

**Wohnhaus zur Abklärung der Wohnperspektive -
Clearinghaus Plinganserstraße 27 - 31**

6. Stadtbezirk

**Bezuschussung für den Katholischen
Männerfürsorgeverein München e. V. (KMFV e. V.)
Haushaltsjahr 2017 ff**

**Neufassung vom 13.07.2017
gesamte Vorlage**

**Ausweitung des
Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016 - 2020**

Produkt 60 4.1.4 Vorübergehende Unterbringung und
ambulante Hilfen für akut Wohnungslose

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09036

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die vorliegende Beschlussvorlage musste kurzfristig neu gefasst werden, weil erst nach Fertigstellung der Beschlussvorlage Ende Juni 2017 die Meldung des Bauherren eintraf, dass das Clearinghaus nicht erst zum 01.03.2018, sondern bereits zum 01.12.2017 fertiggestellt sein wird und an den Träger übergeben werden kann. Alle Änderungen sind durch Unterstreichung gekennzeichnet.

Das Clearinghaus-Konzept wurde als ein wesentlicher Baustein zur Erreichung der sozial- und wohnungspolitischen Zielsetzungen des Münchner Gesamtplans Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe und des darin enthaltenen kommunalen Förderungsprogramms (KomPro) erstmals von der Vollversammlung am 25.04.2001 einstimmig verabschiedet. Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München III“ (Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2001) sah vor, dass jährlich 25 Wohneinheiten für die Abklärung der Wohnperspektive wohnungsloser Haushalte im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauförderprogramms für Clearingzwecke (KomPro/C) errichtet werden. Das Programm wurde mit den Beschlussfassungen Wohnen in München (WIM) IV (13.12.2006) und WIM V (01.02.2012) fortgeschrieben.

Der im Clearinghaus-Konzept festgelegte zielgenaue Clearing- und Hilfeprozess ist eine qualitative Erweiterung der Praxis der Vermittlung wohnungsloser Haushalte in Wohnraum mit dem Ziel, die wohnungslosen Bürgerinnen und Bürger möglichst kurz im

akuten Wohnungslosenhilfesystem unterzubringen. Diesem Ziel trägt die Konzeption des Clearinghauses mit einer Erprobungsphase, Befristung und einer ausnahmsweisen Verlängerungsoption des Aufenthaltes Rechnung.

Die Situation der Wohnungslosigkeit soll sich für die Haushalte nicht über einen längeren Zeitraum hinweg verfestigen. Die auf maximal sechs Monate begrenzte Unterbringung wohnungsloser Haushalte in möblierten Wohnungen dient der gezielten Erarbeitung einer Wohnperspektive (Clearingprozess) und damit der schnellstmöglichen Vermittlung wohnungsloser Menschen in eine geeignete Wohnform. Sozialpädagogische und weitere Fachkräfte leisten vor Ort im Clearing- und Beratungsprozess Hilfestellung bei der Vermittlung der Haushalte in eine für sie angemessene und passende Wohnform, entweder dauerhaft mit Mietvertrag oder in eine betreute Einrichtung/Wohnform. Sie aktivieren die Haushalte, motivieren sie zur Mitarbeit, beraten sie bei der Lösung ihrer sozialen Probleme, bieten Hilfestellung und – bei Bedarf – Begleitung an und vermitteln geeignete Hilfen.

Letztendlich funktioniert das Programm jedoch nur, wenn genügend dauerhafter Wohnraum zur Verfügung steht.

Mit dem Clearinghaus Plinganserstraße wird das letzte von insgesamt sieben Clearinghäusern im Stadtgebiet in Betrieb genommen. Es wird vom Katholischen Männerfürsorgeverein e. V. betrieben werden, in dessen Trägerschaft sich auch das Clearinghaus Leipartstraße befindet. Von den übrigen fünf Clearinghäusern befindet sich noch ein weiteres in freier Trägerschaft, vier Häuser werden städtisch betrieben.

1. Bauvorhaben Clearinghaus Plinganserstraße

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.10.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06849) wurde das Unternehmen Katholisches Siedlungswerk GmbH als Bauträger für das Wohnbauvorhaben mit – zum damaligen Zeitpunkt geschätzten – 27 geförderten Wohnungen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms für Clearingzwecke (KomPro/C) auf dem kirchlichen Grundstück Plinganserstr. 27 - 31, Tfl. aus Flurstück 10598/0 Sektion München 6 ausgewählt. Nach aktuellem Stand werden 31 geförderte Wohnungen errichtet. Das Baugrundstück war zunächst im Besitz der Pfarrpfürnde St. Margaret. Die Finanzkommission des Erzbischöflichen Ordinariats München und Freising als Vertreterin des Eigentümers beschloss am 16.11.2009 das Grundstück direkt an das Katholische Siedlungswerk zu veräußern zum Zweck der Errichtung eines Clearinghauses unter der Trägerschaft des Katholischen Männerfürsorgevereins e. V.

1.1 Raumplanung und Ausstattung

Das Gebäude liegt am Hang. Es besteht aus 2 Untergeschossen, einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss.

Im 1. Untergeschoss (UG) befinden sich Aufenthalts- und Funktionsräume sowie eine Terrasse für Clearinghaus-Bewohnerinnen und -Bewohner.

