

Neubaumaßnahmen**Nutzerbedarfsprogramm (NBP)****BAUVORHABEN****Bezeichnung/Standort**

- Errichtung eines Neubaus für die Geschäftsstelle des Kreisjugendring München-Stadt, mit Wohneinheiten für das Projekt „Jugendwohnen“, integriert in den Gesamtneubau Westendstr. 66 (Flst. 8111 und 8111/3)
8. Stbz. Schwanthalerhöhe

☒ Neubau☐ Erweiterung☐**Nutzerreferat / Sachbearbeiter/-in / Telefon****Datum**

Sozialreferat – S-II-KJF/PV, Frau Tel. 233-49572

27.11.2014

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**Anlagen**

- 1. Raumprogramm (Muster 8 a) - Nutzerreferat
- 2. Auszug aus Projektdaten (Muster 7):
- Blatt 6 (Folgekosten) – Nutzerreferat

Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand

Die Geschäftsstelle des Kreisjugendring München-Stadt befindet sich seit den sechziger Jahren in einem angemieteten Gebäude in der Paul-Heyse-Str. 22. Die unbefriedigenden Situationen im Altbau mit fehlender Barrierefreiheit, Durchgangszimmern und zu kleinen Büros soll durch einen Neubau beseitigt werden.

1.2 Soll – Konzept

Der Kreisjugendring München-Stadt ist an die Landeshauptstadt München herangetreten mit der Bitte um Prüfung der Möglichkeit, ob im Zuge des Umzugs der Stadtbücherei und des Neubaus der Freizeitstätte in neuen darüber liegenden Stockwerken weitere Nutzungen wie z.B. für die Geschäftsstelle des KJR möglich sind. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die LHM derzeit für die bestehende Anmietung der Geschäftsstelle des KJR München-Stadt an der Paul-Heyse-Straße erhebliche Mittel aufwendet, die bei der Unterbringung des KJR in einem stadteigenen Gebäude eingespart werden können. Weiterhin bestehe an dem Standort Paul-Heyse-Str. 22 für den KJR wegen der Besitzverhältnisse bei der Vermieterin keine langfristige Sicherheit. Durch die vermehrten Übernahmen von Trägerschaften in den Bereichen Schulsozialarbeit und Kindertageseinrichtungen ist tendenziell davon auszugehen, dass auch die Verwaltungsaufgaben und damit verbunden, die Anzahl der Beschäftigten in der Geschäftsstelle steigen wird. Für die Berechnung des Flächenbedarfs für die Geschäftsstelle am Standort Westendstraße, wird von zukünftig 88 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausgegangen.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Alternative Lösungsmöglichkeiten sind nach Abklärung im Vorfeld nicht vorhanden.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Der Neubau für das Multikulturelle Jugendzentrum Westend – MKJZ zusammen mit der Geschäftsstelle des Kreisjugendring München-Stadt, mit Wohneinheiten für das Projekt „Jugendwohnen“, einer Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen und dem Angebot einer mobilen Tagesmutter, soll in einem zentralen Baukörper errichtet werden. Die Errichtung in Teilprojekten ist nicht möglich.

2.1.2 Nutzeinheiten:

Geschäftsstelle Kreisjugendring München-Stadt

Die neu zu errichtende Geschäftsstelle des Kreisjugendring München-Stadt soll folgende Nutzungseinheiten umfassen:

Für die Ehrenamtlichen aus den Jugendorganisationen und Verbänden (Alter ab ca. 14 Jahre) sollen Räumlichkeiten zur Nutzung für Zusammenkünfte, Tagungen, Fortbildungen und technisch/methodische Unterstützung (z.B. Grafik, audiovisuelle Medien) für die Selbstorganisation der Jugendarbeit in München vorhanden sein. Gleichzeitig sind Räumlichkeiten für die hauptberufliche Unterstützung dieses Engagements und für die Administration der vom KJR übernommenen Trägerschaften von städtischen Freizeitstätten, Kindertagesstätten sowie von weiteren Projekten vorzuhalten.

