



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Frau Stadträtin Gaßmann  
Frau Stadträtin Kainz

Stadtratsfraktion CSU mit  
FREIE WÄHLER

Rathaus

Datum: 26.07.2023

### **Nachbarschaftstreff auf dem Gebiet des Diamalt-Geländes in Allach gefährdet?**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 20-26 / F 00687 von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann,  
Frau Stadträtin Heike Kainz  
vom 30.03.2023, eingegangen am 30.03.2023

Az. D-HA II/V1 6140-50-0012

Sehr geehrte Frau Stadträtin Gaßmann,  
Sehr geehrte Frau Stadträtin Kainz,

in Ihrer Anfrage vom 30.03.2023 führen Sie Folgendes aus:

„Auf 8,5 Hektar Land entsteht an der ehemaligen Diamalt-Fabrik ein Quartier mit ca. 750 Wohnungen. Für das Neubaugebiet mit zahlreichen Wohnungen im geförderten sozialen Wohnungsbau sind die entsprechenden sozialen Einrichtungen unabdingbar. Hierfür ist u.a. ein Nachbarschaftstreffen vorgesehen, um die nachbarschaftliche Gemeinschaft zu stärken und den Zusammenhalt unter den Bewohnern zu fördern, damit eine starke Solidarität innerhalb des Quartiers entstehen kann. Vor kurzem wurde nun bekannt, dass die ursprünglich für den Nachbarschaftstreff geplanten Räumlichkeiten zugunsten einer Fahrradwerkstatt weichen müssen. Es soll nach einem Alternativangebot wie der UnS (Unterstützung im Sozialraum) gesucht werden. Wie an anderer Stelle im Stadtgebiet bereits erfolgreich umgesetzt, ist auch ein Zusammenschluss der Fahrradwerkstatt mit dem Nachbarschaftstreff durchaus realisierbar und wäre besonders zielführend.“

Für die Beantwortung Ihrer Anfrage wurde wegen der Einbindung mehrerer Referate eine Fristverlängerung bis zum 31.08.2023 beantragt und gewährt.

Zu Ihrer Anfrage vom 30.03.2023 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Wie viele Wohnungen mit EOF-Förderung sollen insgesamt in dem Quartier entstehen?

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt mit, dass 113 Wohneinheiten in der EOF entstehen sollen.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen mit EOF-Förderung wurden bisher tatsächlich gebaut und wie viele davon sind bereits bewohnt?

Antwort:

Alle vorgenannten 113 Wohneinheiten sind errichtet und bezogen.

Frage 3:

Wie viele Wohnungen mit sonstiger Förderung wurden bisher nach der entsprechenden Zielsetzung tatsächlich gebaut und wie viele davon sind bereits bewohnt?

Antwort:

Ergänzend wurden 77 Wohneinheiten nach dem „München-Modell-Miete“ errichtet und sind bereits bezogen.

Frage 4:

Wie viele frei finanzierte Wohnungen sollen insgesamt in dem Quartier entstehen?

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt hier mit, dass ca. 525 Wohneinheiten entstehen werden. Diese Angabe erfolgt jedoch ohne Gewähr, da die HA III/10 grundsätzlich keine umfassenden Informationen zur Anzahl frei finanzierter Wohnungen erhält.

Frage 5:

Wie viele frei finanzierte Wohnungen wurden bisher tatsächlich gebaut und wie viele davon sind bereits bewohnt?

Antwort:

Belegt ist die Errichtung von 175 Wohneinheiten, die bereits bezogen wurden und sich örtlich im Umgriff der München Modell-Miete Einheiten befinden.

Frage 6:

Wie setzt sich die Nachbarschaft unter demographischen Gesichtspunkten zusammen?

