

**Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs auf dem  
Gelände der ehemaligen „Funktaserne“  
zukünftig „Domagpark“  
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Produkt 60 4.1.7 Quartierbezogene Bewohnerarbeit

Trägerschaftsvergabe  
Bedarfs- und Konzeptgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01418**

**Beschluss des Sozialausschusses in der Sitzung vom 06.11.2014 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Dem Beschluss des Stadtrates vom 24.11.1999 und der Evaluation des Konzeptes der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit in den Jahren 2008 und 2013 folgend, beabsichtigt das Amt für Wohnen und Migration die Neuerrichtung und den Betrieb eines Nachbarschaftstreffs im beschriebenen Quartier.

Das Angebot der Nachbarschaftstreffs hat sich einerseits zu einem anerkannten Mittelpunkt der Lebensgestaltung für die Anwohnerinnen und Anwohner eines Quartiers entwickelt. Dort erfüllen sie mit viel ehrenamtlichem Engagement die Bedürfnisse der Quartiersbevölkerung vorrangig zu den Themen „Wohnumfeld, Nachbarschaft und Ökonomie“, „Bildung, Qualifizierung und Gesundheitsvorsorge“, „Kulturelle und Soziale Infrastruktur“ und weiteren meist niederschweligen Angeboten und Veranstaltungen.

Zum Anderen erfüllt der Nachbarschaftstreff hier als Pilotprojekt Aufgaben der Quartiersentwicklung und -vernetzung. In abgestimmter enger Kooperation mit den beteiligten Referaten der Landeshauptstadt München (Sozialreferat, Referat für Bildung und Sport und Kulturreferat), REGSAM und den Strukturen von Soziale Stadt, der GEWOFAG München (nördlicher Bebauungsbereich) und den in dem Konsortium Domagpark gebündelten Wohnbaugesellschaften und Vertretern der Wohnungswirtschaft (südlicher Bebauungsbereich) fördert, entwickelt und vernetzt der Nachbarschaftstreff die Strukturen des neuen Stadtquartiers in den Bereichen Kultur, Bildung, Sport und Soziales. Insbesondere soll er die Vernetzung der beiden großen Bauachsen im nördlichen und südlichen Bereich des Areals für den gesamten Bauzeitraum fördern und herbeiführen und in der Folge Beziehungs- und Gestaltungsmittelpunkt für das neue Stadtquartier sein.

Entsprechend der Anfrage des Konsortiums und einer deckungsgleichen Einschätzung des Amtes für Wohnen und Migration ist aufgrund der Erfahrungen aus ähnlich großen Siedlungs- und Baumaßnahmen eine bereits in der Entstehungsphase begleitende Entwicklung und ein anschließendes dauerhaftes Management der Strukturen des entstehenden Stadtquartiers wünschenswert und hilfreich.

Insbesondere sollen die zuziehenden Anwohnerinnen und Anwohner eine funktionsfähige und qualifizierte Anlaufstelle für ihre Fragen und die Erfüllung ihrer Bedürfnisse vorfinden.

Mit der Realisierung des beschriebenen Projektes beabsichtigt das Sozialreferat die Umsetzung der strategischen Handlungsfelder A1.4, A2.2, A3, B3, C6 und mittelbar C4 :

### **Zusammenfassung**

Erfahrungen aus jüngeren großen Siedlungsentwicklungsmaßnahmen in München haben kritisch aufgezeigt, dass die Schaffung neuen Wohnraumes an die Kommune wesentliche Herausforderungen hinsichtlich der Gestaltung eines guten sozialen Umfeldes für die Neubürgerinnen und Neubürger aufwirft. Die zeitliche Komponente des Entstehens einer historischen Siedlungsstruktur, die auf die jeweiligen historischen und zeitgenössischen Ansprüche und Bedarfe eines Gemeinwesens Rücksicht nehmen kann, ist bei den spezifischen Anforderungen von Neubaugebieten in einer von hohem Wohnungsnachfragebedarf geprägten Stadt mit ihrem rasanten Wandel praktisch wirkungslos.

Die Handlungsfelder „Migration“, „Inklusion“, „Einkommen und Vermögen“ und der Themenkomplexe „Ausbildung, Bildung, Qualifizierung und Beschäftigung“ interagieren in zeitlich so verkürzten Intervallen, dass eine selbstregulierende Phase im urbanen Leben kaum noch entstehen und wirken kann.

Die vorbenannten Herausforderungen bedürfen zur Vermeidung vielfach beobachteter Fehlentwicklungen einer zeitgleich mit dem Entstehen des neuen Quartiers zur Verfügung stehenden Institution, die niederschwellig Mittel und Werkzeuge bereithält, die einer Beeinträchtigung lebenswerter Nachbarschaften vorbeugt oder sie behebt (strategisches Handlungsfeld A1.4).

Das Quartier benötigt eine effektive und in ihrer Reaktion flexible offene Einrichtung. Mit der Errichtung eines Nachbarschaftstreffs in der nachfolgend beschriebenen Aufstellung verfügt das Sozialreferat über eine seit 14 Jahren erprobte Struktur, dessen Konzept und seine Wirkung durch kein anderes Produkt oder eine Leistung der Landeshauptstadt München abgedeckt wird.

Neu hinzuziehende Bürgerinnen und Bürger finden hier erste Orientierung und Information auf aktuellem Stand in einer modernen Kommunikationsgesellschaft. In angemessener Form wird den Anwohnerinnen und Anwohnern hier eine barrierefreie und unbürokratische Antwort (strategische Handlungsfelder A2.2 und A 3) über folgende Kontakte angeboten:

- über den Nachbarschaftstreff,
- über Elemente der Quartiersorganisation
- und in einer weiteren Stufe über das Quartiersmanagement.

Nachfragen zu Themen des täglichen Lebens zwischen Freizeitgestaltung und Nahversorgung, zwischen Nachbarschaftshilfe und professionellen Angeboten) sollen hier angenommen und beantwortet werden.

