

**Wohnen für Alle-Objekt (WAL)
Erwin-Schleich-Straße
Beauftragung der GEWOFAG
mit der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung**

23. Stadtbezirk – Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03863

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.09.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● WAL-Objekt Erwin-Schleich-Straße
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Beauftragung der GEWOFAG mit der Durchführung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Die GEWOFAG Wohnen GmbH wird mit der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung im WAL-Objekt Erwin-Schleich-Straße beauftragt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Wohnen für Alle● sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung● GEWOFAG Wohnen GmbH
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing● Erwin-Schleich-Straße

**Wohnen für Alle-Objekt (WAL)
Erwin-Schleich-Straße
Beauftragung der GEWOFAG mit der sozial und ökologisch
orientierten Hausverwaltung**

23. Stadtbezirk – Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03863

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.09.2021 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Im Jahr 2016 beschloss der Stadtrat das Sofortprogramm „Wohnen für Alle“ um innerhalb kürzester Zeit zusätzliche Wohnungen für die vielfältigen Bedarfe Wohnungssuchender zu errichten. Die kurzfristige Umsetzung des Programms konnte u. a. durch reduzierte Standards in der Bauausführung sowie eine referatsübergreifende Zusammenarbeit der Beteiligten erreicht werden. Die Wohnungen werden in Ergänzung bestehender Förderprogramme errichtet und stehen bereits registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung. Eine Belegungskommission trägt Sorge für eine homogene Belegung der Wohneinheiten. Besonderes Augenmerk wird dabei insbesondere auf eine rasche und nachhaltige Integration geflüchteter Haushalte mit Bleiberecht gelegt.

Diese erfahren durch die direkte Betreuung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung vor Ort Unterstützung bei allen Fragen rund um das Wohnen in München und der weiteren Integration in ihr soziales Umfeld. Daneben wird an diesen Standorten auch dem Bedarf einer zusätzlichen sozialen Infrastruktur des Quartiers Rechnung getragen und Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen in Abstimmung mit den örtlichen Gremien errichtet.

In der Erwin-Schleich-Straße (Sackstraße, von der Naßlstraße aus) werden 51 Wohnungen errichtet. Die GEWOFAG Wohnen GmbH wird mit der Aufgabe der sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung für die Jahre 2022 – 2025 beauftragt. Dafür entstehen Kosten i. H. v. bis zu 45.000 €/Jahr.

1 Anlass

1.1 Wohnanlage Erwin-Schleich-Straße

Die Erwin-Schleich-Straße wurde bereits per In-House-Vergabe-Beschluss der Vollversammlung vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06537) an die GEWOFAG Wohnen GmbH vom Stadtrat vergeben und sollte ursprünglich im Jahr 2020 fertiggestellt werden. Die Grundstücke an der Erwin-Schleich-Straße wurden bereits im Jahr 2016 an die GEWOFAG Wohnen GmbH übertragen. Im Anschluss an die für WAL verpflichtende Informationsveranstaltung vor Ort und die Befassung der Nachbar*innen mit der vorgesehenen Planung wurde das Projekt mehrfach umgeplant. Anschließend wurde der Bauantrag gestellt und mit den Bauarbeiten begonnen. Das Bauvorhaben hat sich aber, aufgrund einiger Nachbar*innenklagen, weiter verzögert. Aus diesem Grund konnte die geplante Fertigstellung im Mai 2020 nicht realisiert werden. Die Bauarbeiten laufen aktuell noch und sollen zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen werden. Derzeit wird von einer Fertigstellung im 4. Quartal 2021 und einem Bezug zu Beginn des Jahres 2022 ausgegangen. Ab dem Bezugsdatum müssen die Mittel für die Durchführung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung für drei Jahre bereitgestellt werden.

1.2 Durchführung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung unterstützt die Haushalte darin, ihre Rechte und Pflichten als Mieter*innen wahrzunehmen. Darüber hinaus schafft die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung Verständnis für die Hausregeln und vermittelt in Konfliktfällen, die das Mietverhältnis betreffen. Insbesondere zu Beginn des Mietverhältnisses besteht hoher Beratungsbedarf seitens der Bewohner*innen.

