

## **„Sozialraumanalyse Prinz Eugen Park“**

Evaluation des genossenschaftlich organisierten Quartiersmanagements im Prinz Eugen Park, 2019-2023

### **Endbericht**

***Vorgelegt von:***

SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung  
Dr. Andreas Sagner  
Postfach 40 16 20  
80716 München  
Tel.: 0171 / 3240 647  
E-Mail: [andreas.sagner@sim-sozialplanung.de](mailto:andreas.sagner@sim-sozialplanung.de)  
Web: [www.sim-sozialplanung.de](http://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 stand 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 sollten also die Erfahrungen, die mit dem – für die Landeshauptstadt München und darüber hinaus – innovativen Ansatz eines genossenschaftlich organisierten Quartiersmanagements in der Praxis gemacht werden, gesammelt und evaluiert werden. Eine kontinuierlich wissenschaftliche Begleitung / Evaluation war seitens der Auftraggeberin jedoch nicht vorgesehen. Stattdessen sollten zu drei Zeitpunkten die jeweiligen Sachstände und die bis dahin jeweils gemachten Erfahrungen (retrospektiv) beschrieben und bewertet werden.

Der erste, Anfang 2020 vorgelegte Bericht beschrieb und analysierte die Ausgangsbedingungen des Projektes „Prinz Eugen Park“, sprich: die Rahmenbedingungen, in die das Quartiersmanagement eingebunden war (und ist), sowie die Bedeutung der Genossenschaft für Quartiersorganisation (und anderer Selbstorganisationsstrukturen) für das Quartier. Betrachtungszeitraum war dabei die zweite Jahreshälfte 2019. Im zweiten Zwischenbericht (2022) standen die Aufgaben und Funktionen bzw. die Wirkungen der Genossenschaft für Quartiersorganisation im Vordergrund. Insofern er bereits eine detaillierte Gesamtwürdigung des Projektes beinhaltet, nahm er in gewisser Weise die Funktion eines Endberichtes vorweg.<sup>1</sup> Die zu Beginn der Evaluation entscheidende Leitfrage („Inwieweit bedarf es mittelfristig, sprich: nach der Etablierung des 13er Kultur- und Bürgertreffs noch des genossenschaftlich getragenen Quartiermanagements“) kann nach der 2023 erfolgten vorläufigen Verstetigung des Projektes daher als beantwortet gelten.<sup>2</sup> Der vorliegende Schlussbericht beschränkt sich in diesem Sinne darauf, die in den beiden Zwischenberichten formulierten zentralen Erkenntnisse zusammenzufassen, soweit sie weiterhin Gültigkeit beanspruchen können, bzw. ergänzt diese punktuell. Berichtsstand ist Ende 2023 bzw. sind die ersten Monate 2024.

Wir möchten an dieser Stelle den zahlreichen Bewohner\*innen des Prinz Eugen Parks danken, die sich in all den Jahren an unseren schriftlichen Kurzbefragungen 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.

Andreas Sagner

---

<sup>1</sup> Dies muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass 2022 eine Reihe von zentralen Entscheidungen bezüglich der weiteren Finanzierung des Quartiersmanagements angestanden war und die beteiligten Akteur\*Innen (GeQo eG, Sozialreferat) bereits zu diesem Zeitpunkt eine möglichst umfassende Analyse benötigten.

<sup>2</sup> Siehe hierzu die einschlägigen Ausführungen im zweiten Zwischenbericht.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1 Hintergründe des Projektauftrages (Sozialraumanalyse).....	4
1.2 Fragestellungen und Zielsetzungen des Schlussberichtes.....	4
1.3 Anmerkungen zum methodischen Vorgehen.....	4
<b>2. Rahmenbedingungen des genossenschaftlichen Quartiersmanagements.....</b>	<b>6</b>
2.1 Soziodemographische Rahmenbedingungen: Zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur.....	6
2.2 Soziale und gesundheitliche Infrastruktur.....	8
2.3 Organisatorische Aspekte.....	9
<b>3. Aufgaben, Funktionen und Bedeutung der GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation</b>	<b>14</b>
3.1 Vorbemerkung.....	14
3.2 Die GeQo eG als Dienstleisterin für das Quartier.....	14
3.2.1 Vorbemerkung: Bedeutung der Quartierszentrale.....	14
3.2.2 Quartiersbezogene Dienstleistungen.....	15
3.2.2 Bewohnerbezogene Angebote.....	17
3.3 Die GeQo eG als Betreiberin des Café GeQo.....	19
3.4 Die GeQo eG als Vernetzungsinstanz und Schnittstelle nach außen.....	20
3.5 Die GeQo eG als Förderin und Stabilisatorin von Selbstorganisationsstrukturen.....	21
3.6 <i>Exkurs:</i> Die GeQo eG als Trägerin des Gesundheitsmanagements.....	23
<b>4. Zusammenfassung und abschließende Bemerkungen: Leistungsfähigkeit und Herausforderungen im Überblick .....</b>	<b>25</b>
4.1 Leistungsfähigkeit des Ansatzes.....	25
4.2 Herausforderungen.....	28

## 1. Einleitung

### 1.1 Hintergründe des Projektauftrages (Sozialraumanalyse)

Das Neubauquartier Prinz Eugen Park mit etwa 1.800 Wohnungen für knapp 5.000 Neubürger\*innen liegt im Stadtbezirk 13, Bogenhausen. 50 % der Wohnungen sind gefördert, weitere 20 % sind im konzeptionellen Mietwohnungsbau entstanden. Dies entspricht weitgehend der sogenannten „Münchener Mischung“. Die letzten Wohnungen konnten 2022 bezogen werden.

Das Neubauquartier zeichnet sich durch einen sehr hohen Grad der Eigenorganisation der Bewohner\*innen aus: Neben der Genossenschaft für Quartiersorganisation (GeQo eG), die als Trägerin des Quartiersmanagements (und des von der AOK geförderten Gesundheitsmanagements) fungiert, wurden die Bewohner\*innen von Anfang an darin unterstützt, sich in thematischen Arbeitskreisen und im Quartiersrat (als Vertretungsorgan der einzelnen Häuser bzw. Wohnprojekte) zu organisieren.

Das Quartiersmanagement sollte Anlauf- und Servicepunkt für die vielfältigen Belange der Wohnbevölkerung sein und zugleich ein Ort der niederschweligen Begegnung sowie Vernetzung. Es sollte als Mobilitätsdrehscheibe fungieren (z.B. Vermietung von Lastenfahrrädern), alltägliche Dienstleistungen anbieten (z.B. Verleih von Lastenrädern), Räumlichkeiten für nachbarschaftliche Begegnungen vermitteln und die Selbstorganisationsprozesse im Viertel befördern. Die Trägerschaft des Quartiersmanagements durch eine Genossenschaft für Quartiersorganisation war (und ist) innovativ und unterscheidet sich grundlegend von anderen Ansätzen, die in München bislang im Rahmen der quartierbezogenen Bewohnerarbeit zum Einsatz gekommen sind.

Im Rahmen der von der LH München (Amt für Wohnen und Migration) initiierten und finanzierten Sozialraumanalyse sollten die Erfahrungen, die mit diesem Ansatz zwischen 2019 und 2023 in der Praxis gemacht werden, gesammelt und (vergleichend) evaluiert werden. Ausdrücklich war seitens der Auftraggeberin keine wissenschaftliche *Begleitung* der Aufbau- und Umsetzungsprozesse vorgesehen. Stattdessen sollen zu drei Zeitpunkten die jeweiligen Sachstände und die bis dahin jeweils gemachten Erfahrungen (retrospektiv) beschrieben und bewertet werden.

### 1.2 Fragestellungen und Zielsetzungen des Schlussberichtes

Die beiden zentralen Fragestellungen des abschließenden Evaluationsberichtes lauten:

- Wie ist die GeQo eG bzw. ist das Quartiersmanagement mit Blick auf ihr/sein Tätigkeitsprofil und ihrer/seiner Leistungsbilanz vor dem Hintergrund der strukturellen Rahmenbedingungen und der Bedarfe der Bewohner\*innen zu bewerten? Dem 2020 etablierten Gesundheitsmanagement ist hier – trotz seiner anderen Förderungslogik durch die AOK Bayern – ergänzend Beachtung zu schenken.
- Welchen Herausforderungen sah sich das Team der GeQo eG beim Aufbau und Implementierung des Quartiersmanagements gegenüber? Und warum? Inwieweit werden diese Faktoren auch weiterhin prägend sein? Was bedeutet dies? In diesem Zusammenhang soll auch kurz auf die Schnittstellenproblematik zwischen GeQo eG und dem noch im Aufbau befindlichen 13er Kultur- und Bürgertreff eingegangen werden.

### 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 erachtet werden.

Im Einzelnen kamen folgende Methoden zum Einsatz:

- **Analyse und Aufarbeitung der vorliegenden statistischen und planerischen Daten.** Hierbei handelte es sich in erster Linie um sozialdemographische Daten des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt München. Im Rahmen von Sonderauswertungen stellte das Amt Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur der im Prinz Eugen Park gemeldeten Personen zur Verfügung. Zur vergleichenden Einordnung der Strukturdaten des Prinz Eugen Park lieferte es zudem entsprechende Aufschlüsselungen für die benachbarten Viertel.  
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. Aussagen zu Bezugsquoten im SGB II oder SGB XII-Bereich waren daher ohne Sonderauswertungen nicht möglich. Die verfügbaren Ressourcen ließen letzteres allerdings nicht zu.
- **Schriftliche Befragungen.** Im Laufe des Evaluationszeitraums wurden insgesamt vier schriftliche Kurzbefragungen im Neubauquartier durchgeführt (2019, 2021, 2022, 2023) – mit teilweise unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen. So konzentrierten sich die Befragungen von 2021 und 2023 auf das von der GeQo eG betriebene und von der AOK geförderte Gesundheitsmanagement („Gesund mit PEP“). Nähere Ausführungen zur methodischen Umsetzung der einzelnen „Befragungswellen“ finden sich in den beiden Zwischenberichten, die über Webseite der GeQo eG abrufbar sind.<sup>3</sup> Interessierte Leser\*innen seien an dieser Stelle auf diese verwiesen. Das gilt auch für ins Detail gehende Ergebnisse.
- **Leitfadeninterviews.** Die Auswahl der Personen / Institutionen erfolgte in enger Absprache mit der Auftraggeberin. Insgesamt wurde – rechnet man noch die Gespräche im Rahmen der Evaluation des Gesundheitsmanagements hinzu – mit über 30 Personen bzw. Institutionen gesprochen. Diese lassen sich letztendlich zwei Kategorien zuordnen: a) Bewohner\*innen bzw. im Prinz Eugen Park ehrenamtlich aktive Personen (Quartiersräte/-rätinnen; Mitglieder von Arbeitskreisen); b) Professionelle Akteure (z.B. REGSAM, Räumliche Sozialplanung der Stadt München). Je nach Bedarf bzw. Wunsch der Betroffenen wurden die Interviews als Einzelgespräche oder als (kleinere) Gruppengespräche durchgeführt.

---

<sup>3</sup> Siehe: <https://www.prinzeugenpark.de/quartierszentrale/was-wir-tun.html>

## 2. Rahmenbedingungen des genossenschaftlichen Quartiersmanagements

### 2.1 Soziodemographische Rahmenbedingungen: Zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Im Prinz Eugen Park lebten Mitte 2023<sup>4</sup> knapp 5.000 Personen in rund 1.750 Haushalten. Der Prinz Eugen Park ist – auch und gerade soziodemographisch gesehen – weiterhin ein relativ junger Stadtteil. Für ein Neubauquartier ist dies wenig überraschend. Besonders auffällig ist der hohe Anteil von Kindern bis zu sechs Jahren (15,0%) bzw. im schulpflichtigen Alter (6 bis 14 Jahre: 19,1%) und, spiegelbildlich, der geringe Anteil von Älteren (nur circa 4% aller derzeitigen Bewohner\*innen sind 65 Jahre und älter). Im Vergleich zum letzten Zwischenbericht (2022) ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Schulalter (6-14 Jahre) am stärksten angestiegen. Für die nächsten Jahre kündigt sich hier ein rasch ansteigender Bedarf nach Angeboten für Jugendliche an. Dies verweist auf die Notwendigkeit, passende Angebote zu entwickeln (Freizeit, schulische Unterstützung, Gesundheit etc.); hierbei ist keine Zeit zu verlieren.

Die Altersstruktur weist auf einen hohen Anteil von jungen Familien hin: In über der Hälfte aller Haushalte (55%) im Prinz Eugen Park leben Kinder; in Bogenhausen insgesamt sind es nicht einmal 20%. Dem entspricht der weiterhin sehr geringe Anteil von Ein-Personen-Haushalten (24%). Auch wenn für die Münchner Stadtbezirksteile (bzw. noch kleinere Raumeinheiten) keine differenzierten Bevölkerungszahlen veröffentlicht vorliegen, kann kaum ein Zweifel bestehen, dass der Prinz Eugen Park – mit Blick auf die „Kinderdichte“ – auch im Münchner Vergleich im absoluten Spitzenfeld liegt.

Sieht man vom Merkmal „Migrationshintergrund“ ab, sind die Unterschiede zum übergeordneten Stadtbezirksteil 13.1.3 („Oberföhring“) und zum Stadtbezirk Bogenhausen sowohl personen- wie haushaltsbezogen äußerst beträchtlich. Nachfolgende Tabelle verdeutlicht dies:

---

<sup>4</sup> Zum Berichtszeitpunkt lagen noch keine Daten für den 31.12.2023 vor.

**Tabelle 2.1: Soziodemographische Struktur des Prinz Eugen Parks im räumlichen Vergleich**  
(Stand: 30.06.2023)

Merkmale	Prinz Eugen Park		Oberföhring (Stadtbezirksteil 13.1.3)		Bogenhausen (Stadtbezirk 13)	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
<b>Altersklassen</b>						
davon:						
unter 3	317	6,4	536	4,2	2.806	3,0
3 bis 5	425	8,6	616	4,8	2.953	3,2
6 bis 14	946	19,1	1.448	11,4	7.822	8,3
15 bis 17	131	2,6	313	2,5	2.244	2,4
18 bis 29	567	11,4	1.655	13,0	12.823	13,7
30 bis 39	1.009	20,3	2.267	17,8	15.846	16,9
40 bis 49	943	19,0	2.082	16,3	13.317	14,2
50 bis 64	419	8,4	2.180	17,1	17.801	19,0
65 bis 74	140	2,8	830	6,5	7.811	8,3
75 und älter	62	1,3	814	6,4	10.276	11,0
Insgesamt	4.959	100,0	12.741	100,0	93.699	100,0
<b>Migrationshintergrund</b>						
davon:						
Deutsche ohne MH	2.006	40,5	5.801	45,5	51.298	54,7
Deutsche mit MH	1.431	28,8	3.071	24,1	16.661	17,8
Ausländer*innen	1.522	30,7	3.869	30,4	25.740	27,5
<b>Haushalte</b>						
davon:						
1-Person-Haushalte	415	24,0	2.502	42,5	25.244	51,0
HH mit Kindern	951	55,0	1.690	28,7	9.537	19,3
darunter:						
<i>Alleinerziehende</i>	123	7,1	250	4,2	1.682	3,4
Mehrpersonen- HH ohne Kinder	362	21,0	1.696	28,8	14.689	29,7
Insgesamt	1.728	100,0	5.888	100,0	49.470	100,0

Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt München, 2023 & Berechnungen SIM.

Leider liegen uns keine näheren Angaben zum Bildungshintergrund und/oder zum Einkommen bzw. zum Transferleistungsbezug der Bewohner\*innen vor. Nimmt man aber die Zahl von rund 400 EOF- und KomPro/B-Wohnungen in den Blick,<sup>5</sup> ist von einem relativ hohen Anteil an ökonomisch schwächeren Haushalte im Neubaugebiet auszugehen. Wenngleich Merkmale wie Migrationsgeschichte oder Einkommensschwäche grundsätzlich nicht geeignet sind, um interventionsbedürftige „soziale Problemfälle“ oder – umgekehrt – um im Alltag erlebte Diskriminierungen sichtbar zu machen, überrascht der im Evaluationszeitraum immer wieder deutlich werdende sozialarbeiterische Handlungsbedarf<sup>6</sup> vor diesem Hintergrund doch nicht. Auch und gerade, weil die Mehrzahl der Zuzüge

<sup>5</sup> Dies entspricht knapp einem Viertel (22%) aller Wohnungen.