Der Nachbarschaftstreff als Sammelstelle aller Quartiersinformationen erfüllt hier die Funktion eines Concierge für das Quartier und kann daran anbindend die heiklen Themen des neuen Wohnumfeldes wahrnehmen, regulieren oder auch Lösungswege anbieten, beziehungsweise mit den betroffenen Personen gemeinsam entwickeln.

Der Nachbarschaftstreff unterstützt auch die Begegnung der Generationen im Quartier ab dem Zeitpunkt des Einzugs der ersten Anwohnerinnen und Anwohner und begleitet den Generationenwandel über die Jahre. Er ist dadurch befähigt, den daraus entstehenden Herausforderungen Rechnung zu tragen. Die in ihm engagierten fachprofessionellen und ehrenamtlichen Kräfte repräsentieren die Bedarfe und Ansprüche der Bevölkerung im Quartier und versuchen diesen nachzukommen, sie anzunehmen und einer Lösung zuzuführen. Die Generationen mit ihren selbstbestimmten Formen der Partnerschaft beteiligen sich aktiv mit den Erfahrungen ihrer persönlichen Vita an diesem Prozess (strategische Handlungsfelder B3 und C6).

## **1. Errichtung eines Nachbarschaftstreffs im Neubauareal ehemalige Funkkaserne - „Domagkpark“**

### **Lage und Umgriff**

Basierend auf die Beschlussfassungen des Stadtrates zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Areal „Frankfurter Ring – südlich“/„A9 München -Berlin - westlich“/„Domagkstraße – nördlich“ vom Juni 1992 und des beschlossenen Strukturkonzeptes von Ende 2001 wurden die Baufelder WA 1 – WA 17 sowie MK 1 - 3 bis Mitte 2013 ausgewiesen und veräußert. Die Baufelder nehmen 1.600 Wohnungen davon 50 % im geförderten Wohnungsbau, 30 % EOF-Förderung, 10 % München-Modell-Miete und 10 % München-Modell-Eigentum, soziale Einrichtungen, Versorgungseinheiten und Bauten für Nutzungen in den Bereichen Bildung, Sport und Kultur auf und gruppieren sich um einen zentral gelegenen Park.

Grundlage der Vorhaben ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b (Satzungsbeschluss 08-14 / V 05504), der seit dem 08.12.2010 rechtsverbindlich ist.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb des Nachbarschaftstreff Domagkpark ab Dezember 2014. Die Einrichtung soll auf dem Baufeld WA 2 realisiert werden (Markierung „Blaue Ellipse“ in Kartendarstellung Seite 5). Direkt im westlichen Anschluss befindet sich das Baufeld WA 1 mit dem Angebot „Wohnen im Viertel“ der GEWOFAG München, mit dem konzeptionell eng zusammengearbeitet werden soll.

Das hauptsächliche Einzugsgebiet der Nachbarschaftsarbeit sollen die Stadtbezirksviertel 12.3.2, 12.3.5 und 12.8.2, innerhalb der Verkehrsachsen Frankfurter Ring, BAB München – Nürnberg, Schenkendorfstraße und Leopoldstraße sein. Die Familien und Bewohnerinnen/Bewohner dieses Umgriffs können die Einrichtung zu Fuß oder über verschiedene Angebote des ÖPNV gut erreichen.

In dem neu entstehenden Stadtbezirksviertel 12.3.2 werden voraussichtlich ca. 4.000 Personen und zusätzlich in den Stadtbezirksvierteln 12.3.5 und 12.8.2 derzeit rund 7.000 Personen leben. Es gibt in den benannten Gebieten ca. 1.720 Familien, 1.331 in den bestehenden Quartieren und voraussichtlich weitere 800 unter 18-jährige und 688 ältere Menschen. Hinsichtlich der Einwohnerstrukturen im Areal der ehemaligen Funkkaserne beziehen sich die Zahlen auf SoBoN-Orientierungswerte aus dem Jahre 2010 (vgl. ergänzend auch die Daten der Sozialstruktur in der tabellarischen Darstellung im Anschluss nach der Lageskizze auf Seite 5).



**Sozialstrukturdaten Domagkpark, Dez. 2012**

	städt. Wert	Stadtviertel 12.35	Stadtviertel 12.82
Bevölkerung insgesamt		5.984	1.021
unter 18jährige Bevölkerung		1.124	207
über 64jährige Bevölkerung		642	46
Haushalte insgesamt		3.001	426
Haushalte mit Kindern		711	128
<b>Anteil d. Arbeitslosen nach SGB III an der erwerbsf. Bev.</b>	1,5	1,8	1,5
Anteil der <b>Arbeitslosen</b> nach <b>SGB II</b> an der erwerbsf. Bev.	2,1	1,6	1,4
Anteil d. Empf. von <b>Arbeitslosengeld II</b> an der <b>erwerbsf.</b> Bev.	5,0	5,6	4,9
Anteil d. Empf. von <b>Arbeitslosengeld II</b> an der <b>15-25j.</b> Bev.	4,6	<b>6,5</b>	<b>14,0</b>
Anteil d. Empf. von <b>Sozialgeld</b> nach SGB II a. d. u 15j. Bev.	12,0	14,1	12,9
Anteil d. Empf. von <b>Grundsicherung im Alter</b> an der ü 64j. Bev.	5,3	<b>9,0</b>	---
Anteil d. Empf. <b>Grundsicherung bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt</b> a. d. u 65j. Bev.	0,5	<b>1,2</b>	---
<b>Altenquotient</b>	25,3	14,6	5,9
Anteil d. <b>Alleinlebenden 80j.</b> u. älteren an allen HH	3,7	1,3	0,0
Anteil d. <b>Alleinerziehenden-HH</b> an allen HH mit K.	21,8	25,5	11,7
Anteil d. Empf. von <b>Leistungen nach UVG</b> an allen u 12j.	3,4	3,9	---
Anteil d. Empf. station./teilstation. <b>Erzieh.hilfen</b> a. d. minderj. Bev.	2,4	2,1	---
Anteil d. von der <b>BSA betreuten HH mit K</b> an allen HH mit K	12,7	13,9	7,8
Anteil d. <b>Kinderschutzfälle</b> der BSA an allen HH mit K.	4,1	4,6	---
<b>Öffentlich geförderte Wohnungen</b> pro 100 HH	5,7	<b>33,3</b>	<b>17,1</b>
Anteil d. <b>Wohngeldempfänger</b> -HH an allen HH	0,8	0,8	---
Anteil d. <b>AusländerInnen</b> an der Gesamtbev.	24,6	25,8	29,3
Anteil d. Bev. mit <b>Migrationshintergrund</b> an der Gesamtbev.	38,6	50,1	50,0
Anteil d. von der <b>BSA betreuten Haushalte (HH)</b> an allen HH	3,4	<b>4,6</b>	4,2

