

**Zeitgemäße Wohnformen im Alter -
Bauliche Neuausrichtung der
Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße
Geplante Übernahme der Mietkosten ab dem Jahr
2022**

11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15271

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Konzeptionelle und bauliche Neuausrichtung der Seniorenbegegnungsstätte in der Schleißheimer Straße• Geplante Übernahme der Mietkosten ab dem Jahr 2022
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Darstellung der Notwendigkeit der Sanierung der Seniorenbegegnungsstätte sowie der Seniorenwohnanlage• Aufstellung der maximal zu erwartenden Mietkosten
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Kenntnisnahme von den Ausführungen im Vortrag der Referentin• Einem Weiterbetrieb der Seniorenbegegnungsstätte und der Büroräume in den neu zu bauenden Räumen wird zugestimmt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Seniorenbegegnungsstätte• Schleißheimer Straße• Neuausrichtung
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• 11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart• Schleißheimer Straße 450 – 452

**Zeitgemäße Wohnformen im Alter -
Bauliche Neuausrichtung der
Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße
Geplante Übernahme der Mietkosten ab dem Jahr
2022**

11. Stadtbezirk – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15271

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die Seniorenwohnanlage in der Schleißheimer Straße 450 – 452 im 11. Stadtbezirk wurde, beginnend mit dem Jahr 2016, sukzessive von der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft GWG abgerissen und neu aufgebaut, um die Wohnqualität den aktuellen Erfordernissen des altengerechten Wohnens anzupassen. Der Abschluss der Umsetzungen ist für Ende 2022 vorgesehen.

Vom Abriss betroffen ist auch die Seniorenbegegnungsstätte im 11. Stadtbezirk, die in den Räumen der Seniorenwohnanlage untergebracht ist sowie das Büro für die psychosoziale Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner in der Seniorenwohnanlage. Die Mietkosten für die Räume der Seniorenbegegnungsstätte und das Büro für die psychosoziale Betreuung in der Seniorenwohnanlage – insgesamt 203 m² – werden vom Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung, gefördert. Aufgrund der neuen Flächen werden die Mietkosten ab voraussichtlich Ende 2022 steigen.

Für die Planungssicherheit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG ist bereits jetzt zum Planungsbeginn eine Grundsatzentscheidung über die Kostenübernahme der künftigen Mietkosten durch das Sozialreferat hinsichtlich der neuen Räume der Seniorenbegegnungsstätte und der Büros der psychosozialen Betreuung erforderlich. Um den Erhalt der Seniorenbegegnungsstätte im 11. Stadtbezirk und die Beratung der älteren Menschen sowie der Mieterinnen und Mieter der Seniorenwohnanlage in geeigneten Büros zu gewährleisten, ist die dauerhafte Übernahme der angemessenen neuen Mietkosten voraussichtlich ab Ende 2022 in Höhe von bis zu **108.000 Euro** (Berechnung dazu siehe 3.2) durch das Sozialreferat dringend erforderlich.

1 Ausgangslage

Die 11 Seniorenwohnanlagen in München, die für die Bewohnerinnen und Bewohner psychosoziale Betreuung anbieten, sind in der Regel in den 1960 und 1970er Jahren im sozialen Wohnungsbau entstanden. Die Ein- bzw. Zweizimmer Appartements sind zum Teil nicht barrierefrei und werden von den Vermieterinnen – überwiegend den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG – sukzessive saniert.

Die Seniorenwohnanlage in der Schleißheimer Straße, Erstbezug 1967, mit derzeit 104 Wohneinheiten für ältere Menschen ab 60 Jahren ist dringend sanierungsbedürftig. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG reißt die Gebäude nach und nach ab und baut sie mit altersgerechten Wohneinheiten neu auf. Neben der zeitgemäßen Ertüchtigung von Wohnraum entstehen hier zudem knapp 90 zusätzliche altersgerechte Wohneinheiten.

Die neuen Appartements in der Seniorenwohnanlage werden weiterhin überwiegend sozialwohnungsberechtigten älteren Menschen zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Nachverdichtung wird somit die Gesamtzahl an Wohneinheiten erhöht, in der Mischung Einkommensorientierte Förderung (EOF) und München Modell Miete. Damit sollen tragbare Mieten für alle Seniorinnen und Senioren in München gewährleistet werden.

