

**Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen
Erhöhung des Zuschusses an den
Verein Stadtteilarbeit e.V.**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11827

Beschluss des Sozialausschusses vom 19.06.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die Idee zur Umsetzung eines „Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen“ geht u.a. auf den gleichnamigen Antrag Nr. 14-20 / A 01466 von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau Stadträtin Simone Burger und Herrn Stadtrat Cumali Naz vom 20.10.2015 zurück, der mit Schreiben vom 10.03.2016 zunächst abschließend behandelt wurde. Das mit dieser Vorlage vorgestellte neue Kompetenzzentrum greift die bereits vorhandenen und zukünftig noch entstehenden Bedarfe an barrierefreiem Wohnen auf und bietet marktunabhängige Lösungsansätze für Mieterinnen und Mieter, Wohnungsbaugesellschaften, Bauherren, soziale Dienstleister und alle beratenden Organisationen.

Für den Verein Stadtteilarbeit e.V. bietet sich nunmehr kurzfristig die Möglichkeit, dieses Kompetenzzentrum in Räumlichkeiten am Standort St.-Martin-Straße 53 zu realisieren. Zur Anmietung der Räume und die für den Betrieb des Kompetenzzentrums erforderliche Personalzuschaltung werden zusätzliche Zuschussmittel benötigt, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beziffert werden können.

Das Sozialreferat schlägt vor, die zusätzlich erforderliche Finanzierung in Höhe von 498.597 Euro für das Jahr 2019 aus dem Referatsbudget sicherzustellen und den bisherigen Zuschuss von 507.113 Euro auf 1.005.710 Euro zu erhöhen.

1. Ausgangslage

Der Träger Stadtteilarbeit e.V. unterstützt seit 30 Jahren ältere Menschen und Menschen mit Behinderung durch Wohnungsanpassungen dabei, ein Leben in den eigenen vier Wänden fortführen zu können. Zudem arbeitet der Träger in Abstimmung mit dem Behindertenbeirat und dem Sozialreferat seit nunmehr vier Jahren an der konzeptionellen Ausarbeitung zur Schaffung eines Kompetenzzentrums barrierefreies Wohnen. Durch die letzten Entwicklungen bei der Prüfung potentieller Standorte hat sich die St.-Martin-Straße 53 als hervorragende Option zur Schaffung eines eigenständigen Kompetenzzentrums mit Ausstellungs- und Schulungsräumen herausgestellt.

In München leben derzeit über 1,5 Millionen Menschen, davon sind rund 265.000 65 Jahre oder älter. Mit den Herausforderungen des demografischen Wandels wächst der Bedarf an Infrastruktur im Bereich Wohnen im Alter und bei Behinderung in München und Umgebung. Die Menschen haben länger Zeit den sog. dritten Lebensabschnitt zu nutzen und zu genießen. Nur etwa 4 % der über 65-Jährigen wohnen in Heimen bzw. stationären Wohnformen. Durch die Zunahme der Lebenserwartung mit vielen gesunden und aktiven Jahren erhöht sich die Chance weiter, den Lebensabend zu Hause zu verbringen. Den Wunsch der älteren Menschen, daheim wohnen zu bleiben, zeigen zahlreiche Befragungen auf (z.B. Älter werden in München, 2015).

Jedoch leben viele ältere Menschen in der LH München nicht in altersgerechten oder gar barrierefreien Wohnungen. Hinzu kommt die soziale und finanzielle Situation vieler älterer Menschen, die auf Grund der hohen Mieten und der fehlenden geeigneten barrierefreien Wohnungen einen Umzug meist nicht realisieren können. Dies verweist auf die Notwendigkeit, Informations- und Beratungsangebote zur altersgerechten Wohnungsanpassung im Bestand zu intensivieren und auszubauen.

