

## Öffentliche Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses am 21.03.2018

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 21.03.2018.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



## GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

### Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Rathaus, Sitzungssaal		
<b><u>am:</u></b>	Mittwoch, den 21.03.2018		
<b><u>Beginn:</u></b>	19:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:55 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Ursula Gailus		

### **Anwesend:**

Heilmeier, Franz  
Caven, Matthias  
Frommhold-Buhl, Beate  
Funke, Ingrid  
Häuser, Johannes  
Kürzinger, Christa  
Nadler, Christian  
Pflügler, Stephanie  
Printz, Harald  
Rottenkolber, Michael

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

- 1) Soziales Förderwohnkonzept
- 2) Bekanntgaben
- 3) Anfragen aus dem Gremium

HA/018/2018

Bgm. Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Verwaltungs- und Personalausschusses fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

## **Öffentlicher Teil**

### **TOP 1    Soziales Förderwohnkonzept**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Neufahrn verfügt aktuell über 28 Notunterkünfte (Wohncontainer) für Wohnungslose und nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen „Am Bahndamm 5“ über weitere 12 Einfachst-Notunterkünfte für Wohnungslose. Alle Notunterkünfte werden zukünftig im Rahmen des vorgestellten Konzeptes durch das Ordnungsamt belegt.

Im Liegenschaftsbestand der Gemeinde Neufahrn befinden sich aktuell 17 Wohnungen in der „Albert-Einstein-Straße 1 und 3“ (ehemalige Sozialwohnungen) und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen „Am Bahndamm 6 und 7“ weitere 15 kommunal geförderte Wohnungen. Freie Wohnungen in den o. g. Objekten werden zukünftig durch die Liegenschaftsverwaltung anhand der zu beschließenden „Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen der Gemeinde Neufahrn“ vermietet.

#### **Diskussionsverlauf:**

Die einzelnen Konzepte wurden durch das Ordnungsamt und der Liegenschaftsverwaltung vorgestellt – auf die entsprechenden Anlagen zur Beschlussvorlage, die mit der Ladung bereits zur Verfügung gestellt worden waren, wird verwiesen.

#### **I.        Vorstellung des Auf- und Abstiegskonzeptes – Belegung der Notunterkünfte (Anlage 1) durch Frau Schmitz:**

Auch bei den neu errichteten Einfachst-Notunterkünften handelt es sich um Notunterkünfte, die entsprechend gesetzlicher Regelungen durch das Ordnungsamt der Gemeinde belegt werden. Es entsteht dabei lediglich ein Nutzungsverhältnis – kein Mietverhältnis! Die Zuweisung der Unterkünfte erfolgt grundsätzlich für einen Monat; eine Verlängerung der Aufenthaltszeiten ist an Auflagen geknüpft und stets auf einen weiteren Monat begrenzt. Seitens der Obdachlosen bestehe kein Anspruch auf die Zuweisung einer bestimmten Unterkunft (Container / Einfachst-Notunterkunft). Es ist auch nicht angedacht, die Container durch die Einfachst-Notunterkünfte zu ersetzen. Vielmehr handelt es sich hierbei um ein Zusatzangebot zur Motivationsstärkung.

Einzig die Anlage am „Auweg“, die seinerzeit als Notfalllösung eingerichtet worden war, wird aufgelöst, sobald die Einfachst-Notunterkünfte zur Verfügung stehen. Die Unterbringung dieser Bewohner (mit Kindern) erfolgt jedoch nicht automatisch in einer der Einfachst-Notunterkünfte. Die Kriterien aller derzeit Obdachlosen würden zunächst geprüft und erst dann würde entschieden werden (Gleichbehandlung). Als Grundlage wird das neu erarbeitete „Konzept zur Belegung der Einfachst-Notunterkünfte“ herangezogen.

Frau Schmitz erläuterte anhand des Konzeptes, dass eine Aufnahme von Obdachlosen stets in einer Basis-Notunterkunft (Container) erfolge. Frühestens nach drei Monaten wäre ein Umzug in eine Einfachst-Notunterkunft möglich. Bei Nichterfüllung von Auflagen oder Wegfall von Unterbringungsvoraussetzungen könne jederzeit mit einer Rückführung in die Container agiert werden.

Ein weiterer Aufstieg in eine kommunal geförderte Mietwohnung wird grundsätzlich möglich sein. Grundvoraussetzung hierfür wäre die Bescheinigung einer Mietfähigkeit (Clearing-Bescheinigung). Sollte das Mietverhältnis aufgrund von Verfehlungen wieder gekündigt werden müssen, erfolgt erneut eine Unterbringung in einer Basis-Notunterkunft (Container).

Auf Anfrage von GRin Frommhold-Buhl bestätigte Frau Schmitz, dass die Clearing-Bescheinigung von der gemeindlichen Obdachlosenbetreuung in Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Neufahrn ausgestellt werde. Das Landratsamt wäre nicht involviert.

- II. Vorstellung des Konzeptes zur Vergabe der kommunal geförderten Wohnungen (Anlage 2) und
- III. Vorstellung der Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen der Gemeinde Neufahrn (Anlage 3) durch Herrn Salzmann:

Mit einer Fertigstellung der insgesamt 15 Wohnungen sei im Herbst dieses Jahres zu rechnen.

Die Vorlage eines Wohnungsberechtigungsscheines (Ausstellung durch das Landratsamt) ist eine der Grundvoraussetzungen für die Vergabe des vergünstigten Wohnraums. Sowohl der dargestellte Ablauf als auch die ausgearbeitete „Richtlinie zur Vergabe von kommunal geförderten Mietwohnungen der Gemeinde Neufahrn“ wurden von Herrn Salzmann an Beispielen erläutert. Auf Transparenz / Gleichbehandlung werde größter Wert gelegt. Ein Anspruch auf Erhalt einer der Mietwohnungen bestehe nicht. Eine rechtliche Überprüfung der Richtlinien durch einen Fachanwalt ist vorgesehen.

