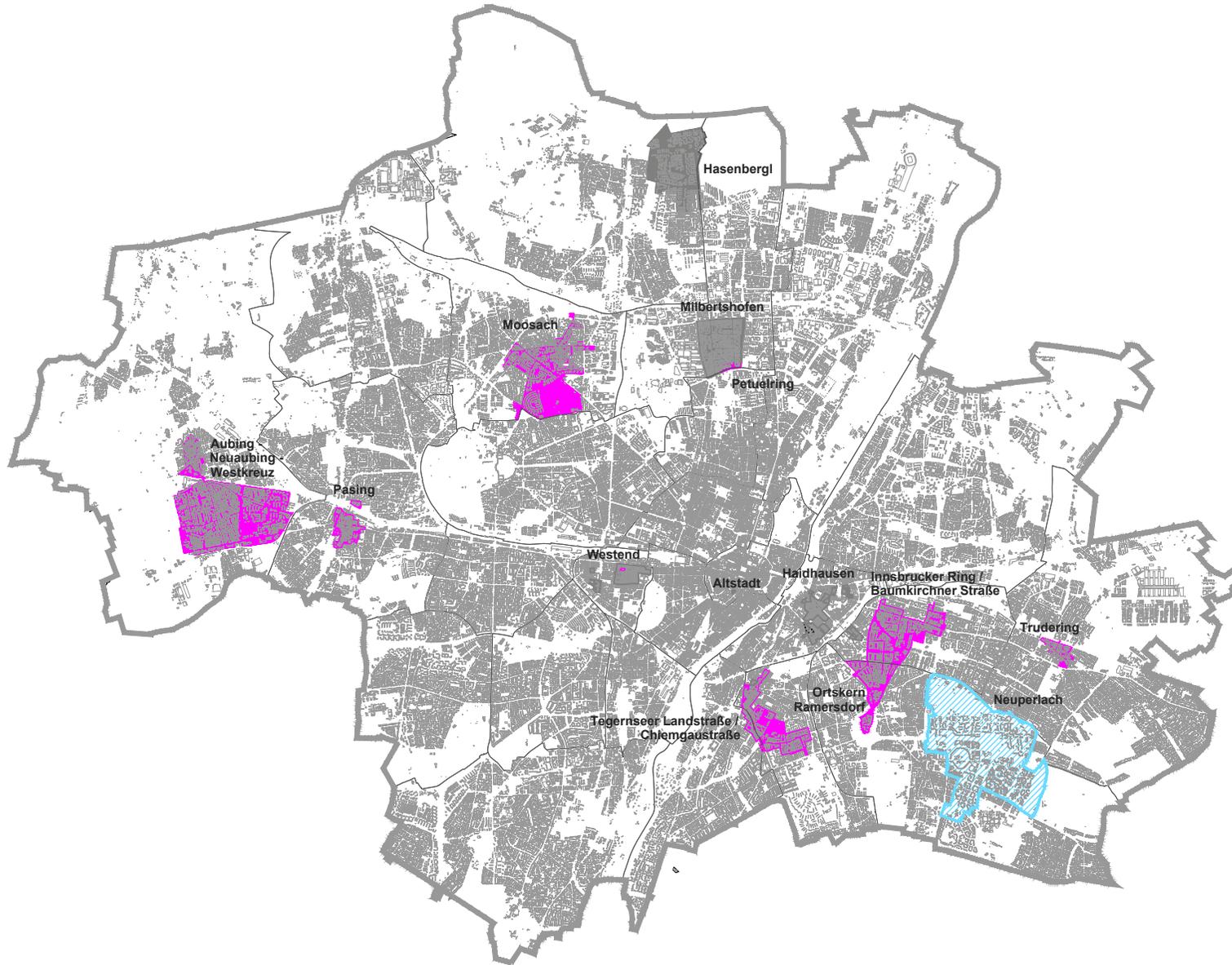


# Lageplan Stadtsanierung

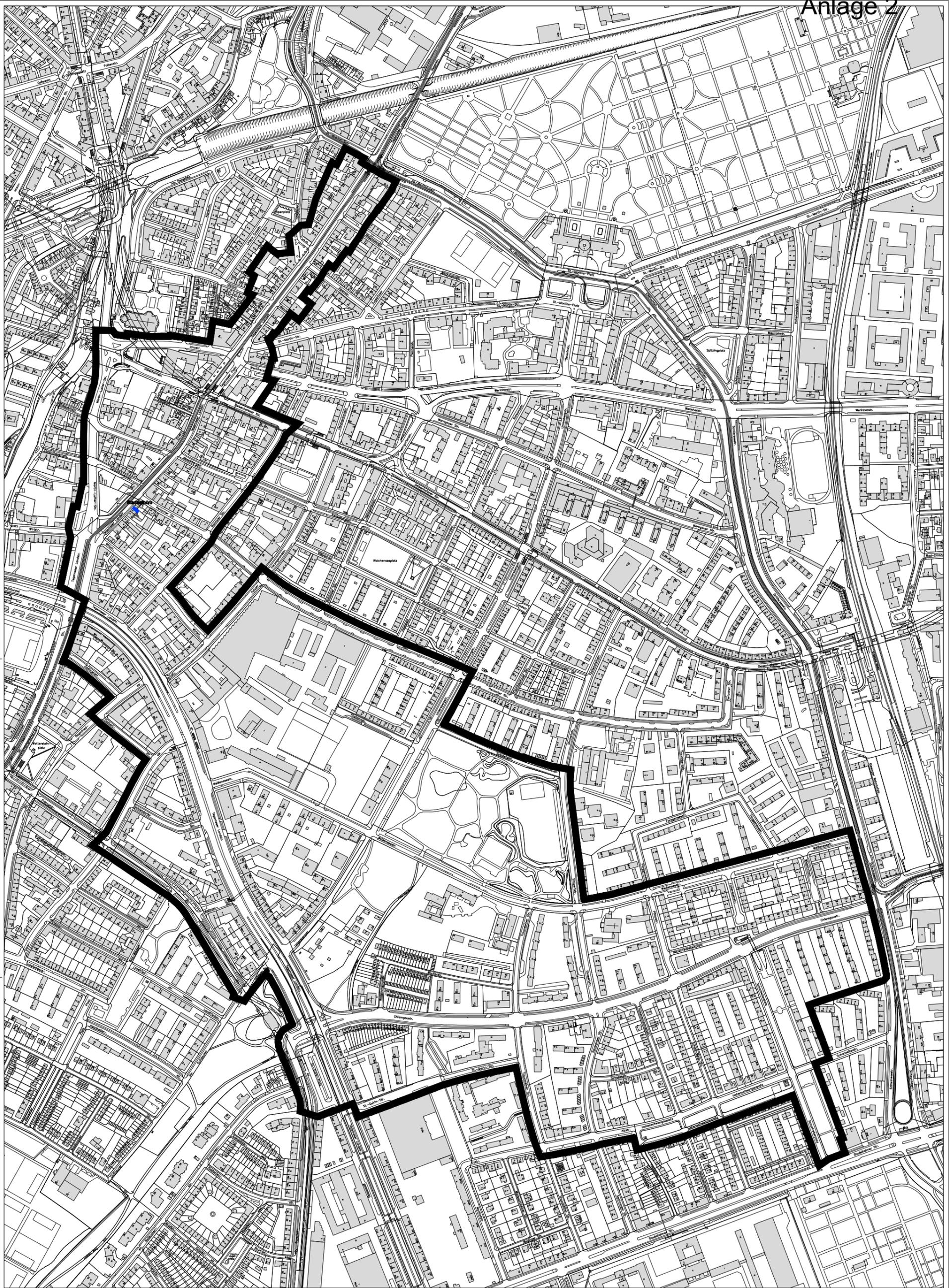
-  abgeschlossene Sanierungsgebiete
-  laufende Sanierungsgebiete
-  Untersuchungsgebiete



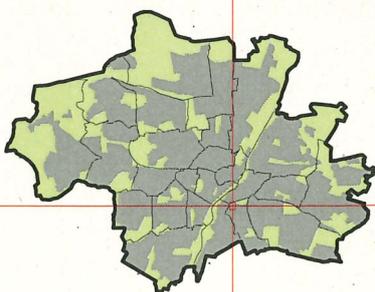
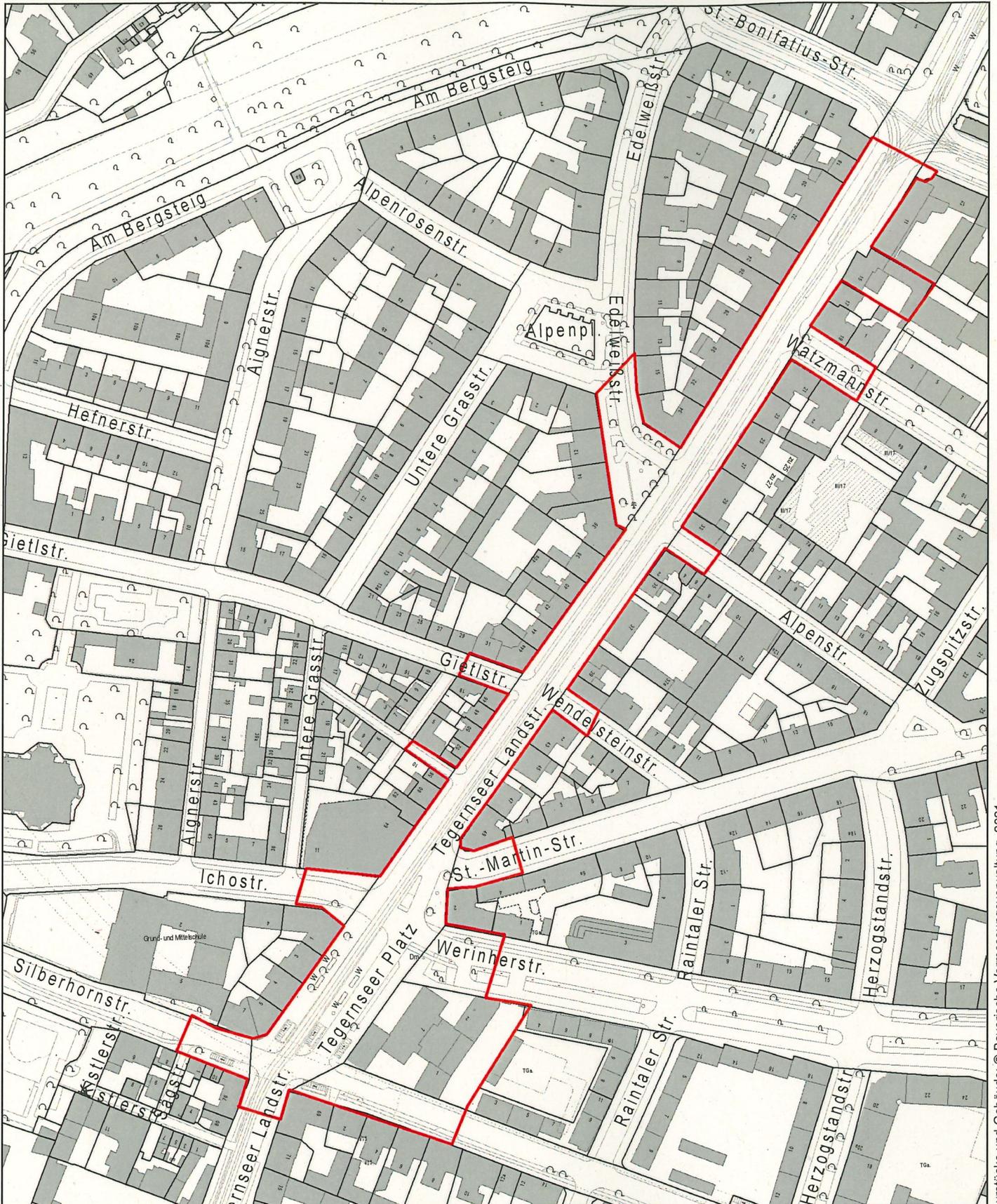
— Stadtbezirksgrenzen



Anlage 1



**Sanierungsgebiet  
Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße**



**Datenauszug**

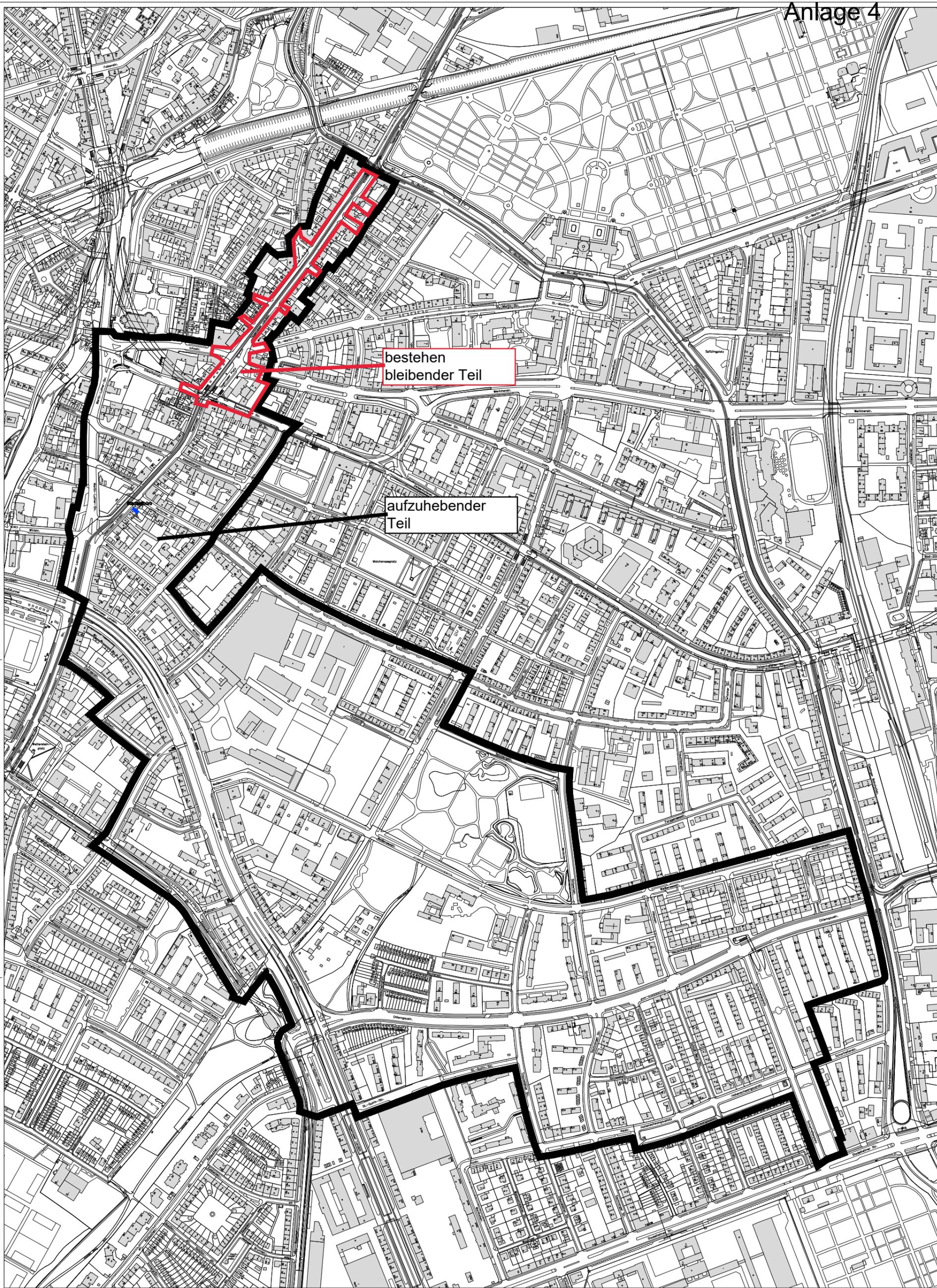
Erstellt für Maßstab 1:2 500  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt  
München  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Ersteller [Redacted]  
Erstellungsdatum 16.04.2021





Sanierungsgebiet  
Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße

**Entwurf vom 05.10.2021**

**Anlage 5**

Satzung zur Teilaufhebung der Satzung der Landeshauptstadt München über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt auf Grund § 162 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1-3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) folgende Satzung:

### **§ 1 Teilaufhebung**

(1) Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ vom 26.10.2005 (MüABl. S. 465) wird - mit Ausnahme des Bereiches des Tegernseer Platzes (einschließlich des Grundstücks FINr. 15806/25, Sektion 8) sowie der Straßenfläche Tegernseer Landstraße (einschließlich des Grundstücks FINr. 15725/19, Sektion 8) bis zum nördlichen Ende des bisherigen Sanierungsgebietes - aufgehoben.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der in Absatz 1 genannten Ausnahme ist in dem Umgriffsplan der Anlage dieser Satzung dargestellt, der mit Bekanntmachung dieser Satzung mit dem Namen „Tegernseer Landstraße“ als Sanierungsgebiet fortgeführt wird.

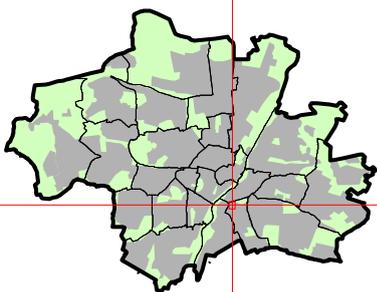
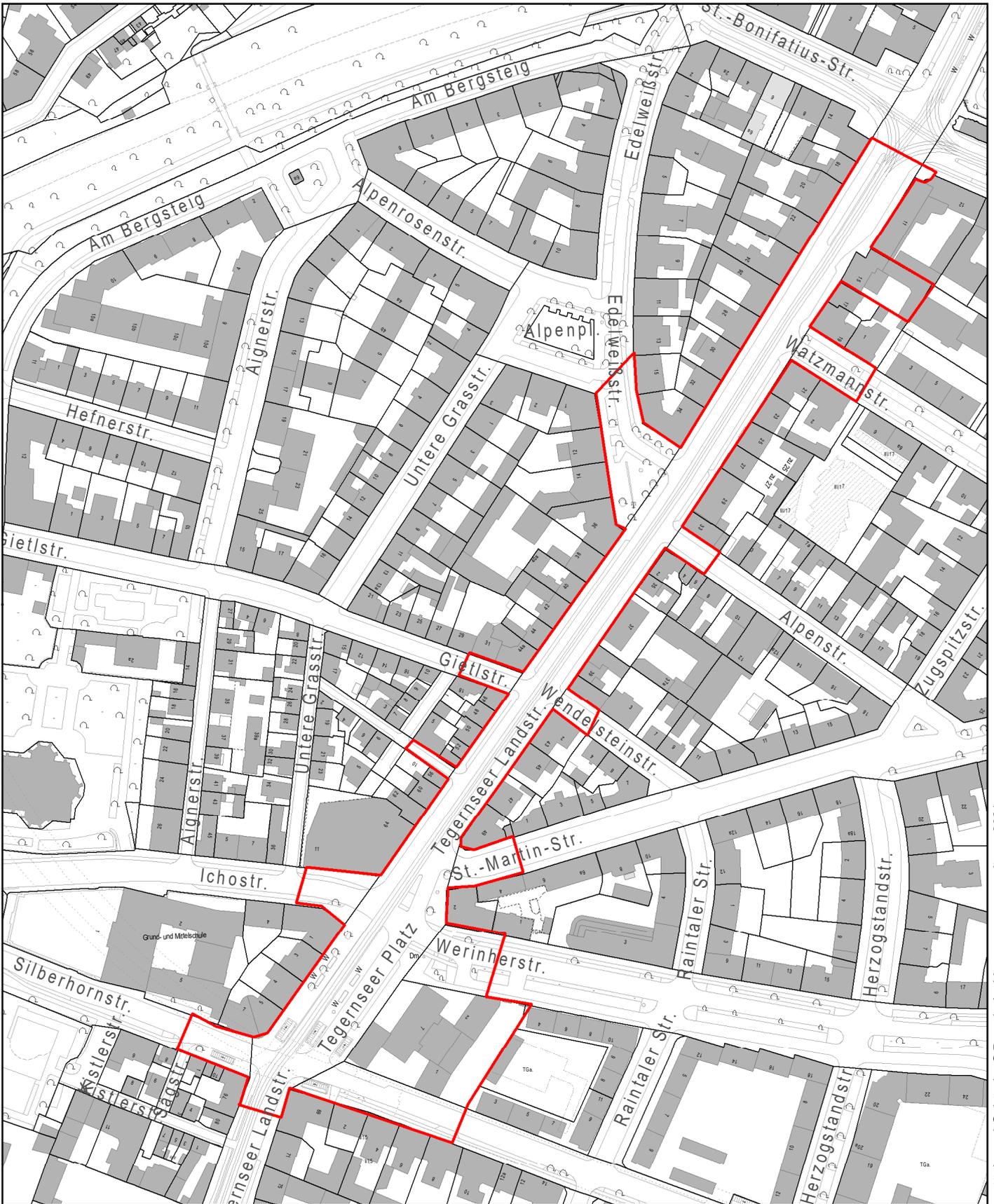
(3) Die in Absatz 2 genannte Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Inkrafttreten**

Die Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage:

Anlage zur Satzung zum verbleibenden Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße“.



**Datenauszug** Sanierungsgebiet "Tegnenseer Landstraße"

Erstellt für Maßstab 1:2 500  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt München  
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Erstellungsdatum 16.04.2021





## STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



# Evaluation Stadtteilsanierung Giesing 2005-2020

Sanierungsgebiet  
„Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“



# Impressum

## Sozialwissenschaftliche Empirie und Dialoggestaltung:

Schäuble Institut für Sozialforschung  
Baumstraße 4  
80469 München  
Telefon: 089 20 21 806  
E-Mail: [info@schaeuble-institut.de](mailto:info@schaeuble-institut.de)  
Url: [schaeuble-institut.de](http://schaeuble-institut.de)

## Im Auftrag der:

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)  
Haager Straße 5  
81671 München  
Telefon: 089 55 11 48 23  
E-Mail: [mgs@mgs-muenchen.de](mailto:mgs@mgs-muenchen.de)  
Url: [mgs-muenchen.de](http://mgs-muenchen.de)

## Herausgegeben von:

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtsanierung und Wohnungsbau (HA III/3)  
Blumenstraße 31  
80331 München  
Telefon: 089 233 22 094  
E-Mail: [plan.ha3-32@muenchen.de](mailto:plan.ha3-32@muenchen.de)  
Url: [muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zu Beginn der Sozialen Stadt 2005</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Qualitative Evaluation</b>	<b>10</b>
	<b>3.1 Stadtteilzentrum Giesing</b>	<b>11</b>
	<b>3.2 Rund um den Weißenseepark</b>	<b>24</b>
	<b>3.3 Rund um den Pöllat-Pavillon</b>	<b>35</b>
	<b>3.4 Querschnittsmaßnahmen</b>	<b>45</b>
	<b>3.5 Programmumsetzung</b>	<b>53</b>
<b>4</b>	<b>Stadtteilsanierung in Zahlen</b>	<b>62</b>
<b>5</b>	<b>Fazit und Verstetigung</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>68</b>

# 1

## Einleitung

Die Evaluation der Stadtteilsanierung im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ gemäß der Leitlinien der Städtebauförderung im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (im Folgenden genannt „Soziale Stadt Giesing“) wurde – 15 Jahre nach ihrem Start – von der MGS, Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Sanierungsträgerin und Treuhänderin der Landeshauptstadt München, ausgeschrieben und im Februar 2020 an das Schäuble Institut für Sozialforschung, München, vergeben.

Im Wissen um die besonderen Qualitäten dieser Quartiersentwicklung wurde Wert darauf gelegt, die Investitionen in die Soziale Stadt Giesing<sup>1</sup> im Verbund mit

- dem besonderen lokalen Flair
- der spezifischen Lebensqualität
- der hohen Identifikation der engagierten Bevölkerung mit ihrem Stadtviertel

zu würdigen. Im feinen Zusammenspiel von baulichen, wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Anstrengungen<sup>2</sup> gewann das Sanierungsgebiet durch die Städtebauförderung im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ maßgebliche Verbesserungen in der Lebensqualität – insbesondere durch eine bessere Versorgung mit Grün- und Freiflächen, die erweiterte (soziale) Infrastruktur, den größeren Bestand an Wohnungen und Freizeitangeboten, auch im kulturellen und Gesundheitsbereich.

„Das Besondere dabei (an Projekten der Sozialen Stadt, Anm. des Evaluationsteams) ist, dass nicht nur bauliche Maßnahmen, sondern auch soziale Projekte gefördert und die Bürgerinnen und Bürger in die Entwick-

lung des gesamten Prozesses einbezogen und daran beteiligt werden.“<sup>3</sup>

In den Beschlüssen zur förmlichen Festlegung vom 06.07.2005 und 06.10.2005 werden die Gründe für die Ausweisung des Sanierungsgebiets benannt. U.a. sollen folgende Mängel und strukturelle Probleme in Teilbereichen des 17. und 18. Stadtbezirks angegangen werden:

- hohe Lärm- und Immissionsbelastungen aufgrund des Durchgangsverkehrs
- Barrierewirkung von Durchgangsstraßen wie insbesondere der Mittlere Ring
- große Trennwirkung der 11 Hektar (ha) großen abgeschlossenen Gewerbefläche des Agfa-Geländes
- quantitativ und qualitativ unzureichende Ausstattung mit öffentlichen und privaten Grünflächen
- Trading-Down-Tendenzen und Leerstände im Stadtteilzentrum
- hohe Herausforderungen im sozialen Bereich und damit einhergehender Imageverlust

Für diese Mängel und strukturellen Probleme wurden gleichzeitig Aufwertungspotentiale gesehen.

Aus Perspektive des Evaluationsteams lag es auf der Hand, hier ein qualitativ flexibles methodisches Procedere anzuwenden. Neben Ortsbegehungen, schematischen Erhebungen und Zahlenspiegeln zu Investitionen und Projekten sollte die tatsächlich erlebte Verbesserung der Lebensqualitäten durch die Soziale Stadt Giesing möglichst differenziert eingefangen werden. Hierfür wurden dialogische empirische Erhebungsmethoden ausgewählt, damit sowohl

die Quantitäten als auch die Qualitäten des Sanierungsprozesses gefasst werden können.

Soziale Stadt Projekte zeigen Effekte, die als Folge einer bestimmten Intervention verstanden werden können. Solche linearen Effekte gibt es auch in Giesing.

Darüber hinaus gibt es komplexe Wirkmuster, wenn sich Einzelinterventionen gegenseitig aufschaukeln, sich verstärken und Synergien produzieren. Auch diese zirkulären Wirkungsnetze sollen in der Abschlussevaluation gewürdigt werden.

