



Landeshauptstadt  
München  
Sozialreferat

**Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und  
Prävention  
Fachplanung akute  
Wohnungslosigkeit  
S-III-WP / S2**

### **Trägerschaftsauswahlverfahren „Haus an der Beowulfstraße“**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 22.02.2024 den Standortbeschluss zur Unterbringung wohnungsloser (vulnerabler) Einzelpersonen und Paare sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf im Objekt **Beowulfstraße 2-8/Midgardstraße 10, im Folgenden „Haus an der Beowulfstraße“** genannt ([Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12045](#)) in öffentlicher Sitzung verabschiedet (diese, wie auch alle weiteren, im Folgenden aufgeführten Beschlüsse, die in öffentlicher Sitzung behandelt wurden, siehe Internet unter [www.ris-muenchen.de](http://www.ris-muenchen.de)).  
Darin wurde die Nutzung des Bestandsobjektes in der Beowulfstraße 2-8/Midgardstraße 10 sowie die Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens für die Hausleitung und die Betreuung beschlossen.

Bei der Einrichtung handelt es sich um ein Sonderprojekt, in welchem vorrangig für eine besondere Zielgruppe Bettplätze bereitgestellt werden. Das Objekt wird analog der Flexi-Heime, Variante 1 behandelt, insoweit die Rahmenbedingungen vergleichbar sind. Aufgrund der besonderen Zielgruppe bestehen jedoch auch Unterschiede zum Grund-Konzept der Flexi-Heime, so dass vorliegend kein neues Flexi-Heim eingerichtet werden soll, sondern eine neue Einrichtung für vorrangig vulnerable Personen „Haus an der Beowulfstraße“.

Die Grundsatzentscheidung für die Anmietung bei Flexi-Heimen erfolgte bereits mit dem Beschluss in der [Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10512](#) am 17.10.2023 durch den Sozialausschuss und ist auch für diesen Fall analog heranzuziehen.

Die Interessent\*innen werden darauf hingewiesen, dass das Trägerschaftsauswahlverfahren unter Vorbehalt erfolgt, solange die Nutzungsänderung noch keine Bestandskraft hat.

**Wichtiger Hinweis:** *Der auf dieser Basis bereits geschlossene Mietvertrag zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt München sowie die Grundrisspläne des Objekts werden gegen Übersendung einer Verschwiegenheitserklärung durch das Amt für Wohnen und Migration an interessierte Bewerber\*innen versendet.*

Vorgeschichte:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 29.07.2015 ([Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858](#)) und mit dem Beschluss zum Gesamtplan III München und Region am 26.07.2017 ([Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276](#)) ein neues Konzept zur Unterbringung von Wohnungslosen in München verabschiedet. Ziel ist es, wohnungslos werdenden Haushalten in München ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.



Das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München (LHM) für akut wohnungslose Personen ist weiterhin gut ausgelastet. Zum Stand 29.02.2024 befanden sich 5.176 Personen in Wohnungsloseneinrichtungen der Sofortunterbringung inkl. der verbandlich geführten Häuser. Hinzu kommen noch 2.386 anerkannte Geflüchtete in den dezentralen kommunalen Unterkünften für Geflüchtete und in den staatlichen Einrichtungen der Regierung von Oberbayern (ROB) in München sowie 2.318 geflüchtete Menschen aus der Ukraine in Leichtbauhallen und Einrichtungen für vulnerable Personen.

Darüber hinaus besteht sowohl für die Zielgruppe (vulnerabler) Personen mit Einzelzimmerberechtigung sowie für Rollstuhlfahrer\*innen oder Personen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf ein erhöhter Bedarf an zusätzlichen, adäquaten Bettplätzen. Derzeit sind in den Unterkünften im städtischen Sofortunterbringungssystem nicht ausreichend barrierefreie oder rollstuhlgerechte Bettplätze vorhanden. Nach wie vor stellt somit die Unterbringung und Versorgung von wohnungslosen Menschen mit medizinischem Versorgungs- und Pflegebedarf eine große Hürde für die Landeshauptstadt München dar. Im Zuständigkeitsbereich der ordnungsrechtlichen Unterbringung, der Altenhilfe, der Behindertenhilfe sowie der Kliniken im Rahmen des Entlassmanagements werden Versorgungslücken deutlich. Mit Blick auf die Unterbringung dieser Personengruppen gilt es, deren besonderer Bedarfe gerecht zu werden und eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen.