Die aktuellen Daten und Prognosen stellen sich wie folgt dar:

- In München leben mit Stand März 2018 (Hauptwohnsitz) 1.527.881 Personen,
- davon sind 265.264 (17,4 %) 65 Jahre und älter,
- darunter 73.409 (4,8 %) 80 Jahre und älter.

Für das Jahr 2035 werden bereits 1.851.027 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert, davon 330.627 (17,9 %) 65 Jahre und älter und darunter 95.735 (5,2 %) 80 Jahre und älter (siehe Demografiebericht Teil 1¹).

¹ Demografiebericht München – Teil 1, Analyse und Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035; Hsg.: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stand April 2017

Für die Anzahl an Menschen mit einer Behinderung liegen nach Grad der Behinderung (GdB) folgende Daten vor:

- Die Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderung (GdB ab 50) liegt bei etwa 117.000, der Anteil der Menschen mit Schwerbehinderung an der Gesamtbevölkerung² liegt damit bei 7,7 %
- Die Anzahl der Menschen mit Behinderungen ab GdB 20 liegt bei etwa 167.100, der Anteil an der Gesamtbevölkerung bei 11 %.
- Der Anteil der ab 65-Jährigen mit Behinderungen ab GdB 20 an allen Menschen mit Behinderungen liegt bei 52,9 %

Ferner leben etwa 26.800 pflegebedürftige Menschen³ in München. Etwa 75 % der Menschen mit Pflegebedarf leben zu Hause, ca. 45 % davon werden von Angehörigen gepflegt (Pflegegeld), 30 % von ambulanten Pflegediensten (Sachleistung). Bis 2025 ist mit einem Anstieg auf insgesamt ca. 31.400 Menschen mit Pflegebedarf zu rechnen⁴, von denen bei unterstellten gleichbleibenden Versorgungsanteilen 23.400 zu Hause leben würden.

Das Sozialreferat (Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen Älterer (S-I-AP3) im Amt für Soziale Sicherung) hat im Rahmen der externen Beratung durch das Institut Zweiplus, deren Ergebnisse dem Stadtrat noch bis Ende des Jahres 2018 im Detail vorgestellt werden, auch das Thema Wohnungsanpassung und Barrierefreiheit gezielt betrachtet. Das Institut kommt in Bezug auf die Beratung zur Wohnungsanpassung zu folgender Empfehlung:

„... Durch geeignete und zügige Anpassungsmaßnahmen in Wohnung und Gebäuden bei Erhalt der vorhandenen Mietpreisstruktur, kann für viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner der Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei Mobilitäts- oder anderen Einschränkungen gesichert werden. Voraussetzung ist eine geeignete Information, Beratung und Unterstützung insbesondere bei der Sicherung von Fördermitteln und im Kontakt zu den Vermietern.

Handlungsempfehlung:

- Das Sachgebiet entwickelt ein Konzept zur offensiven positiv ausgerichteten und anschaulichen Information zu möglichen Anpassungsmaßnahmen für ältere Menschen, soziale Einrichtungen und interessierte Vermieter.

² Bei einer Gesamtbevölkerung von 1.526.056 Personen zum 31. Dezember 2017

³ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2017): Statistische Berichte - Pflegeeinrichtungen (ambulante sowie stationäre) und Pflegegeldempfänger in Bayern (Ergebnisse der Pflegestatistik, Stand 15. bzw. 31. Dezember 2015)

⁴ vgl. Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der Landeshauptstadt München und Sechster Marktbericht Pflege des Sozialreferats, Beschluss des Sozialausschusses vom 10.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06871, v.a.: S. 10-12