Der Gebäudeteil soll deshalb Räumlichkeiten für die Büronutzung ebenso zur Verfügung stellen wie Räume für Konferenzen/Besprechungen und Kommunikationszonen (Cafeteria). Für große Veranstaltungen könnte der Saal des angrenzenden Multikulturellen Jugendzentrums Westend-MKJZ, angemietet werden.

Zusätzliche Räumlichkeiten sollen angeboten werden für:

Ladengeschäft mit separatem Zugang:

Für Projekte, die sich unmittelbar an die Zielgruppe junge Menschen wenden, soll im Erdgeschoss ein kleines Ladengeschäft entstehen, in dem eine Anlaufstelle mit Besprechungsraum und kleiner Küchen-/Sanitäreinheit eingeplant wird. Derzeit wird dies in der Geschäftsstelle des KJR von den Projekten „Azuro“ und „Cashless“ so genutzt.

„Azuro“ ist das Ausbildungs- & Zukunftsbüro für junge Menschen in München, Träger sind die DGB-Jugend und der Kreisjugendring München-Stadt. „Azuro“ wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft der Stadt München gefördert.

„Cashless“, das Präventionsprojekt Jugendschulden, widmet sich der Prävention von Verschuldung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Träger des Projektes sind die Anderwerk GmbH, die AWO gemeinnützige-Betriebs-GmbH, die DGB-Region München und der Kreisjugendring München-Stadt. „Cashless“ wird begleitet und finanziert durch die Landeshauptstadt München Sozialreferat, Amt für soziale Sicherung (Schuldner- und Insolvenzberatungsstelle).

Die Räume der Geschäftsstelle sollen im Einzelnen folgenden Anforderungen genügen:

Eingangsbereich mit Informationstheke, Cafeteria und Küche:

- Dieser Raum soll als Anlaufstelle einerseits eine Informationsmöglichkeit mit offener Atmosphäre bieten, andererseits soll der Raum als Verkehrsfläche für die Nutzer zu den verschiedenen Bereichen des Hauses führen. Treppenhaus und Lift sind von hier zu erreichen.
- Die Infrastruktur für die Informationstheke und für kleinere Veranstaltungen (Garderobe, Besucher WC, kleine Cafeteria, Technik für EDV, Beschallung und Video) soll hier situiert sein bzw. nahe gelegen sein.
- Ein CAT7 - Anschluss für den Infobildschirm ist notwendig.
- Eine Gegensprechanlage zur Eingangstür ist im Bereich Informationstheke einzuplanen.
- Eine kleine Cafeteria mit angeschlossener, abschließbarer Küche, ist im Eingangsbereich vorzusehen. Die Küche und die Cafeteria dienen zur Versorgung bei verschiedenen Veranstaltungen, Tagungen, Treffen der Jugendverbände und für die Mitarbeiter/innen. Tische und Stühle für die Cafe-

teria müssen im Raum gut situiert werden können. Die Küche ist angrenzend zur Cafeteria anzusiedeln. Eine abschließbare thekenähnliche Durchreiche ist einzuplanen. Die Kücheneinrichtung ist funktional und massiv zu gestalten. Vorzusehen ist eine komplette Küchenzeile mit Kühl-Gefrier-Einheit, Getränkekühlung, Doppelspülbecken, Handwaschbecken, Gewerbe-Herd (halbgewerblich), Gastro-Spülmaschine, Dunstabzug, Mikrowelle etc.. Zur Aufbewahrung des Geschirrs sind Hängeschränke einzuplanen.

- Ein strapazierfähiger 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.

Besprechungs-/Konferenzräume:

Insgesamt sind mindestens vier Besprechungsräume für Gruppenarbeit, Tagungen, Konferenzen, Arbeitsbesprechungen und Fortbildungen in unterschiedlicher Größe (idealerweise z.T. mit mobiler Trennwand koppelbar bzw. abtrennbar) einzuplanen. Die Räume müssen für intensives Arbeiten geeignet sein. Der Bodenbelag muss strapazierfähig und leicht zu reinigen sein. Die Ausstattung der Räume mit Datenleitungen soll in Absprache mit dem Träger/Nutzer der Einrichtung erfolgen. Insbesondere ist auf die Integration von Beamern in allen Besprechungsräumen zu achten.