Ein wichtiger Vorteil der dialogisch-sozialwissenschaftlichen Konzeption ist z.B., dass damit die seit Jahren engagierten Akteur\*innen in Giesing auch abschließend selbst zu Wort kommen und an der „Ernte“ der Sozialen Stadt auch über das jeweilige Engagement hinaus teilhaben können.

Statt der ursprünglich geplanten größeren Dialogrunden zur empirischen Erhebung der Meinungsbildungsprozesse über das in der Sozialen Stadt Giesing Geleistete wurde eine Vielzahl von kleineren Telefon- und Videokonferenzen, Einzelgesprächen und resümierenden Rückmeldeschleifen notwendig, um den engen Zeitplan der Auftraggeberin auch in Zeiten von Corona einhalten zu können.

Den Bewertungsmaßstab für die Evaluation bilden die im Jahr 2005 beschlossenen Sanierungsziele und die bis 2017 laufend fortgeschriebenen Zielsetzungen im Integrierten Handlungskonzept. Sie wurden vom Evaluationsteam nach Sichtung und Auswertung von Sekundärmaterialien in thematischen Dialogen mit be-

troffenen Akteur\*innen rückblickend reflektiert. Dabei ging es um die Wahrnehmung von Anfangsbefunden und Veränderungen in der Sache, um Planungsprozesse und Investitionen, um soziale und kulturelle Initiativen und Projekte, um quartiersdynamische Entwicklungen bis heute. Im Dialog wurden insbesondere der städtebauliche Mehrwert und die heute spürbaren Lebensqualitätszuwächse in den drei Teilräumen und im Gesamtgebiet festgestellt.<sup>4</sup>

Gegliedert ist die Ergebnisdarstellung der Abschlussevaluation nach diesen drei Teilräumen

- **Stadtteilzentrum Tegernseer Landstraße (TeLa)**
- **Rund um den Weißenseepark**
- **Rund um den Pöllat-Pavillon**

sowie den **Querschnittsmaßnahmen** und der **Programmumsetzung: Organisationsstruktur und Instrumente.**

Die Evaluation erfolgt im Geist der Würdigung des Geleisteten. In die Wirkungsanalyse fließen investive wie nicht-investive, hauptamtliche wie ehrenamtliche, institutionelle wie individuelle, kulturelle, soziale, bauliche und ökonomische Leistungen

ein. Es wird deutlich gemacht, welche Sanierungserfolge direkt erreicht werden konnten, welche auf Umwegen, welche noch nicht und welche gar nicht, weil sich z.B. der Handlungsrahmen oder die Handlungsspielräume veränderten.

Insofern ist die Abschlussevaluation auch ein Anstoß zum Erfahrungslernen für eventuell vergleichbare spätere Vorhaben.

---

1 Siehe Kapitel „Soziale Stadt in Zahlen“

2 In den Expert\*innen-Gesprächen wurde immer wieder auf Projekte hingewiesen, die in der Evaluation auch noch Erwähnung / Würdigung finden sollten, z.B. Projekte aus dem Gesundheitsbereich. Im Interesse einer überschaubaren Evaluation wurde bei der Beauftragung nur auf ganz bestimmte Projekte abgezielt. Es wird daher um Nachsicht gebeten, wenn einzelne Bemühungen hier keine Erwähnung finden können.

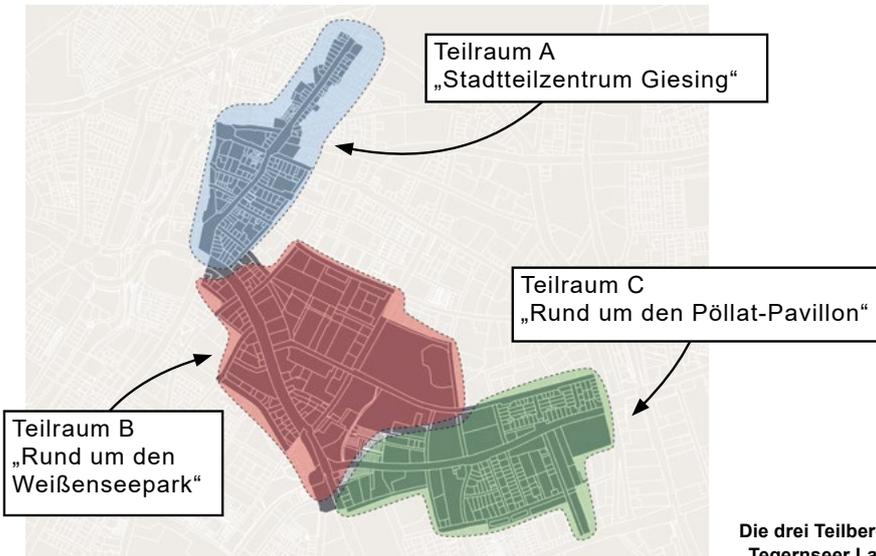
3 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Soziale Stadt München. Stadtsanierung in München. Weißenseepark und Katzenbuckel grün – lebendig – nah, 2012, S. 2

4 Für Einzelheiten zu bestimmten Projekten werden interessierte Leser\*innen auf die Internetseite des Stadtteilladens verwiesen, ohne dies an jeder Stelle eigens zu betonen. Link: <https://stadtsanierung-giesing.de/stadtteilentwicklung/projekte>

---

# 2

## Zu Beginn der Sozialen Stadt 2005



Die drei Teilbereiche im Sanierungsgebiet  
„Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“.

Das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ mit 104 ha Fläche umfasst größere Teilbereiche des Stadtbezirks 17 „Obergiesing-Fasangarten“ und einen kleineren Teilbereich des Stadtbezirks 18 „Untergiesing-Harlaching“.

Im Jahr 2010 lebten ca. 16.700 Einwohner\*innen mit unterschiedlichem sozioökonomischem Hintergrund im Gebiet. Die Zahl der im Gebiet lebenden Einwohner\*innen stieg in den letzten 10 Jahren auf inzwischen ca. 20.000 Personen.

Die „Vorbereitenden Untersuchungen in Gebieten am Mittleren Ring Süd-Ost“ aus dem Jahr 2002 kennzeichnen den Beginn der systematischen Bemühungen um das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“. Hier wurden die örtlichen Defizite analysiert, entsprechende Ziele für die Umsetzung im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt formuliert, Projekte und Maßnahmen zur Behebung dieser Defizite und zur Erreichung der Ziele partizipativ entwickelt. Im selben Jahr 2002 begann die Öffentlichkeitsphase.

Der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vom 06.07.2005 gibt zu dem Vorhaben unter dem Titel „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt, Chancen und Perspektiven für Berg am Laim, Ramersdorf und Giesing, Stadt-sanierung in München am Mittleren Ring Südost“ folgendes an:

- förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“
- Umsetzung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Teil II „Soziale Stadt“
- Projektmanagement und Geschäftsführung bei der Umsetzung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Sanierungsträgerin MGS wird als Treuhänderin mit der Durchführung von Maßnahmen und mit dem Stadtteilmanagement beauftragt

- Projektleitung für Maßnahmen, die im Zuständigkeitsbereich anderer Referate liegen durch jeweils zuständiges Fachreferat

Formal begann die Soziale Stadt Giesing 2005. Das in Soziale Stadt Projekten ganzheitliche Zusammenwirken unterschiedlichster Akteur\*innen bedarf der systematischen Konzeption und Arbeitsteilung mit Kosten- und Zeitplanung. Diese sind verfasst im so genannten „**Integrierten Handlungskonzept**“ (IHK), das alle zwei Jahre vom Stadtteilmanagement in Abstimmung mit zentralen Akteuren\*innen fortgeschrieben wurde; insgesamt fünf Mal. Jährlich hat das Stadtteilmanagement einen Jahresbericht zu allen aktuellen Projekten und der Gesamtstrategie verfasst, diese Berichte liegen für 2006 bis 2019 vor.

Im IHK, mit dem die Verbesserungen in Giesing fundiert und begleitet wurden, werden die in der jeweiligen Zeit feststellbaren Stärken und Schwächen des Quartiers dokumentiert. Als Systematik dienten im Beschluss zur förmlichen Festlegung acht **Handlungsfelder** mit folgenden Zielsetzungen:

### **Wohnen, Wohnumfeld, Lärmschutz**

- Sicherung gesunde Wohnverhältnisse, Erhöhung Wohnqualität durch bauliche und grünplanerische Maßnahmen
- Sicherung preiswerter Wohnraum und Angebot an alternativen Wohnformen
- Lärmschutz für Wohnungen und für private Freiräume am Mittleren Ring und weiteren Hauptstraßen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs in Wohngebieten
- Stärkung von Nachbarschaften und Stabilisierung der Bewohnerstruktur
- WUPs – ortsbezogene Modifikation des bestehenden Wohnumfeldprogramms.

### **Öffentlicher Raum und öffentliches Grün**

- Ergänzung / Aufwertung/ Vernetzung von Grün-/ Freiflächen, Aufwertung öffentlicher Raum
- Verbesserung Aufenthaltsqualität, Lärmschutz, Nutzungsangebote für alle Altersgruppen
- Verbesserung Fuß- und Radwegenetz
- Verbesserung Querungsmöglichkeiten am Mittleren Ring und anderen Hauptverkehrsstraßen.

### **Stadtgestalt, Stadtstruktur und Verkehr**

- Schaffung von Orientierungspunkten im Quartier, Entwicklung einer Stadtteilidentität
- Neuordnung ruh. Verkehr allgemein, sonst. verkehrlicher Maßnahmen
- Gestalterische Aufwertung des Mittleren Rings
- Neuordnung und Aufwertung des AGFA-Geländes
- Verbesserung Erreichbarkeit Einzelhandelsstandorte und Gemeinbedarfseinrichtungen.

### **Zentrenstruktur und Nahversorgung**

- Erhalt/ Ergänzung der kleinteiligen Einzelhandelsstandorte
- Stärkung Nahbereichszentrum „Deisenhofener Straße“ und Quartierszentrum „Giesinger Bahnhof“
- Stärkung des Standortes „Tegernseer Landstraße/ Tegernseer Platz“.

### **Soziale Infrastruktur, Gesundheit**

- Verbesserung Lebenssituation sozial und wirtschaftlich sowie auf sonstige Weise benachteiligter Menschen
- Verbesserung der Betreuungssituation von Kindern
- Verbesserung der Lebenssituation von Senior\*innen: altengerechtes Wohnen einschließlich eines entsprechenden Beratungs- und Betreuungsangebotes,
- Barrierefreiheit im Stadtteil
- spezielle Angebote z.B. zu Themen wie Gesundheit, Umwelt, ...
- Angebote speziell für Jugendliche im Stadtteil.

### **Bildung und Freizeit**

- Verbesserung der Bildungseinrichtungen und -angebote sowie der Angebote im

### **Bereich Gesundheit, Umwelt, Kultur**

- Qualifizierung der Bildungseinrichtungen und der Bildungsangebote im Stadtteil
- Verbesserung von Freizeitangeboten.

### **Zusammenleben im Stadtteil, Stadtteilkultur, Bürgermitwirkung**

- Stärkung Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Kulturen
- Stärkung der Stadtteilidentität und des Stadtteillebens
- Stärkung der Verantwortung für den öff. Raum (Patenschaften, Ramadama, ...)
- Verbesserung des Images (Außen-/ Innenwahrnehmung)
- Beteiligung der Betroffenen, Mitwirkung
- Schaffung von Treffpunkten (privat/ öffentlich, kommerziell/ nicht kommerziell).

### **Arbeitsmarkt und Beschäftigungssituation**

- Stärkung der lokal verankerten Ökonomie
- Verringerung der Jugendarbeitslosigkeit
- Verbesserung der Beschäftigungssituation insbesondere für benachteiligte Bevölkerungsgruppen.

In den Fortschreibungen des IHKs wurden diese auf die 5 folgenden Handlungsfelder komprimiert:

- Wohnen, Wohnumfeld
- Verkehr, Öffentlicher Raum
- Lokale Ökonomie, Arbeitsmarkt
- Gesellschaftliche Infrastruktur
- Bürgermitwirkung, Stadtleben, Stadtkultur.

Ebenso wurde der Zielkatalog aus dem Beschluss weiter differenziert und den 5 Handlungsfeldern zugeordnet. In Workshops wurden die Ziele handlungsfeldbezogen zwischen behördlichen und externen Fachleuten sowie den betroffenen Akteur\*innen aus dem Quartier abgestimmt und verabschiedet. So konnten neben der Verwaltung relevante Quartiersakteur\*innen in

die – im Folgenden dargestellte – verfeinerte Zielformulierung eingebunden und die Identifizierung mit dem Sanierungsprozess von Anfang an gestärkt werden.

### Übergeordnete Zielsetzungen

- Stärkung der Verantwortung für den Stadtteil und Förderung der Stadtteilidentität.
- Förderung der Beteiligungskultur durch Anwendung bewährter und Erprobung neuer Aktivierungs- und Beteiligungsmethoden

### Wohnen, Wohnumfeld

- Sicherung preiswerten Wohnraums und Sicherung / Verbesserung des Wohnungsangebots für Familien, Senior\*innen, Menschen mit Behinderung und Wohngemeinschaften, auch durch alternative Wohnformen.
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und Erhöhung der Wohnqualität durch bauliche und grünplanerische Maßnahmen, insbesondere durch die Förderprogramme „Wohngrün.de“ und „Wohnen am Ring“.
- Förderung der nachbarschaftlichen Begegnung und Kommunikation durch Schaffung geeigneter Treffpunkte und Orte; insbesondere durch eine entsprechende Gestaltung und Ausstattung des Wohnumfeldes

### Verkehr, öffentlicher Raum

- Prüfung der Machbarkeit und ggf. gestalterische Aufwertung des Tegernseer Platzes und der TeLa zwischen St.-Bonifatius- und Candidstraße in Verbindung mit einer Stärkung der ansässigen Gewerbetreibenden.
- Gestalterische Aufwertung von Straßenräumen; vorrangig des Mittleren Rings und der Untersbergstraße südlicher Abschnitt).
- Optimierung der Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandelsstandorten und öffentlichen Grünflächen für den nicht-motorisierten

Verkehr auf Basis der Untersuchungsergebnisse „Schaffung eines kurzen, sicheren, klar erkennbaren Wegenetzes“.

- Erhöhung der Verkehrssicherheit in kleineren Nebenstraßen (Wohngebiete).
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten am Mittleren Ring und anderen Hauptverkehrsstraßen, vorrangig an der TeLa auf Höhe Otterstraße, am Verkehrsknotenpunkt „Martin-Luther-Straße / Giesinger Berg / Silberhornstraße / Ichostraße“, an der Chiemgaustraße auf Höhe Scharfreiterplatz, am St.-Quirin-Platz.
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs an neuralgischen Punkten.
- Anbindung der Quartiere an den übergeordneten Freiraumverbund.
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen an der Weißenseestraße und am Katzenbuckel sowie des Scharfreiter-, Hohenschwangau-, Neuschwanstein- und Alpenplatzes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen.
- Erhöhung der Sauberkeit von Grün- und Freiflächen; auch durch eine Stärkung der Verantwortung für den öffentlichen Raum.
- Verbesserung des Freiraumangebots für Kinder und Jugendliche in Verbindung mit einer Gestaltung von Schwerpunktbereichen für unterschiedliche Altersgruppen.

### Lokale Ökonomie, Arbeitsmarkt

- Ökonomische Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität des Stadtteilzentrums TeLa unter Berücksichtigung bzw. Einbeziehung unmittelbar benachbarter Einzelhandelsstandorte.
- Sicherung der Nahversorgung in Wohngebieten, insbesondere im Hinblick auf die Neubebauung des

Agfa-Geländes und für den Bereich westlich des Scharfreiterplatzes.

- Vermittlung von Informations- und Beratungsangeboten für Gewerbetreibende in Kooperation mit dem RAW, Kammern, Verbänden, lokalen Unternehmen.
- Entwicklung und Förderung lokaler Wirtschaftsbetriebe.
- Unterstützung von Existenzgründerinnen und -gründern.
- Verbesserung der Zugangschancen zum Arbeitsmarkt – insbesondere für Langzeitarbeitslose und Jungerwachsene – durch Organisation eines Netzwerks zur Beratung, Qualifizierung und Beschäftigung.
- Unterstützung der Jugendlichen beim Übergang von der Schule ins Berufsleben durch Entwicklung aufeinander abgestimmter Konzepte und Angebote.
- Förderung der Kooperationen zwischen Schulen und Betrieben im Bereich der Vermittlung von Ausbildungs- und Praktikumsplätzen.
- Nutzung von Beschäftigungsmöglichkeiten / Mini-Jobs im Rahmen des Verfahrens Soziale Stadt Giesing.

#### Gesellschaftliche Infrastruktur

- Verbesserung der Lebenssituation sozial und wirtschaftlich benachteiligter Menschen.
- Verbesserung der Lebenssituation von Kindern, Jugendlichen, Senior\*innen durch entsprechende Beratungsangebote und niedrigschwellige Freizeitangebote, vorrangig in Kooperation mit lokal verankerten Trägern.
- Unterstützung von gesundheitsfördernden Lebensbedingungen im Stadtteil; Entwicklung und Umsetzung von Angeboten zu den Themen Gesundheit, Sport,

Umwelt.

- Entwicklung und Umsetzung von Projekten im Rahmen von „Schule im Stadtteil“.
- Verbesserung der Bildungsangebote im Stadtteil, vorrangig in Kooperation mit lokalen Bildungseinrichtungen.
- Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots, insbesondere bei Kinderkrippen.
- Barrierefreie Gestaltung von öffentlichen Einrichtungen.

#### Bürgermitwirkung, Stadtleben, Stadtkultur

- Förderung der Identität einzelner und des Zusammenlebens unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Kulturen durch Schaffung geeigneter Treffpunkte, Orte und Anlässe (privat / öffentlich; kommerziell / nicht kommerziell).
- Förderung kultureller Angebote und Initiativen anknüpfend an bestehende Netzwerke (z.B. Kulturforum des BA 17).
- Unterstützung von Selbsthilfeprojekten / -initiativen durch Vermittlung von Know-how und Kontakten. Weiterentwicklung des Giesinger Netzwerks durch Förderung der Kooperation zwischen stadtteilorientierten Initiativen, Vereinen, PGs etc.
- Förderung und Anerkennung ehrenamtlichen Engagements.
- Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten von Räumen in Stadteinrichtungen und ggf. Ausbau des Raumangebots.
- Gewährleisten einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit über alle programmrelevanten Inhalte.

Die Operationalisierung der Ziele in einzelne Maßnahmen und Projekte geschah im IHK und in der alle zwei Jahre erfolgten Fortschreibung des IHKs als „Gemeinschaftsarbeit“. Im Rahmen des Verfügungsfonds wurden kurzfristig und kontinuierlich Maßnahmen entwickelt und umgesetzt.

Die Annäherung an diese Zielsetzungen wird nachfolgend teilraumbezogen beschrieben, wobei es nicht um die schematische Bewertung jeder

einzelnen Maßnahme/ jedes einzelnen Projektes geht, sondern um die kompakten Ergebnisse im Raum und die reichhaltigen Erfolge der Giesinger Stadtteilsanierung in den 5 Handlungsfeldern im Zeitraum von 2005 bis 2020.

Mit der Summe der umgesetzten Maßnahmen erfolgte die städtebauliche und funktionale Aufwertung in allen Teilräumen und darüber hinaus. Es sei an dieser Stelle schon festge-

halten, dass über die Umsetzung einer Fülle größerer und kleinerer Maßnahmen die Sanierungsziele zu einem sehr großen Teil erreicht wurden und die Sanierung von allen Beteiligten als sehr erfolgreich angesehen wird.

# 3

## Qualitative Evaluation

Im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ haben sich drei unterschiedlich zu charakterisierende Sanierungsschwerpunktbereiche entwickelt, deren jeweilige Quartiers-Qualitäten sich gut ergänzen.

- Im Teilraum Stadtteilzentrum Tegernseer Landstraße dominieren die Themen Verkehr, Wirtschaft, Kultur und urbane Dichte.
- Im Teilraum Rund um den Weißenseepark dominieren die Themen Wohnen, Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen sowie Verkehr.
- Im Teilraum Rund um den Pöllat-Pavillon dominieren die Themen soziale Infrastruktur, Öffentlicher Raum, Verkehr und Wohnumfeld.

Verbunden werden diese drei markant unterschiedlichen Teilräume durch Querschnittsmaßnahmen wie etwa

- der Grünvernetzung
- dem Giesinger Wegenetz
- dem Projekt Bank&Baum<sup>1</sup>
- dem Kommunalen Förderprogramm „Wohngrün.de“
- dem Stadtteilführer Giesinger Runden<sup>2</sup>.

Damit diese Aufgabenfülle bewältigt werden konnte, war eine umfangreiche Organisation und vielfältiges Instrumentarium notwendig. Es werden daher in der Abschlussevaluation ebenso die Programmumsetzung, also die Organisationsstruktur und die Instrumente analysiert und bewertet.

Weiterführende Informationen zu den Maßnahmen sowie der Programmumsetzung sind auf der Webseite der Sozialen Stadt Giesing zu finden.

---

1 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bank & Baum. Mehr Aufenthaltsqualität. Mehr soziales Miteinander. Mehr Leben., 2013

2 Giesinger Runden. Streifzüge durch Obergiesing, hrsg. vom MGS Stadtteilmanagement Giesing, 2. aktualisierte Auflage, 2020

---

# 3.1 Stadtteilzentrum Giesing



Der Tegnseeer Platz im Stadtteilzentrum Giesing.  
Foto: MGS – Edward Beierle

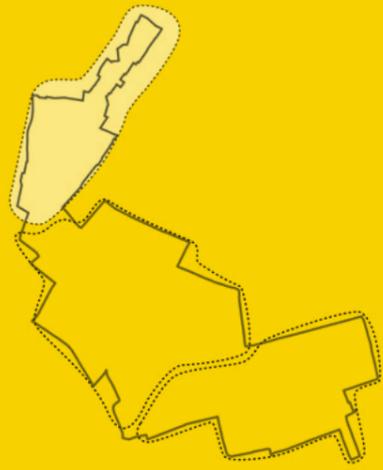
Die Geschäftsstraße der TeLa zwischen städtischem Stadion an der Grünwalder Straße und Ostfriedhof ist das durch urbane Dichte geprägte, gewachsene Zentrum von Obergiesing, Identifikationsort und eines der Herzstücke des Sanierungsgebietes. Charakteristisch ist eine Vielzahl von kleinen, inhabergeführten Ladeneinheiten mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und kaum Filialen großer Ladenketten. Gleichzeitig ist das Stadtteilzentrum sozialer und kultureller Treffpunkt,

mit vielen Begegnungsangeboten im öffentlichen Raum, sowie Verkehrsknotenpunkt. Der pulsierende Verkehr, wird von manchen als Lärm- und Schmutzbelastung empfunden, von anderen Expert\*innen als Belebung geschätzt.

Im Teilraum rund um die Tegnseeer Landstraße stand die städtebauliche und funktionale Aufwertung der Geschäftsstraße durch bauliche, ökonomische und kulturelle Projekt-

ansätze im Mittelpunkt. Kernziel war es, relevante Zentrumsfunktionen zu stärken. Hierzu gehören neben der Versorgung der Bevölkerung durch vielfältige Ladengeschäfte, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere attraktive Straßenräume und Plätze. Zudem sollte die Erreichbarkeit des Zentrums für alle Verkehrsteilnehmer\*innen, insbesondere für den nicht-motorisierten Individualverkehr, optimiert werden und das Image und die Identität des Standorts

**Teilraum A  
Stadtteilzentrum Tela**



BIWAQ-Projekt work&act  
(2015-2022)

Verkehrliche Neuordnung  
Tegernseer Landstraße  
(seit 2011)

Schulhof Ichostraße  
(2009-2010)

Geschäftshaus Tela 64  
(2009-2013)

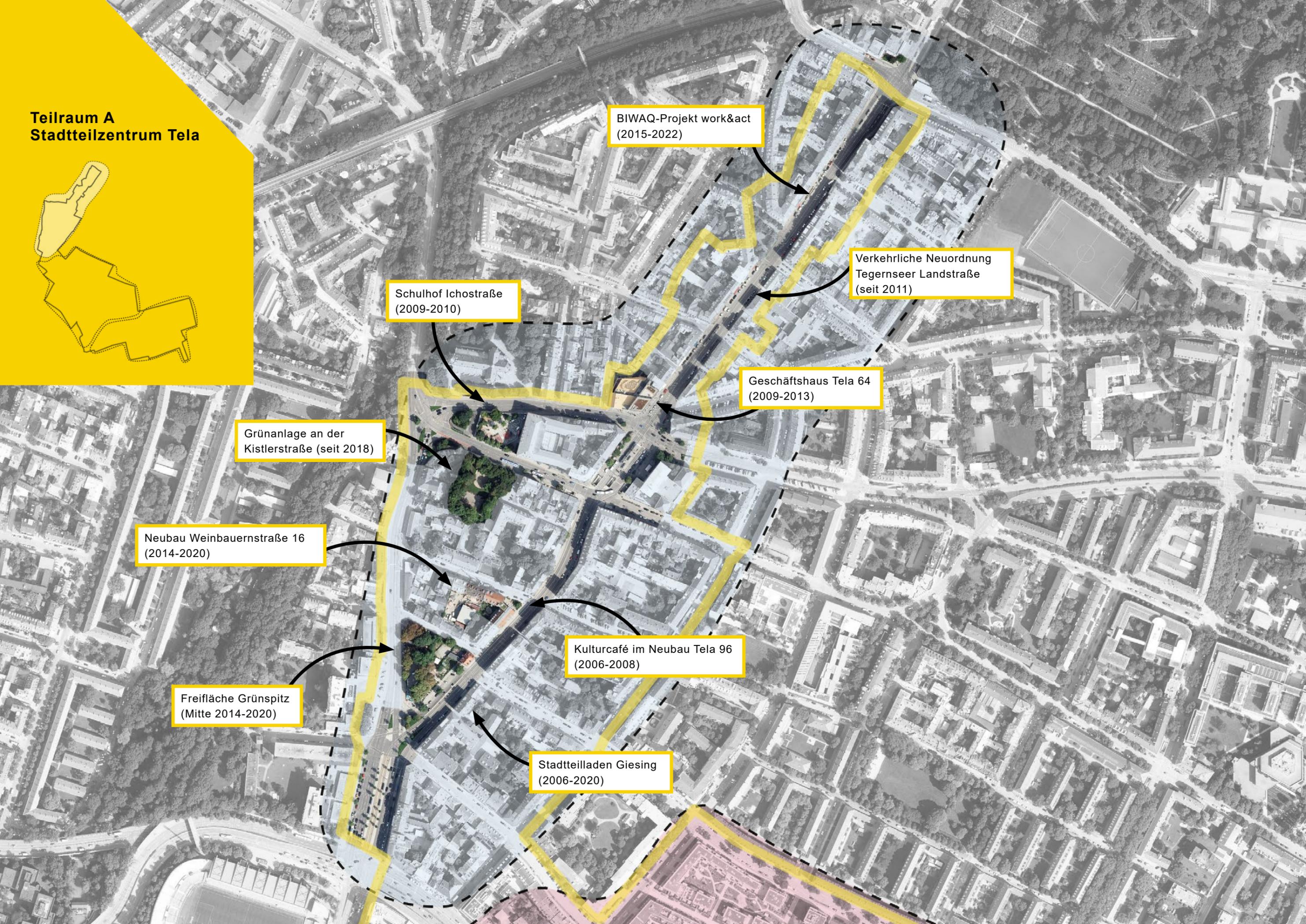
Grünanlage an der  
Kistlerstraße (seit 2018)

Neubau Weinbauernstraße 16  
(2014-2020)

Kulturcafé im Neubau Tela 96  
(2006-2008)

Freifläche Grünspitz  
(Mitte 2014-2020)

Stadtteilladen Giesing  
(2006-2020)



gestärkt werden. Auch die Schaffung oder intensivere Nutzung von (grünen) Freiräumen und die Einbindung in den Freiraumverbund war Ziel, um die urbane Dichte des Stadtteilzentrums zu qualifizieren. Die Förderung der Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen im Zentrum schafft nicht nur kurze Wege, sondern vermeidet öde Orte nach Geschäftsschluss.