- Es greift hierzu das Konzept der Wohnberatungsstelle auf und nutzt die Erfahrungen der Koordinierungsstelle Wohnen des Freistaats. Die Möglichkeiten von Ambient Assisted Living Systemen (AAL) sollten dabei angemessen berücksichtigt und dargestellt werden.
- Das Sachgebiet überprüft in Kooperation mit Beratungsstellen, ASZ, Wohnberatung u.a., ob und wie bei der Beratung und Unterstützung (insb. zur Inanspruchnahme von Fördermitteln und in der Auseinandersetzung mit Vermietern) die verschiedenen Angebote ineinandergreifen und welche Schnittstellen gegebenenfalls zu optimieren sind.
- Das Sachgebiet fördert den Austausch zwischen Vermietern, Verwaltung und sozialen Dienstleistern, um die Potentiale für den Ausbau barrierefreier/-armer Wohnungen und Gebäude in Bestandsgebieten zu effektivieren.
- Das Sachgebiet entwickelt die Kooperation mit dem Behindertenbeirat in dieser Frage weiter.“

Das Sozialreferat greift diese Empfehlung hiermit bereits auf und plant das Vorhaben der Schaffung eines Kompetenzzentrums in Zusammenhang mit den bestehenden Leistungen der Beratungsstelle Wohnen von Stadtteilarbeit e.V. zu unterstützen.

Ein weiterer Indikator für die Notwendigkeit der Einrichtung des Kompetenzzentrums kann aus der stark gestiegenen Inanspruchnahme der Beratungsleistung von Stadtteilarbeit e.V. mit der Beratungsstelle Wohnen abgeleitet werden:

Zahlen aus 2016 mit Angabe der Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr

Gesamtzahl Klientinnen/Klienten und Institutionen: 501 (+ 30,1%)

- davon 255 weiblich, 189 männlich, 57 Institutionen
- davon der Großteil (145) über 81 Jahre alt
- davon 463 Neuaufnahmen

Beratungen zur Wohnungsanpassung: 787 (+ 17,5%)

- davon Finanzierungsfragen: 243
- davon Wohnungszugang: 123
- davon Sanitär: 211
- davon Sonstiges⁵: 210

Vertiefende Leistungen zur Beratung: 285 (+ 34,4%)

- darunter Beratung zur Finanzierung: 243
- darunter Kooperation mit Dritten: 29
- darunter Grobplanung (Handskizze): 26
(Mehrfachnennung möglich)

5 z.B. Schwellen in der Wohnung, Schlafräum, Küche (Herdsicherung)

2. Fachlich-inhaltliche Erläuterung der Konzeptidee

Das Sachgebiet „Zeitgemäße Wohnformen Älterer“ nimmt mit dieser Vorlage die Empfehlungen und gestiegenen Bedarfe auf und knüpft an die bisherigen Leistungen und Konzeptideen von Stadtteilarbeit e.V. an.

2.1 Die bestehende Beratungsstelle Wohnen

Der Verein Stadtteilarbeit e.V. hilft mit der Beratungsstelle Wohnen älteren, kranken und behinderten Menschen dabei, so lange wie möglich in der angestammten Wohnung zu leben. Er unterstützt diese Menschen in ihrem Wunsch, so weit wie möglich selbständig zu leben, sich selbst zu versorgen, eigene Kompetenzen zu erhalten und dadurch in ihrem vertrauten sozialen Umfeld zu verbleiben und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben.

Die Beratungsstelle bietet hierbei eine Vielzahl an Angeboten und Leistungen:

- Sie informiert zu grundlegenden und individuellen Maßnahmen im Rahmen von Wohnungsanpassungen.
- Im Bereich der Wohnberatung und Wohnungsanpassung werden notwendige Veränderungen in der häuslichen Umgebung aufgrund veränderter gesundheitlicher oder körperlicher Voraussetzungen mit den Betroffenen und deren Angehörigen überlegt, geplant und umgesetzt.
- Auch im finanziellen Bereich bietet die Beratungsstelle Wohnen ihre Unterstützung mit Erstellung von Finanzierungskonzepten unter Einbindung der öffentlichen Förderungen an.
- Sie bietet Hilfestellung bei der Einforderung der Zuschussmittel bei den verschiedenen Leistungsträgern.
- Die Idee eines „Selbstbestimmten Wohnens im Alter und bei Behinderung“ soll durch Information und Beratung sowie durch Therapieangebote gefördert werden. Dafür werden Fortbildungen für Multiplikatorinnen und Multiplikatoren, Fachkräfte der Alten-, Kranken- und Behindertenhilfe angeboten.
- Je nach Bedarf kann auch gegebenenfalls an andere Dienstleister oder Fachstellen aus Handwerk und Gewerbe weitervermittelt werden.

