

**Umwandlung der bestehenden Einrichtung "LOLLO Charlotte-von-Kirschbaum-Haus"
(Beherbergungsbetrieb für Familien) in eine Einrichtung für wohnungslose
Erwerbstätige zum 01.01.2025**

2. Stadtbezirk – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14702

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Schaffung einer zweiten Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige zum Ausbau der bedarfsgerechten Versorgung wohnungsloser Menschen mit eigenem Einkommen
Inhalt	Umwandlung der bestehenden Einrichtung „LOLLO Charlotte-von-Kirschbaum-Haus“ (Beherbergungsbetrieb für Familien) in eine Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige zum 01.01.2025 Ausreichen von Zuschüssen an die Evangelische Hilfswerk München gGmbH Erhöhung der Bettplatzentgelte für das Objekt Hohenzollernplatz 7 Erhöhung der Bettplatzentgelte in allen Erwerbstätigenhäusern
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Finanzierung erfolgt aus eigenen Budgetmitteln.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<p>Zustimmung zur Umwidmung der bestehenden Einrichtung „Charlotte-von-Kirschbaum-Haus“ in eine Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige zum 01.01.2025</p> <p>Zustimmung zur Erhöhung des monatlichen Nutzungsentgeltes in der bestehenden sowie der geplanten Einrichtung für erwerbstätige, wohnungslose Einzelpersonen und Paare zum 01.01.2025.</p> <p>Erhöhung der Bettplatzentgelte für das Objekt Hohenzollernplatz 7</p> <p>Erhöhung der Bettplatzentgelte in allen Erwerbstätigenhäusern</p> <p>Gewährung eines Investitionskostenzuschusses</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	<p>Fortschreibung Gesamtplan IV Weiterentwicklung der zielgruppen- und bedarfsgerechten Versorgung wohnungsloser Menschen</p> <p>Erhöhung Nutzungsentgelt in Einrichtungen für wohnungslose Erwerbstätige</p>
Ortsangabe	<p>Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt LOLLO Charlotte-von-Kirschbaum-Haus Thalkirchner Straße 9, 80337 München Hohenzollernplatz 7</p>

**Umwandlung der bestehenden Einrichtung "LOLLO Charlotte-von-Kirschbaum-Haus"
(Beherbergungsbetrieb für Familien) in eine Einrichtung für wohnungslose
Erwerbstätige zum 01.01.2025**

2. Stadtbezirk – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14702

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Ausgangslage	2
2. Zweite Einrichtung für erwerbstätige Wohnungslose	2
2.1 Auswahl der Immobilie und Sanierung	2
2.2 Verzicht auf ein Trägerschaftsauswahlverfahren	3
2.3 Betreuungskonzept	3
2.4 Hausleitung	4
2.5 Höhe des Nutzungsentgelts, Einbezug Erwerbstätigenhaus am Hohenzollernplatz 7	4
2.6 Personalausstattung und Kostenaufstellung.....	5
3. Aktuelle Herausforderungen/Problematik	7
4. Entscheidungsvorschlag	7
5. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung	8
5.1 Laufende Verwaltungstätigkeit	8
5.2 Investitionstätigkeit.....	8
5.3 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt (konsumtiv).....	9
6. Klimaprüfung.....	9
7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	9
II. Antrag der Referentin	10
III. Beschluss.....	11

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Im Zuge der Zielsetzungen des Gesamtplans III München und Region der Vollversammlung vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) wurde der Ausbau von neuen zielgruppen- und bedarfsgerechten Wohnformen als immanenter Baustein zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit festgeschrieben. Mit der Fortschreibung des Gesamtplans III mit Beschluss der Vollversammlung zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06560 am 05.10.2022 wurde ein Ausbau der bedarfsgerechten Angebote für erwerbstätige wohnungslose Menschen beschlossen. Seit 2021 verfügt die Landeshauptstadt München (LHM) mit dem Haus am Hohenzollernplatz über eine trägergeführte Einrichtung für wohnungslose Einzelpersonen und Paare mit einem für die Zielgruppe angepassten niedrigerem Bettplatzzentgelt. Nach wie vor besteht weiterer Bedarf an Bettplätzen für die Zielgruppe der wohnungslosen Menschen mit eigenem Einkommen. Rund zehn Prozent der Haushalte im Sofortunterbringungssystem für akut wohnungslose Menschen der LHM verfügen über ein eigenes Einkommen und würden von einer bedarfsgerechten Unterbringung profitieren.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11638) wurde die Schaffung einer zweiten Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige zum Ausbau der bedarfsgerechten Versorgung wohnungsloser Menschen mit eigenem Einkommen beschlossen sowie Mittel für die Bezuschussung dieser Einrichtung zur Verfügung gestellt

