

Telefon: 0 233-49586  
0 233-49722  
Telefax: 0 233-49577

**Sozialreferat  
Stadtjugendamt**  
S-II-KJF/JA  
S-II-KJF/PV

**Soziale Infrastrukturversorgung Lochhausen  
im Umgriff der Henschelstraße  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084  
Anmietung einer offenen Einrichtung für Kinder  
und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren**

22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied

1. Genehmigung des Bedarfs
2. Zustimmung zur Planung
3. Standortsicherung
4. Ermächtigung des Kommunalreferats zu vorbereitenden Verhandlungen für die Anmietung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17042**

2 Anlagen

**Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 04.02.2020 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Soziale Infrastrukturplanung für Lochhausen, Neubaugebiet Henschelstraße</li><li>• Planung nach § 80 SGB VIII Jugendhilfeplanung</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Darstellung der Ausgangslage und der aktuellen Planung</li><li>• Grundsatzbeschluss Soziale Infrastrukturplanung für Kinder, Jugendliche und Familien</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zur Planung einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren</li></ul>

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Neubaugebiet Lochhausen, Henschelstraße, Bebauungsplan Nr. 2084</li><li>● Anmietung von Räumlichkeiten für eine Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied, Stadtteil Lochhausen – Neubaugebiet Henschelstraße</li></ul>

Telefon: 0 233-49586  
0 233-49722  
Telefax: 0 233-49577

**Sozialreferat**  
**Stadtjugendamt**  
S-II-KJF/JA  
S-II-KJF/PV

**Soziale Infrastrukturversorgung Lochhausen  
im Umgriff der Henschelstraße  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084  
Anmietung einer offenen Einrichtung für Kinder  
und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren**

22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied

1. Genehmigung des Bedarfs
2. Zustimmung zur Planung
3. Standortsicherung
4. Ermächtigung des Kommunalreferats zu vorbereitenden Verhandlungen für die Anmietung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17042**

2 Anlagen

**Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 04.02.2020 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Der 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied wird in den nächsten Jahrzehnten einer der am stärksten wachsenden Stadtbezirke mit einem unter anderem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen sein. Dabei soll auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen berücksichtigt werden. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt plant daher im Bebauungsgebiet an der Henschelstraße eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren, die auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppe ausgerichtet ist.

**1 Anlass**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens zu o. g. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 die Bearbeitung „Errichtung eines Jugendtreffs im Stadtteil Lochhausen/Langwied“, BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05971 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied vom 20.03.2019 übernommen und das Sozialreferat/Stadtjugendamt um eine erneute Bedarfsüberprüfung gebeten.

Der 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied in westlicher Stadtrandlage ist mit ca. 3.400 ha flächenmäßig der größte Stadtbezirk in München und weist gleichzeitig die geringste Bevölkerungsdichte auf. 2017 wohnten hier nur 1.373 Einwohner pro km<sup>2</sup>, während es im 4. Stadtbezirk Schwabing West 16.151 Einwohner pro km<sup>2</sup> sind. Der Stadtteil Lochhausen/Langwied des Stadtbezirkes 22 liegt an der Stadtbezirksgrenze zur Gemeinde Gröbenzell.

In den folgenden Jahrzehnten wird sich dieser zu dem am stärksten wachsenden Stadtteil Münchens entwickeln. Laut Demografiebericht wird mit einem Bevölkerungszuwachs von über 90 % bis 2040 zu rechnen sein, das entspricht fast einer Verdoppelung der Bevölkerungszahl von 46.769 Wohnberechtigten im Jahr 2017 auf ungefähr 89.583 Wohnberechtigte im Jahr 2040.

Die Neubaugebiete des 22. Stadtbezirks - Aubing-Lochhausen-Langwied wie Freiham, Lochhausen und rund um den Aubinger Bahnhof sowie die laufende Nachverdichtung mit Wohnbebauung des Stadtbezirks 22 werden zu diesen Veränderungen beitragen.

Die Sozialstruktur des Stadtbezirkes 22 ist entsprechend der Siedlungsstruktur sehr heterogen. Hervorzuheben ist ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen (vgl. Seite 3) sowie älteren Bewohnerinnen und Bewohnern. Der Jugendquotient (32,3) liegt bereits jetzt weit über dem städtischen Durchschnitt von 25,1 und wird noch weiter anwachsen auf 36,1 (stadtweit 26,4). Da mit einem vermehrten Zuzug von jungen Familien gerechnet wird, sinkt der Altenquotient von heute 32,0 (stadtweit 26,2) gegen den Trend unter den städtischen Durchschnitt (23,4 im Stadtbezirk 22, 27,2 stadtweit).

