

**Errichtung eines Nachbarschaftstreffs im  
Neubaugebiet an der Hochmuttinger Straße  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106**

24. Stadtbezirk – Feldmoching-HasenbergI

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03923**

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 23.09.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Errichtung eines Nachbarschaftstreffs im Neubaugebiet an der Hochmuttinger Straße</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Grundsatzbeschluss</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zur weiteren Planung der Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Neubaugebiet an der Hochmuttinger Straße</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Nachbarschaftstreff „Hochmuttinger Straße“</li><li>● Quartierbezogene Bewohnerarbeit</li><li>● Angebote im Sozialraum</li><li>● Aktivierung Bürgerschaftliches Engagement</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 24. Stadtbezirk Feldmoching-HasenbergI</li><li>● Neubaugebiet Hochmuttinger Straße</li><li>● Bebauungsplan mit Grünordnung 2106</li></ul>

**Errichtung eines Nachbarschaftstreffs im  
Neubaugebiet an der Hochmuttinger Straße  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106**

24. Stadtbezirk – Feldmoching-Hasenberg I

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03923**

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 23.09.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Im Stadtteil Feldmoching östlich der Hochmuttinger Straße entsteht ein neues Wohnquartier im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2106. Rund zwei Drittel der Flächen des Planungsgebietes sind private Flächen und ein Drittel sind städtische Flächen. Insgesamt sind rund 650 Wohneinheiten vorgesehen. Davon werden 30 % der Geschossflächen (20 % EOF-Anteil) auf privaten Flächen und 80 % auf städtischen Flächen (50 % EOF-Anteil) im geförderten Wohnungsbau realisiert.

Auf Grund des relativ hohen Anteils von Wohnungen, die im Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung (EOF) errichtet werden, werden erfahrungsgemäß soziale Herausforderungen entstehen. So ist unter anderem mit einem überdurchschnittlichen Zuzug von Bürger\*innen, die Sozialtransferleistungen beziehen und mit einem überdurchschnittlichen Zuzug von Familien und Bürger\*innen mit Migrationshintergrund zu rechnen. Da ein komplett neues Quartier gebaut wird, müssen nachbarschaftliche Strukturen erst entstehen. Zudem sind keine Einrichtungen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit im näheren räumlichen Umgriff vorhanden, die die Aktivierung der Menschen vor Ort übernehmen könnten.

Um die Erweiterung der sozialen Angebote in Feldmoching, die Integration und Identitätsfindung der neu zugezogenen Bewohner\*innen sowie Entstehung einer funktionierenden, stabilen Nachbarschaft zu unterstützen, wird in diesem Neubaugebiet ein Nachbarschaftstreff mit einer Nutzfläche von 200 m<sup>2</sup> als offene Stadtteileinrichtung mit dem Konzept der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit errichtet.

Das Sozialreferat möchte hier einen Standort schaffen, der allen ethnischen Gruppen und Generationen offen steht, nachbarschaftliches und bürgerschaftliches Engagement durch die Aktivierung von Anwohner\*innen fördert und gesellschaftliche sowie niederschwellige fachliche Angebote nach dem jeweiligen Bedarf entwickelt und realisiert.

## **1 Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs an der Hochmuttinger Straße**

### **1.1 Lage und Umgriff**

Im Stadtbezirk 24 – Feldmoching-HasenbergI befinden sich derzeit unterschiedliche Gebiete, die städtebaulich entwickelt werden, wie beispielsweise das Planungsgebiet „Ratold-/Raheinstraße“ östlich der S-Bahnstrecke München – Freising/Flughafen und die „Lerchenauer Straße“ südöstlich des Ortskerns von Feldmoching.

Ein weiteres Gebiet stellt das Planungsgebiet Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2106 „Hochmuttinger Straße“ dar. Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand Münchens, östlich der Hochmuttinger Straße, nördlich der Herbergstraße und westlich der Paul-Preuß-Straße in fußläufiger Entfernung zum U- und S-Bahn-Haltepunkt Feldmoching. Das gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 8,4 ha (Anlage 1).

Rund zwei Drittel der Flächen befinden sich in Privateigentum und ein Drittel im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Insgesamt sollen im Neubaugebiet ca. 650 Wohneinheiten entstehen. Davon sind auf städtischen Flächen 80 % (50 % EOF und 30 % München Modell Miete), auf privaten Flächen 30 % (20 % EOF und 10 % München Modell) des neugeschaffenen Baurechts für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Bei den weiteren 20 % der freifinanzierten städtischen Fläche ist Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) eingeplant.