<sup>6</sup> 2021 wurde sowohl aus der Bewohnerschaft heraus als auch vom zuständigen Sozialbürgerhaus ein Ansteigen sozialer Problemlagen festgestellt bzw. gemeldet. Eine Reihe von Bewohnerinnen mit langjähriger sozialarbeiterischer Expertise

ökonomisch schwächerer Haushalte in einem relativ begrenzten Zeitraum stattfand.<sup>7</sup> Mit dem Ende 2021 gegründeten Runden Tisch (siehe unten), der weiterhin halbjährlich von der GeQo eG organisiert wird, und in dessen Gefolge eine Reihe von sozialen Dienstleitungen im Quartier etabliert werden konnten, konnte den Herausforderungen aber effektiv begegnet werden. Die Zahl der BSA-Fälle hat sich im Vergleich zu 2021 mittlerweile auf einem etwas geringeren Niveau „eingependelt“.

## 2.2 Soziale und gesundheitliche Infrastruktur

**Soziale Infrastruktur.** Lange Zeit beschränkte sich die soziale Infrastruktur im Neubauquartier auf die sechs Kinderbetreuungseinrichtungen, die Grundschule an der Knappertsbuschstraße (Außenstelle Ruth-Drexel-Straße) mit Dreifachsporthalle und Schwimmhalle, die auch von Vereinen genutzt werden kann, sowie (etwas zeitverzögert) auf die Einrichtungen der Pfennigparade (Wohngruppen für Schüler\*innen mit Behinderung) und von ConDrops (Betreutes Wohnen für Menschen mit langer Suchtkarriere). Wenngleich die ursprünglich für 2020 geplante integrierte sozio-kulturelle Einrichtung, damaliger Arbeitstitel „13er Bürger- und Kulturtreff“, mit einem ASZ plus (4,0 VZÄ), einem Familientreff (2-3 VZÄ) und einem Nachbarschaftstreff (0,5 VZÄ) – sowie dem Bürger- und Kulturtreff – weiterhin noch nicht vollumfänglich im Betrieb ist (siehe unten), hat sich die soziale Dienstleistungslandschaft in den zurückliegenden Jahren doch deutlich zum Positiven verändert. Neben der Implementierung (2023) des Vorläuferprojekts des 13. Bürger und Kulturtreffs<sup>8</sup> spielte hierbei insbesondere der auf Anregung des zuständigen Sozialbürgerhauses etablierte „Runde Tisch“ eine zentrale Rolle: In ihm sind die örtlich zuständige Bezirkssozialarbeit, das Jobcenter, das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, die Sozialplanung sowie etliche Träger sozialer Einrichtungen (auch jenseits des Quartiers) vertreten. Ziel der damaligen Bemühungen war es, vor dem Hintergrund spürbar werdender sozialer Herausforderungen<sup>9</sup> passende Angebote und sozialpädagogische Expertise ins Quartier zu holen. Dies ist gelungen. Als sozialräumliches Austauschgremium hat sich der Runde Tisch bewährt.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Verzögerungen rund um die Integrierte Einrichtung sehr bedauerlich sind: Die quartierbezogenen Vernetzungs- und Kooperationsmöglichkeiten, die sich für das Quartiersmanagement aus der nahräumlichen Vorhandensein des 13er Bürger- und Kulturtreff (potenziell) hätten eröffnen können, konnten im Evaluationszeitraum (2019-2023) nicht – wie ursprünglich geplant – erprobt werden. Dass im Rahmen des oben genannten Vorläuferprojekts

---

hatte diese Entwicklung zur Gründung des AK Soziale Themen veranlasst – ein beredtes Beispiel für das hohe Selbstorganisationspotenzial im Prinz Eugen Park; der AK machte erste Bedarfserhebungen und meldete diese an die GeQo eG zurück. Mehr oder weniger zeitgleich wurde vom Sozialbürgerhaus eine Zunahme an BSA-Fällen gemeldet: Mitte 2021 stammten ca. 18% aller laufenden Fälle in der gesamten SBH-Teilregion mit ihren rund 70.000 Bewohner\*innen aus dem Prinz Eugen Park mit seinen damals rund 4.500 Bewohner\*innen. Wenngleich ein Vergleich mit soziodemographisch ähnlich strukturierten Gebieten (z.B. Messestadt Riem) die Größe der Herausforderungen relativierte, zeigte sich damals doch ein sozialarbeiterischer Interventionsbedarf. Dies zumal, da mit der mehrjährigen Verzögerung der Integrierten Einrichtung die eigentlich eingeplanten Unterstützungspotenziale noch nicht vor Ort realisiert waren (und weiterhin nicht sind).

<sup>7</sup> Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass Zuzug nicht gleich Zuzug ist: Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften oder Baugemeinschaften haben sich in der Regel lange vor dem Zuzug in den Prinz Eugen Park mit ihren neuen Wohnquartier auseinandergesetzt bzw. auseinandersetzen können und sind bereits vor ihrem Umzug Beziehungen mit ihren zukünftigen Mitbewohner\*innen (in ihrer *jeweiligen* Genossenschaft oder Baugemeinschaft) eingegangen. „Klassische“ Mieterhaushalte haben diese Möglichkeiten naturgemäß nicht; für Mieter\*innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. für Personen mit „EOF-Status“ gilt dies in besonderem Maße.

<sup>8</sup> Die offizielle Eröffnung des Vorläufers mit einem Fokus auf den Familientreff fand im Juli 2023 statt, als er (provisorische) Räumlichkeiten in der Cosimastraße beziehen konnte. Das erste reduzierte Programm startete jedoch bereits im Oktober 2022. Schwerpunkte sind dabei Eltern-Kind-Gruppen, Spielgruppen und Beratungsangebote. Der Familientreff arbeitete Mitte 2024 mit 1,5 Vollzeitstellen.

<sup>9</sup> Siehe Fußnote 6.



positive Kooperationserfahrungen gesammelt werden konnten,<sup>10</sup> ändert hieran nichts. Die Frage, ob bzw. inwieweit aus der quartierbezogenen Zusammenarbeit der GeQo eG mit einem sozialen bzw. soziokulturellen Dienstleister versorgungs-/ organisationsrelevante Synergieeffekte entstehen (können), kann daher nicht beantwortet werden.

Diese Verzögerung ist umso bedauerlicher als im Erleben der Bewohner\*innen Fragen des Zusammenlebens einen immer größeren Stellenwert als anzugehende Handlungsfelder gewonnen haben: In unserer Befragung 2022 standen Integrationsprobleme bzw. stand die generelle Frage nach den Möglichkeiten eines Zusammenlebens bereits eindeutig an erster Stellen der geltend gemachten prioritären Herausforderungen – über soziale, kulturelle und intergenerationelle Grenzen hinweg.<sup>11</sup> Als zweiter Stelle fand sich das Thema „Baustellensituation“ (24%), das aber mittlerweile als weitgehend gelöst gelten kann (sieht man von der Baustelle am Maria-Nindl-Platz ab). Erwähnenswert auch, dass die Kritik an der Infrastruktur bereits im Jahr 2022 kaum mehr auf das Fehlen von Nahversorgungsangeboten abzielte (wie in den Jahren zuvor), sondern – sieht man vom Thema „fehlende Gastronomie / Café im Viertel“ und der damaligen Schließung der DHL-Paketstation einmal ab –, primär fehlende Angebote für Jugendliche oder Kinder thematisierte. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Entwicklungen (siehe Kapitel 2.1) und dem Umstand, dass der Arbeitskreis Jugend<sup>12</sup> noch 2023 die einzige im Quartier ansässige Gruppe / Organisation war, die im Prinz Eugen Park Angebote für Jugendliche entwickelte,<sup>13</sup> ist letztere Bewertung durchaus nachvollziehbar – trotz aller Erfolge der GeQo eG sich mit umliegenden Jugendeinrichtungen (z.B. Cosi, SBZ Fidelio) zu vernetzen und den AK Jugend zu stärken.<sup>14</sup> An dieser Einstellung dürfte sich in den letzten zwei Jahren wenig geändert haben. Vermutlich eher im Gegenteil.

**Gesundheitliche Versorgung.** Die gesundheitliche Versorgung im Prinz Eugen Park kann gegen Ende des Evaluationszeitraums (Ende 2023) als gut bezeichnet werden. Mit dem Bezug der Apotheke am Stadtplatz und der 2022 erfolgten Eröffnung einer kinderärztlichen sowie einer allgemeinärztlichen Praxis hat sich die gesundheitsbezogene Angebots- bzw. Versorgungslandschaft im Evaluationszeitraum sukzessive zum Positiven verändert. Hinzu kommen die Angebote von „Gesundheit mit PEP“ (Gesundheitsmanagement) und des bereits genannten Vorläuferprojekts im Bereich „Familien mit Kleinkindern“. Entsprechend wurden bereits in der 2022 durchgeführten Online-Erhebung von den Bewohner\*innen kaum mehr Bedarfe im Bereich der gesundheitlichen Versorgung vorgebracht – im Gegensatz zu sozialen Handlungsfeldern (z.B. Nachbarschaftskonflikte, Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen).

## 2.3 Organisatorische Aspekte

Spezifika des Prinz Eugen Parks sind die genossenschaftliche Trägerstruktur des Quartiersmanagements, dessen organisatorisch-räumliche Verknüpfung mit dem AOK-geförderten Gesundheitsmanagement und seine Selbstorganisationsstrukturen (Quartiersrat / Arbeitskreise). Zum besseren Verständnis sei an dieser Stelle nochmals kurz auf sie eingegangen.

---

<sup>10</sup> Siehe hierzu den Sachbericht 2023 der GeQo eG (Downloadbar über die Homepage der GeQo eG: <https://www.prinzeugenpark.de/quartierszentrale/was-wir-tun.html> . Siehe auch unten Kapitel 4.1.

<sup>11</sup> Siehe hierzu ausführlich Kap. 4.1 des zweiten Zwischenberichtes.

<sup>12</sup> Zu den Arbeitskreisen siehe Kapitel 2.3

<sup>13</sup> Erwähnt sei hier nicht zuletzt der vom AK Jugend regelmäßig veranstaltete monatliche Jugendtreff im Café GeQo.

<sup>14</sup> So hat die GeQo eG den Antrag des AKs Jugend für einen Zuschuss aus dem Bürgerbudget des BA 13 von Anfang an unterstützt. Dem Antrag auf einen Zuschuss zur Ausstattung und Budget für einen Jugendtreff wurde Ende 2023 auch entsprochen.

**GeQo eG als Trägerin.** Die Idee einer Genossenschaft für Quartiersorganisation als sozialräumliche Dienstleisterin wurde noch vor Bezug des Neubaugebiets aus der (damals zukünftigen) Bewohnerschaft heraus mitentwickelt. Die formale Gründung der GeQo eG erfolgte 2018. Die GeQo eG wurde im selben Jahr von der Stadt München mit dem Aufbau und dem Betrieb des Quartiersmanagements beauftragt. Insgesamt war die stadtseitige Aufgabenbeschreibung aber eher allgemein gehalten.<sup>15</sup> Dies eröffnete 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)<sup>16</sup> wäre eine präzisere inhaltliche Positionierung sicherlich vorteilhaft gewesen. Unabhängig hiervon spiegelte die genossenschaftliche Organisationsform den großen Stellenwert wider, den Dienstleistungen im Angebotsportfolio der GeQo eG einnahmen (und einnehmen) (siehe Kap. 3.2.2).

Ende 2023 hatte die Genossenschaft für Quartiersorganisation rund 260 Mitglieder. Dies bedeutet gegenüber Ende 2021 zwar einen signifikanten Anstieg um rund 25% (von damals 210 Mitgliedern). Ob sich vor dem Hintergrund der seitdem deutlich gestiegenen Bewohnerschaft (siehe 2.2) und des relativ hohen Bekanntheitsgrades der Genossenschaftsidee im Quartier,<sup>17</sup> hier ein „Verankerungsproblem“ andeutet, muss offenbleiben. Eher nicht. Zum Vergleich: Im Ackermannbogen, der über zweitausend Einwohner\*innen mehr als der Prinz Eugen Park zählt, und dessen Trägerverein vor über zwanzig Jahren gegründet worden ist, liegt die Zahl der zahlenden Mitglieder bei rund 900.<sup>18</sup> Wobei – und dies ist entscheidend – ein signifikanter Teil der dortigen Mitglieder nur Vereinsmitglied geworden ist, um das an eine Mitgliedschaft gekoppelte Hallensportangebot nutzen zu können. Die höhere Mitgliederzahl sollte daher nicht überbewertet werden. Die GeQo eG steht – wie der Nachbarschaftsentwicklung verpflichtete Quartiersvereine auch – schlichtweg vor dem Problem den sozialen Mehrwert ihrer Organisation nach außen zu tragen bzw. die Mitgliedschaft auch mit *persönlichen* Mehrwerten zu verknüpfen.<sup>19</sup>

Diese Zahlen deuten bereits drauf hin, dass für meisten Bewohner\*innen die Organisationsform „Genossenschaft“ keine Rolle spielte (und spielt). Die im Evaluationszeitraum durchgeführten Befragungen und unsere Gespräche mit Bewohner\*innen bestätigen dies. Die mit einer Mitgliedschaft verbundenen Mit-Gestaltungsmöglichkeiten (Mitsprache bei Grundsatzentscheidungen) werden – wie auch bei vereinsmäßig organisierten „Nachbarschaftsreffs“ – in aller Regel nicht gesehen bzw. nicht als entscheidend gewertet. Wobei festzuhalten bleibt, dass die Gestaltungsmöglichkeiten der Mitglieder insoweit von vornherein begrenzt sind, als die GeQo eG wie andere Träger in diesem Feld in großen Teilen ihrer Alltagsarbeit an das Konzept der Quartiersbezogenen Bewohnerarbeit (QBA) gebunden ist. Die Vorteile der Rechtsform Genossenschaft waren (und sind) eher auf organisationaler Ebene zu suchen: Als Kaufmann im Sinne des Handelsrechtes kann eine Genossenschaft eben nicht nur die Förderung sozialer und kultureller Belange ihrer Mitglieder in den Blick nehmen, sondern auch (im Gegensatz zu gemeinnützigen Vereinen) deren wirtschaftliche Förderung. Dies hat sich im Prinz Eugen Park durchaus als Vorteil erwiesen: So war es (bzw. ist es) der GeQo eG nur in ihrer Funktion als Wirtschaftsunternehmen etwa möglich (gewesen), als Betreiberin von Gemeinschaftsräumen /

---

<sup>15</sup> Siehe hierzu die detaillierten Ausführungen im ersten Zwischenbericht.

<sup>16</sup> Siehe Kap. 3.3.

<sup>17</sup> So gab die große Mehrzahl der im Februar 2022 Befragten an, über die Arbeit der GeQo eG gut informiert zu sein oder sogar aktiv dort mitzuarbeiten (75%). Nur eine Minderheit (3%) gab an, von der GeQo eG noch nie oder nur dem Namen nach gehört zu haben.

<sup>18</sup> Im Domagk-Park zählte der DomagkPark e.V. und die DomagkPark eG 2022 zusammen „nur“ etwa 100 Mitglieder.

<sup>19</sup> Vor diesem Hintergrund wäre es lohnenswert, sich einmal die soziale bzw. ökonomische Lage oder den kulturellen Hintergrund der Mitglieder / aktiv Tätigen der einzelnen Quartiersträgerorganisationen anzuschauen. Zu vermuten ist, dass Personen aus Haushalten mit geringeren ökonomischen Möglichkeiten bzw. mit Migrationshintergrund in allen Fällen unterrepräsentiert sind

Gästeapartements zu agieren, die sie gleichermaßen an- wie weitervermietet.<sup>20</sup> Andererseits darf nicht unerwähnt bleiben, dass „die hohe Komplexität der vertraglichen und geschäftlichen Aktivitäten zu einem erheblichen bürokratischen Aufwand und hohen Ausgaben für steuerrechtliche Beratungen“ führte.<sup>21</sup> So mussten etwa für das Dreiecksverhältnis zwischen Wohnungsunternehmen, der GeQo eG und den Raumnutzer\*innen erst passende rechtliche Regelungen entwickelt werden. Stadtseitig gab es hierzu keine Blaupause. Dass die Rechtsform „Genossenschaft“ im Alltagsgeschäft des Quartiersmanagements (Stichwort: Stärkung der Selbstorganisation) mitunter auch nachteilig war, sollte bei der anschließenden Bewertung dieser innovativen Trägerform allerdings nicht unbeachtet bleiben. Hier sei insbesondere auf die rechtlich versperrte Möglichkeit der Auszahlung von Aufwandsentschädigungen an ehrenamtliche Kräfte verwiesen.<sup>22</sup>

2020 wurde die GeQo eG von der AOK Bayern mit dem Aufbau und dem modellhaften Betrieb eines dezentralen Gesundheitsmanagements beauftragt.<sup>23</sup> Durch die gemeinsame Trägerschaft von Quartiers- und Gesundheitsmanagement und die gemeinsame räumliche Verankerung in der Quartierszentrale wurden mögliche Irritationen in der Bewohnerschaft – im Sinne: <Wer macht das was? Wo muss ich mit was hin?> – von vornherein vermieden. Diese Verknüpfung wurde durch die stark partizipative Ausrichtung der beiden „Managementsysteme“ erleichtert (siehe Kap. 3.6).