Im 2. Untergeschoss (UG) befinden sich Lager- und Kellerräume sowie ein Autoaufzug mit Zugang zu 16 KFZ-Abstellplätzen.

Im Erdgeschoss (EG) befinden sich:

- 5 Büroräume mit insgesamt 7 Arbeitsplätzen
- 1 Besprechungsraum für Clearinghaus-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter
- 1 Teeküche für Clearinghaus-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter
- 1 Kinderbetreuungsraum
- 2 WC-Räume (1 x Damen, 1 x Herren)
- 1 Begegnungsstätte mit Küchenanschluss

Die 31 Wohnungen verteilen sich auf vier Obergeschosse und ein Dachgeschoss.

Im OG 1 bis 4 befinden sich:

- 12 x Ein-Zimmer-Appartements (zwischen 33,94 und 39,65 m²)
- 4 x Zwei-Zimmer-Wohnungen (51,35 m²)
- 12 x Drei-Zimmer-Wohnungen (zwischen 56,04 und 70,48 m²)

Im Dachgeschoss (DG) befinden sich:

- 3 x Drei-Zimmer-Wohnungen (zwischen 56,04 und 70,48 m²)
- 1 Putzraum

Insgesamt stehen 31 abgeschlossene Wohneinheiten für 55 - 85 Personen zur Verfügung. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Vier Wohnungen sind darüber hinaus rollstuhlgerecht.

Jede Wohneinheit ist voll möbliert, d. h. Küchenzeile mit Herd und Kühlschrank, Bett, Tisch, Stühle, Regal und Schränke sind vorhanden. Matratzen, Kopfkissen und Bettdecke werden bei Einzug gestellt. Außerdem verfügt jede Wohneinheit über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Im Wäsche-Waschraum für die Bewohnerinnen und Bewohner im 1. Untergeschoss werden drei Waschmaschinen und drei Wäschetrockner zur Verfügung gestellt.

Die Beratungsbüros sind mit den notwendigen Büro- und Sitzmöbeln ausgestattet.

Die Gesamt-, Wohnungs-, Nutzungs- und Funktionsflächen schlüsseln sich wie folgt auf:

Gesamtfläche Clearinghaus:	2.297,08 m ²
Wohnfläche	1.598,44 m ²
Verwaltungs- und Sozialflächen (davon 164,36 m ² Gemeinschaftsflächen f. Clearinghaus-Bewohner und-Bewohnerinnen)	698,64 m ²
Sonstige Verkehrs- und Funktionsflächen 16 Stellplätze in der Tiefgarage (zugänglich über einen Autolift)	121,69 m ²

Aufgrund der extremen Hanglage steht im EG sowie im 1. und 2. UG viel Fläche für Verwaltungs- und Sozialräume zur Verfügung.

Unmittelbar neben der Begegnungsstätte im EG befindet sich eine Gewerbefläche mit Zugang zur Straße; der Raum ist für eine urbane offene Nutzung vorgesehen. Er bietet Platz für ca. 9 Gäste und soll von einem externen Café-Betreiber bespielt werden. Damit wird einem Wunsch des örtlichen Bezirksausschusses nachgekommen, der sich an dieser Stelle ein Angebot für die Sendlinger Bevölkerung wünscht. Es ist geplant, den Raum gelegentlich zusammen mit der Begegnungsstätte, die zum Clearinghaus gehört, zu bespielen und für die Bevölkerung zu öffnen. Ziel ist dabei auch, die Akzeptanz des Clearinghauses im Stadtviertel zu erhöhen. Ein entsprechendes Nutzungskonzept wird noch erarbeitet.

1.2 Förderung des Bauvorhabens

Das Kommunale Wohnungsbauförderprogramm Teilprogramm B und C ist so konzipiert, dass die errichteten Wohnungen dem Sozialreferat langfristig und mit gesicherten Belegungsrechten zur Verfügung stehen, um die schwindenden Sozial- und Belegrechtswohnungsbestände teilweise aufzufüllen. Angesichts der Bedarfslage wurde eine reine Objektförderung analog dem 1. Förderweg ausgeschlossen.

Dies trifft auch auf Clearinghäuser zu, die – wenn sie für Clearingzwecke nicht mehr gebraucht werden – wie die Mietwohnhäuser aus dem Teilprogramm B genutzt werden können. Sie bleiben nach Maßgabe der oben genannten Förderbedingungen belegrechtsgebunden und stehen sozialwohnungsberechtigten, am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten als Mietwohnungen dauerhaft zur Verfügung. Diese Bindung für den Bauträger Katholisches Siedlungswerk München ist auch Bestandteil des Bewilligungsbescheides.

1.3 Bewilligter Baukostenzuschuss und Gesamtbaukosten des Bauträgers

Aufgrund des Wohnbauförderzuschusses der Landeshauptstadt München und des Wohnbauförderdarlehens kann das Katholische Siedlungswerk mit 6,10 €/m² in etwa die durchschnittliche Ausgangsmiete für den geförderten Wohnungsbau analog dem 1. Förderweg je m² Wohnfläche als Mietpreis für die Wohn- sowie die Nutzflächen für die Sozialeinrichtung an die Nutzerinnen und Nutzer weitergeben. Der Zuschlag auf die Kostenmiete (= 5,65 €/m²) in Höhe von 0,45 €/m² ist durch die Möblierung (Erstausstattung) der Wohnungs-, Gemeinschafts- und Sozialräume (werterhöhende Umstände) gerechtfertigt und wurde aufgrund dieses Kriteriums in den Bewilligungsbescheid aufgenommen. Die Erstausstattung geht nach 10 Jahren in das Eigentum des Trägers über. Die Ersatzbeschaffung hat der Träger zu leisten.

