

Telefon: 0 233-40237  
Telefax: 0 233-40447

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und  
Pävention  
Steuerung Wohnungslosenhilfe  
S-III-WP/S 1

## **Lebensplätze für ehemals wohnungslose Frauen in der Westendstraße 35/Tulbeckstraße 4f**

Errichtung einer bezuschussten sozialen Einrichtung –  
Lebensplätze, niedrighschwellige langfristige Wohnform  
für ehemals wohnungslose Frauen – in der  
Westendstraße 35/Tulbeckstraße 4f

### **Nutzungskonzept für eine soziale Wohnnutzung in der Westendstr. 35**

Antrag Nr. 14-20 / A 04816 von Herrn StR Christian  
Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Anne  
Hübner, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Dr.  
Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Cumali Naz,  
Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Gerhard Mayer  
vom 20.12.2018

8. Stadtbezirk – Schwanthalerhöhe

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14319**

3 Anlagen

## **Beschluss des Sozialausschusses vom 29.05.2019 (VB)** Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

#### **Zusammenfassung**

In den Lebensplätzen werden meist langjährig wohnungslos gewesene Frauen ab 50 Jahren aufgenommen und dort beheimatet. Sie erhalten für ihr allein bewohntes Appartement einen regulären Mietvertrag und können dort lebenslang wohnen. Die Betreuung ist auf das notwendige Maß reduziert. Diese Wohnform ist für den beschriebenen Personenkreis in der Regel die letzte Chance selbstständig mit eigenem Mietvertrag zu wohnen.

Seit 2011 wird die niedrighschwellige Wohnform Lebensplätze für Frauen in der Einrichtung am Lieberweg 22 (Bauherrin GWG München) sehr erfolgreich umgesetzt. Die Wohnungslosigkeit der Bewohnerinnen wurde dauerhaft beendet.

Die neue Einrichtung dient der weiteren Bedarfsdeckung in den Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe.

## **1. Ausgangslage**

Das Sozialreferat hat seit 2015 in seinen Zielen die Schaffung weiterer Lebensplätze beschlossen. Seither bemüht sich das Sozialreferat um ein geeignetes Baugrundstück bzw. um ein geeignetes Objekt, das angemietet werden kann. Der Bedarf wurde zuletzt im Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017 Gesamtplan III München und Region, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) dargestellt. Aktuell wird, ausgehend von der Warteliste für den Lieberweg 22, von einem zusätzlichen Bedarf von 25-30 Wohneinheiten und einem jährlichen Bedarf von ca. fünf Wohnungen ausgegangen.

## **2. Standort Westendstraße 35/Tulbeckstraße 4f**

Die Westendstr. 35 und die Tulbeckstr. 4f befinden sich derzeit im Treuhandvermögen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH. Die Grundstücke sind

gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 (nicht-öffentliche Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07394) an die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) zu veräußern.

Bei der Erörterung der weiteren Nutzung der Objekte Westendstraße 35 und Tulbeckstraße 4f (Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2018 Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09265) wurde die soziale Nutzung in Form der Lebensplätze als bestmögliche Nutzungsvariante dieser Objekte beschrieben und beschlossen, diese nach Möglichkeit durch die GWG zu realisieren.

Mit der Umsetzung des bestehenden Konzeptes Lebensplätze wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 04816 (Anlage 2) entsprochen und das Grundstück in der Westendstraße 35 einer sozialen Wohnnutzung zugeführt.

Beide Objekte können selbstständig und zeitlich getrennt voneinander entwickelt und realisiert werden. Das bedeutet in der praktischen Umsetzung, dass zunächst in der Westendstraße 35 das „Haupthaus“ der Einrichtung mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entwickelt wird und sobald das Grundstück in der Tulbeckstraße 4f verfügbar ist, werden dort weitere Wohnungen geschaffen und der Einrich-

tung als Dependance angegliedert. Die Verknüpfung der beiden Standorte, die fuß-läufig zueinander erreichbar sind, ermöglicht es, die stärker schutz- oder betreuungsbedürftigen Frauen in der Westendstraße unterzubringen, während die etwas selbständigeren und weniger betreuungsbedürftigen Frauen Appartements in der

Tulbeckstraße 4f beziehen sollen und dabei auf das Infrastruktur- und Betreuungsangebot des Haupthauses zurückgreifen können.

An dem Standort können die Vorgaben für ein neues Objekt verwirklicht werden, die

sich maßgeblich an dem Konzept Lebensplätze vom 04.10.2011 (Anlage 1) und an der bestehenden, von der GWG freifinanziert errichteten und vermieteten Einrichtung Lieberweg 22 mit 25 Appartements orientieren.

Das bestehende Haus Lebensplätze verfügt über abgeschlossene, barrierefreie Appartements, gemäß der DIN ISO Norm 18025, von denen ein Appartement dem Teil 1 (Wohnungen für Rollstuhlfahrer) dieser Norm entspricht. Gemäß der Konzeption sollen mehr als 30 Wohnungen entstehen, damit die Maßnahmen wirtschaftlich sind.