Außerdem soll den Bewohnerinnen und Bewohnern der Seniorenwohnanlage wie bisher das Angebot der psychosozialen Betreuung zur Verfügung stehen. Die Diakonie Hasenberg e. V. leistet seit September 1988 die psychosoziale Betreuung und leitet die Seniorenbegegnungsstätte. Diese umfasst die Beratung und Begleitung der Mieterinnen und Mieter, die Vermittlung von weitergehenden Hilfen wie z. B. Haushaltshilfe, pflegerische Hilfe und die Organisation von Begegnungsangeboten sowie gemeinsamen Aktivitäten.

Die Seniorenbegegnungsstätte ist räumlich an die Seniorenwohnanlage angeschlossen. Seniorinnen und Senioren der Stadtteile Hasenberg, Harthof und Nordhaide sowie die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnanlage nehmen die Angebote der Seniorenbegegnungsstätte wahr. Die Begegnungsmöglichkeiten und Angebote wie individuelle Beratung, Kurse, Mittagstisch etc. werden zudem von einer pädagogischen Fachkraft betreut.

Das Sozialreferat fördert die Personal- und Mietkosten für die Seniorenbegegnungsstätte und psychosoziale Betreuung in Höhe von 188.939 Euro. Hierfür entfallen auf die Raumkosten aktuell knapp 23.000 Euro. Ziel ist es, in den neuen Räumen der Seniorenwohnanlage erneut die Seniorenbegegnungsstätte mit einer Geschossfläche von ca. 300 m² zu realisieren.

Außerdem sollen drei Büros für die pädagogischen Fachkräfte aus der Seniorenwohnanlage und der Seniorenbegegnungsstätte mit einer Fläche von insgesamt 50 m² verwirklicht werden.

2 Bedarf an Angeboten für ältere Menschen im Stadtteil

Die Seniorenbegegnungsstätte in der Schleißheimer Straße ist für ältere Menschen aus den Stadtteilen Am Hart, Hasenberg und Nordhaide eine wesentliche Anlaufstelle für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg beträgt der Anteil der über 65-Jährigen im März 2019 18,2 % (Quelle: Statistisches Amt – ZIMAS, nach Hauptwohnsitz). In diesem Stadtbezirk ist bislang kein Alten- und Service-Zentrum realisiert - mit dem Bezug des neuen ASZ am Stanigplatz ist voraussichtlich im Jahre 2022 zu rechnen -, so dass die älteren Menschen auf die Begegnungsmöglichkeiten in der Seniorenbegegnungsstätte in der Schleißheimer Straße angewiesen sind. Im Stadtbezirk 11 Milbertshofen-Am Hart beträgt der Anteil der über 65-Jährigen im März 2019 15,4 % (Quelle: Statistisches Amt – ZIMAS, nach Hauptwohnsitz). In den kommenden Jahren ist weiterhin mit einem Anstieg allein stehender älterer Menschen mit und ohne Migrationshintergrund zu rechnen.

Die Seniorenbegegnungsstätte trägt in den beiden Stadtbezirken mit einem bedarfsgerechten Angebot zur nachhaltigen, sozialen Teilhabe älterer Menschen bei, unabhängig von deren jeweiliger Lebenslage und Lebenssituation.

2.1 Neubaumaßnahme – Erhalt und Weiterentwicklung der Seniorenbegegnungsstätte

Bei der Seniorenbegegnungsstätte Schleißheimer Straße handelt es sich um einen offenen Treffpunkt. Die Qualität ist dadurch gekennzeichnet, dass ältere Menschen dort ein Miteinander erfahren, eigene Interessen bzw. Fähigkeiten einbringen und durch die verschiedenen Angebote Abwechslung im Alltag erleben. Um so lange als möglich selbständig und im vertrauten Umfeld zu leben, können die Seniorinnen und Senioren dort bei Bedarf beratende Unterstützung durch die pädagogische Fachkraft der Begegnungsstätte in Anspruch nehmen.

Unter fachlicher Begleitung finden Veranstaltungen oder regelmäßige Gruppenangebote wie z.B. ein abwechslungsreiches Angebot an freizeitlicher Aktivität, Gedächtnistraining etc. für Seniorinnen und Senioren statt. Am Mittagstisch können vor allem auch ältere Menschen teilnehmen, die von Armut betroffen sind.

Besonderes Anliegen der Seniorenbegegnungsstätte ist es, die Besucherinnen und Besucher aktiv in die Planung und Durchführung der Veranstaltungen einzubeziehen und Personen mit psychischen und physischen Beeinträchtigungen bzw. unterschiedlicher Herkunft die Teilnahme zu ermöglichen.

