

**Errichtung eines Nachbarschaftstreffs  
im „Campus Süd“  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 d**

19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-  
Forstenried-Fürstenried-Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03239**

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 22.07.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Errichtung eines Nachbarschaftstreffs im Neubaugebiet Campus Süd</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Grundsatzbeschluss</li><li>● Teileigentumserwerb durch das Kommunalreferat</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zur weiteren Planung der Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im „Campus Süd“</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Nachbarschaftstreff „Campus Süd“</li><li>● Quartierbezogene Bewohnerarbeit</li><li>● Angebote im Sozialraum</li><li>● Aktivierung Bürgerschaftliches Engagement</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln</li></ul>

**Errichtung eines Nachbarschaftstreffs  
im „Campus Süd“  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d**

19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-  
Forstenried-Fürstenried-Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03239**

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 22.07.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Im Stadtteil Obersendling auf dem ehemaligen Siemens Betriebsstandort an der Baierbrunner Str. wird ein neues Wohnquartier „Campus Süd“ im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d realisiert. Insgesamt sind rund 1.371 Wohneinheiten vorgesehen, davon werden ca. 30 Prozent im geförderten Wohnungsbau realisiert.

Auf Grund des hohen Anteils an geförderten Wohnungen werden erfahrungsgemäß größere soziale Herausforderungen entstehen. Da ein komplett neues Quartier entsteht, müssen nachbarschaftliche Strukturen erst entstehen. Zudem sind keine Einrichtungen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit im näheren räumlichen Umgriff vorhanden, die die Aktivierung der Menschen vor Ort übernehmen könnten.

Daher empfiehlt das Sozialreferat die Einrichtung und den Erwerb eines Nachbarschaftstreffs im Teileigentum mit einer Nutzfläche von 200 m<sup>2</sup> (Geschossfläche ca. 260 qm), um die Bedarfe im Viertel möglichst niederschwellig zu eruieren und die Entstehung einer funktionierenden, stabilen Nachbarschaft zu unterstützen und den sozialen Herausforderungen integrierend zu begegnen.

Mit Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs fallen Personal- und Sachkosten in Höhe von 87.867 € dauerhaft und 50.000 € einmalig für die Ersteinrichtung an.

## **1 Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Campus Süd**

### **1.1 Lage und Umgriff**

Das neue Quartier Campus Süd befindet sich in Obersendling, an der Grenze zu Solln, und wird von der Baierbrunner Str., Hofmannstraße und Siemensallee begrenzt (siehe Anlage 1).

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Campus Süd mit der S-Bahn Linie 7 (Haltestelle Siemenswerke) und der neu trassierten Buslinie 136 erschlossen. Die nähere Umgebung zeichnet sich im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch kleine Waldbestände aus (Siemenswäldchen). Das sich anschließende Sportgelände wurde durch die Landeshauptstadt München erworben und soll den Bewohner\*innen des neuen Quartiers zur Freizeitgestaltung zugänglich gemacht werden.

Neben den geplanten Wohnungen sollen gewerbliche Flächen zur Nahversorgung (Einzelhandel, Arztpraxen und Gastronomie) entstehen.

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

Der Campus Süd liegt in der Planungsregion 19\_2 im Bezirksteil Obersendling. Anhand der aktuellen Daten des sozialen Monitorings der Sozialplanung im Sozialreferat können noch keine verbindlichen Aussagen über die zu erwartenden sozialen Herausforderungen im künftigen Viertel getroffen werden. Somit ist es angezeigt, den näheren Umgriff von Obersendling als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. In Obersendling werden im Vergleich zu den städtischen Durchschnittswerten aus dem Jahre 2019 deutlich höhere soziale Herausforderungen festgestellt. Hierfür unterstreichen insbesondere folgende Zahlen die Notwendigkeit eines Nachbarschaftstreffs:

In Obersendling liegt die Zahl der aktuell von der Bezirkssozialarbeit betreuten Haushalte mit 25 Prozent deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Besonders auffallend sind hier die Zahlen im Bereich des Kinder- und Jugendschutzes, die fast um 52 Prozent höher taxiert sind. Der Anteil von Bürger\*innen mit Migrationshintergrund liegt mit 28 Prozent ebenfalls klar über dem städtischen Durchschnittswert. Auf Grund des großen Bauumfanges mit dem hohen Zuwachs an neuen Bewohner\*innen und dem Anteil geförderter Wohnungen im Campus Süd ist zu erwarten, dass die sozialen Herausforderungen bestehen bleiben oder noch zunehmen.

