

Telefon: 0 233-49 602
Telefax: 0 233-989-49 602
Telefon: 0 233-49 598
Telefax: 0 233-49 577

Sozialreferat
Stadtjugendamt
S-II-KJF/A
S-II-KJF/PV

**Familienfreundliches Freiham -
Teileigentumserwerb / Anmietung von Räumen für das
Familien- und Beratungszentrum und die
Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege Freiham Nord
Soziale Infrastruktur für das Neubaugebiet**

**Stadtbezirk 22
Aubing-Lochhausen-Langwied**

Produkt 60 3.2.1 Familienangebote

- **Grundsatzbeschluss**
- **Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05539

3 Anlagen

Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 31.01.2017 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Freiham Nord soll als neues Stadtquartier im Münchner Westen bis zum Jahr 2030 Platz für insgesamt ca. 8.000 Wohnungen und über 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner bieten. Durch die Entstehung des neuen Stadtteils ist stadtweit die größte Veränderung der demografischen Struktur im 22. Stadtbezirk zu erwarten. Vor allem in Neubaugebieten mit familiengerechtem Wohnraum ziehen überwiegend Familien mit jüngeren Kindern ein.

Da in Freiham nicht auf gewachsene Strukturen zurückgegriffen werden kann, ist die Bereitstellung sozialer Angebote von Anfang an wichtig. In besonderem Maße ist soziale Infrastruktur für Kinder, Jugendliche und Familien einzurichten.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur wurden über verschiedene Fachrunden vor Ort mit den Trägern, REGSAM und Akteuren der Verwaltung ermittelt.

Zentrale Bestandteile dieses Beschlusses sind das Familien- und Beratungszentrum und die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege (im Wohngebiet WA 7).

Die Konzeption eines etwaigen Jugendtreffs südöstlich der Grundschule an der Aubinger Allee und weitere Angebote der Jugendarbeit werden dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt.

Das Konzept für Freiham Nord wurde über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb entwickelt. In der geographischen Mitte des neuen Stadtquartiers Freiham, im Wohngebiet 7 (WA 7) soll das Quartierszentrum entstehen.

Der vom Stadtrat 2013 beschlossene Rahmenplan sah hierfür bereits die Unterbringung verschiedenster öffentlicher Nutzungen vor. Dazu gehören:

- ein Haus für Kinder,
- ein Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege,
- ein Stadtteilkulturzentrum.

Die geplanten öffentlichen Nutzungen im WA 7 sind dabei wichtige Bausteine zur Erreichung der städtebaulichen Ziele für das Quartierszentrum von Freiham Nord. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 wurde u.a. aus diesem Grund festgesetzt, dass im Erdgeschoss des WA 7 mit rund 4.000 m² Geschossfläche eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Auf Grund neuer sozialer und kultureller Anforderungen wurden von den Nutzerreferaten für eine umfassende Stadtteilarbeit weitere Flächenbedarfe gemeldet und zwar für:

- ein BildungsLokal,
- eine Stadtteilbibliothek,
- ein Gesundheitszentrum.

Ziel ist es, für den hohen Wohnungsbedarf in München möglichst rasch einen konkreten Hochbauentwurf zu erhalten und für die geplanten öffentlichen Nutzungen eine breit abgestimmte Planungsgrundlage für die auf rund 20 Jahre angelegte Umsetzung zu schaffen. Mit Ausnahme des Hauses für Kinder soll es hierzu für die öffentlichen Nutzungen des „Bürgerzentrums“ nach dem Wettbewerb zusammen mit den Entwurfsarchitektinnen und -architekten einen Beteiligungsworkshop geben und deren Entwurf feinjustiert werden.

Das Wettbewerbsergebnis bietet dabei die große Chance, anhand eines konkreten Gebäudeentwurfes durch eine Flächenminimierung und Flächenmehrfachnutzung die Bau- und Unterhaltskosten zu reduzieren.