Die baulichen Anforderungen an einen zweigeteilten Standort wurden zwischenzeitlich mit der GWG besprochen und ausgetauscht. Aus Sicht der GWG ist eine Realisierung möglich.

### **3. Konzept Lebensplätze**

#### **Zielgruppe:**

Die Lebensplätze richten sich an alleinstehende, wohnungslose, ältere oder vorgealterte Frauen ab ca. 50 Jahren,

- die teilweise über lange Zeit im Wohnungslosenhilfesystem, als sogenannte Systemwanderinnen, in Beherbergungsbetrieben, Notquartieren oder Einrichtungen der Verbände untergebracht sind und
- die auf Grund einer psychischen und/oder Suchterkrankung oder aus sonstigen besonderen Gründen einen Hilfebedarf haben, jedoch nicht bereit oder in der Lage sind, Hilfe zu akzeptieren,
- die in eine Wohnung oder in bestehende Hilfsangebote aus unterschiedlichen Gründen nicht vermittelt werden können,
- die eine zeitlich nicht befristete niederschwellige Wohnform benötigen, die ihnen in erste Linie Unterkunft und Schutz bietet und bei der die Möglichkeit besteht, in Krisensituationen oder auf Wunsch, Hilfen anzunehmen,
- die sich selbst in einem Appartement versorgen können, ohne sich oder andere massiv zu gefährden (d. h. keine stationäre Hilfe benötigen).

Grundlegendes Ziel der Lebensplätze ist die Beheimatung der zuvor wohnungslosen Frauen. Insbesondere soll vermieden werden, dass Frauen in der zweiten Lebenshälfte häufige Einrichtungs- oder Wohnortwechsel zu verkraften haben. Das „Wandern“ im Hilfesystem soll vermieden werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, beinhaltet das Konzept ein vielfältiges Angebot von Unterstützungsleistungen.

Dabei hat die Niedrigschwelligkeit oberste Priorität in der Alltagsgestaltung. Das bedeutet, dass alle Beratungs- und Hilfeangebote freiwillig sind und es für die Bewohnerinnen keine Verpflichtung gibt, sie in Anspruch zu nehmen oder an Gruppenangeboten teilzunehmen. Die Frauen, die die Lebensplätze aufsuchen, haben meist andere Betreuungs- und Wohnangebote abgelehnt, in denen sie mit

Aufnahme- und Aufenthaltsbedingungen konfrontiert waren, die sie nicht erfüllen konnten oder erfüllen wollten. So stellen z. B. ein (fremd-) strukturierter Tagesablauf oder die verpflichtende Teilnahme an Gruppen für viele Frauen eine hohe Hemmschwelle dar, die Ängste und Aggression auslöst.

#### **4. Finanzierung**

- Ein Träger übernimmt die Vermietung an die Bewohnerinnen und die Betreuung der Mieterinnen.
- Der Träger wird von der Landeshauptstadt München im Rahmen eines Zuschussvertrages gefördert.
- Die Bewohnerinnen finanzieren ihren Lebensunterhalt und die Miete für ihr Appartement selbst. In der Regel geschieht dies mittels SGB XII- oder SGB II-Leistungen.
- Die Kosten der Maßnahme können zum jetzigen Planungsstand noch nicht ermittelt werden.

In Anlehnung an die bestehende Einrichtung Lieberweg 22 lassen sich die Betreuungskosten auf einen jährlichen Zuschuss von ca. 645.000,- € (2021) in Annäherung hochrechnen. Hinzu kommt der Zuschuss zur Objektmiete. Dieser ist abhängig von den Finanzierungskosten der Baumaßnahmen und den Mieteinnahmen. Beides kann ohne detaillierte Planungsdaten nicht beziffert werden.

#### **5. Nutzen der Maßnahme**

Den Bewohnerinnen wird ein selbstständiges und würdiges Leben im Alter ermöglicht. Es wird verhindert, dass sie ihren letzten Lebensabschnitt in Einrichtungen der

Wohnungslosenhilfe verbringen müssen, die keine adäquate Unterbringung für diesen Personenkreis sind.

Der Rückstau im System der Wohnungslosenhilfe wird verringert, da die betroffenen Frauen Unterbringungsplätze oft jahrelang belegen.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 8. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.1 d).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der Bezirksausschuss moniert fehlende Unterlagen zu Details für die Umsetzung und die Finanzierung. Diese liegen zum aktuellen Planungsstand nicht vor und werden entsprechend Punkt 2 des Antrags der Referentin zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

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

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern und der/den Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 8 und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **II. Antrag der Referentin**

1. Auf den Objekten Westendstraße 35 und Tulbeckstraße 4f (Rückgebäude) wird die soziale Nutzung Lebensplätze für ehemals wohnungslose Frauen umgesetzt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, das Objekt nach Abschluss der Planungen dem Stadtrat erneut zur Entscheidung vorzulegen und die Finanzierung sowie das Trägerschaftsauswahlverfahren darzustellen.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04816 vom 20.12.2018 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Kommunalreferat**

**An die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher und die/den Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses 8**

z.K.

Am

I.A.