

**Einrichtung und Ausschreibung eines
Nachbarschaftstreffs
Wohnanlage „Karlinger-/Gubestraße“ der GWG
Städtische Wohnungsgesellschaft mbH in
Moosach
Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**

10. Stadtbezirk - Moosach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00723

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Standortwechsel Nachbarschaftstreff Karlingerstraße
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Weiterführung des Konzeptes „Quartierbezogene Bewohnerarbeit“
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Weiterführung der konzeptionellen Arbeit nach Umzug in neue Räumlichkeiten
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● NBT Karlingerstraße NEU
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Stadtbezirk 10 - Moosach● Karlingerstraße

**Einrichtung und Ausschreibung eines
Nachbarschaftstreffs
Wohnanlage „Karlinger-/Gubestraße“ der GWG
Städtische Wohnungsgesellschaft mbH in
Moosach
Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**

10. Stadtbezirk - Moosach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00723

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Seit Mitte 2019 hat die GWG München begonnen, den Alt-Wohnungsbestand im Umgriff der Karlingerstraße und Gubestraße abzutragen und in mehreren Bauabschnitten bis 2025 neu zu errichten.

Damit wird nach jetzigem Planungsstand auch der in der Karlingerstraße 30a gelegene Nachbarschaftstreff seine Räumlichkeiten verlieren. Der Umzug in andere Räumlichkeiten innerhalb des Quartiers und eine Sicherung der Erfolge der konzeptionellen Arbeit der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit ist ausnahmslos unterstützenswert.

1 Konzeptionelle Schwerpunkte und Herausforderungen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit

In Moosach gibt es im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche soziodemografische Herausforderungen. Hervorzuheben sind die hohe Arbeitslosigkeit, insbesondere bei den Jugendlichen, und der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund.

Von 2014 bis 2020 fallen zudem circa 200 Sozialwohnungen aus der Bindung und verschärfen damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Moosach zusätzlich.

Die am bisherigen Standort geleistete konzeptionelle Arbeit hat sich insbesondere seit 2018 durch die Vernetzung mit anderen Akteuren im Quartier (beispielhaft mit dem Pelkovenschlössl und dem Stadtteilladen Moosach) greifbar positiv entwickelt.

Diese neue Dynamik bei der Beteiligung der Bürger*innen an der Entwicklung ihrer Nachbarschaft, die sich auch in dem Kooperationsprojekt „Die Gubes“ zur Übergangsnutzung der leerstehenden ersten Abrissgebäude im Sanierungsbereich der GWG-Wohnanlage zeigt, bestätigt die wertvolle Arbeit des Nachbarschaftstreffs am aktuellen Standort in der Karlingerstraße 30a.

Die in mehreren Bauabschnitten fortschreitende Sanierung der GWG Wohnanlage führt voraussichtlich in 2023 zu einem Verlust des aktuellen Standorts des Nachbarschaftstreffs.

2 Lage und Umgriff des neuen Standortes Karlingerstraße

Die Einrichtung der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit in der Karlingerstraße 30 a befindet sich in der GWG-Siedlung mit dem Umgriff Gubestraße (nordwestlich), Baubergerstraße (nordöstlich), Karl-Lipp-Straße (südwestlich) und Hugo-Troendle-Straße (südöstlich). In den kommenden Jahren wird die Siedlung nach dem Abriss der Bestandsbauten in fünf Bauabschnitten neu errichtet. Nach derzeitigen Planungen der GWG sollen in dem Gebiet statt derzeit 437 Wohneinheiten (WE) dann 551 neue Wohneinheiten entstehen. Dabei werden ca. 69 % des gesamten neuen Wohnraums nach den Richtlinien der Einkommensorientierten Förderung (EOF) errichtet. Bereits im ersten Bauabschnitt ist von der Entstehung von 93 gänzlich nach EOF geförderten Wohneinheiten auszugehen. Ca. 57 % dieses Wohnraumes wird dabei auf die 3- bis 5-Zimmer Wohnungen entfallen, so dass bereits nach der Fertigstellung des ersten Neubauabschnittes mit gut 160 Erwachsenen und etwa 90 Minderjährigen Einwohner*innen zu rechnen ist.

Der oben genannte Siedlungsumgriff befindet sich in der Planungsregion 10_4, Westfriedhof – Moosacher Bahnhof – Kapuzinerhölzl des Sozialmonitorings der Landeshauptstadt München. Im Jahr 2018 wies hier der Indikator Soziale Herausforderungen eine hohe Ausprägung auf. Im Negativranking der insgesamt 114 Münchner Planungsregionen belegt die Planungsregion 10_4 den Platz 14 (die vorderen Rangplätze verweisen hier auf die höchste Ausprägung des Indikators Soziale Herausforderungen). Insbesondere die Variablen mit den Anteilwerten der Arbeitslosen nach SGB II (+ 49,5 %) und Empfänger*innen von Arbeitslosengeld II an der erwerbsfähigen Bevölkerung (+ 66,9 %), der von Bezirkssozialarbeit (BSA) betreuten Haushalte an allen Haushalten (+ 49,0 %) sowie der Kinderschutzfälle der BSA an allen Haushalten mit Kindern (+ 68,7 %) weisen hier eine signifikante Abweichung nach oben im Vergleich zum städtischen Durchschnitt auf. Ebenfalls lagen hier im Jahr 2018 die Werte der Variablen Sozial- und Belegrechtswohnungen pro 100 Haushalte und die Wohngeldempfänger-Haushalte an der Gesamtbevölkerung mit entsprechend + 242,9 % und + 104,3 % weitreichend oberhalb der städtischen Durchschnittswerte.

Aufgrund der Neubaumaßnahmen ist in der Siedlung an der Karlingerstraße die vorgenannt beschriebene deutliche Bevölkerungsmehrung zu erwarten. In Verknüpfung mit den durch die Abriss- und Neubaumaßnahmen zu erwartenden sozialen Umbrüche im Siedlungsgebiet ist die Sicherung des neuen Standortes bereits im ersten Neubauabschnitt von großer Bedeutung. Die Gewährleistung der Kontinuität der Arbeit einer im Viertel etablierten Einrichtung wirkt sich stabilisierend auf die Entwicklung des Siedlungsgebietes aus.

In der Begleitung der Sanierungsmaßnahmen wird intensiv seit einem längeren Zeitraum ein Nachfolgestandort für den Nachbarschaftstreff unter Beteiligung der Wohnungsbaugesellschaft und des Bezirksausschusses projektiert. Nach Erteilung eines Bauvorbescheides auch für das Flur-Stück Nr. 1503/53 konnte in einem zu errichtenden Solitärbau der Standort für den neuen Nachbarschaftstreff gesichert werden.

Das beschriebene Siedlungsgebiet der GWG München befindet sich in einem Untersuchungsgebiet der Stadtsanierung. Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen (VU) im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gemäß §§ 140, 141 BauGB im Stadtbezirk 10 Moosach durchzuführen. Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Nach Vorlage der Ergebnisse der VU erfolgt die förmliche Festlegung Moosachs als ein oder mehrere Sanierungsgebiete voraussichtlich im 1. Quartal 2021.

Das Untersuchungsgebiet Moosach umfasst 275 Hektar und wird im Westen durch die S-Bahngleise, im Norden durch die Pelkovenstraße, Bingener Straße und Triebstraße, im Osten durch die Ehrenbreitsteinerstraße, die Hanauer Straße, den Georg-Brauchle-Ring und den Westfriedhof und im Süden durch den Westfriedhof und die Allacher Straße begrenzt. Hier leben 24.000 Einwohner*innen (Stand: 2017). Um bei der Entwicklung der Wohnsiedlungen eine hohe gestalterische Qualität sowie den Einsatz von Städtebauförderungs Mitteln zu sichern, beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Einbindung der GWG und der Stadtparkasse München für den Bereich der Wohnsiedlungen einen städtebaulich-freiraumplanerischen Planungswettbewerb auszuloben und durchzuführen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14654, Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019). Die Planung für den neuen Standort des Nachbarschaftstreffs wird bei der Aufgabenbeschreibung des Wettbewerbsverfahrens berücksichtigt.

3 Raum- und Freiflächenbedarf

Unter Berücksichtigung des im Vorbescheid zum Bauantrag ausgesprochenen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kann mit einer Nettoraumfläche von ca. 100 m² für die Einrichtung der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit gerechnet werden. Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs muss gemeinsam mit dem Bauträger GWG München ein Maximum an flexiblen Raumvariationsmöglichkeiten erarbeitet werden.

Aufgrund der weiter vorläufig definierten Baulinien ist die Inanspruchnahme von Freiflächen nur eingeschränkt möglich; diese werden sich ausnahmslos entlang der zur Karlingerstraße hinweisenden Gebäudeseite entwickeln können. Damit ist auch eine weitgehende Vermeidung von Emissionen gegenüber der weiteren umgebenden Wohnbebauung erreicht und gesichert.

Bei der Erstellung des Baukörpers wird in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft auf die Einhaltung und Realisierung der Qualitätsvorgaben der DIN 18040 geachtet.

4 Darstellung der jährlichen Folgekosten

Die mit der Inbetriebnahme der Einrichtung jährlich entstehenden personellen und sächlichen Aufwendungen werden dem Stadtrat der Landeshauptstadt München in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Nach heutigem Kenntnisstand wird dies voraussichtlich in 2023 erfolgen.

Für den bestehenden Standort des Nachbarschaftstreffs in der Karlingerstraße 30a werden in 2020 jährlich Zuwendungen in Höhe von insgesamt 64.412 € (davon Personalkosten in Höhe von 42.079 € und Sachkosten in Höhe von 22.333 €) ausgereicht.

Prognostizierend wird von einem Zuwendungsbedarf in 2023 wie nachfolgend beschrieben in Höhe von insgesamt 76.595 €/anno bei dem vorgesehenen Standortwechsel und Neubezug ausgegangen.

Der jährlich entstehende Zuschussbedarf gliedert sich somit wie dargestellt (Grobschätzung auf Grund von Erfahrungswerten):

- Personalkosten für 0,5 Vollzeitäquivalent (VZÄ) (Stand: Januar 2020, sozialversicherungspflichtiges Personal, Raummanagement; Honorare und Aufwandsentschädigungen, ohne Effekte tariflicher Entscheidungen): ca. 48.350 € pro Jahr
- Sachkosten (abhängig von Miet- und Mietnebenkosten): ca. 21.600 € pro Jahr
- Zentrale Verwaltungskosten: ca. 6.645 € pro Jahr
- Kosten für Ersteinrichtung (investiv): ca. 70.000 € einmalig

Damit wird sich der konsumtive Finanzierungsaufwand ggü. dem aktuellen Zuwendungsumfang um ca. **12.140 €/anno** erhöhen. Dies ist insbesondere durch höhere Mietkosten und tarifliche Effekte beim Personalaufwand bedingt.

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

Für IT-technische Maßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen für Planung und Ausführung erforderlich, es besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang.

Es entstehen somit auch keine sächlichen Folgekosten.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 20.07.2020 mit der Angelegenheit befasst und ihr zugestimmt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Behindertenbeirat und dem Behindertenbeauftragten abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Behindertenbeirat, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen des Stadtbezirkes 10, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit und der Stelle für Beteiligung und Inklusion von Menschen mit Behinderung ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der weiteren Planung des beschriebenen Nachbarschaftstreffs 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 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

Verena Dietl
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 Direktorium, BAG Nord (3-fach)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Behindertenbeirat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An die Stelle für Beteiligung und Inklusion von Menschen mit Behinderung

An das Sozialreferat, S-GL-F/H-PV

z.K.

Am

I.A.