattung der Küche:

- Die Kücheneinrichtung ist funktional und massiv zu gestalten.
- Vorzusehen ist eine komplette Küchenzeile mit einer Kühl-/Gefrierkombination und mehreren Spülen/Becken (ein Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasserzufuhr mit Flüssigseife und Einmalhandtücher, Desinfizierung, ein Lebensmittelreinigungsbe-

cken getrennt von einem Schmutzwasserbecken) die den Hygieneanforderungen entsprechend eingebaut werden. Ein semiprofessioneller Herd, ein separater Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler (semiprofessionell), Mikrowelle. Aufgrund der Barrierefreiheit sollen keine Unterschränke mit Türen, sondern mit Schubläden/Auszügen vorgesehen werden.

- Auf die Bereitstellung von zahlreichen Steckdosen ist zu achten.
- Eine Schlüsselschaltung zur Ein- und Abschaltung der notwendigen Küchengeräte ist einzuplanen. Kühl- und Gefrierschränke dürfen von der Schlüsselschaltung nicht beeinflusst werden.
- Zur Aufbewahrung des Geschirrs sind Hängeschränke (Höhe des Korpus ca. 90 cm) einzuplanen. Einige Hängeschränke und Schubladen sollen absperrbar sein. Die Küche ist generell mit genügend Stauraum auszustatten.
- Gemäß den Anforderungen des Bayerischen Jugendrings ist zu beachten, dass eine üblicherweise notwendige Bewegungsfläche von 1,50 x 1,50 m für Rollstuhlfahrende auch im Küchenbereich einzuhalten ist. Eine unterfahrbare, behindertengerechte Arbeitsfläche ist vorzusehen. Steckdosen sind in diesem Bereich einzuplanen.
- Insgesamt ist bei der Küchenplanung auf den Ablauf unrein – rein zu achten. Überschneidungen reine und unreine Bereiche sind zu vermeiden.
- Insektengitter vor dem Fenster, ein abwaschbarer Wandbelag, keine zu eckigen Kanten sind einzuplanen.

### **Lagerraum im OG (ca. 2,7 m<sup>2</sup>)**

Steckdosen sind im Lagerraum vorzusehen.

### **Büro (OG)**

Max. Anzahl Personen: 7, durchschnittlich 3 Personen

Das Büro wird von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genutzt, um Verwaltungsaufgaben zu erledigen. Zudem wird es für Beratungsgespräche und kleinere Besprechungen genutzt.

Anzahl Arbeitsplätze: vier PC-Arbeitsplätze

- Sichtverbindung zum Eingangsbereich und Foyer mittels Sichtschlitz.
- Anschlüsse für Telefon
- Eine entsprechende Beleuchtung und ausreichender Blendschutz für das Arbeiten am PC ist erforderlich.
- Eine Gegensprechanlage zur Eingangstür mit Türöffner ist vorzusehen.

### **Gruppenraum – geschlechtsspezifische Angebote (OG)**

Max. Anzahl Personen: 12, durchschnittlich 6 Personen

Der Raum dient als Rückzugsraum für die Mädchen oder Jungen im Offenen Treff und auch als exklusiver Angebotsraum für die Mädchen- bzw. Jungenarbeit. Gespräche zu unterschiedlichen Themen, Einzelgespräche zwischen Pädagog\*innen und Mädchen/Jungen sowie geschlechtsspezifische Workshops können in einer geschützten Umgebung stattfinden.

- Im Raum sollen Tische, Stühle und ein Sofa platziert werden können.
- Eine dimmbare Beleuchtung ist einzuplanen.

### **Gruppenraum – Chillraum (OG)**

Max. Anzahl Personen: 12, durchschnittlich 6 Personen

Dieser Raum ist in ruhiger Lage vorzusehen. Der Chillraum dient v. a. als Rückzugs- und Begegnungsraum für die Jugendlichen im Offenen Betrieb.

- Im Raum sollen Tische, Stühle und ein Sofa platziert werden können.
- Eine dimmbare Beleuchtung ist einzuplanen

### **Gruppenraum – Multifunktionsraum (OG)**

Max. Anzahl Personen: 16, durchschnittlich 8 Personen

Die Angebote, die ehemals im Kreativraum und im Multifunktionsraum stattfanden, werden zukünftig in einem Raum stattfinden. D. h. Kreativangebote (Basteln, Malen etc.) sowie Hausaufgaben, Quali-Kurse und Lerngruppen finden in einem multifunktional nutzbaren Raum statt.

