

## **Kommunalreferat**

Referatsleitung  
Herr Markwardt

## **Sozialreferat**

Referatsleitung  
Frau Meier

### **Auftrag des Herrn Oberbürgermeister an das Kommunalreferat und das Sozialreferat: Koordination der Weiterentwicklung des Projektes „Junges Quartier Obersendling“ Vorlage für die Referentenrunde am 27.04.2015**

#### **Eckdatenabstimmung mit Eigentümerin**

#### **I. Vortrag des Referenten und der Referentin**

##### **1. Ausgangslage**

Im November 2014 hat sich vermittelt über das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration (StMAS) das Immobilienunternehmen DIC (Deutsche Immobilien Chancen) AG an das Sozialreferat der Landeshauptstadt München zwecks Weiterentwicklung großer Gewerbeflächen in der Machtlfinger-/Schertlinstraße gewandt.

Dabei ist die DIC AG auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, in Deutschland spezialisiert. Aktuell managt das Unternehmen mit rund 250 Objekten ein Immobilienvermögen von 3,4 Mrd. Euro. Die Investitionsstrategie des Unternehmens zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios.

Vorliegend geht es um einen Gewerbekomplex zwischen Machtlfinger-, Kistlerhof-, Boschetsrieder- und Schertlinstraße im Gewerbegebiet Kistlerhofstraße in Obersendling, der aus fünf Riegelbauten besteht. In einem dieser Gebäude (Modul 1) sind Schulungsräume der Deutschen Angestellten Akademie (DAA) untergebracht, die dort auch verbleiben sollen, während die anderen Gebäude derzeit leer stehen und nach diversen Umbauten neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Dazu haben zwischen dem Sozialreferat und der DIC, teilweise unter Beteiligung von PLAN HA IV und der SCHLAU-Schule, bereits diverse Gespräche stattgefunden.

Der derzeitige Stand der Planungen stellt sich als Ergebnis unter anderem auch dieser Gespräche wie folgt dar:  
In Modul 3 soll eine Kindertagesstätte entstehen.

Modul 2 und 4 setzen sich nach der derzeitigen Planung aus jeweils 2 Appartementshäusern mit jeweils 132 Appartements mit einer Größe zwischen 20 m<sup>2</sup> und 27 m<sup>2</sup> zusammen, böten also bei Einzelbelegungen insgesamt Platz für 528 Personen.

Das fünfte Gebäude, das als sog. „Modul Mitte“ bezeichnet wird, soll als Bildungs-Begegnungs- und Kulturzentrum des Geländes fungieren. Hier gibt es Platz für einen Mensa-/Cafetariabereich, der von einem sozialen Ausbildungsbetrieb betrieben werden könnte in dem Begegnung stattfinden kann. Hier könnten Schulungsräume für die SCHLAU-Schule entstehen. Darüber hinaus könnten hier auch in den oberen Etagen Gästezimmer für Gastdozentinnen und -dozenten der SCHLAU-Schule eingerichtet werden. Zudem verfügt dieses Gebäude über zwei weitläufige Untergeschoße, in denen jugendkulturelle Nutzungen möglich wären. Zu denken wäre hier insbesondere um Probenräume für junge Münchner Nachwuchsbands. Daher böte sich in diesem Gebäude die Einrichtung einer Jugendfreizeitstätte mit Schwerpunkt Jugendkultur an. Ganz grundsätzlich könnte das „Modul Mitte“ aber auch als neue Räumlichkeit für ein Sozialbürgerhaus dienen.

Während die Nutzung dieses „Moduls Mitte“ mit den soeben beschriebenen sozialen und kulturellen Zwecken im Gewerbegebiet problemlos zu realisieren sein dürfte und hier auch

nichts gegen die Nutzung von Modul 3 als Kita einzuwenden ist, stellt sich die Nutzungsperspektive für Modul 2 und 4 mit ihren Appartementshäusern in einem Gewerbegebiet weitaus schwieriger dar.

