

Telefon: 0 233-40400  
Telefax: 0 233-40500

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Soziale Wohnraumversorgung

**Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Quartier  
„Kreativfeld“ an der Heißstraße/Frei-Otto-Straße  
im Gebiet der Bebauungspläne mit Grünordnung  
1954 und 2096a**

**Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**

4. Stadtbezirk Schwabing-West

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09922**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Einrichtung und Betrieb einer Einrichtung des Konzeptes Angebote im Sozialraum - „Quartierbezogene Bewohnerarbeit“</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, Errichtung und Betrieb einer Einrichtung der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● NBT Kreativfeld</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 4. Stadtbezirk Schwabing-West</li><li>● Umgriff Frei-Otto-Straße/Heißstraße/Günter-Behnisch-Straße/Fritz-Schuster-Straße</li></ul>

**Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Quartier  
„Kreativfeld“ an der Heßstraße/Frei-Otto-Straße  
im Gebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung  
1954 und 2096a**

**Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**

4. Stadtbezirk Schwabing-West

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09922**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Im nordöstlichen Bereich des „Kreativquartiers“ wird auf ca. 6 Hektar Fläche das Teilgebiet „Kreativfeld“ entwickelt. Dieses wird u. a. ca. 385 Wohnungen beherbergen, davon etwa 30 % im Bereich der Einkommensorientierten Förderung und 20 % nach München Modell-Miete, somit insgesamt ca. 50% im geförderten Wohnungsbau.

Daneben entstehen im Teilgebiet Kreativplattform u. a. etwa 340 Werkwohnungen der SWM und eine Einrichtung zur Kinderbetreuung.

Im Kreativfeld sind bereits eine Grundschule und ein Haus für Kinder errichtet, zudem entstehen gewerbliche und kreativ-wirtschaftliche Nutzungen.

Im Wohnbaugebiet des Kreativfelds realisiert das Sozialreferat mit seiner Partnerin GEWOFAG München einen Nachbarschaftstreff als Einrichtung der „Angebote im Sozialraum“.

Auf Grund des hohen Anteils an geförderten Wohnungen werden erfahrungsgemäß größere soziale Herausforderungen entstehen. Da ein komplett neues Quartier erbaut 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.

Daher empfiehlt das Sozialreferat die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs mit einer Nutzfläche von 156 m<sup>2</sup> (Geschossfläche ca. 200 m<sup>2</sup>), um die Bedarfe im Viertel möglichst niederschwellig zu eruieren und die Entstehung einer funktionierenden, stabilen

Nachbarschaft zu unterstützen und den sozialen Herausforderungen integrierend zu begegnen.

Der Wohnungsbau im Kreativfeld beginnt nach aktuellem Planungsstand im II. Quartal 2024 und wird voraussichtlich in 2027 abgeschlossen sein. Dies wird auch der Zeithorizont für die Errichtung des Nachbarschaftstreffs sein.

Mit Inbetriebnahme des Nachbarschaftstreffs fallen voraussichtlich Personal- und Sachkosten in Höhe von 207.678 €/jährlich dauerhaft und 50.000 € einmalig für die Ersteinrichtung an. Die Räume werden durch den Träger des Nachbarschaftstreffs von der GEWOFAG München angemietet.

## **1 Neuerrichtung eines Nachbarschaftstreffs im Kreativfeld**

### **1.1 Lage und Umgriff**

Das Wohnbaugebiet im Kreativfeld umfasst den räumlichen Umgriff >Frei-Otto-Straße im Nordwesten, Fritz-Schuster-Straße im Nordosten, Günter-Behnisch-Straße im Südosten und der Verlängerung der Heißstraße im Südwesten< (siehe Anlage 1).

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Kreativfeld mit der Tram-Bahn-Linie 12, 20, 21 und 29 (Haltestelle Leonrodplatz) und der Buslinie 53 erschlossen. Die mit überwiegender Wohnbebauung im Bestand und punktuellen Gewerbestandorten westlich der Dachauer Straße bis hin zur Landshuter Allee und ebenso südlich der Lothstraße besetzten Bereiche rahmen das neue Quartier ein. Im Norden der Schwere-Reiter-Straße und östlich der Dachauer Straße entwickelt sich ein Dienstleistungsbereich, Wohnungsbau für Staatsbedienstete sowie ein Standort der Justizverwaltung.

