

**Lebensplätze für ehemals wohnungslose Frauen  
in der Westendstraße 35/Tulbeckstraße 4f**

Errichtung einer bezuschussten sozialen Einrichtung – Lebensplätze,  
niedrigschwellige langfristige Wohnform  
für ehemals wohnungslose Frauen – in der Westendstraße 35  
Baukostenzuschuss und Trägerschaftsauswahlverfahren

8. Stadtbezirk – Schwanthalerhöhe

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01660**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Behebung der Wohnungslosigkeit von langjährig wohnungslos gewesenen Frauen ab 50 Jahren</li><li>● Beschluss des Sozialausschusses vom 29.05.2019 und der Vollversammlung vom 26.06.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14319)</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Schaffung einer weiteren Einrichtung Lebensplätze für Frauen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs auf dem Grundstück Westendstraße 35</li><li>● Baukostenzuschuss an die GWG</li><li>● Trägerschaftsauswahlverfahren</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Die Kosten der Maßnahme für den Baukostenzuschuss 2021 werden in heutiger nichtöffentlicher Sitzung beantragt.</li><li>● Die laufenden Kosten dieser Maßnahme betragen im Jahr 2022 anteilig 352.300 Euro sowie ab dem Jahr 2023 jährlich 845.000 Euro für die Bezuschussung der Betreuungsleistungen.</li></ul>

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Die GWG erhält einen Baukostenzuschuss zur Errichtung der Gebäude auf dem Grundstück Westendstraße 35.</li><li>● Das Sozialreferat wird beauftragt, ein Trägerschaftsauswahlverfahren für die Betreuungsleistungen durchzuführen.</li><li>● Die Entscheidung über die Auswahl der Trägerschaft ist dem Stadtrat erneut vorzulegen.</li><li>● Der auszuwählende Träger wird für die Betreuungsleistungen mit anteilig im Jahr 2022 mit 352.300 € sowie ab 2023 mit jährlich 845.000 Euro bezuschusst.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Wohnungslosenhilfe</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 8. Stadtbezirk – Schwanthalerhöhe</li><li>● Westendstraße 35, 80339 München</li></ul>

Telefon: 0 233-40237  
Telefax: 0 233-98940237

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und  
Prävention  
S-III-WP/S1

## **Lebensplätze für ehemals wohnungslose Frauen in der Westendstraße 35/Tulbeckstraße 4f**

Errichtung einer bezuschussten sozialen Einrichtung – Lebensplätze,  
niedrigschwellige langfristige Wohnform  
für ehemals wohnungslose Frauen – in der Westendstraße 35  
Baukostenzuschuss und Trägerschaftsauswahlverfahren

8. Stadtbezirk – Schwanthalerhöhe

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01660**

2 Anlagen

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2020 (VB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **Zusammenfassung**

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 29.05.2019 und der Vollversammlung vom 26.06.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14319) wurde das Sozialreferat beauftragt, die Grundstücke Westendstraße 35 und Tulbeckstraße 4f, in Form einer Einrichtung Lebensplätze für ältere ehemals wohnungslose Frauen, einer sozialen Nutzung zuzuführen.

Die ursprünglich mit eingeplante Liegenschaft Tulbeckstrasse 4f steht aufgrund anderer Entscheidung des Stadtrats für das Projekt nicht mehr zur Verfügung.

Die neue Einrichtung Lebensplätze für ehemals wohnungslose Frauen dient der weiteren Bedarfsdeckung in den Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Frauen dieser Zielgruppe belegen mangels geeigneter Wohnungen häufig langfristig Hilfe- oder Schutzeinrichtungen (z. B. Haus Agnes, Karla 51), deren Angebote für sie nicht mehr passend sind. Durch das Angebot adäquaten Wohnraums in Form der Lebensplätze werden dringend benötigte Plätze in diesen Einrichtungen frei.

In den Lebensplätzen werden meist langjährig wohnungslos gewesene Frauen ab 50 Jahren aufgenommen und dort beheimatet. Sie erhalten für ihr allein bewohntes Appartement einen regulären Mietvertrag und können dort lebenslang wohnen. Die Betreuung ist auf das notwendige Maß reduziert. Diese Wohnform ist für den beschriebenen Personenkreis (insbesondere für die Wanderinnen im System) in der Regel die letzte Chance, selbstständig mit eigenem Mietvertrag zu wohnen. Seit 2011

wird die niedrigschwellige Wohnform Lebensplätze für Frauen in der Einrichtung am Lieberweg 22 (Bauherrin GWG München) sehr erfolgreich umgesetzt. Die Wohnungslosigkeit der Bewohnerinnen wurde dauerhaft beendet.

