



Landeshauptstadt  
München  
Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und Prävention  
Fachplanung akute Wohnungslosigkeit  
S-III-WP / S 2

## Trägerschaftsauswahlverfahren

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13157) wurde die Realisierung eines Flexi-Heims durch die **GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG)** im **Bauquartier MK 6** beschlossen sowie das Sozialreferat beauftragt für dieses **Flexi-Heim der Variante 1 in der Rädtkoferstraße/Pfeufferstraße, 81373 München** ein Trägerschaftsauswahlverfahren für die Hausleitung und die Betreuung herbeizuführen (diese, wie auch alle weiteren, im Folgenden aufgeführten Beschlüsse, die in öffentlicher Sitzung behandelt wurden, siehe Internet unter <https://risi.muenchen.de>).

**Wichtiger Hinweis:** *Detaillierte Grundrisspläne des Objekts, sowie der Mietvertragsentwurf werden gegen Übersendung einer Verschwiegenheitserklärung durch das Amt für Wohnen und Migration an interessierte Bewerber\*innen versendet.*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858) und mit dem Beschluss zum Gesamtplan III (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) ein neues Konzept zur Unterbringung von Wohnungslosen in München verabschiedet. Ziel ist, der stetig steigenden Zahl von wohnungslos werdenden Haushalten in München ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Seit 2008 hat sich die Anzahl der Personen, die wegen akuter Wohnungslosigkeit untergebracht werden müssen, nahezu verdreifacht. Eine positive Wende ist in Anbetracht des Münchner Wohnungsmarktes und der steigenden Mietpreise nicht zu erwarten. Da das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München in seiner bisherigen Form den Bedarf nicht mehr ausreichend decken kann und die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum fast zum Erliegen kommt, muss eine Neuausrichtung und die dauerhafte Bereitstellung neuer Kapazitäten erfolgen. Dazu sollen, u. a. in Zusammenarbeit mit privaten Investoren, Flexi-Heime gebaut werden. Ziel ist es bis 2025 5.000 Bettplätze in Flexi-Heimen zu schaffen.

Diese unterteilen sich, abhängig vom untergebrachten Personenkreis, in Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2.

Das Flexi-Heim der Variante 1 dient der zeitlich befristeten Unterbringung akut wohnungsloser Haushalte (Einzelpersonen, Paare und Familien, u. a. auch anerkannte Flüchtlinge) zur Abklärung ihrer Wohnperspektive und als sicherheitsrechtlich begründete kommunale Pflichtaufgabe. Bei diesem Personenkreis besteht noch intensiver Betreuungsbedarf aufgrund multipler Problemlagen, u. a. in den Bereichen Wohnen und Integration. Ein besonderes Augenmerk in der Betreuung liegt hier auf der Erlangung der Mietfähigkeit.

Die Betreuung inkl. der Übergangsbegleitung (Nachsorge) erfolgt analog des Konzepts, welches mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) verabschiedet wurde und in den Bestandsobjekten (Notquartiere, Beherbergungsbetriebe und Flexi-Heime) bereits umgesetzt wird.

Die Standards für die Hausleitung wurden in zwei Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276 und 14-20 / V 16533) festgelegt.

Die Betreuung umfasst die intensive sozialpädagogische Unterstützung und Begleitung von wohnungslosen Haushalten vor Ort in den Flexi-Heimen. Die untergebrachten Haushalte gelten weiterhin als wohnungslos, ein evtl. schon vorhandener Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung bleibt bestehen. Ziel der sozialpädagogischen Arbeit ist eine zeitnahe Vermittlung in eine eigene, mietvertraglich abgesicherte Wohnung, oder in passenden Anschlusswohnraum, sowie die Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft. Durch diese intensive Betreuung und die angebundene Übergangsbegleitung (Nachsorge) soll der nachhaltige Verbleib der Haushalte im Wohnraum gesichert werden.

Die Hausleitung umfasst den Betrieb des Objekts, den fachlich angemessenen Umgang mit Bewohner\*innen sowie die notwendige Kooperation mit der Landeshauptstadt München.

Durch die Beauftragung eines freien Trägers sollen dessen Erfahrungen und Möglichkeiten im Bereich der Wohnungslosenhilfe genutzt werden. Dies fördert nicht nur die Vielfalt der sozialpädagogischen Arbeit auf dem Gebiet des Sofortunterbringungssystems, sondern ermöglicht es auch, das fachliche Know-How dieser Akteure miteinzubeziehen und bereits vorhandene Synergieeffekte noch besser nutzen zu können.

**Ausgeschrieben wird die Hausleitung und Betreuung eines Flexi-Heims Variante 1 für wohnungslose Familien, Radlkoferstraße/Pfeuferstraße, 81373 München im Stadtbezirk 6 Sendling.**

Auf o. g. Grundstück errichtet die GWG ein Gebäude. Nach jetzigem Planungsstand wird das Objekt voraussichtlich zwischen Januar 2024 und September 2024 eröffnen.