Antwort: Die demographische Zusammensetzung entnehmen Sie bitte folgenden Kennzahlen:

**Bevölkerung in den Stadtbezirksvierteln  
232205,232206,232208,232209,232235**

9-stufig: 0-2,3-5,6-9,10-13,14-17,18-24,25-64,65-74,75+	Hauptwohnsitzbevölkerung				Hauptwohnsitzbevölkerung
	ohne Migrationshintergrund		mit Migrationshintergrund		
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	
0 - 2 Jahre	8	6	3	4	<b>21</b>
3 - 5 Jahre	3	1	3	4	<b>11</b>
6 - 9 Jahre	9	2	11	4	<b>26</b>
10 - 13 Jahre	6	8	7	6	<b>27</b>
14 - 17 Jahre	12	4	6	10	<b>32</b>
18 - 24 Jahre	10	11	21	16	<b>58</b>
25 - 64 Jahre	98	85	62	52	<b>297</b>
65 - 74 Jahre	11	12	0	5	<b>28</b>
75 Jahre und älter	15	22	3	2	<b>42</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>172</b>	<b>151</b>	<b>116</b>	<b>103</b>	<b>542</b>

**Bevölkerung im Stadtbezirksviertel 232207**

9-stufig: 0-2,3-5,6-9,10-13,14-17,18-24,25-64,65-74,75+	Hauptwohnsitzbevölkerung				Hauptwohnsitzbevölkerung
	ohne Migrationshintergrund		mit Migrationshintergrund		
	männlich	weiblich	männlich	weiblich	
0 - 2 Jahre	23	14	61	46	<b>144</b>
3 - 5 Jahre	6	7	50	53	<b>116</b>
6 - 9 Jahre	5	2	43	40	<b>90</b>
10 - 13 Jahre	0	4	21	19	<b>44</b>
14 - 17 Jahre	3	3	22	20	<b>48</b>
18 - 24 Jahre	20	20	34	42	<b>116</b>
25 - 64 Jahre	200	127	396	369	<b>1 092</b>
65 - 74 Jahre	26	6	9	7	<b>48</b>
75 Jahre und älter	5	3	5	3	<b>16</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>288</b>	<b>186</b>	<b>641</b>	<b>599</b>	<b>1 714</b>

Ergänzend kann der zahlenmäßigen Darstellung noch eine Betrachtung nach den Kriterien des Sozialmonitoring der Landeshauptstadt München (Stand 2020) hinzugefügt werden. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert; dies gilt auch für die Zahl der Haushalte insgesamt, als auch derer mit Kindern.

Gleiches gilt auch für die Betrachtungswerte „Zuzüge“ und „Wegzüge“, die sich im Vergleich zum Vorjahresbetrachtungszeitraum ebenfalls die Waage halten.

Für die Betrachtungsfelder „Senior\*innen“ und „Familie“ kann ebenfalls eine stabile Entwicklung vermeldet werden.

Insbesondere die Entwicklung der „Sozialen Herausforderungen“ stellt sich seit 2014 sowohl in der Entwicklung der Sozialregion, als auch im Vergleich zum stadtweiten Ergebnis günstig dar. Insoweit befindet sich das Quartier „Diamalt-Gelände“ in einer Region, die durchaus als stabil in ihrer demographischen Situation bezeichnet werden kann.

Frage 7:

Wurde eine Zusammenschluss von Fahrradwerkstatt und Nachbarschaftstreff geprüft? Falls dies der Fall sein sollte, wieso wurde ein solcher Zusammenschluss abgelehnt?

Antwort:

Der Mietvertrag für das Objekt „Werkstadtgebäude“ The Malt am Münchfeld 53 besteht zwischen Träger der Fahrradwerkstatt R18 und der Eigentümerfirma. Die Landeshauptstadt München hat keinen Einfluss auf das Mietverhältnis.