Bürgerfreundlichkeit wird durch einfache und schnelle Zugänge gewährleistet, wie auch das erweiterte Leistungsspektrum über die reine Wohnberatung hinaus zeigt:

- „THEA mobil – Therapie und Hilfe im Alltag für ältere Menschen“ – hier soll durch ergotherapeutische Behandlung in der Wohnung der Betroffenen die Fähigkeit und Mobilität älterer Menschen erhalten bzw. verbessert werden.

- Ein weiteres Angebot sind Hausbesuche, wenn die Patientin/der Patient nicht selbstständig eine Arztpraxis aufsuchen kann.
- Stadtteilarbeit e.V. bietet außerdem präventive Hausbesuche an für ältere Menschen, insbesondere für Menschen mit Migrationshintergrund.
- Stadtteilarbeit e.V. informiert über Pflegeangebote oder berät zu jeglichen Themen wie unter anderem Alltagsgestaltung und finanzielle Absicherung, wobei die Beraterinnen dabei der Schweigepflicht unterliegen. Man kann seine persönlichen Anliegen mit Hilfe der Beraterinnen besprechen und sich bei der Problemlösung unterstützen lassen.

All diese Angebote werden an dem neuen Standort mit den Ausstellungsflächen noch zielgerichteter mit verbesserten Rahmenbedingungen umgesetzt.

2.2 Konzeptidee „Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen“

Das Kompetenzzentrum ist eine Reaktion auf den demographischen und sozialen Wandel, es unterstützt die bisherigen Initiativen und Leistungen der Landeshauptstadt München (Beratungsangebote sozialer Dienstleister, Broschüren, Facharbeitskreise, Fachgremien) zum Thema Wohnen im Alter und bei Behinderung. Es profiliert und stärkt das soziale Engagement der Stadt mit den Fokussen „Erhalt der eigenen Häuslichkeit“, „Barrierefreiheit“ und „Lebensqualität im Alter“. Es stärkt den präventiven Ansatz der vielfältigen Bemühungen der kommunalen Altenhilfe, stationäre Unterbringungen zu vermeiden, Gesundheitsangebote für Ältere zu fördern und einen Beitrag zur Unfallprävention zu leisten. Speziell in München, mit der bekannt schwierigen Wohnraumsituation, ist die Beratung zu barrierefreien Umbau ein ganz wesentlicher Aspekt, um die älteren - oft mobilitätseingeschränkten - Bürgerinnen und Bürger bei o.g. Themen zu unterstützen.

Das Kompetenzzentrum ist zudem ein Beitrag zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK). Es begreift das Thema Wohnen und Barrierefreiheit als Querschnittsthema für ältere und behinderte Menschen. Das Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen bewirkt durch seine Informations- und Beratungsarbeit bei der Bevölkerung der LHM Bewusstseinsbildung und Bewusstseinswandel. Ein wesentlicher Aspekt ist die Netzwerkbildung und die Kooperationen zu sozialen Trägern und Einrichtungen, zum Handwerk und zu den Produktherstellern, die im Kontext von Barrierefreiheit arbeiten.

Erstmalig wird ein Kompetenzzentrum zum Thema barrierefreies Wohnen für München realisiert. Das barrierefreie Objekt und die dazugehörigen Angebote werden neben allen interessierten Haushalten v.a. den Trägern der Alten-, Behinderten- und Gesundheitshilfe, der Wohnungswirtschaft sowie dem Handwerk und der

Architektenkammer zur Verfügung gestellt. Das Kompetenzzentrum wird somit ein Leuchtturmprojekt für München und die Region in Themen des Wohnens im Alter und bei Behinderung.