**Selbstorganisationsstrukturen.** Mit dem Quartiersrat und den Arbeitskreisen<sup>24</sup> kann das Quartiersmanagement bzw. kann die GeQo eG auf Strukturen aufbauen, welche den Zugang in die Bewohnerschaft bzw. die Rückmeldung von Bedarfen an das Quartiersmanagement – und Gesundheitsmanagement – erleichtern. Diese Kanäle wurden von der GeQo eG im Evaluationszeitraum intensiv genutzt bzw. gepflegt. In den schriftlichen Befragungen und in den Leitfadeninterviews zeigten sich bei den Mitgliedern des Quartiersrats und der Arbeitskreise – bei aller ab und zu geäußerten Kritik – eine hohe Zufriedenheit über den Austausch mit der GeQo eG.<sup>25</sup>

- **Quartiersrat.** Der Quartiersrat versteht sich als Interessensvertretung der Bewohner\*innen. Er setzt sich aus den „Haussprecher\*innen“ zusammen, die jedes Haus bzw. Bauprojekt bestimmt. Pro Haus gibt es mindestens zwei Quartiersräte – dies erleichtert die gegenseitige Vertretung und die Ausübung der Rolle. In der Tat sind auf den Quartiersratssitzungen in der Regel alle Häuser vertreten. Kurzum, das System des Quartiersrats ist mittlerweile breit verankert. Mit dem Quartiersrat sollte ein institutionalisierter Informationskanal zwischen der Bewohnerschaft (in den Häusern bzw. im Quartier) sowie zwischen dieser und der Genossenschaft für Quartiersorganisation geschaffen werden. Der konzeptionelle Anspruch konnte im Evaluationszeitraum schon früh als umgesetzt gelten.<sup>26</sup> Dass Bewohner\*innen mit

---

<sup>20</sup> Im Zuge ihrer Wirtschaftsfunktion organisierte die GeQo eG zudem auch die Buchungsplattform klink und das quartiersübergreifende Schließsystem iloq für die Gemeinschaftsräume bzw. stellte diese bereit.

<sup>21</sup> BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stat- und Raumforschung) Hrsg.: Infrastrukturen des Gemeinsamen in der gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung (BBSR-Online-Publikation 34/2023), hier: S. 157. (Downloadbar unter: <https://www.zukunftbau.de/projekte/forschungsfoerderung/1008187-2016> )

<sup>22</sup> Dies erwies sich insbesondere bei Aufbau und Betrieb des Gesundheitsmanagements als sehr nachteilig. Siehe hierzu den Endbericht der Evaluation des Gesundheitsmanagements.

<sup>23</sup> Solch ein dezentrales Gesundheitsmanagement war (und ist) auch für München Neuland. Das in der Landeshauptstadt seit Jahren laufende Projekt „München gesund vor Ort“, bei dem dezentrale Gesundheitsmanager\*innen primär als Ansprechpersonen für Fachkräfte dienen, hat einen völlig anderen Zuschnitt. Siehe hierzu den abschließenden Evaluationsbericht zum Gesundheitsmanagement (Sagner, Andreas 2024: Evaluation des Gesundheitsmanagements im Prinz Eugen Park München: SIM Sozialplanung). Der Bericht ist über die Webseite der GeQo eG downloadbar <https://gesundheit.prinzeugenpark.de/aktuelles.html>

<sup>24</sup> Zur Entstehung bzw. zu den Hintergründen dieser Strukturen sei an dieser Stelle auf den ersten Zwischenbericht verwiesen.

<sup>25</sup> Siehe hierzu die entsprechenden Ausführungen in den Zwischenberichten von 2019 und 2022.

<sup>26</sup> Siehe hierzu die entsprechenden Ausführungen in den Zwischenberichten von 2019 und 2022.

begrenzten ökonomischen und kulturellen Handlungsspielräumen von den Quartiersräten und -rätinnen trotz aller Bemühungen weiterhin mitunter schwer zu erreichen sind,<sup>27</sup> ändert hieran nichts, sondern verweist eher auf ein sozialarbeiterisches Grundproblem, dessen Lösung nicht den Quartiersrätinnen und -räten übertragen werden kann.

Die Funktionsfähigkeit des Quartiersrats hängt entscheidend von einer professionellen und neutralen Unterstützungsstruktur ab, wie sie die GeQo eG bietet. So werden die Sitzungen des Quartiersrats von der GeQo eG einberufen, inhaltlich vorbereitet und moderiert und werden etwaige Anliegen weiter verfolgt. Erwähnenswert ist in diesem Kontext auch die von der GeQo eG für 2024 ins Auge gefasste Idee eines Quartiersbudget in Höhe von ca. fünf Tausend Euro, über dessen Nutzung der Quartiersrat auf Basis eingegangener Vorschläge der Quartiersbevölkerung befinden soll. Die Förderrichtlinien hierzu sollen 2024 entwickelt werden. Inwieweit dieser innovative Ansatz auch zu einer stärkeren Einbindung von Bewohner\*innen mit begrenzten ökonomischen und kulturellen Handlungsspielräumen beiträgt, muss offen bleiben. Er könnte aber ohne Zweifel hierzu beitragen.

- **Arbeitskreise.** Zum Berichtszeitpunkt existierten im Prinz Eugen Park elf thematische Arbeitskreise.<sup>28</sup> Die Arbeitskreise haben sich in der Regel aus der Bewohnerschaft heraus gegründet und greifen deren Anliegen und Ideen auf. Vereinzelt (z.B. AK Jugend) ging die Initiative jedoch von der GeQo eG aus, die damit auf wahrgenommene Bedarfe zu reagieren versuchte. Die Arbeitskreise stehen prinzipiell allen Bewohner\*innen offen – und zwar auch aus benachbarten Quartieren jenseits des Prinz Eugen Parks. Alle Arbeitskreise haben eine\*n bzw. zwei Sprecher\*innen und sind per Mail über die Webseite erreichbar. 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 und informieren diese über aktuelle Themen und gegebenenfalls anstehende Termine. Die GeQo eG unterstützt bei der Vernetzung – z.B. in Richtung Stadtverwaltung – und bei der Öffentlichkeitsarbeit und stellt für die Treffen kostenfrei Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Im Rahmen der Quartiersratssitzungen ist der Austausch zwischen den Arbeitskreisen bzw. zwischen diesen und den anderen Selbstorganisationsstrukturen institutionalisiert. Viele Arbeitskreise haben mittlerweile die Möglichkeit genutzt, gemeinsam mit der GeQo eG Flyer mit einem einheitlichen Corporate Design zu erstellen, um auf sich aufmerksam zu machen.

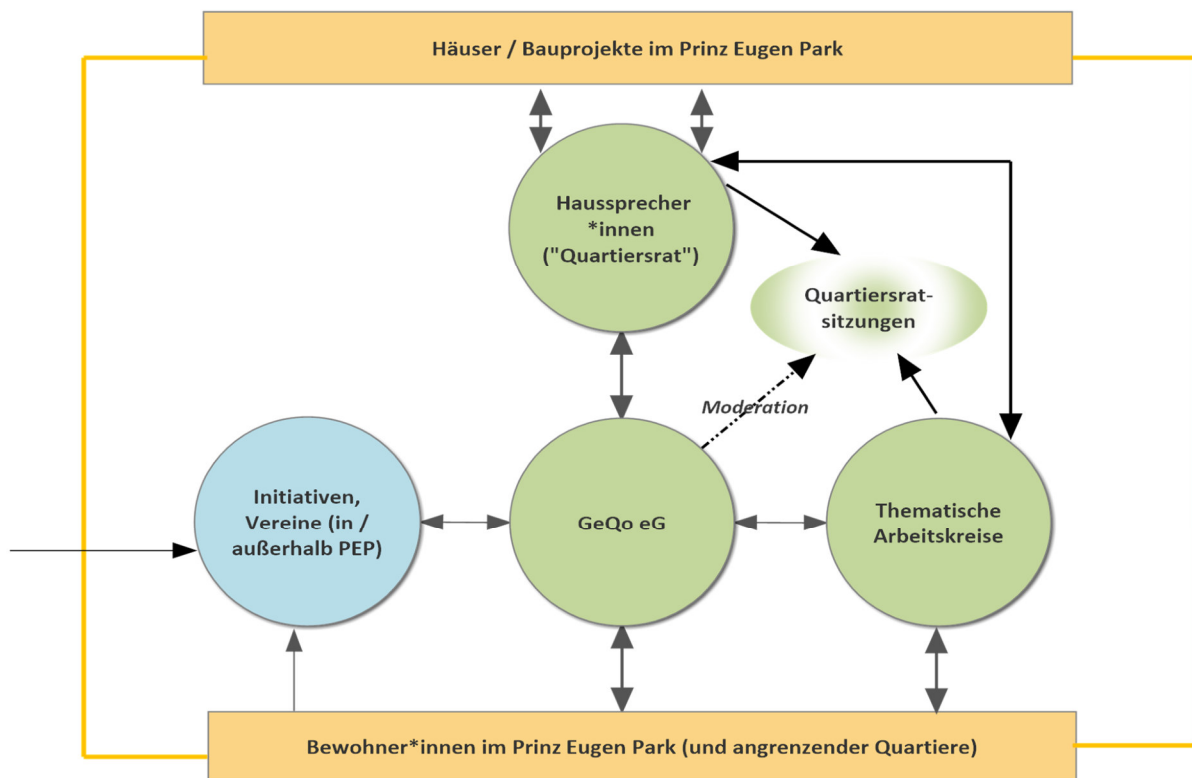
Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Struktur bildlich:

---

<sup>27</sup> Dies zeigte sich im Evaluationszeitraum nicht zuletzt an den Schwierigkeiten, in den Häusern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei den dortigen Bewohner\*innen Interesse für das Thema Quartiersrat zu wecken. Wie es ein ehemaliger Quartiersrat eines dieser Häuser uns gegenüber noch Ende 2023 formulierte: „Die Beteiligung, das Interesse ... es ist schwierig. Einfach weil ... ich weiß gar nicht, was man besser machen soll – außer über die Bauherren die Leute besser zu erreichen. Wir haben auch einen Newsletter gemacht: Immer wenn eine Quartiersrat-Sitzung war, haben wir das dann per Newsletter rückgemeldet an die, die sich da angemeldet hatten. Aber von den 160 Leuten waren nur ca. 50 im E-Mail-Verteiler. Und ich habe auch die Aushänge betreut und selbst da gemerkt ... das Verständnis was ein Quartiersrat ist, das hat oft völlig gefehlt – obwohl es da Aushänge / mehrsprachige Flyer gab. Sobald die Leute jemanden sehen, der einen Schlüssel zum Schaukasten hat, sind sie davon ausgegangen, dass man bei der GEWOFAG angestellt ist.“

<sup>28</sup> Dies sind in alphabetischer Reihenfolge: AK Älter werden im Quartier; AK Bewegung und Entspannung; AK Energie; AK Jugend; AK Kunst und Kultur; AK Mobilität; AK Ökologie; AK Soziale Themen; AK Stadtteilzeitung (Prinzenpost); AK Verleihpool; AK Vielfalt leben.

**Abbildung 2/1: Die Selbstorganisationsstrukturen im Prinz Eugen Park im Überblick**



Entwurf: SIM Sozialplanung und Quartiersentwicklung

### 3. Aufgaben, Funktionen und Bedeutung der GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation

#### 3.1 Vorbemerkung

Bedauerlicherweise konnte 2023 keine umfassende Bewohnerbefragung realisiert werden.<sup>29</sup> Orientiert man sich an den Ergebnissen der im Evaluationszeitraum durchgeführten Erhebungen, kann jedoch von einer hohen Wertschätzung der Arbeit der GeQo eG ausgegangen werden. So erklärten 2022 über 80% der Befragten, dass die GeQo eG „eine zentrale Anlaufstelle für Fragen und Anliegen der Bewohner\*innen“ sei. Und drei Viertel meinten, dass sie „Möglichkeiten schaffe, sich für das Quartier zu organisieren“ und „zum Austausch zwischen Nachbar\*innen beitrage“. Wobei– und dies ist an dieser Stelle entscheidend – 2022 Befragte eine deutlich positivere Sicht an den Tag legten als die Bewohner\*innen, die Ende 2019 befragt worden sind. Die damals geringere Wertschätzung dürfte in erster Linie auf das zu dieser Zeit noch relativ kleine Leistungsportfolio der GeQo eG zurückzuführen sein.

#### 3.2 Die GeQo eG als Dienstleisterin für das Quartier

##### 3.2.1 Vorbemerkung: Bedeutung der Quartierszentrale

Die am zentralen Maria-Nindl-Platz gelegene und Mitte September 2020 eröffnete Quartierszentrale befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahbereichszentrum mit seinen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei) sowie zu gesundheitsbezogenen Dienstleistern (Apotheke und Arztpraxen). Die großen Glasflächen der Quartierszentrale mit dem integrierten Café GeQo und der Concierge ermöglichen den Passant\*innen zudem unverstellte Einblicke in die Räumlichkeiten und das dortige Tun. Dies senkte (und senkt) Schwellenängste.

In der Tat konnte der Berichterstatter bei seinen Besuchen selber immer wieder erleben, wie Quartiersbewohner\*innen mit unterschiedlichsten Anliegen bzw. Fragen die Quartierszentrale bzw. die dortige Concierge aufsuchten. Die Möglichkeit, sich selber über das Angebot Quartiersmanagement (und das Gesundheitsmanagement) mit seinen verschiedenen Bausteinen zu informieren, wurde von vielen Bewohner\*innen rasch angenommen – ohne hiermit ausschließen zu wollen bzw. zu können, dass eher benachteiligte Bewohnergruppen sich damit etwas schwer taten (und sich weiterhin noch etwas schwertun). Der Baustellencharakter im unmittelbaren räumlichen Umfeld konterkariert bis heute zudem die positiven Effekte, die sich aus Lage und der physisch-räumlichen Gestaltung der Quartierszentrale ergeben bzw. ergeben könnten. Der Stadtplatz konnte im Evaluationszeitraum seine ihm zugedachte kommunikative Funktion noch nicht erfüllen. Wie es ein Bewohner des Prinz Eugen Parks Ende 2023 plastisch formulierte:

*„Der Maria-Nindl-Platz, wo die GeQo sitzt, da ist jetzt noch eineinhalb Jahre eine monströse Baustelle: Wenn da ein Marktplatz wäre (...), das könnte die Leute noch mal mehr hinziehen. Die Hälfte der Leute, die ins Quartier kommt und z.B. zum EDEKA will, läuft an der GeQo nicht vorbei, sondern an der anderen Seite der Baustelle. Und die Leute, die an der GeQo-Seite entlang gehen, kommen aus der ökologischen Mustersiedlung und das sind halt Genossenschaften und so weiter.“*

---

<sup>29</sup> Zum einen – entscheidend – war der für den Abschlussbericht zur Verfügung stehende Ressourcenrahmen äußerst knapp bemessen. Abgesehen davon zeigte sich über die Jahre hinweg eine immer größere Befragungsmüdigkeit seitens der Bewohner\*innen. Um dieser effektiv begegnen zu können, wäre eine ausgedehnte „Motivationskampagne“ notwendig gewesen.

### 3.2.2 Quartiersbezogene Dienstleistungen

Hiermit sind vor allem das Raummanagement sowie die Dienstleistungen rund um das Thema Mobilität angesprochen. Erwähnt sei in diesem Zusammenhang aber auch die so genannte Concierge (Informations-/ Anlaufstelle) in der Quartierszentrale sowie der Verleihpool.