2. Trägersauswahl für das Clearinghaus Plinganserstraße

Das kirchliche Baugrundstück Plinganserstraße wurde dem Sozialreferat im Herbst 2009 von der Katholischen Siedlungswerk GmbH für das Kommunale Wohnungsbauprogramm angeboten. Das Angebot zielte bereits darauf ab, dort im Verbund zwischen einem kirchlichen Bauträger, dem Katholischen Siedlungswerk, und einem kirchlichen Träger, dem Katholischen Männerfürsorgeverein e. V., ein Clearinghaus für wohnungslose Familien, Alleinstehende und Paare zu realisieren. Der Stadtrat hat dem mit Beschluss der Vollversammlung vom 05.10.2011 zugestimmt. Der Katholische Männerfürsorgeverein e. V. betreibt bereits das Clearinghaus Leipartstraße und verfügt von daher über eine langjährige und umfangreiche Erfahrung mit dem Betrieb und der Führung eines Clearinghauses. Darüber hinaus können Synergieeffekte genutzt werden.

3. Eckpunkte der Rahmenkonzeption sowie der Aufgabenbereiche des interdisziplinären Teams vor Ort

Die im Jahr 2008 entwickelte Konzeption zum Clearinghaus wurde nach einem Fachtag mit den beteiligten Professionen der Landeshauptstadt München und den beiden freien Trägern (Katholischer Männerfürsorgeverein e. V. und Internationaler Bund e. V.) 2010/2011 neu überarbeitet. Diese neue Rahmenkonzeption ist sowohl gültig für die städtischen wie auch für die verbandlichen Clearinghäuser. In 2013 wurde die interne Struktur der städtischen Clearinghäuser strukturell und inhaltlich fortentwickelt. Die Umsetzung erfolgt seit 2014 zusammen mit weiteren Änderungen im Bereich der städtischen Clearinghäuser (Arbeit mit dem Ziel- und Maßnahmenplan Wohnen, Installation einer 6-wöchigen Nachsorge). Von 2014 bis 2017 fand/findet darüber hinaus eine Evaluation der Clearinghaus-Rahmenkonzeption statt, in der insbesondere die Neuerungen seit 2014 genauer betrachtet werden. Sobald der Evaluations-Endbericht vorliegt, wird der Stadtrat über das Ergebnis informiert.

Das Clearinghaus Plinganserstraße bietet die Möglichkeit einer vorübergehenden Unterbringung von wohnungslosen Familien, Alleinerziehenden mit Kindern, alleinstehenden wohnungslosen Frauen und Männern sowie Paaren. Die Haushalte sind in abgeschlossenen möblierten Wohneinheiten untergebracht, in denen sie selbständig wohnen. Eine heimmäßige Versorgung und Betreuung findet nicht statt.

Vor Ort wird geklärt, ob die eingewiesenen wohnungslosen Haushalte eigenständig wohnen und den Verpflichtungen eines privatrechtlichen Mietvertrages nachkommen können. Im Vordergrund steht dabei die Erarbeitung einer Wohnperspektive zur möglichst schnellen Vermittlung der wohnungslosen Menschen in einen angemessenen Anschlusswohnraum.

Nach einer befristeten Abklärungsphase von drei Monaten, in der der weitere Klärungsbedarf und die Mitwirkungsbereitschaft geprüft wird, wird der Aufenthalt ggf. auf sechs Monate verlängert. Innerhalb der sechs Monate erfolgt die Abklärung und Erfassung (Clearing) der sozialen und persönlichen Probleme der Haushalte und die Einleitung der erforderlichen Maßnahmen. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden in diesen Prozess einbezogen, um ihre Eigenverantwortung und Ressourcen zu fördern und einzufordern.

Laut Konzept besteht in begründeten Ausnahmefällen die Möglichkeit, die Aufenthaltsdauer weitere Male bis zur Aufenthaltsdauer von einem Jahr zu verlängern. Aufgrund des knappen Wohnungsangebotes in München kommt diese Option zunehmend zur Anwendung.

Das Clearinghaus an der Plinganserstraße wird mit Personal unterschiedlicher Fachrichtungen ausgestattet: Eine Verwaltungsfachkraft für die soziale Hausverwaltung, zwei sozialpädagogische Fachkräfte für die Beratung und Betreuung der wohnungslosen Haushalte, eine Erzieherin bzw. einen Erzieher für die Unterstützung und Begleitung von Familien und Kindern sowie ein Haustechniker für Renovierungs- und Reinigungsarbeiten und kleinere Reparaturen im Haus. Mit dieser interdisziplinären Personalausstattung können die unterschiedlichen und vielfältigen Aufgabenstellungen für die Einrichtungsführung des Clearinghauses erfüllt werden. Die Verantwortung für die Belange des Hauses sowie seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld bzw. in den Sozialraum liegen bei dem Team. Die Organisation im Detail wird im Hauskonzept festgeschrieben.