Neben den geplanten Wohnungen im Kreativfeld sollen im Kreativquartier u. a. Flächen für kulturelle, sozio-kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung und weiter südlich (Dachauer Straße/Ecke Lothstraße) Bildungseinrichtungen der Hochschule München entstehen, bzw. sind bereits entstanden.

Bislang sind in diesem Stadtquartier außer der Grundschule Infanteriestraße mit Haus für Kinder keine fußläufig erreichbaren kommunalen schulischen Einrichtungen, Kliniken oder auch soziale Versorgungsstrukturen im Planungsbereich errichtet.

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

Das Kreativfeld liegt in der Planungsregion 4\_5 Ackermannbogen im Stadtbezirk 4 Schwabing-West.

Der Teilbereich Kreativfeld ist als ein grüner Wohn-, Arbeits- und Grundschulstandort auf dem Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne geplant. Hier wurden bereits eine Grundschule und ein Haus für Kinder errichtet. Insgesamt werden im Teilbereich

Kreativfeld ca. 385 Wohneinheiten verwirklicht, 30 % davon im Bereich der Einkommensorientierten Förderung, 20 % nach München Modell-Miete.

Anhand der aktuellen Daten des sozialen Monitorings der Sozialplanung im Sozialreferat können noch keine verbindlichen Aussagen über die zu erwartenden sozialen Herausforderungen im künftigen Quartiers getroffen werden. Somit ist es angezeigt, den näheren Umgriff sowohl des Stadtbezirks 4 Schwabing-West als auch des unmittelbar angrenzenden Stadtbezirks 9 - Neuhausen-Nymphenburg als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Im Monitoring des Sozialreferates der Landeshauptstadt München wird der Teilbereich Kreativfeld der Planungsregion 4\_5, Ackermannbogen (aus dem Stadtbezirksviertel 4.31 und 4.32 bestehend) zugerechnet. Nach dem aktuellen Monitoring des Sozialreferates von 2021 - mit den Daten aus dem Jahr 2020 - hatte der Indikator Soziale Herausforderungen in dieser Planungsregion eine sehr geringe Ausprägung (1). Die Variablen der Sozialtransferbezüge dieses Indikators Soziale Herausforderungen (z. B. Anteil der Arbeitslosen nach Sozialgesetzbuch (SGB) 2. Buch (II) an der erwerbsfähigen Bevölkerung, Anteil der Empfänger\*innen von Grundsicherung bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt an der unter 65-jährigen Bevölkerung) sind allesamt deutlich unter dem Stadtdurchschnitt. Lediglich der Anteil der Ausländer\*innen ist mit 28,8 % zu stadtweit 21,4 % und der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund mit 46,5 % zu stadtweit 42,7 % etwas höher als der Stadtdurchschnitt. Der Indikator Familie hat eine hohe Ausprägung (4), was - wie bei einem Neubaugebiet (hier Ackermannbogen) üblich - auf die erhöhten Anteilwerte von Haushalten mit Kindern sowie einen im Vergleich zum städtischen Durchschnitt höheren Jugendquotienten verweist.

Die direkte Umgebung des Teilbereiches Kreativfeld mit dem Stadtbezirksviertel 4.32, das südlich und östlich des Teilbereiches Kreativfeld gelegen ist, umfasst lediglich 1.608 Einwohner\*innen. Insofern ist die Aussagekraft etwas eingeschränkt. Bei den erhobenen Werten der Variable „Anteil der Empfänger\*innen von Grundsicherung im Alter an der über 64-jährigen Bevölkerung“ ist der Wert mit 11,3 ca. doppelt so hoch wie beim Wert der Stadt insgesamt mit 5,5, ebenso beim Wert „Anteil der Empfänger\*innen von Grundsicherung bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt an der unter 65-jährigen Bevölkerung mit 1,0 zu stadtweit 0,4. Diese Zahlen wurden im Rahmen des Monitorings für das Sozialreferat 2021, mit den Daten aus dem Jahr 2020 erhoben.

Zieht man die Erfahrungen aus vergleichbar großen und ähnlich strukturierten Baumaßnahmen der letzten Jahre in München ebenfalls als Entwicklungsmaßstab heran, kann davon ausgegangen werden, dass die Herausforderungen durch den

Zuzug von jungen Familien mit Kindern als auch Bewohner\*innen mit Migrationshintergrund die Bevölkerungsstruktur maßgeblich mitbestimmen werden.

