

**Funkkaserne WA 3 – Kommunales
Wohnungsbauprogramm
Umsteuerung Clearinghaus in dauerhaftes
Wohnen – Teilprogramm B**

Produkt 60.4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03799

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.09.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Sozialausschuss gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung und Anhörung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Sozialreferates vorliegt.

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist die Umsteuerung des Clearinghauses Domagkpark (ehemals Funkkaserne) im nördlichen Bauquartier (WA3), das einen Teil der durch die GEWOFAG zu errichtenden Gesamtmaßnahme darstellt.

In nachfolgender Beschlussvorlage wird dieses Vorgehen entsprechend ausgeführt und begründet sowie die geänderten Projektrahmenbedingungen erläutert.

1. Ausgangslage

Gemäß Beschluss des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne, In-House-Vergaben (Bauträgerauswahl) für Grundstücksflächen im Nordteil am Frankfurter Ring (Bauquartiere WA 1 mit WA 3) und im Südteil, Bereich Domagkstraße (Bauquartiere WA14 und WA 15) mit Durchführung eines Realisierungswettbewerbs“ am 07.12.2011 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung wurde die städtische GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH als Bauträger ausgewählt.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.03.2012 (vgl. Sitzungsvorlage-Nr. V 08384) wurde darüber hinaus festgelegt, dass durch die GEWOFAG auf einer Teilfläche des WA 3 ein Clearinghaus mit einer voraussichtlichen Geschossfläche von 3.500 qm errichtet werden soll. Die Wohnbauförderung erfolgt im Rahmen des Kommunalen Wohnbauprogramms – Teilprogramm C.

Gemäß Wohnen in München III und IV ist über einem Zeitraum von 10 Jahren die Realisierung von jährlich einem Clearinghaus vorgesehen. Um möglichst flexibel auf die vorhandenen Bedarfe zu reagieren, sind Clearinghäuser gemäß Konzept baulich so gestaltet, dass diese bei Rückgang des Bedarfs in dauerhaften Wohnraum umgewandelt werden können und dann dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B zugeführt werden.

Von einer derartigen Umwandlungsmöglichkeit soll aufgrund mehrerer zusammenspielender Faktoren nun schon während der Bauphase des ursprünglich als Clearinghaus angedachten Projektes Funkkaserne Gebrauch gemacht werden.

Nachfolgend wird die Bewertung des Clearinghaus-Konzeptes dargestellt. Vorweg genommen handelt es sich dabei um ein sehr erfolgreiches Programm auch aufgrund der stetigen Optimierungen der letzten Jahre. Eine Umsteuerung ist dennoch zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll. Die Begründung hierfür sowie die sich ergebenden baulichen Maßnahmen aus der Umsteuerung werden im Anschluss an die Bewertung des Clearinghaus - Konzeptes erläutert.

2. Bewertung des Clearinghaus Konzeptes

Mit den Clearinghäusern war von Anfang an eine Neuausrichtung der Münchner Wohnungslosenhilfe im Rahmen des Paradigmenwechsels „Wohnen statt unterbringen“ verbunden. Sie eröffnen denjenigen wohnungslosen Menschen, die besonders gute Voraussetzungen dafür mitbringen, den schnellsten Weg zurück in ein reguläres Mietverhältnis. Das ist gut für die Betroffenen, aber auch für das städtische Unterbringungssystem, das entlastet wird, wenn die Wohnungslosigkeit nur kurz dauert.

Im Oktober 2005 wurde in München das erste Clearinghaus eröffnet. Inzwischen ist die Zahl auf sechs Clearinghäuser mit insgesamt 365 Bettplätzen in 180 Wohnungen angestiegen. Ein siebtes Clearinghaus in der Plinganserstraße ist in Planung und wird voraussichtlich 2017/2018 eröffnet werden. Vier der sieben Clearinghäuser sind städtisch geführt, zwei bzw. zukünftig drei Häuser werden von Verbänden betrieben.