Die Evangelische Hilfswerk München gGmbH verfügt über eine passende Immobilie für ein zweites Haus für die Zielgruppe erwerbstätige wohnungslose Menschen. Es handelt sich um eine bestehende trägergeführte Unterkunft für Familien „LOLLO Charlotte-von-Kirschbaum-Haus“ in der Thalkirchner Straße 9, die aus verschiedenen Gründen in der derzeitigen Ausgestaltung nicht weitergeführt werden kann. Eine umfassende Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen und notwendige bauliche Voraussetzungen bzw. notwendige Umbauarbeiten für ein Erwerbstätigenhaus wurde vorgenommen. Die Evangelische Hilfswerk München gGmbH hat aus eigener Initiative einen Zuschussantrag für eine Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige an diesem Standort gestellt, welcher sich an dem Personalausstattungsschlüssel (s. a. 2.6) der bereits bestehenden Einrichtung für erwerbstätige, wohnungslose Personen (Hohenzollernplatz 7) orientiert (s. a. Beschluss der Vollversammlung am 19.11.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01778 sowie Beschluss der Vollversammlung am 05.05.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02917). Der Antrag wurde entsprechend der „Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen der Landeshauptstadt München, Sozialreferat“ geprüft.

In dieser Beschlussvorlage wird das Konzept der Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige vorgestellt und die für die Umsetzung notwendigen Zuschussmittel aufgeschlüsselt.

2. Zweite Einrichtung für erwerbstätige Wohnungslose

2.1 Auswahl der Immobilie und Sanierung

Der Beherbergungsbetrieb „LOLLO Charlotte-von-Kirschbaum-Haus“ wird seit 2014 als Unterkunft der Sofortunterbringung für wohnungslose Familien genutzt. Das Objekt eignet sich ideal zur zukünftigen Nutzung als Einrichtung für erwerbstätige Wohnungslose aufgrund der zentralen Lage sowie des räumlichen Zuschnitts der Appartements.

Durch die räumliche Lage und gute öffentliche Verkehrsanbindung ist gewährleistet, dass erwerbstätige Personen auch bei Schichtarbeit ohne Probleme ihrer Arbeitstätigkeit nachgehen können.

Nach Umverlegung der untergebrachten Familien bis zum Oktober 2024 wird das Objekt durch den Eigentümer für die neue Nutzung saniert und umgebaut. Nach den Umbaumaßnahmen werden im Objekt ca. 100 Appartements zur Verfügung stehen. In 11 Appartements ist aufgrund der Raumgröße die Belegung mit Paaren möglich, so dass eine max. Belegung mit 111 Personen möglich ist. Darüber hinaus ist in Einzelfällen und in Rücksprache mit dem Träger die Belegung der Paarzimmer auch mit Familien möglich. Es wird der weiteren Kalkulation eine maximale Belegung von 105 Bettplätzen (= durchschnittliche Belegungsquote von 95 %) zu Grunde gelegt.

Während der Sanierung wird das Personal des freien Trägers zwischenfinanziert und in anderen Einrichtungen des freien Trägers eingesetzt, insofern die Personalkapazitäten nicht für die Planung und Organisation der Konzeptänderung sowie der Räumung und Neuausstattung des Objektes benötigt werden. Der freie Träger ist dazu angehalten, die Kosten für die Betriebsführung (z. B. Reinigungspersonal, Pforte, Hausmeister*in) in diesem Zeitraum auf Null zu setzen.

