

**Ersteinrichtungskosten und Mietkosten der
Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße**

**Änderung der Fortschreibung des
Mehrjahresinvestitionsprogramms**

11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03954

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.09.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Neubau der Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Darstellung des Finanzierungsbedarfs für die Ersteinrichtungskosten (EEK)● Darstellung des Finanzierungsbedarfs für die Mietkosten
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Übernahme der einmaligen Kosten für die Erstaustattung der Seniorenbegegnungsstätte und der anteiligen Mietkosten 2022 aus eigenem Budget● Gewährung eines Investitionskostenzuschusses für die Ersteinrichtungskosten für 2022● Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Altenwohnanlage● Offene Altenhilfe

Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart● Schleißheimer Straße 450, 80935 München
-------------------	---

**Ersteinrichtungskosten und Mietkosten der
Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße**

**Änderung der Fortschreibung des
Mehrjahresinvestitionsprogramms**

11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03954

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.09.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Problemstellung/Anlass	2
2 Miet- und Ersteinrichtungskosten	2
2.1 Raumkonzept und Mietkosten	2
2.2 Ersteinrichtungskosten	3
3 Erhöhung des laufenden Zuschusses	3
3.1 Mietkosten	3
3.2 Ersteinrichtungskosten	4
3.3 Mehrjahresinvestitionsprogramm	4
3.4 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	5
3.5 Finanzierung der Miet- und Ersteinrichtungskosten	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss	9
Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage

Ersteinrichtungskosten und Mietkosten der Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße

Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03954

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.09.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die Seniorenbegegnungsstätte in der Schleißheimer Straße 450 wird seit 1988 von der Diakonie Hasenberg e. V. betrieben und bietet älteren Menschen aus den Stadtteilen Milbertshofen, Am Hart, Hasenberg und Nordhaide eine wichtige Anlaufstelle für Beratung und Unterstützung. Die Seniorenbegegnungsstätte, deren Räume bei der GWG angemietet sind, trägt in den Stadtbezirken 11 und 24 mit einem bedarfsgerechten Angebot zur nachhaltigen sozialen Teilhabe älterer Menschen, unabhängig von Lebenslage und Lebenssituation, bei und ist in diesen Stadtteilen mit hohem Versorgungsbedarf unverzichtbar.

Die Seniorenwohnanlage, ebenfalls in der Schleißheimer Str. 450 - 452 verortet, wird seit 2016 sukzessive von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG abgerissen und neu gebaut. Damit einher ging auch der Abriss/Neubau der Seniorenbegegnungsstätte. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019¹ hat der Stadtrat dem Weiterbetrieb der Seniorenbegegnungsstätte und der Finanzierung der Mietkosten grundsätzlich zugestimmt. Für den Betrieb der Begegnungsstätte fallen Ersteinrichtungskosten in Höhe von 150.000 Euro an. Im Rahmen der räumlichen Feinplanung ergaben sich Mietkosten in Höhe von 158.124 Euro. Diese liegen um ca. 50.000 Euro über dem 2019 kalkulierten Bedarf.

¹ Vgl. hierzu Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15271, „Zeitgemäße Wohnformen im Alter – Bauliche Neuausrichtung der Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße, Geplante Übernahme der Mietkosten ab dem Jahr 2022“

1 Problemstellung/Anlass

Bei der Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße handelt es sich um einen offenen Treffpunkt. Ältere Menschen erleben dort ein Miteinander sowie Abwechslung und knüpfen Kontakte. Interessen und Fähigkeiten können einbracht und erweitert werden. Besonders durch den in der Einrichtung angebotenen Mittagstisch können ältere Menschen, die z. B. von Armut und Vereinsamung bedroht oder betroffen sind, regelmäßig Speisen in Gesellschaft einnehmen. Um so lange wie möglich selbständig und im vertrauten Umfeld zu leben, erfahren die Senior*innen bei Bedarf Unterstützung durch die pädagogischen Fachkräfte der Einrichtung. Die unmittelbare Angliederung an die Seniorenwohnanlage Schleißheimer Straße fördert die Synergien, insbesondere auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Hilfen und Netzwerke. Wie bei allen Angeboten der offenen Altenhilfe handelt es sich hierbei um eine freiwillige Aufgabe der Landeshauptstadt München.

