

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnungslosenhilfe und
Prävention Steuerung
Wohnungslosenhilfe
Fachplanung Unterbringung

**Standortbeschluss zur Unterbringung
wohnungsloser (vulnerabler) Einzelpersonen und Paare
sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen
und/oder mit Pflegebedarf
Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10**

16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12045

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.02.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Hoher Bedarf an Unterbringungsplätzen zur Versorgung akut wohnungsloser Haushalte zur Erfüllung der kommunalen sicherheitsrechtlichen Unterbringungs- pflicht nach Art. 6 und 7 LStVG i. V. m. Art. 57 Abs. 1 GO – insbesondere von wohnungslosen (vulnerablen) Einzelpersonen und Paaren sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung des Objektes in der Beowulfstr. 2 - 8/ Midgardstr. 10 wohnungsloser (vulnerabler) Einzel- personen und Paare sowie Einzelpersonen mit Mobili- tätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf• Beauftragung zur Durchführung eines Trägerschafts- auswahlverfahrens
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zum neuen Standort Beowulfstr. 2 - 8/ Midgardstr. 10, Flst.-Nr. 2221/56 zur Unterbringung wohnungsloser (vulnerabler) Einzelpersonen und Paare sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschrän- kungen und/oder mit Pflegebedarf

	<ul style="list-style-type: none">• Beauftragung zur Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Versorgung wohnungsloser Haushalte• Vulnerable• Mobilitätseinschränkungen• Pflegebedarf• Ambulanter Pflegedienst• Rollstuhlgerecht• Standortbeschluss
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• Flst.-Nr. 2221/56• 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach• Gemarkung Perlach• Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10, 81739 München

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnungslosenhilfe und
Prävention Steuerung
Wohnungslosenhilfe
Fachplanung Unterbringung

**Standortbeschluss zur Unterbringung
wohnungsloser (vulnerabler) Einzelpersonen und Paare
sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen
und/oder mit Pflegebedarf
Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10**

16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12045

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.02.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Da das Objekt möglichst schnell genutzt werden soll, dafür aber noch Umbaumaßnahmen notwendig sind und der*die Eigentümer*in des Objektes dahingehend eine gewisse Planungssicherheit benötigt, ist dringend eine abschließende Behandlung im Sozialausschuss im Februar 2024 erforderlich. Verzögerungen in der Beschlussfassung würden zwangsläufig zu Verzögerungen im Umbau und damit zu einer späteren Fertigstellung und einem späteren Nutzungsbeginn führen.

Zusammenfassung

Es besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Unterbringungsplätzen für wohnungslose Personen im städtischen Sofortunterbringungssystem – insbesondere für vulnerable Einzelpersonen sowie Personen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf. Das Sozialreferat plant daher das zur Anmietung angebotene Objekt in der Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10, 81739 München (Flst.-Nr. 2221/56) temporär zur Unterbringung wohnungsloser (vulnerabler) Einzelpersonen und Paare sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf zu nutzen.

1 Anlass

Das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München (LHM) für akut wohnungslose Personen ist auch weiterhin am Rande seiner Auslastungsgrenze. Zum Stand 31.08.2023 befanden sich 5.137 Personen in Wohnungsloseneinrichtungen inkl. der verbandlich geführten Häuser. Hinzu kommen noch 2.078 anerkannte Geflüchtete in den dezentralen kommunalen Unterkünften für Geflüchtete und in den staatlichen Einrichtungen der Regierung von Oberbayern (ROB) in München.

Darüber hinaus besteht sowohl für die Zielgruppe (vulnerabler) Personen mit Einzelzimmerberechtigung sowie für Rollstuhlfahrer*innen insgesamt ein erhöhter Bedarf an zusätzlichen Plätzen. Mit Blick auf die Unterbringung dieser Personengruppen gilt es, deren besonderer Bedarfe gerecht zu werden und eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen.

Derzeit sind in den Unterkünften im städtischen Sofortunterbringungssystem nicht ausreichend rollstuhlgerechte Bettplätze vorhanden. Einige davon sind zudem im Notquartier in der Burmesterstr. 20 verortet, welches allerdings aufgrund baulicher Mängel sowie zur Erhöhung der Bettplatzkapazität voraussichtlich in den nächsten Jahren abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Das heißt, im Laufe der nächsten Jahre werden hier – zumindest vorübergehend – dringend benötigte Bettplätze für Rollstuhlfahrer*innen wegfallen, die es frühzeitig zu ersetzen gilt, um eine Versorgungslücke verhindern zu können.