**Raummanagement.** Im Prinz Eugen Park gibt es ein breites Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Dazu gehören neben Gemeinschaftsräumen vor allem Gästeapartments und Co-Working-Spaces. Die Frage der Nutzung der nachbarschaftlichen Gemeinflächen ist im Vorfeld vom Konsortium der Bauherren, das sich Mitte 2020 allerdings aufgelöst hat, im Rahmen eines Gesamtkonzeptes festgelegt worden. Die Entscheidung über die Öffnung der einzelnen Räume ins Quartier wurde dabei den Bauherren bzw. den Wohnungseigentümergeinschaften überlassen; dies gilt auch für die Frage, ob diese die Verwaltung ihrer Räumlichkeiten der GeQo eG übertragen oder sie selber übernehmen.<sup>30</sup> Um hier eine Entscheidungshilfe zu liefern, organisierte die GeQo eG im Evaluationszeitraum immer wieder Informationsveranstaltungen, um für eine Verwaltung der Räume über die Genossenschaft für Quartiersorganisation zu werben.

Gegen Ende des Evaluationszeitraums konnten die Bewohner\*innen des Quartiers insgesamt sechs Gemeinschaftsräume, sechs Gästeapartments und zwei Co-Working-Spaces mit insgesamt sieben Arbeitsplätzen anmieten. Neben den beiden Gemeinschaftsräumen der Münchner Wohnen (vormals: GEWOFAG), die direkt von der Genossenschaft für Quartiersorganisation verwaltet und gepflegt werden, läuft die Buchung der Gemeinschaftsräume bislang nur in zwei weiteren Fälle über die GeQo eG; hinzu kommt diesbezüglich ein Co-Working-Space, zwei Gästeapartments und ein Kreativatelier.<sup>31</sup> Bei rund der Hälfte Bauherren mit Gemeinschaftsräumen besteht weiterhin eine Unwilligkeit ihre Räume der Quartiersbevölkerung (oder gar darüber hinaus) zur Verfügung zu stellen bzw. deren Verwaltung über die GeQo eG zu organisieren – sei es wegen bestehender Unsicherheit bezüglich steuerrechtlicher Fragen, sei es wegen Befürchtungen eines zu hohen Aufwands bei einer Öffnung oder sei es, dass man eine Unzufriedenheit der Wohnungsmieter\*innen bei einer Öffnung befürchtet(e).<sup>32</sup> Der GeQo eG waren (und sind) diesbezüglich die Hände gebunden; Wohnungsunternehmen mussten (und müssen) bei einer Weigerung, ihre Räume ins Quartier zu öffnen, keine Sanktionen befürchten. Ob diese restriktive Öffnungspraxis mancher Wohnungsunternehmen / Bauherren zu ungedeckten Bedarfen im Bereich der quartiersbezogenen Versorgung mit Gemeinschaftsräumen geführt hat, lässt sich nicht zweifelsfrei beantworten. Im Gegenteil: Es gibt Stimmen, die für das Quartier sogar von „einer Tendenz der Überversorgung“ sprechen.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Um Eigentümer\*innen eine hohe Sicherheit zusichern zu können – aber auch um eine zentrale Buchung der Räumlichkeiten zu ermöglichen –, hat die GeQo eG im Evaluationszeitraum ein zentrales Schließsystem (iLOQ) eingeführt.

<sup>31</sup> Gegenüber den Nutzer\*innen fungiert die GeQo eG dabei als Vermieterin (mit allen Rechten und Pflichten); gegenüber den Wohnungsbauunternehmen, in deren Häusern sich die Räume befinden, agiert sie hingegen als Mieterin (siehe Kapitel 2.3).

<sup>32</sup> Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund, aber auch aufgrund vereinzelter negativer Erfahrungen mit außerhalb des Quartiers wohnenden Nutzer\*innen der Gemeinschaftsräume, können mittlerweile nur noch Bewohner\*innen der Postleitzahlbezirke 81295 und 81297 Räume anmieten.

<sup>33</sup> BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) 2023, S. 177 (siehe Fußnote 21). Vor dem Hintergrund des methodischen Designs letzterer Studie kann die These der „Überversorgung“ aber nur Hypothesencharakter beanspruchen.

**Mobilitätskonzept.** Die von der von der GeQo eG entwickelten bzw. umgesetzten Mobilitätsbausteine sind vielfältig. Zu nennen sind hier neben dem Aufbau einer Mobilitätszentrale und der Einstellung einer Mobilitätsbeauftragten als Schnittstelle zwischen den Bauherren bzw. als Ansprechpartnerin für externe Akteure:

- Aufbau eines stationären Carsharing-Angebots (STATTAUTO, Scouter)
- Entwicklung eines flexiblen und appbasierten Tiefgaragenmanagements (Ampido);
- Vermittlung von freien Tiefgaragenstellplätzen;
- Vorhaltung und Vermietung elektrischer Lastenfahrräder, einschließlich der Schulung in deren Nutzung;
- Dezentrale E-Ladestationen für PKW und Zweiräder.

Differenziertere Angaben zur Nutzung der einzelnen Bausteine liegen dem evaluierenden Institut nicht vor. Sie scheinen aber nach Aussage der Mobilitätsbeauftragten intensiv genutzt zu werden.

Evaluatorisch entscheidender ist sowieso, dass die GeQo eG die eher allgemein gehaltenen Leitlinien des (ursprünglichen) Mobilitätskonzeptes „operationalisiert“ und umgesetzt, in Teilen sogar konzeptionell kreativ weiterentwickelt hat.<sup>34</sup> Hier sei etwa auf das flexible Tiefgaragenmanagement verwiesen. Als bedeutsam erwies sich zudem die koordinierende Leistung der GeQo eG, sprich: die Überführung der von den einzelnen Bauherren eingegangenen (und nicht miteinander abgestimmten) Selbstverpflichtungen in Richtung eines kohärenten und quartierweiten Gesamtkonzeptes.<sup>35</sup>

Mit Blick auf die mit dem Mobilitätskonzept verbundenen Zielsetzungen (z.B. Reduzierung des Oberflächenverkehrs, Vermeidung von Oberflächenparken) wäre es hilfreich zu wissen, ob bzw. inwieweit die oben skizzierten Mobilitätsalternativen tatsächlich das Mobilitätsverhalten der Bewohner\*innen verändert haben. Diese Kernfrage war im Rahmen der vorliegenden Evaluation allerdings nicht zu beantworten (und war auch nicht Teil des Evaluationsauftrages).<sup>36</sup>

Unabhängig hiervon ist zu konstatieren, dass die mit den Mobilitätsbausteinen anvisierten Mobilitätsziele zum Teil weiterhin durch externe Faktoren (zumindest potenziell) konterkariert werden, namentlich durch

- die nach wie vor verbesserungsfähige Anbindung des Prinz Eugen Parks an den ÖPNV. Für ein (Modell-) Quartier mit reduziertem Stellplatzschlüssel ist die jetzige Situation für viele Bewohner\*innen ärgerlich.<sup>37</sup> Auch birgt sie die Gefahr des Rückgriffs auf Privat-Pkws.
- die Nichtbewirtschaftung des Oberflächenparkens (fehlendes Parkraummanagement) im Evaluationszeitraum.<sup>38</sup>

Diese beiden Aspekte waren (und sind) von der GeQo eG allerdings nicht steuer- bzw. beeinflussbar. Dies ändert aber nichts daran, dass die GeQo eG bei der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes (wie auch

---

<sup>34</sup> Dies muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass das vom Konsortium entwickelte Mobilitätskonzept an vielen Stellen eher einer Wunschliste mit Manifestcharakter als einem ausgereiften Konzept ähnelte.

<sup>35</sup> Die positive Rolle der GeQo eG bzw. deren Mobilitätsbeauftragten wurde uns 2022 auch von der zuständigen Fachverwaltung gespiegelt: „Also ich habe schon den Eindruck, dass die GeQo für die Fragen rund um Mobilität, rund um Verpflichtungen aus den individuellen Mobilitätskonzepten der Bauherren von Seiten der Stadt der zentrale Ansprechpartner ist und diese Rolle auch gut wahrnimmt. (...) Die GeQo hat das Ganze koordiniert ... hat gesagt <Ja, der Bauherr X ist verpflichtet das umzusetzen, aber es passt besser, wenn wir das zentral in dem Baufeld X machen und seid Ihr [Mobilitätsreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (SIM)] damit einverstanden.> Die Mobilitätsbeauftragte kam regelmäßig auf mich zu und wir haben das dann miteinander abgestimmt.“

<sup>36</sup> Dies hätte eine Befragung der Bewohner\*innen vor und nach dem Zuzug notwendig gemacht.

<sup>37</sup> In diesem Sinne ist mittelfristig die zusätzliche Tram-Anbindung zur S8 nach Johanneskirchen zu begrüßen. Unabhängig hiervon wünscht sich die Bewohnerschaft auch bei der Busanbindung im Osten des Quartiers Verbesserungen.

<sup>38</sup> Die (nachträgliche) Einführung eines Parkraummanagements ist nach der Straßenverkehrsordnung an enge Bedingungen geknüpft. Nach Ende des Evaluationszeitraums (2024) hat sich der zuständige Bezirksausschuss allerdings für eine Parkraumbewirtschaftung ausgesprochen.



bei der Konzipierung und Umsetzung eines funktionierenden Raummanagements) weit über das Leistungsportfolios „normaler“ Nachbarschaftstreffe aktiv (geworden) ist.

**Informationsbörse (Concierge Bereich).** Eine weitere Kerndienstleistung der GeQo eG liegt in der niederschweligen Information über das Viertel, die Angebote der GeQo eG bzw. der Bauherren sowie über die umliegende Dienstleistungslandschaft. In der Quartierszentrale am Maria-Nindl-Platz haben Bewohner\*innen die Gelegenheit zu einem persönlichen Informationsgespräch. Eigene Beobachtungen des Autors lassen wenig Zweifel, dass dieses Angebot häufig in Anspruch genommen wird und wurde – auch „in Coronazeiten“. Mit dem Wissen der Mitarbeiter\*innen der GeQo eG um die Dienstleistungslandschaft im Stadtviertel und darüber hinaus<sup>39</sup> übernimmt die GeQo eG *de facto* mittlerweile die Funktion einer *informellen* Vermittlungsstelle. Soweit der Autor das beurteilen kann, reichen Besucherfrequenz und inhaltliche Breite des Informationsangebots weit über das hinaus, was in Nachbarschaftstreffe gemeinhin üblich ist.<sup>40</sup> Akteure im Feld wie etwa die Allgemeinanzpraxis sahen (und sehen) gerade in dieser zentralen Informationsfunktion eine der besonderen Stärken der GeQo eG.

### 3.2.3 Bewohnerbezogene Angebote

Es ist an dieser Stelle nicht der Platz, um alle Angebote aufzulisten, die die Genossenschaft für Quartiersorganisation – sei es als Trägerin des Quartiersmanagements oder des Gesundheitsmanagements – im Berichtszeitraum entwickelt hat. Diesbezüglich sei auf die Sachberichte verwiesen, die Quartiers- und Gesundheitsmanagement jährlich gegenüber dem Sozialreferat bzw. der AOK Bayern – Die Gesundheitskasse abgeben müssen und die auf der Webseite der GeQo eG zum Download zur Verfügung stehen.

Hier soll nur kurz auf Angebote hingewiesen werden, welche die im Prinz Eugen Park spürbaren sozialen Herausforderungen<sup>41</sup> aufgriffen haben bzw. ihnen proaktiv zu begegnen suchten. Sie zeigen aus Sicht des evaluierenden Instituts zudem, dass der im Evaluationszeitraum gelegentlich geäußerte Vorwurf einer mangelnden sozialpädagogischen Kompetenz der Quartiersmanagerinnen zu kurz greift bzw. diese (zumindest teilweise) durch entsprechende professionelle Kooperationen ausgeglichen werden konnte.<sup>42</sup>

- **Konfliktlotsen.** Bereits im Oktober 2020 startete die GeQo eG das Projekt „Konfliktlotsen für den Prinz Eugen Park“ – damals finanziert über einen städtischen Zuschuss (Patenschaftsbudget). Von einer professionellen Mediatorin wurden Bewohner\*innen des Viertels zu ehrenamtlichen Konfliktlotsen ausgebildet. Ihre Vor-Ort-Präsenz und ihre Kenntnisse der Strukturen vor Ort

---

<sup>39</sup> Das Gesundheitsmanagement hat sein Wissen um die gesundheitsbezogene Infrastruktur im Wohnumfeld im Rahmen eines onlinebasierten Gesundheitswegweisers <https://gesundheit.prinzeugenpark.de/wo-finde-ich-was.html> auch systematisiert.

<sup>40</sup> Um hier eine abgesicherte Aussage machen zu können, wäre dies natürlich gesondert zu evaluieren. Eine im Sozialbereich erfahrene Bewohnerin war sich dessen allerdings bereits sicher: „Also da gehen Leute rein mit allen möglichen Fragestellungen. Also die haben das Gefühl <Sie können da reingehen und fragen>. Und das finde ich schon toll. Wenn ein Nachbarschaftstreff das erreicht hat, dass Leute einfach reinkommen und Fragen stellen, dann haben sie bereits einen großen Teil ihrer Aufgaben erfüllt.“ Siehe hierzu auch die Ausführungen im Sachbericht der GeQo eG für 2023, S. 8.

<sup>41</sup> Siehe Fußnote 6 oben sowie die entsprechenden Ausführungen im zweiten Zwischenbericht.

<sup>42</sup> Unabhängig hiervon wäre es lohnend zu wissen, inwieweit die Leitungen der Nachbarschaftstreffe stets über eine entsprechende Kompetenz verfügen bzw. inwieweit Output / Outcome der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit von der Grundqualifikation der dort Beschäftigten abhängt. Die von der Hochschule München 2014 vorgelegte Wirkungsanalyse macht hierzu leider keine Angaben. Auch sollte nicht vergessen werden, dass der Diversität eines Teams, auch in sprachlicher Hinsicht, bei der Zugangsbahnung eine zentrale Rolle zukommt. Diesbezüglich sei erwähnt, dass das GeQo-Team seit kurzem nicht nur europäische „Standardsprachen“ wie Englisch, Französisch oder Spanisch abdeckt, sondern auch Arabisch.

sollten helfen, sie bei nachbarschaftlichen Konflikten schnell hinzuziehen zu können. Kam es coronabedingt zunächst zu Verzögerungen in der Ausbildung, konnte mittlerweile ein fünf- bis sechsköpfiges Team aufgebaut werden, das über die Webseite der GeQo eG abrufbar ist.<sup>43</sup> Im Evaluationszeitraum ist das Angebot allerdings nur selten genutzt worden. Sei es aufgrund fehlenden Wissens um das Angebot, sei es aufgrund von Hemmschwellen, sich gegenüber anderen Quartiersbewohner\*innen zu öffnen.

- **„Mama lernt Deutsch“.** Hierbei handelt es sich um einen niederschweligen Sprachtreff, der sich an Frauen aller Nationalitäten mit keinen oder geringen Deutschkenntnissen richtet. Ziel ist es, in vertrauter Atmosphäre Deutsch zu sprechen und miteinander Spaß beim Deutschsprechen zu entwickeln. Das Angebot, das in München vom „Verein für Fraueninteressen“ organisiert und angeleitet wird,<sup>44</sup> wurde im Prinz Eugen Park auf Initiative des Gesundheitsmanagements im November 2021 mit einer wöchentlichen Gruppe gestartet. Die Moderation der Gruppe wird von Frauen ehrenamtlich übernommen, über die auch weitergehende Informationen der GeQo eG bzw. des Gesundheitsmanagements an die Teilnehmerinnen kommuniziert werden können. Das Angebot hat neue Zugänge zur Gruppe der migrantischen Bevölkerung im Prinz Eugen Park eröffnet.
- **Offener Treff für Alleinerziehende.** Im Juli 2021 fand der Treff zum ersten Mal statt. Der Treff wird von einer alleinerziehenden Mutter organisiert, die auch die Idee für diese Initiative hatte. Der Treff, der jeweils am ersten Sonntag im Monat stattfindet, wird gut angenommen. Kaffee und Tee stehen gegen einen kleinen Unkostenbeitrag (2 €) zur Verfügung, jeder kann nach Wunsch etwas Eigenes zu essen mitbringen. In den Räumlichkeiten steht auch eine kleine Küche zur Verfügung. Für die Kinder finden sich Spielmöglichkeiten drinnen und draußen.