Ein Antennenanschluss (DB-T oder DB-C-Anschluss) und ausreichend Steckdosen sind vorzusehen. Für eine gute Belichtung ist zu sorgen. Die Räume können auf verschiedenen Etagen des Gebäudes situiert sein, sollen aber für größere Tagungen in Kombination jeweils gut erreichbar sein.

Kommunikationszonen, Sozialräume, Teeküchen:

In der Nähe der Besprechungs-/Konferenzräume sollen Kommunikationszonen mit angeschlossenen kleinen Teeküchen vorhanden sein. Diese werden sowohl von den Besucher/innen aus den Jugendorganisationen und den Veranstaltungsbesuchern/innen als auch von den Mitarbeitern/innen der Geschäftsstelle genutzt. Die Möglichkeit kleinere mitgebrachte Speisen zu lagern, zu erwärmen und gemeinsam einzunehmen soll gegeben sein.

Vorzusehen sind jeweils komplette Küchenzeilen mit Kühl-Gefrier-Einheit, Doppelspülbecken, Handwaschbecken, Herd, Spülmaschine, Dunstabzug, sowie Mikrowelle etc.. Zur Aufbewahrung des Geschirrs sind Hängeschränke einzuplanen. Die Küchen sind generell mit genügend Stauraum auszustatten.

Einzelbüros Leitungsebene mit Besprechungsbereich:

Für die Ebene des KJR Vorstands, der Geschäftsführung und der Abteilungsleitungen sind insgesamt 11 Büroräume mit angegliedertem Besprechungsbereich vorzusehen.

Grundsätzlich sind alle Büroräume möglichst flexibel zu gestalten, damit auf künftige Veränderung im Organisationsaufbau oder den Arbeitsabläufen entsprechend reagiert werden kann. Flexible Wände, die einfach zu versetzen sind, sollten daher eingebaut werden. Die Infrastruktur für eine moderne EDV Vernetzung ist grundsätzlich in allen Büros vorzusehen (z.B. Anschlüsse für Telefon und Steckdosen sowie die Ausstattung mit Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle). Die Beleuchtung ist entsprechend der Nutzung zu planen. Detailplanung nach Absprache mit dem Träger.

Einzelbüros mit Besucherplätzen:

Für die Ebene der Referenten/innen und Teamleitungen sind insgesamt 12 Büroräume mit Besucherplätzen vorzusehen. Alle Büroräume sind möglichst flexibel zu gestalten, damit auf künftige Veränderung im Organisationsaufbau oder den Arbeitsabläufen entsprechend reagiert werden kann. Flexible Wände, die einfach zu versetzen sind, sollten daher eingebaut werden. Die Infrastruktur für eine moderne EDV Vernetzung ist grundsätzlich in allen Büros vorzusehen.

Mehrplatzbüros Verwaltung:

Für die Mitarbeiter/innen in den verschiedenen Organisationseinheiten (Vorzimmer Vorstand und Geschäftsführung, Referate Grundsatz- und Öffentlichkeitsarbeit, Sekretariate Offene Kinder- und Jugendarbeit und Kindertageseinrichtungen, Team Finanzen, Team Gebäudemanagement, Team General Service, Team Jugend-Arbeit-Perspektiven, Abteilung Personalmanagement und Abteilung Jugendarbeit) sind Mehrplatzbüros für insgesamt 55 Mitarbeiter/innen vorzusehen.

Alle Büroräume sind möglichst flexibel zu gestalten, damit auf künftige Veränderung im Organisationsaufbau oder den Arbeitsabläufen entsprechend reagiert werden kann. Flexible Wände, die einfach zu versetzen sind, sollten daher eingebaut werden.

Die Infrastruktur für eine moderne EDV Vernetzung ist grundsätzlich in allen Büros vorzusehen.