Nach dem momentanen Kenntnisstand werden alleine auf den städtischen Flächen ca. 153 Wohnungen in EOF erstellt.

Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2022 geplant. Die Fertigstellung des 1. BA sowie der Freiflächen ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen.

### **1.2 Bedarf, Beschreibung der sozialen Struktur**

Das Neubaugebiet liegt in der Planungsregion 24\_1 im Bezirksteil Feldmoching. Anhand der aktuellen Daten des sozialen Monitorings der Sozialplanung im Sozialreferat können noch keine verbindlichen Aussagen über die zu erwartenden sozialen Herausforderungen im künftigen Viertel getroffen werden.

Somit ist es angezeigt, den näheren Umgriff von Feldmoching als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Laut dem aktuellen Monitoring des Sozialreferates hat die Planungsregion 24\_1 Feldmoching beim Indikator Soziale Herausforderung eine mittlere Ausprägung (3) von (5). Im Vorjahr war in dieser Planungsregion noch eine geringe Ausprägung beim Indikator Soziale Herausforderungen (2) von (5) zu finden. Auf Grund des großen Bauumfanges mit dem hohen Zuwachs an neuen Bewohner\*innen und dem Anteil geförderter Wohnungen im Neubaugebiet ist zu erwarten, dass die sozialen Herausforderungen bestehen bleiben oder sogar zunehmen.

Das Amt für Wohnen und Migration, die Sozialplanung und die Quartierbezogene Bewohnerarbeit, halten den Standort im Planungsgebiet Hochmuttinger Straße für sinnvoll und haben einen ursprünglich angedachten Standort im Planungsgebiet Rahein-/Ratoldstraße verworfen. Grund hierfür ist, dass mit der Anmeldung eines Nachbarschaftstreffs im Planungsgebiet Lerchenauer Straße zwei Nachbarschaftstreffs in diesem Umgriff ausreichend sind und der Nachbarschaftstreff das Neubaugebiet Rahein-/Ratoldstraße zusammen mit dem geplanten Nachbarschaftstreff im Planungsgebiet Lerchenauer Straße mit versorgen kann. Der Nachbarschaftstreff in der Hochmuttinger Straße würde den nördlichen Bereich des Planungsgebiets Rahein-/Ratoldstraße mit versorgen, der Nachbarschaftstreff im Planungsgebiet Lerchenauer Straße würde den südlichen Bereich des Planungsgebiets Rahein/Ratoldstraße mit versorgen.

Damit die neuen Bewohner\*innen gut in das Stadtbezirksviertel integriert werden können und sich ein lebendiges Quartier entwickeln kann, ist ein Nachbarschaftstreff erforderlich. Bisher gibt es im Stadtbezirksteil Feldmoching (bis auf ein Vorläuferprojekt mit dem reduzierten Personaleinsatz am Lerchenauer See) keinen Nachbarschaftstreff. Bestehende Einrichtungen sind im angrenzenden Stadtbezirksteil HasenbergI zu finden. Diese können den neuen Bedarf nicht decken, da sie bereits hoch frequentiert und ausgelastet sind und sich räumlich außerhalb des Einzugsgebietes befinden.

Es sind in dem Neubaugebiet mehrere Wohnformen vom Sozialreferat angemeldet, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00954). Auch für die Bewohner\*innen dieser Wohnformen soll der Nachbarschaftstreff eine Anlaufstelle sein.

Mit der Einrichtung des Nachbarschaftstreffs im Neubaugebiet Hochmuttinger Straße leistet die Landeshauptstadt München einen wichtigen Beitrag entsprechend des

Stadtentwicklungskonzeptes PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit dem Ziel, eine solidarische und engagierte Stadtgesellschaft zu fördern.

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

Auf Grund des kontinuierlichen Bevölkerungsanstiegs entstehen stark verdichtete Quartiere in der Landeshauptstadt München. Im Rahmen der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit werden die Münchner Nachbarschaftstreffe von der Landeshauptstadt München gefördert, um durch aktivierende und bedarfsorientierte Maßnahmen eine nachhaltige Quartiersentwicklung und die Formierung stabiler Nachbarschaften zu unterstützen.