Die wesentlichen Bausteine und Funktionen der Clearinghäuser sind in einer Rahmenkonzeption festgeschrieben, die 2011 vom Amt für Wohnen und Migration (S-III), von der Leitung der Sozialbürgerhäuser (S-IV) und von den beteiligten Trägern, Internationaler Bund e.V. und Katholischer Männerfürsorgeverein e.V. gemeinsam unterzeichnet wurde.

Die pädagogisch-fachliche Arbeit in den Clearinghäusern hat sich in den vergangenen Jahren weiterentwickelt und zu guten Resultaten geführt.

So hat das Projekt „Rahmenkonzeption Clearinghäuser“, das im Beschluss „Rahmenkonzeption Clearinghäuser – bedarfsgemäße Weiterentwicklung“ (19.09.2013) vorgestellt wurde, seit 2013 zu weiteren Verbesserungen bei der Zuweisungspraxis, beim Anschluss in dauerhaftes Wohnen, bei der Sicherung und Weiterentwicklung der Fachlichkeit im Clearinghaus, bei der Zusammenarbeit der Teams vor Ort etc. gebracht.

Aber auch strukturelle Veränderungen bei den städtischen Clearinghäusern ab Januar 2014, erarbeitet im Rahmen des Projektes, haben das Clearinghaus-Konzept voran gebracht. Insbesondere die interdisziplinäre Arbeit vor Ort, die Installation einer Teamleitung für die städtischen Clearinghäuser und die damit einhergehende Zusammenfassung von unterschiedlichen Fachlichkeiten in einer einzigen operativen Abteilung zeigt seine Wirkung. So stellt sich das Ergebnis im Übergang 2013/2014 folgendermaßen dar:

- Durch eine intensive und kontinuierliche sozialpädagogische Arbeit und in enger Zusammenarbeit der sozialen Hausverwaltung und des Erziehungsdienstes gelingt es trotz des äußerst angespannten Münchner Wohnungsmarktes dennoch, die Haushalte in den Bereichen „Wohnen“ und „Existenzsicherung“ zu unterstützen und schnellst-möglich einen geeigneten Anschluss-Wohnraum zu organisieren.
- Durch die Zusammenlegung der sozialen Hausverwaltung, des Clearinghaus-Sozialdienstes und des Erziehungsdienstes in eine organisatorische Einheit rückt das Konzept und die Arbeitsweise „Clearinghaus“ mehr in den Fokus. In der interdisziplinären Arbeit bestehen weniger Schnittstellen, es entwickelt sich eine „Clearinghaus-Identität“ mit einem klar definierten Aufgabenprofil.
- Aufgrund der intensiven interdisziplinären Arbeit gelingt es, die Haushalte schneller in geeigneten Wohnraum weiterzuvermitteln. **Somit konnten fast doppelt so viele Haushalte in ein Clearinghaus eingewiesen werden, als vor der Weiterentwicklung.**

Statistisch zeigt sich dies wie folgt:

- Eine hohe Auslastung von durchschnittlich mehr als 90 % in den verbandlichen und städtischen Clearinghäusern.
- In den städtischen Clearinghäusern wurden vor der Konzeptanpassung 75 Haushalte betreut; im Jahr 2014 waren es dann 91 Haushalte. D.h. es wurden innerhalb der neuen Struktur mehr Haushalte intensiv betreut.
- Nach der Umstrukturierung konnten trotz des angespannten Münchner Wohnungsmarktes mehr Haushalte in einen eigenen Wohnraum mit Mietvertrag weitervermittelt werden. Waren es im Jahr 2013 noch 43 Haushalte, konnten im Jahr 2014 bereits 65 Haushalte in eine freifinanzierte Wohnung bzw. öffentlich geförderte Wohnungen (EOF, Kommunales Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B) vermittelt werden. Dies ist u.a. auf die veränderte Arbeitsweise des Clearinghaus-Sozialdienstes zurück zu führen: die Konzentration auf die Schwerpunktthemen „Wohnen und Existenzsicherung“ und die Reduzierung von Schnittstellen ermöglicht eine intensive und kontinuierliche sozialpädagogische Unterstützung der betroffenen Haushalte. Der Umzug vom Clearinghaus in ein Notquartier / Beherbergungsbetrieb konnte reduziert werden. Der sogenannte „Drehtür-Effekt“ im Wohnungslosen-Bereich konnte hier vermieden werden.
- Die Aufenthaltsdauer, die lt. Clearinghaus-Konzept bei maximal 12 Monaten liegt, wurde nicht nur eingehalten, sondern hat sich insbesondere in den städtisch geführten Clearinghäusern seit 2014 maßgeblich reduziert und der von verbandlich geführten Clearinghäusern angepasst. Betrug die Verweildauer in den städtischen Clearinghäusern vor der Konzeptanpassung bei 21 Haushalten bis zu sechs Monaten, so konnten im Laufe des Jahres 2014 bereits 39 Haushalte die städtischen Clearinghäuser innerhalb von sechs Monaten verlassen. 36 Haushalte zogen im Jahr 2013 innerhalb von 12 Monaten aus, im Jahr 2014 waren es 31 Haushalte. Die Aufenthaltsdauer von über 12 Monaten überschritten vor der Konzeptanpassung 18 Haushalte. Nach der Umstrukturierung befanden sich 26 Haushalte über 12 Monate im Clearinghaus; von diesen 26 Haushalten hatten allerdings 15 Haushalte bereits eine Wohnung in Aussicht, so dass die längere Aufenthaltsdauer dem katastrophalen Münchner Wohnungsmarkt geschuldet ist. Zusammengefasst konnten nun 70 % der Haushalte innerhalb der maximalen Aufenthaltsdauer von 12 Monaten weitervermittelt werden.

Fazit: Das Konzept stellt sich als Erfolgskonzept dar. Mit der Überarbeitung in 2013

erfolgte eine wesentliche Optimierung. Das Clearinghaus-Konzept bleibt ein nicht zu ersetzender Programmbestandteil der kommunalen Wohnungsbauprogramme.

3. Begründung der Umwandlung

Wie unter Ziffer 2 der Beschlussvorlage erläutert, wurden durch die Überarbeitung der Rahmenkonzeption des Clearinghaus-Konzeptes die Prozesse in den Clearinghäusern optimiert. Die Verweildauer der Haushalte ist deutlich reduziert worden, die Haushalte werden schneller wieder fit gemacht, um auf dem geförderten Mietwohnungsmarkt Fuß fassen zu können – allerdings fehlt bezahlbarer Wohnraum.

Als Folge der positiven Entwicklung des Clearingprogramms besteht nun also ein dringender Bedarf an geeignetem Anschlusswohnraum, ganz konkret an preiswerten bzw. geförderten Wohnungen, um die geclearten Haushalte bedarfsgerecht und möglichst schnell in eigenen Wohnraum zu vermitteln.

Angesichts des äußerst angespannten Wohnungsmarktes in München ist es daher unverzichtbar, mehr Angebote im dauerhaften Wohnraum zu schaffen, um nach dem Clearingprozess eine Rückführung in das Sofortunterbringungssystem aufgrund fehlenden Wohnraums zu vermeiden.

Die Umwandlung des Clearinghauses Domagkpark steht somit direkt im Zusammenhang mit dem Erfolg des Clearinghaus-Konzeptes. Das Clearinghaus-Kontingent mit sieben Häusern vorläufig abzuschließen und das sich in Planung befindliche achte Clearinghaus Domagkpark in ein Kommunales Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B-Objekt umzuwandeln ist daher, insbesondere auch wohnungspolitisch, sinnvoll und notwendig.

Warum fällt die Entscheidung für eine Umsteuerung zum jetztigen Zeitpunkt?

Die Stadtratsentscheidung zur Realisierung eines Clearinghauses fiel mit Beschluss vom 21.03.2012. Mit den Planungen wurde daraufhin begonnen. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ist der Rohbau bereits fertig gestellt und die Innenausbauten sind angelaufen. Zudem wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11665) der Internationale Bund (IB) als Träger für das Clearinghaus ausgewählt.