Deshalb 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. Im Beschluss 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 „Haus an der Beowulfstraße“ bietet in Hinblick auf die erforderliche Barrierefreiheit sowie die hohe Anzahl an verfügbaren Einzelzimmern eine gute Möglichkeit, um die bestehenden Versorgungslücken bedarfsgerecht schließen zu können.

Die Hausleitung und die sozialpädagogische Betreuung der Bewohner\*innen soll vor Ort durch einen freien Träger erfolgen. Die Betreuung inkl. der Übergangsbegleitung (Nachsorge) erfolgt analog dem Konzept, das mit dem Beschluss zur Neuausrichtung der Betreuung am 09.04.2014 ([Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141](#)) verabschiedet wurde und in allen Bestandsobjekten (Notquartiere, Beherbergungsbetriebe und Flexi-Heime) bereits umgesetzt wird. Durch die besondere Zielgruppe wird der Betreuungsschlüssel für diese Einrichtung jedoch angepasst (siehe unten)

Die Standards für die Hausleitung wurden in zwei Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats ([Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276](#) vom 26.07.2017 und [Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16533](#) vom 18.12.2019) festgelegt.

Die Betreuung umfasst die intensive sozialpädagogische Unterstützung und Begleitung von wohnungslosen Haushalten vor Ort in der Unterkunft. 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 bzw. eine adäquate Anschluss-

unterbringung mit ggf. pflegerischer Versorgung sowie die Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft.

Die Hausleitung umfasst den Betrieb des Objekts, den fachlich angemessenen Umgang mit den Bewohner\*innen sowie die notwendige Kooperation mit der Landeshauptstadt München. Dazu gehört auch, dass sich das Haus über Aktionen und gezielte Angebote sozialräumlich zum Stadtviertel hin öffnet.

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 der Verbände und deren Vernetzung im Stadtgebiet einzubeziehen und bereits vorhandene Synergieeffekte noch besser nutzen zu können.

**Ausgeschrieben wird die Hausleitung und Betreuung für das „Haus an der Beowulfstraße“ im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Die Einrichtung wird analog der Flexi-Heime, Variante 1 behandelt.**

Bei dem o.a. Objekt handelt es sich um ein Bestandsgebäude, welches bis Anfang 2023 vom Eucharistisches Sühnewerk München e. V. als Pflegeheim genutzt wurde. Das Pflegeheim wurde Anfang 2023 aufgelöst und das Gebäude an einen privaten Investor verkauft. Der\*die neue Eigentümer\*in hat das Objekt der Landeshauptstadt München zur Anmietung zur Unterbringung vulnerabler, wohnungsloser Haushalte angeboten. Die Räumlichkeiten eignen sich durch die vorherige Nutzung als Pflegeheim sehr gut, um für die Zielgruppe dringend benötigte Bettplätze bereitstellen zu können. Die Einrichtung ist dabei eine Unterkunft der städtischen Sofortunterbringung, so dass keine Zuständigkeit der Heimaufsicht besteht und deren Auflagen hier keine Anwendung finden.

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 und die Umbaukosten auf die Miete umlegen. Es ist mit einer Fertigstellung der Umbaumaßnahmen im 4. Quartal 2024 oder 1. Quartal 2025 zu rechnen, so dass die Einrichtung nach erfolgtem Trägerschaftsauswahlverfahren im 1. Quartal 2025 bezugsfertig sein wird.

Nach dem Umbau stehen im Objekt insgesamt ca. 44 abgeschlossene Appartamenteinheiten (max. 65 Bettplätze) zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen:

- 12 barrierefreie Zimmer (8 Einzelzimmer, 4 Doppelzimmer)
- 17 Einzelzimmer
- 15 Doppelzimmer

Die Größe der Zimmer variiert zwischen ca. 13 bis 19 m<sup>2</sup>. Eines der barrierefreien Einzelzimmer sowie drei der barrierefreien Doppelzimmer haben ein eigenes separates Bad inkl. WC mit im Zimmer. Den restlichen in den barrierefreien Zimmern untergebrachten Personen stehen über die Flure leicht erreichbare barrierefreie Gemeinschaftssanitäreinrichtungen zur Verfügung. Die barrierefreien Zimmer sind im Erdgeschoss situiert und können auch mit Rollstuhlfahrer\*innen belegt werden.

