

Telefon: 0 233-48866
Telefax: 0 233-989 48866

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Abteilung Soziale
Wohnraumförderung
S-III-S/GW

Beauftragung des Sozialreferats zur Entwicklung integrierter Wohnformen

In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken!

Antrag Nr. 14-20 / A 05751
von Herrn BM Manuel Pretzl
vom 29.07.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17429

12 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.02.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Antrag Nr. 14-20 / A 05751 von Herrn BM Manuel Pretzl vom 29.07.2019
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Integrationslösungen für junge und alte Menschen● neue Bauformen definieren
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Beauftragung des Sozialreferats zur Entwicklung eines integrierten Wohnkonzepts
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Neue Bauformen● Integrierte Wohnprojekte für Jung und Alt
Ortsangabe	-/-

Telefon: 0 233-48866
Telefax: 0 233-48866

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Abteilung Soziale
Wohnraumförderung
S-III-S/GW

Beauftragung des Sozialreferats zur Entwicklung integrierter Wohnformen

In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken!

Antrag Nr. 14-20 / A 05751
von Herrn BM Manuel Pretzl
vom 29.07.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17429

12 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.02.2020 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 29.07.2019 (s. Anlage 1) von Herrn Bürgermeister Pretzl wird die Stadtverwaltung aufgefordert, gemeinsam mit den städtischen Wohnungsgesellschaften bei neuen städtischen Bauprojekten innovative Wohnformen zu denken. Hierbei sollen insbesondere die beiden Zielgruppen junge und alte Menschen berücksichtigt werden.

Das Sozialreferat greift diese Thematik auf und wird mit Beauftragung durch den Stadtrat ein Wohnkonzept mit der Stadtverwaltung und den Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG erarbeiten und dem Stadtrat vorstellen. Hierzu werden vorhandene Ansätze geprüft und weiterentwickelt.

1 Vorstellung der Wohnformen im geförderten Wohnungsbau

Im geförderten Mietwohnungsbau, der im Schwerpunkt von der GEWOFAG und der GWG umgesetzt wird, erfolgt die Belegung dieser Wohnungen über die SOWON-Plattform. Das Belegungsverfahren ist transparent und diskriminierungsfrei, die vorgemerkten Zielgruppen (z. B. ältere Menschen, junge Menschen, Alleinerziehende usw.) werden im Wesentlichen entsprechend ihrer prozentualen Verteilung unter allen registrierten Haushalten bei der Vergabe von Wohnungen berücksichtigt. Dies entspricht der Zielsetzung, über eine ausgewogene Belegung gemischte, stabile Hausgemeinschaften und Bewohnerstrukturen (Familien, Alleinerziehende und Alleinstehende, alte und junge Haushalte, etc.) zu erreichen.

Darüber hinaus werden zudem besondere zielgruppenspezifische Wohnformen unter der Federführung des Sozialreferates verwirklicht. Für die älteren Mieterinnen und Mieter bieten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften über ihren internen Mieterservice besondere Dienstleistungen und Wohnkonzepte an. Ziel dieser Konzepte ist es, lange in der eigenen Wohnung oder im Quartier bleiben zu können und die gewachsenen, generationsübergreifenden Kontakte der Hausgemeinschaft oder des Viertels zu nutzen.

Die spezifischen Wohnformen werden entsprechend bestimmter Lebenslagen der Zielgruppen geplant und umgesetzt. Sie entsprechen aufgrund ihrer baulichen Anforderungen nicht dem üblichen Wohnungsschlüssel, werden jedoch trotz der besonderen Anforderungen bereits im geförderten Wohnungsbau verwirklicht. Die Integrierte Bedarfs- und Standortplanung Wohnen und Unterbringung (IBSP) meldet dazu dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem Kommunalreferat die baulich umzusetzende Wohnform und verfolgt diese mit der zuständigen Fachplanung bis zur Fertigstellung.

Derzeit liegt der IBSP der Bedarf nach folgenden Wohnformen aus den Fachplanungen des Sozialreferates vor:

- Amt für Soziale Sicherung:
Senior_innenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Sorgende Hausgemeinschaften, Wohngruppen für Menschen mit und ohne Behinderungen, Wohngruppen für Menschen mit Pflegebedarf
- Stadtjugendamt:
Unterbringungsformen – in der Jugendhilfe
- Amt für Wohnen und Migration:
Wohnangebot für die langfristige Unterbringung alleinstehender Männer, Sozial Betreutes Wohnhaus (ehem. Kommunales Wohnungsbauprogramm), Münchner Wohnungsbau für akut wohnungslose Haushalte (ehem. Kommunales Wohnungsbauprogramm), Lebensplätze, akut wohnungslose Familien ab 6 Personen, betreute Wohngemeinschaften für wohnungslose Männer mit besonderen Schwierigkeiten.