Insbesondere für die Abteilung Jugendarbeit gilt dabei, dass ein Besprechungsraum und eine Kommunikationszone unmittelbar zugeordnet werden sollen, da diese Abteilung sehr intensiv mit den ehrenamtlichen Jugendleiter/innen der Verbände und Organisationen bei Besprechungen, Ausschusssitzungen, Beratungsgesprächen etc. zusammenarbeitet.

Büro und Besprechungsraum Personalrat:

Für den freigestellten Personalrat des Kreisjugendring München-Stadt und die regelmäßigen Sitzungen des Gremiums sind ein Büro und ein Besprechungsraum vorzusehen.

Kopierräume:

Auf jedem Stockwerk soll ein abschließbarer Raum für den Fotokopierer vorgesehen werden. Die Räume sind mit den entsprechenden technischen Anschlüssen (CAT7-Anschluss - auch als Scanner und Drucker für die Arbeitsplatz-PCs) und die erforderlichen Entlüftungsvorrichtungen auszustatten.

EDV-Serverraum:

Für die EDV ist ein Serverraum mit externem Anschluss für Telefon, Breitband-Internet und Glasfaser einzuplanen. Die Brandschutztechnische Berücksichtigung der Nutzung ist zu beachten. Eine Kühl- und Lüftungsanlage ist erforderlich.

Werkstatt:

Für kleinere Reparaturarbeiten ist eine Werkstatt vorzusehen. Eine Werkbank, ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Drehstromanschluss, Sicherheitsabschalter und ausreichend Steckdosen sind vorzusehen. Ein besonders strapazierfähiger Bodenbelag ist erforderlich.

Lagerräume, Archiv:

Ein zentrales Archiv für die Aktenablage soll im Untergeschoss vorgesehen werden. Belichtung und klimatische Bedingungen sollen so gestaltet werden, dass das Archivgut durch die Lagerung möglichst gering beeinträchtigt wird.

Auf den jeweiligen Stockwerken und ebenfalls im Keller sind jeweils Lagerräume für Akten und für diverse Arbeitsmaterialien und Ausstattungsgegenstände vorzusehen.

Sanitärbereiche:

Auf jedem Stockwerk sind die nach Geschlecht getrennten erforderlichen WC's einzuplanen. Dabei ist eine behindertengerechte, v.a. rollstuhlgerechte Toilette vorzusehen.

Eine separate Putzkammer mit Kalt- und Warmwasseranschluss und großem Abgussbecken sowie ein weiterer Sanitärraum mit Dusche und mit Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Trockner sind im Untergeschoss einzuplanen.

Gästezimmer für Übernachtung:

Für Vorstandsmitglieder, Gäste aus anderen Städten oder Beschäftigte, die nach späten Sitzungen nicht mehr nach Hause fahren können, ist ein kleines Gästezimmer mit Nasszelle vorzusehen. Dieser Raum kann auch dem Bereich „Jugendwohnen“ angegliedert werden.

Projekt Jugendwohnen:

Das Projekt „Jugendwohnen“ soll jungen Volljährigen die Möglichkeit geben, ihre Ausbildung, Tätigkeit als Freiwillige (Bundesfreiwilligendienst oder freiwilliges soziales Jahr) oder ihren beruflichen Start im sozialen Bereich in München unter günstigen Wohnbedingungen zu gestalten. Die Wohnungen sind so anzulegen, dass sie nur vorübergehend und nicht dauerhaft genutzt werden.

Dazu sind zwei 5-Zimmer Wohnungen für jeweils fünf junge Menschen zu errichten. Die Wohnungen sind entsprechend dem Standard für Studentenwohnheime auszustatten. Eine Aufteilung in zwei Wohnungen mit Gemeinschaftsraum, Küche und jeweils 5 zugeordneten Zimmern mit jeweils eigener Nasszelle ist dafür notwendig.

Ein weiteres Zimmer mit Dusche/Bad ist im gleichen Bereich - jedoch getrennt davon - vorzusehen (siehe Gästezimmer für Übernachtung).