Bereits diese Beispiele zeigen, dass der Vorwurf der mittelschichtsorientierten Angebotsentwicklung nicht „übertrieben“ werden darf, so berechtigt er in manchen Fällen auch sein mag. Wie es eine engagierte Bewohnerin eines der damaligen GEWOFAG-Häuser (heute: Münchner Wohnen) formulierte:

*„Also die Angebote werden wahrgenommen. Es ist vielleicht schwieriger. Aber dass die Leute nicht teilnehmen wollen, das ist nicht so der Fall. Also z.B. Sprachkurse für die Frauen, die kein Deutsch sprechen oder das Selbstbehauptungstraining und so ... das sind alles tolle Angebote. Die werden wahrgenommen. Also ich sehe die Problematik nicht. Natürlich gibt es Familien, die wirklich in tiefen sozialen Problemen stecken. Die erreicht man damit nicht. Aber das ist ja nicht die Mehrheit.“*

Das Hauptproblem dürfte, allgemein formuliert, weniger in der inhaltlichen Ausgestaltung der Angebote *per se* liegen, sondern in der adäquaten Ansprache benachteiligter Gruppen bzw. in der Gestaltung des Erstzugangs. Die Herausforderungen sind, wie allgemein bekannt, mitunter enorm.<sup>45</sup> Als „offizielle“ Sozialberatungsstelle tut sich das Vorläuferprojekt insofern leichter, jene zu erreichen, deren ökonomischen, kulturellen und/oder sprachlichen Handlungsspielräume begrenzt sind. Wie es ein Mitarbeiter des Vorläuferprojekts formulierte, zu dessen Schwerpunkten als Familientreff eben auch familienunterstützende Beratungen durch sozialpädagogisches Fachpersonal gehört:

---

<sup>43</sup> Siehe: <https://www.prinzeugenpark.de/nachbarschaft/konfliktlotsen.html>

<sup>44</sup> "Mama lernt Deutsch" selbst ist seit gut zwanzig Jahren im deutschsprachigen Raum etabliert. Evaluationen belegen den vielschichtigen Mehrwert dieses Ansatzes. Siehe z.B.: Blaschitz, V, Dorostkar, N. & de Cillia, R. (2008): Evaluation und Dokumentation der "Mama lernt Deutsch"-Kursreihe der Stadt Wien im Schuljahr 2006/2007. IN: Vienna English Working Papers, Vol. 17(3): 32-40. Für das Angebot in München siehe: <https://www.mama-lernt-deutsch.de/>

<sup>45</sup> Um aus einem unserer Gespräche mit einem im Prinz Eugen Park tätigen Fachberater zu zitieren: „Die haben zwar oft zwei Handys, können aber nicht Lesen und Schreiben. Die können ihre Kinder nicht zum Fußball anmelden. Die kommen dann zu uns. Unsere Klienten haben oft auch keine Kompetenz bei den sozialen Medien. Es ist auch so, dass wir oft Mails schreiben wegen Schulmaterialien. Die können den Zettel, den sie von der Schule kriegen, nicht lesen - dann machen wir das. Also das ist eine ganz ganz niederschwellige Arbeit, die wir machen.“

*„Weil wir haben hier im Quartier, Menschen, die gut ausgebildet sind. Die suchen sich ihre Angebote in der Regel ganz gezielt. Die gehen zur GeQo. Und dann gibt es unsere Leute, die hierherkommen und sagen <Sie wissen nicht, wo sie hingehen sollen und ob wir ihnen helfen können>. (...) Ich denke, die Angebote [vom Vorläuferprojekt und der GeQo eG, SIM] sind teilweise ähnlich, aber ich glaube, wir erreichen unterschiedliche Schichten. Weil wir gezielt beraten, vermitteln können, eine Lotsenfunktion ins Gesamtsystem übernehmen. Bei uns sind es in erster Linie die sozial Benachteiligten, die kommen.“*

Selbst wenn man die Unterschiede in den Zugangsmöglichkeiten bzw. in den Zugangswegen zu der hier verhandelten Gruppe nicht absolut setzen sollte – sei es dass sich auch niederschwellige Fachberatungsstellen erfahrungsgemäß immer wieder Zugangsproblemen gegenübersehen, sei es, dass die GeQo durchaus Zugänge gefunden hat (und findet) –, verdeutlichen sie doch die Bedeutung einer möglichst engen Vernetzung zwischen der GeQo eG und der im Aufbau befindlichen Integrierten Einrichtung. Auch im Sinne einer Abstimmung des Leistungsportfolios. Sie verdeutlichen zudem aber auch die Notwendigkeit, dass die GeQo eG noch stärker versucht, Zugang zu bisher unterrepräsentierten Gruppen zu finden.<sup>46</sup>

### 3.3 Die GeQo eG als Betreiberin des Café GeQo

Die städtische Rahmenkonzeption für den Prinz Eugen Park hatte von Anbeginn ein „Quartiers-Café“ vor Ort vorgesehen. Die organisatorische und betriebliche Ausgestaltung des Cafés oblag dabei allerdings der GeQo eG. Die Stadt hatte hierzu keine detaillierteren Vorgaben erarbeitet; ein tragfähiges und stadtseitig „durchgerechnetes“ betriebswirtschaftlich Konzept fehlte. Es wurde rasch klar, dass dem berechtigten Wunsch der Landeshauptstadt München nach einem von allen Bewohnergruppen gleichermaßen genutzten, aber professionell betriebenen Quartiers-Café „harte“ betriebswirtschaftliche Realitäten gegenüberstanden – zumindest insofern als „eine schwarze Null“ eine gewisse Preisstruktur nach sich zog bzw. ziehen musste.<sup>47</sup> Beispiele aus anderen Quartieren (z.B. „Café Rigoletto“ am Ackermannbogen) belegen, dass der kalkulatorische Handlungsspielraum im Falle eines professionellen geführten Quartierscafés *de facto* gering ist. Insofern überrascht die immer wieder vorgebrachte Kritik an der Preisstruktur bzw. die Kritik, dass das Café GeQo eher die Mittelklasse anspreche, nicht.<sup>48</sup> Hier bedürfte es alternativ-ergänzender Förderwege, die z.B. einen subventionierten Mittagstisch ermöglichten. Mit anderen Worten: Will man solch *neuen* Aufgaben der Quartiersentwicklung nachhaltig etablieren, sind neue Förderwege unerlässlich.<sup>49</sup> Wie es ein kenntnisreicher Gesprächspartner Ende 2023 uns gegenüber ausdrückte:

*„Ein Essen bei der GeQo kostet halt acht Euro und mit Trinken sind halt schnell bei zehn Euro. Das können sich viele nicht leisten. Da muss man halt irgendwie Töpfe anfahren. Ob die [ökonomisch*

---

<sup>46</sup> Wie es der Mitarbeiter eines Wohnungsbaunternehmens gegen Ende des Evaluationszeitraumes formulierte: „In den Häusern der GEWOFAG und anderswo sind viele Bewohner ökonomisch schlechter gestellt. Aber das sind andererseits ja genau die, die Angebote brauchen, wie sie die GeQo unterbreitet. Weil die auch nicht die Alternative haben, am Wochenende in die Berge zu fahren. Deswegen wäre es wichtig, den Bekanntheitsgrad der GeQo zu stärken.“

<sup>47</sup> All dies muss auch vor dem Hintergrund der Finanzierungsstrukturen gesehen werden. Zwar übernimmt die Landeshauptstadt München die Miete für das Café. Personalkosten (im Umfang einer Stelle) und Betriebskosten samt Wareneinsatz müssen allerdings von der GeQo eG getragen werden. In der Tat deckten in den ersten Jahren die Einnahmen nicht die Kosten ab.

<sup>48</sup> Siehe hierzu insbesondere die Ausführungen im zweiten Zwischenbericht (Kap. 3.3).

<sup>49</sup> In gewisser Hinsicht übersteigt die Forderung nach einem für *alle* preisgünstigen (und damit subventionierten) Quartierscafé das „offizielle“ Aufgabenportfolio der GeQo eG, die einerseits als Dienstleisterin für Wohnungsunternehmen und andererseits als Unterstützerin für bürgerschaftliche Selbstorganisation und Organisatorin von sozialen (und gesundheitlichen) Angeboten agiert bzw. agieren soll. Die Finanzierungsstrukturen (primär: Pauschale der Wohnungsunternehmen sowie städtische Förderung im Rahmen der quartierbezogenen Bewohnerarbeit) decken eine solche Funktionserweiterung derzeit auf jeden Fall nicht ab.

*schlechter gestellte Bewohner\*innen, SIM] dann kommen würden, ist natürlich wieder eine andere Frage. Aber der Preis ist eine zentrale Stellschraube. Ein ASZ z.B. hat da halt andere Möglichkeiten. Die können einen vergünstigten Mittagstisch anbieten, wo es ein Essen für fünf Euro oder noch weniger gibt. Weil der [Mittagstisch, SIM] ist halt stark gefördert.“*

Unbeschadet dessen sprechen die Besucher\*innen des Cafés, die sich in den letzten Monaten auf der Webseite des Cafés bzw. auf Instagram hierzu geäußert haben, von einem sehr guten und fairen Preis-Leistungsverhältnis. Mögen die Preise für ökonomisch schwächere Haushalte mitunter auch nicht erschwinglich sein, spricht dies doch für das Bemühen der GeQo eG bzw. der Café-Leitung, die Preise im Rahmen des Möglichen nutzerfreundlich zu gestalten.

Ohne Zweifel wurde (und wird) das Angebot des Cafés von vielen Quartiersbewohner\*innen gerne und regelmäßig genutzt. Eine Spielecke für Kinder – in der Münchner Gastronomie eher selten – trägt hierzu sicherlich ebenso bei wie der bewusste Verzicht auf einen Verzehrzwang<sup>50</sup> oder die bauliche Gestaltung des Cafés als Teil der offen gehaltenen Quartierszentrale. Die Erweiterung der Öffnungszeiten gegen Ende des Evaluationszeitraums waren dem sicherlich auch förderlich. Das Selbstverständnis des Cafés als ein für alle offenes Nachbarschaftscafé wurde (und wird) durch die Einbeziehung der Bewohner\*innen in seine Ausstattung und Gestaltung – im Rahmen von Aktionswochenenden – unterstrichen. Erwähnt sei diesbezüglich auch, dass die Räumlichkeiten des Cafés Arbeitskreisen auch außerhalb der Öffnungszeiten kostenlos zur Verfügung stehen. Letzteres spiegelt ebenso die soziale Funktion des Cafés für das Quartier wider wie seine kostenfreie Nutzung für spezifische Begegnungsangebote (z.B. Baby-Café, Jam Sessions, Jugendtreff, Repaircafé, Senioren-Stammtisch) sowie für Veranstaltungen (z.B. Vorträge, Lesungen) oder die Einbindung ehrenamtlicher Kräfte aus dem Quartier in den Café-Betrieb (ca. 10 Personen).

### 3.4 Die GeQo eG als Vernetzungsinstanz und Schnittstelle nach außen

Eine der zentralen Rollen der GeQo eG ist die Vernetzung verschiedener Akteure zum Wohle der Quartiersbewohner\*innen bzw. der Quartiersentwicklung. Sieht man von der Vernetzung im Rahmen von REGSAM und in den Gremien der Quartierbezogenen Bewohnerarbeit (Fach Austausch der Münchner Nachbarschaftstreffs (FAK QBA)) einmal ab, sind hier zu nennen:

- **Bewohnerbezogene Vernetzung.** Hier ist primär der von der GeQo eG organisierte und moderierte Quartiersrat zu nennen, in dem neben der GeQo eG die Quartiersräte und -rätinnen aus den Häusern sowie die Sprecher\*innen der Arbeitskreise teilnehmen (siehe 2.3). Vernetzungsimpulse werden zudem über die Arbeitskreise sowie über einschlägige Begegnungsangebote gesetzt.<sup>51</sup> Die Kommunikations- und Informationskanäle zu den Bewohner\*innen sind vielfältig (Newsletter, Social Media, digitale Infoboards in der Quartierszentrale und in einzelnen Häusern, Webseite sowie über den Concierge-Bereich in der Quartierszentrale).
- **Punktueller professionelle Vernetzungen.** Sowohl das Quartiers- wie auch das Gesundheitsmanagement ist mit einer Reihe von Dienstleister\*innen im und jenseits des Quartiers vernetzt. Beispielhaft seien hier nur die Kindertagesstätten im Quartier, dem BRK als Träger der integrierten Einrichtung bzw. dem 13er Bürger- und Kulturtreff, die benachbarten Kirchengemeinden, das Spiel- und Begegnungszentrum Fideliopark, der Jugendtreff Cosimapark, das Alten- und Servicezentrum Bogenhausen, die Prinz Eugen Apotheke, die allgemeinärztliche Praxis im Quartier erwähnt.<sup>52</sup> Die von uns kontaktierten

<sup>50</sup> Wobei der Verzicht auf einen Verzehrzwang auch nicht überbewertet werden sollte. Wie es einer unserer Gesprächspartner formulierte: „Man kann sich natürlich so reinsetzen, wenn man will. Das macht halt niemand.“

<sup>51</sup> Siehe hierzu die Ausführungen im zweiten Zwischenbericht (Kap. 3.2) und die jährlichen Sachberichte der GeQo eG.

<sup>52</sup> Siehe hierzu die Sachberichte des Quartiers- sowie des Gesundheitsmanagements.

Kooperationspartner\*innen lobten fast durchgehend die Zusammenarbeit mit der GeQo eG und das Engagement der dortigen Mitarbeiter\*innen.

In diesem Kontext sei ausdrücklich auch die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der GEWOFAG (seit 2024: Münchner Wohnen) und der GeQo eG erwähnt. So griff die damalige GEWOFAG etwa den Vorschlag der GeQo eG auf, in ihren Häusern Infokästen anzubringen, in denen die GeQo eG aber auch die jeweiligen Quartiersrätinnen /-räte die Bewohner\*innen mit Aushängen erreichen können. Für die GEWOFAG (Münchner Wohnen) war (und ist) die GeQo eG nicht nur eine zentrale Ansprechpartnerin, die Bedarfe vor Ort erfasst, diese an sie rückspiegelt, sondern auch eine Koordinierungsinstanz, die der GEWOFAG durch die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume Kosten erspart.<sup>53</sup>

- **„Runder Tisch“.** Als eine zentrale Vernetzungsinstanz fungiert im Prinz Eugen Park mittlerweile der „Runde Tisch“, der sich auf Anregung des Sozialbürgerhauses Ende 2021 etabliert hat und mittlerweile von der GeQo eG organisiert und von REGSAM moderiert wird. In ihm sind die örtliche zuständige Bezirkssozialarbeit, das Jobcenter, das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, die Sozialplanung sowie etliche Träger sozialer Einrichtungen (aus dem Quartier und jenseits des Neubaugebiets) vertreten. Ziel der Bemühungen war es, vor dem Hintergrund der sozialen Herausforderungen<sup>54</sup> passende Angebote und sozialpädagogische Expertise ins Quartier zu holen.

**Schnittstelle nach außen.** Die GeQo eG agiert zudem als zentrale Schnittstelle der Quartiersbevölkerung hin zu städtischen Verwaltungen. Im Evaluationszentrum bestand vor allem mit dem Baureferat (Gartenbau, Tiefbau), dem Gesundheitsreferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Sozialbürgerhaus und dem zuständigen Bezirksausschuss ein reger Austausch. Die Ansprechbarkeit der GeQo eG wurde dabei immer wieder sehr wertgeschätzt, besonders mit Blick auf deren „Klärungsfunktion“.<sup>55</sup> In den letzten Jahren hat die GeQo eG als Vertreterin der Quartiersbewohnerschaft auch immer wieder an Sitzungen des BA 13 (Unterausschüsse und Plenum) teilgenommen.

