

Telefon: 233-28682
Telefax: 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HA-III-11

**Modellprojekt „Azubi-Wohnen für
Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04717 von
Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Christian Müller,
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Kathrin Abele,
Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Verena Dietl,
Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Birgit Volk
vom 29.11.2018, eingegangen am 29.11.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16920

Anlage:
Antrag Nr. 14-20 / A 04717

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Einführung.....	2
2. Antrag Nr. 14-20 / A 04717 der SPD-Stadtratsfraktion vom 29.11.2018.....	2
3. Modellprojekt „Azubi-Wohnen für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“.....	4
II. Antrag der Referentin.....	5
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

Frau StRin Simone Burger, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Kathrin Abele, Herr StR Gerhard Mayer, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Renate Kürzdörfer und Frau StRin Birgit Volk haben am 29.11.2018 den folgenden Antrag Nr. 14-20 / A 04717 (siehe Anlage) gestellt, in dem sie anregen, die Stadtverwaltung damit zu beauftragen, ein Modellprojekt „Azubi-Wohnen für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“ zu entwickeln.

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

Aufgrund der für die Klärung des Sachverhalts zwingend notwendigen Abstimmungen war eine Behandlung des Antrags in der vorgegebenen Frist leider nicht möglich. Mit Schreiben vom 24.07.2019 wurde einer Fristverlängerung bis zum Ende des 4. Quartals 2019 zugestimmt.

1. Einführung

Die Landeshauptstadt München steht angesichts der anhaltend starken Zunahme der Bevölkerung dauerhaft vor der Herausforderung, die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum in größtmöglichem Umfang zu schaffen. Standortfaktoren wie die Vielzahl an Arbeitsplätzen, der gute Ruf als Universitätsstadt sowie die Lebensqualität machen München zu einem beliebten Wohnsitz und begründen den Zuzug in die Landeshauptstadt München.

Gerade Auszubildende haben es besonders schwer, am hochpreisigen Münchner Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Aufgrund der insgesamt zu geringen Anzahl an verfügbaren Wohnungen und der hohen Preise kommt es zu starken Engpässen am Wohnungsmarkt. Vor allem im unteren, für Auszubildende besonders relevanten Preissegment, ist das Angebot sehr knapp. Oftmals haben Vermieterinnen und Vermieter zudem Vorbehalte, an Auszubildende zu vermieten, da diese den Wohnraum häufig nur für eine kurze Zeit benötigen. Erschwerend kommt hinzu, dass sie die Wohnung in der Regel erst sehr kurzfristig zum Beginn ihrer Ausbildung benötigen. Vor diesem Hintergrund entspricht die Anregung, ein Modellprojekt für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler zu entwickeln, der städtischen Zielsetzung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für möglichst alle Teile der Münchner Bevölkerung zu schaffen.

2. Antrag Nr. 14-20 / A 04717 der SPD-Stadtratsfraktion vom 29.11.2018

Der Antrag Nr. 14-20 / A 04717 hat zum Ziel, gemeinsam mit Trägern, die über Wohnheimplätze verfügen, als auch mit Unternehmen und Ausbildungsstellen, die bereits vergleichbare Services anbieten, ein Modellprojekt „Azubi-Wohnen für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“ zu entwickeln. Die Landeshauptstadt München hat bereits zusammen mit der GEWOFAG ein Modellprojekt „Azubi-Wohnen“ für Auszubildende am Innsbrucker Ring mit 91 Einzel- und Doppelapartments realisiert, das auf rege Nachfrage gestoßen ist. Zudem wurde mit Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15445) ein weiteres Vorhaben „Azubi-Wohnen“ mit 221 Apartments am Hanns-Seidel-Platz auf den Weg gebracht. Bei diesen Vorhaben ist Teil des Konzeptes, dass die jeweiligen Ausbildungsbetriebe einen monatlichen Finanzierungskostenzuschuss leisten. Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler, die über keinen Arbeitgeber verfügen, können dieses Angebot ebenfalls nutzen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 04717 wie folgt Stellung:

Wie wichtig die Versorgung mit Wohnraum gerade für die Zielgruppe der Münchner Auszubildenden ist, haben die Ergebnisse der gemeinsam vom Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Bildung und Sport und dem Sozialreferat durchgeführten Untersuchung „Berufsausbildung und Wohnen in München“ gezeigt. Die Ergebnisse der Befragung an den Berufsschulen wurden in einer gemeinsamen Sitzung des Bildungsausschusses, des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 14.04.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02626, öffentlich) bekannt gegeben. Hierfür wurden im Jahr 2014 Schülerinnen und Schüler von 34 Münchner Berufsschulen, die in kommunaler Trägerschaft sind, befragt. Viele der Befragten haben darauf hingewiesen, dass sie gerne eine eigene Wohnung in München hätten, sich eine solche angesichts der hohen Mietkosten aber nicht leisten könnten. Viele, die in einer eigenen Wohnung leben, betonten, dass sie sich finanziell sehr einschränken müssten.

Für die Situation der ca. 7.500 Schülerinnen und Schüler an den Münchner Berufsfachschulen fehlte bislang eine entsprechende Datenerhebung. Um diese Lücke zu schließen, wurde die Situation der Schülerinnen und Schüler an den Münchner Berufsfachschulen ebenfalls in einer gemeinsamen Studie des Referates für Arbeit und Wirtschaft, des Referates für Bildung und Sport und des Sozialreferates untersucht. Bei der Vorbereitung der Befragung waren auch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, die Handwerkskammer München und Oberbayern sowie die Agentur für Arbeit München und das Jobcenter München eingebunden. Federführend für die Organisation der Befragung war das Referat für Bildung und Sport.

Die 89 Berufsfachschulen in München verteilen sich auf unterschiedliche Träger. Acht Berufsfachschulen sind dem Referat für Bildung und Sport zugeordnet, eine dem Kreisverwaltungsreferat, neun sind staatlich und 71 privat. Die Untersuchung beschäftigte sich damit, wie Münchner Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler wohnen, welche Erfahrungen sie an den Berufsfachschulen und in ihren praktischen Arbeitseinsätzen machen, ob und in welchem Umfang sie einer Zweitbeschäftigung nachgehen, was sie zwischen dem Ende der Schulausbildung und dem Beginn ihrer Ausbildung gemacht haben sowie welche Pläne sie nach der Ausbildung haben. Zudem spielen geschlechtsbezogene Faktoren für die Wohnsituation eine erhebliche Rolle. Daher ist eine angemessene Wohnversorgung für beide Geschlechter gleichermaßen wichtig, zumal der Anteil von Mädchen und jungen Frauen in vielen Berufsfachschulausbildungen hoch ist. Insofern ist es wichtig, darzustellen und in der Umsetzung zu berücksichtigen, wie viel Wohnraum und welche Wohnformen jeweils für junge Frauen und junge Männer zur Verfügung stehen.

Die Ergebnisse der Befragung an den Berufsfachschulen wurden in der gemeinsamen Sitzung des Bildungsausschusses, des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Sozialausschusses am 03.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15088) bekannt gegeben. Das Thema Wohnen wurde auch in dieser Studie von den Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschülern am häufigsten thematisiert. Dabei wurden die hohen Mieten und das Problem, überhaupt eine bezahlbare Wohnung zu finden, angesprochen. Viele der Schülerinnen und Schüler beklagen sich darüber, dass Studentinnen und Studenten aus ihrer Sicht häufig bessere Unterstützungsmöglichkeiten erhalten würden als die Schülerinnen und Schüler. Es wurde daher die verstärkte Förderung von Ausbil-

dungswohnheimen angeregt.

