

**„Wohnen für Alle“
Vorstellung des Rahmenkonzepts
des Sozialreferats und der ersten drei
Standorte**

Änderung des Entwurfs des
Mehrjahresinvestitionsprogramms 2016 - 2020

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 06163

8 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 08.12.2016 (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 umgesetzt werden 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. Konkret werden abhängig von der Objektgröße die ersten drei bis vier Objekte sowie die dort vor Ort erforderlichen, geplanten Maßnahmen benannt, die dann auf die anderen Standorte übertragen werden sollten. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird in einem Kostenvergleich aufgezeigt.

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms an den drei ersten Standorten sind über einen Zeitraum von drei Jahren Investitions-, Personal- und Sachmittel notwendig. Diese werden im Rahmen der Beschlussvorlage detailliert dargestellt.

Die Behandlung dieser Beschlussvorlage war ursprünglich für die Vollversammlung am 15.11.2016 vorgesehen, wurde jedoch in den Sozialausschuss am 08.12.2016 vertagt. In der Vollversammlung wurden zwei Änderungsanträge (einer schriftlich/einer mündlich) gestellt, die im folgenden Vortrag behandelt werden.

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 des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, des Sozialausschusses, des Kommunalausschusses und des Finanzausschusses vom 26.10.2016 bzw. der Vollversammlung am 15.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / 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, bleibe-berechtigten 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.

Zeitgleich wurden in einer gesonderten Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05438 vom 16.03.2016 in nichtöffentlicher Sitzung) die ersten acht Grundstücke des Programms mittels In-House-Vergabe an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München vergeben. Eine weitere In-House-Vergabe an GEWOFAG und GWG München ist zwischenzeitlich ebenfalls erfolgt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06537 vom 20.07.2016).

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

vorge stellt. 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, abhängig von der tatsächlichen Planung.

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

Primäres 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.

Das Programm soll dazu beitragen, dass die große Hilfsbereitschaft bei der Erstaufnahme der Flüchtlingshaushalte am Münchner Hauptbahnhof im vergangenen Herbst nicht als Einmaleffekt verpufft, sondern auch für die mittel-

bzw. langfristige Integration dauerhaft weiterwirkt. Der Bau attraktiver Wohnobjekte und Gemeinschaftsflächen sowie das wechselseitige Angebot an Kultur-, Bildungs-, Sport- und Freizeitangeboten soll die Wohnumgebung für alle Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner attraktiver machen.

Das Engagement der Bevölkerung soll zu einer gemeinschaftlichen Wahrnehmung im Stadtteil führen, in der die Flüchtlinge als Teil der Gemeinschaft und gesellschaftliche Bereicherung angesehen werden.

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 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 8) 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 Studenten, wie von Herrn Stadtrat Dr. Mattar in der Vollversammlung am 15.11.2016 gewünscht, ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, da die Münchner 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 der Bedarfslage angepasster Wohnungsaufteilungsschlüssel festgelegt. Dieser sieht eine Mischung von Ein-Zimmer-Wohnungen (60 %) sowie Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen (je 20 %) für Familien vor.

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 Verwaltungs-räumen vor. Diese sind bedarfsgerecht je Objekt zu gestalten und dienen neben einer internen Nutzung durch die Bewohnerschaft auch der Öffnung ins Quartier.

Betreuung

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.

Bereits seit 2009 gibt es umfassende Erfahrungen im Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Wohnen und Betreuen von unbegleiteten minderjährigen und heranwachsenden Flüchtlingen gemeinsam mit Freien Trägern die sogenannten Resettlementflüchtlinge (Projekte „Save Me“, „IG München“) Ortskräfte zu betreuen.

Darunter waren sowohl Alleinstehende als auch Familien, einige mit körperlichen Gebrechen und psychiatrischen Diagnosen. Beide Zielgruppen sind in angemieteten Einzelwohnungen und Wohnprojekten untergebracht und werden bedarfsorientiert betreut und beraten.

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 Zuo25.11.2016rdnung 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. Die Haushalte, die zu Beginn fast ausnahmslos alleinstehende unbegleitete heranwachsende Flüchtlinge waren, haben sich durch den Nachzug von Frauen, Heirat und der Geburt von Kindern (etwa 15 in den letzten drei Jahren) deutlich in ihrer Struktur verändert. Damit haben sich die Bedarfe verschoben hin zu Familien- und Erziehungsthemen, dem Einsatz von Kinderkrankenschwestern und Frühen Hilfen sowie der Gründung zielgruppenspezifischer Netzwerke (Mütter treffen sich etc.). Durch die fortdauernde niederschwellige Präsenz im Stadtteil haben die Sozialpädagogen präventiv auf die neuen Bedarfe reagieren können. Eine Einschaltung der Bezirkssozialarbeit im Rahmen des Kinderschutzes war bislang nur in einem Fall nötig (vgl. Anlage 2).

Entsprechende Erfahrungen wurden seit Anfang 2016 im Zwischennutzungsprojekt Ludlstrasse gemacht („Miteinander leben in Hadern“), wo anerkannte Flüchtlingsfamilien aus der dezentralen Unterbringung, die allesamt zum Zeitpunkt der Anerkennung nur wenige Monate in Deutschland waren, untergebracht und betreut wurden, um daraus Schlüsse für „Wohnen für Alle“ und dessen Konzept ziehen zu können. Hierzu gibt es eine eigene Evaluation, deren Ergebnisse in das vorliegende Konzept eingeflossen sind (vgl. Anlage 3).

Bei „Wohnen für Alle“ ist von ganz ähnlichen Entwicklungen auszugehen. Viele alleinstehende Männer werden ihre Familien nachholen oder Familien gründen. Sozialarbeit vor Ort mit ihrem präventiven Charakter ist das passende Angebot zur Entlastung der Regelstrukturen.

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

Ferner ist auch der Einsatz von Kulturmittlerinnen und -mittlern und Dolmetscherinnen und Dolmetschern besonders am Anfang wichtig.

Die ersten Projekte

Der Bau dieser ersten Tranche im Programm soll durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Nachfolgende Standorte befinden sich derzeit im fortgeschrittenen Planungs- und Umsetzungsstadium:

Standort	Stadtbezirk	WE (ca.)	Bauträger	Fertigstellung (vsl.)
Homerstraße	10 – Moosach	100	GEWOFAG	Ende 2016/ Bezug Anfang 2017
Bodenseestr. 166	22 – Pasing	81	GEWOFAG	Anfang 2017
Gärtner-/Dürrstraße	10 – Moosach	141	Privatinvestor	Anfang 2017
Schittgablerstraße	24 – Feldmoching	46	GEWOFAG	Herbst 2017
Achwaldstraße	23 – Allach	28	GWG	Herbst 2017
Görzer-/ Puechberger-/ Ständlerstraße	16 – Ramersdorf	72	GWG	Ende 2017
Grohmannstraße	24 – Feldm25.11.2016oching	60	GWG	Ende 2017 / Anfang 2018
Schmalkaldener Straße	11 - Milbertshofen	55	GWG	Ende 2017
Bodensee-/Mainau-straße	22 – Pasing	160	GWG	Anfang 2018
Georg-Brauchle-Ring	10 – Moosach	40	GWG	Anfang 2018
Lochhausener Straße	21 – Lochhausen	21	GWG	2018
Unnütz-/Bajuwaren-straße	15 – Berg-am-Laim	45	GEWOFAG	Ende 2018
Franz-Albert-Straße	25.11.201623 – Allach 28	90	GEWOFAG	Ende 2018
Fortnerstraße/ Schleißheimer Straße	24 – Feldmoching	28	GWG	2019
Gesamt		967		

