

**„Wohnen für Alle“
Vorstellung des Rahmenkonzepts
des Sozialreferats und Finanzierung der Standorte
2017 und 2018**

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums
Produkt 60 6.2.3 Betreuung von jungen und unbegleiteten
heranwachsenden Flüchtlingen

Soziale Hausverwaltung - Wohnen für Alle
Antrag Nr. 14-20 / B 02676 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg
vom 26.07.2016

Kochen mit Flüchtlingen – Hilfe, die schmeckt
Antrag Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte
Transparenz Bürgerbeteiligung
vom 02.09.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08921

[11](#) Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.10.2017 (SB + VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

In dieser Beschlussvorlage wird dem Stadtrat das Rahmenkonzept (Betriebs-,
Betreuungs- und Integrationskonzept) für die Umsetzung des Programms „Wohnen für
Alle“ (WAL) vorgestellt. Es handelt sich um ein Grundsatzkonzept, das
standortübergreifend Anwendung finden soll. Ziel sind sowohl die schnelle, effiziente
Integration von Flüchtlingen mit Bleiberecht als auch der Ausgleich bestehender Defizite
in der sozialen Infrastruktur der betroffenen Quartiere.

Für eine erfolgreiche Implementierung und Umsetzung des Programms sind über einen
Zeitraum von drei Jahren Investitions-, Personal- und Sachmittel notwendig. Diese
werden im Rahmen der Beschlussvorlage detailliert für die Objekte in den Jahren 2017
und 2018 dargestellt. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird in einem Kostenvergleich
aufgezeigt.

1. Ausgangslage

Die Einwohnerzahl Münchens wächst seit 2010 kontinuierlich und in rasantem Tempo. Gleichzeitig sind die Grundstückspreise und in Folge auch die Mieten drastisch angestiegen. Die Versorgung der Münchner Haushalte, insbesondere der einkommensschwächeren Haushalte, mit preiswertem Wohnraum wird für die Landeshauptstadt München immer schwieriger.

Der Stadtrat hat auf diese Entwicklungen mit dem deutschlandweit größten wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ und seinen Fortschreibungen, wie zuletzt „Wohnen in München V“ (Beschluss der Vollversammlung vom 01.02.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) sowie auch „Wohnen in München VI“ (Beschluss der Vollversammlung vom 15.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) reagiert und damit ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Gegensteuerung beschlossen. Oberstes Ziel ist es, jährlich deutlich mehr neue Wohnungen zu schaffen.

Mit der Ankunft einer hohen Zahl von Flüchtlingen und Asylbewerberinnen und -bewerbern (im Folgenden verkürzt „Flüchtlinge“ genannt) in München, wurde die Stadt insbesondere in 2015 ebenfalls stark gefordert. In einer gemeinsamen Anstrengung von Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München und mit Hilfe vieler engagierter Ehrenamtlicher konnten die vorläufige Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften und die Versorgung sichergestellt werden.

Nun muss in ähnlicher Geschwindigkeit für den Anteil der anerkannten, bleibeberechtigten Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum geschaffen werden. Genauso wichtig ist es gleichzeitig, die mittel- oder auch langfristig in München verbleibenden Haushalte in die Stadtgesellschaft zu integrieren und ihnen eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Hierzu dient u. a. die Erstellung eines städtischen Gesamtplans zur Integration von Flüchtlingen, der in Abstimmung der verschiedenen städtischen Referate erarbeitet wird. Seine Handlungsfelder (u. a. der Übergang von Unterbringung zu Wohnen, die Bedeutung sozialräumlicher Teilhabe sowie Bildungs- und Arbeitsmarktinitiativen) finden sich zum Teil bereits im Programm „Wohnen für Alle“ wieder, so dass dieses Programm in integrationspolitischer Hinsicht Vorreiter, Meilenstein und Etappenziel zugleich ist.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05437) wurde mit „Wohnen für Alle“ zusätzlich zu „Wohnen in München V“ ein eigenständiges Wohnbauprogramm als Sofortmaßnahme initiiert, das ermöglicht, im Zeitraum 2016 – 2019 insgesamt 3.000 weitere geförderte Wohnungen zu schaffen.

In oben genannter Vorlage wurden die erforderlichen baulichen Rahmenbedingungen wie z. B. Grundstücksbereitstellung, Förderung und Finanzierung festgelegt.

Mit dieser Beschlussvorlage des Sozialreferates wird aufbauend auf der Beschlussfassung zur Initiierung von „Wohnen für Alle“ vom März 2016 dem Stadtrat nun die inhaltliche, konzeptionelle und finanzielle Gestaltung und Umsetzung des Programms in Form eines Betriebs- und Betreuungskonzepts vorgestellt. Das Konzept verfolgt das Ziel, eine bestmögliche Integration der neuen Mieterinnen und Mieter ins Quartier zu erreichen und gleichzeitig die Akzeptanz der neuen Münchner Bürgerinnen und Bürger durch die Stadtbevölkerung zu fördern.

2. Fachlich-inhaltliche Erläuterungen

Gemäß der Stadtratsentscheidung, das Wohnbauprogramm „Wohnen für Alle“ umzusetzen, wird in kurzer Zeit eine Vielzahl an Wohnungen neu geschaffen. Die Objekte haben eine Größenordnung von jeweils ca. 20 – 160 Wohneinheiten.

Die Standorte sollen, soweit das möglich ist, stadtweit verteilt werden. Mit den unter Punkt 1 genannten Beschlüssen hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Grundlage für die Umsetzung von „Wohnen für Alle“ geschaffen.

Rahmenkonzept „Wohnen für Alle“

Für die Betreuung und Belegung der Objekte liegt die Verantwortung und Zuständigkeit beim Sozialreferat. Das Amt für Wohnen und Migration hat ein Rahmenkonzept entwickelt, das in detaillierter Form dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt ist.

Nachfolgend werden in Kürze die wesentlichen Bausteine des Konzepts dargestellt:

Ziele

Ziel des Projekts „Wohnen für Alle“ ist auch eine nachhaltige, ganzheitliche Integration der Flüchtlinge mit Bleibeberechtigung in die jeweilige Stadtteilgesellschaft ihrer Wohnumgebung. „Wohnen für Alle“ soll die Integration der Flüchtlinge in München verbessern. Aktuell sind die meisten anerkannten Flüchtlinge weiterhin in z.T. großen (dezentralen) Unterkünften untergebracht, weil geeigneter Anschlusswohnraum fehlt. Durch die Schaffung von Wohnungen und die damit verbundenen, dauerhaften Mietverträge, soll vor allem der Einstieg in den Arbeits- oder Ausbildungsalltag erleichtert werden. Ziel ist die Integration in beide Richtungen - sowohl in den Hausgemeinschaften, als auch im Quartier. Das Angebot soll helfen, Vorurteile abzubauen und eine gemeinschaftliche Wahrnehmung aller Menschen im Quartier als Stadtteilgesellschaft zu fördern.

Zielgruppe

Maßgeblich für die Errichtung der Wohnprojekte im Rahmen des Programms „Wohnen für Alle“ ist die besondere Dringlichkeit im Vergabeverfahren zur Errichtung der jeweiligen Wohnprojekte. Die Beschleunigung der Vergabeverfahren ist rechtlich nur möglich, sofern die Vorhaben überwiegend mit anerkannten Flüchtlingen belegt werden.