**2. Konzeptionelle Ausrichtung**

Grundsätzlich ist die Lage des beschriebenen Areals hinsichtlich seiner Vernetzung in das gewachsene urbane Umfeld als entwicklungsbedürftig zu bewerten. Aufgrund seiner geschichtlichen Entwicklung und Nutzung im Zeitraum 1936 bis März 1992 als militärische Fläche, der anschließenden Zwischennutzung als Künstlerhof und Veranstaltungsareal; und die Begrenzung des Areals durch die überregionalen Verkehrsachsen BAB 9, Frankfurter Ring und Domagkstraße ist eine Anknüpfung und Annahme als Wohnbereich in den nächsten Jahren zu unterstützen und zu begleiten.

Die bauliche Ausführung der Bundesautobahn und des Frankfurter Rings sind in ihrer Wirkung nahezu undurchlässig für die Entwicklung und Gestaltung sozialer Beziehungen in die jenseits gelegenen Areale. Auch der Bebauungsstreifen südlich der Domagkstraße ist zuerst durch einen baulichen „Riegel“ verschiedener Dienstleistungssektoren geprägt und entwickelt einen spürbaren trennenden Einfluss zur Parkstadt Schwabing.

So besteht nur eine städtebaulich durchlässige Membran über die nördliche Leopoldstraße und südliche Ingolstädter Straße nach Milbertshofen hin.

Einer Verfestigung der beschriebenen Randlage ist entgegenzuwirken. Die Verbindung mit dem im Süden angrenzenden Areal der Parkstadt Schwabing als städteplanerische Maßnahme ist durch das Konzept der quartierbezogenen Bewohnerarbeit zu unterstützen.

Eine Erinnerung an die historischen städtebaulichen Bezüge nach Westen (Milbertshofen und Schwabing West) und deren Wiederbelebung kann wieder aufgegriffen werden.

Nach den vorliegenden Informationen des Sozialreferats wird die Bebauung im nördlichen Bereich des „Domagkpark“ nahezu ausschließlich durch öffentlich geförderten Wohnungsbau geprägt sein.

In dieser großen Wohnanlage der GEWOFAG-München Holding wird ein hoher Anteil an Familien und jungen Menschen seinen Wohnsitz nehmen. Der Anteil an Migrantinnen und Migranten wird den durchschnittlichen Anteil dieser Bevölkerungsgruppe in München überschreiten.

Durch das anfangs trennende Moment der zentralen Parkanlage zu den Wohnobjekten in freifinanziertem Wohnungsbau und im Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner gilt es vom ersten Bezug einer Wohnung an ein Selbstverständnis der gemeinsamen Identifikation und Zusammengehörigkeit der Einwohnerinnen und Einwohner mit ihrem Quartier zu entwickeln, herauszubilden und zu festigen.

Dies verdeutlicht auch eine Auswertung einiger sozialer Variablen des Sozialmonitorings auf Stadtbezirksebene:

Die Übersicht (Seite 6) zeigt, dass gerade bei den familienrelevanten Variablen in München immer wieder besondere Belastungen bestehen. Bezirkssozialarbeit und Einrichtungen in den angrenzenden Stadtvierteln bestätigen ebenfalls, dass z.B. die Fallzahlen für Ambulante Erziehungshilfen immer stärker zunehmen und auch die Interventionsanforderungen bei den Ambulanten Erziehungshilfen immer komplexer werden. Im Sinne einer vorgreifenden Betrachtung müssen diese stadtweit beobachteten Entwicklungen auch für Teile des Quartiers Domagkpark angenommen werden. Eine Vorsorge und Prävention dieser Tendenzen ist rechtzeitig und nachhaltig zu sichern.

Im Domagkpark soll aus diesem Grund eine offene Stadtteileinrichtung mit der konzeptionellen Zielsetzung der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit entstehen. Diese zeichnet sich durch die nachstehend benannten Grundelemente aus:

### **3. Quartierbezogene Bewohnerarbeit**

#### **3.1 Aktivierung und Partizipation**

Durch geeignete Methoden der Information, der Initiierung von Mitwirkung und der Möglichkeit von Mitentscheidung und der Gestaltung einer organisatorischen Selbstverwaltung sollen die Bürgerinnen und Bürger der Siedlung erreicht und aktiviert werden. Sie haben Gelegenheit, sich darüber zu äußern, wie sie in der Siedlung wohnen, was sie gut, was sie schlecht finden und was sie gerne ändern würden.