Um den dort bestehenden Bedarf für Kinder und Jugendliche zumindest zum Teil zu decken, wurde ab 2019 ein „Mobiles Projekt Lochhausen“ installiert, das vom Träger Spiellandschaft Stadt e. V. betrieben wird. Von Mai bis Oktober gibt es an den Spielplätzen Aubinger Lohe, Schussenrieder Straße und Waidachanger eine mobile Aktion mit Fahrrad und Spielbus.

Der Umgriff zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 liegt südlich des Kleiberweges, südwestlich der Henschelstraße sowie westlich und nördlich der Federseestraße.

Hier gibt es bisher keine Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit.

Die Bedarfsüberprüfung zum BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05971 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied vom 20.03.2019 „Errichtung eines Jugendtreffs im Stadtteil Lochhausen/Langwied“ seitens des Sozialreferates/Stadtjugendamtes bestätigt den Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit. Eine Anmeldung des Bedarfs an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgte am 16.05.2019.

Der Antrag wurde mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in

Abstimmung mit dem Sozialreferat vom 19.06.2019 geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Anbei die Darstellung der prognostizierten Bevölkerungsveränderung im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied, hier der Stadtbezirksteil Lochhausen rund um die Henschelstraße:

Jahr	Altersgruppe				
	0- bis 5-Jährige	6- bis 9-Jährige	10- bis 13-Jährige	14- bis 17-Jährige	18- bis 21-Jährige
2017	222	124	72	95	148
2020	295	169	130	85	117
2025	361	275	221	173	125
2030	217	219	269	220	179
2035	171	139	186	261	235
2040	159	110	128	158	258

(Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2018)

Anhand der Grafik lässt sich der Zuwachs der Kinder und Jugendlichen im Alter von 10 bis 21 Jahren von teilweise über 100 % für die Jahre 2017 ff. gut ablesen. Zu erwarten ist folglich ein Versorgungsengpass für diese Altersgruppe. Im Rahmen des § 80 SGB VIII hat das Sozialreferat/Stadtjugendamt den Auftrag, im Rahmen der sozialräumlichen Jugendhilfeplanung die infrastrukturelle Versorgung für Kinder, Jugendliche und Familien zu planen.

Mit dem Angebot leistet die Landeshauptstadt München einen wichtigen Beitrag zu einer kinder- und jugendfreundlichen Stadt, entsprechend den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Perspektive München. Neben der strategischen Leitlinie "Solidarische und engagierte Stadtgesellschaft" gilt dies insbesondere für die Fachleitlinie "Kinder- und familienfreundliches München", wonach allen Kindern sowie Jugendlichen ausreichender, altersgerechter und sicherer Spiel-, Freizeit- und Bildungsraum angeboten sowie der Zugang dazu ermöglicht werden soll.

## **2 Projektstand, fachlich-inhaltliche Erläuterung und Betriebskonzept**

### **2.1 Projektstand**

Nach Auswertung der Datenlage wurde seitens des Sozialreferates/Stadtjugendamt der Bedarf an einer neuen offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren benannt.

Durch diese Einrichtung soll einerseits der aus dem Neubaugebiet Henschelstraße entstandene Bedarf und andererseits eine durch den Bezirksausschuss des Stadtbezirktes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied benannte Versorgungslücke aufgegriffen werden.

Dem Sozialreferat wurde für den Neubau seitens der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH eine Realisierungsmöglichkeit im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 zur Anmietung voraussichtlich Ende 2022 angeboten.

Aufgrund der inzwischen fortgeschrittenen Überplanungen wird zur Standortsicherung eine verbindliche Aussage zur Projektgenehmigung benötigt.

Der vorgeschlagene Standort befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) angrenzend an ein Gebäude mit einer Kindertagesstätte.

Der benannte Standort wird vom Sozialreferat/Stadtjugendamt befürwortet.

Es gibt keine Standortalternative.

Mit dieser Beschlussvorlage soll dieser Standort für das Angebot der Offenen Kinder- und Jugendarbeit gesichert werden.

