

Sozialraumanalyse Prinz Eugen Park

Erster Zwischenstandsbericht

Februar 2020

Vorgelegt von:

SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung

Dr. Andreas Sagner

Postfach 40 16 20

80716 München

Tel.: (089) 725 63 29

E-Mail: andreas.sagner@sim-sozialplanung.de

Web: www.sim-sozialplanung.de

Vorbemerkung

Mit Werkvertrag vom 28.05.2019 hat die GeQo eG (Genossenschaft für Quartiersorganisation) das Fachinstitut „SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung“ mit der Erstellung der „Sozialraumanalyse Prinz Eugen Park“ beauftragt. Im Mittelpunkt steht hierbei die Frage wie das genossenschaftlich organisierte Quartiersmanagement mit Blick auf seine Verankerung im Quartier, sein Tätigkeitsprofil und seine Leistungsbilanz vor dem Hintergrund der strukturellen Rahmenbedingungen zu bewerten ist. Im Rahmen der von der LH München (Amt für Wohnen und Migration) initiierten und finanzierten Sozialraumanalyse sollen also die Erfahrungen, die mit dem – für die Landeshauptstadt München innovativen – Ansatz eines genossenschaftlich organisierten Quartiersmanagements in der Praxis gemacht werden, gesammelt und (vergleichend) evaluiert werden. Eine kontinuierlich wissenschaftliche Begleitung / Evaluation war (und ist) seitens der Auftraggeberin jedoch nicht vorgesehen. Stattdessen sollen zu drei Zeitpunkten die jeweiligen Sachstände und die bis dahin jeweils gemachten Erfahrungen (retrospektiv) beschrieben und bewertet werden.

In diesem Sinne beschreibt und analysiert der vorliegende erste Bericht die Ausgangsbedingungen des Projektes „Prinz Eugen Park“, die Rahmenbedingungen, in die das Quartiersmanagement eingebunden ist, sowie die Bedeutung der Quartiersgenossenschaft (und anderer Selbstorganisationsstrukturen) für das Quartier. Betrachtungszeitraum ist dabei die zweite Jahreshälfte 2019. Der vorliegende Bericht gliedert sich in fünf Kapitel:

- Im Einleitungskapitel (Kap. 1) werden zunächst die Hintergründe des Projektauftrages skizziert, einschließlich der zu bearbeitenden Zielsetzungen / Fragestellungen, und wird das methodische Vorgehen beschrieben.
- In Kapitel 2 werden die räumlichen, planerischen und konzeptionellen Rahmenbedingungen, die das Wohnquartier „Prinz Eugen Park“ prägen, sowie die (wenigen) verfügbaren Daten zur soziodemographischen Bewohnerstruktur dargestellt.
- In Kapitel 3 wird auf die ersten Ergebnisse der schriftlichen Befragung der Bewohner*innen eingegangen. Im Fokus stehen hierbei Aspekte des Zusammenlebens im Quartier, die Einschätzung der Infrastruktur durch die (zukünftigen) Bewohner*innen sowie die Beschreibung der zentralen Herausforderungen, denen sich die Befragten gegen Ende 2019 gegenübersehen.
- In Kapitel 4 werden die den Prinz Eugen Park prägenden Selbstorganisationsstrukturen näher dargestellt und wird der Frage nachgegangen, wie diese von der Bewohnerschaft wahr- bzw. angenommen werden.
- In Kapitel 5 steht das von der GeQo eG geleistete Quartiersmanagement im Fokus. Zum einen aus einer strukturellen Perspektive. Zum anderen wiederum aus Sicht der dort lebenden (bzw. bald dorthin hinziehenden) Männer und Frauen.

Wir möchten an dieser Stelle den zahlreichen (zukünftigen) Bewohner*innen des Prinz Eugen Parks danken, die sich an der im November 2019 durchgeführten schriftlichen Befragung beteiligten. Insbesondere gilt unser Dank dabei jenen Bewohner*innen (und Fachleuten), die sich zusätzlich noch für persönliche Gespräche mit uns zur Verfügung stellten. Es sind zu viele, um sie an dieser Stelle alle nennen zu können.

Persönlich gedankt sei an dieser Stelle jedoch den beiden Quartiersmanagerinnen – Frau Mara Roth und Frau Lisa Schäfer – für die von Anbeginn an äußerst vertrauensvolle und offene Zusammenarbeit. Ausdrücklich erwähnt sei an dieser Stelle auch Herr Matthies, der im Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration) für die Steuerung des Quartiersmanagements im Prinz Eugen Park verantwortlich ist und sich für unsere Gesprächsanfragen immer wieder Zeit nahm.

Andreas Sagner

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Hintergründe des Projektauftrages (Sozialraumanalyse).....	4
1.2 Fragestellungen und Zielsetzungen der Sozialraumanalyse.....	4
1.3 Anmerkungen zum methodischen Vorgehen.....	5
2. Das Wohnquartier „Prinz Eugen Park“: Rahmenbedingungen.....	8
2.1 Räumliche Lage.....	8
2.2 Planerische Rahmenbedingungen	9
2.3 Konzeptionelle Rahmenbedingungen.....	12
2.4 Soziodemographische Rahmenbedingungen: Zur aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	13
3. Wohnen und Leben im Prinz Eugen Park I: Erste Erfahrungen.....	15
3.1 Vorbemerkung: Umzugsgründe.....	15
3.2 Zusammenleben aus Sicht der (zukünftigen) Bewohner*innen	18
3.2.1 Emotionale Verbundenheit mit dem Quartier	18
3.2.2 Soziale Verbundenheit und Zusammenleben im Quartier und in Hausgemeinschaft.....	20
3.2.3 Weitere Einschätzungen und Bewertungen.....	24
3.3 Infrastruktur.....	27
3.4 Zentrale Herausforderungen und Probleme aus Sicht der Bewohnerschaft	30
4. Wohnen und Leben im Prinz Eugen Park II: Selbstorganisationsstrukturen	35
4.1 Grundsätzliches	35
4.1.1 Die Selbstorganisationsstrukturen im Überblick.....	35
4.1.2 Bekanntheitsgrad der Strukturen.....	38
4.1.3 Gemeinschaftsräume	40
4.2 Mitarbeit in Selbstorganisationsstrukturen und Mitwirkungsbereitschaft im Prinz Eugen Park	41
4.3 Exkurs: Informationsmedien im Prinz Eugen Park.....	43
5. Quartiersmanagement im Prinz Eugen Park.....	46
5.1 Vorbemerkung: Rahmenbedingungen des Quartiermanagements	46
5.1.1 Konzeptionelle Aspekte.....	46
5.1.2 Räumliche und finanzielle Rahmenbedingungen.....	48
5.2 Bisherige Arbeitsschwerpunkte der GeQo eG als Träger des Quartiermanagements	51
5.3 Mitgliedergewinnung und -entwicklung bei der GeQo eG.....	52
5.4 Die GeQo eG aus Sicht der Bewohnerschaft (Befragungsergebnisse)	57
5.4.1 Bekanntheit der GeQo eG im Quartier	57
5.4.3 Handlungsschwerpunkte aus Sicht der Befragten	60
6. Zentrale Ergebnisse (Thesenartige Kurzzusammenfassung)	62

1. Einleitung

1.1 Hintergründe des Projektauftrages (Sozialraumanalyse)

Im Stadtbezirk 13, Bogenhausen, entsteht aktuell das Neubauquartier Prinz-Eugen-Park mit rund 1.800 Wohnungen für 4.500 Neubürger*innen. 50 % der Wohnungen sind gefördert, weitere 20 % entstehen im konzeptionellen Mietwohnungsbau. Die Wohnungen sind voraussichtlich bis 2021 bezugsfertig. Alle Bauherren haben sich zu einem Konsortium zusammengeschlossen, um gemeinsam unter Federführung der WOGENO ein lebendiges, sozial intaktes Quartier zu schaffen; die Koordination wurde dabei von der Stattbau GmbH übernommen.

Neben der schon frühzeitigen Planung von Selbstorganisationsstrukturen (thematische Arbeitskreise, Quartiersrat) über das Konsortium kommt der Struktur „Quartierszentrale“ bzw. dem Quartiersmanagement bei der Umsetzung der oben genannten Zielsetzung eine überragende Bedeutung zu. Das Quartiersmanagement soll Anlauf- und Servicepunkt für die vielfältigen Belange der Wohnbevölkerung sein und zugleich ein Ort der niederschweligen Begegnung sowie Vernetzung. Es soll als Mobilitätsdrehscheibe fungieren (z.B. Vermietung von Lastenfahrräder), alltägliche Dienstleistungen anbieten (z.B. Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen), Räumlichkeiten für nachbarschaftliche Begegnungen vermitteln und die Selbstorganisationsprozesse im Viertel befördern. Modellhaft wurde hierzu entschieden, das Quartiersmanagement über eine Quartiersgenossenschaft zu organisieren (Genossenschaft für Quartiersorganisation eG (GeQo eG)). Dieser Ansatz ist innovativ und unterscheidet sich grundlegend von anderen Ansätzen, die in München bislang im Rahmen der quartierbezogenen Bewohnerarbeit zum Einsatz gekommen sind.¹

Im Rahmen der von der LH München (Amt für Wohnen und Migration) initiierten und finanzierten Sozialraumanalyse sollen die Erfahrungen, die mit diesem Ansatz in der Praxis über die nächsten Jahre gemacht werden, gesammelt und (vergleichend) evaluiert werden. Ausdrücklich ist seitens der Auftraggeberin *keine* wissenschaftliche Begleitung der Aufbauprozesse vorgesehen. Stattdessen sollen zu drei Zeitpunkten die jeweiligen Sachstände und die bis dahin jeweils gemachten Erfahrungen (retrospektiv) beschrieben und bewertet werden. Der Endbericht soll Ende 2023 vorliegen. Der vorliegende erste Bericht beschreibt die Ausgangsbedingungen, wie sie sich in der zweiten Jahreshälfte 2019 dem Berichterstatter boten.

1.2 Fragestellungen und Zielsetzungen der Sozialraumanalyse

Sieht man von der Analyse der sozialdemographischen Ausgangsbedingungen einmal ab, ergeben sich für die Sozialraumanalyse zum *jetzigen* Zeitpunkt zwei Leitfragen:

- Wie ist die GeQo eG bzw. ist das Quartiersmanagement² mit Blick auf ihre/seine Verankerung im Quartier, ihrem/seinem Selbstverständnis, Tätigkeitsprofil und ihrer/seiner Leistungsbilanz vor dem Hintergrund der strukturellen Rahmenbedingungen (z.B. Ressourcenausstattung, bauliche Verzögerung der Quartierszentrale) zu bewerten?
- Wo sehen die (zukünftigen) Bewohner*innen des Prinz Eugen Parks mit Blick auf ihre neue Wohnumgebung derzeit die Hauptherausforderungen? Inwieweit lassen sich hieraus Schlussfolgerungen für das Quartiersmanagement ziehen bzw. – umgekehrt formuliert – wie prägen die wahrgenommenen alltäglichen Herausforderungen den Blick der Bewohnerschaft auf das Quartiersmanagement?

¹ Dass die GeQo eG im Sinne der städtischen Unterlagen nicht als Akteur der quartierbezogenen Bewohnerarbeit (QBA) verstanden wird, ändert nichts am innovativen des Quartiersmanagements im Prinz Eugen Park (siehe unten Kap. 5.1).

² Die Begriffe Quartiersmanagement und Quartiersgenossenschaft werden hier synonym gesetzt. Dies ist der Sichtweise der wohl meisten Bewohner*innen geschuldet, die mit dem Begriff „Quartiersmanagement“ wenig bis nichts anfangen können und stattdessen immer von der „GeQo“ sprechen.

Aus diesen beiden Leitfragen lassen sich weitere Fragen ableiten:

- Inwieweit konnten die konzeptionell vorgesehenen Aufgaben von dem Quartiersmanagement bereits umgesetzt werden? Damit verbunden: Welche Rolle spielt das Quartiersmanagement im Kontext der weiteren quartiersbezogenen Selbstorganisationsprozesse?
- Wie wird die GeQo eG von den Bewohner*innen wahrgenommen? Inwieweit wird ihr Aufgaben-/Tätigkeitsprofil und die bisher von dem GeQo-Team geleistete Arbeit von den Bewohner*innen als bedarfsgerecht bewertet? Welche Erwartungen werden an die GeQo eG bzw. an das Quartiersmanagement herangetragen?
- Inwieweit lässt sich das Aufgabenfeld des Quartiersmanagements (bzw. der späteren Quartierzentrale als Ort des Quartiersmanagements) von dem städtischen Produkt der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit (klar) abgrenzen? Damit verbunden: Ist die Schnittstelle zwischen dem von der GeQo eG organisierten Quartiersmanagement und dem im 13er Kultur-Bürgertreff geplanten Nachbarschaftstreff zufriedenstellend definiert?

1.3 Anmerkungen zum methodischen Vorgehen

Für die Sozialraumanalyse kamen unterschiedliche Erhebungsansätze zum Einsatz („gemischtes Verfahren“ / „mixed-methods“). Die Vorteile eines solchen Ansatzes liegen vor allem darin, dass neben erklärenden Elementen auch Bausteine der verstehenden Sozialforschung in die Analyse integriert werden können. Dies ermöglicht sowohl die Formulierung verallgemeinerbarer Aussagen als auch die Berücksichtigung der spezifischen Perspektiven einzelner Projektbeteiligter sowie ihrer konkret erlebten Erfahrungen. Die Analyse-/ Evaluationsergebnisse gewinnen damit an Präzision. Auch lassen sich damit quantitative Ergebnisse – seien sie sozialstatistischer oder „erhebungstechnischer Natur“ – gezielter innerhalb eines übergeordneten Interpretationsrahmens verorten. „Gemischte“ Erhebungsverfahren eignen sich insbesondere zur Erfassung komplexer, heterogener und dynamischer Sozialsysteme. Insofern Neubauviertel *per se* durch Wandel charakterisiert sind, kann der Rückgriff auf quantitative *und* qualitative Erhebungsmethoden im vorliegenden Fall als zwingend angesehen werden.

Im Einzelnen kamen folgende Methoden zum Einsatz:

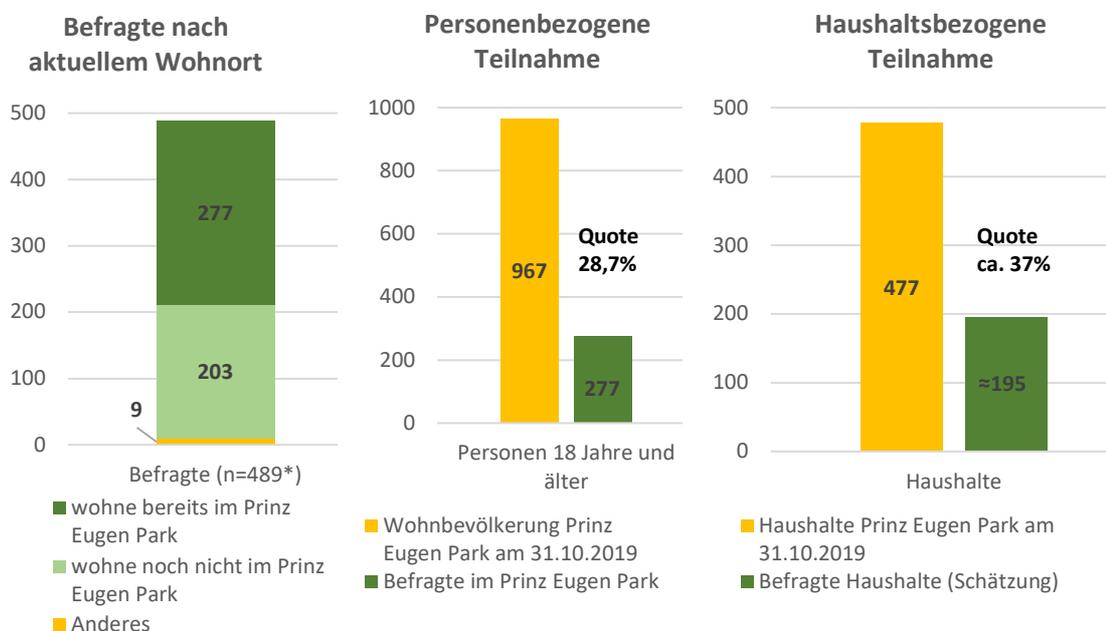
- **Analyse und Aufarbeitung der vorliegenden statistischen und planerischen Daten.** Hierbei handelt(e) es sich in erster Linie um sozialdemographische Daten des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt München. Im Rahmen einer Sonderauswertung stellte das Amt differenzierte Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur der zum 31.10.2019 im Prinz Eugen Park gemeldeten Personen zur Verfügung.³ Leider wird der Prinz Eugen Park vom Sozialreferat im Rahmen seines regelmäßigen Monitorings nicht erfasst: Entsprechende Auswertungen werden *maximal* bis auf Ebene der Stadtbezirksviertel gemacht.⁴ Aussagen zu Bezugsquoten im SGB II oder SGB XII-Bereich sind daher nicht möglich. Zur vergleichenden Einordnung der Strukturdaten des Prinz Eugen Park lieferte das Statistische Amt entsprechende Aufschlüsselungen auch für die benachbarten Viertel.

³ Der Stichtag 31.10.2019 wurde gewählt, da gegen Ende Oktober eine schriftliche Bürgerbefragung gestartet wurde. Mit den Bevölkerungsdaten des Amtes war es möglich, den „Rücklauf“ – und damit die Aussagekraft der Befragung – auf empirischer Basis abzuschätzen. Auf eine nochmalige Sonderauswertung zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. 31.12.2019) wurde verzichtet. Nicht nur, weil das Statistische Amt entsprechende Daten erst mit ca. vier- bis sechswöchiger Verzögerung zur Verfügung stellt. Sondern auch – entscheidender – weil angesichts der noch nicht abgeschlossenen Bauarbeiten jeder Zeitpunkt derzeit nur ein Momentbild liefern kann, das nach kurzer Zeit wieder „hinfällig“ geworden ist.

⁴ Der Prinz Eigen Park konstituiert (zumindest derzeit) kein eigenständiges Stadtbezirksviertel. Planungstechnisch gehört der Prinz Eugen Park zum Stadtbezirksteil 13.1 und dort wiederum zum deutlich größeren Viertel 13.1.3 (siehe unten Kap. 2.1).

- **Schriftliche Befragung (Online).** Um die Perspektive der Bewohner*innen erfassen zu können, wurde ein schriftlicher Fragebogen entwickelt, der Ende Oktober 2019 für drei Wochen online gestellt wurde. Um auch Personen eine Teilnahme zu ermöglichen, die keinen Zugang zum Internet hatten (und haben), wurden Interessent*innen über die GeQo eG bzw. über den Quartiersrat der Fragebogen auch in Druckfassung zugänglich gemacht. Von dieser Möglichkeit machten allerdings nur acht Personen Gebrauch. Ausdrücklich richtete sich die Befragung dabei auch an Personen, die noch nicht im Prinz Eugen Park lebten, aber die planten, dorthin zu ziehen bzw. wussten, dass sie in den nächsten Monaten dort hinzuziehen würden.⁵ Insgesamt beteiligten sich an der Befragung 500 Personen, von denen allerdings elf die Befragung nach der einleitenden Frage wieder abbrachen. Bezogen auf die im Prinz Eugen Park zum 31.10.2019 gemeldeten volljährigen Personen ergibt sich damit eine Teilnahmequote von knapp 30 Prozent; haushaltsbezogen sogar von über 35%. Nachfolgendes Schaubild bildet dies ab:

Abbildung 1/1: Beteiligung an der schriftlichen Befragung



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung.

Wenngleich die durchgeführte Online-Erhebung nicht repräsentativ sein kann, lässt sie dank der hohen Beteiligungsbereitschaft doch belastbare Rückschlüsse auf die Sichtweisen der (zukünftigen) Bewohner*innen und deren aktuellen Bedarfslagen zu.

- **Leitfadeninterviews.** Die Auswahl der Personen / Institutionen erfolgte in enger Absprache mit der Auftraggeberin. Insgesamt wurde mit 20 Personen bzw. Institutionen gesprochen. Diese lassen sich letztendlich zwei Kategorien zuordnen: a) (Zukünftige) Bewohner*innen bzw. im Prinz Eugen Park ehrenamtlich aktive Personen (Quartiersräte/-rätinnen; Mitglieder von Arbeitskreisen; Genossenschafts- / Baugemeinschaftsmitglieder); b) Professionelle Akteure

⁵ Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften.

(z.B. REGSAM, Räumliche Sozialplanung der Stadt München, Kirchengemeinde). Je nach Bedarf bzw. Wunsch der Betroffenen werden die Interviews als Einzelgespräche oder als (kleinere) Gruppengespräche durchgeführt.

- **Beobachtende Teilnahme.** Ab Herbst 2019 nahm der Berichtersteller auch regelmäßig an den Sitzungen des von der GeQo eG moderierten Quartiersrats teil.

Das ursprüngliche Ziel, auch Gruppen- / Einzelgespräche mit Bewohner*innen von EOF-Wohnungen zu führen – insbesondere mit Personen/Haushalten im SGB II/XII-Bezug sowie mit (schlechter deutschsprechenden) Migrant*innen –, konnte leider (noch) nicht umgesetzt werden. Dies war im Wesentlichen dem Umstand geschuldet, dass die Masse der GEWOFAG-Wohnungen Ende 2019 noch nicht bezogen war. Der Verzicht auf diesen methodischen Baustein war (und ist) umso bedauerlicher, als Online Befragungen gemeinhin die Gefahr des Mittelschicht-Bias bergen.⁶ Der nächste Zwischenbericht, der Ende 2021 vorzulegen ist, wird diese Lücke aber zu schließen suchen.

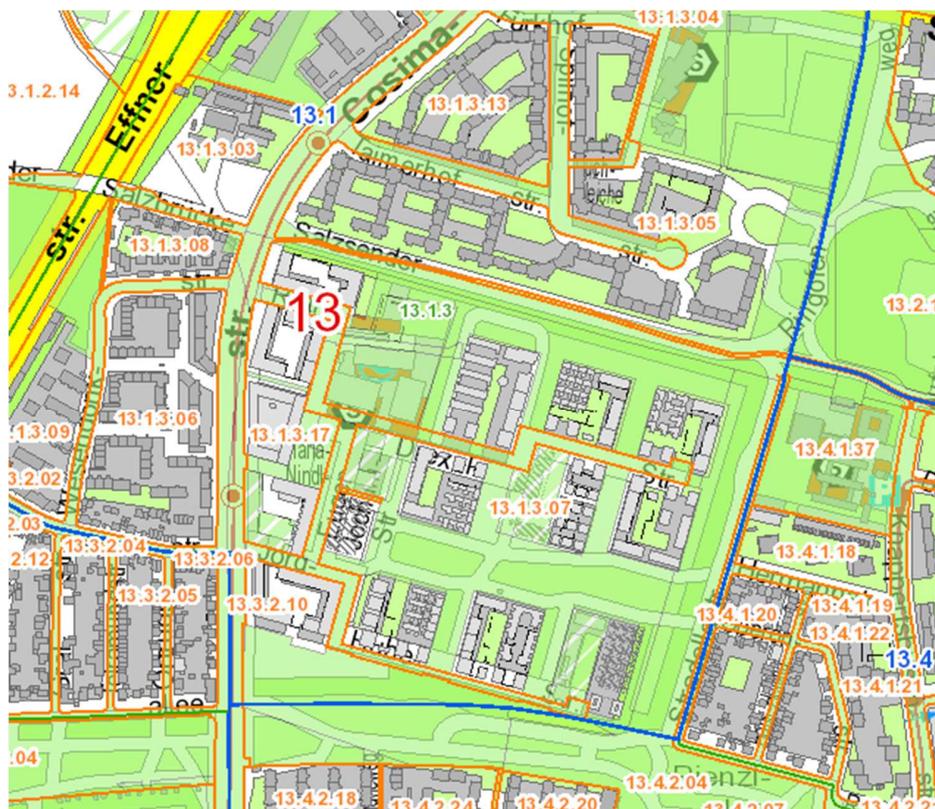
⁶ Vgl. etwa: Jakob, Nikolaus et. al. 2009. *Sozialforschung im Internet: Methodologie und Praxis der Online-Befragung*. Wiesbaden: VS Verlag.

2. Das Wohnquartier „Prinz Eugen Park“: Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage

Das Wohnquartier Prinz Eugen Park wird auf dem rund 30 Hektar großen ehemaligen Areal der namensgebenden Prinz-Eugen-Kaserne entwickelt. Im Norden stellen der Salzsenderweg und im Osten die Stradellastraße die räumlichen Begrenzungen des Neubaugebietes dar. Im Süden ist es ein Grünzug und im Westen die Cosima-Straße. Der Prinz Eugen Park liegt damit im Nordwesten des Stadtbezirks 13, genauer im Stadtbezirksteil 13.1 Oberföhring. Verwaltungstechnisch gesehen bildet das Neubaugebiet kein eigenständiges untergeordnetes Viertel: Mit Wohngebieten im Norden und Westen, begrenzt durch die Johanneskirchner Str. bzw. die Effner Straße, ist der Prinz Eugen Park integraler Bestandteil des Stadtbezirksviertels 13.1.3; das Neubaugebiet umfasst dabei die Blöcke 13.1.3.07 und 13.1.3.17. Dies ist datentechnisch bedeutsam, da das Monitoring für das Sozialreferat standardmäßig „nur“ auf Ebene der übergeordneten Planungsregionen (hier: 13_1)⁷ bzw. (verwaltungsintern) auf Ebene der Stadtbezirksviertel berichtet.

Abbildung 2/1: Die räumliche Verortung des Wohnquartiers Prinz Eugen Park



Quelle: Statistisches Amt der Landeshauptstadt München 2019.

⁷ Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass die vom Sozialreferat ausgewiesenen Planungsregionen nicht immer mit der Gliederung in Stadtbezirksteile deckungsgleich sind. So umfasst etwa die Planungsregion 13_1 neben den Stadtbezirksviertel 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3 auch das Viertel 13.2.1, das verwaltungstechnisch ansonsten zum Stadtbezirksteil Johanneskirchen (13.2) gerechnet wird. Diese unterschiedliche „Zuschnittslogik“ ist pragmatischen Überlegungen geschuldet – Planungsregionen sollen möglichst homogen sein.

Der Verzicht auf das Quartier querende Durchgangsstraßen und die räumliche Abgrenzungen durch einen Grünzug und die Cosimastraße im Süden bzw. Westen verleiht dem Prinz Eugen Park den Charakter eines in sich abgeschlossenen Wohnquartiers. Für die Herausbildung eines eigenständigen Identitätsgefühl mag dies positiv sein (siehe Kap. 3.2). Für die Einbindung in das weitere Wohnumfeld ist es eher negativ. Wie es ein Mitglied einer räumlichen zuständigen Kirchengemeinde uns gegenüber formulierte:

*„Eine Sache, die das [Einbindung, SIM] erschwert ... auch nachvollziehbar durch das, was die Stadt bei der Verkehrsanbindung geplant hat ... ist, dass das Viertel hier natürlich eine Insel ist. In der Cosimastraße rein und raus. (...) D.h. sie müssen sich [als Bewohner*in des Prinz Eugen Parks, SIM] nicht zwingend mit der Umgebung auseinandersetzen – so wie das dort konzipiert ist. Das ist von dem nicht durchgehenden Verkehr sicher vernünftig gedacht – zu Fuß und mit dem Rad ist es sicherlich offen, aber ansonsten liegt da fast so eine Sperre drum herum. [...] Und diese Grünstreifen sind mehr trennend als verbindend. (...) Man hat so das Gefühl, dass dieses Quartier sich selbst genügt. Aber man muss sehen, wie sich das entwickelt.“ (I5)⁸.*

Dies darf jedoch nicht verdecken, dass bereits heute zahlreiche räumliche Verbindungen zwischen dem Neubaugebiet und den umgrenzenden Wohngebieten (und dem weiteren Stadtgebiet) bestehen. Dies ist bereits der Lage infrastruktureller Einrichtungen im Raum geschuldet (siehe Kap. 2.4). Und generell ist zu bedenken, dass die lebensweltliche Bedeutung sozialer Nahräume (neben ihrer absoluten Nähe) stets durch eine Vielzahl weiterer Faktoren beeinflusst wird (z.B. berufliches Engagement bzw. Lage des Arbeitsortes, Vorhandensein von Kindern, Mobilitätschancen).

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Umfang und Struktur des Wohnungsbaus. Insgesamt sind im Prinz Eugen Park 1.825 Wohnungen geplant. Von diesen werden 869 (47,6%) im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus erstellt – sei es als München Modell-Miete (n=465), im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF, n=347) oder sei es im Zuge des Kommunalen Wohnungsbaufördergramms (KomPro/B, n=57). Die andere Hälfte ist dem freifinanzierten Wohnungsbau (konzeptioneller Wohnungsbau/KMB, ungebundener freifinanzierter Wohnungsbau) vorbehalten.

Etwa ein Drittel aller Wohneinheiten (591 von 1.825) dabei werden von den beiden städtischen Wohnbaugesellschaften GEWOFAG und GWG erbaut, ein Viertel von Genossenschaften (448 von 1.825) und rund zehn Prozent von Baugemeinschaften (190 von 1.825). Ansonsten kommen Bauträger oder Investoren zum Zuge. In den Projekten der einzelnen Bauherren kommen unterschiedliche Anteile der im letzten Absatz genannten Wohnbauarten zum Zuge. Etwa drei Viertel (77%) der Wohnungen werden in Miete und ein knappes Viertel (23%) in Eigentum errichtet.

Nachfolgende Abbildung zeigt, dass die GEWOFAG-Wohnungen, die knapp 60% des geförderten Wohnraums (498 von 869) umfassen, an der westlichen Seite des Neubaugebietes geballt sind, während die Baugemeinschaften mit ihren Eigentumswohnungen vor allem im südlichen Teil zu finden sind.

⁸ „I“ steht für Interview. Die jeweilige Ziffer (hier: 1) verweist auf die Nummer des durchgeführten Interviews (gemäß einer vom Auftragnehmer intern geführten Liste).

Abbildung 2/2: Die räumliche Verteilung wesentlicher Bauakteure



Quelle: GeQo eG 2019.

Wenngleich der Bezug einer einkommensgeförderten Wohnung keine unmittelbaren Rückschlüsse auf soziale Problemlagen der Bewohner*innen zulässt und es sich bei einem signifikanten Teil der Wohnungen im Süden um Eigentums- bzw. nicht-geförderte Mietwohnungen handelt, ist diese räumliche (Ungleich-)Verteilung aus Sicht einer nachhaltigen Quartiersentwicklung doch mit besonderen Herausforderungen verbunden. Dies zumal, da die GEWOFAG-Wohnungen wohl innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums bezogen werden. Umso positiver ist es zu bewerten, dass die städtebauliche Entwicklung für den im Süden befindlichen Quartiersplatz (Maria-Nindl-Platz) eine integrierte sozio-kulturelle Einrichtung (13er Bürger- und Kulturtreff) sowie die Quartierszentrale mit dem Quartiersmanagement vorsieht.

Infrastruktur. Die integrierte sozio-kulturelle Einrichtung wird neben einem Kulturbürgerhaus (in Trägerschaft des „13er Kulturbürgerhaus“ Trägerverein e.V.) auch ein ASZ-Plus, ein Familienzentrum und ein Nachbarschaftstreff umfassen. Die drei zuletzt genannten sozialen Dienste sollen in einer gemeinsamen Trägerschaft geführt werden. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Februar 2020) war der Prozess der Trägerschaftswahl noch nicht „gestartet“. Sechs Kindertagesstätten und eine Grundschule mit Dreifachsporthalle und Freianlagen ergänzen die von der Landeshauptstadt München im Rahmen ihrer kommunalen Daseinsvorsorge geplante soziale Infrastruktur. Westlich des Quartierplatzes und entlang der Cosimastraße sollen darüber hinaus ein Nahbereichszentrum mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs⁹ sowie gesundheitsbezogene Dienstleister (Ärzte, Apotheke) realisiert werden.

⁹ Geplant sind unter anderem ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Drogeriemarkt. Zum Berichtszeitpunkt (Februar) lagen dem Berichtersteller noch keine näheren Informationen zu den voraussichtlichen Betreibern dieser Infrastrukturen (und deren Konzepte) vor.

Die von uns befragten Expert*innen waren sich weitgehend einig, dass mit den im Prinz Eugen Park geplanten Infrastruktureinrichtungen nicht nur vereinzelt bestehende Lücken im Stadtbezirk 13 geschlossen werden (könnten),¹⁰ sondern der Sozialraum nach deren Realisierung als infrastrukturell gut versorgt gelten kann. Die für den Prinz Eugen Park geplante Infrastruktur hat insofern auch für die umliegenden Stadtviertel eine große Bedeutung.

Am südlichen Ende des Maria-Nindl-Platzes ist auch die (oben erwähnte) Quartierszentrale eingeplant, die sich damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum 13er Bürger- und Kulturtreff befinden wird. Neben dem von der Genossenschaft für Quartiersorganisation (GeQo eG) getragenen Quartiersmanagement (siehe Kap. 5) soll die Quartierszentrale, die von der Baugenossenschaft WOGENO eG barrierefrei errichtet wird, auch ein Nachbarschaftscafé, eine Mobilitätsstation und das Concierge-Desk umfassen. Beide Einrichtungen – der 13er Kultur- und Bürgertreff wie die Quartierszentrale – werden damit nicht nur nahe der GEWOFAG-Wohnungen realisiert, sondern lassen durch ihre gegenseitige Nähe auch Synergieeffekte zwischen sozialen, kultur- und konsumorientierten Bezügen erwarten. Inwieweit dies tatsächlich der Fall ist, bleibt der späteren Evaluation vorbehalten.

Auf ausdrücklichen Wunsch des zuständigen Bezirksausschusses sehen die Planungen nahe der Quartierszentrale auch eine Gastronomie vor. Dies deckt sich sicherlich mit den Wünschen der Quartiersbewohnerschaft (siehe Kap. 3.3.1). Dem Berichterstatter ist bislang (Februar 2020) allerdings noch kein ernsthafter Interessent für den ca. 400 m² großen Standort (einschließlich Küche, Technik und Sozialflächen) mit einem klaren Umsetzungskonzept bekannt.