Im Flexi-Heim Variante 1, Radlkoferstraße/Pfeuferstraße erfolgt die Unterbringung in abgeschlossenen, möblierten Appartements mit Wohnflächen von 43,14 m<sup>2</sup> bis 108,46 m<sup>2</sup>. Aufgrund der unterschiedlichen Apartmentgrößen und der Flexibilität bei einzelnen Apartmenteinheiten durch Verbindungstüren können in diesem Flexi-Heim Familien mit unterschiedlichsten Haushaltsgrößen untergebracht werden. Es ist eine Belegung von Haushalten mit 3 Personen bis hin zu Haushalten mit 9 Personen möglich. Es soll ein Umfeld geschaffen werden, welches weitgehend den Anforderungen eines privatrechtlichen Mietverhältnisses entspricht.

Das Flexi-Heim Variante 1 verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 5.755 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen im Objekt **40 Appartements für ca. 185 Personen** zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Pfortenbüro sowie ein weiteres Doppelbüro, ein EDV-Raum, ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen und der Müllraum. In den Geschossen 1 bis 6 befinden sich die Appartements. Auf jedem Stockwerk sind mindestens ein Gemeinschaftsraum, ein Waschraum und ein Abstellraum situiert. Im 1. Obergeschoss befinden sich neben den Appartements auch fünf Büroräume, ein Besprechungsraum, ein Kopierraum und ein Personalraum mit Teeküche.

Im 7. Obergeschoss befindet sich ein großer Gemeinschaftsraum sowie die Räumlichkeiten für die Angebote des Erziehungsdienstes. Das Geschoss verfügt über ein Doppelbüro, einen Personalraum mit Teeküche, einen Hausaufgabenraum und ein Spielzimmer. Darüber hinaus befindet sich dort auch eine große Dachterrasse die hälftig auch als Spielbereich vorgesehen ist. Die Lagerräume, z. B. für Ersatzmobiliar befinden sich im Untergeschoss, bzw. im 7.OG. Ebenso gehören 12 Tiefgaragenstellplätze zum Objekt, welche vom Träger angemietet werden müssen. Die Tiefgaragenplätze dürfen durch den Träger weitervermietet werden.

Das Gebäude verfügt über einen Lift. Eine Brandmeldeanlage ist installiert und auf die Feuerwehr aufgeschaltet. Vom Träger sind ein Evakuierungskonzept sowie Flucht- und Rettungspläne, anhand einer erstellten Gefährdungsbeurteilung, in Absprache mit der Feuerwehr zu erstellen. Die Schließung im gesamten Flexi-Heim erfolgt über Transponder; das Schlüsselmanagement (Ausgabe, Sperren, Freischalten) übernimmt der Träger.

Die Erstinstallation der Küchenzeilen mit Kühlschrank und die Sanitäreinrichtungen, weitere sonstige **feste** technische Installationen (z. B. Beleuchtung) in den Appartements sowie Wohn- und Gemeinschaftsräumen werden vom Vermieter (GWG) vorgenommen. Notwendige Reparaturen und Ersatzbeschaffungen sind vom Träger vorzunehmen. Die notwendige Infrastruktur für W-LAN und Videoüberwachung wird bauseits geschaffen; Anschaffung und Installation von WLAN-Routern sowie der Abschluss von Verträgen obliegen dem Träger.

Die restliche Ausstattung der Appartements, ebenso die Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Tischen, Stühlen usw., der Betreuungsräume für die Kinder und Jugendlichen sowie der Büro- und Personalräume erfolgt durch den Träger.

#### **Mindestvorgaben für die Erstausrüstung der Appartements und Gemeinschaftsräume** **Appartements:**

- pro Bettplatz ein Stuhl
- für Babys und Kleinkinder jeweils entsprechende Baby- bzw. Kinderstühle
- pro Appartement ein Tisch (min. 80x80 cm für max. 4 Personen; Tischfläche für jede weitere Person ca. 80 x 20 cm))
- pro Person ein absperrbarer Spind / Schrank (H180xB60xT50 cm)
- pro Appartement ein Mülleimer
- pro Person ein Bett (min. 80x200 cm). Dazu passend sind Lattenroste, Matratzen (flammhemmend) sowie bedarfsgerechte Bettgarnituren vorzuhalten (Doppelbetten und Schlafsofas sind nicht zulässig)
- für Babys und Kleinkinder entsprechende Kinderbetten (Stockbetten mit Absturzsicherung für (Klein-)Kinder sind zulässig)
- pro Appartement eine Garderobe (Ausführung einfach)
- Bäder sind mit Toilettenbürste und Abfallbehälter auszustatten.
- pro Appartement ein Besen, ein Handfeger, ein Eimer, ein Lappen

#### **Gemeinschaftsräume:**

- Die Gemeinschaftsräume sind für verschiedene den Zielgruppen der Bewohnerschaft entsprechende Angebote auszustatten.

