

**Wohngemeinschaften für Menschen mit  
psychischer Behinderung**

**Antrag Nr. 14-20 / A 03752 von Herrn StR Christian Müller,  
Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar,  
Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Anna Hübner,  
Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Cumali Naz vom 18.01.2018**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11962**

Anlage  
Antrag Nr. 14-20 / A 03752 vom 18.01.2018

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.09.2018 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>5</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>6</b>

**I. Vortrag der Referentin**

Herr Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau Stadträtin Simone Burger und Herr Stadtrat Cumali Naz haben am 18.01.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 03752 „Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischer Behinderung“ gestellt. In diesem Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, für die Träger von Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischer Behinderung Wege aufzuzeigen, wie in Wohnbauprojekten auf städtischen Flächen Wohngemeinschaften integriert werden können.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 GeschO, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt, die nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt werden muss.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum Antrag wie folgt Stellung:

Nach Einschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist der Bedarf für die im Antrag geforderten Wohnungen gegeben.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt - RGU, das sich im Rahmen seiner Zuständigkeiten für Psychiatrie und Suchthilfe für die Bedarfe von psychisch erkrankten bzw. suchtkranken Menschen einsetzt, hat aus seinen Kontakten mit Trägerinnen bzw. Trägern der psychiatrischen Versorgung den großen Mangel an Wohn- und damit verbundenen Betreuungsmöglichkeiten ausdrücklich bestätigt. Das RGU weist dabei darauf hin, dass sich der Mangel sowohl auf Wohnraum für therapeutische Wohngemeinschaften als auch auf kleinere Einzelwohnungen für betroffene Personen (sogenanntes „Betreutes Einzelwohnen – BEW“) bezieht.

Aus Gesprächen mit verschiedenen Trägerinnen bzw. Trägern, bei denen auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingebunden war, sowie aus den sich anschließenden schriftlichen Äußerungen geht hervor, dass der Bedarf vor allem in Richtung von Wohngruppen geht. Diese Wohngruppen haben eine Größe von 15 bis max. 25 Personen und einen Wohnflächenbedarf von ca. 25 bis 30 qm Wohnfläche je Person. Der Flächenbedarf für eine solche Gruppe liegt damit in einem Rahmen zwischen 375 bis 750 qm Wohnfläche, was etwa der Wohnfläche von 6 bis 12 geförderten Mietwohnungen für untere Einkommensgruppen entspricht.

Es besteht auch Einvernehmen darüber, dass in einem Bauvorhaben in der Regel nur eine Wohngruppe untergebracht werden soll. Unterschiede gibt es bei der Nachfrage: Einige Trägerinnen und Träger streben an, selbst zu bauen und die Wohngruppe in ein größeres Vorhaben mit weiteren sozialen Nutzungen insbesondere für Menschen mit Unterstützungsbedarf und/oder Teilhabeeinschränkungen zu integrieren. Überwiegend besteht aber der Wunsch nach einem Mietverhältnis und zwar möglichst für eine längere Dauer.

### **In welchen Modellen des geförderten bzw. des preisgedämpften Mietwohnungsbaus auf städtischen Grundstücken ist grundsätzlich eine Berücksichtigung möglich?**

Nach der Systematik sowohl der staatlichen als auch der kommunalen Wohnungsbauförderung ist der Zugang zu Förderprogrammen und damit zu städtischen Flächen grundsätzlich vom Einkommen der berechtigten Personen bzw. Haushalte abhängig, für die der Wohnraum geschaffen werden soll.

#### **a) Einkommensorientierte Förderung-EOF und Münchner Wohnungsbau**

Da die in therapeutischen Wohngemeinschaften betreuten Personen aufgrund ihrer gesundheitlichen Beeinträchtigung überwiegend auf Transferhilfe angewiesen sind, besteht dem Grunde nach die Möglichkeit einer Förderung im Rahmen der staatlichen einkommensorientierten Förderung-EOF bzw. des vergleichbaren kommunalen Programms Münchner Wohnungsbau. In der staatlichen EOF ist dabei, neben der üblichen Förderung einkommensschwacher Haushalte, ausdrücklich die Förderung sogenannter „Besonderer Wohnformen“ im Sinne des Art. 19 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes – BayWoFG vorgesehen. Unter diese „Besonderen Wohnformen“ fallen beispielsweise „Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter

oder bei Hilfsbedürftigkeit“ und „betreute Wohngemeinschaften“. Auf städtischen Grundstücken wurden in Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in einigen Fällen zum Beispiel Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz als „Besondere Wohnformen“ gefördert.