Arbeitsplätze. Sieht man von den vereinzelt Co-Working-Spaces, die das Konsortium angeregt hat, und den (wenigen) Arbeitsplätzen einmal ab, die im Rahmen der am Quartiersplatz entstehenden Infrastrukturangebote geschaffen werden, ist der Prinz Eugen Park als reines Wohngebiet („Schlafstadt“) konzipiert. In gewisser Hinsicht widerspricht die fehlende Nutzungsmischung dem Leitziel, im Prinz Eugen Park ein lebendiges, urbanes Quartier zu schaffen.¹¹

Zur zeitlichen Planung. Entgegen den ursprünglichen Planungen wird es allerdings noch einige Jahre dauern bis alle der oben genannten Angebote den (zukünftigen) Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Dies betrifft nicht nur das 13er Bürger- und Kulturzentrum, sondern – für die gegenwärtigen Bewohner*innen und Anwohner*innen besonders bedauerlich (siehe Kap. 3.3) – auch das Nahbereichszentrum und die Quartierszentrale. Deutliche Verzögerungen im Bauablauf zeigen sich auch im Wohnungsbau. Von den insgesamt 26 Baufeldern waren Ende 2019 erst dreizehn ganz oder teilweise bezogen. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass der mit den fortlaufenden Bauarbeiten einhergehende Schmutz und Lärm sowie die mit dem Baustellenverkehr verbundenen Verkehrsbehinderungen und Gefahren aus Sicht der Bewohner*innen ganz oben auf der Liste der zu bewältigenden Herausforderungen standen bzw. stehen (siehe Kap. 3.4).

¹⁰ Die vom Sozialreferat bezuschusste soziale Infrastruktur beschränkt sich im Stadtbezirk 13 bislang auf Angebote der Kinder- und Jugendarbeit, der Schulsozialarbeit, der offenen Seniorenarbeit und stationärer Pflegeeinrichtungen. In der Planungsregion Oberföhring, in der auch der Prinz Eugen Park liegt, sind dies der Mädchen- und Jugendtreff Oberföhring und das Spiel- und Begegnungszentrum FidelioPark. Das (bislang) eher überschaubare Angebot an sozialer Infrastruktur im 13er Stadtbezirk ist vor dem Hintergrund der insgesamt geringen sozialen Herausforderungen des Bezirks nicht überzubewerten. Gleichwohl sind aus Sicht von Expert*innen in der näheren Umgebung doch (noch) Lücken sichtbar: „Es gibt momentan ringsherum nicht viel. Außer dem Fidelio-Park ist da nichts. Und insofern ist es schon wichtig, dass da was Neues hinkommt. Das eine ist [derzeit] Schulsozialarbeit und Jugendarbeit. Das ASZ ist ziemlich weit weg. Auch einen Nachbarschaftstreff gibt es bisher noch gar keinen. Es gibt keine Elternberatungsstelle. Also es gibt eine Erziehungsberatungsstelle in der Cosima-Straße. Aber das ist auch wieder eine ganze Ecke weg.“ (I10).

¹¹ Mit der im Planungsrecht im Mai 2017 eingeführten neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wird es in Zukunft nicht nur einfacher sein, dichter zu bauen, sondern auch dem Ziel nutzungsgemischter Neubaugebiete besser gerecht zu werden. In München wird diese rechtliche Neuregelung erstmals auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne genutzt.

2.3 Konzeptionelle Rahmenbedingungen

In konzeptioneller Hinsicht zeichnet sich das Neubauviertel Prinz Eugen Park durch drei Bausteine aus, und zwar durch das verfolgte Mobilitätskonzept, die klare ökologische Ausrichtung des Viertels sowie den hohen Stellenwert, der von Anbeginn auf die Selbstorganisation relevanter Akteure bzw. auf die frühzeitige Einbindung der (zukünftigen) Bewohnerschaft gelegt wurde.

Mobilitätskonzept / Verkehr. Hauptziele des Mobilitätskonzepts¹² sind zum einen die Reduzierung des ruhenden und rollenden PKW-Verkehrs im Viertel und zum anderen – damit verbunden – die Erhöhung der Straßenraumsicherheit und die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Prinz Eugen Park. Unabhängig davon, dass ein Durchgangsverkehr durch das Viertel durch den reinen Erschließungscharakter der Ruth-Drexel- und die Jörg-Hube-Straße als flächigen Tempo-30-Zonen vermieden wird¹³ und punktuelle Fahrbahneinengungen den PKW-Verkehr entschleunigen (sollen),¹⁴ sollen diese Ziele vor allem durch folgende Bausteine erreicht werden:

- Vorhaltung eines breit gefächerten Mobilitätsangebots (Mobilitäts-Mix), so dass für jeden Weg das passende Mobilitätsmittel zur Verfügung steht (Modal Split).
- Effizientes Parkraummanagement in den Tiefgaragen (Flexi-Parken, d.h. temporäre Stellplatzvermietung in Tiefgaragen) und im öffentlichen Parkraum (Parkierungsregeln) zur Begrenzung des Parkdrucks im Quartier.
- Aufbau einer Conciergestation am Quartierseingang, um die zentrale Anlieferung und die individuelle Abholung von Paketen zu bündeln.
- Vorhaltung einer differenzierten und gebündelten Infrastruktur (v.a. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Grundversorgung) im westlichen Teil des Neubauviertels.

Sieht man von einem bedarfsgerechten ÖPNV-Angebot einmal ab, beruht der angestrebte Mobilitäts-Mix auf drei Säulen: a) auf dezentralen Carsharing-Stationen, ergänzt um eine Plattform für privates Carsharing und Mitfahrgelegenheiten; b) auf der Vorhaltung eines gemeinschaftlich nutzbaren und fußläufig erreichbaren Zweiradangebots (Fahrräder, Pedelecs, Lastenräder und Anhänger), das wiederum durch eine Mobilitätsstation mit komplettem Zweiradservice am Quartiersplatz ergänzt wird und c) auf der Entwicklung einer Mobilitätsplattform, die in Echtzeit über die jeweils verfügbaren Angebote informiert und Reservierungen ermöglicht. Die Mobilitätsplattform ist dabei integriert in die vom Quartiersmanagement aufzubauende digitale Quartiersplattform. Alle diese Bausteine sind derzeit (noch) im Aufbau und erst teilweise verfügbar.

Ökologie / Grünflächen. Der Prinz Eugen Park wird (nach Fertigstellung) ein grünes Quartier sein. Mit knapp zwölf Hektar werden Grünflächen über ein Drittel der Gesamtfläche des Areals (30 ha) umfassen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind vielfältige Freiräume für alle Altersgruppen geplant, so dass auch und gerade spielende Kinder genügend Platz abseits der Straßenräume finden können (werden). Der alte Baumbestand bleibt so weit möglich erhalten. Abgesehen davon wird der überwiegende Teil der innerhalb der Grünanlage liegenden Wege als wassergebundene Wege hergestellt, um den Versiegelungsgrad im Baugebiet weiter zu minimieren. Der „grüne Charakter“ des Viertels wird durch die innerhalb der Wohncluster realisierten urbanen Gärten sowie durch sogenannte

¹² Nähere Hinweise zum Mobilitätskonzept können auf der Webseite der GeQo eG (www.prinzeugenpark.de) abgerufen werden.

¹³ Trotz vereinzeltem Wunsch seitens (zukünftiger) Bewohner*innen konnten Spielstraßen nicht realisiert werden.

¹⁴ Ob bzw. inwieweit diese Entschleunigung gelingt, wird sich zeigen. Klagen einzelner Bewohner*innen deuten darauf hin, dass dem bereits heute (trotz „verkehrshinderlichem“ Baustellenverkehr) oftmals nicht der Fall ist.

„Grüne Dächer“ – gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten in Form von Freiflächen, Terrassen auf den Geschosswohnungsbauten oder intensiv begrünte Dachflächen – zusätzlich erhöht.¹⁵

Aus Sicht der aktuellen Bewohner*innen liegt das Hauptproblem daher weniger in den Planungen, sondern dass die öffentlichen Grünflächen in Teilbereichen erst nach Fertigstellung der Wohnbebauung bzw. der Clustermauern¹⁶ hergestellt werden. Und aufgrund baulicher Verzögerungen zieht sich dies noch länger hin als geplant.

Zentraler „ökologischer Baustein“ des Prinz Eugen Parks ist die im Süden des Neubauviertels entstehende ökologische Mustersiedlung mit rund 550 Wohnungen. Mit ihr wird die größte zusammenhängende Holzbausiedlung in Deutschland entstehen. Das innovative Projekt soll einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz und nachhaltiger Stadtentwicklung leisten.

Selbstorganisation / Partizipation. Nach dem Vorbild des Domagk Parks schlossen sich die 21 Bauherren des Prinz Eugen Parks – Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Baugemeinschaften und sonstige Bauträger / Wohnungsunternehmen – auf eigene Initiative 2016 zu einem Konsortium unter Federführung der WOGENO eG zusammen.¹⁷ Die Koordination wurde der Stattbau GmbH übertragen. Um den finanziellen und organisatorischen Aufwand des Konsortiums zu finanzieren, zahlte jeder Bauherr einmalig einen Euro pro m² Geschossfläche ein. In engem Austausch mit Verwaltung und Politik wurden Themen wie „Reduzierung Stellplatzschlüssel“ oder die Frage der Gestaltung der Grünflächen bearbeitet. Übergeordnetes Ziel des Zusammenschlusses war es jedoch, ein von allen Bauherren getragenes Konzept zur Entstehung eines lebendigen und nachbarschaftlichen Miteinanders im Prinz Eugen Park zu entwickeln. Die gemeinsame Vision hielt man in einer Charta („Charta der Quartiersvernetzung“) fest. Im Rahmen des Konsortiums wurden so die Grundlagen für das Quartiersmanagement, das Mobilitätskonzept, die Verwaltung von Gemeinschaftsräumen und die frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen bzw. für die bewohnerbezogenen Beteiligungs- / Selbstorganisationsstrukturen gelegt. Das Konsortium unterstützte noch vor Bezug des Prinz Eugen Parks die damals schon bekannte Bewohnerschaft bei der Gründung von thematischen Arbeitskreisen und der Erarbeitung von Grundlagen für den Quartiersrat. Wenngleich diese Entwicklung in erster Linie „nur“ die (zukünftigen) Bewohner*innen von Wohnbaugenossenschaften und Baugemeinschaften umfasste, wurde so doch der Nukleus für eine selbstorganisiertes Gemeinwesen geschaffen (siehe Kap. 4).

2.4 Soziodemographische Rahmenbedingungen: Zur aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Insgesamt lebten Ende Oktober 2019 im Prinz Eugen Park rund 1.500 Person in 477 Haushalten. Der Prinz Eugen Park ist – auch soziodemographisch gesehen – ein relativ junger Stadtteil. Für ein Neubauquartier ist dies wenig überraschend. Besonders auffällig ist der hohe Anteil von Kindern bis zu sechs Jahren (20,4%) und, spiegelbildlich, der geringe Anteil von Älteren (nur knapp 5% aller derzeitigen

¹⁵ Allerdings sei nicht verschwiegen, dass sich etliche Bewohner*innen diesbezüglich ein noch größeres Engagement seitens ihrer Bauherren gewünscht hätten. Wie es uns gegenüber eine Genossenschaftlerin formulierte: „Dieses Urbane Gärtnern im Innenhof das reicht hinten und vorne nicht. Die Hochbeete auf unserem Dach sind Sparnotwendigkeiten zum Opfer gefallen. Da sind alle Bewohner bei uns total enttäuscht.“ (17).

¹⁶ Hierbei handelt es sich um bis zu 1,50 m hohe Mauern, Mauersockel oder äquivalente Einfriedungen, die die kompakten Wohncluster / Baufelder abgrenzen.

¹⁷ Wenngleich der Aufbau des Konsortiums auf eigene Initiative der Bauherren erfolgte, entspricht der Aufbau eines übergreifenden Managements der Quartiersentwicklung letztendlich doch auch dem sogenannten Handlungsraumansatz der PERSPEKTIVE MÜNCHEN, welcher der Vernetzung lokaler Akteure und der Schaffung eines gemeinsamen Planungsverständnisses große Bedeutung beimisst.

Bewohner*innen sind 65 Jahre und älter). Die Altersstruktur weist auf einen hohen Anteil von jungen Familien hin. Dem entspricht der sehr geringe Anteil von Ein-Personen-Haushalten (10,5%). Sieht man vom Merkmal „Migrationshintergrund“ ab, sind die Unterschiede zum übergeordneten Stadtbezirksteil 13.1 („Oberföhring“) und zum Stadtbezirk Bogenhausen sowohl personen- wie haushaltsbezogen beträchtlich. Nachfolgende Tabelle verdeutlicht dies:

Merkmale	Prinz Eugen Park		Oberföhring (Stadtbezirksteil 13.1) ¹⁸		Bogenhausen (Stadtbezirk 13)	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Altersklassen (in Jahren)						
- unter 3	154	10,2	371	3,9	2.955	3,3
- 3 bis 5	153	10,2	360	3,8	2.743	3,1
- 6 bis 14	203	13,5	776	8,2	6.628	7,4
- 15 bis 17	27	1,8	223	2,3	1.927	2,1
- 18 bis 29	163	10,8	1.279	13,5	12.498	13,9
- 30 bis 64	748	49,7	5.102	53,7	45.002	50,2
- 65 bis 74	39	2,6	699	7,4	8.030	9,0
- 75 u.älter	17	1,1	696	7,3	9.907	11,0
Insgesamt	1.504	100,0	9.506	100,0	89.690	100,0
Migrationshintergrund						
- Deutsche ohne MH	782	52,0	4.936	51,9	52.900	59,0
- Deutsche mit MH	352	23,4	1.944	20,5	14.429	16,1
- Ausländer*innen	370	24,6	2.626	27,6	22.361	24,9
Haushalte						
- 1-Person-Haushalte	50	10,5	2.056	44,6	24.113	51,0
- mit Kindern	296	62,1	1.080	23,4	8.732	18,5
- mit 3 u.m. Kindern	47	9,9	101	2,2	824	1,8
- Alleinerziehende	31	6,5	151	3,3	1.414	3,0
Insgesamt	477	100,0	4.609	100,0	47.262	100,0

Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt München, 2019 & Berechnungen SIM.

Repräsentative Daten zur wirtschaftlichen Lage der Bewohner*innen des Prinz Eugen Parks liegen dem Statistischen Amt leider nicht vor. Da die meisten geförderten Wohnungen zum Berichtszeitpunkt noch nicht belegt waren, ist für den Berichtszeitpunkt von einer insgesamt eher guten wirtschaftlichen Lage der (derzeitigen) Bewohnerschaft auszugehen.

¹⁸ Der Vollständigkeit halber sei nochmals festgehalten, dass der Stadtbezirksteil 13.1 nicht deckungsgleich mit der Planungsregion 13.1 ist.

3. Wohnen und Leben im Prinz Eugen Park I: Erste Erfahrungen

3.1 Vorbemerkung: Umzugsgründe

Sicherlich kann von den Umzugsgründen nicht *eins zu eins* auf Haltungen wie Gemeinwohlorientierung der (zukünftigen) Bewohner*innen zurückgeschlossen werden. Haltungen verändern sich. Und (spätere) Erfahrungen im konkreten Zusammenleben können nachhaltig die Bereitschaft, sich in das Quartier einzubringen (oder eben nicht), prägen. Gleichwohl macht es für die Quartiersentwicklung im Allgemeinen und das Quartiersmanagement im Besonderen doch einen Unterschied, ob Neuzuzügler*innen nur aus Eigeninteressen im engeren Sinne (z.B. bessere Wohnung, geringere Miete) zugezogen sind oder ob Fragen wie die der Nachbarschaftsbildung eine Rolle spielten. Um die jeweiligen Motivlagen zu erfassen, wurde den Befragten eine Liste mit siebzehn möglichen Umzugsgründen vorgelegt, ergänzt um eine offene qualitative Kategorie. Um mögliche Prioritäten besser erkennen zu können, wurde dabei darum gebeten, jeweils *maximal* fünf Gründe anzugeben.¹⁹

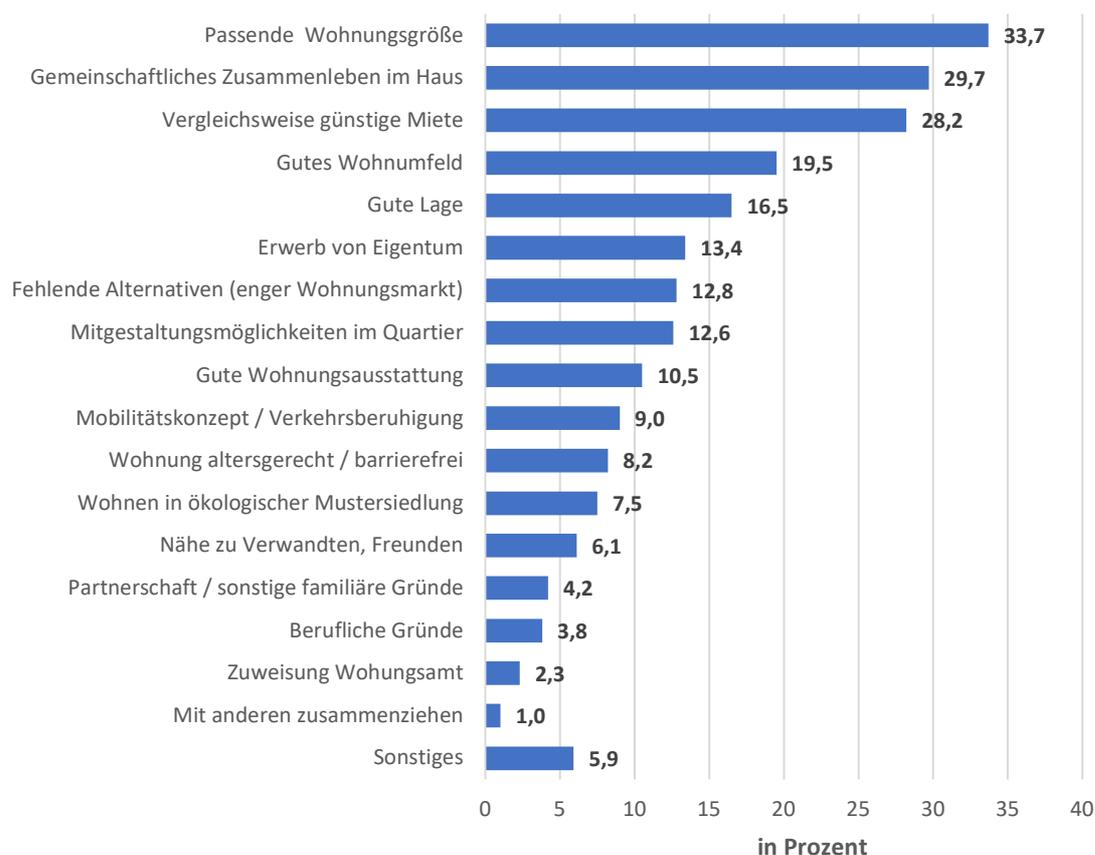
Bezogen auf die Wohnung selbst waren die passende Wohnungsgröße (33,7%) und die vergleichsweise günstige Miete (28,2%) bzw. die Möglichkeit des Eigentumserwerbs (13,4%) die häufigsten Gründe für die Befragten, in den Prinz Eugen Park zu ziehen. Die Umzugsentscheidung wurde aber auch nachhaltig durch den Wunsch nach gemeinschaftlichen Zusammenleben im Haus (29,7%) und das gute Wohnumfeld (19,5%) geprägt. Der hohe Stellenwert, der dem „gemeinschaftliches Zusammenleben“ gegeben wurde, spiegelt den hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen und an Baugemeinschaften im Prinz Eugen Park wider (siehe unten). Und immerhin jede achte befragte Person (12,6%) gab an, dass die „Mitgestaltungsmöglichkeiten im Quartier“ (via Quartiersrat, Arbeitskreise, Quartiersgenossenschaft) eines der Motive für den Umzug waren. Damit gab ein knappes Drittel (32,0%) aller Befragten zumindest einen der beiden „gemeinschaftsorientierten“ Gründe als umzugsrelevant an.

Umgekehrt benannte etwa jede achte Person (12,8%) die fehlende Alternativen bzw. den begrenzten Wohnungsmarkt als Umzugsgrund und machte damit deutlich, dass es bei der Wohnungswahl nicht immer um eine freie Entscheidung geht. Nur sehr wenige Befragte (2,3%) wiesen jedoch auf eine Zuweisung durch das Wohnungsamt hin. Es ist zu vermuten, dass mit dem Bezug aller EOF-Wohnungen letztere Quote deutlich ansteigen wird. Erwartungsgemäß sind es vor allem ökonomisch schlechter gestellte Haushalte, die für sich wenig Auswahlmöglichkeiten sehen: Personen, die die wirtschaftliche Lage ihres Haushaltes als (sehr) schlecht einstufen, verwiesen in genau der Hälfte der Fälle auf einen der beiden zuletzt genannten Gründe (=fehlende Alternativen auf dem Wohnungsmarkt; Zuweisung durch Wohnungsamt).²⁰ Befragte mit höherem Einkommen haben hingegen mehr Auswahlmöglichkeiten und entscheiden erwartungsgemäß eher nach den Kriterien gute Lage, gute Wohnungsausstattung oder Erwerb von Eigentum.

¹⁹ Diese Vorgabe wurde in der Regel auch eingehalten. 32 Befragte machten allerdings mehr als fünf Gründe geltend.

²⁰ Allerdings ist die Grundgesamtheit mit n=8 in diesem Fall sehr gering.

Abbildung 3/1:²¹ Umzugsgründe (n=478; Angaben in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

Unter „Sonstiges“ (n=28) verbergen sich Antworten wie „mussten aus alter Wohnung raus“, „kinderfreundliche Umgebung“ oder „Nähe zu Daglfinger Waldorfschule“.

Hinzuweisen bleibt, dass von den 478 Personen nur 278 die Frage beantworteten (durch Ankreuzen mindestens einer der Kategorie). Beschränkt man sich bei der Auswertung auf letztere, ändert dies allerdings kaum etwas an der oben abgebildeten *relativen* Reihung. Die fünf am häufigsten Gründe bleiben: Passende Wohnungsgröße (58,3%), gemeinschaftliches Zusammenleben im Haus (52,9%), vergleichsweise günstige Miete (50,7%), gutes Wohnumfeld (34,2%) und gute Lage (29,5%).

Die Antworten variieren erwartungsgemäß stark nach dem Wohnstatus (genossenschaftlicher Nutzungsvertrag, Mietvertrag, Eigentümer). Nachfolgende Tabelle bildet dies ab. Dabei wird jeweils auf die Gesamtgruppe (1. gruppenbezogene Spalte) als auch auf jene Personen prozentuiert, die *zumindest* eine der Antwortkategorien angekreuzt haben (2. gruppenbezogene Spalte). Tabelle 3/1 übernimmt dabei die Reihung von Abbildung 3/1.

²¹ Die der Grafik zugrundeliegende Frage lautete: „Was waren die Gründe, dass Sie in den Prinz Eugen Park gezogen sind bzw. Sie dorthin ziehen wollen? (Bitte kreuzen Sie maximal 5 Gründe an).“

Tabelle 3/1: Umzugsgründe nach Wohnstatus (Angaben in Prozent)

Grund für Umzug	Genossenschaft		Mieter*innen		Baugemeinschaften		Sonstige Eigentümer	
	n=169	n=102	n=123	n=102	n=148	n=59	n=26	n=8 ²²
Passende Wohnungsgröße	39,1	65,7	49,6	59,8	16,2	40,7	23,1	(75,0)
Gemeinschaftliches Zusammenleben	44,4	77,5	27,6	34,3	18,9	47,5	3,8	(12,5)
Vergleichsweise günstige Miete	37,9	66,7	53,6	66,7	---	---	---	---
Gutes Wohnumfeld	18,3	31,4	30,9	38,2	12,8	32,2	11,5	(37,5)
Gute Lage	13,6	24,5	27,6	34,3	12,2	30,5	15,4	(50,0)
Erwerb von Eigentum	---	---	---	---	34,5	91,5	30,8	(100,0)
Fehlende Alternativen	13,6	22,6	23,6	28,4	4,1	10,2	3,8	(12,5)
Mitgestaltungsmöglichkeiten (Quartier)	16,6	29,4	14,6	18,6	5,4	13,6	7,7	(25,0)
Gute Wohnungsausstattung	10,1	18,6	18,7	23,5	3,4	8,5	11,5	(37,5)
Mobilitätskonzept / Verkehrsberuhigung	11,2	18,6	12,2	14,7	4,1	10,2	7,7	(25,0)
Wohnung altersgerecht / barrierefrei	10,7	19,6	10,6	13,7	2,7	6,8	3,8	(12,5)
Wohnen in ökologischer Mustersiedlung	2,4	4,9	5,7	7,8	16,2	40,7	---	---
Nähe zu Verwandten / Freunden	6,5	10,8	12,2	14,7	2,0	5,1	---	---
Partnerschaft / familiäre Gründe	3,0	4,9	8,1	9,8	2,7	6,8	3,8	(12,5)
Berufliche Gründe	3,6	5,9	8,9	10,8	---	---	3,8	(12,5)
Zuweisung Wohnungsamt	1,8	2,9	6,5	7,8	---	---	---	---
Mit anderen zusammenziehen	1,2	2,0	2,4	3,0	---	---	---	---

Erläuterung:

blau unterlegt: die jeweils drei am häufigsten genannten Gründe in jeder einzelnen Gruppe (also Genossenschaft, Mieter*innen, Baugemeinschaften, Sonstige Eigentümer*innen).

rote Schrift (fett): die beiden höchsten Werte in jeder Antwortkategorie (zum einen bezogen auf alle an der Befragung teilnehmenden Personen der einzelnen Gruppen (jeweils 1. Spalte); zum anderen bezogen auf jene Personen, die mindestens eine Antwortkategorie ankreuzten (jeweils 2. Spalte)).

Der Aspekt der passenden Wohnungsgröße spielt bei allen vier Gruppen eine ausschlaggebende Rolle. Bei Befragten mit Nutzungs- bzw. Mietvertrag besitzt erwartungsgemäß die Frage der Miethöhe eine zentrale Bedeutung, während bei den Eigentümer*innen die Möglichkeit „Erwerb von Eigentum“ im Vordergrund steht. Abgesehen davon zeigen sich zwischen den Gruppen deutliche Präferenzunterschiede: „Gemeinschaftliches Zusammenleben“ etwa stellt(e) für Mitglieder von Genossenschaften und Baugemeinschaften ein prioritäres Motiv dar, während es für die Gruppe der „Sonstigen Eigentümer“ bedeutungslos ist. Wenngleich die Grundgesamtheit bei der Gruppe „Sonstige Eigentümer“ sehr gering ausfällt, scheint die hier abgebildete Präferenzstruktur damit die in der Literatur immer wieder formulierte größere soziale Orientierung von Baugemeinschaften (gegenüber anderen Eigentumsformaten, aber auch gegenüber „klassischen“ Mieter*innen) zu bestätigen. Orientiert man sich an Tabelle 3/1, kann allerdings nur bei den Genossenschaftsmitgliedern von einer ausgeprägteren Gemeinwesenorientierung gesprochen werden. Und zwar nicht nur wegen der hohen

²² Da n=8 sehr gering ist, sind die Prozentwerte mit großer Vorsicht zu betrachten. Sie werden deshalb hier in Klammern gesetzt.

absoluten Bedeutung, die sie dem gemeinschaftlichen Leben in ihren jeweiligen Häusern beimessen,²³ sondern auch wegen ihrem *relativ* starken Interesse an den Mitgestaltungsmöglichkeiten im Quartier. Dies ändert aber nichts daran, dass der letzte Aspekt selbst unter den Genossenschaftsmitgliedern nur für eine Minderheit ein wichtigeres Umzugsmotiv darstellte.

3.2 Zusammenleben aus Sicht der (zukünftigen) Bewohner*innen

In diesem Abschnitt soll dargestellt werden, wie stark sich die (zukünftigen) Bewohner*innen bereits mit dem Viertel verbunden fühlen und wie sie die Bewohnerstruktur, das soziale Miteinander und die lebensweltliche Qualitäten im Prinz Eugen Park wahrnehmen.

3.2.1 Emotionale Verbundenheit mit dem Quartier

Die emotionale Verbundenheit mit dem eigenen Viertel kann als eine Art Globalindikator für die Gesamtzufriedenheit verstanden werden. Knapp die Hälfte (42,7%) der Befragten fühlt sich mit dem Quartier bereits sehr stark oder stark verbunden. Dies gilt gleichermaßen für die Personen, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen (44,3%) wie für jene, die noch nicht in das Neubaugebiet umgezogen sind (40,1%). Und dies, obwohl sich bei Letzteren ein gutes Drittel (34,6%) hierzu noch keine Stellung beziehen wollte bzw. konnte (siehe Tabelle 3/2). Die Einschätzung der aktuellen Bewohner*innen ist dabei unabhängig von ihrer Wohndauer. Die Befragten, die noch nicht umgezogen sind, äußern insgesamt sogar eine höhere Verbundenheit mit dem Quartier als die „Gegengruppe“ der bereits im Prinz Eugen Park lebenden Personen („Durchschnittsnote“²⁴ von 2,3 versus 2,7). Dieser Umstand ist schwierig zu interpretieren, könnte aber mit den *alltäglichen* Erfahrungen der aktuellen Quartiersbewohnerschaft mit Lärm, Dreck und Baustellenverkehr (und anderen Herausforderungen) zu tun haben (vgl. Kap. 3.4).

Genossenschaftsmitglieder fühlen sich in einem signifikant höheren Maß mit dem Quartier verbunden als Andere und Mitglieder von Baugemeinschaften tendenziell²⁵ in höherem Maße als andere Wohnungseigentümer*innen: Die arithmetischen Mittelwerte schwanken – mit Blick auf die bereits vor Ort lebenden Befragten – zwischen 2,5 (Genossenschaftsmitglieder) und 3,0 (sonstige Eigentümer*innen), wobei Baugemeinschaften mit einem Wert von 2,7 und Mieter*innen mit 2,8 eine Zwischenstellung einnehmen.

Die Befragung zeigt, dass Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften bereits vor dem Umzug eine relativ hohe Identifikation mit dem (späteren) Wohnviertel ermöglichen bzw. gewährleisten. Dass die beiden anderen Gruppen („Mieter*innen“ / „sonstige Eigentümer*innen“) hierzu oftmals gar keine Möglichkeit hatten, da sie erst *relativ kurzfristig* von der Miet- / Kaufmöglichkeit im Prinz Eugen Park erfahren haben (dürften), ändert hieran nichts.

²³ Allerdings sollte nicht vergessen werden, dass für ein knappes Viertel der Genossenschaftsmitglieder (die die Frage nach den Umzugsmotiven beantworteten) das gemeinschaftliche Zusammenleben *keine* herausragende Rolle spielt(e). Hier spiegelt sich wohl auch die Enge des Münchner Wohnungsmarktes wider. Um eine unserer Gesprächspartner*innen, Bewohnerin einer älteren Bestandsgenossenschaft, zu zitieren: „Also ... klar... hier im Haus haben wir Leute, die bewusst gesagt haben <Ich wäre gerne in einer Genossenschaft. Aber viele waren einfach froh, dass unsere Genossenschaft endlich die Warteliste aufgemacht hat und man eine günstige Wohnung kriegt. Schluss. Das war alles. Wir haben hier auch EOF-Mieter. Die haben gar keine Vorstellung, was das für uns, die bewusst hier wohnen, bedeutet.“ (I9).

²⁴ Hierbei handelt es sich um den arithmetischen Mittelwert. Je nach Zustimmung wurde eine „Note“ von „1“ (stimme voll ganz zu) bis zu „5“ (stimme überhaupt nicht zu“) vergeben. Befragte, die „kann ich (noch) nicht sagen“ antworteten, bleiben bei der Durchschnittswertberechnung unberücksichtigt.

²⁵ Aufgrund der geringen Fallzahlen bei der Gruppe „Sonstige Eigentümer*innen“ ist bei der Interpretation allerdings große Vorsicht geboten.

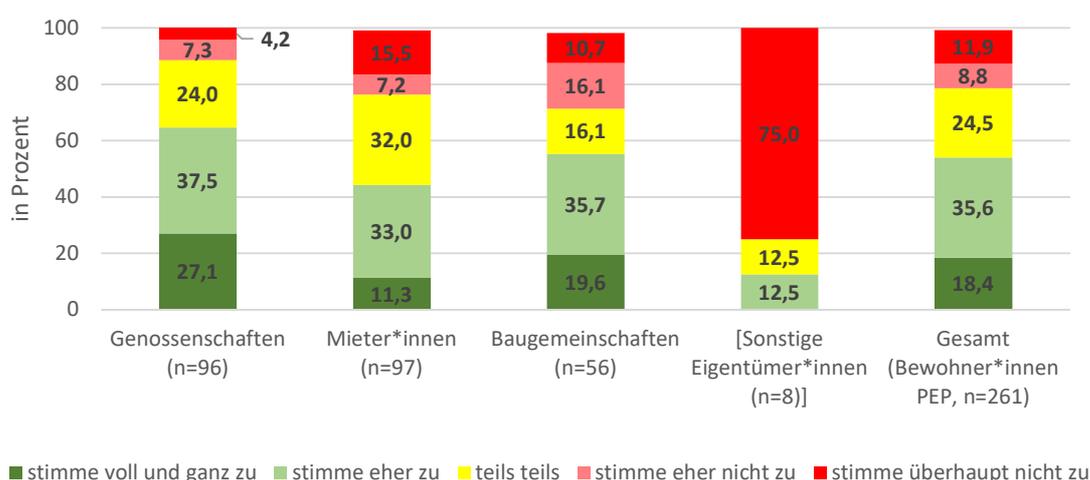
Tabelle 3/2:²⁶ Emotionale Verbundenheit mit dem Quartier nach Wohnstatus (Angaben in Prozent)

	stimme voll und ganz zu	stimme eher zu	teil teils	stimme eher nicht zu	stimme überhaupt nicht zu	kann ich (noch) nicht sagen
Wohne bereits vor Ort (n=260)	11,2	33,1	24,2	16,2	5,0	10,4
– Genossenschaften (n=96)	16,7	32,3	22,9	14,6	3,1	10,4
– Mieter*innen (n=97)	5,2	35,0	25,8	16,5	6,2	11,3
– Baugemeinschaften (n=55)	10,9	30,9	25,5	18,2	5,4	9,1
– Sonstige Eigentümer*innen (n=8)	(12,5)	(25,0)	(12,5)	(25,0)	(12,5)	(12,5)
Umzug steht noch bevor (n=185)	10,3	30,8	17,8	6,0	0,5	34,6
– Genossenschaften (n=66)	13,6	28,8	18,2	3,0	---	36,4
– Mieter*innen (n=21)	---	38,1	19,1	4,8	---	38,1
– Baugemeinschaften (n=81)	12,4	29,6	17,3	8,6	1,2	30,9
– Sonstige Eigentümer*innen (n=17)	---	35,3	17,7	5,9	---	41,2
Gesamt (n=450)	10,7	32,0	21,6	12,0	3,3	20,4

Geringer als im Durchschnitt ist die Verbundenheit bei Befragten mit Migrationshintergrund und bei denjenigen, die ihre wirtschaftliche Lage entweder als (sehr) schlecht *oder* als sehr gut einschätzen.

