

Kooperationskonzept QM/NBT/PSB Kirschgelände Allach

Eckpfeiler Immobiliengesellschaft

Stand 5.9.2025



Inhalt

<i>Anlass</i>	2
1. <i>Die Einrichtungen</i>	2
2. <i>Kooperation</i>	6
3. <i>Raumkonzept</i>	7
4. <i>Finanzierung</i>	15
5. <i>Organisation</i>	16
6. <i>Sonstiges</i>	16
7. <i>Zeitplan</i>	16

Anlass

Die Eckpfeiler Immobilien Gruppe entwickelt auf dem Kirschgelände ein neues Wohnquartier mit rund 1.500 Wohnungen, sozialer Infrastruktur, Einzelhandelsflächen sowie einem Café am zentralen Quartiersplatz. Die ersten Gebäude sollen Anfang 2027 bezugsfertig sein, die vollständige Fertigstellung des Quartiers ist für 2030 vorgesehen. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors. Rund 40 % der Wohnungen werden als geförderte oder preisgedämpfte Einheiten realisiert.

Ein integriertes Mobilitätskonzept ist bereits im Bebauungsplan verankert. Es umfasst Carsharing-Angebote, eine Mobilitätszentrale sowie Sharing-Stationen. Der Stellplatzschlüssel wurde auf 0,8 festgelegt. Zur Koordination der Angebote wird ein Mobilitätsmanagement eingerichtet.

Darüber hinaus entstehen in den Kirschgärten verschiedene Gemeinschaftsräume, die von den Bewohner:innen für private Feiern, nachbarschaftliche Aktivitäten oder Kursangebote genutzt werden können. Die Verwaltung und Buchung dieser Räume erfolgt über ein Raummanagement.

Zur Steuerung dieser Aufgaben wird ein Quartiersmanagement (QM) etabliert. Es berücksichtigt die Anforderungen des quartiersübergreifenden Mobilitätskonzepts sowie die Kriterien der DGNB-Zertifizierung mit Schwerpunkt auf ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit. Zudem fördert es den Aufbau lebendiger Nachbarschaftsstrukturen.

Auf Anregung des Sozialreferats wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Nachbarschaftstreff (NBT) vorgesehen. Im Baufeld WA 4.3 ist außerdem ein Seniorenwohnprojekt geplant, das mit einer Psychosozialen Beratungsstelle (PSB) kombiniert werden soll

1. Die Einrichtungen

Quartiersmanagement (QM)

Ziele:

- **Mobilitätskonzept:** Umsetzung, Aufrechterhaltung und Betrieb von drei Mobilitätsstationen (180 m² Gesamtfläche) mit Fahrrad- und Carsharing-Angeboten (30 Stellplätze), Beratung der Bewohner:innen, Monitoring und Sicherstellung alternativer Mobilitätsangebote.
- **Verpflichtungen der DGNB-Platin-Zertifizierung:** Nachhaltigkeitsmanagement und -monitoring (Energie-, Wasser-, Mobilitätsdaten), Förderung lokaler Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit und Öffentlichkeitsinformation.
- **Nachbarschaft fördern:** Aufbau und Pflege sozialer Netzwerke, Organisation eines lebendigen Quartierslebens in Kooperation mit dem städtischen Nachbarschaftstreff.

Schwerpunkte:

- **Informationsschnittstelle:** Pflege der Quartierswebsite, Bereitstellung aktueller Infos in verschiedenen Formaten, Unterstützung bei der Suche nach Angeboten und Ansprechpartnern.
- **Nachbarschaftsaufbau:** Vernetzungsangebote, Förderung sozialer Netzwerke, Unterstützung eigenverantwortlicher Nachbarschaftshilfen.
- **Bewohnerbeteiligung:** Plattform für Partizipation, Bedarfsermittlung, Bündelung und Weiterleitung von Anliegen, Unterstützung bei Umsetzung von Ideen.
- **Vernetzung nach außen:** Kooperation mit Institutionen, Vereinen und Organisationen, Förderung lokaler Ökonomie, themenbezogene Zusammenarbeit im Stadtteil.
- **Gemeinschaftsräume:** Raumverwaltung, Buchungssystem, Unterstützung bei Organisation und Nutzungsideen.
- **Nachhaltigkeitsmanagement:** Aufklärung und Beratung zu Klima- und Ressourcenschutz, Umsetzung von Nachhaltigkeitsprojekten, laufendes Monitoring.
- **Mobilitätsmanagement:** Organisation, Betrieb, Wartung und Weiterentwicklung der gemeinschaftlichen Mobilitätsangebote, Mobilitätsmarketing und Beratung