„Am Bahndamm“ stehen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Die Vergabe der Wohnungen wird anhand eines Punktesystems erfolgen. Einige Grundkriterien seien von der Verwaltung bereits festgelegt worden, über darüber hinausgehende Auswahlkriterien soll in der Sitzung des Gemeinderates am 23.04.2018 entschieden werden.

Der Unterschied zwischen den kommunal geförderten Mietwohnungen und den vom Landratsamt zugewiesenen Sozialwohnungen bestehe darin, dass die künftigen Mieter von der Gemeinde selbst ausgewählt werden können (Besetzungsrecht).

Bewerber, die zunächst nicht zum Zuge gekommen sind, verbleiben für 3 Jahre auf einer Art „Warteliste“ und werden berücksichtigt bzw. informiert, sobald wieder Wohnraum zur Verfügung stehe. Dabei könne es sich auch um Wohnungen an der Albert-Einstein-Straße (ehemalige Sozialwohnungen) handeln, die künftig nach den gleichen Kriterien vergeben werden sollen.

In Bezug auf die Berechnung der Miete verwies Herr Salzmann auf einen am 07.03.2018 gefassten Beschluss des Finanzausschusses. Demnach beträgt die Miete

€ 7,50 / m<sup>2</sup> für Mieter der Einkommensstufe 1  
€ 8,50 / m<sup>2</sup> für Mieter der Einkommensstufen 2 + 3.

Hierbei handle es sich um Nettomieten. Die anfallenden Nebenkosten seien ebenfalls von den Mietern zu tragen.

Eventuelle Zuschüsse, wie z. B. Wohngelder oder ALG II-Ansprüche würden von den zuständigen Stellen / Ämtern übernommen werden.

GRin Funke erkundigte sich nach Möglichkeiten im Falle einer Fehlbelegung.

Diesbezüglich verwies Herr Salzmann auf Pkt. 10 des Richtlinienentwurfs. Weigere sich ein Mieter, sein Einkommen offen zu legen bzw. übersteige dies die Einkommensstufen, könne die Miete entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten erhöht werden. Eine Kündigung aus diesem Grund wäre jedoch nicht möglich (= Mietverhältnis).

GL Sczudlek erläuterte, dass für den Fall einer Übersteigerung der Einkommensgrenzen eventuell bereits im Mietvertrag ein Mietzins (ortsübliche Miete) festgeschrieben werden könne. Die rechtliche Bewertung dieser Option stehe noch aus.

GRin Kürzinger empfand das Kriterium „Mitarbeiter der Gemeinde Neufahrn“ befremdend. Sie würde davon Abstand nehmen.

Herr Salzmann verdeutlichte, dass es sich hierbei um einen ergänzenden Vorschlag (Auswahlkriterium) handle. Zu berücksichtigen wäre in diesem Zusammenhang, dass mit dem Neubau von Kindertagesstätten auch Personalwohnungen errichtet werden.

#### IV. Vorstellung der Notunterkunfts-Benutzungssatzung und Notunterkunfts-Gebührensatzung (Anlage 4 und 5) durch Frau Hermann:

Den Gremiumsmitgliedern wurde eine um die Benutzungsgebühren ergänzte „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Notunterkünfte der Gemeinde Neufahrn b. Freising“ als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Die festgelegten Gebühren für die Nutzung der Wohncontainer betragen € 6,50 / m<sup>2</sup> oder € 7,25 / m<sup>2</sup> und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten / Unterschiede der Containerstandorte, wie z. B. innen- oder außenliegende Sanitäreinrichtungen mit entsprechend beengten oder weniger beengten Verhältnissen. Zur besseren Verständlichkeit werden die entsprechenden Passagen in der Gebührensatzung für die Beschlussfassung im Gemeinderat nochmals neu formuliert.

Die Gebühr für die Nutzung einer Einfachst-Notunterkunft wird € 7,50 / m<sup>2</sup> betragen.

Darüber hinaus werde eine altersabhängige Nebenkostenpauschale sowie eine Kautionszahlung für die Aushändigung von Schlüsseln erhoben.

Die Definition einer Wohnungslosigkeit und die Voraussetzungen für die Aufnahme in einer der gemeindlichen Notunterkünfte werden in der Satzung für die Benutzung der Notunterkünfte beschrieben / geregelt. Die einzelnen Paragraphen des Entwurfs wurden von Frau Hermann kurz erläutert.

Eine Überarbeitung der Hausordnung ist ebenfalls vorgesehen.

#### **Beschluss:**

- I. Der Verwaltungs- und Personalausschuss nimmt das Auf- und Abstiegskonzept zur Belegung der Notunterkünfte zur Kenntnis.
- II. Der Verwaltungs- und Personalausschuss nimmt das Konzept zur Vergabe der kommunal geförderten Wohnungen zur Kenntnis.
- III. Der Verwaltungs- und Personalausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die positive Beschlussfassung der Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen der Gemeinde Neufahrn (Anlage 3 zur Beschlussvorlage).

- IV. Der Verwaltungs- und Personalausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die positive Beschlussfassung der Notunterkunfts-Benutzungssatzung und der Notunterkunfts-Gebührensatzung (Anlage 4 und 5 zur Beschlussvorlage).

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

**TOP 2 Bekanntgaben**

- keine -

**TOP 3 Anfragen aus dem Gremium**

- keine -

Neufahrn, 04.04.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeyer  
1. Bürgermeister

Ursula Gailus  
Protokollführung