Dementsprechend müssen die Wohnprojekte zu 51 % mit anerkannten Flüchtlingen und zu 49 % mit förderfähigen Haushalten belegt werden. Dem Änderungsantrag der Bayernpartei vom 15.11.2016 (vgl. Anlage 6) kann daher nicht entsprochen werden.

Die Wohnungen stehen für die Belegung mit Haushalten in den Einkommensstufen Stufe I bis III zur Verfügung. Dies trägt zu gemischten, gut funktionierenden Hausgemeinschaften bei. Städtische Dienstkräfte sowie Angehörige anderer Berufe mit geringem Einkommen, die für die Münchner Stadtgesellschaft lebensnotwendig sind, haben insbesondere in den Einkommensstufen Stufe II und III die Chance auf bezahlbaren Wohnraum.

Die Festlegung einer Vergabequote für Studentinnen und Studenten, wie von Herrn Stadtrat Dr. Mattar in der Vollversammlung am 15.11.2016 gewünscht, ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, da die Münchner Studentinnen und Studenten nur in Einzelfällen die förderbedingte Voraussetzung (Punkteanzahl - Dringlichkeitsstufe) erfüllen. Eine Bewerbung über die SoWoN-Plattform ist für diesen Personenkreis bei Erfüllung der Voraussetzungen dennoch möglich.

Wohnungsaufteilungsschlüssel

Vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wurde ein zum damaligen Zeitpunkt der Bedarfslage angepasster Wohnungsaufteilungsschlüssel festgelegt. Dieser sieht eine Mischung von Ein-Zimmer-Wohnungen (60 %) sowie Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen (je 20 %) für Familien vor. Dieser Wohnungsaufteilungsschlüssel berücksichtigt nicht den Familiennachzug. Nach Erkenntnis der durchgeführten Belegungen und bei Bedarf ist ggf. eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

Belegungsverfahren

Durch die Fachsteuerung wurde ein Verfahren entwickelt, das eine sensible Belegung ermöglicht. Ziel ist es, aus beiden Zielgruppen - den anerkannten Flüchtlingen und Münchner Wohnungssuchenden - möglichst mitwirkungsbereite Haushalte in den Wohnraum zu vermitteln.

Bauliche Besonderheiten

Das Konzept sieht zudem die Schaffung von Gemeinschafts- und Verwaltungsräumen vor. Diese sind abhängig von der jeweiligen Objektgröße bedarfsgerecht zu gestalten und dienen neben einer internen Nutzung durch die Bewohnerschaft auch der Öffnung ins Quartier.

Betreuung

Die Betreuung der Flüchtlinge erfolgt durch den Einsatz von Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen, pädagogischen Hilfskräften und einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung (in Anlehnung an das Kommunale Wohnbauprogramm – Teilprogramm B) vor Ort.

Sozialpädagoginnen und -pädadgogen

Das sozialpädagogische Betreuungs- und Beratungskonzept stellt einen elementaren Baustein innerhalb der Konzeption des „Wohnen für Alle“ dar (siehe Anlage 1). Es fußt auf dem Einsatz unterschiedlicher, eng miteinander verzahnter Fachkräfte, die bedarfsorientiert eingesetzt werden.

Vom ersten Tag an wird die Integration in die Gesellschaft unterstützt, ausgehend von der Lebenslage „Flucht“. Die Zielgruppe des Programms „Wohnen für Alle“ sind nach dem Willen der Politik zu einem überwiegenden Anteil die rasch anerkannten Flüchtlinge aus Syrien und dem Irak, deren Lebenslage mit der oben Beschriebenen nahezu identisch ist. Insofern fußen die Betreuungsansätze und die Zuordnung der Betreuung bei „Wohnen für Alle“ auf diesen Erfahrungen und Konzepten.

Seit 2013 betreut das Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Wohnen und Betreuen von unbegleiteten minderjährigen und heranwachsenden Flüchtlingen 58 Haushalte im abgeschlossenen Wohnraum im Siedlungsgebiet Alte Heimat bedarfsorientiert und in enger Kooperation mit dem Stadtteil. Durch die fortdauernde niederschwellige Präsenz im Stadtteil haben die Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen präventiv auf die neuen Bedarfe reagieren können (vgl. Anlage 3).

Entsprechende Erfahrungen wurden seit Anfang 2016 im Zwischennutzungsprojekt Ludlstraße gemacht („Miteinander leben in Hadern“). Hierzu gibt es eine eigene Evaluation, deren Ergebnisse in das vorliegende Konzept eingeflossen sind (vgl. Anlage 2).

In allen WAL-Objekten ist eine Kooperation mit verschiedenen externen Fachstellen, wie AKIM und Refugio, geplant.

Pädagogische Hilfskräfte

Aufgrund des hohen Anteils an Haushalten mit Fluchthintergrund sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen, die selber einen Fluchthintergrund mitbringen, jedoch schon länger in Deutschland sind und als Mittlerinnen und Mittler und Brücke zwischen den Kulturen dienen können und somit aktiv zur Integration der Haushalte beitragen können.

Sie unterstützen die Sozialpädagoginnen und -pädagogen, helfen den Bewohnerinnen und Bewohnern bei Amts- und Behördenangelegenheiten, auch bei Arztbesuchen, bei denen häufig spezifische interkulturelle Kenntnisse zum gegenseitigen Verständnis nötig sind.

Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Zielsetzung und Aufgaben der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung sind ausführlich in der Rahmenkonzeption (Anlage 1) erläutert. Hauptaufgabe der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ist die Vermittlung der Rechte und Pflichten eines Mietvertrages.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung im Programm „Wohnen für Alle“ soll durch das Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration) ausgeführt werden. Hier liegen bereits jahrelange Erfahrungen in der sozialen Verwaltung sowie mit der Zielgruppe vor.

Die GEWOFAG erklärte sich bereit, die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung in den ersten zwei Objekten bis zur Einrichtung der in dieser Beschlussvorlage beantragten Stellen zu übernehmen.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung wird künftig in allen Objekten durch städtisches Personal abgedeckt. Eine enge Kooperation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort ist erforderlich.

Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen

Für alle Wohnhäuser werden Gemeinschaftsflächen geschaffen (wie z.B. Gemeinschaftsküchen, Mobiliar, Einbauschränke, zielgruppen- und angebotsspezifische Ausstattung etc.), die eine zielgruppen- und bedarfsorientierte Nutzung ermöglichen. Die Gemeinschaftsflächen sind insbesondere in denjenigen Objekten relevant, in denen die Wohnungsgrundrisse sehr knapp gehalten sind. Sie dienen den Mieterinnen und Mietern als zusätzliche nutzbare Fläche.

Die Gemeinschaftsräume können durch die Bewohnerinnen und Bewohner genutzt werden, sollen aber auch der Vernetzung mit der Nachbarschaft dienen. Hier können z.B. gemeinsame Feste gefeiert oder offene Angebote wie Sprachkurse etc. durchgeführt werden.

Neben vielen anderen kreativen Projektplänen sind auch Kochkurse und Kochveranstaltungen mit und von Flüchtlingen geplant. Das Berliner Projekt „Über den Tellerrand kochen“ hat hier Vorbildcharakter. Mit der Umsetzung der Kochkurse wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung vom 02.09.2016 entsprochen (vgl. Anlage 4).