Zum Zeitpunkt der Stadtratsentscheidung in 2012 war der Bau von weiteren Clearinghäusern und damit die Schaffung von temporärem Wohnraum zur Klärung der Wohnperspektive aufgrund der vorhandenen Datenlage erforderlich. Der Erfolg aus der pädagogisch-fachlichen Weiterentwicklung und den strukturellen Veränderungen in den Clearinghäusern wurde erst in den Folgejahren ersichtlich (siehe Ziffer 2). Erst seit Ende 2014 konnten die dargestellten Rückschlüsse aus der Optimierung der Rahmenkonzeption und den damit verbundenen Änderungen gezogen werden. Der Bedarf an der Schaffung weiterer Plätze im Clearinghaus hat sich gewandelt. Das

Konzept ist so optimiert, dass eine Erhöhung des Kontingents an Clearinghäusern mittelfristig nicht notwendig ist.

Der IB wurde über die geplante Umsteuerung informiert und unterstützt diese. Es wurde in gegenseitigem Einvernehmen mit dem IB vereinbart, dass eine Auflösung des Vertrages bzw. eine Aufhebung der Auswahl bei einer Umsteuerung erfolgen wird. Der IB wird keine Kosten geltend machen.

Aus den dargestellten Gründen sieht es das Sozialreferat als notwendig an, noch im jetzigen Projektstadium umzusteuern.

4. Bauliche Umnutzung und Projektzeitplan

Wie bereits erwähnt, begannen mit Bauträgerauswahl im März 2012 die Planungen des Clearinghauses. Der Rohbau ist fertig gestellt, die Innenausbauten sind angelaufen.

Eine Umplanung würde sich lediglich auf das Erdgeschoss beziehen, das derzeit auf einer Fläche von knapp 400 qm vier Wohnungen, vier Verwaltungsbüros sowie Gemeinschafts- und Sozialräume aufweist.

Gemäß Konzept zum Clearinghaus ist bereits bei der Planung von Clearinghäusern die bauliche Möglichkeit vorzusehen, die Verwaltungsflächen in abgeschlossene Wohnungen abzuändern.

Im Falle des Domagkpark erfolgt die Änderung noch im Baustadium und ist damit sowohl zeitlich, als auch finanziell wesentlich weniger aufwendig, als nach Fertigstellung und Nutzungsaufnahme bzw. Betrieb.

Im Domagkpark können im Erdgeschoss mit der Umplanung neben dem schon bestehenden Apartment drei weitere Wohnungen, davon zwei 2-Zimmer-Appartments sowie eine 1-Zimmer-Wohnung, geschaffen werden. Die Planung der oberen Geschosse kann unverändert beibehalten werden. Damit ergeben sich in Summe 28 Wohnungen.

Die technischen Aspekte der Umplanung wurden seitens des Sozialreferates und der GEWOFAG mit der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Die von der GEWOFAG unverbindlich kalkulierten Grobkosten der Umplanung in Höhe von ca. 480.000 Euro entsprechen dem ungefähren Kostenaufwand dieser Wohnungen im Neubau.

Um wirtschaftlich und möglichst kostensparend zu handeln erfolgte die Stadtratsbefassung auf Basis der Grobkosten in Höhe von 480.000 Euro. Bis zur

Entscheidung durch den Stadtrat wurden die Ausbauarbeiten im Erdgeschoss sowie die Ausschreibungen für die Möblierung der Appartements und Büros zurückgestellt. In den oberen Geschossen wurde weiter gearbeitet.

Durch eine Umnutzung wird sich die Fertigstellung um ca. 4 Monate verzögern. Statt wie geplant im März 2016 werden die Wohnungen demnach voraussichtlich im Juli 2016 bezogen. Der zeitliche Verzug hält sich aufgrund der parallel zur Ausführung laufenden bautechnischen Abklärungen in Grenzen.

5. Kosten und Finanzierung, Produkt 4.1.8. Schaffen von preiswertem Wohnraum

Um im Sinne einer sparsamen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Umsetzung zu handeln, wurden nachfolgende Schritte bereits eingeleitet bzw. sind auszuführen.