#### **Waschräume:**

- Das Objekt ist mit mindestens 8 Waschmaschinen und 6 Trocknern auszustatten (es werden Mietgeräte empfohlen).

#### **Eckpunkte für die Trägerschaft für das Flexi-Heim Variante 1 in der Radlkoferstraße/Pfeuferstraße:**

***Die dargestellten Ziele im Bereich Betreuung und Hausleitung werden durch einen geeigneten konzeptionellen Ansatz erreicht, der in der Bewerbung des Trägers darzustellen ist. Insbesondere ist hier auf die spezifischen Bedarfe der Zielgruppe und hierdurch notwendige Beratungs- und Unterstützungsangebote einzugehen. Die konkrete, konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist entsprechend in der Bewerbung darzustellen.***

#### **I. Betreuungsangebot**

Das Flexi-Heim Variante 1 Radlkoferstraße/Pfeuferstraße dient der zeitlich begrenzten Unterbringung akut wohnungsloser Familien.

Die Haushalte werden von der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Sozialbürgerhäusern und vom Fachbereich Wohnen & Unterbringung im Amt für Wohnen und Migration zugewiesen. Für 10 % der Bettplätze steht dem mit der Trägerschaft betrauten freien Träger ein eigenes, der Zielgruppe entsprechendes Belegungsrecht zu.

Bei den Unterzubringenden handelt es sich um Haushalte, bei denen Klärungsbedarf im Bereich „Wohnen“ und in anderen Lebensbereichen (z. B. soziale Probleme, Schulden, psychische Probleme oder Suchterkrankungen) besteht und die akut ihre Wohnung oder ihre sonstige Unterbringungsform verloren haben oder die aus privaten Notquartieren (z. B. bei Bekannten, Verwandten) kommen. Insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund, soweit nötig aber auch bei anderen Bewohnerinnen und Bewohnern, ist es darüber hinaus ein Ziel der sozialpädagogischen Betreuung die Integration in die Stadtgesellschaft zu unterstützen.

Die Aufenthaltsdauer im Flexi-Heim soll möglichst kurz sein. Im Vordergrund steht eine Weitervermittlung, möglichst innerhalb von sechs Monaten nach Zuweisung, in passenden Anschlusswohnraum.

Aufgabe und Ziel der sozialpädagogischen Fachkräfte vor Ort ist es, mit einem ganzheitlichen Ansatz gemeinsam mit den Haushalten die Ursachen für die bestehende Wohnungslosigkeit zu klären, Unterstützungsdienste bzw. Hilfsdienste konsequent zu installieren sowie mittels Arbeit an der Wohnperspektive die geeignete Anschlusswohnform, vorrangig dauerhaftes Wohnen mit Mietvertrag, herauszuarbeiten. Die Wohnperspektive ist bei 100% der Haushalte zu erstellen.

Im Rahmen der Hilfeplanung werden Nahziele und längerfristige Ziele zur Lösung der festgehaltenen Problembereiche vereinbart und regelmäßige Gespräche über die Zielerreichung geführt.

Eine Nachsorge in Form einer sechsmonatigen Übergangsbegleitung, für die in dauerhaftes Wohnen vermittelten Haushalte, ist verbindlich definiert und eingerichtet. Es dient der nachhaltigen Sicherung des neu bezogenen Wohnraums. Diese Übergangsbegleitung erfolgt aufgrund des Betreuungskonzeptes in der Sofortunterbringung „Konzept zur Nachsorge nach Auszug aus dem Sofortunterbringungssystem“ des Sozialreferates. Hier werden beispielhaft die verschiedenen Tätigkeitsfelder der Übergangsbegleitung beschrieben. Diese sind individuell auf den einzelnen Bedarfsfall abzustimmen (siehe Beschluss 08-14 / V 14141 vom 09.04.2014).

***In der Bewerbung stellt der freie Träger die konzeptionelle Ausgestaltung hinsichtlich folgender Tätigkeiten dar:***

#### **Übergeordnete Tätigkeiten**

- Korrespondenz mit Ämtern und Behörden
- Allgemeine Verwaltungstätigkeiten
- Dokumentation
- Jährliche Erstellung eines Leistungsberichts inklusive Jahresstatistik
- Teilnahme an allen relevanten Gremien und Arbeitskreisen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Gewinnung und Anleitung von bürgerschaftlich Engagierten

## **Klientenbezogene Tätigkeiten**

Wichtigste Ziele in der sozialpädagogischen Arbeit sind die Überwindung der akuten Wohnungslosigkeit und die Abklärung der weiteren Wohnperspektiven der Haushalte. Um diese Ziele zu erreichen, sind folgende Leistungen anzubieten:

### **Überwindung der akuten Wohnungslosigkeit**

***(Hinweis: Es handelt sich um Beispiele. Die konkrete konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen.)***

- Klärung der Bereitschaft zur Mitwirkung des Haushalts am Hilfeprozess und Motivierung zur Mitarbeit an der Lösung seiner sozialen und persönlichen Probleme
- Erstellung der Wohnbiografie bzw. Analyse der vorausgegangenen Mietprobleme, wie z. B. Mietschulden, unsachgemäßer Gebrauch der Wohnung, mangelndes Einkommen, psychische oder körperliche Erkrankung, Gründe für die aktuelle Einweisung in die Sofortunterbringung etc.
- Feststellung des Unterstützungsbedarfs, insbesondere in Bezug auf Bildung, Ausbildung, Vermittlung in Arbeit
- Bei Bedarf Abklärung der psychischen und körperlichen Gesundheit, ggf. Feststellung von Unterstützungsbedarf inklusive Absicherung der Erwachsenengefährdung sowie entsprechende Vermittlung an Fachdienste (Suchtberatung, sozialpsychiatrische Dienste, psychiatrische Institutsambulanz und Fachärzten\*innen)
- Klärung der Wünsche, der Selbsteinschätzung und der Ziele der Haushalte bezüglich ihrer Wohnperspektive sowie die Überprüfung auf deren Eignung
- Erarbeitung der „Wohnperspektive“ und Übermittlung des Ergebnisses der Wohnperspektive an das Amt für Wohnen und Migration
- Prüfung und ggf. Feststellung der „Mietfähigkeit“
- Information der Haushalte über mögliche und realistische Wohnformen, insbesondere über Voraussetzungen und Verpflichtungen, die sich aus einem privatrechtlichen Mietvertrag ergeben
- Gemeinsame Erarbeitung eines zur Zielerreichung geeigneten Hilfeplans unter Einbeziehung der Klient\*innen sowie Installation eines geeigneten Betreuungsansatz zur Überprüfung und Fortschreibung des Hilfeplans
- Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft
- Feststellung des Bedarfs an Unterstützung zur nachhaltigen Sicherung des zukünftigen Mietverhältnisses bzw. der geeigneten Unterbringung zur Vermeidung erneuter Wohnungslosigkeit wie Sicherung der Mietzahlungen, Vermittlung an Schuldnerberatung, Beantragung von Sozialleistungen,
- Schnellstmögliche Vermittlung in eigenen Wohnraum nach Feststellung der Mietfähigkeit. Vorrangig sollten dies Wohnungen mit privatrechtlichem Mietvertrag sein. Bei Bedarf erfolgt das Angebot der Übergangsbegleitung im Rahmen dieser Maßnahme.
- Sollte sich weiterer Unterstützungsbedarf im eigenen Wohnraum ergeben, der die Kapazitäten der sechsmonatigen Übergangsbegleitung übersteigt, so ist der Haushalt an städtische oder verbandliche Dienste (z. B. Unterstütztes Wohnen) anzubinden.
- Vermittlung in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe oder sonstige unterstützte Wohnformen wie Betreutes Wohnen etc., sollte der Haushalt weiteren Betreuungsbedarf haben und sollte eine Mietfähigkeit nicht oder aktuell nicht gegeben sein.
- Einbindung des Hauses in den umliegenden Sozialraum und Öffnung hin zum Stadtviertel, z. B. durch Vernetzung mit benachbarten Einrichtungen (Nachbarschaftstreff, Wohnen-für-Alle-Objekt etc.) und Planung von gemeinsamen Aktionen für die Bürger\*innen des Stadtviertels und die Bewohnerschaft.

## **Altersübergreifende pädagogische Leistungen**

***(Hinweis: es handelt sich um Beispiele. Die konkrete, konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen)***

Die Ziele der altersübergreifenden pädagogischen Leistungen orientieren sich an den „Leitlinien Kinder- und Familienpolitik“ der Landeshauptstadt München, Sozialreferat (Mai 2007).

- Information, Beratung und Unterstützung der Eltern hinsichtlich erzieherischer Kompetenzen. Insbesondere wird hier das Augenmerk gerichtet auf Zuwendung, Ernährung, Freizeitverhalten, Konsequenz bei der Erziehung sowie die körperliche und seelische Gesundheit der Kinder. Kooperationen mit Kinderarztpraxen / Allgemeinarztpraxen / Erziehungsberatungsstelle, Hebammen, Kinderzentrum, etc. sind anzustreben
- enge Kooperation mit der/dem zuständigen Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger\*in
- Förderung der Eigenverantwortung der Eltern
- Erhaltung und/oder Verbesserung des Schulniveaus zur Vermeidung einer Verschlechterung der sozialen Situation der Kinder, z. B. durch Hilfe zur Erhaltung der schulischen Leistungen, Hausaufgabenbetreuung
- Unterstützung und Beratung der Eltern, insbesondere der Migrantenfamilien, bei Einschulung der Kinder, Schulwechsel bzw. bei der Unterbringung in Kindertageseinrichtungen.
- Beratung bei Konflikten innerhalb der Familie, des Hauses und/oder der Nachbarschaft. Vorstellbar ist hier auch das Einwerben externer Maßnahmen, z. B. des „Streitschlichtermodells“ oder eines Deeskalationstrainings.
- Kindgerechte sowie altersübergreifende freizeitpädagogische Maßnahmen. Hier sollen vor allem Alternativen zu passivem Freizeitverhalten (Fernsehen, PC-Spiele) aufgezeigt und erfahrbar gemacht werden.
- Vermittlung der Kinder und Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen in Sport- und Freizeitvereine.

