

Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft "Alte Heimat"
Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts "Alte Heimat"
Ausweitung der Stiftungszielgruppen

Änderung Stiftungssatzung "Alte Heimat"
Antrag Nr. 14-20 / A 04166 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz,
Frau StRin Sabine Bär vom 12.06.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16685

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.01.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Umsetzung Städtebauliches Entwicklungskonzept "Alte Heimat"; Anpassung und Aktualisierung der Stiftungssatzung und der Stiftungszielgruppen
Inhalt	Darstellung der vorgeschlagenen Anpassung und Ausweitung der Stiftungszielgruppen im Hinblick auf die Aktualisierung der Stiftungssatzung inklusive Entscheidungsvorschläge, Beantwortung des Stadtratsantrags zur Stiftungssatzung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	--
Entscheidungs- vorschlag	Der Stadtrat beschließt die Anpassungen der Zielgruppen im Rahmen der Überarbeitung der Stiftungssatzung der "Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat" gemäß der Entscheidungsvorschläge des Kommunalreferates (KR).
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Alte Heimat, Stiftungssatzung, Stiftungszielgruppen, Zschokkestraße, Kiem-Pauli-Weg, Burgkmairstraße
Ortsangabe	25. Stadtbezirk (Laim): Kiem-Pauli-Weg 1-69, Zschokkestraße 41- 49, Burgkmairstraße 9, Hans-Thonauer-Straße

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage	1
1.1 Stiftung „Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“	2
1.2 Stiftungssatzung	2
1.3 Stiftungssiedlung	2
1.4 Stiftungszielgruppen	3
2. Behandlung des Stadtratsantrages Nr. 14-20 / A 04166, Änderung Stiftungszielgruppe bedürftige pflegende Angehörige	4
3. Weitere Änderungen der Stiftungszielgruppen	5
3.1 Ergänzung Stiftungszielgruppe Angehörige von Pflege- und Heilberufen	5
3.2 Ergänzung Stiftungszielgruppe Familien mit Kindern mit physischen und psychischen Einschränkungen	6
3.3 Löschung Stiftungszielgruppe bedürftige Münchner, welche durch Kriegseinwirkungen ihre Münchner Heimat aufgeben mussten	7
3.4 Sonstige Betrachtung weiterer möglicher Stiftungszielgruppen	7
3.5 Vorstellung der Veränderungen der Stiftungszielgruppen	7
3.6 Neuberücksichtigung künftiger sozialer Betreuungsflächen in der Stiftungssatzung	8
4. Weitere Schritte zur Änderung der Stiftungssatzung	8
5. Beteiligung des Sozialreferates	9
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	13
7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	13
8. Unterrichtung des Verwaltungsausschusses der Stiftung	13
9. Beschlussvollzugskontrolle	13

II. Antrag der Referentin **13****III. Beschluss** **14**

Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft "Alte Heimat"
Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts "Alte Heimat"
Ausweitung der Stiftungszielgruppen

Änderung Stiftungssatzung "Alte Heimat"
Antrag Nr. 14-20 / A 04166 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz,
Frau StRin Sabine Bär vom 12.06.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16685

4 Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04166 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Sabine Bär vom 12.06.2018
2. Stiftungssatzung „Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“, Stand 1989
3. Stellungnahme des Sozialreferates vom 26.11.2019
4. Stellungnahme des BA 25 vom 04.12.2019

Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.01.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

1.1 Stiftung „Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“

Die nichtrechtsfähige Stiftung „Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“ weist bislang einen Grundstücks- und Gebäudebestand mit 604 Wohnungen aus den 1960er Jahren als kommunales Sondervermögen aus. Der ausschließliche Stiftungszweck liegt im Betrieb der Stiftungswohnanlagen und in der Vermietung der Wohnungen an einen nach der Stiftungssatzung bestimmten Personenkreis mit Fokus auf sozial bedürftige, betagte, seit langem in der Stadt lebende Münchner BürgerInnen sowie körperlich und geistig Behinderter bzw. Personen mit psychischen und physischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX zu einem niedrigen Mietzins. Die Erträge dienen ausschließlich dem Erhalt der stiftungseigenen Wohnanlage. Ausschüttungen werden nicht geleistet.

1.2 Stiftungssatzung

Die Stiftungssatzung der „Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“ (siehe Anlage 2) wurde zuletzt durch Beschlüsse des Kommunalausschusses vom 17.07.1979 und 28.11.1989 sowie durch Beschluss der Vollversammlung vom 29.11.1989 aktualisiert. Gemäß § 2 der Stiftungssatzung lauten Stiftungszweck und Stiftungszielgruppen wie folgt (hier verkürzt wiedergegeben):

1. *Die Stiftung verfolgt ausschließlich gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnittes „Steuerbegünstigte Zwecke der Abgabenordnung“.*
2. *Zweck der Stiftung ist der Betrieb und die Unterhaltung der Wohnanlagen „Alte Heimat“ und „Thomas-Wimmer-Altenwohnheim“.*

Die Wohnanlagen dienen ausschließlich der Unterbringung

- *bedürftiger Münchner, die aufgrund von Kriegseinwirkungen ihre Münchner Heimat aufgeben mussten und zurückkehren wollen;*
- *bedürftiger, betagter und seit langem in der Stadt ansässiger Bürger;*
- *körperlich und geistig Behinderter (seit 1979);*
- *bedürftiger Familienmitglieder ersten und zweiten Grades von in der Stiftungswohnanlage ansässigen Altmietern, soweit diese Familienmitglieder der nach der Stiftungsaufgabe vorgesehenen Altersgrenze nahekommen und ihre Bereitschaft erklären, sich an der Betreuung der betreffenden Altmietern, d.h. bei der erforderlichen häuslichen Pflege und Sozialbetreuung, zu beteiligen;*
- *bedürftiger Personen, die im Rahmen eines Wohnungsbelegungsstausches ausgewählt worden sind (max. 20 Prozent des Bestandes bei Austausch der Wohnungen in gleicher Anzahl).*

Bedürftig im Sinne der Buchstaben a) und b) sind Personen, deren Einkommen und Vermögen die in § 53 Nr. 2 AO genannten Grenzen nicht übersteigt.