Die Treffleitungen haben folgende Aufgaben und sollen diese unter den Gesichtspunkten und Aktionsfeldern

- \* **Räume für Nachbarinnen und Nachbarn** (Raumvergabe, -verwaltung, Büroorganisation, Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung und Freiwilligenmanagement),
- \* **Quartiersarbeit** (Bedarfsermittlung und -klärung; Vernetzung, Aktivierung; Projektmanagement; Moderation, Mediation und Übersetzung) und
- \* **Teilhabe** (Information, Partizipation; Empowerment; Demokratieförderung; Mitbestimmung und Mitgestaltung)

bündeln, formulieren und umsetzen.

Die Bürgerinnen und Bürger werden gefragt, ob sie bereit wären, sich zu engagieren. Der Nachbarschaftstreff ist Info- und Kontaktbörse für die verschiedenen Anliegen. Die sozialpädagogische Fachkraft unterstützt die Aktiven bei der Umsetzung ihrer Ideen und Projekte.

Ihre Rolle ist die der Vermittlerin, sie befähigt, stellt Wissen, Material und Räume zur Verfügung und wirkt als Katalysator. Voraussetzung ist, dass die Menschen Motivation und das Interesse an Veränderung und Engagement selbst mitbringen.

Für die Konzeptbestandteile 3.1 wird der Stadtrat voraussichtlich im IV. Quartal 2014 in Fortsetzung der Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13224 mit einer Fortentwicklung der Wirkungsanalyse im Produkt 60 4.1.7 befasst.

### 3.2 Bedarfsermittlung

Die im Nachbarschaftstreff tätigen fachprofessionellen und ehrenamtlichen Kräfte sollen in evaluierender Weise die sich verändernden Situationen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern erheben, dokumentieren und bewerten.

Bedarfe, die festgestellt, aber nicht durch Bürgerschaftliches Engagement gedeckt werden können, sollen an geeignete Stellen weitervermittelt und Lösungsstrategien mit den zuständigen Stellen entwickelt (z.B. Selbsthilfeförderung) werden.

Die sich daraus ergebenden Aufgabenstellungen berühren zwangsläufig Inhalte einer Quartiersentwicklung und eines begleitenden Quartiersmanagements. Darin finden sich in der Betrachtung auch Kernaspekte sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Entwicklung des Quartiers. Für den Bereich des Quartiersmanagements sind dies Fragen zu Segregation und Gentrifizierung und die Realisierung von Konzepten und Angeboten aus den Feldern „Kultur, Bildung; Sport, Versorgung, verkehrliche Infrastruktur und Soziales“.

Beide Bereiche sind dabei auch durch Instrumente einer wissenschaftlichen Begleitung bei den Methoden der Datenerhebung und -fortschreibung zu sichern. Die dafür nötigen konzeptionellen Ausrichtungen und die dafür vorgesehenen Ressourcen wird das Sozialreferat in einer ergänzenden Beschlussvorlage, voraussichtlich im II. Quartal 2015 beschreiben.

### **3.3 Vernetzung**

Im Normalfall unterstützen Nachbarschaftstreffs alle Akteure, die über Einrichtungen oder Dienste mit dem Quartier zu tun haben. Interessierte Bürgerinnen und Bürger treffen sich regelmäßig und tauschen sich aus. Ziel ist es, Ressourcen optimal zu nutzen und zu vermeiden, dass Angebote doppelt gemacht werden. Vorhandene Angebote werden dahingehend überprüft, ob sie verbessert, ausgeweitet oder angepasst werden können. Für das Quartier „Domagkpark“ wird diese Funktion über die vom Konsortium geplante Quartiersmanagement-Stelle wahrgenommen und durch den Nachbarschaftstreff sinnvoll ergänzt. Der Nachbarschaftstreff vernetzt sich und kooperiert mit den fachprofessionellen Vertretern der Sozialarbeit (REGSAM, Sozialbürgerhaus etc.) und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung (Amt für Wohnen und Migration, Kulturreferat und Planungsreferat etc.) und allen weiteren relevanten Akteuren des Quartiers und des Stadtteils. Er stellt damit ein Bindeglied zwischen Verwaltungsstrukturen und den Bedingungen des täglichen Lebens dar.

### **3.4 Nachbarschaftsnetzwerke**

Um die Kontakte zwischen den Bürgerinnen und Bürgern zu stärken, Vorurteile und Ängste abzubauen und ein gegenseitiges Kennenlernen zu fördern, werden geeignete Maßnahmen angeboten und organisiert. Das können am Anfang Feste und Veranstaltungen sein (Sommerfest, Flohmarkt, Fußballturnier etc.) oder ein Kaffeetreff, Tanz- und Spielangebote oder Kunstaktionen. Diese Feste sollen später von Bürgerinnen und Bürgern selbst organisiert und übernommen werden. Für den Aufbau von Strukturen der Hilfe zur Selbsthilfe wird geprüft, ob Bedarf und Potential an bürgerschaftlichem Engagement für den Aufbau einer Nachbarschaftshilfe, eines Patenprojektes, einer Ehrenamts- oder Zeit-Tausch-Börse bestehen. Diese Angebote eignen sich besonders gut, generationenübergreifend und integrierend wirksam zu sein (Anerkennung verschiedener Kulturen, Religionen, Lebensweisen etc.).

### **3.5 Nachbarschaftstreff und ambulanter Pflegedienst (Wohnen im Viertel)**

Der Nachbarschaftstreff ist konzeptionell eng mit dem räumlich getrennten Standort für einen ambulanten Pflegedienst verknüpft, da damit auch das Konzept der GEWOFAG München „Wohnen im Viertel“ (Schaffung von Wohnungen für pflegebedürftige Menschen mit einem integrierten/in der Nähe befindlichem Treffpunktangebot) umgesetzt wird. Er soll aber darüber hinausgehend auch das Konzept einer aktivierenden Bewohnerarbeit für alle Bewohnergruppen verfolgen. Die Teilhabe und Teilnahme der durch

ihre Lebensumstände mit besonderem Assistenzbedarf betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner an der Entwicklung und Prägung des neuen Lebensmittelpunktes ist hier eine der wesentlichen Aufgaben.