Bei Gefährdungen von Kindern und Jugendlichen (Vernachlässigung, körperliche oder seelische Gefährdung) wird nach den Richtlinien des § 8a SGB VIII und der Münchner Vereinbarung zum Kinderschutz eng mit der zuständigen Bezirkssozialarbeit kooperiert.

## **Methoden und Arbeitsweisen**

***(Hinweis: Es handelt sich um Beispiele. Die konkrete konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen.)***

- Einzelfallhilfe: Beratung, Vermittlung, Begleitung (auch durch Ehrenamtliche): lebens- und alltagsnah, intensiv und klientenzentriert. Die Hilfe gestaltet sich in einem gemeinsamen, prozesshaften Vorgehen.
- Gruppenarbeit: Vermittlung lebenspraktischer Fähig- und Fertigkeiten, freizeitpädagogische Maßnahmen, schulische Unterstützung, Erleben von Hausgemeinschaft
- Empowerment und ressourcenorientierte Netzwerkarbeit: Die Hilfe für die Haushalte orientiert sich an deren Selbsthilfekompetenzen. Vorhandene Ressourcen werden aufgedeckt und die Hilfesuchenden dazu befähigt, sich selbständig Hilfequellen und Netzwerke zu erschließen.
- Fallkonferenzen/Arbeiten im interdisziplinären Team: Eine ganzheitliche Herangehensweise und gemeinsame Verantwortung aller beteiligten Fachkräfte sowohl innerhalb als auch außerhalb der Sofortunterbringung ist notwendig, um eine dauerhafte Perspektive zu entwickeln.
- Kooperation mit Stadtviertelgremien und ggf. (je nach Auslastung und Kapazität) Öffnung des Hauses für Beratungsangebote, Außensprechstunden anderer Dienste, Mediations-sitzungen etc. nicht nur für die Hausbewohner\*innen, sondern auch für die Bevölkerung im Stadtviertel.

- Einzelfallhilfe: Vermittlung sowie lebens- und alltagsnahe, klient\*innenzentrierte Beratung
- im Einzelfall aufsuchende Arbeit innerhalb der Einrichtung in Form von Besuchen in den Appartements

### **Personalausstattung Betreuung**

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des Projektes Flexi-Heim Radlkoferstraße/Pfeuferstraße für die Bearbeitung folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

Sozialdienst /Sozialpädagogik	3	VZÄ in S12 TVöD SuE
Erziehungsdienst	3,2	VZÄ in S8b TVöD SuE
Leitungsstelle	0,75	VZÄ in S 17 TVöD SuE
Teamassistentz	0,75	VZÄ in E 6 TVöD

Praktikanten / Ehrenamtliche

Der Träger stellt im Rahmen der Bewerbung die auf Grundlage seiner Konzeption notwendige Personalausstattung dar.

### **II. Angebot im Bereich der Hausleitung**

Die Raumverteilung sowie Ausstattung des Flexi-Heims in der Radlkoferstraße/Pfeuferstraße wurde bereits dargestellt:

Im Rahmen des Betriebsablaufs müssen die o. g. Räume, die Büro- und Sozialräume des Trägers sowie die Gemeinschaftsflächen gereinigt und instandgehalten werden.

***Der Träger muss über einen geeigneten konzeptionellen Ansatz die folgenden Eckpunkte sicherstellen und die konkrete konzeptionelle Ausgestaltung in der Bewerbung entsprechend darstellen:***

- Belegungsmanagement und Abrechnung der Bettplatzentgelte mit den Bewohner\*innen. (Hinweis: Mit kurzer Ausführung zu den 10 % Belegungsrecht)
- Sicherstellen einer menschenwürdigen Unterbringung, die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen sowie den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dies muss aus dem beigefügten Leitbild der/des Bewerber\*in ersichtlich sein.
- Sicherstellen einer ordentlichen Einrichtungsführung sowie Pflege des Gebäudes
- Förderung des ökologischen Handelns der Bewohner\*innen
- enge Kooperation im interdisziplinären Team
- Darstellung, wie eine regelmäßige Anwesenheitskontrolle für Bewohner\*innen konzeptionell geplant ist.

### **III. Personalausstattung Hausleitung**

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des Projektes Flexi-Heim Radlkoferstraße/Pfeuferstraße, Variante 1 für die Bearbeitung folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

Leitungsstelle *	0,375	VZÄ in S 17 TVöD SuE
Hausverwaltung	1,5	VZÄ in E9c TVöD
Hausmeister	1,00	VZÄ in E5 TVöD
Pforte		Besetzung täglich von 0-24 Uhr

\* 0,25 VZÄ werden über den Zuschuss finanziert

Sofern konzeptbedingt eine abweichende Personalausstattung notwendig ist, ist diese in der Bewerbung entsprechend darzustellen.

