

**Standortbeschluss zur Nachnutzung des
Anmietobjekts Ottobrunner Straße 90-92**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16276

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Nachnutzung des Anwesens in der Ottobrunner Straße 90-92 bis Mietvertragslaufzeitende
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Nachnutzung bis zum Ende der Festlaufzeit des Mietvertrags bis zum 30.11.2020 als städtisches Notquartier für wohnungslose Alleinstehende und Paare mit und ohne Fluchthintergrund
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">• Die notwendigen Ressourcen für die Betriebsführung werden aus dem referatseigenen Budget bereitgestellt.• Erlöse in Höhe von 88.632 Euro im Jahr 2019 sowie 443.160 Euro im Jahr 2020 werden im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens bzw. des Nachtragshaushalts zusätzlich angemeldet.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zu der vorgeschlagenen Nutzung zur Unterbringung von wohnungslosen Einzelpersonen und Paaren durch das Amt für Wohnen und Migration
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Notquartier• Ottobrunner Straße 90-92
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• 16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach Ottobrunner Straße 90-92, 81737 München

**Standortbeschluss zur Nachnutzung des
Anmietobjekts Ottobrunner Straße 90-92**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16276

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Das vom Kommunalreferat seit 2015 angemietete Objekt in der Ottobrunner Straße 90-92, das derzeit vom Stadtjugendamt und vom Personal- und Organisationsreferat genutzt wird, soll ab November 2019 bis Oktober 2020 vom Amt für Wohnen und Migration zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte genutzt werden.

Das Amt für Wohnen und Migration plant die Unterbringung von bis zu 150 wohnungslosen Personen. Die Einrichtungsführung des Objekts sowie die sozialpädagogische Betreuung wird vom Amt für Wohnen und Migration gestellt.

1 Ausgangslage

Mit Bekanntgabe im Kinder- und Jugendhilfeausschuss vom 30.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14271) wurde der Stadtrat über die Kündigung des Betriebsträgerschaftsvertrages seitens des Sozialreferats sowie den Wegfall einer weiteren Nutzung als Wohnheim für Nachwuchskräfte seitens des Personal- und Organisationsreferats unterrichtet.

Unter Punkt 5 der Bekanntgabe wird als Nachnutzung für den gesamten Gebäudekomplex ein temporäres Notquartier mit einer Gesamtkapazität für 200 Personen vorgeschlagen. Der Mietvertrag für das gesamte Gebäude wird zum 30.11.2020 beendet. Von Seiten des Eigentümers besteht kein Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses, da ein Abriss des Gebäudes mit nachfolgendem Wohnungsbau geplant ist.

Das vom Kommunalreferat angemietete Objekt an der Ottobrunner Straße 90-92 ist der Diakonie Rosenheim mit Überlassungsvereinbarung ab 01.04.2016 unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden. Es handelt sich bei diesem Objekt um einen großen Gebäudekomplex mit 114 Apartmenteinheiten. Vom Stadtjugendamt bzw. der Diakonie Rosenheim werden in 55 Apartments junge Erwachsene gemäß § 13 Abs. 3 Sozialgesetzbuch (SGB VIII), Achtes Buch Sozialgesetzbuch, betreut.

Mit Nachtrag zur Überlassungsvereinbarung wurden ab 01.12.2016 59 Apartments vom Personal- und Organisationsreferat (POR) zur Unterbringung von städtischen Nachwuchskräften genutzt.

Aufgrund der Kündigung der Betriebsträgerschaft der Diakonie Rosenheim mit Wirkung zum 30.10.2019 und der Kündigung der Überlassungsvereinbarung seitens des POR zum 30.10.2019 ist eine Nachnutzung des Gebäudes durch das Amt für Wohnen und Migration bis zum frühesten Kündigungstermin des Mietvertrags am 30.11.2020 geplant.

2 Umsetzung

Um Leerstand zu vermeiden und den steigenden Bettplatzbedarfen für Wohnungslose entgegenzukommen, beabsichtigt das Sozialreferat das angemietete Gebäude mit oben genannter Zielgruppe für die Restlaufzeit zu belegen.

Die Anzahl der anerkannten Flüchtlinge und Wohnungslosen bzw. Wohnungsnotstandsfälle, die von der Landeshauptstadt München untergebracht werden müssen, fordert das städtische Sofortunterbringungssystem nach wie vor bis zur Auslastungsgrenze.

Das Amt für Wohnen und Migration plant das Anwesen in der Ottobrunner Straße 90-92 mit wohnungslosen Alleinstehenden und Paaren mit und ohne Fluchthintergrund zu belegen. Das Objekt wird vom Kommunalreferat an das Amt für Wohnen und Migration übergeben, sobald die Rückgabe vom Stadtjugendamt erfolgt ist.

Es sind 130 bis maximal 150 Bettplätze geplant. Betrieb und Betreuung der Haushalte erfolgen über das Amt für Wohnen und Migration. Einer Belegung durch wohnungslose Einzelpersonen und Paare mit und ohne Fluchthintergrund steht laut der Lokalbaukommission baurechtlich an diesem Standort nichts entgegen.

