

**Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs am  
Hanns-Seidel-Platz – Nordparzelle (MK)  
Grundsatzbeschluss  
Vorläufige Genehmigung des Nutzerbedarfsprogrammes**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16299**

3 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs am Hanns-Seidel-Platz – Nordparzelle (MK)</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundsatzbeschluss</li><li>• Vorläufige Genehmigung des Nutzerbedarfsprogrammes</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zur weiteren Planung der Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs am Hanns-Seidel-Platz Nordparzelle (MK)</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nachbarschaftstreff Hanns-Seidel-Platz</li><li>• Nachbarschaftstreff Neuperlach Mitte</li><li>• Quartierbezogene Bewohnerarbeit</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach</li><li>• Hanns-Seidel-Platz</li></ul>

**Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs am  
Hanns-Seidel-Platz – Nordparzelle (MK)  
Grundsatzbeschluss  
Vorläufige Genehmigung des Nutzerbedarfsprogrammes**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16299**

3 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Nach Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit Preisgerichtsentscheidung im Jahr 2013 hat der Stadtrat die Realisierung der Bebauung der Nordparzelle am Hanns-Seidel-Platz durch einen externen Investor beschlossen. Demnach sollte im Neubau ein kulturelles Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus sowie Wohnungsbau entstehen (Beschluss vom 20.05.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01675).

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und neuer Erkenntnisse stimmte der Stadtrat mit Beschluss vom 13.02.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015) einer ausschließlich städtischen Gemeinbedarfs- und Verwaltungsnutzung zu. Das Vorhaben soll als städtisches Hochbauprojekt nach den Hochbaurichtlinien mit dem Baureferat fortgeführt werden. Die Nutzerreferate (Kulturreferat, Sozialreferat und Kreisverwaltungsreferat) wurden zudem gebeten, ihre geänderten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme für die jeweiligen aktuellen Bedarfe in der Nordparzelle (MK) bzw. die Standortentscheidung noch im Jahr 2019 dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Das Baureferat wurde mit dem o. g. Stadtratsbeschluss vom 13.02.2019 beauftragt, auf Basis der überarbeiteten Nutzerbedarfsprogramme eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, um die Realisierbarkeit der aktualisierten Nutzerbedarfsprogramme zu überprüfen. Das bisher für den Standort vorgesehene FestSpielHaus wird in den weiteren Planungen nicht mehr verfolgt. Dadurch wurde die Realisierung eines Nachbarschaftstreffs am Hanns-Seidel-Platz möglich.

Nachbarschaftstreffs bieten Bewohnerinnen und Bewohnern eines Quartiers eine Möglichkeit, sich bürgerschaftlich im Viertel einzubringen. Im Vordergrund stehen hierbei die Gestaltung des Wohnumfeldes, Kinderbetreuung und Freizeitgestaltung für alle Generationen. Mittels professioneller Begleitung entsteht auf unbürokratischem Weg ein kultureller und sozialer Austausch, der die Vernetzung der neuen Bewohnerschaft unterstützt und somit auch Integration und Inklusion fördert. Die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs folgt auch der Leitlinie der „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ mit dem Ziel, eine solidarische und engagierte Stadtgesellschaft zu sein (vgl. Anlage 1).

Laut Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609, der seit 10.04.2017 rechtsverbindlich ist, werden auf dem Areal am Hanns-Seidel-Platz 582 geförderte und freifinanzierte Wohneinheiten, einschließlich 165 Wohneinheiten für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf, realisiert. Zusätzlich sollen 710 Arbeitsplätze entstehen.

Der neue Standort wird als Ersatzstandort für den Nachbarschaftstreff Quiddezentrum benötigt, der wegen Abriss des Quiddezentrums erst in Räumlichkeiten an der Ollenhauerstraße gezogen ist. Ob ein zusätzlicher Standort im neu gestalteten Quiddezentrum eingerichtet wird, wird erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Bauplanungen fortgeschritten sind, erneut aufgegriffen und bewertet.

Zusätzlich entsteht Bedarf aufgrund der Überplanung und Bebauung des Hanns-Seidel-Platzes. Der Standort soll daher eine Begegnungsstätte sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner der Bestandsgebiete im Umgriff des Hanns-Seidel-Platzes als auch für Anwohnerinnen und Anwohner des Neubaugebietes werden. Der Treff soll durch die Ausstattung mit zwei Musikübungsräumen die Stadtteilkultur fördern sowie in Kooperation mit dem Kulturreferat niederschwellige Musikangebote von Bands für Bewohnerinnen und Bewohnern in den Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs ermöglichen.

## **1 Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs am Hanns-Seidel-Platz**

### **1.1 Lage und Umgriff**

Das neue Quartier wird im Norden vom Hanns-Seidel-Platz, im Osten von der Fritz-Erler-Straße, im Süden von der Von-Knoeringen-Straße und im Westen von der Thomas-Dehler-Straße eingegrenzt. Das Areal befindet sich im 16. Stadtbezirk, in Neuperlach gegenüber den Perlacher Einkaufspassagen (PEP) und in unmittelbarer Nähe der Hochhäuser des „Wohnrings“ aus den 1970er Jahren um den Theodor-Heuss-Platz (vgl. Anlage 2).