Vor diesem Zielrahmen wurden unterschiedliche Maßnahmen und Projekte abgeleitet und umgesetzt. Aus der Fülle größerer und kleinerer Maßnahmen werden im Folgenden die Leuchtturmprojekte dargestellt, die zum Erreichen der Sanierungsziele und somit zum Gesamterfolg wesentlich beigetragen haben.

### **Verkehrliche Neuordnung der Tegernseer Landstraße**

Eine besondere Herausforderung stellten die Vorhaben zur verkehrlichen Neuordnung der Geschäftsstraße dar. Durch einen reduzierten Durchgangsverkehr über den Tegernseer Platz in Richtung Norden sollten die Wegebeziehungen und die Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum verbessert werden.

Der erste Teil der Aufwertung erfolgte im Abschnitt zwischen Tegernseer Platz und Kreuzung Martin-Luther-Straße. 2015 wurden hier die Straßenbahngleise in Richtung Osten verlegt. Damit wurde erstmalig ein sicherer Radweg in Fahrtrichtung Süden geschaffen. Mit der Zusammenfassung der teilweise zweispurigen Einbahnstraße Richtung Norden zu einer Spur und dem Verzicht auf KFZ-Stellplätze konnte auch ein Radweg Richtung

Norden als Fahrradschutzstreifen angelegt werden. Die rund 8,3 Mio. € teure Maßnahme wurde mit Städtebaufördermitteln in Höhe von rund 1,23 Mio. € gefördert.

Bei der Umsetzung der umfangreichen Aufgabe der städtebaulichen Aufwertung der TeLa wurden Wege gefunden, konstruktiv mit der Vielzahl an Zuständigkeiten und Betroffenheiten umzugehen. Im südlichen Teil der Tegernseer Landstraße kann von einem „glücklichen Zusammenspiel“ der Akteur\*innen bei Tram-Gleis-Sanierung und Neuanlage von Radwegen gesprochen werden. Die Neugestaltung des Tegernseer Platzes mit verkehrlicher Neuordnung wird derzeit durch das Baureferat in Abstimmung mit der Stadtwerke München GmbH erarbeitet. Es geht darum, genügend Raum für den Rad- und Fußverkehr zu gewinnen.

Der südliche Bereich der Tegernseer Landstraße vor den Umbaumaßnahmen.  
Foto: MGS – Edward Beierle



Am Edelweißplatz plant das Baureferat eine Umgestaltung mit großzügiger Entsiegelung der befestigten Flächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und stadtklimatischen Verbesserung.

Die Planungen zur verkehrlichen Gestaltung im nördlichen Abschnitt der Straße ist gerade in Arbeit. Eine Abstimmung zwischen Zuständigen bei der Stadt München, nachgeordneten Einrichtungen sowie von der Stadt unabhängigen Organisationen/ Akteur\*innen ist nötig, um die Umverteilung des Straßenraumes zugunsten der Aufenthaltsqualität und des nicht-motorisierten Verkehrs zu schaffen. Für den Radverkehr soll in beide Richtungen eine durchgängige Verbindung zwischen Ostfriedhof und Tegernseer Platz entstehen.

Zu den verkehrlich relevanten Bereichen gehört auch die v.a. fahrradspezifische Neuregelung an der Icho-/ Silberhorn-/ Deisenhofener-/ Werinherstraße. Auch die barrierefreie Neugestaltung der Unterführung Giesinger Berg steht bisher noch auf dem Arbeitsplan.



**Der südliche Bereich der Tegernseer Landstraße nach den Umbaumaßnahmen.  
Fotos: MGS – Edward Beierle**

## Förderung Lokale Ökonomie / work&act / Leerstands- und Flächenmanagement

Umnutzungen und bauliche Neuordnungen wurden durch ein **Leerstands- und Flächenmanagement** durch die MGS begleitet und unterstützt. Hier haben die Mitarbeiter\*innen

- mögliche Leerstände frühzeitig erkannt,
- Zwischennutzer\*innen vermittelt,
- bei Neuvermietungen im Hinblick auf einen ausgewogenen Branchenmix beraten
- sowie ansatzweise potentielle Mieter\*innen vermittelt und
- Gewerbetreibenden bei der Suche von Mietobjekten geholfen.

Die Einflussmöglichkeiten hatten allerdings da ihre Grenzen, wo

Vermieter\*innen nicht bereit waren, sich auf die Empfehlungen des Leerstands- und Flächenmanagements einzulassen (z.B. aus finanziellen Gründen).

Gewinnbringend können verschiedene Projekte zur Aktivierung leerstehender Ladenflächen eingestuft werden. Eine Reihe von Eigentümer\*innen konnte mobilisiert werden, bis zur Neuvermietung insbesondere künstlerische Aktivitäten in ihren Räumlichkeiten zuzulassen. Es zeigte sich auch in Giesing, wie viele Einsatzfelder im Leerstandsmanagement gleichzeitig bedient werden müssen: im multiprofessionellen Mix waren beispielsweise juristische, immobilienpezifische oder konflikt-moderierende Belange kompetent zu bearbeiten. Diese große Aufgabe wurde im Sanierungsgebiet experimentierfreudig angegangen und überwiegend erfolgreich unter Einbindung von Verwaltung, Eigentümerschaft, Geschäftstreibenden, Bevölkerung, Bezirksausschuss, u.a. durchgeführt.

Mit dem ESF-Bundesprogramm **BIWAQ** (u.a. work&act 1.0 und 2.0) wurden in Kooperation von Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW), MGS und Deutschem Erwachsenen Bildungswerk (DEB) zusätzlich Bildungs- und Entwicklungsimpulse im Bereich Wirtschaft und Beschäftigung angeboten.

Das RAW nimmt hierbei die Rolle einer Regie-Stelle ein, d.h. es akquiriert die Fördermittel, moderiert das Gesamtprojekt mit den beiden Teilprojektträgern MGS und DEB im Kontext mit weiteren beteiligten städtischen Referaten und bildet die Schnittstelle zu den Verantwortlichen beim Bund. Die operative Arbeit vor Ort wird im Rahmen der zwei Teilprojekte geleistet.

Die MGS bearbeitete die Förderung der Lokalen Ökonomie. Hierfür wurde auch für das Stadtteilzentrum TeLa ein individuelles Einzelhandelsentwicklungskonzept geschrieben, das über ein Bündel an Maßnahmen sukzessive umgesetzt wird. Hierzu gehören die erfolgreiche Qualifizie-



Qualifizierungen für Einzelhändler\*innen und Zwischennutzungen von Leerständen  
Fotos: MGS – Edward Beierle, Torsten Müller



rung von Einzelhändler\*innen, die gestalterische Verbesserung von Ladenauftritten, gemeinsames Standortmarketing (u.a. saisonale Aktionen wie Adventskalender, Weihnachtsbaum schmücken) genauso wie eine nachhaltige Vernetzung untereinander und mit weiteren unterstützenden Akteur\*innen im Stadtteil und der Gesamtstadt.

Das DEB führt die Weiterbildung und Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen durch mit dem Ziel, sie wieder in den 1. Arbeitsmarkt zu integrieren. Neben der Schulung von Basiskompetenzen wie Sprache, digitales Wissen oder Selbstpräsentation werden die Teilnehmer\*innen über fachliche Schulungen (u.a. Hauswirtschaft, Pflege) und Bewerbungstrainings fit für den Arbeitsmarkt gemacht. Die spielerische Qualifizierung (Methode Theater) und hohe Motivation der Teilnehmer\*innen spiegelt sich in der guten Vermittlungsquote nach Abschluss der Maßnahme wieder.

Das Wissen der operativen Partner\*innen um die Bedarfe vor Ort war für die Kolleg\*innen im RAW von essentieller Bedeutung. In einer kleinen Steuerungsgruppe mit den Projektpartner\*innen und dem Planungsreferat sowie einer erweiterten Steuerungsgruppe inkl. Stadtteilmanagement, Bezirksausschüssen, weiteren Stadtteilakteur\*innen werden die einzelnen Projekte in ihrer inhaltlichen und strategischen Ausrichtung begleitet.

Von 2009-2022 gab/ gibt es vier BIWAQ Förderperioden:

Förderperiode	Förderphasen	Förderziele
2009-2011	Job Stage	Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen und Migrant*innen sowie Kulturvermittlung (beim Theaterprojekt)
2011-2014	Kult IQ	
2015-2018	work&act 1.0	Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen und Migrant*innen sowie Vermittlung von Arbeitslosen in Arbeit (Handlungsfeld 1) und Qualifizierung von Gewerbetreibenden / Lokaler Ökonomie (Handlungsfeld 2)
2019-2022	work&act 2.0	

In diesen Projekten sind mehrere Millionen Fördermittel geflossen.

Auch wenn es wiederholt aufwendig war, Menschen für die Teilnahme an den verschiedenen Programmen zu gewinnen (bei der Einbindung von Gewerbetreibenden vor allem aus Zeitgründen), so wird ein Ersatz für das BIWAQ-Programm nach 2022 von den befragten Akteur\*innen für wichtig erachtet und es sind frühzeitig entsprechende Schritte zu gehen. BIWAQ wurde und wird in der Sozialen Stadt Giesing als Glücksfall erlebt, denn so wurden bei minimalem Zeitbudget des Stadtteilmanagements für Basisaufgaben wie die Begleitung des Gewerbevereins „TeLa aktiv“ umfangreiche Personalressourcen zur individuellen und gesamtheitlichen Beratung des inhabergeführten Einzelhandels mobilisiert. Darüber hinaus muss die hohe Förderquote von 90 % von der Stadt München lediglich mit 10 % Eigenmitteln ergänzt werden.

Um den kleinflächigen Einzelhandel konzeptionell zu profilieren, Unterstützungen aus der Städtebauförderung zu ermöglichen und den Standort TeLa gemeinsam in der Öffentlichkeit zu positionieren und zu vermarkten, wurde

im Jahr 2007 der **Gewerbeverein „TeLa aktiv“** als wichtiger Mosaikstein gegründet. Der Verein setzt sich aktiv für die Aufwertung der Straße und die Stärkung des Stadtteilzentrums ein. Mit zahlreichen Aktionen wie der Osterrallye, dem Tag des Handwerks, Straßenfesten, „Ramadama“ hat er den Geschäftsstandort erfolgreich belebt und beworben.“ Diverse Aktivitäten sind dabei aus dem Verfügungsfonds bezuschusst und somit in die Umsetzung gebracht worden.

Dass der Verein momentan nicht aktiv tätig ist, hat verschiedene Ursachen. Der Zwiespalt zwischen einerseits offener Kooperation mit der Konkurrenz und andererseits tatsächlichem Konkurrieren um die Kundschaft macht es dem Verein, der eigentlich für „Kooperenz“<sup>1</sup> stehen sollte schwer, sein Ziel zu erreichen. Expert\*innen schlagen vor, den organisatorischen Überbau eines eher schwerfälligen Vereins z.B. durch eine gemeinsame Markenidentität (Wort-/Bildmarke) zu ersetzen.

## Neubau Geschäftshaus TeLa 64

An der Ecke Tegernseer Land-/ Ichostraße stand bis 2009 das ehemalige Hertie-Warenkaufhaus, das für die Giesinger\*innen aufgrund des vielfältigen Warenangebotes ein Publikumsmagnet war.<sup>2</sup>

Nach dem Verkauf der Immobilie an die Bucher Properties GmbH und Development Partner AG gründeten diese die Projektentwicklung Tegernseer Landstraße in München GmbH. Mit ihrer Offenheit für außergewöhnliche vorübergehende Nutzungen konnte von April 2010 bis Anfang 2011 das Puerto Giesing als subkulturelles Ereignis weite Kreise ziehen. Team München 852 um Zehra Spindler, unterstützt vom Kulturreferat, bespielte die für sie mietfreie TeLa 64. Es wurden Ateliers und Projekträume installiert,

Ausstellungen, Vorträge und Konzerte sowie ein Clubleben mit international renommierten DJs ermöglicht. Ein Leerstand an dieser markanten Stelle konnte so vermieden und durch Aktivierung leerstehender Flächen und Gebäude eine subkulturelle Wirkung stadtwweit und darüber hinaus erreicht werden. Manche Expert\*innen sagen, sie seien zutiefst berührt und bereichert worden durch das Puerto Giesing, andere betrachten es aber auch als ein Beitrag zu einer möglichen Gentrifizierung.

Zur Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualität des Neubaus wurde in 2010 ein Planungswettbewerb durchgeführt, der aus der Städtebauförderung finanziert wurde. Auch die Einbindung des Neubaus ins gewachsene Quartier wurde im Rahmen der Stadtsanierung unterstützt. Über Veranstaltungen

vor Ort wurde der Stadtteil durch den Eigentümer, die Verwaltung und das Stadtteilmanagement über das Vorhaben und den Ablauf der Baustelle informiert und Transparenz geschaffen. Somit konnte frühzeitig eine hohe Akzeptanz für den Neubau geschaffen werden.

Das Projekt trug nicht nur zur baulichen Verbesserung im Gebiet bei, es behielt auch die Waren-Bedarfe der Bevölkerung im Blick und enthält jetzt einen Vollsortimenter und ein Woolworth-Kaufhaus. Mit der Wiederansiedlung von attraktivem Einzelhandel anstelle des ehemaligen Hertie-Kaufhauses ist nicht nur ein Kundenmagnet für die TeLa entstanden, sondern auch ein qualitätvoller Neubau gegenüber dem denkmalgeschützten, ehemaligen Postgebäude am Tegernseer Platz.

Altbau (Luftaufnahme) und Neubau des Geschäftshauses TeLa 64.  
Fotos: MGS, MGS – Edward Beierle



## Aufwertung Schulhof von Grund- und Mittelschule an der Ichostraße

Die Umgestaltung des Schulhofs von Grund- und Mittelschule an der Ichostraße 2007 war nach Aussagen des Schulleiters das erste „Großprojekt“ der Sozialen Stadt Giesing. Ausgangslage war ein beengter, versiegelter, wenig ansprechender Pausenhof für beide Schulen.

Mit dem Ziel, dem durch Ganztagsklassen vergrößerten Betreuungsbedarf zu entsprechen, sollten Freizeitflächen aktiviert und positiv gestaltet werden. Es wurden hausinterne Schülerbeteiligungen in beiden Schulen durchgeführt; der Planungsprozess<sup>3</sup> ließ zudem wie gewünscht Grund- und Mittelschule ein Stück weit zusammenwachsen. Aus einem komplett versiegelten Pausenhof wurde durch den Einsatz erheblicher Städtebauförderungsmittel eine vielfältig nutzbare Fläche mit Spielgeräten. Künftig soll der 2021 umzugestaltende Spielplatz an der Kistlerstraße eine weitere Ergänzung zum Schulhof bieten.

## Kulturcafé TeLa 96, heute Riffraff

Mit dem Kulturcafé TeLa 96, heute Riffraff, sollte im Stadtteilzentrum ein niederschwelliger privatwirtschaftlicher kultureller Treffpunkt verwirklicht werden, der Giesing prägt und abbildet. Eine kinderfreundliche Gastronomie wurde von der Bewohnerschaft damals vielfach gewünscht. Zudem war es Ziel, die südliche TeLa durch attraktive Erdgeschossnutzungen zu beleben und so die Passantenfrequenz zu erhöhen. Die Etablierung einer Gastronomie als Treffpunkt mit regelmäßigem Kulturangebot sollte zugleich die lokale Kultur fördern.

Während im Kulturcafé der Anfangszeit Musikaufführungen der „leiseren Art“ zu hören waren, zählen heute nach Übernahme durch einen neuen Pächter u.a. Konzerte, Open Comedy, Filmvorführungen und Lesungen zu den wichtigen Impulsen des Riffraff.

Während der andere Giesinger Kultur-Hotspot, der Giesinger Bahnhof, eine gemeinnützige Einrichtung ist, arbeitet das Kulturcafé wirtschaftlich mit allen

Vor- und Nachteilen. Bei unterschiedlichen Musik- und Kulturgeschmäckern kommt das Angebot beider Einrichtungen im Viertel auf vielfältige Weise an. Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung wurde das Projekt in Form einer Mietvergünstigung. Während der ersten 10 Jahre wurde – bei regelmäßigem Kulturangebot – die Nettokaltmiete um 50% auf 6 EUR/m<sup>2</sup> reduziert. So konnte der Fehlbetrag zwischen Investitionskosten und den zu erzielenden Erträgen des gewünschten Gastronomiekonzeptes gemäß eines DEHOGA-Gutachtens finanziert werden. Außerdem wurde bei einer Nachbesserung des Lärmschutzes das Lärmschutzgutachten über den Verfügungsfonds subventioniert. Somit konnte die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gastronomie harmonisiert werden.

Als sehr positiv ist zu werten, dass hier unter doch weitestgehend privatwirtschaftlichen Bedingungen vor allem durch die Vermittlung durch das Stadtteilmanagement wieder ein Kultur- und Treff-Angebot entstehen konnte, das weiterhin zur Belegung der TeLa – Süd beiträgt.

Altbau und Neubau des Geschäftshauses Tela 64.  
Fotos: MGS, MGS – Edward Beierle



## Weinbauernstraße 16

Ein Beispiel für eine gelungene Neugestaltung des Wohnumfeldes in einem hochverdichteten Wohngebiet im Teilraum Tegernseer Landstraße ist die Weinbauernstraße 16. Nachdem die MGS die Immobilie erworben und 2018 die nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude abgebrochen hatte, baute sie 13 Wohnungen im Vorder- und 6 Wohnungen im Rückgebäude plus 24 Tiefgaragen-Stellplätze.<sup>4</sup> Ziel war die Schaffung und Sicherung preiswerten Wohnraums, gesunder Wohnverhältnisse und die Förderung der nachbarschaftlichen Kommunikation durch Begegnungsbereiche. Diesem Ziel dient auch die neue Freiflächengestaltung, die zu einer guten Nutzbarkeit im Zusammenspiel mit den angrenzenden Grundstücken führt.

Ein ursprünglicher Plan hatte vorgesehen, hier u.a. Ateliers für Münchner Künstler\*innen zu verwirklichen. Dies konnte aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden.



Altbau und Neubau des Wohnhauses  
Weinbauernstraße 16  
Fotos: MGS, MGS – Edward Beierle, MGS



## Giesinger Grünspitz

Prominent über die Stadtgrenzen hinaus wurde das Projekt Giesinger Grünspitz. Bis zum Bau der Martin-Luther-Straße 1933-34 befand sich auf der Fläche ein Biergarten, ab den 1960er Jahren nutzte der Automarkt Giesing den Bereich als Parkplatz und Verkaufsfläche. Die MGS kaufte einen Teil des Areals 2010 an – mit dem Ziel, den Bebauungsplan Nr. 46 von 1994 zu verwirklichen, der eine Bebauung entlang der Zehentbauernstraße als südlicher Abschluss des Stadtteilzentrums und eine Freifläche vorsieht.

Angesichts eines markanten Defizits an Freiraum, Grünflächen und Treffpunkten in Giesing kam der Grünspitz als potentielle Freifläche in den Blick der Akteur\*innen. Direkt gegenüber dem Stadteilladen gelegen begann Mitte 2014 die Zwischennutzung des Grünspitz' als „Platz für alle“. Green City e.V. übernahm als Pächterin die

Organisation von Bürger-Projekten mit dem Ziel, die Fläche ins Bewusstsein der Öffentlichkeit zu bringen, Gestaltungswünsche zu testen und das Verantwortungsgefühl für diesen öffentlichen Raum in der Bevölkerung zu aktivieren. Seit 2019 gibt es im Grünspitz-Pavillon ein Kiosk-Café – ein Projekt, das in Zusammenarbeit mit der TU München entstand (Entwurf, Planung und Bau) und das der meist geäußerte Wunsch für die Fläche bei einer Befragung der Nutzer\*innen war.

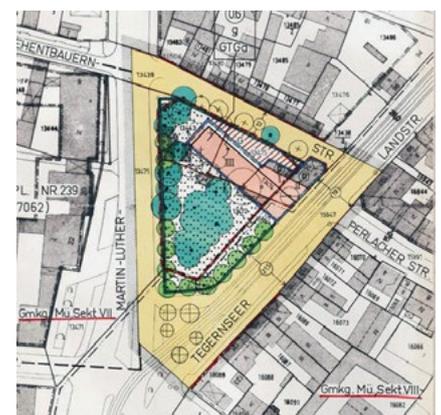
Die 6,5-jährige Tätigkeit von Green City e.V. wurde mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt, ergänzt um diverse Verfügungsfondsprojekte auch von Dritten, die auf der Fläche umgesetzt wurden. So u.a. der Gemeinschaftsgarten „Giesing Gartelt“, der Bau des Grünspitz-Pavillons, der Kultursommer „Giesing is a Feeling“. Neben den Fördermitteln werden auch private Mittel für die Fläche akquiriert: der Kiosk am Grünspitz beteiligt sich

an Pflege und Finanzierung und durch den Grünspitz-Fonds werden Spenden angeworben.

Während der Beauftragung von Green City e.V. wurden wertvolle Erfahrungen für ein Freiflächenmanagement von kleinen, urbanen, vielfältig genutzten Freiflächen gesammelt. Das Freiflächenmanagement stellt sicher, dass die Fläche multifunktional genutzt werden kann. Es wurden gemeinsam Regeln ausgehandelt, damit auf der kleinen Fläche keine Konflikte entstehen. Das führt zur differenzierten Selbstorganisation der Akteur\*innen und wurde zu einem Beispiel für Beteiligungskultur im Viertel. Auch das Zusammentreffen und Organisieren rivalisierender Interessen und Gruppen, z.B. Fußball-Fans, Gärtner\*innen, Mittagspausen-Besucher\*innen, Ideengeber\*innen ist dadurch gut gelungen.



Ehemalige Nutzung des Areals als Verkehrsfläche für Kfz Handel bis Mitte 2014. Karte des Bebauungsplans 46. Foto: MGS – Edward Beierle | Karte: LHM



Zu bewältigen sind noch offene Punkte rund um Gegenwart und Zukunft des Grünspitzes: So müssen Bürgerbeschwerden wegen Lärm und Schmutz sowie konflikträchtige Nutzungen wie durch die 60iger Fans kontinuierlich bearbeitet werden. Auch die für den Kioskbetrieb und auch sonst erforderlichen Toiletten sind schwierig umzusetzen.

Um die Freifläche des Grünspitzes dauerhaft zu erhalten, verbleibt der nördliche Teil beim Kommunalreferat und kann bis zur Umsetzung des hier vorhandenen Baurechts als Gemeinschaftsgarten und Kiosk etc. genutzt werden. Das Baureferat wird die erforderlichen Anpassungen für den südlichen Teil des „Giesinger Grünspitz“ durchführen und danach als öffentliche Grünfläche übernehmen. Dabei wird sich zeigen, welche der initiierten Nutzungen bestehen bleiben und welche Wirkungen und Potentiale der noch ausstehende Baukörper entlang der Zehentbauernstraße haben wird.



Partizipativ etablierte Nutzung des Grünspitzes als öffentlich nutzbare Gemeinschaftsfläche.  
Foto: MGS – Edward Beierle

- 
- 1 „Kooperenz“ ist ein geläufiger Begriff aus der Organisationswissenschaft. Er bezeichnet das Paradoxon, dass Organisationen, die im aktuellen Wirtschaftssystem um Marktanteile miteinander konkurrieren, bei anderen Anlässen auf eine Kooperation untereinander angewiesen sind. Daher wird zur eigenen Profilierung und Absicherung empfohlen, Kooperenz-Kompetenzen zu entwickeln.
  - 2 Der Film „TeLa 64. Ein Objekt im Wandel – ein Viertel in Erwartung“ dokumentiert diese Entwicklungen; siehe Internetseite Stadteilladen
  - 3 gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekten Tallavania
  - 4 Subventioniert wurde das Vorhaben mit EOF-Mitteln (einkommensorientierte Förderung).
-



## Resümee

Die für den Teilraum Stadtteilzentrum TeLa formulierten Kernziele sind weitestgehend erreicht worden.

Durch den investiven Aufwand für Sanierung oder Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern auf kommunaler und privater Seite sowie für Verkehrsneuordnungen und den nicht-investiven Einsatz bei der Aktivierung leerstehender Flächen und Gebäude, in Kultur, Bürgeraktivierung und -beteiligung wurden im Stadtteilzentrum TeLa markante Entwicklungen ausgelöst, die langfristig positive Wirkungen entfalten. Die Aufwertungen im öffentlichen und privaten Raum, die Gestaltung von attraktiven Quartiersplätzen die Erhöhung der Verkehrssicherheit und v.a. auch die Stärkung der lokalen Ökonomie dürfen als gelungen bezeichnet werden.

Besonders hervorzuheben ist der südliche Abschnitt der TeLa, der durch die Summe der ineinandergreifenden Maßnahmen – verkehrliche Neuordnung, Grünsplatz, Kulturcafé TeLa 96 sowie der Belebung im öffentlichen Raum u.a. durch Ois Giesing! – wieder mehr Passanten gewonnen und sich dadurch als Standort deutlich profitiert hat. Auf dem Grünsplatz wurden unter Mitwirkung zahlreicher Akteur\*innen und Interessierter auf einer lärmbelasteten, innerstädtischen Fläche, die einem hohen Nutzungsdruck der unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen unterliegt, funktionierende und unkonventionelle Nutzungen erprobt, die eine gute Grundlage für die noch zu gestaltende öffentliche Freifläche darstellen.