2.2 Verzicht auf ein Trägerschaftsauswahlverfahren

Gemäß den Grundsätzen für Trägerschaftsauswahlverfahren (zuletzt geändert mit Beschluss des Sozialausschusses vom 29.05.2008, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00022) kann in begründeten Fällen auf ein Trägerschaftsauswahlverfahren (TAV) verzichtet werden. Im vorliegenden Fall hat der Träger bereits einen Mietvertrag für die Immobilie abgeschlossen. Somit könnte die Einrichtung an diesem Standort nicht durch einen anderen Träger betrieben werden. Darüber hinaus besteht ein Interesse der Landeshauptstadt München – auch auf Grundlage der gleichmäßigen Verteilung von Unterkünften über das Stadtgebiet – diesen Standort zu erhalten. Die Evangelische Hilfswerk München gGmbH hat zudem seit 2014 eine Einrichtung für wohnungslose Familien an diesem Standort erfolgreich geführt und ist in Quartier und Nachbarschaft entsprechend gut vernetzt. Zudem handelt es sich um einen erfahrenen Träger der Wohnungslosenhilfe.

Die LHM plant zwar die Bezuschussung von Einrichtungen für wohnungslose Erwerbstätige (s. a. Gesamtplan IV, Beschluss der Vollversammlung am 05.10.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06560), andererseits hat die Evangelische Hilfswerk München gGmbH unmittelbar aus eigener Initiative einen Zuschussantrag für das vorliegende Projekt gestellt. Es handelt sich somit nicht um einen Neustandort, sondern lediglich um eine Umwidmung eines bereits bestehenden Objektes.

Das Sozialreferat schlägt daher vor, auf ein Trägerschaftsauswahlverfahren zu verzichten.

2.3 Betreuungskonzept

Die zweite Einrichtung für erwerbstätige Wohnungslose dient der zeitlich befristeten Unterbringung wohnungsloser erwerbstätiger Einzelpersonen und Paare zur Erstellung und Abklärung ihrer Wohnperspektive. Bei dem genannten Personenkreis besteht noch intensiver Beratungs- und Betreuungsbedarf aufgrund multipler Problemlagen, u.a. in den Bereichen Wohnen, Hauswirtschaftsführung und Integration. Der sozialpädagogische Betreuungsschlüssel liegt daher – wie allgemein in der Sofortunterbringung – bei 1 : 30 Haushalten. Die Betreuung erfolgt analog dem Konzept, welches mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) verabschiedet wurde und in allen Unterbringungsarten der Sofortunterbringung (Notquartiere, Beherbergungsbetriebe und Flexi-Heime und Wohnheim für Erwerbstätige Hohenzollernplatz) bereits umgesetzt wird. Die notwendige Betreuung stellt der Träger durch sozialpädagogisches und hausverwalterisches Fachpersonal vor Ort sicher.

Dazu stehen dem Träger ebenfalls gemäß dieses Beschlusses zusätzlich 0,25 VZÄ Leitung in TVöD S 17 für die Einrichtungsführung zur Verfügung.

Die Belegung des Hauses erfolgt zum einen über Empfehlungen an erwerbstätige Wohnungslose durch die Bettplatzvergabe des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration und über die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit. Erwerbstätige Wohnungslose können sich auch direkt bei der Einrichtung melden und dort aufgenommen werden oder von anderen Wohnungsloseneinrichtungen dorthin vermittelt werden.

Zur Schaffung eines Umfeldes, das weitgehend schon den Anforderungen von dauerhaftem Wohnen entspricht, erfolgt die Unterbringung in abgeschlossenen, möblierten Appartements. Eine weitere detaillierte Beschreibung zum Konzept Erwerbstätigenhaus findet sich in der Beschlussvorlage zum Wohnheim Hohenzollernplatz für Erwerbstätige (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01778 vom 19.11.2020). Insbesondere ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung im Rahmen eines multiprofessionellen Teams in das Betreuungskonzept eingebunden wird und der Träger eigenverantwortlich sicherstellt, dass das Betreuungsangebot sich an den besonderen Bedürfnissen der erwerbstätigen Wohnungslosen orientiert.