### 3.5 Die GeQo eG als Förderin und Stabilisatorin von Selbstorganisationsstrukturen

Die im Prinz Eugen Park vorhandenen (formalen) Selbstorganisationsstrukturen hätten ohne Unterstützung und/oder Impulssetzung durch die GeQo eG nicht (Quartiersrat) oder nur in deutlich eingeschränkterem Maße (Arbeitskreise) funktioniert. Aus Sicht aktiver Bewohner\*innen reichte (und reicht) die Bedeutung der GeQo eG diesbezüglich aber noch weiter:

*„Die GeQo hat es geschafft, dass so ein Wir-Gefühl da ist. Dass bei vielen Aktiven im Quartier ein Wir-Gefühl da ist. Und Leute wie ich, die gerne aktiv sind, müssen auch nicht fragen <Wo könnte ich denn was machen?>. Das brauchen wir nicht, weil von der GeQo kommt man auf uns zu letztendlich. Und damit haben die eine gute Basis geschaffen.“*

**Quartiersrat.** Die zu verschiedenen Zeitpunkten befragten Quartiersrätinnen und -räte ließen keinen Zweifel daran, dass man die Funktion „Quartiersrat / -rätin“ ohne die Unterstützung der GeQo eG nicht ausfüllen könnte bzw. dass – genereller gesprochen – für das Funktionieren des Quartiersrat als Zusammenschluss aller Haussprecher\*innen die neutrale Moderation durch die GeQo eG zentral sei.

---

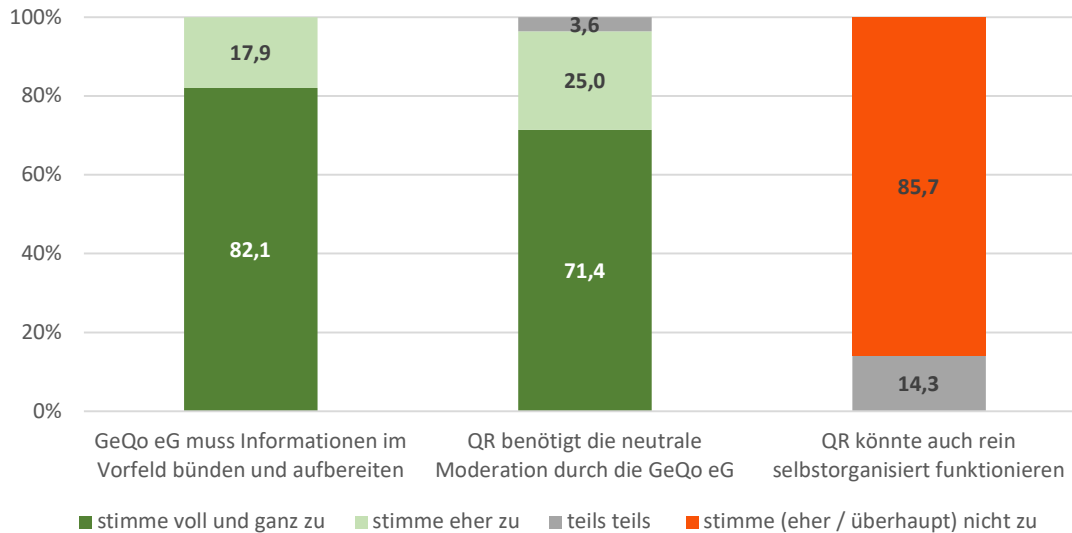
<sup>53</sup> „Dass da einfach ein Akteur vor Ort ist, der sich um die Aufträge kümmert, die jeder Bauträger hat. Jeder muss einen Gemeinschaftsraum bauen und so weiter. Das alles zu vereinen und dann alles aus einer Hand zu bewirtschaften. Das ist ein Vorteil für uns [GEWOFAG, SIM], weil wir uns die Eigenbewirtschaftung sparen. Gemeinschaftsräume sind einfach immens aufwändig, wenn ich keine Leute vor Ort habe. Also muss ich wieder jemanden beauftragen, der dort hinfährt.“

<sup>54</sup> Siehe Fußnote 6.

<sup>55</sup> Siehe hierzu ausführlicher den zweiten Zwischenbericht, Kap. 3.4.

Eine rein selbstorganisierte Funktionsweise des Quartiersrat konnte sich kaum eine\*r der Befragten vorstellen. Zur Verdeutlichung sei hier noch einmal auf ein Ergebnis unserer Befragung aus dem Jahr 2022 verwiesen:

**Abbildung 3/2: Bedeutung der GeQo eG aus Sicht der Quartiersrätinnen /-räte**  
(n=32; in Prozent)



Quelle: SIM Sozialplanung Quartiersentwicklung (Online-Befragung der Quartiersräte /-rätinnen, 2022).

Aus Sicht der Evaluatoren ist diese Position nachvollziehbar und schlüssig, unterstützt die GeQo eG doch neben der Moderation und Vorbereitung der Quartiersratssitzungen die Haussprecher\*innen im Bedarfsfall auch noch anderweitig (Unterstützung bei der Erstellung von Infomaterial, bei der Planung von spezifischen Hausaktionen oder beim Umgang mit Nachbarschafts-/ Rollenkonflikten). Gerade mit Blick auf die Quartiersrätinnen /-räte in den Häusern der städtischen Wohnungsbaugesellschaften kann diese (potenzielle) Unterstützungsfunktion als zentral gelten. Hinzu kommt, dass die GeQo eG als neutrale Instanz besser dafür sorgen kann, dass die Interessen und Anliegen der einzelnen Projekte bzw. Häuser (städtische Wohnbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Baugemeinschaften, „klassische“ Mietwohnungs- und Eigentumshäuser) in den Sitzungen gleichermaßen Berücksichtigung finden.

**Arbeitskreise.** Die Arbeitskreise sind, wie bereits dargestellt, zentrale Säulen der Bewohnerbeteiligung und wichtige Instrumente der quartiersbezogenen Mitgestaltung. Die GeQo eG hat dabei von Anbeginn an organisatorische und koordinatorische Aufgaben unternommen, Öffentlichkeitsarbeit gemacht und als Schnittstelle nach außen (v.a. in Richtung städtische Verwaltung) agiert. Ohne die GeQo eG als verlässliche Ansprechpartnerin hätte manche Projektidee der Arbeitskreise nicht umgesetzt werden können – zumindest nicht so schnell und reibungslos (z.B. Obstbaumpatenschaften des AK Ökologie). Wie an anderer Stelle bereits angemerkt (siehe Kap. 2.3) sind manche Arbeitskreise (z.B. AK Jugend, AK Verleihpool) direkt von der GeQo eG angeregt worden. In diesen Fällen war es immer das Ziel, die Arbeitskreise nach ihrer internen Stabilisierung in die „Eigenständigkeit“ zu entlassen.

### 3.6 Exkurs: Die GeQo eG als Trägerin des Gesundheitsmanagements

**Hintergrund.** Die GeQo eG schloss Ende 2019 mit der AOK Bayern – Die Gesundheitskasse einen Kooperationsvertrag zum Aufbau eines Gesundheitsmanagements mit den Schwerpunkten Bewegung, Ernährung und Entspannung im Quartier Prinz Eugen Park ab. Das Gesundheitsmanagement zielte (und zielt) mit seinen Angeboten im Sinne des Setting-Ansatzes auf *alle* Bewohner\*innen (unabhängig der Kassenzugehörigkeit) ab. Mit ihm sollten Leistungen zur Primärprävention<sup>56</sup> sowie zur Stärkung des selbstbestimmten gesundheitsorientierten Handelns (Gesundheitsförderung) entwickelt und angeboten werden, die geeignet sind, den allgemeinen Gesundheitszustand der Bewohner\*innen zu verbessern und helfen, sozial bzw. geschlechtlich bedingte Ungleichheit von Gesundheitschancen abzubauen. Auch und gerade vor dem Hintergrund des hohen Anteils an EOF-Wohnungen und an Personen mit Migrationsgeschichte (siehe 2.1) ist die Initiative der GeQo eG zum Aufbau eines Gesundheitsmanagements auch nachträglich zu begrüßen.

**Angebotsgestaltung.** In der konkreten Angebotsentwicklung folgte das Gesundheitsmanagement einem weiten Gesundheitsbegriff. So wurden gezielt auch Themen wie „Begegnung“, „Nachbarschaftsnetzwerke“ und „Austausch“ aufgegriffen (z.B. Baby-Café). Manche Projekte“ hätten (bzw. könnten), inhaltlich gesehen, ohne Probleme auch dem Quartiersmanagement zugeordnet werden. Letztendlich verweisen diese vom Gesundheitsmanagement entwickelten Formate auf die enge Verwobenheit von „gesundheitlichen“ und „sozialen Angeboten“ und belegen damit auch die Unmöglichkeit, die Aufgabenfelder von „Gesundheitsmanagement“ und „Quartiersmanagement“ stets klar zu trennen. Die Bewohner\*inne subsumierten dies tendenziell alles unter „Angebote der GeQo“. Insbesondere für Migrant\*innen mit ihrem häufig „sozialeren oder ganzheitlicheren Krankheitsverständnis“<sup>57</sup> erwies sich dieser Ansatz unmittelbar als zugangsförderlich.

Im Sinne des hohen Stellenwerts, der der Selbstorganisation der Bewohnerschaft bzw. der Partizipation der Bewohner\*innen im Neubauquartier Prinz Eugen Park zukommt, wurde im Rahmen des neuen Projektes ebenfalls auf einen partizipativen Ansatz in der Gesundheitsförderung gesetzt, sprich: die Bewohner\*innen sollten nicht nur als (potentielle) Nutzer\*innen einschlägiger Angebote angesprochen bzw. niederschwellig erreicht werden, sondern auch unmittelbar in die Entwicklung und – entscheidend – in die Durchführung von Angeboten eingebunden werden (partizipative / ehrenamtliche Angebotsgestaltung). Dies gelang, wenngleich die von der AOK Bayern – Die Gesundheitskasse vorgegebenen Regularien dies mitunter erschwerten.<sup>58</sup> Daneben war (und ist) es Aufgabe des Gesundheitsmanagements, bedarfsgerechte Mitmachangebote zu entwickeln bzw. zu organisieren, die einer professionellen Leitung bedürfen (professionelle Angebotsentwicklung). Informations- und Netzwerkarbeit rund um das Thema Gesundheit rundeten (und runden) das Portfolio ab.

**Wirkungen.** Die Evaluation des Gesundheitsmanagements belegt insgesamt eine sehr hohe Zufriedenheit mit den Angeboten bzw. der Form der Angebotserbringungen.<sup>59</sup> Wobei angemerkt sei, dass Befragte mit einem niedrigen subjektiven sozioökonomischen Status (SSS) sich insgesamt weniger zufrieden mit dem Angebot zeigten als Nutzer\*innen höherer Statusgruppen. Dass sich auch Befragte mit einem niedrigen SSS insgesamt durchaus zufrieden zeigen, ändert nichts an den unterschiedlichen Bewertungen. Allerdings – und dies scheint uns vor dem Hintergrund des immer wieder vorgebrachten

---

<sup>56</sup> Bei der Primärprävention geht es, kurz gesagt, um den Erhalt der Gesundheit bzw. die Vorbeugung von Krankheiten. D.h. entsprechende Maßnahmen setzen ein, *bevor* eine Schädigung, Krankheit oder dergleichen eintritt. Maßnahmen der Primärprävention richtet sich damit an jeden gesunden Menschen. Im Unterschied zielt die Sekundärprävention darauf ab, bereits vorhandene Schädigungen etc. möglichst frühzeitig zu erkennen bzw. dafür zu sorgen, dass der Verlauf einer Krankheit sich nicht verschlimmert bzw. er nicht chronifiziert.

<sup>57</sup> Sagner, A. (2019). *Selbsthilfe - Gesundheit - Migration (Endbericht)*. München, Selbsthilfezentrum München & SIM Sozialplanung, hier: S. 31-32.

<sup>58</sup> Siehe hier den abschließenden Evaluationsbericht zum Gesundheitsmanagement.

<sup>59</sup> Siehe hierzu Kapitel 3.4 der Evaluation des Gesundheitsmanagements.

Mittelschichtsvorwurfs doch erwähnenswert – war nur eine Minderheit (14%) von ihnen (Befragte mit einem niedrigen SSS) der Überzeugung, dass sich die „Angebote von „Gesundheit mit PEP“ vor allem an bessergestellte Leute richteten. Die Mehrheit Befragten mit einem geringen SSS (89%) war davon überzeugt, dass „Gesundheit mit PEP“ alle „Bewohner\*innen dabei unterstützt, selber rund um das Thema Gesundheit aktiv zu werden.“

Wenngleich die Zugangsschwierigkeiten zu den strukturell benachteiligten Bewohner\*innen mit der spezifischen Form der Angebotsgestaltung nur teilweise aufgehoben werden konnten, bot (und bietet) die Verknüpfung von Quartiers- und Gesundheitsmanagement doch die Möglichkeit, auch und gerade diese Bevölkerungsgruppe – unter dem Dach der GeQo eG – mit einer deutlich breiteren Angebotspalette anzusprechen. Ökonomisch schwächere Nutzer\*innen des Gesundheitsmanagements machten zudem deutlich größere Nutzeffekte geltend machten als besser gestellte Bewohnergruppen: So betonten Nutzer\*innen mit einem niedrigen SSS signifikant häufiger, dass sie ohne „Gesundheit mit PEP“ kaum Möglichkeiten (gehabt) hätten, Kurse zur Förderung/Stärkung ihrer Gesundheit zu besuchen. Drei weitere Effekte seien noch genannt:

- **Sozialintegrative Effekte.** Die im Mai 2024 durchgeführte Befragung im Rahmen der Evaluation des Gesundheitsmanagements zeigte zudem, dass die hohe Wertschätzung des Angebotes „Gesundheit mit PEP“ nicht zuletzt auch in der Überzeugung der Befragten wurzelte, dass die Nutzung der gruppenbezogenen Angebote von „Gesundheit mit PEP“ zudem sozialintegrative Effekte habe. Um diesbezüglich eine Stimme zu zitieren: „Denn es [Gesundheit mit PEP] trägt neben den Gesundheitsaspekten auch zu Vernetzung und Verständnis verschiedener Bevölkerungsgruppen untereinander bei. Man begegnet sich und lernt die jeweils andere Lebenssituation kennen.“
- **Erweiterung der räumlichen Reichweite.** Hervorzuheben ist, dass Mitte 2024 ein Fünftel aller bisherigen bzw. aktuellen Nutzer\*innen des Gesundheitsmanagements nicht im Prinz Eugen Park wohnte.<sup>60</sup> Dem Gesundheitsmanagements ist es erkennbar gelungen, mit seinem Angebot in die benachbarten Wohngebiete (und teilweise darüber hinaus) auszustrahlen – auch wenn hier sicherlich noch „Luft nach oben“ besteht. Insgesamt deuten die Daten auf eine besondere Attraktivität der gesundheitsorientierten Angebote für Bewohner\*innen *außerhalb* des Neubaugebiets hin.<sup>61</sup>
- **Erweiterung der professionellen Netzwerkstrukturen.** Es versteht sich von selbst, dass mit dem Aufbau und dem Betrieb des Gesundheitsmanagements neue Kooperationsbeziehungen entstanden sind, auf die gegebenenfalls auch das Quartiersmanagement zurückgreifen konnte (und kann). Dass im Rahmen des sozialräumlichen Wirkens des Gesundheits-Teams keine neuen formalisierten, dienstleistungsübergreifenden Netzwerkstrukturen geschaffen worden sind, ändert hieran nichts.

---

<sup>60</sup> Für das Quartiersmanagement liegen uns umgekehrt leider keine Datensätze vor.