Auftraggeber

Zur Umsetzung und langfristiger Aufrechterhaltung des Quartiersmanagements wurde die Kirschgärten Quartiers GmbH gegründet, zu deren Beitritt alle WEGS per Gesellschaftsvertrag verpflichtet sind. Die QM GmbH ist Auftraggeber des Quartiermanagements und vertritt die Interessen der Eigentümer. Sie erbringt die Leistungen des Quartiersmanagements entweder selbst oder beauftragt einen geeigneten Anbieter.

Finanzierungskonzept

Die Finanzierung erfolgt durch einen festgelegten Beitrag der Eigentümer je Quadratmeter Wohn-/bzw. Nutzfläche für Gewerbe. Sie sind im Rahmen von Quartiersmanagementverträgen an die QM GmbH zu zahlen.

Diese Quartiersmanagement Beiträge werden umgelegt und an die Mieter weitergegeben. Da die GmbH nicht als gemeinnützige GmbH gegründet werden konnte müssen die QM Beiträge steuerrechtlich als mehrwertsteuerpflichtige Einnahmen verbucht werden. Auf die Pausche, welche auf die Mieter umgelegt wird, muss deshalb Mehrwertsteuer erhoben werden.

Mit der HAIII wurde für die EOF Wohnungen eine Umlage der Kosten von 15 Cent/qm Wohnfläche netto zuzgl. MwSt. vereinbart, welche zusätzlich zu den Nebenkosten über die jeweilige Hausverwaltung abgerechnet werden. Für alle weiteren Wohnungen (München, Modell, KMB und freifinanziert) und Gewerbeflächen sind 25 Cent/qm netto zuzgl. MwSt. Wohn- bzw. Nutzfläche veranschlagt.

Um die Quartiersmanagement-Beiträge als Sonderleistungen abrechnen zu können, ist als Anlage zum Kauf- bzw. Mietvertrag eine Beschreibung des Quartiersmanagements vorgesehen. Diese soll die angebotenen Leistungen und Services für die Bewohner:innen transparent darstellen, den Mehrwert für die Nutzer:innen erläutern und somit die anfallenden Kosten nachvollziehbar begründen.

Nach Vorgabe von HAIII müssen den QM-Beiträgen konkrete Leistungen und Angebote gegenüberstehen, die die pauschale Gebühr rechtfertigen. Zudem muss die Höhe der Beiträge angemessen und verhältnismäßig sein.

Die Finanzierung des Quartiersmanagement ist als Auftrag mit festgelegter Auftragssumme vorgesehen.

Die Sicherung des Konzeptes erfolgt bereits im Gesellschaftsvertrag und in der Teilungserklärung. So wird gewährleistet, dass auch bei späteren Verkäufen alle Verpflichtungen weitergegeben werden.

Personalausstattung

Für das Quartiersmanagement ist ein Vollzeitstelle, sowie zwei Minijobs vorgesehen.

Nachbarschaftstreff (NBT)

Ziele:

Die Nachbarschaftstreffs (NBT) sind von der Landeshauptstadt München finanzierte Treffpunkte im Quartier, die Bewohner*innen Räume zur Verfügung gestellt werden, um sich zu vernetzen, sich in der Nachbarschaft zu engagieren, Angebote selbst durchzuführen oder dabei mitmachen zu können, Feste und Veranstaltungen zu organisieren und somit ihr Wohnumfeld aktiv zu gestalten. Die Bewohner*innen werden von der Treffleitung sozialpädagogisch unterstützt und beraten, damit sie ihre Ideen und Vorstellungen im Quartier umsetzen können. Die Räume können auch für private Feier von den Bewohner*innen angemietet werden. Der Nachbarschaftstreff dient auch als erste Anlaufstelle im Quartier für die Anwohner, die Treffleitung berät und vermittelt die Anwohner*innen in allen Fragen rund um Wohnen, Arbeit und Freizeit