Darüber hinaus verfügt das Objekt über weitere 17 nicht barrierefreie Einzelzimmer. Elf dieser Einzelzimmer verfügen über ein eigenes separates WC, ein weiteres über ein eigenes separates Bad inkl. WC im Zimmer. Die übrigen Bettplätze stehen in regulären Doppelzimmern zur Verfügung. Drei der Doppelzimmer haben ein eigenes separates Bad inkl. WC im Zimmer. In dem Objekt sind ausreichend barrierefreie sowie nicht barrierefreie 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. Die Belegung erfolgt i. d. R. mit erwachsenen Einzelpersonen und Paaren bzw. Begleitpersonen; die Belegung mit Kindern ist nicht vorgesehen. Es soll ein Umfeld geschaffen werden, das weitgehend den Anforderungen eines privatrechtlichen Mietverhältnisses entspricht.

Im Erdgeschoss sind das Pförtnerbüro und drei Büroräume (zwei Räume als 3er-Büros und ein Raum als Einzelbüro) für das Personal des Trägers situiert. Darüber hinaus wird es im Erdgeschoss auch noch eine Pforte sowie ein daran angrenzendes zusätzliches Zimmer geben, welches z.B. von einem ambulanten Pflegedienst (z. B. für einen verschließbaren Medikamentenschrank oder Materiallagerung) genutzt werden kann. Zusätzlich steht ein Sozialraum sowie eine separate Teeküche für die Mitarbeiter\*innen, ein Besprechungsraum, zwei Personaltoiletten sowie eine Terrasse zur Verfügung. Putz-, Lager- und Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss und im Kellergeschoss. Zudem steht ein Wasch- und Trockenraum für die Bewohner\*innen im Erdgeschoss sowie ein Technikraum und eine Hausmeisterwerkstatt zur Verfügung. Der Wasch- und Trockenraum ist vom Träger mit drei Waschmaschinen und drei Trocknern (Miet-/Leasinggeräte) auszustatten. Zum Objekt gehören zwei Garagen für KfZs. Diese sind zur Anmietung für die Bewohner\*innen und die Hausmitarbeiter\*innen vorgesehen, sollen ggf. jedoch auch der umliegenden Bevölkerung zur Anmietung zur Verfügung gestellt werden.

Im Außenbereich stehen Fahrradstellplätze in begrenzter Anzahl zur Verfügung.

Das Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von 2.405,77 m<sup>2</sup>, davon sind 1656,55 m<sup>2</sup> Mietfläche. Zudem ist das Gebäude mit zwei Aufzugsanlagen und drei Treppenhäusern ausgestattet. Ein barrierefreier Zugang ist gewährleistet.

Die Küchen- und Sanitäreinrichtungen sowie sonstige feste technische Installationen in den Apartments werden durch den Investor eingebaut bzw. in Stand gesetzt.

Die restliche Ausstattung der Apartments erfolgt durch den Träger, ebenso die Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Tischen, Stühlen usw. sowie der Büro- und Personalräume.

### **Mindestvorgaben für die Erstaussstattung der Apartments und Gemeinschaftsräume**

#### Apartments:

- pro Apartment und Person ein Stuhl
- pro Apartment ein Tisch (min. 80x80 cm)
- pro Person ein abschließbarer Spind / Schrank (H200xB80xT60 cm)
- pro Person ein Bett (min. 80x200 cm) (davon insgesamt 5 Pflegebetten bzw. höhenverstellbare Betten einfacher Ausführung sowie 2 Schwerlastbetten einfacher Ausführung). Dazu passend sind Lattenroste, Matratzen sowie witterungsgerechte Bettgarnituren vorzuhalten.
- pro Apartment ein Kühlschrank
- ca. 80 Deckenleuchten mit Leuchtmittel in den Apartments (mit Ausnahme der Erstaussattung der Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen)
- pro Apartment eine Garderobe (Ausführung einfach)
- Bäder sind mit Toilettenbürste und Abfallbehälter auszustatten. Zudem sind ca. 15 Duschvorhänge inkl. Anbringung sowie ca. 5 verlängerte Handbrausen inkl. Wandhalterung sowie ca. 10 x Sanitärausstattung (in Form von Waschbeckenablage, Handtuchhalterungen, Spiegel und Klopapierrollenhalterungen) anzuschaffen
- pro Apartment ein Mülleimer sowie ein Besen, ein Handfeger, ein Eimer, ein Lappen
- ggf. Raumbeschilderung