1.3 Stiftungssiedlung

Die Stiftungssiedlung wird derzeit im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“ weiterentwickelt. Die in diesem Zusammenhang erfolgte Instandsetzung von 363 Wohneinheiten mit vielen Verbesserungen für die Bewohnerschaft konnte bereits gebäudeseitig abgeschlossen werden. Als nächster Schritt erhalten ab 2020 die Außenanlagen im südlichen Siedlungsbereich eine neue Gestaltung mit wesentlichen Aufwertungen für die Bewohnerschaft.

Ab 2020 entstehen die ersten Neubauten mit 88 zusätzlichen barrierefreien Wohnungen sowie eine integrierte sechsgruppige Kindertageseinrichtung und ein "Wohnen im Viertel"-Standort mit kombiniertem Quartierstreff für die Bewohnerschaft. Die kleinteiligen Ein- bis Zweizimmerwohnungen sind insbesondere für die bestehenden Zielgruppen „bedürftiger, betagter und seit langem in der Stadt ansässiger Münchner BürgerInnen“ und „Personen mit physischen und psychischen Beeinträchtigungen“ i.S.d. § 2 SGB IX gemäß der bestehenden Stiftungssatzung vorgesehen. Dazu kommen die künftigen NutzerInnen mit Pflegebedürftigkeit im Rahmen des "Wohnen im Viertel"-Konzeptes der GEWOFAG, wel-

che auch unter diese beiden Zielgruppen fallen.

Mit den weiteren Neubauabschnitten (NBA) 3 und 4 werden sieben Bestandsgebäude abgebrochen und weitere 263 neue barrierefreie Wohneinheiten errichtet. Statt der bisherigen 604 Wohnungen umfasst die Stiftungssiedlung zukünftig rd. 830 Wohneinheiten. Davon sind zukünftig über 100 größere Wohneinheiten für Familien vorgesehen.

Erst durch die im Jahr 2016 durch das KR erfolgte frühzeitige Sicherung von KommWFP-Fördermitteln des Freistaates, welche explizit das Ziel verfolgen, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Mietergruppen zu schaffen, konnte der Stiftungszweck „Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum“ auch hinsichtlich der umfangreichen Neubebauung des Stiftungsareals langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird durch die Inanspruchnahme der großzügig gewährten Förderungsmittel des Freistaates der Haushalt der Landeshauptstadt erheblich entlastet.

Die Stiftungssiedlung wird seit ihrer Gründung in den 1960er Jahren künftig **erstmalig für die Belegung** mit den beiden Hauptzielgruppen **eine sehr große Anzahl an neuen barrierefreien Wohneinheiten** (über 40% des Gesamtwohnungsbestandes) mit zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen zur Verfügung stellen können.

1.4 Stiftungszielgruppen

Im Rahmen der Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und den damit verbundenen baulichen Veränderungen soll das KR gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 18.04.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11669) sowie den nachfolgenden dazugehörigen Beschlüssen die Stiftungssatzung gemäß dem hypothetischen Willen der Stiftungsgründer fortschreiben und an aktuelle stiftungsrechtliche und steuerrechtliche Vorgaben anpassen. Dabei sollen die beiden Stiftungshauptzielgruppen der bedürftigen, betagten und seit langem in der Stadt ansässigen Münchner BürgerInnen und Personen mit physischen und psychischen Beeinträchtigungen i.S.d. § 2 SGB IX weiterhin den Belegungsschwerpunkt bilden, aber zusätzlich künftig auch weitere neue Personenkreise im Sinne der StiftungsgründerInnen berücksichtigt werden.

Neben der zwingenden Notwendigkeit, dem Stifterwillen bei der Änderung des Stiftungszwecks Rechnung zu tragen, ist die **Beibehaltung dieser beiden einkommensschwachen Stiftungshauptzielgruppen** auch zweckmäßig, da diese beiden Gruppen aktuell gemäß dem in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und Migration vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung herausgearbeiteten Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI 2017-2021“ zu den Zielgruppen mit dringendem Handlungsbedarf zu zählen sind (siehe WIM VI Kapitel 3.3. „Zielgruppen der Wohnungspolitik“ S. 25; Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187 „Wohnen in München V“, Kapitel 4.3.2, Beschlussnummer 4 und 15; Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07850, „Neue Wege in der Wohnraumversorgung für unsere älteren Bürgerinnen und Bürger“ und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02696 „Älter werden in München“).

Prinzipiell ist bei der Vornahme von Änderungen der Stiftungssatzung bzw. der darin enthaltenen Stiftungszielgruppen ein Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates im Hinblick auf Art. 85, 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 GO erforderlich.

Die mittlerweile abgestimmten und abgeschlossenen Überlegungen des KR zur Weiterentwicklung der Stiftungszielgruppen werden der Vollversammlung dargelegt und dem Stadtrat zur Grundsatzentscheidung vorgelegt, so dass diese als Grundlage für die laufenden umfangreichen stiftungs- und steuerrechtlichen Abstimmungsgespräche mit den Finanzbehörden sowie der Rechtsaufsicht bei der Regierung von Oberbayern (ROB) dienen können. Im Anschluss an die Abstimmungen mit den staatlichen Behörden wird die Stiftungssatzung dem Stadtrat final zur Entscheidung vorgelegt.