- Mehrere Tische sollen im Raum gut platziert werden können.
- Ein Schrank muss für die Aufbewahrung von Bastel- und Arbeitsmaterialien Platz finden.
- Ein Anschluss für einen Videobeamer und die Aufhängungsmöglichkeit für eine Leinwand sind vorzusehen.

### **Billard (OG - Flurbereich vor dem Büro)**

Max. Anzahl Personen: 10, durchschnittlich 3 Personen

- Der Platz für einen Billardtisch ist im Flurbereich vor dem Büro einzuplanen.
- Auf ausreichend Spiel- und Bewegungsfläche um den Billardtisch ist zu achten.
- Über dem Billardtisch ist eine geeignete Billardtischbeleuchtung anzubringen.

### **Gruppenraum – Multimedia (UG)**

Max. Anzahl Personen: 16, durchschnittlich 8 Personen

Das ehemalige Büro 2 soll zum Multimediaraum werden. Dort finden gemeinsame X-Box-Spiele oder PlayStation-Events oder Ähnliches statt. Filme, auch auf Leinwand, können dort ebenso gesehen werden.

- Dieser Gruppenraum wird von Kindern und Jugendlichen im Computer- und Medienbereich, vorrangig während des Offenen Betriebs genutzt. Hier kann die Verwendung

verschiedener neuer Medien (Internetnutzung, neue Computerprogramme, PlayStation, Wii etc.) erlernt und geübt werden.

- Anschluss für Videobeamer (Positionierung an der Decke) und Befestigung für Beamer-Leinwand.
- Ein Sofa mit gegenüber liegendem TV soll insbesondere für Wii und PlayStation-Spiele platziert werden können.
- Für Spiele am PC, Hausaufgaben, Qualivorbereitung, Bewerbungstrainings etc. sollte die Möglichkeit von PC- Anschlüssen/ -Arbeitsplätzen mit entsprechender Belichtung eingerichtet werden. Ausreichender Blendschutz für das Arbeiten am PC ist erforderlich.

### **Gruppenraum – Fitness/Boxen (UG)**

Max. Anzahl Personen: 14, durchschnittlich 6 Personen

Der Sportraum soll insbesondere Jugendlichen ausreichend Gelegenheit bieten, ihrem Bewegungsdrang nachzukommen.

- Es sollte nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen, um Verletzungsgefahren zu vermeiden.
- Der Raum wird von Trägerseite mit den entsprechenden Gerätschaften (teilweise elektrisch betrieben) und Matten ausgestattet werden.
- Geeignete Halterungen (Stahlschienen) für z. B. Boxsäcke sind einzuplanen.
- Geeigneter Bodenbelag.
- Elektro- und Netzwerkanschlüsse für einen wandhängenden Bildschirm sollen eingeplant sein.

### **Veranstaltungsraum mit Theke (UG)**

Max. Anzahl Personen: 60, durchschnittlich 25 Personen

Der Veranstaltungsraum wird im täglichen „Offenen Betrieb“ zum Musik hören und Tanzen genutzt. DJs und DJanes können hier üben und sich erproben. Außerdem soll der Veranstaltungsraum für kleinere Feiern und Partys zur Verfügung stehen.

Ein Zugang von außen ist nach Möglichkeit einzuplanen, damit eine Raumüberlastung an jugendliche Selbstnutzer\*innen und an Fremdnutzer\*innen möglich ist, ausreichender Schallschutz sowie eine geeignete Belüftungsmöglichkeit (künstliche Be- und Entlüftung).

- Ein DJ-Bereich mit den erforderlichen Anschlüssen ist vorzusehen (Medienschrank wird von Trägerseite beschaffen).
- Geeignete Halterungen (Traversen) für die Musik- und Lichtanlage mit technischen Anschlüssen sind einzuplanen.
- Gegensprechanlage mit Eingangstüröffner mit Klingel abschaltbar, ggf. visuelles Signal.
- Eine mobile Hörfunkanlage dient anstelle von Induktionsschleifen der Hörunterstützung.
- Der Bodenbelag ist bevorzugt als Holzparkettbodenbelag wegen der Tanzaktivitäten auszuführen.
- Die Ausstattung soll in Absprache mit dem Träger stattfinden. Die Elektro-, netzwerk- und veranstaltungstechnischen Angaben von Nutzerseite sind zu beachten.
- Im Bereich der Theke soll das Bedienelement für die Steuerung der künstlichen Be- und Entlüftungsanlage des Raumes platziert sein.
- Elektrische Unterverteilungen für Raumüberlassungen sollen berücksichtigt werden.