Die vor Ort langersehnte Neugestaltung des Tegernseer Platzes steht noch aus. Rund um den Platz ist mit dem Neubau des Geschäftshauses in der TeLa 64, der Aufwertung des Schulhofs an der Ichostraße und der Grünfläche an der Kistlerstraße und auch mit dem Neubau der Stadtbibliothek (außerhalb des Sanierungsgebietes und ohne Städtebauförderungsmittel realisiert) die soziale Infrastruktur deutlich verbessert und somit die Lebenssituation der Nutzer\*innen erhöht worden. Auch haben die Zwischennutzungen (u.a. Puerto Giesing und FLO\*\*) unmittelbar an dem Platz große Strahlkraft entwickelt. Die beiden Schulen an der Ichostraße haben darüber hinaus die besonderen Instrumente der Sozialen Stadt, wie den Verfügungsfonds, rege genutzt. Das dürfte an erster Stelle für die Schulen selbst, die Kinder und deren Eltern ein Gewinn sein. An zweiter Stelle ging von diesen Aktivitäten aber auch ein starker Impuls ins Quartier aus, denn an ihrem Beispiel wurde demonstriert, wie und mit welchem Gewinn z.B. ein Verfügungsfonds auch von anderen genutzt werden kann.

Auch im nördlichen Teil ist – wie für das gesamte Stadtteilzentrum Giesings – eine Belebung des öffentlichen Raums mit verschiedenen Qualitäten, eine verbesserte Dynamik im Geschäftsbereich durch die Förderung der lokalen Ökonomie und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander festzustellen, das durch soziale und kulturelle Angebote beachtliche integrierte und inklusive Substanz bekommt.

Es ist generell festzustellen, dass das Stadtteilzentrum in seiner Funktion gefestigt wurde. Hier spielt das Leben Obergiesings. Das zeigt sich an zahlreichen Verfügungsfondsanträgen, die im Stadtteilzentrum wirkten, sowie an den vielen Veranstaltungen und Aktionen des Stadtteilens, die dort stattfinden.

Um dieses Stadtteilleben weiterhin aktiv zu halten wurde Wert darauf gelegt, entsprechende Strukturen zu bilden. Es sind zwei Vereine entstanden, die primär im Stadtteilzentrum wirken: TeLa aktiv e.V. (aktuell ruhend) und Wir in Giesing e.V. Zusammen mit dem traditionellen Stadtteilverein Freunde Giesings e.V. und kleineren Vereinen besteht somit eine gute Vereinslandschaft, die häufig im Stadtteilzentrum durch Aktionen sichtbar wird. Vereine sind oft fragile Strukturen, was sich am ruhenden Verein TeLa aktiv zeigt. Die Mitwirkung in einem solchen Gewerbeverein als ehrenamtliches Nebenamt für ohnehin stark ausgelastete Einzelhändler\*innen hinsichtlich der Arbeit und hinsichtlich der eigenen Betroffenheit ist häufig überfordernd. Die Erfahrung auch aus anderen Sanierungsgebieten weist laut Expert\*innen-Aussage in die Richtung, im Marketing zukünftig stärker einzelprojektbezogen zu kooperieren, sodass der individuelle Nutzen zum Tragen kommt.

Im Stadtteilzentrum TeLa zeigt sich der Mehrwert der integrierten Stadtteilentwicklung. Investive und nicht-investive Projekte ergänzten sich und die Vielzahl der Aktivitäten haben ein lebendiges Stadtteilzentrum geschaffen, das identitätsstiftend für Obergiesing ist.

## 3.2 Rund um den Weißenseepark



Ansicht des Aktivitätsbandes, das Agfa-Park und Weißenseepark verbindet.  
Fotos: MGS – Edward Beierle

Das Gebiet rund um den Weißenseepark dominiert der Weißenseepark, die größte Freifläche des Stadtteils Obergiesing, die von Wohnen und Arbeiten umgeben ist. Nordwestlich des Parks liegt das ehemalige Agfa-Areal auf dem einst bis zu 5.000 Menschen beschäftigt waren. Verschiedene Sport- und weitere Freizeitangebote auf der Industrieanlage für die dort Beschäftigten erhöhten die ohnehin schon starke Identifikation mit dem Arbeitsplatz. Das abgeschlossene

Agfa-Areal stellte genauso wie der Mittlere Ring im Westen und Süden eine räumliche Barrierewirkung dar, die als erheblicher Nachteil im Quartier empfunden wurde.

Im Teilraum rund um den Weißenseepark stand die Erneuerung des Weißenseeparks an, um die Nutzungen der zentralen Erholungsfläche zu verbessern. Mit der Neubebauung der Gewerbefläche des in den 2000er Jahren insolvent gegangenen

Traditionsunternehmens boten sich große Potentiale. Auch galt es einen Umgang mit den östlich anschließenden maroden Werkwohnungen zu finden, die zur Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende umfunktioniert wurde. Viele dieser Bewohner\*innen hielten sich im östlich anschließenden Weißenseepark auf. Es traten Nutzungskonflikte zwischen der angestammten Bevölkerung und den Zuwanderer\*innen auf, die sich durch die in die Jahre gekommenen,

schlecht und wenig einsehbar gestalteten Freiflächen noch verschärften. Die südlich des Mittleren Rings wohnende Bevölkerung war aufgrund mangelhafter Querungsmöglichkeiten der vierspürigen Verkehrsstraße von der benachbarten Naherholungsfläche „abgeschnitten“.

Vor diesem Zielrahmen wurden unterschiedliche Maßnahmen und Projekte abgeleitet und umgesetzt. Aus der Fülle größerer und kleinerer Maßnahmen werden im Folgenden die Leuchtturmprojekte dargestellt, die zum Erreichen der Sanierungsziele und somit zum Gesamterfolg wesentlich beigetragen haben.

## Weißenseepark mit Katzenbuckel

Wie zuvor skizziert konnte der Park zu Beginn der Sozialen Stadt Giesing wegen erheblicher Defizite wie Verwahrlosungserscheinungen, nicht einsehbare Geländebereiche, Fehlnutzungen durch Behelfsbauten oder Konflikte zwischen verschiedenen Nutzergruppen von der Öffentlichkeit nur eingeschränkt als Grün- und Erholungsfläche genutzt werden. Es galt die Grünfläche flächendeckend aufzuwerten, mit der Umnutzung und gleichzeitigen Aufwertung des Katzenbuckels zu erweitern und barrierefreie Angebote für alle Altersgruppen zu schaffen. Im Sinne der Schließung von Lücken im Grünverbund sollte zudem eine unmittelbare Anbindung über die Untersbergstraße an das geplante Aktivitätenband auf dem Agfa-Areal geschaffen werden. Insgesamt sollte die Nutzung verbessert und die Akzeptanz erhöht werden.

Die Entwicklungen erfolgten u.a. wegen der Größe des Parks und der Vielfalt der neu zu ordnenden Parkfunktionen schrittweise in 3 Bauabschnitten:

- BA I 2009 – 2010<sup>1</sup>
- BA II 2014 – 2016<sup>2</sup>
- BA III 2018 – 2020

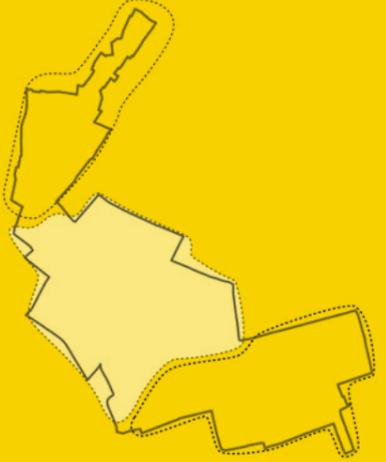
Die Bauabschnitte II und III knüpften an die entwickelten Gestaltungsmuster für den ersten Bauabschnitt an (u.a. Findlinge, Obstbäume).

Beispielgebend wurden die Bürger\*innen gleich zu Beginn der Umgestaltung partizipativ in die Planungen für den Weißenseepark einbezogen: mit einem mehr oder weniger improvisierten „Stand“ waren Mitarbeiter\*innen des Baureferats vor Ort, um die Vorstellungen und Wünsche der Nutzer\*innen zu dieser Grünfläche zu erfahren. Gleichzeitig konnten andersherum die „Regeln der professionellen Planungsarbeit“ nähergebracht werden: Bürger\*innen lernten die zahlreichen Überlegungen und Planungen sowie die Vielzahl der geordneten Arbeitsschritte in einem Planungsprozess am gelebten Beispiel kennen. Sensibilisiert für die komplexe und differenzierte Tätigkeit der Fachleute kam eine konstruktive Kommunikation in Gang.

Neu gestalteter Wasserspielplatz im Weißenseepark.  
Fotos: MGS – Jonas Nefzger



**Teilraum B  
Rund um den  
Weißenseepark**



Filmdokumentation  
„Zeitenwende in Giesing  
(2007-2017)“

Unterführung an der  
Otkerstraße (2015 - 2020)

Neubebauung AGFA-Areal  
(2007-2016)

Erneuerung Weißenseepark  
(2006-2020)

Nach diesem niederschweligen Beginn der Beteiligung wurden spätere Bürgerbeteiligungsschritte neutral moderiert und z.B. in Workshops von externen Moderations- und Planungsbüros oder dem Stadtteilmanagement professionell angeleitet. Die Leistung der Planungsbüros<sup>3</sup>, die im Zusammenspiel mit der Bevölkerung und den beteiligten Akteur\*innen vor Ort sowie dem Baureferat eine ausgezeichnete Planung erstellt haben, muss hier besonders hervorgehoben werden.

Trotz der prinzipiell vorbildlichen Beteiligungskultur kam die Aufmerksamkeit für Inklusion<sup>4</sup> anfangs nur randständig vor, auch weil dem Thema damals noch nicht die hohe Bedeutung beigemessen wurde. Gerade in einem Gebiet, in dem unterschiedlichste Zielgruppen und Lebensstile aufeinandertreffen, erleichtern Bewusstheit und Kompetenz für Diversität/ Vielheit und schließlich gelebte Inklusion das friedliche Miteinander in der Stadtgesellschaft und im Quartier. Hier ist auch das Projekt „Giesing wird inklusiv“<sup>5</sup> beispielhaft für zukünftige Sanierungsverfahren zu erwähnen.

Eine weitere, zentrale Verbesserung konnte infolge des Sanierungsprozesses mit der Einrichtung einer barrierefreien Toilettenanlage erreicht werden, wie von vielen Akteur\*innen hervorgehoben wird.

Als besonderes Sport- und Freizeitangebot wird die Dirt Bike-Anlage angesehen. Die zuverlässige Pflege der Anlage durch den Verein Spielraum e.V. in enger Kooperation mit

dem Baureferat garantiert die hohe Qualität der Bahn und deren regelmäßige Nutzung. Hierdurch entstand ein Leuchtturm-Projekt für das gelingende Zusammenwirken von Ehrenamt und Hauptamt, von privatem Verein und städtischem Referat. Als Trendsport wird das Dirt Biken auch vom Referat für Bildung und Sport mitgefördert.

Heute fungiert der ca. 8,8 ha große Weißenseepark mit Katzenbuckel als Drehscheibe für ein aktivierendes pulsierendes Stadtleben. Er ist in dieser Größenordnung und in der Kategorie „Kleiner Stadtpark“ inzwischen der zweit-meist genutzte Park Münchens, was als Erfolg der vielfältigen Soziale Stadt Bemühungen, insbesondere des Baureferates

und auch des Referates für Stadtplanung und Bauordnung resümierend festgehalten werden darf. Das darin jährlich stattfindende Fest steht als Symbol für das gute Miteinander im Quartier – insbesondere für die neuen Bewohner\*innen aus dem Agfa-Gelände – und signalisiert auch die stark gesundheitsfördernde Funktion des Parks. Es wird nach wie vor vom BA 17 (mit)finanziert und von manchen auch als „BA-Familienfest“ beschrieben.



Neugestaltete Wegebeziehungen und die  
Dirt-Bike-Anlage im Weißenseepark.  
Fotos: MGS – Edward Beierle

Mit dem „Sommer im Park“ ist in Giesing eine weit ausstrahlende und gut sichtbare Belebung für den Park gelungen. In den ersten Jahren war der „Sommer im Park“ zunächst konzipiert als ein investitionsbegleitendes, kostenfreies Angebot über die Sommermonate mit dem Ziel, die Akzeptanz der Investitionen zu sichern und die Verantwortung für den öffentlichen Raum auch langfristig zu stärken. In der Tradition eines vom BA 17 ausgerichteten Kinderfestes kam 2012 erstmals der Anstoß vom Stadtteilmanagement, ein größeres Sommerereignis zu gestalten. Nachdem anfangs über Aushänge an der Litfaßsäule im Park fürs Mitmachen geworben wurde, übernahm anschließend und bis heute der hierfür gegründete ‚Runder Tisch Weißenseepark‘ die Ausrichtung des attraktiven Festes. Die Leitung wurde vom Stadtteilmanagement über MAGs und den Familientreff Giesing verstetigt.

## Agfa-Gelände

Während im Stadtteilzentrum TeLa das Gewohnte punktuell neu gestaltet und ergänzt wurde, erfolgten im Quartier Rund um den Weißenseepark mit der Neubebauung des ca. 11 ha großen Agfa-Geländes weitreichende Umstrukturierungen.

Mit dem Neubau von Wohn- und Gewerbeflächen und der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen sollten gleichzeitig die Grün- und Freiflächenversorgung sowie die Wegebeziehungen verbessert werden.

Zur Qualitätssicherung wurde in Kooperation von Planungsreferat und Investor ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt und mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt. Mit dem wirtschaftlichen Niedergang von Agfa<sup>6</sup> und der spektakulären Sprengung des Hochhauses im Jahr 2008 begann für Giesing eine Zeitenwende, wie der weiter unten beschriebene Film titelt.

Durch den Neubau von ca. 1.000 Wohnungen für ca. 2.000 Bewohner\*innen wurde eine spürbare Veränderung der Bevölkerungsstruktur ausgelöst: nach Aussage von Akteur\*innen lebten in Obergiesing seitdem mehr wohlhabende Menschen, die hohe Immobilienpreise bezahlen könnten, auch auf Kosten einkommensschwacher Haushalte.

Gegen den Straßenlärm der Tegernseer Landstraße werden die Wohnungen und Freiflächen durch einen Gewerberiegel mit Hotel, Büroflächen und Gewerbeflächen geschützt. Hier gibt es heute ca. 1.200 Arbeitsplätze vornehmlich im Dienstleistungssektor.

Mit der Neubebauung des frei gewordenen Geländes war der Wunsch nach sozialen und kulturellen Einrichtungen verbunden. Für Familien spielen die drei nahe gelegenen Kindertagesstätten eine wichtige Rolle. Diese sind ebenso wie die Spiel- und Freiflächen von den Kindern verkehrlich unproblematisch zu erreichen. Das im Agfa-Areal verwirklichte So-



Blick aus den öffentlichen Freiflächen im sogenannten Agfa-Park auf die Wohnbebauung  
Fotos: MGS – Edward Beierle

zialbürgerhaus Giesing-Harlaching ist ein Versorgungsgewinn für die Gegend – auch wenn der Baustil des spitz zulaufenden, grauen Gebäudes von einigen Dialogpartner\*innen durchaus kritisch kommentiert wird. Von einigen Akteur\*innen wird zudem bemängelt, dass die Bedarfe von Kreativen bei der Neugestaltung des Areals nicht ausreichend beachtet worden seien. Für eine lebendige Stadtteilkultur brauche es kreative Räume zu bezahlbaren Mietpreisen; die Hoffnung lag auf der Erhaltung eines Teils der ursprünglichen Gewerbebebauung für kreative Zwecke, die wohl der prioritären „Schaffung von Wohnraum“ untergeordnet wurde. Ein laut Bebauungsplan zulässiges Gemeinschaftshaus im Park nahe der Untersbergstraße und an der Schnittstelle zum Agfa-Areal wurde nicht verwirklicht, da ein rentables Betriebskonzept fehlte.

Mit der 2,3 ha großen öffentlichen Grünfläche Agfa-Park wird maßgeblich zur Versorgung der neuen Bewohner\*innen beigetragen. Er ist ein Baustein im Grünflächennetz und bietet viele Spielgelegenheiten und eine große freie Wiese. Diese wurde von Bepflanzungen frei gehalten, um andere Nutzungen zu ermöglichen wie in dem dichter bepflanzten Weißenseepark oder stark geländebewegten Katzenbuckel und um „von hier aus frei in den Himmel schauen zu können“.

Als Wermutstropfen im modernen Wohngebiet wird der trotz aller Bemühungen (z.B. vom BA 17) anscheinend nicht belebbare zentrale Ella-Lingens-Platz empfunden. Gedacht war er als frei bleibende, wenig möblierte und nicht vorgestaltete Fläche, auf der sich spontane freie Nutzungen ergeben können. Dass diese Vorstellung nicht

aufgeht, mag am kühlen Baustil der umliegenden Gebäude liegen oder an den offenbar nicht gut angenommenen Einzelhandels- bzw. Gastronomie-Angeboten. Es könnte aber auch daran liegen, dass Menschen ihre Treffen lieber in die attraktiven, nahe gelegenen grünen Freiflächen legen, wo sie weniger unter Hitzeproblemen leiden.

Als noch offener Wunsch wurde angemerkt, dass sich einige Akteur\*innen mit den Sanierungen mehr (günstige) Angebote und Möglichkeiten für die kulturelle Verwirklichung gewünscht hätten. Kultur stützt die Quartiersidentität und schafft Atmosphäre.

**Der Gewerberiegel schafft den nötigen Lärmschutz zum Mittleren Ring für die Wohnbebauung. Anbindung des Agfa-Parks an den Weißenseeparks. Fotos: MGS – Edward Beierle**



## Dokumentarfilm „Zeitenwende in Giesing (2007-2017)“

Zehn Jahre von der spektakulären Sprengung des Agfa-Hochhauses bis zum Hoffest: Der Dokumentarfilm „Zeitenwende in Giesing (2007-2017)“ macht den Wandel des ehemaligen Agfa-Geländes in Giesing vom Industriegelände zum Wohn- und Gewerbequartier erlebbar. Der Film lässt Menschen über die Agfa-Zeit, den Bauprozess und das heutige Quartiersleben sprechen, dokumentiert Geschichte und Gegenwart dieses Ortes in Bild und Wort.

Der Film diente der Identifikation der alten und neuen Bewohner\*innen mit ihrem Quartier durch Beteiligung an dem Film und durch die Dokumentation des historischen und heutigen Quartiers. So wurde auch die Akzeptanz der umfangreichen Neubebauung und des Wandels dieses Quartiers

innerhalb der alteingesessenen Bevölkerung durch ein kulturelles Projekt gefördert. Der Film leistet Vernetzungsarbeit und „moralische Unterstützung“ für das Abschiednehmen der „Agfarianer“.

Das Budget für die Filmproduktion konnte aus vielen verschiedenen Quellen gespeist werden. Letztlich fußt die Produktion in großen Teilen auf dem großem Engagement des Filmteams, das seine künstlerisch-kreative Arbeit als „fast ehrenamtlich“ beziffert, wenn man Aufwand und Honorare ins Verhältnis setzt. Der Film hat große Verbreitung gefunden, er wurde häufig im Stadtteil in diversen Settings gezeigt. Er ist in der Stadtbibliothek ausleihbar und online auf der Seite des Stadtteilladens in voller Länge verfügbar. Der Film wird von vielen Seiten gewürdigt und kann neben der wichtigen Dokumentation der Stadtteilgeschichte somit als identitätsfördernd bezeichnet werden.<sup>7</sup>

## Unterführung an der Otkerstraße

Eine andere integrierende Wirkung bringt der barrierefreie Ausbau der Unterführung an der Otkerstraße unter dem Mittleren Ring mit sich, der zuvor nur an der Kreuzung Grünwalder Straße und am St. Quirin Platz – 900 m Distanz – barrierefrei gequert werden konnte. Die Planungen waren wegen platzfordernden und einen Baum bedrohenden Rampenbauten und alternativ dazu unterhaltsintensiven Aufzügen lange umstritten. Aber das Ziel des barrierefreien Umbaus war es nicht.

Nach einem umfangreichen Planungsprozess (u.a. Vorarbeit durch studentische Entwürfe) befindet sich die gestalterische und funktionale Aufwertung durch fugenlose, rückstandslos zu reinigende Keramikplatten, durchgehende sehr helle LED-Beleuchtung sowie durch Aufzüge nun in den

Die Unterführung unter der Otkerstraße vor der barrierefreien Ertüchtigung  
Foto: MGS – Torsten Müller



letzten Schritten der Realisierung. Die Gestaltung ist ein Modell für weitere Ausbauten im Stadtgebiet und die Unterführung eine Premiere: Zum ersten Mal errichtet das Baureferat Aufzüge im öffentlichen Raum außerhalb von Haltestellen des ÖPNV. Für Unterhalt und Wartung der beiden Aufzüge läuft eine Ausschreibung, nachdem bisherige Unterhaltsabsprachen scheiterten.

Die Unterführung stellt somit keinen vermüllten, dunklen Angstraum mehr dar und ist für alle Menschen nutzbar. Sie mildert die Trennung durch den Mittleren Ring zwischen Unter- und Obergiesing. Die Bürger\*innen haben es leichter, ihre Alltagswege zu organisieren. Dies betrifft insbesondere die Anbindung an den Wettersteinplatz mit seinen ÖPNV- und Gemeinbedarfseinrichtungen einerseits und die Erreichbarkeit von Kindertagesstätten, Sozialbürgerhaus und Grünflächen auf dem Agfa-Areal andererseits. Rundum: auch wenn es ein eher kleineres Bauprojekt ist, hat es große Wirkung.

- 
- 1 Landschaftsplanung: Keller\_Damm\_Kollegen, München; Realisierung: Wendler Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München und Schondorf
  - 2 BA II und III: Landschaftsplanung: Büro Freiraum, Freising
  - 3 In den einzelnen Planungs-/ Realisierungsabschnitten waren verschiedene Büros mit dem Park befasst. Sie suchten auf ihre je besondere Weise den Dialog mit der betroffenen Bürgerschaft.
  - 4 So berichten einige Akteur\*innen rückblickend
  - 5 Das Projekt war ein Forschungsprojekt des Sozialreferats. Im Nachgang machten sich Green City und MAGs (Münchner Aktionswerkstatt Gesundheit; Verein zur Förderung der Gesundheit in Kultur und Eigenverantwortung e.V.) daran, kleinere Umsetzungsmöglichkeiten zu identifizieren. Siehe MAGs und Green City: Inklusive Lebensraumgestaltung in Giesing, 2018
  - 6 incl. offenem Sportplatz, der nicht nur von ca. 1.000 Mitgliedern des Agfa-Sportvereins, sondern auch von benachbarten Bewohner\*innen genutzt und geschätzt worden war und der infolgedessen heute trotz der Bemühungen um Ausgleich im Aktivitätenband im Weißenseepark vielen noch sehr fehlt.
  - 7 Noch heute kommen zu jeder Vorführung z.B. im Riffraff ca. 40 Bürger\*innen.
  - 8 Siehe hierzu: [https://www.historisches-lexikon-bayerns.de/Lexikon/Agfa\\_AG#Die\\_Agfa\\_AG\\_vor\\_1945](https://www.historisches-lexikon-bayerns.de/Lexikon/Agfa_AG#Die_Agfa_AG_vor_1945)
-



## Resümee

Mit Unterstützung der Sozialen Stadt ist es gelungen, durch den integrierten Einsatz verschiedener Maßnahmen prominente Flächen wie den Weißenseepark und das ehemalige Agfa-Gelände im Herzen Obergiesings neu zu nutzen und auf baulicher und gesellschaftlicher Ebene in den Bestand zu integrieren.

Auf der Brachfläche des ehemaligen Agfa-Geländes konnte qualitätsvoller Wohnraum für ca. 2.000 Bewohner\*innen geschaffen werden. Abgeschildert durch einen Gewerberiegel und somit geschützt vor der Lärmbelästigung des Mittleren Rings wurde eine verkehrsberuhigte und durchgrünte Siedlung geschaffen, die mit ihren großzügigen (halb-)öffentlichen Grünflächen in Ergänzung zum Weißenseepark viel Raum für Regeneration und nachbarschaftliche Begegnung bietet. Das kleine Zentrum rund um den Ella-Lingens-Platz ist in seiner Funktion und Nutzbarkeit nach Aussagen der Dialogpartner\*innen noch ausbaufähig, wenngleich mit der Ansiedelung des Sozialbürgerhauses und dreier Kindertagesstätten die Versorgung der Bevölkerung verbessert

werden konnte. Manche befürchteten, dass nach der Transformation des traditionsreichen – wenn auch geschichtlich belasteten<sup>8</sup> – Agfa-Geländes nur noch Wenige die Erinnerung an seine Geschichte lebendig halten, obwohl noch heute viele Menschen vom (ehemaligen) Agfa-Gelände sprechen und die Informationen zu diesem Ort gut auffindbar aufbereitet sind. In die Lücke des Vergessens springt zudem der beschriebene Film „Zeitenwende Giesing“.

Während die ehemalige Nutzung durch Agfa eine Barriere in den Wegebeziehungen darstellte, konnte mit der Neubebauung der Maxime „Stadt der kurzen Wege“ gefolgt werden. Nicht nur in sich gibt es im Neubauquartier, das die größte zusammenhängende autofreie Zone in Obergiesing ist, eine hohe Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr. Auch die Durchlässigkeit zwischen den Quartieren wurde deutlich verbessert. Durch die Umgestaltung der Unterführung an der Otterstraße ist der Wettersteinplatz verkehrssicher und barrierefrei angebunden, durch den nahtlosen Anschluss des Weißenseeparks an den Agfa-Park sind die Grünflächen zu einer Einheit gepaart.

Die öffentliche Grünanlage „Weißenseepark“, die mit ihren ungeordneten Nutzungen früher als gefährlich, unübersichtlich und verwahrlost empfunden wurde, entwickelte sich im Förderzeitraum zu einem von der Bevölkerung hoch geschätzten Schmuckstück für die gesamte Gegend. Sie bietet heute Raum und Angebote für alle Altersgruppen und Bedürfnisse. Weitläufige Grünflächen, ein differenziertes Spiel- und Sportangebot für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senior\*innen fördern die nachbarschaftlichen Kontakte. Viele Nutzer\*innen schätzen an ihm seine Qualität für Begegnungen zwischen Zugezogenen und Alteingesessenen. Auch für die Untergiesinger Bevölkerung ist der Weißenseepark durch die barrierefreie Unterführung Otterstraße ein Stück weit näher gerückt und erfährt zudem durch Querschnittsmaßnahmen wie Bank&Baum eine übergeordnete Einbindung in das Netz der Grünversorgung. Hervorzuheben ist auch die gelungene Organisation zwischen haupt- und ehrenamtlich Tätigen bei der Pflege der Dirt Bike-Anlage. Mit dem partizipativen Prozess der Umgestaltung kamen Lernprozesse in Gang, die zwischen formalen Verwaltungs- und informellen

bürgerschaftlichen Strukturen vermittelten und die Nutzer\*innen und deren Know-how in die Pflege der Anlage integrierten.