Zudem wurde das Sozialreferat mit Beschluss des Stadtrates in der Vollversammlung vom 05.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06560, Gesamtplan IV) beauftragt, dem Stadtrat einen Vorschlag zur Schließung der Versorgungslücke bei der Unterbringung und Versorgung von wohnungslosen und geflüchteten Menschen mit (medizinischem) Pflegebedarf zur Beschlussfassung vorzulegen.

In dieser Beschlussvorlage wurde außerdem betont, dass Bettplätze für eine bedarfsgerechte Unterbringung von vulnerablen Zielgruppen sowie von psychisch kranken Menschen fehlen. Hier soll insbesondere auf eine entsprechende Ausstattung der Objekte sowie professionelle Betreuungsangebote geachtet werden.

Aufgrund des steigenden Bedarfs bzw. der deutlich angestiegenen Anzahl von Menschen mit einschlägigem ärztlichem Attest wurde in diesem Zuge zudem gefordert, dass im städtischen Sofortunterbringungssystem insgesamt die Anzahl an Einzelzimmern erhöht werden soll.

Das Objekt in der Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10 bietet in Hinblick auf die erforderliche Barrierefreiheit eine gute Möglichkeit, um die bestehenden Versorgungslücken bedarfsgerecht schließen zu können. In dem Objekt in der Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10 sollen nämlich insgesamt 16 Bettplätze für Rollstuhlfahrer*innen realisiert werden – davon acht in Form von Einzelzimmern und vier in Form von Doppelzimmern, also insgesamt zwölf rollstuhlgerechte Zimmer. Darüber hinaus wird es auch noch 17 weitere nicht-rollstuhlgerechte Einzelzimmer geben. Insgesamt stehen in dem Objekt somit 25 Einzelzimmer zur Verfügung.

2 Standort Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10, Flst.-Nr. 2221/56

2.1 Eckdaten zum Objekt

Objekt	Bezirk	Kapazität	Nutzungsdauer	Zielgruppe
Beowulfstr. 2 - 8/ Midgardstr. 10 (Flst.-Nr. 2221/56) Gemarkung Perlach (vgl. Anlage 1)	16	65	15 Jahre + zweima- lige Verlänge- rungsoption um je 5 Jahre	wohnungslose (vulnerable) Einzelpersonen und Paare sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Pflegeheim, welches bis Anfang 2023 vom Eucharistisches Sühnewerk München e. V. auch noch als solches genutzt wurde. Das Pflegeheim wurde Anfang 2023 aufgelöst und das Gebäude verkauft. Der*die neue Eigentümer*in hat das Objekt nun der LHM zur Anmietung zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte angeboten.

Es ist vorgesehen, das Objekt zur Unterbringung wohnungsloser (vulnerabler) Einzelpersonen und Paare sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf zu nutzen. Darin untergebracht werden sollen außerdem auch kranke, wohnungslose Menschen, die medizinisch-pflegerisch versorgt werden müssen und deren Erkrankungen nicht ambulant behandelt werden können, jedoch kein akuter medizinischer Behandlungsbedarf besteht. Zielgruppe wären hier auch kranke, wohnungslose Menschen der LGBTIQ* Community. Bei den unterzubringenden Personen besteht ein Behandlungspflegebedarf nach Sozialgesetzbuch (SGB) Fünftes Buch (V) (häusliche Krankenpflege), Mitwirkungsbereitschaft sowie die Fähigkeit sich grundsätzlich selbst zu versorgen. Im Einzelfall soll auch eine zeitlich befristete Unterbringung von nicht leistungsberechtigten Personen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder Pflegebedarf ermöglicht werden. In Hinblick auf die geplante Zielgruppe ist in dem Objekt daher ein besonderes Betreuungskonzept mit einem höheren Betreuungsschlüssel sowie eine Kooperation mit einem ambulanten Pflegedienst vorgesehen.