Die Nutzerflexibilität soll dabei langfristig erhalten bleiben und eine Anpassung an künftige Bedarfe ermöglichen. Dieses Vorgehen ist dadurch begründet, dass der konkrete Flächenbedarf von den einzelnen Nutzerreferaten zeitlich sehr differenziert abgerufen wird. So besteht bereits zu Beginn der Quartiersentwicklung Bedarf an Einrichtungen für Kinder und Familien, Räume für die gesundheitliche Vorsorge und für ein BildungsLokal, wohingegen das Stadtteilkulturzentrum und die Stadtteilbibliothek erst zu einem späteren Zeitpunkt bei ausreichender Einwohnerentwicklung nachgefragt werden (circa im Jahr 2022). Aus diesem Grund sind gleich zu Beginn der Planungen für das Quartierszentrum im Wohngebiet 7 (WA 7) Überlegungen für Zwischennutzungen zu berücksichtigen, wie etwa Räume für die Stadtteilarbeit oder Flächen zur Sicherstellung der Nahversorgung (Einzelhandel). Dabei könnten die Flächen für die geplante Stadtteilbibliothek von rund 1.300 m² Nutzfläche durch eine Nahversorgungseinrichtung und die Flächen für das geplante Stadtteilkulturzentrum von rund 700 m² Nutzfläche vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung für einen erfolgreichen Quartiersaufbau für die Stadtteilarbeit zwischengenutzt werden. Insbesondere der für das Stadtteilkulturzentrum geplante Veranstaltungssaal scheint dabei zur Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen, Wettbewerben und Ausstellungen im Rahmen der Stadtteilarbeit besonders geeignet. Für die temporäre Nahversorgungseinrichtung im WA 7 besteht darüber hinaus die Option einer kontinuierlichen Nutzung im Quartier durch einen Umzug ins benachbarte Baufeld MK1, das bis circa 2023 im Quartierszentrum realisiert werden soll.

Durch den Beschluss zur In-House-Vergabe an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vom 29.07.2015 hat der Stadtrat die Vergabe des WA 7 und auch des WA 8 an die GEWOFAG beschlossen.

Die GEWOFAG hat für den überwiegenden Wohnungsbau einen Realisierungswettbewerb nach bundesweiten Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) ausgelobt, der im März 2016 abgeschlossen wurde. Dieser umfasst auch die öffentlichen sozialen, gesundheitsförderlichen und kulturellen Nutzungen im WA 7.

Für die Baukosten wird von der GEWOFAG für sämtliche öffentlichen Einrichtungen im WA 7 ein Kostenrahmen von 28,2 Mio. Euro angegeben (inkl. Kostengruppen 200-700; exkl. Risikoreserve, exkl. Kostengruppe 100, i.e. Grundstückskosten,

sowie zuzüglich Ersteinrichtung). Dies entspricht einem für die Landeshauptstadt München üblichen Kostenansatz von rund 5.200 € / m² Geschossfläche (GF) für den Bau öffentlicher Einrichtungen. Von den 28,2 Mio. Euro entfallen allein auf die gesetzlich nachzuweisenden Plätze im Haus für Kinder Baukosten von 7,3 Mio. Euro.

Die Grobkosten für die öffentlichen Nutzungen im Baufeld WA 7 schätzt die GEWOFAG im Einzelnen wie folgt:

Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege	4.200.000 Euro
Gesundheitszentrum	2.600.000 Euro
Stadtteilbibliothek	8.700.000 Euro
Stadtteilkulturzentrum	4.500.000 Euro
BildungsLokal	900.000 Euro.

Das Familien- und Beratungszentrum ist mit Vorplanungskosten i. H. v. 50.000 Euro in der Einzahlungs-Auszahlungs-Schätzung (EAS) Freiham Nord vom 23.09.2015 enthalten (Fipo 0640.940.4026). Die neuen Kosten der Maßnahme betragen 4.200.000 Euro. Durch diesen Beschluss erhöht sich der negative Saldo der EAS Freiham Nord vom 23.09.2015 entsprechend um 4.150.000 Euro.