Mit Beschlussvorlage „Wohnen für Alle – Vorstellung des Rahmenkonzepts des Sozialreferats und Finanzierung der Standorte 2017 und 2018“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08921) vom 23.11.2017 wurde festgelegt, dass die Hausverwaltung durch städtische Mitarbeitende ausgeführt wird. Die bereits in Betrieb genommenen WAL-Objekte wurden nahezu gleichzeitig bezogen. Dadurch ergab sich zu diesem Zeitpunkt ein hoher Personalbedarf und es wurden Stellenbesetzungsverfahren für größere Stellenanteile durchgeführt. Obwohl es sich bei den ausgeschriebenen Stellen um Vollzeitstellungen handelte, gestaltete sich das Stellenbesetzungsverfahren als sehr langwierig. Die Positionen konnten erst mehr als eineinhalb Jahre nach Beschlussfassung final besetzt werden. Die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung soll nun in dem ab 2022 bezogenen Objekt nicht mehr durch städtisches Personal, sondern durch die Objekteigentümerin, GEWOFAG Wohnen GmbH, geleistet werden.

Die GEWOFAG Wohnen GmbH besitzt langjährige Erfahrung in den Objekten des Kommunalen Wohnungsbauprogramms, Teilprogramm B (heute EOF bW) für akut wohnungslose Haushalte sowie zeitweise in den „Wohnen für Alle“-Objekten in der Postillon- und der Bodenseestraße. Deshalb hat sie große Kompetenz im Bereich der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung. In den bereits bezogenen Objekten wird die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung nach Ablauf der Dreijahresfrist ebenfalls durch die GEWOFAG Wohnen GmbH übernommen, falls weiterhin Bedarf bestehen sollte.

Für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in dem Objekt Erwin-Schleich-Straße erhält die GEWOFAG Wohnen GmbH ab dem Bezug im Jahr 2022 ein Honorar in Höhe von maximal 45.000 € pro Jahr. Das Honorar wurde im Vorfeld der Beschlussfassung des Stadtrats von der GEWOFAG in der angegebenen Höhe kalkuliert und wird ab 2022 nur nach den tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet und bezahlt. Die laut Grundsatzbeschluss Wohnen für Alle (Nr. 14-20 / V 08921) benötigten Stellen der sozialpädagogischen Fachkräfte und der pädagogischen Hilfskräfte werden durch interne Kompensation im Sozialreferat besetzt.

2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

2.1 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es ergibt sich folgender Nutzen, der durch Indikatoren bewertet werden kann. Der Nutzen der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung liegt in der erfolgreichen nachhaltigen Integration der Haushalte ins Quartier. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der neuen Mieter*innen und ihrem erfolgreichen Ankommen im Wohnhaus, im Stadtquartier und in der Stadtgesellschaft. Nur durch auskömmliche Ressourcen kann eine intensive Einbindung ins Thema Wohnen, Arbeit, Sprache etc. erfolgen und der soziale Frieden im Stadtquartier gefördert und unterstützt werden. Wohnen und Selbständigkeit soll stabilisiert werden, der Wohnraum dauerhaft gesichert sein, Wohnungsverlust und Räumungen vermieden werden. Damit können Kosten für die Kommune gesenkt werden. Die Haushalte sollen eigenständig werden.

2.2 Finanzierung

Die Finanzierung des Honorars in Höhe von jährlich 45.000 € an die GEWOFAG Wohnen GmbH für die Übernahme der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung von 2022 bis 2025 kann aus dem vorhandenen Budget finanziert werden. Die Mittel für die Jahre 2022 bis ggf. 2025 stehen innerhalb der Produktleistung Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung innerhalb des Produkts 40367200 – Angebote im Sozialraum (Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900193), zur Verfügung und sollen auf die Kostenstelle 20311069,

Finanzposition 4363.602.0000.6 umgeschichtet werden. Zusätzliche Mittel sind nicht erforderlich.

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 der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beigefügt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Die GEWOFAG Wohnen GmbH übernimmt, mittels Kooperationsvertrag, befristet für drei Jahre von 2022 bis ggf. 2025 die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung im WAL-Objekt Erwin-Schleich-Straße. Die Kosten belaufen sich auf bis zu 45.000 € pro Jahr. Bei Bezug des Objekts im laufenden Jahr wird das Honorar jeweils anteilig ausbezahlt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die jährlich erforderlichen Mittel in Höhe von 45.000 € für die Jahre 2022 bis ggf. 2025 aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. Diese stehen auf dem Innenauftrag 603900193 (Finanzposition 4707.700.0000.3) zur Verfügung und sollen auf die Kostenstelle 20311069 (Finanzposition 4363.602.0000.6) umgeschichtet werden. Zusätzliche Mittel sind nicht erforderlich.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die auf vertraglicher Basis auszureichenden Sachkosten für die Übernahme der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung an die GEWOFAG Holding GmbH in eigener Zuständigkeit entsprechend dem Bedarf auszuführen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

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 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, IS-KD-GV-WO
An das Sozialreferat, S-III-S/GWAL
z.K.

Am
I.A.