Um das Gebäude für die Unterbringung von Rollstuhlfahrer*innen bedarfsgerecht nutzen und die geforderten Küchen- und Sanitärschlüssel erfüllen zu können, müssen noch Umbaumaßnahmen erfolgen. Diese wird der*die Eigentümer*in selbst durchführen. Die Umbaukosten sollen dann auf die Miete umgelegt werden. Sollte bis Anfang 2024 eine Zustimmung durch den Stadtrat erfolgen, kann voraussichtlich auch Anfang 2024 mit den voraussichtlich drei bis vier Monate andauernden Umbaumaßnahmen begonnen werden. Ein Nutzungsbeginn wäre damit noch im dritten Quartal 2024 möglich.

Wie bereits beschrieben, können in dem Objekt im Erdgeschoss zwölf rollstuhlge-rechte Zimmer – davon acht in Form von Einzelzimmern, also insgesamt 16 Bett-plätze – realisiert werden. Eines dieser rollstuhlge-rechten Einzelzimmer sowie drei der rollstuhlge-rechten Doppelzimmer werden ein eigenes separates Bad inkl. WC mit

im Zimmer haben. Den restlichen in den rollstuhlgerechten Zimmern untergebrachten Personen stehen über die Flure leicht erreichbare rollstuhlgerechte Gemeinschaftssanitäreinrichtungen zur Verfügung.

Darüber hinaus wird das Objekt über weitere 17 nicht rollstuhlgerechte Einzelzimmer verfügen. Elf dieser Einzelzimmer werden über ein eigenes separates WC im Zimmer verfügen, ein weiteres sogar über ein eigenes separates Bad inkl. WC im Zimmer.

Die übrigen Bettplätze stehen in nicht-rollstuhlgerechten Doppelzimmern zur Verfügung. Drei der Doppelzimmer haben ein eigenes separates Bad inkl. WC im Zimmer.

In dem Objekt sind ausreichend rollstuhlgerechte sowie nicht rollstuhlgerechte Gemeinschaftsküchen und Gemeinschaftssanitäreinrichtungen gleichmäßig über das Gebäude verteilt geplant. Im Erdgeschoss wird es außerdem einen großen Aufenthaltsraum inkl. einer zusätzlichen kleinen Teeküche in einem angrenzenden Raum geben. Den Bewohner*innen steht zudem ein Garten zur Verfügung, der auch über einige der Bewohner*innenzimmer direkt zugänglich ist.

Einrichtungsführung und Betreuung

Es ist geplant, dass die Einrichtungsführung und Betreuung des Objektes durch einen freien Träger der Wohlfahrtspflege, welcher durch ein Trägerschaftsauswahlverfahren (TAV) ausgewählt werden wird, erfolgt.

Aus den bisherigen Erfahrungen im Sofortunterbringungssystem sowie aus dem Bereich der Asylsozialberatung in der Betreuung von vulnerablen, geflüchteten Menschen aus der Ukraine hat sich gezeigt, dass der bisherige Betreuungsschlüssel und die Qualifikation des Sozialdienstes für die Betreuung dieses Personenkreises nicht ausreichend ist. Die besonderen Bedarfe der Zielgruppe (Vermittlung medizinischer Hilfen, Vermittlung in Pflegeeinrichtungen, Beratung in Gesundheitsfragen, Abklärung von Gefährdungen, etc.) sollen somit bei der Unterbringung in diesem Objekt durch ein entsprechendes Konzept und einen angepassten Betreuungsschlüssel berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund schlägt das Sozialreferat vor, den durch den Stadtrat für Flexi-Heime und die Betreuung in der Sofortunterbringung beschlossenen Betreuungsschlüssel für vulnerable Zielgruppen im Objekt Beowulfstraße/Midgradstraße anzupassen. Diese Anpassung enthält die Zuschaltung von 1,5 VZÄ für Fachpflegekräfte (aus den Bereichen Pflege-/Hygiene bzw. Psychiatrie). Die Fachpflegekräfte unterstützen hauptsächlich bei der Vermittlung von Pflegeleistungen sowie im Übergang zu ambulanten bzw. stationären Regelangeboten mit Schwerpunkt Pflege, indem sie die pflegerischen Bedarfe einschätzen und sich ausschließlich diesem Themenfeld widmen.