#### Gemeinschaftsraum:

- Ausstattung mit vierzig Stühlen sowie mindestens fünf passenden Tischen
- Bei Bedarf zwei Sofas und ein Fernsehgerät

## Eckpunkte der Trägerschaft für das „Haus an der Beowulfstraße“

### I. Betreuungsangebot

Im „Haus an der Beowulfstraße“ werden vorrangig akut wohnungslose (**vulnerable**) **Einzelpersonen und Paare sowie Einzelpersonen mit Mobilitätseinschränkungen und/oder mit Pflegebedarf** vorübergehend untergebracht. Aufgrund der baulichen Begebenheiten wird ein Teil der Bettplätze auch regulär mit Einzelpersonen und Paaren, die nicht der benannten Zielgruppe angehören, belegt. Die Haushalte werden vom Fachbereich Wohnen und Unterbringung im Amt für Wohnen und Migration und von der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Sozialbürgerhäusern 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. Zusätzlich kann bei den untergebrachten Haushalten ein Behandlungspflegebedarf nach dem Fünften Sozialgesetzbuch (SGB V) (häusliche Krankenpflege) bestehen, der durch Angehörige oder einen ambulanten Pflegedienst gedeckt werden kann. Es besteht jedoch kein akuter medizinischer Behandlungsbedarf, der im Krankenhaus gewährleistet werden müsste.

In der Einrichtung werden aber auch Geflüchtete untergebracht, die über einen gesicherten Aufenthalt nach dem AufenthG verfügen und erstmalig in München eine Wohnung suchen. Insbesondere bei Personen mit Fluchthintergrund, soweit nötig aber auch bei anderen Migrant\*innen, ist es darüber hinaus Ziel der sozialpädagogischen Betreuung die Integration in die Stadtgesellschaft zu unterstützen.

Die Aufenthaltsdauer in der Einrichtung soll möglichst kurz sein. Im Vordergrund steht eine Weitervermittlung innerhalb von sechs Monaten nach Zuweisung in passenden Anschlusswohnraum oder eine Anschlusseinrichtungen (Pflegeeinrichtung, Langzeiteinrichtung etc.) mit adäquater Versorgung.

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 herauszuarbeiten. Mit den Haushalten sind Wohnperspektiven 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).

**Die dargestellten Ziele werden durch einen geeigneten konzeptionellen Ansatz erreicht, der in der Bewerbung des Trägers darzustellen ist.**

**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

#### **Klient\*innenbezogene 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
- Abklärung von Leistungsansprüchen bei Sozialleistungsträgern sowie bei der Kranken- und Pflegekasse sowie Unterstützung und Begleitung bei der Beantragung der benötigten Sozial- und Pflegeleistungen
- 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.
- 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) und/oder ambulante Pflegedienste
- Klärung der Wünsche, der Selbsteinschätzung und der Ziele der Haushalte bezüglich ihrer Wohnperspektive sowie die Überprüfung auf deren Eignung
- Erarbeitung der „Wohnperspektive“ und Übermittlung an das Amt für Wohnen und Migration
- Prüfung und ggf. Feststellung der „Mietfähigkeit“
- Information der Haushalte über mögliche und realistische Wohnformen und Anschluss-einrichtungen, 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.

### 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 alltagsnahe, intensive 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.
- Aufsuchende Arbeit innerhalb der Einrichtung in Form von Besuchen in den Apartments
- 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, Mediationssitzungen etc. nicht nur für die Hausbewohner\*innen, sondern auch für die Bevölkerung im Stadtviertel.

### Personalausstattung Betreuung

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 des geplanten teils besonderen Personenkreises nicht ausreichend sind. Die besonderen Bedarfe der überwiegend vulnerablen Zielgruppe (Vermittlung medizinischer Hilfen, Vermittlung in Pflegeeinrichtungen, Beratung in Gesundheitsfragen, Abklärung von Gefährdungen, etc.) sollen somit bei der Unterbringung im Objekt **durch einen angepassten Betreuungsschlüssel berücksichtigt werden**. Diese Anpassung enthält auch 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 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. Ziel ist jedoch in diesen Einzelfällen, die Erarbeitung einer Wohnperspektive mit Sicherstellung der Versorgung sowie die zeitnahe Vermittlung in eine adäquate Nachfolgeeinrichtung.