Das aus professionellen und ehrenamtlichen Kräften bestehende Team im Nachbarschaftstreffe verfolgt die Entwicklung der Bedarfe im Quartier kontinuierlich und entwickelt Maßnahmen zur Aktivierung der Quartiersbewohner\*innen. Durch die Aktivierung werden die Anwohner\*innen ermutigt, ihre Bedarfe und Ideen zu äußern und bekommen Möglichkeiten, bei der Gestaltung der Maßnahmen mitzuwirken oder diese selbst zu entwickeln. Dies fördert Teilhabe, Vernetzung, Integration und Solidarität im Quartier und unterstützt die Einbringung der persönlichen Ressourcen. Darüber hinaus helfen gezielte niederschwellige Angebote konkrete Bedarfe abzudecken, wenn diese im Rahmen der Bewohnerarbeit nicht realisiert werden können (z. B. Sprachkurse, Gymnastik- und Tanzangebote, Vorträge, Informationsveranstaltungen usw.). Die Räume des Nachbarschaftstreffe stehen den Anwohner\*innen für private Feiern und Veranstaltungen zur Verfügung.

Der Nachbarschaftstreffe vernetzt sich und kooperiert mit den anderen sozialen und kulturellen Einrichtungen im Quartier, mit den professionellen Vertretungen der Sozialarbeit (z. B. Regionale Netzwerke für Soziale Arbeit in München (REGSAM) und Sozialbürgerhaus), mit der Stadtverwaltung sowie mit den weiteren relevanten Akteur\*innen im Quartier. Er stellt damit ein Bindeglied zwischen allen Beteiligten dar.

### **1.4 Raum- und Flächenbedarf**

Für den Nachbarschaftstreffe sind ca. 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen. Dies beinhaltet einen größeren Gruppenraum mit integrierter Küche mit ca. 70 m<sup>2</sup>, der für Veranstaltungen genutzt werden kann, einen Vorrats- und Lagerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>, einen weiteren kleineren Gruppenraum mit ca. 30 m<sup>2</sup>, ein Büro mit ca. 25 m<sup>2</sup> und barrierefreie, behindertengerechte sanitäre Anlagen mit insgesamt ca. 22 m<sup>2</sup> sowie eine separate Putzkammer mit ca. 8 m<sup>2</sup> (siehe Nutzerbedarfsprogramm, Anlage 2 sowie Raumprogramm, Anlage 3).

## 2 Trägerschaft

Zur Vergabe der Trägerschaft wird ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchgeführt. Das Trägerschaftsauswahlverfahren wird durch eine aus unabhängigen Fachkräften bestehenden Kommission durchgeführt.

Dem Stadtrat wird das Ergebnis des Auswahlverfahrens im Rahmen einer weiteren Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

## 3 Darstellung der voraussichtlichen Kosten (nachrichtlich)

Die mit der Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs entstehenden personellen und sachlichen Aufwendungen werden dem Stadtrat der Landeshauptstadt München in einer gesonderten Beschlussvorlage im Rahmen des gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

Nach dem derzeitigen Stand betragen die Folgekosten dauerhaft voraussichtlich ca. 112.537 €. Mit dieser Zuschusssumme stellt der Träger u. a. das gesamte notwendige Personal. Der Landeshauptstadt München entstehen somit keine personellen Folgekosten.

Die jährlichen Folgekosten nach Eröffnung des Nachbarschaftstreffs werden sich voraussichtlich wie folgt zusammensetzen:

Personalkosten 0,5 VZÄ TVöD S12	37.340 €
Raummanagement, Honorare und Aufwandsentschädigungen	15.000 €
Personalnebenkosten	1.500 €
Mietkosten	32.000 €
Reinigung	7.500 €
Verwaltungs- und Maßnahmenkosten	10.000 €
Anschaffungs- und sonstige Sachkosten	4.000 €
Zentrale Verwaltungskosten (9,5 % der Gesamtkosten)	10.197 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>117.537 €</b>
Eigenmittel und Einnahmen	5.000 €
<b>Voraussichtlicher jährlicher Zuschuss</b>	<b>112.537 €</b>