Die Fortschreibung der Stiftungssatzung steht dabei immer unter dem finalen Genehmigungsvorbehalt der Rechtsaufsicht. So bedarf es im Anschluss an die Beschlussfassung des Stadtrates zu einer neuen Stiftungssatzung noch der finalen Genehmigung der ROB zur Rechtswirksamkeit.

2. Behandlung des Stadtratsantrags Nr. 14-20 / A 04166, Änderung Stiftungszielgruppe bedürftige pflegende Angehörige

Die Stadträtinnen Alexandra Gaßmann, Heike Kainz und Sabine Bär (CSU-Fraktion) haben am 12.06.2018 den als Anlage 1 beigefügten Antrag mit der Nr. 14-20 / A 04166 gestellt.

Bei der Weiterentwicklung der Stiftungssatzung sollen *„Bedürftige Familienmitglieder ersten und zweiten Grades von in der Stiftungswohnanlage ansässigen Altmietern, soweit diese Familienmitglieder sich an der Betreuung und Pflege der betreffenden Altmietern schon jetzt bzw. in absehbarer Zukunft beteiligen“* berücksichtigt werden.

Die bisherige Stiftungssatzung sah bereits *„bedürftige Familienmitglieder ersten und zweiten Grades von in der Stiftungswohnanlage ansässigen Altmietern, soweit diese Familienmitglieder der nach der Stiftungsaufgabe vorgesehenen Altersgrenze nahekomen und ihre Bereitschaft erklären, sich an der Betreuung der Altmietern, d.h. bei der erforderlichen häuslichen Pflege und Sozialbetreuung, zu beteiligen“* als Stiftungszielgruppe vor.

Im KR gab es zwischenzeitlich Überlegungen, diese Stiftungszielgruppe durch einkommensschwache Angehörige bzw. Auszubildende von Pflege- bzw. Heilberufen zu ersetzen.

Nach Rücksprache mit der Antragstellerin StRin Alexandra Gaßmann wurde unter Beteiligung aller Akteure im Rahmen der das Städtebauliche Entwicklungskonzept begleitenden regelmäßigen Gespräche mit Beteiligung der Bewohnerschaft und VertreterInnen des BA 25 sowie in Besprechungen des aus der REGSAM-Initiative entstandenen Koordinierungsgremiums mit weiteren vor Ort tätigen kirchlichen und karitativen VertreterInnen und den zu beteiligenden Fachstellen des Sozialreferates (SOZ) die Übereinkunft erzielt, dass die bereits bestehende Zielgruppe der *„pflegenden Angehörigen ersten und zweiten Grades der Altmietern“* Bestandteil der Stiftungssatzung verbleiben soll. Insoweit wird dem Stadtratsantrag entsprochen.

Die bestehende Stiftungssatzung ist insbesondere auf bedürftige, betagte Münchner BürgerInnen sowie auf deren Angehörige, welche der Altersgrenze der Stiftungsaufgabe na-

hekommen und die sich bereit erklären, sich an der Betreuung und Pflege der Altmietler zu beteiligen, ausgerichtet.

Das Merkmal der bedürftigen Angehörigen „soweit diese Familienmitglieder der nach der *Stiftungsaufgabe vorgesehenen Altersgrenze der Stiftungsaufgabe nahekommen*“ soll dabei zukünftig aufgehoben werden. Der hypothetische Stifterwillen war bereits ursprünglich darauf ausgerichtet, dass bedürftige, betagte Münchner BürgerInnen aus dem Umland, welche ihre Münchner Heimat im Zweiten Weltkrieg verloren hatten, wieder nach München zurückkehren können, auch um wieder näher bei ihren Angehörigen wohnen zu können. Eine Familienzusammenführung war demnach immer schon Stiftungsgedanke. Eine Fortführung der Alterslimitierung ist auch im Hinblick auf eine geplante zukünftige Durchmischung der Siedlung mit rd. 100 Familienwohnungen und die Ergänzung mit weiteren neuen Stiftungszielgruppen nicht mehr angebracht. Insoweit kann hier dem Antrag ebenso entsprochen werden.

Eine Ausweitung hinsichtlich der zu erklärenden Bereitschaft der Angehörigen sich an der Betreuung der AltmietlerInnen auf „*schon jetzt bzw. in absehbarer Zeit zu beteiligen*“, würde dagegen eine Abweichung vom hypothetischen Stifterwillen darstellen. Der Gedanke der Stiftungsgründer fordert nachweisbar das Vorhandensein einer aktuellen Pflegebereitschaft bei den Angehörigen. Insofern kann dem Antrag nicht voll entsprochen werden.

Dem Stadtrat wird die Beibehaltung dieser Zielgruppe in der Stiftungssatzung mit den oben aufgezeigten Änderungen gemäß dem Stadtratsantrag in dem unter Ziff. 1 aufgeführten Referentinnenantrag zur Entscheidung vorgelegt. Über die endgültige, mit der ROB abgestimmte Formulierung wird im Rahmen der Beschlussvorlage zur finalen Stiftungssatzung entschieden.

Dem Stadtratsantrag kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführung entsprochen werden. Dem Antrag wird jedoch dennoch weitgehend gefolgt.