Die Verwaltungskraft (soziale Hausverwaltung) nimmt gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern die Funktion der Vermieterin wahr. Sie ist – in enger Abstimmung mit den sozialpädagogischen Fachkräften – für die Aufnahme und Beendigung der Unterbringung im Clearinghaus, für die Prüfung der regelmäßigen Eingänge der Mieteinnahmen, für den ordnungsgemäßen Zustand des Objektes und der einzelnen Wohnungen zuständig. Sie trägt dazu bei, dass die Bewohnerinnen und Bewohner Verhaltensweisen erlernen, die den sachgemäßen Gebrauch der Mietsache sicherstellen.

Aufgabe der sozialpädagogischen Fachkräfte ist es, gemeinsam mit den Haushalten im Clearingprozess die Ursachen der Wohnungslosigkeit zu klären. Sie erarbeiten zusammen mit den Haushalten die Wohnperspektive und sie leisten, in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachbereichen im Amt für Wohnen und Migration, Hilfestellung bei der Vermittlung der Haushalte in die für sie angemessene Anschlusswohnform, entweder dauerhaft mit Mietvertrag oder in eine betreute Einrichtung bzw. Übergangs-Wohnform. Die Aufgaben der gesetzlichen Kinder- und Jugendhilfe nach

SGB VIII werden von der Bezirkssozialarbeit (BSA) im Sozialraum wahrgenommen. Im Falle von Kindeswohlgefährdungen nach SGB VIII § 8a schaltet das Clearinghaus die Bezirkssozialarbeit ebenfalls ein. Aufgabenbereiche und Schnittstellen hinsichtlich Kindeswohlgefährdungsfällen sind in einer gesonderten „Kooperationsvereinbarung“ geregelt.

Für Familien und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren werden bedarfsgerecht Angebote zur Betreuung und Unterstützung bei der Erziehung und Förderung der Kinder vorgehalten. Details sind in einem vom Träger zu erarbeitenden Konzept für den Kinder- und Jugendbereich festgeschrieben.

Die Belegung des Clearinghauses erfolgt durch die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt) der Sozialbürgerhäuser oder durch den Fachbereich Wohnungslosenhilfe und Prävention im Amt für Wohnen und Migration.

Zur erfolgreichen Weitervermittlung wohnungsloser Menschen ist eine enge Kooperation zwischen den Fachkräften des freien Trägers und den Fachbereichen Wohnen, Registrierung und Vergabe, Betreuung und wirtschaftliche Hilfen im Amt für Wohnen und Migration sowie den Jobcentern von großer Bedeutung.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Erstausrüstung für die Trägerschaft

Die Grundausstattung der Clearinghaus-Wohnungen mit Möbeln (Bett, Tisch, Stühle etc.) und Kücheneinrichtung für die Belegung mit 55 Personen erfolgt im Rahmen des

KomPro/C-Programmes durch den Bauherrn.

Da es sich um ein Objekt der Sofortunterbringung handelt und nicht um dauerhaften Wohnraum, wird das Haus dichter – mit insgesamt 55 - 85 Personen – belegt werden. Dadurch entsteht ein Mehrbedarf an Wohnungsmöblierung (v. a. Betten und Stühle), die der Träger im Rahmen der Erstaussstattung kauft.

Für die Erstaussstattung durch den Träger werden einmalig max. 98.955 € benötigt:

Bewegliche Büro-Ausstattung (Tische, Stühle, Lampen etc.)	10.000,00 €
EDV-Ausstattung Büroräume (inkl. Schließanlage)	28.000,00 €
Wohnungsausstattung (Matratzen, Bettdecken etc.)	
inkl. zusätzlicher Möblierung durch dichtere Belegung	40.500,00 €
Ausstattung Begegnungsstätte, Kinderbereich, Gemeinschaftsraum, Küche, Garten etc.	20.455,00 €
Erstaussstattung gesamt	98.955,00 €

Das Sozialreferat wird die Zuwendung an investiven Mitteln an den Träger mittels eines einmaligen Bescheides für die Erstaussstattung in Höhe von maximal 98.955 € gewähren. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im jeweiligen Bescheid geregelt.

Die Maßnahme 4350/7650 ist noch nicht im MIP 2016 – 2020 enthalten. Dieses muss daher ausgeweitet werden. Diese Maßnahme müsste in Höhe von 98.955 € neu in Investitionsliste 1 aufgenommen werden (Gruppierung 988).

4.2 Personalausstattung und -kosten des Trägers

Analog zum Clearinghaus-Konzept und zur Personalausstattung in den bereits bestehenden zwei verbandlichen Clearinghäusern ergibt sich für die Einrichtung Clearinghaus Plinganserstraße mit 31 Wohneinheiten folgender Personalschlüssel (siehe Stadtratsbeschluss vom 09.11.2000).