Durch eine intensive sozialpädagogische Unterstützung der Haushalte vor Ort sollen eine zeitnahe Vermittlung in eigenen Wohnraum sowie eine nachhaltige Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft sichergestellt werden. Dies geschieht über einen ganzheitlichen Beratungsansatz, in dessen Rahmen die Wohnperspektive der Haushalte sowie deren Bedarf an Unterstützung bei der Integration geklärt werden. Weiterhin wird durch die sozialpädagogische Arbeit vor Ort in der Einrichtung die Zusammenarbeit und Vernetzung mit anderen sozialen Einrichtungen, der Nachbarschaft, Bildungs- und Kulturinstitutionen sowie Vermieter*innen im Sozialraum wesentlich verbessert.

Das Fachpersonal des Trägers motiviert zu Mitarbeit, Eigeninitiative und aktiviert Selbsthilfepotentiale. Es unterstützt die Haushalte bei der Integration in die Stadtgesellschaft. Die hauptamtlichen Angebote werden durch Ehrenamtliche ergänzt. Im Rahmen einer schriftlichen Hilfeplanung werden Unterstützungsbereiche benannt und mit den Haushalten regelmäßige Gespräche zur Zielkontrolle geführt. Für die in dauerhaftes Wohnen vermittelten Haushalte besteht ein verbindliches Nachsorgeangebot (Übergangsbegleitung). Die Intensität dieses Angebotes wird auf den individuellen Einzelfall abgestimmt. Der Träger berücksichtigt in der Beratung die Interessen vulnerabler Personengruppen (z. B. LGBTIQ* und Menschen mit Behinderung).

2.4 Hausleitung

Der Träger hat die für das Wohnheim benötigten Flächen vom Eigentümer angemietet. Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten werden direkt durch den Träger beglichen. Der kleine Bauunterhalt ist Aufgabe des Trägers.

Anmietkosten sowie anfallende Betriebs- und Nebenkosten und der kleine Bauunterhalt sind in untenstehender Berechnung bereits berücksichtigt.

Die Personalausstattung für die Hausleitung im Bereich Hausmeisterei und Hausverwaltung entspricht dem für Flexi-Heime Variante 1 vorgesehenen Schlüssel. Dieser sieht je 0,5 VZÄ Hausmeisterei und Hausverwaltung bis 50 Bettplätze, 0,75 VZÄ bis 100 Bettplätze und 1 VZÄ ab 100 Bettplätze vor.

2.5 Höhe des Nutzungsentgelts, Einbezug Erwerbstätigenhaus am Hohenzollernplatz 7

Die Einrichtung wird für erwerbstätige wohnungslose Personen geschaffen, die für die Kosten der Unterkunft (KdU) selbst aufkommen (so genannte Selbstzahler*innen).

Die Kosten für Erwerbstätige definieren sich über ein Mindesteinkommen, das staatliche Transferleistungen unberücksichtigt, aber tatsächlich geleistete Unterhaltsverpflichtungen einfließen lässt.

Bei der Festsetzung der Höhe der KdU wird ein Ausgleich geschaffen, um die Zielgruppe der Erwerbstätigen, Rentner*innen sowie Bezieher*innen von Arbeitslosengeld I durch niedrige Unterkunftskosten finanziell zu entlasten. Damit ist der genannte Personenkreis im Stande, die Kosten seiner genutzten Wohneinheit zu finanzieren, ohne aufzählende Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) bzw. Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) beantragen zu müssen.

Die Höhe des Nutzungsentgeltes beträgt aktuell für Einzelpersonen 450 Euro und für Paare 300 Euro pro Bettplatz. Um auch hier auf die über die letzten Jahre gestiegenen Energiepreise sowie auf die Steigerungen im Dienstleistungssektor (u.a. Reinigung) zu reagieren, soll das monatliche Nutzungsentgelt in Einrichtung für Erwerbstätige nun generell für Einzelpersonen auf 500 Euro und für Paare auf 350 Euro pro Bettplatz erhöht werden. Die Erhöhung entspricht dem ortsüblichen Mietkostenniveau für ähnlich ausgerichtete Einrichtungen. Diese Änderung betrifft neben dem in dieser Beschlussvorlage behandelten Objekt auch das erste, bereits bestehende Erwerbstätigenhaus am Hohenzollernplatz 7. Das Sozialreferat soll das Nutzungsentgelt zudem zukünftig fortlaufend gemeinsam mit den Trägern der freien Wohlfahrtspflege auf die Sozialverträglichkeit hin prüfen und bei Bedarf entsprechend anpassen.