3. Weitere Änderungen der Stiftungszielgruppen

3.1 Ergänzung Stiftungszielgruppe Angehörige von Pflege- und Heilberufen

Das KR schlägt zudem die Erweiterung der Stiftungszielgruppen hinsichtlich einkommensschwacher bedürftiger Beschäftigter bzw. Auszubildender in Pflege- bzw. Heilberufen mit geringen und mittleren Gehaltsstufen vor. Bezüglich der Einkommensgrenzen sollen die Einkommensstufen gemäß der im sozialen Wohnungsbau für die Belegung zur Orientierung geltenden EOF-Stufen I und II nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 - hilfsweise auch analog - verwendet werden (siehe hierzu auch Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560 „Wohnen in München VI 2017 - 2021“ Kapitel I 3 sowie Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853 „Städtische Mietpreisbremse München“ I 4.2.1.1).

Einkommensschwache Beschäftigte in Pflege- und Heilberufen gehören als sogenannte Personengruppe in Mangelberufen ebenso wie die beiden o.g. Stiftungshauptzielgruppen

gemäß WIM VI zu den Personengruppen mit dringendem Handlungsbedarf (siehe WIM VI Kapitel 3.3 Zielgruppen der Wohnungspolitik S. 23 und S. 27).

Die essentielle Abhängigkeit und der dringende Bedarf der beiden Hauptzielgruppen hinsichtlich der ausreichenden Personalbedarfsdeckung im Bereich der Pflege- und Heilberufe ist dabei der Hintergrund der Überlegungen des KR zur Aufnahme in die Satzung. Dadurch entspricht die Ergänzung dieser Stiftungszielgruppe der notwendigen zukunftsorientierten Fortführung des hypothetischen Stifterwillens.

Dem Stadtrat wird die Erweiterung der Satzung um die Zielgruppe „einkommensschwacher bedürftiger Beschäftigter in Pflege- bzw. Heilberufen“ in dem unter Ziff. 2 aufgeführten Referentinnenantrag zur Entscheidung vorgelegt.

3.2 Ergänzung Stiftungszielgruppe Familien mit Kindern mit physischen und psychischen Einschränkungen

Außerdem sollen als neue Stiftungszielgruppe *„bedürftige Familien mit Kindern mit physischen und psychischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX, welche seit langem in der Stadt ansässig sind“* hinzukommen. Erst jetzt wird diese Belegungsart möglich, da mit den künftigen Neubauabschnitten 3 und 4 über 100 größere barrierefreie Wohneinheiten für Familien errichtet werden.

Hintergrund der Öffnung der Stiftung für Familien ist auch die Notwendigkeit einer besseren Durchmischung der Altersstruktur der Stiftungssiedlung. Der hierbei entstehende Kita-Bedarf wird durch die Kindertageseinrichtung im 1. Neubauabschnitt hinreichend gedeckt. Die Ergänzung der Stiftungszielgruppen ist erforderlich, da nicht die Person des Antragstellers/der Antragstellerin selbst die Merkmale für die Belegung einer Wohnung der Stiftungssiedlung vorweisen muss, sondern diese vielmehr in seinem Familienumfeld zu finden sind.

Aus Sicht des KR entspricht die Ergänzung dieser Stiftungszielgruppe ebenso dem hypothetischen Stifterwillen, da die bestehende Satzung bereits körperlich oder geistig Behinderte bzw. Personen mit physischen und psychischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX beinhaltet.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Familien mit körperlich oder geistig beeinträchtigten Kindern sowie für einkommensschwache Beschäftigte in Pflege- und Heilberufen mit ihren Familien ebenso zumindest eine **Teilmenge** des dringenden Bedarfs an Wohnraum für einkommensschwache Familien im Sinne von WIM VI abdeckt (siehe zum Bedarf WIM VI Kapitel 3.3. „Zielgruppen der Wohnungspolitik“ S.25; Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187 „Wohnen in München V“, Kapitel 4.3.1, Beschlusspunkte 4 und 15 und Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02891, „Perspektive München, Leitlinie Kinder- und Familienpolitik“).

Dem Stadtrat wird die Erweiterung der Satzung um die Zielgruppe *„bedürftiger Familien mit Kindern mit physischen und psychischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX, welche seit langem in der Stadt ansässig sind“* mit dem Referentinnenantrag Ziff. 3 zur Entscheidung vorgelegt.

3.3 Löschung Stiftungszielgruppe bedürftige Münchner, welche durch Kriegseinwirkungen ihre Münchner Heimat aufgeben mussten

Die bisher erstgenannte Stiftungszielgruppe „*bedürftige Münchner, welche durch Kriegseinwirkungen ihre Münchner Heimat aufgeben mussten und zurückkehren wollen*“ soll entfallen, da nach einer so langen Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg das Erreichen einer Belegung im Sinne der Erfüllung dieses Stiftungszweckes unmöglich geworden ist.

Da der Eintritt des Wegfallens dieser Belegungsgruppe bereits bei Stiftungsgründung 1959 vorhergesehen und auch im Vertrag mit der LHM im Beschluss des Hauptausschusses des Stadtrates vom 12.11.1959 festgehalten wurde, erfolgte in den letzten Jahrzehnten gemäß den Bestimmungen in der Stiftungssatzung stattdessen eine Belegung durch „*andere bedürftige, betagte und seit langem in der Stadt ansässige Bürger*“. Im Rahmen der nunmehr in Abstimmung befindlichen umfassenden Überarbeitung der Stiftungssatzung soll die nicht mehr benötigte Satzungsstelle gelöscht werden.

Dem Stadtrat wird die Streichung mit dem Referentinnenantrag Ziff. 4 zur Entscheidung vorgelegt.