Aus o.g. Liste werden die ersten drei Objekte, die fertiggestellt werden, für die Umsetzung des Betriebs-, Betreuungs- und Integrationskonzepts im Rahmen dieser Beschlussvorlage vorgeschlagen (Ziel: ca. 300 WE). Nach momentaner Sachlage sind dies:

- **Homerstraße**

Auf dem Winterparkplatz des Dantebads im 10. Stadtbezirk

München-Moosach, führt die GEWOFAG die Errichtung eines Stelzenhauses mit ca. 100 Wohneinheiten aus. Voraussichtlich 72 Wohneinheiten sind für

Alleinstehende, 12 Wohneinheiten für ein bis zwei Personen und 14 Wohneinheiten für Familien geplant.

- **Bodenseestraße 166**

Im 22. Stadtbezirk München-Pasing sollen von der GEWOFAG Wohnungen in kleinteiliger Bauweise in mehreren Gebäuden umgesetzt werden. Nach aktueller Planung werden 81 Wohneinheiten entstehen. 63 Wohneinheiten sind für Alleinstehende und Paare sowie 18 Wohneinheiten für Familien vorgesehen.

- **Gärtner-/Dürrstraße**

Im 10. Stadtbezirk München-Moosach kann, abhängig von der tatsächlichen Fertigstellung, das Objekt Gärtner-/Dürrstraße voraussichtlich als dritter Standort benannt werden. Hier werden 141 Wohneinheiten, davon 73 Wohneinheiten für Alleinstehende und 68 Wohneinheiten für Paare und Familien von einem Privatinvestor errichtet.

Als Grundlage für die Bemessung der Personalressourcen zur Betreuung der wohnungslosen (Flüchtlings-) Haushalte ist derzeit von ca. 300 Wohneinheiten auszugehen, die zur Hälfte mit Flüchtlingshaushalten (Alleinstehende, Paare und Familien), belegt werden. Dementsprechend werden noch die nächsten fertiggestellten ein bis zwei weiteren Standorte, abhängig von der tatsächlichen Wohnungsanzahl, in eine städtische Trägerschaft gehen.

Nachfolgende Belegung ist gemäß der aktuellen Planungen und dem gültigen Wohnungsschlüssel vorgesehen. Analog erfolgt die Belegung für die zweite Hälfte mit Münchner Wohnungssuchenden.

50 x 1-Zimmer à 1 Person	→	50 Personen
85 x 1-Zimmer à 2 Personen	→	170 Personen
10 x 2-Zimmer à 3 Personen	→	30 Personen
<u>10 X 3-Zimmer à 5 Personen</u>	→	<u>50 Personen</u>
Gesamt: 155 WE	→	300 Personen (anerkannte Flüchtlinge)

Die Erfahrungen aus den ersten Projekten werden evaluiert und sollen in die Fortschreibung des Betriebs- und Betreuungskonzepts einfließen.

Für die Betreuung der weiter geplanten Objekte werden weitere Ressourcen (Personal- und Finanzmittel) erforderlich. Der Stadtrat wird zeitnah mit der dazu nötigen Ausweitung in einer gesonderten Beschlussvorlage befasst werden.

Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Zielsetzung und Aufgaben der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung sind ausführlich in der Rahmenkonzeption (Anlage 1) erläutert. Der Zuschuss für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung im Programm „Wohnen für Alle“ beträgt 200 Euro/WE jährlich und ist angelehnt an die bereits existierende Konzeption zur sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms. Die Zuschusshöhe richtet sich nach der Zusammensetzung unterschiedlicher Einkommensstufen der Haushalte in einem Objekt.

Für die ersten zwei Projekte erfolgt die Objektverwaltung durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Objekteigentümerinnen, ein weiteres Projekt wird voraussichtlich durch den Privatinvestor verwaltet. Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung wird in den ersten drei Objekten durch städtisches Personal abgedeckt.

Die soziale Begleitung im Sinne eines „Wohntrainings“ - in Analogie zum ehemaligen Probewohnen - wird durch Hausverwaltungen des Amtes für Wohnen und Migration, Fachbereich Unterkünfte, abgedeckt. So können in diesen Projekten Erfahrungen gesammelt, die Schnittstellen zur Sozialpädagogik optimiert und für die Fortschreibung des Konzeptes bei Bedarf angepasst werden. Eine ähnliche Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Sozialpädagogik findet bereits in der dezentralen städtischen Unterbringung statt und muss nun bei "Wohnen für Alle" an die Erfordernisse dauerhaften Wohnens angepasst werden. Hauptaufgabe der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ist die Vermittlung der Rechte und Pflichten eines Mietvertrages.

Bei der geplanten Umsetzung von insgesamt 1.500 Wohneinheiten durch private Investoren soll die sozial- und ökologisch orientierte Hausverwaltung ebenfalls angewendet werden.

Diese wird durch das Sozialreferat analog der ersten Projekte ausgeführt bzw. kann bei Interesse auch vom Investor selbst übernommen werden.

Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen

Für alle drei Projekte werden ansprechende und gut ausgestattete Gemeinschaftsflächen geschaffen (Küchen, Mobiliar, Einbauschränke, zielgruppen- und angebotsspezifische Ausstattung, z.B. für ein Café, etc.), die

eine zielgruppen- und bedarfsorientierte „Bespielung“ ermöglichen. Abhängig von der sozialen Infrastruktur und den baulichen Möglichkeiten vor Ort sollen diese Räume auch in den Stadtteil geöffnet werden. Sie sollen nicht nur für die Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die Quartiersbevölkerung zugänglich und nutzbar sein.

So sollen die Gemeinschaftsräume gegebenenfalls vorhandene Defizite in der sozialen Infrastruktur des Stadtteils ausgleichen und einen Gewinn für das gesamte Quartier bringen (win-win-Situation).

Einbindung von externen Partnerinnen und Partnern

Die Integration der Haushalte kann nicht alleine über die Schaffung von Wohnraum und eine Betreuung vor Ort erfolgen. Zusätzlich ist im Konzept die Einbindung von Initiativen, Vereinen, Ehrenamtlichen und weiteren sozial engagierten Akteuren (z. B. aus der Flüchtlingshilfe) im Sozialraum vorgesehen. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag für die gesellschaftliche Teilhabe der Haushalte mit Flucht- bzw. Migrationshintergrund und die Entstehung einer gemeinsamen Identität im Quartier.