#### IV. Rahmenbedingungen

Der Träger mietet das Flexi-Heim mittels Mietvertrages von der GWG. Der Mietvertragsentwurf kann gegen Übersendung einer Verschwiegenheitserklärung durch das Amt für Wohnen und Migration an interessierte Bewerber\*innen versendet werden.

Der Mieter zahlt eine monatliche Miete (Grundmiete) von	
Grundmiete netto: 5.755,15 qm BGF x € 17,00	97.837,55 €
12 Pkw-Stellplätze x € 100,00	1.200,00 €
Zudem zahlt der Mieter monatlich	
<u>als Vorauszahlung für die Nebenkosten</u>	<u>23.020,60 €</u>
Gesamtmiete netto	122.058,15 €

Auf die Hinterlegung einer Mietsicherheit wird verzichtet.

Für Instandhaltung, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen für die Grundausrüstung der Apartments inklusive der Küchen und Beleuchtung ist ab Übergabe der freie Träger zuständig. Dies gilt analog für das Betreuungsangebot und die Büroräume (Büromöbel, PC, Telefon) sowie für die Gruppenräume.

Die Wartung und notwendige Reparaturen der eingebauten Obentürschließer muss ebenso vom künftigen Träger übernommen werden. Die Kosten sind in der Betriebskostenkalkulation zu berücksichtigen.

#### **Entgelt**

Die vom Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration zugewiesenen Personen entrichten für die Bettplätze ein Entgelt. Hierfür schließt der Träger mit den Bewohner\*innen Beherbergungsverträge gem. § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB über einen Zeitraum von sechs Monaten mit Verlängerungsmöglichkeiten ab, um dem vorübergehenden Charakter der Unterbringung vertraglich Rechnung zu tragen.

Die laufenden Kosten der Hausleitung (ohne Betreuungsleistung und Anschaffungskosten) sind anteilig auf die Entgelte umzulegen. Die Höhe des Nutzungsentgelts ist so zu kalkulieren, dass bei einer durchschnittlichen Belegung von 95 % (176 Bettplätze) eine volle Kostendeckung erreicht ist. Darüber hinaus hat der Träger die Möglichkeit, einen Puffer von 3 % - 5 % für Entgeltausfälle in den Bettplatzpreis einzukalkulieren (kostendeckende Belegung bei 90 % - 92 % Auslastung):

Die Nutzungsentgelte müssen direkt mit den Bewohner\*innen abgerechnet werden.

#### **Zuschuss**

In dem vom Träger vorzulegendem Kosten- und Finanzierungsplan (Anlage 3) sind die Gesamtkosten der Betreuung und Hausleitung anzugeben und aufzuschlüsseln. Dabei ist die Kalkulation für das jeweils komplette Jahr vorzunehmen. Im Zuschussantrag sind die kalkulierten Einnahmen aus den Bettplatzentgelten als Einnahmen anzugeben.

Hierbei ist bei Anwendung eines Puffers für Entgeltausfälle i. H. v. 3 % - 5 % von einer durchschnittlichen Belegung von 90 % - 92 % und einem Risikoabschlag von weiteren 10 % auszugehen. **Die im Kosten- und Finanzierungsplan maßgebliche Auslastung zur Berechnung der Einnahmen beträgt somit 80 % - 82 %.**

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration stellt über eine qualifizierte Bettplatzzuweisung, ähnlich einer Belegungsgarantie, sicher, dass eine möglichst hohe Auslastung erreicht wird und eine Unterdeckung der Kosten vermieden wird. Finanzierungsausfälle werden den freien Trägern im Rahmen der rechtlichen bzw. zuschussrechtlichen Möglichkeiten durch die Landeshauptstadt München erstattet, sofern diese durch die LH München zu vertreten sind und auf eine nicht ausreichende Belegung des Flexi-Heims zurückzuführen sind.



### Beispielrechnung für 100 Bettplätze

Kosten pro Bettplatz: 600 € => 60.000 €/Monat => 720.000 €/Jahr

92 % Belegung => 92 Bettplätze => Kosten pro Bettplatz => 652 €/Monat

Risikoabschlag: Bei der Kalkulation der Einnahmen aus den Bettplatzentgelten geht der Träger allerdings nur von einer durchschnittlichen Belegung von 82 % aus (82 Bettplätze).

Die im Zuschussantrag anzugebenden Einnahmen betragen pro Jahr im obigen Beispiel daher nur 641.568 €. Abzurechnen sind mit den Verwendungsnachweisen im Folgejahr allerdings die tatsächlichen Einnahmen.