Auf Grund des großen Bauumfanges mit dem hohen Zuwachs an neuen Bewohner\*innen und dem Anteil geförderter Wohnungen in Schwabing-West ist zu erwarten, dass die sozialen Herausforderungen zunehmen werden.

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

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

Das aus professionellen und ehrenamtlichen Kräften bestehende Team im Nachbarschaftstreff verfolgt die Entwicklung der Bedarfe im Quartier kontinuierlich und entwickelt Maßnahmen zur Aktivierung der Quartiersbewohner\*innen. Durch die Aktivierung werden die Anwohner\*innen ermutigt, ihre Bedarfe und Ideen zu äußern und bekommen Möglichkeiten, bei der Gestaltung der Maßnahmen mitzuwirken oder diese selbst zu entwickeln. Dies fördert Teilhabe, Vernetzung, Integration und Solidarität im Quartier und unterstützt die Einbringung der persönlichen Ressourcen.

Die zuziehenden Bewohner\*innen in ihrer Vielfalt nutzen die bereit gestellten Gemeinbedarfsräume, um die zukünftig aktuell auftretenden Bedarfe und Herausforderungen gemeinsam auch außerhalb „der eigenen vier Wände“ festzustellen, zu diskutieren und eine nutzbringende Lösung für die Bewohnerschaft zu entwickeln.

Darüber hinaus helfen gezielte niederschwellige Angebote konkrete Bedarfe abzudecken, wenn diese im Rahmen der Bewohnerarbeit nicht realisiert werden können (z. B. Sprachkurse, Gymnastik- und Tanzangebote, Vorträge, Informationsveranstaltungen usw.). Die Räume des Nachbarschaftstreffs stehen den Anwohner\*innen für private Feiern und Veranstaltungen zur Verfügung.

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

#### 1.4 Raum- und Flächenbedarf

Für den Nachbarschaftstreff sind ca. 156 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen. Dies beinhaltet eine größere teilbare Cafe- und Kommunikationsfläche mit ca. 68 m<sup>2</sup>, einen Gruppenraum mit ca. 39 m<sup>2</sup>, die beide für Veranstaltungen genutzt werden können, einen Vorrats- und Lagerraum mit ca. 12 m<sup>2</sup>, ein Büro mit ca. 7 m<sup>2</sup> und barrierefreie, behindertengerechte sanitäre Anlagen mit insgesamt ca. 10 m<sup>2</sup> sowie technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen mit ca. 30 m<sup>2</sup>.

## 2 Ausblick über zusätzliche jährliche Folgekosten und Trägerschaft

### 2.1 Darstellung der jährlichen Folgekosten

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

Die jährlichen Folgekosten nach Eröffnung des Nachbarschaftstreffs werden sich in folgendem Rahmen bewegen (Stand 03/2023):

Personalkosten 1,0 VZÄ TVöD Egr. 9/4 oder S 12/4 SuED	78.650 €* 78.650 €
Raummanagement, Honorare und Aufwandsentschädigungen	18.000 €
Betriebskosten (Kosten für Miete, Heizkosten und Nebenkosten umlagefähig)	74.880 €
Reinigung	7.500 €
Weitere Sachkosten (Verwaltungs-, Maßnahmenkosten; Öffentlichkeitsarbeit, Personalnebenkosten, Anschaffungskosten – nicht investiv)	12.000 €
Zentrale Verwaltungskosten (9,5 % der Gesamtkosten)	18.148 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>209.178 €</b>
Eigenmittel und Einnahmen	1.500 €
<b>Voraussichtlicher jährlicher Zuschuss</b>	<b>207.678 €</b>
<b>Kosten für Ersteinrichtung (investiv)</b>	<b>50.000 €</b>

\* Als Basis für die Berechnung der Personalkosten wurden die Jahresmittelbeträge für TVöD SuED-Beschäftigte mit Stand 01.07.2022 herangezogen.

Der Ansatz für die Sachkosten beruht auf Erfahrungswerten und den übermittelten Jahresmittelbeträgen Personal durch das Personal- und Organisationsreferat (Stand 2022). Die Räume werden durch den Träger des Nachbarschaftstreffs von der GEWOFAG München angemietet.