Exkurs: Bewerbung der Landeshauptstadt im Rahmen der EU-Initiative „Urban Innovative Actions“

Parallel zur Vorbereitung dieser Beschlussvorlage hat sich die Landeshauptstadt München mit der Umsetzung von mind. 3 Projekten des Wohnungsbauprogramms „Wohnen für Alle“ auf die Projektausschreibung der EU-Initiative *Urban Innovative Actions* (UIA) zum Themenfeld „Integration von Migranten und Flüchtlingen“ beworben, um eine Förderung für die Umsetzung zu erhalten.

Das EU-Projekt umfasst in wesentlich forcierter und komprimierter Form (innerhalb des jeweiligen Hauses) die nachfolgenden Aufgabenpakete, die in München Standard im Bereich der Integrationsarbeit sind:

- Integration ins Quartier und in den Sozialraum
- Integration durch Wohnen
- Integration in Ausbildung und Arbeit
- Integration durch Kultur und Freizeitgestaltung

Mit der Umsetzung des EU-Projekts soll eine erhebliche Beschleunigung der Integrationsprozesse im Angesicht einer nicht ausreichend ausgestatteten kommunalen und Bundesversorgung ohne zeitliche Verluste erreicht werden.

Im Bewerbungsantrag des Sozialreferats sind folglich konkrete Maßnahmen innerhalb der oben aufgeführten Aufgabenpakete genannt, die in Kooperation zwischen Stadt und (externen) Partnern umgesetzt werden sollen. Hierzu zählt z. B. Bau, Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsräumen, die auch nach Umsetzung Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner mit der Quartiersbevölkerung sein sollen. Für die Planung und Umsetzung konnten kreative Partner gewonnen werden, die im Regelfall, also bei den Standardobjekten, nicht beauftragt bzw. finanziert würden.

Weiterhin können im Rahmen der EU-Förderung verstärkt Kooperationen mit Arbeitgebern entwickelt werden (Aufgabenpaket Ausbildung und Arbeit), die bedarfsgerechte Praktika, Schulungen und Ausbildungsangebote möglichst ohne Zeitverlust für die Flüchtlinge anbieten und die neuen Bürgerinnen und Bürger frühestmöglich zu einem hohen Maß an Eigenständigkeit befähigen. Kreative Maßnahmen, wie z. B. Theater- und Kunstprojekte, kulturelle Stadtteilspaziergänge um die Stadt kennenzulernen, Schwimmkurse und Kooperationen mit Sportvereinen etc. leisten einen Beitrag für ein beschleunigtes gutes Ankommen und die Identifikation mit dem Quartier. Am 12.10.2016 wurde im Rahmen der „European Week of Cities and Regions“ in Brüssel offiziell mitgeteilt, dass die Landeshauptstadt München als einzige deutsche Stadt unter 378 Bewerbern den Projektzuschlag erhalten hat. München wurde darüber hinaus sogar als Leuchtturmprojekt für das Themenfeld „Integration of migrants and refugees“ ausgewählt. Hiermit bietet sich die einmalige Chance, eine internationale Vorbildfunktion im Bereich der Integration von Flüchtlingen wahrzunehmen.

Die Fördersumme, die durch die EU ersetzt wird, beträgt bis zu 3,9 Mio. Euro. Dies entspricht einem Förderanteil von 80 % gegenüber der Gesamtprojektsumme. Um das Projekt überhaupt durchführen zu können muss die Landeshauptstadt München zwingend einen Eigenanteil von 20 % (maximal 1,0 Mio. Euro) einbringen, der im Rahmen dieser Beschlussvorlage durch die unter Punkt 3 genannten Sachkosten abgedeckt wird. Sollten die Mittel in 2017 nicht genehmigt werden, können förderrelevante Fristen nicht eingehalten und das Projekt muss zurückgegeben werden.

Gesamtprojektkosten	Eigenkapital LHM/SOZ	Fördersumme
4,9 Mio. Euro	1,0 Mio. Euro	3,9 Mio. Euro

Die in dieser Vorlage dargestellten Sach- und Zuschussmittel für die Ausführung von Maßnahmen sind nur für die EU-geförderten Projekte gültig und nicht für alle übrigen Objekte im Wohnen für Alle, die noch kommen werden. Hier werden normale Standards des städtischen Wohnungsbaus umgesetzt.

Die Höhe dieser Mittel begründet sich im Projekt selbst, da dieses ein umfangreiches Konzept zur Realisierung von innovativen, kreativen Integrationsprojekten gefordert hat. Das Projekt ist ein Leuchtturmprojekt für Menschen, die noch nicht lange in Deutschland sind und einen erheblichen Nachholbedarf an Integration haben.

Die Ausführung der Maßnahmen entspricht nicht dem städtischen Standard und wird demzufolge bei allen weiteren Projekten erheblich kostengünstiger und schlanker ausfallen.

Ziel des Förderprogramms ist es, innovative Lösungen zu entwickeln, um Personen mit Flucht- und/oder Migrationshintergrund in die Stadtgesellschaft zu integrieren. Idealerweise soll hierbei ein Rahmenkonzept erarbeitet werden, das anderen europäischen Städten als Vorbild und Hilfestellung für einen erfolgreichen Umgang mit der Neuzuwanderung von Menschen dienen kann. Mithilfe der Pilotobjekte möchte das Sozialreferat eine sog. „Toolbox“ von „Integrationswerkzeugen“ schaffen, die nach dem Baukastenprinzip später für die unterschiedlichen Settings weiterer Bauvorhaben/Wohnobjekte eingesetzt werden kann. Dabei ist die Übertragbarkeit weder auf München noch auf die Zielgruppe der Flüchtlinge begrenzt. Durch die Richtungs dualität der Konzepte und das Prinzip „Hilfe durch Empowerment“ können die einzelnen Bausteine für jede Form sozialräumlicher Integration sowie die Schaffung einer gemeinschaftlichen, lokalen Identität genutzt werden.

Baulicherseits kann das Projekt als Vorbild zur notwendigen, schnellen Nachverdichtung bei raschem Bevölkerungszuwachs und Flächenknappheit dienen.

Durch das Angebot von günstigem, aber attraktivem Wohnraum in urbanen Gebieten kann auch andernorts die Entstehung von Armut und Segregation vermieden werden.

Neben vielen anderen kreativen Projektplänen sind auch Kochkurse und

Kochveranstaltungen mit und von Flüchtlingen geplant, für die der in München ansässige interkulturell erfahrene Projektpartner „Kommundkoch“ gewonnen werden konnte. 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).

Im Rahmen der EU-Projektbewerbung werden projektbezogen unter anderem Personalkosten für die inhaltlich beteiligten städtischen Referate (darunter auch 1,0 VZÄ für die EU-Projektmitarbeit), Investitionsmittel ggf. für den Bau bzw. die Sanierung von externen Gemeinschaftsräumen (z.B. Umnutzung von alten Werkstatträumen, temporäre Gemeinschaftsräume, die über die integrierten Räumlichkeiten hinausgehen und für die Umsetzung von besonderen innovativen Projekten im Rahmen des EU-Projektes realisiert werden), für die Ausstattung von Räumen, für Arbeitsmaterialien sowie Sach- und Honorarmittel für die Bezuschussung von externen Partnern beantragt.

Die Projektbeteiligten des Sozialreferates in der Steuerung, die im Vortrag nicht kostenrelevant gelistet sind, können anteilig durch die EU kofinanziert werden.