Im Juni wurde eine erste Grobkalkulation der anfallenden Kosten durch die GEWOFAG erstellt. Hierbei wurden bei einer zeitnahen Umsetzung unverbindliche Kosten in Höhe von 480.000 Euro ermittelt.

Aufgrund der großen Kostenunsicherheit (Projektumsetzung erst nach Stadtratsbeschluss, Kostensteigerung, Preisunsicherheit, baurechtliche Anforderungen, etc.) , die gegebenenfalls eine neue Stadtratsbefassung bedingen könnte, empfiehlt es sich, eine Risikoreserve von 25 Prozent (120.000 Euro) auf den kalkulierten Wert aufzuschlagen. Insgesamt werden demnach rund 600.000 Euro für die Umsteuerung benötigt.

Den dargestellten Kosten für die Umsteuerung steht jedoch auch eine Kostenersparnis gegenüber:

Durch die Änderung der Nutzung erfolgt eine Änderung der Förderart.

Für das Clearinghaus würden vom Sozialreferat Wohnbaufördermittel (ca. 75% der Baukosten) als Zuschuss ausgereicht werden. Zusätzlich wären Mittel für Investitionskostenzuschüsse für die Ersteinrichtung erforderlich.

Bei einer Umnutzung im Rahmen des Kommunalen Wohnbauprogramm – Teilprogramm B würden die Mittel als Wohnbauförderdarlehen vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgegeben.

Um möglichst nachhaltig und wirtschaftlich zu handeln gestaltet sich die praktische Umsetzung derart, dass die Fördermittel zunächst gemäß Stadtratsbeschluss als Zuschuss vom Sozialreferat ausgegeben werden. Somit entstehen keine weiteren Verzögerungen im Projektablauf. Im Zuge der Umsteuerung würde zu gegebener Zeit eine Korrektur bzw. Anpassung in Form einer Tektur des Wohnbauförderantrages erfolgen und die Förderung in das Teilprogramm B überführt. Mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA III) wurde dieses Vorgehen abgestimmt.

Zudem würden im Teilprogramm B im Gegensatz zum Teilprogramm C keine Mittel für Ersteinrichtungskosten fällig.

Da die Umwandlung auf Wunsch des Sozialreferats erfolgen soll, sind die Kosten durch das Sozialreferat zu tragen.

Die Deckung dieser Mehrkosten inkl. Risikoreserve von insgesamt 600.000 Euro kann aus den im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 aus der Pauschale Kommunales Wohnungsbauprogramm (4356.7590.2) eingestellten Mitteln erfolgen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der BA wird über die Änderung informiert.

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der im Vortrag beschriebenen Umsteuerung des geplanten Clearinghauses in dauerhaftes Wohnen gefördert im Kommunalen Wohnungsbauprogramm – Teilprogramm B, wird zugestimmt.
2. Die aus der Umsteuerung resultierenden förderrechtlichen Konsequenzen (Anpassung der Förderart zu gegebener Zeit) werden vom Stadtrat bestätigt.
3. Der Finanzierung der für die konzeptionelle Umsteuerung erforderlichen Mittel in Höhe von 600.000 Euro inklusive Risikopauschale in Höhe von 25 % aus Mitteln aus „Wohnen in München V“ wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt aus der Pauschale Kommunales Wohnungsbauprogramm auf der Finanzposition 4356.987.7590.2.
4. Die benötigten Wohnbauförderungsmittel für Baukosten stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung. Sie werden im Zuge der Umsteuerung angepasst und nach den Bewilligungskriterien des Programms analog dem 1. Förderweg errechnet. Die Wohnbaufördermittel werden

vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung per Veranschlagungsberichtigung dem Sozialreferat auf die Finanzposition 4356.987.7590.2 übertragen.

5. 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

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei, HA II/11
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, S-III-M**

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Sozialreferat, S-Z-F/H

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-PV (2x)

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/21

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13

An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO

z.K.

Am

I.A.