3.4 Sonstige Betrachtung weiterer möglicher Stiftungszielgruppen

Hinsichtlich einer Erweiterung der Stiftungszielgruppen über die oben genannten Gruppen hinaus wurden seitens des KR auch Vorschläge der beteiligten Akteure und anderer Referate betrachtet. Bei der Erweiterung und Aktualisierung der Stiftungszielgruppen sind dem KR jedoch sehr **enge Grenzen** gesetzt, da immer der hypothetische Stiftungswille der GründerInnen zu beachten ist.

Aufgrund dieser Beschränkungen mussten alle weiteren sonstigen Überlegungen hinsichtlich neuer Stiftungszielgruppen verworfen werden, da aus stiftungsrechtlicher Hinsicht der hypothetische Stifterwille mit einer klaren Fokussierung auf bedürftige, betagte Münchner BürgerInnen beziehungsweise Personen mit physischen und psychischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX nicht immer hinreichend gewahrt werden konnte beziehungsweise zu stark in den Hintergrund gedrängt worden wäre. Dabei ist auch zu beachten, dass die geplanten sozialen Einrichtungen vor Ort explizit auf die beiden Hauptzielgruppen zugeschnitten sind.

3.5 Vorstellung der Veränderungen der Stiftungszielgruppen

Ebenso wie bei den Abstimmungen zur künftigen Beibehaltung der bereits bestehenden Zielgruppen der pflegenden Angehörigen (vgl. Ziff. 2) wurde der Stand der geplanten Überarbeitungen der neuen Stiftungszielgruppen seitens des KR allen beteiligten Akteure im Rahmen der das Städtebauliche Entwicklungskonzept begleitenden regelmäßigen stattfindenden Gespräche mit Beteiligung der Bewohnerschaft und VertreterInnen des BA 25 sowie in Besprechungen des im Rahmen des aus der REGSAM-Initiative entstandenen Koordinierungsgremiums mit weiteren vor Ort tätigen kirchlichen und karitativen VertreterInnen und den zu beteiligenden Fachstellen des SOZ vorgestellt.

Zudem wurden seitens des KR alle oben genannten neuen angedachten Stiftungszielgruppen sowie die voraussichtlich zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten der NBA 3

bis 4 inklusive der voraussichtlichen Wohnungsschlüssel sowie die geplanten neuen sozialen Betreuungsflächen bereits frühzeitig der Arbeitsgruppe der integrierten Standort- und Bedarfsplanung des SOZ (S-III-SPV) vorgestellt.

3.6 Neuberücksichtigung künftiger sozialer Betreuungsflächen in der Stiftungssatzung

Neben den neuen Zielgruppen bedarf die geplante Schaffung von neuen Flächen zur sozialen Nutzung wie der geplante Ausbau der Psychosozialen Beratungsstelle für die Bewohnerschaft sowie von Flächen für den kombinierten "Wohnen im Viertel"-Standort mit Quartierstreff, welche von gemeinnützigen Organisationen beziehungsweise Einrichtungen betrieben werden, ebenso einer Neuberücksichtigung in Form einer Nennung in der neuen Stiftungssatzung. Insgesamt sollen hierzu Flächen von rund 300 m² entstehen. Hinzu kommen noch die Flächen für die sechsgruppige Kita.

Nach der Prüfung mehrerer Konzepte hat sich das KR für die Realisierung des "Wohnen im Viertel"-Konzeptes der GEWOFAG in Form der bereits bestehenden "Wohnen im Viertel"-Standorte mit kombiniertem Quartierstreff für kleinere Siedlungen entschieden. Die GEWOFAG hat sich dabei bereiterklärt, das KR bei der Integration des GEWOFAG-eigenen Konzepts in der stadt eigenen Stiftungssiedlung zu unterstützen. Das Konzept beinhaltet eine Pflegewohnung auf Zeit für die Nutzung für temporär erkrankte BewohnerInnen sowie ambulante Hilfe rund um die Uhr durch einen Stützpunkt vor Ort. Auch die BewohnervertreterInnen und die Akteure vor Ort sehen bei diesem Konzept die Möglichkeit eines selbstbestimmten Wohnens im Alter am besten verwirklicht. Bei den späteren geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich des Thomas-Wimmer-Hauses in der Burgkmairstraße 9 soll weiterhin die bestehende Psychosoziale Beratungsstelle für die Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung deutlich vergrößert werden. Damit wird zukünftig die räumliche Situation für die Betreuung der Bewohnerschaft deutlich aufgewertet.

Die neuen Flächen von rund 300 m² (ohne Kita) sind **speziell** auf die beiden Hauptzielgruppen der Stiftungssiedlung ausgerichtet.

Da der Hauptzweck der Stiftungssiedlung primär in der Bereitstellung von Wohnraum für die bedürftigen Stiftungszielgruppen zu einem moderaten Mietzins besteht, müssen diese Flächen aus rechtlichen Gründen zu marktüblichen Konditionen gemäß den Beschlüssen des SOZ zu vergleichbaren Einrichtungen den entsprechenden Trägern zur Verfügung gestellt werden.

Die endgültige Formulierung in der Stiftungssatzung zur Neuberücksichtigung dieser sozialen Flächen, welche nicht alleine der Wohnnutzung dienen, wird im Rahmen der Vorlage der finalen Stiftungssatzung gegenüber dem Stadtrat stattfinden.

4. Weitere Schritte zur Änderung der Stiftungssatzung

Der Entwurf der neuen Stiftungssatzung wird derzeit inklusive der o. g. geplanten Stiftungszielgruppen mit dem Finanzamt hinsichtlich der Regelungen der Abgabenordnung abgestimmt und muss danach der Rechtsaufsicht (ROB) vorgelegt werden. Dies erfolgt unter Einbeziehung der Fachstellen der Stadtkämmerei (SKA).