Für eine erfolgreiche Projektdurchführung ist die schnelle Einrichtung einer auf die Projektlaufzeit von drei Jahren (Januar 2017 – Ende 2019) befristeten Stelle für die Projektmitarbeit (Abrechnung, Finanzierung, etc.) zwingend erforderlich.

3. Personal- und Sachkosten

Nachfolgend werden die Personal- und Sachkosten, die für den städtischen Betrieb der ersten drei bis vier Objekte, abhängig von deren Größe, ab 2017 erforderlich sind, dargestellt.

Spätere Personalbedarfe sowie Sachkosten für die Trägerschaft werden zu gegebenem Zeitpunkt dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt werden.

Gemäß umzusetzendem Wohnungsaufteilungsschlüssel bezogen auf Ein- und Mehrpersonenhaushalte und der voraussichtlichen Wohnungsgröße wird sich, wie zuvor schon dargestellt, die Anzahl an Flüchtlingen in den ersten Objekten auf ca. 300 Personen belaufen. Für die Betreuung soll daher je Objekt grundsätzlich jeweils eine Sozialpädagogin bzw. ein Sozialpädagoge sowie eine sozialorientierte Hausverwaltung eingesetzt werden (zwei Personen als

Ansprechpartnerinnen bzw. Ansprechpartner).

Für die Kalkulation der Personalressourcen für den Betrieb wurden folgende Personalschlüssel angesetzt:

Funktion	Schlüssel	VZÄ gesamt
Sozialpädagogik	1:100 Personen	3,0
Soz. Hausverwaltung	1:200 Personen	1,5

Personalkosten

- Sozialpädagogische Fachkräfte

Der Bedarf an sozialpädagogischen Fachkräften soll bedarfsorientiert vorgehalten und eingesetzt werden. Er kann aus dem Personalbestand des Fachbereichs „Wohnen und Betreuen von unbegleiteten minderjährigen und heranwachsenden Flüchtlingen“ gedeckt werden. Die im Beschluss „Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen/Flüchtlingen in kommunaler Zuständigkeit - 7. Standortbeschluss“ (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03729 des Feriensenats vom 12.08.2015) genehmigten Springerstellen waren ursprünglich zum Einsatz in dezentralen Unterkünften gedacht, um vom Zeitpunkt der Eröffnung an eine sozialpädagogische Betreuung sicherzustellen, bis dann entsprechende Trägerauswahlverfahren stattgefunden haben.

Aufgrund der sinkenden Flüchtlingszahlen wird vorgeschlagen, dass die benötigten Stellen aus dem Springerpool zur Umsetzung des Programms „Wohnen für Alle“ zunächst auf drei Jahre befristet bis zum 31.12.2019 umgesteuert werden. Auf einen festen Personalschlüssel wird hier bewusst verzichtet, da in den unterschiedlichen Häusern von WAL unterschiedlich intensive Bedarfe bestehen werden, abhängig von Belegung und Größe des Hauses und der Haushalte. Entsprechend können die Springerstellen ggf. für eine erhebliche Anzahl an WAL-Objekten eingesetzt werden und zumindest den Personalbedarf des Jahres 2017 weitgehend decken. Das Konzept sieht hier einen flexibel einsetzbares WAL-Team vor. Spätestens nach Ablauf der drei Jahre kann evaluiert und nach- bzw. umgesteuert werden.

Die Springer können im Programm „Wohnen für Alle“ eingesetzt werden, da sie über alle fachlichen Voraussetzungen verfügen.

Die Einzelfallarbeit ist bei relativ neu eingereisten Flüchtlingen sehr intensiv und zeitaufwändig. Das zeigen die bisherigen Erfahrungen z.B. mit Resettlern und afghanischen Ortskräften, aber auch den vielen syrischen Flüchtlingen aus der dezentralen Unterbringung. Die Fachkräfte übernehmen gemeinwesenbezogene

Aufgaben für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses und der Nachbarschaft. Einen Schwerpunkt bildet die Vernetzungs- und Kooperationsarbeit mit Akteuren im Quartier, wie zum Beispiel mit den Nachbarschaftstreffs, Familienzentren oder Kirchengemeinden. Zum Aufgabenbereich gehört auch die enge Kooperation mit der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung sowie die Aktivierung von Ehrenamtlichen vor Ort.

Diese Aufgaben der sozialpädagogischen Stellen dienen der Integration aller in eine Hausgemeinschaft und schaffen eine Öffnung in die Nachbarschaft und den Stadtteil.

- Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung kooperiert eng mit der Sozialpädagogik vor Ort, sie ist wichtiger Bestandteil des Betreuungskonzeptes bei „Wohnen für Alle“. Wesentliche Aufgabe ist die Vermittlung der Rechte und Pflichten eines Mietvertrages im Sinne eines „Wohntrainings“. Dabei sind vor allem die Flüchtlinge im Fokus. Für die personelle Ausstattung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in den ersten drei bis vier Objekten (und später in den Folgeobjekten) entsteht neuer Personalbedarf von 1,5 VZÄ in A10/E 9 im Verwaltungsdienst, befristet von 2017 bis 31.12.2019. Dies entspricht einem Schlüssel von 1:200 Personen. Der Fallzahlschlüssel ergibt sich aus dem derzeitigen Fallzahlschlüssel im Bereich abgeschlossener Wohnraum des Fachbereichs U, wo die künftige Hausverwaltung angesiedelt sein wird. Hier wird pro 100 Bettplätze 1,0 VZÄ Sachbearbeitung angesetzt (s. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.01.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08272). Da in den Wohnobjekten kein Vollzug von Satzungen stattfindet, richtet sich der Fokus auf das „Wohntraining“ mit den bereits geschilderten Aufgabenfeldern. Da das neue Aufgabenprofil der Hausverwaltung geschärft und die Zusammenarbeit mit der Objektverwaltung GEWOFAG/GWG im Betrieb innerhalb dieses neuen Programms abgestimmt werden muss, kann zum aktuellen Zeitpunkt nur von einem Schätzwert ausgegangen werden. Für die derzeit vorgesehenen ersten drei Objekte werden befristet jeweils 0,5 VZÄ pro Objekt benötigt.

Nach dem ersten halben Jahr ist die Auskömmlichkeit der Stellen zu evaluieren. Sollte in der Praxis ein weiterer Bedarf festgestellt werden, ist ggf. eine zeitlich befristete Umschichtung von bereits vorhandenem Personal bzw. eine erneute Stadtratsbefassung erforderlich. Dies wäre auch der Fall, wenn die Dienstleistung der Hausverwaltung für noch folgende Objekte im Rahmen dieses Programms durch die Stadt erbracht werden würde.

Hiermit wird auch dem Antrag des Bezirksausschusses 24 vom 26.07.2016, der eine gute Personalausstattung sowie Prüfung der Auskömmlichkeit (Betreuungsschlüssel) fordert, Rechnung getragen (vgl. Anlage 5).