Die Größe der Gemeinschaftsräume ist abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten im jeweiligen Objekt. Grundsätzlich sollen die Gemeinschaftsräume baulich so ausgeführt werden, dass diese bei zurück gehendem Bedarf in Wohnungen umgewandelt werden können.

Bei Objekten < 40 Wohneinheiten wird zu Gunsten von Wohnraum auf einen Gemeinschaftsraum verzichtet.

In diesem Fall sollen Räume im Quartier bzw. Räume an anderen WAL-Standorten im Quartier mit entsprechender Ausstattung genutzt werden.

Übersicht über die Standorte 2017 und 2018

Zum Stand der Beschlussfassung konnten bereits vier Objekte fertiggestellt und zum Teil auch bezogen werden.

Standort	Stadtbezirk	WE	Bauträger	Fertigstellung (vsl.)
Postillonstr. 18 (Dantebad)	10 – Moosach	100	GEWOFAG	Januar 2017
Bodenseestr. 166	22 – Pasing	81	GEWOFAG	März 2017
Gärtnerstraße	10 – Moosach	143	Privatinvestor	August 2017
Achwaldstraße	23 – Allach	28	GWG	Herbst 2017
	Summe 1. HJ	352		

Nachfolgende Standorte für das zweite Halbjahr 2017 befinden sich derzeit im fortgeschrittenen Planungs- bzw. Umsetzungsstadium:

Standort	Stadtbezirk	WE (ca.)	Bauträger	Fertigstellung (vsl.)
Schittgablerstraße	24 – Feldmoching	46	GEWOFAG	Herbst 2017
Görzer-/ Puechberger Straße (1. BA)	16 – Ramersdorf	56	GWG	Ende 2017
Georg-Brauchle-Ring	10 – Moosach	40	GWG	Ende 2017
Grohmannstraße (1. BA)	24 – Feldmoching	32	GWG	Ende 2017
Bodensee-/ Mainaustraße (1. BA)	22 – Pasing	80	GWG	Ende 2017
	Summe 2. HJ	254		
	Gesamt 2017	606		

In 2018 werden voraussichtlich folgende Standorte fertig gestellt:

Standort	Stadtbezirk	WE (ca.)	Bauträger	Fertigstellung (vsl.)
Görzer-/ Puechberger Straße (1. BA)	16 – Ramersdorf	20	GWG	Anfang 2018
Grohmannstraße (2. BA)	24 – Feldmoching	32	GWG	Anfang 2018
Bodensee-/ Mainaustraße (2. BA)	22 – Pasing	80	GWG	Anfang 2018
Schmalkaldener Straße	11 – Milbertshofen	55	GWG	Anfang 2018
Lochhausener Straße	21 – Lochhausen	21	GWG	Anfang 2018
	Gesamt 2018:	208		

3. Personal- und Sachkosten 2017 und 2018

Aufgrund des hohen Klärungs- und Abstimmungsbedarfs kann eine Stadtratsbefassung erst zum Oktober 2017 erfolgen. Das für 2017 erforderliche Personal bzw. die erforderlichen Stellen können damit nicht mehr zeitgerecht beantragt und beschlossen werden. Sie werden deshalb gemeinsam mit dem Personalbedarf für 2018 ab 01.01.2018 beantragt. Bis zum Jahresende wird zur Sicherstellung des Betriebs der Personalbedarf durch bereits vorhandenes Personal, das umgesteuert wird (siehe Punkt 4.5) sowie Abordnung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern interimswise gedeckt sein.

Nachfolgend werden die Personal- und Sachkosten, die für den städtischen Betrieb der voraussichtlich elf Objekte in den Jahren 2017 und 2018 erforderlich sind, dargestellt. Zusätzliche Personalbedarfe sowie Sachkosten, die für die genannten Objekte in 2019 anfallen sowie neue Bedarfe auf Grundlage neuer Objekte, die in 2018 und 2019 im Programm „Wohnen für Alle“ hinzukommen, werden zu gegebenem Zeitpunkt dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt werden.

Gemäß aktueller Planung sowie umzusetzendem Wohnungsaufteilungsschlüssel (vgl. S. 4) – bezogen auf Ein- und Mehrpersonenhaushalte und der voraussichtlichen Wohnungsgröße – wird sich die Anzahl an Personen in den hier gelisteten elf Objekten auf ca. 1.400 Personen belaufen.

Nachfolgende Darstellung differenziert die Personenanzahl nach Fertigstellungsjahr (Relevanz für Personalbemessung):

Jahr	Personen gesamt	davon Personen mit Fluchthintergrund
2017	1.000	510
2018	400	210

Die Betreuung erfolgt je Objekt grundsätzlich mit Sozialpädagoginnen und -pädagogen, die durch pädagogische Hilfskräfte und eine sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung unterstützt werden.

Für die Kalkulation der Personalressourcen für den Betrieb wurden folgende Personalschlüssel angesetzt (bezogen auf die Personen mit Fluchthintergrund):

Funktion	Schlüssel
Sozialpädagogik	1:100 Personen
Pädagogische Hilfskräfte	3:200 Personen
soz. Hausverwaltung	1:200 Personen

Personalkosten

Alle beantragten Stellen werden befristet für drei Jahre ab Stellenbesetzung eingerichtet. Pro Objekt werden im Durchschnitt insgesamt 1,9 VZÄ an sozialpädagogischen Fachkräften, pädagogischen Hilfskräften und sozial und ökologisch orientierter Hausverwaltung eingesetzt. Da elf Objekte entstehen, werden in Summe 21 VZÄ für sozialpädagogische Fachkräfte, pädagogische Hilfskräfte und sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung benötigt. Aufgrund der stark variierenden Anzahl an Wohneinheiten und des unterschiedlichen Betreuungsbedarfs in den verschiedenen Objekten, soll die Anzahl der in den Objekten eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter flexibel an die Größe des jeweiligen Objektes angepasst werden können. Die 21 VZÄ bilden daher einen Springerpool, der einen bedarfsorientierten und flexiblen Einsatz des Personals ermöglicht. Es werden regionale Pools gebildet. Zentrale Standorte bzw. Standorte mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten bilden dabei das Zentrum des regionalen Springerpools. Es handelt sich dabei um die Standorte Postillonstr. 18, Görzer-/Puechberger Straße, Grohmannstraße und Bodenseestr. 166. Von diesen Objekten aus werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die umliegenden, kleineren Objekte entsendet. Mithilfe der regionalen Pools kann eine schnelle Erreichbarkeit aller Objekte sowie eine dauerhafte Präsenz des Personals sichergestellt werden. In den kleineren Objekten kann zudem durch die Einsparung von Büroflächen wertvoller Wohnraum erhalten werden. Hieraus ergeben sich auch Einsparungen bei den Personalausstattungskosten (vgl. S. 11).

10 VZÄ der Sozialpädagogik und der pädagogischen Hilfskräfte inklusive Leitungsstellen wurden im Rahmen der Migrationsberatung eingerichtet und können nun auf das Programm „Wohnen für Alle“ und somit auf das dauerhafte Wohnen umgewidmet und übertragen werden. Die restlichen Stellen sind neu einzurichten (vgl. Anlage 8).