Für den Erfolg der Entwicklungen rund um den Weißenseepark stehen das große und anhaltende Engagement und die vorbildliche Koordination von einzelnen Vertreter\*innen der beteiligten Referate, des Bezirksausschusses 17 sowie umliegender Einrichtungen.

Flankiert wurden diese großen baulichen Projekte durch begleitende Maßnahmen, die bürgerschaftlich und institutionell getragen waren, um die Akzeptanz der baulichen Investitionen zu sichern und auch die soziale Integration der hinzugezogenen Be-

völkerung weitgehend zu unterstützen. Vorurteilen und Befindlichkeiten vorbeugen sollte das gemeinsam mit umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen organisierte kostenfreie Sommerprogramm „Sommer im Park“. Nach der hohen Akzeptanz der Parkanlage war dieses Engagement nicht mehr nötig. Etabliert hat sich ein jährliches Fest. Auch der Dokumentarfilm „Zeitenwende in Giesing (2007-2017)“ hat sozial integrative Wirkung. Der Film wirkt mit seiner narrativen und reflexiven Auseinandersetzung mit den alten und neuen Agfa-Flächen wie ein Katalysator für die atmosphärischen Veränderungen und Verwerfungen. Er stellt sich zur Verfügung, damit die frühere wie die neue Bevölkerung den Brückenschlag zwischen den jeweili-

gen Stadtteilidentitäten nachvollziehen kann. Gleichzeitig wurden insbesondere den Bewohner\*innen des Agfa-Areals mit dem Stadteiführer ‚Giesinger Runden‘ nicht nur die Angebote im Stadtteil näher gebracht, sondern auch umgekehrt angeregt, sich mit dem umliegenden ‚alten Giesing‘ und seinen Menschen zu beschäftigen.

Insgesamt lässt sich sagen, dass in diesem Teilraum ein qualitätsvoller, lebendiger, gut erreichbarer Wohnstandort mit einer ausgeprägten Erholungsfunktion entstanden ist, wodurch sich die Lebensqualität der Bevölkerung im gesamten Stadtviertel erheblich verbessert hat.

# 3.3 Rund um den Pöllat-Pavillon



Die Unterführung unter der Otterstraße vor der barrierefreien Ertüchtigung  
Foto: MGS – Edward Beierle

Das Gebiet rund um den Pöllat-Pavillon ist primär geprägt durch Wohnnutzung. Deutliche Defizite gab es sowohl bei der Versorgung mit qualitativ hochwertigen Grünanlagen als auch mit sozialer Infrastruktur. Eine große Belastung ist die Barrierewirkung des Mittleren Rings sowie dessen Emissionen.

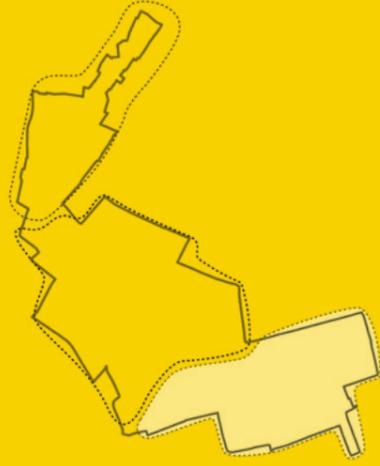
Die bestehenden Grünanlagen waren in ihrer Ausstattung veraltet und es fehlten zudem Angebotsschwerpunkte für unterschiedliche Zielgruppen. Durch seine unmittelbare Lage am

Mittleren Ring waren der Neuschwansteinplatz und Teile des Scharfreiterplatzes zudem sehr lärm- und abgasbelastet und somit nur eingeschränkt nutzbar. Die öffentlichen Grünflächen sind in Ergänzung zu den teils gut gestalteten Innenhöfen wichtige nachbarschaftliche Treffpunkte und bilden Trittsteine im Grünen Netz Richtung Fasanengarten. Voraussetzung dafür ist eine gut gestaltete barrierefreie Unterführung an der Chiemgaustraße, die die verkehrliche Trennung durch den Mittleren Ring mildert.

Entlang der Grünflächen gibt es einige Einzelhandelsversorgungen für das Wohnviertel. Dies verdeutlicht das Potential der Flächen als zentrale nachbarschaftliche Treffpunkte.

Ziel war es zudem, den jahrelang leerstehenden Pavillon an der Pöllatstraße analog der Bedarfe der umliegenden Bevölkerung zu einem sozialen Zentrum in diesem infrastrukturell armen Bereich von Giesing auszubauen. Hier sollten auch Gemeinschaftsräume für die Bewohner\*innen geschaffen werden. Explizit aus der

**Teilraum C  
Rund um den  
Pöllat-Pavillon**



Fahrbahn am  
Neuschwansteinplatz  
(202x)

Pöllat-Pavillon und Neu-  
schwansteinplatz  
(2016-2019)

Gemeinschaftsfreiflächen  
Wohnanlage rund um die  
Falkensteinstraße (2019-202x)

Unterführung  
Chiemgaustraße  
(2018-2019)

Scharfreiter und Hohen-  
schwangauplatz  
(2018-2020)

Siedlung Falkensteinstraße wurden Bedarfe gemeldet, Angebote für einzelne Zielgruppen aber auch zur Förderung von Nachbarschaften zu schaffen. Es wurde von Konflikten zwischen Erstbewohner\*innen und Zugezogenen aber auch deutschstämmiger und Bewohnerschaft mit Migrationshintergrund gesprochen. In diesem Quartier sollte ein soziales Zentrum zur nachbarschaftlichen Versorgung und Begegnung geschaffen werden.

Vor diesem Zielrahmen wurden unterschiedliche Maßnahmen und Projekte abgeleitet und umgesetzt. Aus der Fülle größerer und kleinerer Maßnahmen werden im Folgenden die Leuchtturmprojekte dargestellt, die zum Erreichen der Sanierungsziele und somit zum Gesamterfolg wesentlich beigetragen haben.

### Pöllat-Pavillon

Der Pöllat-Pavillon, in dem früher die Stadtbücherei untergebracht war, stand ab 2003 zunächst leer, bis er dann für verschiedene Zwischennutzungen<sup>1</sup> geöffnet wurde. Im Rahmen der Sozialen Stadt Giesing wurden Überlegungen für ein soziales Zentrum angestellt, ein Runder Tisch befasste sich mit der konkreten Nutzungsfindung. Auch die unterschiedlich betroffenen städtischen Referate sowie die GEWOFAG<sup>2</sup> und die KGG waren an den Nutzungsüberlegungen für ein Neubauprojekt<sup>3</sup> beteiligt.

Von Beginn an war klar, dass dieses Vorhaben als infrastruktureller Mittelpunkt für das Quartier eine große Bedeutung erzielen wird: Es spricht verschiedene Zielgruppen an – Familien, Kinder, Ältere, Menschen mit Behinde-

rung, Musiker\*innen, belastete Frauen. In dieser Komplexität strahlt es positiv ins weitere soziale Umfeld ab, bedurfte aber auch vieler und komplexer Verwaltungsabstimmungen, bis das endgültige Konzept stand. Inzwischen ist der Pöllat-Pavillon mit seinen Angeboten zur sozialen Infrastruktur im Vollbetrieb.<sup>4</sup>

Das Umfeld des Pöllat-Pavillons, der Neuschwansteinplatz, rundet das soziale Infrastrukturangebot positiv ab, denn der Platz dient als Freifläche für Pavillonnutzer\*innen und für die Allgemeinheit. Die Freifläche ist durch eine aufwendige Lärmschutzwand geschützt und dadurch nutzbarer geworden. Außerdem ist der Park auf dem Neuschwansteinplatz als Freifläche ein Trittstein zwischen Weißenseepark und Scharfreiter-/Hohenschwangauplatz. Dass der

Innen- und Außenansicht des Pöllat-Pavillons an der Ecke Pöllat- / Chiemgaustraße.  
Fotos: MGS – Edward Beierle



Platz zudem als vorgelagerte Plattform für die Unterführung fungiert, macht ihn noch wertvoller.

2019 – am Tag der Städtebauförderung – wurden der Pavillon und der neu gestaltete Neuschwansteinplatz in Anwesenheit des Vizepräsidenten der Regierung von Oberbayern mit seinen 4 Einrichtungen eingeweiht

- Familien- und Beratungszentrum (Familientreffpunkt Giesing und Erziehungsberatungsstelle)
- Nachbarschaftstreff Giesing mit Musikübungsräumen

- Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege
- temporäre Wohngemeinschaften für Frauen in Not mit Wohnunterstützung.

Angesichts der zahlreichen Behinderten- und Alteneinrichtungen im unmittelbaren Umfeld wirkt die multifunktionale Einrichtung Pöllat-Pavillon mit dem hohen Anspruch an gelebte Inklusion vorbildlich. Positiv erlebt wird auch, dass im Umfeld des Begegnungszentrums kein Platz mehr für die früher dort angesiedelte Alkoholer-Szene ist.

In einer durch den Verkehr auf dem Ring erheblich belasteten Gegend wirkt der architektonisch auffällig gestaltete Pavillon samt der ins Auge fallenden großzügig schwingenden Lärmschutzwand wie ein Signal für die belastete Wohnsituation der dortigen Bevölkerung. Diese baulichen Manifestationen bewirken eine Bereicherung des Quartiers hinsichtlich des gesellschaftlichen Miteinanders und der gesellschaftlichen Teilhabe, aber auch eine deutliche Reduktion früherer Immissionen.

Blick vom Neuschwansteinplatz zur Terrasse des Pöllat-Pavillons.  
Foto: MGS – Edward Beierle



## Neuschwansteinplatz

Der 0,15 ha große Neuschwansteinplatz<sup>5</sup> stellt heute einen wichtigen Trittstein in der Grünvernetzung dar, die das gesamte Gebiet mit seinen verschiedenen Schlüsselbereichen verbindet. Trittstein deshalb, weil bei der Grünvernetzung ganz bewusst Grünflächen unterschiedlicher Größe und Art bis hin zum Perlacher Forst miteinander verbunden werden („Nur verbundene Grünflächen machen Sinn!“<sup>6</sup>). Dem Park wird auch wegen der nach wie vor gegebenen Lärmbelastung eher Vernetzungs- und Durchgangsqualität als Scharnier zwischen Weißenseepark und Scharfreiterplatz bescheinigt als Aufenthaltsqualität für langes Verweilen. Dialogpartner\*innen berichten aber, dass er nun stärker genutzt würde als vor den Aufwertungsmaßnahmen.

Da der rückwärtig gelegene Park zu den Zugangsbereichen des Pöllat-Pavillons gehört, sollte er gepflegt und einladend erscheinen. Verwahrlosungen können die niedrigschwelligen Nutzungen im Pöllat-Pavillon beeinträchtigen, so die Fachleute.

Lärmschutz und Durchwegung des Neuschwansteinplatzes am Mittleren Ring.  
Fotos: MGS – Edward Beierle



## Nebenfahrbahn

Die fußgängerfreundliche Neugestaltung der Nebenfahrbahn<sup>7</sup> (barrierefreie Zugänglichkeit des Parks) und der Außenbereiche des Pavillons wird von betroffenen Einrichtungen und Anwohner\*innen dringend gewünscht. Durch den Lärmschutz zum Mittleren Ring ist die Nebenfahrbahn für den Fußverkehr eine bevorzugte Verbindung zwischen Pöllat-Pavillon, der Wohnsiedlung rund um die Falkensteinstraße sowie der Unterführung der Chiemgaustraße. Parkende Autos im Eingangsbereich des Pavillons und an den Zugängen zur Grünfläche blockieren oder erschweren das (An-) Kommen der Besucher\*innen und den Zugang zum Park.

Die nachträgliche Möblierung des zugeparkten Pavillon-Vorplatzes wird finanziell über den Verfügungsfonds und das Budget des BA 17 gesichert und umgesetzt.

## Unterführung Chiemgaustraße

Die Aufwertung und der barrierefreie Ausbau der Unterführung unter der Chiemgaustraße auf Höhe des Scharfreiterplatzes dient der Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes und der Anbindung der Quartiere an den übergeordneten Freiraumverbund. Auch die Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandelsstandorten und öffentlichen Grünflächen für den nicht-motorisierten Verkehr ist durch diese Querung erhöht worden. Licht und hell gestaltet, mit Kacheln, die – wenn sie sich im Unterhalt bewähren – für München zum Standard erklärt werden könnten, bekommt die Unterführung mit der gerade entstehenden Abflachung der Rampe im Süden auch unter inklusiven Gesichtspunkten ihre Bedeutung.

Diese Investition der Städtebauförderung hat, wie in den Sanierungszielen formuliert, die trennende Wirkung des Mittleren Rings an der Chiemgaustraße relativiert und somit den Bewegungsradius der Bewohner\*innen diesseits und jenseits des Ringes vergrößert. Somit konnten auch die Wegeverbindungen zwischen den südlich des Mittleren Rings gelegenen Einrichtungen für Senior\*innen bzw. für Menschen mit Behinderung und dem Pöllat-Pavillon verbessert werden.

Die Unterführung unter der Chiemgaustraße vor dem barrierefreien Ausbau.  
Foto: Benjamin Bürger



## Scharfreiter-/ Hohenschwangau- platz

Scharfreiter- und Hohenschwangau-  
platz sind wichtige öffentliche Frei-  
flächen im Wohngebiet südlich  
der Chiemgaustraße, sie bieten  
jedoch bislang keine besonderen  
Gestaltungsschwerpunkte. Als Ergän-  
zung zu den teils gut gestalteten In-  
nenhöfen der umliegenden Wohnsied-  
lung bilden die öffentlichen Flächen  
jedoch wichtige nachbarschaftliche  
Treffpunkte, auch mit Blick auf die  
entlang der Grünflächen gruppierten  
Einzelhandelsflächen.

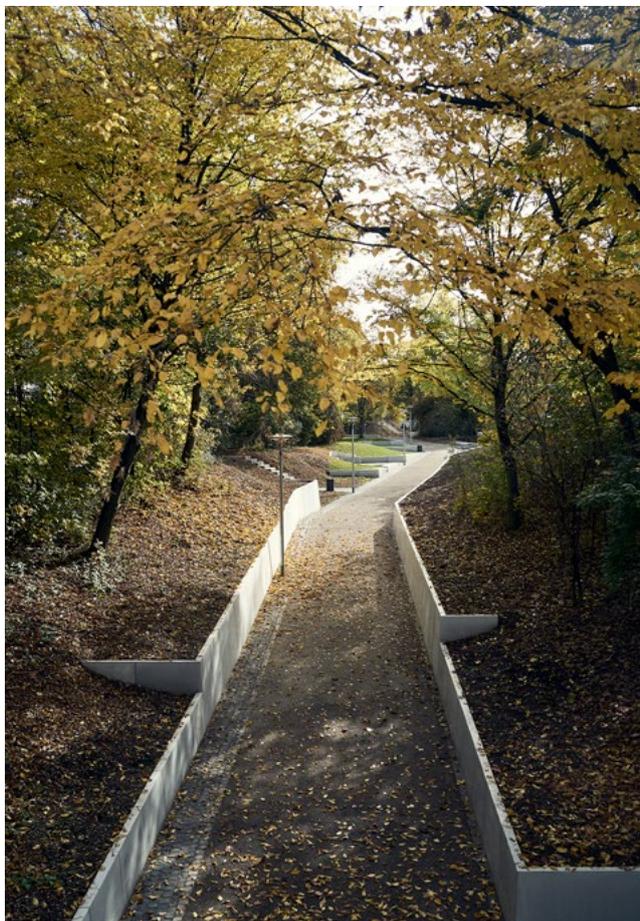
Die Neugestaltung des Scharfreiter-/  
Hohenschwangauplatzes<sup>8</sup> basiert auf  
einer dreitägigen Bürgerbeteiligung  
im ursprünglichen Pöllat-Pavillon. Mit  
einer Ausstellung und einer Begehung  
unter Anleitung des Baureferats und  
Stadtteilmanagements wurde das  
Vorhaben in der breiten Bürgerschaft  
thematisiert. Außerdem gab es eine  
Befragung auf dem Spielplatz zu den  
verschiedenen Bedarfen und der Neu-  
gestaltung der Plätze, angeleitet von  
Spiellandschaft Stadt.

Bewusst wurde darauf geachtet, den  
Anwohnenden ihre Ruhe zu sichern.

Deshalb wurden zwar die Gebüsch-  
ausgelichtet, aber es sollten keine  
lauten und aktionsintensiven Nutzun-  
gen auf den Grünflächen vorgesehen  
werden. Mit der Erneuerung des in die  
Jahre gekommenen Spielplatzes am  
Knotenpunkt der beiden Plätze sollen  
laute Nutzungen dort im Abstand zu  
den Wohngebäuden konzentriert wer-  
den.

Die Umbaumaßnahmen (Beginn 2019)  
sind im Gange und sollen Ende des  
Jahres 2020 abgeschlossen werden.

**Scharfreiterplatz vor der Umgestaltung  
und Blick durch die gläserne Lärmschutz-  
wand auf die verbesserte Wegeverbindung  
im erneuerten Scharfreiterplatz in die  
Unterführung unter dem Mittleren Ring**  
Fotos: MGS – Edward Beierle; Torsten Müller



## Wohnanlage an der Falkensteinstraße

Schließlich gehört zu den Projekten, die rund um den Pöllat-Pavillon verwirklicht wurden und noch werden, auch die Aufwertung der gemeinschaftlichen Grünflächen in der Wohnanlage an der Falkensteinstraße<sup>9</sup>. Für die Gebäude mit kleinen Wohnungs-

grundrissen waren vorab verschiedene Planungsvorhaben im Gespräch: Zunächst ging es um eine Nachverdichtung im Bereich der Garagen (Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen). In neuen Gebäuden sollte die Barrierefreiheit verwirklicht werden. Schließlich entschied man sich für die Aufwertung der Blockinnenbereiche als nachbarschaftliche Treffpunkte und

Spielorte für verschiedene Altersgruppen. Barrierefreiheit und Erhöhung der ökologischen Vielfalt bilden die Klammer um das gesamte Planungskonzept. Hier kann mit einem vergleichsweise geringen Mitteleinsatz ein hoher Effekt erzielt werden. Die Realisierung ist für 2021 vorgesehen.

- 
- 1 Mit „piano possibile“ gab es von 2010 bis 2015 ein offenes Haus mit öffentlichen Musik-Proben. Dieses kulturelle Angebot wurde im Gebiet positiv aufgenommen. Es wirkte verbindend und qualitätssteigernd.
  - 2 seit 2012 Eigentümerin (Erbbaurecht) sowohl des Pöllat-Pavillons als auch der angrenzenden Grünanlage Neuschwansteinplatz und der Wohnanlage an der Falkensteinstraße
  - 3 Die Gesamtkosten für den Neubau incl. Abbruchkosten, Lärmschutzwand, Neugestaltung der Freiflächen vom Neuschwansteinplatz liegen bei über 4 Mio. €. Da es sich bei der sozialen Einrichtung nicht um eine kommunale Pflichtaufgabe handelt, das Projekt unwirtschaftlich ist und weil das Projekt der städtebaulichen Erneuerung sowie Aufwertung dient, konnten die Baukosten und die Kosten für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche mit StBauFM unterstützt werden: fast 3 Mio. € Förderung.
  - 4 Wegen des, lange Zeit unklaren und mehrmals veränderten Nutzungskonzepts, finden sich bei den räumlichen Bedingungen noch Defizite, wie bei Toilette und Küche für den Nachbarschaftstreff. Auch die fehlende Abschließbarkeit stellt ein Problem dar, die vor allem aus Sicht der belasteten Frauen, die im 1. OG wohnen, beklagt werden.
  - 5 Landschaftsplanung und Realisierung: grünhoch4, München
  - 6 – so erklären es Fachplaner
  - 7 Straßen- / Freiflächenplanung: Federführung Baureferat, gerade in Arbeit
  - 8 Landschaftsplanung:  
Grundlagenermittlung – Entwurf: Christoph Bücheler | Landschaftsarchitekt, München;  
Ausführungsplanung – Objektbetreuung: MNE Landschaftsarchitekten PartGmbH, Augsburg
  - 9 Sie entstand während des 2. Weltkriegs als Altkämpfersiedlung. Später wurde sie als Außenlager des KZ Dachau genutzt, für Zwangsarbeiter\*innen der Agfa-Kamerawerke. Freiflächenplanung, Entwurf: Freiraum, Freising
  - 10 Der Pavillon scheint für die vielen Älteren im Gebiet attraktiv zu sein, zumal es aufgrund des Umzugs des ASZ 2012 aus der nahe gelegenen Wieskirchstraße in die Werinherstraße räumlich zu einer Nutzungsverlagerung kam.
-



## Resümee

Abschließend lässt sich evaluieren, dass dieser Teilraum - durchschnitten und belastet durch den Mittleren Ring – zu einem qualitätsvolleren, grüneren Wohnstandort entwickelt werden konnte. Verschiedene investive und investitionsbegleitende Maßnahmen konnten miteinander verknüpft werden: die aufgewerteten Aufenthaltsbereiche im öffentlichen und halböffentlichen Raum schaffen einen Ausgleich zu den teils beengten Wohnverhältnissen und werden sinnvoll durch die der Bewohnerschaft zur Verfügung stehenden Raum- und Unterstützungsangebote im Pöllat-Pavillon ergänzt. Die Angebote tragen neben der Versorgung einzelner Familien insbesondere zur Verbesserung nachbarschaftlicher Kontakte bei. Im Zentrum des Teilraumes verbindet die freundlich gestaltete, barrierefreie Unterführung Chiemgaustraße die Gebiete und die sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Die Synergien dieser Projekte und die städtische Lebensqualität, die durch ihr Zusammenspiel zustande kommt, wurden in den Dialogrunden intensiv herausgearbeitet. Im Mittelpunkt standen die Effekte, die durch den Pöllat-Pavillon mit seinen verschiedenen sozialen Angeboten erzielt werden konnten. Hier werden insbesondere Ältere<sup>10</sup> Familien, Kinder, Nachbarschaften angesprochen und versorgt.

Auch wenn es aufgrund der Größe und Komplexität und somit Koordination verschiedenster Zuständigkeiten zu Beginn der Maßnahme Pöllat-Pavillon zu Verzögerungen kam, darf das Ergebnis als ausgesprochen positiv gewertet werden. Alle Angebote werden sehr gut angenommen. Dem Hinweis auf eine Vermüllung des Parks könnte ggf. mit Gemeinschaftsinitiativen der Platznutzer\*innen wie Ramadama-Aktionen begegnet werden. Denn erfahrungsgemäß gehen Menschen mit Räumen umso sorgsamer um, je mehr sie sich ihnen verbunden fühlen.

Mit seinem vielfältigen Angebot ist der Pöllat-Pavillon auch für die weitere Nachbarschaft gut erreichbar. Eine Buslinie führt vom Giesinger Bahnhof über eine Haltestelle direkt vor dem Pavillon weiter in die GEWOFAG-Siedlung in der Rotbuchenstraße, beides ebenfalls im Vergleich zum Münchner Durchschnitt sozial belastete Gebiete.

Im sozialräumlichen Umfeld des Pöllat-Pavillons trägt die abzuschließende Aufwertung der Grünflächen in der Falkensteinsiedlung und des Scharfreiter- und Hohenschwangauplatzes zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Der Komfort für die eher einfachen Wohnungen mit kleinen Grundrissen wird hierdurch gesteigert. Es werden wichtige Bereiche für nachbarschaftlichen Austausch im Grünen geschaffen und Bewegung und Spiel im Freien gefördert.

# 3.4 Querschnittsmaßnahmen



Bank&Baum-Standort an der Otker- Ecke/ Fromundstraße.  
Foto: MGS – Torsten Müller

Das Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ in die drei geschilderten Teilräume aufzuteilen ergab sich aus der Konzentration von Sanierungsmaßnahmen in diesen Bereichen.

Dennoch handelt es sich um ein in sich sozial, verkehrlich und ökonomisch verbundenes Gebiet. Das kommt besonders gut zum Tragen durch so genannte Querschnittsmaßnahmen, also Maßnahmen, die

sich über die gesamte Fläche des Sanierungsgebietes erstrecken und verbindend wirken.

## Querschnittsmaßnahmen



Bank&Baum Standorte

Grünvernetzung: Die Aufwertung öffentlicher Flächen stärkt auch die umliegenden Freiflächen.

Aufwertung privater Gemeinschaftsflächen (u.a. durch Wohngruen.de)

### Grünvernetzung

Ein besonderes Stück Lebensqualität konnte erreicht werden, weil Grünbereiche unterschiedlicher Größe und Ausstattung in Giesing verbessert und miteinander verbunden wurden. Zentrum ist der Weißenseepark, der zweit-meist genutzte Park dieser Größe und Kategorie in München. Er ist Richtung Osten mit den Grünflächen Neuschwansteinplatz und weiter nach Süden über den Scharfreiter-/ Hohenchwangauplatz bis zum Friedhof am Perlacher Forst verbunden. Richtung Südwesten ist der Weißenseepark nach der Erweiterung nun besser an die Grünverbindung bis zum Perlacher Forst angebunden. Über den Agfa-Park im Nordwesten führen grüne Fuß- und Radverbindungen zum Wettersteinplatz im Westen sowie zum Grünspitz und von dort zur Isarhangkante im Norden.

Ziel war es, die bestehenden und im Rahmen der Sozialen Stadt neu angelegten, erweiterten und aufgewerteten unterschiedlich großen Grünanlagen miteinander zu verbinden und an großflächige Naherholungsgebiete wie den Perlacher Forst anzuknüpfen. Menschen sollen so die Möglichkeit haben, Alltags- und Freizeitwege durch weitestgehend zusammenhängendes Grün zurückzulegen und sich in Grünflächen unterschiedlichen Charakters aufzuhalten.