Fachpersonal:

		Jahresmittelbetrag 2017 zzgl. 2 % Tarifsteigerung
0,25 VZÄ Leitung	S 18 TVöD SuED	21.267,00 €
1,75 VZÄ Dipl. Sozialpäd.	S 12 TVöD SuED	115.543,00 €
0,60 VZÄ Erzieher/in	S 8 + Arbeitsmarktzul.	38.648,00 €

	TVöD SuED	
Fachpersonalkosten gesamt		175.458,00 €

Die Leitung ist mit S 18 eingewertet, da sich ihre Zuständigkeit beim Träger auf den gesamten Ambulanten Fachdienst des KMFV inklusive des Clearinghauses Leipartstraße erstreckt. Im Clearinghaus Plinganserstraße nimmt sie zu 0,25 % die Leitung wahr. Darüber hinaus ist hier keine Leitungsstelle angesiedelt. Der Anteil der Sozialpädagogik liegt – im Gegensatz zum verbandlichen Clearinghaus Großhaderner Straße mit 2 VZÄ – hier nur bei 1,75 VZÄ.

Sonstige Personalkosten:

		Jahresmittelbetrag 2017 zzgl. 2 % Tarifsteigerung
0,60 VZÄ Hausverwalter/in	E8 TVöD	32.399,00 €
0,75 VZÄ Hausmeisterin	E6 TVöD	37.737,00 €
1,00 Praktikant		7.344,00 €
Ehrenamtliche Begleitung		918,00 €
Sonstige Personalkosten gesamt		78.399,00 €

Personalkosten gesamt: 253.857,00 €

In den Aufgabenbereich des Hausmeisters fallen u. a. Renovierungs- und Reinigungsarbeiten der Wohneinheiten des Clearinghauses.

4.3 Sachkosten des Trägers

Der Katholische Männerfürsorgeverein wird mit dem Katholischen Siedlungswerk einen Generalmietvertrag abschließen. Für die Berechnung des Mietpreises wurde die bewilligte Kostenmiete (Punkt 1.3) zur Deckung des Kapitaldienstes des Bauprojektes und folgende Flächen herangezogen:

Flächenart	Flächengröße	Preis/m2/ Monat	Preis/Monat	Preis/Jahr
Wohnungen	1.598,44 m ²	6,10 m ²	9.750,48 €	117.005,76 €
Verwaltungs- und Sozialräume	698,64 m ²	6,10 m ²	4.261,70 €	51.140,40 €
Verkehrs- und Funktionsflächen	121,69 m ²	--	--	--
16 TG-Stellplätze à 80 €	--		1.280,00 €	15.360,00 €
HZ- / BK-Vorauszahlung	2.297,08 m ²	2,70 m ²	6.202,12 €	74.425,44 €
Miet- und Mietnebenkosten gesamt			21.494,30 €	257.931,60 €

Der Gesamtmietvertrag wird auf Grundlage der im Zuwendungsbescheid vom 28.06.2016 genannten Vorgaben (zu den Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten etc.) und unter Berücksichtigung der einrichtungsbedingten Besonderheiten abgeschlossen.

Für die Einrichtungsführung des Clearinghauses entstehen inklusive der o. g. Miet- und Mietnebenkosten laufende Sachkosten (siehe 4.5 Gesamtfinanzierung).

Am Grundstück des Clearinghauses entlang wird - auf Wunsch des örtlichen Bezirksausschusses - ein öffentlicher Treppenabgang gebaut, der in eine Wegverbindung bis auf die Kidlerstraße mündet. An der Wegverbindung ist nicht nur das Clearinghaus, sondern auch eine Kindertagesstätte angesiedelt. Der Weg wird vom Baureferat als „beschränkt-öffentlicher Weg für Fußgänger“ gewidmet. Das heißt, dass Pflege und baulicher Unterhalt beim Baureferat liegen.

4.4 Einnahmen aus Nutzungsentgelten des Trägers

Der monatliche Netto-Mietpreis liegt bei 5,65 €/m² zzgl. 0,45 €/m²

Möblierungszuschlag, also insgesamt bei 6,10 €/m². Die Miethöhe ist im Zuwendungsbescheid für den Wohnbauförderzuschuss im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms („Wohnen in München V“) so festgelegt (siehe 1.3).

Demnach darf der Träger nur

6,10 € von seinen Mieterinnen und Mietern verlangen.

Die Nutzungsentgelte sind so kalkuliert, wie in den bereits bestehenden Clearinghäusern, d. h. die Kosten der Hausbewirtschaftung sind nicht einkalkuliert. Bei einer künftigen Konzept-Entwicklung wird die Kalkulation kostendeckender Mieten angestrebt werden. Hierbei wird jedoch zu berücksichtigen sein, dass Segmente für Selbst- und Teilselbstzahlerinnen und -zahler im System erhalten bleiben, die auch mit niedrigem Erwerbseinkommen finanzierbar sind.

Mit dem Träger wurde vereinbart, dass mit einer 80 %-igen Auslastung 100 %-ige Mieteinnahmen angesetzt werden. Somit sind folgende Einnahmen bei einer vereinbarten Auslastung von 80 % nach Umlage der Miete laut Generalmietvertrag für die Wohn- und Gemeinschaftsfläche auf die Bewohnerinnen und Bewohner erzielbar:

	Wohnfläche = 1.598,44 m²	Gemeinschaftsfläche = 164,36 m²
Mieteinnahmen incl. Aufschlag für Leerstandsrisiko (20 %)	7,60 €	7,60 €
Betriebskostenpauschale/m²//Monat (inkl. Heizkosten)	2,70 €	2,70 €
Einnahmen / Monat	16.464,92 €	1.692,91 €
Einnahmen / Jahr	197.579,04 €	20.314,94 €
Reinigung / Jahr	--	2.406,23 €
Einnahmen Gesamt / Jahr		220.120,21 €

Die Gemeinschaftsflächen generieren sich aus den Verwaltungs- und Sozialflächen; es handelt sich um die Flächen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung stehen (z. B. Gemeinschaftsraum, Kinderbereich etc.).