Im Rahmen der Fehlbedarfsfinanzierung wird somit darauf verzichtet, dass der Träger kostendeckende Einnahmen aus den Bettplatzentgelten erzielt und ein entsprechend erhöhter Zuschuss eingeplant.

Die Bemessung der Entgelthöhe erfolgt stattdessen unter Abwägung des der Zielgruppe zur Verfügung stehenden Einkommens und einer adäquaten Entgelthöhe, um eine Verfestigung in der Obdachlosigkeit zu vermeiden und eine Erwerbstätigkeit weiter attraktiv zu halten.

Da die Leistung über Zuwendung finanziert wird, sind die Bettplatzentgelte zwingend durch den Träger zu erheben, einzufordern und ggf. gerichtlich durchzusetzen. Andernfalls unterläge der Betrieb des Hauses den Regularien des Vergaberechts und müsste ausgeschrieben werden.

2.6 Personalausstattung und Kostenaufstellung

Es ergibt sich folgende Personalausstattung für die Betreuung und die Hausleitung (die Eingruppierung nach TVöD gibt die Obergrenze an, bis zu der der ausgewählte Träger gem. Besserstellungsverbot sein Personal vergüten kann):

Personalausstattung Betreuung und Hausleitung	Kosten in Euro
0,8 VZÄ Leitung Sozialpädagogik, TVÖD S 17 (97.121,40 Euro)	77.697 Euro
3,0 VZÄ Sozialdienst, TVöD S 12 (85.451,40 Euro)	256.354 Euro
0,33 VZÄ Teamassistenz TVöD E 6 (67.071,40 Euro)	22.133 Euro
1,0 VZÄ Hausverwaltung in TVöD 9c (82.941 Euro)	82.941 Euro
1,0 VZÄ Hausmeister, TVöD E 5 (64.771,40 Euro)	64.771 Euro
24-Stunden-Pfortenbesetzung (externer Dienstleister)	270.104 Euro

Tabelle 1: Kostenaufstellung Personalausstattung Betreuung und Hausleitung

*die dargestellten Personalkosten beruhen auf dem Trägerantrag. Da es sich um Ist-Kosten für bereits beschäftigtes Personal handelt bzw. die Tarifverträge der Träger vom TVöD VKA abweichen können, können die Werte von den städtischen Jahresmittelbeträgen abweichen. Im Vollzug wird die Einhaltung des Besserstellungsverbots gemäß der einschlägigen städtischen Vorschriften sichergestellt.

Die Jahresmittelbeträge (JMB), die in der Beschlussvorlage zur Schaffung einer zweiten Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige (Beschluss der Vollversammlung vom 20.12.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11638) angesetzt worden sind, waren auf das Jahr 2023 ausgelegt und wurden daher für die vorliegende Beschlussvorlage angepasst. Dadurch ergibt sich ein Mehrbedarf i. H. v. 54.000 Euro, welcher sich zuzüglich zentraler Verwaltungskosten i. H. v. 7,5 % aufgerundet auf 58.400 Euro beläuft. Dieser Mehrbedarf kann jedoch über die Erlöse aus den Bettplatzentgelten ausgeglichen werden.

Die Gesamtkosten stellen sich für die Jahre 2025 sowie 2026 ff. somit wie folgt dar:

2025

Konsumtiv/Zuschuss	
Personalkosten	774.000 Euro
Miete, Neben- und Betriebskosten	1.600.000 Euro
Weitere Sachkosten	119.000 Euro
ZVK auf Personalkosten und weitere Sachkosten (7,5 %)	67.400 Euro
Gesamtkosten	2.560.400 Euro
./. Erlöse aus Bettplatzentgelten	571.400 Euro
Gesamt konsumtiv (Zuschuss)	1.989.000 Euro

Tabelle 2: Kostenaufstellung Gesamtkosten 2025

Bei der Berechnung der Erlöse aus den Bettplatzentgelten wurde aufgrund des Neustartes des Projektes für die Monate Januar und Februar zunächst einmal eine Belegungsquote i. H. v. 70 % angesetzt (ca. 77 belegte BPL, davon elf Paare) und für die Monate März bis einschließlich Dezember eine erwartete Belegungsquote i. H. v. 95 % (ca. 105 belegte BPL, davon 8 Paare). So ergibt sich für die ersten beiden Monate ein Gesamterlös i. H. v. 70.400 Euro und für das restliche Jahr noch ein Gesamterlös i. H. v. 501.000 Euro.