- Teamleitung in der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung
Durch den Personalmehrbedarf in der Sachbearbeitung ergibt sich ein zusätzlicher Mehrbedarf von ebenfalls befristet 0,2 VZÄ in der Teamleitung. Neben der Führung von 1,5 VZÄ Sachbearbeiterinnen führt die Teamleitung komplex gelagerte Gespräche mit Mieterinnen und Mietern, tritt in Verhandlungen mit GWG und GEWOFAG, kümmert sich um Grundsatzangelegenheiten, koordiniert die Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen des Fachbereichs „Wohnen und Betreuen von unbegleiteten minderjährigen und heranwachsenden Flüchtlingen“ und entwickelt Konzepte weiter.

- EU-Projekt-Mitarbeit

Wegen der Zuschlagserteilung für das EU-Projekt wird das Personal- und Organisationsreferat gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die erforderliche Stelle für eine Tarifbeschäftigte/einen Tarifbeschäftigten bzw. eine Beamtin/einen Beamten im Verwaltungsdienst (1,0 VZÄ in A9 bzw. E9) für die Projektmitarbeit in der Abteilung Planung und Wohnraumförderung, S-III-S/PW ,ab dem 01.01.2017 für die Projektlaufzeit befristet bis 31.12.2019 einzurichten und die Stellenbesetzung in die Wege zu leiten. Eine schnelle Einrichtung und Besetzung der Stelle ist zwingend erforderlich, um das Projekt durchführen zu können.

Da im EU-Projekt sehr viele Partner zusammenarbeiten, sind die Aufgaben der Projektsteuerung insbesondere für das Finanz- und Berichtswesen, für Vertrags- und Vergabeangelegenheiten besonders umfangreich und aufwändig. Deshalb ist die Unterstützung durch eine Projektmitarbeit notwendig. Entsprechende Stellenkapazitäten wurden im Projektantrag gefordert und genehmigt. Die für die Projektlaufzeit befristete Stelle ist von der Landeshauptstadt München vorzufinanzieren. Die Stelle kann zu 100 % aus den Zuwendungen durch die EU refinanziert werden. Refinanziert werden die Kosten im Nachgang in Höhe der tatsächlich verausgabten Kosten.

Die unter Ziffer 3 beantragten Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Sozialreferates untergebracht werden. Das zusätzlich beantragte Personal kann aus Sicht des Sozialreferates nicht mehr in den bereits zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Es werden daher vermutlich zusätzliche Flächen für 2,7 VZÄ Arbeitsplätze benötigt.

Sachkosten

- 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 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 der Vollversammlung vom 25.02.2016). Die Aktionsgelder werden vom Betreuungspersonal vor Ort für gemeinsame Aktivitäten (wie z.B. Fahrkarten, Kinobesuche etc.) verwendet. Ab 01.01.2017 sind dauerhaft jährlich 15.000 Euro für diese Maßnahmen bereitzustellen.

- Kulturmittlerinnen und Kulturmittler

Kulturmittlerinnen und Kulturmittler sowie Dolmetscherinnen und Dolmetscher werden aufgrund der Tatsache, dass im „Wohnen für Alle“ verstärkt Haushalte mit kurzer Aufenthaltsdauer in Deutschland zum Zuge kommen werden, in höherem Maße benötigt als in vergleichbaren Formen dauerhaften Wohnens. Sie arbeiten nach dem bewährten Konzept des Fachbereichs „Wohnen und Betreuen von unbegleiteten minderjährigen und heranwachsenden Flüchtlingen“, zuletzt dargestellt in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04401, Beschluss der Vollversammlung vom 25.02.2016. Hierbei kann auf den bestehenden Pool des Fachbereiches zugegriffen werden. Allerdings muss dieser den gestiegenen Fallzahlen im „Wohnen für Alle“ angepasst werden. Deshalb werden ab dem 01.01.2017 dauerhaft 20.000 Euro jährlich an Sachkosten benötigt.

- Ausstattung/Mobiliar der Gemeinschaftsräume

Die Ausstattungsqualität der Gemeinschaftsflächen beeinflusst sehr stark die Nutzung dieser Räume. Für eine gute Arbeit mit den Haushalten im Gebäude, gleichzeitig aber auch eine gelungene Öffnung ins Quartier, sind die Räume unbedingt bedarfsgerecht und auskömmlich auszustatten. Die Ausstattung geht über eine einfache Möblierung, wie Einbauschränke, Tische, Stühle, Küche etc.

hinaus.

Die Realisierung z. B. eines Waschcafés (Waschsalon für Bewohnerinnen und Bewohner mit Cafébetrieb), Kiosk oder ähnlicher Raumnutzung soll an den drei Standorten möglich sein.

Hierfür sind einmalig Sachmittel in Höhe 90.000 Euro je Objekt, also in Summe von 270.000 Euro bereitzustellen.

- Raummieten, Betriebskosten, Anmietung und kleiner Bauunterhalt

Die Miete für Büro-/Verwaltungsflächen sowie Gemeinschaftsflächen entspricht dem Mietzins für die Wohnfläche (gemäß Förderung 9,40 Euro/qm kalt analog EOF zzgl. 3,50 Euro/qm Nebenkosten).

Für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes werden pro Objekt durchschnittlich zwei Büros erforderlich, die durch die Stadt von den jeweiligen Wohnbaugesellschaften anzumieten sind. 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 erst einmal in kleinen Wohnungen einzurichten. Sollten die Büros nicht mehr benötigt werden, können diese dann auch wieder sehr einfach in Wohnraum umgenutzt werden.

Insgesamt ist zum jetzigen Zeitpunkt von einem Flächenbedarf von rund 50 qm je Objekt für die sozialpädagogischen Fachkräfte und die soziale Hausverwaltung auszugehen. Dies entspricht einer Verwaltungsfläche von ca. 150 qm für die ersten drei bis vier Objekte.

Insbesondere die ersten drei Objekte weisen sehr knappe Wohnungsgrundrisse bei einer durchschnittlichen Objektgröße von > 100 Wohneinheiten auf. Hier ist eine angemessene Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen unverzichtbar, um integrative Maßnahmen in den Wohnhäusern durchführen zu können (u.a. die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des EU-Projektes).

Die Gemeinschaftsräume (inkl. Toiletten, Lagerräumen, etc.) sollen daher bei den ersten Objekten je nach Objektgröße und baulichen Möglichkeiten rund 80 - 160 qm je Wohnhaus groß sein und ebenfalls von der Stadt angemietet werden. In diesem Kontext soll das Kommunalreferat mit den jeweiligen Wohnbaugesellschaften Mietvertragsverhandlungen aufnehmen. Über den Abschluss des Mietvertrages ergeht nach den städtischen Regularien eine gesonderte Anmietentscheidung. Für die Pilotobjekte wird eine Gesamtfläche von 480 qm veranschlagt.

Die Verwaltungs- und Gemeinschaftsflächen belaufen sich bei den aufgeführten drei Pilotobjekten auf vsl. 630 qm.

	qm -Miete kalt	qm-Miete Nebenkosten (inkl. Reinigung)	Gesamtmiete/ Monat	Gesamtmiete/ Jahr/ 3 Objekte
Fläche	9,40 €	3,50 €		
630 qm	5,920.00 €	2.205 €	8.125 €	97.500 €

Als Mietkosten für Gemeinschafts- und Verwaltungsflächen sind folglich ab 2017 durch das Kommunalreferat bis vorläufig 2019 jährlich rund 97.500 Euro anzusetzen.