Aus diesen Gründen wird im TAV folgende Personalausstattung für die Betreuung und Hausleitung vorgeschlagen:

- 1 VZÄ (sozialpädagogische) Hausleitung/Hausverwaltung in S17 TVöD SuE
- 2 VZÄ Sozialpädagogik in S12 TVöD SuE
- 0,5 VZÄ Teamassistenten in E6 TVöD
- 1,5 VZÄ Fachpflegekräfte (Pflege-/Hygiene-/Psychiatrie) in P8/9 TVöD-B  
(Stellen können flexibel auch mit Sozialdienst besetzt werden)

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

## II. Angebot im Bereich der Hausleitung

Die Raumverteilung sowie Ausstattung des „Hauses an der Beowulfstraße“ wurde bereits dargestellt.

Im Rahmen des Betriebsablaufs müssen die Apartments, 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

**(Hinweis: die konkrete konzeptionelle Ausgestaltung ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen):**

- Belegungsmanagement und Abrechnung der Nutzungsentgelte mit den Bewohner\*innen
- Sicherstellen einer angemessenen Unterbringung, die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen sowie den gesetzlichen Anforderungen Rechnung trägt. Dies muss aus dem beigefügten Leitbild der Bewerberin\*/des Bewerbers\* ersichtlich sein.
- Sicherstellen einer ordentlichen Hausleitung sowie Pflege des Gebäudes
- Förderung des ökologischen Handelns der Bewohner\*innen
- Enge Kooperation im interdisziplinären Team

Der Träger stellt im Projekt sicher, dass ein Gewaltschutzkonzept zum Einsatz kommt, welches den Richtlinien des Stadtratsbeschlusses vom 18.03.2021 ([Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02465](#)) entspricht. Das Konzept ist mit der zuständigen Fachsteuerung, unter Einbezug weiterer am Projekt beteiligter Akteur\*innen, abzustimmen.



### **Personalausstattung Hausleitung**

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des „Hauses an der Beowulfstraße“ für die die Bearbeitung folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

0,5 VZÄ Hausverwaltung in E9c TVöD  
Hausmeisterdienst  
Praktikant\*innen / Ehrenamtliche  
Pfortenkräfte in E4 TVöD (alternativ Dienstleister)  
(eine Besetzung der Pforte muss 24 Stunden/7 Tagen der Woche gewährleistet sein)

Es muss gewährleistet sein, dass werktags jeweils von 08.00-18.00 Uhr Aufnahmen sichergestellt werden können.

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

### **III. Rahmenbedingungen**

#### **Anmietung**

Der Träger muss das komplette Objekt vom Investor anmieten. Der Mietvertrag wurde bereits mit dem Kommunalreferat verhandelt und abgeschlossen. Die Dauer des Mietverhältnisses beträgt 15 Jahre mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren. Der künftige Träger tritt anstelle des Kommunalreferats in das Mietverhältnis ein. Auf die Hinterlegung einer Mietsicherheit wird verzichtet.

Die Höhe der Nettokaltmiete beläuft sich im ersten Jahr nach Mietbeginn auf **monatlich 45.000,- €**, dies entspricht einer **Jahresmiete von 540.000,- €**.

Ab dem Beginn des zweiten Mietjahres beträgt die Miete aufgrund einer Staffelmietvereinbarung monatlich **45.675,- € (Jahresmiete von 548.100,- €)** und ab dem Beginn des dritten Mietjahres beträgt die Miete monatlich **46.360,13 € (Jahresmiete von 556.321,56 €)**.

Hinzu ist ein Ansatz für Nebenkosten von monatlich 8.000,- € (zzgl. Kosten für Strom) zu kalkulieren, dies entspricht jährlichen Nebenkosten i. H. v. **96.000,- € (zzgl. Kosten für Strom)**.

Insgesamt ist somit eine jährliche Bruttowarmmiete i. H. v. **636.000,- €** im ersten Mietjahr, **644.100,- €** im zweiten Mietjahr und **652.321,56 €** ab dem dritten Mietjahr anzusetzen.