Das Personal- und Organisationsreferat wird übergangsweise bis zur Bezugsfertigkeit der als Ersatz für das Wohnheim Ottobrunner Straße angemieteten Apartments an der Bad-Schachener-Straße (nach gegenwärtigem Stand spätestens 01.02.2020, siehe auch Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16193 vom 25.09.2019), die oberen Stockwerke des Hochhauses nach Absprache mit dem Amt für Wohnen und Migration weiter für die Unterbringung von Beamtenanwärterinnen und Beamtenanwärtern nutzen.

2.1 Pädagogisches Konzept

Im Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnungslosenhilfe und Prävention ist der Fachbereich Pädagogik zuständig für Pensionen und Notquartiere mit insgesamt ca. 2.000 Bettplätzen, darunter Familienobjekte und – wie im Fall der Ottobrunner Straße 90-92 – für Objekte für wohnungslose Erwachsene und Paare. Für jeden Haushalt ist eine Bezirkssozialarbeiterin bzw. ein Bezirkssozialarbeiter (BSA) zuständig, die den Haushalt mit Einzug in das Objekt anschreibt und Beratung anbietet. Der Betreuungsschlüssel liegt bei 1:30 Haushalten. Für die Ottobrunner Straße 90-92 sind drei Vollzeitäquivalente eingeplant.

Die BSA berät und unterstützt die Haushalte in allen sozialen Problemlagen. Ein Schwerpunkt liegt darin, die Haushalte schnellstmöglich wieder in eine dauerhafte Wohnform zu vermitteln. Dazu wird ein umfassendes Clearing der aktuellen persönlichen Situation mit der Erarbeitung einer Wohnperspektive vorgenommen. Darüber hinaus informiert die BSA über soziale Hilfen und Leistungsansprüche nach den Sozialgesetzen, leitet Hilfen ein und vermittelt diese.

Bei Eingang von Gefährdungsmeldungen wird die BSA zusammen mit dem Unterstützungsdienst oder der Gruppenleitung im Vier-Augen-Prinzip tätig, entwickelt ein Schutzkonzept und leitet entsprechende Schutzmaßnahmen ein.

Die BSA berät die Bürgerinnen und Bürger im Amt für Wohnen und Migration, in dem auch Kooperationspartner, wie das Jobcenter, der Fachbereich SGB XII und der Fachbereich Wohnen und Unterbringung verortet sind. Darüber hinaus bietet die BSA regelmäßige Außensprechstunden vor Ort an. In der Regel werden diese ein bis zweimal wöchentlich für ca. zwei Stunden durchgeführt.

2.2 Betriebsführung

Das Objekt wird von der Abteilung Unterkünfte – Planung und Betrieb des Amtes für Wohnen und Migration betrieben. Für die Betriebsführung ist es nicht vorgesehen, neues Personal zu beantragen. Das Springer-Team für die Bereiche Notquartiere und dezentrale Unterbringungen übernimmt einen Großteil der Anwesenheitszeiten des Haussicherheits- und Servicepersonals. Es steht somit nicht mehr flexibel für weitere

Notbetriebe zur Verfügung. Bis zur Übernahme der Einrichtungsleitung durch das Springerteam wird die Einrichtungsleitung von den Einrichtungsleiterinnen einer nahe gelegenen Unterkunft mit übernommen.

Die Zuweisung der Personen wird ausschließlich über die Bettenzentrale des Amtes für Wohnen und Migration gesteuert. Die Zugangskontrolle zum Objekt erfolgt über die Pforte. Die Pforte ist grundsätzlich an sieben Tagen der Woche von 07.30 bis 24.00 Uhr besetzt. Von 23.30 bis 08.00 Uhr des Folgetages wird ein Sicherheitsdienst beauftragt. Die jeweiligen sich überschneidenden Zeiten dienen der Übergaben zwischen den Dienstkräften des Haussicherheits- und Servicepersonals und den Wachdiensten.

3 Kosten und Erlöse

Die Mittel für die Mietkosten bis zum Ende der Festlaufzeit des Mietvertrages bleiben beim Kommunalreferat eingestellt und finden keinen Niederschlag in der nachfolgenden Darstellung des Betriebsergebnisses. Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. 22.000 Euro. Diese beinhalten Kosten für den Sicherheitsdienst, kleinen Bauunterhalt, die Gebäudereinigung und städtischen Arbeitsplätze. Die Mittel hierfür sollen aus dem bestehenden Budget des Sozialreferates durch Umschichtung finanziert werden.

Als städtisches Notquartier findet die Notquartiers-Gebührensatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung Anwendung. Für die Belegung im Zweibettzimmer mit Bad/Dusche zur gemeinsamen Nutzung ist derzeit eine Gebühr pro Person in Höhe eines Tagessatzes von 12,31 Euro zu entrichten. Somit sind für das Haushaltsjahr 2019 bei einer Nutzungszeit von 60 Tagen und einem Auslastungsgrad von 80 % Erlöse in Höhe von 88.632 Euro zu erwarten. Für das Jahr 2020 betragen die Erlöse bei einer Nutzungsdauer von 300 Tagen und unter Berücksichtigung einer 80-prozentigen Auslastung 443.160 Euro.