Der deutliche Zusammenhang zwischen Wohnstatus und emotionaler Verbundenheit bzw. globaler Zufriedenheit zeigt sich auch bei der Frage, wie sehr man sich „trotz der vielen Baustellen im Prinz Eugen Park“ wohlfühle (siehe Abb. 3/2). Orientiert man sich wiederum an dem arithmetischen Mittel der Antworten, welche die bereits im Prinz Eugen Park lebenden Befragten gaben, ergibt sich eine Streubreite von 2,2 (Genossenschaften) bis 4,4 („Sonstige Eigentümer“). Bei Befragten aus Baugemeinschaften liegt der Wert bei 2,6 und bei Mieter*innen bei 2,8.

Abbildung 3/2: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Ich fühle mich trotz der vielen Baustellen sehr wohl Prinz Eugen Park> zu? (Angaben in Prozent²⁷)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

²⁶ Die der Auswertung zugrundeliegende Frage lautete: „Wenn Sie an das Leben hier im Prinz Eugen Park denken: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Ich fühle mich mit dem Prinz Eugen Park stark verbunden> zu?“

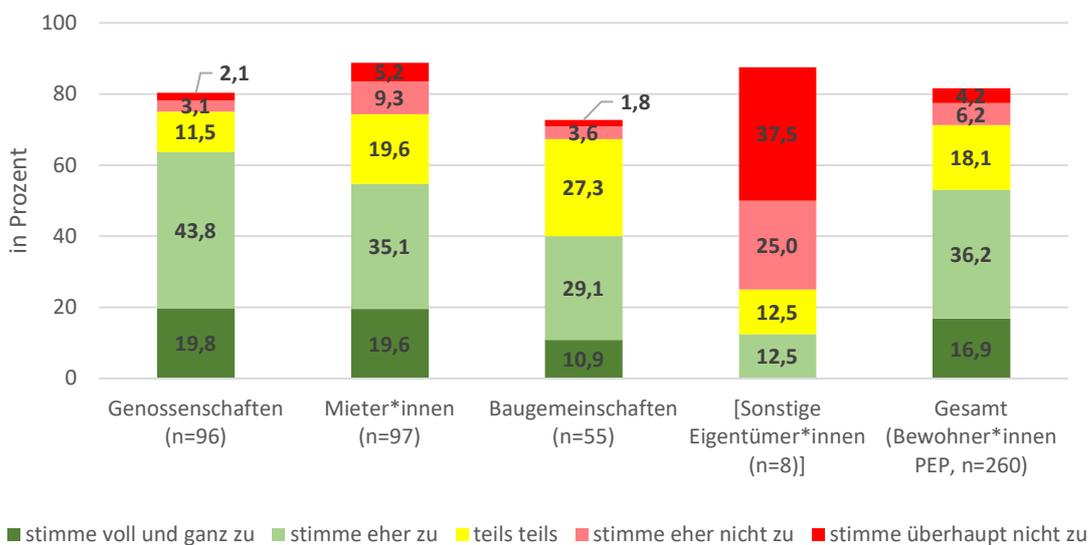
²⁷ Berücksichtigt werden in der Abbildung nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/ kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

3.2.2 Soziale Verbundenheit und Zusammenleben im Quartier und in Hausgemeinschaft

Zusammenleben im Quartier. Die Einschätzungen zur räumlichen „Mischung“ und zum Zusammenleben der verschiedenen Menschen insgesamt im Viertel fällt bei den bereits im Prinz Eugen Park wohnenden Befragten insgesamt gut aus, wenngleich ein Fünftel hier (noch) keine Angaben machen wollte:²⁸ Über die Hälfte (53,1%) konnte der Aussage „Im Prinz Eugen Park leben die Menschen unterschiedlicher kultureller Herkunft und sozialer Lage gut zusammen“ „voll und ganz“ oder zumindest „eher“ zustimmen; nur jede*r Zehnte (10,4%) sah dies kritisch, stimmte also „eher nicht“ oder „überhaupt nicht“ zu.

Mit einem Durchschnittswert von 2,1 bewertete Genossenschaftsmitglieder das Zusammenleben dabei erkennbarer positiver als die Befragten aus Baugemeinschaften (2,4) bzw. als die Mieterinnen (2,4). Die „sonstigen Eigentümer“ hingegen vertraten eine überwiegend skeptische Position (4,0). Letzteres dürfte in erster Linie unterschiedliche Erwartungshorizonte bzw. Haltungsunterschiede zum Thema Wohnen zwischen den „sonstigen Eigentümer*innen“ und den anderen Gruppen widerspiegeln.

Abbildung 3/3: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Im Prinz Eugen Park leben die Menschen unterschiedlicher kultureller Herkunft und sozialer Lage gut zusammen> zu? (Angaben in Prozent²⁹)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

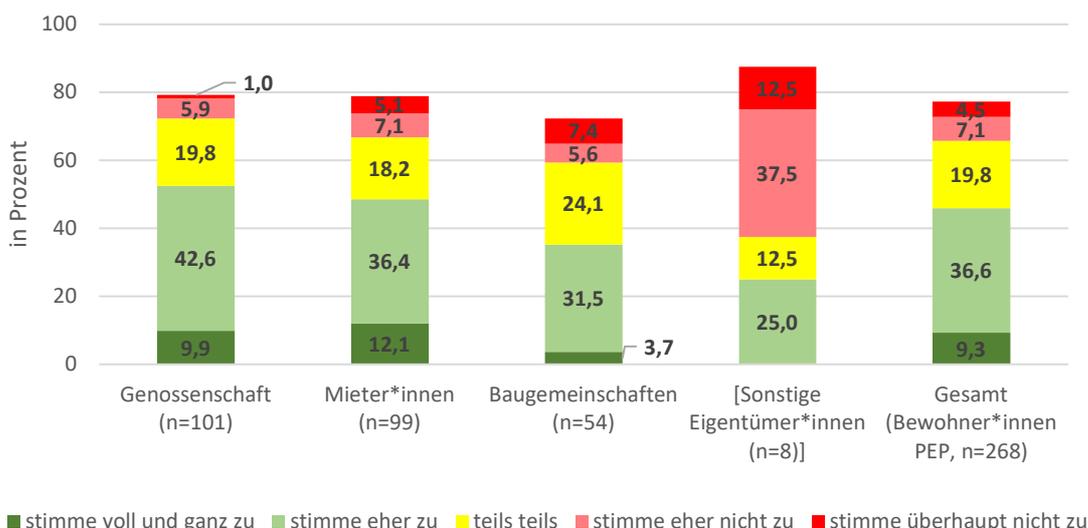
Die Beurteilungen unterscheiden sich nur in wenigen Punkten nach soziodemografischen Merkmalen: Befragte mit Migrationshintergrund stimmen weniger der Aussage zu, dass im Prinz Eugen Park Menschen mit unterschiedlicher kultureller Herkunft und sozialer Lage gut zusammen leben (arithmetisches Mittel von 2,5 versus 2,2). Ein Zusammenhang nach wirtschaftlicher Lage zeigt sich bei dieser Frage ebenso wenig wie nach Haushaltsform und Alter, wenngleich die mittleren Altersjahrgänge (50 bis 64 Jahre) das Zusammenleben im Viertel etwas seltener als gut empfanden als die Jüngeren und die Älteren.

²⁸ Bei den Befragten, die noch nicht in den Prinz Eugen Park gezogen waren, lag dieser Anteil bei rund 70%. Auf eine Auswertung nach Wohnort wird hier daher verzichtet.

²⁹ Berücksichtigt wurden dabei nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

Räumliche Verteilung. Die räumliche Verteilung der verschiedenen Menschen wurde demgegenüber etwas kritischer (aber immer noch positiv) gesehen. Eigentümer*innen beurteilen die Situation dabei wieder skeptischer als Personen aus Wohnungsbaugenossenschaften und Miethaushalten.

Abbildung 3/4: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Menschen unterschiedlicher kultureller Herkunft und sozialer Lage sind im Prinz Eugen Park räumlich gut gemischt> zu? Angaben in Prozent³⁰⁾



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

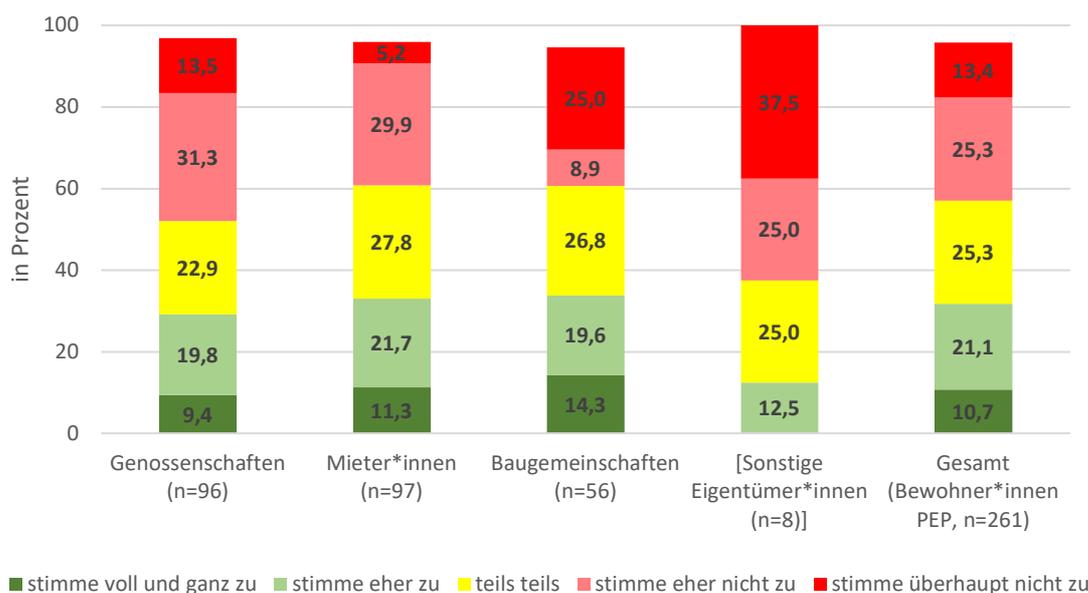
Soziale Vernetzung im Quartier. Wenngleich die bereits im Prinz Eugen Park wohnenden Befragten im Durchschnitt erst vor rund acht Monaten dorthin gezogen waren, stimmte doch rund ein Drittel von ihnen der Frage, ob sie „auch viele Leute, die nicht in [ihrem] Haus leben“, kennen „voll und ganz“ (10,7%) oder doch „eher“ (21,1%) zu. Hierbei zeigt sich erwartungsgemäß ein enger Zusammenhang mit der Wohndauer: Während fast jede zweite befragte Person (45,9%), die bereits 12 Monate und länger im Prinz Eugen Park lebten, war es bei den erst kürzlich Zugezogenen (drei Monate und weniger) nur rund jede*r Vierte (24,4%). Der Wohnstatus (Genossenschaftler*in, Mieter*in, Eigentümer*in) spielt hierbei – sieht man von der deutlich geringeren Vernetzung der „sonstigen Eigentümer*innen“ einmal ab – keine entscheidende Rolle. Mit einer Ausnahme: Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften sind, auch wenn sie *noch nicht* im Prinz Eugen Park wohnen, bereits stark im Quartier verwurzelt. Um eine (zum Gesprächszeitpunkt noch) zukünftige Bewohnerin des Quartiers und einen externen Dienstleister zu zitieren:

„Das ist eine besondere Art hier, ein Quartier zu bewohnen. Ich merke es jetzt schon, wenn wir am Sonntag da sind und in den Wohnungen sind und irgendwas ausmessen ... dann sind oft Freunde dabei, die das alles sehen wollen ... und wen man allein auf dem Gelände trifft. Natürlich werde ich nie 1.800 Wohnungen kennen, das ist schon klar. [...] Wir waren vor zwei Wochen am Sonntag da und wir machen da meistens so Runden, dass man den Leuten zeigt, so wohnen wir. Ich glaube, da haben wir dreimal eine halbe Stunde Ratschpause gehabt, weil da ist uns jemand über den Weg gelaufen Da werden wir zum Einkaufen [später, SIM] wahrscheinlich fünf Stunden brauchen.“ (I15)

³⁰⁾ Berücksichtigt wurden dabei nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

„Das allererste was mir aufgefallen ist, ist ... die Leute [im Prinz Eugen Park, SIM] sind schon organisiert. Und nur ein kleiner Teil der Leute, die da in den Arbeitskreisen sind, wohnen da auch schon. [...] Viele [der in den Arbeitskreisen engagierten Personen, SIM] haben halt auch ein Bewusstsein. Die Leute muss man nicht aktivieren. Das Gegenbeispiel ist der Nachbarschaftstreff in der Hochäckerstraße. Das ist auch ein Neubaugebiet. Aber natürlich total gemischt. Das ist gar nichts genossenschaftlich. Da geht es natürlich auch sehr um die Aktivierung der Leute, die erst einmal dazu zu bringen.“ (14).

Abbildung 3/5: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Ich kenne hier im Prinz Eugen Park auch viele Leute, die nicht in unserem Haus leben> zu? (Angaben in Prozent³¹)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

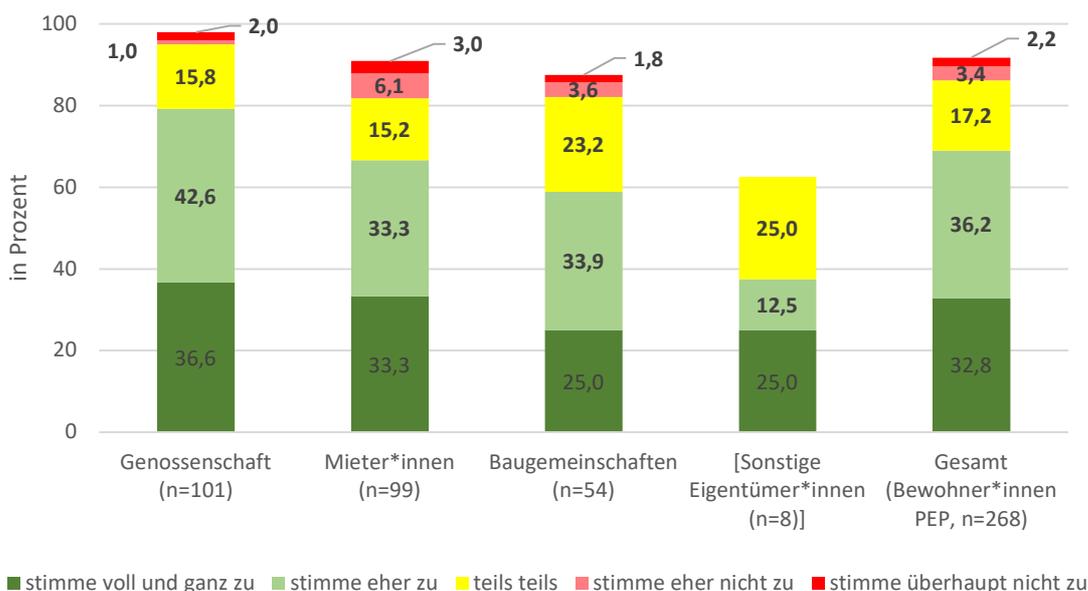
Am meisten positive Urteile geben Haushalte mit Kindern (36,1%) bzw. Paare mit Kindern (35,7%), während Haushalte ohne Kinder nur in einem Viertel der Fälle (26,1%) der obigen Aussage „voll und ganz“ oder „eher“ zustimmten. Dies ist wenig überraschend, fungieren (jüngere) Kinder doch bekanntermaßen als „Kontaktanker“. Bezogen auf die wirtschaftliche Lage werteten Befragte, die die wirtschaftliche Lage ihres Haushalts als „gut“ oder zumindest als „teils“ bewerteten, ihre Vernetzung als am stärksten ausgeprägt (38,3% bzw. 34,8%). Noch stärker fällt der Unterschied bei Befragten mit und ohne Migrationshintergrund aus: Während fast jede*r zweite Person mit Migrationshintergrund (47,4%) die Aussage („voll und ganz“ oder „eher“) bejahte, war es bei der Gegengruppe nicht einmal jede*r Dritte (31,1%). Dies er Unterschied ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings nicht erklärbar.

Insofern die soziale Vernetzung in das Quartier eher durch soziodemographische Faktoren als durch den „Wohnstatus“ geprägt wird, scheinen auch Genossenschaften und Baugemeinschaften für umfassendere sozialen Vernetzungen *jenseits* ihrer jeweiligen „Häuser“ einen quartiersbezogenen Vernetzungsakteur zu „benötigen“.

³¹ Berücksichtigt wurden dabei nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

Ehrenamtliche Mitwirkungsmöglichkeiten. Rund zwei Drittel der Befragten (69,0%) begrüßten, dass es im Prinz Eugen Park so viele Möglichkeiten für ehrenamtliches Engagement gibt. In ihrer positiven Wertschätzung „stechen“ vor allem die Befragten aus den Wohnungsbaugenossenschaften heraus. Die geringere Wertschätzung seitens der Baugemeinschaftler*innen spiegelt nicht notwendigerweise deren mindere Gemeinwohlorientierung wider – sie könnte auch durch die hohen Belastungslagen erklärt sein, die gemeinschaftliches Bauen im Rahmen von Baugemeinschaften mit sich bringt.

Abbildung 3/6: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Ich finde es schön, dass es im Prinz Eugen Park so viele Möglichkeiten gibt, sich ehrenamtlich für das Quartier zu engagieren (z.B. Arbeitskreise, Quartiersrat, GeQo eG)> zu? (Angaben in Prozent³²)

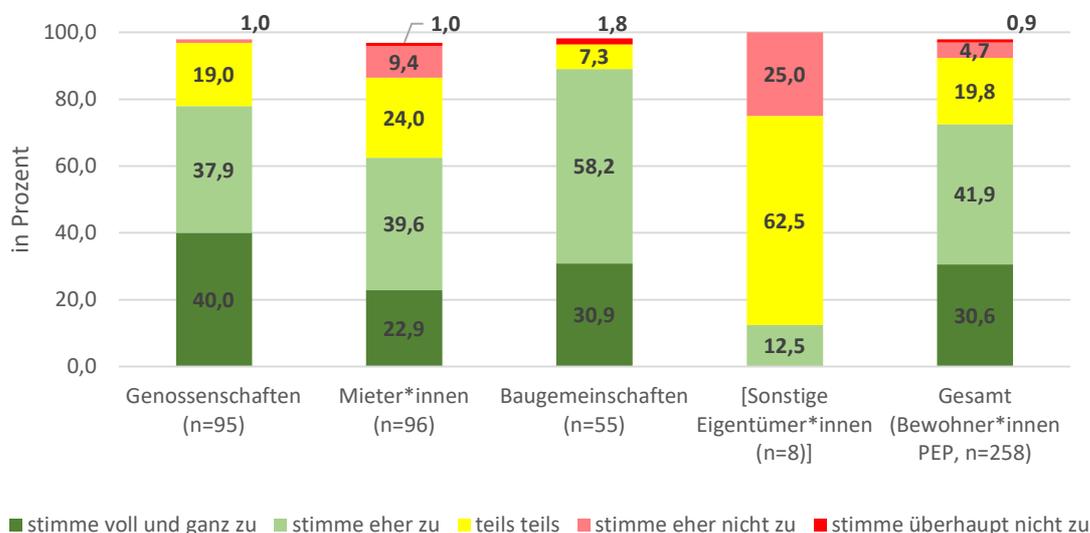


Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

Zufriedenheit mit Hausgemeinschaft. Hängt die quartiersbezogene Vernetzung (siehe oben) eher mit soziodemografischen Merkmalen zusammen, wird die Qualität des Zusammenlebens in den Hausgemeinschaften nachhaltig durch den Wohnstatus (mit-)bestimmt: Befragte aus Baugemeinschaften und Genossenschaften sind mit dem Zusammenleben in ihren jeweiligen Häusern erwartungsgemäß deutlich zufriedener als Mieter*innen bzw. sonstige Eigentümer*innen. Nachfolgende Abbildung verdeutlicht dies:

³² Berücksichtigt wurden dabei nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

Abbildung 3/7: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Unsere Hausgemeinschaft funktioniert sehr gut> zu? (Angaben in Prozent³³)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

Soziodemographische Merkmale spielen keine signifikante Rolle bei der Beantwortung der Frage. Allerdings bewerten Befragte mit Migrationshintergrund, die in Genossenschaften leben oder Mieter*innen sind, ihre Hausgemeinschaften diesbezüglich deutlich kritischer als die dort lebenden Personen ohne einen solchen;³⁴ bei Baugemeinschaften zeigt sich dieser Vorbehalt allerdings nicht. Letzteres könnte auf deren homogenere Sozialstruktur (ausgeprägte Mittelschichtsorientierung) hinweisen. (Für die Gruppe der „sonstigen Eigentümer“ kann aufgrund der geringen Fallzahlen keine Aussage getroffen werden).

3.2.3 Weitere Einschätzungen und Bewertungen

Familien- und Kinderfreundlichkeit / Verkehrssicherheit. Was die Familien- und Kinderfreundlichkeit des Neubauquartiers betrifft, gibt es kaum Skepsis: Die übergroße Mehrheit der im Prinz Eugen Park lebenden Befragten kann dem entsprechenden Item „voll und ganz“ (33,0%) oder zumindest „eher“ (46,7%) zustimmen. Negativ äußerten sich nur fünf Befragte (2,0%). Der Wohnstatus spielt bei der Bewertung kaum eine Rolle. Erwähnenswert ist allerdings, dass Befragte aus Haushalten *ohne* Kinder die Situation diesbezüglich *etwas* kritischer sehen als Befragte der „Gegengruppe“ (84,1% versus 76,2% mit (eher) positiver Einschätzung).

Weniger positiv fällt das Urteil über die (mittelfristige)³⁵ Verkehrssicherheit im Viertel aus. Dies liegt weniger an einer grundsätzlich negativen Bewertung – nur knapp jede*r Zehnte äußerte sich kritisch –

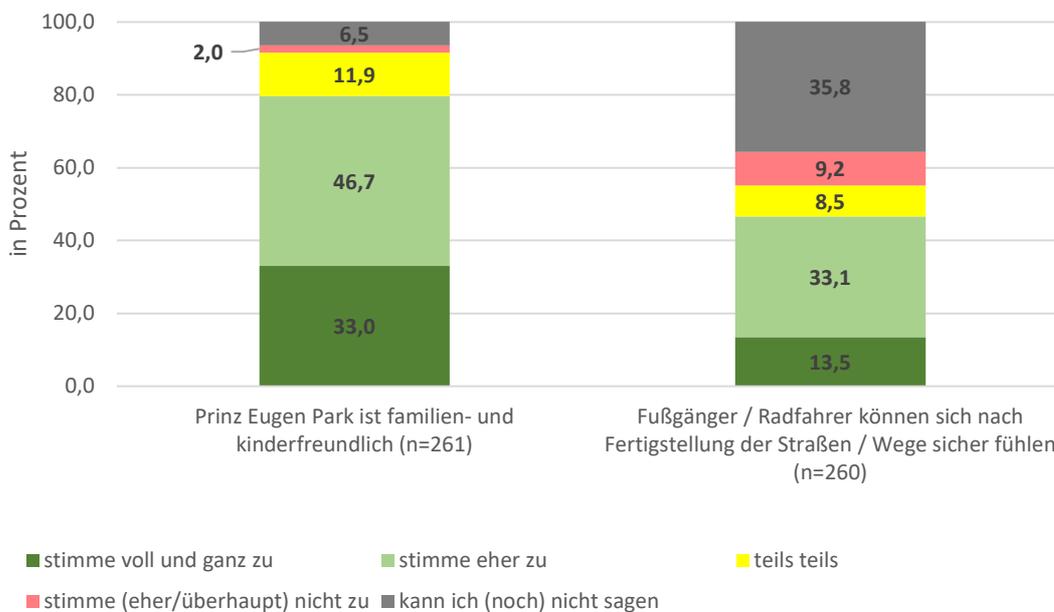
³³ Berücksichtigt wurden dabei nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

³⁴ Bei Genossenschaften etwa sprechen 79,2% der Befragten ohne Migrationshintergrund von einer alles in allem sehr gut funktionierenden Hausgemeinschaft („stimme voll und ganz“ / „stimme eher zu“), aber nur 58,2% der Gegengruppe. Allerdings ist die migrantische Grundgesamtheit mit n=12 in diesem Fall relativ klein.

³⁵ Das Item stellte nicht auf die aktuelle Situation ab, sondern auf die vermutete Situation *nach* Fertigstellung der Verkehrswege. Konkret lautete die Frage: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Fußgänger und Radfahrer

als an dem hohen Anteil der Personen, der zum jetzigen Zeitpunkt diesbezüglich (noch) keine Aussage treffen wollte (Abb. 3/8). Personen aus Haushalten mit Kind(ern) schätzten die Situation gleichwohl etwas kritischer ein als Befragte aus kinderlosen Haushalten (43,2% versus 50,9% mit (eher) positiver Einschätzung).

Abbildung 3/8: Einschätzung der Familien- und Kinderfreundlichkeit & der Verkehrssicherheit (in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

„Quartiersbilder“. Wohnen hat nicht nur etwas mit der Bereiterstellung adäquater Flächen und bedarfsgerechter Wohnungen zu tun, sondern auch mit der Wahrnehmung des Viertels. Vor dem Hintergrund der hohen emotionalen Verbundenheit mit dem Quartier und der bereits relativen starken Vernetzung ins Neubaugebiet hinein, überrascht es nicht, dass der Blick auf das Quartier sehr positiv ausfällt. Im Rahmen der Befragung wurden hierzu zwei Items mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt: (1) „Der Prinz Eugen Park ist ein gesichtsloses Neubauquartier“ und (2) „Der Prinz Eugen Park ist eine Ansammlung von Menschen ohne Zugehörigkeitsgefühl“.

- (1) Der ersten Aussage stimmte nur eine Minderheit von 13,5% der aktuellen Bewohner*innen des Prinz Eugen Park zu. Befragte aus Genossenschaften teilen diese Einschätzung relativ selten (8,4%), während Mieter*innen (17,7%) und „sonstige Eigentümer*innen“ (37,5%)³⁶ eine deutliche kritischere Wahrnehmung des Viertels zu eigen ist (Abb. 3/9). Diese Wahrnehmungsunterschiede deuten erneut³⁷ auf eine deutlich höhere Identifikation von Genossenschaften und Baugemeinschaften mit dem umliegenden Wohnviertel hin. Dem entspricht, dass – statistisch gesehen – die Zufriedenheit mit der eigenen Hausgemeinschaft („funktioniert sehr gut“) nachhaltig auf das Quartiersbild zurückwirkt.³⁸

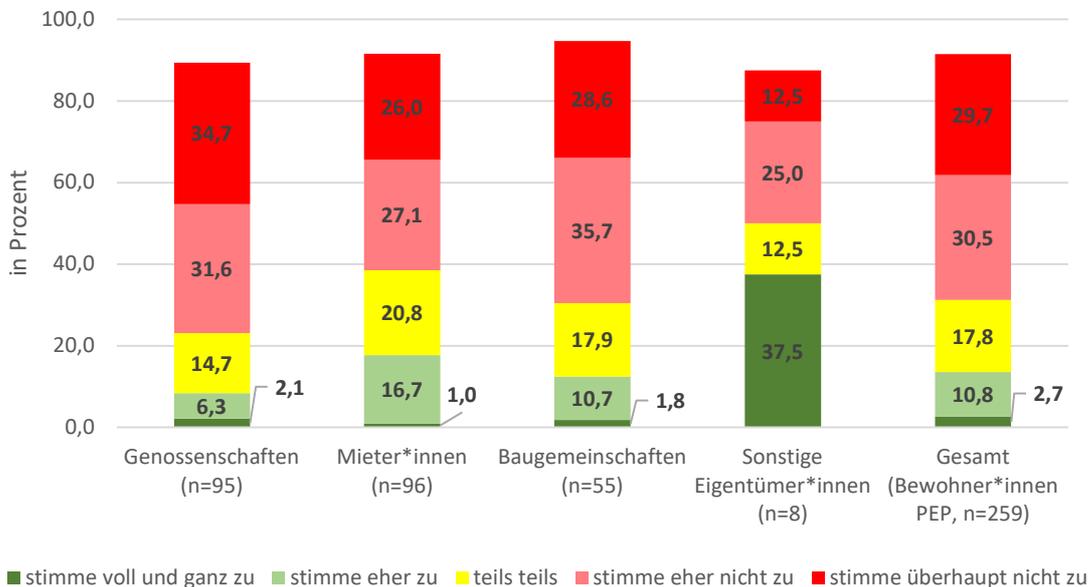
können sich im Prinz Eugen Park nach Fertigstellung der Straßen und Wege sicher fühlen (Verkehrsberuhigung)> zu?

³⁶ Aufgrund der geringen Fallzahlen (n=8) sollte diese Bewertung allerdings nicht überinterpretiert werden

³⁷ Siehe etwa die Ergebnisse zur Frage der emotionalen Verbundenheit mit dem Viertel.

³⁸ Konkret: Je zufriedener man mit der eigenen Hausgemeinschaft ist, desto seltener wird das Viertel Prinz Eugen Park als gesichtslos empfunden.

Abbildung 3/9: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Der Prinz Eugen Park ist ein gesichtsloses Neubauquartier> zu? (Angaben in Prozent³⁹)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

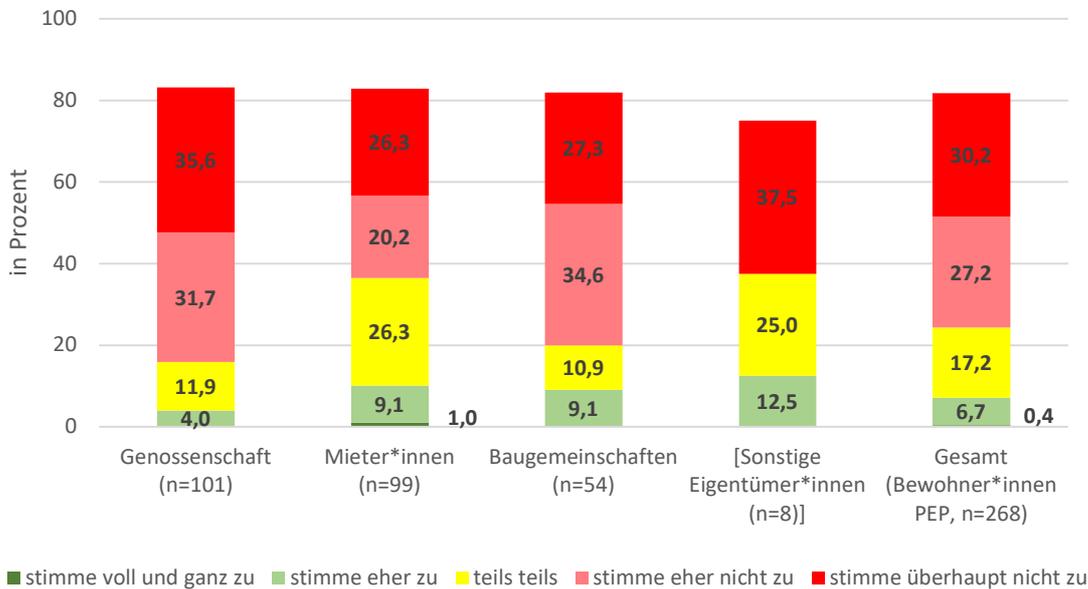
Erstaunlicherweise besteht kein signifikanter Zusammenhang zwischen der bisherigen Wohndauer im Prinz Eugen Park und dem hier thematisierten Quartiersbild. Das heißt, Befragte, die schon „länger“ im Neubaugebiet unterscheiden sich in ihrer diesbezüglichen Einschätzung kaum von Neuzugezogenen.⁴⁰ Die Auswertung nach sozioökonomischen Variablen ergibt ebenfalls keine Unterschiede.

- (2) Der Anteil der Befragten, der den Prinz Eugen Park als „eine Ansammlung von Menschen ohne Zugehörigkeitsgefühl“ empfindet, fällt (bei Bewohner*innen des Quartiers) mit sieben Prozent noch geringer aus als beim ersten Item. Allerdings sah sich etwa jede*r Sechste (noch) nicht in der Lage, eine Einschätzung abzugeben. Mit Blick auf den Wohnstatus ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei Item (1): Während zwei Drittel (67,3%) der Genossenschaftsmitglieder dieser Aussage (eher) nicht zustimmen konnten, traf dies bei den Mieter*innen nur für rund jede*n zweite Befragte*n (46,5%) zu.

³⁹ Berücksichtigt wurden dabei nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

⁴⁰ Sieht man Befragten aus Genossenschaften ab, beurteilen kürzlich zugezogene Personen den Prinz Eugen Park tendenziell sogar seltener als „gesichtslos“ als andere. Dem entspricht, dass Befragte, die noch *nicht* ihre neue Wohnung im Prinz Eugen Park bezogen haben, ein erkennbar positiveres Quartiersbild zeichnen als die bereits dort lebenden Befragten. Dies gilt für Befragte aus Genossenschaften und Baugemeinschaften im Übrigen ebenso wie für Mieter*innen und „sonstige Eigentümer*innen“. Dies deutet auf eine Diskrepanz zwischen Erwartungen und der (späteren) Wohnrealität hin. Vermutlich wirken der derzeitige Baustellencharakter (siehe Kap. 3.4) und die (noch) fehlende Infrastrukturen (siehe Kap. 3.3) negativ auf das Quartiersbild.

