

**Schnelle Bereitstellung von Grundstücken und
Wohnmöglichkeiten für Wohnungslose in
„Flexi-Wohnheimen“**

Antrag Nr. 14-20 / A 02957
von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian
Müller, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Marian
Offman vom 14.03.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13800

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Das Sozialreferat wurde mit dem als Anlage beigefügten Antrag Nr. 14-20 / A 02957 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Müller, Herrn BM Manuel Pretzl und Herrn StR Marian Offman vom 14.03.2017 beauftragt, gemeinsam mit dem Kommunalreferat sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine gezielte Planung in allen Stadtbezirken vorzulegen, die die schon bisher geschaffenen Wohn- und Unterbringungsmöglichkeiten für wohnungslose Münchnerinnen und Münchner bedarfsgerecht ausrichtet.

1. Ausgangslage

Für wohnungslose Haushalte ist die Landeshauptstadt München als zuständige Sicherheitsbehörde verpflichtet, den Gefahren der Obdachlosigkeit durch Unterbringung entgegen zu treten (Art 6, 7 Abs. 2 Nr. 3 LStVG, kommunale Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises, Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung).

Die Anzahl der Wohnungslosen bzw. Wohnungsnotstandsfälle, die von der Landeshauptstadt München (LHM) untergebracht werden müssen, liegt nach wie vor an der Auslastungsgrenze des städtischen Sofortunterbringungssystems. Das städtische Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München besteht derzeit im Wesentlichen aus vier Unterbringungsformen. Dazu gehören die privaten

Beherbergungsbetriebe, die Notquartiere, die Clearinghäuser sowie die Flexi-Heime.

Unterkunftssegmente	Kapazitäten an Bettplätzen	Auslastung
Private Beherbergungsbetriebe	4.357	98,83 %
Notquartiere	786	79,61 %
Flexi-Heime	291	92,16 %
Clearinghäuser	396	84,67 %

Tabelle 1: Unterbringungsformen des städtischen Unterbringungssystems

Mit Stand Januar 2019 befanden sich im städtischen Sofortunterbringungssystem 5.288 Personen. Bei einer Gesamtkapazität von 5.518 Bettplätzen ergibt sich eine Auslastung von knapp 96 %. Nicht berücksichtigt sind hier durch Renovierungen oder durch systembedingte Leerstände blockierte Bettplätze. Gleichzeitig müssen bereits jetzt Haushalte aufgrund von fehlender Kapazität im Sofortunterbringungssystem in private Notquartiere verwiesen werden.

Der Bedarf an neuen Unterbringungsplätzen ist daher weiter gegeben und wird u. a. durch die wachsende Stadtbevölkerung, die steigenden Mietpreise sowie den Verbleib von Geflüchteten mit einem Bleiberechtsstatus im Stadtgebiet noch verstärkt. Da der Immobilienmarkt weiterhin angespannt ist, kann er die wachsende Stadtbevölkerung nur mit Mühe aufnehmen. Gerade für Familien gestaltet sich die Wohnungssuche in München äußerst schwierig und die Verweildauer im Wohnungslosensystem für diesen Personenkreis steigt.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde mit Antrag der Stadtratsfraktionen CSU, SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 23.07.2014 (Antrag Nr. 14-20 / A 00132) die Ausarbeitung von neuen Konzepten zur Unterbringung von Wohnungslosen in München gefordert. Hierbei sollte u. a. auch der längeren Verweildauer im System durch einen besseren Unterbringungsstandard als im Altbestand Rechnung getragen werden. Zudem sollen nach Möglichkeit die freien Träger der Wohlfahrtspflege in die Einrichtungsführung mit eingebunden werden.

Inhaltlich wurden die Konzepte sowie die Zielgruppe der Flexi-Heime im Beschluss „Gesamtplan III München und Region“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) fixiert. Dieser Beschluss bildet die Grundlage für das neue Unterbringungsprogramm Flexi-Heime. Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wurde durch den Beschluss beauftragt, jährlich ca. 625 Bettplätze in Flexi-Heimen zu schaffen. Insgesamt soll in den nächsten acht Jahren bis 2025 eine Zielzahl von ca. 5.000 neuen Unterbringungsplätzen, gleichmäßig aufgeteilt auf alle Stadtbezirke, erreicht

werden.

Die Flexi-Heime unterteilen sich, abhängig vom untergebrachten Personenkreis, in Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2.

Die Variante 1 dient der Unterbringung akut wohnungsloser Haushalte (Einzelpersonen, Paare und Familien, u .a. auch anerkannte Flüchtlinge) zur Abklärung ihrer Wohnperspektive und als sicherheitsrechtlich begründete kommunale Pflichtaufgabe. Bei diesem Personenkreis besteht noch intensiver Betreuungsbedarf aufgrund multipler Problemlagen, u. a. in den Bereichen Wohnen und Integration. Ein besonderes Augenmerk in der Betreuung liegt hier beim Erlangen der Mietfähigkeit.