Die Fahrradwerkstatt R18 ist eine Einrichtung der berufsbezogenen Jugendhilfe zur sozialen und beruflichen Integration junger Menschen mit Jugendhilfebedarf in Trägerschaft des Evangelisch-Lutherischen Dekanatsbezirks München/Evangelische Jugend. Die Einrichtung wird im Rahmen der Fehlbedarfsfinanzierung durch die Landeshauptstadt München/Sozialreferat bezuschusst. Nach Kündigung der Räumlichkeiten am Wallensteinplatz suchte der Träger seit Mai 2021 ein Ersatzobjekt für den Fortbestand der Einrichtung. Alternative städtische oder trägereigene Immobilien standen nicht zur Verfügung. Das Objekt „Werkstadtgebäude“ The Malt am Münchfeld 53 wurde dem Träger im April 2022 durch die Eigentümerfirma auf dem freien Immobilienmarkt zur Anmietung für die Fahrradwerkstatt R18 angeboten. Im Rahmen der Fehlbedarfsfinanzierung wurde geprüft, ob das Objekt zur Bedarfsdeckung geeignet und die Miethöhe angemessen ist. Hinsichtlich des Umfangs der Mietflächen ergab die Prüfung, dass die Mietfläche des Objekts zur Deckung des anerkannten Flächenbedarfs der Einrichtung vollumfänglich benötigt wird.

Die Fahrradwerkstatt R18 teilt hierzu ergänzend mit:

„Die Werkstatt R18 begrüßt die Etablierung eines Nachbarschaftstreffs ausdrücklich und strebt eine aktive Kooperation mit diesem an. Eine Nutzung der Räumlichkeiten der Werkstatt für den Treff ist jedoch leider nicht möglich. Die neuen Räumlichkeiten unserer Werkstatt zwingen uns im Vergleich zum jetzigen Standort zur starken Verschlankung unseres Lagers. Passende Räumlichkeiten für den Treff zur Verfügung zu stellen, ist bereits vor diesem Hintergrund nicht möglich. Darüber hinaus befinden sich in Werkstatt und Verkaufsraum Fahrräder, Werkzeuge und Maschinen. Aus versicherungsrechtlichen Gründen ist es nicht möglich anderen Personen den Zugang zu gewähren, wenn die Belegschaft nicht vor Ort ist. Darüber hinaus wären die Räumlichkeiten, bei denen es sich um Werkstatt, Verkaufsraum, Lager und Büroräume handelt, für die Bedürfnisse eines Nachbarschaftstreffs nicht geeignet und für diesen Zweck auch unattraktiv. Die Werkstatt ist hingegen sehr offen und freut sich auf ein Mitwirken am Nachbarschaftstreff in verschiedenen Formen. So ist z.B. ein Tag der offenen Tür exklusiv für die Nachbarschaft oder ein Besuch von uns im Treff, um Tipps und Tricks bei einfachen Reparaturen am Fahrrad zu vermitteln, sehr in unserem Interesse.“

Frage 8:

Gibt es bereits seitens der Bewohner und des angrenzenden Familienzentrums sowie der Sozialbetreuung in der Erwin-Schleich-Str. Rückmeldungen an die Verwaltung und Stadtspitze und falls ja, wie fallen diese aus?

Antwort:

Von Seiten der Bewohnerschaft gab es Rückmeldungen zur Nutzung des Diamalt-Parks mit den Spielflächen sowie der Hausverwaltung der Anlage Münchfeld 3-21, die zu unterstützenden Maßnahmen des Sozialreferates geführt haben.

Bezüglich der Einrichtung und Bereitstellung des Gemeinschaftsraums am Münchfeld 7 laufen bereits die Verhandlungen mit der zuständigen Hausverwaltung talyo. Property Services GmbH. Da die Räume von talyo. noch nicht entsprechend eingerichtet sind, besteht aktuell ein Beratungsangebot von UnS Mitarbeiter\*innen am Regionalstandort in der Erwin-Schleich-Straße, das von Anwohner\*innen des Diamalt-Geländes bereits gut angenommen wird. Die bislang durchgeführten temporären Maßnahmen von der Stelle für Gemeinwesenmediation (STeG) in Form einer Bewohner\*innenversammlung, als auch Kontaktaufnahmen, Vernetzung und erste Beratungen zeigen erste Wirkungen. Geplant sind beginnend im Frühjahr 2023 über einen Zeitraum von 2 Jahren die Durchführung von Einzelveranstaltungen (Hausversammlungen und Infoveranstaltungen) in Kooperation mit den weiteren Akteur\*innen im Gebiet und ein temporäres Beratungsangebot im Gemeinschaftsraum des Hauses am Münchfeld 7.