Abbildung 3/10: Inwieweit stimmen Sie der Aussage <Der Prinz Eugen Park ist eine Ansammlung von Menschen ohne Zugehörigkeitsgefühl> zu? (Angaben in Prozent⁴¹)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

3.3 Infrastruktur

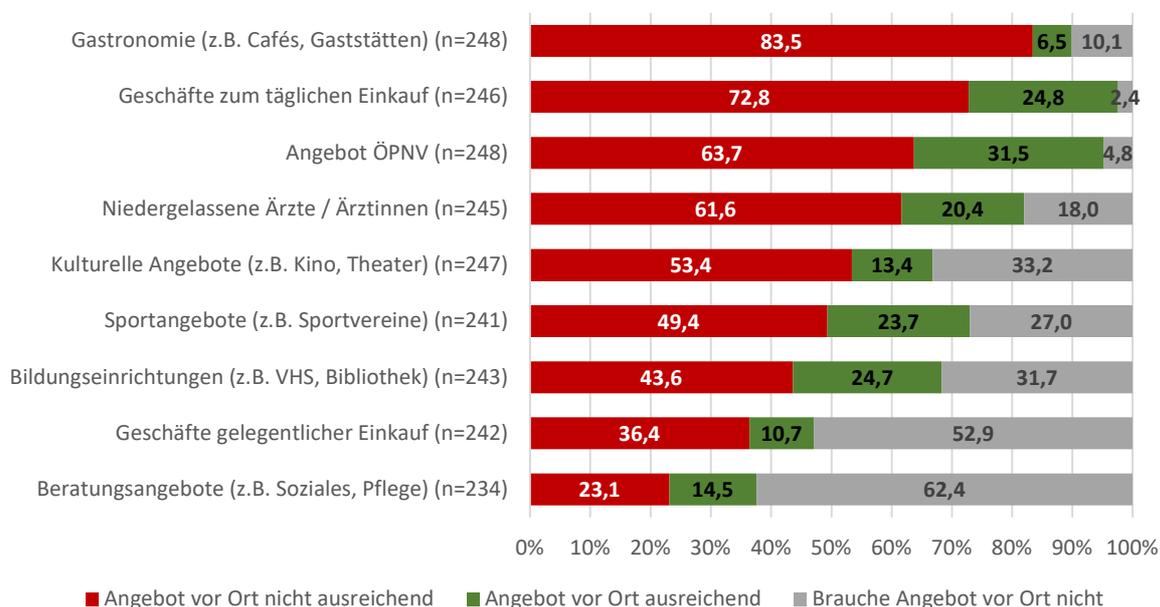
Wie man den Alltag im Wohnviertel gestalten kann, hängt ganz wesentlich damit zusammen, welche Infrastruktur, welche Nutzungen und Angebote dort vorhanden sind und ob sie den Bedürfnissen der Bewohner*innen mit ihren unterschiedlichen Ressourcen (nicht zuletzt in finanzieller und körperlicher Hinsicht) sowie Erwartungen entsprechen. Dabei geht es gleichermaßen um die Gestaltung des öffentlichen Raums und Nahverkehrs, um Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen wie um soziale, kulturelle und sportliche Angebote. So ist etwa eine wohnortnahe Versorgung mit Einrichtungen des Einzelhandels ein „wesentliches Merkmal zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen und eine wichtige Voraussetzung für eine möglichst hohe Lebensqualität.“⁴²

Folgt man der schriftlichen Befragung sind die meisten Bewohner*innen mit den derzeit vorhandenen Angeboten im räumlichen Umfeld nicht zufrieden (siehe Abb. 3/11). Die Befragten wurden hierbei ausdrücklich darum gebeten, nicht nur an den Prinz Eugen Park zu denken, sondern auch an die benachbarten Wohnquartiere. Besonders groß (mit jeweils über 50%, die ein entsprechendes Angebot vor Ort vermissen) ist die Unzufriedenheit hierbei mit den gastronomischen Angeboten, Geschäften des täglichen Bedarfs, dem öffentlichen Nahverkehr sowie dem Angebot an niedergelassenen Ärzten und Ärztinnen aber auch mit Kulturangeboten.

⁴¹ Berücksichtigt wurden dabei nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnen. Die Antwort „weiß nicht/kann ich (noch) nicht sagen“ wird in der Grafik nicht abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

⁴² Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung). 2016. Münchner Stadtteilstudie: Fortschreibung 2015 (*Perspektive München / Analyse*). München: Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung), hier: Seite 18.

Abbildung 3/11.⁴³ Zufriedenheit mit Versorgungsangeboten der bereits im Prinz Eugen Park lebenden Personen (n ≤ 248; Angaben in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung 2019 (schriftliche Befragung).

Vor dem Hintergrund, dass fast alle geplanten infrastrukturellen Einrichtungen noch nicht realisiert sind, ist diese (oft negative) Einschätzung natürlich nicht überraschend:

- **Gastronomie.** Die Befragung zeigt, dass sich die Bewohner*innen des Prinz Eugen Parks trotz einzelner Angebote im Nahraum (z.B. Lohengrins und dem Schlüsselgarten an der Cosimastraße), sowie der insgesamt guten gastronomischen Infrastruktur im Stadtbezirk 13 ein ergänzendes gastronomisches Angebot im Quartier wünschen. Es kann und soll an dieser Stelle nicht darüber befunden werden, in welchem Maße dieser Wunsch auch die zugesagten, aber bisher nicht realisierten Gastro-Planungen (siehe Kap. 2.2), oder auch die sich herausbildende Quartiersidentität widerspiegelt. Unstrittig ist, dass Cafés, Gaststätten und ähnliche gastronomische Angebote nicht nur den Alltag erleichtern und bereichern, sondern sie aus Sicht der Bewohner*innen auch wichtig für die Teilhabe am sozialen Quartiersleben sind.
- **Nahversorgung (Geschäfte zum täglichen Einkauf).** Jeder der vier nächst gelegenen größeren Märkte (ALDI, EDEKA, LIDL, REWE) ist fußläufig etwa einen Kilometer entfernt.⁴⁴ Nicht nur für

⁴³ Die Abbildung die Antworten auf folgende Frage: „Nachfolgend ist eine Reihe von Angeboten aufgeführt. Bitte geben Sie an, inwieweit Sie eines oder mehrerer dieser Angebote vor Ort vermissen oder Sie ein Angebot vor Ort nicht ausreichend finden. Denken Sie dabei nicht nur an den Prinz Eugen Park, sondern auch an die benachbarten Wohnquartiere.“

⁴⁴ Folgt man der 2016 vorgelegten Münchner Stadtteilstudie (siehe Fußnote 42), könnte mit Blick auf das Stadtbezirksteilviertel 13.1.3 – und damit auch für den Prinz Eugen Park – zwar von einer durchschnittlichen Versorgung mit wohnungsnahen größeren Lebensmittelmärkten gesprochen werden. Abgesehen davon, dass sich die Einzelhandelslandschaft in einem kontinuierlichen Wandel befindet und solche Befunde daher rasch an Aussagekraft verlieren, darf auch nicht vergessen werden, dass der Indikator in der Münchner Stadtteilstudie rein formell konstruiert ist und z.B. nicht berücksichtigt, ob bzw. inwieweit das Warenangebot tatsächlich dem *konkreten* Nachfrageverhalten (quantitativ und/oder qualitativ) bzw. es den *Mobilitätsbedürfnissen* der jeweiligen Bewohner*innen gerecht wird. Unabhängig hiervon ändert die statistische Bewertung in der Münchner Stadtteilstudie nichts an der negativen Beurteilung seitens der Bewohnerschaft im Prinz Eugen Park.

mobilitätsbeeinträchtigte Personen, die nicht auf ein Auto zugreifen können, kann dies in der Tat ein beträchtliches Problem darstellen. Nur ein sehr kleiner Teil der Bewohner*innen des Prinz Eugen Parks (3,3%) deckt seinen Bedarf an Lebensmitteln oder anderen Sachen für den alltäglichen Bedarf *nicht* in den umliegenden Wohnquartieren, ist also nicht auf die dort bestehende Infrastruktur angewiesen. Mit dem Nahbereichszentrum am Quartiersplatz wird sich die Versorgungssituation mittelfristig zweifelsohne verbessern. Inwieweit es jedoch die Bedarfe der (zukünftigen) Bewohner*innen vollumfänglich abdecken können, bleibt abzuwarten: In unseren Gesprächen und der schriftlichen Erhebung wurde nicht nur immer wieder die (aus Sicht der Bewohner*innen) zu späte Realisierung des Supermarktes kritisiert, sondern auch ausdrücklich der Wunsch nach einem wohnortnahen Wochenmarkt und einem Bioladen vorgebracht.⁴⁵ Der Wochenmarkt am Bogenhausener Rosenkavalierplatz wurde bereits auf Grund seiner Entfernung von rund zwei Kilometern als nicht bedarfsgerecht bewertet. Entsprechend gab nur ein gutes Drittel (35,0%) der im bereits im Prinz Eugen Park lebenden Befragten an, den Wochenmarkt am Rosenkavalierplatz zumindest ab und zu besuchen. Und, so stellte man die Frage, „warum sollte nicht Platz für einen zweiten Markt sein, wenn jetzt hier 4.500 Leute herziehen.“ (I7).

- **Öffentlicher Nahverkehr.** Der Prinz Eugen Park ist derzeit im Westen durch die Haltestellen der Tram-Linien 16 und 17 (Cosimastraße / Ecke Lohengrinstraße) und im Osten durch die Buslinie 184 (Haltestellen Knappertsbuschstraße und Bruno-Walter-Ring) an den ÖPNV angeschlossen. Hauptkritikpunkt ist neben der Taktung und der Anbindung an das U-/S-Bahnnetz vor allem die Erreichbarkeit der Haltestellen (siehe Kap. 3.4).
- **Ärztliche Gesundheitsinfrastruktur.** Die Besiedlung des Prinz Eugen Parks stellt die wohnortnahe ambulante kinderärztliche – aber auch haus- bzw. allgemeinärztliche – Versorgung bereits heute vor neue Herausforderungen. Dass die ärztliche Grundversorgung im Stadtbezirk 13 gemeinhin als ausreichend gilt⁴⁶ und über zwei Drittel (69,1%) der im Prinz Eugen Park lebenden Befragten (bereits) einen Arzt oder Ärztin in den umliegenden bzw. benachbarten Wohnquartieren gefunden haben, ändert hieran nichts.⁴⁷ Es bleibt daher abzuwarten, inwieweit das an der Cosimastraße geplante Ärztehaus den von den Bewohner*innen artikulierten Bedarf an Kinder- und Jugendmediziner*innen wird decken können. Mitentscheidend wird wohl sein, inwieweit ein Umzug für bestehende Praxen wirtschaftlich attraktiv bzw. tragbar ist (Stichwort: Miethöhe).
- **Kultur, Sport und Spiel (Freizeit).** Der Stadtbezirk 13 verfügt über eine heterogene kulturelle Infrastruktur. Hier sei nur etwa auf die Volkshochschule, die Stadtteilbibliothek oder private Strukturen wie den NordOstKultur-Verein hingewiesen. Mit der Realisierung des 13er KulturBürgerHauses wird zudem eine lange wahrgenommene Lücke im städtisch geförderten Kulturangebot des Stadtbezirks geschlossen. Die Spielflächenversorgung für Klein- (0 bis 5 Jahre) und Schulkinder (6 bis 11 Jahre) wird sich durch die Planungen im Prinz Eugen Park ebenfalls deutlich verbessern. In unmittelbarer Nähe zum Prinz Eugen Park gibt es zudem eine Reihe von Sport- und Bewegungsangeboten: In der letzten „Prinzenpost“ werden mehr als zwanzig Vereine, Initiativen oder Sportstätten aufgelistet.⁴⁸ Es ist zu vermuten, dass manche Unzufriedenheiten – vor

⁴⁵ Um nur eine Stimme näher zu zitieren: „Es ist schade, dass wir als Bewohner keinen Einfluss darauf haben, welche Geschäfte kommen und wer als Vollsortimenter kommt. Viele von uns haben sich einen Bioladen und ein Markt gewünscht. Und das bekommen wir bisher leider nicht.“ (I17).

⁴⁶ Siehe: Kizlauskas, Sylvia 2017: Ärztinnen und Ärzte in München 2016. IN: Münchner Statistik, 4. Quartalsheft (2017), S. 24-35.

⁴⁷ In unseren Gesprächen wurde immer darauf hingewiesen, dass die wohnortnahen Kinder- und Jugendmediziner keine neuen Patient*innen mehr aufnahmen. Diese Klage muss einerseits vor dem Hintergrund gesehen werden, dass der Gesetzgeber in statistisch gut versorgten Planungsregionen wie München Praxisneugründungen stark einschränkt - im Regelfall erfolgt in der Landeshauptstadt eine Zulassung als Art / Ärztin nur mehr durch Übernahme einer bereits bestehenden Praxis. Zum anderen sind niedergelassenen Ärzten / Ärztinnen *de facto* Beschränkungen bei der Zahl ihrer Behandlungen auferlegt.

⁴⁸ Siehe Heft Nummer 3 der Prinzenpost (Dezember 2019), S. 20-25.

allem im Bereich Sport – weniger Lücken im Angebot widerspiegeln als das Nichtwissen um das Angebot.

- **Geschäfte für den gelegentlichen Einkauf.** Erwartungsgemäß vermisst nur rund ein Drittel (36,4%) Geschäfte zum gelegentlichen Einkauf. Die Mehrheit der Befragten braucht kein entsprechendes Angebot vor Ort. Solange man mobil ist, werden entsprechende Bedarfe eher „in der Stadt“ oder in einem mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbaren Einkaufszentren gedeckt (oder es wird der Online-Handel bemüht). Die insgesamt auch geringe Dichte der Bebauung im Prinz Eugen Park (und den Nachbarquartieren) lässt für solche Geschäftsansiedlungen wohl auch keine entsprechende Nachfragemacht erwarten.

Deutlich besser wird die Ausstattung mit zielgruppenspezifischen Angeboten (z.B. Einrichtungen für Senior*innen oder Spielmöglichkeiten für Kinder) eingeschätzt. Nimmt man nur den Blickwinkel der jeweiligen Zielgruppen ein, fallen die Einschätzungen aber wieder mitunter kritisch aus. Dies gilt vor allem für das Kindergarten- und Hortangebot sowie für Einrichtungen für Senior*innen:

Tabelle 3/3: Zufriedenheit mit zielgruppenspezifischen Versorgungsangeboten der bereits im Prinz Eugen Park lebenden Personen (Angaben in Prozent)

Angebote im Wohnumfeld	Angebot vor Ort ist...		Brauche so ein Angebot nicht vor Ort
	ausreichend	nicht ausreichend	
Einrichtungen für Seniorinnen / Senior (n=227)	14,5	17,2	68,3
– nur Personen im Alter: 60 und mehr (n=31)	19,4	48,4	32,3
Spielmöglichkeiten für Kinder (n=236)	57,6	24,2	18,2
– nur Haushalte mit Kind(ern) (n=144)	57,6	35,4	6,9
Krippenangebot (n=225)	17,8	29,3	52,9
– nur Haushalte mit Kind(ern) (n=139)	15,1	36,7	48,2
Kindergartenangebot (n=226)	19,5	38,1	42,5
– Haushalte mit Kind(ern) (n=140)	16,4	51,4	32,1
Hortangebot (n=226)	19,9	36,7	43,4
– Haushalte mit Kind(ern) (n=140)	18,6	50,0	31,4

3.4 Zentrale Herausforderungen und Probleme aus Sicht der Bewohnerschaft

Eine offene Frage beschäftigte sich mit den Herausforderungen, denen sich die Befragten im Prinz Eugen Park Ende 2019 gegenübersehen. Auf die Vorlage einer Liste mit möglichen Problempunkten bzw. Schwierigkeiten wurde bewusst verzichtet, um die Sichtweise der Befragten möglichst „ungefiltert“ erfassen zu können. Jede*r Befragte hatte die Möglichkeit stichpunktartig „bis zu fünf Schwierigkeiten zu nennen, die das Wohnen im Prinz Eugen Park derzeit mit sich bringt mit.“ Von den 420 Personen, die an (zu diesem Zeitpunkt noch) an der Online-Befragung teilnahmen, nutzten 307 das Angebot.⁴⁹ Insgesamt wurden fast 1.000 Stichpunkte formuliert.

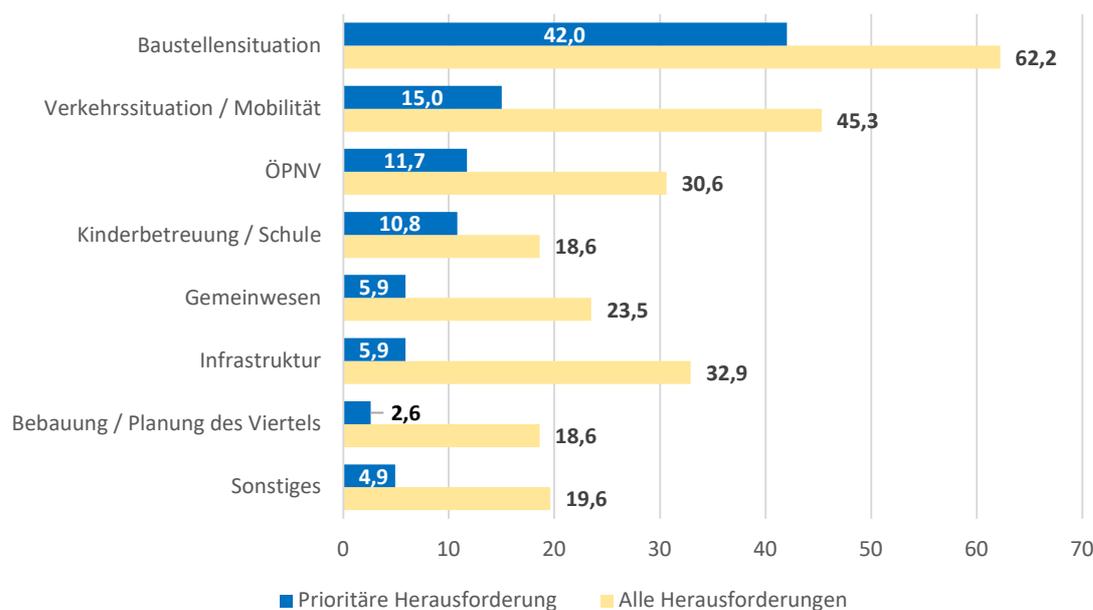
An erster Stelle der prioritären Herausforderungen⁵⁰ steht mit weitem Abstand die aktuelle Baustellensituation (42,0%). Hier wurde in erster Linie auf den Schmutz und Lärm oder den Baustellenverkehr abgestellt (siehe unten). Mit deutlichem Abstand folgen die Punkte „Verkehrssituation / Mobilität“ (15,0%), „ÖPNV“ (11,7%) sowie „Kinderbetreuung/Schule“ (10,8%).

⁴⁹ Knapp die Hälfte der noch nicht im Prinz Eugen Park lebenden Befragten konnte (oder wollte) sich hierzu nicht äußern.

⁵⁰ Als prioritär sollen an dieser Stelle jene Herausforderungen gelten, welche die Befragten jeweils an *erster* Stelle nannten.

Andere Themen wurden vergleichsweise selten an erster Stelle genannt. Betrachtet man *alle* Nennungen, zeigt sich jedoch, dass vor allem die Kategorien „Infrastruktur“, „Gemeinwesen“ sowie „Bebauung und Planung des Viertels“ deutlich kritischer bewertet werden als eine Fokussierung auf die prioritäre Herausforderung zunächst vermuten lässt: So bewertete fast ein Drittel (32,9%) aller Antwortenden die derzeitige infrastrukturelle Ausstattung des Viertels als problematisch. Die Kritik an der Baustellensituation erhöht sich aus dieser Perspektive auf über 60%.

Abbildung 3/12: Aktuelle Herausforderungen im Prinz Eugen Park aus Sicht der Befragten nach Themenkomplexen (n=307⁵¹; Angaben in Prozent)



In den einzelnen Themenkomplexen standen jeweils mehrere Aspekte im Vordergrund:

- **Baustellensituation.** Hier standen die Themen Schmutz und Lärm deutlich an erster Stelle, gefolgt von den Behinderungen und Gefahren, die durch den Baustellenverkehr ausgelöst werden.
- **Verkehrssituation / Mobilität.** Die Hauptkritik drehte sich neben der hohen Verkehrsdichte in erster Linie um das Vollparken von Gehsteigen (und die damit einhergehenden Gefahren für Kinder etc.) – auch und gerade von Personen, die über eigene Stellplätze verfügten, diese aber aus Bequemlichkeit nicht nutzten oder die mehr als ein Auto (aber nur einen Stellplatz) hätten. In welchem Maße dies jeweils der Fall ist und welche Rolle die Baustellensituation bei der derzeitigen Parksituation spielt, kann der Berichterstatter nicht endgültig abschätzen. Unabhängig davon scheint es jedoch Anwohner*innen zu geben, die aus Kostengründen auf die Anmietung eines Stellplatzes verzichteten und stattdessen auf den öffentlichen Raum ausweichen.⁵² Und in der Tat stellten etliche Befragte mit ihrer Kritik nicht auf das „wilde Parken“ ab, sondern monierten im Gegenteil das Fehlen öffentlichen Parkraums. Hier werden

⁵¹ Berücksichtigt wurden bei der Prozentuierung nur jene Befragten, die zumindest *eine* Herausforderung formulierten (n=307).

⁵² Obwohl alle im Konsortium zusammengeschlossenen Bauherren dem Mobilitätskonzept (siehe Kap. 2.3) zustimmten, scheinen einzelne Vermieter beim Abschluss eines Mietvertrages nicht auf der zeitgleichen Anmietung eines Stellplatzes bestanden zu haben. Sofern eine solche rechtliche Koppelung zulässig ist, verstößt diese Praxis natürlich dem Geist der Quartierscharta. Allerdings könnte auch eine solche Koppelung nicht sicherstellen, dass die Stellplätze wirklich genutzt werden würden.

deutliche Interessens- und Nutzungskonflikte sichtbar, die ein großes Konfliktpotential für das Zusammenleben bergen:

„Die parken tatsächlich – von der [nennt Bauherr, SIM] und dem Gebäude daneben – da parken die zur Hälfte auf dem Bürgersteig und dann noch auf der Absenkung. Jetzt wo das noch alles Baustelle ist, bin ich ganz ruhig. Aber wenn wir hier alles fertig haben, werde ich furchtbar laut.“ (11).

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Parksituation bzw. das -verhalten entwickelt und inwieweit es gelingt, dem Mobilitätskonzept entsprechende Gegenmaßnahmen zu entwickeln (z.B. Kurzzeitparken, Parkraummanagement) und in welchem Maße diese *gegebenenfalls* die Situation werden befrieden können.

- **ÖPNV.** In diesem Bereich dominierte neben der naheliegenden Frage eines bedarfsgerechten Angebots hinsichtlich Taktung und anderer Aspekte vor allem die Frage, wie mobilitätsbeeinträchtigte Personen die nächstgelegene Tram-Haltestelle erreichen können. Hier wurden Ideen wie ein über die digitale Buchungsplattform buchbarer Riksha-Service oder eines autonom fahrenden Kleinbusses⁵³ entwickelt.
- **Kinderbetreuung / Schule.** Hier stand das Thema der (noch) fehlenden Kita-Plätze an erster Stelle, gefolgt von dem Problem fehlender Ganztags-/Nachmittagsbetreuungsmöglichkeiten für Schulkinder.
- **Gemeinwesen.** Positiv ist, dass der Aspekt der interkulturellen Integration aber auch der sozialen Integration von einer Reihe von Befragten als eine unbedingt anzugehende Herausforderung benannt wurde, eine Einschätzung, die auch auf den Quartiersratssitzungen immer wieder als gemeinsame Herausforderung thematisiert wurde.⁵⁴ An erster Stelle stand allgemein die Frage der besseren Vernetzung der Bewohner*innen des Quartiers und einer effektiveren Informationsarbeit über die (vernetzend wirkenden) Angebote im Quartier.
- **Infrastruktur.** Im Bereich Infrastruktur standen wiederum (siehe Kap. 3.3) die beiden Themen „Einkaufsmöglichkeiten“ und „fehlende Gastronomie im Viertel“ im Vordergrund.
- **Bebauung / Planung des Viertels.** Hier wurde eine Vielzahl von Aspekten angeschnitten. Die meisten Anmerkungen drehten sich dabei um den Umstand der noch fehlenden Begrünung im Viertel und Fragen der Straßenführung und -gestaltung.

Deutlich wird, dass viele der Herausforderungen temporärer Natur sind und sich im Laufe der Zeit von allein erledigen werden. Für das Quartiersmanagement lassen sich (vor dem Hintergrund der Steuerungsmöglichkeiten der GeQo eG) aus den Rückmeldungen keine drängenden neuen Themen / Aufgabenfelder ableiten. Deutlich wird jedoch der hohe Stellenwert, der dem Thema „Umsetzung Mobilitätskonzept“ sowie der „Vernetzung der Bewohnerschaft“ durch einschlägige Angebotsförderungen und Gemeinwesenarbeit zukommt. Bei den meisten andere Themen ist die GeQo eG allenfalls als Sprachrohr nach draußen (vis-à-vis Konsortium, Verwaltung, Politik) gefordert, eine Rolle, die von ihr auch bereits intensiv wahrgenommen wird.

⁵³ Als Vorbild wurde in unseren Diskussionen immer wieder auf ein Projekt in Bad Birnbach (Kreis Rottal-Inn) hingewiesen, in dem seit Anfang 2018 ein autonomer und elektrisch betriebener Kleinbus im öffentlichen Bereich verkehrt. In der Tat wurde die Möglichkeit einer Übertragung bereits im BA 13 diskutiert.

⁵⁴ Um eine (auch) in der GeQo eG aktive Quartiersrätin zu zitieren: „Mich beschäftigt wirklich sehr, wie die GeQo Zugang gewinnen kann zu den neuen Bewohnern bei der GEWOFAG und der GWG.“ (18). Insofern scheint die Befürchtung, die manche externe Akteure vis-à-vis den Selbstorganisationsstrukturen im Allgemeinen und der GeQo eG im Besonderen hegen, nicht gerechtfertigt: „Also die Quartiersgenossenschaft [...] ich glaube auch nicht, dass die ein so großes Interesse daran haben, das Klientel zu erreichen, das wir als [nennt Name des Dienstes, SIM] oder die Stadt München bzw. das Amt für Wohnen und Migration, erreicht haben möchten. Nämlich Migranten, die integriert werden müssen, oder Leute, die im Transferbezug sind. Und ich glaube, dass im Prinz Eugen Park viele Leute übrigbleiben oder nicht erfasst werden von der Quartierszentrale.“ (13).

Tabelle 3/4: Zentrale Herausforderungen im Prinz Eugen Park aus Sicht der Befragten nach Einzelaspekten

	Anzahl der Nennungen	in % (auf n=307)
Baustellensituation		
– Schmutz / mangelhafte Straßenreinigung / Müll / Lärm	127	41,4
– Baustellenverkehr (Behinderungen, Fahrverhalten, Gefahren durch Baustellenverkehr)	49	16,0
– Dauer der Baustellen / Verzögerungen	17	5,5
Verkehrssituation / Mobilität		
– Wildes Parken / Vollparken / Plädoyer für zeitliche Befristungen	36	11,7
– Zu hohe Verkehrsdichte / Forderung nach Verkehrsberuhigung	23	7,5
– Fehlen von Parkplätzen im öffentlichen Raum	20	6,5
– Gehwegsituation allgemein / mangelnde Schulwegsicherheit	19	6,2
– Fehlende Spielstraßen	17	5,5
ÖPNV		
– Ungenügendes ÖPNV-Angebot (Takt, Barrierefreiheit, Anbindung an Netz)	71	23,1
– Sicherung von Zubringerdiensten / (zu) weiter Weg zur Haltestelle	19	6,2
Kinderbetreuung / Schule		
– Ungenügendes Kita-Angebot	46	15,0
– Ungenügende(s) Schul- / Hortangebot bzw. Nachmittagsbetreuung	14	4,9
Gemeinwesen		
– Gemeinschaftsbildung allgemein / (noch) bessere Infos über Angebote / Vernetzung der Akteure	59	19,2
– Intergenerationelle Probleme (Kinderlärm; Verhalten Kinder / Erwachsene)	14	4,6
– Herausforderung der interkulturellen Integration	13	4,2
Infrastruktur		
– Einkaufsmöglichkeiten	55	17,9
– Gastronomie	18	5,9
– Professionelle / nicht-schulische Angebote für Kinder & Jugendliche	14	4,6
Bebauung / Planung des Viertels		
– Fehlende / (noch) nicht fertiggestellte Begrünung / Grünflächen / Herstellung des Baumbestandes	18	5,9
– Straßenführung / -gestaltung / -erschließung	12	3,9

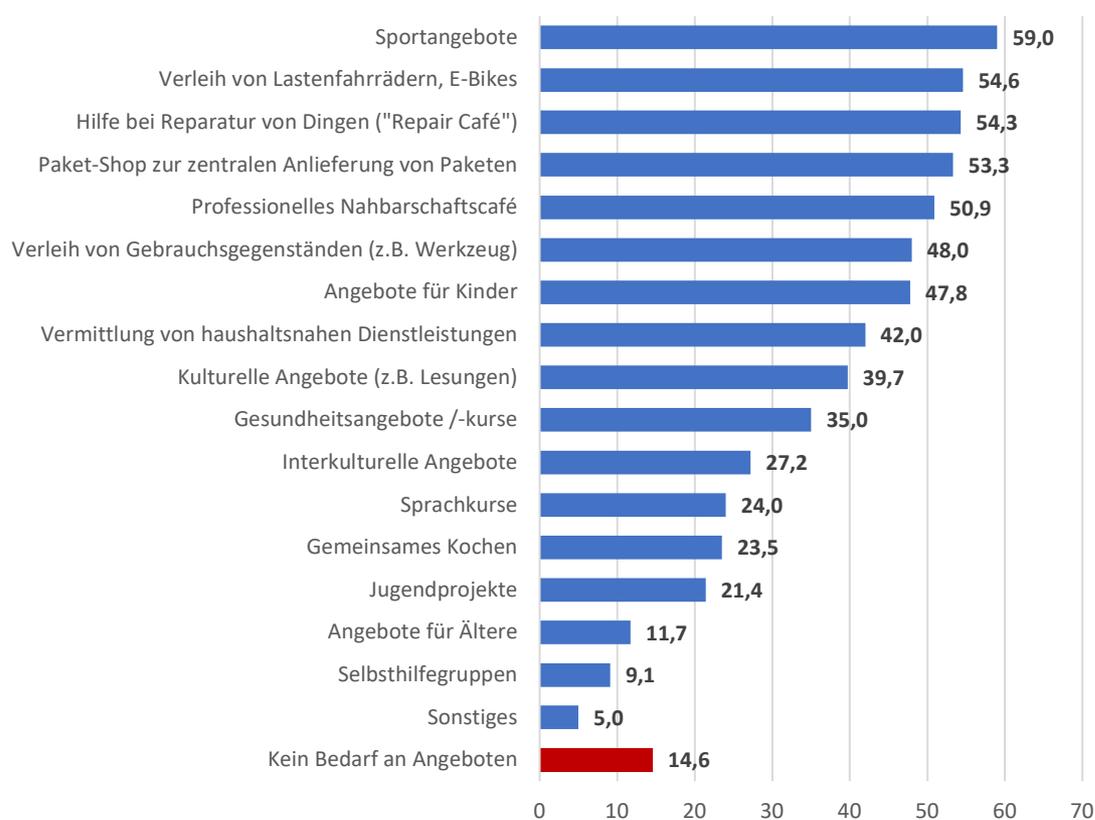
3.5 Angebotswünsche

Um zu ermitteln, welche Wünsche die Befragten für die Alltags- bzw. Freizeitgestaltung haben bzw. wo sie niederschwellige Unterstützung suchen, wurde gefragt, welche Angebote sie gerne vor Ort hätten bzw. wahrnehmen würden (siehe Abb. 3/13).⁵⁵ Dazu wurde ihnen eine Liste mit 16 Angeboten vorgelegt, mit der Möglichkeit, diese in einem qualitativen Teil zu erläutern bzw. zu ergänzen. Am häufigsten wurden „Sportangebote“, „Verleih von Lastenfahrrädern, E-Bikes“, „Hilfe bei der Reparatur

⁵⁵ Die Frage lautete: „Im Prinz Eugen Park gibt es bereits eine Vielzahl von Angeboten, die von der GeQo eG (Genossenschaft für Quartiersorganisation) oder von Bewohner*innen organisiert oder die geplant werden. Gibt es Angebote, die Sie im Prinz Eugen Park gerne wahrnehmen (würden)?“

von Dingen (Repair-Café)“, „Paket-Shop zur zentralen Anlieferung von Paketen“ sowie „professionelles Nachbarschafts-Café“ genannt (mit jeweils über 50% der Befragten). Mit Ausnahme der Kategorie „Sportangebote“ lagen damit Angebote an erster Stelle, die von der Genossenschaft für Quartiersorganisation bereits angedacht, geplant sind oder die sich – wie im Fall des Repair-Cafés – bereits in der Umsetzung befinden. Als am wenigsten dringlich (mit 25% und weniger der Befragten) wurden „Sprachkurse“, „Gemeinsames Kochen“, „Jugendprojekte“, „Angebote für Ältere“ und „Selbsthilfegruppen“ empfunden. Der vergleichsweise geringe Stellenwert von „Jugendprojekten“ und „Angebote für Ältere“ spiegelt natürlich die derzeitige demographische Zusammensetzung des Prinz Eugen Parks wider (siehe Kap. 2.4). Insgesamt zeigen auch die Priorisierungen der „Wunschliste“, dass die GeQo eG mit ihren Angebotsplanungen weitgehend „richtig liegt“.

Abbildung 3/13: Konkrete Angebotswünsche der befragten Bewohner*innen (n=383; in Prozent)



Von der Möglichkeit, weitergehende eigene Vorschläge zu unterbreiten bzw. ihre „kategorialen“ Wünsche zu konkretisieren, machten knapp zehn Prozent der Befragten Gebrauch. Konkretisierungen finden sich vor allem im Bereich „Sportangebote“.⁵⁶ In den meisten Fällen verzichteten die Befragten jedoch darauf, ihren Wunsch näher auszuführen.⁵⁷ Die Ergänzungen der „Wunschliste“ sind hingegen vielfältig: Sie reichen von „Musikräume“/ „Musikschule“ und „Werkräume zum Handwerken“ über „Angebote für Behinderte“ und „Angebote für Menschen, die nicht so viel Geld haben“ bis hin zu „privates Carsharing“ und „LAN-Partys“.

⁵⁶ Genannt wurden im Einzelnen: Größeres Yoga-Angebot (n=2); „Fitness-Studio, z.B. Kieser-Training“; „Schwimmkurse / Schwimmangebote“; „Raum mit Schwingboden“; „Billiard-Tisch“; „Kindersport für 6-Jährige“; und „gemeinsames Spiel (Ball)“.

⁵⁷ Zu den wenigen Ausnahmen zählen etwa: „Ich würde mir eine Bücherzelle/Bibliothek wünschen und diese auch mit ausstatten“ (Bereich Kulturangebote) und „Kleider instand setzen / Wäsche stopfen“ (Raum)“ (Bereich „Unterstützung bei Reparatur Sachen“).