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

Aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungsanstiegs entstehen stark verdichtete Quartiere in der Landeshauptstadt München. 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 oder diese selbst zu entwickeln. 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.

### **1.4 Raum- und Flächenbedarf**

Für den Nachbarschaftstreff sind ca. 200 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 Vorrats- und Lagerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>, einen weiteren kleineren Gruppenraum mit ca. 30 m<sup>2</sup>, ein Büro mit ca. 25 m<sup>2</sup> und barrierefreie, behindertengerechte sanitäre Anlagen mit insgesamt ca. 32 m<sup>2</sup> sowie eine separate Putzkammer mit ca. 8 m<sup>2</sup>. Sinnvoll sind eine weitere Küche mit 15 qm sowie ein Lagerraum mit 10 qm (siehe Nutzerbedarfsprogramm, Anlage 2).

### **1.5 Teileigentumserwerb**

Da sich die vorgesehene Grundstücksfläche in privater Hand befinden, ist geplant, vorbehaltlich einer entsprechenden positiven Beschlussfassung des Stadtrates im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche zu beschließen und diese dann durch die Landeshauptstadt München erwerben zu lassen (Teileigentumserwerb).

Hierfür erfolgt ein gesonderter Beschluss des Kommunalreferates, der im Kommunalausschuss am 08.07.2021 und nachfolgend in der Vollversammlung am 28.07.2021 zur Behandlung vorgelegt werden soll.

Mit einem derartigen Teileigentumserwerb können diese Gemeinbedarfsflächen langfristig für die soziale Nutzung gesichert werden. Das Kommunalreferat wird in diesem Fall mit dem Erwerb und der Verwaltung der entsprechenden Flächen im Rahmen des Münchner Facility Managements (MFM) beauftragt.

### **1.6 Vorläuferprojekt**

Die Räume des Nachbarschaftstreffs sind an zentraler Stelle im Bauabschnitt W2 im Erdgeschoss barrierefrei inklusiv vorgesehen. Die aktuellen Planungen und die zeitliche Reihenfolge der Bauabschnitte führen dazu, dass eine Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs erst nach Bezug der ersten Wohnungen möglich ist. Um die Bewohner\*innen schon nach dem Einzug unmittelbar unterstützen zu können, wird ein Vorläuferprojekt in Interimsräumlichkeiten im ersten Bauabschnitt installiert, falls sich geeignete Möglichkeiten ergeben. Hierfür sind auch kleinere Flächen für eine Zwischennutzung denkbar, z. B. in den Gemeinschaftsräumen, die im Rahmen der EOF-Wohnungsbebauung zu errichten sind. Vorläuferprojekte haben sich in der Praxis bereits bewährt.

## **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 zur Entscheidung vorgelegt.

Die jährlichen Folgekosten nach Eröffnung des Nachbarschaftstreffs werden sich in folgendem Rahmen bewegen:

Personalkosten 0,5 VZÄ TVöD 9/4b	36,310 €
Raummanagement, Honorare und Aufwandsentschädigungen	19,000 €
Personalnebenkosten	1,500 €
Betriebskosten (umlagefähig)	6,500 €
Reinigung	7,500 €
Verwaltungs- und Maßnahmenkosten	10,000 €
Anschaffungs- und sonstige Sachkosten	4,000 €
Zentrale Verwaltungskosten (9,5 % der Gesamtkosten)	8,057 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>92,867 €</b>
Eigenmittel und Einnahmen	5,000 €
<b>Voraussichtlicher jährlicher Zuschuss</b>	<b>87,867 €</b>
<b>Kosten für Ersteinrichtung (investiv)</b>	<b>50,000 €</b>

Der Ansatz für die Sachkosten 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 in Höhe von 3.000 € 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.