Im Anhang 2 bis 12 befinden sich die einzelnen Skizzenblätter der Wohnformen mit entsprechenden Ausführungen. Hier sind besonders die Gemeinschaftsflächen und -räume zu betonen, die bei einigen Wohnformen allen Hausbewohnerinnen und -bewohnern bzw. dem Quartier zur Verfügung stehen und das soziale Miteinander fördern sollen. Das Sozialreferat verfolgt langfristig die Zielsetzung, dass die zielgruppenspezifischen Wohnformen nicht nur von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden, sondern auch von privaten Investorinnen und Investoren. Damit würden sich innerhalb der Quartiere noch besser einkommensstarke und -schwache Haushalte mischen.

Die Genossenschaften gehen in den neuen Planungsgebieten bereits mit gutem Beispiel voran und nehmen unterschiedliche Wohnformen in ihre Häuser auf. Es entsteht so eine Win-Win-Situation für Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter. Die trägergestützten Wohnformen können die finanzielle Einlage aufbringen, die für die Genossenschaften ein wichtiger Beitrag zur Finanzierung der Neubauten ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngemeinschaften etc. profitieren im Gegenzug vom sozialen Engagement der genossenschaftlichen Hausgemeinschaften.

Die städtisch geförderte mitbauzentrale münchen hat dafür eigens eine Plattform entwickelt. Die Börse für inklusives Wohnen der mitbauzentrale münchen vernetzt Anbietende und Suchende von Wohnraum, insbesondere Sozialverbände/freie Träger mit Genossenschaften und engagierten Wohnungsunternehmen.

2 Bedarfe und Nachfragen nach bestimmten Wohnformen

Nachfolgend sind die aktuellen Registrierungen sowie Vergaben aufgegliedert nach Zielgruppen (darunter auch die beiden explizit im Antrag benannten Zielgruppen) dargestellt:

Registrierungen, Stand: 11/2019

Gesamt: 12.644

davon ZEW-Fälle (akute Wohnungslosigkeit; aWolo): 3.577

Antragstellermerkmal	Zahl insgesamt	davon aWolo
Schwangere	807	138
Haushalte mit Kindern (ohne Alleinstehende mit Kindern)	4.135	611
Alleinstehende mit Kindern (ohne Haushalte mit Kindern)	1.072	332
Ältere Menschen (60+)	1.470	327
Menschen mit Behinderung	1.637	363
Junge Erwachsene (bis 27 J.)*/ junge Personen ab Jg. 1993	174/1.299	53/397
Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer	167	26

Vergaben, Stand: 11/2019

Gesamt: 3.741

davon ZEW-Fälle (akute Wohnungslosigkeit; aWolo): 952

Antragstellermerkmal	Zahl insgesamt	davon aWolo
Schwangere	415	74
Haushalte mit Kindern (ohne Alleinstehende mit Kindern)	1.204	216
Alleinstehende mit Kindern (ohne Haushalte mit Kindern)	250	88
Ältere Menschen (60+)	446	108
Menschen mit Behinderung	475	96
Junge Erwachsene (hier keine Alterseinschränkung möglich)*	46	6
Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer	80	18

*) Definition ‚Junge Erwachsene‘ laut aktueller Dienstanweisung:

Bei den **Jungen Erwachsenen** handelt es sich um Personen, die in Einrichtungen der Jugendhilfe wohnen und mit Beendigung der Jugendhilfe (im Hilfeplan festgelegter Termin) aus dieser Unterbringungsform ausziehen müssen. Einrichtungen der Jugendhilfe sind alle Einrichtungen nach §§ 19, 33, 34, 35 und 35a SGB VIII (Heime, Wohngruppen, sonstige stationäre Wohnformen, Pflegefamilien).

Im Rahmen von „Wohnen in München VI“ ist die Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme gestärkt worden, so dass der Fokus u. a. auf den Wohnformen für die Zielgruppe der Familien bzw. Haushalte mit Kindern und „Junges Wohnen“ für Auszubildende sowie integrative und Mehrgenerationenwohnprojekte liegt.