Mit dem Beschluss zur In-House-Vergabe und der engen Abstimmung der Auslobung des Realisierungswettbewerbs mit sämtlichen Nutzerreferaten verfolgt die GEWOFAG die konkrete Planungsabsicht, die geplanten öffentlichen Einrichtungen im WA 7 (s. Anlage 2) und WA 8 zeitnah umzusetzen. Das Familien- und Beratungszentrum und die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege haben nach dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm (s. Anlage 1) einen Bedarf von ca. 525 m² Nutzfläche (NF 1- 6, nach DIN 277), die einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 838 m² entsprechen.

Die GEWOFAG plant die Bauphase für 2018 und die Fertigstellung für 2020.

Das weitere Verfahren erfolgt in Anlehnung an die Hochbaurichtlinien. Der Stadtrat wird als nächstes mit dem Projektauftrag für die öffentlichen Nutzungen befasst werden.

Das Vorhaben ist eingebettet in ein gesamtstädtisches Planungskonzept Freiham. Dieses sieht vor, dass die Fachausschüsse mit den jeweiligen Raumbedarfen befasst werden. Für die Bürgerinnen und Bürger, Eltern und Kinder werden gemeinsame Angebote der Prävention und der Gesundheitsförderung entwickelt.

2. Sozialräumliche Bedarfslage

Durch die Entstehung des neuen Stadtteils Freiham sind für Aubing-Lochhausen-Langwied stadtweit die größten Veränderungen der demographischen Strukturen zu erwarten. Nach der Prognose des Demografieberichts München ist bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg der wohnberechtigten Bevölkerung um 58,1 % auf über 67.000 Einwohnerinnen und Einwohner auszugehen. Besonders die Zahl der Eltern und Kinder wird durch Zuzug und höhere Geburtenraten stark steigen.

Bis 2030 wird in der Altersgruppe der 0- bis 4-Jährigen eine Zunahme um 66,9 %, in der Gruppe der 5- bis 9-Jährigen um 87 % und in der Gruppe der 10- bis 14-Jährigen eine Verdoppelung erwartet.¹

3. Fachlich-inhaltliche Erläuterungen zu den Angeboten des Familien- und Beratungszentrums und der Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege

3.1 Familien- und Beratungszentrum Freiham Nord und Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege

Gemäß §§ 16, 23 und 28 des SGB VIII plant das Sozialreferat unter einem Dach und unter einer Trägerschaft eine integrierte Einrichtung in Form eines Familien- und Beratungszentrums und einer Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege. Das neu entstehende Familien- und Beratungszentrum bietet niederschwellig Information, Begegnung, Bildung und Beratung für Familien sowie pädagogische Maßnahmen für Kinder bis zum Alter von elf Jahren an. Die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege bietet Betreuung von Kindern im Alter von null bis vierzehn Jahren, deren reguläre Tagesbetreuungsperson ausfällt, an.

3.1.1 Zielgruppen des Familien- und Beratungszentrums

Zielgruppen der geplanten Einrichtung sind alle Familien des Neubaugebietes Freiham mit Kindern bis ca. elf Jahren. Weitere Adressaten sind Familien, die bislang noch keinen bzw. kaum Kontakt zu sozialen Einrichtungen hatten. Ein besonderer Focus wird auf sozial benachteiligte Familien und Familien in prekären Lebenslagen gelegt. Unterschiedliche Familienphasen, Familienformen, Lebenslagen und Belastungssituationen werden bei der Angebotserstellung und der Arbeit des Familien- und Beratungszentrums bedarfsgerecht berücksichtigt.

¹ Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LHM: Demografiebericht 2015

3.1.2 Leistungen und Angebotsbausteine des Familien- und Beratungszentrums

Aufgabe des Familien- und Beratungszentrums ist, Angebote für Familien (nach § 16 SGB VIII) und Erziehungsberatung (nach § 28 SGB VIII) bereitzustellen. Die Angebote orientieren sich insgesamt an interkulturellen, intergenerativen, geschlechtsspezifischen und inklusiven Querschnittsthemen.