Schwerpunkte:

- **Förderung von Gemeinschaft & Begegnung**
Sie schaffen Raum für Austausch, Begegnung und soziales Miteinander etwa durch Krabbelgruppen, Sprachaustausch, Senior:innen-Cafés, gemeinsames Kochen oder kulturelle Aktivitäten
- **Partizipation & Eigenengagement stärken**
Bewohner:innen können eigene Ideen einbringen, lokal engagiert mitgestalten oder ehrenamtlich aktiv werden – sei es in bestehenden Gruppen oder eigenen Projekten

- **Unterstützung & Vermittlung im Quartier**
Die Treffs sind Anlaufstellen für soziale Informationen, Beratung und Vernetzung, z. B. für Familien, Zugezogene oder sozial benachteiligte Gruppen
- **Räume für Austausch und Veranstaltungen**
Sie bieten Räume für private Feiern, Gruppenaktivitäten oder Bürgerversammlungen – oft günstig oder kostenfrei nutzbar

Auftraggeber

Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferats S-III-S/AS

Finanzierungskonzept

Die Finanzierung erfolgt als laufende Fehlbetragsfinanzierung mit Eigenanteil des Trägers. Zusätzlich wird ein Erstaussstattungszuschuss von 150.000 € gewährt.

Personalausstattung

Vorgesehen ist ein Vollzeitstelle, sowie Reinigungspersonal und eine Aushilfe als Midi Job für Verwaltungstätigkeiten.

Psychosozialen Beratungsstelle (PSB).

Eine Fachkraft betreut die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil (SWA) mit dem Auftrag der psychosozialen Betreuung, Beratung und Integration. Die Bewohnerinnen und Bewohner der AWA sind i.d.R. über 60 Jährige, für die als Voraussetzung für den Einzug ein anerkannter Sozialwohnungsbedarf vorliegt.

- **Erhalt der weitgehenden Selbständigkeit und Lebensqualität**
- **Unterstützung und Hilfen zur Bewältigung von Lebenskrisen sowie Beratung und Hilfen durch andere Soziale Dienste vermitteln und sicherstellen**
- **Verhindern und Mildern von Isolation und Vereinsamung**
- **Förderung nachbarschaftlicher Beziehungen** durch Aktivierung und Motivation zu gegenseitiger Alltagsunterstützung, u.a. durch die Organisation von (intergenerativen) Begegnungsangeboten
- **Ermöglichung der Teilhabe am sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Leben im Stadtviertel**

Schwerpunkte:

- **Beratung, Information und Hilfevermittlung**
- **Krisenintervention und Konfliktmanagement**
- **Integration in die Wohnanlage**
- **Orientierung im Stadtteil**

Auftraggeber

Abteilung Altenhilfe und Pflege des Sozialreferats S-I-AP

Finanzierungskonzept

Die Finanzierung erfolgt als laufende Fehlbetragsfinanzierung mit **Eigenanteil des Trägers**. Zusätzlich wird ein Erstausstattungszuschuss gewährt. Die Höhe des Zuschusses ist noch nicht definiert.

Personalausstattung

Vorgesehen ist eine halbe Stelle.

2. Kooperation

Ziele der Kooperation:

Quartiersmanagement (QM), Nachbarschaftstreff (NBT) und Psychosoziale Beratungsstelle (PSB) ergänzen sich in ihrer Ausrichtung ideal. Das gemeinsame Konzept sieht vor, diese drei Einrichtungen eng miteinander zu verzahnen, um räumliche, personelle und wirtschaftliche Synergien bestmöglich zu nutzen. Eine Konkurrenz zwischen QM und NBT soll vermieden werden. Stattdessen soll für die Bewohner:innen der Eindruck entstehen, dass es sich um ein integriertes Angebot handelt – unabhängig von der organisatorischen Trennung der Einrichtungen.

