

**Neuorganisation des städtischen  
Wohnungsbestandes;  
hier: Übertragung des Hauses an der  
Chiemgaustraße 120 an die GWG München GmbH  
– Finanzierung der Mietkosten des Trägers**

Produkt 60 4.1.5 Übergangs- und langfristig betreute  
Wohnformen

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02659**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 05.05.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Einrichtung der Wohnungslosenhilfe Haus an der Chiemgaustraße**

Die Einrichtung Haus an der Chiemgaustraße wird vom Katholischen Männerfürsorgeverein München e.V. betrieben. Das ehemalige Arbeiterwohnheim wurde 1993 von der Landeshauptstadt München erworben und für die Nutzung als niederschwellige Einrichtung für wohnungslose Männer umgebaut. Im März 1995 zogen die ersten Bewohner ein. 2004 wurden etliche Doppelzimmer in Einzelzimmer für die Bewohner therapeutischer Wohngruppen umgewandelt. Das Haus bietet in einem Gebäude mit vier Etagen jetzt 68 Plätze in 34 Einzelzimmern und 17 Zweibettzimmern.

Zielsetzung der Einrichtung ist die Bereitstellung einer Wohnmöglichkeit für Menschen, die vor dem Einzug mitunter jahrelang auf der Straße oder in verschiedenen Beherbergungsbetrieben gelebt haben und vom bestehenden Hilfesystem nicht mehr erreicht wurden. Es ist die vorrangige Aufgabe des Betreuungspersonals, die Bewohner an dieses bestehende Hilfenetz heran zu führen. Dies geschieht zunächst durch den Aufbau einer Arbeitsbeziehung zwischen den Betreuungspersonen des Hauses und den Bewohnern, welche geprägt sind durch ein starkes Misstrauen gegenüber allen Hilfeangeboten und der Angst, bei einer Änderung der Situation zu scheitern und dann wieder ohne Unterkunft zu sein. Die sozialpädagogische Arbeit wird danach ausgerichtet, niemandem einen zu großen Druck zu vermitteln, der verursachen könnte, dass er die Einrichtung wieder verlässt und auf die Straße zurückkehrt. Ist das Vertrauensverhältnis tragfähig aufgebaut, richten sich die Hilfen auf die Vermittlung in geeigneten Anschlusswohnraum (eigene Wohnung, betreute Einrichtungen, Alten- oder Pflegeheime u.ä.).

## **2. Übertragung von Grundstück und Bestandsobjekt an die GWG**

Im Rahmen der Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes wurde gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07184) die Übertragung u.a. der verbandsgeführten städtischen Objekte der Wohnungslosenhilfe als Sacheinlage in das Stammkapital der städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschlossen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2013 in nichtöffentlicher Sitzung wurde der überwiegende Teil der Objekte zum 01.01.2014 übertragen, die Chiemgaustraße 120 jedoch wegen laufender Planungen für eine Sanierung und einen Erweiterungsbau zu diesem Zeitpunkt zurückgestellt.

Die Übertragung dieses Grundstücks mit dem vorhandenen Bestandsobjekt sowie einer weiteren angrenzenden Grundstücksfläche für einen geplanten Erweiterungsbau wurde in der nichtöffentlichen Sitzung der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.11.2014 mit Wirkung zum 01.01.2015 beschlossen.

## **3. Mietvertrag zwischen GWG und dem Träger der Einrichtung – Finanzierung**

Zwischen der GWG als jetziger Eigentümerin und dem Träger der Einrichtung, dem Katholischen Männerfürsorgeverein München e.V., dem das Objekt bislang mietfrei überlassen war, ist nun ein Mietvertrag mit Wirkung zum 01.01.2015 abzuschließen. Die dem Träger daraus entstehenden Kosten sind nach dem bestehenden Betriebsführungsvertrag durch das Sozialreferat zu ersetzen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2013 wurde festgelegt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gemäß der Beschlusslage des Stadtrats (zuletzt vom 26.07.2006) dem Konzept sozialer Mietgrenzen unterliegen. Hiervon ist auch das übertragene Objekt Haus an der Chiemgaustraße 120 erfasst. Ebenso gilt für das Objekt der zwischen der Landeshauptstadt München und den Wohnungsbaugesellschaften geschlossene Belegungsbindungsvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung (zuletzt ebenfalls im Beschluss vom 26.07.2006 modifiziert).