Die Pauschale zur Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 1,70 €/m² ist nach den bisherigen Erfahrungswerten ausreichend und wird gegebenenfalls nach einem Jahr angepasst. Für Heizung werden 1,00 €/m² hinzugerechnet.

Die Kosten für ein möbliertes 1-Zimmer-Appartement warm liegen dabei je nach Größe der Wohnung zwischen 390,84 €/Monat und 456,60 €/Monat. Die Kosten für die möblierte 2-Zimmer-Wohnung liegen bei 591,33 €/Monat und die Kosten für eine 3-Zimmer-Wohnung liegen je nach Größe zwischen 645,34 €/Monat und 811,62 €/Monat.

Die Fertigstellung des Gebäudes Plinganserstraße 27 - 31 war zunächst für März 2018 geplant. Nach aktuellem Planungsstand (Juli 2017) erfolgt die Schlüsselübergabe voraussichtlich jedoch bereits am 01.12.2017.

Die Belegung des Clearinghauses mit der Bewohnerschaft kann ca. vier Wochen nach Schlüsselübergabe an den Träger stattfinden, d. h. es wird von einer Berechnung der Auslastung ab 02.01.2018 ausgegangen.

Um die Anlaufschwierigkeiten bei der Belegung abzufangen, werden in den ersten drei Monaten – wie beim Clearinghaus Großhadern – 40 % der Einnahmen angesetzt, ab dem vierten Monat wird mit einer 80 %-igen Belegung kalkuliert.

Da sich die monatlichen Nutzungsentgelt-Einnahmen auf 18.343,35 € belaufen, ergibt sich bei einer 40 %-igen Auslastung ein Betrag in Höhe von 7.337,34 €/Monat. Somit ist für die Monate Januar bis März 2018 von Nutzungsentgelt-Einnahmen von insgesamt 22.012,02 € auszugehen.

In den weiteren neun Monaten wird von einer Auslastung von mindestens 80 % ausgegangen, wodurch sich 132.072,12 € Nutzungsentgelteinnahmen ergeben. Die Mietausfallwagnispauschale von 10.000 € für Selbstzahler-Haushalte, die das Clearinghaus ggf. mit Mietschulden verlassen, wird davon abgezogen. Insgesamt ist für das Jahr 2018 also mit Nutzungsentgelt-Einnahmen von 154.084,14 € zu rechnen.

Ab 2019, wenn das Haus ganzjährig voll belegt sein wird, wird mit jährlichen Nutzungsentgelt-Einnahmen von 176.100 € kalkuliert; dies entspricht 80 % der Einnahmen bei Vollbelegung. Nachdem auch hier die Mietausfallwagnispauschale von

10.000 € abgezogen wird, ist mit Mieteinnahmen von 166.100,00 € für ein Gesamtjahr zu rechnen.

Aufgrund des höheren Leerstandsrisikos für den Träger, den das Clearinghaus-Konzept mit sich bringt, werden im Finanzierungsplan 80 % der Nutzungsentgelt-Einnahmen angesetzt. Höhere Einnahmen des Trägers reduzieren den städtischen Zuschuss.

Die Refinanzierung bei Clearinghäusern ist abweichend zur Refinanzierung der Kosten der Hausbewirtschaftung bei Flexi-Heimen geregelt. In der Hauptsache unterscheidet sich die Systematik darin, dass bei den Flexi-Heimen auch der Personalaufwand für die Hausbewirtschaftung und der Renovierungsaufwand in die Refinanzierung einbezogen werden. Dies liegt in erster Linie darin begründet, dass die Clearinghäuser bereits vor über zehn Jahren konzipiert wurden und sich dieses letzte Clearinghaus in die bisherige Systematik eingliedern muss. Grundsätzlich werden für alle Segmente des Sofortunterbringungssystems kostendeckende Einnahmen angestrebt. Für die Clearinghäuser und die städtischen Notquartiere kann das jedoch nur in einem behutsamen Anpassungsprozess vollzogen werden.

Ein Vertrag mit dem Katholischen Männerfürsorgeverein wird frühestens ab 2021 geschlossen. Üblicherweise wird die Kosten- und Einnahmenseite eines verbandlich geführten Clearinghauses für zwei bis drei Jahre beobachtet, bevor ein Vertrag geschlossen wird, mit dem sich das Sozialreferat kostenseitig für drei Jahre festlegt. Das heißt, dass der Träger in den ersten Jahren jährlich einen Antrag mit Kosten- und Finanzierungsplan erstellt und am Ende der Verwendungsnachweis geprüft wird. Nach einigen Durchläufen hat sowohl der Träger als auch die LHM als Zuschussgeber einen fundierten Überblick über die Finanzen und kann auf der Grundlage den Vertrag verhandeln.