Außerdem soll in dem Objekt zusätzlich im Einzelfall befristet ein ambulanter Pflegedienst tätig sein können, da die räumlichen Voraussetzungen für eine ambulante Pflege vor Ort geschaffen sind. Der ambulante Pflegedienst kann seitens der zu betreuenden Haushalte selbst gewählt werden.

Es wird folgende Personalausstattung für die Betreuung und Hausleitung vorgesehen:

1 VZÄ (sozialpädagogische) Hausleitung/Hausverwaltung in S17 TVöD SuE
2 VZÄ Sozialpädagogik in S12 TVöD SuE
0,5 VZÄ Teamassistentin in E6 TVöD
1,5 VZÄ Fachpflegekräfte (Pflege-/Hygiene-/Psychiatrie) in P8/9 TVöD-B
(Stellen können flexibel auch mit Sozialdienst besetzt werden)
0,5 VZÄ Hausverwaltung in E9c TVöD
Hausmeisterdienst
Pfortenkräfte in E4 TVöD (alternativ Dienstleister)
(Besetzung 24-Stunden/7 Tage)
Praktikant*innen / Ehrenamtliche

Die Büro- und Betreuungsräume werden sich im Erdgeschoss befinden. Darüber hinaus wird es im Erdgeschoss auch noch eine Pforte sowie ein daran angrenzendes zusätzliches Zimmer geben, welches die ambulanten Pflegedienste (z. B. für einen verschließbaren Medikamentenschrank oder Materiallagerung) nutzen können. Die Pforte wird an sieben Tagen der Woche 24 Stunden besetzt sein.

Die Einrichtung unterliegt dem Gewaltschutzkonzept für die städtischen Unterkünfte für Wohnungslose und Geflüchtete (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02465).

Der ausgewählte Träger wird ein kostendeckendes Bettplatzentgelt, in welchem die laufenden Kosten für die Einrichtungsführung sowie für die Instandhaltung des Gebäudes eingepreist werden, erheben. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann über die Höhe des Bettplatzentgelts noch keine Aussage getroffen werden, da dieses u. a. von den vom Träger kalkulierten Betriebsführungskosten abhängig ist.

Das Trägerschaftsauswahlverfahren sowie die Befassung des Stadtrates mit der Auswahl wird voraussichtlich im 2. Quartal 2024 erfolgen. Im Rahmen der Beschlussfassung für die Finanzierung werden dem Stadtrat auch die konkreten Kosten vorgelegt.

Die Finanzierung kann aus dem vorhandenen Produktbudget 40315400 erfolgen. Die Mittel wurden mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07568) dauerhaft bereitgestellt. Sollte das Budget über die Folgejahre nicht ausreichen, werden über den Eckdatenbeschluss weitere Mittel angemeldet werden.

Anmietung

Die Grundsatzentscheidung für dieses Verfahren bei Flexi-Heimen erfolgte bereits mit dem Beschluss in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10512 am 17.10.2023 durch den Sozialausschuss. Da es sich hier um ein Sonderobjekt handelt, welches zur Unterbringung von wohnungslosen Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder wohnungslose Menschen mit Pflegebedarf genutzt wird, und es sich nicht um ein reines Flexi-Heim handelt, wird das Verfahren erneut dargestellt.

Die Investoren benötigen bereits zum Zeitpunkt des Baubeginns (Anfang 2024) Planungs- und Finanzierungssicherheit. Es ist vorgesehen, dass der noch auszuwählende Träger mit dem Investor einen Generalmietvertrag abschließt. Da der Träger voraussichtlich erst Mitte 2024 feststeht, wird das Kommunalreferat im Vorfeld die Anmietkonditionen mit dem Eigentümer verhandeln und den Mietvertrag unterzeichnen. In dem Mietvertrag wird ein Passus aufgenommen, dass nach erfolgtem Träger-schaftsauswahlverfahren das Kommunalreferat aus dem Mietvertrag austritt und der Träger nahtlos in das Mietverhältnis eintritt. In dem Mietvertrag wird ebenfalls eine Klausel aufgenommen, dass, sollte der Träger während der Anmietzeit seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können, die LHM wieder in das Mietverhältnis eintritt. Dieser Eintritt besteht, bis ein neuer Träger im Rahmen des Trägerauswahlverfahrens ausgewählt wurde. Daher ist bereits jetzt der Abschluss des Mietvertrags für die geplante „Sonder-Flexi-Heim“ notwendig. In diesen Fällen handelt es sich nicht um eine "echte Anmietung der LHM durch das Kommunalreferat", sondern letztendlich um eine Anmietung durch den Träger im Rahmen des speziellen Verfahrens des Sozialreferats. Dementsprechend wird das Kommunalreferat vom Sozialausschuss beauftragt und ermächtigt den Mietvertrag zu verhandeln und abzuschließen. Ebenso wird das Kommunalreferat ermächtigt, bei Ausfall des bisherigen Trägers, in den Mietvertrag wieder interimswise einzutreten, und zwar so lange, bis ein neuer Träger im Rahmen des Trägerauswahlverfahrens ausgewählt wurde und in den Mietvertrag eintreten kann.