### **1.2 Beschreibung der sozialen Struktur**

Der Hanns-Seidel-Platz befindet sich in der Planungsregion 16\_8, die zu den Planungsregionen mit den größten sozialen Herausforderungen gehört.

Die einzelnen Variablen liegen seit Jahren erheblich über dem städtischen Durchschnitt. Der Altersquotient, der Anteil der allein lebenden Seniorinnen und Senioren über 80 Jahre sowie der Anteil der über 65-Jährigen, steigt seit 2008 kontinuierlich an. Da der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter 151,6 % über dem städtischen Wert liegt, ist Altersarmut ein ernst zu nehmendes Risiko.

Auch bei den Anwohnerinnen und Anwohnern vor dem Erreichen des Rentenalters ist der Anteil der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger sehr hoch. Der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II an der erwerbsfähigen Bevölkerung liegt bei 9,7 %, nach leichten Abwärtstendenzen immer noch 99,7 % über dem städtischen Durchschnitt.

In der Planungsregion 16\_8 liegt zudem der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund mit 65,7 % weit über dem städtischen Wert von 43,1 %.

### **1.3 Konzeptionelle Schwerpunkte der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit**

Aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungsanstiegs entstehen stark verdichtete Quartiere in der Landeshauptstadt München. Weitere Herausforderungen stellen unter anderem die Wohnungsknappheit, die hohen Mietpreise sowie die Integration der Geflüchteten und Migrantinnen und Migranten dar.

Im Rahmen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit werden die Münchner Nachbarschaftstreffs von der Landeshauptstadt gefördert, um durch aktivierende und bedarfsorientierte Maßnahmen eine nachhaltige Quartiersentwicklung und die Formierung stabiler Nachbarschaften zu unterstützen.

Das aus professionellen und ehrenamtlichen Kräften bestehende Team im Nachbarschaftstreff verfolgt die Entwicklung der Bedarfe im Quartier kontinuierlich und entwickelt Maßnahmen zur Aktivierung der Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner. Durch die Aktivierung werden die Anwohnerinnen und Anwohner ermutigt, ihre Bedarfe und Ideen zu äußern und bekommen Möglichkeiten, bei der Gestaltung der Maßnahmen mitzuwirken. Dies fördert Teilhabe, Vernetzung, Integration und Solidarität im Quartier und unterstützt die Einbringung der persönlichen Ressourcen der Anwohnerinnen und Anwohner. Darüber hinaus helfen gezielte niederschwellige Angebote, konkrete Bedarfe abzudecken, wenn diese im Rahmen der Bewohnerarbeit nicht realisiert werden können (z. B. Sprachkurse, Gymnastik- und Tanzangebote, Vorträge, Informationsveranstaltungen usw.).

Die Räume des Nachbarschaftstreffs stehen den Anwohnerinnen und Anwohnern für private Feiern und Veranstaltungen zur Verfügung.

Der Nachbarschaftstreff vernetzt sich und kooperiert mit den anderen sozialen und kulturellen Einrichtungen im Quartier, mit den professionellen Vertretungen der Sozialarbeit (z. B. REGSAM und Sozialbürgerhaus), mit der Stadtverwaltung sowie mit den weiteren relevanten Akteurinnen und Akteuren im Quartier. Er stellt damit ein Bindeglied zwischen allen Beteiligten dar.

Das herausragende Merkmal des Hauses am Hanns-Seidel-Platz wird die Kombination sozialer und kultureller Nutzungen sein. Diese eröffnet zahlreiche Ansatzpunkte für eine konkrete Zusammenarbeit und generiert vielfältige synergetische Effekte.

#### **1.4 Raum- und Flächenbedarf**

In dem Neubau ist ein Nachbarschaftstreff mit ca. 265 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen. Dies beinhaltet einen größeren teilbaren Gruppenraum mit integrierter Küche mit ca. 70 m<sup>2</sup>, der für Veranstaltungen genutzt werden kann, einen Vorratsraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>, einen weiteren kleineren Gruppenraum mit ca. 25 m<sup>2</sup>, ein Büro mit ca. 20 m<sup>2</sup> und barrierefreie, behindertengerechte sanitäre Anlagen mit ca. 18 m<sup>2</sup>, zwei Musikübungsräume mit Toilette und Lager insgesamt mit ca. 95 m<sup>2</sup>, eine separate Putzkammer mit ca. 10 m<sup>2</sup> und einen Abstellraum mit ca. 12 m<sup>2</sup> (siehe vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm, Anlage 1).

Aufgrund des vorliegenden Nutzerbedarfsprogramms wird vorerst eine Machbarkeitsstudie vom Baureferat durchgeführt (Siehe Stadtratsbeschluss vom 13.02.2019; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08015), so dass noch keine Aussage über die definitive Raumaufteilung getroffen werden kann.