Für das Haus an der Chiemgaustraße fehlen im derzeitigen Budget die Berücksichtigung der Miet- und Mietnebenkosten sowie die Kosten für die Instandhaltungspauschale lt. Mietvertragsentwurf der GWG, zusätzlich sind Mittel für erforderliche Schönheitsreparaturen zu sichern. Für diese zusätzlichen Sachkosten sind anteilig zentrale Verwaltungskosten (5 % der Gesamtkosten) anzusetzen:

Grundmiete (monatl. 13.403,00 €)	160.836,00 €
Betriebskostenvorauszahlung (monatl. 7.010,80 €)	84.129,60 €
Instandhaltungen (bis zu einer Nettomonatsmiete)	13.403,00 €
Schönheitsreparaturen	10.310,00 €
Kosten der Bankbürgschaft Kautions	600,00 €
<u>zusätzliche zentrale Verwaltungskosten</u>	<u>13.463,93 €</u>
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>282.742,53 €</b>
	<b>rd. 282.743,00 €</b>

#### 4. Finanzierung, Produkt 60 4.1.5 Übergangs- und langfristig betreute Wohnformen

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand.

#### 5. Kosten

	dauerhaft	einmalig
<b>Summe zahlungswirksame Kosten *</b>	282.743,-- ab 2016	282.743,-- in 2015
davon:		
Personalauszahlungen		
Sachauszahlungen**		
Transferauszahlungen	282.743,--	282.743,-- in 2015
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente städtisch:		
neue Stellen Träger (VZÄ):		
Nachrichtlich Investition		

#### 6. Nutzen

Das Haus an der Chiemgaustraße ist seit nunmehr 20 Jahren fester und unverzichtbarer Baustein im System der städtischen Wohnungslosenhilfe. Die Einrichtung fängt diejenigen auf, die ganz durch das bestehende Hilfenetz gefallen sind und zum Teil über lange Jahre hinweg auf der Straße gelebt haben. Die GWG als jetzige Eigentümerin und künftige Vermieterin ist mit der sozial orientierten Hausverwaltung die geeignete Partnerin für den Träger der Einrichtung. Die Finanzierung der Mietkosten im Rahmen des Betriebsführungsvertrags sichert den Fortbestand der Einrichtung, in der täglich wertvolle Arbeit an bedürftigen Menschen geleistet wird.

## **7. Unabweisbarkeit/vorläufige Haushaltsführung**

Die unterjährige und rückwirkende Mittelbewilligung ist unabweisbar, da es sich hier um den Vollzug früherer Stadtratsentscheidungen handelt. Eine Verschiebung der Kostentragungspflicht scheidet aus, da der Träger die entstehenden Kosten nicht selbst tragen könnte und andernfalls der Bestand der dringend notwendigen Einrichtung gefährdet wäre.

Das Sozialreferat wird die Mittel in voller Höhe aus dem zur Verfügung stehenden Budget nach Beschlussfassung durch die Vollversammlung für die beschriebenen Zwecke vorstrecken. Im Rahmen des 2. Nachtragshaushalts werden die Mittel aus dem Finanzmittelbestand dem Haushalt des Sozialreferats zusätzlich bereitgestellt.

Ein Aufschub der Aufgabenerledigung bis zum 2. Nachtragshaushalt ist aus den dargelegten sozialen, wirtschaftlichen und politischen Gründen nicht vertretbar, die Aufgabenerfüllung ist sachlich unbedingt notwendig und zeitlich unaufschiebbar.

Die Umsetzung der Maßnahme während der haushaltslosen Zeit verstößt nicht gegen Art. 69 GO, da die Bekämpfung der Obdachlosigkeit eine Pflichtaufgabe der Gemeinden ist. Aufgrund dieser rechtlichen Aufgabenverteilung müssen auch während der vorläufigen Haushaltsführung finanzielle Verpflichtungen eingegangen werden.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

1. Der zusätzliche Zuschussbedarf an den Träger Katholischer Männerfürsorgeverein München e.V. zur Betriebsführung der niederschweligen Einrichtung für wohnungslose Männer an der Chiemgaustraße 120 wird genehmigt. Das Produktkostenbudget des Produkts 60 4.1.5 erhöht sich dadurch ab 2015 dauerhaft um 282.743,00 €.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab 2015 dauerhaft erforderliche Erhöhung der Zuschussmittel in Höhe von 282.743,00 € in voller Höhe zum Haushalt anzumelden (2015: Nachtrag, 2016: Haushaltsplanaufstellungsverfahren, Produkt 60 4.1.5, Innenauftrag 603 900 102, Finanzposition 4350.700.0000.3).
3. 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

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

## IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**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-SW**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Sozialreferat, S-Z-F (2 x)**  
**An das Sozialreferat, S-Z-P/LG**  
**An das Sozialreferat, S-III-SW2**

z.K.

Am

I.A.