Hier geht es darum, zunächst bauplanungsrechtlich und auch kalkulatorisch abzuklären, welche Nutzungen einerseits rechtlich möglich sind und andererseits für die Eigentümerin aber auch die potentiellen Nutzergruppen wirtschaftlich darstellbar sind.

## **2. Hauptaufgaben der weiteren Koordinierung des Projektes**

Vorliegend ist es zunächst Hauptaufgabe, die gewünschten und dringend benötigten Nutzungen der von der DIC angebotenen Immobilien auf ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Gewerbegebiet Kistlerhofstraße hin abzuklären. Dies dürfte sich für die im „Modul Mitte“ angedachten Nutzungen (Schulungsräume der SCHLAU-Schule inklusive Gästezimmer für Dozierende, Freizeiteinrichtung der Jugendkulturarbeit, Begegnungszentrum inklusive Mensa-/Cafeteriabereich in Trägerschaft eines sozialen Ausbildungsprojektes) relativ problemlos realisieren lassen.

Auch als Standort für ein neues Sozialbürgerhaus ist das Gelände grundsätzlich bauplanungsrechtlich geeignet.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die anvisierten Nutzungen der 528 Appartements in den Appartementshäusern der Module 2 und 4 gestaltet sich schwieriger. Hier meldete das Sozialreferat in ersten Gesprächen mit der DIC einen Bedarf an Übergangswohnen / Jugendwohnen mit einer gewissen sozialpädagogischen gem. § 13 Abs. 3 SGB VIII sowie an günstigem Wohnen für Auszubildende und Studierende an. Mittlerweile konnte mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission abgeklärt werden, dass Wohnnutzungen im Gewerbegebiet eher als rechtlich kritisch einzustufen sind. Daher sehen die jüngsten Planungen, die Grundlage für den Einstieg in das Projekt mittels zweier ganztägiger Workshops bilden sollen, dass eines der beiden Appartements-Module evtl. zunächst als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und das andere für die Unterbringung und Betreuung von unbegleiteten Minderjährigen genutzt werden könnte. Letztere Nutzung böte von der Zielgruppe ideale Schnittmengen mit dem Vorhaben der SCHLAU-Schule.

Jedoch ist für die Appartements auch eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb für neu in München ankommende Studierende und Auszubildende denkbar, als als kurzzeitiges Wohnen bevor auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt eine längerfristige Perspektive gefunden ist.

Ferner als als sozialpädagogische Einrichtung auch eine Unterbringung von Maßnahmen gem. § 13 Abs. 3 SGB VIII denkbar.

Modul 2 oder 4 könnte zunächst auch zur Unterbringung von Flüchtlingen durch die Regierung von Oberbayern (ROB) genutzt werden.

Neben diesen bauplanungsrechtlichen Erwägungen ist im Projekt auch die wirtschaftliche Umsetzung der angedachten Nutzungen für die vorliegend zu nutzenden Immobilien zu prüfen. Hier ist kalkulatorisch abzuklären, welche Nutzungen für die Eigentümerin aber auch die potentiellen Nutzergruppen wirtschaftlich darstellbar sind.

Hier sind insbesondere für die diversen sozialen Nutzungen Expertinnen und Experten aus

dem Sozialreferat sowie dem Kommunalreferat gefragt, die einschätzen können, welche Entgelte/Mieten für welche Nutzungen (bspw. Unterbringung von Flüchtlingen oder unbegleiteten Minderjährigen) wirtschaftlich vertretbar sind.

### **3. Beteiligte an der weiteren Koordinierung des Projektes**

Gesamtkoordination: Kommunalreferat und Sozialreferat.

Beteiligte: Vertreterinnen und Vertreter des Sozialreferats/Stadtjugendamt, des Sozialreferats/Amt für Wohnen und Migration, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN HA IV), des Referats für Arbeit und Wirtschaft, des Referats für Bildung und Sport, des Kommunalreferats, der Stadtkämmerei, der Regierung von Oberbayern, der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY), der SCHLAU-Schule, des Eigentümers DIC, des von DIC beauftragten Architekturbüros.