Die Maßnahmen sollen bereits im Herbst 2023 bewertet und die Bewohner\*innen über die Ergebnisse informiert werden. Mit Hilfe einer weiteren Auswertung im Sommer 2024 soll eine Handlungsperspektive erarbeitet werden.

Frage 9:

Was sind die Planungen des Sozialreferates bezüglich weiterer sozialer Einrichtungen in dem Quartier?

Antwort:

Das Sozialreferat hatte sich bereits seit Mitte 2019 mit dem Kulturreferat um eine gemeinsame Nutzung des Gebäudes bei dem seinerzeitigen Eigentümer ISARIA AG bemüht. Aus dieser Zeit rührt auch eine erstmalige Vereinbarung über einen zu erbringenden Mietzins in Höhe von 21 €/m<sup>2</sup>/nettokalt für den westlichen Bereich der Werkstatthalle her.

Durch Eigentümerwechsel und nicht erzielten Einigungen zur Dichte von sozialen und kulturellen Einrichtungen, als auch Mietvertragsbedingungen in einem Arbeitsgespräch vom 10.09.2020 mit Vertretern des Eigentümers Aegidius Optima; dem BA 23, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kulturreferat und dem Sozialreferat musste die Weiterführung des Projektes vertagt werden.

Auch in einem nachfolgenden Gespräch am 11.02.2021 mit Vertretern der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, dem Büro der 2. Bürgermeisterin, dem Referat für Klima und Umwelt; dem Kulturreferat und dem Sozialreferat konnten nur Positionen ausgetauscht, Arbeitsaufträge und Sondierungen vereinbart werden.

Der Vermieter hat dabei betont, dass für ihn eine Vermietung an einen einzigen Vertragspartner Vorrang hat. Für einen Nachbarschaftstreff werden aber nur 170 – 200 m<sup>2</sup> benötigt.

Im Oktober 2022 wurde über eine Anfrage eines Bewohners beim BA 23 zur Spielplatznutzung im nördlichen Teil des Diamalt-Parks der Fokus auf eine eventuelle Errichtung eines Nachbarschaftstreffs gelenkt.

In nachfolgenden Informationsgesprächen mit Herrn Fuckerieder (Vorsitzender des BA 23) in 2023 und der Beteiligung des räumlich zuständigen Sozialbürgerhauses, der Sozialplanung im Sozialreferat und dem Fachbereich „Angebote im Sozialraum“ (Amt für Wohnen und Migration) wurden die Bedarfslage und die Möglichkeiten der verschiedenen Einrichtungen besprochen.

Die Ergebnisse der in der Antwort zu Frage 8 dargestellten Maßnahmen werden abgewartet und anschließend ggfs. weiter notwendige Angebote geplant.

Mit der Fahrradwerkstat R18 war im Juni 2023 ein Arbeitstreffen geplant, um mögliche gemeinsame konzeptionelle Maßnahmen für eine gute Nachbarschaft zu unterstützen.

Die Schaffung zusätzlicher stationärer Einrichtungen im unmittelbaren Umgriff des Diamalt-Parks lassen sich aktuell nicht realisieren, hierzu fehlen die vorbereitenden Entscheidungen über die Anmeldungen im Eckdatenbeschluss.

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration hat jedoch aktuell die Vorbereitungen für einen Grundsatzbeschluss zur Errichtung und zum Betrieb eines Nachbarschaftstreffs im südlich gelegenen Kirschgelände initiiert.

Hier könnten im Bedarfsfall über ergänzende konzeptionelle Strukturen auch die Bewohner\*innen des Diamalt-Parks mit einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin