

**Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im
Werksviertel
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061**

14. Stadtbezirk – Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02021

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 11.02.2021 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Werksviertel
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Grundsatzbeschluss
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur weiteren Planung der Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Werksviertel
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Nachbarschaftstreff Werksviertel● Quartierbezogene Bewohnerarbeit● Aktivierung, Bürgerschaftliches Engagement● Angebote im Sozialraum
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 14. Stadtbezirk – Berg am Laim● Werksviertel

**Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im
Werksviertel
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061**

14. Stadtbezirk – Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02021

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 11.02.2021 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

In der Nähe des Ostbahnhofs entsteht das neue urbane Viertel der Landeshauptstadt München: das Werksviertel. Das Viertel wird sowohl in der Architektur als auch in der Nutzung einen (interessanten) Mischcharakter haben: alte Industriehallen und Neubauten, Wohnungen, Büros, Hotels, Sporteinrichtungen und ein Konzertsaal stehen direkt nebeneinander und sind fußläufig erreichbar. Hier entstehen ca. 1.150 Wohnungen, davon 340 im geförderten Wohnungsbau, und ca. 7.000 neue Arbeitsplätze.

Das Viertel gehört zur Planungsregion 14_1 in Berg am Laim, das seit Jahren sehr hohe soziale Herausforderungen aufweist. Aufgrund der neu entstehenden geförderten Wohnungen und des Mischcharakters des Viertels sind weitere soziale Herausforderungen zu erwarten, die durch die bereits vorhandenen Einrichtungen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit in Berg am Laim nicht abgedeckt werden können. Daher empfiehlt das Sozialreferat die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs mit einer Nutzfläche von 200 m², um die neuen Bewohner*innen zu aktivieren, Bedarfe im Quartier niederschwellig zu ermitteln und aufzugreifen sowie die Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft zu unterstützen.

Mit der Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs werden personelle und sachliche Aufwendungen voraussichtlich i. H. v. 118.832 € dauerhaft und 40.000 € für die Ersteinrichtung entstehen. Die genaue Zuwendungshöhe wird dem Stadtrat der Landeshauptstadt München in einer gesonderten Beschlussvorlage im Rahmen des gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens vorgelegt.

1 Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Werksviertel

1.1 Lage und Umgriff

Das Werksviertel liegt am Ostbahnhof in Berg am Laim zwischen Frieden-, Mühldorf-, Ampfing-, Anzinger, Aschheimer und Rosenheimer Straße (Anlage 1).

Das Viertel ist 2,5 km vom Marienplatz entfernt und aufgrund der Nähe zum Ostbahnhof sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Auf dem früheren Gelände von Pfanni, Zündapp, Konen und Optimol mit insgesamt 39,5 Hektar Fläche entsteht ein urbanes Stadtquartier mit ca. 1.150 Wohnungen (davon 340 im geförderten Wohnungsbau) und ca. 7.000 neuen Arbeitsplätzen.

Architektonisch erhält das Werksviertel seinen unverwechselbaren Charakter durch eine Mischung von alten Industriehallen und Neubauten. Auch die Nutzung der Gebäude und des öffentlichen Raums im Viertel sorgen für Urbanität und Kleinräumigkeit. Wohnraum, Büros, ein Konzertsaal, Hotel- und Gastronomieangebote, Nahversorgung, Einzelhandel, Grundschule, Sportangebote sowie soziale Infrastruktur und ein öffentlicher Park als „grüne Oase“ nebeneinander werten das Werksviertel auf und bieten Möglichkeiten für vielfältige Synergien.

1.2 Beschreibung der sozialen Struktur¹

Das Werksviertel liegt in der Planungsregion 14_1 mit den Stadtbezirksvierteln 14.11 und 14.12. Zwar bilden die Monitoringzahlen die soziale Struktur des zukünftigen Viertels (Stadtbezirksviertel 14.11) nicht ab, dennoch ist aufgrund der Errichtung von weiteren 340 geförderten Wohnungen mit sozialen Herausforderungen zu rechnen. Aus diesem Grund ist die Betrachtung des angrenzenden Stadtbezirksviertels 14.12 sowie der gesamten Planungsregion 14_1 notwendig.

Das Stadtbezirksviertel 14.12 gehört zum Gebiet der sozialen Stadt und ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Hier sind die sozialen Herausforderungen seit Jahren sehr hoch. Um dem Rechnung zu tragen, wurden unter anderem die Nachbarschaftstreffs in der Westerhamer Straße und Gotteszeller Straße eingerichtet. Diese beiden Einrichtungen sind zwar nur ca. 1 km vom Werksviertel entfernt, haben jedoch nicht die Kapazitäten, die im angrenzenden Neubaugebiet entstehenden Bedarfe vollständig abzudecken.

In der Planungsregion 14_1 ist der Anteil der von der Bezirkssozialarbeit (BSA) betreuten Haushalte an allen Haushalten doppelt so hoch als der gesamtstädtische

1 Sozialreferat, -Sozialplanung: Monitoring 2019

Wert. Der Anteil der Empfänger*innen von Arbeitslosengeld II an der erwerbsfähigen Bevölkerung ist mit 10,2 % mehr als doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Vergleich (4,5 %).