Die Variante 2 dient der Unterbringung wohnungsloser Haushalte (Einzelpersonen, Paare und Haushalte mit Kindern, die sich schon lange im Sofortunterbringungssystem befinden, u. a. anerkannte Flüchtlinge und z. T. junge Erwachsene aus der stationären Jugendhilfe) als sicherheitsrechtlich begründete kommunale Pflichtaufgabe. Bei diesem Personenkreis besteht noch ein geringer Beratungsbedarf in den Bereichen Wohnen, Hauswirtschaftsführung und Integration. Alle Haushalte sind zu 100 % mietfähig.

Die Zuweisung der Haushalte ist zeitlich befristet und erfolgt in der Variante 1 in der Regel für maximal sechs Monate; in der Variante 2 ist auch eine längere Verweildauer möglich.

2. Aktuelle Planungen

Um den derzeit hohen Bedarf an Unterbringungsplätzen im Bereich der Wohnungslosenhilfe und den zu erwartenden Wegfall von Unterbringungsmöglichkeiten im Bestand (z. B. Einrichtungen auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne) zu bewältigen, werden vom Sozialreferat mehrere Konzepte verfolgt, um neue Unterbringungsobjekte zu akquirieren.

Um den mittelfristigen Bedarf an neuen und zu ersetzenden Unterbringungsmöglichkeiten zu decken, wird das Sozialreferat Mitte 2019 eine entsprechende Ausschreibung zur Bereitstellung von Bettplätzen in Beherbergungsbetrieben veröffentlichen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12790 und Nr. 14-20 / V 12775). Bereits in der Auswahl dieser Beherbergungsbetriebe wird auch ein höherer Unterbringungsstandard als Bewertungsmaßstab herangezogen und die Vertragslage im Vergleich zu den Altverträgen in diesem Bereich inhaltlich optimiert.

Langfristig verfolgt das Sozialreferat das Ziel, den Großteil der städtischen Unterbringungsmöglichkeiten in Flexi-Heimen bereitstellen zu können. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017 „Kommunales Wohnungsbauprogramm reorganisieren“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08547) wurden im Sozialreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierfür eigens Stellen geschaffen und die Aufgabenverteilung zwischen den Referaten geregelt. Durch Zusammenarbeit dieser Stellen und unter Einbeziehung des Kommunalreferates in referatsübergreifenden Planungsgremien wird daran gearbeitet, die anvisierte Zielzahl, unter Berücksichtigung einer gleichmäßigen Verteilung der Standorte im Stadtgebiet, zu erreichen.

Die Planungen aller Flexi-Heime sehen standardmäßig die Bereitstellung von Beratungsangeboten und Gemeinschaftsräumen vor. In Unterkünften für Familien werden darüber hinaus immer Spiel- und Betreuungszimmer für Kinder und entsprechende Arbeitsplätze für Erzieherinnen und Erzieher eingeplant.

Seit der Verabschiedung des Beschlusses „Gesamtplan III München und Region“ konnten bereits zwei Objekte mit einer Nutzung als Flexi-Heim, in Kooperation mit privaten Bauherren mit insgesamt 291 Bettplätzen (BPL), in Betrieb genommen werden.

Bei dem Haus an der Lotte-Branz-Str. 12 handelt es sich baurechtlich um ein Boardinghaus. Die Belegung erfolgt mit wohnungslosen Haushalten, u. a. auch mit anerkannten Flüchtlingen. Beim Objekt Am Moosfeld 21 erfolgte die baurechtliche Genehmigung nach § 246 BauGB. Die Belegung des Hauses erfolgt daher mit anerkannten Flüchtlingen. Für beide Häuser gilt die Zuweisung der untergebrachten Haushalte für jeweils sechs Monate.

Stadtbezirk	Anschrift	BPL	Vari-ante	Zielgruppe	gefördert/ nicht gefördert	Belegung ab
12 Schwabing - Freimann	Lotte-Branz -Str. 12	111	1	EP/Paare	nicht gefördert	03.12.2018
15 Trudering - Riem	Am Moosfeld 21	180	1	EP/Paare	nicht gefördert	18.10.2017

Tabelle 2: Eröffnete Flexi-Heime

Mit den Standorten für sieben weitere Flexi-Heime wurde der Stadtrat bereits befasst. Die Planungen für diese befinden sich aktuell in der Realisierung.