## **2 Ausblick über jährliche Folgekosten und Ausschreibung**

### **2.1 Darstellung der jährlichen Folgekosten**

Die mit der Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs entstehenden personellen und sachlichen Aufwendungen werden dem Stadtrat der Landeshauptstadt München in einer gesonderten Beschlussvorlage im Rahmen des gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens vorgelegt.

Die jährliche Zuwendungshöhe wird sich voraussichtlich in folgendem Rahmen bewegen:

- Personalkosten (für 1 VZÄ in Entgeltgruppe TVöD SuED 12 aufgrund Größe und zusätzlicher kultureller Angebote sowie wegen Koordinierungsbedarfs mit anderen Einrichtungen im Gebäude, Raummanagement, Honoraren und Aufwandsentschädigungen): ca. 83.110 Euro
- Sachkosten (inkl. Raumkosten, Verwaltungskosten, Maßnahmekosten, Personalnebenkosten, Anschaffungskosten und sonst. Sachkosten): ca. 89.350 Euro (der Ansatz beruht auf Erfahrungswerten)

- Zentrale Verwaltungskosten: ca. 16.384 Euro
- Kosten für Ersteinrichtung (investiv): ca. 60.000 Euro

Mit der laufenden Zuschusssumme stellt der Träger das gesamte notwendige Personal. Der Landeshauptstadt München entstehen somit keine personellen Folgekosten.

Vor der Realisierung des Vorhabens werden dem Stadtrat die konkreten Aufwendungen mit einem Finanzierungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

## **2.2 Ausschreibung der Trägerschaft**

Zur Vergabe der Trägerschaft wird ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchgeführt.

Das Trägerschaftsauswahlverfahren wird durch eine aus unabhängigen Fachkräften bestehenden Kommission durchgeführt.

Dem Stadtrat wird das Ergebnis des Auswahlverfahrens im Rahmen einer weiteren Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Das Sozialreferat teilt dahingehend mit, dass eine Standortplanung für einen Nachbarschaftstreff im Quiddezentrum weiter verfolgt wird.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein positives Ergebnis der Planung wesentlich von den Nutzungsabsichten des privaten Eigentümers beeinflusst werden kann.

## **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Kulturreferat und dem Behindertenbeirat abgestimmt.

Der Behindertenbeirat teilt hier ergänzend mit, „dass die weitere Planung mit dem städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen abzustimmen ist, damit auch die sonstigen Räumlichkeiten etc. barrierefrei zugänglich und nutzbar sind.“

Das Sozialreferat wird den städtischen Beraterkreis „barrierefreies Planen und Bauen“ in der Umsetzung und Realisierung beteiligen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bittet um Beachtung folgender Hinweise: „Innerhalb des durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 festgesetzten Kerngebiets ist die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs grundsätzlich zulässig. Eine dem Nachbarschaftstreff unmittelbar zugeordnete separate Freifläche lässt der genannte Bebauungsplan jedoch nicht zu beziehungsweise schließt eine solche aus, da das Kerngebiet sowohl im Erdgeschoss als auch im Bereich des Tiefhofs an die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger) angrenzt. Auch auf der Nordseite des Kerngebiets sind keine entsprechenden Freiflächen vorhanden, da dort der bestehende Busbahnhof liegt. Folglich stehen für den Nachbarschaftstreff im Anschluss an das Kerngebiet keine separaten Freiflächen zur Verfügung.“

Zu der Anmerkung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung führt das Sozialreferat aus, dass von einer Berücksichtigung einer Freifläche bei der Realisierung der Maßnahme Abstand genommen wird. Dementsprechend wurde auch das als Anlage 1 beigefügte Nutzerbedarfsprogramm abgeändert.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da gemäß dem Auftrag des Kommunalreferates vom 25.03.2019, die für die Durchführung der Machbarkeitsstudie benötigten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme bzw. die Standortentscheidungen ausdrücklich noch im Jahr 2019 dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen sind.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Kulturreferat, dem Behindertenbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, der Stelle für Beteiligung und Inklusion von Menschen mit Behinderung, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern und der/dem Kinder- und Jugendbeauftragten des Stadtbezirkes 16 ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der weiteren Planung zur Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs am Hanns-Seidel-Platz in dem dargestellten Umfang wird zugestimmt. Die voraussichtlich anfallenden Kosten werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu einem späteren Planungszeitpunkt einen erneuten Beschluss herbeizuführen, mit dem über die Durchführung des Trägerschaftsauswahlverfahrens sowie über die Bereitstellung der benötigten Finanzmittel im Rahmen des stadtweit gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens entschieden wird.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.



**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Kommunalreferat**

**An das Kulturreferat**

**An den Behindertenbeirat**

**An den Migrationsbeirat**

**An das Sozialreferat, S-GL-SP**

**An das Sozialreferat, S-I-BI**

**An das Direktorium, BAG Ost**

**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher, die**

**Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes**

z.K.

Am

I.A.