## **2.2 Fachlich-inhaltliche Erläuterung zum Angebot**

Die geplante offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren wird sich entsprechend der fortgeschrittenen Planungen im Allgemeinen Wohngebiet voraussichtlich angrenzend an eine Kindertagesstätte befinden.

Bei einer integrierten Realisierung ist auf ausreichend Lärmschutz und einen eigenen Eingang zu achten.

Geeignete Freiflächen für lärmintensive Aktivitäten sind in der näheren Umgebung zu berücksichtigen.

Für die Einrichtung wird eine Grundfläche (GF) von ca. 850 m<sup>2</sup> benötigt.

Zur Umsetzung des Betriebskonzepts, vgl. 2.3, sollten im Wesentlichen folgende Räume eingeplant werden:

- ein Cafébereich mit Terrasse
- ein Mehrzweckraum mit Musikanlage und mobiler Bühne
- eine Küche mit Durchreiche und ausreichend Platz für pädagogisches Kochen
- drei Gruppenräume für differenzierte Angebote, Medienpädagogik, Kreativität und Sport
- ein Disco- und Partyraum sowie Musikübungsraum
- zwei Büros für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Es ist auf ausreichende Sanitär-, Lager- und Vorratsräume zu achten.

## **2.3 Betriebskonzept**

Die Einrichtung soll ein offener Treffpunkt, Begegnungs- und Aktionsort für Kinder und Jugendliche von 12 bis 21 Jahren sein. Unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer, partizipatorischer, inklusiver und interkultureller Aspekte werden neben schulbezogenen Projekten auch Spiel-, Bewegungs-, Begegnungs- und Erlebnisräume geboten, die die Kinder und Jugendlichen bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Lebenssituation unterstützen und zur Entwicklung ihrer individuellen Persönlichkeit beitragen.

Angebotsschwerpunkte sind:

- Offener Treff (vielfältige Spiel- und strukturierte Angebote)
- Bedarfsorientierte Angebote (freizeitpädagogische Angebote)
- Zielgruppenspezifische Angebote (u. a. Mädchen- und Jungenarbeit)
- Beratung (niederschwelliges Beratungsangebot bei allen Problemlagen)
- Serviceleistungen (z. B. Raumvergaben)
- Interkulturelle Arbeit
- außerschulische Bildungsangebote
- kunst- und kulturpädagogische Projekte
- Sport- und Bewegungsangebote
- Leistungen im Sozialraum (Stadtteilbegehung)
- Nightball (Sportprogramm für Jugendliche an den Abenden)

Das Nutzerbedarfsprogramm wird vom Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Sozialreferat erarbeitet.

Die offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche soll durch einen freien Träger betrieben und von pädagogischen Fachkräften geführt werden. Dazu wird ein Trägersauswahlverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt wird.

## **3 Darstellung der voraussichtlichen Kosten (nachrichtlich)**

### **3.1 Investitionskosten Ersteinrichtungskosten (nachrichtlich)**

Zur Finanzierung der Ersteinrichtungskosten für die Räume der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche von 12 bis 21 Jahren werden einmalig Investitionsmittel in Höhe von voraussichtlich 180.000 Euro benötigt. Diese Berechnung beruht auf Erfahrungswerten bereits bestehender Einrichtungen in vergleichbarer Größe und Ausstattung. Zur Erstausrüstung gehören die gesamte Möblierung der Räume (inkl. Küche) und die Anschaffung technischer Geräte.

### **3.2 Kosten der Anmietung (nachrichtlich)**

Die Kosten für die Anmietung können durch die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH derzeit noch nicht reell benannt werden.

Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die Verhandlungen für die Anmietung mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH vorbereitend zu führen und für das Sozialreferat tätig zu werden.

Für die Bereitstellung der Räume fallen jährliche Kosten in Form eines Zuschusses für Miete und Nebenkosten an.

Die erforderlichen Miet- und Mietnebenkosten werden im Rahmen eines gesonderten Finanzierungsbeschlusses zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet.

### **3.3 Folgekosten für den Betrieb (nachrichtlich)**

Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe sind zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet.

Die Folgekosten für den Betrieb der Einrichtung werden dem Stadtrat in einem gesonderten Beschluss zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt.

Nach dem derzeitigen Stand betragen die Folgekosten dauerhaft voraussichtlich 310.000 Euro.

Mit dieser Zuschusssumme stellt der Träger u. a. das gesamte Personal.