#### Ausstattung der Theke:

- Spülbecken, semiprofessioneller Geschirrspüler, absperrbarer Kühlschrank und absperrbarer Auszugskühlschrank für Getränkeflaschen, Steckdose für mobile Kochplatte.
- Unterschränke und gegebenenfalls Hängeschränke zur Lagerung des Geschirrs, Gläser etc. sind vorzusehen.
- Die Theke muss in Teilbereichen für Behinderte unterfahrbar sein.

Die sanitären Einrichtungen müssen auf kurzem Wege erreichbar sein.

#### **Diverse Lagerräume im UG**

1 Lager neben dem Veranstaltungsraum (ca. 17 m<sup>2</sup>)

1 Lager neben TH1 (ca. 3 m<sup>2</sup>)

1 Lager im Flur 3 (ca. 3 m<sup>2</sup>)

1 Lager in Flur 3 (ca. 5 m<sup>2</sup>)

Alle Lagerräume sollen mit ausreichend Steckdosen ausgestattet werden.

#### **Tischtennis (UG - Flur 2)**

Max. Anzahl Personen: 15, durchschnittlich 6 Personen

- Die Möglichkeit zum Tischtennis-Spiel ist im Flur 2 vor den Gruppenräumen einzuplanen.
- Auf ausreichend Spiel- und Bewegungsfläche um die Tischtennisplatte ist zu achten.
- Über der Tischtennisplatte ist eine geeignete Beleuchtung anzubringen.

### **Putzraum/Umkleide (UG)**

- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Lagerungsmöglichkeit für Putzmaterialien (absperrbar)
- Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Ausreichend Platz für Reinigungswagen bzw. -maschine
- Umkleidemöglichkeit mit Spind für Personal Küche

### **WC Damen (UG)**

- Ausreichend Toiletten
- Mindestens zwei Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Ausreichende Belüftung
- Ablage und großer Spiegel im Vorraum
- stabile Toilettenkabinen

### **WC Herren (UG)**

- Ausreichend Toiletten
- Mindestens zwei Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Urinale (keine wasserlosen!)
- Ausreichende Belüftung
- Ablage und großer Spiegel im Vorraum
- stabile Toilettenkabinen

### **WC barrierefrei (UG)**

- Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Ausreichende Belüftung
- Duschmodöglichkeit

### **WC und Umkleide Personal (Küche) (UG)**

- Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser
- Ausreichende Belüftung

## **Funktionelle Anforderungen**

### **Organisatorische und betriebliche Anforderungen**

- Flexible Raumnutzungsmöglichkeiten
- Lagerflächen möglichst mit direkter Zuordnung zu den jeweiligen Funktionsräumen.
- Das gesamte Gebäude muss barrierefrei geplant werden. Die Einrichtung ist baulich so zu gestalten, dass Rollstuhlfahrer\*innen ungehinderten Zugang haben. Ein Aufzug (absperrbar im Rahmen der Schließanlage und für Euroschlüssel) ist vorzusehen.
- Einige Räume werden außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtung verantwortlichen älteren Jugendlichen „Selbstnutzer\*innen“ im Rahmen der sog. Selbstöffnung sowie

„Fremdnutzer\*innen“ (externe Nutzer\*innen/Gruppen/Initiativen) aus dem Stadtteil für z. B. Kindergeburtstage, Partys, Familienfeiern etc. zur Verfügung stehen.