### Giesinger Wegenetz

Einen ähnlichen Gedanken verfolgte das Projekt „Giesinger Wegenetz“<sup>1</sup>, das unter Einbeziehung engagierter Bürger\*innen und des BA 17 ausgearbeitet wurde. Ziele waren v.a. die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes sowie die Schaffung eines Netzes kurzer, sicherer und für alle Verkehrsteilnehmer\*innen klar erkennbarer Wege zu Gemeinbedarfseinrichtungen – insbesondere für Familien, Kinder und Menschen aller Alterstrufen mit und ohne Behinderungen sowie zum ÖPNV. Leider erfuhr dieses Projekt in der Öffentlichkeit bislang nicht die Sichtbarkeit, die ihm zugestanden hätte. Nach Auskunft von Verkehrsfachleuten aus der Verwaltung wurden die Anregungen aber mehrheitlich in der Substanz aufgenommen und im Zusammenhang mit anderen Aktivitäten umgesetzt. Ein Stadtratsbeschluss zu diesem Projekt ist zudem in Vorbereitung.

## Bank&Baum

Flankiert wird die Idee der Grünvernetzung und des Giesinger Wegenetzes vom Projekt Bank&Baum, um Aufenthalts- und Rastmöglichkeiten zu schaffen und die Nahbereichsmobilität insbesondere für ältere Menschen zu erhöhen. Die Idee von Bank&Baum zielte aber genauso darauf ab, „etwas gemeinsam zu bewegen“, wie der Fachplaner des Planungsreferats es ausdrückte. In konzertierten Aktionen zwischen Bürger\*innen und Fachleuten sollten geeignete Standorte für Sitzbänke sowie für die begleitende Pflanzung von Bäumen gesucht und entsprechend gestaltet werden. Das fördert nicht nur die Kommunikation und Interaktion an den umgesetzten Standorten, sondern auch schon während der Projektplanung.

Dass dabei planerische Vorarbeiten nötig waren (z.B. für die Berücksichtigung von Kanälen und Sparten), wurde von manchen anfangs unterschätzt, ebenso die Mühe für den Bau der Bänke und die nur temporäre Installation mobiler Bäume. Im Ergebnis wurden zwar nicht alle in Betracht gezogenen Bank&Baum-Standorte verwirklicht, aber nachdem das „gemeinsame Arbeiten und Entwickeln“ in Soziale Stadt Projekten einen hohen Stellenwert hat, kann das Projekt mit seinen 11 Bänken und 1 Baum als wertvoll und gelungen betrachtet werden. Ca. 1.500 Giesinger\*innen haben sich über einen Zeitraum von 3 Jahren in unterschiedlichster Weise beteiligt, z.B. bei Postkartenaktionen, mit E-Mails, in Interviews oder auch bei Aktionen vor Ort. Mit ihrer Hilfe wurden die Standorte und deren Umgestaltung bestimmt. Zu ihrer Umsetzung

war eine enge Kooperation zwischen Planungsreferat, Baureferat, Green City, Stadtteilmanagement, KGG und BAs und eine dichte Kommunikation mit Bürger\*innen notwendig.

Die Anforderungen an die Kommunikations- und Einsatzfreude der städtischen Planer\*innen und der Mitarbeiter\*innen von Green City e.V. waren zwar hoch, aber die Wirkung dieses vom Investitionsvolumen vergleichsweise kleinen Projektes hatte eine solche Strahlkraft, dass die umliegenden Bezirksausschüsse ein vergleichbares Projekt nachfragten. Als besonders erfreulich beschreibt das Stadtteilmanagement, dass es an den umgesetzten Standorten über die Jahre keine Beschwerden gab und dass die Standorte nach wie vor sehr rege genutzt werden.



Bank&Baum-Standort vor der St.-Martin-Straße 2 am Tegernseer Platz.  
Foto: MGS – Torsten Müller

### Wohngrün.de

Im Kommunalen Förderprogramm „Wohngrün.de“ konnten Eigentümer\*innen von Bestandsbauten mit mindestens drei Wohneinheiten innerhalb des Sanierungsumgriffs Förderanträge für die Aufwertung von privaten Gemeinschaftsgrünflächen stellen. In Ergänzung zur Aufwertung von öffentlichen Grünflächen und der Grünvernetzung sollte dies ein weiterer Baustein sein, um qualitätsvolle Gemeinschaftsfreiflächen in der urbanen Dichte zu schaffen. Neben der Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders spielten bei dem Projekt auch klimatische Aspekte eine Rolle.

Die Landeshauptstadt München fördert im Programm Wohngrün.de Maßnahmen wie die Neuordnung und Gestaltung gemeinschaftlicher Innenhöfe

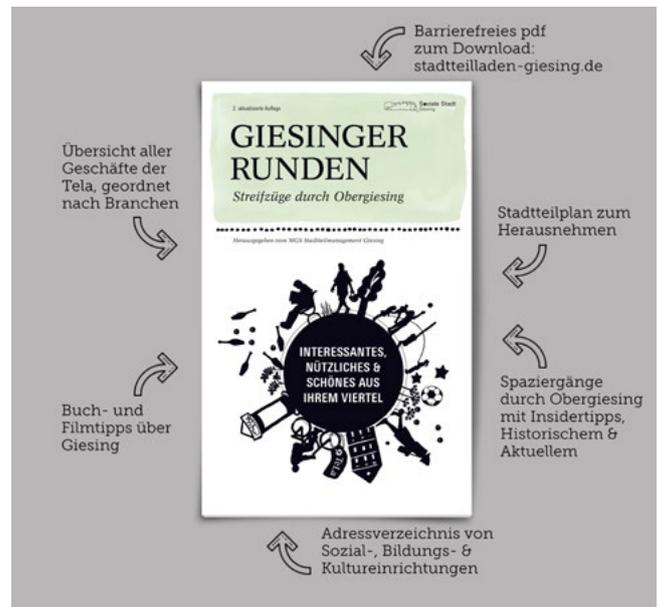
z. B. mit Fahrradständern, Sitzbereichen, Flächenentsiegelung, Spielflächen aber auch Fassaden- und Dachbegrünungen. Die bauliche Umsetzung konnte mit 45 % und eine einzelne Maßnahme mit maximal 100.000 € gefördert werden. Auch grundstücksübergreifende Rahmenplanungen, die Beteiligung von Bewohner\*innen und die unverbindliche Beratung konnten im Sinne qualitätsvoller Gesamtkonzepte gefördert werden. Die MGS begleitete die Projektträger\*innen von der Erstberatung bis zur Abrechnung ihrer Maßnahme.

In Giesing konnten so eine ganze Reihe von Projekten realisiert werden, beispielsweise in der Fromund-, Kesselberg- und Tegernseer Landstraße. Ein Großprojekt in der Bacherstraße befindet sich noch in der Umsetzung.

## Stadtteilführer „Giesinger Runden“

Mit dem kostenfreien Stadtteilführer „Giesinger Runden – Streifzüge durch Obergiesing“, der 2020 bereits in der 2. Auflage erschienen ist, bekam Giesing und somit auch das Sanierungsgebiet einen Schub an Aufmerksamkeit. Alteingesessene und neue Bürger\*innen können sich vor Augen führen, wie viel Giesing zu bieten hat. Eine ganze Reihe von Beiträgen wurde von Giesinger\*innen und lokalen Einrichtungen verfasst, was die Auseinandersetzung und somit auch die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Quartier gefördert hat. Es macht gleichzeitig die nicht sofort sichtbaren, verborgenen Schätze im Viertel zugänglich. Das Büchlein „Giesinger Runden – Streifzüge durch Obergiesing. Interessantes, Nützliches & Schönes aus Ihrem Viertel“ ist eine Orientierungshilfe für die vielen neu hinzugezogenen Bürger\*innen Giesings. Es werden Anlauf- und Beratungsstellen des Gemeinbedarfs vorgestellt und aufgelistet. Auf einem beiliegenden Stadtteilplan sind diese verortet und der Einkaufsführer TeLa zeigt die Vielfalt der Giesinger Geschäfte, Dienstleister\*innen und Handwerker\*innen auf.

Die 1. Auflage mit 8.000 Exemplaren war bereits nach 6 Monaten vergriffen und die aktuelle 2. Auflage mit ebenfalls 8.000 Exemplaren erfährt abermals starke Nachfrage.





### **Resümee**

Die konzeptionell sinnvolle Aufteilung des Sozialen Stadtgebietes in drei Teilräume strukturierte den Sanierungsprozess. Die Querschnittsmaßnahmen erstrecken sich über den gesamten Sanierungsumgriff und verbinden Einzelmaßnahmen und Teilräume miteinander. Insbesondere die Grünvernetzung, Bank&Baum, das Förderprogramm Wohngrün.de sowie die Planung des Giesinger Wegenetzes haben diesen Effekt eindrucksvoll gezeigt. Mit ihnen sind starke und qualitätsvolle städtische Strukturen deutlich geworden, die sogar über den Sozialen Stadt Bereich hinausweisen.

Gerade in einer Stadt wie München, in der die Wohndichte und die Preise für das Wohnen erheblich sind, zählt der gut gestaltete und nutzbare öffentliche Raum für viele zur direkten Wohnqualität. Auch angesichts der kommunalen Aufgaben bei Inklusion und Integration spielen solche spontan und programmfrei nutzbaren Begegnungsflächen im öffentlichen Raum eine ebenso wichtige Rolle wie die für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer\*innen sicheren und barrierefreien Wegeverbindungen.

Die stark nachgefragten „Giesinger Runden“ zeigen das Interesse und den Bedarf im Quartier an einer Erkundung der örtlichen Gegebenheiten. Zusammen mit dem Film „Zeitenwende in Giesing“ kann das Büchlein Impulse für das Zusammengehörigkeitsgefühl im Quartier setzen. So konnten neben den erheblichen investiven Bemühungen mit diesen beiden Projekten „Zeitenwende in Giesing“ und „Giesinger Runden“ auch verbindende atmosphärische Anregungen ins Quartier gegeben werden.

# 3.5 Programmumsetzung

Im Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vom 06.07.2005 (beides VV des SR) wird auf Seite 7 unter dem Titel: „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt, Chancen und Perspektiven für Berg am Laim, Ramersdorf und Giesing, Stadtsanierung in München am Mittleren Ring Südost“ ein Hinweis auf die gewünschte arbeitsteilige Organisationsstruktur und Programmumsetzung im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Teil II „Soziale Stadt“ formuliert:

- Projektmanagement und Geschäftsführung bei der Umsetzung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Sanierungsträgerin MGS wird als Treuhänderin mit der Durchführung von Maßnahmen und mit dem Stadtteilmanagement beauftragt
- Projektleitung für Maßnahmen, die im Zuständigkeitsbereich anderer Referate liegen, durch jeweils zuständiges Fachreferat

Eine wichtige Frage zur Bewertung der Sozialen Stadt Giesing ist, wie das alles bewegt werden konnte: mit welcher Organisationsstruktur und Instrumenten sowie in welchem Geist, was im Folgenden evaluiert wird.

## Organisationsstruktur

### Städtische Referate

Die Planungs- und Umsetzungsarbeit durch die städtischen Fachreferate war quasi das „Rückgrat“ der Sozialen Stadt. Sie erfolgte mit engagierten Fachleuten aus den beteiligten Referaten: Referat für Stadtplanung und Bauordnung (kurz: Planungsreferat), Baureferat, Sozialreferat, Kulturreferat, Referat für Bildung und Sport, Referat für Gesundheit und Umwelt, Referat für Arbeit und Wirtschaft und Kommunalreferat sowie nachgeordneten Organisationen.

Das Planungsreferat erledigte dabei einen maßgeblichen Teil der Arbeit in der Sozialen Stadt Giesing. Zur Geschäftsführung gehören die Konzeption des Gesamtprozesses, die Durchführung von Fachplanungen, die Abwicklung des Förderantragswesens inkl. vielseitiger Abstimmungen mit der Regierung von Oberbayern, die Verhandlung mit privaten Investor\*innen, Eigentümer\*innen und Bauherr\*innen genauso wie die Kommunikation mit und Kooperation zwischen den städtischen Referaten. Also die Konzeption, Abwicklung und Abrechnung.

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ist als Sanierungsträgerin und Treuhänderin der Landeshauptstadt München mit der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept sowie mit der Durchführung des Stadtteilmanagements betraut. Gerade die Großprojekte Agfa-Areal zusammen mit dem Weißenseepark, bei welchen dem enormen investiven Einsatz so große Bedeutung zukommt, sind ohne die steuernde Hand von Planungsreferat

und vor Ort durch das Stadtteilmanagement über den gesamten Sanierungszeitraum nur schwer denkbar. Die noch laufenden bzw. schon abgeschlossenen Projekte gehen größtenteils auf die anschiebende und begleitende Kümmerer-Funktion dieser Akteur\*innen zurück.

Gleichermaßen engagiert waren in ihren jeweiligen Zuständigkeiten ausnahmslos alle beteiligten Referate der LHM. Mit unzähligen größeren und kleineren Projekten konnten Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit und Umwelt, Wirtschaft umfassend gefördert werden. Hervorzuheben ist das Baureferat mit seinen weitreichenden Sanierungsmaßnahmen auf öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie im Wegenetz und Straßenraum.

Die in Giesing tätigen Verwaltungsfachleute waren hoch engagiert und hilfreich für die lokalen Entwicklungen. Sie hatten es bei allem Erfolg jedoch nicht durchgehend leicht, ihren Beitrag zu leisten. Denn die Prioritätensetzungen und Personalausstattung in den einzelnen Fachreferaten gingen nicht immer einher mit der anstehenden Projektarbeit in der Stadtsanierung; es kam mitunter zu zeitlichen Verzögerungen in der Projektarbeit.

Dass es schließlich dennoch zu einem durchgehend positiven Resümee für die Soziale Stadt Giesing kommt, zeigt, wie kreativ mit den „Schwächen des Systems“ umgegangen werden konnte. Rückblickend empfiehlt sich aus Sicht der Evaluation, auf diese typischen Unwägbarkeiten und Ungleichheiten besonders achtsam zu schauen, sie zu thematisieren und evtl. besondere Umgangsweisen hierfür zu vereinbaren.

### Lenkungsgruppe Stadtsanierung (LGS)

Die Lenkungsgruppe Stadtsanierung setzt sich aus Vertreter\*innen aller an der Stadtsanierung beteiligten städtischen Referate sowie der MGS zusammen. Zu den zentralen Aufgaben der LGS zählen die Begleitung der Sanierung auf gesamtstädtischer Ebene, die Klärung der strategischen und inhaltlichen Ausrichtung der Sanierung in den einzelnen Gebieten und die Diskussion neuer Sanierungsgebiete.

Sie ist ein geeignetes Forum für referatsübergreifende Kooperationen und Abstimmungen in der Landeshauptstadt München. Die Arbeit gelingt umso besser, je entscheidungsbefugter die Mitglieder selber sind und ihre Organisation nicht nur repräsentieren. Die LGS, die für alle Sanierungsgebiete in der Stadt zuständig ist, war laut Berichten in den Expert\*innen-Runden zu Beginn der Soziale Stadt Giesing über Referatsgrenzen hinweg aus einer übergeordneten Sicht tätig. Sie trifft sich alle 3 Monate.

Ergänzend gibt es zwischen dem Fördermittelgeber Regierung von Oberbayern (kurz: ROB) und dem Planungsreferat und mehrheitlich auch mit der MGS monatliche bzw. quartalsweise Jour fixe. Hier wurden alle wesentlichen Projekte besprochen, ergänzt durch regelmäßige Ortsbegehungen. Gemeinsam haben

sich alle Seiten bemüht, im Rahmen der Förderfähigkeit weitreichend die Giesinger Projekte zu realisieren. Im Ergebnis konnten durch die fachlich sorgsame, umsetzungsorientierte ROB umfangreiche Fördermittel bewilligt werden.

Von den Akteur\*innen in den Dialogen zur Evaluation wird die Arbeit der LGS unterschiedlich bewertet. Manche sind über die hierarchieübergreifende Vermittlung froh, andere kritisieren, dass Referate wechselnde Mitarbeiter\*innen mit unterschiedlichen Entscheidungsbefugnissen in die Runde schickten. Die Kontinuität der Arbeit sei nicht immer gegeben. Insgesamt wird die LGS jedoch als eine hilfreiche Organisationseinheit im Soziale Stadt Geschehen gesehen.

### Bezirksausschüsse

Zum Umgriff der Sozialen Stadt gehören größere Bereiche des Stadtbezirks 17 und ein kleiner Bereich des Stadtbezirks 18.

Nicht immer waren sich die beiden betroffenen BAs einig bei der Einschätzung der verschiedenen Aktivitäten im Soziale Stadt Projekt<sup>1</sup>, was auch an der recht unterschiedlichen Betroffenheit der Bezirke gelegen haben mag. Hervorzuheben ist das über die gesamte Sanierungslaufzeit stetige und sehr umfassende Engagement der Bezirksausschüsse und insbesondere einzelner Mitglieder.

Als lokale Gremien sind Bezirksausschüsse extrem wichtig. Sie kennen das Viertel räumlich und sozial, können Ideen formulieren und Motivationen fördern. Im Idealfall geben sie eine verlässliche und glaubwürdige Linie für das vor, was Bürger\*innen ehrenamtlich zur Quartiersqualität beitragen können. Entsprechend der in München inzwischen größeren finanziellen Spielräume der BAs leisten sie auch wichtige finanzielle Beiträge. In der Sozialen Stadt Giesing waren es beispielsweise mehr als 80.000 €, mit denen vorrangig Verfügungsfondsprojekte kofinanziert wurden; aufgrund der räumlichen Betroffenheit mehrheitlich vom BA 17.

## Koordinierungsgruppe Giesing (KGG)

Zu den Aufgaben und Funktionen der Koordinierungsgruppe wird auf der Internetseite des Stadtteilladens ausgeführt: „Derzeit hat die KGG in etwa 35 Mitglieder, darunter Bürger\*innen, Vertreter\*innen von Schulen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Kirchen, Stadtteilinitiativen, Kultureinrichtungen, soziale Einrichtungen, Vereine, Mitglieder\*innen der Bezirksausschüsse 17 und 18, REGSAM-Moderation sowie Mitarbeiter\*innen städtischer Referate. Das Stadtteilmanagement, das den Sanierungsprozess in Giesing unterstützt und koordiniert, arbeitet in enger Abstimmung mit der KGG. Es ist auch für die Geschäftsführung der Koordinierungsgruppe zuständig.“

Mit 111 Sitzungen bis Sommer 2020 war der Einsatz der KGG enorm. Der enge Bezug, den die KGG zur Basis hatte und hat, war Garant für einen offenen und verstehenden Ansatz. Letztlich war die KGG ein Lernort für alle Beteiligten, denn in der Kooperation lernten alle am gelebten Beispiel voneinander, wie Verwaltung funktioniert bzw. wie das Alltagsleben in diesem Quartier läuft und welche Anliegen sich daraus ableiten. Akteur\*innen bestätigten diese Erfahrung, die in ihren Augen sehr positiv zu werten ist.

Die Organisation einer so großen und heterogenen Gruppe von Expert\*innen und für den Stadtteil Engagierten unterschiedlichster Couleur geht vom ortskundigen und verwaltungskompetenten Stadtteilmanagement aus. Es fungiert quasi als Scharnier und

vermittelt zwischen institutionalisierter Welt und Interessensgruppen – ob Ehrenamt oder Lobby. So kann in der KGG respektvoll und neugierig mit verschiedenen Lebenswirklichkeiten umgegangen werden.

Zum Erfolg der KGG hat sicher auch beigetragen, dass ihre Sitzungen seit Jahren in einer Vorbereitungsgruppe mit Teilnehmer\*innen aus dem BA, der städtischen Verwaltung und REGSAM vorbesprochen werden. Gut vorbereitet verlaufen die Sitzungen auch zum Nutzen von zeitknappen Teilnehmenden stringent und zielführend ab, was die allgemeine Zufriedenheit mit dem eigenen Zeit- und Kompetenzeinsatz erhöht.

Besondere Bedeutung kommt der KGG auch deshalb zu, weil sie Anträge zum Verfügungsfonds quartierorientiert und verantwortungsvoll bespricht und sorgsam über den Budgeteinsatz entscheidet. Ihre Wirksamkeit für die Soziale Stadt Giesing ist somit nicht nur atmosphärisch, sondern auch materiell im Quartier deutlich spürbar.

## Instrumente

### Stadtteilmanagement und Stadtteilladen

Ein gut funktionierender Stadtteilladen wie der in Giesing ist ein Raum, in dem sich Menschen unterschiedlichster Zugehörigkeit, Vorerfahrungen, Arbeitskulturen, Lebensstile, Fähigkeiten, körperlicher und geistiger Verfassungen treffen und vernetzen können.

Die Zahl der Besucher\*innen von 2006 bis 2020 liegt bei ca. 10.000 Personen.

Der Stadtteilladen ist Informations- und Kommunikationszentrum zwischen allen Beteiligten und erleichtert durch seine Lage im Sanierungsgebiet die Kommunikation mit den bürokratischen Strukturen der Stadtverwaltung. In Giesing hat sich das hier ansässige Stadtteilmanagement laut Aussage vieler Beteiligter ideal in die Quartiersentwicklung eingebracht. Es entlastet die Verwaltung und Bürger\*innen mit seinen verbindenden und klärenden Aktivitäten. Mit gut ausgestatteten Räumlichkeiten, die erfreulicherweise über die gesamte Laufzeit der Sozialen Stadt Giesing am selben Ort zur Verfügung standen, und personalisiert durch das Stadtteilmanagement hatte die Soziale Stadt ein stabiles Zentrum, eine verlässliche Anlaufstelle in zentraler Lage. Für die erfolgreiche Stadteilsanierung waren Stadtteilmanagement und Stadtteilladen unverzichtbar, so der einhellige Konsens.

Deshalb nehmen die Betroffenen in Giesing den Stadteilladen samt personeller Ausstattung zentral in die Überlegungen zur Verstetigung mit hinein.<sup>2</sup> Auch finanzielle Beteiligungen sind bereits im Gespräch, um das Kontinuum sicherzustellen.

### Verfügungsfonds

An den mit jährlich 30.000 € gefüllten Verfügungsfonds konnten Bürger\*innen sowie juristische Personen Anträge auf finanzielle Förderung stellen. Gewährt wurde ein Zuschuss bis zu 2.600 €, in Ausnahmefällen bis zu 8.500 €. Die Anträge wurden durch das Stadtteilmanagement „vorsortiert“, beraten, angeleitet und in der Vorbereitungsgruppe zur KGG erstmalig gemeinsam diskutiert. Die KGG entschied dann in ihren Sitzungen nach den Kriterien Quartiersbezug, Bedarfsorientierung, städtebaulichem Mehrwert für das Gebiet, Bezug zu den Sanierungszielen und Subsidiarität über die jeweiligen Anträge.

Die Antragsberatung des Stadtteilmanagements sicherte die Qualität und brachte die Sanierungsziele der Stadtverwaltung mit den Bedarfen der Akteur\*innen vor Ort in Einklang. Das erklärt die hohe Zustimmungquote in der KGG und die Vielzahl der Anträge

an den Verfügungsfonds. Insgesamt konnten in der Sozialen Stadt Giesing in 15 Jahren Laufzeit ca. 160 niedrigschwellige Projekte im investiven, investitionsbegleitenden und nicht-investiven Bereich gefördert werden.

In Summe wurden Verfügungsfondsmittel in Höhe von ca. 400.000 € durch die KGG bewilligt, bei einigen Projekten aber nicht in voller Höhe abgerufen. Durch Ko-Finanzierungen der bewilligten Projekte wurden zusätzlich ca. 600.000 € aus privaten Mitteln und dem städtischen Haushalt für das Sanierungsgebiet eingeworben. Insgesamt kamen so etwas über 1 Mio. € insbesondere auch für zivilgesellschaftliche Projekte in Umlauf.<sup>3</sup>

Der Verfügungsfonds generierte neben den finanziellen Mitteln auch eine Vielzahl von ehrenamtlich für das Quartier erbrachten Leistungen. Das vorhandene Engagement der Bevölkerung und der Akteur\*innen konnte durch den Verfügungsfond weiter angekurbelt werden. In Summe war es



Der MGS Stadteilladen Giesing in der Tegernseer Landstraße 113.  
Foto: MGS – Torsten Müller

ein wirksames Instrument zur Stadtteilentwicklung.

### **Beteiligung von Bürger\*innen und Akteur\*innen**

Anlässe und Angebote für die aktive Beteiligung von Bürger\*innen und Akteur\*innen an der Quartiersentwicklung waren in der Sozialen Stadt Giesing ausgesprochen zahlreich und qualitativ. Bereits vor dem Programmstart im Jahr 2005 gab es eine aufwendige Öffentlichkeitsphase<sup>4</sup>, in der die örtlichen Belange kommuniziert wurden. Mit Großveranstaltungen – extern moderiert – wurden die Betroffenen mit Möglichkeiten rund um die Soziale Stadt-Förderung systematisch vertraut gemacht.

Maßgeblich getragen wurden die Beteiligungsaktivitäten von hochengagierten Mitarbeiter\*innen aus den verschiedenen Referaten der Stadt München, der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) und hier insbesondere durch das Stadtteilmanagement, von Aktiven aus den Bezirksausschüssen – besonders hervorzuheben ist hier der räumlich stark betroffene Bezirksausschuss 17 – sowie von Akteur\*innen aus dem Sozialen Stadt Gebiet selbst, wie z.B. Schulen, MVHS, Stadtbibliothek, Vereinen, Trägerorganisationen, Initiativen, sozialen Projekten, Gewerbetreibenden... . Auch den involvierten Planungs- und Moderationsbüros sowie der Investoren- und Wohnungsbauseite (u.a. GEWOFAG) kommt hierbei große Bedeutung zu, natürlich auch den sich beteiligenden Bürger\*innen und tatkräftigen Ehrenamtlichen.

Als zentrale Drehscheibe der Beteiligung, wo vermittelt und koordiniert, kooperiert und informiert wird, fungiert bis heute der Stadtteilladen mit dem

Stadtteilmanagement, mit seinen Räumlichkeiten und seiner Infrastruktur für Aktivitäten. Hier wurde v.a. konzeptionell angeleitet und die Quartiersentwicklung zielführend vorangebracht.