Verwaltung: Sachbearbeitung Belegung

Verglichen mit der üblichen Wohnungsvergabe erfordert die Belegung der Wohnungen für die Zielgruppe der wohnungslosen Haushalte (inkl. anerkannter Flüchtlinge) einen erhöhten Personalaufwand, da die Eignung und die Mitwirkungsbereitschaft der Haushalte ein wesentliches Auswahlkriterium darstellt. Das primäre Ziel, stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, macht es erforderlich, zum Zeitpunkt der Erstvergabe sowie im Zuge der Nachbelegung (bei Fluktuation) die Eignung der vorgeschlagenen Haushalte zu prüfen und bezüglich der Gesamtbelegung im Objekt einzuschätzen.

Gemäß Belegungsschlüssel werden ca. 420 der bislang im Zeitraum von 2017 und 2018 geplanten Wohneinheiten im Programm „Wohnen für Alle“ mit anerkannten Flüchtlingen belegt.

Bei Anwendung des regulären Fallzahlschlüssels im Bereich der Wohnungsvergabe von 1:330 ergibt sich für die Erstbelegung (210 Wohnungen pro Jahr für die Zielgruppe der Wohnungslosen/Personen mit Fluchthintergrund) in 2017 und 2018 ein Personalbedarf von 0,64 VZÄ. Aufgrund der beschriebenen besonderen Schwierigkeit und Sensibilität bei der Belegung ist eine Personalzuschaltung von 0,7 VZÄ Sondersachbearbeitung (A10/E9c) im Bereich der Abteilung Wohnungslosenhilfe und Prävention, Fachbereich Wohnen (S-III-WP/Z) erforderlich. Da bislang nicht absehbar ist, wann und wie viele Objekte ab 2019 fertiggestellt werden und zu belegen sind, ist die Stelle vorerst befristet für drei Jahre notwendig. Für den weiteren Bedarf ab 2019 wird der Stadtrat gesondert befasst werden.

Wie zuvor dargelegt, wird das für die Betreuung der in 2017 fertiggestellten Objekte erforderliche Personal mit dem Personalbedarf 2018 gemeinsam ab 01.01.2018 beantragt. Gemäß dargelegtem Schlüssel ergibt sich damit für 2018 folgender Personalbedarf:

Stellen in VZÄ	Ab 01.01.2018 bis 31.12.2020			
	Bedarf gesamt	bereits vorhanden/ Übertragung	neu	Kosten (gerundet)
Soz.Päd (befristet auf 3 Jahre)	7	6,5	0,5	32.365 €
Pädagogische Hilfskräfte (befristet auf 3 Jahre)	10,5	2,7	7,8	366.366 €
Soz. HVW S-III-S/U (befristet auf 3 Jahre)	3,5	-	3,5	212.975 €
Summe (befristet)	21,0	9,2	11,8	611.706 €

Stellen in VZÄ	Ab 01.01.2018 bis 31.12.2020			
	Bedarf gesamt	bereits vorhanden/ Übertragung	neu	Kosten (gerundet)
Soz. Päd Leitung (befristet auf 3 Jahre)	0,9	0,8	0,1	7.695 €
Teamleitung S-III-S/ U (befristet auf 3 Jahre)	0,5	-	0,5	32.280 €
Sachbearb. Belegung (befristet auf 3 Jahre)	0,7	-	0,7	38.815 €
Summe (befristet)	2,1	0,8	1,3	78.790 €

Nähere Erläuterungen zum Personalbedarf sind Anlage 8 zu entnehmen.

Personalausstattungskosten

Sachkosten Personal	Anzahl Arbeitsplätze	Einzelkosten/ Jahr	Gesamtkosten	Kostenart
Büroausstattung	13,1	2.370 €	31.047 €	Sachkosten (einmalig in 2018)
Arbeitsplatzkosten ab 01.01.18	13,1	800 €	10.480 €	Sachkosten (befristet 2018 für 3 J.)

Arbeitsplatzbedarf

Da nicht alle Arbeitsplätze in den Objekten vor Ort sein werden, muss ein Teil der beantragten Arbeitsplätze in den Verwaltungsgebäuden des Sozialreferates untergebracht werden. Es werden daher vermutlich zusätzliche Flächen für 3,2 VZÄ Arbeitsplätze in 2018 benötigt.

Die Flächen werden durch Nachverdichtung in den Dienstgebäuden des Amtes für Wohnen und Migration wie folgt nachgewiesen:

Die 0,7 VZÄ der Sachbearbeitung Belegung (S-III-Z) werden im Bestandsgebäude Franziskanerstr. 6-8, die 1,5 VZÄ der sozial- und ökologisch orientierten Hausverwaltung inklusive Leitungsanteil (S-III-U) in der Welfenstraße und die 1,0 VZÄ Sozialpädagoginnen bzw.-pädagogen inklusive Leitungsanteil in der Werinherstraße untergebracht.

Eine Anmietung von zusätzlichen Flächen durch das Kommunalreferat ist nicht erforderlich.

Sachkosten

Investiv:

- Ausstattung/Mobiliar der Gemeinschaftsräume

Die Ausstattungsqualität der Gemeinschaftsflächen beeinflusst sehr stark die Nutzung dieser Räume. Je Gemeinschaftsraum sind folglich einmalig investive Mittel für eine angemessene Erstausrüstung einzuplanen. Die Ausstattung muss bereits zum Bezugstermin der Objekte erfolgen, um hier bereits mit Start des Gebäudes den Mieterinnen und Mietern ein Angebot und einen Treffpunkt zum gegenseitigen Austausch zu ermöglichen.

Die Planung und Beauftragung der Ausstattung an den ersten drei Standorten (Postillonstr. 18, Bodenseestr. 166 und Gärtnerstraße) ist bereits im Herbst 2016 erfolgt. Da bereits Kosten anfallen, ist die Finanzierung für die Erstausrüstung dieser Standorte aus Restmitteln des Sozialreferates erfolgt. Es werden für die drei ersten Standorte keine neuen Mittel beantragt.

Für alle folgenden Standorte wird aus wirtschaftlichen Gründen vorgeschlagen, Gemeinschaftsräume erst ab > 40 Wohneinheiten zu realisieren. Dies bedeutet, dass lediglich für sechs Standorte investive Ausstattungskosten anfallen, fünf in 2017 (Schittgablerstraße, Görzer-/Puechberger Straße, Georg-Brauchle-Ring, Grohmannstraße und Bodensee-/Mainaustraße) und ein Standort in 2018 (Schmalkaldener Straße).

Investiv	2017		2018	
	einmalig	dauerhaft	einmalig	dauerhaft
Ausstattung Gemeinschaftsräume	37.000 €	-	8.000 €	-
Gesamt	37.000 €	-	8.000 €	-

Die Finanzierung der investiven Ausstattung der Gemeinschaftsräume erfolgt für 2017 und 2018 aus dem Budget des Sozialreferats durch interne Umschichtung von Finanzmitteln.

- EDV-Vernetzung - Ersteinrichtung

An Standorten > 60 WE ist das Betreuungspersonal in Vollzeit vor Ort. Hier ist die Anbindung an das städtische Verwaltungsnetz zwingend erforderlich um möglichst effizient zu arbeiten und Reibungsverluste zu vermeiden. Standorte < 60 WE sind nicht an das städtische Netz anzubinden.

Konsumtiv

In 2017 sind damit Gemeinschaftsräume an fünf Standorten, in 2018 an einem Standort auszustatten. Auch hier ist eine Ausstattung von Beginn an wichtig, um bereits von Beginn an die Integration, die das Betreuungskonzept als Zielsetzung hat, zu erreichen.