### **Anforderungen an Standard und Ausstattung**

- Erscheinungsbild der Einrichtung (innen und außen), wie auch der Zugang sind hell, freundlich und attraktiv zu gestalten.
- Die Bauausführung soll jugendgerecht und Gestaltungsmöglichkeiten für Besucher\*innen sollen geboten sein.
- Funktionale und robuste Gebäudegestaltung, ökologische Bauweise.
- Be- und Entlüftungsanlagen bzw. gute Belüftungsmöglichkeiten insbesondere für das Café, Saal, Veranstaltungsraum und Gruppenräume im Untergeschoss, sowie für die Küche und Sanitäranlagen sind vorzusehen.
- Der Nutzung entsprechende, stark strapazierfähige, leicht zu reinigende und nachhaltige Bodenbeläge.
- Berücksichtigung aller erforderlicher Anschlüsse für die Nutzung. Die Elektroplanung ist im Detail mit dem Nutzer/Träger abzusprechen.
- EDV- und TV-Anschlüsse in allen Räumen außer WCs und Lager.
- Ausreichend Steckdosen (ggf. Bodentanks) sind einzuplanen.
- Sonnen- und Sichtschutz für die Fenster.
- Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen barrierefrei zu gestalten.
- Sperrbarer Aufzug und Euroschlüssel.
- Berücksichtigung spezieller Bedürfnisse für Seh- und Hörbehinderte.
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Brandschutztüren nach Bedarf mit Feststellanlage versehen.
- Die Brandschutzauflagen für Sonderbauten gemäß Bayerischer Bauordnung sind zu beachten.
- Auf die Vorschriften und Auflagen gemäß Lebensmittelhygieneverordnung ist zu achten.
- Die Arbeitsstättenrichtlinien sind zu beachten.
- Sicherung des Gebäudes vor Einbrüchen gemäß Vorgaben der Landeshauptstadt München.
- Eine Schallisolierung ist vorzusehen. Generell sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (innen und außen) zu treffen.
- Die Räume sollen über eine gute Akustik verfügen.
- Die Außen-/Eingangstüren sollen, z. B. für Anlieferungen, geöffnet auch feststellbar sein.
- Schließanlage nach individuellem Nutzerbedarf.
- Anschlüsse für eine technisch-zeitgemäße Ladeinfrastruktur E-Mobilität (E-PKW) sind vorzusehen.

## Anforderungen an die Freifläche

- KFZ-Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung
- Behindertengerechter KFZ-Stellplatz
- Fahrradabstellplätze gemäß Fahrradabstellsatzung
- Abstellmöglichkeit für die Mülltonnen (gemäß AWM-Richtlinien), überdacht und absperrenbar.
- Strom- und Wasseranschlüsse, absperrenbar (ggf. im Installationskasten mit Schlauchklappe).
- Außenbeleuchtung (sichere Zuwegung) sowie eine Notbeleuchtung für Fluchtwege mit Bewegungsmeldern.
- Die Freifläche soll flexibel gestaltbar sein und deutlich zu anderen Grundstücken hin abgegrenzt sein (Durchsetzung des Hausrechts).

## Beschreibung:

Auf der Ebene des Zugangs von der Straße sollte ein ausreichend großer Flächenanteil als Freifläche vorgeschaltet werden, um den Besucherstrom bei größeren Veranstaltungen gut aufnehmen zu können. Sitzgelegenheiten sollen vor dem Eingangsbereich eingeplant werden.

Vor dem Café ist eine Terrasse mit Sitzmöglichkeiten einzuplanen. Freie Flächen für Spiele wie z. B. Federball, Tischtennis etc. sollen zum gemeinsamen Spiel einladen. Eine befestigte Fläche zur Nutzung als Grillplatz sowie Ecken zum „Chillen“ und weitere Sitzgelegenheiten sind einzuplanen. Zusätzliche Holzdecks sollen als „Ruheinseln“ dienen, große Findlinge als Sitzmöglichkeiten. Freie Flächen zur partizipativen Selbstgestaltung (Kräuter-, Gemüsegarten, Blumenbeet) sollen vorhanden sein.

Ein **Geräteschuppen** an der westlichen Giebelseite für die Lagermöglichkeit von Garten- und Außenspielgeräte, Stühlen und Tische etc. ist einzuplanen.

Sofern möglich ist eine weitere **kleine Gartenhütte bzw. Geräteschränke** als zusätzlicher Stauraum vorzusehen.

## Besondere Anforderungen

Es ist beabsichtigt, bei Vorliegen der sachlichen und fachlichen Voraussetzungen Fördermöglichkeiten aus dem Jugendprogramm der Bayer. Staatsregierung zu beantragen. Eine möglichst ökologische Bauweise gemäß den Richtlinien ist deshalb anzustreben. Für die Betriebsfortsetzung während der Generalsanierung ist eine Interimslösung für die Unterbringung des Freizeittreffs Au einzuplanen.