### **4. Ziele der Beteiligten hinsichtlich der weiteren Koordinierung des Projektes**

Übergeordnete Zielsetzung:

Entwicklung von wesentlichen Eckpunkten zur Schaffung eines „Jungen Quartiers Obersendling“

Daraus ergeben sich im Einzelnen folgende konkrete Ziele als Prüfaufträge:

1. Der zeitliche Rahmen der im Projekt erarbeiteten Nutzungen der Immobilie ist definiert.

Ziele der einzelnen Beteiligten:

LHM insgesamt

2. Es wird die Entwicklung eines „Jungen Quartiers Obersendling“ für Begegnung, Bildung und kulturelle Aktivitäten (Bandprobenräume) junger Menschen geprüft. Dies soll ein positives politisches Signal für junge Menschen in München darstellen.

3. Die Schaffung zusätzlicher Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und unbegleitete Minderjährige wird geprüft.

4. Es wird geprüft, wie im planungsrechtlich zulässigen Rahmen ehemalige Gewerbeflächen in einer Phase des Übergangs für dringende soziale Nutzungen weiterentwickelt werden können.

SOZ

5. Möglichkeiten der Unterbringung für Zielgruppen, für die derzeit ein immens hoher Unterbringungsbedarf besteht (Flüchtlinge allgemein, unbegleitete Minderjährige, später Auszubildende im Übergang), sind geprüft.

6. Ein Standort für das neue Sozialbürgerhaus wird geprüft.

7. Die Schaffung von neuen Räumen für Angebote der offenen Jugendarbeit sowie der Jugendkulturarbeit wird geprüft.

RBS

8. Die Schaffung von Räumen und Angeboten zur Ausbildung und beruflichen Integration von

9. Ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte ist gesichert.

#### PLAN

10. Die grundsätzliche Wahrung des derzeitigen Quartierscharakters wird geprüft.

#### RAW

11. Die Etablierung neuer Projekte zur beruflichen Integration junger Menschen in den Arbeitsmarkt wird geprüft.

#### ROB / IMBY

12. Die Entstehung eines neuen Ortes für die Unterbringung von Flüchtlingen wird geprüft.

#### DIC

13. Es wird geprüft, wie sich die Immobilien kostendeckend für eine gewisse Phase des Übergangs weiterentwickeln lassen.

#### SCHLAU-Schule

14. Die Schaffung neuer Räume für die SCHLAU-Schule inklusive Übernachtungsmöglichkeiten für Gastdozentinnen und -dozenten wird geprüft.

### **5. Verbindliche Rahmenbedingungen zur weiteren Koordinierung des Projektes**

1. Die geplanten Nutzungen bewegen sich in einem bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigem Rahmen.
2. Es findet kein Aufweichen der SOBON-Kriterien statt.
3. Das Projekt bedeutet keine planungsrechtliche Verbindung für die künftige Weiterentwicklung des Stadtviertels.
4. Das Projekt bewegt sich in einem für die LHM wirtschaftlich darstellbaren Rahmen.

### **6. Zeitplan und Meilensteine der weiteren Koordinierung des Projektes**

- a) Auftragserteilung durch den OB an das KR und das SOZ in der Referentenrunde am 27.04.2015.
- b) Zwei ganztägige Workshops zur grundsätzlichen Abklärung der Weiterentwicklung der Immobilie im zweiten Quartal 2015
- c) Zwischenbericht der an die Referentenrunde unmittelbar nach dem zweiten Workshop.
- d) Weitere Abklärung der Auftragslage durch die Referentenrunde.
- e) Detailentwicklung und -kalkulation durch die Projektbeteiligten
- f) Abschlussbericht an die Referentenrunde im vierten Quartal 2015.

## **II. Entscheidungsvorschlag**

Der Oberbürgermeister beauftragt das Kommunalreferat und das Sozialreferat mit der weiteren Koordinierung des Projektes so wie unter I. dargestellt.

Gez.  
Axel Markwardt  
Brigitte Meier