Der Landeshauptstadt München entstehen somit keine personellen Folgekosten.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.1 und 1.2).

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat sich in seiner Sitzung am 20.11.2019 mit der Angelegenheit befasst und der Sitzungsvorlage einstimmig zugestimmt.

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das Kommunalreferat hat zur Beschlussvorlage Stellung genommen. Die Stellungnahme ist in Anlage 1 beigefügt.

Das Sozialreferat nimmt zu den Ausführungen im 2. Absatz wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München als Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat nach § 79 SGB VIII die Gesamtverantwortung einschließlich der Planungsverantwortung für die



Erfüllung der Aufgaben im Sozialgesetzbuch VIII – Kinder- und Jugendhilfe.

§ 3 Abs. 1 SGB VIII besagt, dass die Jugendhilfe gekennzeichnet ist durch die Vielfalt von Trägern. Nach § 3 Abs. 2 werden Träger der freien Jugendhilfe mit der Ausführung der Aufgaben vom Träger der öffentlichen Jugendhilfe betraut.

Aus Sicht des Sozialreferates/Stadtjugendamt ist es aus oben genannten Gründen Aufgabe des Kommunalreferates, das Stadtjugendamt bei Anmietungen fachlich zu unterstützen und die Anmietverhandlungen zu führen. Der Mietvertrag wird dann zwischen dem Träger und dem Vermieter abgeschlossen und die Miete wird dem Träger über den Zuschuss, der durch das Sozialreferat/Stadtjugendamt gewährt wird, ausgereicht. Weder der Träger noch die Fachsteuerung des Sozialreferates/Stadtjugendamt könnten die vom Vermieter vorgelegten Mietverträge auf Angemessenheit und Rechtskonformität prüfen. Die Fachexpertise für Immobilien, darunter auch Anmietverhandlungen, liegt aus Sicht des Sozialreferates/Stadtjugendamt beim Kommunalreferat. Das Kommunalreferat wird daher gebeten, die Anmietverhandlungen im Benehmen mit dem Sozialreferat/Stadtjugendamt bis zum Abschluss des Mietvertrages zu führen.

Die Änderungswünsche des Kommunalreferates im 3. Absatz der Stellungnahme wurden berücksichtigt

Die Stadtkämmerei erhebt gegen die Beschlussvorlage keine Einwände (Anlage 2). Die Anmerkung „Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass erst nachdem die Finanzierung gesichert ist, ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchgeführt werden und die Anmietung stattfinden kann.“ wird vom Sozialreferat/Stadtjugendamt berücksichtigt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Koller, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und -sprechern, der Kinderbeauftragten sowie dem Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Planung von Räumen im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2084 (Siedlungsgebiet rund um die Henschelstraße) für eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren wird zugestimmt.
2. Dem Flächenbedarf mit einer Grundfläche (GF) von ca. 850 m<sup>2</sup> und einer Freifläche von ca. 800 m<sup>2</sup> wird zugestimmt. Das Nutzerbedarfsprogramm wird durch das Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Sozialreferat erarbeitet.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die Verhandlungen für die Anmietung mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH vorbereitend zu führen. Der Mietvertrag soll zwischen der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und dem Träger der Einrichtung geschlossen werden.
4. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wird beauftragt, für die offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 12 bis 21 Jahren im Siedlungsgebiet rund um die Henschelstraße ein Finanzierungskonzept zu erarbeiten und dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorzulegen. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcen hierfür sind zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet.
5. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wird beauftragt, rechtzeitig vor Inbetriebnahme der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche von 12 bis 21 Jahren ein Trägersauswahlverfahren zur Trägervergabe durchzuführen und die Auswahl dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Kinder- und Jugendhilfeausschuss

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an die Stadtkämmerei, HAII-12**

**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 Direktorium, BAG-West**

**An den Behindertenbeirat**

**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher sowie die Kinderbeauftragte sowie die Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes (6-fach)**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/43**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/21**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/42 P**

**An das Kommunalreferat**

**An das Kommunalreferat KR-IM-KS**

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

**An das Sozialreferat, S-GL-F (2x)**

**An das Sozialreferat, S-II-L**

**An das Sozialreferat, S-II-LG/F**

**An das Sozialreferat, S-II-KJF/PV (2x)**

**An das Sozialreferat, S-II-KJF/JA**

z.K.

Am

I.A.