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

#### **Entgelt, Verpflichtung, Beherbergungsverträge mit den Bewohner\*innen abzuschließen**

Die vom Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration zugewiesenen Personen haben für die Bettplätze ein Entgelt an den freien Träger zu entrichten. Hierfür schließt der Träger mit den Bewohner\*innen privat-rechtliche Beherbergungsverträge gem. § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB über den in der Zuweisung angegebenen Zeitraum (in der Regel sechs Monate) mit Verlängerungsmöglichkeiten ab, um dem vorübergehenden Charakter der Unterbringung vertraglich Rechnung zu tragen. Der freie Träger muss das Entgelt direkt mit den Bewohner\*innen abrechnen. Dazu gehören auch die Beitreibung und Durchsetzung der Entgelte bei Nichtzahlung durch die Haushalte.

Die laufenden Kosten der Hausleitung (ohne Betreuungsleistung und Anschaffungskosten) sind anteilig auf die Entgelte umzulegen. Die Höhe des Entgelts ist vom Träger so zu kalkulieren, dass bei einer durchschnittlichen Belegung von 95 % (62 Bettplätze) eine volle Kostendeckung erreicht ist. Darüber hinaus hat der Träger die Möglichkeit einen Puffer von 3 % für Entgeltausfälle in den Bettplatzpreis einzukalkulieren (kostendeckende Belegung bei 92 % Auslastung).

### **Zuschuss**

In dem vom Träger vorzulegenden Kosten- und Finanzierungsplan (Anlage 3) sind die Gesamtkosten der Betreuung und Hausleitung anzugeben und aufzuschlüsseln. Außerdem sind hier die kalkulierten Einnahmen aus den Entgelten als Einnahmen anzugeben. Hierbei ist bei Anwendung eines Puffers für Entgeltausfälle in Höhe von 3 % von einer durchschnittlichen Belegung von 92 % und einem Risikoabschlag von weiteren 10 % auszugehen. **Die im Kosten- und Finanzierungsplan maßgebliche Auslastung zur Berechnung der Einnahmen beträgt somit 82 %.**

Sollte die Belegung im Jahresdurchschnitt aufgrund geringer Zuweisung durch das Amt für Wohnen und Migration unter 82 % sinken, so vermindert sich der Ansatz der Einnahmen im Zuschuss entsprechend, und der ausgereichte Zuschuss steigt.

### **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 Entgelten 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 aus den Beherbergungsentgelten.

Die Mittelvergabe für das Betreuungsangebot erfolgt im Rahmen von Bewilligungsbescheiden entsprechend den Richtlinien der LH München über die Vergabe von Zuwendungen.

**Aufgrund der möglicherweise schwankenden Einnahmen bzw. Ausgaben wird keine vertragliche Regelung angestrebt.**

Es besteht die Möglichkeit, dass die Betriebsführung (ggf. mit oder ohne die sozialpädagogische Betreuung) im „Haus an der Beowulfstraße“ zu einem späteren Zeitpunkt erneut im Rahmen eines Vergabeverfahrens öffentlich ausgeschrieben wird.

## **IV. Kosten des Projektes**

### **Betreuung**

Für die Finanzierung der sozialpädagogischen Betreuung dieses Objektes steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. **500.000 €** zur Verfügung.

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

### **Hausleitung**

Vom Träger ist unter Berücksichtigung der unter III. genannten Anmietkosten sowie der Personalkosten und der Kosten für die Hausleitung (Erstausrüstung der Apartments, Nettokaltmiete, Nebenkosten, Wartungen, Gebühren, Gebäudereinigung, Instandhaltung etc.) eine **Kalkulation der einmaligen Investitionskosten** sowie ein Angebot für die **Höhe der Beherbergungsentgelte** einzureichen (Anlage 3). Der daraus errechnete Bettplatzpreis (30-Tage Monat, Kostendeckung bei Auslastung von 95 % bzw. 92 % bei Anwendung eines



Puffers für Entgeltausfälle in Höhe von 3 % ist nachrichtlich zu nennen. Hierbei wird ein hoher Maßstab an die Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausrüstung 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 Erstausrüstung der Apartments, der Gemeinschaftsräume sowie die Büroausstattung (inkl. Telefonanlage, EDV-Ausstattung) und für die flächendeckende Versorgung mit W-LAN an. Die notwendige Infrastruktur für W-LAN wird bauseits geschaffen; Anschaffung der Hardware für W-LAN (Access Points, Router, Repeater etc.) und Installation obliegen dem Träger.

Die Beschaffung der gesamten Erstausrüstung muss (abgesehen von den Küchenzeilen) durch den Träger erfolgen.