Aufgrund des sehr erfolgreichen Konzeptes der bestehenden Einrichtung ist die Fluktuation sehr gering. Mit der neuen Einrichtung in der Westendstraße stehen dann stadtweit insgesamt 58 Wohneinheiten der Wohnform Lebensplätze zur Verfügung. Bei einer Fluktuation von ca. 3 % führt dies zu zwei zu vergebenden Wohnungen pro Jahr. Durch die Erstbelegung der neuen Einrichtung können die Wartelisten in dieser Zielgruppe soweit geleert werden, dass der Bedarf zunächst vollständig gedeckt ist.

Die GWG hat eine Beplanung der Westendstraße 35 für die Erstellung von 32 Appartements sowie der erforderlichen Räume für die Infrastruktur der Einrichtung (Büroräume, Pforte, Arztzimmer, Pflegebad, Hausmeisterwerkstatt etc.) vorgelegt (Anlage 1). Die Planung ist in enger Abstimmung mit der Fachplanung des Sozialreferats, Amt für Wohnen und Migration erfolgt.

Das Ensemble wird als Ganzes von der GWG an einen Träger vermietet.

Um einen vertretbaren Mietpreis zu erzielen, angestrebt sind 16 €/m<sup>2</sup>, benötigt die GWG einen Baukostenzuschuss.

Zur Auswahl des Trägers ist ein Trägerschaftsauswahlverfahren (TAV) zu veranlassen. Aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit des Grundstücks für die angestrebte Nutzung, konnte das TAV nicht vor der Planung der Gebäude erfolgen. Der Träger kann damit nur eingeschränkt in die Detailplanung einbezogen werden. Vom Träger wird eine Konzeption zur Raumnutzung und Nutzung der Außenflächen gefordert.

## **1 Erstellung der Gebäude und Baukostenzuschuss**

Die Westendstr. 35 befindet sich derzeit im Treuhandvermögen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH. Das Grundstück ist gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 (nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07394) an die GWG - Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) zu veräußern. Der Übertragungsbeschluss wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in einer gesonderten Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

In Folge des o. g. Stadtratsbeschlusses zur sozialen Nutzung des Grundstücks Westendstraße 35 ist das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration mit der GWG und der Unterstützung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in die Planung der Einrichtung eingestiegen.

Auf dem Grundstück befinden sich im Altbestand ein Vorder- und ein Rückgebäude sowie ein Nebengebäude. Das Vordergebäude und das Nebengebäude werden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Das Rückgebäude bleibt erhalten und wird saniert.

Nach aktuellem, sehr fortgeschrittenem Planungsstand können insgesamt 32 Appartements erstellt werden. In dem neuen Vordergebäude sind 28 barrierefreie Appartements geplant, wovon drei rollstuhlgerecht sind. Bei fünf dieser Appartements ist die Barrierefreiheit bezüglich des Zugangs zum Freisitz eingeschränkt. Im Rückgebäude entstehen vier Appartements, die nicht barrierefrei sind.

Im Erdgeschoss des Vordergebäudes werden vier Büroarbeitsplätze, Arztzimmer, Pflegebad, Pforte und ein großer teilbarer Gruppenraum mit Gemeinschaftsküche untergebracht. Die Sozialräume für die Belegschaft werden im Erdgeschoss des Rückgebäudes angelegt. Dort befinden sich auch die Hausmeisterwerkstatt, ein Fahrradraum sowie Lagerräume.

## **2 Trägerschaftsauswahl**

Der auszuwählende Träger mietet die Einrichtung als Ganzes von der GWG an. Er muss in der Lage sein, die Organisation der Einrichtung, inklusive der Vermietung der einzelnen Appartements, zu leisten und dem Personenkreis eine adäquate niedrigschwellige Betreuung anzubieten.

Folgende Kriterien werden für die Trägerschaftsauswahl entscheidungsrelevant sein (keine abschließende Aufzählung):

- Kenntnis der örtlichen Infrastruktur und regionaler Bezug des Trägers: Gewünscht ist eine gute Kenntnis des Münchner Hilfesystems und eine bestehende Vernetzung mit anderen Angeboten der Wohnungslosenhilfe und Psychiatrie.