Wie eingangs erläutert bedingen die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Stadtbezirk den zusätzlichen Mittelbedarf, der über den Zuschuss an die Trägerin Diakonie Hasenberg e. V. ausgereicht werden wird. Es handelt sich nicht um eine quantitative oder inhaltlich veränderte Aufgabe. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neue Attraktivität der Einrichtung noch mehr Kund*innen anzieht, die Angebote stärker angenommen werden, mehr Klientel beraten, unterstützt und versorgt werden und auch mehr Ehrenamt akquiriert werden kann.

2 Miet- und Ersteinrichtungskosten

2.1 Raumkonzept und Mietkosten

Die in der Vollversammlung am 24.07.2019 beschlossene Vorlage legt nur kalkulatorische Größen zugrunde, die von der Vermieterin GWG übermittelt wurden. Als erste Planungsgröße wurde damals eine Nutzfläche von 300 m² bei einer Kaltmiete von ca. 108.000 Euro/Jahr angemeldet.

2020 wurde in Gesprächen mit der Vermieterin GWG und der Mieterin und Betriebsträgerin Diakonie Hasenberg e. V. deutlich, dass sich die bisher prognostizierte Fläche auf knapp 388 m² vergrößern wird. Damit steigen die Mietkosten auf 158.124 Euro/Jahr. Die zusätzlichen 88 m² ergeben sich auf Grund planerischer Abhängigkeiten, zur Sicherstellung der Funktionalität der Räumlichkeiten (z. B. Zugang aus der Seniorenwohnanlage, Abstellmöglichkeiten für Rollatoren u. ä.), der anteiligen Berechnung von Müll- und Abstellräumen und aus städtebaulichen Erfordernissen.

Die differenzierte Begründung und Feindarstellung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Daraus resultiert in der Konsequenz, dass die monatliche Kaltmiete von 9.000 Euro auf 11.639 Euro steigt, was eine Jahreskaltmiete von 139.668 Euro bedeutet.

Da im Beschluss vom 24.07.2019 noch keinerlei Aussagen zu etwaigen Nebenkosten

getroffen werden konnten, wurden diese auch nicht mit in den damaligen Beschluss aufgenommen. Anhand des aktuellen Mietvertragsentwurfs der GWG (Anlage 2) sind die Nebenkosten sowie die mit anzumietenden Stellplätze erfasst und fließen in die aktuellen Berechnungen mit ein. Die Warmmiete beträgt demnach 13.177 Euro/Monat bzw. 158.124 Euro/Jahr.

In diesem Zusammenhang weist die GWG darauf hin, dass gewerbliche Räume üblicherweise nach Bruttogeschossfläche (BGF) vermietet werden, was im Falle der Seniorenbegegnungsstätte insgesamt einer Fläche von ca. 537 m² entsprechen würde.

2.2 Ersteinrichtungskosten

Zusätzlich zu den Mietkosten entstehen Kosten für die Ersteinrichtung der Seniorenbegegnungsstätte. Hierunter fallen unter anderem Kosten für die Einrichtung einer Küche nach Gastronomiestandard, um Mittagessen für die Senior*innen im Stadtteil anbieten zu können, Kosten für bewegliche Büroeinrichtungen sowie für technische Ausstattungen und Mobiliar zur Nutzung der Angebotsvielfalt. Insgesamt ist hier analog der Ersteinrichtung eines Alten- und Service-Zentrums (ASZ) von Kosten in Höhe von 150.000 Euro auszugehen.

Das Sozialreferat wird gemeinsam mit der Trägerin auf eine sparsame und wirtschaftliche Beschaffung achten und dafür Sorge tragen, dass bei bereits vorhandenem Mobiliar sorgfältig auf die Möglichkeit der weiteren Nutzbarkeit geachtet wird.

3 Erhöhung des laufenden Zuschusses

3.1 Mietkosten

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgendes Produkt:

40315100.600 Zeitgemäße Wohnformen im Alter, lfd. Nr. 45 „Diakonie Hasenberg - Seniorentagesstätte Schleißheimer Str. 450“ der Zuschussnehmerdatei 2021 des Amtes für Soziale Sicherung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01731).

Die Inbetriebnahme der Einrichtung in den neuen Räumen wird nach derzeitiger Planung zum 01.12.2022 erfolgen. Die monatlichen Mietkosten ab Dezember 2022 betragen 13.177 Euro.