Dabei spielt auch das ehrenamtliche Engagement von Seniorinnen und Senioren in der Begegnungsstätte eine große Rolle. Sie unterstützen beispielsweise bei der Durchführung großer Veranstaltungen. Die Gewinnung und Begleitung von ehrenamtlich Mitarbeitenden wird von einer pädagogischen Fachkraft geleistet.

Stadtteilübergreifende Angebote und regionale soziale Vernetzung mit dem Ziel, die bestehenden Angebote für ältere Menschen abzustimmen und weiterzuentwickeln, charakterisieren die weitere pädagogische Arbeit der Seniorenbegegnungsstätte. Im Jahr 2018 nahmen 4.268 Besucherinnen und Besucher an 224 Veranstaltungen teil. Das Durchschnittsalter lag bei 75 Jahren.

Der Erhalt der Seniorenbegegnungsstätte in der Schleißheimer Straße ist dringend erforderlich. Teilhabemöglichkeiten und andere reguläre Angebote der offenen Altenhilfe, wie z. B. der Mittagstisch oder tagesstrukturierende Maßnahmen, werden nachhaltig und wohnortnah gesichert. Die Verortung in unmittelbarer Nähe zur Seniorenwohnanlage bringt ein hohes Maß an Synergien, ebenso wie die Anbindung der pädagogischen Fachkräfte bei einem Träger.

Zudem trägt die Seniorenbegegnungsstätte den Herausforderungen an eine interkulturelle Stadtentwicklung Rechnung, indem sie

- einen internen öffentlichen Raum zur Verfügung stellt und dadurch ein interkulturelles Miteinander ermöglicht,
- die Selbständigkeit und Selbsthilfepotenziale der älteren Menschen stärkt und den Aufbau eigenständiger, tragfähiger Versorgungsnetze unterstützt,
- mit ihren Angeboten zu einer Stärkung der Stadtteile beiträgt und das Zusammenleben im sozialen Wohnquartier verbessert.

Mit Erstellung des Neubaus in der Schleißheimer Straße 450 – 452 verfolgt der Träger der psychosozialen Arbeit das Ziel, zukünftig die Angebote entsprechend des Bedarfs auszubauen. Dies betrifft:

- die Beratungsleistungen, Beratungsangebote und aufsuchende Angebote,
- den Ausbau der ehrenamtlichen Arbeit durch professionelle Begleitung,
- den Aufbau eines Bring-, Hol- und Begleitservices,

- den Ausbau an Veranstaltungen und Maßnahmen für ältere Menschen, die einen Begleitdienst benötigen.

Die Leistungen sollen im Rahmen der bereits von der Landeshauptstadt München finanzierten Personalstellen erfolgen. Ein zusätzlicher Ressourcenbedarf wird hierfür nicht angemeldet.

2.2 Planungsstand

Für die Seniorenbegegnungsstätte und die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnanlage wurde im Rahmen der Vorplanung ein Raumkonzept für den Neubau seitens der GWG vorgeschlagen und erörtert. Dieses berücksichtigt

- die demographische Entwicklung im Stadtteil,
- das Schließen vorhandener infrastruktureller Versorgungslücken, z. B. im Hinblick auf ein fehlendes ASZ und
- den Handlungsbedarf nach Stadtteilentwicklungsmaßnahmen, z. B. in der Nordhaide, einem Gebiet, in dem in den letzten Jahren rund 2.500 Wohnungen für 6.500 Menschen entstanden sind.

Es sind drei Büros für die psychosoziale Einzelbetreuung und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnanlage und der Nutzerinnen und Nutzer der Seniorenbegegnungsstätte, eine Küche und WC-Anlage geplant. Hinzu kommt der Veranstaltungsraum, der im Sinne der Begegnungsstätte als offener Treffpunkt für die älteren Menschen ausschlaggebend ist.

Mit einer Größe von 90 m² werden die derzeitigen Inanspruchnahmen des Gruppenraums in der Seniorenbegegnungsstätte mit durchschnittlich 240 Veranstaltungen im Jahr berücksichtigt. Zukünftig können bei Bedarf größere Veranstaltungen stattfinden, da der Raum mit einem Nebenraum (40 m²) verbunden werden kann. Alternativ ermöglicht die Teilung des Raumes eine Parallelnutzung.

Der Nachfrage an Räumlichkeiten von Vereinen, Gruppen und Initiativen wird außerdem Rechnung getragen. Der Veranstaltungsraum kann vom Träger gegen Entgelt überlassen werden, so dass Einnahmen erwirtschaftet werden können.