- Ausstattung/Mobiliar der Gemeinschaftsräume

Für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume wird neben größerem Mobiliar, wie z.B. Küchen auch bewegliches Mobiliar benötigt (Tische, Stühle, Küchenutensilien, etc.). Die Ausstattung der Gemeinschaftsräume an den ersten drei Standorten (Postillonstr. 18, Bodenseestr. 166 und Gärtnerstraße) wurde aufgrund fehlender Beschlusslage aus Restmitteln des Sozialreferats finanziert.

Die Finanzierung der konsumtiven Ausstattung der Gemeinschaftsräume erfolgt aus dem Budget des Sozialreferats durch interne Umschichtung von Finanzmitteln.

- Raummieten, Betriebskosten, Anmietung und kleiner Bauunterhalt

Für die Kalkulation der Mieten für Gemeinschafts- und Büroräume wurden für die Position Strom und Reinigung Schätzwerte angenommen. Die Kaltmiete wurde vom Sozialreferat auf Grundlage der zum Bewilligungsstand festgelegten EOF-Miete von 9,40 €/qm angesetzt. Die Miete kann sich entsprechend der EOF-Bestimmungen während der gesamten Laufzeit erhöhen. Neben- und Betriebskosten werden nach tatsächlichem Anfall abgerechnet, daher kann auch hier eine Erhöhung möglich sein.

Die qm-Mietpreise setzen sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete	9,40 €
Neben- und Betriebskosten	3,70 €
Strom	0,50 €
Reinigung	2,00 €
Gesamtkosten	15,60 €

- Büro-/Verwaltungsflächen

Für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes werden pro Objekt (ab 40 Wohneinheiten) durchschnittlich zwei Büros erforderlich, die durch die Stadt von den jeweiligen Wohnbaugesellschaften bzw. Privatinvestoren anzumieten sind. Bei Objekten < 40 Wohneinheiten ist das Betreuungspersonal nicht dauerhaft vor Ort, ein Büro wird nicht benötigt.

Es ist das Ziel, dass sich nach Stabilisierung der Mieterschaft auch der Betreuungsbedarf nach einer bestimmten Zeit reduziert und damit auch der Personaleinsatz heruntergefahren werden kann. Daher ist es sinnvoll und wirtschaftlich, die Büros in kleinen Wohnungen einzurichten. Diese müssen in ihrer Ausstattung den städtischen Arbeitsplatzrichtlinien entsprechen. Sollten die Büros nicht mehr benötigt werden, können diese wieder in Wohnraum umgenutzt werden. Kosten für Um- bzw. Rückbauten, die für eine Nachnutzung als Wohnung erforderlich werden, sind vom Sozialreferat zu tragen.

- Gemeinschaftsräume

Für die Nutzung der Gemeinschaftsräume fällt ebenfalls ein Mietzins gemäß vorgenannter Tabelle an. Eine Umlage der Miete für die Gemeinschaftsräume auf den jeweiligen Mieter ist im Rahmen der EOF-Förderung nicht möglich. Um die Wirtschaftlichkeit der Projekte nicht zu gefährden, müssen die Gemeinschaftsräume durch die Landeshauptstadt München angemietet werden. Die Höhe der Kaltmiete wird aus den jeweils gültigen Vorgaben der EOF-Förderung abgeleitet. Für künftige Projekte wird gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach anderen Lösungen gesucht mit dem Ziel eine nachhaltige Lösung für die langfristige Beispielbarkeit (über den Betreuungszeitraum hinaus) in künftigen Objekte zu erreichen.

Wie bereits ausgeführt, sollen die Gemeinschaftsräume in Abhängigkeit von der Objektgröße variabel sein (vgl. S. 6). Die ersten drei Standorte sind mit durchschnittlich 107 WE je Objekt sehr groß. Die damalige Planung sah noch großzügigere Gemeinschaftsflächen vor. Zum Zeitpunkt dieser Beschlussfassung waren die Gebäude bereits fertiggestellt, der Rückbau dieser Flächen ist nur begrenzt möglich. In allen folgenden Objekten fallen künftig die Flächen deutlich geringer aus. Die Räume werden idealerweise in einer bzw. mehreren Wohnungen umgesetzt. Damit können diese bei Rückgang des Bedarfs, analog den Büros, wieder in eine Wohnung zurückgeführt und vermietet werden.

In diesem Kontext soll das Kommunalreferat mit den jeweiligen Wohnbaugesellschaften bzw. mit dem Investor Mietvertragsverhandlungen zur Anmietung der Gemeinschafts- und Verwaltungsflächen aufnehmen. Über den Abschluss des Mietvertrages ergeht nach den städtischen Regularien eine gesonderte Anmietentscheidung. Zudem gilt es, den laufenden Betrieb/Bauunterhalt zu sichern. Dafür sind gemäß Auskunft des Kommunalreferates erfahrungsgemäß 100 Euro/qm jährlich anzusetzen. Sollte sich im laufenden Betrieb eine Abweichung des Bedarfs abzeichnen, wird das Sozialreferat dies in einer gesonderten Beschlussvorlage dem Stadtrat vorstellen. Da das Kommunalreferat keine Objektverwaltung und damit auch keine Objektverantwortung übernimmt, sondern lediglich die Büro- und Gemeinschaftsflächen anmieten wird, ist der kleine Bauunterhalt im Sozialreferat bereitzustellen.

- Kooperationsvereinbarung zur Übernahme der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung (GEWOFAG)

Wie bereits dargestellt, übernimmt die GEWOFAG Wohnen GmbH bis Einrichtung und Besetzung der erforderlichen Stellen im Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Unterkünfte in den ersten zwei Objekten als externer Dienstleister die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung. Das Honorar für die Übernahme dieser Leistung beläuft sich auf 70.000 Euro.

- Aktionsgelder

Das Konzept „Wohnen für Alle“ sieht eine stark gemeinwesen- und gruppenorientierte Betreuung und Beratung mit partizipativen Elementen vor. Angelehnt an die bewährten Konzepte des Fachbereichs Wohnen und Betreuen von unbegleiteten minderjährigen und heranwachsenden Flüchtlingen wird daher der Einsatz von Aktionsgeldern vorgesehen (vgl. zuletzt Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04401, Beschluss der Vollversammlung vom 25.02.2016). Die Aktionsgelder werden vom Betreuungspersonal vor Ort für gemeinsame integrative Aktivitäten (wie z.B. gemeinsame Kochaktion, Mieterfeste, Kinobesuche etc.) verwendet. Eine Teilnahme ist allen Mieterinnen und Mietern möglich und wird im Sinne einer gelingenden Integration vom Personal vor Ort auch unterstützt.

Die Aktionsgelder sind von Beginn an bereitzustellen, so dass die Pädagoginnen und Pädagogen vor Ort entsprechende Aktionen mit den Mieterinnen und Mietern und gegebenenfalls auch Anwohnerinnen und Anwohnern frühestmöglich nach Bezug umsetzen können. Die Mittel für 2017 wurden anteilig des Bezugstermins kalkuliert.

Für Objekte ab 40 Wohneinheiten sind dauerhaft jährlich 6.000 Euro bereitzustellen. Bei Objekten bis 40 Wohneinheiten reduziert sich diese Summe auf dauerhaft 3.000 Euro/ Objekt im Jahr.