Ergänzend soll die Aktivierung der Quartiersbevölkerung primär eine Stärkung der Selbsthilfe- und Selbstverwaltungskräfte und eine Inklusion der im Quartier lebenden und neu ankommenden Bürgerinnen und Bürger unterstützen und vollenden. Die Herausbildung und Stärkung des ehrenamtlichen Engagements im Quartier ist dabei eine wesentliche Aufgabe der Projektleitung eines Nachbarschaftstreffs.

Ziel ist, sich räumlich die Infrastruktur mit dem Pflegestützpunkt zu teilen, aber auch eine parallele Nutzung der Flächen für die sehr unterschiedlichen Nutzergruppen der Bewohnerschaft zu ermöglichen. Eine flexible und innovative Raumgestaltung und Nutzungsmöglichkeit muss daher eine hohe Priorität genießen.

Um das Miteinander der Generationen zu fördern, sind insbesondere auch generationenübergreifende Angebote - besonders als ehrenamtliches Engagement – anzustreben und zu realisieren.

Nachbarschaftsaktivitäten in der Form des Bürgerschaftlichen Engagements und professionelle Angebotssegmente sollen partnerschaftlich organisiert und kontinuierlich gewährleistet werden.

Die Arbeit der Einrichtung soll von Beginn an Tendenzen einer Segregation entgegenwirken und die Integration in den Stadtteil sowie Selbsthilfe- und Selbstorganisationspotentiale der Nachbarschaft fördern.

Die gesamten Räumlichkeiten stehen selbstverständlich auch für Kooperationsveranstaltungen mit den anderen Einrichtungen, zur kulturellen und sozialen Nutzung, für Bürgerschaftliches Engagement und zur gemeinschaftlichen multiplen Auslastung außerhalb der Betriebszeiten der Einrichtung zur Verfügung.

### **3.6 Quartiersentwicklung**

Räumlich abgegrenzt, aber mit der Bestandsbebauung der im Süden und Westen gelegenen Quartiere eng verknüpft, stellt sich das neu entstehende Areal mit einer deutlich sichtbaren Gliederung in seinen Wohnungsangeboten dar. Diese werden punktuell durch Einrichtungen aus Versorgung, Verkehr, Bildung, Sport und Kultur ergänzt. Das Areal gruppiert sich um eine öffentliche Grünfläche, die an der Peripherie von überwiegend kleinteiligen Grünflächen und privater Nutzung vorbehaltenen Parzellen umrandet sind. Diese geplante Struktur ist mit den aktuellen Wünschen der urbanen Bevölkerung nach „kurzen Wegen“, Nutzungsmischungen, sozialer Vielfalt und der Einbeziehung des öffentlichen Raumes in ihr Wohnumfeld in Einklang zu bringen und auszugleichen.

Den Bedürfnissen der unterschiedlichen Generationen und deren abweichenden Lebensentwürfen und der Organisation ihres Alltags ist größtmögliche Berücksichtigung einzuräumen. Insoweit sind vorgefundene Problemstellungen in den Bereichen Versorgung, Verkehr, Bildung, Sport, tägliche Freizeitgestaltung etc. aufzunehmen, auszuwerten und Lösungsvorschläge abzubilden und umzusetzen.

Es gilt, die soziale und kulturelle Infrastruktur des Domagkparcs zu analysieren und weiter zu entwickeln. Dieser Prozess muss in eine integrierte Aktion aller an der Entwicklung Beteiligten – Steuerungseinheiten der Stadtverwaltung und Vertreter des Konsortiums – eingebunden sein. Am Ende des Prozesses soll eine homogene Einbettung in das Stadtviertel Schwabing hergestellt und die Idee und Persönlichkeit des neuen Quartiers im Bewusstsein der Anwohnerinnen und Anwohner verankert sein.

Es sind geeignete Gebiets- und Funktionsanalysen zu erstellen und daraus unter Beteiligung und Einbeziehung der Anwohnerinnen und Anwohner geeignete Handlungs- und Maßnahmekonzepte zu entwickeln und umzusetzen. Die Quartiersentwicklung nutzt die Unterstützung und den Wissensschatz der in den angrenzenden Stadtvierteln vorgefundenen Gremien und der lokalen Akteure und strebt eine Integration des neuen Quartiers in die historischen Bezüge der umgebenden Stadtviertel an. Das prozesshafte Vorgehen wird begleitet durch eine transparente und Beteiligung fördernde Öffentlichkeitsarbeit. Über die gesamte Dauer der Entwicklungsmaßnahme erfolgt eine die Nachhaltigkeit unterstützende und sichernde Dokumentation der Maßnahmen.

Im Vorlauf zu diesem Aufgabenspektrum hat die Wohnungswirtschaft über das von ihr gegründete Konsortium bereits seit September 2013 begonnen, Herausforderungen eines neu entstehenden Stadtquartiers anzunehmen. Insbesondere werden Themen wie Kontaktpflege zu den engagierten Wohnungsbaugesellschaften, zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, Bedarfsabfrage und Bedarfsklärung des Angebots öffentlich genutzter Flächen, Abstimmung zu weiteren städtischen Referaten bei städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Fragen durch personelles Engagement des Konsortiums aufgegriffen und gepflegt.

Es ist deshalb geplant, diese Aufgabe gesondert zu vergeben, sobald das Konsortium sich eine zuwendungsfähige Rechtsform gegeben hat. Es ist geplant, die dafür notwendigen personellen Ressourcen über das Produkt 60 4.1.7 zur Verfügung zu stellen. Dies wird dem Stadtrat gesondert zur Entscheidung voraussichtlich im II. Quartal 2015 vorgelegt.