2026 ff.

Konsumtiv/Zuschuss	
Personalkosten	774.000 Euro
Miete, Neben- und Betriebskosten	1.600.000 Euro
Weitere Sachkosten	119.000 Euro
ZVK auf Personalkosten und weitere Sachkosten (7,5 %)	67.400 Euro
Gesamtkosten	2.560.400 Euro
./. Erlöse aus Bettplatzentgelten	590.400 Euro
Gesamt konsumtiv (Zuschuss)	1.970.000 Euro

Tabelle 3: Kostenaufstellung Gesamtkosten 2026 ff.

Bei der Berechnung der Erlöse aus den Bettplatzentgelten wurde für 2026 ff. eine erwartete Belegungsquote i. H. v. 95 % (ca. 105 belegte BPL, davon 11 Paare) angesetzt. So ergibt sich für die Jahre 2026 ff. jeweils jährlich ein Gesamterlös i. H. v. 590.400 Euro

3. Aktuelle Herausforderungen/Problematik

Die Unterbringung von obdachlosen und wohnungslosen Menschen gemäß Art. 6 und 7 Abs. 2 LStVG stellt grundsätzlich eine kommunale Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis gemäß Art. 57 GO dar.

Die Landeshauptstadt München bringt daher als Sicherheitsbehörde gemäß Art. Art. 6 und 7 Abs. 2 LStVG wohnungslose Menschen unter, die sonst auf der Straße übernachten müssten. Um die Wohnungslosigkeit zu beseitigen, werden den Personen auf Antrag Bettplätze zugewiesen.

Die vorliegende Unterstützung (Betreuung) der arbeitenden Personen bzw. der Haushalte durch nicht kostendeckende Entgelte ist jedoch eine freiwillige und bürgernahe Aufgabe, die es wohnungslosen Haushalten ermöglichen soll, ihren Lebensunterhalt ohne Sozialleistungen zu bestreiten und wieder Wohnraum zu finden.

4. Entscheidungsvorschlag

Mit dieser Beschlussvorlage wird dem Stadtrat die Umwidmung der bestehenden Einrichtung „LOLLO Charlotte-von-Kirschbaum-Haus“ in der Thalkirchner Straße 9 von einem Familien-Beherbergungsbetrieb in eine Einrichtung für erwerbstätige wohnungslose Menschen ab dem 01.01.2025 zur Entscheidung vorgelegt. Ferner wird die Finanzierung der zweiten Einrichtung für erwerbstätige Wohnungslose und der Ausreichung von Zuschussmitteln an den Träger ab 2025 i. H. v. 1.989.000 Euro vorgeschlagen.

Mit den durch den Eckdatenbeschluss 2024 für diesen Zweck zur Verfügung gestellten Mitteln i. H. v. 1.989.000 Euro kann eine Einrichtung mit ca. 100 Apartments und max. 111 Bettplätzen verwirklicht werden.

Zudem wird dem Stadtrat mit dieser Beschlussvorlage vorgeschlagen, das monatliche Nutzungsentgelt für alle Einrichtungen für wohnungslose Erwerbstätige für Einzelpersonen auf 500 Euro und für Paare auf 350 Euro pro Bettplatz ab dem Jahr 2025 zu erhöhen.

5. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

5.1 Laufende Verwaltungstätigkeit

Die Ausreichung der für den Betrieb der Einrichtung notwendigen Mittel i. H. v. 1.989.000 Euro ab dem Jahr 2025 findet im Rahmen der laufenden Zuschussbearbeitung statt. Die Zweckbestimmung (u. a. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im jeweiligen Bewilligungsbescheid geregelt. Mit der laufenden Zuschusssumme stellt der Träger das gesamte notwendige Personal und finanziert sämtliche Sachkosten. Die Kosten hierfür sind von der Stadt jährlich vorzuhalten.

Der Landeshauptstadt München entstehen durch diese Maßnahme keine personellen Folgekosten.