Da die aktuelle und zukünftige Betriebsträgerin Diakonie Hasenberg e. V. bereits zum heutigen Zeitpunkt und laut Wirtschaftsplan 2020 - 2022 ein Raumkostenbudget in Höhe von 16.400 Euro p. a. erhält, beantragt der Verein nur die Differenz zur neuen Miete. Der Mehrbedarf für die Mietkosten beträgt abzüglich des anteiligen Betrages von einem Zwölftel (1.367 Euro) im Jahr 2022 einmalig 11.810 Euro bzw. ab dem Jahr 2023 abzüglich der bisherigen Miete (16.400 Euro) dauerhaft insgesamt 141.724 Euro.

Diese Raumkosten werden über den Zuschuss unter o. g. Produktziffer ausgereicht.

3.2 Ersteinrichtungskosten

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgendes Produkt:

40315100.600 Zeitgemäße Wohnformen im Alter, lfd. Nr. 45 „Diakonie Hasenberg -
Seniorentagesstätte Schleißheimer Str. 450“ der Zuschussnehmerdatei 2021 des
Sozialreferates/Amt für Soziale Sicherung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01731).

Für die Beschaffung der Ersteinrichtung werden einmalig investive Mittel in Höhe von
150.000 Euro im Jahr 2022 benötigt, die der Trägerin in Form eines Investitions-
kostenzuschusses zur Verfügung gestellt werden.

Die im Rahmen der Zuschussgewährung angeschaffte Erstausrüstung ist alleinig für
die Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße zu verwenden. Bei der
Beschaffung hat die Diakonie Hasenberg e. V. die Grundsätze der Sparsamkeit
und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Über die Erstausrüstung ist eine Inventarliste zu
führen. Die Erstausrüstung ist zweck- und objektgebunden und geht bei einem
etwaigen Trägerwechsel auf die*den neuen Träger*in über. Die Zweckbestimmung (d.
h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im
jeweiligen Bescheid geregelt.

3.3 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Beschreibung des IST-Zustandes:

Die Maßnahmen „Ersteinrichtungskosten Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer
Straße 450“ sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm bisher nicht enthalten.

Die Maßnahme löst Gesamtkosten in Höhe von 150.000 Euro im Mehrjahres-
investitionsprogramm aus.

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist daher wie folgt zu
ändern:

MIP alt:

Ersteinrichtungskosten Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße 450,
Unterabschnitt 4705 Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 002 (Euro in 1.000)

nicht vorhanden

MIP neu:

Ersteinrichtungskosten Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße 450,
Unterabschnitt 4705 Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 002 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
			988	150	0	150	0	150	0	0
Summe	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0
St. A.	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0

Abkürzungen:

(932) = Grunderwerb

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

3.4 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Die Landeshauptstadt München ermöglicht den Senior*innen mit ihrem gut ausgebauten, professionellen und pädagogischen Angebot an Beratung, Unterstützung und Versorgung den längstmöglichen Verbleib in der eigenen Umgebung/Wohnung, unterstützt beim Erhalt der Selbständigkeit und wirkt der Vereinsamung entgegen. Auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist es wichtig, diese Angebote fortzuführen und dauerhaft zur Verfügung zu stellen, da in vielen Fällen ein Umzug in eine stationäre Einrichtung unterbleiben kann. Die beiden Stadtbezirke 11 Milbertshofen – Am Hart und 24 Feldmoching – HasenbergI sind derzeit noch nicht optimal mit Angeboten der offenen Altenhilfe und Alten- und Service-Zentren versorgt. Neben dem seit vielen Jahren bestehenden ASZ Milbertshofen befindet sich das ASZ HasenbergI noch in Bau und wird im Winter 2022 seinen Betrieb aufnehmen.

Durch die Weiterfinanzierung der Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße und der Synergie mit der Altenwohnanlage wird diese Lücke bestmöglich geschlossen und der Unterversorgung der Senior*innen in dieser Region begegnet.

3.5 Finanzierung der Miet- und Ersteinrichtungskosten

Die Finanzierung der einmaligen Mietkosten in 2022 in Höhe von 11.810 Euro erfolgt ebenso wie die Kosten der Ersteinrichtung i. H. v. 150.000 Euro aus dem eigenen Referatsbudget.

Die zusätzlich erforderlichen Mittel werden durch Umschichtung aus den im Jahr 2022 einmalig verfügbaren Haushaltsmitteln für Laptops für Senior*innen mit geringem Einkommen finanziert. Diese Mittel wurden mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16075) in Höhe von 1.500.000 Euro zur Verfügung gestellt. Mit diesen Mitteln konnte im Jahr 2020 die Nachfrage nach entsprechenden Geräten gut gedeckt werden. Die zur Verfügung stehenden Mittel wurden nur rund zu einem Drittel abgerufen.