<sup>61</sup> So erklärte knapp jede\*r dritte Nutzer\*in, der/die außerhalb des Prinz Eugen Parks lebte (29%), dass er/sie im letzten Jahr zwar anderswo nach einem entsprechenden Angebot gesucht, aber nichts Passendes gefunden habe. Wenngleich die Fallzahlen teilweise gering waren, verdeutlichen sie doch, dass „Gesundheit mit PEP“ – zumindest teilweise – nicht nur eine sozialräumliche Angebotslücke im Bereich der Gesundheitsförderung zu schließen vermochte, sondern auch – damit verbunden – für Bewohner\*innen außerhalb des Quartiers eine besondere Attraktivität ausstrahlte,



## 4. Zusammenfassung und abschließende Bemerkungen: Leistungsfähigkeit und Herausforderungen im Überblick

### 4.1 Leistungsfähigkeit des Ansatzes

- (1) **Zielerreichung.** Die dem Quartiersmanagement stadtseitig konzeptionell gesetzten Aufgaben wurden in allen Belangen umgesetzt. Dass die Aufgabenbeschreibung eher allgemein gehalten war, ändert hieran nichts. Zum Teil gingen mit der Aufgabenerfüllung auch Anforderungen einher, die weit über die klassische Arbeit von Nachbarschaftstreffs hinausweisen (z.B. Entwicklung eines Betriebskonzeptes für das Café GeQo) oder von rechtlich abgesicherten Rahmenverträgen für die Vermietung der Gemeinschaftsräume.
- (2) **Trägerform.** Die genossenschaftliche Trägerform hat sich im Prinz Eugen Park bewährt: Ohne die einer Genossenschaft offenstehende Rolle des Kaufmanns hätten manche Herausforderungen, die an das dortige Quartiersmanagement gestellt wurden (z.B. Entwicklung eines innovativen Konzeptes des Raummanagements; Organisation eines professionellen Café-Betriebs), nicht gelöst werden können. Dass die Trägerform im Kontext der Selbstorganisation auch mit Nachteilen verknüpft war, ist diesbezüglich unerheblich. Welche rechtliche Form sich für die wünschenswerte Koordination und Bündelung von quartiersbezogener Organisationskompetenz bzw. welche Rechtsform sich für die Trägerschaft eines gemeinwesenverpflichteten Quartiersmanagement am besten anbietet (der e.V., die GbR, die gGmbH oder die eG), muss an dieser Stelle dennoch offen bleiben. Die Beantwortung dieser Frage hätte eine vertiefte Vergleichsstudie vorausgesetzt. Eine solche war im Rahmen der vorliegenden Evaluation aber bereits ressourcenmäßig nicht leistbar.

Sicherlich kann man, gemessen an der Zahl der Mitglieder, nicht von einer starken bewohnerbezogenen Verankerung der GeQo eG ausgehen. Dieser Sachverhalt sollte allerdings nicht überbewertet werden. Zum einen zeigte sich im Evaluationszeitraum von Anfang an eine hohe und über den Evaluationszeitraum tendenziell steigende Wertschätzung der Arbeit der GeQo eG. Zum anderen sehen sich erfahrungsgemäß auch vereinsmäßig organisierte Quartiersorganisationen einem solchen „Mitgliederproblem“ gegenüber.

- (3) **Mehrwert | Wirkungen (Akteursebene) I.** Das Quartiersmanagement wird (wie auch das Gesundheitsmanagement) von der Akteurslandschaft als wichtiges Gestaltungs- bzw. Unterstützungselement wahrgenommen. Man ist sich weitgehend darin einig, dass die Genossenschaft für Quartiersorganisation mit ihren Angeboten einen wichtigen Beitrag für die Quartiersentwicklung und die Lebensqualität im Prinz Eugen Park (und darüber hinaus) leistet. Dies gilt auch und gerade für städtische Verwaltungsstellen (z.B. Gartenbau, Mobilitätsreferat), die mit der GeQo eG eine verlässliche Schnittstelle in das Quartier vorfinden; die Umsetzung städtischer Planungen wurde (und wird) dadurch mitunter beträchtlich erleichtert. Mit Blick auf soziale (und gesundheitliche) Dienstleister\*innen erfüllt die GeQo eG mit ihren Strukturen ebenfalls eine wichtige Öffnungsfunktion (von Dienstleister\*innen in das Quartier) bzw. eine „einmalige“ Informations-/Vermittlungsfunktion (von Bewohner\*innen zu Dienstleister\*innen). Seitens professioneller Akteur\*innen zeigt sich eine insgesamt positive Einschätzung der Wichtigkeit und Wirksamkeit der Arbeit der Genossenschaft für Quartiersorganisation sowie des Engagements und der Professionalität der Quartiersmanagerinnen (wie auch des Gesundheitsteams).

Die Notwendigkeit, sozialpädagogische Fachkompetenz ins Quartier zu holen,<sup>62</sup> erfüllte die GeQo eG im Rahmen ihrer Vernetzungsarbeit vorbildlich. Dem sogenannten „Runden Tisch“, der mittlerweile von der Genossenschaft für Quartiersorganisation organisiert wird, kam bei

---

<sup>62</sup> Siehe hierzu die Ausführungen in Fußnote 6.

der Entwicklung eines quartiersbezogenen sozialen Unterstützungsnetzwerkes eine zentrale Rolle zu. Im Rahmen des Runden Tisches und der Vernetzungsarbeit der Genossenschaft für Quartiersorganisation wurden zudem eine Reihe weiterer Angebote sozialer Dienstleister\*innen realisiert bzw. ins Quartier geholt.<sup>63</sup> Diese umfassende und schnelle Reaktion verschiedenster Akteure ist beeindruckend. Für eine abgestimmte und effiziente Reaktion der verschiedenen Dienstleister\*innen war es zentral, dass die GeQo eG diesen Prozess nicht nur durch ihr Raummanagement und mittels Öffentlichkeitsarbeit in den Sozialraum unterstützte, sondern sie auch koordinierend agierte. Insbesondere galt es, die auf ehrenamtlicher Ebene bereits laufenden bzw. damals geplanten Angebote (z.B. im Bereich Nachhilfe, „Mama lernt Deutsch“) mit den professionellen Planungen im Vorfeld abzustimmen bzw. miteinander zu verzahnen. Dies gelang vorbildlich.

- (4) **Mehrwert | Wirkungen (Akteursebene) II.** Gegen Ende des Evaluationszeitraums (2023) startete der BRK als Träger der integrierten Einrichtung im 13er Bürger- und Kulturtreff mit einem Vorläuferprojekt (Schwerpunkt: Familientreff). Die GeQo eG unterstützte das BRK auf vielfältige Art und Weise, sich im Quartier zu etablieren: Bewerbung der Angebote über die vielfältigen von der GeQo eG aufgebauten Kanäle der Öffentlichkeitsarbeit (Newsletter, Flyer, Aushänge etc.); temporäre BRK-seitige Nutzung der Büroräume der Quartierszentrale sowie Nutzung von GeQo-verwalteten Gemeinschaftsräumen. Der Austausch zwischen GeQo eG und BRK verlief vertrauensvoll. Besonders hervorzuheben ist, dass einzelne Angebote, die zuvor von der GeQo eG organisiert worden war, die aber gut ins das Leistungsportfolio eines Familientreffs passten (und passen), an das BRK übertragen werden konnten (z.B. Eltern-Kind-Gruppen). Damit wurden erste, wichtige Schritte zu einer allumfassenden und kooperativen Schnittstellenklärung zwischen den beiden Akteuren geleistet – im Übrigen ganz im Sinne einschlägiger Vorgaben des Sozialausschusses.<sup>64</sup>
- (5) **Mehrwert | Wirkungen (Bewohnerebene) I.** Die GeQo eG ist mit ihren Bausteinen im Bewusstsein der Quartiersbevölkerung allgemein inzwischen stark verankert. Mit Blick auf die Bewohner\*innen, deren ökonomische und kulturelle Handlungsspielräume begrenzt sind, gilt dies weiterhin allerdings nur in einem beschränkterem Maße. Insgesamt sprechen die im Evaluationszeitraum durchgeführten schriftlichen Befragungen jedoch von einer hohen Zufriedenheit der Bewohner\*innen – auch seitens der Nutzer\*innen mit eingeschränkten ökonomischen und kulturellen Handlungsmöglichkeiten – mit dem Leistungsportfolio der GeQo eG.

Mit ihren quartiersbezogenen „strukturellen“ Angeboten (vor allem dem Raum- und Mobilitätsmanagement, der Concierge in der Quartierszentrale) erfüllt das Quartiersmanagement zentrale Funktionen für die Quartiersbevölkerung. Trotz mancher Skepsis im professionellen Umfeld der GeQo eG über mangelnde sozialpädagogische Kompetenzen der Quartiersmanagerinnen sind dank der GeQo eG doch etliche Angebote (z.B. „Mama lernt Deutsch“, Ausbildung ehrenamtlicher Konfliktlotsen) und Aktivitäten (z.B. „Hereinholen“ sozialer Dienstleister\*innen, Verstetigung des Runden Tisches) in Gang

---

<sup>63</sup> Siehe hierzu die Ausführungen im zweiten Evaluationsbericht.

<sup>64</sup> In der Sitzungsvorlage für den Beschluss des Sozialausschuss vom 18.10.2018 (Nr. 14-20 / V 12740: S. 4-5) hieß es diesbezüglich: „Es wird auch Aufgabe des Quartiermanagements sein, die Aktivitäten des 13er Bürger- und Kulturtreffs (...) in das Gesamttabelleau der Quartiersstruktur einzubinden. (...) Um einer Nachhaltigkeit und einer messbaren Wirkung der sozialen Struktur im Quartier eine ausreichende Basis zu geben, wird vorgeschlagen, den konzeptionellen Ansatz des Quartiersmanagements mit der zu erwartenden Eröffnung des 13er Bürger- und Kulturtreffs in einen zeitlichen und konzeptionellen Kontext zu setzen. Damit kann gewährleistet werden, dass die Vorarbeiten und ihre Wirkungen keine zeitliche Unterbrechung erfahren und eine kontinuierliche Weiterentwicklung gewährleistet ist.“

gekommen, die einen substanziellen Beitrag zum Adressieren wichtiger Anliegen unterschiedlichster Bewohnergruppen des Quartiers ermöglichen.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten ist die GeQo eG bestrebt, dass GeQo-Café zu einem niederschweligen Quartiers-Treffpunkt zu entwickeln, in dem sich die verschiedenen Bewohnergruppen unkompliziert treffen können. Dies scheint ihr auch weitgehend gelungen zu sein. Als prinzipielles Hemmnis stellen sich diesbezüglich betriebswirtschaftliche Zwänge dar, die trotz aller Anstrengungen eine Preisstruktur bedingen, die ökonomisch schwächere Personen tendenziell eher ausgrenzt. Hier bedürfte es neuer Finanzierungswege – umso mehr als das Ziel einer für *alle* Bewohnergruppen annehmbaren, sprich: einer subventionierten bzw. „quer-finanzierten“ Gastronomie jenseits der offiziellen Aufgabenfelder der GeQo eG steht. Die derzeitigen Finanzierungsbedingungen lassen dies nicht zu.

Die im Prinz Eugen Park aufgebauten und von der GeQo eG nachhaltig unterstützten Selbstorganisationsstrukturen haben Modell- bzw. Vorbildcharakter. Anerkennungspreise wie der „Bundespreis kooperative Stadt“ belegen dies.<sup>65</sup>

- (6) **Mehrwert | Wirkungen (Bewohnerebene) II.** Die Vermittlungsfunktion der GeQo eG zeigte sich generell in dem Bemühen, die Bewohner\*innen über noch anstehende Planungsvorgaben zu informieren und ihnen die Möglichkeit der Positionierung zu eröffnen (z.B. mittels Umfragen, Bewohnerworkshops), um diese dann wieder an die verantwortlichen Planungsstellen rückzukoppeln. Als Beispiel sei hier nur die Gestaltung der Sportflächen im Süden des Prinz Eugen Parks genannt. Unabhängig hiervon gab es im Berichtszeitraum immer wieder Themen, die ein hohes Spaltungspotenzial in sich trugen. Sieht man von der Corona-Epidemie bzw. den mit ihr verbundenen Einschränkungen ab, sind hier vor allem die Themen „Ökologie“ (Stichwort: Baumfällungen) und „Mobilität“ (Stichwort: Parken) zu nennen. Vor dem Hintergrund des hohen Stellenwertes, der diesen Themen im Modellviertel Prinz Eugen Park zukommt, ist dies wenig überraschend. Vor allem bei solch aufgeladenen Konfliktthemen wurde die Bedeutung der Allparteilichkeit der GeQo eG sehr deutlich, aber auch die Schwierigkeit, diese in den Augen der Bewohnerschaft zu etablieren.<sup>66</sup>

- (7) **Gesundheitsmanagement.** Mit dem Aufbau eines quartierbezogenen Gesundheitsmanagements hat die GeQo eG Neuland betreten. Mit der damit verbundenen Ausdehnung der Angebotspalette wurden die Zugangsmöglichkeiten zu bisher eher unterrepräsentierten Gruppen (z.B. ökonomisch schwache Haushalte, Bewohner\*innen mit Migrationshintergrund) erweitert bzw. wurden erkennbar neue Zugänge gefunden.

Die Teilnehmer\*innen waren in der Regel sehr zufrieden mit den von ihnen besuchten Angeboten. Dies spricht für ihre (nutzerbezogene) Bedarfsgerechtigkeit. Dies ist insofern wenig erstaunlich, als der Impuls für die meisten Angebote aus der Bewohnerschaft selbst kam und das Gesundheitsmanagement seine Rolle „nur“ darin sah, die vorgebrachten Wünsche, organisatorisch umzusetzen bzw. zu bewerben. Teilnehmer\*innen mit einem niedrigen SSS zeigten sich insgesamt ebenfalls (sehr) zufrieden mit den von ihnen besuchten Angeboten. Die Evaluationsergebnisse (im Kontext Gesundheitsmanagement) deuten diesbezüglich darauf hin, dass die primäre Herausforderung mit Blick auf die Erreichung benachteiligter Gruppen weniger in der Gestaltung der inhaltlichen Ausgestaltung der Angebote lag (und liegt), sondern

---

<sup>65</sup> Mit dem Preis wurde die Landeshauptstadt für ihre vorbildhafte Kooperationskultur gewürdigt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte sich im Namen der Landeshauptstadt München zusammen mit weiteren städtischen Referaten und deren Kooperationspartner\*innen unter anderem mit dem „Vorzeigeprojekt Quartiersgenossenschaft GeQo“ beworben (die beiden anderen Projekte waren die Sozialgenossenschaft „Bellevue di Monaco“ und die Koordinierungsgruppe Giesing, einem offenen Fachforum für integrierte Stadtteilentwicklung).

<sup>66</sup> Siehe hierzu näher die entsprechenden Ausführungen im zweiten Zwischenbericht.

eher in der vorgängigen Ansprache dieser Zielgruppe. Dies stellt jedoch ein generelles Problem der Gesundheitsförderung und der Prävention dar. Zumindest mit Blick auf junge Familien, d.h. Familien mit nicht-schulpflichtigen Kindern, wird diese Lücke – zumindest teilweise – mit dem Familientreff, der vor allem sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen anspricht und der mit seinem integrierten Sozialberatungsangebot deutlich bessere Zugangsmöglichkeiten zu diesem Personenkreis hat, ausgeglichen. Hier deuten sich erste Synergieeffekte an, die mit Fertigstellung der integrierten sozio-kulturellen Einrichtung zunehmen dürften.

## 4.2 Herausforderungen

- (1) **Bevölkerungsstruktur | Ansprache benachteiligter Bevölkerungsgruppen.** Im Vergleich zur Münchner Bevölkerungsstruktur ist der Prinz Eugen Park mit seinem sehr hohen Anteil an Kindern und Familienhaushalten ein sehr ungewöhnliches Quartier. Dies spiegelt die konzeptionellen Grundlagen des Modellquartiers (Wohnraum für junge Familien) wider. Die *diesbezüglich* relativ gleichförmige Bevölkerungsstruktur birgt aber Gefahr, dass Bedürfnisse und Anliegen kleinerer Bevölkerungsgruppen wie von Senior\*innen oder jungen Erwachsenen leicht in den Hintergrund treten (können). Quartiers- (und Gesundheits)management sind gut beraten, diese „kleineren“ Gruppen bei ihrer Angebotsentwicklung (weiterhin) immer mitzudenken.

Diese Forderung darf aber nicht vergessen lassen, dass sich im Prinz Eugen Park der demografische Wandel in den nächsten Jahren vor allem in Form einer sehr rasch steigenden Zahl von Jugendlichen bemerkbar machen wird. Mögen Jugendliche in vielerlei Hinsicht (z.B. Freizeit) stadtweit orientiert sein, sollte doch keine Zeit verloren werden, für sie auch quartiersbezogene Angebote (Freizeit, schulische Unterstützung, Gesundheit etc.) zu entwickeln. Eine entsprechende (Mit-)Schwerpunktsetzung von Quartiersmanagement (und gegebenenfalls auch vom Gesundheitsmanagement) wäre auch unter Synergiegesichtspunkten (Stichwort: Integrierte Sozialeinrichtung mit Familientreff für Vorschulkinder) sinnvoll.