5.2 Investitionstätigkeit

Für die Ersteinrichtung der Apartments der Bewohner*innen sowie der Betreuungsräume (u. a. WLAN) wird ein einmaliger Investitionskostenzuschuss ausgereicht. Die Maßnahme ist bereits im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthalten (Unterabschnitt 4707, Maßnahmennummer 8070). Neue Mittel sind nicht erforderlich, da diese bereits im Beschluss der Vollversammlung vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11638) beantragt wurden.

Der notwendige Bedarf im Bereich Investitionskosten stellt sich wie folgt dar:

Kosten/Investitionskostenzuschuss für 100 Apartments	
Küchen 4.750 Euro pro Apartment	475.000 Euro
Appartementsausstattung 1.318 Euro pro Bettplatz für max. 111 Bettplätze	146.298 Euro
Büros/Betreuungsräume/WLAN	36.900 Euro
Gesamt investiv	658.198 Euro

Tabelle 3: Kostenaufstellung Investitionskostenzuschuss

Das Sozialreferat wird die Zuwendung an investiven Mitteln mittels einmaligem Investitionskostenbescheids i. H. v. max. 658.198 Euro für die Erstausrüstung der neuen Einrichtung für erwerbstätige Wohnungslose gewähren. Die Zweckbestimmung (u. a. die Rückforderung bei zweckfremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im Bescheid geregelt. Es entstehen keine personellen Folgekosten für die Landeshauptstadt München (LHM).

Die im Rahmen der Zuschussgewährung angeschaffte Erstausrüstung ist alleinig für das Objekt zu verwenden. Die Instandhaltung der Erstausrüstung erfolgt im Rahmen der laufenden Zuschussgewährung. Die Erstausrüstung ist zweck- und objektgebunden und geht bei einem Trägerwechsel auf den neuen Träger über.

5.3 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt (konsumtiv)

Die Finanzierung der Einrichtung für erwerbstätige Wohnungslose in der Thalkirchner Straße 9 kann aus dem bestehenden Budget finanziert werden. Die für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Haushaltsmittel wurden mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11638) bereitgestellt und stehen i. H. v. 1.989.000 Euro dauerhaft auf dem Innenauftrag 603900159 ab 2025 zur Verfügung.

Für das Objekt erfolgt eine Projektförderung durch Bewilligungsbescheid. Eine vertragliche Förderung ist nicht vorgesehen.

Die für die Thalkirchner Str. 9 als Familien-Beherbergungsbetrieb ab dem Haushaltsjahr 2025 nicht mehr dauerhaft benötigten Mittel i. H. v. 1.215.431 Euro werden vom Sozialreferat zum Einzug durch die Stadtkämmerei freigegeben (Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900153).

6. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Stadtkämmerei hat die als Anlage 1 beigefügte Stellungnahme abgegeben. Das Sozialreferat hat die nicht mehr dauerhaft benötigten Mittel für den Familien-Beherbergungsbetrieb Thalkirchner Straße zum Einzug angeboten. Die Vorlage ist daher mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde daher um eine Stellungnahme gebeten. Die nach § 20 Abs. 1 Satz 2 der BA-Satzung abgegebene Stellungnahme liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 bei.

Zu den Anmerkungen des Bezirksausschusses nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wie folgt Stellung:

Das Sozialreferat bedauert die verspätete Information des Bezirksausschusses 2 über die Umverlegung der Familien.

Die Belegungsvereinbarung zwischen dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, und der Evangelischen Hilfswerk gGmbH für die Thalkirchner Str. 9 als Familien-Beherbergungsbetrieb endet zum 31.10.2024. Da der trägergeführte Familien-Beherbergungsbetrieb an diesem Standort aus verschiedenen Gründen (bspw. Unterschreitung aktueller räumlicher Unterbringungsstandards für Familien) in der bisherigen Ausgestaltung nicht weitergeführt werden kann und zudem ein Bedarf an weiteren Bettplätzen für die Zielgruppe wohnungsloser Menschen mit eigenem Einkommen besteht, wurde geprüft, ob an dem Standort alternativ ein Erwerbstätigenhaus realisiert werden kann. In die Prüfung wurden seitens der zuständigen Fachabteilung sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen als auch die notwendigen baulichen Voraussetzungen und Umbauarbeiten miteinbezogen.