Für die EOF bzw. den Münchner Wohnungsbau ist auf städtischen Flächen grundsätzlich ein Anteil von 30 % vorgesehen, der überwiegend von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und zu einem kleineren Anteil von Baugenossenschaften errichtet wird. Die Berücksichtigung von Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischer Behinderung bei den Fördermodellen für die unteren Einkommensgruppen ist grundsätzlich rechtlich möglich. Zu bedenken ist aber auch, dass die Nachfrage gerade bei diesen Haushalten besonders hoch und zudem noch stark steigend ist (die Prognose des Sozialreferates liegt bei ca. 31.500 Anträgen für 2018 nach knapp 26.000 Anträgen für 2017). Zudem besteht auch noch eine Konkurrenzsituation innerhalb der Projekte, die den „Besonderen Wohnformen“ im Sinne des Art. 19 BayWoFG zuzurechnen sind. Aufgrund des knappen Angebotes und der hohen Nachfrage wird es deshalb nur bedingt möglich sein, Wohngemeinschaften im Sinne des Antrages zu berücksichtigen.

Einige Trägerinnen und Träger haben deshalb deutlich gemacht, dass sie sich auch eine Zusammenarbeit mit genossenschaftlichen Wohnprojekten vorstellen könnten und von der Miethöhe auch das München Modell oder der nicht an Einkommengrenzen gebundene (freifinanzierte) Konzeptionelle Mietwohnungsbau-KMB in Frage kommen könnte.

#### **b) München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften**

Für die Vorhaben des München Modells (einschließlich München Modell-Eigentum) sind auf den städtischen Flächen derzeit 20 % der Wohnbauflächen vorgesehen. Die beiden Mietvarianten werden dabei in aller Regel ausschließlich an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. an Genossenschaften vergeben, die diese in ihren Vorhaben in aller Regel zusammen mit anderen Wohnbauarten (EOF, Münchner Wohnungsbau, KMB) errichten.

Die Wohnungen des München Modells werden dabei üblicher Weise an berechnigte Einzelhaushalte (Nachweis durch Berechtigungsschein des Sozialreferates) durch die städtischen Gesellschaften bzw. durch die Genossenschaften vermietet. Der Schwerpunkt in den Mietprogrammen des München Modells liegt dabei insbesondere darauf, große, familiengerechte Wohnungen zu schaffen. Eine Vermietung an Wohngemeinschaften erfolgte bisher nur in wenigen Einzelfällen im Wege einer Ausnahme.

Nachdem das Thema Inklusion gerade bei der Entwicklung städtischer Siedlungsgebiete an Bedeutung gewonnen hat (siehe z.B. Freiam) ist insbesondere bei den Genossenschaften aber auch bei Baugemeinschaften die Bereitschaft gewachsen, in ihren Projekten mit Trägern/Stiftungen zusammenzuarbeiten, die in untergeordnetem Umfang als Mitglied in der Baugemeinschaft Wohnungen für ihre Bedarfe mit errichtet oder von Genossenschaften errichten lässt und diese anmietet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, es zwar bei dem formellen Erfordernis einer Zustimmung in diesen Fällen zu belassen, um sicher zu stellen, dass die Wohnungen des München Modells in der Regel weiterhin Einzelhaushalten und insbesondere Familien mit Kind/-ern zur Verfügung stehen und das bisherige Verständnis von Genossenschaften und Baugemeinschaften aus den Grundstücksausschreibungen nicht

verändert wird. Gleichzeitig soll aber das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt werden, die Zustimmung zu erteilen, wenn die vorgenannten Grundsätze gewahrt bleiben.

### **c) Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB**

Nachdem für therapeutische Wohngemeinschaften auch höhere Mieten finanzierbar sind, als dies im geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen ist, eröffnet sich auch die Möglichkeit, diese auch im Rahmen des freifinanzierten Konzeptionellen Mietwohnungsbaus-KMB zu berücksichtigen.