Zudem gilt es, den laufenden Betrieb/Bauunterhalt zu sichern. Dafür sind jährlich rund 24.000 Euro, sprich 8.000 Euro/Objekt anzusetzen. 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.

- Bezuschussung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung
Für den Fall, dass die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung nicht städtisch, sondern von Privaten bzw. den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgeführt wird, erfolgt mit der Umsetzung des Konzepts in „Wohnen für Alle“ eine Bezuschussung der Hausverwaltung in Höhe von 200 Euro/Wohneinheit für einen befristeten Zeitraum von drei Jahren. Bei Bedarf soll eine Verlängerung um weitere zwei Jahre möglich sein. Grundlage hierfür ist die Erfüllung der mit dem Sozialreferat abgeschlossenen Zielvereinbarungen. Bei einer Verlängerung ist der Stadtrat zur Mittelanpassung erneut zu befassen.

Die Steuerung und der Zuschussvollzug der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung wird analog zur Umsetzung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm durch das Amt für Wohnen und Migration im Produkt 60 4.1.8 geleistet.

- Zuschüsse für Unterstützung durch externe Partner/Zuschussnehmer
Das „Bespielen“ der Gemeinschaftsflächen sowie die Umsetzung integrationsfördernder Maßnahmen im Sozialraum sollen selbstverständlich mit den einschlägigen und bewährten Partnern der Landeshauptstadt München und in den bereits vorhandenen Netzwerkstrukturen (z. B. REGSAM, etc.) erfolgen.

Die Akzeptanz der neuen Anwohnerinnen und Anwohner kann nicht allein durch ehrenamtliches Engagement (Vereine, Initiativen, etc.) erbracht werden. Es besteht bei der Umsetzung von qualitativen Maßnahmen der Bedarf nach einer professionellen Koordination und Steuerung, die durch externe Partner in Kooperation mit den Ehrenamtlichen und den vor Ort eingebundenen Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen erbracht wird.
Die Leistung der Zuschussnehmer ist zu vergüten.

Um entsprechende Maßnahmen für die genannten drei Objekte über einen Zeitraum von drei Jahren (2017 – 2019) umzusetzen, sind einmalig Mittel in Höhe von 300.000 Euro als Zuschussmittel anzusetzen. Dies entspricht einer Summe von jährlich rund 8.300 Euro je Projektpartner/Objekt.
Insbesondere bei den Pilotern, die einen positiven Ausstrahlungseffekt auf die weiter folgenden Objekte im Rahmen dieses neuen Programms haben sollen, sind für die Testphase unbedingt auch neue Wege zu gehen. Kochkurse, Community Organizing, Mieter- und Nachbarteilnahme beim Bau oder bei der Einrichtung von öffentlichen Gemeinschaftsbereichen und -flächen (z. B. Bewohnergärten, Waschcafés, temporäre Pavillons, etc.) sowie die Durchführung von Theateraufführungen sind mögliche Maßnahmen, die an den genannten Standorten mit vier externen Partnern (Kammerspiele/Bellevue di Monaco, Add ON, jaz e.V., Komm und Koch) ausgeführt werden sollen.
Eigenmittel können durch die Zuschussnehmer nach aktuellem Informationsstand nicht eingebracht werden.

Kostenübersicht

	VZÄ	2017	2018	2019
Soz. Hausverwaltung S-III-S/U befristet	1,5	89.520 €	89.520 €	89.520 €
Teamleitung Hausverwaltung S-III-S/ U befristet	0,2	12.666 €	12.666 €	12.666 €
EU-Projekt Mitarbeit befristet	1	59.680 €	59.680 €	59.680 €
Summe (befristet 2017-2019)	2,7	161.866 €	161.866 €	161.866 €

VZÄ ab 2017 befr. für 3 Jahre	2,7
----------------------------------	-----

Sachkosten Personal	Anzahl Arbeitsplätze	Einzel-kosten	Gesamt-kosten	Kostenart
Büroausstattung	2,7	2.370 €	6.399 €	Sachkosten (einmalig in 2017)
Arbeitsplatzkosten	2,7	800 €	2.160 €	Sachkosten (befristet 2017 für 3 J.)

Sach-/Zuschussmittel Investive Mittel		2017 - 2019				2020
		2017	2018	2019	Gesamt	
Kulturmittler	Dauerhaft ab 1.1.2017	20.000 €	20.000 €	20.000 €	60.000 €	6.700 € p.a. / Objekt
Ausstattung Gemeinschaftsflächen (Café, Möbel, etc.)	Einmalig, 3 Objekte / 3 Jahre	270.000 €			270.000 €	
kl. Bauunterhalt	Dauerhaft ab 1.1.2017	24.000 €	24.000 €	24.000 €	72.000 €	8.000 € p.a. / Objekt
Aktionsgelder Sozpäd.	Dauerhaft ab 1.1.2017	15.000 €	15.000 €	15.000 €	45.000 €	5.000 € p.a. / Objekt
Sachmittel- und Honorar- Honorarmittel für externe Akteure (Zuschuss)	Einmalig, 3 Objekte / 3 Jahre	100.000 €	100.000 €	100.000 €	300.000 €	33.000 € p.a. / Objekt für 4 externe Partner
Raummiete (KommR) Büro- und Gemeinschaftsflächen 3 Objekte	dauerhaft	97.500 €	97.500 €	97.500 €	292.500 €	32.500 € p.a. / Objekt
GESAMT		526.500 €	256.500 €	256.500 €	1.039.500 €	

4. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	156.500,-- ab 2017	276.026,-- jährlich von 2017 bis 2019
davon:		
Personalauszahlungen (Zeile 9)*		161.866,-- jährlich von 2017 bis 2019
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	15.000,-- (Aktionsgelder) 20.000,-- (Kulturmittler) 97.500,-- (Raummiete) 24.000,-- (kl. Bauunterhalt)	12.000,-- jährlich von 2017 bis 2019 (Evaluation)
Transferauszahlungen (Zeile 12)		100.000,--- jährlich von 2017 bis 2019 (Sachmittel externe Partner)
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)		2.160,-- jährlich von 2017 bis 2019 (lfd. Kosten Büroarbeits-plätze)
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente		2,7

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, 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 soll erlernt 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.