	01.11. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2020
BPL gesamt	150	150
Betriebskosten gesamt	44.000 €	220.000 €
Erlöse gesamt (bei 80 % Belegung)	88.632 €	443.160 €

3.1 Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Erlöse		88.632,-- in 2019 und 443.160,-- in 2020	
Summe der zahlungswirksamen Erlöse		88.632,-- in 2019 und 443.160,-- in 2020	
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)			
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)			
Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)		88.632,-- in 2019 und 443.160,-- in 2020	
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)			
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)			
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)			
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)			

3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen.

Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann.

Wie unter Punkt 2 im Vortrag der Referentin ausgeführt, wird durch die Belegung des Objekts mit wohnungslosen Haushalten Leerstand vermieden und das Sofortunterbringungssystem, zumindestens bis zur Beendigung des Mietvertrages zum 30.11.2020, entlastet.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.3).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses ist der Beschlussvorlage als Anlage 2 beigelegt.

Das Sozialreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Zu 1. Eine Einzelfalldarstellung ist im Rahmen der Beschlussvorlage nicht möglich. Der bestehende Jugendhilfebedarf kann im Rahmen der Wohnungslosenhilfe nicht abgedeckt werden, weswegen eine Verlegung der jungen Menschen in andere Jugendhilfeeinrichtungen notwendig ist.

Zu 2. Die dargestellte Vertretungsregelung bei der Einrichtungsleitung ist eine Übergangsmaßnahme. Diese endet mit der Vervollständigung des Springerteams. Hierbei handelt es sich voraussichtlich nur um wenige Wochen. Das Springerteam wurde gerade für kurzfristige oder unvorhersehbare Bedarfe in Unterkünften eingerichtet und der Einsatz in der Ottobrunnerstraße entspricht genau diesem Zweck. Es kommt durch die Eröffnung der Ottobrunnerstraße nicht zu wesentlichen Personalengpässen in anderen Unterkünften.

Zu 3. Es ist ausschließlich die Belegung durch Wohnungslose mit bzw. ohne Fluchthintergrund geplant und es werden keine anderen Nutzergruppen im Haus untergebracht.

Zu 4. Der Nachtrag ist laut heutigem Stand noch nicht vom Vermieter erstellt worden. Dieser wird zwischen dem Kommunalreferat und dem Eigentümer verhandelt.

Zu 5. Bezüglich der Information der Anwohnerinnen und Anwohner befindet sich das Sozialreferat bereits seit längerem in Abstimmung mit dem BA 16. Eine Informationsveranstaltung wird nach Beschlussfassung im Stadtrat bei nächster Gelegenheit durchgeführt. Es ist seit mehreren Jahren gängige Praxis des

Sozialreferates, Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit erst nach entsprechender Beschlusslage seitens des Stadtrates durchzuführen. Zum Einen soll hier den zuständigen Entscheidungsbefugten nicht vorgegriffen werden. Zum Anderen soll vermieden werden, dass bei Terminen/Veranstaltungen Sachstände publik gemacht werden, die sich nach Beschlussfassung womöglich ändern können und anschließend kaum bzw. mit angemessenem Aufwand nicht mehr öffentlich richtig gestellt werden können.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 AGAM war aufgrund der sehr kurzfristigen Planungen zur Nachnutzung und dem damit verbundenen Abstimmungsbedarf zwischen allen Beteiligten nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München aufgrund der aktuellen Situation auf die maximal 150 Bettplätze dringend angewiesen ist.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Vorsitzenden und dem Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Nachnutzung des Anwesens in der Ottobrunner Straße 90-92 als Notquartier für wohnungslose Alleinstehende und Paare mit und ohne Fluchthintergrund bis zum Ende der Festlaufzeit des Mietvertrags wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für Betriebskosten in Höhe von 44.000 Euro für das Haushaltsjahr 2019 und 220.000 Euro für das Haushaltsjahr 2020 aus dem eigenen Budget zu finanzieren.
Die Mittel stehen im Kostenstellenbereich SO203221, Finanzposition 4356.540.3000.4 und 4356.602.0000.5 bereit.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die zahlungswirksamen Erlöse in Höhe von 88.632 Euro im Jahr 2019 über den Büroweg sowie die zahlungswirksamen Erlöse in Höhe von 443.160 Euro im Jahr 2020 im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens zusätzlich anzumelden (Innenauftrag 603920209, Sachkonto 421100, Finanzposition 4356.110.8000.1).
4. 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/3

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, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An das Sozialreferat, S-III-U

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

An das Sozialreferat, S-III-WP/S2

An das Sozialreferat, S-III-WP/S4

An das Sozialreferat, S-III-LG/F

An das Sozialreferat, S-III-L/FW

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat

An das Personal- und Organisationsreferat

An das Sozialreferat/Stadtjugendamt

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirks (7x)

z.K.

Am

I.A.