Durch Schließung des Familien-Beherbergungsbetriebs mussten Kinder die Schule wechseln. Im Rahmen des Abverlegungsprozesses wurde jedoch darauf geachtet, den Wechsel größtenteils zum Übergang in das neue Schuljahr zu terminieren, um den Kindern einen möglichst reibungslosen Start an der neuen Schule zu ermöglichen.

Bei der zukünftigen Zielgruppe handelt es sich, wie bereits dargestellt, um erwerbstätige wohnungslose Einzelpersonen sowie erwerbstätige wohnungslose Paare. Die Unterbringungsform „Erwerbstätigenhaus“ wurde speziell für diese Personengruppe geschaffen, um erwerbstätigen wohnungslosen Personen eine ruhige und ungestörte Umgebung zu bieten, die gut mit ihren täglichen beruflichen Anforderungen vereinbar ist und sie in ihrer Erwerbstätigkeit so bestmöglich unterstützt.

Weiter ist der vor Ort in der Unterkunft tätige Träger seitens der Stadtverwaltung dazu angehalten, auf eine gute Integration und Akzeptanz in der Nachbarschaft hinzuwirken. Das Sozialreferat wird die Anwohner*innen zudem noch mittels eines Infoflyers über den bevorstehenden Zielgruppenwechsel informieren. Außerdem wird zusammen mit dem Träger (im Rahmen dessen Öffentlichkeits- und Nachbarschaftsarbeit) geprüft, ob ein Tag der offenen Tür für die Anwohner*innen durchgeführt werden kann, sobald die Ertüchtigungsmaßnahmen in dem Gebäude abgeschlossen sind.

Der Vorschlag, den Innenhofbereich, der von der Müllerstraße, der Pestalozzistraße, der Thalkirchner Straße und dem Stephansplatz umgeben ist, gezielt zu bepflanzen, um die Lärmemissionen zu reduzieren, wird an den vor Ort tätigen Träger weitergegeben.

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten und der Vorsitzende des 2. Stadtbezirks, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt der Umwandlung der bestehenden Einrichtung "Charlotte-von-Kirschbaum-Haus" (Beherbergungsbetrieb für Familien) in eine Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige zum 01.01.2025 zu.
2. Der Stadtrat stimmt zu, auf ein Trägerschaftsauswahlverfahren zu verzichten.
3. Der Stadtrat stimmt zu, das monatliche Nutzungsentgelt in der bestehenden sowie der geplanten Einrichtung für erwerbstätige wohnungslose Einzelpersonen auf 500 Euro und für Paare auf 350 Euro pro Bettplatz zum 01.01.2025 zu erhöhen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Haushaltjahr 2025 einmalig notwendigen Mittel i. H. v. maximal 1.989.000 Euro sowie die ab dem Haushaltsjahr 2026 dauerhaft benötigten Mittel i. H. v. 1.970.000 Euro für die zweite Einrichtung für wohnungslose Erwerbstätige in der Thalkirchner Straße 9 aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. Die Mittel stehen auf der Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900159 zur Verfügung.
5. Der Evangelischen Hilfswerk München gGmbH wird ein einmaliger Investitionskostenzuschuss für das Jahr 2025 i. H. v. maximal 658.198 Euro für die Erstausrüstung der Apartments sowie der Betreuungsräume gewährt. Die Mittel stehen auf der Finanzposition 4707.988.8070.9 bereit.

6. Das Sozialreferat wird beauftragt, im Haushaltsjahr 2025 einmalig einen Zuschuss i. H. v. maximal 1.989.000 Euro und ab dem Haushaltsjahr 2026 einen jährlichen Zuschuss i. H. v. maximal 1.970.000 Euro an den Träger – aktuell die Evangelische Hilfswerk München gGmbH – auszureichen.
7. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Haushaltsmittel i. H. v. 1.215.431 Euro für die Thalkirchner Str. 9 als Familien-Beherbergungsbetrieb ab dem Haushaltsjahr 2025 dauerhaft im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens zum Einzug bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900153).
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand 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 Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecher*innen und die Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks
An das Sozialreferat, S-III-L/QC
An das Sozialreferat, S-III-WP/S2 (2x)
z.K.

Am.....