4.5 Gesamtfinanzierung und Haushaltsanmeldung

Entsprechend den Ausführungen in den Punkten 4.1 bis 4.4 werden in den Haushaltsjahren 2017 bis 2019 folgende Kosten entstehen bzw. Einnahmen zu erwarten sein, wobei eine Belegung durch das Amt für Wohnen und Migration/Zentrale Bettplatzvergabe ab Januar 2018 (siehe oben) geplant ist:

I. Kosten	<u>2017</u>	2018	2019
	€	€	€
Personalkosten	<u>21,155.00</u>	253.857,00	258.934,00
Mietkosten (inkl. Mietnebenkosten)	<u>21,494.00</u>	257.932,00	257.932,00
Raumnebenkosten (Strom, allg. Wirtschaftsbedarf)	<u>958.00</u>	11.500,00	11.500,00
Verwaltungskosten	<u>1,917.00</u>	23.000,00	20.000,00
Maßnahmekosten	<u>375.00</u>	4.500,00	3.000,00
Personalnebenkosten	<u>375.00</u>	4.500,00	3.500,00
Anschaffungskosten	<u>0.00</u>	4.500,00	10.000,00
Sonstige Sachkosten	<u>1,667.00</u>	20.000,00	20.000,00
Räumungskosten (Budgetreserve)	<u>0.00</u>	10.000,00	10.000,00
KFZ-Kosten	<u>208.00</u>	2.500,00	2.500,00
ZVK 8,2 %	<u>3,948.00</u>	48.199,00	48.984,00
Lfd. Betriebskosten konsumtiv	<u>52,097.00</u>	635.988,00	646.350,00
Erstausstattung investiv (einmalig)	<u>98,955.00</u>		0
Gesamtkosten	<u>151,052.00</u>	635.988,00	646.350,00

II. Finanzierungsplan	<u>2017</u>	2018	2019
	€	€	€
Einnahmen aus	<u>0.00</u>	<u>154.084,00</u>	166.100,00

Nutzungsentgelten (abzgl. Mietausfallwagnis-Pa uschale)			
Zuschuss LHM konsumtiv	<u>52,097.00</u>	<u>481.904,00</u>	480.250,00
Zuschuss LHM einmalig / investiv	<u>98,955.00</u>		
Gesamtfinanzierung Träger	<u>151,052.00</u>	<u>635.988,00</u>	646.350,00

Im Kosten- und Finanzierungsplan ist die Mietausfallwagnispauschale in Höhe von 10.000 €/Jahr enthalten, die das Risiko des Trägers abfedern soll. Hierbei handelt es sich um die Sicherung des Ausgleichs von eventuell zu erwartenden Mietausfällen aufgrund von säumigen Mietzahlungen durch Selbstzahlerinnen und Selbstzahler im Clearinghaus. Mit Beschluss vom 15.05.2013 wurde die Mietausfallwagnispauschale auf 7.000 €/Jahr für jedes der verbandlich geführten Clearinghäuser festgesetzt. Die Erfahrung der Jahre 2013 bis 2016 zeigt, dass eine Erhöhung des Betrages auf 10.000 € angebracht ist. Die Darstellung erfolgt durch einen um die Mietausfallwagnispauschale reduzierten Einnahmenbetrag aus Nutzungsentgelten (siehe S. 11 ff.).

5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	480.250,-- ab 2019	<u>52.097,--</u> in 2017 <u>481.904,--</u> in 2018	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12)	480.250,-- ab 2019	<u>52.097,--</u> in 2017 <u>481.904,--</u> in 2018	
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

5.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Errichtung des siebten und vorläufig letzten Clearinghauses erfolgt im Rahmen der sozial- und wohnungspolitischen Zielsetzung des Münchner Gesamtplanes Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe. Das Clearinghaus bietet die Möglichkeit der vorübergehenden Unterbringung für wohnungslose Familien, Alleinerziehende mit Kindern, alleinstehende wohnungslose Frauen, Männer und Paare. Ziel der sozialpädagogischen Betreuung im Clearinghaus ist die rasche Vermittlung der Bewohnerinnen und Bewohner in eigenes dauerhaftes Wohnen. Der Aufenthalt im Clearinghaus ist auf sechs Monate (mit zu begründenden Verlängerungsoptionen) befristet (siehe Pkt. 3 dieser Vorlage).

5.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		98.955,-- in 2017	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von			

	dauerhaft	einmalig	befristet
beweglichem Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)		98.955,-- in <u>2017</u>	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

5.4 Finanzierung und Unabweisbarkeit

Über die Finanzierung der Zuschuss- und Investitionskosten muss sofort entschieden werden, sie kann weder aus dem eigenen Referatsbudget noch durch Einsparungen erfolgen. Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung muss in der Vollversammlung des Stadtrates im Juli 2017 erfolgen.

Diese Maßnahme ist unabweisbar, da der Zugang in das städtische Sofortunterbringungssystem im letzten Jahr erheblich zugenommen hat, mehrere geplante Unterbringungsobjekte jedoch ohne Verschuldung der Landeshauptstadt München nicht realisiert werden konnten. Das städtische Sofortunterbringungssystem für Wohnungslose befindet sich daher aktuell an seinen Kapazitätsgrenzen.