- Erfahrungen in der Arbeit mit der spezifischen Zielgruppe wohnungsloser psychisch kranker und/oder suchtkranker Frauen; die besondere Problematik wohnungsloser Frauen mit z. B. früheren Gewalterfahrungen, körperlichen und psychischen Erkrankungen und ambivalenter oder ablehnender Haltung gegenüber dem Hilfesystem soll bekannt sein. Es sollen Erfahrungen im Umgang mit dieser Zielgruppe vorliegen.
- Bedarfsgerechter Umfang und Qualität des Leistungsangebotes; der niedrigschwellige Ansatz soll im Konzept klar erkennbar sein. Obwohl das Beratungsangebot nicht angenommen werden muss, sollen vielfältige Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und des Beziehungsaufbaus geschaffen und – bei Akzeptanz der Beratung – umfangreiche Hilfestellungen, ggf. unter Hinzuziehung weiterer ambulanter Dienste, geleistet werden. Motivationsarbeit bildet dabei einen wichtigen Schwerpunkt.
- Nutzungskonzept für die Außenfläche; die Bewohnerinnen sollen zu Aktivitäten außerhalb der eigenen Wohnung motiviert werden. Die Innenhofanlage der Außenflächen bietet dafür einen geschützten Rahmen. Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme können hier konkretisiert werden.
- Umfang und Qualifikation des Personals und Einsatz ehrenamtlicher Kräfte; die Zielgruppe der niedrigschwelligen Wohnform für Frauen erfordert Fachpersonal, das über Qualifikationen in der sozialpädagogischen und psychologisch/psychiatrischen Arbeit verfügt. Der Schutz der Frauen ist durch die Anwesenheit des Fachpersonals tagsüber und einer Nachtbereitschaft sicherzustellen. Durch ehrenamtliche Kräfte sollen zusätzliche Angebote, z. B. der Freizeitgestaltung, gemacht werden.
- Schulungskonzept für die Mitarbeiter\*innen
- Wirtschaftlichkeit des Angebotes; bei der Auswahl des Trägers werden Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit dem Umfang und der Qualität des Leistungsangebotes beurteilt und berücksichtigt.

Der Vorschlag zur Auswahl der\*des Trägers\*in erfolgt durch eine Bewertungskommission, die sich aus Vertreter\*innen des Sozialreferates zusammensetzt.

### **3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

Die Beantragung der Kosten des Baukostenzuschusses an die GWG erfolgt in Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01658, die in der heutigen nichtöffentlichen Sitzung zur Beschlussfassung eingebracht wird.

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgende Produkte

- 40.311500 Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten und Hilfen in anderen Lebenslagen [8. und 9. Kapitel Sozialgesetzbuch (SGB) – Sozialhilfe - 12. Buch (XII)]

### 3.1 Finanzierung der Betreuungskosten

Die Finanzierung der Einrichtung erfolgt auf Basis eines unbefristeten Vertrages durch Ausreichung von Zuschussmitteln, deren Höhe im 3-Jahres-Turnus angepasst wird.

Ausgehend von einer Erstbelegung der Einrichtung im Jahr 2022 wird für den ersten Finanzierungszeitraum 2022 bis 2024 mit folgenden Kosten für den Betrieb der Einrichtung gerechnet. Die dargestellten Personal- und Sachaufwendungen lehnen sich an den aktuellen Betrieb der Einrichtung Lebensplätze Lieberweg 22 an.

Leitung	0,85	Dipl. Sozialpäd.	S 17	71.910,00 €
Beratung/Betreuung	2,7	Dipl. Sozialpäd.	S 12	193.752,00 €
Betreuung/Pflege	0,85	Geronto-Pflegefachkraft	E 9	61.871,50 €
Verwaltung	0,7	Verwaltungskraft	E 8	42.147,00 €
Hauswirtschaft	0,7	Hauswirtschafterin	E 8	42.147,00 €
Hausmeister	0,7	Hausmeister	E 7	40.460,00 €
Pforte	2,5	geringfügig Beschäftigte	E 5	139.025,00 €
<b>Summe Personalkosten</b>				<b>591.312,50 €</b>
Personalnebenkosten				8.400,00 €
Verwaltungskosten				3.900,00 €
Maßnahmekosten				11.300,00 €
Anschaffungs-/Instandhaltungsk.				5.400,00 €
Summe sonst. Sachkosten				7.100,00 €
<b>Zwischensumme</b>				<b>627.412,50 €</b>
ZVK 9,5%				59.604,18 €
<b>Zwischensumme</b>				<b>687.016,68 €</b>
Mietkosten				306.240,00 €
Mieteinnahmen				-196.608,00 €
<b>Gesamtkosten</b>				<b>796.648,68 €</b>

Die Basis der Berechnung bildet der Wert des Jahres 2020 mit einer angenommenen jährlichen Kostensteigerung von 2 %.