Die Mittelvergabe für das Betreuungsangebot und ggf. die Hausleitung erfolgt dauerhaft im Rahmen von Bewilligungsbescheiden entsprechend den Richtlinien der Landeshauptstadt München über die Vergabe von Zuwendungen. **Aufgrund der möglicherweise schwankenden Einnahmen und/oder Ausgaben wird keine vertragliche Regelung angestrebt.**

### V. Kosten des Projektes

#### **Betreuung**

Für die Finanzierung des Projektzuschusses für das Flexi-Heim Radlkoferstraße/Pfeuferstraße steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. **950.000,- €** zur Verfügung.

Dieser Betrag beinhaltet die laufenden Zuschusskosten (Personal- und Sachkosten) im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung.

#### **Hausleitung**

Vom Träger ist unter Berücksichtigung der unter IV. genannten Anmietkosten sowie der Personalkosten und der Kosten für die Hausleitung (Erstausstattung der Appartements, Nettokaltmiete, Nebenkosten, Wartungen, Gebühren, Gebäudereinigung, Instandhaltung etc.) eine **Kalkulation der einmaligen Investitionskosten** sowie eine Kalkulation für die **Höhe der Beherbergungsentgelte** einzureichen (Anlage 3). Hierbei wird ein hoher Maßstab an die Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausstattung angelegt.

Durch eventuelle Änderungen bei den Bettplatzkapazitäten können sich noch geringfügige Änderungen beim Personalschlüssel und folglich bei den Kosten ergeben.

#### Investitionskosten

Im ersten Jahr fallen Investitionskosten für die Erstausstattung der Appartements, der Gemeinschaftsräume sowie die Büroausstattung (inkl. Telefonanlage, EDV-Ausstattung und Videoüberwachung im Eingangsbereich) und für die flächendeckende Versorgung mit W-LAN an.

Die notwendige Infrastruktur für W-LAN und Videoüberwachung wird bauseits geschaffen; Anschaffung und Installation obliegen dem Träger.

Die Beschaffung der gesamten Erstausstattung (abgesehen von den Küchenzeilen und der Beleuchtung) muss durch den Träger erfolgen.

Die Kosten für die Erstausstattung der Appartements mit beweglichen Mobiliar werden gesondert über die städtischen Fördermittel für Flexi-Heime finanziert. Hierfür ist eine eigene, qualifizierte Kostenschätzung zu erstellen. Diese muss die Erst-Anschaffungskosten für Betten inkl. Lattenrost und Matratzen (ohne Bettgarnitur), Tische, Stühle und Schränke für 40 Appartements enthalten (siehe gesonderte Darstellung in Anlage 4).

Die Kosten für die Erstausstattung der Gemeinschaftsräume, der Büroausstattung etc. erfolgt im Rahmen eines einmaligen Investitionskostenzuschusses bzw. aus dem städtischen Investitionsprogramm und sind in der Kalkulation der Investitionskosten ebenfalls aufzuführen (Anlage 4).

### Verbrauchsgüter

Unter Verbrauchsgütern sind Gegenstände zu verstehen, die im laufenden Betrieb des Flexi-Heims immer wieder ersetzt werden müssen (z. B. Toilettenbürsten, Bettgarnituren, Mülleimer, Büroausstattung etc.). Diese laufenden Kosten sind im Kosten- und Finanzierungsplan unter „Anschaffungskosten“ darzustellen (Anlage 3).

Zentrale Verwaltungskosten (hier genannt: Pauschale für indirekte Verwaltungskosten) können auch im Bereich der Hausleitung geltend gemacht werden. Hierbei sind folgende Posten von der Pauschale für indirekte Verwaltungskosten ausgenommen: Miete, Mietnebenkosten (Energiekosten fallen unter Mietnebenkosten), Erstausrüstung, Instandhaltung, Ersatzbeschaffung.

Für die Gesamtkosten (getrennt nach Betreuung und Hausleitung) ist ein **detaillierter dreijähriger Kosten- und Finanzierungsplan** (siehe Anlage 3) vorzulegen.

### VI. Auswahlverfahren

Die Bewerbungen werden von einer Bewertungskommission des Sozialreferates geprüft. Es wird ein Vergleich der Angebote vor allem nach den Bewertungskriterien **Fachlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Eignung der Bewerber\*innen** vorgenommen. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wird dem Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Entscheidung vorgelegt.

**Es werden insbesondere folgende fachliche Bewertungskriterien ausschlaggebend sein:**

- Kenntnis der örtlichen Infrastruktur und regionaler Bezug des Trägers: Gewünscht sind sehr gute Kenntnisse des Münchner Hilfesystems (Wohnungslosenhilfe, Psychiatrie- und Suchtkrankenhilfe, Migrationsdienste etc.) und Vernetzung darin. (Gewichtung 2-fach)
- Darüber hinaus sind Erfahrungen in der sozialraumorientierten Arbeit im Stadtviertel erforderlich. (Gewichtung 2-fach)
- Erfahrungen und Fachkenntnisse in der Arbeit mit wohnungslosen Haushalten und ihren spezifischen Problemlagen und Schwierigkeiten. (Gewichtung 3-fach)
- Bedarfsgerechter Umfang und Qualität des Leistungsangebotes: Unterstützung bei der Wohnungssuche soll in der Bewerbung klar erkennbar sein. (Gewichtung 3-fach)
- Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers in der Führung von Einrichtungen mit wohnungslosen Haushalten und / oder Personen mit Migrationshintergrund oder in der Hausverwaltung sind von Vorteil. (Gewichtung 3-fach)
- Eine konzeptionelle Darstellung, wie Gewaltschutz in der Einrichtung umgesetzt wird und wie auf die Bedürfnisse vulnerabler Zielgruppen (LGBTQI\*, behinderte Personen etc.) eingegangen wird, ist erforderlich. (Gewichtung 3-fach)