### 3. Planungskonzept

Die Vorplanung sieht einen vollständigen Erhalt der äußeren Baukörper-Gliederung, der Fassadenstruktur und der Dachausformung vor. Einzig an die westliche Giebelwand angrenzend wird für die Unterbringung der Lüftungstechnik und zur Nutzung als Gerätelager ein untergeordneter eingeschossiger Anbau errichtet. Der bestehende, vorgelagerte Fluchtwegbalkon mit Fluchttreppen an der südlichen Fassade wird nach der Sanierung des Gebäudes wiederhergestellt.

Im Innenbereich wird die radiale Grundstruktur mit den strahlenförmig angelegten Wänden beibehalten.

#### **Hochparterre und Erdgeschoß**

Die drei Gruppenräume einschließlich Küche im Hochparterre verbleiben in ihrer Grundform, der Flur wird aufgeweitet und als Aufenthaltsfläche mit Billardtisch genutzt. Durch die Aufweitung wird zudem ein barrierefreier Zugang zur Aufzugsanlage hergestellt.

Die Küche (ehemals Gruppenraum im Hochparterre) wird mit Hilfe einer neuen Bodenplatte auf das Erdgeschoss-Niveau abgesenkt und erhält so einen direkten Zugang zum Raum „Café/Theke“.

Im Foyer-Bereich wird die bestehende Kellertreppe mit Einhausung abgebrochen und die Decke über dem Untergeschoss geschlossen. Die Zugangstreppenanlage mit Windfang verbleibt in ihrer Grundform und wird saniert.

Das bestehende Meerestiere-Mosaik im Eingangsbereich der Künstlerin Eva Braun von Stransky ist zu erhalten. Das Mosaik wird im Zuge der Umbaumaßnahmen abgetragen und anschließend an geeigneter Stelle wiederhergestellt.

Um die barrierefreie Erschließung aller Gebäudeniveaus inkl. Zugang zum Gebäude zu gewährleisten, wird um den Bereich des ehemaligen Büros/WC Vorraum Mädchen ein 3-seitiger Aufzugsschacht mit Eck-Zugang der barrierefreien Aufzugskabine und 5 Haltestellen eingebaut.

Die Treppenanlage vom Souterrain über das Erdgeschoß zum Hochparterre sowie ein weiterer Lauf vom Erdgeschoss zu den bisher ungenutzten Kellerräumen im Untergeschoss werden neu erstellt. Für einen zusätzlich erforderlichen Fluchtweg aus dem bisher ungenutzten Untergeschoß ist eine Treppenanlage auf der nördlichen Giebelwand mit Ausgang auf Geländeniveau geplant.

Die ehemalige Bühne im Saal entfällt und wird für zugunsten Treppenanlage, Technikraum und Lager Mehrzweck-Saal umgebaut.

## **Souterrain und Untergeschoss**

Die beiden Gruppenräume im Souterrainbereich Multimedia und Boxen/Fitness verbleiben in Ihrer Grundform und schließen an die Fluchttreppe über den Geräteschuppen an.

Die WC-Anlagen werden erneuert und zusätzlich mit einer barrierefreien Toilettenanlage mit Dusche ausgestattet, die auch vom Personal genutzt werden kann. Eine radiale Innenwand im Flur wird teilweise entfernt, um den Zugang zum barrierefreien Innenaufzug zu gewährleisten.

Das bisher nicht ausgebaute Untergeschoss wird vollständig ertüchtigt für einen Veranstaltungsraum, Lagerräume und Technikräume. Eine neue Fluchttreppe führt auf dem Geländeniveau ins Freie.

## **Freianlagen**

Die Freianlagen bleiben unter Berücksichtigung des Baumbestandes im Bestand weitestgehend erhalten. Im Zugangsbereich entsteht jeweils beidseitig des Eingangs ein Treffpunkt mit Sitzgelegenheit für die Nutzer\*innen. Findlinge und Pflanztröge komplementieren die Gestaltung. Der Belag des Hauptweges wird barrierefrei hergestellt und die bestehende Wegebeleuchtung durch Leuchten mit insektenfreundlicher LED-Technik ersetzt. Im Norden wird eine schmale Wegeverbindung zu den Stellplätzen und der Mülleinhausung erstellt. Geplant sind 4 PKW-Stellplätze und ein barrierefreier Stellplatz. Davon bekommt ein Stellplatz eine Elektro-Ladestation. An der Hauptzuwegung entsteht eine Fahrradreihenständer-Anlage mit Überdachung. Am Kegelbach sind 2 Geräteboxen eingeplant für Kleingeräte.