Gemäß §16 SGB VIII „Allgemeine Förderung der Erziehung in der Familie“ unterstützen die Angebote des Familien- und Beratungszentrums die Eltern in der Wahrnehmung ihrer Erziehungsaufgaben und entlasten sie in Alltagsangelegenheiten. Die Angebote sollen zudem Wege aufzeigen, wie Konflikte in der Familie gewaltfrei gelöst werden können.

Synergieeffekte entstehen durch Kooperationsangebote mit den Frühen Hilfen, der Bezirkssozialarbeit, der Erziehungsberatungsstelle, Hebammen, den Kinderkrankenschwestern des Referats für Umwelt und Gesundheit u.a.. Weitere Synergien entstehen durch die Mehrfachnutzung der Räume des Zentrums durch andere soziale Institutionen. Hier werden die etwaigen Kooperationsmöglichkeiten zum passenden Planungszeitpunkt entsprechend geprüft. Im Sinne der geplanten Präventionskette „Gut und gesund aufwachsen in Freiamt“ wird (beginnend mit der Geburtsvorbereitung über Kinderkrippen-, Kindergarten- bis hin zum Grundschulbesuch und speziellen Hilfsangeboten, wie Elterntalk) auf gute Hilfeüberleitungen für die jeweiligen Familienphasen geachtet.

Zusammengefasst sind die nachfolgend aufgeführten Angebotsbausteine handlungsleitend für die Arbeit des Familien- und Beratungszentrums:

- Offener Bereich (Begegnung und Aufbau sozialer Netzwerke)
- Informationsangebote (alltagsbezogen, mehrsprachig)
- Elternbildung
- Begleitung und Förderung von Kindern
- Beratung
- Alltagsentlastung
- Qualitative Familienzeit

Die Öffnungszeiten der Einrichtung orientieren sich an den Bedürfnissen der Familien. Sie beziehen Abende, Wochenenden und Ferienzeiten in die Planungen ein.

3.1.3 Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege

Gemäß der ab 01.08.2013 geltenden Fassung des Achten Buches Sozialgesetzbuch hat ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege (§ 23 Abs. 4 SGB VIII Förderung in Kindertagespflege). Für Ausfallzeiten einer Tagespflegeperson ist rechtzeitig eine andere Betreuungsmöglichkeit für das Kind sicherzustellen.

Ziele sind die Unterstützung der Eltern bei der Vereinbarkeit von Erwerbstätigkeit und Familie, die Förderung der Entwicklung des Kindes zu einer eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit sowie Unterstützung und Ergänzung der Erziehung und Bildung in der Familie.

3.2 Planung

Das Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege soll durch einen freien Träger betrieben werden. Dazu wird ein Trägersauswahlverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Der Personalbedarf, die einmaligen Investitions- und die jährlichen Folgekosten des Familien- und Beratungszentrums und der Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege werden gesondert berechnet und dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss in einer eigenen Beschlussvorlage zur Entscheidung unterbreitet.

4. Nutzen

Positive Wirkungen sind erzielt, wenn das Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege und dessen Außenstelle auf die Bedürfnisse der Eltern und Kinder der Wohnumgebung reagieren und hohe Besucherzahlen nachweisen kann. Eine weitere positive Auswirkung wird durch die Unterstützung der Eltern in ihrer Erziehungsfähigkeit und in ihrem Erziehungsverhalten erreicht. Die sozialraumbezogene Arbeit der integrierten Einrichtung soll die Bildungsgerechtigkeit und die Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft erhöhen. Sie soll den betroffenen Kindern eine sinnvolle Freizeitgestaltung und bessere Startchancen für eine gute schulische und später berufliche Ausbildung und gesellschaftliche Integration bieten.

Die Erfüllung des Rechtsanspruchs für ein- bis dreijährige Kinder auf Förderung in einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege nach dem SGB VIII bedeutet für die Kommunen eine große Herausforderung.

Die Einrichtung der Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege in Freiham Nord ist ein Schritt zur Erfüllung dieses Rechtsanspruchs.