### **3.7 Quartiersmanagement**

Mit dem Instrument Quartiersmanagement soll den in vielen urbanen Strukturen beobachteten Phänomenen einer Segregation und Gentrifizierung durch regional wirtschaftliche Schwächen, Zuwanderung sozial benachteiligter Bevölkerungsschichten und einer durch die Veränderung der Altersstruktur der Gesellschaft drohenden Überalterung vorgebeugt

werden. Dazu soll eine Zusammenführung der Akteure aus den verschiedenen Bereichen der Verwaltung, der lokalen Politik, der privaten Wirtschaft, der lokalen Vereine und der nicht organisierten Anwohnerinnen und Anwohner erfolgen. Die Zielsetzung ist eine Integration der unterschiedlichen Aspekte von Wirtschaftsförderung, sozialer Befähigung und der Begleitung der baulichen Quartiersentwicklung durch die zeitliche Ausdehnung der einzelnen Bauabschnitte. Die Realisierung einer weiteren Aufgabe des Quartiersmanagements soll dazu führen, dass die Bewohner des Quartiers an dem Entwicklungsprozess aktiv teilnehmen. Es geht dabei um die Anregung zur Selbsthilfe (Empowerment). Die Entwicklung von Verantwortung für das eigene Stadtquartier sollte langfristig gestärkt und selbsttragende Bewohnerorganisationen geschaffen werden.

Auch hier ist geplant die zentrale Steuerung gemeinsam mit einem vom Konsortium eingesetzten Fachpersonal mit entsprechender Qualifikation auszuführen und diese personell durch das Produkt 60 4.1.7 beim Amt für Wohnen und Migration zu unterstützen. Diese sorgen für die Umsetzung bei der Planung und Durchführung und gegebenenfalls der Fördermittel. Sie haben aber auch die Aufgabe, Fördermöglichkeiten vor Ort zu generieren.

Das Quartiersmanagement kann im Nachbarschaftstreff angesiedelt sein und soll in seinen Räumlichkeiten auch die Schalt- und Informationsstelle für alle im Quartier stattfindenden Aktivitäten in den Bereichen Kultur, Bildung, Sport, Versorgung, verkehrliche Infrastruktur und Soziales beherbergen. Diese Zentrale wirkt hier beratend, unterstützend und öffnet sich über die vom Konsortium bereitgestellte technische Plattform auch zur interaktiven Einspeisung neuer Informationen aus dem Kreis der Anwohnerschaft zu den vorgenannten definierten Informationsfeldern.

Analysen aus Abfragen der vertretenen Konsorten und einer Bewohnerversammlung am 01.02.2014 ergaben, dass sich in dem neu entstehenden Quartier eine Vielzahl an sich ergänzenden, aber auch im Einzelnen, überschneidende Angebote wiederfinden.

Um eine effektive, zufriedenstellende und transparente Darstellung der Angebote zu sichern, ist eine geeignete technische Informationsplattform in Entwicklung. Diese wird sowohl Anforderungen eines Buchungs- und Informationstools für Anwohnerinnen und Anwohner, als auch für Gäste repräsentieren. Dabei soll den Anforderungen und Nachfragen einer modernen Stadtgesellschaft unter anderem mit den Themenfeldern „Umwelt“, „Familie und soziale Beziehungen“, „Mobilität“ und nicht zuletzt „Bildung“ Rechnung getragen werden.

Gegebenenfalls sind dafür auch andere Räumlichkeiten zu nutzen, die über das Konsortium zu Verfügung gestellt werden.

Die aktive Mitarbeit des Quartiersmanagements in dem REGSAM-Netzwerk und eine verbindliche Kooperation im REGSAM-Netzwerk sind als Auftrag des Quartiersmanagements und in seiner Stellenbeschreibung deutlich zu benennen. Dazu gehören der Kontakt zur REGSAM-Moderation und die Mitwirkung in geeigneten Gremien in Absprache mit der RAGS bzw. den Facharbeitskreisen.

Es ist deshalb ebenfalls geplant, diese Aufgabe gesondert zu vergeben, sobald das Konsortium sich eine zuwendungsfähige Rechtsform gegeben hat. Es ist geplant, die dafür notwendigen personellen Ressourcen über das Produkt 60 4.1.7 zur Verfügung zu stellen. Dies wird dem Stadtrat gesondert zur Entscheidung voraussichtlich im II. Quartal 2015 vorgelegt.

#### **4. Raum- und Freiflächenbedarf**

##### **4.1 Nachbarschaftstreffpunkt**

Für den Nachbarschaftstreffs sind seitens der GEWOFAG München Räume mit insgesamt ca. 140 qm Nettogrundfläche vorgesehen. Diese Fläche beinhaltet einen Veranstaltungsbereich, ein Büro, Sanitärbereiche und ggf. noch 1 – 2 Gruppenräume. Diese Räumlichkeiten werden von der GEWOFAG München in ppp (private public partnership) hinsichtlich der Nettokaltmiete zu einem im Vergleich der Vergleichsmieten im Stadtviertel deutlich niedrigeren Satz zur Verfügung gestellt. Die konkreten Grundrisspläne mit der GEWOFAG München sind noch nicht abschließend besprochen. Deshalb ist noch nicht endgültig geklärt, über wie viele Räume des Nachbarschaftstreffs letztendlich verfügen wird.

Die Räume sollen ebenerdig liegen, barrierefrei zugänglich und ausreichend schalldämmend sein, damit die Nachbarschaft sich nicht z.B. an kleineren Feiern und dem damit in Zusammenhang stehenden Lärmpegel stört.

##### **4.2 Erstausrüstung**

Mit Fertigstellung der Baumaßnahme kann frühestens Anfang Dezember 2014 gerechnet werden.