Ebenen der Kooperation

Inhaltliche Kooperation

Zur inhaltlichen Abstimmung wurde ein gemeinsames Leistungsbild erstellt [20250730 KIR Entwurf Leistungsbild QM NT PSB.docx](#)

Viele Leistungen werden sowohl vom Quartiersmanagement (QM) als auch vom Nachbarschaftstreff (NBT) erbracht. Daher ist eine enge Kooperation und Abstimmung zwischen beiden Einrichtungen erforderlich. Im Idealfall entstehen daraus Synergien sowie eine Vielzahl gemeinsamer Kooperationsprojekte.

Räumliche Kooperation

Alle Einrichtungen werden ihren Sitz in der Quartierszentrale haben. Durch die räumliche Nähe und Kooperation wird insbesondere für die Zielgruppe der Psychosozialen Beratungsstelle (PSB) die Integration und Teilhabe erleichtert.

Auch die Gemeinschaftsräume im Quartier stehen einrichtungsunabhängig allen Bewohner:innen zur Verfügung. > [Raumkonzept](#)

Personelle Kooperation

Ziel ist es über eine personelle Kooperation ein möglichst breites Angebot zu schaffen, die Besetzung der Quartierszentrale zu verbessern und deren Öffnungszeiten zu erweitern. Eine Kooperationsbereitschaft sowie ein abgestimmtes Kooperationskonzept stellen dabei zentrale Grundanforderungen an die Leistungserbringung dar.

Organisatorische Kooperation

Idealerweise wird für alle drei Leistungen ein gemeinsamer Träger beauftragt. In diesem Fall hätte der Träger zwei Auftraggeber: die QM GmbH sowie das Sozialreferat. Organisatorische Prozesse – wie Abrechnung, Leistungsnachweise und Jahresgespräche – sollten dabei möglichst synchronisiert werden, um den administrativen Aufwand für den Träger zu minimieren

Für NBT und PSB ist die **Stiftung Zusammentun** bereits gesetzt, diese würde auch das QM übernehmen.

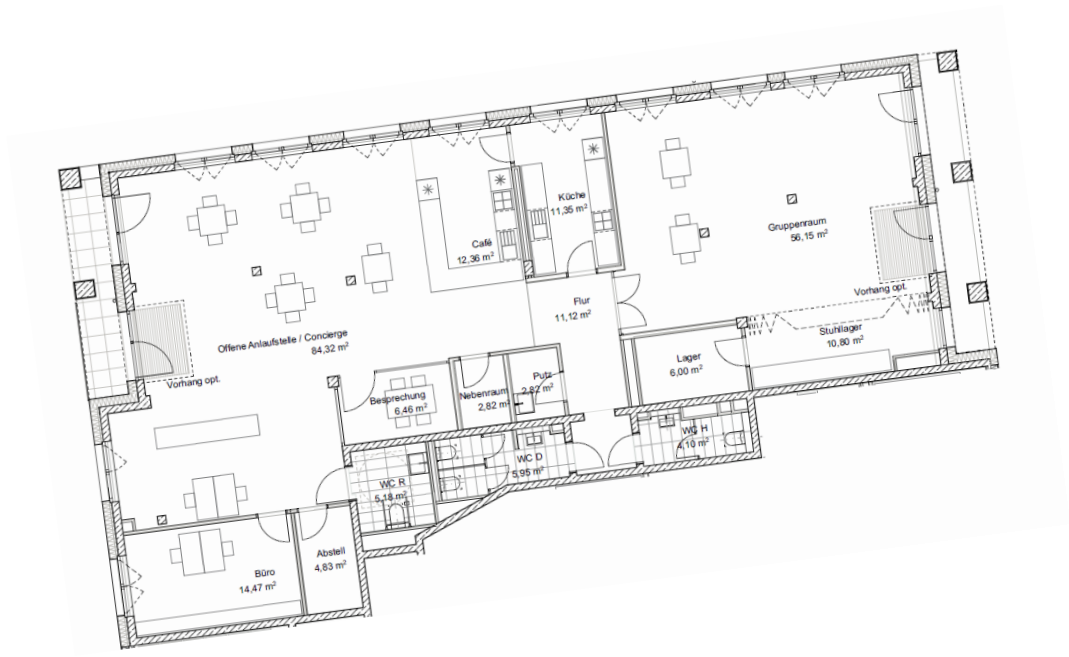
3. Raumkonzept

Quartierszentrale WA 4.4

Die Räumlichkeiten für das Quartiersmanagement (QM) und den Nachbarschaftstreff (NBT) werden in einer zentralen Anlaufstelle für alle Quartiersbewohner:innen gebündelt. Auch die Psychosoziale Beratungsstelle (PSB) erhält dort ihr Büro sowie einen eigenen Besprechungsbereich. Die Quartierszentrale soll ein Ort der informellen, konsumfreien Begegnung werden und damit wesentlich zur Belebung des Quartiers beitragen.