Sobald eine final abgestimmte und ausformulierte Version vorliegt, wird das KR als Vertreter der rechtlich unselbstständigen Stiftung nach der Befassung des Verwaltungsausschusses der Stiftung die finale Stiftungssatzung der Vollversammlung zur Abstimmung vorlegen. Um diesem Prozess nicht vorzugreifen, wurde dieser Beschlussvorlage kein Entwurf einer Änderungssatzung beigelegt.

5. Beteiligung des Sozialreferates

Die Beschlussvorlage wurde dem SOZ mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet. Die in der Stellungnahme des SOZ vom 26.11.2019, unterzeichnet eingegangen am 05.12.2019, enthaltenen aus unserer Sicht erläuterungsbedürftigen Positionen (siehe Anlage 3) werden zur besseren Übersichtlichkeit im folgenden einzeln kursiv dargestellt mit der direkten Gegenüberstellung der dazugehörigen Anmerkungen des KR.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich nachfolgender Änderungswünsche zeichnet das Sozialreferat die o.g. Beschlussvorlage zur Stiftungssatzung mit. [...]

Ich bitte [...] die folgenden Änderungen aufzunehmen, da aus Sicht des Sozialreferats der Standort „Wohnen im Viertel“ noch nicht für eine verbindliche Umsetzung gesichert ist und die im Beschluss genannten Zielgruppen weniger eingegrenzt beschrieben und die Stiftungszielgruppe um die Zielgruppe der unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlinge ergänzt werden sollte.

Die Stiftungssatzung könnte hier auch aus Sicht des Sozialreferates wohlwollender ausgelegt werden. Eine Satzungsänderung wäre dann nicht mehr notwendig...“

Anmerkung des KR hierzu:

Eine Satzungsänderung der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“, welche derzeit auf dem Stand vom 29.11.1989 ist, ist aus stiftungs- und steuerrechtlicher Sicht erforderlich.

„Seite 2, Punkt 1.3, 2. Absatz, Satz 1:

... und ein Quartierstreff für die Bewohnerschaft, der ggf. zu einem Projektstandort „Wohnen im Viertel“ erweitert werden kann....

Maßgeblich für die positive Prüfung der Umsetzung und Begleitung eines Standorts „Wohnen im Viertel“ durch die GEWOFAG Service GmbH ist die Beauftragung durch GEWOFAG Holding GmbH, die nach meinem Wissen noch aussteht. Bitte nehmen Sie die Klärung des Sachverhaltes in den Antrag der Kommunalreferentin auf.“

Anmerkung des KR hierzu:

Die Verwirklichung eines "Wohnen im Viertel"-Standortes gemäß dem Konzept der GE-WOFAG war immer schon Wunsch der Bewohnerschaft sowie des KR und wurde entsprechend 2017 in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der teilweise notwendigen Kostenübernahme durch die Stiftung sowie der gesamten sozialen Betreuungsflächen in der Stiftungssiedlung inklusive Thomas-Wimmer-Haus ist hier nur ein "Wohnen im Viertel"-Standort mit kombiniertem Quartierstreff analog den bereits bestehenden derartigen kombinierten Standorten des SOZ und der GEWOFAG darstellbar. Das KR verweist hier auch auf die dabei in höherem Maße vorhandene Möglichkeit der Nutzung von Synergieeffekten hinsichtlich einer besseren Flächenausnutzung und auch hinsichtlich der zukünftigen Betreiberkosten des neugeschaffenen kombinierten Standortes.

Wie unter Ziff. 3.6 des Vortrages beschrieben, ist in den weiteren Baumaßnahmen noch eine Erweiterung der Psychosozialen Beratungsstelle für die Bewohnerschaft mit dann zusammen rd. 300 m² sozialer Fläche vorgesehen. Ein weiteres Aufstocken von Betreuungsflächen über diese Zahl hinaus kann seitens des Bauherrn KR für die Stiftungssiedlung nicht realisiert werden.

In der Beschlussvorlage des SOZ „Zeitgemäße Wohnformen im Alter III“ vom 14.03.2019 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13640 sind hierzu folgende Formulierungen unter Ziff. 3.4 auf S. 21 enthalten:

„Eine kosten- wie flächenbewußte und teilhabeorientierte Planung darf nicht bedeuten, dass innerhalb einer Produktgruppe das Konzept isoliert weiterentwickelt wird und in diesem Zuge zur Bedarfsdeckung ein Vielzahl an zusätzlichen Standorten entsteht. Hierfür bedarf es der quartierbezogenen Sicht und der Anbindung an bestehende Strukturen. Diese können neben einem Alten- und Service- Zentrum (ASZ) auch Orte wie ein Nachbarschaftstreff sein.“

Durch Änderungen der Zuständigkeiten für alle „Wohnen im Viertel“-Standorte der GE-WOFAG von der LHM hin zum Bezirk Oberbayern und organisatorischen Änderungen bei der zuständigen Stelle der GEWOFAG gab es hier in den letzten beiden Jahren einige Unklarheiten, welche aber seit kurzem wieder geklärt sind (siehe auch o.g. Beschlussvorlage des SOZ, Ziff. 3.3.4, S. 19 f.). Das KR war jedoch aufgrund des Projektfortschritts gezwungen, bereits im Jahr 2017 Entscheidungen zur baulichen Umsetzung zu treffen.