4. Wohnen und Leben im Prinz Eugen Park II: Selbstorganisationsstrukturen

4.1 Grundsätzliches

4.1.1 Die Selbstorganisationsstrukturen im Überblick

Vorgeschichte. Die Selbstorganisationsstrukturen im Prinz Eugen Park umfassen neben der im Juni 2018 formal gegründeten Genossenschaft für Quartiersorganisation (GeQo eG)⁵⁸ den Quartiersrat sowie eine Vielzahl von thematischen Arbeitskreisen (siehe unten).⁵⁹ Die Initiative zur Gründung der beiden letzten Strukturen ging vom Konsortium aus. Um die Ideen mit Leben zu füllen, lud die Stattbau GmbH im Auftrag des Konsortiums schon frühzeitig die (damals schon bekannten) zukünftigen Bewohner*innen zum Austausch ein. An den beiden Vernetzungstreffen nahmen jeweils rund 120 Personen teil. Hier entstand auch die Idee einer Quartiersgenossenschaft als zukünftige Dienstleisterin für das Quartier. Folgt man Teilnehmer*innen setzten die Treffen beträchtliche Energien frei. Um eine Teilnehmerin zu zitieren:

„Die Treffen hatten eine klare Botschaft: <Wir fangen an>. Und da hatten wir noch nicht einmal das Grundstück gekauft hat als Baugemeinschaft. [...] Und das haben die wirklich klasse gemacht... wir haben uns da schon in Arbeitsgruppen aufgeteilt: <Wer interessiert sich für Kindergarten? Wer interessiert sich für Senioren oder für die Mobilität und so>. Und da haben wir schon Punkte erarbeitet und da haben wir nachhinein sagt <Wenn die Hälfte von dem nur angepackt wird, umgesetzt wird, dann wir das ein super tolles Projekt>. Mit diesen Vernetzungstreffen hat man die Leute wirklich schon ins Boot geholt. Da waren wir danach alle ganz euphorisch gewesen und gesagt <Das muss ein tolles Projekt werden>. Das war eine tolle Idee von der Stattbau, dass die das gemacht haben. (...) Das war eine echte Motivation. Und da haben wir uns damals auch untereinander schon kennengelernt.“ (I15).

Ergänzend moderierte die Stattbau GmbH im Vorfeld eine Reihe von kleineren Treffen, auf denen zukünftige Bewohner*innen die Möglichkeit hatten, die Frage der geplanten Quartiersvertretung (Quartiersrat) zu diskutieren und gemeinschaftlich zu klären.⁶⁰

Quartiersrat. Der Quartiersrat als Interessensvertretung der (zukünftigen) Bewohner*innen wurde Ende 2017 ins Leben gerufen. Er setzt sich aus den „Haussprecher*innen“ zusammen, die jedes Haus bzw. Bauprojekt für jeweils zwei Jahre bestimmt (idealerweise sind es zwei Personen). Bislang kann allerdings nicht in allen Häusern / Bauprojekten von einer formalen Wahl der Sprecher*innen gesprochen werden.⁶¹ Vor dem Hintergrund, dass für die meisten Bewohner*innen / Hausgemeinschaften nach dem Umzug in den Prinz Eugen Park erst einmal andere Dinge im Vordergrund standen (und weiterhin stehen), ist dieser Pragmatismus nachvollziehbar. Und solange sich der Quartiersrat im Wesentlichen als Informations- / Transmissionsriemen zwischen den Häusern

⁵⁸ Siehe hierzu Kapitel 5.

⁵⁹ Als zusätzliches (informelles) Vernetzungsangebot hat die GeQo eG einen monatlichen offenen Stammtisch eingerichtet, zu dem über verschiedene Kanäle eingeladen wird.

⁶⁰ Die Möglichkeit hierzu wurde als positiv erlebt. Allerdings hätten sich manche der Teilnehmer*innen im Rückblick durchaus mehr Unterstützung gewünscht: „Wir hatten die Aufgabe, uns Organisationsformen für das Quartier zu überlegen. Und wir haben wirklich 1,5 Jahre gebraucht, dass wir jetzt begonnen haben, unser Leitbild für das Quartier festzulegen. Weil wir einfach nicht wussten, was soll denn unsere Aufgabe sein. Weil man so beim Nichts anfängt und eine große Unsicherheit... Und eigentlich waren die Treffen relativ zäh. Weil man so gar keine Orientierung hatte. [...] Ich hatte schon gehofft, dass wir eine Orientierung kriegen, Erfahrungen aufbereitet werden. [...] Das hätte uns allen geholfen, wenn wir so eine Orientierung gehabt hätten. [...] Nur zu sagen <Wir wollen ein lebendiges Quartier> und den Bewohnern zu sagen <Organisiert Euch mal>.... Hier leben am Ende 4.500 Menschen. Das ist so, wenn ich nicht ausgebildeten Menschen sage <Baut jetzt mal ein Unternehmen mit 4.500 Mitarbeitern>.“ (I7).

⁶¹ Um wiederum aus einem unserer Interviews zu zitieren: „Da [nennt Bauherren, SIM] haben sich dann einfach Leute gemeldet, die gesagt haben, ich bin mit im Quartiersrat. Es gibt also sozusagen gewählte Vertreter und nicht gewählte, die einfach gesagt haben, <Ich möchte mitmachen>. Und da stellt sich die Frage: <Wie kriegen wir gute Formate hin, dass es im Idealfall gewählte Vertreter sind, die Vertreter der jeweiligen Häuser>.“ (I19).

und der GeQo eG (und den thematischen Arbeitskreisen) versteht, ist die unterschiedliche interne Legitimation auch nicht als besonders problematisch zu bewerten.

Kritisch sei aber erwähnt, dass nicht alle Bauherren ihrer (im Konsortium vereinbarten) Verpflichtung nachgekommen sind, ihre Bewohner*innen bereits im Vorfeld (z.B. bei Miet- / Kaufabschluss) über die Quartiersstrukturen im Allgemeinen und den Quartiersrat im Besonderen zu informieren. Dies erschwerte die Selbstorganisationsprozesse.⁶² Dies zumal, da das Prinzip der Selbstorganisation und der Wahl von Sprecher*innen außerhalb von Genossenschaften, Bau- /Eigentümergeinschaften eher fremd bzw. unbekannt ist.

Die Haussprecher*innen treffen sich bislang alle sechs bis Wochen. Die Sitzungen, zu denen auch Vertreter*innen der Arbeitskreise eingeladen werden, werden von der GeQo eG organisiert, moderiert und inhaltlich vorbereitet. Die Quartiersratssitzungen, zu denen im Berichtszeitraum im Regelfall 20 bis 30 Personen kamen, haben sich als die zentrale Informations-, Meinungs- und Austauschplattform der Bewohnerschaft im Prinz Eugen Park etabliert. Positionen und Interessenlagen der Bewohnerschaft werden auf den Sitzungen sichtbar und können von der GeQo eG infolge an die richtigen Stellen nach außen getragen oder anderweitig weiterbearbeitet werden.

Der Quartiersrat sichert einen schnellen Informationsfluss über aktuelle Themen ab und gewährleistet einen lebendigen Austausch im Quartier. Er ist „inhaltliche Plattform“ für die „Stimmen der Bewohner*innen“. Allerdings kann er derzeit keine *formale* Interessenvertretungsfunktion nach außen beanspruchen. Nicht nur, weil die Bewohner*innen in den einzelnen Projekten wohl unterschiedliche Vorstellungen über das Mandat „ihrer“ jeweiligen Haussprecher*innen haben (siehe oben). Sondern auch, weil innerhalb des Quartiersrat hierfür notwendige inhaltliche Fragen / Verfahrensregeln noch nicht definiert bzw. einvernehmlich geregelt worden sind. Wie es eine Haussprecherin uns gegenüber formulierte:

„Entscheiden wir was oder geben wir nur Informationen weiter? Die Frage kann ich Ihnen nicht beantworten. Im Moment nicht. Dass ist momentan so die Frage <Wollen wir mitbestimmen?>. Jetzt ist es ja so, jetzt ist ja die Genossenschaft gegründet. Und die Genossenschaft übernimmt ja, sag ich mal die praktische Arbeit. Wir müssen einfach klären: <Wie positionieren wir uns als Quartiersrat jetzt, nachdem die Genossenschaft in Betrieb ist?> [...] Ist der Quartiersrat das Sprachrohr der Bewohnerschaft, der Anliegen und Infos weitergibt oder entscheidet er mit? Also ich habe das ursprünglich so verstanden, dass der Quartiersrat keine Entscheidungen trifft, also mitbestimmt. [...] Wir haben im Quartiersrat auch noch nie abgestimmt. Dass jemand ein Stimmungsbild macht. (...) Wenn es so kommt, dass der Quartiersrat mitbestimmt, ist es natürlich wichtig, dass die Leute reingewählt werden.“ (I15).⁶³

Unbeschadet dessen bleibt abzuwarten, ob sich im Endausbauzustand wirklich alle Häuser / Bauprojekte an dem Quartiersrat beteiligen werden. Bislang ist dies – mit zwei Ausnahmen⁶⁴ – der Fall. Besonderes Augenmerk wird neben der Gruppe der „sonstigen Eigentümer*innen“ hierbei auf die Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit ihren hohen Anteilen an EOF-Wohnungen zu legen sein. In diesem Zusammenhang geht es nicht nur um die Frage, inwieweit es der GeQo eG gelingt,

⁶² Bauträgerübergreifende Vernetzungen konnten dies – zumindest bislang – im Allgemeinen aber wieder ausgleichen: „Über den Stammtisch haben wir dann auch Leute von [nennt Bauherren, SIM] für den Quartiersrat bekommen. Das ist eben Mietwohnungsbau. Und die sind nicht informiert worden, dass es so etwas gibt - obwohl es vom Konsortium den Auftrag gibt, dass die Bauherren ihre Mieter informieren, wie die Quartiersstrukturen aussehen und dass es auch Vertreter für den Quartiersrat gibt. Und das wussten die nicht.“ (I17).

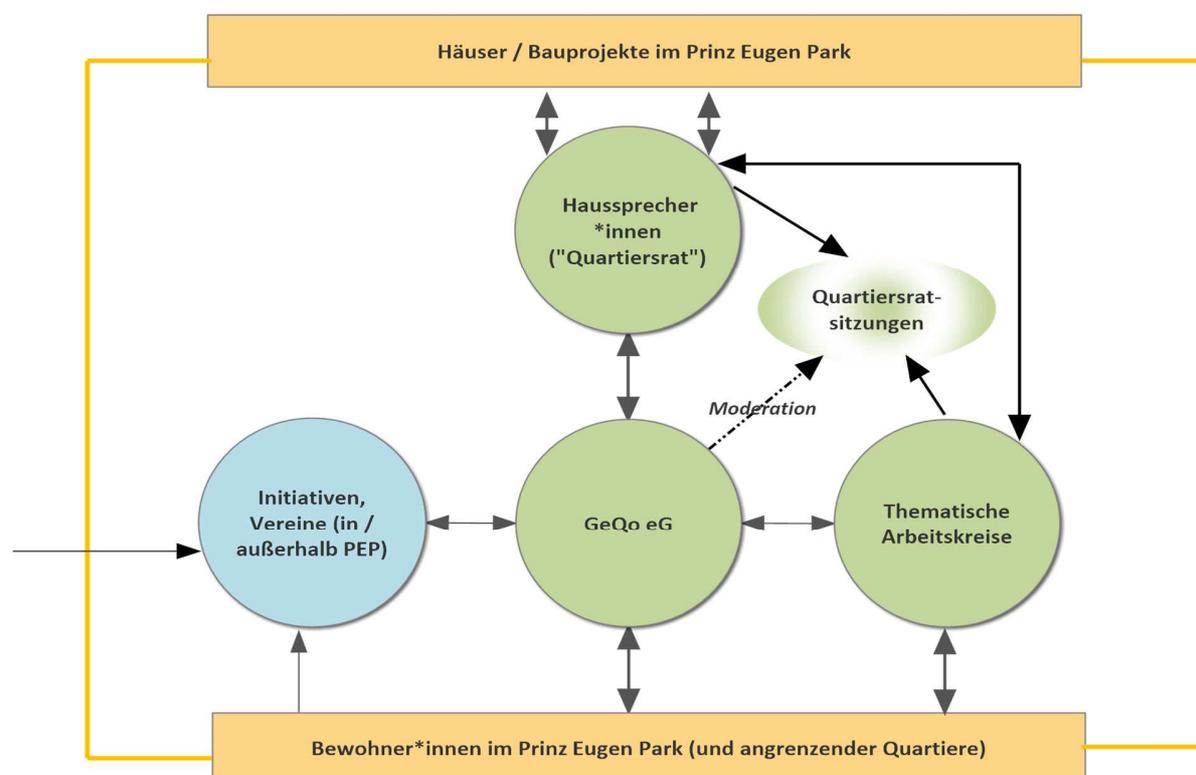
⁶³ In diesem Fall wäre noch eine Reihe anderer Punkte zu bestimmen: Was ist – mit Blick auf externe Akteure - genau die inhaltliche Zuständigkeit des Quartiersrats? Wie werden die inhaltlichen Positionen im Quartiersrat bestimmt – gilt das Prinzip der Einvernehmlichkeit oder soll abgestimmt werden? Sind die Stimmen der Haussprecher*innen (bei etwaigen Abstimmungen) nach der Größe der Häuser / Bauprojekte zu gewichten? Wer genau vertritt den Quartiersrat gegenüber Dritten – Wahl eines Sprechers/einer Sprecherin?

⁶⁴ Hierbei handelt es sich um zwei Bauträger / Investoren, die im Prinz Eugen Park Eigentumswohnungen erstellen („Sonstige Eigentümer*innen“).

die heterogene Mieterschaft dieser Häuser zur Wahl von Haussprecher*innen zu motivieren, sondern auch inwieweit es gelingt, dass sich im Quartiersrat die „Buntheit des Viertels“ in sozialer und kultureller Hinsicht widerspiegelt.⁶⁵

Arbeitskreise. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung existierten im Prinz Eugen Park sieben thematische Arbeitskreise.⁶⁶ Die Arbeitskreise haben sich aus der Bewohnerschaft heraus gegründet und greifen deren Anliegen und Ideen auf. Sie stehen prinzipiell allen Bewohner*innen offen – und zwar auch aus benachbarten Quartieren.⁶⁷ Man trifft sich in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen und die Mitglieder stehen über E-Mail-Verteiler untereinander im Kontakt. Die Arbeitskreise halten engen Kontakt mit der GeQo eG, die sie über aktuelle Themen und gegebenenfalls anstehende Termine informieren. Im Rahmen der Quartiersratssitzungen ist der Austausch zwischen den Arbeitskreisen bzw. zwischen diesen und den anderen Selbstorganisationsstrukturen institutionalisiert.

Abbildung 4/1: Die Selbstorganisationsstrukturen im Prinz Eugen Park im Überblick



Entwurf: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung.

⁶⁵ Hier spiegelt sich insofern auch ein strukturelles Problem wider, als die (späteren) Mieter*innen von GEWOFGAG-/GWG-Wohnungen in der Regel erst sehr spät ausgewählt werden bzw. von ihrer Berücksichtigung erfahren. Könnte ein Teil dieser Mieter*innen frühzeitig benannt werden, wäre auch die Einbindung solcher Häuser in Strukturen wie einen Quartiersrat wesentlich einfacher (Stichwort: Ankermieter).

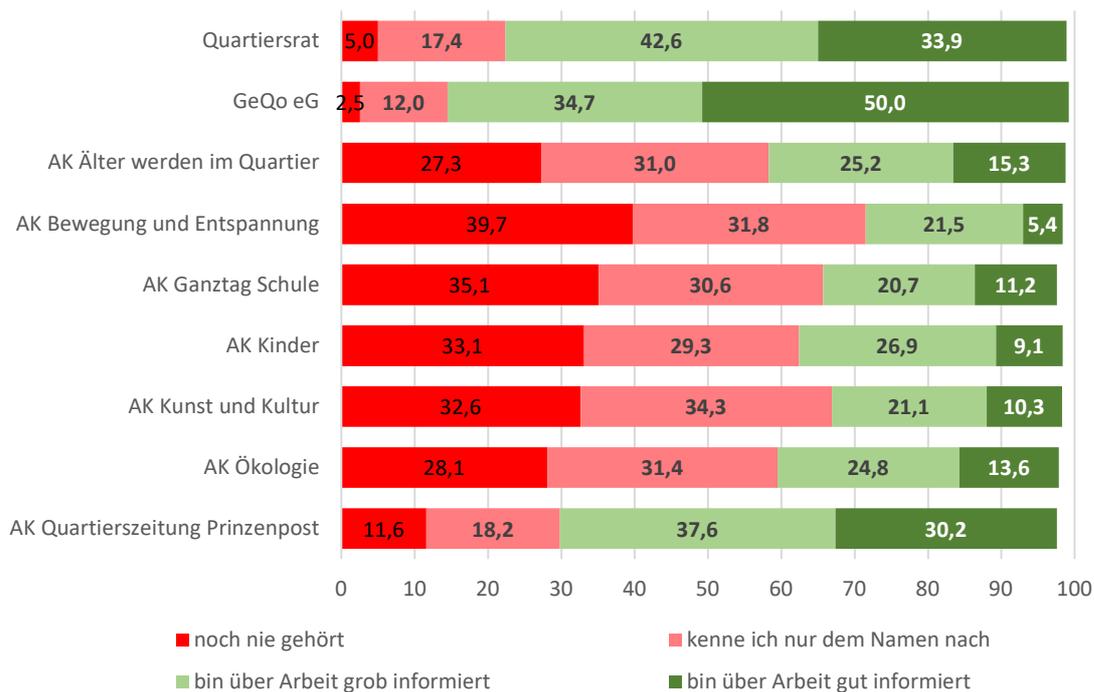
⁶⁶ Dies sind in alphabetischer Reihenfolge: AK Älter werden im Quartier; AK Bewegung und Entspannung; AK Ganztagschule; AK Kinder; AK Kunst und Kultur; AK Ökologie; AK Prinzenpost.

⁶⁷ Es wird in der weiteren Evaluation zu klären sein, inwieweit es den Arbeitskreisen (und der GeQo eG) gelingt, auch externe Bewohner*innen einzubinden. Dies könnte ein Weg sein, um – neben den Infrastrukturen des täglichen Bedarfs – Personen außerhalb und innerhalb des Quartiers miteinander in Kontakt zu bringen. Bisher hat der Prinz Eugen Park für „die Menschen, die in der Umgebung wohnen, kaum einen Mehrwert. Wenn überhaupt, sieht man, dass der ÖPNV nicht entsprechend ausgebaut wurde.“ (I4).

4.1.2 Bekanntheitsgrad der Strukturen

Allgemein. Über die Genossenschaft für Quartiersorganisation fühlt sich genau die Hälfte der Befragten, die bereits im Prinz Eugen Park wohnt, *gut* informiert. Für den Quartiersrat gilt dies nur mehr für jede*n Dritte*n; rund 40% fühlen sich diesbezüglich aber zumindest noch *grob* informiert. Die Arbeitskreise sind den meisten Befragten hingegen gar nicht bekannt oder allenfalls „dem Namen nach“. Die Ausnahme bildet der Arbeitskreis „Quartierszeitung Prinzenpost“, über dessen Arbeit sich die Mehrheit zumindest grob informiert fühlt.

Abbildung 4/2: Bekanntheitsgrad der Selbstorganisationsstrukturen im Prinz Eugen Park (n=242, in Prozent)⁶⁸



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Bei den zielgruppenspezifischen Arbeitskreisen (AK „Ganztage Schule“, AK „Kinder“ und AK „Älter werden im Quartier“) ist der Informationsgrad bei den angesprochenen Zielgruppen – Haushalte mit Kind(ern) bzw. bei Älteren – natürlich höher. Dies gilt insbesondere für den AK „Älter werden im Quartier“: Nur etwa jede*r sechste (15,1%) im Prinz Eugen Park wohnende Befragte im Alter von 60 plus gab an, den AK höchstens dem Namen nach zu kennen.⁶⁹

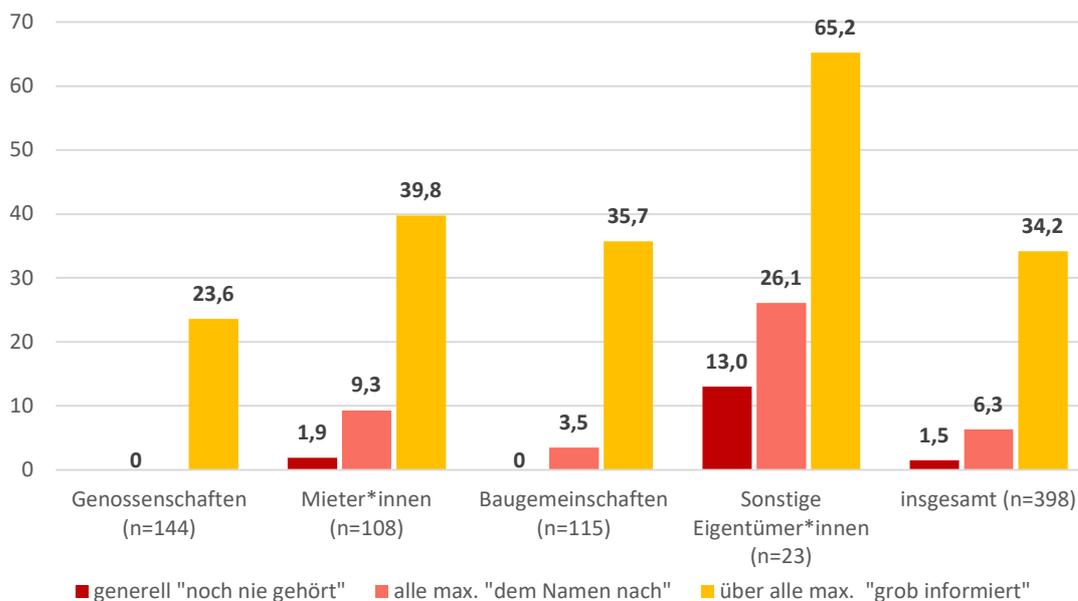
Nur einige wenige Befragte (n=6) haben bislang von *keiner* der Selbstorganisationsstrukturen etwas gehört. Etwas höher fällt der Anteil aus (6,3%), die *alle* Strukturen *höchstens* dem Namen nach kennen. Generell nur „grob“ informiert, fühlt sich ein gutes Drittel (34,2%) der Befragten. Unterscheidet man zwischen denen, die bereits im Prinz Eugen Park leben und denen, die dies erst noch planen, zeigen sich im Antwortverhalten *keine* nennenswerten Differenzen. Entscheidender als der Wohnort oder die Wohndauer ist der Wohnstatus: Die „sonstigen Eigentümer*innen“ bezeichnen sich als deutlich

⁶⁸ Berücksichtigt werden nur Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park wohnten. Anteile von Personen, die keine entsprechende Angaben machten („missing data“), werden in der Grafik nicht farblich abgetragen.

⁶⁹ Bei dem AK „Kinder“ beläuft sich die entsprechende auf 56,5% und beim AK „Ganztage“ auf 61,9%.

schlechter informiert als alle anderen Gruppen; den mit Abstand besten Informationsgrad besitzen die befragten Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften.

Abbildung 4/3: Bekanntheitsgrad der Selbstorganisationsstrukturen im Prinz Eugen Park nach Wohnstatus (n=398, in Prozent)

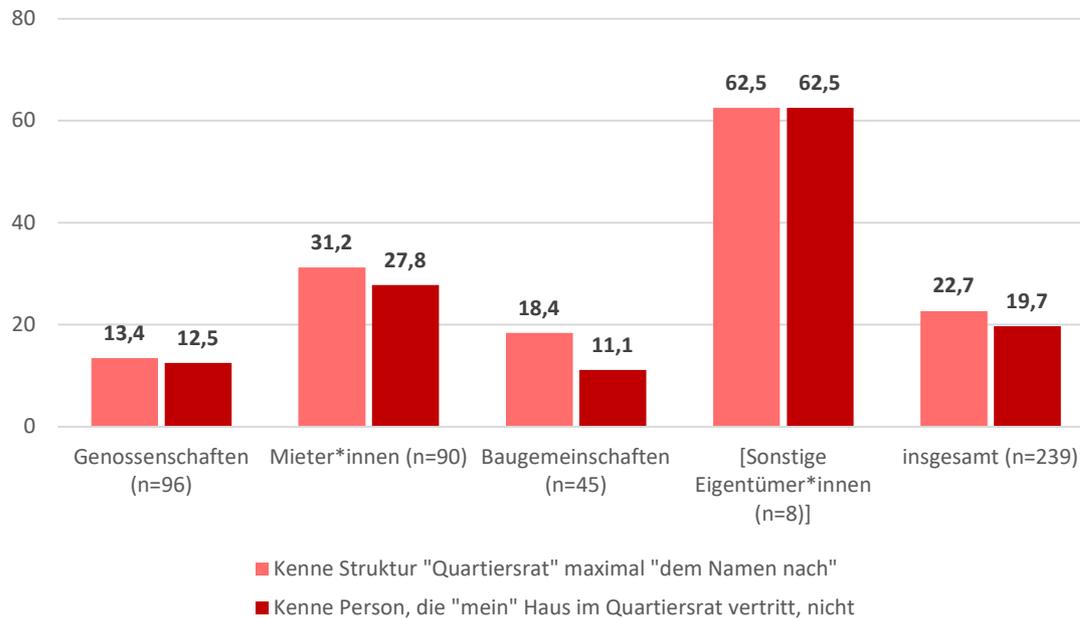


Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Quartiersrat. Vor dem Hintergrund der organisatorischen Bedeutung des Quartiersrates sei an dieser Stelle noch näher auf den Bekanntheitsgrad des Quartiersrates bzw. der konkreten Haussprecher*innen eingegangen. Was den Bekanntheitsgrad anbelangt, zeigt sich erneut ein statistisch hoch signifikanter Zusammenhang mit dem Wohnstatus: Während etwa zwei Drittel der Befragten aus der Gruppe „sonstige Eigentümer*innen“ erklärten, die Institution „Quartiersrat“ maximal dem Namen nach zu kennen, waren es den Genossenschaftler*innen nur rund 13%. Ähnlich verhält es sich mit Blick auf die Frage, ob man die Personen kenne, die das „eigene“ Haus im Quartiersrat vertrete. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es in zwei von Investoren errichteten Häusern mit Eigentumswohnungen zu diesem Zeitpunkt keinen Quartiersrat gab (siehe Kap. 4.1.1). Unabhängig hiervon spiegelt die verbreitete Unkenntnis (zum Zeitpunkt der Befragung) zum Teil natürlich die mangelhafte Informationspolitik mancher Bauherren wider (siehe oben). Aber selbst innerhalb von Genossenschaften erwies sich die Informationsweitergabe keineswegs immer als einfach:

*„Also bei uns in der Genossenschaft wissen es [dass es Quartiersrat im Haus gibt, SIM] jetzt die Bewohner, die auf der ersten Bewohnerversammlung waren. Die anderen nein. Wir [die Haussprecher*innen, SIM] haben einen Verteiler von allen Leuten, die einverstanden sind, in den Verteiler zu kommen. Die werden informiert. Aber wir haben jetzt auch geplant, dass wir das noch einmal machen. Also noch einmal eine Vorstellung.“ (18).*

Abbildung 4/4: Bekanntheitsgrad des Quartiersrats und der jeweiligen Haussprecher*innen der bereits im Prinz Eugen Park wohnenden Befragten nach Wohnstatus (in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

4.1.3 Gemeinschaftsräume

Infrastrukturen, die dem Aufbau, der Pflege und der Weiterentwicklung von Sozialbeziehungen dienen, sind für ein lebendiges und lebenswertes Quartier eine Grundvoraussetzung. Nachbarschaftliche Gemeinschaftsflächen, die die Möglichkeit zur Begegnung bieten, spielen hierbei eine wichtige Rolle. Im Prinz Eugen Park wurde von den Bauherren im Einklang mit den städtischen Ausschreibungsbedingungen eine Reihe von Gemeinschaftsräumen geschaffen. Allerdings gab es stadtseitig keine Vorgaben, ob bzw. inwieweit die erstellten Gemeinschaftsflächen jeweils dem weiteren Quartier zu öffnen sind oder „nur“ der jeweiligen Hausgemeinschaft dienen (können). Erst mit dem Zusammenschluss der Bauherren im Rahmen des Konsortiums (siehe Kap. 2.3) fand ein Abgleich der von den einzelnen Grundstückseigentümer*innen geplanten Gemeinschaftsräume statt und wurde ein abgestimmtes Gesamtkonzept für die Nutzung der nachbarschaftlichen Gemeinschaftsflächen entwickelt. Unbeschadet dessen liegt die Entscheidung über eine Öffnung der Räume weiterhin bei den Bauherren bzw. den (mittlerweile entstandenen) Wohnungseigentümergeinschaften.

Im Sinne der Zielsetzungen der „Charta der Quartiersvernetzung“ wurde konsortiumsseitig beschlossen, dass die Quartiersgenossenschaft als Ausgleich für die von den Bauherren entrichteten Organisations- und Verwaltungskostenbeiträge (siehe Kap. 5.1.2) auch die Verwaltung der nachbarschaftlichen Gemeinflächen übernimmt. In welchem Umfange die Bauherren bzw. die Wohnungseigentümergeinschaften hiervon Gebrauch machen werden, ist noch nicht abzusehen. Sei es, weil etliche der Räumlichkeiten noch gar nicht erstellt sind, sei es, weil dies in etlichen Haus- bzw. Wohnungseigentümergeinschaften erst noch zu diskutieren bzw. zu entscheiden ist oder sei es, weil sich manche Bauherren / Wohnungseigentümergeinschaften nicht an der Umlage beteiligen wollen. Dass zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht alle (erstellten) Gemeinschaftsräume über die

GeQo eG verwaltet werden bzw. dem Quartier zur Verfügung stehen,⁷⁰ ist vor dem Hintergrund des derzeit noch geringen Angebots zwar bedauerlich,⁷¹ sollte aber auch nicht überbewertet werden. Wie es eine Gesprächspartnerin aus einer Baugemeinschaft / Wohnungseigentümergeinschaft uns gegenüber formulierte:

„Aber da müssen Sie abwarten. Das ist alles noch im Bau. Und wenn die Räume mal stehen, dann wird einem erstmal bewusst <Was habe ich für eine Kapazität? Was brauche ich für uns selbst? Und was brauchen wir, um die Kosten zu decken, um es zu vermieten?>“. (114)

Auch vor dem Hintergrund der Vielzahl der nachbarschaftlichen Gemeinschaftsflächen scheint es aus Sicht des Berichterstellers weniger bedeutsam, dass (möglichst) *alle* dieser Räumlichkeiten ins Quartier geöffnet werden als dass die Quartiersbewohnerschaft bei Bedarf Zugang zu adäquaten Gemeinschaftsräumen im Quartier findet bzw. finden kann.⁷² Vor allem für die zahlreichen Arbeitskreise ist es jedoch zentral, dass ihnen solche Räumlichkeiten auch kostenfrei zur Verfügung stehen. Derzeit ist dies noch nicht verbindlich bzw. einheitlich abgesichert, sondern „nur“ im Rahmen hausinterner „Insellösungen“ organisiert. Wie es eine aktive Bewohnerin des Viertels prägnant formulierte:

„Eigentlich habe ich schon die Vorstellung, dass es für die Aktivitäten des Quartiers wie Bewohner-Arbeitskreise ... dass es so für übergeordnete Themen schon möglich sein muss, einen Raum kostenlos zu bekommen. Denn wer soll das bezahlen? Wir können nicht von jedem fünf Euro Eintritt verlangen. Und ich will nicht, dass dann jemand sagt <Ich komm da nicht. Das kostet zu viel>. Also da müssen wir echt noch eine Form finden. Die Frage ist natürlich, wenn die GeQo die Räume in der Quartierszentrale hat, inwieweit man das nutzen kann. Das sogenannte Kulturbürgerhaus hat ja große Räume. Aber auch die müssen sich ja irgendwie selber finanzieren. Die wollen ihre Räume auch vermieten. Das ist ja auch so gedacht. Das ist ein spannendes Thema. Aber an dem hängt viel. Also wenn man nicht den Zugang hat zu Räumen, dann passiert vieles nicht. (...).“ (19)

Die Frage der Öffnung und der Nutzung der Räume wird in der weiteren Evaluation daher einen großen Raum einnehmen.

4.2 Mitarbeit in Selbstorganisationsstrukturen und Mitwirkungsbereitschaft im Prinz Eugen Park

Aktive Mitarbeit. Knapp 10% aller Befragten erklärten, zumindest in einem der Arbeitskreise oder im Quartiersrat aktiv mitzuarbeiten. Berücksichtigt man nur die bereits im Prinz Eugen Park Wohnenden, gilt dies etwa für jede achte Person (13,3%). Von den 139 Befragten, die noch nicht im Prinz Eugen Park wohnten und eine entsprechende Angabe machten, erklärten immerhin sechs Personen (4,3%) bereits in einem Arbeitskreis mitzuarbeiten. All diese Werte sind allerdings vor dem Hintergrund zu sehen, dass im Rahmen der Befragung vermutlich eher Personen erreicht worden sein dürften, die besonders aktiv sind und sich stärker auf den Prinz Eugen Park als Gemeinwesen hin orientieren. Die Anteile dürften daher nicht repräsentativ sein. Wie dem auch sei. Befragte aus Genossenschaften wiesen insgesamt ein höheres „Aktivitätsprofil“ (14,9%) auf als Mieter*innen (13,5%) und Befragte aus Baugenossenschaften (10,6%). Von den befragten Eigentümer*innen war in diesem Sinne keiner aktiv. Männer sind etwas seltener aktiv als Frauen (12,1% versus 15,8%). Nach Migrationshintergrund zeigen sich keine Unterschiede. Höhere Altersgruppen sind deutlich aktiver als jüngere. Der sehr hohe Wert bei den

⁷⁰ Dies ist natürlich nicht gleichbedeutend. So verwaltet eine Wohnungsbaugenossenschaft ihren Gemeinschaftsraum bislang (noch) eigenständig, wobei der Raum häufig (auch) an Personen außerhalb der Hausgemeinschaft vermietet bzw. vergeben wird.