3 Voraussichtliche Kosten der Maßnahme

3.1 Notwendigkeit eines Grundsatzbeschlusses

Der geplante Umbau in der Schleißheimer Straße geht mit dem hohen Bedarf an einer Anlaufstelle für ältere Menschen einher. In einem Gespräch mit der Landeshauptstadt München hat die GWG die Erwartung formuliert, dass der dafür erforderliche Beschluss bis spätestens Sommer 2019 herbeigeführt werden muss.

Eine Verzögerung der Planung würde zudem die zeitnahe Schaffung der unter Ziffer 1 des Vortrags dargestellten zusätzlichen 90 Wohneinheiten gefährden.

3.2 Mietkostenübernahme

Der Mietvertrag vom 01.09.1987 wurde in den vergangenen Jahren, bedingt durch die hohe Sanierungsbedürftigkeit der Räumlichkeiten, nicht mehr angepasst. Durch den Neubau sind seitens der städtischen Wohnungsbaugesellschaft neue Miethöhen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit anzusetzen. Die Kosten für die Anmietung können durch die GWG derzeit noch nicht reell benannt werden. Deshalb wird nach Rücksprache mit der GWG, aufgrund der benötigten Flächengröße von ca. 300 m² Geschossfläche, eine auf Erfahrungswerten basierende hypothetische Jahresmiete in Höhe von bis zu 108.000 Euro angesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass es im Rahmen der baulichen Umsetzungsplanung noch zu planungsbedingten Abweichungen in der Gesamtfläche kommen kann.

Bei der Kalkulation orientiert sich das Sozialeferat an dem Stadtratsbeschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 08.05.2018 und der Vollversammlung vom 06.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06712) zur GWG Sanierung Harthof Nord und der Erweiterung der Außenstelle der Familienangebote des Mehrgenerationen-hauses „Unter den Arkaden“/ETC.

Es ergibt sich folgende Darstellung:

Aktueller Zuschuss (Stand 2018):

Gesamtzuschuss: 188.939 Euro

Davon Miete: 23.000 Euro für 203 m²

Ab 2022:

Gesamtzuschuss: 273.939 Euro

Davon maximal Miete: 108.000 Euro für ca. 300 m²

Mehrbedarf für die Miete ab 2022: 85.000 Euro

Die Mietkosten werden sich nicht nur durch die zusätzlich erforderlichen Quadratmeter erhöhen, sondern auch durch die im Neubau festzusetzenden Mieten. Das Sozialreferat beabsichtigt, einen Zuschuss für die Mietkosten bis maximal 108.000 Euro zu übernehmen.

4 Nutzen

Wie in den vorangegangenen Punkten dargestellt, ist die Sanierung mit Nachverdichtung der Seniorenwohnanlage dringend geboten. Die hieraus resultierenden Herausforderungen mit einem deutlichen Zuwachs an Wohneinheiten legitimieren die Ausweitung der Flächen zur Sicherstellung der Teilhabemöglichkeiten aller älteren Bürgerinnen und Bürgern. Der Standort ermöglicht eine gute, auch fußläufige Erreichbarkeit und entlastet zudem die räumlich beengten Verhältnisse des Alten- und Servicezentrums in der Neustifter Straße. Die städtische Wohnungsbau-gesellschaft GWG reagiert hiermit auf die Bedarfe zum Ausbau von zeitgemäßen Wohnformen Älterer und ermöglicht der Diakonie Hasenberg e. V. die bedarfsgerechte Erweiterung der Angebote in der Betreuung von Seniorinnen und Senioren. Eine Verzögerung der Entscheidung würde sowohl die zeitnahe Schaffung der dringend benötigten zusätzlichen Wohneinheiten gefährden als auch die durchgängige Betreuung der Seniorinnen und Senioren vor Ort gefährden.

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.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Utz, 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. Von den Ausführungen der Referentin zum Neubau der Seniorenbegegnungsstätte und der Büroräume für die psychosoziale Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnanlage Schleißheimer Straße ab dem Jahr 2022 wird Kenntnis genommen. Einem Weiterbetrieb der Seniorenbegegnungsstätte und der Büroräume in den neu zu bauenden Räumen wird zugestimmt. Die voraussichtlich anfallenden Kosten durch die damit verbundene Zuschusserhöhung an die Diakonie Hasenberg e. V. werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu einem späteren Planungszeitpunkt einen erneuten Beschluss herbeizuführen, mit dem über die Bereitstellung der benötigten Finanzmittel im Rahmen des stadtweit gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens entschieden wird. Die eigentliche Anmietentscheidung der GWG erfolgt gesondert nach den städtischen Regularien als laufende Angelegenheit im Büroweg.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
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

z.K.

Am

I.A.