2.1.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm soll wie folgt aussehen:

lfd.Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 NF in m²
	Erdgeschoss (EG) – Anmerkung: Die Verteilung der Räume auf die Stockwerke ist abhängig vom Gesamtkonzept der Einrichtung und wird hier nur beispielhaft dargestellt. Ausgenommen sind die Räume im Erdgeschoss, diese sollen dort situiert sein.	
1	Eingangsbereich mit Infotheke (mit kleiner Cafeteria, Küche, Garderobe, Besucher WC)	60,00
2	Ladengeschäft mit sep. Eingang (inkl. Beratungsraum, Küchen- und Sanitärbereich) Azuro	60,00
3	Besprechungs-/Konferenzraum 1	90,00
4	Kopierraum	7,00
5	Mehrplatzbüros (Umfang und Situierung nach Entwurf, mindestens 2 Büros a 22 m² erforderlich)	mind. 44,00
6	Lagerraum	20,00
7	Sanitärbereich (WC behindertengerecht, WC Damen, WC Herren)	
	Summe EG mind. 281,00	
	Obergeschoss 1 (OG 1)	
8	Besprechungs-/Konferenzraum 2 (koppelbar mit Raum Nr. 9)	35,00
9	Besprechungs-/Konferenzraum 3 (koppelbar mit Raum Nr. 8)	35,00
10	Kommunikationszone, Sozialraum, Teeküche	20,00
11	Kopierraum	7,00
12	Mehrplatzbüros (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
13	Einzelplatzbüros mit Besucherplätzen (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
14	Einzelbüros Leitungsebene mit Besprechungs-bereich (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
15	Lagerraum	15,00
16	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren)	
	Summe OG 1 ohne Büros 112,00	
	Obergeschoss 2 (OG 2)	
17	Kommunikationszone, Sozialraum, Teeküche	20,00
18	Kopierraum	8,00
19	Mehrplatzbüros Verwaltung (Umfang und Situierung nach Entwurf)	

lfd.Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 NF in m²
20	Einzelplatzbüros mit Besucherplätzen (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
21	Einzelbüros Leitungsebene mit Besprechungsbereich (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
22	Lagerraum	15,00
23	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren)	
	Summe OG 2 ohne Büros 43,00	
	Obergeschoss 3 (OG 3)	
24	Besprechungs-/Konferenzraum 4	70,00
25	Kommunikationszone, Sozialraum, Teeküche	20,00
26	Kopierraum	8,00
27	Mehrplatzbüros Verwaltung (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
28	Einzelplatzbüros mit Besucherplätzen (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
29	Einzelbüros Leitungsebene mit Besprechungsbereich (Umfang und Situierung nach Entwurf)	
30	Lagerraum OG 3	15,00
31	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren)	
	Summe OG 3 ohne Büros 113,00	
	Obergeschoss (nicht näher spezifiziert)	
32	Projekt „Jugendwohnen“ (10 Zimmer mit WC/Dusche in 2 Wohneinheiten mit Küche/Gemeinschaftsraum)	230,00
33	Gästezimmer mit WC/Dusche für auswärtige Besucher/innen (ggf. integriert in Bereich „Jugendwohnen“ - entwurfsabhängig)	
	Summe Projekt „Jugendwohnen“ 230,00	
	Untergeschoss (UG)	
34	EDV Serverraum	10,00
35	Mehrere Archiv-, Lagerräume	60,00
36	Werkstatt	15,00
37	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren, Dusche, Waschmaschine, Trockner)	
38	Putzkammer	10,00
	Summe UG 95,00	
39	Büros Flächenbedarf insgesamt laut Aufstellung (abzgl. 44 m² Mindestbedarf situiert im EG)	1147,00
	Gesamtfläche inkl. „Jugendwohnen“ ca.	2021,00

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

Funktionale Verteilung der Flächen:

Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Anteil Büro	Anteil Jugend
Nutzung der Flächen für die Arbeit für und mit Jugendliche/n:			
Büro Vorstand	30		30
Team JAPs 11 APL	121		121
Abt. Jugendarbeit 8 APL	88		88
Azuro	60		60
2 Einzelbüros à 30 m ²	60		60
8 Einzelbüros à 22 m ²	176		176
12 Einzelbüros à 15 m ²	180		180
Vorzimmer 7 Arbeitsplätze (APL)	77		77
Pressestelle 3 APL	33		33
Sekretariat 6 APL	66		66
Team Finanzen 7 APL	77	77	
Team Gebäudemanagement 2 APL	22		22
Team General Service 3 APL (80% Jugend)	33	7	26
Abt. Personal 8 APL	88	88	
Personalrat	30	30	
zusätzliche Büros 10 APL	110		110
Gemeinsame Räume zu 80% für Arbeit mit und für Jugendliche genutzt			
Besprechung 1	90	18	72
Besprechung 4	70	14	56
2 x Besprechung 2 + 3 (a 35m ²)	70	14	56
Sozialräume und Küchen	60	12	48
Kopierräume	30	6	24
Lager + Archiv	160	32	128
Foyer, Empfang	60	12	48
Jugendwohnen	230	0	230
Gesamt:	2.021	310	1.711

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Das gesamte Gebäude muss barrierefrei geplant werden. Die Einrichtung ist baulich so zu gestalten, dass Rollstuhlfahrer ungehinderten Zugang haben. Ein Aufzug sowie ein Behinderten-WC sind vorzusehen. Der Beraterkreis für barrierefreies Bauen wird eingeschaltet.

Die verschiedenen Bereiche müssen so angelegt werden, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können. Synergieeffekte zwischen den Nutzungen sollen hergestellt werden (also z.B. Cafeteria für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen von Abendveranstaltungen oder Besprechungsraum für Mitarbeiter/innen und für geschlossene Jugendgruppen).

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

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Die Architektur soll den Charakter des Hauses als besonderer Ort für junge Menschen deutlich sichtbar machen. Durch geeignete Maßnahmen wie temporäre Kunst am Bau ist eine wechselnde Präsenz von Jugendkultur möglich.

Der Anspruch des KJR, die Anliegen künftiger Generationen von jungen Menschen im Sinne von Nachhaltigkeit zu vertreten, soll beim ökologischen Standard des Gesamtgebäudes sichtbar umgesetzt werden. Es soll ein „Null-Energie Haus“ (Passivhaus) entstehen, dieses Anliegen soll auch offensiv symbolisch nach Außen dargestellt werden (pädagogisches und politisches Statement).

Es sollen möglichst viele Freiräume bzw. Grünflächen um das Haus geschaffen werden. Nach Möglichkeit ist im Bereich der Dachflächen Zugang ins Freie zu schaffen, beispielsweise durch Dachterrassen.

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

- Behindertengerechte Zugänge gemäß den DIN-Normen sind zu schaffen.
- Eine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. CAT7-Verkabelung für EDV und Telefon in allen Räumen des Gebäudes mit Anschluss an einen zentralen Serverraum) ist zu integrieren: WLAN soll im kompletten Gebäude mit Zugangstrennung für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen verfügbar sein. Abschaltmöglichkeit für alle elektrischen Verbraucher bei Verlassen des Raumes/Büros sind vorzusehen.
- Be- und Entlüftungsanlagen bzw. gute Belüftungsmöglichkeiten sind einzurichten.
- Es müssen ausreichend Lagerflächen, direkt zugeordnet zu den jeweiligen Funktionsräumen, vorhanden sein. Lagerräume im UG jeweils mit Steckdosen, zentraler Archivraum im UG mit entsprechender Technik. In allen Stockwerken jeweils kleinere Lagerräume mit Steckdosen.
- Die Raumaufteilung ist so vorzunehmen, dass den verschiedenen organisatorischen, technischen und verwaltungsmäßigen Anforderungen problemlos entsprochen werden kann.
- Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit außen liegendem Sonnenschutz zu versehen.

- Auf eine sichere Zuwegung (ausreichende Außenbeleuchtung sowie die Ausstattung mit Bewegungsmeldern) ist zu achten.
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen (Freimessung vor Inbetriebnahme).
- Die Außen-/Eingangstüren sollen, z.B. für Anlieferungen, geöffnet auch feststellbar sein.
- Die Brandschutzaufgaben sind zu beachten (Versammlungsstättenverordnung).
- Auf die Vorschriften und Auflagen gemäß Lebensmittelhygieneverordnung ist zu achten.
- Eine Sicherung des Gebäudes vor Einbrüchen, gemäß den Vorgaben der zuständigen Stelle im Kommunalreferat/Sicherheitstechnik, ist vorzusehen.