Für das Jahr 2022 wird mit Inbetriebnahme in der zweiten Jahreshälfte geplant.

Jahr	Basiswert in Euro	x Faktor	Kosten in Euro
2020	796.648,67	1,02	812.581,64
2021	812.581,64	1,02	828.833,27
2022	828.833,27	1,02	845.409,93
2023 ff.	845.409,93		

Nachdem das Haus voraussichtlich erst im Herbst 2022 bezugsfertig ist, fallen die Kosten im Jahr 2022 anteilig für die Monate August bis Dezember an  
 $(845.409,93 \text{ Euro} : 12 \text{ Monate}) \times 5 \text{ Monate} = 352.254,14 \text{ Euro}$ ; gerundet 352.300 €).

### 3.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	845.000 € ab 2023	352.300 € in 2022	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12)	845.000 € ab 2023	352.300 € in 2022	
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 01.03.2020; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer\*einem Beamt\*in entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

### **3.3 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren**

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Frauen aus der Zielgruppe belegen mangels geeigneter Wohnungen häufig langfristig Hilfe- oder Schutzeinrichtungen (z. B. Haus Agnes, Karla 51), deren Angebote für sie nicht mehr passend sind. Durch das Angebot adäquaten Wohnraums in Form der Lebensplätze werden dringend benötigte Plätze in diesen Einrichtungen frei und dort Kapazitäten geschaffen.

Durchschnittlich betrachtet entsprechen die Kosten der Unterbringung in einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe in etwa denen in einer Wohnung der Lebensplätze. In den Lebensplätzen ist aber ein selbstbestimmtes Wohnen möglich und ein der individuellen Lebenssituation der Frauen adäquates Betreuungsangebot vorhanden. Es wird damit vermieden, dass die Bewohnerinnen bis an ihr Lebensende auf die Wohnungslosenhilfe angewiesen sind.

### **3.4 Finanzierung/Dringlichkeit/Unabweisbarkeit**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragten Ressourcen sind erforderlich zur Erfüllung der kommunalen Unterbringungspflicht nach Art. 6 und 7 Abs. 2 Nr. 3 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (LStVG) in Verbindung mit Art. 57 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO). Es besteht weiterhin ein sehr hoher Bedarf an Plätzen zur Versorgung wohnungsloser Haushalte.

Das Haus Westendstraße 35 wird dringend benötigt, um den hohen Bedarf an Plätzen in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe zu decken.

Nachdem das Objekt für diese Zielgruppe errichtet wird, ist es unabweisbar, dass der Betrieb und die Betreuung der Haushalte durch einen Träger sichergestellt werden müssen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 8. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.1 d). Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 13.10.2020 mit der Beschlussvorlage befasst und dieser einstimmig zugestimmt.

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Gleichstellungsstelle für Frauen abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat die als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme abgegeben. Hierzu nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Der angestrebte Mietpreis in Höhe von 16 €/m<sup>2</sup> bewegt sich am unteren Ende des durch den Münchner Immobilienmarkt vorgegebenen Rahmen. Bei vergleichbaren Bestandsobjekten der Wohnungslosenhilfe liegt der Mietpreis bereits bei über 20 €/m<sup>2</sup>. Auch bei diesem Projekt würde der Mietpreis ohne Baukostenzuschuss deutlich über dieser Marke liegen.

Die Finanzierung durch die GWG wird in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01658 dargestellt.

Für das Trägerschaftsauswahlverfahren ist die vorherige Sicherung eines Budgets unumgänglich. Die ausgeschriebenen Leistungen müssen auch bezahlt werden können. Die Kosten der Betreuung bestehen im Wesentlichen aus Personalkosten. Die Berücksichtigung einer jährlichen Kostensteigerung in Höhe von 2 % sind allein angesichts der Forderungen in den aktuell laufenden Tarifverhandlungen moderat.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Errichtung der Einrichtung Lebensplätze für ehemals wohnungslose Frauen auf dem Grundstück Westendstraße 35 wird zugestimmt.
2. Den Ausführungen zur Dringlichkeit und Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, ein Trägerschaftsauswahlverfahren für die Einrichtung durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 352.300 Euro anteilig für 2022 und die dauerhaft ab 2023 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 845.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900169).
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **II. Beschluss** nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
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 die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)**

**An das Kommunalreferat**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

z.K.

Am

I.A.