Auch die aktuelle Nachfrage lässt darauf schließen, dass die hier zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen werden. Bis Jahresende 2021 rechnet das Sozialreferat mit Aufwendungen von bis zu 750.000 Euro und – auch bei steigender Nachfrage nach dem voraus-sichtlichen Ende der Pandemie – im Jahr 2022 nur mit einem Mittelverbrauch von bis zu 1.150.000 Euro. Insofern stehen insgesamt ca. 350.000 Euro zur Verfügung, die zur Finanzierung anderer Maßnahmen eingesetzt werden können, ohne dass es zu Einschränkungen bei der Ausstattung von Senior*innen mit geringem Einkommen mit geeigneten Endgeräten kommt. Ab dem Haushaltsjahr 2023 soll das hierfür veranschlagte Budget wieder in voller Höhe bereitgestellt werden.

Für die Mietkosten in 2022 soll einmalig ein Betrag von 11.810 Euro und für die Ersteinrichtungskosten einmalig ein Betrag i. H. v. 150.000 Euro angesetzt und von der Finanzposition 4993.788.6000.5 auf die Finanzpositionen 4705.700.0000.5 (11.810 Euro) und 4705.988.7560.2 (150.000 Euro) umgeschichtet werden. Die Umschichtung der Mittel wird im Haushalt im Rahmen des Schlussabgleichs 2022 berücksichtigt. Aufgrund der Finanzierung durch Umschichtung aus dem eigenen Budget reduziert sich das Produktkostenbudget bei dem Produkt 40311900 um 150.000 Euro, davon sind 150.000 Euro zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Für die dauerhafte Zuschussausweitung ab dem Jahr 2023 aufgrund der höheren Mietkosten in Höhe von 141.724 Euro wird das Sozialreferat eine entsprechende Anmeldung im Rahmen des gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens vornehmen und dem Stadtrat im Jahr 2022 einen gesonderten Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen.

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 der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beigefügt. Der Bitte der Stadtkämmerei, die Umschichtung der Mittel im Haushalt im Rahmen des Schlussabgleichs 2022 zu berücksichtigen, ist das Sozialreferat nachgekommen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Hübner, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Übernahme der einmaligen Kosten für die Erstausrüstung der Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße in Höhe von 150.000 Euro sowie der anteiligen Mietkosten für das Jahr 2022 in Höhe von 11.810 Euro aus eigenen Budgetmitteln des Sozialreferats wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Zuwendung an investiven Mitteln an die Trägerin mittels eines einmaligen Bescheides für die notwendige Erstausrüstung in Höhe von maximal 150.000 Euro gewähren. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im jeweiligen Bescheid geregelt. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2022 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Ersteinrichtungskosten von bis zu 150.000 Euro wie dargestellt aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. Der Betrag i. H. v. 150.000 Euro wird im Haushalt im Rahmen des Schlussabgleichs 2022 berücksichtigt und von der Finanzposition 4993.788.6000.5 auf die Finanzposition 4705.988.7560.2 umgeschichtet.
3. **Zuschuss**
Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2022 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die anteiligen Mietkosten in 2022 i. H. v. 11.810 Euro wie dargestellt aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. Der Betrag i. H. v. 11.810 Euro wird im Haushalt im Rahmen des Schlussabgleichs 2022 berücksichtigt und von der Finanzposition 4993.788.6000.5 auf die Finanzposition 4705.700.0000.5 umgeschichtet.

4. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist wie folgt zu ändern:

MIP alt:

Ersteinrichtungskosten Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße 450, Unterabschnitt 4705 Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 002 (Euro in 1.000)

nicht vorhanden

MIP neu:

Ersteinrichtungskosten Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße 450, Unterabschnitt 4705 Maßnahmen-Nr. 7560, Rangfolgen-Nr. 002 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
			988	150	0	150	0	150	0	0
Summe	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0
St. A.	150	0	150	0	150	0	0	0	0	0

5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Finanzierung der dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für die jährlichen Mietkosten i. H. v. 141.724 Euro ab dem Jahr 2023 im Rahmen des gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens anzumelden und im Jahr 2022 in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorzulegen.

6. 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

Verena Dietl
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/3

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, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Sozialreferat, S-GL-GPAM

An die Stadtkämmerei, HA II/2 (bei MIP)

An den Seniorenbeirat

An den Behindertenbeirat

An den Migrationsbeirat

An das Sozialreferat, S-I-LP

An das Sozialreferat, S-GL-SP

z.K.

Am
I.A.