Konsumtiv	2017	2018
	Einmalig in €	Einmalig in €
Ausstattung Gemeinschaftsräume	20.000 €	5.000 €-
Mietkosten Büros und Gemeinschaftsraum, davon	108.000 €	228.000 €
- Warmmiete (13,10 €/qm)	90.000 €	192.000 €
- Strom	4.000 €	8.000 €
- Reinigungskosten	14.000 €	28.000 €
Instandhaltungsmittel (kl. Bauunterhalt)	55.000 €	115.000 €
Honorar soziale Hausverwaltung externe Dienstleitung (GEWOFAG)	70.000 €	-
Aktionsgelder	39.000 €	60.000 €
Gesamt	292.000 €	408.000 €

Die in 2017 erforderlichen Mittel in Höhe von 292.000 Euro sowie die Mittel für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume in 2018 (5.000 Euro) sind durch Mittelumschichtung vom Sozialreferat bereitzustellen.

Der restliche Finanzbedarf für 2018 in Höhe von 403.000 Euro soll durch die Stadtkämmerei bereitgestellt werden.

4. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Einmalig in 2017	Einmalig in 2018	Befristet in 2018 (für drei Jahre ab Stellenbesetzung)
Summe zahlungswirksame Kosten		403.000,-- in 2018	700.976,-- / a
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			690.496,--/a ab 2018 (3 Jahre ab Stellenbesetzung)
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		60.000,-- (Aktionsgelder) 192.000,-- (Miete Büro und Gemeinschaftsraum) 36.000,-- (zusätzl. Betriebskosten Strom/Reinigung) 115.000,-- (kl. Bauunterhalt)	10.480,--/a von 2018 - 2021
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			13,1

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.
Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten
Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

4.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Betreuung mit entsprechender Personalausstattung ist Teil des Konzeptes für die Umsetzung von „Wohnen für Alle“. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der neuen Mieterinnen und Mieter und ihrem erfolgreichen Ankommen im Wohnhaus, im Stadtquartier und in der Stadtgesellschaft. Nur durch auskömmliche Ressourcen kann eine intensive Einbindung ins Thema Wohnen, Arbeit, Sprache etc. erfolgen und der soziale Frieden im Stadtquartier gefördert und unterstützt werden.

Wohnen und Selbständigkeit soll stabilisiert werden, der Wohnraum dauerhaft gesichert sein, Wohnungsverlust und Räumungen vermieden werden. Damit können Kosten für die Kommune gesenkt werden. Die Haushalte sollen in die Eigenständigkeit übergehen.

Die Durchführung von Maßnahmen im Sozialraum soll die Integration ins Wohnumfeld begünstigen, um den sozialen Frieden dauerhaft zu sichern.

4.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	Einmalig 2017	Einmalig 2018
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		39.047,--
davon:		
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)		
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Vermögen (Zeile 22)		8.000,-- (Ausstattung Gemeinschaftsräume) 31.047,-- (Arbeitsplatzkosten investiv)
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)		
Auszahlungen für Investitions-förderungsmaßnahmen (Zeile 24)		
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)		

4.4 Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Die Beschlussvorlage behandelt lediglich das Betriebs- und Betreuungskonzept im „Wohnen für Alle“. Die Herstellungs- und Förderkosten wurden im Zuge der Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05437) bereits verabschiedet, sie sind damit nicht mehr Gegenstand dieser Vorlage. Im wirtschaftlichen Vergleich sind folglich Umbau- bzw. Baukosten nicht berücksichtigt.

Für den Vergleich mit einer anderen Unterbringungsform für Flüchtlinge werden daher die Betriebs- und Betreuungskosten eines Modulbaus (hier: Unterbringung, nicht dauerhaftes Wohnen) gemäß Berechnungsgrundlage des Sozialreferates zur Ermittlung der Kosten in der dezentralen Unterbringung herangezogen. Hierfür wurden für beide Wohn- bzw. Unterbringungsformen die Kosten auf 300 Personen über einen Zeitraum von einem Jahr berechnet. Die Kosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung von „Wohnen für Alle“ beziehen sich nur auf den Anteil der Personen mit Fluchthintergrund.

Die jährlichen reinen Betriebs- und Betreuungskosten für die Unterbringung von 300 Personen im Modulbau (Beispielobjekt Hans-Thonauer-Straße¹) liegen bei ca. 1,16 Mio. €. Dies beinhaltet Kosten für Hausverwaltung, Haus- und Sicherheitspersonal, Security (Nacht), Putzkraft, Hausmeister, Müll, Papier, sonstige Betriebskosten sowie Kosten für den kleinen Bauunterhalt. Umbaukosten im Modulbau sowie Investitionskosten für die Erstausrüstung der Betreuungs- und Beratungsräume sowie für die Bezuschussung von externen Partnern mit Sachmitteln sind nicht enthalten.

Bei „Wohnen für Alle“ wurden die in dieser Vorlage dargestellten Kosten, die sich insgesamt auf 750 Personen mit Fluchthintergrund beziehen, auf ebenfalls 300 Personen heruntergerechnet. Für den Betrieb und die Betreuung inklusive Erstausrüstung der Gemeinschaftsräume und Sachmittel fallen insgesamt ca. 0,73 Mio. Euro jährlich an.

Mittels nachfolgender Tabelle wird der Kostenvergleich zwischen den Unterbringungstypen Modulbau und dauerhaftes Wohnen („Wohnen für Alle“) dargestellt. Eine detailliertere Vergleichsaufstellung ist der Anlage 7 zu entnehmen.

¹ Der Standort Hans-Thonauer-Str. hat 282 Bettplätze. Zur Vergleichbarkeit mit „Wohnen für Alle“ wird die Kapazität in der Hans-Thonauer-Straße fiktiv auf 300 Personen berechnet.

Unterbringungstyp	Modulbau	„Wohnen für Alle“	Abweichung	Bewertung
Personenanzahl	300 Flüchtlinge	300 Flüchtlinge	0	Gleich
Jährliche Personalkosten	0,95 Mio. €	0,50 Mio. €	0,45 Mio. €	Wohnen für Alle +
Sonstige Kosten (Sachmittel, Miete, Bauunterhalt, Erstaustattung)	0,21 Mio. €	0,24 Mio. €	0,03 €	Modulbau +
Gesamtkosten /Jahr	1,16 Mio. €	0,74 Mio. €	0,42 Mio. €	Wohnen für Alle +

Der Kostenvergleich kommt zu dem Ergebnis, dass „Wohnen für Alle“ sowohl quantitativ als auch qualitativ dem Modulbau vorzuziehen ist, zumal „Wohnen für Alle“ nicht nur einen positiven Kapitalwert, sondern auch einen erheblichen „Social Return on Investment“ hat.

Aufgrund der Erfahrung mit den dauerhaften Wohnungsvergaben wird prognostiziert, dass die Bürgerinnen und Bürger, die einen dauerhaften Mietvertrag mit den Wohnungsgesellschaften haben, eine verhältnismäßig geringere Mietzinsausfallquote haben. Die sozialpädagogische Begleitung sowie die soziale und ökologisch orientierte Hausverwaltung bei „Wohnen für Alle“ soll die Mietfähigkeit der Bewohnerschaft enorm steigern.