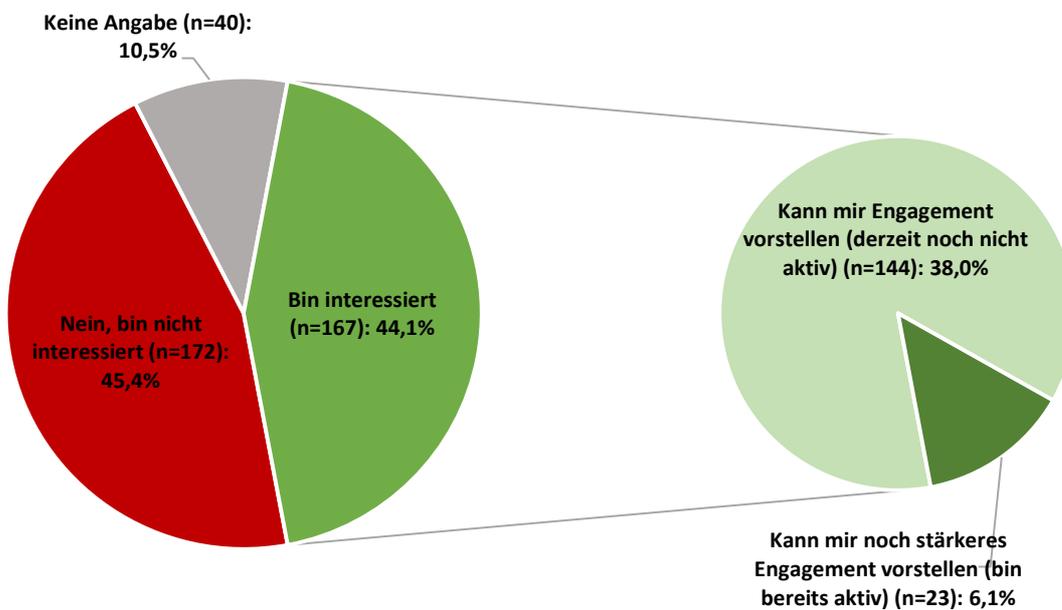
⁷¹ So konnte die GeQo eG in der zweiten Jahreshälfte 2019 der Nachfrage nach entsprechenden Räumlichkeiten oft nicht gerecht werden. De facto konnte die GeQo eG zu diesem Zeitpunkt allerdings auch nur auf einen einzigen Raum zurückgreifen.

⁷² Zudem sollte nicht vergessen werden, dass auch Räume, die „nur“ den jeweiligen Hausgemeinschaften dienen, einen hohen sozialen Mehrwert haben.

Älteren (65 Jahre und älter) von über 40% erklärt sich zu einem guten Teil durch deren sehr hohes Engagement im AK „Älter werden im Quartier“.

Weitere Mitwirkungsbereitschaft. Eine offene Frage thematisierte die Mitwirkungsbereitschaft der Befragten.⁷³ Über vierzig Prozent der 379 befragten Bewohner*innen (44,1%) erklärten, sich ein (noch) aktiveres Engagement vorstellen zu können (siehe Abb. 4/5). Nur ein kleiner Teil von ihnen war zum Erhebungszeitpunkt bereits im Quartiersrat oder ein einem der zahlreichen Arbeitskreise aktiv (23 der 167 der zum Engagement bereiten Personen). Die Mitwirkungsbereitschaft ist unter denjenigen, die zwischen 50 und 64 Jahre alt sind (61,8%), allein wohnen (50,0%) oder keine Kinder haben (46,4%) (etwas) größer. Ein ausgeprägteres Interesse an persönlichem Engagement zeigt sich auch bei Befragten in Genossenschaften (51,5%) und bei der Gruppe der „sonstigen Eigentümer*innen“ (56,5%). Personen mit Migrationshintergrund haben diesbezüglich etwas größere Vorbehalte (38,3%) als die befragten Männer und Frauen ohne einen solchen (45,1%).

Abbildung 4/5: Interesse an (weiterem) Engagement im Prinz Eugen Park (n=379)



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Von den an einem Engagement interessierten Personen wurde eine Vielzahl von Themen und Ideen formuliert. Rund ein Viertel der Befragten, die sich hierzu konkreter äußerten (n=91), nannte ein Interesse an der ehrenamtlichen Arbeit mit bzw. für Kinder und Jugendliche (n=26). An zweiter und dritter Stelle stehen die Bereiche „Umwelt / Natur / Ökologie“ (n=18), „Sport“ (n=13), gefolgt von „Kultur“ und dem Interesse an der Arbeit mit bzw. für Personen mit Migrationshintergrund bzw. an interkulturellen Projekten. Spezifische Unterstützungs- oder Dienstleistungen boten rund zwanzig Befragte an: Etwa bei der Initiierung eines Wochenmarktes, dem Aufbau/Betrieb des Nachbarschaftscafés, dem Repair-Café, einer Nachbarschaftshilfe oder bei der Erstellung von Filmen, wie auch bei Unterstützungsbedarf im IT-Bereich.

⁷³ Die Frage lautete: „Würden Sie sich im Prinz Eugen Park gerne (noch) stärker engagieren?“.

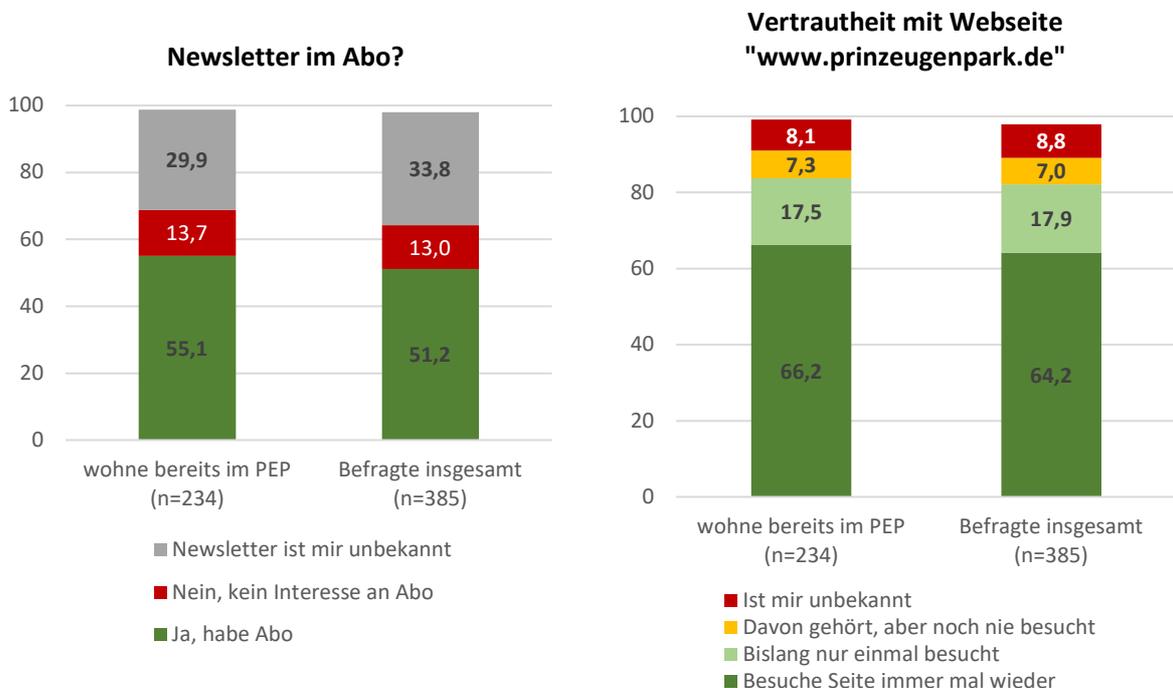
Ob bzw. inwieweit dieses (theoretische) Potenzial von der GeQo eG wirklich „aufgeschlossen“ werden kann, wird die Zukunft zeigen (müssen). Vor dem Hintergrund, dass von den 167 Personen nur 36 ihre Kontaktdaten hinterließen, sind hier durchaus Zweifel angebracht. Es ist nicht auszuschließen, dass Befragte mit ihrer positiven Antwort häufig nur zum Ausdruck bringen wollten, dass sie einem Engagement *nicht grundsätzlich* ablehnend gegenüberstehen, wenn sie nicht gar im Sinne „sozialer Erwünschtheit“ antworteten. Einige Befragte verknüpften ein mögliches Engagement zudem ausdrücklich mit dem Erhalt einer „Vergütung“.

4.3 Exkurs: Informationsmedien im Prinz Eugen Park

Webseite und Newsletter. Das Konsortium erstellte schon frühzeitig eine Webseite (www.prinzeugenpark.de), auf der sich zukünftige Bewohner*innen über die (geplante) Struktur des Prinz Eugen Parks und neuere Entwicklungen informieren konnten (und können). Die Pflege der Webseite hat mittlerweile die Genossenschaft für Quartiersorganisation übernommen. Die Webseite ist weithin bekannt. Nur knapp zehn Prozent erklärten, von der Webseite noch nie etwas gehört zu haben. Rund zwei Drittel besuchen sie regelmäßig. Dabei zeigen sich kaum Unterschiede zwischen den Befragten, die zum Befragungszeitpunkt bereits im Prinz Eugen Park wohnten und denen, deren Umzug noch bevorstand.

Über die Webseite besteht zudem die Möglichkeit, einen per E-Mail versandten Newsletter zu abonnieren. Ungefähr die Hälfte der Befragten hatte diesen auch abonniert. Allerdings erklärte ein knappes Drittel von ihnen, von diesem „zugehenden“ Informationsmedium noch nie etwas gehört zu haben. Der Anteil liegt damit doppelt so hoch wie jener, der die Webseite nicht persönlich kennt. In diesem Sinne wäre zu überlegen, ob der Hinweis auf die Existenz des Newsletters und die Möglichkeit eines Abos auf der Webseite nicht deutlicher verankert werden könnte.

Abbildung 4/6: Bekanntheitsgrad der Webseite „www.prinzeugenpark“ und des Newsletters (in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Von der Möglichkeit, persönliche Anregungen oder Wünsche bezüglich der Webseitengestaltung zu formulieren, machten rund 30 Personen Gebrauch. Sieht man einmal von den Kommentaren ab (n=10), die darauf hinwiesen, dass (zum Befragungszeitpunkt) im Impressum der Webseite weiterhin die Stattbau München GmbH (und nicht die GeQo eG) genannt sei, standen zwei inhaltliche Themen im Mittelpunkt der Äußerungen: Zum einen die aus Sicht der Befragten oft mangelnde Aktualität der Webseite bzw. das Fehlen spezifischer Informationen (n=17); zum anderen die als unübersichtlich empfundene Struktur der Webseite (n=9). In der Mehrzahl der Fälle war die Kritik allerdings sehr allgemein gehalten (z.B. „wenig hilfreich, nicht aktuell“; „Webseite ist nicht gut handelbar, unübersichtlich“; „muss dringend aktualisiert werden“; „es sind keine konkreten Informationen zu finden“). Konkret wurde angeregt:⁷⁴

- Bessere Integration der Buchungsplattformen (für Gemeinschaftsräume, Gästearbeitsplätze) und des geplanten Verleih-Pools in die Webseite.
- Weitere Infos zur Quartiersgenossenschaft auf der Webseite (v.a. Benennung zuständiger Ansprechpartner*innen bei der GeQo eG, Telefonnummer für direkte Kontaktaufnahme, Mitgliedschaftskonditionen).
- Schnellere Kommunikation von aktuellen Nachrichten.
- Direkterer Link auf die Arbeitskreise.

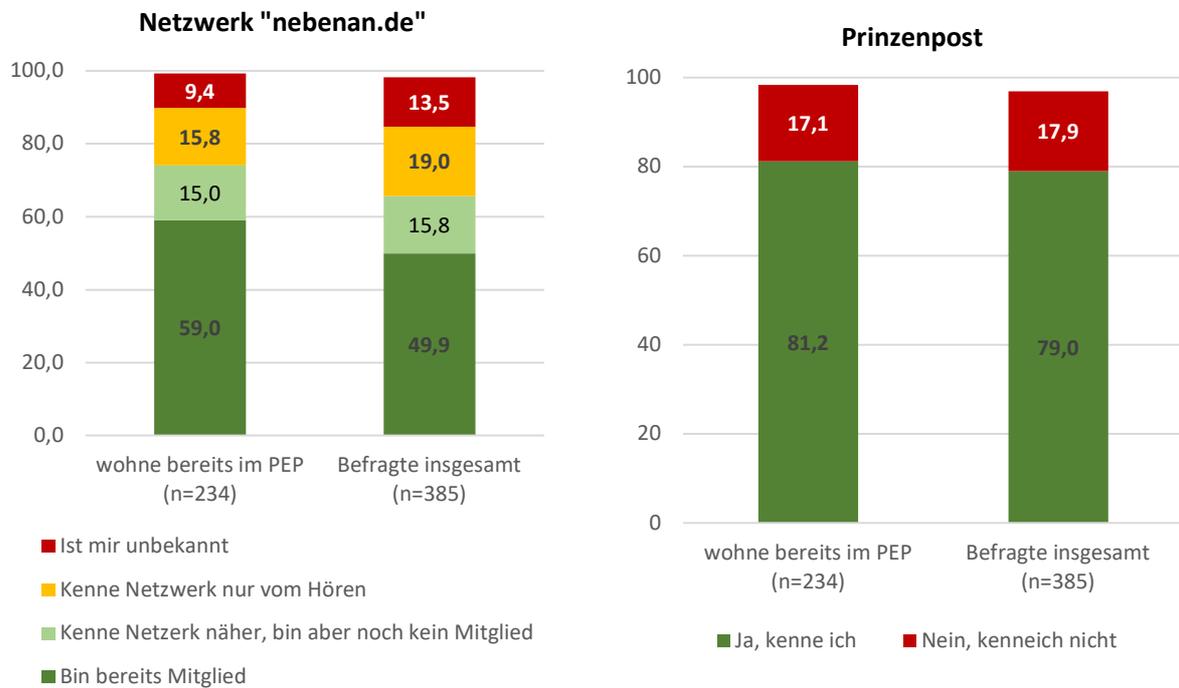
Netzwerk „nebenan.de“ und Prinzenpost. Über das bundesweite Netzwerk „nebenan.de“ können sich natürlich auch die Bewohner*innen des Prinz Eugen Parks untereinander austauschen und sich gegenseitig unterstützen. „Nebenan.de“ hat sich (auch) im Prinz Eugen Park rasch zu einem tragenden Informations- und Kommunikationsnetzwerk entwickelt: Rund sechzig Prozent der Befragten, die bereits im Neubauquartier wohnten, waren dem Netzwerk zum Befragungszeitpunkt schon beigetreten; nur etwa jede*r Zehnte wusste nach eigenen Angaben nichts von diesem Angebot. Letzteres gilt insbesondere Befragte aus Baugemeinschaften bzw. aus der Gruppe der „sonstigen Eigentümer*innen“ (12,5% bzw. 25% von ihnen hatten von dem Netzwerk noch nichts gehört; zum Vergleich: Bei Befragten aus Wohnungsbaugenossenschaften lag der Anteil bei weniger als drei Prozent).

Die vom AK Quartierszeitung herausgegebene Prinzenpost ist ähnlich bekannt: Vier Fünftel der Befragten erklärten, die Zeitung zu kennen; dies gilt auch für jene, die noch in ihrer „alten Wohnung“ lebten. Der hohe Bekanntheitsgrad spiegelt sicherlich auch den Umstand wider, dass im Arbeitskreis Prinzenpost Personen aus unterschiedlichen Häusern bzw. Wohnformen (Genossenschaften, Baugemeinschaften, Bauträger) engagiert sind und die Zeitung (auch) direkt über Briefkasteneinwürfe verteilt wird.⁷⁵ Besonders bekannt ist die Zeitung bei den Bewohner*innen der Genossenschaftswohnungen (97,7%), während der Anteil bei den beiden Eigentümer-Gruppen mit rund 63% deutlich geringer ausfällt. Beim Bekanntheitsgrad der Zeitung gibt es zwar einen nennenswerten Unterschied zwischen Menschen mit und ohne Migrationshintergrund (71,1% versus 84,6%). Erfreulich ist jedoch, dass bei den befragten Genossenschaftler*innen im Prinz Eugen Park diesbezüglich kein signifikanter Unterschied festzustellen ist.

⁷⁴ Manche der in der Befragung formulierten Kritikpunkte sind mittlerweile hinfällig, da die Webseite zwischenzeitlich weiterentwickelt worden ist.

⁷⁵ Bei der Verteilung beschränkt man sich ausdrücklich nicht nur auf das Quartier „Prinz Eugen Park“: Die Zeitung wird auch in den umliegenden Quartieren bzw. in den dortigen Läden oder Institutionen – wie dem Ökologischen Bildungszentrum oder der Stadtbibliothek – ausgelegt bzw. verteilt.

Abbildung 4/7: Bekanntheitsgrad des Netzwerkes „nebenan.de“ und der Prinzenpost (in Prozent)⁷⁶



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Die im qualitativen Teil der Frage gegebene Möglichkeit, mit Blick auf die Prinzenpost Anregungen oder Wünsche zu formulieren, wurde nur in wenigen Fällen (n=24) wahrgenommen. Sieht man von den jeweils fünf Personen ab, die entweder ihrer Begeisterung (z.B. „Ich finde sie toll“; „Weiter so! Ist super!“) oder – umgekehrt – ihre grundlegende Unzufriedenheit zum Ausdruck brachten („z.B. „überbewertet, wenig förderlich für Bewohner“; „kein Nutzen, viel zu teuer in der Produktion“), finden sich nur wenig konkrete Hinweise (Verzicht auf eine Printfassung“ (n=4); spezifische Informationswünsche, wie z.B. zu den „sportlichen und kulturellen Einrichtungen im Prinz Eugen Park“ oder zu „kritischen Themen“.

⁷⁶ Anteile von Personen, die keine entsprechende Angaben machten („missing data“), werden in der Grafik nicht farblich abgetragen (deren Anteil entspricht der Differenz auf 100%).

5. Quartiersmanagement im Prinz Eugen Park

5.1 Vorbemerkung: Rahmenbedingungen des Quartiermanagements

5.1.1 Konzeptionelle Aspekte

Aufgabenfelder. Aufbauend auf den positiven Erfahrungen aus dem privat initiierten und finanzierten Quartiersmanagement im Domagkpark (Träger: Verein Domagkpark e.V.) beschloss der Stadtrat 2017 den Aufbau eines Quartiersmanagements im Prinz Eugen Park. Orientiert man sich an dem einschlägigen Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018⁷⁷ lassen sich für den Prinz Eugen Park mit Blick auf das Quartiersmanagement sechs übergeordnete Ziele oder Aufgabenfelder benennen:

- **Vernetzung und Beratung der Bewohner*innen** hinsichtlich der im „Quartier stattfindenden Aktivitäten in den Bereichen Kultur, Bildung, Sport, Versorgung, verkehrliche Infrastruktur und Soziales“. Damit verbunden: Quartiersmanagement als zentrale Anlauf-, Informations- und Schaltzentrale, die „neue Ideen und Impulse“ im und aus dem Quartier aufgreift, und zudem als Mobilitätsdrehscheibe dient.
- **Unterstützung bei der Selbstorganisation.** D.h. Anregung der Bewohnerschaft „zur Selbsthilfe (Empowerment)“ und Aufbau einer „selbsttragende[n] Bewohnerorganisation“.
- **Planung und Vorhaltung von Dienst- und Verwaltungsleistungen.** Im Einzelnen werden genannt: a) Serviceleistungen im Bereich Concierge und Hausmeisterei; b) Aufbau und Betrieb eines Paket-Shops; c) Verwaltung der im Quartier errichteten Gemeinschaftsräume.
- **Aufbau und Betrieb eines Quartier-Cafés** (Nachbarschaftscafé) als „zentraler Kommunikationsort“.
- **Entwicklung und Betrieb einer digitalen Informations- und Buchungsplattform,** die den Bewohner*innen einen transparenten Überblick in Echtzeit über die im Quartier vorhandenen Angebote, Dienstleistungen und Räumlichkeiten bietet und (damit) deren Nutzung absichert.
- **Professionelle Netzwerkarbeit.** D.h. Vernetzung mit professionellen Akteuren, die für die Quartiersentwicklung relevant sind – hier wird namentlich der 13er Bürger- und Kulturtreff genannt – und aktive Mitarbeit und Kooperation in einschlägigen Netzwerken und Gremien (z.B. REGSAM).

Insgesamt ist die stadtseitige Aufgabenbeschreibung eher allgemein gehalten. Dies eröffnet(e) der GeQo eG zwar einerseits notwendige Gestaltungsspielräume, ging aber andererseits auch mit Unsicherheiten einher bzw. erzeugte teilweise zeitintensivere Abstimmungs-/ Klärungsbedarfe mit der Verwaltung. Bei einzelnen Themen (z.B. Entwicklung eines Betriebskonzeptes für das Nachbarschaftscafé)⁷⁸ wäre eine präzisere inhaltliche Positionierung sicherlich vorteilhaft gewesen.

Schnittstellenaspekte. Das so definierte Instrument des „Quartiersmanagements“ wird in dem genannten Dokument dabei ausdrücklich von dem städtischen Produkt der „Quartierbezogenen Bewohnerarbeit“ (QBA)⁷⁹ konzeptionell geschieden. Dass im Rahmen der Realisierung des 13er Kultur- und Bürgertreffs auch ein Nachbarschaftstreff im Sinne der QBA geplant ist, wird (daher) nicht als

⁷⁷ Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration), Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12740, hier Seite 3-5.

⁷⁸ Die Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes für das Nachbarschaftscafé ist dabei von der GeQo eG zu leisten. Seitens der Stadt, die die Mietkosten übernimmt, gab (und gibt) es keine detaillierteren Vorgaben für die organisatorische und betriebliche Ausgestaltung des Cafés. Vor dem Hintergrund, dass bislang offen ist, wie die ebenfalls für den Quartiersplatz geplante professionelle Gastronomie ausgestaltet sein wird, ist diese Aufgabe (Entwicklung eines tragfähigen Betriebskonzeptes) durchaus als anspruchsvoll zu bewerten.

⁷⁹ Während das städtische Produkt der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit sozialreferatsseitig klar definiert ist, gilt dies für das im Prinz Eugen Park realisierte Quartiersmanagement bislang allerdings nicht. In der Landeshauptstadt München ist Quartiersmanagement als städtisch finanziertes Angebot bislang – also abgesehen vom Prinz Eugen Park und Freiham – „nur“ im Rahmen der Sozialen Stadt, also in einer anderen Logik/Ausrichtung, realisiert worden.

problematisch gewertet. Im Gegenteil. Es wird von einer „einmaligen Chance einer abgestimmten Belegung des Prinz-Eugen-Parks“ gesprochen.⁸⁰

Diese Möglichkeit soll keineswegs bestritten werden. Abgesehen davon, dass die Stadt mit dieser Positionierung letztendlich doch auf die Etablierung *einer* einheitlichen und zentralen Anlaufstelle im Quartier verzichtet, setzt die obige Erwartung allerdings voraus, dass die „Schnittstelle“ zwischen beiden Akteuren möglichst klar, einvernehmlich und verbindlich geregelt ist und dass beide Akteure eine solche abgestimmte Zusammenarbeit auch wünschen bzw. mit „Leben füllen“ wollen. Insofern ist es positiv zu bewerten, dass der GeQo eG in dem oben genannten Stadtratsbeschluss die Verpflichtung zur Zusammenarbeit auch explizit abverlangt wird.⁸¹ Bedauerlich ist allerdings, dass nach Kenntnis des Berichterstatters bei den Trägerverhandlungen für den Nachbarschaftstreff (bzw. die integrierte soziale Einrichtung) das Thema „Zusammenarbeit mit der GeQo eG“ keine Rolle zu spielen scheint. Dies ist umso bedauerlicher, als der zukünftige Träger des Nachbarschaftstreffs als gleichzeitiger „Betreiber“ des geplanten ASZ und des Familienzentrums gegenüber der GeQo eG über eine relativ starke (Macht-)Stellung verfügen wird. Dass die bislang fehlende Schnittstellenklärung im Evaluationszeitraum aufgrund der zeitlichen Verzögerungen – der Nachbarschaftstreff als integraler Bestandteil des integrierten 13er Bürger- und Kulturtreffs wird wahrscheinlich erst nach 2023 eröffnet – keine weiteren Konsequenzen haben wird, ändert aus Sicht des Berichterstatters nichts an diesem Manko.

Hinzu kommt, dass das von der GeQo eG konzeptionell eingeforderte bzw. das (auch aufgrund der Wünsche der Bewohnerschaft empirisch geleistete) Tätigkeitsprofil nicht strikt von dem Produkt der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit unterscheidbar ist. Wenngleich die GeQo eG sich primär als Dienstleister für das Quartier versteht und auch so gesehen wird, gibt es doch deutliche Überlappungen zur Quartierbezogenen Bewohnerarbeit.⁸² So werden in einem 2016 vorgelegten Dokument des Amtes für Wohnen und Migration als Ziele der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit⁸³ folgende Punkte benannt: (a) Förderung eines friedlichen Zusammenlebens der Bürgerinnen und Bürger in einem Quartier; (b) Verbesserung ihrer Lebensbedingungen; (c) Aktivierung des ehrenamtlichen Potentials und des Bürgerschaftlichen Engagements; (d) Hilfe zur Selbsthilfe; (e) Beteiligung der Bürger*innen an sie betreffenden Belangen; (f) Stärkung der Nachbarschaften. Ergänzend wird der Fachkraft die Aufgabe erteilt, „das Angebot im Quartier bekannt zu machen, eine Informations- und Kontaktplattform aufzubauen, den Treff zu vernetzen, Bedarfe zu ermitteln und an geeignete Stellen weiterzugeben bzw. gemeinsam mit Betroffenen Lösungsstrategien zu entwickeln. Am wichtigsten ist die Aktivierung von ehrenamtlichem Potential. Von Anfang an geht es darum, ausschließlich die Interessen, Themen und Anliegen der Bürgerinnen und Bürger herauszufinden und sie dazu zu befähigen, sich selbst für die Verbesserung ihrer Lebensbedingungen einzusetzen.“ Die Parallelen zu den der GeQo eG im Rahmen des Quartiermanagements übertragenen Aufgaben (siehe oben) sind offensichtlich.

Dass in der Arbeit der GeQo eG der Aufbau und Betrieb von wirtschaftlich relevanten Dienst- und Verwaltungsleistungen einen für die QBA ungewöhnlich hohen Stellenwert einnimmt und sich das Quartiersmanagement im Prinz Eugen Park auch durch die genossenschaftliche Rechtsform unterscheidet,⁸⁴ ändert aus Sicht des Berichterstellers nichts an der inhaltlichen Überlappung. In

⁸⁰ Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration), Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12740, hier Seite 5.

⁸¹ In der Sitzungsvorlage (Nr. 14-20 / V 12740) für den Beschluss des Sozialausschuss vom 18.10.2018 heißt es: „Es wird auch Aufgabe des Quartiermanagements sein, die Aktivitäten des 13er Bürger- und Kulturtreffs (...) in das Gesamtableau der Quartiersstruktur einzubinden.“ (S.4-5).

⁸² Wie es eine mit der Materie vertraute Gesprächspartnerin uns gegenüber formulierte: „Also wenn man den Stadtrats-Beschluss liest, Auftrag an die GeQo, dann liest man eigentlich Aufgaben, wo man denkt <Das ist klassischer Nachbarschaftstreff>, Also das ist schon interessant.“ (I8).

⁸³ Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration), Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04438 (03.05.2016), S. 2.

⁸⁴ Beides hängt zusammen. Die große Bedeutung der Dienstleistungen ist letztendlich auch einer der Gründe für die Entscheidung gewesen, das Quartiersmanagement über eine Genossenschaft (und nicht über einen Verein) zu organisieren. Ob bzw. inwieweit sich diese Entscheidung bewährt hat, wird im abschließenden

diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass das von der GeQo eG getragene Quartiermanagement in offiziellen Publikationen des Amtes für Wohnen und Migration ebenfalls als „Nachbarschaftstreff“ geführt wird. Ohne eine enge inhaltliche und prozessuale Abstimmung zwischen den beiden Akteuren/Strukturen – die von der Stadt von allen Seiten einzufordern bzw. durch entsprechende Vorgaben sicherzustellen ist / wäre – besteht mittelfristig (nach Fertigstellung des Nachbarschaftstreffs) die Gefahr eines ineffizienten und die nachhaltige Quartiersentwicklung behindernden Nebeneinanders (Parallelstrukturen).⁸⁵ Aus Bauherrensicht wäre ein solches unabgestimmtes Nebeneinander wohl ebenfalls ein Ärgernis. Und sei es nur, weil etliche Bauherren die ihnen abgeforderten Investitionen in die Quartiersentwicklung (z.B. über Investitionen in Gemeinschaftsräume; die Umlage zur Finanzierung der GeQo eG) eben im Vertrauen auf eine *systematische* Quartiersentwicklung durch die GeQo eG leisteten.⁸⁶

In gewisser Hinsicht ist die Schnittstellenproblematik durch die baulichen Verzögerungen verschärft worden. Wie es ein des Sachverhalts kundiger Interviewpartner ausdrückte:

„Klar, es passt konzeptionell nicht. Der optimale Weg wäre gewesen, dass zum 1.1.19 die Quartierszentrale bereits fertig gewesen wäre und am gleichen Tag macht der 13er Bürger- und Kulturtreff auf und es herrscht Einigkeit drüber, wer welche Konzepte anbietet und welche Dinge bespielt.“ (12).

Manche unserer externen Gesprächspartner*innen äußerten vor dem Hintergrund der ungeklärten Schnittstelle die Gefahr einer späteren zielgruppenspezifischen Arbeitsaufteilung.

„Also ein bisschen ist es eine Doppelung. Also Nachbarschaftstreffs gibt es mittlerweile viele in München. Also in dem Fall ist es tatsächlich eine Doppelung. Ich kann es für mich auch nur schwer auseinanderhalten, wer jetzt was machen soll. Also wenn es dann mal so weit ist. [...] Ich denke mir, es wird entweder Konkurrenz werden oder die einen kümmern sich um die Genossenschaften und die anderen um München Modell, sozialen Wohnungsbau. (...) Da muss gucken, wie man das macht und das verhindert.“ (14).

5.1.2 Räumliche und finanzielle Rahmenbedingungen

Räumliche Rahmenbedingungen. Räumlicher Mittelpunkt des Quartiersmanagement ist die multifunktionale Quartierszentrale (bzw. wird es sein). Neben dem Quartiersmanagement mit Büro, Infodesk und Concierge wird sie auch das Nachbarschaftscafé und die Mobilitätsstation umfassen. Räumlich unmittelbar angegliedert sind Gewerbeflächen (z.B. für den Fahrradladen Stadtrad 089). Errichtet wird die Zentrale am südlichen Ende des Maria-Nindl-Platzes in barrierefrei erstellten Räumlichkeiten der WOGENO eG und damit in unmittelbarer Nachbarschaft und Sichtweite des geplanten 13er Bürger- und Kulturtreffs. Ursprünglich für 2019 geplant, war sie zum Berichtszeitpunkt allerdings noch nicht fertiggestellt. Derzeit (Februar 2020) wird mit einer Eröffnung für August 2020 gerechnet. Für die Aufbauarbeit der GeQo eG war die bauliche Verzögerung nachteilig: Sie erschwerte

Evaluationsbericht zu beantworten sein. Hierbei werden auch die Erfahrungen im Domagkpark zu berücksichtigen sein, in dem ein Stadtteilverein (DomagkPark eV) und eine Sozialgenossenschaft (DomagkPark eG) aufgebaut worden sind.

⁸⁵ Vor dem Hintergrund der letztendlich doch überschaubaren Größe des Prinz Eugen Parks wäre – aus Sicht des Berichterstatters – eine *gemeinsame* Trägerschaft der beiden Strukturen wohl die beste Variante gewesen.

⁸⁶ Wie es die Vertreterin einer Baugemeinschaft uns gegenüber formulierte: „Wir haben so große Reglementierungen seitens der Stadt, von der Ausschreibung her, dass wir uns selbst organisieren sollen. Und das tun wir. Und wir haben wirklich sehr viel Geld in die Baukosten inkludieren müssen, genau um eben diese Räume etc. zu schaffen ... und das haben wir alles selbst bezahlt. Die Stadt bezuschusst das natürlich auch. Aber wir haben sehr viel Eigenkapital eingebracht. Und dann geht es nicht, dass man da auf einmal einen dritten Akteur hat ... dass das keinen Sinn mehr macht. Dann muss die Stadt auch ihren Part leisten und sich immer mit uns absprechen. Immer Absprache mit dem Quartier.“ (114).

es den Quartiersmanagerinnen beträchtlich, Präsenz im öffentlichen Raum zu zeigen bzw. von (vielen) Bewohner*innen überhaupt als Akteur wahrgenommen zu werden (siehe Kap. 5.4.2).

Finanzierung. Die laufende Finanzierung der GeQo eG beruht im Wesentlichen auf vier Säulen:⁸⁷

- **Eigenmittel der Quartiersgenossenschaft.** Diese speisen sich ihrerseits aus den Geschäftsanteilen der Mitglieder der Genossenschaft: Derzeit (Februar 2020) muss jedes Mitglied – neben einer einmaligen Verwaltungs-/Eintrittsgebühr von 50 Euro – mindestens einen Geschäftsanteil in Höhe von 200 Euro zeichnen. Von den 156 Mitglieder zum Berichtszeitpunkt hatten insgesamt elf mehr als einen Geschäftsanteil gezeichnet. Bei Austritt werden die Geschäftsanteile in voller Höhe zurückbezahlt. Laufende Gebühren / Mitgliedsbeiträge, wie sie für Vereine typisch, fallen für die Mitglieder ansonsten nicht an. Die Geschäftsanteile der Mitglieder sind dem investiven Bereich zugeordnet.
- **Zuschüsse der Landeshauptstadt München.** Neben der Vollzeitstelle für das Quartiersmanagement, die sich derzeit zwei Personen teilen,⁸⁸ finanziert das Sozialreferat pauschaliert auch Honorare für Ehrenamtliche, Sachkosten sowie – neben anderen kleineren Aufwendungen – sogenannte Patenschaften. Der vom Sozialausschuss im Oktober 2018 genehmigte Kosten- und Finanzierungsplan läuft derzeit bis Ende 2023.
- **Organisations- und Verwaltungskostenbeiträge der Bauherren.** Im Rahmen des Konsortiums entschied man sich, dass alle Bauherren an die GeQo eG (an der Wohnfläche bemessene) Organisations- und Verwaltungskostenbeiträge zahlen sollten. Zum Berichtszeitpunkt beliefen sich diese auf 5 Cent netto pro m² Wohnfläche im Monat. Neben den Zuschüssen der LH München sind die Beiträge der Bauherren die Hauptfinanzierungsquelle der GeQo eG. Im Gegenzug für diese übernimmt die GeQo eG (neben ihren allgemeinen quartiersbezogenen Tätigkeiten im Sinne der „Charta der Quartiersvernetzung“, siehe Kap. 2.3) für die Bauherren noch eine Reihe von spezifischen Leistungen rund um die Vermietung der Gemeinschaftsräume, der Gästearmten und der Co-Working-Spaces.⁸⁹ Allerdings folgen bislang nicht alle Bauherren dieser freiwilligen finanziellen Selbstverpflichtung (siehe auch Kap. 4.1.3). Dies spiegelt das teilweise geringe Interesse einzelner Bauherren wider, ihre entsprechenden Räumlichkeiten über die GeQo eG verwalten zu lassen oder sie überhaupt der Quartiersbewohnerschaft zur Verfügung zu stellen. Ob bzw. inwieweit diese Haltung mittel- und langfristig Bestand hat und, falls ja, wie sie sich finanztechnisch auf die Arbeit der GeQo eG auswirken wird, lässt sich derzeit noch nicht beantworten. Sie deutet aber auf die Grenzen des Konstrukts der freiwilligen Selbstverpflichtung hin und begründet eine Ungerechtigkeit gegenüber denen, die diese Pauschale zahlen und damit erst die quartiersbezogenen Angebote der GeQo eG (mit-)ermöglichen.⁹⁰
- **Einnahmen aus der Erbringung von (geplanten) Dienstleistungen für Dritte.** Geplant sind zum einen Dienstleistungen für Bauherren jenseits der über die Organisations- und

⁸⁷ Als weitere wären noch die Gelder aus dem „Mobilitäts-Topf“ des Konsortiums der Bauherren sowie eingeworbene Zuschüsse (z.B. Mittel der Glücksspirale) zu nennen.