3. Modellprojekt „Azubi-Wohnen für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“

Damit München für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler als Ausbildungsstandort weiterhin attraktiv bleibt und vor allem auch ausreichend Nachwuchs für Mangelberufe gefunden werden kann, hat die Landeshauptstadt München großes Interesse daran, ein Modellprojekt für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler zu entwickeln. Das Stadtgebiet München verfügt bereits über einige Wohnheime, die ihre Apartments unter anderem an Schülerinnen und Schüler vermieten. Um auf das fachliche Know-how der Wohnheime bei der Vermietung von Wohnheimplätzen an diese Zielgruppe zurückgreifen zu können, fand am 19.09.2019 ein Erfahrungsaustausch zwischen Leiterinnen und Leitern von Münchner Wohnheimen und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Referat für Arbeit und Wirtschaft statt. Von Bedeutung war insbesondere der Punkt der Finanzierung der Apartments, da die meisten der Schülerinnen und Schüler keine Ausbildungsvergütung erhalten. Die Heimleitungen berichteten, dass die Mieten für deren Apartments zwischen 250,- und 800,- Euro pro Monat betragen.

In dem Gespräch wurde deutlich, dass bei der Entwicklung eines Modellprojektes insbesondere berücksichtigt werden muss, dass die meisten der Schülerinnen und Schüler bereits volljährig sind und häufig schon eigene Kinder haben. Für diese Zielgruppe eignen sich daher verstärkt Doppel- anstelle von Einzelapartments. Nach Ansicht der Heimleitungen müsse bei der Belegung der Apartments auch bedacht werden, dass des öfteren Konflikte zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern entstünden. Damit solche gar nicht erst auftreten, müsse der kulturelle, sprachliche und geschlechtsbezogene Unterschied bereits bei der Zimmerbelegung berücksichtigt werden. Auf eine örtliche Betreuung vor Ort sollte daher auf keinen Fall verzichtet werden, auch nicht bei bereits volljährigen Schülerinnen und Schülern. Da einige Berufsfachschulen für den Besuch der Schule ein monatliches Schulgeld verlangen, benötigen die Schülerinnen und Schüler häufig Berufsausbildungsbeihilfe (BAB), in seltenen Fällen erhalten sie auch Schüler-BAföG.

Im Sinne der Zielsetzungen des Antrags wird vorgeschlagen, den Wohlfahrtsverbänden ein unbebautes städtisches Grundstück zu einem reduzierten Verkehrswert zur Verfügung zu stellen, welches im Erbbaurecht vergeben wird. Die Wohlfahrtsverbände könnten alleine oder in Kooperation das Gebäude errichten, wobei sie in Gesprächen bereits darauf hingewiesen haben, dass sie eine Förderung des Bauvorhabens durch die Landeshauptstadt München (Grundstück und Baukostenförderung) benötigen werden. Der Umfang der Förderung wird im Weiteren noch festzulegen sein. Die Vermietung an die Zielgruppe der Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler erfolgt über eine entsprechende vertragliche Verpflichtung zu festgelegten Mieten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt unter diesen Parametern ein Modellprojekt „Azubi-Wohnen für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“ und wird in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat dem Stadtrat ein geeignetes städtisches Grundstück zur Vergabe vorschlagen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Sozialreferat, das Kommunalreferat, die örtliche Gleichstellungsstelle des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und die Gleichstellungsstelle für Frauen haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04717 der SPD-Stadtratsfraktion vom 29.11.2018 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke sowie die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach ein Modellprojekt „Azubi-Wohnen für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“ entwickelt wird.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein geeignetes städtisches Grundstück für die Realisierung eines solchen Modellprojektes wie unter Ziffer 3 des Vortrags beschrieben, gemeinsam mit dem Kommunalreferat zu suchen und dem Stadtrat zur Vergabe im Rahmen einer Grundstücksausschreibung vorzuschlagen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft ein entsprechendes Konzept für die Entwicklung und Förderung eines Modellprojektes „Azubi-Wohnen für Berufsfachschülerinnen und Berufsfachschüler“ zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzuschlagen.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04717 der SPD-Stadtratsfraktion vom 29.11.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. 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.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
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 Sozialreferat
3. An das Sozialreferat - S-III-S/GW
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft - RAW-FB3-SG1-FG3
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An die Gleichstellungsstelle für Frauen - GSt
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - PLAN-SG-G
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3