Eigenmittel des Trägers und Einnahmen werden mit den Kosten verrechnet. Der Träger hat Eigenmittel in angemessener Höhe einzubringen. Für die Berechnung der Folgekosten wurden Eigenmittel in Höhe von 500 € berücksichtigt. Einnahmen können durch die Überlassung der Räume an Privatpersonen bzw. für Kurse erfahrungsgemäß i. H. v. 1.000 € erwirtschaftet werden.

Mit der laufenden Zuschusssumme stellt der Träger das gesamte notwendige Personal. Der Landeshauptstadt München entstehen somit keine personellen Folgekosten.

## **2.2 Ausschreibung der Trägerschaft**

Die Auswahl der Trägerschaft wird mittels Trägerschaftsauswahlverfahren durchgeführt.

Das Sozialreferat achtet darauf, dass im Rahmen der Trägerschaftsauswahlverfahren die Themen Inklusion, Integration und Gendergerechtigkeit bei der Bewertung der Angebote berücksichtigt werden. Die Bewerbung von Vereinen und Trägern, die sich mit diesen Schwerpunktthemen befassen, wird begrüßt. Jedes Trägerschaftsauswahlverfahren wird rechtzeitig vor der Baufertigstellung ausgeschrieben.

Das Trägerschaftsauswahlverfahren wird durch eine aus unabhängigen Fachkräften bestehende Kommission durchgeführt.

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

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten und hat der Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 26.04.2023 mit großer Mehrheit zugestimmt.

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

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

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage nicht zugestimmt (Anlage 2). Zu den Ausführungen der Stadtkämmerei vom 05.06.2023 nimmt das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wie folgt Stellung:

1. Für den vorliegenden Standort soll kein Teileigentumserwerb erfolgen. Das Objekt soll von dem Träger des Nachbarschaftstreffs (Benennung über ein Trägerschaftsauswahlverfahren) angemietet und über Zuschussgewährung fehlbedarfsfinanziert werden.
2. Zwischen Beginn der Planungen und der tatsächlichen Inbetriebnahme eines Nachbarschaftstreffs vergehen in der Regel mehrere Jahre. Die Bauherren brauchen Planungssicherheit, dass die an das Nutzungskonzept angepassten Räume nach Fertigstellung auch in Betrieb genommen werden. Mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss soll diese Sicherheit hergestellt werden. Dem Stadtrat werden die Folgekosten bereits im Grundsatzbeschluss benannt, um diese in die Entscheidung einfließen zu lassen. Im Finanzierungsbeschluss, der erst zum Haushaltsjahr der Inbetriebnahme dem Stadtrat vorgelegt werden soll, werden die Kosten den aktuellen Gegebenheiten angepasst (Steigerungen Lohnkosten, Steigerungen Betriebskosten Räume), aber keine grundsätzlichen Änderungen in den Finanzposten vorgenommen. Insofern wird dem Stadtrat mit den geschätzten Kosten im Grundsatzbeschluss eine relativ solide Darstellung der Folgekosten gegeben.
3. Das Sozialreferat hat die Darstellung des Nutzungskonzeptes unter I.1.3 durch einen neuen 3. Absatz – der bereits eingearbeitet ist – ergänzt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Behindertenbeirat, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher\*innen, der\*dem Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirks und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## **II. Antrag der Referentin**

1. Der weiteren Planung und Errichtung des Nachbarschaftstreffe im Kreativfeld wird unter Berücksichtigung der voraussichtlich anfallenden Kosten im dargestellten Umfang zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu einem späteren Planungszeitpunkt einen erneuten Beschluss herbeizuführen, mit dem über die Bereitstellung der benötigten Finanzmittel für den Betrieb des Nachbarschaftstreffe im Rahmen des stadtweit gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens entschieden wird.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, ein Trägerschaftsauswahlverfahren und zu einem späteren Planungszeitpunkt einen erneuten Beschluss herbeizuführen, zu dem der Stadtrat um Entscheidung über das Ergebnis eines durchgeführten Trägerschaftsauswahlverfahrens gebeten wird.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP (2x)

**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 die Stadtkämmerei**

**An das Kommunalreferat**

**An den Behindertenbeirat**

**An den Migrationsbeirat**

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

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

**An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 (1-fach)**

z. K.

Am