Das Kompetenzzentrum fungiert als Drehscheibe und attraktive Plattform zum Thema „Barrierefreiheit“ und stellt Bildungsangebote für Fachkräfte, Expertinnen, Experten und interessierte Personen bereit. Die Landeshauptstadt München zeigt sich als innovativer Standort für Ambient Assisted Living⁶ und für die Entwicklung zukunftsweisender Konzepte in Kooperation mit technischen Instituten und Universitäten (Fraunhofer Institut, LMU, TU, Universität der Bundeswehr München).

Innovative Ansätze für die kommunalen Münchner Wohnungsbaugesellschaften (GEWOFAG, GWG) werden ebenso gegeben wie die Beförderung des Mottos: „München wird inklusiv“ zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention und der Unterstützung der Ziele vom Koordinierungsbüro UN-Behindertenkonvention.

2.3 Nutzen und Nachhaltigkeit des Konzepts

Der vom Sozialreferat mitgestaltete Abstimmungsprozess mit dem Facharbeitskreis Wohnen des Behindertenbeirats belegt die sozialpolitische Sinnhaftigkeit des Vorhabens, auch wenn es sich um eine Kann-Leistung ohne gesetzlichen Auftrag handelt.

Die Erweiterung des bestehenden Beratungsangebotes des Vereins Stadtteilarbeit e.V. mit Ausstellungsfläche, Veranstaltungs- und Schulungsräumen ermöglicht einen präventiven und nachhaltigen Ansatz. Die bestehenden Beratungskompetenzen werden weiter entwickelt und können vor Ort sofort umgesetzt werden. Die Kompetenzen werden durch die Schulung von Multiplikatorinnen und Multiplikatoren skaliert. Die regelmäßige Anpassung der Ausstellung wird garantiert. Es sollen insbesondere Produktpräsentationen von Firmen in regelmäßigem Abstand aktualisiert, abgewechselt und ausgetauscht werden, um die notwendige Produktneutralität zu gewährleisten. Der Bestand der Ausstellung ist somit aktuell und auf dem neuesten Stand der technischen Entwicklungen und Neuerungen. Das breitangelegte Ausstellungs-, Beratungs- und Schulungsangebot mit Informationen zum Thema barrierefreies Wohnen/Wohnungsanpassung dient allen Fachkräften und Multiplikatoren.

Wie unter Ziffer 1 dargestellt, hat sich die Möglichkeit zur Realisierung an dem sehr günstigen Standort St.-Martin-Str. 53 sehr kurzfristig ergeben. Bei der künftigen unmittelbaren Nähe zum Amt für Soziale Sicherung ist von einer Vielzahl an

⁶ Assistenzsysteme im Dienste des älteren Menschen (Ambient Assisted Living, kurz: AAL). Unter "Assistenzsystemen" werden Konzepte, Produkte und Dienstleistungen verstanden, die neue Technologien und soziales Umfeld miteinander verbinden und verbessern mit dem Ziel, ein altersgerechtes, gesundes und unabhängiges Leben für Senioren zu verwirklichen; siehe auch: www.aal-deutschland.de.

möglichen Synergieeffekten für die Zielgruppe der älteren Menschen und Menschen mit Behinderung auszugehen.

Würde man zum jetzigen Zeitpunkt auf den Umzug der Beratungsstelle Wohnen und die Schaffung von Ausstellungs- und Schulungsräumen verzichten, hätte dies zur Folge, dass langfristig die Konzeptumsetzung auf Grund mangelnder geeigneter Flächen ausgesetzt wäre und Stadtteilarbeit e.V. die notwendige Ausweitung der Angebotspalette nicht umsetzen könnte. Für die Betroffenengruppe würde dies bedeuten, dass auch weiterhin eine deutliche Einschränkung in Bezug auf Beratung besteht. In München und dem Großraum München würde dauerhaft die wichtige Ausstellungsfläche zur Darstellung von Lösungen fehlen.