Seitens des Sozialreferates werden derzeit für die Ersteinrichtung der Räume für den Nachbarschaftstreff Mittel in Höhe von 20.000 € kalkuliert. Zur Ersteinrichtung gehören die Möblierung inkl. der Küche, Haushaltswaren, Technische Gerätschaften, Bürobedarf, Spielgeräte etc. Diese Investitionsmittel in Höhe von 20.000 € für den Nachbarschaftstreff sind im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2014 – 2019 unter der Maßnahmennummer 4356.7670 (Finanzposition 4351.935.7670.7) enthalten. Der im MIP-Entwurf geplante Ansatz wird von 40.000 € auf 20.000 € reduziert.

##### **4.3 Laufende jährliche Folgekosten**

Um das Projekt ab Anfang Dezember 2014 realisieren zu können, ist im Folgenden der voraussichtliche jährliche Finanzierungsbedarf dargestellt.

#### **4.3.1 Kosten der Miete**

Für den Nachbarschaftstreff wird von Seiten der GEWOFAG München eine Nettokaltmiete von 1,-- €/m<sup>2</sup>/Monat angesetzt, es fallen zusätzlich die Nebenkosten des Objektes mit ca. 4,50 €/m<sup>2</sup>/Monat an.

Das Sozialreferat beabsichtigt mit der GEWOFAG München eine entsprechende Übereinkunft zur Überlassung der Räume in Public Private Partnership zu gestalten. Es muss aber für den Fall einer anderslautenden juristischen Bewertung hinsichtlich der Frage der „verdeckten Gewinnausschüttung“ mit einer Anmietung der Räumlichkeiten zu einem Kostensatz von bis zu 9,50 €/m<sup>2</sup> bei der Nettokaltmiete gerechnet werden.

#### **4.3.2 Personalkosten**

Für den Nachbarschaftstreff, Realisierung voraussichtlich ab I. Quartal 2015, werden zusätzliche Haushaltsmittel für eine Fachkraftstelle (1 Vollzeitäquivalent) mit sozialpädagogischem Studium nach TVöD Egr 9, SuED 12 sowie Personalnebenkosten erforderlich sein, vgl. Entscheidung des Sozialausschusses zur Beschlussvorlage „Quartierbezogene Bewohnerarbeit Produkt 60.4.1.7 – Wirkungsanalyse“ vom 05.12.2013 und nachfolgender Beschluss hierzu im IV. Quartal 2014. Aufgrund der Erfahrung ist eine Besetzung der beschriebenen Planstelle auch mit einer ähnlichen Qualifizierung möglich; zum Beispiel ist auch ein Studienabschluss als Dipl.Sozialgeographin/Sozialgeograph oder auch mit der Qualifizierungsebene Bachelor Gerontologie vorstellbar. Für diese Fälle hat die durch den beauftragten Träger auszuwählende Projektleitung Qualifizierungen in den Bereichen „Politik und Recht“, „Psychologie“, „Ökonomik“, „Soziologie“ und „Demographie“ nachzuweisen.

#### **4.3.3 Sachkosten:**

Die sächliche Ausstattung des Projektes setzt sich entsprechend dem bisherigen Engagement des Fachbereiches „Quartierbezogene Bewohnerarbeit“ aus den Zuwendungsfeldern Verwaltungskosten, Maßnahmekosten, Personalnebenkosten, Anschaffungskosten und sonst. Sachkosten zusammen.

Dafür sind für das vorgenannte beschriebene Projekt insgesamt 33.270,-- € zuzüglich 20.000,-- € einmalig für Ersteinrichtungskosten zu veranschlagen.

Für die einmaligen Ersteinrichtungskosten wird insbesondere wegen der notwendigen professionalisierten Ausstattung mit IT-Hardware und Software zur Erfüllung der Aufgaben aus dem Quartiersmanagement gegenüber bisherigen Ansätzen 5.000,-- € an Mehrbedarf veranschlagt.

Die Personal- und Sachkosten für den Nachbarschaftstreff belaufen sich auf den nachfolgend in tabellarischer Form dargestellten Zuschussbedarf:

**Finanzdaten**

	HH-Jahr 2014	HH-Jahr 2015
<b>Kostenplan</b>		
Fachpersonalkosten	0 €	57.525 €
sonstige Personalkosten		
Honorare		5.000 €
Sachkosten		
Raumkosten		15.960 €
Raumnebenkosten		7.560 €
Reinigung		
Verwaltungskosten		1.000 €
Maßnahmekosten		6.000 €
Personalnebenkosten		
Anschaffungskosten (lfd.)		2.000 €
Anschaffungskosten (einm. in 2014)	20.000 €	
Sonst. Sachkosten		750 €
Verwaltungskosten (ZVK) in 2014		9.100 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>20.000 €</b>	<b>104.895 €</b>

**Finanzierungsplan**

Eigenmittel (Spenden etc.)		
Einnahmen, Kostenbeiträge, Erstattungen		1.000 €

Zuwendungen der LHM/Sozialreferat Amt für Wohnen und Migration	20.000 €	103.895 €
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>20.000 €</b>	<b>104.895 €</b>

## 5. Kosten

		Dauerhaft ab 2015
<b>Summe zahlungswirksame Kosten *</b>		103.895,-- €
davon:		
Personalauszahlungen		
Sachauszahlungen		
Transferauszahlungen		103.895,-- €
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente:		
davon neue Stellen Träger (VZÄ):	1	1
Nachrichtlich Investition	20.000,-- €	

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages.