In „Wohnen in München VI“ wurde auch erstmals der Bezug zwischen den Handlungsprogrammen des Sozialreferates (Gesamtplan III – soziale Wohnraumversorgung, Wohnungslosenhilfe. München und Region) und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung dargestellt und im nächsten Schritt die Zusammenarbeit der beiden Referate verstärkt. Die daraus auf Seiten des Sozialreferats entstandene IBSP verfolgt u. a. das Ziel, auf Planungs- und Bestandsgebieten sowie in geeigneten Immobilien die zielgruppenspezifischen Wohnformen des Sozialreferats zu realisieren. Im Rahmen einer strategischen

Gesamtbetrachtung findet dazu mit der Sozialplanung und den Fachplanungen der einzelnen Ämter eine interne Abstimmung statt, bevor die Bedarfsmeldung zur Umsetzung an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder das Kommunalreferat weitergeleitet wird.

3 Erste Überlegungen

In München gibt es diverse Initiativen sowie bereits bestehende Wohnprojekte die versuchen, Jung und Alt unter einem Dach zu vereinen.

Einige sind hier exemplarisch genannt:

- gemeinsames generationsübergreifendes Wohnungsbauprojekt der Genossenschaft WOGENO und der GEWOFAG (www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/reinmarplatz.html, www.gewofag.de/web.nsf/id/A3JCND-gemeinsam-fuer-jung-und-alt-gewofag.html),
- „Wohnen für Hilfe“- Studierende und Auszubildende wohnen für Unterstützung im Alltag (www.studentenwerk-muenchen.de/wohnen/weitere-wohnangebote/wohnen-fuer-hilfe.html, www.seniorentreff-neuhausen.de/wohnen-fuer-hilfe/wohnen-fuer-hilfe-die-alternative-wohnform-fuer-jung-und-alt.html),
- Mietgemeinschaft bestehend aus älteren Menschen ab 60 Jahre, Studierende und Mitarbeiter_innen der Stiftung (www.mitbauzentrale-muenchen.de/projektboerse-detail/stiftung-kath-familien-und-altenpflengewerk.html),
- Gemeinsames Wohnen - „Wir wollen eine Heimat für alle sein“ (www.gwg-muenchen.de/_Sanierung_Harthof_2012.pdf)

Die Konzepte werden ebenso im Rahmen des Stadtratsauftrags berücksichtigt.

4 Prüfauftrag für die Weiterentwicklung

Das Sozialreferat begrüßt ausdrücklich den Antrag „In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken!“, da dieser aktuelle Entwicklungen in der Stadtgesellschaft aufgreift, die gerade auch im Bereich Wohnen weiter gedacht werden müssen. Hierbei handelt es sich um innovative, integrative Wohnkonzepte, die einerseits auf die vorhandenen Bedarfe reagieren, andererseits auch im Quartier zu einer guten und stabilen Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner beitragen. Aufgrund des hohen Bedarfs, insbesondere auch bei der Zielgruppe der registrierten jungen Menschen bis 27 Jahre, wird das Sozialreferat die Thematik aufgreifen und die verschiedenen Ansätze im Detail prüfen, weiterentwickeln und dem Stadtrat erneut vorstellen. Hierbei sollen auch die vorhandenen Wohnungsbauprogramme daraufhin geprüft werden, ob sie für die Wohnformen einsetzbar sind oder ob im Rahmen von

„Wohnen in München VII“ ggf. neue Programme aufgelegt werden müssen. Daran beteiligt werden unter der Federführung des Sozialreferats das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, die Gleichstellungsstelle für Frauen, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Genossenschaften und die mitbauzentrale münchen.

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 dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der GEWOFAG und der GWG abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen, den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, den Genossenschaften und der mitbauzentrale münchen integrative Wohnkonzepte bzw. Wohnformen zu entwickeln. Der Fokus liegt dabei gleichermaßen auf der Weiterentwicklung bestehender Wohnformen sowie der Neuentwicklung.
2. Das Ergebnis trägt das Sozialreferat zu gegebener Zeit dem Stadtrat erneut vor.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05751 von Herrn Bürgermeister Pretzl vom 29.07.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. 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

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 Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III

An die GWG, Geschäftsführung

An die GEWOFAG, Geschäftsführung

z.K.

Am

I.A.