⁸⁸ Im Rahmen von internen Umwidmungen / Mittelumschichtungen wurde Anfang Juni 2019 aus den Mitteln des Sozialreferats von der GeQo eG noch eine halbe Stelle zur administrativen Unterstützung des Quartiersmanagements geschaffen. Seit Januar 2020 wird diese Person anteilig auch aus dem Mobilitäts-Topf des Konsortiums finanziert.

⁸⁹ Im Einzelnen sind dies: a) Einbindung der Gemeinschaftsräume in die digitale Buchungsplattform; b) Ersterstellung von Inseraten (in der digitale Buchungsplattform) für Gästearmten und Co-Working-Spaces; c) Information und Beratung von Interessent*innen zu den Nutzungsmöglichkeiten der genannten Raumkategorien; d) Schlüsselmanagement bei Raumbuchungen der Gemeinschaftsräume und e) Abwicklung der Buchungen und des Inkassos der Gemeinschaftsräume.

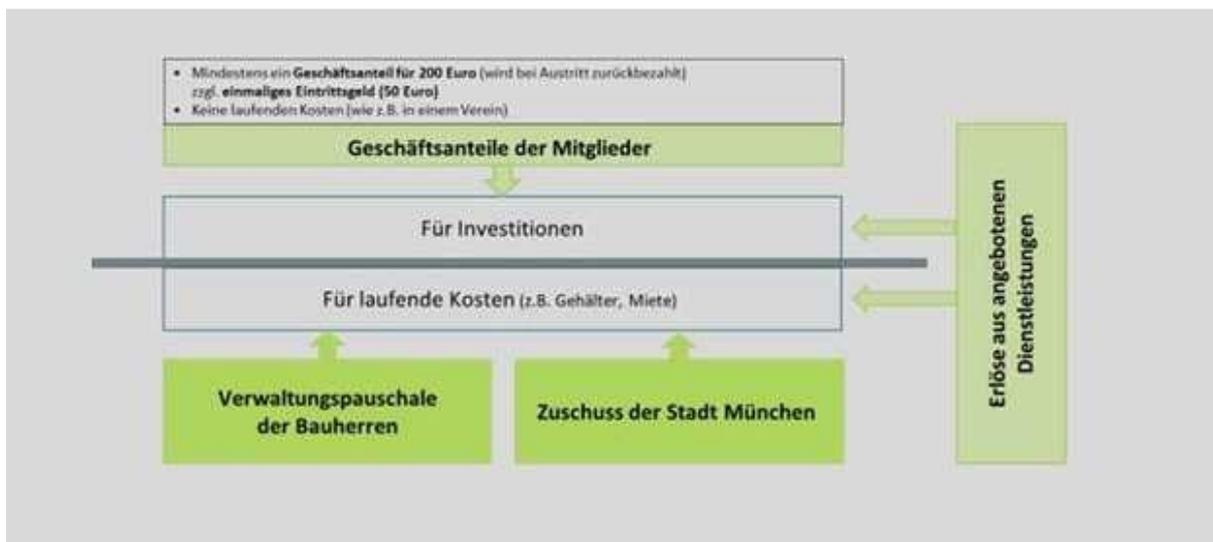
⁹⁰ Dies hat andere Kommunen dazu veranlasst, Bauherren bereits *bei der Grundstücksvergabe* zur Zahlung einer solchen Pauschale zu *verpflichten*. Als Beispiel sei das Quartiersmanagement in der Hamburger HafenCity genannt (https://www.hafencity.com/upload/files/listitems/Anlage_Quartiersmanagement.pdf).

Verwaltungskostenbeiträge pauschal entgelteten Dienstleistungen rund um das Raummanagement. Hierbei wird es sich im Wesentlichen um Serviceleistungen zum Unterhalt der Gemeinschaftsräume, der Gästearmaturen und der Co-Working-Spaces sowie um Verwaltungsleistungen rund um das quartierseigene Schlüsselssystem (ILOQ) und der Mobilitätsmittel handeln. Die Übernahme dieser Dienstleistungen durch die GeQo eG wird jeweils gegen Aufwandvergütung erfolgen. Zum anderen plant die GeQo eG diverse Dienstleistungen für die Bewohner*innen im Quartier (z.B. Verleih-Pool). Zum Berichtszeitpunkt (Februar 2020) generierte diese vierte „Säule“ noch keine Einnahmen.

Die Finanzierungsstruktur verdeutlicht, dass die GeQo eG gleichermaßen Verpflichtungen gegenüber der Stadt, den Bauherren sowie ihren Mitgliedern hat und deren jeweilige Erwartungen bedienen muss. Ob sich aus diesem mehrseitigen Verpflichtungs- /Erwartungsgefüge mittelfristig ein Spannungsverhältnis ergibt, bleibt abzuwarten. Folgt man der schriftlichen Befragung dürfte die Hauptgefahr sein, dass Mitglieder die *per se* quartiersbezogene Arbeit der GeQo eG hinterfragen – im Sinne <Was machen die denn da mit meinem Geld, das bringt doch mir als Mitglied nichts>.

Nachfolgende Abbildung bildet die skizzierte Finanzierungsstruktur graphisch ab:

Abbildung 5/1: Finanzierungsstruktur der GeQo eG



Quelle: GeQo eG 2019.

5.2 Bisherige Arbeitsschwerpunkte der GeQo eG als Träger des Quartiermanagements

Nachdem die städtische Finanzierung im Oktober 2018 durch Stadtratsbeschluss gesichert worden war, begann die Vor-Ort-Arbeit der GeQo eG im Januar 2019. Deren Arbeit kann und soll an dieser Stelle nicht im Einzelnen dargestellt werden. Die Vielfältigkeit und die Komplexität der stadtseitig vorgegebenen Aufgaben (siehe Kapitel 5.1) widerspiegelnd, war die GeQo eG – teilweise mit aktiver Unterstützung durch die Stattdbau GmbH – in vielen Bereichen aktiv. Genannt seien an dieser Stelle neben der Öffentlichkeitsarbeit vor allem:

- Aufbau von **elektronischen Informationskanälen** rund um die Arbeit der GeQo eG bzw. das Quartier (Übernahme der Webseite www.prinzeugenpark.de und deren Pflege; Entwicklung eines regelmäßigen Newsletters; Einbindung in das Netzwerk „nebenan.de“ (siehe Kap. 4.1.3))
- Konzeptionelle und praktisch-inhaltliche Entwicklungsarbeiten rund um die **digitale Informations- und Buchungsplattform**, einschließlich der praktischen Einführung eines hierfür notwendigen elektronischen Schließsystems (ILOQ-System). Die Herausforderungen waren (und sind) beträchtlich: Erwähnt sei nur die Notwendigkeit, bei der Vermietung der gemeinschaftlichen Räume unterschiedliche Preisgefüge für hausinterne / -externe Nutzer*innen und Vorbuchungsrechte der jeweiligen Hausgemeinschaft zu berücksichtigen; zudem gab es keine Blaupause, auf die die GeQo eG hier hätte zurückgreifen können. Zum Berichtszeitpunkt (Februar 2020) waren bereits drei Gemeinschaftsräume und ein Gästeapartment (mit entsprechenden Beschreibungen) in das Online-Buchungssystem und das ILOQ-System integriert.
- Umsetzung des **Mobilitätskonzepts** (siehe Kap. 2.3). Hier konnten im Verlauf des Jahres 2019 bereits die Bausteine „Tiefgaragenmanagement“ und „dezentrale / private Carsharing-Möglichkeiten“ umgesetzt werden. Der Baustein „Vorhaltung eines gemeinschaftlich nutzbaren und fußläufig erreichbaren Zweiradangebots“ wird erst mit der Eröffnung der Mobilitätsstation am Quartiersplatz (voraussichtlich August 2020) realisiert werden können.
- Entwicklung **niederschwelliger Formate** zum gegenseitigen **Kennenlernen** der (neuen) Bewohner*innen (Tage des Offenen Quartiers; Etablierung eines offenen Stammtisches in der Wirtschaft „Lohengrins“; Quartiersführungen) und Unterstützung der Bewohnerschaft bei der Entwicklung eines an den Wünschen / Interessen der Bewohnerschaft orientierten **Kurs- und Veranstaltungsangebots**.⁹¹ Die bisher im Quartier entwickelten Angebote reichen von einem Krabbeltreff über einen Arabisch-Kurs für Kinder bis hin zu gesundheitlichen Angeboten wie Hatha-Yoga oder Pilates.⁹² Vor allem das von der GeQo eG mit aufgebaute ehrenamtlich getragene Kursangebot verdeutlicht, dass die im städtischen Konzept formulierte Trennung zwischen Quartiersmanagement und Quartierbezogenen Bewohnerarbeit (siehe Kap. 5.1) kaum aufrechtzuerhalten ist. Vor dem Hintergrund des heute bereits spürbar hohen Eigenengagements von Bewohner*innen wird sich mittelfristig auch die Frage stellen, ob bzw. inwieweit die GeQo eG bei der Entwicklung der Kurse / Veranstaltungen auch als Abstimmungs- / Koordinierungsinstanz agieren sollte.⁹³
- Vorbereitende Arbeiten für den **Aufbau des Quartier-Cafés**.

Bedenkt man, dass die GeQo eG bei der Entwicklung dieser Bausteine oft nicht auf Erfahrungswerte andernorts zurückgreifen konnte, sondern – unterstützt durch das Konsortium und die Stattdbau GmbH

⁹¹ Sicherlich sind etliche der Angebote allein durch das Eigenengagement der Bewohnerschaft entstanden. Bei anderen leistete die GeQo eG aber organisatorische und/oder inhaltliche Unterstützung (z.B. Krabbel-Treff). Angebote wie das RepairCafé wurden wiederum von der Quartiersgenossenschaft konzeptionell entwickelt und umgesetzt.

⁹² Das jeweils vorhandene Kurs- und Veranstaltungsangebot kann über die Webseite www.prinzeugenpark.de eingesehen werden.

⁹³ Der Domagkpark zeigt, dass ohne eine solche Instanz die Gefahr der „gegenseitigen Kannibalisierung“ von Kursanbietern droht.

– erst grundsätzliche Entwicklungsarbeit leisten musste, werden die Arbeitsanforderungen deutlich. Wie es eine der beiden Quartiersmanagerinnen im Sommer 2019 ausdrückte:

„Das ist ja wirklich das Markante und Auffällige hier: Es ist alles neu. Es gibt keine Blaupause. Gar nichts. Es sind alles unbeschränkte Wege. Das ist total toll, aber es ist auch mühevoll und braucht einfach seine Zeit.“

Ergänzt wurde (und wird) das Tätigkeitsprofil der GeQo eG durch professionelle Netzwerkarbeit (z.B. Mitarbeit in REGSAM- Arbeitskreisen, Teilnahme am Erfahrungsaustausch der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit), die Unterstützung der örtlichen Selbstorganisationsprozesse (siehe Kap. 4) und – nicht minder bedeutsam – die Verfolgung von Anliegen, die von Bewohner*innen an die GeQo eG herangetragen wurden. Letzteres ist nicht im Einzelnen abbildbar bzw. für den Berichtersteller nicht rekonstruierbar. Die Teilnahme an den Quartiersratsitzungen lässt aber wenig Zweifel, dass die sich daraus ableitenden Handlungsaufträge für die GeQo eG mitunter sehr umfassend waren. Ohne Quartiersgenossenschaft (und den Quartiersrat) wären zahlreiche Probleme, die den Bewohner*innen im Neubauquartier aber auch in den umgrenzenden Wohngebieten „auf den Nägeln brennen“, nicht thematisiert oder angegangen worden. Verhärtete Fronten konnten so immer wieder vermieden werden. Als Beispiel hierfür sei auch auf die beiden Tage des Offenen Quartiers hingewiesen, bei denen Bewohner*innen des Prinz Eugen Park wie auch Anlieger der angrenzenden Gebiete ihre jeweiligen Bedenken und Anliegen – z.B. hinsichtlich des Themas „Verkehr“ – im Rahmen von organisierten Führungen vorbringen und diskutieren konnten.

Letztlich sei an dieser Stelle noch auf eine Kooperationsvereinbarung hingewiesen, die die GeQo eG 2019 mit der AOK Bayern abgeschlossen hat. In Erweiterung ihres städtischen Handlungsauftrages hat die GeQo eG im Januar 2020 mit dem Aufbau eines von der AOK Bayern nach §20a SGB V geförderten und vom RGU unterstützten Gesundheitsmanagements („Gesundheit mit PEP: Gesundheitsförderung im Prinz Eugen Park“) begonnen. Im Rahmen dessen sollen in den nächsten Jahren Angebote in den Bereichen Bewegung, Ernährung und Stressreduktion entwickelt und umgesetzt werden.

So positiv die bisher geleistete Arbeit der GeQo eG aus Sicht des Berichterstatters zu bewerten ist, ist die geringe öffentliche Präsenz der GeQo eG doch bedauerlich. Die sich hinziehende Fertigstellung der Quartierszentrale erschwerte dabei nicht nur den Mitarbeiterinnen der GeQo eG, im Sozialraum sichtbar(er) zu werden (siehe Kap. 5.4.1). Sie machte es auch unmöglich, die bisher internetbasierten Informationsstrategien durch analoge und gut platzierte Informationsangebote zu ergänzen (z.B. Infokästen).⁹⁴

5.3 Mitgliedergewinnung und -entwicklung bei der GeQo eG

Entwicklung / Stand der Mitgliedschaft. Ende Oktober 2019 zählte die GeQo eG insgesamt 140 Mitglieder, davon handelte es sich in drei Fällen um eine institutionelle Mitgliedschaft von Firmen. Mittlerweile (Februar 2020) ist die Mitgliedschaft auf 155 angestiegen. Von den Ende Oktober bestehenden 137 persönlichen Mitgliedschaften hatten 52 den Prinz Eugen Park als ihren Wohnort angegeben. Bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt im Neubauquartier lebende volljährige Bevölkerung ergibt dies eine Quote von 5,3% (=52 von 972). Da fraglich ist, ob alle Mitglieder nach ihrem Umzug in den Prinz Eugen Park ihren Adresswechsel zeitnah der GeQo eG melden, dürfte diese Quote tendenziell eine Unterschätzung darstellen. Bedenkt man, dass selbst etablierte Stadtteilvereine wie der Ackermannbogen e.V., der seit rund 15 Jahren Träger der dortigen quartierbezogenen Bewohnerarbeit

⁹⁴ Unabhängig hiervon wird im Rahmen der späteren Evaluation zu prüfen sein, inwieweit die Informationsstrategien alle Bewohner*innen gleichermaßen erreichen. Wie es eine unserer Gesprächspartnerin formulierte: „Es gibt in allen Altersgruppen welche, die das Netz nicht nutzen wollen. Die das konsequent ablehnen. Aber auch die wollen informiert sein.“ (I1).

ist, etwa 13% der erwachsenen Wohnbevölkerung als Mitglieder zählt, ist der bereits erreichte Anteil von 5,3% als durchaus beachtlich zu werten.⁹⁵

Abgesehen davon erklärten in der Online-Erhebung 130 der 389 Befragten (33,4%), dass sie eine Mitgliedschaft planten. (Zum Vergleich: An der Befragung nahmen 109 Mitglieder der GeQo eG teil). Wenngleich zwischen einer solchen Absichtserklärung und ihrer Realisierung zu unterscheiden ist, deutet sich hier doch bereits heute ein beträchtliches Rekrutierungspotential an.

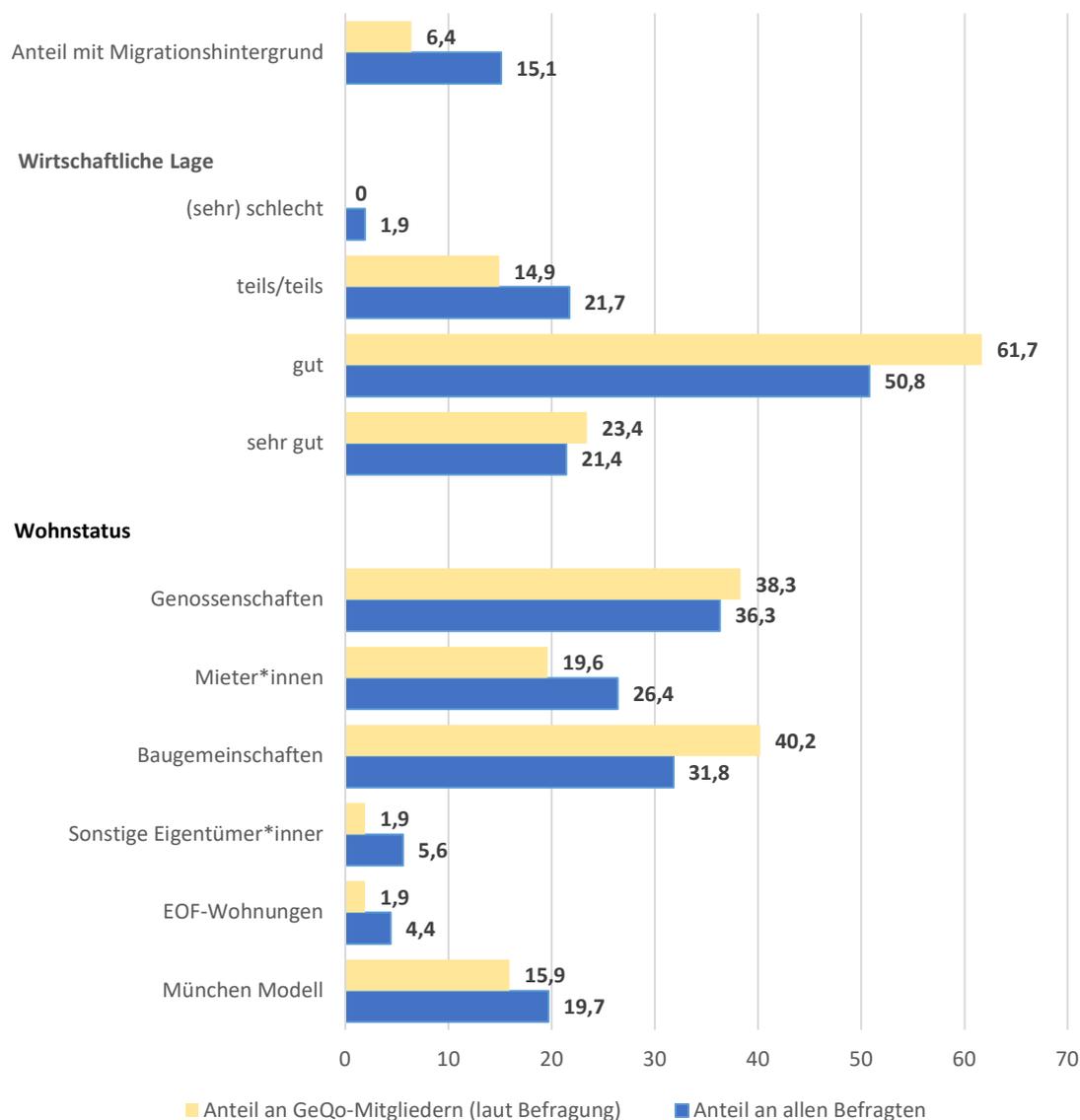
Wie weiter unten näher dargestellt, wird der weitere „Rekrutierungserfolg“ der GeQo eG mit davon abhängen, inwieweit es gelingt, neue Kostenregelungen für Geringverdiener einzuführen bzw. den sozialen Mehrwert der Quartiersgenossenschaft deutlicher nach außen zu tragen. Es ist zu vermuten, dass der Umzug der Genossenschaft in die Quartierszentrale und das „Hochfahren“ auf „Volllast“ die Mitgliedergewinnung einfacher werden lässt. Ganz abgesehen davon, dass viele Bewohner*innen eine Mitgliedschaft konkret erst ins Auge fassen, nachdem sie sich in ihrem neuen Wohnumfeld eingerichtet haben. Die Herausforderungen, vor denen die GeQo eG in punkto Mitgliedergewinnung steht, werden nichtsdestotrotz beträchtlich bleiben. Dies wird deutlich, wenn man die Struktur der gegenwärtigen Mitglieder etwas näher in den Blick nimmt. Abbildung 5/2 zeigt, dass – gemessen an der Grundgesamtheit der Befragung – Menschen mit Migrationshintergrund unter den Mitgliedern ebenso unterrepräsentiert sind wie Personen aus Haushalten mit geringeren ökonomischen Möglichkeiten. Zudem zeigt sich eine deutliche „Schiefelage“ hin zu Genossenschaften und Baugemeinschaften. Eine unserer externen Gesprächspartner*innen sah die sich der GeQo eG stellenden Herausforderungen indessen als kaum überwindlich:

*„Was wirklich toll ist die Quartiersgenossenschaft. Aber die ist meiner Sicht nach eine Organisationsform für ein ganz besonderes Klientel. Ich glaube nicht, dass die die 570 Bewohner*innen der GEWOFAG-Wohnungen erreichen werden. Und die Migranten wohl auch nicht so gut.“ (I3).*

Ob bzw. inwieweit diese kritische Einschätzung Gültigkeit beanspruchen kann, wird in späteren Phasen der Evaluation zu beantworten sein.

⁹⁵ Und im DomagkPark zählen der DomagkPark e.V. und die DomagkPark eG zusammen sogar „nur“ etwa 100 Mitglieder.

Abbildung 5/2: Struktur der GeQo-Mitglieder nach ausgewählten Merkmalen im Vergleich zu allen Befragten (in Prozent)



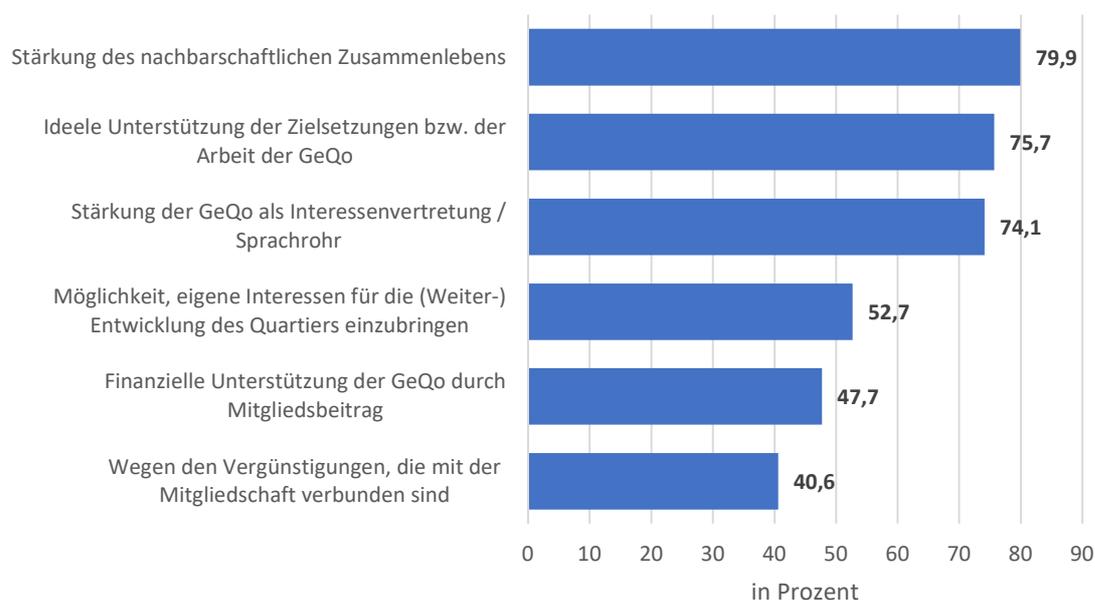
Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Gründe für (tatsächliche / geplante) Mitgliedschaft. Neben dem Wunsch durch die Mitgliedschaft zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens beizutragen (79,9%), wiesen Befragte, die Mitglied waren oder bereits eine Mitgliedschaft planten, in erster Linie auf die Ziele „Ideeale Unterstützung der Zielsetzungen bzw. der Arbeit der GeQo eG“ (75,7%) sowie „Stärkung der GeQo eG als Interessenvertretung und Sprachrohr nachbarschaftlicher Interessen“ (74,1%) hin.⁹⁶ Das Motiv (zukünftiger) Vergünstigungen spielte mit rund vierzig Prozent demgegenüber eine nachgeordnete Rolle. Zumal war es nur in zwei Fällen das alleinige Motiv. Bedenkt man, dass die Mitgliedschaft derzeit

⁹⁶ Die Frage lautete: „Was waren die Gründe, dass Sie Mitglied in der GeQo eG (Genossenschaft für Quartiersorganisation) geworden sind oder Sie eine Mitgliedschaft planen? (Mehrfachantworten möglich).“

noch wenige Vorteile mit sich bringt,⁹⁷ deutet sich hier jedoch – *im Falle* unveränderter Rahmenbedingungen – durchaus ein Konfliktpotential im Sinne „enttäuschter Erwartungen“ an. Abgesehen davon erscheint es fraglich, ob ohne eine Stärkung „materieller Vorteile“ alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen erreicht werden können (siehe unten). Insoweit die GeQo eG mit ihren Angeboten jedoch einen quartiersweiten Auftrag erfüllen muss, hat sie umgekehrt nur bedingt Möglichkeiten, für ihre Mitglieder spezifische Angebote zu entwickeln und damit solche „materiellen Vorteile“ zu generieren.

Abbildung 5/3: Gründe für (tatsächliche / geplante) Mitgliedschaft in der Genossenschaft für Quartiersorganisation (n=239, in Prozent)



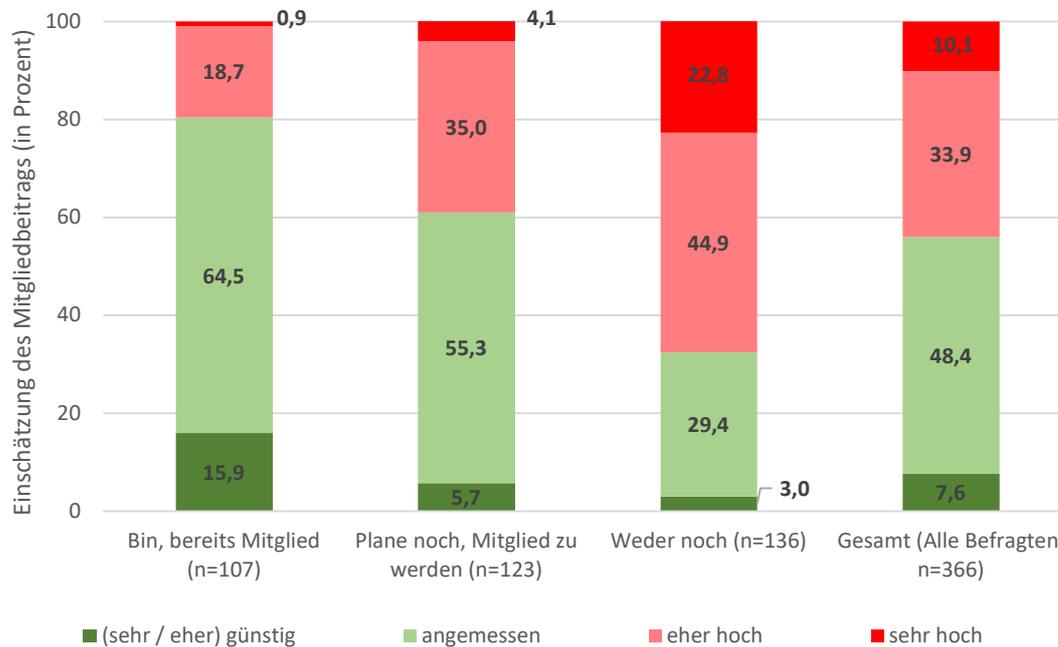
Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Bewertung des Mitgliedsbeitrags. Derzeit müssen Interessierte für die Mitgliedschaft in der GeQo eG einen Genossenschaftsanteil in Höhe von 200 € zeichnen, zuzüglich eines einmaligen Eintrittsgeldes in Höhe von 50 €. Im Gegensatz zu einer Vereinsmitgliedschaft gibt es keine jährlich anfallenden Gebühren. Zudem wird der Genossenschaftsanteil nach einer etwaigen Kündigung der Mitgliedschaft in voller Höhe zurückbezahlt. Aus Sicht der befragten Mitglieder erscheint diese Regelung alles in allem angemessen; nur ein knappes Fünftel von ihnen hielt die Kostenstruktur für (eher) zu hoch. Dabei zeigt sich kein Zusammenhang mit den im Rahmen der Befragung erhobenen Gründen der Mitgliedschaft (siehe oben).⁹⁸ Deutlich kritischer wird die Regelung indessen von Männern und Frauen eingeschätzt, die derzeit (noch) eine Mitgliedschaft planen bzw. die eine solche ausschließen (siehe Abb. 5/4).

⁹⁷ Bislang beschränk(t)en sich die Vorteile etwa auf kostenlose Quartiersführungen für Mitglieder oder unentgeltliche Bewirtungen bei Veranstaltungen (z.B. kostenfreier Glühweinausschank im Rahmen eines Laternenumzugs).

⁹⁸ So hätte man etwa annehmen können, dass Mitglieder, die mit der Mitgliedschaft auf Vergünstigungen gehofft hatten, die Kosten eher als „zu hoch“ einschätzten als andere. Ein solcher Zusammenhang besteht allerdings nicht.

Abbildung 5/4: Bewertung der Höhe des Mitgliedsbeitrags (in Prozent)



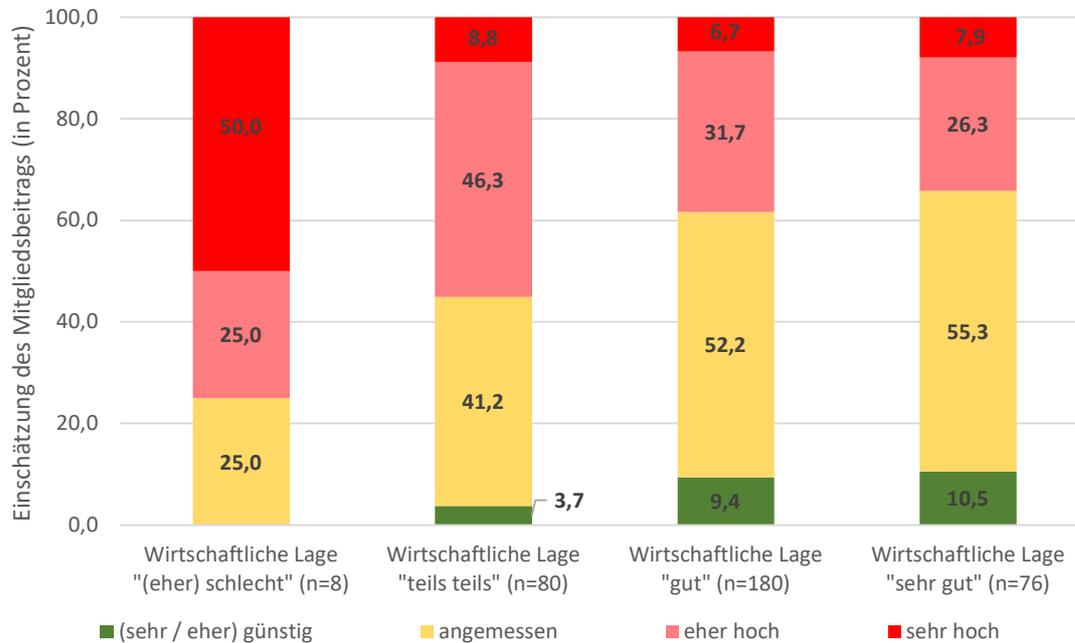
Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Wenngleich erwartungsgemäß ein deutlicher Zusammenhang zwischen der wirtschaftliche Lage der Befragten und ihrer Einschätzung des Mitgliedsbeitrags besteht, ist die obige Bewertung doch nur zum Teil ökonomisch motiviert. So bewertete selbst ein gutes Drittel der Befragten, die die wirtschaftliche Lage ihres Haushaltes als gut oder sogar sehr gut einstufen, den mit der Mitgliedschaft fälligen Betrag von 250 € als zu hoch ein (siehe Abb. 5/5). Unabhängig davon, dass es aus Sicht der Evaluation wünschenswert wäre, für Geringverdiener Erleichterungen zu entwickeln,⁹⁹ deuten die Ergebnisse damit auch auf die Notwendigkeit hin, die Sozialrendite der Quartiersgenossenschaft und die Genossenschaftsidee stärker im Quartier bewusst zu machen.¹⁰⁰

⁹⁹ Eine Möglichkeit, die derzeit diskutiert wird, ist z.B. das Patenmodell, bei dem eine Person als Pate die Einlage für eine andere übernimmt. Spätestens mit Bezug der GEWOFAG-Häuser sollte die Thematik „mögliche Kostenvergünstigungen“ intensiv angegangen werden.

¹⁰⁰ Es wird auch zu beobachten sein, ob bzw. inwieweit sich diese Einschätzungen ändern, wenn die Quartiersgenossenschaft voll funktionsfähig und mit Bezug der Quartierszentrale auch umfassend sichtbar geworden ist.