## 6. Nutzen

Wie bereits im Vortrag dargestellt (Einleitung und Kapitel 3) dient der Nachbarschaftstreff als Mittelpunkt für die Gestaltung des sozialen Lebens in einem Quartier, besonders in einem Neubauquartier. Die Bedürfnisse der Quartiersbevölkerung vorrangig zu den Themen „Wohnumfeld, Nachbarschaft und Ökonomie“, „Bildung, Qualifizierung und Gesundheitsvorsorge“, „Kulturelle und Soziale Infrastruktur“ werden durch niederschwellige Angebote und Veranstaltungen vorrangig durch viel bürgerschaftliches Engagement der Betroffenen geleistet. In diesem Fall wirkt der Nachbarschaftstreff durch einen weiteren Schwerpunkt und macht ihn zu einer unverzichtbaren Einrichtung: Er nimmt als Pilotprojekt Aufgaben der Quartiersentwicklung und -vernetzung in enger Abstimmung und Kooperation mit den beteiligten Referaten der Landeshauptstadt München (Sozialreferat, Referat für Bildung und Sport und Kulturreferat), REGSAM und der GEWOFAG München (nördlicher Bebauungsbereich) und den in dem Konsortium Domagpark gebündelten Wohnbaugesellschaften und Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft (südlicher Bebauungsbereich) wahr.

## 7. Trägerschaft

Das Sozialreferat schlägt vor, für dieses Projekt einen Träger mit der Durchführung der konzeptionellen Aufgaben zu betrauen, der langjährige Erfahrung im Bereich der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit nachweisen kann.

Für die beiden Einrichtungsformen - „Wohnen im Viertel“ (GEWOFAG München) und „Nachbarschaftstreff“ (Konsortium Domagpark) hat die GEWOFAG München über einen „Letter of intent“ eine Kooperationsvereinbarung mit einem vor Ort oder im räumlichen Bezug tätigen, anerkannten und qualifiziertem Träger geschlossen.

Für den Nachbarschaftstreff mit dem Konzeptanteil „Quartierbezogene Bewohnerarbeit“ ist dies die Wohnforum GmbH. Für den Konzeptbereich „Wohnen im Viertel“ - Ambulante Pflege ist dies das Evangelische Hilfswerk München gGmbH. Durch die bereits seit Anfang 2013 bestehenden intensiven Arbeitsbeziehungen zwischen den Konsortiumsmitgliedern zu den wesentlichen Fragen der Quartierserschließung konnten auch die beiden vorgesehenen Träger wesentliche Informationen zu ihren fachlichen Verantwortungsfeldern hinzufügen. Bei beiden Trägerschaftsauswahlentscheidungen wurde die GEWO-FAG München gebeten, ein besonderes Augenmerk auf Auswahlkriterien, wie einer hohen Kooperationsbereitschaft zwischen den jeweiligen Bereichen und konkreten Konzeptideen, zu richten.

Auf die Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dahingehend verzichtet und die Kooperationsvereinbarung der GEWOFAG München anerkannt.

#### **8. Eilbedürftigkeit**

Zur Sicherung des rechtzeitigen Beginns des Konzeptes „Quartierbezogene Bewohnerarbeit im Quartier „Domagkpark“ am 01.12.2014 ist eine umgehende Finanzierung der fachprofessionellen Dienste durch die Deckung der Aufwendungen für Personalkosten und Sachkosten herbeizuführen.

Ein Aufschub der Maßnahme gefährdet unmittelbar die inkludierenden Wirkungen einer in der Entstehungsphase begleitenden Entwicklung und eines anschließenden dauerhaften Managements der Strukturen des entstehenden Stadtquartiers.

Es ist daher dringend eine zeitige Befassung und Entscheidung des Stadtrates erforderlich.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes hat dem Vorhaben am 29.07.2014 einstimmig zugestimmt (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1 und 13).

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, den Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, der Frauengleichstellungsstelle, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Einrichtung und dem Betrieb eines Nachbarschaftstreffs im Domagapark, 12. Stadtbezirk, wird zugestimmt.
2. Der Auswahl des Träger für den Bereich „Nachbarschaftstreff“ in der beschriebenen Form und mit der Vergabe der Trägerschaft unter Verzicht der Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens für den Bereich „Quartierbezogene Bewohnerarbeit“ an die Wohnforum GmbH wird zugestimmt.
3. Das Raum- und Funktionsprogramm des Nachbarschaftstreffs wird genehmigt. Die im Haushaltsjahr 2014 erforderlichen Zuschussmittel i.H.v. 8.649,-- € für Personal- und Sachkosten sowie die einmaligen investiven Mittel in Höhe von 20.000,-- € stehen im Ausgabenbudget des Produkts 60417 (Finanzposition 4707.700.0000.3 und Finanzposition 4030.650.0000.8, Innenauftrag 60 3900 113) über Haushaltsausgabenreste zur Verfügung. Die 20.000 € sind im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsplanes 2014 – 2019 unter der Maßnahmennummer 4351.7670 (Finanzposition 4351.935.7670.7) enthalten und werden von dieser Finanzposition ausgezahlt.
4. Die Ausreichung der Investitionskosten erfolgt über eine Fehlbedarfsfinanzierung. Folgende Mindestanforderungen werden über den Bewilligungsbescheid festgelegt:  
Feste Bindungsfrist  
Zweckbestimmung (mit Rückforderungsrecht bei zweckentfremdeter Verwendung)  
Zuwendungsbetrag
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Mittel für die Jahre 2015 und nachfolgende Jahre i.H.v. 103.895,-- € weiter als Zuschuss einzuplanen und über die jeweilige Zuschussnehmerdatei dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
6. Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 103.895,-- € im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens ab 2015 zusätzlich anzumelden. Das Produktkostenbudget des Produkts 60.4.1.7 erhöht sich ab 2015 zahlungswirksam um 103.895,-- €. (Finanzposition 4707.7000.0000.3, Innenauftrag 60 3900 113).
7. Dieser Beschlusssentwurf obliegt zur Sicherung des rechtzeitigen Beginns des Konzeptes „Quartierbezogene Bewohnerarbeit im Quartier Domagapark“ nicht dem Finanzierungsmoratorium.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an die Stadtkämmerei, HA II/11**  
**an die Stadtkämmerei, HA II/12**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Sozialreferat, S-Z-F**  
**An das Sozialreferat, S-Z-SP**  
**An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher**  
**des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes (6-fach)**  
z.K.

Am  
I.A.