3. Räumliche Ausgestaltung des Kompetenzzentrums

Insgesamt werden am Standort St.-Martin-Straße 53 Büroflächen von fast 1.700 m² zur Miete angeboten. Im Rahmen der Überlegungen, das Vorhaben einerseits zu unterstützen, andererseits aber auch die entstehenden Kosten in einem vertretbaren Rahmen zu halten, schlägt das Sozialreferat in Abstimmung mit dem Verein Stadtteilarbeit e.V. vor, nur einen Teil dieser Flächen für den Betrieb des Kompetenzzentrums zu nutzen und die Mietkosten nur für diese Teilflächen zu bezuschussen.

Demnach soll das Kompetenzzentrum räumlich in zwei zu sichernden und anzumietenden Teilbereichen in der St.-Martin-Straße 53 untergebracht werden. Der bisherige Standort in der Aachener Straße soll gleichzeitig aufgegeben werden. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem neuen Standort um ein Bestandsgebäude handelt, in dem statische Grundgegebenheiten zwingend zu berücksichtigen sind und eine freie Raumaufteilung nur bedingt möglich ist. Dies betrifft insbesondere die Anmietbarkeit noch kleinerer Teilflächen. Der Träger Stadtteilarbeit e.V. plant – vorbehaltlich der positiven Beschlussfassung durch den Stadtrat – die Räume eigenständig anzumieten.

Barrierefreie Beratungs- und Ausstellungsfläche im Erdgeschoss

Für die Ausgestaltung als Beratungs- und Ausstellungsfläche sollen insgesamt 562 m² Brutto-Grundfläche (BGF) inklusive Sanitär- und Verkehrsflächen vom Verein Stadtteilarbeit e.V. angemietet werden. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen räumlich abgeschlossenen Gebäudeteil im Erdgeschoss, die für die Präsentation von technischen Produkten, Hilfsmitteln und beispielhaften barrierefreien Gestaltungen im Wohnungsbestand (z.B. im Kontext Musterwohnung – barrierefrei auf knappem Raum, etc.) vorgesehen ist. Eine ergänzende, für den Betrieb notwendige Büronutzung ist ebenfalls möglich.

Ergänzende Büro-/Besprechungs- und ggf. Schulungsräume

Ergänzend sollen für den Betrieb des Kompetenzzentrums weitere 600 m² BGF inklusive Sanitär- und Verkehrsflächen in einem oberen Stockwerk für die beim Verein Stadtteilarbeit e.V. tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angemietet werden. Da es sich um einen noch nicht ausgebauten und im Rahmen der Sanierung entkernten Bereich des Gebäudes handelt, ist hier ein hohes Potential zu flexiblen Raumnutzungen vorhanden. Eine kleinere Anmietung für den reinen Bürobedarf ist nach Auskunft des Vermieters nicht möglich. Der aktuelle Bürobedarf der Beratungsstelle Wohnen im oberen Stockwerk liegt bei ca. 22 Arbeitsplätzen.

Der bestehende, räumlich sehr knappe Platz am bisherigen Standort Aachener Straße (ca. 370 m²) wird dadurch am neuen Standort um ca. 230 m² auf 600 m² deutlich erweitert, so dass auch ergänzende Schulungsräume denkbar wären.

Optional: Inklusives Begegnungscafé im Erdgeschoss

Der Verein Stadtteilarbeit e.V. hat darüber hinaus die Möglichkeit, weitere rund 276 m² BGF inklusive Sanitär- und Verkehrsflächen/Küche/Lager für ein Begegnungscafé anzumieten. Dieses Café könnte zur Sicherung von Kommunikation, Austausch, intergenerativer Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung genutzt werden. In dem Café könnten zudem mittelfristig Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung durchgeführt werden.