## 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 19. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 4 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die vorgeschlagene Nutzfläche von 400 m<sup>2</sup> ist grundsätzlich begrüßenswert und würde weitere konzeptionelle Spielräume eröffnen. Eine Realisierung in dieser Größenordnung bedarf jedoch auch immer einer inhaltlichen Abwägung und der Berücksichtigung bestehender Vorgaben.

Es ist zwischen den Interessen und Bedarfen der Anwohner\*innen, haushaltsrechtlicher Rahmenbedingungen und der grundsätzlichen Ausstattung von Nachbarschaftstreffs mit sächlichen und personellen Ressourcen abzuwägen. Hinzu kommen auch planungs- und baurechtliche Vorgaben und Möglichkeiten.

Das Sozialreferat beabsichtigt deshalb, die eingeleiteten Planungen und die Realisierung des Vorhabens im dargelegten Umfang unverändert zu verfolgen.

Der Wunsch des Bezirksausschusses nach einer ergänzenden Realisierung eines „Bilok“ ist angesichts der Größe des neu entstehenden Quartiers nachvollziehbar, entzieht sich aber der Entscheidungskompetenz des Sozialreferates.

Das Sozialreferat wird jedoch den Kontakt zum Referat für Bildung und Sport herstellen und eine kooperative Mitnutzung des Nachbarschaftstreffs anbieten.

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

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

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 5 beigelegt.

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die vorliegende Sitzungsvorlage hat zum Ziel, die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs als Einrichtung der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit am Standort Campus Süd grundsätzlich zu sichern. Daher bittet das Sozialreferat mit dieser Vorlage um die grundsätzliche Zustimmung, die daraus zukünftig entstehenden Verbindlichkeiten im investiven und konsumtiven Bereich anzuerkennen.

Mit dem Grundsatzbeschluss werden die weitere Beplanung der Flächen und die bauliche Umsetzung festgelegt. Ohne diese Festlegung müssen die Flächen mit anderen Nutzungen überplant werden (Wohnungen, Gewerbe), da sich die Grundstücksflächen nicht in städtischem Eigentum befinden.

Eine Nichtbeplanung bzw. ein Leerstand ist nicht möglich. Ebenso besteht nur eine geringe Chance, zu einem späterem Zeitpunkt einen Ersatzstandort für die Einrichtung erschließen zu können.

Das Sozialreferat beabsichtigt, an seinen Planungen festzuhalten, da aus den Erfahrungswerten der beiden letzten Jahrzehnte Nachbarschaftstreffe dazu beitragen, dass die Entwicklung eines neu entstehenden Quartiers positive Impulse erfährt, Orientierung für die Bewohner\*innen gegeben wird, Gemeinschaft entsteht und damit die Entwicklung eines lebenswerten Quartiers sichtbar unterstützt wird.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Behindertenbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Vorsitzenden sowie den Fraktions-sprecher\*innen des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der weiteren Planung des Nachbarschaftstreffe im Campus Süd wird unter Berücksichtigung der voraussichtlich anfallenden Kosten im dargestellten Umfang und im Hinblick auf den Teileigentumserwerb der benötigten Flächen zugestimmt.
2. Dem Raumprogramm und Nutzerbedarfsprogramm für den Nachbarschaftstreffe Campus Süd wird zugestimmt (Anlagen 2 und 3).
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, die benötigten Flächen für den Nachbarschaftstreffe am Campus Süd in Teileigentum zu erwerben und zu verwalten.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu einem späteren Planungszeitpunkt einen erneuten Beschluss herbeizuführen, mit dem über die Bereitstellung der benötigten Finanzmittel für den Betrieb des Nachbarschaftstreffe im Rahmen des stadtweit gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens sowie über die Durchführung des Trägerschaftsauswahlverfahrens entschieden wird.
5. 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 das Kommunalreferat**

**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 den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 (1-fach)**

z.K.

Am

I.A.