Abbildung 5/5: Bewertung der Höhe des Mitgliedbeitrags nach wirtschaftlicher Lage der Befragten (Selbsteinschätzung) (in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

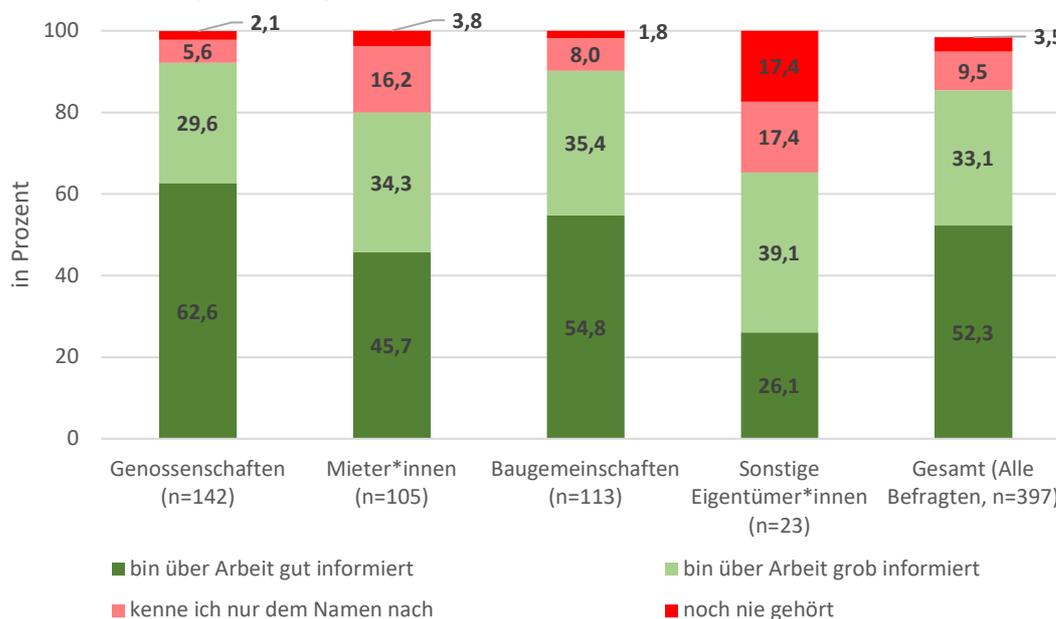
5.4 Die GeQo eG aus Sicht der Bewohnerschaft (Befragungsergebnisse)

5.4.1 Bekanntheit der GeQo eG im Quartier

Trotz der ungünstigen Start- bzw. Rahmenbedingungen ist die GeQo eG den meisten (zukünftigen) Bewohner*innen bekannt. Nur eine Minderheit von rund dreizehn Prozent gab an, von der Sozialgenossenschaft noch nie (3,5%) oder nur dem Namen nach (9,5%) gehört zu haben. Etwa die Hälfte erklärte demgegenüber, gut über die Arbeit der Genossenschaft informiert zu sein (52,3%). Bezüglich der Informiertheit gibt es keine signifikanten Unterschiede zwischen jenen, die bereits vor Ort wohnen und denen, deren der Umzug noch bevorsteht.¹⁰¹ Der einschlägige Informationstransfer über das Konsortium bzw. die einzelnen Bauakteure hat in diesem Fall deutlich besser „geklappt“ als im Fall des Quartiersrates (siehe Kap. 4.1.2), wengleich Genossenschaften und Baugemeinschaften ihrem Aufklärungsauftrag wiederum deutlich besser nachgekommen zu sein scheinen als die anderen Bauakteure.

¹⁰¹ Die bereits vor Ort lebenden Befragten antworten wie folgt: „noch nie gehört“ (2,5%), „kenne ich nur dem Namen nach“ (12,2%), „bin über Arbeit grob informiert“ (34,9%), „bin über Arbeit gut informiert“ (50,5%).

Abbildung 5/6: Informiertheit über Arbeit der Genossenschaft für Quartiersorganisation (GeQo) (in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Neben dem Wohnstatus spielt auch der Migrationshintergrund eine Rolle: Jede*r zehnte Befragte (10,0%) mit Migrationshintergrund erklärte, von der GeQo eG noch nie etwas gehört zu haben, und jede*r Siebte (13,3%) von ihnen kannte die Sozialgenossenschaft nur dem Namen nach. (Für Befragte ohne Migrationshintergrund ergeben sich diesbezüglich Werte von 2,0% („noch nie gehört“) und 8,6% („kenne ich nur dem Namen nach“)). Entsprechende Wissensunterschiede nach Migrationshintergrund finden sich in allen Wohntypen einschließlich der Genossenschaften und Baugemeinschaften. Die wirtschaftliche Lage hat demgegenüber keinen prägenden Einfluss auf den Grad der Informiertheit.

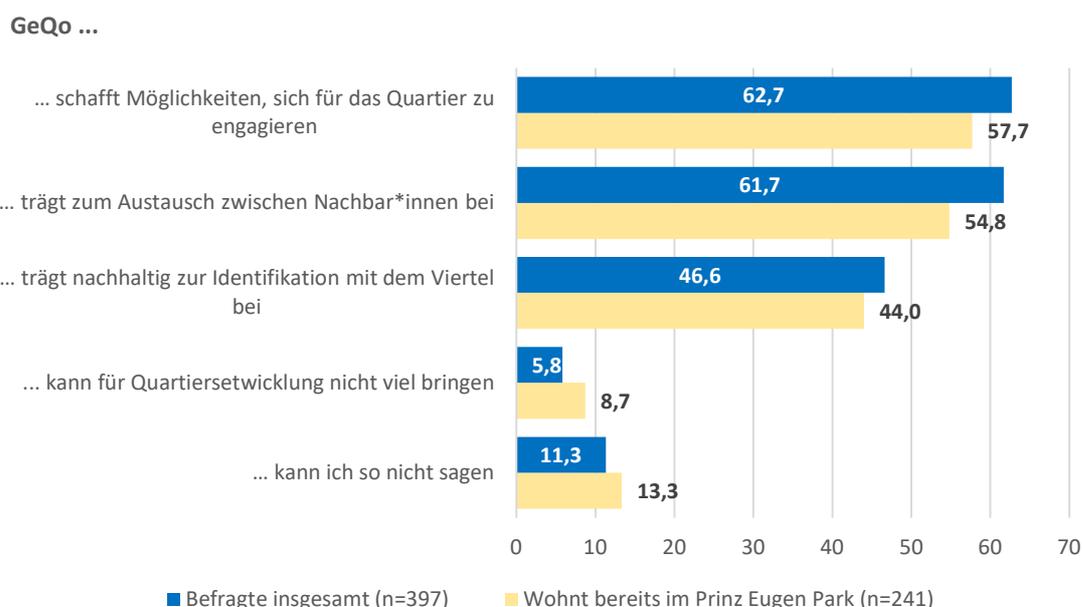
5.4.2 Die Arbeit der GeQo eG und ihrer Wirkungsmöglichkeiten aus Sicht der Befragten

Das Bild von der GeQo eG und ihren Wirkungsmöglichkeiten ist mehrheitlich positiv. Nur eine Minderheit (5,8%) der Befragten insgesamt erklärte, dass aus ihrer Sicht „Organisationen wie die GeQo für die Quartiersentwicklung nicht viel bringen“.¹⁰² Fast zwei Drittel der Befragten sind hingegen davon überzeugt, dass die Sozialgenossenschaft nicht nur „Möglichkeiten schafft, sich für das Quartier zu organisieren“ (62,7%), sondern auch zum „Austausch zwischen Nachbar*innen“ (61,7%) beiträgt. Kritischer wird die Aussage bewertet, dass die Quartiersgenossenschaft „nachhaltig zur Identifikation mit dem Viertel“ (48,6%) beiträgt. Letzteres muss allerdings vor dem Hintergrund der zahlreichen Herausforderungen gesehen werden, denen sich die Befragten im Prinz Eugen Park derzeit (noch) gegenübersehen, Faktoren, die eine positive Identifikation mit dem Viertel tendenziell erschweren und die von der GeQo eG in der Tat kaum zu beeinflussen sind (siehe Kap. 3.4). Bedeutsamer scheint es auf den ersten Blick daher, dass Befragte, die bereits im Prinz Eugen Park leben, die Wirkungsmöglichkeiten der GeQo eG erkennbar skeptischer einschätzen als jene, deren Umzug noch aussteht (siehe Abbildung 5/7). Diese „Enttäuschung“ dürfte in erster Linie jedoch die derzeitigen Rahmenbedingungen widerspiegeln, insofern diese die Präsenz und Wirkungsmöglichkeiten der Sozialgenossenschaft im

¹⁰² Lässt man die Befragten unberücksichtigt, welche die Quartiersgenossenschaft nicht oder nur „dem Namen nach“ kennen, verringert sich der Wert etwa um einen Prozentpunkt.

Viertel (noch) einschränken. Hier sind an erster Stelle die Unterbringung der GeQo eG bzw. des Quartiersmanagements in Behelfsräumlichkeiten, die hohe Priorität an „konzeptionell-technischer“ Aufbauarbeit, die geringe Verfügbarkeit von zu vermittelnden Gemeinschaftsräumen und der sich noch im Planungsstadium befindliche Verleih-Pool zu nennen.

Abbildung 5/7: Einschätzung der Wirkungsmöglichkeiten der Genossenschaft für Quartiersorganisation (GeQo eG) (in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Dass etwa ein Viertel der befragten Mitglieder der Quartiersgenossenschaft bezüglich der Wirkungsmöglichkeiten „Engagement“, „Austausch“ und „Identifikation“ ebenfalls eher skeptisch ist, verweist zu einem guten Teil sicherlich auf die eben genannten (ungünstigen) Rahmenbedingungen.

Von der Möglichkeit, weitergehende qualitative Anmerkungen zum Thema zu formulieren, machten vor allem Personen Gebrauch, die (an anderer Stelle) ausdrücklich erklärt hatten, dass sie derzeit nicht planen, Mitglied zu werden. Ihre Kommentare fielen mehrheitlich negativ aus und können letztendlich als Begründung gelesen werden, warum dieser Personenkreis derzeit keine Mitgliedschaft ins Auge fasst. Die Kritikpunkte der Antwortenden kreisten um drei - miteinander verwobene - Themenkomplexe:

- **Mangelnde Sichtbarkeit und Präsenz der GeQo eG bzw. Unklarheit über ihre Aufgaben und Funktionen.** Typische Kommentare diesbezüglich waren: (1) „Bisher habe ich davon nichts mitbekommen. Ab wann wird die GeQo denn tätig?“; (2) „Wo findet man die GeQo, wer ist GeQo genau? Es gibt keine konkreten Informationen darüber auf der Homepage. Keine Sprechzeiten/Parteiverkehr? Was macht GeQo? Keine Aktivität oder Nutzen für Quartier erkennbar“; (3) „Verstehe nicht, was die machen. Ich war paarmal da, aber habe keinen angetroffen. Vielleicht sollte man mal mitteilen, wo man die überhaupt findet. (...)“; (4) „Mir ist nicht klar, warum es die gibt. Obwohl solange schon besteht keine Wirkung im Gebiet [im Original, SIM]; (5) „Bin nicht informiert worden und finde auch keine konkreten Informationen darüber. Wer steckt dahinter? Keine Transparenz erkennbar. Was haben sie in der Vergangenheit bewegt und bewirkt?“

- **Ungenügende Einbindung der Bewohner*innen.** (1) „(...) Es gibt keine Unterstützung für aktive Bewohner. Man wird nur abgewimmelt, wenn man sie überhaupt erstmal findet“; (2) „Ich habe gehört, dass sie nichts tun für Bewohner, die sich engagieren möchten und Unterstützung brauchen. Es beschwerten sich Bewohner, dass sie viel Geld bekommen aber keine Gegenleistung“; (3) „(...) Menschen, die hier gerne etwas tun möchten, werden abgewimmelt und frustriert. (...)“; (4) „(...) Die Bewohner, die auf GeQo zugehen, erhalten keine Unterstützung und Hilfe.“
- **Unzufriedenheit mit Arbeitsschwerpunkten / Angebotspalette.** Als Beispiele seien genannt: (1) „Die GeQo macht gefühlt nur Öffentlichkeitsarbeit. Ich finde sie sollten sich wirklich um die Belange der Bewohner kümmern. Das ist für mich nicht der Fall“; (2) „Wünsche mir mehr Angebote durch GeQo – Fahrräder, Spiele für draußen, Spielzimmer, Buggy mieten...“; (3) „Nach anfänglichem Enthusiasmus bin ich sehr enttäuscht, dass alles, was versprochen wurde, noch nicht mal im Ansatz umgesetzt wurde (...)“

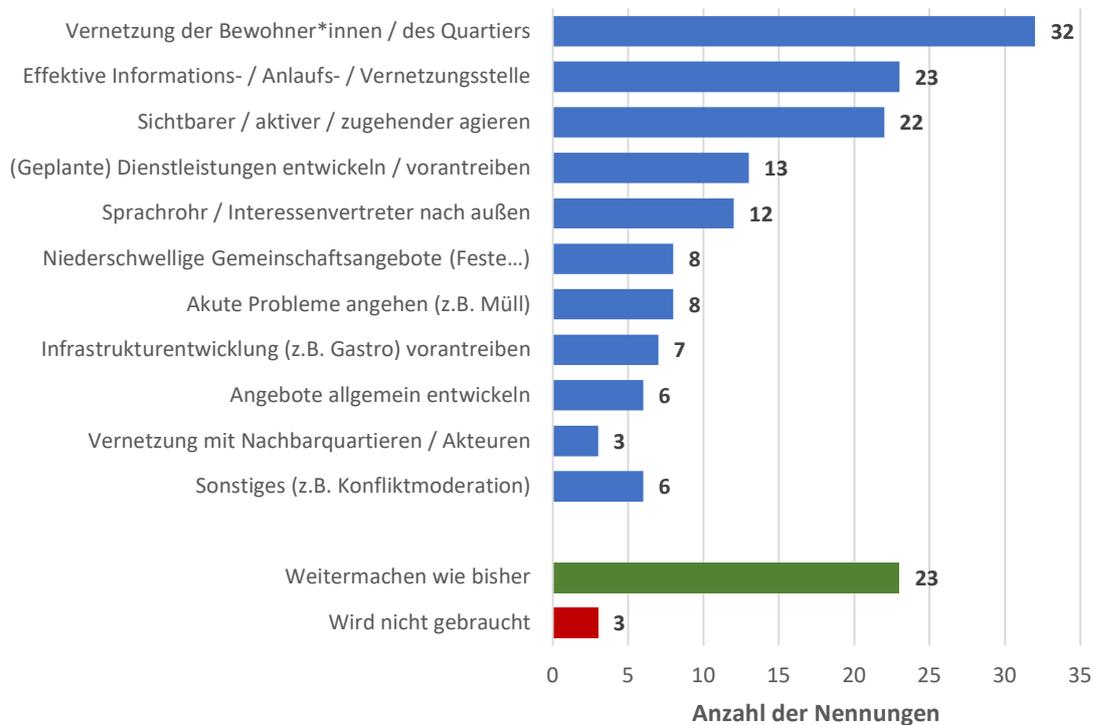
Der in der Befragung sporadisch geäußerten Kritik der „ungenügenden Einbindung der Bewohner*innen“ wird im weiteren Evaluationsverlauf nachzugehen sein. Ebenso der Frage, inwieweit das von der GeQo eG entwickelte Angebot den Bedarfen und Wünschen der Bewohnerschaft (nicht) gerecht wird. Derzeit lassen sich diese Kritikpunkte eher auf die von der GeQo eG nicht zu verantwortenden zeitlichen Verzögerungen (z.B. bei der Entwicklung der Quartierszentrale, Fertigstellung / Öffnung von Gemeinschaftsräumen) zurückführen bzw. sich aus dem notgedrungen hohen Stellenwert ableiten, den die GeQo eG 2019 der konzeptionellen Arbeit (z.B. Entwicklung der Buchungsplattform, Umsetzung des Mobilitätskonzepts (siehe Kap. 5.2)) zumessen *musste*. Dies soll aber nicht verdecken, dass die GeQo eG zum Zeitpunkt der Befragung bzw. im Berichtszeitraum (zweite Jahreshälfte 2019) in ihren Ausweichräumlichkeiten in der Ruth-Drexel-Straße in der Tat nicht sichtbar war, keine festen Sprechzeiten für interessierte Bewohner*innen festgelegt worden waren und in zentralen Medien (z.B. Newsletter, Webseite, Flyer) nur die Möglichkeit eines E-Mail-Kontakts ausgewiesen war.

5.4.3 Handlungsschwerpunkte aus Sicht der Befragten

Im Abschluss der Befragung wurde den Teilnehmenden die Möglichkeit zu geben, ohne jegliche Vorgaben darzulegen, was die GeQo eG ihrer Meinung nach vor allem tun sollte. Von dieser Möglichkeit machten insgesamt 135 Personen Gebrauch. Sieht man davon ab, dass knapp 20% der Antwortenden einfachen meinten „Weitermachen wie bisher“ waren die drei am häufigsten genannten Wünsche / Anregungen:

- Die **Vernetzung der Bewohner*innen des Quartiers vorantreiben**. Als Beispiel für diese Anregung seien hier beispielhaft drei Äußerungen genannt: (1) „Die Bewohner vernetzen und Identifikation mit dem Quartier stiften“; (2) „Integration im Quartier fördern“; (3) „Angebote zur Vernetzung im Quartier schaffen und das gegenseitige Kennenlernen im Quartier fördern.“
- Als **effektive Informations- / Anlaufs- / Vernetzungsstelle** fungieren. Dieser Wunsch spiegelte sich etwa in folgenden Formulierungen wider: (1) „Anlaufstelle, kompetenter Ansprechpartner im Wohngebiet“; (2) „Informieren, Kontakte vermitteln, wirklich gefragte Dienstleistungen vermitteln“; (3) „Netzwerke herstellen, um Austausch aller Art herzustellen (innerhalb des PEP [Prinz Eugen Park, SIM])“
- **Sichtbarer / aktiver / zugehender agieren**. Exemplarisch seien hier genannt: (1) „Informieren, wofür es steht“; (2) „Die AKs unterstützen und nicht abwimmeln; aktiv auf Bewohner zugehen; Anfragen zügiger beantworten (8-10 Tage ist zu lang!); erreichbar sein“; (3) „Mir bitte mitteilen, wie ich mich einbringen könnte und ob ich tatsächlich etwas bewegen kann. Während der gesamten Bauphase und seitdem wir im PEP [Prinz Eugen Park, SIM] wohnen, konnte ich kein einziges meiner Themen platzieren.“

Abbildung 5/8: Handlungsschwerpunkte aus Sicht der Befragten (n=135)



Quelle: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung (Schriftliche Befragung).

Sieht man davon ab, dass einige der Anregungen die im letzten Abschnitt (Kap. 5.4.2) formulierten Kritikpunkte widerspiegeln, decken sich die von den Befragten vorgebrachten Wünsche fast vollständig mit dem Aufgabenportfolio, das die GeQo eG bereits heute hat. Die wesentliche Ausnahme hiervon stellt wohl der Wunsch dar, dass die GeQo eG die Infrastrukturentwicklung insgesamt – wie etwa die Gastronomie oder den Handel Supermarkt, Läden – vorantreiben sollte; hier besitzt das Quartiersmanagement allerdings nicht über nennenswerte Steuerungsmöglichkeiten.

6. Zentrale Ergebnisse (Thesenartige Kurzzusammenfassung)

Vorbemerkung. Die im vorliegenden ersten Zwischenbericht präsentierten Ergebnisse stehen unter dem Vorbehalt, dass die sozialintegrativen Herausforderungen, die mit der Münchner Mischung verbunden sind, bisher noch nicht in Gänze spürbar bzw. sichtbar geworden sind: Zum Berichtszeitpunkt (Februar 2020) waren die meisten EOF-Wohnungen im Prinz Eugen Park noch nicht bezogen bzw. wohnte die Mehrzahl der Quartiersbewohnerschaft in Wohnungsbaugenossenschaften oder in (ehemaligen) Baugemeinschaftsprojekten. Wenngleich letztere keine Einheit darstellen, zeichnen sich Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften doch durch ein relativ hohes Nachbarschaftspotenzial (mit hohem Sozialkapital) bzw. eine relativ hohe Gemeinwohlorientierung ihrer Bewohner*innen aus. Der sich dadurch ergebende *Bias* ist bei der Interpretation der vorliegenden Ergebnisse zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Ergebnisse

- (1) **Konsortium / Grenzen der Selbstverpflichtung.** Trotz aller in dem Gremium fortbestehenden Individualinteressen hat das Konsortium durch Absprachen doch erkennbar zu einer beträchtlichen Qualitätssteigerung des Projektes geführt (z.B. durch Entwicklung eines gemeinschaftlich getragenen Mobilitätskonzeptes oder eines Gemeinflächenkonzeptes). Allerdings kamen (und kommen) – trotz Selbstverpflichtung – manche Bauherren ihren Informationspflichten *vis-à-vis* ihren Mieter*innen bzw. Käufer*innen ihrer Eigentumswohnungen nicht nach (z.B. hinsichtlich des Mobilitätskonzeptes oder der Selbstorganisationsstrukturen). Besonders bedauerlich ist, dass einzelne Bauherren bislang keine Organisations- und Verwaltungskostenbeiträge an die Quartiersgenossenschaft abführen und sie – damit verbunden – die von ihnen erstellten Gemeinschaftsflächen nicht über die GeQo eG verwalten lassen (wollen). Hier zeigen sich die Grenzen freiwilliger Selbstorganisationsprozesse bzw. die Notwendigkeit stärkerer kommunaler Vorgaben in der Planungsphase.
- (2) **Wirkmächtigkeit frühzeitiger Bewohnereinbindung.** Die durch das Konsortium und die Statbtau ermöglichte frühzeitige Einbindung von Bewohner*innen und die von ihnen angestoßene Einrichtung von Arbeitskreisen haben schon *vor* dem Einzug der ersten Bewohner*innen zu einer intensiven sozialen Vernetzung beigetragen. Im Beobachtungszeitraum (2. Jahreshälfte 2019) unterschieden sich zukünftige und aktuelle Bewohner*innen des Prinz Eugen Parks *weder* in Punkto ihrer quartiersbezogenen sozialen Vernetzung *noch* in Punkto ihrer emotionalen Verbundenheit mit dem Quartier signifikant voneinander. Vor dem Hintergrund der im Prinz Eugen Park beobachtbaren Wirkmächtigkeit solcher frühzeitigen Einbindungsprozesse ist es bedauerlich, dass sich die aktive Bewohnereinbindung im Prinz Eugen Park *de facto* auf die Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften beschränkte bzw. beschränken musste. Mit Blick auf zukünftige Projekte wäre es wünschenswert, auch und gerade (ausgewählte) Mieter*innen von GEWOFAG-/GWG-Wohnungen frühzeitig Zugang zu solchen Selbstorganisationsprozessen zu ermöglichen (Stichwort: Ankermieter).
- (3) **Informations- / Aktivierungs- und Klärungsbedarf im Bereich der Selbstorganisation.** Trotz intensiver Informationsarbeit seitens der Statbtau GmbH und der Quartiersgenossenschaft (Webseite, Newsletter) und der von Bewohner*innen publizierten und breit verteilten Quartierszeitung („Prinzenpost“) bestehen mit Blick auf den Quartiersrat und die Arbeitskreise doch weiterhin beträchtliche Informationslücken (siehe auch Punkt (1) oben). Dies gilt in besonderem Maße für die Käufer*innen von investorenerrichteten Eigentumswohnungen, die bislang auch wenig Interesse an einer Mitarbeit im Quartiersrat zeigen (siehe auch Punkt (5) unten). Inwieweit es der GeQo eG gelingen wird (bzw. kann), dieses Desinteresse zu überwinden, wird sich zeigen (müssen). Für den Quartiersrat als „inhaltliche Plattform“ für die „Stimmen der

Bewohner*innen“ wird es jedoch noch entscheidender sein, die (zukünftigen) Bewohner*innen der von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichteten Häuser in seine Struktur einzubinden. Ohne eine intensivere zugehende Arbeit wird dies, so ist zu vermuten, kaum zu leisten sein. Unabhängig hiervon sollte baldmöglichst geklärt werden, ob bzw. inwieweit der Quartiersrat auch eine *formale* Interessensvertretungsfunktion der Bewohnerschaft nach außen einnehmen will bzw. soll. In diesem Fall wären im Vorfeld eine Reihe von Verfahrensregeln zu bestimmen und die Schnittstelle zum Quartiersmanagement zu klären.

- (4) **Hohe Quartiersidentität.** Der Prinz Eugen Park ist keine scharf vom weiteren räumlichen bzw. sozialen Umfeld abtrennbare Einheit. Er ist in übergeordnete räumliche und infrastrukturelle Bezüge eingebunden. Die baulichen Verzögerungen im Bereich der geplanten Infrastrukturen haben diese Verzahnung zusätzlich befördert. Gleichwohl hat der Prinz Eugen Park aufgrund der städtischen Planungs- und Vermarktungsstrategien (Ökologische Mustersiedlung), seiner räumlichen Lage und Überschaubarkeit, der baulichen und räumlichen Strukturen und der Form der verkehrlichen Erschließung (Verzicht auf Durchgangsstraßen) *vis-à-vis* den Vierteln in der Nachbarschaft doch eine erkennbare Eigenidentität. Dies wird von den Bewohner*innen (und vermutlich auch von den Nachbar*innen) auch so gesehen. Hinzu kommt, dass die Selbstorganisationsstrukturen nicht nur eine interaktive Struktur bereitstellen, sondern auch zusätzlich identifikatorisch wirken. Dass die Arbeitskreise und die GeQo eG im Prinzip quartiersübergreifend geöffnet sind, ändert hieran nicht.
- (5) **„Sektorale“ Nachbarschaftsentwicklung.** Die Bewohner*innen von investorenerrichteten Eigentumswohnungen sind im Vergleich zu den anderen Bewohnergruppen (Genossenschaften, Baugemeinschaften, Mieter*innen) in deutlich schwächerem Maße im Quartier verankert. Bei einer eher geringen Zufriedenheit mit den eigenen Hausgemeinschaften hält sich auch ihr Interesse an den im Prinz Eugen Park bereits etablierten Selbstorganisationsstrukturen in sehr engen Grenzen. Bei den Bewohner*innen von Genossenschaftswohnungen und von Baugemeinschaftsprojekten zeigt sich hingegen – zumindest bislang – nicht nur ein großes Interesse an Fragen der Nachbarschaftsentwicklung, sondern auch eine große soziale und lebensweltliche Nähe untereinander. Diese soziale Nähe erleichtert(e) den Aufbau von nachbarschaftlichen / quartiersbezogenen Beziehungen beträchtlich. Thesenartig formuliert: Ein großer Teil der Bewohner*innen agiert nicht nur wegen der Gemeinsamkeit des Wohnortes miteinander, sondern auch wegen ihrer von Anbeginn an gegebenen sozialen und lebensweltlichen Nähe.

Bewohnerperspektive(n)

- (6) **Ausgeprägte Unzufriedenheit mit Infrastrukturen.** Mit den zum Befragungszeitpunkt (November 2019) im Prinz Eugen Park vorhandenen infrastrukturellen Angeboten waren die meisten Bewohner*innen nicht zufrieden. Besonders groß war die Unzufriedenheit hierbei mit den gastronomischen Angeboten, Geschäften des täglichen Bedarfs, dem öffentlichen Nahverkehr sowie dem Angebot an niedergelassenen Ärzten und Ärztinnen aber auch mit Kultur- und Sportangeboten. Vor dem Hintergrund das fast alle geplanten infrastrukturellen Einrichtungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisiert waren (und weiterhin nicht sind), ist diese (negative) Einschätzung nicht überraschend. Im Gegenteil. Ob die Realisierung der geplanten Infrastrukturen die Unzufriedenheiten wird beheben können, bleibt abzuwarten. In einzelnen Punkten scheint dies allerdings eher zweifelhaft (z.B. Wunsch nach quartiersbezogenen Wochenmarkt, Biomarkt).
- (7) **Derzeitige Herausforderungen eher temporärer Natur.** Sieht man von den infrastrukturellen Lücken einmal ab, werden vor allem die aktuelle Baustellensituation (Schmutz, Lärm, Baustellenverkehr), die Verkehrssituation im Prinz Eugen Park (wildes Parken, hohe Verkehrsdichte etc.) und mangelnde Kinderbetreuungsangebote als *die* Punkte genannt, die das

Leben im Prinz Eugen Park derzeit negativ beeinflussen. Die meisten der von den Bewohner*innen genannten Herausforderungen sind temporärer Natur und werden sich im Laufe der Zeit daher „von allein“ erledigen. Für das Quartiersmanagement lassen sich (vor dem Hintergrund der Steuerungsmöglichkeiten der GeQo eG) aus den Rückmeldungen keine drängenden neuen Themen / Aufgabenfelder ableiten. Deutlich wird jedoch der hohe Stellenwert, der dem Thema „Umsetzung Mobilitätskonzept“ sowie der „Vernetzung der Bewohnerschaft“ durch einschlägige Angebotsförderungen und Gemeinwesenarbeit zukommt.

Quartiersmanagement

- (8) **Vor-/ Nachteile Genossenschaftlicher Ansatz (noch) offen.** Ob bzw. inwieweit sich der im Prinz Eugen Park realisierte innovative Ansatz eines genossenschaftlich getragenen Quartiersmanagements (gegenüber anderen Organisationsformen) bewährt oder nicht, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Aus Sicht der meisten Bewohner*innen ist die rechtliche Organisationsform gegenüber dem konkreten Leistungsportfolio auch sekundär.
- (9) **Gute Verankerung der Quartiersgenossenschaft.** Die GeQo eG und das von ihr getragene Quartiersmanagement sind im Quartier bereits gut verankert und bekannt. Informationsdefizite zeig(t)en sich vor allem bei Bewohner*innen von investorenerrichteten Eigentumswohnungen. Zum Befragungszeitpunkt (November 2019) waren bereits rund fünf Prozent aller im Neubauquartier lebenden volljährigen Personen Mitglied in der Quartiersgenossenschaft. Diese Quote ist im Vergleich zu ähnlichen Strukturen in anderen Neubaugebieten (z.B. Ackermannbogen, Domagkpark) durchaus als beachtlich zu werten. Die schriftliche Befragung deutet in der (zukünftigen) Bewohnerschaft zudem auf ein beträchtliches Interesse an einer (späteren) Mitgliedschaft hin. Allerdings zeigt sich in der Mitgliederstruktur momentan eine „Schiefelage“ hin zu Genossenschaften und Baugemeinschaften sowie zu Personen im „mittleren“ Einkommensbereich und Bewohner*innen ohne Migrationshintergrund. Der weitere „Rekrutierungserfolg“ der GeQo eG wird aus Sicht des Berichterstatters mit davon abhängen, inwieweit es gelingt, neue Kostenregelungen für Geringverdiener einzuführen bzw. den sozialen Mehrwert der Quartiersgenossenschaft deutlicher nach außen zu tragen.
- (10) **Ungeklärte Schnittstelle im Bereich der Quartiersarbeit.** Das Aufgaben- / Tätigkeitsprofil des Quartiersmanagements ist nicht klar von dem städtischen Produkt der Quartiersbezogenen Bewohnerarbeit (QBA) unterscheidbar. Dies ist insofern problematisch, als im Rahmen der Realisierung des 13er Kultur- und Bürgertreffs auch ein Nachbarschaftstreff im Sinne der QBA geplant ist. Hier deuten sich Schnittstellenprobleme an, die mittelfristig (nach Fertigstellung des Nachbarschaftstreffs) die Gefahr eines ineffizienten und die nachhaltige Quartiersentwicklung behindernden Nebeneinanders bergen (Stichwort: Parallelstrukturen).
- (11) **Hohe Zufriedenheit mit Aufgaben- / Tätigkeitsprofil der GeQo eG.** Insgesamt entspricht das von der GeQo eG (auf Basis der städtischen Vorgaben) entwickelte Tätigkeitsprofil den Erwartungen und Wünschen der Bewohner*innen des Neubauquartiers; in der (zukünftigen) Bewohnerschaft zeigt sich eine sehr hohe Zufriedenheit mit der bisher geleisteten Arbeit der Quartiersgenossenschaft. Angesichts der dem Team zur Verfügung stehenden personellen und zeitlichen Ressourcen und der vielfältigen Herausforderungen (z.B. Stärkung und Ausbau selbsttragender Bewohnerstrukturen, Aufbau einer digitalen Informations- und Buchungsplattform, Umsetzung des mehrschichtigen Mobilitätskonzeptes) ist die Arbeitsbilanz aus Sicht des Berichterstatters durchaus beeindruckend. Die von (kleinen) Teilen der Bewohnerschaft geäußerte Kritik an der Arbeit der GeQo eG sind zu einem guten Teil den von der GeQo eG nicht zu verantwortenden zeitlichen Verzögerungen (z.B. bei der Entwicklung der Quartierszentrale, Fertigstellung / Öffnung von Gemeinschaftsräumen) geschuldet bzw. Folge des notgedrungen hohen Stellenwerts, den das Quartiersmanagement der konzeptionellen Arbeit (z.B. Entwicklung der Buchungsplattform) zumessen *musste*.

- (12) **Eingeschränkte Sichtbarkeit / Präsenz der GeQo eG.** Die positive Leistungsbilanz darf aber nicht verdecken, dass die GeQo eG zum Zeitpunkt der Befragung bzw. im Berichtszeitraum (zweite Jahreshälfte 2019) in ihren Ausweichräumlichkeiten in der Ruth-Drexel-Straße in der Tat nicht sichtbar war, keine festen Sprechzeiten für interessierte Bewohner*innen festgelegt worden waren und in zentralen Medien (z.B. Newsletter, Webseite, Flyer) nur die Möglichkeit eines E-Mail-Kontakts ausgewiesen war. Dies führte gelegentlich zu (eigentlich vermeidbaren) Unzufriedenheiten in der Bewohnerschaft.
- (13) **(Zu) hohe Erwartungen an Quartiersmanagement.** Die schriftliche Befragung deutet darauf hin, dass manche Bewohner*innen das Quartiersmanagement als eine Art Allheilmittel gegen jegliche Probleme (z.B. Lärm, Schmutz, Kinderlärm, Infrastrukturentwicklung, Alltagskonflikte) sehen – zumindest wurden entsprechende Erwartungen an das Quartiersmanagement formuliert. Bleiben Lösungen aus bzw. bestehen die Probleme weiter, kann das Quartiersmanagement von diesen Personen mitunter schnell in Frage gestellt werden. Dabei wird sowohl die zeitintensive Aufbauarbeit des QM-Teams nicht beachtet als auch die teilweise begrenzten Aktionsmöglichkeiten des Quartiersmanagements nicht zur Kenntnis genommen.