Besonders erwähnenswert für die Soziale Stadt Giesing ist, dass es Beteiligung in allen Größenordnungen, Formaten und Perfektionsstufen gab, wie folgender Auszug vermittelt:

- den improvisierten Info-Stand, der den Beginn der Entwicklungen im Weißenseepark kennzeichnete
- die installierte Litfaßsäule im Weißenseepark, mit der für den Sommer im Park Mitwirkende gesucht wurden, und die bis heute zur Ankündigung von Veranstaltungen dient
- den gemeinschaftsfördernden (= beteiligenden) Film „Zeitenwende in Giesing (2007-2017)“ zum Agfa-Gelände
- angeleitete Spaziergänge vor Ort, wie in den Querschnittsmaßnahmen „Bank&Baum“ sowie „Giesinger Wegenetz“
- Ausstellungen, wie z.B. zum Scharfreiter-/ Hohenschwangau- platz
- Austausch in der Koordinierungsgruppe Giesing (KGG) und der Lenkungsgruppe Stadtanierung (LGS)
- Arbeitsgruppen und Runde Tische zu verschiedenen Themen und in verschiedenen Zeiträumen, die im Stadtteilladen tagten

- Befragungen, wie die der GEWOFAG zur Wohnanlage in der Falkensteinstraße oder die von Spiellandschaft Stadt auf dem Spielplatz Scharfreiter-/ Hohenschwangauplatz

- Projektarbeit an den Schulen mit Kindern, Jugendlichen und Eltern ebenso wie an der Dirt-Bike-Bahn und nicht zuletzt ganz intensiv am Grünspitz

- Ermöglichung von eigenen schriftlichen Beiträgen wie im Stadtteilladen „Giesinger Runden“

- professionell moderierte Bürger-Dialoge wie bei der Neugestaltung des Weißenseeparks vom Planungsbüro und der Öffentlichkeitsabteilung des Baureferats

- Führungen durch die Baustelle wie bei der Unterführung Chiemgaustraße durch das Baureferat

Schließlich gehören zur gelebten Bürgerbeteiligung auch ständige Formen wie

- die Beteiligungen der Betroffenen bei investiven Projekten
- die tägliche Kommunikation und Beteiligung im Stadtteilladen
- die kommunikativen und anregenden Beiträge in der Stadtteilzeitung „giesinger“

Die engagierte Bevölkerung forderte solche frühzeitigen und kontinuierlichen Beteiligungen in allen Bereichen ein. Dazu erläutert ein erfahrener Planer ergänzend, dass die Stadt

München überall zur Betroffenenbeteiligung verpflichtet sei und dies über Jahre hinweg aktiv und beispielgebend vorgelebt habe. Irgendwann hätten die Bürger\*innen den Nutzen erkannt und forderten es nun aktiv ein. Er erlebt es als großen Erfolg, dass die Bürgerschaft jetzt aktiv mitreden will und bereit ist, eigene Beiträge diskursiv-verbal, aber auch konsequent praktisch tätig (ehrenamtlich) einzubringen. Nachdem die Bürgerbeteiligung in diesem Sinne in Giesing gut gelang, werden die Engagierten aus den Institutionen aber auch aus der Bevölkerung von den gemeinsam erzielten Ergebnissen belohnt. Im Geist des Bund-Länder-Förderprogramms Soziale Stadt ist dies ein beispielgebender Erfolg.

In das Partizipationsverständnis reiht sich auch die Abschlussevaluation ein, die im reflektierenden Dialog zwischen den Aktiven abschließend nochmals Brücken bauende Impulse setzt bzw. die bestehenden Verbindungen stärkt – fachlich angeleitet von einem neutralen Evaluationsteam.

Ein wesentlicher Mehrwert im Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt ist die Verschränkung von Haupt- und Ehrenamt. Voraussetzung hierfür ist der respektvolle Umgang mit den verschiedenen Begabungen und Potentialen und das Wohlwollen im oft noch unbekanntem Miteinander. Sich gegenseitig kennenzulernen, einzuschätzen und nach Kooperationsmöglichkeiten zu suchen ist in Giesing offenbar recht gut gelungen. Das Netzwerk hat gewaltige Ausmaße.

Eine Gefahr bei der Kooperation mit Ehrenamtlichen besteht nicht nur in Giesing darin, dass Ehrenamtliche ähnlich beansprucht werden, wie das im Bereich der Hauptamtlichen üblich ist (Leistungserwartung, Verantwortung, Einsatzbereitschaft). Diese Haltung kann schnell zu einem Verschleiß der Ehrenamtlichkeit und somit des Quartierspotenzials führen. Wir empfehlen daher zur Schonung des Ehrenamts, die Netzwerkprozesse zeitlich zu begrenzen und konzeptionell sowie organisatorisch von Hauptamtlichen zu unterstützen.

## Öffentlichkeitsarbeit

15 Jahre Soziale Stadt Giesing wurden begleitet von einer fundierten und zielführenden Öffentlichkeitsarbeit, die im Wesentlichen vom Stadtteilmanagement der MGS und seinen (Projekt-)Partner\*innen ausging. Soziale Stadt Aktivitäten, die ins Umfeld kommuniziert werden, können in der Breite wirksam werden. Deshalb wurde zu Beginn des Prozesses ein umfassendes Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit entwickelt, dessen Bausteine im Folgenden evaluiert werden.

Erste Informationsebene ist die **Internetseite** [www.stadtsanierung-giesing.de](http://www.stadtsanierung-giesing.de). Hier wird kontinuierlich über die Ziele, Projekte, Aktivitäten, Veranstaltungen, Termine, Ansprechpartner\*innen u.v.m. informiert. Giesinger\*innen konnten also tagesaktuell erfahren, was, von wem, wann, wie „läuft“. Sie konnten sich daraufhin in einzelne Aktivitäten einschalten und mitwirken. Wichtige Veröffentlichungen stehen im Interesse von Transparenz und Motivation zur Beteiligung zum Herunterladen bereit. Auch über Förderprogramme wie Wohngrün.de oder die Nutzung des Verfügungsfonds wird auf der Internetseite informiert. Mit einer Rubrik von externen Links wird das breite Netzwerk, das sich ständig erneuert und erweitert, für alle Interessierten erfahrbar. Die Internetseite weist zudem in der Mediathek wichtige Dokumente wie das Integrierte Handlungskonzept oder die Jahresberichte zum Download aus.

Schließlich wird der **digitale Newsletter** der Sozialen Stadt an 500 Abonnent\*innen versandt.

Mit dem Stadtteilmagazin „**giesinger**“ (Soziale Stadt Giesing. Magazin für die soziale Stadt Giesing), das seit 2012 publiziert und kostenfrei verteilt wird, ist sichergestellt, dass wichtige Informationen auch analog fließen. Der „giesinger“ informiert über örtliche Projekte und Aktivitäten der Stadt-sanierung bzw. in deren Kontext. Mit mobilisierenden Beiträgen in einer optisch anregenden Aufmachung unterstützt das Stadtteilmagazin eine positive Kommunikationskultur im Stadtteil, was in den Gesprächen zur Evaluation von vielen hervorgehoben wurde. Der „giesinger“ erscheint zwei- bis dreimal jährlich und wird in Druckform in ca. 70 Gemeinbedarfseinrichtungen sowie in Geschäften entlang der TeLa ausgelegt und in KGG, LGS, BAs und anderen Gremien verteilt. Auf der Internetseite ist er auch digital verfügbar.

Inzwischen gibt es 39 Ausgaben mit einer Auflage von je 3.500 gedruckten Exemplaren.

Sehr aktiv zeigte sich das Stadtteilmanagement auch in anderen medialen Bereichen wie in **Social Media und Presse**. Es stellte sich für Pressegespräche, Interviews u.ä. zur Verfügung und verfasste Pressemitteilungen. In den letzten Jahren wurde die Soziale Stadt Giesing durchschnittlich zwischen 130 und 150 Mal in der Presse erwähnt. Die Facebook-Seite erfreut sich einer Gefolgschaft von 1.170 Abonnent\*innen.

Die vertrauensvolle **Kooperation mit örtlichen Einrichtungen** wie der MVHS, Stadtbibliothek, den Kirchen, Schulen, Vereinen – auch über deren Einrichtungen und Medien – trug zu

einer lebendigen Öffentlichkeitsarbeit bei. So konnte die Öffentlichkeitsarbeit im **Stadtteilladen** multipliziert und vom gesamten Netzwerk der Akteur\*innen getragen werden – eine ideale Entwicklung. In dieser Zusammenarbeit kamen darüber hinaus auch verschiedene Kooperationsveranstaltungen zustande.

Die Teilnahme an **Veranstaltungen**, die Präsentation der Sozialen Stadt Giesing in Gremien innerhalb und außerhalb des Quartiers, die Begehung mit interessierten Gruppen, die Veranstaltung von Filmabenden, die Teilnahme an Stadtteilfeiern runden das Konzept der Öffentlichkeitsarbeit ab.

- 
- 1 wie z.B. bei der verkehrlichen Neuordnung des Tegernseer Platzes
  - 2 Anträge dazu gibt es schon seit 2017, zuletzt wieder vom BA 17 und von der AG Verstetigung
  - 3 Eine genaue Aufschlüsselung der Mittel findet sich im Kapitel Soziale Stadt Giesing in Zahlen.
  - 4 Öffentlichkeitsphase für die Gebiete München Mittlerer Ring Süd-Ost in den Jahren 2003/ 2004
-

## Resümee

Um die umfänglichen Ziele und Maßnahmen der Sozialen Stadt Giesing im Gebiet umzusetzen, waren eine differenzierte Organisationsstruktur und starke Instrumente notwendig. Resümierend kann gesagt werden, dass sich diese bewährt haben trotz punktueller Konflikte und Verzögerungen im Ablauf. Besonders wichtig dürfte dabei gewesen sein:

- Eine sehr interessierte und engagierte Bevölkerung mit Akteur\*innen, die sich konzeptionell-reflektierend, aber auch tätig einbrachten.
- Kommunale Fachleute, die Projekte mit einem gemeinschaftsbetonenden Geist angingen.
- Eine fachlich kompetente und umsetzungsorientierte Regierung von Oberbayern, die das Gesamtprojekt aus übergeordneter Warte begleitete.

- Kommunikations- und Kooperationsstrukturen, die das komplexe Geschehen handhabbar machten:
  - Ein Stadtteilmanagement, das mit Wort und Tat unterstützte,
  - eine KGG, die wichtige Impulse setzte und Koordination unter den Beteiligten schaffte,
  - eine LGS, in der gesamtstädtische Belange mit quartierspezifischen Bedarfen abgeglichen wurden,
  - BAs, in denen konstruktiv-kreativ, aber auch mit Finanzmitteln auf investive wie nicht-investive Verbesserungen im Gebiet hingearbeitet wurde
  - sowie Arbeitsgruppen, Runde Tische und Netzwerke, in denen den Sozialen Stadt Anliegen konsequent zugearbeitet wurde.
- Bürgerbeteiligungen wurden situations- und anlassspezifisch in verschiedenen Formaten durchgeführt, um den „Geist“ im Sozialen Stadt Gebiet bis zur Basis zu vermitteln und umgekehrt von der Alltagskompetenz der Bürger\*innen zu lernen.
- Eine umfassende, modulare Öffentlichkeitsarbeit, um allgemeine Informationen zur Sozialen Stadt und tagesaktuelle Nachrichten zu Projekten und Ereignissen zu transportieren. Mit Stadteilladen, Internetseite, Stadteilmagazin, Pressearbeit, Veranstaltungen und Gremienarbeit nahm diese Aufgabe einen wesentlichen Teil der Aufmerksamkeit des Stadtteilmanagements in Anspruch. Sie war bis heute so erfolgreich, dass die örtliche Bevölkerung auch deswegen auf ein Stadtteilmanagement nicht verzichten möchte.
- Der Verfügungsfonds, der maßgeblich in der Regie von Stadtteilmanagement und KGG organisiert wurde, machte es insbesondere zivilgesellschaftlichen Initiativen leichter, sich aktiv einzubringen. Hier die Wirksamkeit der eigenen Beiträge zu erleben, stärkt den kooperativen Geist im Gebiet über die Laufzeit der Sozialen Stadt hinaus.

Was im partizipationsintensiven Lernprozess für die Zukunft noch mitgenommen werden kann, ist vielleicht unter dem Motto „Kommunikation, Kommunikation, Kommunikation“ zusammenzufassen. Immer, wenn in der Sozialen Stadt Giesing Reibungsflächen spürbar und sichtbar wurden, fehlte es zuvor an Information und Kommunikation. Ob das nun beispielsweise

- bei der verkehrlichen Neuordnung, z.B. rund um den Tegernseer Platz, von der komplexen Koordination unterschiedlich arbeitender Organisationen verursacht wurde

oder

- bei der Zusammenarbeit von Haupt- und Ehrenamtlichen durch Informationslücken knisterte, wie streckenweise bei der Dirt Bike Anlage.

Auch wenn jedes Soziale Stadt Gebiet eine individuelle Gemengelage darstellt, kann von positiven Entwicklungen anderer Soziale Stadt Gebiete gelernt werden. Wer von der Sozialen Stadt Giesing lernen will, kann vieles lernen, muss sich aber auch differenziert mit den Gegebenheiten auseinandersetzen, denn es lässt sich kein Patentrezept ableiten. Soziale Stadt ist eine interdisziplinäre, interaktive Anstrengung, sie ist aber auch sehr bereichernd.

Mit einem gewissen Mut zur Imperfektion und Großzügigkeit, der den Charme Giesings ausmacht, und in gutem Einvernehmen mit zahlreichen Akteur\*innen konnte in Giesing vieles auf unkomplizierte Weise umgesetzt werden. Im Wissen, dass gerade die Verschränkung von formellen und informellen Strukturen zu sozialer Beweglichkeit führt, konnten die tatsächlichen Bedarfe der Quartiersbevölkerung gut aufgenommen werden.

Rückblickend ist auch zu erkennen: unter der Maxime „Gut Ding will Weile haben“ ist in Giesing vieles überraschend gut und kreativ gelungen. Voraussetzung war eine gewisse Fehlerfreundlichkeit bei den Akteur\*innen. Für diesen von fast allen geteilten kooperativen „Geist des Projektes“ setzte das Stadtteilmanagement den Rahmen.

# 4

## Stadtteilsanierung in Zahlen

Wie intensiv sich die Landeshauptstadt München mit der Sozialen Stadt Giesing beschäftigte, zeigt sich zunächst an der Vielzahl der Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrats: 06.07.2005, 06.10.2005, 28.11.2007, 28.10.2009, 25.01.2012, 19.02.2014, 20.04.2016, 07.11.2017

Gefördert wurde nicht nur im Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm, sondern auch in weiteren Programmen.

Im Folgenden werden zunächst die Gesamtkosten und deren prozentuale Aufteilung auf die 5 Förder-Kategorien betrachtet:

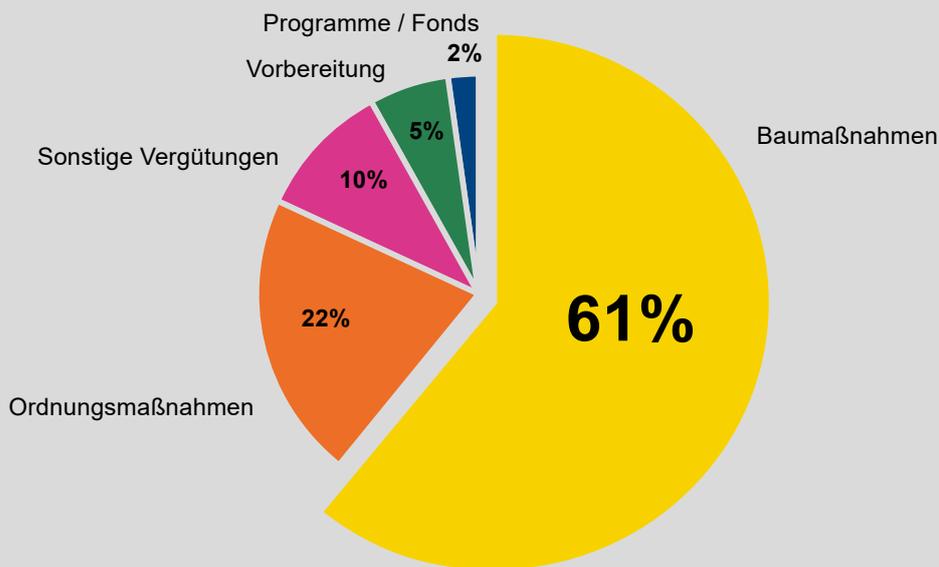
- **Vorbereitung**
- **Ordnungsmaßnahmen**
- **Baumaßnahmen**
- **Kommunale Programme und Fonds**
- **Sonstige Vergütungen**

Es wird erkennbar, dass die Gesamtkosten der Baumaßnahmen mit 61% den Hauptförderanteil umfassen.

Eine weitere Aufteilung innerhalb der Projekte findet sich auf den beiden nächsten Seiten, und zwar die Darstellung von Gesamtkosten und Förderungsanteil. (Stand April 2020)

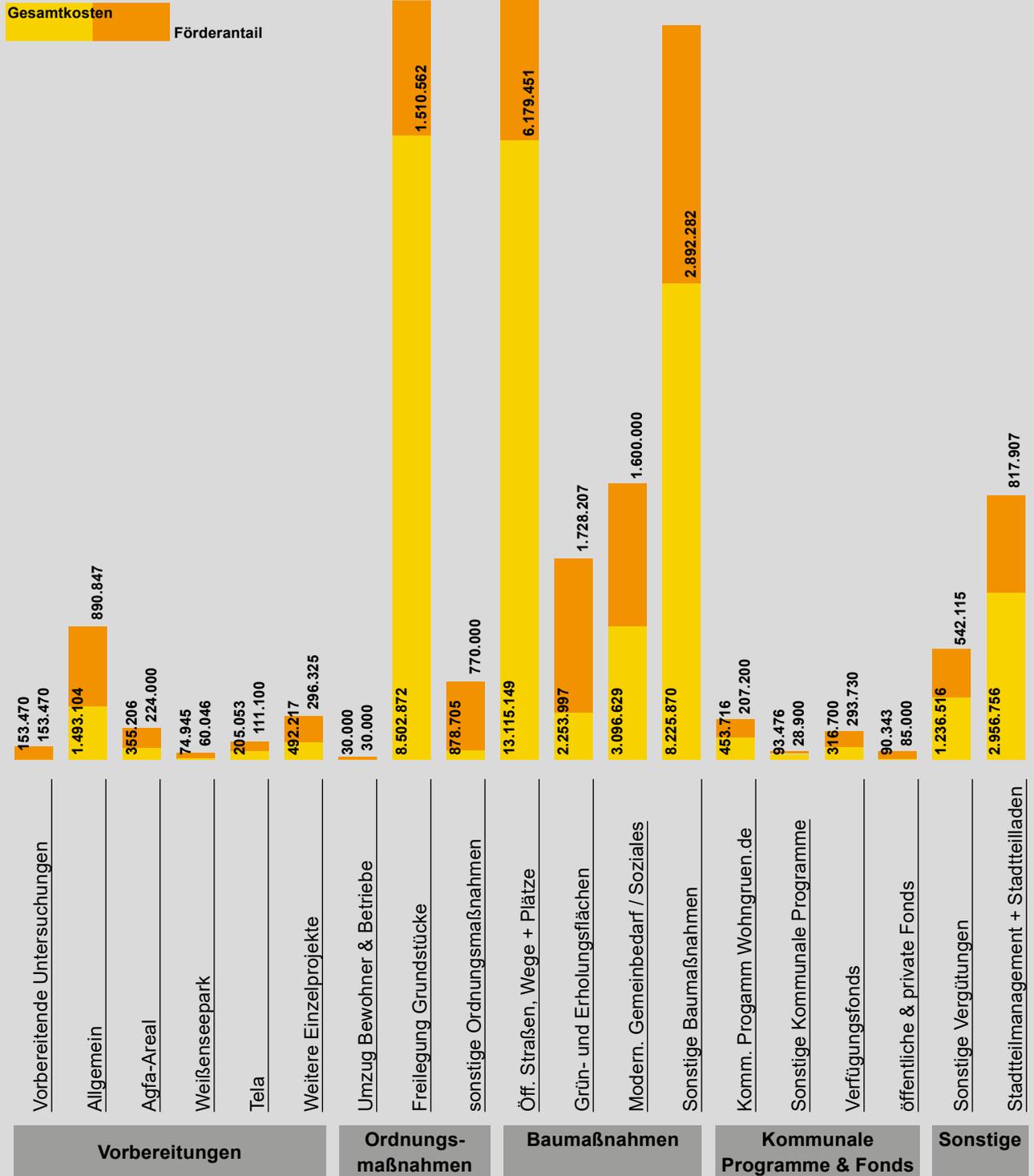
### Gesamtinvestitionen<sup>1</sup>

		davon gefördert:	
Vorbereitung	2.281.778	1.735.788	24 % / 76 %
Ordnungsmaßnahmen	9.411.577	2.310.562	75 % / 25 %
Baumaßnahmen	26.691.645	12.399.940	54 % / 46 %
Kommunale Programme und Fonds	954.235	497.338	48 % / 52 %
Sonstige Vergütungen	4.193.272	1.635.814	61 % / 39 %
<b>Gesamt</b>	<b>43.532.507</b>	<b>18.579.442</b>	<b>57 % / 43 %</b>



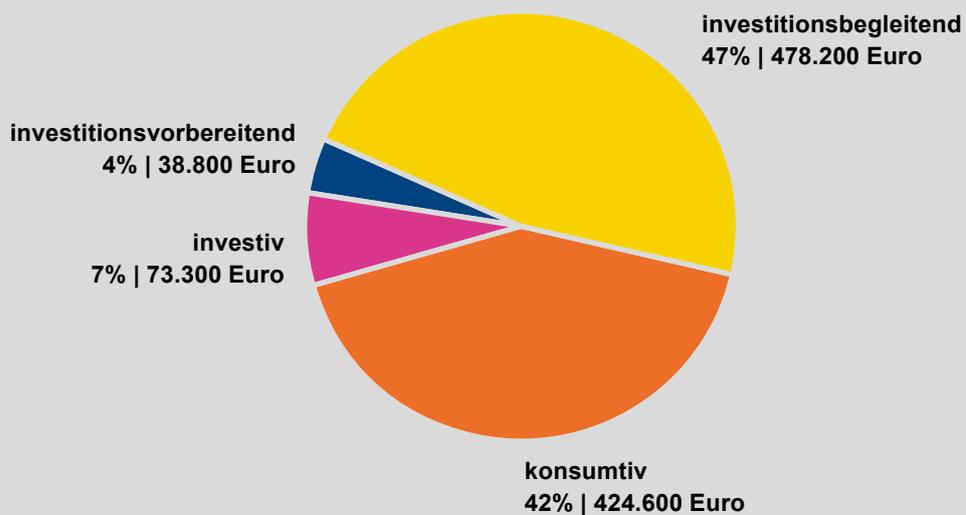
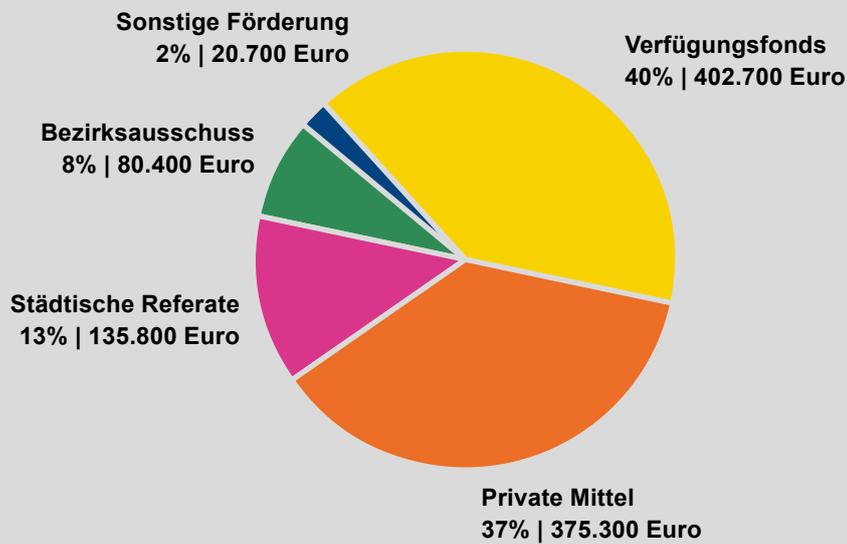
<sup>1</sup> Die angegebenen Beträge und die Einteilung in die 5 Kategorien stammen aus dem „Gesamtverwendungsnachweis (GVN) SG Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ vom 02.04.2020

## Anteil Förderung zu Gesamtkosten



## Fördermittel im Verfügungsfonds<sup>1</sup>

- 159 geförderte Projekte (Stand
- 1 Mio Euro Gesamtfördersumme (gemäß Kostenaufstellung bei Antragstellung)



<sup>1</sup> Datenquelle: Gesamtübersicht Verfügungsfonds 2006-2019 (Zahlen gemäß Kalkulation bei Antragstellung, Stand Juni 2020)

# 5

## Fazit und Verstetigung

Wer im Verständnis für die Komplexität des Quartierslebens auf die Soziale Stadt Giesing schaut, sieht nicht nur die Qualität der Einzelprojekte, sondern insbesondere den Mehrwert aus ihrem Zusammenspiel. Das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt wurde 1999 in diesem Verständnis ins Leben gerufen, mit dem Ziel der ganzheitlichen Stadtteilentwicklung durch die bewusste Verschränkung von investiven und nicht-investiven Maßnahmen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern. In der Sozialen Stadt Giesing haben sich diese Erwartungen vielfältig, erfolgreich und ergebnisorientiert umsetzen lassen.

Nach 15 Jahren Stadtteilsanierung kann in der Sozialen Stadt Giesing eine reiche Ernte eingefahren werden. Es wurde ein Transformationsprozess in Gang gebracht, bei dem nicht nur städtebauliche Aufwertungen erfolgten, sondern die Akteur\*innen nach eigener Aussage und im Sinne der Verstetigung vieles zu Quartierentwicklung und Stadtteilsanierung lernen konnten.

Die Leistungen der Stadtverwaltung unter Federführung des Planungsreferats sind in der Evaluation neben den Leistungen der Projektsteuerung und -koordination durch die MGS hervorzuheben, wenn es um die In-Wert-Setzung des Gesamtprojektes geht. Dem stehen die Beiträge aller interessierten Bürger\*innen und aller Akteur\*innen zur Seite. Sie haben den Willen zu einem inklusiven Miteinander in Giesing stark unterstrichen und zur positiven Identifikation mit dem Gebiet und der Atmosphäre im Gebiet wesentlich beigetragen.