Die Landeshauptstadt München ist zur Unterbringung obdachloser Personen und damit auch zur Schaffung entsprechender Unterbringungsmöglichkeiten gemäß Art. 6 i.V. m. Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 Landesstraf- und das Verordnungsgesetz (LStVG) sicherheitsrechtlich verpflichtet. Um dieser gesetzlichen Verpflichtung nachkommen zu können, muss das Clearinghaus Plinganserstraße – als Baustein des Sofortunterbringungssystems – so schnell als möglich realisiert werden.

Die Dringlichkeit der Behandlung in der Sitzung am 20.07.2017 und in der Juli-Vollversammlung erschließt sich außerdem aus folgender Stellungnahme des zukünftigen Trägers (Katholischer Männerfürsorgeverein e. V.), der das Sozialreferat folgt:

Der Vermieter Katholisches Siedlungswerk München GmbH hat dem Katholischen Männerfürsorgeverein e. V. Anfang Mai 2017 den Gesamtmietvertrag für das Objekt Clearinghaus Plinganserstraße mit der dringenden Aufforderung zugesandt, ihn bis 31.05.2017 zu unterzeichnen.

Angesichts der langen Vorlaufzeit des Projektes (Planungsbeginn 2009) und der inzwischen vom Katholischen Siedlungswerk eingesetzten Mittel möchte und muss der Vermieter Sicherheit haben, dass er dieses – auf die speziellen Anforderungen von KomPro C - zugeschnittene Gebäude an den Katholischen Männerfürsorgeverein e. V.

vermieten kann. Andernfalls geht der Katholische Männerfürsorgeverein e. V. davon aus, dass Schwierigkeiten seitens des Aufsichtsgremiums des Katholischen Siedlungswerks zu befürchten wären, was langfristig dazu führen würde, dass das Katholische Siedlungswerk der Landeshauptstadt München als Partner im Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung stünde.

Auch die Kooperationsbeziehungen zwischen dem Katholischen Siedlungswerk und dem Katholischen Männerfürsorgeverein e. V. würden durch eine Unterzeichnung des Mietvertrages erst im November 2017, kurz vor der Eröffnung des Clearinghauses, erheblich belastet.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden bereits ab Dezember 2017 benötigt.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Nachtragshaushaltsplan 2017 aufgenommen werden.

Unplanbarkeit

Als Fertigstellungstermin für das Clearinghaus Plinganserstraße wurde vom Katholischen Siedlungswerk der 01.03.2018 angegeben. Ende Juni 2017 stellte sich kurzfristige heraus, dass das Gebäude erfreulicherweise bereits zum 01.12.2017 bezugsfertig sein wird.

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 und der Frauengleichstellungsstelle abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, den Träger Katholischer Männerfürsorgeverein e. V. für das Projekt Clearinghaus Plinganserstraße ab 2017 im Rahmen einer

Fehlbedarfsfinanzierung zu bezuschussen.

2. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Sozialreferat wird daher beauftragt, die einmalig in 2017 i.H.v. 52.097 € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung sowie die einmalig in 2018 i.H.v. 481.904 € und dauerhaft ab 2019 i.H.v. 480.250 € erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 ff bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Produktkostenbudget des Produkts 60 4.1.4 erhöht sich vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2017 einmalig in 2017 um 52.097,00 €, in 2018 um einmalig 481.904,00 € und ab 2019 dauerhaft um 480.250,00 €. Alle vorgenannten Beträge sind zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

3. Zuschuss für die Betreuung und Einrichtungsführung des Clearinghauses Plinganserstraße

Das Sozialreferat wird beauftragt, die in den Jahren 2017 ff. erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für den Zuschuss für die Betreuung und Einrichtungsführung des Clearinghauses Plinganserstraße im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 in Höhe von einmalig 52.097,00 €, in 2018 in Höhe von einmalig 481.904,00 € und ab 2019 in Höhe von 480.250,00 € dauerhaft anzumelden (Finanzposition: 4707.700.0000.3, Innenauftrag: 603900136, Produktleistung 60 4.1.4.1).

4. Investitionskostenzuschuss Erstausrüstung

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2017 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Bezuschussung der investiven Erstausrüstungskosten im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2017 in Höhe von 98.955,00 € zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4350.988.7650.9).

Die Auszahlung der einmaligen Investitionskosten für das Objekt Plinganserstraße in Höhe von maximal 98.955,00 € für die Erstausrüstung erfolgt über die Finanzposition 4350.988.7650.9.

5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 2020 wird wie folgt ausgeweitet:

MIP neu:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 4350, Maßnahmennummer 7650, Clearinghaus Plinganserstraße 27-31 Erstausrüstung

4350. 7650	Gesamtkosten in 1.000	Finanzierung bis 2015	Summe 2016-2 020	2016	2017	2018	2019	2020
Z (988)	99	<u>0</u>	99	<u>0</u>	<u>99</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summe	99	<u>0</u>	99	<u>0</u>	<u>99</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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 Baureferat, RG4

An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)

An das Sozialreferat, S-III-LG/F

An das Sozialreferat, S-III-WP/SW2 (2x)

An den Vorsitzenden der AG Wohnungslosigkeit

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecherinnen und -sprecher des

Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirkes (7 x)

An das Baureferat, Bau-T22

z.K.

Am

I.A.