Auch wenn die Einrichtung eines Cafés die Konzeptumsetzung durchaus ergänzen würde, sieht das Sozialreferat hierbei aber das schwer kalkulierbare unternehmerische Risiko im Vordergrund. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Vermieter für diese Flächen auch mit anderen potentiellen Pächtern im Gespräch ist und die Realisierung des Cafés somit ggf. auch anderweitig sichergestellt werden kann.

Sofern der Verein Stadtteilarbeit e.V. das Begegnungscafés selbst betreibt, soll dessen Betrieb inklusive der Mietkosten über den Umsatz sowie Drittmittel gewährleistet werden, so dass der Landeshauptstadt München hierfür keine zusätzlichen Kosten entstehen.

4. Mietkosten des Vereins Stadtteilarbeit e.V.

Für die Anmietung der oben beschriebenen Flächen entstehen Mietkosten wie folgt:

- **Beratungs- und Ausstellungsfläche EG**

562 m² BGF zu 17,25 Euro/m²

zzgl. 3,00 Euro/m² Nebenkosten

11.380,50 Euro/Monat

- **Ergänzende Büro-/Besprechungs-/Schulungsräume**

600 m² BGF zu 17,75 Euro/m²

zzgl. 3,00 Euro/m² Nebenkosten

12.450,00 Euro/Monat

Insgesamt fallen damit zu finanzierende Mietkosten in Höhe von 285.966 Euro pro Jahr an. Gleichzeitig entfallen die im bisherigen Zuschuss enthaltenen Mietkosten für das Anwesen Aachener Straße in Höhe von 30.200 Euro.

5. Personalbedarf des Vereins Stadtteilarbeit e.V.

Der Verein Stadtteilarbeit e.V. benötigt für die konzeptionelle Ausgestaltung und die dauerhafte Ausstellungsbetreuung zwei zusätzliche Vollzeitäquivalente mit abgeschlossenem Architekturstudium sowie ein ergänzendes Personalbudget für Hausmeisterei, Reinigung und den Einsatz von geringfügig Beschäftigten. Eine abschließende Kalkulation des Vereins liegt derzeit noch nicht vor und wird aktuell erst erarbeitet.

Der Träger plant die bestehenden Architektinnen aus der bisherigen Beratungsstelle Wohnen für die Arbeit im Kompetenzzentrum einzusetzen und die Tätigkeitsbereiche in der Beratungsstelle neu zu besetzen. Durch die Architektinnen in E 10 (Stufe 6) TVöD entstehen für das Kompetenzzentrum Kosten in Höhe von jeweils 74.647 Euro je VZÄ, in der Summe somit 149.294 Euro. Hinzu kommen etwa 44.880 Euro für Hausmeisterei und Reinigung (Basis Jahresmittelbetrag E 3 TVöD) und weitere 5.400 Euro für den Einsatz von geringfügig Beschäftigten.

Insgesamt erfordert die Schaffung des Kompetenzzentrums eine Erhöhung des Personalkostenbudgets beim Verein für Stadtteilarbeit e.V. in Höhe von 199.574 Euro.

Bei diesem Personalbedarf ist zu berücksichtigen, dass die Beratungsstelle durchgängig ausgelastet ist. Eine zusätzliche Bepanung der dauerhaften Ausstellung mit Programm und Exponaten, der Akquise von Drittmitteln usw. ist mit dem bei der Beratungsstelle vorhandenen Personal nicht möglich. Das Sozialreferat befürwortet zur Gewährleistung des Aufbaus als auch des Betriebs des Kompetenzzentrums daher grundsätzlich die zwei Vollzeitäquivalente als auch das zusätzliche Personalbudget. Da zum Zeitpunkt der Beschlusserstellung jedoch keine abschließenden und verbindlichen Aussagen zu den Personalkosten unter Berücksichtigung von potentiellen Drittmitteln anderer Stellen möglich waren, schlägt das Sozialreferat vor die o.g. Summe als Budget für 2019 zur Verfügung zu stellen und bei der Feinplanung ab Herbst 2018 nochmals gezielt zu verhandeln und abschließend festzusetzen. Dem Stadtrat sollen dann die Vorschläge zur dauerhaften Einrichtung der Personalkosten im Herbst 2019 zur Entscheidung vorgelegt werden.