2.2.3 Anforderungen an die Freiflächen

Die Freifläche soll offen, einsichtig und hell gestaltet sein, ebenso ist eine ausreichende Außenbeleuchtung zu installieren. Am Gebäude ist wegen der Fluchtwege zusätzlich eine Notbeleuchtung vorzusehen.

Die gemäß der Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl sind vorzusehen. Für die Mülltonnen ist eine eingebaute Abstellmöglichkeit einzuplanen bzw. der Mülltonnen-Stellplatz wird im Gebäude integriert.

2.2.4 Besondere Anforderungen

Es soll ein funktional wie gestalterisch robustes Gebäude entstehen, das eine intensive und lebendige Nutzung aushält und fördert. Dem Schallschutz innerhalb der 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.

Es ist beabsichtigt, bei Vorliegen der sachlichen und fachlichen Voraussetzungen Fördermöglichkeiten aus dem Jugendprogramm der Bayer. Staatsregierung zu beantragen. Auch aus diesem Grund soll eine ökologische Bauweise gewählt werden.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die bauliche Fertigstellung soll zum schnellstmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

Raumprogramm

Bauvorhaben : Neubau Geschäftsstelle Kreisjugendring München Stadt mit Projekt „Jugendwohnen“

Straße / Ort : Westendstraße 66, 8. Stadtbezirk Schwanthalerhöhe

POM (PS) Nr.:

- ☒ Bedarfsplanung
☐ Vorplanung (Eine Aufgliederung der Flächen ist ab Vorplanung erforderlich)
☐ Entwurfsplanung

Hinweis:
 NF 1-6 = HNF gem. DIN 277 alt
 NF 7 = NNF gem. DIN 277 alt

- ☐ Flächenzuordnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauvorhaben)
☐ Flächenzuordnung gem. Standardraumprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen
 gem. Beschluss zur Reduzierung von Baustandards des Stadtrats vom 28.7.04)

(Zuletzt genehmigtes Raumprogramm zum Flächenvergleich *)

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Fläche *	NF 1-6	NF 7	NF	TF	VF
Nutzungen im Erdgeschoss							
	- Anmerkung: Die Verteilung der Räume auf die Stockwerke ist abhängig vom Gesamtkonzept der Einrichtung und wird hier nur beispielhaft dargestellt. Ausgenommen sind die Räume im Erdgeschoss, diese sollen dort situiert sein.						
1	Eingangsbereich mit Infotheke (mit kleiner Cafeteria, Küche, Garderobe, Besucher WC)	60,0					
2	Ladengeschäft mit separatem Eingang (inkl. Beratungsraum, Küchen- und Sanitärbereich)	60,0					
3	Besprechungs-/Konferenzraum 1	90,0					
4	Kopierraum	7,0					
5	Mehrplatzbüros (Umfang und Situierung nach Entwurf, mindestens 2 Büros à 22 m² erforderlich)	44,0					
6	Lageraum	20,0					
7	Sanitärbereich (WC Behindertengerecht, WC Damen, WC Herren)						
Nutzungen im Obergeschoss 1 (OG1)							
8	Besprechungs-/Konferenzraum 2 (koppelbar mit Raum Nr. 9)	35,0					
9	Besprechungs-/Konferenzraum 3 (koppelbar mit Raum Nr. 8)	35,0					
10	Kommunikationszone, Sozialraum, Teeküche	20,0					
11	Kopierraum	7,0					
12	Mehrplatzbüros (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
13	Einzelbüros mit Besucherplätzen (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
14	Einzelbüros Leitungsebene mit Besprechungsbereich (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
15	Lageraum	15,0					
16	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren)						
Nutzungen im Obergeschoss 2 (OG2)							
17	Kommunikationszone, Sozialraum, Teeküche	20,0					
18	Kopierraum	8,0					
19	Mehrplatzbüros Verwaltung (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
20	Einzelplatzbüros mit Besucherplätzen (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
21	Einzelbüros Leitungsebene mit Besprechungsbereich (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
22	Lageraum	15,0					