Der vom Kommunalreferat verhandelte und abgeschlossene Mietvertrag wird als Anlage zur Ausschreibung der Trägerschaft beigelegt und wird vom künftigen Träger eins zu eins übernommen. Dieser kalkuliert ein kostendeckendes Bettplatzentgelt, in welchem neben den Mietkosten auch die laufenden Kosten für die Einrichtungsführung eingepreist werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann über die Höhe des Bettplatzentgelts noch keine Aussage getroffen werden, da diese unter anderem von den von dem Träger in dessen Angebot kalkulierten Betriebsführungskosten abhängig ist. Die Kosten werden dem Stadtrat im Rahmen der Beschlussfassung über das Träger-schaftsauswahlverfahren vorgelegt. Es ist angestrebt, dass der Träger rechtzeitig vor Eröffnung des Objekts feststeht und in das Mietverhältnis eintreten kann. Damit würden der LHM für die Anmietung keine Kosten entstehen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirks vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung, Katalog Sozialreferat, Nr. 2 i. V. m. Nr. 1.1 d). Die nach § 20 der BA-Satzung abgegebene Stellungnahme des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirks liegt der Beschlussvorlage als Anlage 2 bei.

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

Zu 1.:

Das Sozialreferat bedauert die verspätete Zuleitung der Sitzungsvorlage. Vorangegangen waren noch notwendige intensive rechtliche Prüfungen, die die Abstimmung im Referat verzögert haben. Nachträglich wurde dementsprechend jedoch entschieden, die Beschlussvorlage in die Sitzung am 22.02.2024 mitaufzunehmen, um dem Bezirksausschuss eine angemessene Beratung zu ermöglichen.

Zu 2.:

Das Sozialreferat wird den Bezirksausschuss und die Nachbarschaft selbstverständlich über den weiteren Fortgang des Projekts informieren. Hierzu wird unter anderem ein Tag der offenen Tür im Vorfeld des Projektbeginns geplant. Einen ersten Auftakt gab es hierzu in einer Videokonferenz mit Mitgliedern des Bezirksausschusses und Vertretungen der Nachbarschaft mit dem Amt für Wohnen und Migration, in der das Projekt vorgestellt und auf Fragen des Bezirksausschusses und der Nachbarschaft eingegangen wurde.

Zu 3.:

Der Bezirksausschuss gibt hier einen wichtigen inhaltlichen Impuls. Die hier skizzierten Problemstellungen der künftigen Einrichtungsführung sind jedoch nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage, sondern werden als Konzeptauftrag für ein Trägerschaftsauswahlverfahren (TAV) formuliert. Eine Vorwegnahme von Konzeptionen ist im Rahmen eines TAV systemfremd (anders als bei Vergabeverfahren) und auch nicht sinnvoll, da sich die Träger mit der Vielfalt der individuellen Problemstellungen auseinandersetzen müssen und hierbei einen weiten Gestaltungsrahmen haben.

Zu 4.:

Das Sozialreferat hat in Bezug auf die Flächen, die den einzelnen Haushalten zur Verfügung gestellt werden, grundsätzlich bereits einen höheren Standard angesetzt als im Sofortunterbringungssystem üblich. Gleichwohl handelt es sich um eine Höchstgrenze, von der je nach Konzeption oder auch im Einzelfall im laufenden Betrieb abgewichen werden kann.