Die zweigeteilte Terrasse, die im Süden des Bestandsbaus auf Höhe des Außenausgangs des Cafés/Theke anschließt, erhält einen neuen Belag. Die Treppe, die auf das Gartenniveau hinunterführt, wird erneuert. Die untere Terrasse auf Gartenniveau bietet Platz für Sitzmobiliar und Pflanztröge. Die Gartenfläche bietet Platz für freies Spiel und Aufenthalt. Mobiles Sitzmobiliar und Findlinge ergänzen das Angebot.

## **Beschreibung Konstruktion**

### **Bodenplatte, -Aufbau und -Belag**

Alle Bodenbeläge einschließlich der Unterböden werden erneuert. Im Untergeschoss werden neue Stahlbeton-Bodenplatten erstellt, einschließlich Abdichtung gegen Bodenfeuchte.

### **Abdichtung und Dämmung Souterrain und Untergeschoss**

Wegen Durchfeuchtung der Ziegelwände werden im Souterrainbereich die Außen- und Innenwände abgedichtet. In Bereichen mit anstehendem Wurzelwerk der Bäume werden die Außenwände von innen raumhoch abgedichtet.

Außerhalb der Wurzelbereiche wird bis auf die Fundamentsohle abgegraben, um eine Abdichtung der Außenwand von außen herzustellen. Von der Innenseite werden die Außenwände in diesen Bereichen bis ca. 20 cm über Geländeoberkante abgedichtet.

Die Innenwände werden bis ca. 20 cm über Fertigfußboden abgedichtet. Im Bereich des vollständigen Neuausbau bisher nicht genutzter Kellerräume werden die teilweise feuchten Stahlbetonaußenwände und innenliegender Wärmedämmung hinter einer massiven Mauerwerk-Vorsatzschale ausgeführt.

### **Innenwände**

Die bestehenden Innenwandflächen, mit teilweise mehrfach überstrichenen und verputzten Oberflächen, werden erneuert.

### **Dach, Fenster, Fassade**

Alle Dach-, Fenster- und Fassadendetails werden in detaillierter Abstimmung mit dem Denkmalschutz geplant. Der Dachaufbau der Pultdächer wird bis auf das geneigte Stahlbetonpultdach zurückgebaut und erneuert. Die Flachdächer werden ebenfalls bis auf die Stahlbetondeckenplatten zurückgebaut und erneuert.

Der belastete Fassadenanstrich mit großteils hohllagigem Außenputz wird abgenommen und entsorgt. Für die energetische Sanierung wird aufgrund der Mischkonstruktion des Bestandsgebäudes (Mauerwerk, Stahlbeton mit Putzträgerplatten) auf den Außenwänden eine Dämmung aufgebracht mit Putzflächen.

### **Außenbereich**

Der aufgeständerte Fluchtwegbalkon mit Fluchttreppen an den Gruppenräumen (Zugang Garten) wird abgebrochen und in thermisch getrennter Ausführung vom Gebäude neu erstellt.

### **Barrierefreiheit**

Die Vorgaben zur Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Gebäude entsprechend DIN 18040 Teil 1 werden – sofern möglich – umgesetzt. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit werden zudem folgende Maßnahmen vorgesehen, die in Teilen mit dem Beraterkreis für barrierefreie Planung und Bauen besprochen wurden. Für Veranstaltungen ist eine induktive Höranlage geplant.

Der 3-seitige Aufzug weist ein Kabinenmaß von 1,40 x 1,60 m auf, was den aktuellen Vorschriften der DIN EN 81-70 (2018) für einen barrierefreien Aufzug mit Eckerschließung entspricht.

Für die Zugänglichkeit der Freianlagen vom öffentlichen Raum aus werden Aufmerksamkeitsfelder und ein barrierefreier KFZ-Stellplatz in der Außenanlagenplanung berücksichtigt.