23	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren)						
	Nutzungen im Obergeschoss 3 (OG3)						
24	Besprechungs-/Konferenzraum 4	70,0					
25	Kommunikationszone, Sozialraum, Teeküche	20,0					
26	Kopierraum	8,0					
27	Mehrplatzbüros Verwaltung (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
28	Einzelplatzbüros mit Besucherplätzen (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
29	Einzelbüros Leitungsebene mit Besprechungsbereich (Umfang und Situierung nach Entwurf)						
30	Lagerraum	15,0					
31	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren)						
	Nutzungen Obergeschoss (nicht näher spezifiziert)						
32	Projekt „Jugendwohnen“ (10 Zimmer mit WC/Dusche in 2 Wohneinheiten mit Küche/Gemeinschaftsraum)	230,0					
33	Gästezimmer mit WC/Dusche für auswärtige Besucher/innen (ggf. integriert in Bereich „Jugendwohnen“) - entwurfsabhängig						
	Nutzungen im Untergeschoss (UG)						
34	EDV Serverraum, Elektrotechnik	10,0					
35	Mehrere Archiv-, Lagerräume	60,0					
36	Werkstatt	15,0					
37	Sanitärbereich (WC Damen, WC Herren, Dusche, Waschmaschine, Trockner)						
38	Putzkammer	10,0					
39	Büros Flächenbedarf insgesamt laut Aufstellung (abzgl. 44 m² Mindestbedarf situiert im EG)	1.147,0					
Summen/Übertrag Gesamtfläche inkl. Jugendwohnen m²		2.021,0	0	0		0	0
% -Anteil zu Summe NF 1-6							

27.11.2014 München

(Datum / Ort)

S-II-KJF/PV

(Sachbearbeitung / SG)

Folgekosten

P.Nr.:		Projekt: Neubau Geschäftsstelle KJR-München Stadt mit dem Projekt „Jugendwohnen“		Straße: Westendstraße 66	
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Ermittelt von :	
	Folgekosten	Einsparungen	Folgekosten	Kosten werden nach erfolgter Planung durch Baureferat benannt	
Unterhalt der Grundstücke, bauliche Anlagen usw.				Datum	Name
Übriger sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand	Die Finanzierung der Gesamtkosten Der Geschäftsstelle i.H.v. 922.903 € erfolgt mit den bereits vorhandenen Ressourcen. Die Folgekosten für das Projekt „Jugendwohnen“ werden über Mieteinnahmen gedeckt. So fallen für beide Maßnahmen keine weiteren Folgekosten an. *		442.295,00 (davon Mietkosten incl. Nebenkosten 275.119,00 €)	11.12.2014	
Kalkulatorische Kosten				Datum	Name
Summe Baunutzungskosten				Datum	Name
Personalkosten			571.825,00	Hinweise zu	
SUMME AUSGABEN			1.014.120,00	Spalte 1: Baunutzungskosten, die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden	
Benutzungsgebühren und sonstige Einnahmen			91.217,00	Spalte 2: Baunutzungskosten, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens an anderer Stelle entfallen	
SUMME EINNAHMEN			91.217,00	Spalte 3: Folgekosten als zusätzliche Haushaltsbelastung gegenüber dem derzeitigen Haushaltsplan (Ergebnis aus Spalte 1 mit Spalte 2)	
LAUFENDE FOLGEKOSTEN			* 922.903,00		

Erneuerbare Energienutzung, Photovoltaikanlage / Sonstige

Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant		ja / nein
Art der PV-Anlage		
Modulfläche		m²
erzielte Strommenge		kWh / Jahr
Bilanz CO ₂ -Emissionen		t / Betriebsjahr
Sonstige erneuerbare Energienutzung		ja / nein
Art und Beschreibung der Anlage:		