Zu 5. und 6.:

Nach Abschluss des TAV wird der ausgewählte Träger seine Konzeption dem BA und der Nachbarschaft vorstellen und ergänzende Anregungen aufnehmen. Die Zusammenarbeit mit den Institutionen im Stadtbezirk und der Nachbarschaft ist standardmäßiger Baustein

im TAV und ein wichtiger Bewertungspunkt für die dargestellten Konzeptionen. Dazu gehört auch die Funktion einer Ansprechperson für die Nachbarschaft, was üblicherweise die Einrichtungsleitung wahrnimmt.

Zu 7.:

Die bisherigen Abstimmungen mit dem Vermieter bezüglich der Baumaßnahmen erfolgten unter Federführung des Kommunalreferats. Die Anregung des Bezirksausschusses, die bisherigen Planungen einer weiteren Prüfung zu unterziehen, wurde vom Sozialreferat aufgegriffen. Dabei wurde das Sozialreferat durch die fachliche Expertise des Kommunalreferates unterstützt.

Nach einer umfassenden Analyse des betreffenden Gebäudes sowie unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren ergeben sich folgende Feststellungen:

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Bau aus den späten 1960er Jahren, der bis zum Jahr 2023 als Pflege- und Seniorenheim genutzt wurde. Gegenwärtig wurde im Mietvertrag eine Laufzeit von 15 Jahren vereinbart, mit der Möglichkeit der Verlängerung. In Anbetracht der Tatsache, dass die Lebensdauer von Bauten häufig über 60 Jahre hinausreicht und der Eigentümer eine hohe Investition für notwendige Renovierungsarbeiten tätigt, hegt das Kommunalreferat keinerlei Bedenken bezüglich der Laufzeit. Des Weiteren waren das Sozialreferat und das Kommunalreferat vor Ort und haben keine erheblichen Mängel festgestellt. Das Gebäude hinterließ insgesamt einen positiven Eindruck. Das Kommunalreferat empfiehlt lediglich eine eingehende Bausubstanzprüfung bei besonders langen Mietvertragslaufzeiten und offensichtlichen Gebäudemängeln, was in diesem Fall nicht zutrifft. Das Gebäude wurde bis vor kurzem genutzt, der Betrieb verlief laut Aussage des Eigentümers störungsfrei, und planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Der aktuelle Zustand des Gebäudes stimmt mit den Angaben des Eigentümers überein, weshalb das Kommunalreferat keine Notwendigkeit sieht, ein Baugutachten in Auftrag zu geben.

Darüber hinaus ist im Mietvertrag geregelt, dass die Instandhaltung und -setzung sowie die Wartung des Gebäudes an Dach und Fach grundsätzlich dem Vermieter obliegt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund der Stellungnahme des BA 16 vom 18.01.2024 und der daraus resultierenden sozialreferatsinternen Abstimmung sowie erneuten Anpassung der Sitzungsvorlage nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da die Bedarfslage für Unterbringungsplätze für die in der Sitzungsvorlage dargestellte Zielgruppe hoch und dringend ist, sodass hier möglichst zeitnah Abhilfe geschaffen werden muss. Zudem soll dem Anbieter des Objektes mit Standortbeschluss Planungssicherheit gegeben werden.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Kommunalreferat, dem Migrationsbeirat, dem Vorsitzenden und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Dem Standort Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10, Flst.-Nr. 2221/56, Gemarkung Perlach, zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt für die Trägerschaft des Objektes in der Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10 ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen. Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten und ermächtigt, den Mietvertrag für die Beowulfstr. 2 - 8/Midgardstr. 10 zu verhandeln und abzuschließen. Der dann festgestellte Träger tritt vor Objektübergabe in die Rechte und Pflichten des Mietvertrages ein. Ebenso wird das Kommunalreferat ermächtigt, bei Ausfall des bisherigen Trägers, in den Mietvertrag wieder interimswise einzutreten, und zwar so lange bis der neue Träger im Rahmen des Trägerschaftsauswahlverfahrens ausgewählt wurde und in den Mietvertrag eintreten kann.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Kommunalreferat
An den Migrationsbeirat
An das Sozialreferat, S-III-WP/S3
An das Sozialreferat, S-III-WP/S2
An das Sozialreferat, S-III-L/S-GK
An die*den Vorsitzende*n und die Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses
des 16. Stadtbezirkes (2-fach)
z. K.

Am