6. Zuschussbedarf

Die Beratungsstelle Wohnen des Vereins Stadtteilarbeit e.V. wird derzeit mit 507.113 Euro jährlich gefördert. Mit Schaffung des Kompetenzzentrums barrierefreies Wohnen erhöht sich der Zuschuss um 498.597 Euro, die sich wie folgt zusammen setzen:

• Mietkosten (285.966 Euro)	
abzgl. Mietkosten Aachener Straße (30.200 Euro)	255.766 Euro
• Personalkosten	
(2 VZÄ E10 TVöD, Hausmeister/Reinigung etc.)	199.574 Euro
• zzgl. 9,5 % ZVK	43.257 Euro
Gesamt	498.597 Euro

Derzeit wird noch eruiert, ob auf bestimmte Teile des Mietobjekts Umsatzsteuer anfallen könnte. Die Finanzierung erfolgt 2019 einmalig aus dem Referatsbudget. Die Kosten in Höhe von 498.597 Euro zzgl. einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer auf Teile der Mietkosten werden hierbei aus den erwarteten Minderausgaben im Zuschusshaushalt finanziert. Eine auf einzelne Zuschussprojekte bezogene Darstellung dieser Minderausgaben ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht möglich.

Die Verhandlungen mit dem Verein Stadtteilarbeit e.V. zum endgültigen Finanzierungsbedarf unter Berücksichtigung von ggf. noch zu akquirierenden Drittmitteln können voraussichtlich erst ab Herbst 2018 aufgenommen werden, so dass das Sozialreferat die weitergehende Finanzierung ab dem Jahr 2020 zum Eckdatenbeschluss im Sommer 2019 anmelden und dem Stadtrat im Herbst 2019 zur Entscheidung vorlegen wird. Beabsichtigt ist, das Kompetenzzentrum dann mit fester Finanzierung in den Vertrag der Beratungsstelle Wohnen des Vereins Stadtteilarbeit e.V. zu überführen.

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.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund sich verzögernder Abstimmungsprozesse innerhalb der Verwaltung nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die bereits laufenden Mietverhandlungen des Vereins Stadtteilarbeit e.V. mit dem Vermieter nicht zu gefährden. Erfolgt eine Behandlung erst im Juli-Ausschuss, ist davon auszugehen, dass die Mietverhandlungen scheitern und der Vermieter den Vertrag mit einem anderen Interessenten abschließt. Der Aufbau des Kompetenzzentrums barrierefreies Wohnen würde sich damit auf unbestimmte Zeit verzögern.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der vorgeschlagenen Finanzierung des Projekts „Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen“ des Vereins Stadtteilarbeit e.V. wird zugestimmt.
2. **Zuschuss für das Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen**
Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2019 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Mittel in Höhe von 498.597 Euro zuzüglich einer gegebenenfalls anfallenden Umsatzsteuer auf Teile der Mietkosten für den Zuschuss aus dem Referatsbudget zu finanzieren.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die weitergehende Finanzierung ab dem Jahr 2020 zum Eckdatenbeschluss im Sommer 2019 anzumelden und dem Stadtrat im Herbst 2019 zur Entscheidung vorzulegen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

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 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-GL-F (2 x)
An den Seniorenbeirat
An den Behindertenbeirat
An die Koordinierungsstelle für gleichgeschlechtliche Lebensweisen
An das Referat für Gesundheit und Umwelt

z.K.

Am
I.A.