Insgesamt soll in dem Neubaugebiet Freiham durch die Arbeit der Einrichtungen ein sozial ausgewogenes Klima hergestellt werden.

5. Standortsicherung und Eilbedürftigkeit

Die geplante Bebauung geht mit dem erhöhten Bedarf an sozialer Infrastruktur einher.

Es ist vorgesehen, das Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege durch die Beschlussfassung genehmigen zu lassen und damit für die GEWOFAG Planungssicherheit für die Bebauung des WA 7 in Freiham herzustellen. Der Realisierungswettbewerb ist abgeschlossen. Eine Verzögerung der Beschlussfassung hätte negative Auswirkungen auf den weiteren Planungsverlauf der gesamten Entwicklung des WA 7 sowie auf die Realisierung des geplanten Familien- und Beratungszentrums und die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege.

Der Standort im WA 7 muss deshalb unverzüglich gesichert werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.2.)

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat sich in seiner Sitzung am 16.03.2016 mit einer früheren Version dieser Beschlussvorlage befasst und dieser einstimmig zugestimmt (s. Anlage 3).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Kulturreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Koller, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Kulturreferat, dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. den Fraktionssprechern und der/dem Kinderbeauftragten sowie der/dem Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks, dem Behindertenbeauftragten, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage

zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

- 1.** Der Planung des Familien- und Beratungszentrums mit der Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege in Freiham Nord im Wohngebiet WA 7 wird zugestimmt.
- 2.** Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm für das Familien- und Beratungszentrum und für die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege wird genehmigt.
- 3.** Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die Verhandlungen für den Teileigentumserwerb oder eine Anmietung für das Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege zu führen. Ein Beschlussentwurf des Kommunalreferates über den Teileigentumserwerb oder erforderlichenfalls über die Anmietung wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt. In diesem Beschlussentwurf werden Angaben über die Kosten für den Erwerb bzw. über die zu erwartende Miethöhe enthalten sein.
Die Kosten für einen Teileigentumserwerb des Familien- und Beratungszentrums mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege werden nach den Vorgaben der KommHV-Doppik im Finanzhaushalt des Kommunalreferates aus der Grunderwerbpauschale des allgemeinen Grundvermögens (UA 8800) finanziert.
- 4.** Das Kommunalreferat wird gebeten, die verschiedenen Nutzungen im WA 7 zusammenzuführen und mögliche Synergien herauszuarbeiten, ein Gesamtkonzept für die Umsetzung der städtischen Nutzungen im WA 7 zu entwickeln und dem Stadtrat mit einem abschließenden Nutzerbedarfs- und Raumprogramm sowie einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen zu befassen.
- 5.** Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wird beauftragt, für das designierte Familien- und Beratungszentrum und für die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege ein Betriebs- und Finanzkonzept zu erarbeiten und dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss beides in einer Beschlussvorlage zur Entscheidung vorzulegen.

6. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wird beauftragt, rechtzeitig vor der Inbetriebnahme des Familien- und Beratungszentrums und der Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen und die Auswahl dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Ziel ist, einen gemeinsamen Träger für beide Einrichtungen auszuwählen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Kinder- und Jugendhilfeausschuss

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.
über D-II-V/SP
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Personal- und Organisationsreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAII-12

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAII-43

An das Baureferat

An das Kommunalreferat

An das Kommunalreferat, KR-RV-V

An das Kommunalreferat, KR-IM-KS

An das Kommunalreferat, KR/GL-2

An den Behindertenbeirat

An den Behindertenbeauftragten

An den städt. Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen (S-I-AB)

An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher sowie die Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes (6-fach)

An das Sozialreferat, S-Z-SP/RSP

An das Sozialreferat, S-Z-F/H

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-PV

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV

An das Sozialreferat, S-Z-P/GM

An das Sozialreferat, S-Z-P

An das Sozialreferat, S-II-LG

An das Sozialreferat, S-II-LG/F

An das Sozialreferat, S-II-KJF/A

An das Sozialreferat, S-II-KJF/PV

An das Referat für Bildung und Sport

An das Kulturreferat

z.K.

Am

I.A.