Wichtiger Hinweis: In der Umsetzung des Projektes muss sichergestellt werden, dass ein Gewaltschutzkonzept zum Einsatz kommt, das den Richtlinien des Stadtratsbeschlusses vom 18.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02465) entspricht. Das Konzept wird sinnvollerweise in der Anlaufphase des Projekts erstellt und mit der Steuerung abgestimmt. Weitere am Projekt beteiligte Akteure sind bei Bedarf in die Erstellung miteinzubeziehen. Mit Abgabe einer Bewerbung stimmt die\*der Bewerber\*in zu, dass diese Verpflichtung Teil der Leistungsbeschreibung des Projekts wird.

Darüber hinaus wird bei der Bewertung die Wirtschaftlichkeit des Angebotes von Bedeutung sein. Bei der Auswahl des Trägers werden Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit dem Umfang und der Qualität des Leistungsangebotes sowie die Kostentransparenz und ggf. der Einsatz von Eigenmitteln beurteilt und berücksichtigt.

- Kostenstruktur des Angebots (Gewichtung 3-fach)
- Einsatz von Eigenmitteln (Gewichtung 2-fach)
- Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausrüstung (Gewichtung 3-fach)

## **VII. Bewerbungsmodalitäten**

Die Bewerbungsunterlagen können bei der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, S-III-WP/S 2, Franziskanerstraße 8, 81669 München angefordert werden. Für die Anforderung wenden Sie sich bitte an das Gruppenpostfach [s3-fachplanung-wohnungslosigkeit.soz@muenchen.de](mailto:s3-fachplanung-wohnungslosigkeit.soz@muenchen.de).

Darüber hinaus sind die Unterlagen abrufbar auf der Webseite der Landeshauptstadt München: <https://stadt.muenchen.de/infos/ausschreibungen-sozialreferat.html>

**Die Bewerbung muss spätestens bis 24.03.2023, 12.00 Uhr bei der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Zimmer 461 (Vorzimmer Amtsleitung), Franziskanerstraße 8, 81669 München schriftlich im Original im verschlossenen Briefumschlag eingegangen sein. Sollten Bewerber die Zustellung auf dem Postwege wählen, ist der Umschlag deutlich zu kennzeichnen mit: Bewerbung Flexi-Heim Variante 1 Radlkofnerstraße/Pfeuferstraße – nur zu öffnen durch S-III-WP/S 2.**

In der Bewerbung ist insbesondere darzulegen, dass sowohl die genannten Kriterien erfüllt werden können als auch die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Darüber hinaus ist eine fachlich fundierte Ausarbeitung des geplanten konzeptionellen Ansatzes zum Erreichen der aufgeführten Ziele unbedingt erforderlich.

Soweit sich nur ein Träger bewirbt und die Anforderungen nicht optimal erfüllt, ist es möglich, das Verfahren aufzuheben und ggf. gezielt auszuwählen. Zur Bewerbung sind die entsprechenden Formulare zu verwenden. Das vorgegebene Bewerbungsraster und die Schriftgrößen sind einzuhalten. **Insgesamt darf die Bewerbung (ohne Kosten- und Finanzierungsplan) 12 DIN A 4 Seiten nicht überschreiten.** Die Nichteinhaltung der Begrenzung des Bewerbungsumfangs auf 12 DIN A 4 Seiten führt automatisch zum Ausschluss. Für Kosten- und Finanzierungsplan sind die der Ausschreibung beigefügten Formblätter zwingend zu verwenden. Das Leitbild der Bewerberin/des Bewerbers ist als Anlage beizufügen und darf zwei DIN A 4 Seiten in Arial Schriftgröße 11 nicht überschreiten.

Weiterführende Unterlagen (Konzepte, Organigramme, etc.) dürfen der Bewerbung **nicht** beigelegt werden. Eine Nichtbeachtung dieser Vorgaben führt dazu, dass die Bewerbung nicht berücksichtigt wird.

gez.

Amtsleiter

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Vorblatt zur Bewerbung
- Anlage 2: Bewerbungsformular
- Anlage 3: Kosten- und Finanzierungsplan
- Anlage 4: Kosten der Erstausrüstung
- Anlage 5: Scientologie-Erklärung
- Anlage 6: Antisemitismus-Erklärung
- Anlage 7: Verschwiegenheitserklärung