Im Gegensatz zur Unterbringung im Modulbau können sich im Rahmen von „Wohnen für Alle“ die strategischen Ziele, beispielsweise Verselbstständigung und Entwicklung von tragfähigen Alltagsstrukturen, deutlich besser und schneller verfestigen. Ferner können sich die Bewohnerinnen und Bewohner durch die verbesserte Wohnqualität schneller und nachhaltiger sowohl in die Nachbarschaft als auch in die Gesellschaft integrieren. Die niederschweligen sozialpädagogischen Beratungsmöglichkeiten sollen die Bewohnerinnen und Bewohner zu Arbeit, Schule, Bildung hinführen und stabilisieren. Das heißt, die Lebenssituation der betroffenen Haushalte verbessert sich mit der Zeit erheblich. Die Verselbstständigung der Bewohnerinnen und Bewohner führt zu einer Reduzierung der Sozialleistungsbezüge (z.B. Arbeitslosengeld II, Grundsicherung).

Auch wenn das Sparpotential nicht eins zu eins abbildbar ist, so wirkt sich die deutlich verbesserte Lebenssituation der Haushalte positiv auf die Kostensituation für die Kommune aus.

Darüber hinaus ist es stets im Sinne der Wirtschaftlichkeit sowohl Gebäude als auch Personalkonzepte von Beginn an ausreichend auszustatten, da ein späteres Nachbessern bzw. Nachsteuern im Ergebnis stets Mehrkosten verursacht.

Zuletzt sei im Sinne der Wirtschaftlichkeit noch darauf hingewiesen, dass das duale Belegungs- und Integrationskonzept des Programms darauf hinwirkt, trotz des enormen Bevölkerungszustroms die bewährte Münchner Bevölkerungsmischung zu erhalten.

Durch die daraus folgende Vermeidung von Segregation und sozialen Brennpunkten leistet „Wohnen für Alle“ einen entscheidenden Beitrag zur Festigung des sozialen Friedens in der Stadt. Der daraus erwachsende Nutzen kommt der ganzen Stadtbevölkerung zugute und kann monetär nicht beziffert werden.

4.5 Finanzierung

2017:

Die Finanzierung kann für die in 2017 erforderlichen konsumtiven Sachmittel in Höhe von 292.000 Euro sowie die investiven Sachmittel in Höhe von 37.000 Euro durch Mittelumschichtung aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Personalkosten

Die Personalkosten können anteilig durch interne Übertragung bereitgestellt werden:

Personalumschichtung

Die 6,5 VZÄ Sozialpädagogenstellen in S 12 zzgl. einem Leitungsanteil von 0,8 in S 17 können zunächst befristet auf drei Jahre im Zuge einer Personalumsteuerung verwendet werden. Hier sind keine neuen Stellen einzurichten. Die Stellen sind entsprechend zu übertragen.

Von den in 2018 erforderlichen pädagogischen Hilfskräfte-Stellen kann ein Anteil von 2,7 VZÄ in E 4 zunächst befristet auf drei Jahre im Zuge einer Personalumsteuerung verwendet werden. Hier sind keine neuen Stellen einzurichten. Die Stellen sind entsprechend zu übertragen.

2018:

Die Finanzierung kann für die in 2018 erforderlichen konsumtiven Sachmittel in Höhe von 403.000 Euro sowie die investiven Sachmittel in Höhe von 39.047 Euro weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im November diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller bisher gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2018 aufgenommen werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

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

Das Personal- und Organisationsreferat hat die als Anlage 9 beigefügte Stellungnahme zur Fassung der Beschlussvorlage, die für den Sozialausschuss am 21.09.2017 vorgesehen war, abgegeben.

In der jetzigen Form der Beschlussvorlage wurden die Änderungswünsche des Personal- und Organisationsreferats berücksichtigt und die Vorlage entsprechend angepasst.

Die Stadtkämmerei hat die als Anlage 10 beigefügte Stellungnahme abgegeben, die bis auf den Punkt „Aktionsgelder“ übernommen wurde.

Die Stadtkämmerei teilt zum Punkt Aktionsgelder mit:

„Den in der Beschlussvorlage geltend gemachten Aktionsgeldern i.H.v. 99.000 € stimmt die Stadtkämmerei nicht zu. Dies ist zum einen aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber den anderen Mietern abzulehnen und auch aus der Tatsache heraus, dass die Leistungen aus dem SGB II eine Übernahme der Fahrkosten enthalten.“

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wesentliches Ziel des Betreuungskonzepts in Wohnen für Alle ist die Integration der Haushalte mit Fluchthintergrund in der Stadt, im Quartier und im Wohnhaus zu unterstützen und damit eine stabile Hausgemeinschaft zu fördern. Für den gemeinsamen Austausch sind daher die Gemeinschaftsräume aus fachlicher Sicht zwingend notwendig. Hier sollen Veranstaltungen und Aktionen durchgeführt werden, die das gemeinsame Miteinander fördern. Die Bespielung ist nur mit dem Einsatz von Aktionsgeldern möglich. Integrationsarbeit ist kein Selbstläufer, sondern muss, wie auch hier von der Fachabteilung im Konzept dargestellt, über einen sinnvollen Zeitraum (min. 3 Jahre) begleitet werden.

Die Auffassung der Stadtkämmerei, mit dem Einsatz von Aktionsgeldern im „Wohnen für Alle“ dem Gleichbehandlungsgrundsatz nicht gerecht zu werden, kann das Sozialreferat nicht teilen. Den Fachkräften stehen nicht nur in Notquartieren für Wohnungslose und in den Wohnungsloseneinrichtungen, die von Trägern betrieben werden, sondern auch in Gemeinschaftsunterkünften sowie in den Wohnprojekten und Mischobjekten von S-III-MF/UF Finanzmittel zur Durchführung analoger Veranstaltungen zur Verfügung.

Dort (wie auch hier) werden diese Mittel für die Integration der Bewohnerinnen und Bewohner in den Stadtteilen sowie in eine gelingende Hausgemeinschaft investiert.

Die Aussage der Stadtkämmerei, dass mit den Aktionsgeldern Fahrtkosten, die aus SGB II-Leistungen gedeckt werden können, beglichen werden, kann entkräftet werden. Eine Übernahme von SGB II-Leistungen erfolgt durch Aktionsgelder grundsätzlich nicht. Diese Gelder sind im Einzelfall per geltender Dienstanweisung nachrangig einzusetzen.

Das Sozialreferat, bei dem die fachliche Zuständigkeit und Kompetenz bei der Betreuung und Begleitung von Haushalten mit Fluchthintergrund liegt, hält aus den dargelegten Gründen weiter an der Bereitstellung der Aktionsgelder fest.

Das Kommunalreferat hat die als Anlage 11 beigefügte Stellungnahme zur Fassung der Beschlussvorlage, die für den Sozialausschuss am 21.09.2017 vorgesehen war, abgegeben.