Die Landeshauptstadt München erhält im Rahmen der EU-Förderinitiative „Urban Innovative Actions“ für die Umsetzung des EU-Projektes eine Förderung bis zu einem Betrag von max. 3.935.000 Euro. Die EU-Förderung erfolgt im Zeitraum 2017 bis 2019.

	befristet
Erlöse	Bis zu 3.935.000,-- von 2017 bis 2019
Summe der zahlungswirksamen Erlöse	Bis zu 3.935.000,-- von 2017 bis 2019
davon:	
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2) – EU Förderung bis max.	Bis zu 3.935.000,-- von 2017 bis 2019
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)	
Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)	
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)	
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)	

4.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	Einmalig 2017
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)	276.399,--
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)	270.000,-- (Ausstattung Gemeinschaftsräume) 6.399,-- (Arbeitsplatz-kosten investiv)
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	

4.4 Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Die jährlichen reinen Betriebskosten für die Unterbringung von 300 Personen im Modulbau (Beispielobjekt Hans-Thonauer-Straße¹) liegen bei ca. 1,69 Mio. €. Dies beinhaltet Kosten für Hausverwaltung, Haus- und Sicherheitspersonal, Security (Nacht), Putzkraft, Hausmeister, Müll, Papier, sonstige Betriebskosten sowie Kosten für den kleinen Bauunterhalt. Ferner sind Kosten für den Umbau, Mieten und Pachten enthalten sowie auch die Kosten für die Betreuung². Investitionskosten für die Erstausrüstung der Betreuungs- und Beratungsräume sowie für die Bezuschussung von externen Partnern mit Sachmitteln sind nicht enthalten.

Im Rahmen der ersten drei Objekte von „Wohnen für Alle“ werden ca. 300 Personen untergebracht. Im maßgeblichen Vergleichszeitraum (2017 bis 2019) fallen für die drei Pilotprojekte von „Wohnen für Alle“ für Betrieb, Betreuung und Bezuschussung externer Partner insgesamt ca. 1,64 Mio. Euro an (inklusive der 3,0 VZÄ, die bereits vorhanden und nur umgesteuert

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

2 Kosten pro Betreuung 1.660 € im Jahr / pro Person (Hausverwaltung und HSP, ohne Sozialpädagogik)

werden. Nicht enthalten bei dieser Berechnung sind 50.000 € die für die Bezuschussung externer Träger für die Umsetzung der sozialen und ökologischen Hausverwaltung beplant sind. Dies betrifft die Nachfolge Objekte, daher hat diese Kostenposition bei der Wirtschaftlichkeit keine Relevanz. Aufgrund der Ungewissheit der Kostenübernahme für die Miete durch Transferauszahlungen werden bei diesem Vergleich die Kosten der Miete für die Objekte der „Wohnen für Alle“ aus Vereinfachungsgründen mitgerechnet.

Mittels des nachfolgenden Abbilds wird der Kostenvergleich zwischen den Unterbringungstypen Modulbau und dauerhaftes Wohnen („Wohnen für Alle“) dargestellt.

Unterbringungstyp	Modulbau	„Wohnen für Alle“	Abweichung	Bewertung
Personenanzahl	300 Flüchtlinge	300 Flüchtlinge	0	Gleich
Jährliche Kosten für Betrieb u. Betreuung vor Ort (Personal- und Sach-/Zuschussmittel)	1,10 Mio. €	0,51 Mio. €	0,59 Mio. €	Wohnen für Alle +
Sonstige Kosten (Miete, Bauunterhalt, Erstaustattung)	0,05 Mio. €	0,21 Mio. €	0,16 Mio. €	Modulbau +
Gesamtkosten für 3 Jahre	3,45 Mio. €	2,16 Mio. €	1,29 Mio. €	Wohnen für Alle +

Der Kostenvergleich kam 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.

Zwar sind bei diesem Kostenvergleich die zu erwartenden Erlöse durch Finanzierungen über den Wohnungspakt Bayern sowie über EOF-Förderungen und Refinanzierungsmöglichkeiten der Kosten für die Wohnungsbaugesellschaften (welche in der Vollversammlung vom 21.10.2015 beschlossen wurden und über Bareinlagen und kofinanziert durch staatliche EOF-Förderung refinanziert werden, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607), nicht berücksichtigt worden. Trotzdem ist festzuhalten, dass aufgrund der Tatsache, dass die Mieterinnen und Mieter einen Mietvertrag haben und der Wohnnutzungshorizont langfristig angelegt ist,

ein regelmäßiger Cash Flow generiert werden kann. Dies wiederum korreliert positiv mit dem Mietenmultiplikator, der das Verhältnis von Anlagevermögen zu Sollmieten darstellt.

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 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

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Personalkosten

Die Personalkosten sind wie folgt zu finanzieren:

Personalumschichtung

Die 3,0 Sozialpädagogenstellen in S 12 können zunächst befristet auf drei Jahre im Zuge einer Personalumsteuerung verwendet werden. Hier sind keine neuen Stellen einzurichten. Die Stellen sind entsprechend zu übertragen.

Neueinrichtung von Stellen

Nachfolgende Stellen sind neu einzurichten und aus zentralen Mitteln zu finanzieren:

befristet (ab Stellenbesetzung befristet auf 3 Jahre)

- ab 01.01.2017: 1,5 VZÄ in A9/A10 (Verwaltungsdienst - soz. Hausverwaltung)
- ab 01.01.2017: 0,2 VZÄ in A11/E10 (Teamleitung - soz. Hausverwaltung)
- ab 01.01.2017 bis Ende EU-Projektlaufzeit (vsl. 31.12.2019): 1,0 VZÄ in TvÖD E 9 (Mitarbeit EU-Projekt,)

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden, da die relevanten Stellen einzurichten und neu zu besetzen sind.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

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

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist der Beschlussvorlage als Anlage 6 beigefügt. Das Sozialreferat hat die darin aufgeführten Änderungswünsche im Wesentlichen übernommen.

Die Stadtkämmerei merkt im Hinblick auf die Unterbringung von Arbeitsplätzen für die 1,5 VZÄ der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung an, dass

eine doppelte Einrichtung von Arbeitsplätzen (Amt und Wohnhaus vor Ort) unwirtschaftlich und aufgrund des (alleinigen) Einsatzes in den Wohnhäusern selbst nicht erforderlich ist (vgl. Anlage 6, 3. Absatz, S.1).

Das Sozialreferat kann diese Aussage wie folgt entkräften:

Die sozial und ökologische Hausverwaltung hat sowohl im Amt für Wohnen und Migration als auch in den jeweiligen Wohnhäusern Tätigkeiten zu erledigen, die einen Arbeitsplatz an beiden Orten erforderlich machen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zum einen im Wohnhaus zu bestimmten Sprechzeiten anwesend, zum anderen erledigen sie Verwaltungsaufgaben jedoch im Wesentlichen im Amt für Wohnen und Migration. So ist anfänglich von einer häufigeren Anwesenheit vor Ort auszugehen, die im Idealfall reduziert werden kann.

Weiter merkt die Stadtkämmerei an, dass keine Aussage zum Ergebnis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffen werden kann, weil die verwendeten Parameter nicht geprüft werden konnten. Aufgefallen ist jedoch, dass die Herstellungskosten für die Gebäude in der Darstellung nicht berücksichtigt worden sind (vgl. Anlage 6, S. 2, 2. Absatz).

Hierzu nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

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

Für den Vergleich mit einer anderen Unterbringungsform für Flüchtlinge wurden daher auch nur die Betriebs- und Betreuungskosten eines Modulbaus herangezogen.

Die Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats ist der Beschlussvorlage als Anlage 7 beigefügt.

Das Sozialreferat nimmt hierzu Stellung wie folgt:

Das Sozialreferat bedauert die nicht fristgerechte Zuleitung der Beschlussvorlage, die aber ihrer Dringlichkeit geschuldet war.