Für den KMB sind in den großen städtischen Planungsgebieten 40 % der Wohnbauflächen vorgesehen. Die Vergabe erfolgt dabei zum Teil an die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften und an Genossenschaften, die den KMB dann zusammen mit dem geförderten Wohnungsbau in ihren Vorhaben errichten. Zusätzlich werden auch reine KMB-Vorhaben im Erbbaurecht an Bauträger vergeben.

Entsprechend der Zielsetzung aus „Wohnen in München VI“, auch bei der Vergabe von Flächen im KMB zielgruppenspezifische Projekte zu realisieren, hat sich die referatsübergreifende Koordinierungsrunde zur Umsetzung des Stadtratsbeschlusses „Wohnen in München“ (KooR) in ihrer Sitzung am 25.01.2018 mit dem Thema befasst. Die KooR hat sich dabei dafür ausgesprochen, in den städtischen Siedlungsgebieten vorläufig mit einer Quote von 25 – 30 % der KMB-Flächen für zielgruppenorientierte Vorhaben zu planen. Dabei soll die vorgesehene Zielgruppe bzw. Wohnform dem Stadtrat zur Beschlussfassung im Rahmen des Ausschreibungsbeschlusses vorgelegt werden. Zielgruppenorientierte Wohnformen sollten darüber hinaus nur dann ausgeschrieben werden, wenn absehbar ist, dass sie zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens auch belegt werden können, was es erforderlich macht, die Kategorie nicht zu eng zu fassen oder dem Bauinteressenten auch eine Auswahl unter mehreren Kategorien zu lassen.

Auch beim KMB ergibt sich also künftig für die Trägerinnen und Träger von Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischer Behinderung die Möglichkeit, sich entweder direkt mit geeigneten, erweiterten Projekten um ein Baugrundstück zu bewerben oder ihr Vorhaben als zielgruppenorientierte Wohnform in einem KMB-Vorhaben im Rahmen eines langfristigen Mietverhältnisses umzusetzen.

In den Gesprächen wurde auch schon konkret angeboten, bei der Ausschreibung der KMB-Flächen im 1. und 2. Bauabschnitt des ersten Realisierungsabschnittes in Freiham, die voraussichtlich noch im Jahr 2018 erfolgen, die Voraussetzungen für eine Bewerbung zu schaffen. Allerdings haben in der Folge einige der Trägerinnen und Träger angekündigt, dass es ihnen derzeit noch an Partnern für eine Bewerbung fehlt bzw. dass nach internen Überlegungen eine Grundstücksbewerbung erst ggf. im zweiten Realisierungsabschnitt angestrebt wird. Dagegen liegen konkrete Interessenbekundungen einer Baugemeinschaft vor, die in einem Projekt in Freiham eine Kooperation mit einem Träger, der sich um Menschen mit Behinderungen kümmert, verwirklichen will. Dies spricht für das beabsichtigte Vorgehen, bei den Grundstücksausschreibungen für zielgruppenorientierte Wohnformen eine gewisse Bandbreite bei den Kategorien vorzusehen, um auf die aktuelle Nachfragesituation eingehen zu können.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03752 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 18.01.2018 wird damit entsprochen.

Der Gleichstellungsstelle für Frauen wurde die Beschlussvorlage auf deren Wunsch zur Mitzeichnung zugeleitet. Sie hat der Vorlage zugestimmt.  
Das Sozialreferat, das Kommunalreferat und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben Abdruck erhalten.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor.  
Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 – 25 haben Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den im Vortrag aufgezeigten Wegen, wie Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischer Behinderung in Wohnbauprojekte auf städtischen Flächen integriert werden können, wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, im Rahmen des München Modell-Miete und -Genossenschaften sowie bei Vorhaben von Baugemeinschaften und Genossenschaften im Wege einer Ausnahme im Einzelfall der Vermietung von Wohnraum oder der Umsetzung von inklusiven Projekten mit Trägerinnen/Trägern/Stiftungen zuzustimmen, soweit die Grundsätze des München Modells sowie des bisher in den Grundstücksausschreibungen zu Grunde gelegten Verständnisses von Baugemeinschaften und Genossenschaften dadurch gewahrt bleiben.
3. Der Antrag Nr. 14-20 /A 03752 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 18.01.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II (Az. D-HA II/V1 4061-1-077)
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Sozialreferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt - GV031
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/22
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3