Das Raumkonzept sieht folgende Elemente vor:

- Offener Empfangsbereich mit Theke sowie Arbeitsplätzen für QM, NBT und PSB
- Vier zusätzliche Arbeitsplätze in einem abgeschlossenen Büro
- Zweiter Eingang, um den Concierge- und Bürobereich bei Veranstaltungen außerhalb der Öffnungszeiten separat abschließen zu können
- Cafétheke mit angeschlossener Küche für den Betrieb eines Nachbarschaftscafés und zur Bewirtung bei Veranstaltungen
- Ein Gemeinschaftsraum mit Lagerfläche
- Flexible Nutzung: Der Gemeinschaftsraum kann gemeinsam mit dem Cafébereich zu einem großen Veranstaltungsraum kombiniert werden
- Für die PSB ist ein abgetrennter Besprechungsbereich vorgesehen, der durch Glaswände Transparenz und gleichzeitig Diskretion ermöglicht



Plan Quartierzentrale



Plan Quartierszentrale Übersicht Aufteilung bei Trennung der Räumlichkeiten:
blau QM/grün NBT

Für die gemeinsamen Räumlichkeiten werden die baulichen Anforderungen des Sozialreferats an die Räumlichkeiten der NBTs zu Grunde gelegt.

Raumaufteilung

WA 4.4 Quartierszentrale	Fläche in m ²	Anteil in %	tatsächliche Fläche nach Plan
gesamt	242,59	100,00	
QM	117,59	48,47	130,44
NBT	75,00	30,92	108,29
PSB	50,00	20,61	

Raumanmietung

Die Quartierszentrale wird von der QM GmbH angemietet. Mit dem Träger, bzw. den Trägern des QM und des NBT wird ein, bzw. jeweils ein Untermietvertrag abgeschlossen. Die Aufteilung der Mietkosten und Nebenkosten, sowie erforderlicher Instandhaltungskosten erfolgt nach dem festgelegten Aufteilungsschlüssel.

Ausstattung Zentrale

Die im Plan grün markierten Räumlichkeiten werden vom NBT ausgestattet. Der blaue Bereich durch das QM. Hierunter fällt auch die Erstausrüstung. **Der Ausstattungszuschuss der PSB wird hälftig aufgeteilt?**

Gemeinschaftsräume

Im Quartier entstehen verschiedene Gemeinschaftsräume, die nicht exklusiv den Quartiersbewohner:innen vorbehalten sind, sondern auch der umliegenden Nachbarschaft offenstehen.