Das Personal- und Organisationsreferat hält die Evaluation des tatsächlichen Stellenbedarfs im Zeitraum der auf drei Jahre befristeten Stellen für erforderlich. Das Sozialreferat kommt dem nach und wird daher, wie in der Vorlage dargestellt, alle Personalstellen auf Bedarf und Auskömmlichkeit innerhalb der Befristung evaluieren.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 2.7.2 der AGAM war aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da die Fertigstellung des ersten Objekts (Dantebad) voraussichtlich noch im Dezember 2016 und der Bezug im Januar 2017 erfolgen werden. Die Betreuung der Haushalte sowie die Ressourcen für die Erstaussstattung müssen bereits zu diesem Zeitpunkt gewährleistet sein, um einen guten Start zu ermöglichen.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

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. und 22. 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 Umsetzung des Rahmenkonzepts mit den dargestellten Maßnahmen für das Programm „Wohnen für Alle“ wird zugestimmt.
- 2.** Die Landeshauptstadt München/Sozialreferat übernimmt die Betriebsträgerschaft in den genannten Objekten.
- 3.** Das Kommunalreferat wird beauftragt, hinsichtlich der Büro- und Gemeinschaftsräume Mietvertragsverhandlungen mit den jeweiligen

Wohnbaugesellschaften bzw. dem Privatinvestor aufzunehmen. Über den Abschluss der jeweiligen Mietverträge ergeht nach den städtischen Regularien eine gesonderte Anmietentscheidung.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die aus seiner Sicht unter Ziffer 3 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.

4. Zuschüsse

4.1 Zuschussprojekte

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Vergabe der Projekte zur „Bespielung“ der Gemeinschaftsflächen sowie zur Umsetzung integrationsfördernder Maßnahmen im Sozialraum im Rahmen der in diesem Beschluss bewilligten Zuschüsse in eigener Zuständigkeit an geeignete Zuschussnehmer zu vergeben. Die Bewilligung und Ausreichung der Zuschussmittel erfolgt nach Maßgabe der Zuschussrichtlinien. Dies gilt insbesondere für die Auswahl der Träger.

Das Sozialreferat wird beauftragt im Rahmen der Zuschussnehmerdatei über die Zuschussvergabe an die einzelnen Zuschussnehmer zu berichten.

4.2 Transferkosten/Zuschüsse für externe Partner (Angebote für Bespielung der Gemeinschaftsräume)

Das Sozialreferat wird beauftragt, die befristet erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 100.000,- € jährlich im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 - 2019 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Produkt 60 6.2.3.3, Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900157).

Das Sozialreferat wird weiterhin beauftragt, den entsprechenden Trägern diese Zuschüsse auszureichen.

4.3 Sozial 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, die Auskömmlichkeit der Stellen sowie den Betreuungsschlüssel zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die Finanzierung der Folgeobjekte in den Jahren 2017 ff. erfolgt zu gegebener Zeit über eine gesonderte Stadtratsvorlage.

5. Personalkosten (dauerhaft)

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Umsteuerung der vorhanden drei Stellen befristet für drei Jahre ab dem 01.01.2017 beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

6. Personalkosten (befristet)

Das Personal- und Organisationsreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die zusätzlich erforderlichen 2,7 Stellen einzurichten und die Stellenbesetzung in die Wege zu leiten.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 2,7 Stellen (davon 1,0 Stelle für das EU-Projekt) sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die 2,7 VZÄ sind ab **01.01.2017** erforderlich und sind ab Stellenbesetzung auf drei Jahre zu befristen.

Das Sozialreferat wird daher beauftragt, die einmalig im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung **2017** in Höhe von jährlich bis zu 161.866,- € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen beim Kostenstellenbereich des Sozialreferates SOZ203 beim Personal- und Organisationsreferat (Personal) anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung der Stelle mit einer Beamtin bzw. einem Beamten durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von 64.747 € (40 % des JMB).

7. Arbeitsplatzkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die **befristet** erforderlichen **konsumtiven** zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von 2.160,- € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff., in Höhe von 2.160,- € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 ff. sowie in Höhe von 2.160 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 4030.650.0000.8, 4356.650.0000.4, 4363.650.0000.5).

Das Sozialreferat wird beauftragt, die von 2017 einmalig erforderlichen **investiven** Kosten für die Erstausrüstung in Höhe von insgesamt 6.399,- € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 4030.935.9330.5,

4356.935.9330.1 und 4363.935.9330.2).

8. Sachkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff. in Höhe von 35.000,- € (Aktionsgelder und Kulturmittler) bei der Stadtkämmerei anzumelden (Produkt 60 6.2.3., 60 4.1.8, Finanzpositionen 4363.602.0000.6, 4030.602.0000.9, Kostenstelle 20311056, 20331000).

9. Investitionen für Erstausrüstung

Der Finanzierung der Erstausrüstung in den Pilotobjekten in Höhe von 270.000,- € in 2017 wird zugestimmt. Das Sozialreferat wird beauftragt, die in 2017 in Höhe von 270.000,- € erforderlichen einmaligen zahlungswirksamen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4363.935.7530.9).

10. Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2016 – 2020 wird wie folgt ausgeweitet:

MIP neu:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 4363, Maßnahmennummer 7530,
Pilotprojekt – Wohnen für Alle

4363.7530	Gesamtkosten in 1.000	Finanzierung bis 2015	Summe 2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
E (935)	270	0	270	0	270	0	0	0
Summe	270	0	270	0	270	0	0	0

11. Mietkosten

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft ab 2017 erforderlichen Haushaltsmittel für Raummiete in Höhe von 97.500 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 0640.530.0000.2, 0640.500.8000.7).

12. Bauunterhalt

Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft ab 2017 erforderlichen Haushaltsmittel für den kleinen Bauunterhalt in Höhe von 24.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 4363.501.0000.0, Kostenstelle 20311056).

13. Eigenkapitalseinbringung EU-Projekt

Die beantragten Sach- und Zuschussmittel sowie Investitionskosten können als Eigenkapitalsanteil für das EU-Projekt eingebracht werden.

14. Refinanzierung

Im Rahmen des EU-Projektes werden im Projektzeitraum 2017 bis 2019 Erstattungszahlungen in Höhe von bis zu 3,935 Mio. Euro von der EU geleistet. Im ersten Förderjahr wird eine Fördersumme von voraussichtlich 1,967 Mio. Euro erstattet, der Restbetrag wird in den Folgejahren 2018 und 2019 ausgereicht. Die Erstattungsleistungen sind entsprechend der jeweiligen Raten vom Sozialreferat im Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2017 ff. anzumelden.

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

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

17. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

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 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-Z-F (3 x)
An das Sozialreferat, S-Z-P
An das Sozialreferat, S-Z-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-GL-GL2
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 das Referat für Arbeit und Wirtschaft, RAW-FB1-SG1
An die Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und -sprecher, die
Kinder- und Jugendbeauftragten der Bezirksausschüsse des 10. und
22. Stadtbezirks (7-fach)**

z.K.

Am

I.A.