Der Migrationsanteil lag Mitte 2023 mit 59,5% deutlich über dem des Stadtbezirks insgesamt (45,3%). Auch und gerade vor dem Hintergrund der sozialräumlichen Ballung der öffentlich geförderten Wohnungen<sup>67</sup> stellt dies eine Aufforderung an alle dar, dem Thema Integration bzw. der Zugangsbahnung zu sozial und ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen (weiterhin) größte Aufmerksamkeit zu widmen. Dass die geplante Integrierte Sozialeinrichtung mit ihrem Beratungsangeboten hier besonders in der Verantwortung steht bzw. über bessere Zugangsmöglichkeiten als die GeQo eG verfügt, ändert hieran nichts.

Sozialpolitisch kommt erschwerend hinzu, dass in „klassischen“ Mietshäusern bzw. in den ehemaligen GEWOFAG-/GWG-Häusern (seit 2024: Münchner Wohnen) die binnenintegrativen Mechanismen deutlich schwächer sind als in Genossenschaften, in denen sich (zumindest teilweise) Bewohner\*innen auch der Einbindung unterstützungsbedürftiger

---

<sup>67</sup> Dies vor dem Hintergrund, dass die Blöcke der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die knapp 60% des geförderten Wohnraums umfassen, sich räumlich auf der Westseite des Quartiers ballen. Jede räumliche Ballung des „sozialen Wohnungsbaus“ begünstigt jedoch die Überlagerung kultureller Heterogenität und sozialer Benachteiligung und erhöht damit die Gefahr von kulturellen und ökonomischen Polarisierungen. Die Gefahr einer räumlichen wahrgenommenen Spaltung zwischen denen da „vorn“ (den Bewohner\*innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften) und denen da „hinten“ (denen von Wohnungsbaugenossenschaften und Eigentümergemeinschaften) ist durchaus real. Dass die „Bewohnerschaften“ in beiden Fällen *de facto* heterogen sind, ändert hieran nichts. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. ihre Bewohner\*innen werden auch im Prinz Eugen Park immer wieder mit Problemen und schwieriger Nachbarschaft assoziiert; sie haben ähnlich wie die „klassischen Sozialwohnungen“ häufig ein schlechtes Image.

Haushalte verpflichtet fühlen.<sup>68</sup> Dies ist nicht überraschend: Studien zeigen, dass Genossenschaften *qua* ihrer Organisationsform tendenziell leichter Wege in eine gelingende Integration ebnet als andere privatwirtschaftliche Wohnungsbauakteure.<sup>69</sup> Das Fehlen eines Ankermieterkonzeptes in den GEWOFG-Häusern ist auch vor diesem Hintergrund besonders bedauerlich.<sup>70</sup> Für ein Neubaugebiet wie den Prinz Eugen Park gilt dies in besonderem Maße, da solche Gebiete bzw. die dort aktiven Akteure (noch) über keine gewachsenen Integrationserfahrungen verfügen (können), an die sich andocken ließe, um das Miteinander verschiedener (ethnischer oder ökonomischer) Gruppen gelingend zu gestalten.<sup>71</sup>

- (2) **Räumliche Reichweite.** Sicherlich war es von vornherein Ziel der GeQo eG, ihre Angebote auch für Bewohner\*innen jenseits des Quartiers zugänglich zu machen bzw. halten. So waren (und sind) auch die Arbeitskreise für Interessent\*innen jenseits des Quartiers offen. Analog wurden (und werden) öffentliche Feste und Feiern im Prinz Eugen Park (z.B. Tag des offenen Quartiers; Hofflohmarkt; Bürger\*innenfest 2023 anlässlich der Eröffnung der Grünen Mitte; Weihnachtssause in der Quartierszentrale) von der GeQo eG auch in den umliegenden Nachbarschaften beworben und deren Bewohner\*innen explizit zu ihnen eingeladen. In welchem Umfang die Angebote des Quartiersmanagements und strukturelle Bausteine wie die Mobilitätszentrale oder das Café GeQo von quartiersexternen Personen genutzt werden, muss allerdings offen bleiben. Eine detaillierte Erhebung und Analyse der jeweiligen Besucher-/Nutzerströme waren im Rahmen der Evaluation aufgrund der beschränkten Ressourcenlage nicht möglich. Allerdings hat unsere letzte Bewohnerbefragung (Mai 2024) belegt, dass es dem Gesundheitsmanagement seit seiner Installation (2020) ohne Zweifel gelungen ist, mit seinem Angebot in die benachbarten Wohngebiete (und teilweise darüber hinaus) auszustrahlen: Mitte 2024 wohnte, folgt man der Erhebung, ein Fünftel aller bisherigen bzw. aktuellen Nutzer\*innen nicht im Prinz Eugen Park.

Das Ziel, die Bevölkerung außerhalb des Prinz Eugen Parks (noch stärker) zu erreichen, steht vor der Problematik, dass das Neubaugebiet eine ausgeprägte Insellage aufweist bzw. es für „externe“ Bewohner\*innen wegetechnisch eher am Rande liegt. Dies gilt insbesondere, so ist zu vermuten, für wirtschaftlich schwächere Haushalte außerhalb des Prinzip Eugen Parks (z.B. aufgrund des Fehlens eines kostengünstigen Vollsortimenters im Viertel). Mag die Quartierszentrale für die Quartiersbevölkerung lagetechnisch auch gut sichtbar und in diesem Sinne niederschwellig sein, für „Externe“ ist sie es definitiv nicht. Eine Erweiterung des räumlichen Umgriffs wird insofern auch eine beträchtliche Öffentlichkeitsarbeit und einen entsprechenden Ressourceneinsatz voraussetzen. Allerdings dürfte sich mit der vollumfänglichen Realisierung des 13er Bürger- und Kulturtreffs die Attraktivität für „Externe“ weiter erhöhen – in welchem Maße wird nicht zuletzt von der dort entwickelten Angebotspalette abhängen.

---

<sup>68</sup> Um die Bewohnerin einer Wohnbaugenossenschaft zu zitieren: „Wir überlegen das auch im Haus <Wie sprechen wir die Leute an?> Wir haben viele, die ganz bewusst mit unseren migrantischen Leuten reden. Sie in ein Gespräch verwickeln.“

<sup>69</sup> Müller, K. 2012. Das Integrationspotenzial von Wohnungsgenossenschaften für türkischstämmige Migranten. IN: Migrationsort Quartier: Zwischen Segregation, Integration und Interkultur, Hrsg. Schnur, O., Zakrzewski, P. & Drilling, M. Wiesbaden: Springer VS: S.179-194

<sup>70</sup> Die (späteren) Mieter\*innen von GEWOFGAG-/GWG-Wohnungen werden in der Regel erst sehr spät ausgewählt. Könnte ein Teil dieser Mieter\*innen (als eine Art „Ankermieter“) frühzeitig benannt werden, wäre auch die Einbindung solcher Häuser in Strukturen wie einen Quartiersrat wesentlich einfacher bzw. hätten Informationen der GeQo eG früher und schneller in die Häuser transportiert werden können.

<sup>71</sup> Auch ist zu bedenken, dass die sozialpädagogische Betreuung, welche die Mieter\*innen der knapp 60 KomPro/B-Wohnungen bei der Integration in das neue Wohnumfeld unterstützt, zeitlich befristet ist: Nach spätestens einem Jahr sollen entsprechende Mieter\*innen durch die Bezirkssozialarbeit in der Regelversorgung betreut werden.

**(3) Klärung der Schnittstelle „Quartiersmanagement – „Integrierte Einrichtung“.** Trotz erster „Erfolge“ in der diesbezüglichen Schnittstellenklärung (z.B. Übergabe von Mutter-Kind-Gruppen an den BRK), bedarf es diesbezüglich erkennbarer weiterer Anstrengungen. Es ist klar und verbindlich zu definieren, wer was macht. Orientiert man sich an den Bedarfen vor Ort und dem bisherigen Leistungsportfolio der GeQo eG, zeigen sich einige Handlungsfelder, die in diese Überlegungen einbezogen werden könnten:

- Die Gruppe der Jugendlichen wird sich in kommenden Jahren rasch vergrößern. Wenngleich die GeQo eG bereits mit Akteuren wie dem Spiel- und Begegnungszentrum Fideliopark oder dem Jugendtreff Cosimapark intensive Kooperationsbeziehungen pflegt und den Jugendlichen aus dem Prinz Eugen Park auf diesem Wege auch Zugänge zu professionellen Freizeitangeboten bahnen konnte, bedarf es für diese Gruppe doch weiterer Freizeit-/ Unterstützungsangebote (professionell oder ehrenamtlich). Das gilt auch für schulische Unterstützungsangebote (Nachhilfe) und für den Bereich der Gesundheitsprävention (siehe auch Pkt. 4 unten). In diesem Kontext sei ausdrücklich angemerkt, dass der im Quartier geplante Familientreff auf die frühkindlichen Entwicklungsphasen / vorschulischen Altersphasen und nicht auf ältere Kinder / Jugendliche fokussiert.
- Die Einbindung Ehrenamtlicher spielt in der Arbeit der GeQo eG (wie auch der Nachbarschaftstreffs) eine zentrale Rolle. Studien zeigen, dass erfolgreiches Ehrenamt jedoch immer nach einem unterstützenden professionellen Rahmen verlangt. Von der GeQo eG kann diese Stützung derzeit (und wohl auch langfristig) nicht geleistet werden. Der Aufbau einer professionellen Ehrenamtskoordination kann insofern als Desiderat gelten. Die nachbarschaftstreffseitige Übernahme dieser Funktion entspräche auch der Intention eines Stadtratsbeschlusses vom 26.09.2019 zum Prinz Eugen Park.<sup>72</sup>
- Wenngleich in den schriftlichen Befragungen und in unseren Gesprächen das Thema „Nachbarschaftshilfe“ nur vereinzelt als Bedarf vorgebracht wurde, wäre es nicht zuletzt vor dem Hintergrund des überdurchschnittlichen Anteils von Senior\*innen in den benachbarten Stadtbezirkvierteln<sup>73</sup> doch lohnend, hier den sozialräumlichen Bedarf zu eruieren. Eine Nachbarschaftshilfe könnte auch ein Baustein sein, um den Prinz Eugen Park (noch) stärker mit dem umliegenden Wohnumfeld zu verknüpfen und um einen *zusätzlichen* Zugangsweg zu unterstützungsbedürftigen Bevölkerungsgruppen aufzubauen.<sup>74</sup> Dass der Angebotsbaustein „Nachbarschaftshilfe“ mit dem Produkt Nachbarschaftstreff anschlussfähig ist, zeigen Beispiele aus anderen Teilen Münchens (z.B. NBT Blumenau, NBT Ramersdorf Süd).

Bei der Schnittstellenklärung ist generell zu bedenken, dass der mit 0,5 Vollzeitstellen geplante Nachbarschaftstreff bereits ressourcenmäßig nicht in der Lage ist bzw. sein wird, das von der GeQo eG im Rahmen des Quartiersmanagements aufgebaute Leistungsportfolio zu übernehmen, zumal einzelne von der GeQo eG erbrachte Leistungen (z.B. Mobilitätsmanagement; Raummanagement, Café-Betrieb) *definitiv* über die Aufgaben eines Nachbarschaftstreffs hinausweisen. Abgesehen davon, dass – folgt man der von der Münchner

---

<sup>72</sup> Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15574. Dort heißt es zu den Zielen des Nachbarschaftstreffs unter anderem: „Im Nachbarschaftstreff ist die Förderung der ehrenamtlichen Strukturen ein wesentlicher konzeptioneller Baustein der Aktivitäten. Die notwendige Ausbildung, Fortbildung und Qualifizierung der im Nachbarschaftstreff ehrenamtlich Tätigen wird dauerhaft durch das professionelle Personal in geeigneten Strukturen und Umfängen gewährleistet.“ (S. 5).

<sup>73</sup> Ende 2021 lag der Seniorenanteil im Richard Wagner-Viertel (13.3.2) laut Statistischen Amt bei 20,3%, im Fideliopark (13.4.1) bei 21,7% und im Cosimapark (13.4.2) bei 28,2%.

<sup>74</sup> So wären durchaus auch Synergieeffekte zwischen einer Nachbarschaftshilfe einerseits und dem Nachbarschaftstreff bzw. dem Quartiersmanagement andererseits zu erwarten. Siehe: Landeshauptstadt München (Sozialreferat), Ed. (2014). Wirkungsanalyse: Quartierbezogene Bewohnerarbeit - Nachbarschaftstreffs. (Bericht der Hochschule München, Studienteil 2). München, Sozialreferat der LH München, S. 47.

Hochschule 2014 vorgelegten Wirkungsanalyse – „die Ausstattung der Treffs mit nur einer halben Personalstelle“ generell als unzureichend angesehen werden kann (zumindest wenn sie ihren eigenen Ansprüchen Genüge tun wollen).<sup>75</sup>

In Anerkennung dessen aber auch vor dem Hintergrund der von der GeQo eG geleisteten Aufbau- und Vernetzungsarbeit sollte letztere auch in Zukunft die Instanz sein, bei der die Fäden des quartiersbezogenen professionellen und ehrenamtlichen Engagements zusammenlaufen (Rolle als zentrale Vernetzungsinstanz) bzw. die Quartiersinstanz sein, die als Schnittstelle des Quartiers / der Quartiersbevölkerung nach außen fungiert (auch in gerade in Richtung städtischer Verwaltung, BSA). Dass Koordination und Organisation des Quartiersrats und die Unterstützung der ehrenamtlichen Arbeitskreise auch in Zukunft als genuines Aufgabengebiet der GeQo eG begriffen werden sollte, dürfte selbstverständlich sein, sei der Vollständigkeit halber aber abschließend erwähnt.

- (4) **Fortführung des Gesundheitsmanagements.** Die AOK-Finanzierung des Gesundheitsmanagements im Prinz Eugen Park wird Ende 2024 endgültig auslaufen. Der Fortbestand des Angebots ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht gesichert (z.B. im Rahmen einer etwaigen städtischen Förderung). Dies ist umso bedauerlicher als die von den Nutzer\*innen insgesamt hoch geschätzten Angebote von „Gesundheit mit PEP“ deutlich über das Neubaugebiet hinausstrahlten. Zudem weisen die Ergebnisse der Evaluation des Gesundheitsmanagements auf beträchtliche wechselseitige Synergieeffekte hin – für das Quartiersmanagement wie für das Gesundheitsmanagement. Auch und gerade mit Blick auf die Ansprache von ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Bei einer etwaigen Weiterführung von „Gesundheit mit PEP“ sind die negativen Erfahrungen mit den bisherigen Finanzierungsbedingungen (z.B. Schwierigkeit, angebotsspezifische Materialien (Sportgerätschaften, *give aways* für niederschwellige Informations-/Kennenlernveranstaltungen zu finanzieren) unbedingt zu berücksichtigen.<sup>76</sup> Zielgruppenspezifisch würde es sich – vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen und der infrastrukturellen Lage – empfehlen, diesbezüglich vor allem an den Bedarfen und Bedürfnissen sozial und wirtschaftlich benachteiligter Schulkinder und Jugendlicher im Quartier (und darüber hinaus) anzusetzen.

Bei einer Fortführung sollte es ein generelles Anliegen sein, den räumlichen Umgriff von „Gesundheit mit PEP“ zu erweitern. Das Gesundheitsmanagement hat im Jahr 2023 mit der Projektidee „Gesundes Oberföhring“ hierzu auch bereits erste Umsetzungsideen entwickelt. Diese sind fortzuführen. Wie bereits im Abschlussbericht der Evaluation des Gesundheitsmanagements vermerkt, ginge mit einer solchen räumlichen Ausdehnung aber die Notwendigkeit einher, das bisher primär bewohnerbezogene Selbstverständnis des Gesundheitsmanagements („Angebotsentwicklung mit / für die Bewohner\*innen“) durch eine gezielte Verstärkung der fachkräfteorientierten Komponente zu ergänzen („Unterstützung von Sozialraumakteur\*innen bei der Entwicklung / Umsetzung von Angeboten“).

---

<sup>75</sup> Landeshauptstadt München (Sozialreferat), Ed. (2014). Wirkungsanalyse: Quartierbezogene Bewohnerarbeit - Nachbarschaftstreffs. (Bericht der Hochschule München, Studienteil 2). München, Sozialreferat der LH München, S. 10.

<sup>76</sup> Siehe hierzu die entsprechenden Ausführungen im Endbericht der Projektevaluation (downloadbar über die Webseite der GeQo eG).