<b>Kosten für Ersteinrichtung (investiv)</b>	<b>50.000 €</b>

Der Ansatz für die Sachkosten (inkl. Raumkosten) beruht auf Erfahrungswerten. Die Höhe der Mietkosten kann derzeit nicht reell benannt werden. Eigenmittel des Trägers und Einnahmen werden mit den Kosten verrechnet. Der Träger hat Eigenmittel in angemessener Höhe einzubringen. Für die Berechnung der Folgekosten wurden Eigenmittel i. H. v. 2.000 € berücksichtigt. Einnahmen können durch die Überlassung der Räume an Privatpersonen bzw. für Kurse erfahrungsgemäß i. H. v. 3.000 € erwirtschaftet werden.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 4 dieser Beschlussvorlage beigegeben. Zu der Stellungnahme des Bezirksausschusses nimmt das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wie folgt Stellung:

Die wichtigste Aufgabe eines Nachbarschaftstreff ist, das ehrenamtliche Engagement zu fördern, u. a. indem verschiedene Bedarfe und Ideen von Anwohnenden aufgegriffen und gemeinsam weiter entwickelt werden. Somit ist es zum momentanen Zeitpunkt nicht möglich, sicherzustellen, dass sich eine Theatergruppe aus dem Kreise der Anwohnenden findet. Eine mobile Theaterbühne könnte bei Bedarf und unter der Voraussetzung der finanziellen Möglichkeiten der Landeshauptstadt München (LHM) angeschafft werden, wenn dies von den Bürger\*innen angestrebt wird.

Die zur Verfügung stehenden Flächen und die angespannte finanzielle Lage der LHM erlauben keine Ausweitungen für eventuelle Theatervorstellungen. Zudem fällt jede weitere Ausweitung der Flächen zu Lasten der dringend benötigten Wohnbebauung. Des Weiteren besteht auch bei dem aktuellen Nutzerbedarfsprogramm die Möglichkeit, kleinere Vorstellungen im geplanten großen Gruppenraum (mit ca. 70 m<sup>2</sup>) durchzuführen.

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

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

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei zugeleitet. Die Stadtkämmerei stimmt laut Stellungnahme vom 10.08.2021 der Beschlussvorlage nicht zu. Dies wird damit begründet, dass die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs zu einer Ausweitung des Haushalts - einmalige investive Kosten ca. 50.000 Euro für die Erstausrüstung sowie ca. 112.537 Euro dauerhafte jährliche konsumtive Zuschusskosten an den Betriebsträger -

führt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist in Anlage 5 beigefügt.

Das Sozialreferat nimmt zu den o. g. Ausführungen der Stadtkämmerei folgendermaßen Stellung:

Aufgrund des überdurchschnittlich hohen EOF-Anteils (50 % auf städtischen Flächen und 20 % auf den privaten Flächen) und eines überdurchschnittlichen Zuzugs von Familien und Bürger\*innen mit Migrationshintergrund ist ein Nachbarschaftstreff in diesem Planungsgebiet unbedingt zu empfehlen, u. a. um den ohnehin im Stadtbezirk Feldmoching vorhandenen hohen sozialen Herausforderungen gerecht zu werden. Zudem soll der neue Nachbarschaftstreff im Planungsgebiet Hochmuttinger Straße u. a. den ursprünglich angedachten und verworfenen Standort im Planungsgebiet Rahein-/Ratoldstraße mitversorgen.

In Anbetracht der o. g. fachlichen Gründe wird die Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Behindertenbeirat, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Dem Bedarf und der weiteren Planung des Nachbarschaftstreffs im Neubaugebiet Hochmuttinger Straße wird unter Berücksichtigung der voraussichtlich anfallenden Kosten im dargestellten Umfang und im Hinblick der Anmietung der benötigten Flächen zugestimmt.
2. Dem Raumprogramm und Nutzerbedarfsprogramm für den Nachbarschaftstreff Hochmuttinger Straße wird zugestimmt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu einem späteren Planungszeitpunkt einen erneuten Beschluss herbeizuführen, mit dem über die Bereitstellung der benötigten Finanzmittel für den Betrieb des Nachbarschaftstreffs im Rahmen des stadtweit gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens entschieden wird.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, rechtzeitig vor der Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs ein Trägerschaftsauswahlverfahren zur Trägervergabe durchzuführen und die Auswahl dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An den Behindertenbeirat**

**An den Migrationsbeirat**

**An das Sozialreferat, S-GL-SP**

**An das Sozialreferat, S-I-BI**

**An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes (2x)**

z.K.

Am

I.A.