Abschließend sollen nochmals die investiven Leuchtturmprojekte hervorgehoben werden, mit denen die zu Beginn des Sanierungsprozesses formulierten Ziele erreicht werden konnten

- Schaffung von Wohnraum, Arbeitsplätzen, sozialer, Einzelhandels- und Dienstleistungsinfrastruktur sowie öffentlichen Grünflächen im Agfa-Areal
- Aufwertung und Erweiterung des Weißenseeparks mit Katzenbuckel bei gleichzeitiger Vergrößerung des Nutzungsspektrums
- Neubau eines Geschäftshauses TeLa 64 mit zwischenzeitlichen kulturellen Angeboten
- Verkehrliche Neuordnung des südlichen Abschnitts der TeLa und planerische Überlegungen zum Tegernseer Platz sowie zum nördlichen Abschnitt der TeLa
- Bürgeraktivierung, Projektarbeit und Gestaltung am Giesinger Grünsplatz
- Wohnbebauung mit Tiefgaragen-Stellplätzen und Gemeinschaftsfreiflächen in der Weinbauernstraße 16
- barrierefreier Umbau und Neugestaltung der Unterführung an der Otterstraße

- Neubau des sozialen, kulturellen und bürgerschaftlichen Zentrums Pöllat-Pavillon

- Gestaltung der Grünfläche Neuschwansteinplatz mit Aufwertung durch Lärmschutzwand
- barrierefreie Neugestaltung der Unterführung Chiemgaustraße mit großzügigem Zugang zum Scharfreiterplatz
- Aufwertung der Grünfläche Scharfreiter-/Hohenschwangauplatz mit Sanierung Kinderspielplatz (derzeit in der Umsetzung)

ebenso wie die noch ausstehenden Projekte

- Aufwertung der Innenbereiche in der Wohnanlage an der Falkensteinstraße
- verkehrliche Neuordnung v.a. des ruhenden Verkehrs auf der Nebenfahrbahn Neuschwansteinplatz
- Umgestaltung des Spielplatzes Kistlerstraße auch in Ergänzung zum Schulhof Ichostraße
- Umsetzung der Planungen zur verkehrlichen Neuordnung und Umgestaltung des Tegernseer Platzes und der nördliche TeLa
- Dauerhafte Umgestaltung des Grünsplatzes als öffentlich zugängliche Freifläche

Der Effekt des Fördermitteleinsatzes kann gemessen werden:

- **In „EUROs“, mit denen Aufwertungsgewinne und Folgeinvestitionen ausgelöst werden:**

In der Währung „EURO“ wird der Sozialen Stadt Giesing mit einem Volumen an Städtebauförderungsmitteln von fast 20 Mio. € von allen Seiten ein hoher Wirksamkeitsgrad bescheinigt – sowohl in baulicher als auch in verkehrlicher Hinsicht, auch wenn nicht alle Effekte von allen nur auf der positiven Seite verbucht werden. Insgesamt wurden fast 50 Mio. € unmittelbar in Sanierungsprojekte investiert.<sup>1</sup> Laut Gesamtverwendungsnachweis des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurden die meisten Investitionen für Maßnahmen zur Aufwertung, Neuschaffung und Vernetzung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und zur Verbesserung von Wegebeziehungen einschließlich der Projekte zum Abbau von Barrieren getätigt. Es wurden und werden insgesamt 10,5 Hektar öffentliche Grünflächen aufgewertet und 3,1 Hektar öffentliche Grünflächen neu geschaffen.

- **In der Währung „Belebung des Zusammenlebens im Quartier“:**

Hier wird eine uneingeschränkt positive Bilanz gezogen.<sup>2</sup> Bei der Bewertung und Zufriedenheit mit diesen Aktivitäten kommen manchmal Geschmacksfragen und unterschiedliche Maßstäbe ins Spiel, etwa bei der Einschätzung von Kulturangeboten, Nachbarschaftsformen, Baustilen o.ä.

### Die markanten Erfolge sind:

- zum einen die Belebung des Stadtteilzentrums Giesings entlang der TeLa: die Stärkung der Lokalen Ökonomie, die (komplexe) Neuordnung des Verkehrs<sup>3</sup>, die Schaffung von Treffpunkten und Anlässen und sozial-integrative Aktivitäten haben das Zentrum belebt;
- zum anderen die Transformation vom isolierten Agfa-Industrieareal und schlecht genutzten Weißenseepark zum gut integrierten Wohnviertel mit sozialer Infrastruktur und hochfrequentiertem, jetzt gut angebundenem Weißenseepark.
- Des Weiteren sind mit und rund um den Pöllat-Pavillon wichtige Treffpunkte geschaffen worden, die Nachbarschaften stärken. Durch die weiträumige Aufwertung der Wegebeziehungen, die Erweiterung der Grünversorgung und systematische Vernetzung nahm die Durchlässigkeit des Quartiers für alle Verkehrsteilnehmer\*innen deutlich zu. Mehr und qualitätsvoller Wohnraum entstand v.a. auf dem Agfa-Gelände aber auch in der Weinbauernstraße 16 und in der TeLa 96. Die Ausstattung vieler Wohnungen mit Lärmschutz trägt zur Qualitätssteigerung des Wohnens, v.a. im Agfa-Gelände bei.

Im Kleinen und im Großen konnten durch integriertes Handeln und das Ineinandergreifen der Vielzahl von investiven und nicht-investiven Sanierungsmaßnahmen gemeinsam und nachhaltig die Sanierungsziele zu einem sehr großen Teil erreicht werden. Im Ergebnis der Evaluation ist die Soziale Stadt Giesing durchwegs erfolgreich einzuschätzen. Die Lebensqualität im Quartier für Bürgerschaft, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und soziale Infrastruktur ist deutlich gestiegen.

### Verstetigung

Verstetigung wird häufig als eine Aufgabe gedacht, die mit Beendigung eines Projektes aufscheint. Tatsächlich sollte die Verstetigung der Errungenschaften schon frühzeitig mitgedacht werden, so wurde es in der Sozialen Stadt Giesing gemacht.

Mit der Umsetzung erster Maßnahmen hat das Stadtteilmanagement einen Fahrplan zur Verstetigung von Maßnahmen, Arbeitszusammenschlüssen und Netzwerken angelegt und kontinuierlich fortgeschrieben. Dieser mündete im Jahr 2018, als die Beendigung der Stadtsanierung absehbarer wurde, in die Arbeitsgruppe Verstetigung unter Leitung des Stadtteilmanagements. Diese AG – so steht es auf der Internetseite des Stadteilladens<sup>4</sup> – „ist eine offene Runde aus zentralen Akteuren im Stadtteil: u.a. Bezirksausschüsse 17+18, REGSAM, Volkshochschule, Stadtbibliothek, Kirchen sowie Vertreter\*innen der Stadtverwaltung. Die AG Verstetigung diskutiert über Möglichkeiten, die für den Stadtteil wünschenswerten Leistungen eines Stadtteilmanagements in Giesing zu verankern“. Die Bemühungen der AG zielen nicht auf die Verstetigung von Einzelmaßnahmen, sondern von Organisationsstrukturen und Instrumen-

ten. Es wurden Qualitäten von z.B. KGG, Verfügungsfonds, Stadtteilladen und Stadtteilmanagement kritisch diskutiert, um zu identifizieren, welche Funktionen im Stadtteil nach der Stadtsanierung weiterhin benötigt würden. Es gibt verschiedene Positionspapiere aus dem Stadtviertel dazu, die diese Notwendigkeit inhaltlich und formal erläutern. Sie wollen sicherstellen, dass auch nach der Sozialen Stadt.

- ein breites Themenspektrum vor Ort fachlich und professionell gestaltet wird
- ein\*e zentrale\*r Ansprechpartner\*in für alle zur Verfügung steht
- eine Schnittstelle zwischen bestehenden und neuen Netzwerken da ist
- die Förderung der Zivilgesellschaft weiterläuft
- die Betreuung eines örtlichen Fachgremiums (KGG), das als so hilfreich empfunden wurde, weiterläuft
- eine Anlaufstelle mit Info- und Wegweiser-Funktion erhalten bleibt.

Wie ernst es den AG-Mitgliedern ist, zeigt sich auch darin, dass Ansatzpunkte für die Realisierung und Finanzierungsmöglichkeiten konkret formuliert werden.

Durch eine Art Stadtteilmanagement sollen auch nach der Stadtteilsanierung weiterhin Brücken gebaut werden zwischen Interessen, Themen, Funktionen, Aufgaben. Ein Stadtteilmanagement arbeitet niederschwellig und erleichtert das Miteinander von bürokratischen Strukturen und bür-

gerschaftlichen Aktivitäten, zwischen prozesshaftem Entstehen und endgültigen Formen. Es ist eine anhaltend wichtige Aufgabe, die konstruktive Kooperation von Verwaltung und Zivilgesellschaft zu gestalten. Gerade für den nachhaltigen Einsatz von Ehrenamtlichen sind Strukturen, die ermutigen, würdigen und Sicherheit geben, unverzichtbare Voraussetzung.<sup>5</sup> Insofern ist der Gedanke einer Verstetigung des Stadtteilmanagements an der Schnittstelle von Verwaltung und Zivilgesellschaft auch für die Absicherung des ehrenamtlichen Beitrags naheliegend.

Dass das Stadtteilmanagement kontinuierlich 15 Jahre seine vertrauensvolle fachliche Begleitung und mit dem Stadtteilladen Räumlichkeiten für bürgerschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stellen konnte, hat zum Gesamterfolg beigetragen.

Auch hervorzuheben sind die anhaltenden Bemühungen um eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in jeweils benötigten Formaten, die zur Selbstverständlichkeit wurden. Diesem Faktum ist es nach Aussage einiger Akteur\*innen auch zu danken, dass

der Gedanke der Inklusion zwar erst später, aber doch deutlich zum Tragen kam.

Die guten Erfahrungen der Fachleute im Baureferat, Kommunalreferat, Kulturreferat, Planungsreferat, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Referat für Bildung und Sport, Referat für Gesundheit und Umwelt, Sozialreferat, mit den externen Planungsbüros und mit der Beteiligung der Bürgerschaft sollten Anlass sein, langfristig im gemeinsamen Gestalten zu bleiben.

Abschließend lässt sich sagen, dass mit der gut überlegten Auswahl des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt, der Mandatierung der Stadtverwaltung bzw. der MGS für die entsprechenden Aufgaben auf gut strukturierten Kommunikationswegen durch gemeinsames Handeln in der vielfältigen Akteurslandschaft Giesing ein Stück weit lebenswerter gemacht werden konnte.

- 
- 1 Manche sehen z.B. in der Gentrifizierung eine erhebliche stadgesellschaftliche Belastung. Auch verkehrliche Präferenzen für den motorisierten Individualverkehr oder den öffentlichen Personennahverkehr und den Fuß-/ Radverkehr bestimmen die Befürwortung oder Ablehnung der verkehrlichen Maßnahmen.
  - 2 Hierzu gehören z.B. der Verfügungsfonds, das Stadtteilmanagement, die Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung, Bank&Baum, das Giesinger Wegenetz, die Giesinger Runden, die Zeitenwende in Giesing.
  - 3 die zu einem Teil bereits realisiert ist, in einigen Teilen noch in Arbeit ist
  - 4 <https://stadtsanierung-giesing.de/aktuelles/veranstaltung-detail/ag-verstetigung-stadtteilgenossenschaft-giesing-dialog-mit-stattbaumuenchen.html?cHash=29b8053993ff04af69ffc107689286ec>
  - 5 Die oft gehegte Erwartung an Ehrenamtliche, sich nach einer gewissen Anschub-Hilfe selber zu organisieren, verkennt grundlegende soziale Regeln: Ehrenamtliche werden ein so hohes Maß an Selbstorganisation nie leisten können, ohne sich selber in kurzer Zeit zu erschöpfen bzw. zu demotivieren.
-

# 6

## Anhang

### Durchgeführte Projekte bis 2020

#### Vorbereitungen, Aktivierung, Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit:

- Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung
- Sanierungsträgervergütung 2006 – 2008
- Stadtteilladen Tegernseer Landstraße 113: Umbau, Erstausrüstung sowie Miete und Mietnebenkosten für 15 Jahre
- Stadtteilmanagement 2006-2020
- Prozessbegleitende Evaluation zur Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligungen für verschiedenste Projekte (incl. „Wohnumfeldprogramm“, „Wohnen am Ring“ und „Wohngrün.de“)
- Agfa-Areal: Strukturkonzept, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb und Bauleitplanung
- Machbarkeitsstudie „Wegenetz im Sanierungsgebiet Giesing“
- Verkehrsgutachten Chiemgaustraße / Scharfreiterplatz
- Neuordnungskonzepte für verschiedene Bereiche
- Gutachten „Energetische Sanierung“
- Voruntersuchung Grundstücksentwicklung Kesselbergstraße 3-9 und Raintalerstraße 18-20
- Voruntersuchung Grundstücksentwicklung Martin-Luther-Str. 1 / Weinbauernstr. 9
- Areal Bacherstraße: Ideenwettbewerb EUROPAN 12 - Adaptable City – Stadt im Wandel
- „Unser Viertel – Stadtteilführer in Obergiesing“ (incl. Fortschreibung)
- Tag der Städtebauförderung im Pöllat-Pavillon im Mai 2019
- Unterführung Giesinger Berg (Verkehrszählung)
- Giesinger Grünsplatz: Zwischennutzung und Aktivierung 2014-2020

**Öffentlicher Raum, Öffentliches und privates Grün,  
Vernetzung durch Abbau von Barrieren:**

- Aufwertung, Umgestaltung und Erweiterung der öffentlichen Grünanlage Weißenseepark / Am Katzenbuckel in 3 Bauabschnitten: Planung, Öffentlichkeitsarbeit, Strukturkonzept, Baufeldfreimachung, Substanzwertentschädigung, Realisierung
- Verstedigungsprojekt „Sommer im Park 2013“ im Weißenseepark
- TeLa Süd: Aufwertung Kreuzung Martin-Luther-Straße inkl. Radwegeinbau zwischen Tegernseer Platz und Candidstraße
- Aufwertung und barrierefreier Ausbau Unterführung Tegernseer Landstraße / Otterstraße incl. Bürgerbeteiligung
- Aufwertung Scharfreiter- und Hohenschwangauplatz (Aufwertung öffentlicher Grünflächen incl. Rahmenplanung, Verkehrserhebung, Bürgerbeteiligung)
- Aufwertung Neuschwansteinplatz
- Unterführung unter Chiemgaustraße am Scharfreiterplatz: Barrierefreier Ausbau und Aufwertung mit Herstellung einer Lärmschutzwand
- Kesselbergstraße 6: bauliche und grünplanerische Maßnahmen im Rahmen des Programms Wohngrün.de
- Tegernseer Landstraße 205: bauliche und grünplanerische Maßnahmen im Rahmen des Programms Wohngrün.de
- Bacherstraße 39 – 43: bauliche und grünplanerische Maßnahmen im Rahmen des Programms Wohngrün.de
- Kesselbergstraße 2: bauliche und grünplanerische Maßnahmen im Rahmen des Programms Wohngrün.de
- Tegernseer Landstraße 117: bauliche und grünplanerische Maßnahmen im Rahmen des Programms Wohngrün.de
- Rahmenkonzept Schloß-Berg-Straße im Rahmen des Programms Wohngrün.de
- Schloss-Berg-Straße 10: bauliche und grünplanerische Maßnahmen im Rahmen des Programms Wohngrün.de (Baustein 1)
- Fromundstraße 45: bauliche und grünplanerische Maßnahmen im Rahmen des Programms Wohngrün.de
- Projekt „Bank&Baum“

**Wohnen:**

- Weinbauernstraße 16: Umzug, Mietausgleich, Abbruch und Neubau
- Tegernseer Landstraße 94/96: Abbruch Wohnhaus und Garage; Fällung von Bäumen

**Zentren, Lokale Ökonomie**

- Kaufhaus TeLa 64: Realisierungswettbewerb
- Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Neuordnung der Tegernseer Landstraße (incl. Verkehrserhebung)
- Erneuerung – Weiterentwicklung – Stabilisierung Nahversorgungszentrum Tegernseer Landstraße (incl. Einkaufsführer, Standortflyer)
- Untersuchung zu Flächenaufteilung der nördlichen Tegernseer Landstraße
- Umsetzung und Handlungsempfehlungen Einzelhandelskonzept Giesing

**Soziale Infrastruktur, Kultur, Bildung, Freizeit, Zusammenleben**

- Aufwertung Schulhof der Grund- und Hauptschule an der Ichostraße (Planung und Realisierung)
- Tegernseer Landstraße 94/96: sanierungsbedingte Mehrkosten; Kulturcafé
- Pöllat-Pavillon am Neuschwansteinplatz: Neubau einer integrierten Gemeinbedarfseinrichtung: Plangutachten, Abbruch Bestandsgebäude, Baufeldfreimachung, Realisierung des Neubaus und Bau einer Lärmschutzwand, Aufwertung Freiflächen
- Verfügungsfonds (15 Jahre)
- Projekt „Opstapje – Frühe Förderung von benachteiligten Kindern“
- Aktionsmobil zur Aktivierung der Kinder und Familien in ihrem Wohnumfeld in Giesing
- „Fit & Gut drauf“ ein Gesundheitsförderprogramm für und mit Jugendlichen

## **Projekte in Planung (Stand Mai 2020):**

- Aufwertung der Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage an der Falkensteinstraße
- Gestaltung Giesinger Grünsitz mit Anpassung Straßenraum der Tegernseer Landstraße
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs an Seitenstraße des Neuschwansteinplatzes, Abbau von Barrieren für den Fußverkehr
- Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes an der Kistlerstraße
- Aufwertung des Tegernseer Platzes
- Aufwertung des Edelweißplatzes

## **Materialien:**

- 2002 Vorbereitende Untersuchungen Mittlerer Ring Süd-Ost mit Maßnahmenplan
- 2003 Vorbereitende Untersuchungen in Gebieten am Mittleren Ring Süd-Ost Teiluntersuchung zur Bedeutung der „lokal eingebetteten“ Ökonomie
- 2006 Info-Broschüre „Wohngrün.de Das Programm zur Verbesserung des Wohnumfeldes“ von Planungsreferat und MGS
- 2009 1. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)
- 2009 stadt + plan, Interdisziplinäre Planungsgemeinschaft Paul Bickelbacher, Stadt- und Verkehrsplaner / SRL: „Wege-netz im Sanierungsgebiet“
- 2009 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH: Wohngrün.de – Das Programm zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- 2009 - 2011 Film „Zeitenwende in Giesing“ von Morgane Remter (Produktion / Schnitt), Ben Kempas, Jenny Bräuer, Felix Remter, Alexander Hirl, Gerd Porwit (Kamera), u. a.
- 2010 Prozessbegleitende Evaluation Soziale Stadt München
- 2011 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)
- 2012 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Soziale Stadt München. Stadtsanierung in München. Weißenseepark und Katzenbuckel grün – lebendig – nah
- 2012 – 2018 Fortsetzung Film „Zeitenwende in Giesing“ von Maximilian Plettau (Produktion Kamera, Schnitt), Morgane Remter (Schnitt) u.a.
- 2013 3. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)
- 2013 Der Film „TeLa 64. Ein Objekt im Wandel – ein Viertel in Erwartung“, Christopher Dillig (Regie, Kamera, Schnitt) u.a.
- 2013 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bank & Baum. Mehr Aufenthaltsqualität. Mehr soziales Miteinander. Mehr Leben.

2014	Transver, Machbarkeitsstudie zur Verkehrlichen Neuordnung der Tegernseer Landstraße
2015	4. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)
2016 / 2020	Giesinger Runden. Streifzüge durch Obergiesing, hrsg. Vom MGS Stadtteilmanagement Giesing, 2. aktualisierte Auflage, 2020
2017	5. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK)
2018	MAGs und Green City: Inklusiv Lebensraumgestaltung in Giesing

## **Abkürzungsverzeichnis**

BA	Bezirksausschuss
BIWAQ	Förderprogramm ‚Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier‘
B-Plan	Bebauungsplan
DEB	Deutsches Erwachsenen-Bildungswerk
DEHOGA	Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.
EHEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept
EOF	Einkommensorientierte Förderung
ESF	Europäischer Sozialfonds
GEWOFAG	entstanden aus ehem. Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG
GVN	Gesamtverwendungsnachweis
IHK	Integriertes Handlungskonzept
KGG	Koordinierungsgruppe Giesing
KomPro	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm
LGS	Lenkungsgruppe Stadtanierung München
LHM	Landeshauptstadt München
MAGs	Münchner Aktionswerkstatt Gesundheit. Verein zur Förderung der Gesundheit, Kultur und Eigenverantwortung e.V.
MGS	Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
MobiTa	Mobile Tagesbetreuung
MVG	Münchner Verkehrsgesellschaft
MVHS	Münchner Volkshochschule
RAW	Referat für Arbeit und Wirtschaft
RBS	Referat für Bildung und Sport
ROB	Regierung von Oberbayern
RGU	Referat für Gesundheit und Umwelt
StBauFM	Städtebauförderungsmittel
TeLa	Tegernseer Landstraße
TG	Tiefgarage
VF	Verfügungsfonds
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

Datum: 21.09.2021  
Telefon: 0 233-  
Telefax: 0 233-  
@muenchen.de

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement  
Gewerbe und Wohnen  
Sachgebiet Ost  
KR-IM-GW-O

17. Stadtbezirk  
Sanierungsgebiet  
„Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“  
Teilaufhebung der Sanierungssatzung über die  
förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“  
Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 02530

## An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III, Abt. 2

Das Kommunalreferat (KR) hat die oben genannte Sitzungsvorlage mit der Bitte um Stellungnahme erhalten.

Das unter der Antragsziffer 8 erwähnte Flst. 13472/0 (Gemarkung München 7) ist gegenwärtig dem KR vermögensrechtlichen zugeordnet. Zu dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) vorgeschlagenen Beschlusstext, Ziff. 2.2a), Seite 9

*„...Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit soll das Baureferat den südlichen Teil als öffentliche Grünfläche nach Durchführung der Maßnahme vermögensrechtlich übernehmen....“*

sowie dem Antrag der Referentin, Ziff. 8

*„Das Baureferat wird gebeten, den südlichen Teil des „Giesinger Grünsplatz“ für die Nutzung als öffentliche Grünfläche anzupassen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtplanung Abteilung Grünplanung wird beauftragt, für den „Giesinger Grünsplatz“ ein Freiraummanagement im Rahmen des Projektes „Freiraum München 2030“ zu prüfen.“*

besteht von Seiten des KR Einverständnis.

Allerdings müssen wir für den Fall, dass diese Entscheidung so nicht zu Stande käme, auf folgendes hinweisen:

Das Flst. 13472/0 wurde zum 01.01.2018 von der GWG/MGS an die LHM rückübertragen. Bereits in den Jahren bis 2018 wurde mit Mitteln der Städtebauförderung der Ausbau des sog. „Giesinger Grünsplatzes“ zu einer öffentlich nutzbaren Freifläche gefördert. Die Belegung dieser neu gestalteten Fläche erfolgte durch Green City; die MGS hatte hierzu bereits 2014 einen Mietvertrag mit Green City geschlossen.

Laut den uns vorliegenden Informationen wird sich Green City zum 31.12.2021 vom Grünsplatz zurückziehen und den Mietvertrag kündigen. Damit enden die Pflichten des Mieters hinsichtlich der Verkehrssicherung und der Betreuung des Grünsplatzes zum Jahreswechsel.

Der bisherige Kioskbetreiber, der derzeit Untermieter von Green City ist, hat sich in Gesprächen bereit erklärt, die nördliche Teilfläche (Flst. 13472/5) des Grünsplatzes anzumieten. Das KR würde die vertragliche Beziehung mit diesem Kioskbetreiber im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten direkt übernehmen.

Der Giesinger Grünsplatz ist durch die jahrelange Nutzung, auch im Zuge der o.g. Fördermaßnahmen, als öffentlich zugänglicher Platz und als de facto „Grünfläche“ aus Sicht des KR konkludent zu einer öffentlichen Fläche geworden. Nach dem Aufgabengliederungsplan ist das Baureferat (BAU) für die Betreuung dieser Flächen zuständig. Ein Ausbau zu einer „klassischen Grünanlage“ ist nicht mehr erforderlich, da die Fläche im jetzigen Ausbaustand weiter bestehen soll. Die ausstehende vermögensrechtliche Übertragung der Fläche muss daher spätestens zum 01.01.2022 zum BAU erfolgen.

Sollte das Engagement von Green City zum Jahreswechsel 2021 / 2022 enden, und das BAU keine Übernahme der Fläche zum 01.01.2022 zusichern, müsste die Fläche des "südlichen Grünsplatzes" seitens des KR als städtisches Vorratsvermögen behandelt werden.

Das KR hätte hierfür allerdings keine finanziellen Ressourcen, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Daher müsste das KR die Fläche mittels eines stabilen Zaunes vollständig absichern. Anschließend würde die Vermietung an Gewerbetreibende erfolgen.

Die Weiternutzung des Grünsplatzes als öffentliche Freifläche ab diesem Zeitpunkt wäre dann nicht mehr möglich.

Wir bitten um Aufnahme dieses Hinweises in die Beschlussvorlage.

Kristina Frank  
Kommunalreferentin

Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirkes  
**Obergiesing - Fasangarten**



Landeshauptstadt  
München

Anlage 8

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

**Vorsitzende**  
Carmen Dullinger-Oßwald

**Landeshauptstadt München**  
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
**Abteilung Stadtsanierung HA III/32**  
**Blumenstr. 31, 80331 München**

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstraße 40, 81660 München  
Telefon: 233 – 6 14 82  
Telefax: 233 – 6 14 85  
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 13.10.2021

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
6.1.3.5./10-21

**Stellungnahme des Bezirksausschuss 17 Obergiesing – Fasangarten**  
**zum Entwurf der Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02530**  
**Sanierungsgebiet "Tegernseer Landstr. / Chiemgaustr."**  
**Teilaufhebung der Sanierungssatzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten hat sich in seiner Sitzung am 12.10.2021 mit dem Entwurf der Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02530 befasst und sich mehrheitlich (gegen 4 Stimmen) für folgende Stellungnahme entschieden:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt:

- den Projektbeschluss für die Neuordnung des Tegernseer Platzes und der nördlichen Tegernseer Landstraße zeitnah dem Bezirksausschuss zur Stellungnahme zu übermitteln;
- für das verbleibende Sanierungsgebiet Tegernseer Platz und nördliche Tegernseer Landstraße unverzüglich die entsprechenden Fördermittel von Bund, Land und Europäischer Union zu beantragen. Falls die zu erwartende Summe der Fördermittel nicht gewährt werden sollte, sind die fehlenden Mittel durch Umschichtungen im städtischen Haushalt bereit zu stellen;
- auf die Einzäunung des südlichen Teils des „Giesinger Grünsitz“ zu verzichten. Bei der Entscheidung über die endgültige Gestaltung des „Grünsitz“ ist der Bezirksausschuss 17 vorab miteinzubeziehen.
- wegen der Erweiterung des Umgriffs des durch den Stadteilladens betreuten Gebiets auf den Stadtbezirk 18 Untergiesing–Harlaching ist auch der Bezirksausschuss 18 zu bitten, sich an der Finanzierung des fortgesetzten Verfügungsfonds der Stadtsanierung zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Carmen Dullinger-Oßwald  
Vorsitzende im BA 17  
Obergiesing-Fasangarten