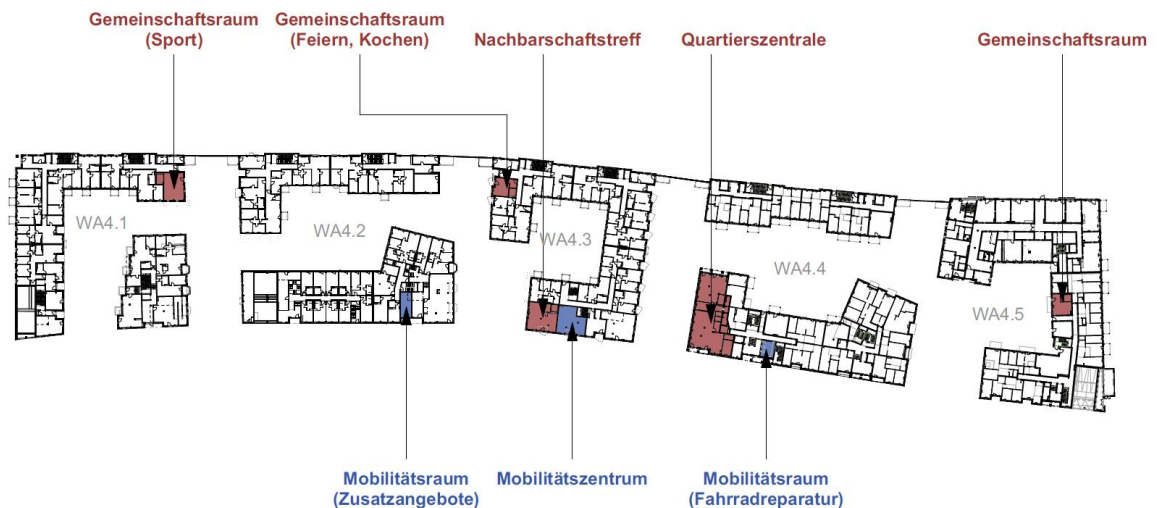
Für das Gesamtraumkonzept werden neben den Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs auch die Gemeinschaftsräume in den EOF-Gebäuden einbezogen. Diese können gegen eine geringe Nutzungsgebühr angemietet werden.

Da das Quartiersmanagement (QM) von den Wohnenden finanziert wird, ist eine zeitlich exklusive Nutzung bestimmter Räume für die Quartiersbewohnerschaft vorgesehen. Darüber hinaus können differenzierte Preismodelle für private Nutzungen eingeführt werden.

Aus Erfahrungen vergleichbarer Projekte ist bekannt, dass die kostenpflichtige Vermietung der Gemeinschaftsräume in der Regel kostendeckend, jedoch nicht gewinnbringend ist, da die Betriebskosten den Einnahmen weitgehend entsprechen. Sollte es in

Ausnahmefällen dennoch zu einem Überschuss kommen, sind sich das Sozialreferat und die Eckpfeiler Immobilien Gruppe einig, dass dieser vollständig in das Quartier bzw. das QM reinvestiert wird.

Die Vermietung und Verwaltung der Räume erfordert eine digitale Buchungsplattform sowie ein abgestimmtes Schließkonzept. Diese Aufgaben werden durch das Quartiersmanagement übernommen (vgl. Leistungsbild).



Übersicht Raumangebote im Quartier

Art und Nutzung der Gemeinschaftsräume

	Art	Nutzung	Fläche in m ²	Zuordnung
WA 4.4	Quartiers-zentrale +NBT	Treffpunk, Concierge, Café, Seminare, Veranstaltungen	242,59	anteilig
WA 4.5	EOF Gemein-schaftsraum	Werken	36,55	QM
WA 4.3	EOF Gemein-schaftsraum	Feste, Feiern, Kochen	37,40	QM
WA 4.1	EOF Gemein-schaftsraum	Sport	60,22	QM
WA 4.3	Gemeinschaft-raum NBT	Feste, Feiern, Kochen	75,02	NBT

Ausstattung der Räume

Die Anforderung an Materialität und Ausstattung werden zwischen Sozialreferat und Eckpfeiler abzustimmen.

Grundsätzlich sinnvoll für alle Gemeinschaftsräume sind Abstellräume und Spinde/Gruppenschränke, in denen Gruppen ihre Materialien einschließen können, sowie bauseits ein guter Raumschallschutz.

Folgende Ausstattung wurde festgelegt:

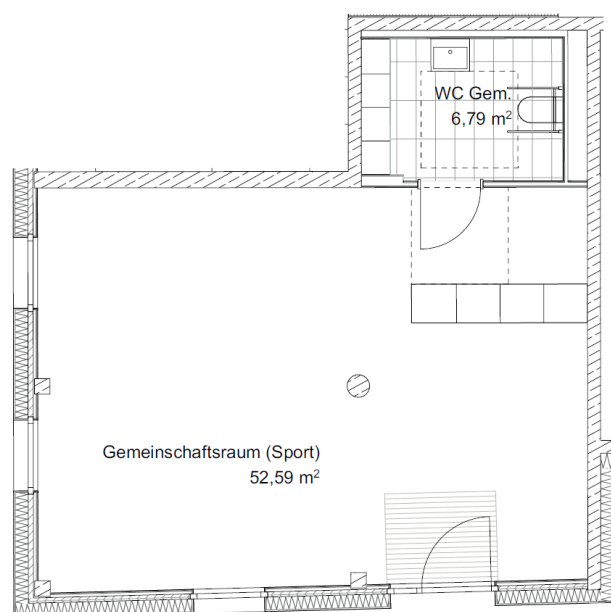
- **WA 4.4: Seminare und Veranstaltungen:** Gemeinschaftsraum in der Quartierszentrale
Ausstattung: Tische und Stühle (verstaubar)
- **WA 4.3 -2 Räume: Feste, Feiern und Kochen:** Zwei Räume werden mit Küche und Sitzgelegenheiten in gemütlicher Atmosphäre ausgestattet.
- **WA 4.5: Werkraum:** keine Werkstatt, sondern Werkraumatmosphäre mit robustem Boden, Arbeitstische und Ausgussbecken. Beispiel: [Kinderkunsthaut / LOCATION](#)
- **WA 4.1: Sport:** Raum für Gymnastik, Yoga, Tanz mit geeignetem Boden (Holz oder Lino), Umkleidemöglichkeit mit Sichtschutz und Spinde. Eine Dusche ist nicht erforderlich.

Kosten der Ausstattung

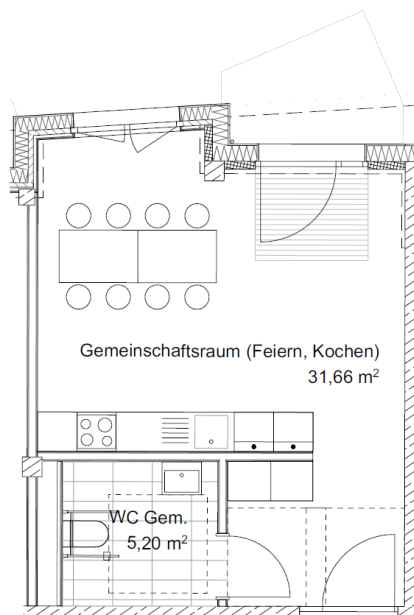
Die Kosten für Ausstattung und Wiederbeschaffung sind je nach Zuordnung zu tragen.

Gemeinschaftsräume:

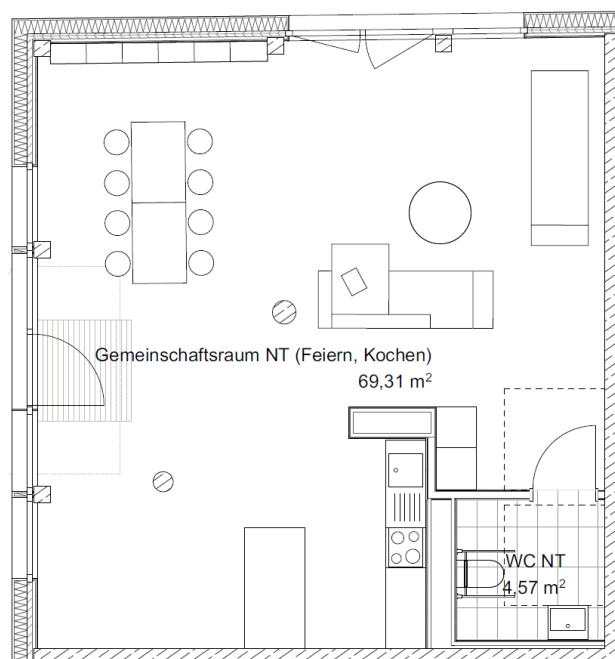
WA 4.1: Sport



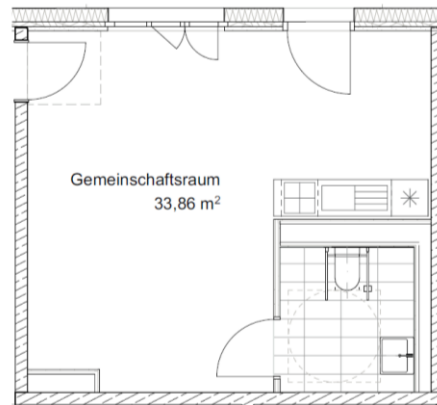
WA 4.3: Kochen



WA 4.3 Nachbarschaftstreff:

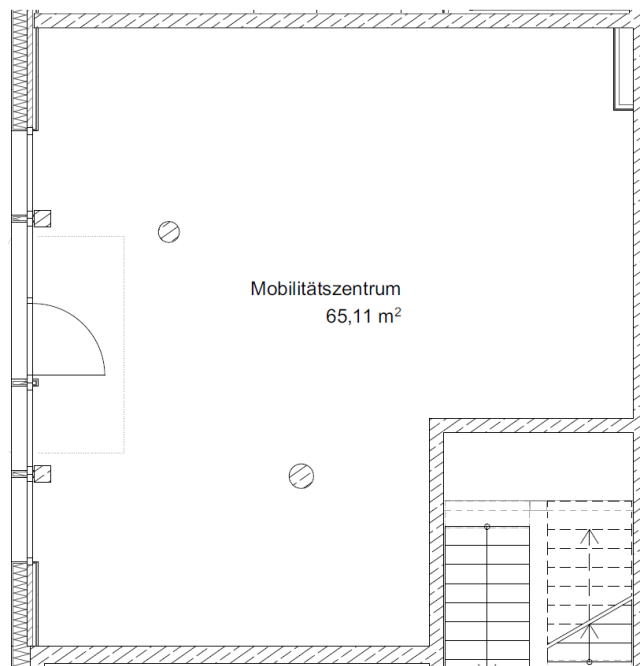


WA 4.5 Werken:



Mobilitätsräume:

WA 4.3 Mobilitätszentrum:



Lage der Räume im Quartier



4. Finanzierung

Kosten

		QM	NT
1. Gebäudenutzung	143.045,44	87.138	55.907
3. Personal	207.804,00	102.491	105.313
3. Allgemeine Verwaltung	80.666,99	58.760	21.907
4. Angebote und ÖA	36.450,00	27.000	9.450
Betriebskosten gesamt	467.966,43	275.389	192.577
Einnahmen/Zuschüsse gesamt	524.470,21	331.900	192.570
abzuführende Umsatzsteuer			
jährliches Ergebnis:	56.503,78	56.511	-7

Kostenaufteilung

Die genaue Aufteilung und Zuordnung der Kosten zwischen NBT und QM wurde in der Präsentation festgehalten: [20240312 KIR WB neu.pdf](#)

Grundsätzliche Aufteilung:

- **Gebäudenutzung** – Raummiete, Nebenkosten, Instandhaltung:
Nach Zuordnung und Schlüssel
- **Personal**
nach zugeordnetem Personalbedarf
- **Allgemeine Verwaltung**
nach jeweils festgelegter Pauschale
- **Angebote und ÖA**
für eigenen Angebote - Abstimmung im Kooperationskonzept

5. Organisation

Beauftragung und Leistungen

Leistungsnachweise

Jahreszielgespräch

Abrechnung

6. Sonstiges

Sozialraumanalyse

Hr. Matthies befürwortet die Durchführung einer Sozialraumanalyse über die ersten 3 Jahre . Diese würde vom Sozialreferat finanziert mit bis zu 125.000 €. Die Finanzmittel dafür werden im Finanzierungsbeschluss mit beantragt.

SOWON Plattform

In der SOWON Plattform könnten die QM Kosten unter sonstige laufenden Kosten ausgewiesen werden. Es ist zudem sinnvoll den Zusatzvertrag als Anlage hochzuladen. In der Beschreibung des Angebots sollte auf die Besonderheit hingewiesen werden.
(Neubau mit Quartiersmanagement)

7. Zeitplan

1. Grundsatzbeschluss *Herbst 24 ist erfolgt*

Finanzierungsvorschlag NT ist stadintern besprochen, darauf aufbauend können nun Verhandlungen können geführt werden.

2. Finanzierungsbeschluss *Herbst/Winter 25*

3. Trägersauswahl *Herbst 26*

4. Finanzierungsbescheid PSB *Herbst 26*

5. Start Nachbarschaftstreff/ QM *I/27*