Die Änderungswünsche des Kommunalreferats wurden in der jetzigen Fassung der Vorlage berücksichtigt und entsprechend übernommen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, den Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern und den Kinder- und Jugendbeauftragten der Bezirksausschüsse des 10., 11., 16., 21., 22., 23. und 24. Stadtbezirkes, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit und der Frauengleichstellungsstelle ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Sozialausschuss beschließt vorbereitend:

- 1.1** Den Ausführungen zur notwendigen Umsetzung des Rahmenkonzepts im Vortrag wird zugestimmt.
- 1.2** Den im Vortrag dargestellten Maßnahmen für die Umsetzung des Rahmenkonzepts mit den dargestellten Maßnahmen im Programm „Wohnen für Alle“ wird vom Stadtrat zugestimmt.
- 1.3** Die Landeshauptstadt München/Sozialreferat übernimmt die Betriebsträgerschaft in den genannten Objekten wie im Vortrag dargestellt.
- 1.4** Das Kommunalreferat wird gebeten, hinsichtlich der Büro- und Gemeinschaftsräume Mietvertragsverhandlungen mit den städtischen Wohnbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG bzw. dem Privatinvestor aufzunehmen. Über den Abschluss der jeweiligen Mietverträge ergeht nach den städtischen Regularien eine gesonderte Anmietentscheidung.

1.5 Soziale und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Der Konzeption der sozial und ökologischen Hausverwaltung für „Wohnen für Alle“ sowie der Umsetzung wird zugestimmt. Die Laufzeit beträgt drei Jahre mit der Option, bei Bedarf diese um zwei Jahre zu verlängern. Das Sozialreferat wird beauftragt, den Bedarf der Stellen sowie den Betreuungsschlüssel zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung wird durch das Sozialreferat durchgeführt.

1.6 Personalkosten (befristet)

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die Einrichtung von 13,1 Stellen (befristet für 3 Jahre ab Stellenbesetzung) und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Der restliche Stellenbedarf im Umfang von 10 VZÄ-Stellen wird durch Kompensation bzw. Stellenübertragungen von vorhandenen Arbeitnehmerstellen oder Planstellen vom Personal- und Organisationsreferat vollzogen.

Darüber hinaus wird das Sozialreferat beauftragt, in Abstimmung mit dem Personal- und Organisationsreferat eine Stellenbemessung gemäß dem Leitfaden zur Stellenbemessung durchzuführen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang über die vorläufige Befristung hinaus ein Stellenbedarf besteht.

Nach Feststellung des Personalbedarfs ist eine erneute Stadtratsentscheidung herbeizuführen.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die befristet für 3 Jahre erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 690.496 € p.a. entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 ff. beim Kostenstellenbereich SO203 anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen/Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 276.199 € (40 % des JMB).

1.7 Sachkosten

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die im Jahr 2018 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die einmaligen Arbeitsplatzkosten (investiv 31.047 €, Finanzposition 4030.935.9330.5) bzw. für die auf 3 Jahre befristet erforderlichen lfd. Arbeitsplatzkosten (konsumtiv 10.480 €, Finanzposition 4030.650.0000.8) im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 ff. zusätzlich anzumelden.

1.8 Sachkosten Aktionsgelder

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die für 2018 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 in Höhe von 60.000 € (Aktionsgelder) bei der Stadtkämmerei anzumelden (Produkt 60 6.2.3., Finanzpositionen 4363.602.0000.6, 4363.520.0000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

1.9 Mietkosten

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, das Kommunalreferat zu bitten, die Haushaltsmittel (Raummiete und Betriebskosten) für 2018 in Höhe von 192.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 0640.530.0000.2, 0640.500.8000.7).

1.10 Bauunterhalt

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die erforderlichen Haushaltsmittel für den kleinen Bauunterhalt für 2018 in Höhe von 115.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 4363.501.0000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

1.11 Nebenkosten

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Nebenkosten (Strom, Reinigung) für 2018 in Höhe von 36.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 4363.540.3000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

1.12 Der Antrag Nr. 14-20 / B 02676 des Bezirksausschusses 24 vom 26.07.2016 ist satzungsgemäß behandelt.

1.13 Der Antrag Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung vom 02.09.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

1.14 Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

2. Der Sozialausschuss beschließt abschließend:

2.1 Sachkosten Soziale und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Die GEWOFAG Wohnen GmbH übernimmt mittels Kooperationsvertrag bis Stelleneinrichtung (max. Ende 2017) die soziale und ökologisch orientierte Hausverwaltung in den beiden Objekten Postillonstr. 18 (Dantebad) und Bodenseestr. 166. Die Kosten belaufen sich auf 70.000 €.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig in 2017 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von 70.000 € für die sozial und ökologische Hausverwaltung aus dem Referatsbudget umzuschichten (Produkt 4.1.8, Kostenstelle 2033100).

2.2 Sachkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für 2017 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von 39.000 € (Aktionsgelder) aus dem Referatsbudget umzuschichten (Produkt 60 6.2.3., Finanzpositionen 4363.602.0000.6, 4363.520.0000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

2.3 Sachkosten Erstausrüstung (konsumtiv)

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für 2017 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von 20.000 € (Ausstattung Gemeinschaftsräume, konsumtiv) sowie für 2018 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von 5.000 € aus dem Referatsbudget von der Finanzposition 4356.935.9330.1 auf das Produkt 60 6.2.3., Finanzpositionen 4363.602.0000.6, 4363.520.0000.0 Kostenstellenbereich SO20311, umzuschichten.

2.4 Investitionen für Erstausrüstung

Der Finanzierung der Erstausrüstung (investiv) in den Objekten in Höhe von 37.000 € in 2017 sowie in Höhe von 8.000 € in 2018 wird zugestimmt. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen einmalig zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von 37.000 € für 2017 sowie 8.000 € in 2018 aus dem Referatsbudget umzuschichten (Finanzposition 4356.935.9330.1).

2.5 Mietkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Haushaltsmittel (Raummiete und Betriebskosten) für 2017 in Höhe von 90.000 € aus eigenem Referatsbudget umzuschichten und an das Kommunalreferat zu übertragen (Finanzpositionen 0640.530.0000.2, 0640.500.8000.7).

2.6 Bauunterhalt

Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für den kleinen Bauunterhalt für 2017 in Höhe von 55.000 € aus dem Referatsbudget umzuschichten (Finanzpositionen 4363.501.0000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

2.7 Nebenkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Nebenkosten (Strom, Reinigung) für 2017 in Höhe von 18.000 € aus dem Referatsbudget umzuschichten (Finanzpositionen 4363.540.3000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

2.8 Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über die Ziffer 1 des Antrags der Referentin obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadrätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA II/11

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Sozialreferat, S-GL-F (3 x)
An das Sozialreferat, S-GL-P
An das Sozialreferat, S-GL-dIKA
An das Sozialreferat, S-III-LG/F
An das Sozialreferat, S-III-MF
An das Sozialreferat, S-III-SW2
An das Sozialreferat, S-III-S/PW
An das Sozialreferat, S-II-LV
An das Sozialreferat, S-I-S/B
An das Sozialreferat, S-IV-LBS
An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-AM
An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV Wo
An das Kommunalreferat, KR-IS-ZA
An das Kommunalreferat, KR-GL2
An das Kommunalreferat, KR-GL-GL2
An das Kommunalreferat, KR-IM-VB-BRM
An das Kommunalreferat, KR-IM-GW
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III
An das Personal- und Organisationsreferat
An das Referat für Bildung und Sport
An das Referat für Gesundheit und Umwelt
An die Vorsitzenden, die Fraktionsprecherinnen und -sprecher sowie die Kinder- und Jugendbeauftragten der Bezirksausschüsse des 10., 11., 16., 21., 22., 23., und 24. Stadtbezirkes (jeweils 7-fach)

z.K.

Am

I.A.