Nach dem jetzigem Planungsstand kann der Bauherr KR als rechtlicher Vertreter der Stiftung die bauseitige Gewährleistung des Startes dieser Einrichtung bereits ab dem Jahre 2022 geben. In diesem Jahr liegt die Bezugsfertigkeit der ersten Neubauten mit dem „Wohnen im Viertel“-Standort inklusive kombiniertem Quartierstreff, die benötigte Pflege- wohnung auf Zeit und mit 11 (spätere Gesamtanzahl: 13) dafür vorgesehenen barriere- freien kleinteiligen Wohnungen vor.

Das KR wird sich deswegen ab dem Jahre 2020 intensiv mit der GEWOFAG hinsichtlich der teilweise noch bestehenden offenen Fragen u.a. bzgl. der von der Stiftung zu über- nehmenden Kosten des „Wohnen im Viertel“-Standortes mit kombiniertem Quartierstreff abstimmen. Das SOZ kann diese Gespräche begleiten, um eine Gewährleistung des Startes des Standortes ab 2022 auch hinsichtlich der notwendigen Betreiberausschrei- bungen sicherzustellen.

„Seite 3, Punkt 1.4, zwischen 2. und 3. Absatz einschieben:

Zur Stiftungshauptzielgruppe Personen mit physischen und psychischen Einschränkungen gehört auch die Zielgruppe der unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlinge. Eine große Anzahl der bereits ansässigen Haushalte erfüllt das Merkmal einer psychischen oder körperlichen Beeinträchtigung nach dem Stiftungszweck.

Die jungen Geflüchteten leben bereits im Rahmen der Zwischennutzung in der Wohnsiedlung Alte Heimat und werden vom Sozialreferat mit dem Ziel der Integration in die Stadtgesellschaft betreut. Es ist es deshalb sinnvoll, dass die Geflüchteten in ihrem Sozialraum Alte Heimat auch nach Beendigung der Zwischennutzung wohnen bleiben können.

Der primäre Zweck der errichteten Stiftung war ursprünglich Münchnerinnen und Münchenern, die im Krieg ihr Heim verloren hatten, ein neues Zuhause anzubieten. Auch hier ist der Bezug zu den Geflüchteten gegeben, denn auch sie haben im Krieg ihr Zuhause verloren und sind nach München gekommen, um dort ein neues Heim zu finden. Die Ergänzung der Stiftungszielgruppe entspricht hier durchaus dem hypothetischen Stifterwillen.“

Anmerkung des KR hierzu:

Im Rahmen einer stiftungsrechtlich zulässigen fünfprozentigen Belegungsabweichung von der Stiftungssatzung bestehen derzeit rd. 30-40 Haushalte aus der Gruppe der unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlinge mit regulären Mietverhältnissen, die bezüglich ihrer derzeitigen Wohnungen den gleichen Bestandsschutz genießen wie andere MieterInnen mit regulären Mietverhältnissen.

Darüber hinaus können unbegleitete heranwachsende Flüchtlinge bei der regulären Vergabe von Wohnungen berücksichtigt werden, die unter die gemeinsame Schnittmenge zu der bestehenden Stiftungszielgruppe von „körperlich und geistig Behinderter“ bzw. Personen mit physischen und psychischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX fallen. Inwiefern bei der Gruppe der unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlinge vor Ort diese Merkmale erfüllt sind, kann seitens des KR nicht beurteilt werden. Im Rahmen der Wohnungsvergabe ist ein entsprechender medizinischer Nachweis beim SOZ einzubringen und dies ist durch das SOZ zu dokumentieren. Dieser Nachweis wird bei einer regulären Belegung beispielsweise durch die Vorlage eines Schwerbehindertenausweises sichergestellt.

Derzeit sind rd. 90 zum Abbruch vorgesehene Wohnungen der Stiftungssiedlung an das SOZ für unbegleitete heranwachsende Flüchtlinge als Zwischennutzung bis Ende 2021 überlassen. Diese Wohnungen werden i.R.d. Umsetzung der Neubauabschnitte 3 und 4 abgebrochen und nach derzeitigem Planungsstand vsl. erst ab dem Jahre 2025 durch bezugsfertige Neubauten ersetzt.

Das KR muss zusammen mit der GEWOFAG eine Vielzahl von regulären Bestandsmietern aufgrund der bevorstehenden Baumaßnahmen im Bestand der Stiftungssiedlung umsetzen. Im Anschluss an die Zwischennutzung der Abbruchgebäude im Jahre 2021 ist somit aufgrund der faktischen Ermangelung von Wohnraum in der Stiftungssiedlung keine Unterbringung möglich.

Bereits am 12.11.1959 wurde durch den Beschluss des Hauptausschusses des Stadtrates festgelegt, dass im Fall des Nichtvorhandenseins des Personenkreises der *„bedürftigen Münchner, die aufgrund von Kriegseinwirkungen ihre Münchner Heimat aufgeben mussten und zurückkehren wollen“* die Wohnungen der Stiftung ausschließlich stattdessen zukünftig an „andere betagte und bedürftige und seit langem in Stadt ansässigen Münchnerinnen und Münchner“ vergeben werden sollen. Der hier vorliegende Stifterwille ist eindeutig und lässt keinen Interpretationsspielraum zu.

In diesem Zusammenhang kann zusätzlich auf die aktuelle Beschlussvorlage des SOZ „Zeitgemäße Wohnformen im Alter III“ vom 14.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13640) verwiesen werden, in dem die Notwendigkeit der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für Ältere dargestellt wird („...ist von einem steigenden Bedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen“, Ziff. 1.2, S.2) und auf den Konkurrenzdruck verwiesen wird („...unterstützt die weiteren Planungen für bedarfsgerechten Mietwohnungsbau, der zunehmend geprägt ist vom Konkurrenzdruck in der Flächenverwertung für die unterschiedlichen Zielgruppen.“, Ziff. 2.1, S. 4).