Die Kosten für die Erstausrüstung der Appartements mit beweglichem Mobiliar sowie der Gemeinschaftsräume und der Büroausstattung etc. erfolgt im Rahmen eines einmaligen Investitionskostenzuschusses. Sie sind in der Kalkulation der Investitionskosten ebenfalls aufzuführen (Anlage 4).

### **Verbrauchsgüter**

Unter Verbrauchsgütern sind Gegenstände zu verstehen, die im laufenden Betrieb der Einrichtung 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 Pauschalen für indirekte Verwaltungskosten ausgenommen: Miete, Mietnebenkosten (Energiekosten fallen unter Mietnebenkosten), Erstausrüstung.

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

## **V. 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:**

- Sehr gute Kenntnisse des und Vernetzung im Münchner Hilfesystems (Wohnungslosenhilfe, Psychiatrie- und Suchtkrankenhilfe, Migrationsdienste, Alten-/Behindertenhilfe etc.) sind von Vorteil. *Gewichtung 2-fach*
- Erfahrungen im Umgang mit der Zielgruppe vulnerable Personen und deren Bedarfen (Menschen mit Pflegebedarf und/oder Mobilitätseinschränkungen) sind erforderlich. *Gewichtung 3-fach*
- Erfahrungen und Fachkenntnisse in der Arbeit mit wohnungslosen Haushalten und ihren spezifischen Problemlagen und Schwierigkeiten sind erforderlich. *Gewichtung 3-fach*

- Bedarfsgerechter Umfang und Qualität des Leistungsangebotes: Der Fokus auf der schnellstmöglichen Erarbeitung der Wohnperspektive, der Unterstützung bei der Wohnungssuche bzw. die Weitervermittlung in eine geeignete Wohnform (insbesondere in Bezug auf die Zielgruppe) muss in der Bewerbung klar erkennbar sein. *Gewichtung 3-fach*
- Eine konzeptionelle Darstellung, wie Gewaltschutz in der Einrichtung (siehe [Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02465](#)) umgesetzt wird und wie auf die Bedürfnisse vulnerabler Zielgruppen (LGBTQIA\*), behinderte und/oder alte Personen etc.) eingegangen wird, ist erforderlich. *Gewichtung 3-fach*
- Aktive Kontaktaufnahme und Motivationsarbeit seitens der Fachkräfte bilden einen wichtigen Schwerpunkt des in der Bewerbung dargestellten pädagogischen Ansatzes. *Gewichtung 2-fach*
- Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers in der Führung von Einrichtungen mit wohnungslosen Haushalten und / oder Personen mit Flucht- und Migrationshintergrund sind erforderlich. *Gewichtung 3-fach*
- Eine konzeptionelle Ausarbeitung, wie die Angebote der Hausleitung (Ziffer II) umgesetzt werden, ist erforderlich. Hier müssen insbesondere die Punkte angemessene Unterbringung, ordentliche Einrichtungsführung und Buchhaltung, Kooperation mit dem Amt für Wohnen und Migration sowie Arbeit im interdisziplinären Team deutlich werden. *Gewichtung 3-fach*
- Erfahrungen und eine konzeptionelle Darstellung des Bewerbers\*/der Bewerberin\* im Bereich Konfliktmanagement (z. B. mit Anwohner\*innen) sind von Vorteil. *Gewichtung 2-fach*

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 dauerhaft einzubringenden Eigenmitteln beurteilt und berücksichtigt.

- Kostenstruktur des Angebots. *Gewichtung 3-fach*
- Einsatz von dauerhaft einzubringenden Eigenmitteln. *Gewichtung 2-fach*
- Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausrüstung. *Gewichtung 3-fach*

## **VI. 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://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Themen/Wir-ueber-uns/Ausschreibungen-des-Sozialreferats.html>

**Die Bewerbung muss spätestens bis 31.07.2024, 12.00 Uhr bei der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Zimmer 527 Franziskanerstraße 8, 81669 München schriftlich im Original im verschlossenen Briefumschlag eingegangen sein. Sollten Bewerber\*innen die Zustellung auf dem Postwege wählen, ist der Umschlag deutlich zu kennzeichnen mit: Bewerbung „Haus an der Beowulfstraße“ – 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 beigelegten 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:

1. Vorblatt zur Bewerbung
2. Bewerbungsformular
3. Kosten- und Finanzierungsplan
4. Kosten der Erstausrüstung
5. Antisemitismus-Erklärung
6. Verschwiegenheitserklärung