Auch der Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte an allen Haushalten mit Kindern liegt in der Planungsregion 14_1 um 35,1 % über dem städtischen Durchschnitt. Dies korreliert mit den weit über dem städtischen Wert (Differenz zwischen 100 - 115 %) liegenden Anteilen des Bezugs von Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz (UVG) an allen Minderjährigen-, Arbeitslosengeld II an der 15 - 25-jährigen Bevölkerung und von Sozialgeld an der unter 15-jährigen Bevölkerung.

Zudem ist der Anteil der Menschen über 64 Jahren, die Grundsicherung im Alter erhalten, sehr hoch. Er liegt 109,5 % über dem städtischen Wert.

Daher kann festgestellt werden, dass in der Planungsregion 14_1 im Vergleich zum städtischen Durchschnitt doppelt so viele Familien mit Kindern sowie Menschen im Rentenalter von Armut betroffen sind.

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 Migrant*innen dar.

Im Rahmen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit werden die Münchner Nachbarschaftstreffs von der Landeshauptstadt München 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 Quartiersbewohner*innen. Durch die Aktivierung werden die Anwohner*innen 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. 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 Anwohner*innen 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. Regionale Netzwerke für Soziale Arbeit in München (REGSAM) und Sozialbürgerhaus], mit der Stadtverwaltung sowie mit den weiteren relevanten Akteur*innen im Quartier. Er stellt damit ein Bindeglied zwischen allen Beteiligten dar.

Weitere soziale und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe eröffnen zahlreiche Ansatzpunkte für Zusammenarbeit sowie für vielfältige synergetische Effekte.

1.4 Raum- und Flächenbedarf

Der Nachbarschaftstreff ist mit ca. 200 m² Nutzfläche vorgesehen. Dies beinhaltet einen größeren teilbaren Gruppenraum mit integrierter Küche mit ca. 70 m², der für Veranstaltungen genutzt werden kann, einen Vorrats- und Lagerraum mit ca. 15 m², einen weiteren kleineren Gruppenraum mit ca. 30 m², einen Musikübungsraum mit ca. 40 m², ein Büro mit ca. 25 m² und barrierefreie, behindertengerechte sanitäre Anlagen mit insgesamt ca. 12 m² sowie eine separate Putzkammer mit ca. 8 m² (siehe Raumprogramm, Anlage 2).

Die Umsetzung ist im Rahmen der Wohnbebauung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG München mbH (GWG) geplant. Die entsprechende In-House-Vergabe an die GWG soll in diesem Jahr erfolgen.

2 Ausblick über zusätzliche jährliche Folgekosten und Trägerschaft

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 0,5 VZÄ in TVöD SuE 12/4	35.865 €
Raummanagement: ca. 10.560 €, Honorare und Aufwandsentschädigungen: ca. 8.000 €	18,560 €
Personalnebenkosten	750 €
Miete inkl. Nebenkosten	37,500 €
Reinigung	5.000 €
Verwaltungs- und Maßnahmekosten	10,500 €

Anschaffungs- und sonstige Sachkosten	4,000 €
Zentrale Verwaltungskosten	10,657 €
Gesamtkosten	122,832 €
Eigenmittel und Einnahmen	4,000 €
Voraussichtliche jährliche Zuwendungshöhe	118,832 €
Kosten für Ersteinrichtung (investiv)	40,000 €

Der Ansatz für die Sachkosten (inkl. Raumkosten) beruht auf Erfahrungswerten. Eigenmittel des Trägers und Einnahmen werden mit den Kosten verrechnet. Der Träger hat Eigenmittel in angemessener Höhe einzubringen. Für die Berechnung der Folgekosten wurden Eigenmittel i. H. v. 1.000 € berücksichtigt. Einnahmen können durch die Überlassung der Räume an Privatpersonen bzw. für Kurse erfahrungsgemäß i. H. v. 3.000 € erwirtschaftet werden.

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 14. 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.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und

Bauordnung und dem Behindertenbeirat abgestimmt.

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei zugeleitet. Die Stadtkämmerei erhebt gegen die Beschlussvorlage grundsätzlich keine Einwände, weist jedoch darauf hin, dass „alleine durch die zu beschließende Grundsatzentscheidung die Finanzierung noch nicht gesichert ist. Dennoch stellt dies eine Vorfestlegung dar, die zu einer finanziellen Belastung künftiger Haushalte führen wird. Aus Sicht der Stadtkämmerei kann der dann geltend gemachte Finanzbedarf nur durch Kompensation an anderer Stelle gedeckt werden. Des Weiteren gilt es die Angemessenheit der von dem Träger einzubringenden Eigenmittel zu prüfen und hierzu konkrete Festlegungen zu treffen.“ Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist in Anlage 4 beigefügt.

Das Sozialreferat nimmt zu den o. g. Ausführungen der Stadtkämmerei folgendermaßen Stellung: In Anbetracht der o. g. fachlichen Gründe wird die Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Behindertenbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Sozialreferat/Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-BRK, dem Vorsitzenden sowie den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der weiteren Planung des Nachbarschaftstreffs im Werksviertel wird auch unter Berücksichtigung der voraussichtlich anfallenden Kosten im dargestellten Umfang zugestimmt.
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 sowie über die Durchführung des Trägerschaftsauswahlverfahrens entschieden wird.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

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 den Behindertenbeirat

An den Migrationsbeirat

An das Sozialreferat, S-GL-SP

An das Sozialreferat, S-I-BI

An das Sozialreferat, S-II-KJF/JA

An das Direktorium, BAG Ost (3-fach)

z.K.

Am

I.A.