Die Löschung der Zielgruppe dieses mittlerweile nicht mehr vorhandenen Personenkreises ist aufgrund der Unmöglichkeit der Belegung mit dieser Zielgruppe darüber hinaus eine zwingende rechtliche Notwendigkeit.

„Seite 6, Punkt 3.2, 1. Absatz, Satz 1:

*Bei der neuen Stiftungszielgruppe „... bedürftige Familien mit Kindern mit physischen und psychischen Einschränkungen...“ ist zu ergänzen „... bedürftige Familien **mit Eltern und/oder** Kindern mit physischen und psychischen Einschränkungen...“.*

Auch hier ist es von Bedeutung, dass barrierefreier Wohnraum nicht ausschließlich Kindern mit Einschränkungen vorbehalten wird, sondern die Eltern - gerade im Hinblick auf den geringen barrierefreien Wohnraum im Bestand - in die Zielgruppendefinition mit aufgenommen werden. Bitte dieses durchgängig im Text anpassen.“

Anmerkung des KR hierzu:

Die neue überarbeitete Stiftungssatzung wird bereits hinsichtlich der Eltern die Formulierungen „bedürftige, betagte und seit langem in der Stadt ansässige BürgerInnen oder „Personen mit physischen und psychischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX“ enthalten.

Bezüglich der Kinder mit Pflegebereitschaft wird daneben die zukünftige Formulierung „bedürftige Familienmitglieder ersten und zweiten Grades von in der Stiftungswohnanlage ansässigen AltmieternInnen, soweit diese ihre Bereitschaft erklären, sich an der Betreuung und Pflege der betreffenden AltmieternInnen zu beteiligen“ enthalten sein.

Weiterhin kann hier auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage des SOZ „Zeitgemäße Wohnformen im Alter III“ vom 14.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13640) zu Ziff. 3.5.1 auf S. 23 zu den Möglichkeiten „Wohnungstausch und gezielter Zugang älterer Menschen zu geeigneten Wohnungen (SOWON) hingewiesen werden.“

Hier besteht somit in der künftigen Stiftungssatzung keine Regelungslücke, da die Gruppe der Eltern bereits hinreichend abgebildet ist.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 25. Dem Bezirksausschuss 25 wurde die Beschlussvorlage des KR für die Sitzung am 03.12.2019 ohne die noch nicht vorliegende Stellungnahme des SOZ zugeleitet.

Der Bezirksausschuss 25 hat sich in seiner Sitzung am 03.12.2019 mit dem am 11.11.2019 vom KR übermittelten Beschlusssentwurf (Anm. des KR: ohne Stellungnahme des SOZ) befasst und einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 4).

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Unterrichtung des Verwaltungsausschusses der Stiftung

Den Mitgliedern des Verwaltungsausschusses der Stiftung „Alte Heimat“ wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage mit der Möglichkeit der Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die final mit dem Finanzamt und der Rechtsaufsicht abgestimmte Version der Stiftungssatzung der Vollversammlung des Stadtrates zur Entscheidung vorgelegt werden wird.

II. Antrag der Referentin

1. Die in der derzeit gültigen Stiftungssatzung unter Ziff. 2 Buchstabe d genannte Stif-
tungszielgruppe „bedürftiger Familienmitgliedern ersten und zweiten Grades von in
der Stiftungswohnanlage ansässigen Altmietern, soweit diese Familienmitglieder der
nach der Stiftungsaufgabe vorgesehenen Altersgrenze nahekommen und ihre Bereit-
schaft erklären, sich an der Betreuung der betreffenden Altmietern, d.h. bei der erfor-
derlichen häuslichen Pflege und Sozialbetreuung, zu beteiligen“ wird dahingehend
geändert, dass stattdessen zukünftig „bedürftige Familienmitglieder ersten und zweiten
Grades von in der Stiftungswohnanlage ansässigen AltmieternInnen, soweit diese ihre
Bereitschaft erklären, sich an der Betreuung und Pflege der betreffenden Altmietern-
Innen zu beteiligen“ enthalten sind. Die in der derzeitigen Stiftungssatzung enthaltene
Altersgrenze entfällt.

2. Die Stiftungssatzung wird um die neue Stiftungszielgruppe von einkommensschwachen bedürftigen Beschäftigten bzw. Auszubildenden von Pflege- bzw. Heilberufen mit geringen und mittleren Gehaltsstufen erweitert.
3. Die Stiftungssatzung wird um die neue Stiftungszielgruppe von einkommensschwachen bedürftigen Familien mit Kindern mit physischen und psychischen Einschränkungen i.S.d. § 2 SGB IX, welche seit langem in der Stadt ansässig sind, erweitert.
4. Die bisherige Stiftungszielgruppe von bedürftigen Münchnern, welche durch Kriegseinwirkungen ihre Münchner Heimat aufgeben mussten und zurückkehren wollen, wird aus der Stiftungssatzung gelöscht, weil diese nicht mehr existent ist.
5. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04166 von Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann, Frau Stadträtin Heike Kainz und Frau Stadträtin Sabine Bär der CSU-Fraktion vom 12.06.2018 wird teilweise entsprochen. Damit ist dieser Antrag geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - IM-PAH

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann, CSU-Fraktion Rathaus

Frau Stadträtin Heike Kainz, CSU-Fraktion Rathaus

Frau Stadträtin Sabine Bär, CSU-Fraktion Rathaus

das Sozialreferat

die Stadtkämmerei-HA1-41

das Revisionsamt REV-PG4

die GEWOFAG Wohnen GmbH

den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25

das Kommunalreferat KR-RV-R

z.K.

Am _____