Stadtbezirk	Anschrift	Bettplatz- anzahl	Variante	Zielgruppe	gefördert/ nicht gefördert	Eröffnung geplant
9 Neuhausen - Nymphenburg	Wotanstr. 88	250	1	Familien	nicht gefördert	3. Quartal 2019
19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	Boschetsrieder Str.	98	1	EP/Paare	gefördert	2. Quartal 2020
19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	Boschetsrieder Str.	95	2	EP/Paare	gefördert	2. Quartal 2020
22 Aubing - Lochhausen - Langwied - Freiham	Freiham Nord WA 7	ca. 100	2	EP/Paare	gefördert	2021
21 Pasing - Obermenzing	Am Krautgarten 27 - 29	max. 89	1	Familien	nicht gefördert	1. Halbjahr 2020
6 Sendling	MK6 Radlkoferstr. 6	ca. 215	1	Familien	nicht gefördert	Ende 2022/ Anfang 2023
22 Aubing - Lochhausen - Langwied - Freiham	Freiham Nord WA 19	ca. 100	1	Familien	gefördert	ca. 2023

Geplante Bett-plätze gesamt		ca. 947				

Tabelle 3: Objekte in Planung

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild:

Bettplätze realisiert/geplant/insgesamt	Anzahl
Bettplätze in Flexi-Heimen bereits realisiert	291
Bettplätze in Planung	947
Bettplätze insgesamt	1.238

Tabelle 4: Übersicht Bettplätze Flexi-Heime

Zusätzlich wurden neun weitere Standorte geprüft, aber aufgrund der fehlenden Eignung (z. B durch die Größe des Objektes, negative Einschätzung der Sozialplanung, keine bauliche Standardanpassung möglich) für die Umsetzung als Flexi-Heim verworfen.

Weitere 16 Standorte mit einer Planungszahl von ca. 1.500 Bettplätzen werden derzeit von den zuständigen Stellen im Sozialreferat auf ihre Eignung geprüft. Es handelt sich hierbei sowohl um Neubauvorhaben (i. d. R. mit städt. Wohnungsbaugesellschaften) als auch um Bestandsobjekte privater Investoren. Unter anderem aufgrund der im Vorfeld notwendigen Verhandlungsgespräche mit den Investoren, dem Umfang eventueller Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen u. ä. nehmen die Prüfungen unterschiedlichen Zeitaufwand in Anspruch und haben unterschiedliche Aussicht auf eine tatsächliche Realisierung. Auch hier wurde auf eine gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet geachtet, die 16 Standorte sind auf insgesamt 13 Stadtbezirke verteilt.

3. Perspektive für die Zukunft

Im Fokus der derzeitigen Planungen stehen vor allem Neubaugebiete und die Kooperation mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG. Hier wird in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat das jeweilige Grundstück durch eine Stammkapitalerhöhung an eine der städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen. Das Kommunalreferat fungiert außerdem als Bindeglied zu den privaten Investoren sowie als Immobiliendienstleister. Denn um die vorgegebene Zielzahl zu erreichen, ist die Landeshauptstadt München beim Bau

von Objekten auch auf Privatinvestoren angewiesen.

Aufgrund von langen Planungsprozessen für städtische Neubaugebiete, genereller Flächenknappheit adäquater städtischer Grundstücke und einem verhaltenen Angebot durch private Bauherren sieht das Sozialreferat zur Erreichung der Zielzahl von 5.000 Unterbringungsplätzen in Flexi-Heimen bis zum Jahr 2025 Handlungsbedarf bei der Akquise von geeigneten Objekten.

Daher arbeiten das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits an Strategien, um verstärkt private Investoren zur Bereitstellung von Grundstücken und der Errichtung von Flexi-Heimen zur Nutzung durch die Landeshauptstadt München zu gewinnen.

Eine besondere Herausforderung stellt die Akquise von geeigneten Standorten im Bereich der Innenstadt dar. Dadurch erweist sich die Anforderung der gleichen Verteilung von Objekten im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München als äußerst schwierig. Gleichzeitig sollen die Außenbezirke jedoch nicht überproportional durch mehrere Wohnungslosenunterkünfte belastet werden.

Um die Zielzahl möglichst zeitnah zu erreichen, werden von den beteiligten Referaten verstärkt Überlegungen angestellt, wie man das Konzept der Flexi-Heime mit geringerem Aufwand in Bestandsgebäuden umsetzen kann.

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 dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen sowie mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Vom Vortrag der Referentin zum Unterbringungsprogramm „Flexi-Heime“ wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02957 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Müller, Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Marian Offman vom 14.03.2017 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

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/Stelle für interkulturelle Arbeit

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat

An das Sozialreferat, S-III-WP/S3 (3x)

z.K.

Am

I.A.