

Anlage



Landeshauptstadt  
München  
Sozialreferat

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

## Öffentliche Ausschreibung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 29.07.2015 mit dem Beschluss „Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück, Kommunales Wohnungsbauprogramm zur Förderung und Realisierung von städtischen Wohn- und Bürgerwohnheimen“ (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 02858) und am 26.07.2017 mit dem Grundsatzbeschluss, Gesamtplan III München und Region, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe Fortschreibung des Münchner Gesamtplan II, Soziale Wohnraumversorgung - Wohnungslosenhilfe ein neues Konzept zur Unterbringung von Wohnungslosen in München verabschiedet und mit Beschluss vom 18.10.2018 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 12061) Finanzierung des Zuschusses an freier Träger für Übernahme der Einrichtungsführung und Betreuung, Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2 - Boschetsrieder-Straße/ Am Südpark (siehe auch im Internet unter [www.ris-muenchen.de](http://www.ris-muenchen.de)) beschlossen. 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.

Um auch in Zukunft den Bedarf an Bettplätzen abdecken zu können, sollen u. a. in Zusammenarbeit mit privaten Investoren Flexi-Heime gebaut werden. Diese unterteilen sich, abhängig vom untergebrachten Personenkreis, in Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2.

Die Variante 1 dient der zeitlich befristeten Unterbringung akut wohnungsloser Haushalte (Einzelpersonen, Paare und Familien) 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 beim Erlangen der Mietfähigkeit.

Für die Nutzung der Flexi-Heime zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte soll sowohl die Betriebsführung als auch die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines freien Trägers erfolgen. Die Betreuung erfolgt analog des Konzepts, welches mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlagen-Nr. 08-14 / V 14141) verabschiedet wurde und in verschiedenen Beherbungsbetrieben bereits umgesetzt wird.

Die Betreuung umfasst die intensive sozialpädagogische Unterstützung und Begleitung von

wohnungslosen Haushalten vor Ort in den Flexi-Heimen. Für alle untergebrachten Haushalte bleibt ein evtl. Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung bestehen. Ziel der sozialpädagogischen Arbeit ist eine zeitnahe Vermittlung in eine eigene, mietvertraglich abgesicherte Wohnung, sowie die Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft. Durch diese intensive Betreuung und die angebundene Nachsorge soll der nachhaltige Verbleib der Haushalte im Wohnraum gesichert werden.

Durch die Vergabe der Betreuung an die freien Träger sollen deren 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 einzubeziehen und bereits vorhandene Synergieeffekte noch besser nutzen zu können.

**Ausgeschrieben wird die Einrichtungsführung nach der Konzeption für Flexi-Heime Variante 1, in der Boschetsrieder Str., im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.**

Auf o. g. Grundstück hat die GEWOFAG Holding GmbH ein Gebäude errichtet. Nach jetzigem Planungsstand wird das Objekt voraussichtlich im Sommer/Herbst 2019 eröffnen.

Im Flexi-Heim Variante 1 erfolgt die Unterbringung in abgeschlossenen, möblierten Appartements bzw. Wohngruppen. Die Belegung ist mit Einzelpersonen und Paaren (ohne Kinder) geplant. Es soll ein Umfeld geschaffen werden, welches weitgehend den Anforderungen eines privatrechtlichen Mietverhältnisses entspricht.

Im Erdgeschoss des siebengeschossigen Baus sind die Lobby mit Pförtnerbüro und Büroräume für das Personal des Trägers situiert. Zusätzlich steht ein Sozialraum mit Teeküche und Personaltoiletten zur Verfügung. Daneben befinden sich ein Waschraum, ein Lagerraum für Bettwäsche, Hygieneartikel u. ä. und ein Putzraum ebenfalls im Erdgeschoss.

In den oberen sechs Stockwerken sind 52 Appartements mit insgesamt 98 Bettplätzen geplant. Bei der Raumplanung sind ca. 20 m<sup>2</sup> für ein Appartement mit Doppelbelegung und ca. 10 m<sup>2</sup> für ein Appartement mit Einzelbelegung geplant. Davon sind fünf Appartements rollstuhlgerecht. Auf jedem der fünf Obergeschosse werden sich Einzel- und Doppelzimmer mit eigenen Küchenzeilen und Sanitärbereichen befinden. Die Küchen- und Sanitäreinrichtungen, weitere sonstige feste technische Installationen (z. B. Beleuchtung) in den Appartements sowie Wohn- und Gemeinschaftsräume werden vom Vermieter (GEWOAG Holding GmbH) eingebaut. Die restliche Ausstattung der Appartements, hierzu zählen für jedes Appartement ein Tisch, Stühle, Betten mit Matratzen und Bettwäsche sowie für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner ein abschließbarer Kleiderschrank, erfolgt durch den jeweiligen Träger. Die Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Tischen, Stühlen usw. erfolgt ebenfalls über den jeweiligen Träger. Die im Detail vorzuhaltende Ausstattung wird unter den Eckpunkten zur Einrichtungsführung aufgelistet.

Zusätzlich stehen für die Bewohnerinnen und Bewohner auf jedem Stockwerk ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche und ein Lagerraum sowie Freizeiflächen im Außenbereich und eine Dachterrasse im siebten Stockwerk zur Verfügung. Im Außenbereich befinden sich auch die Fahrradabstellplätze sowie Parkmöglichkeiten. Das Gebäude verfügt über zwei Aufzüge.

**Die Landeshauptstadt München / Sozialreferat schreibt im Rahmen der folgenden konzeptionellen Eckpunkte die Trägerschaft für das Flexi-Heim Variante 1 Boschetsrieder Str. aus:**

Das Flexi-Heim dient der zeitlich begrenzten Unterbringung akut wohnungsloser Einzelpersonen und Paare. Es handelt sich hierbei um wohnungslose Haushalte oder Haushalte mit Fluchthintergrund.

Durch die konsequente Unterstützung der Haushalte vor Ort, vor allem durch die sozialpädagogischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des freien Trägers, soll eine zeitnahe Vermittlung in dauerhaften Wohnraum sicher gestellt werden. Eine Weitervermittlung in passenden Anschlusswohnraum (Wohnung, zielgruppenspezifische Einrichtung/Wohnform) erfolgt nach Möglichkeit innerhalb von 6-12 Monaten nach Zuweisung in das Flexi-Heim.

Die im Flexi-Heim Variante 1, an der Boschetsrieder Straße, unterzubringenden Haushalte werden von der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Sozialbürgerhäusern, von der Bettenzentrale im Amt für Wohnen und Migration, sowie in Einzelfällen von der Bahnhofsmission, zugewiesen.

Es handelt sich hierbei um Haushalte, bei denen Klärungsbedarf im Bereich „Wohnen“ und in anderen Lebensbereichen besteht und die akut ihre Wohnung oder sonstige Unterbringungsform verloren haben oder die aus privaten Notquartieren (z.B. bei Bekannten, Verwandten) kommen. Im Flexi-Heim werden aber auch Geflüchtete untergebracht, die über einen gesicherten Aufenthalt nach dem AufenthG verfügen und erstmalig in München eine Wohnung suchen. Dieser Personenkreis benötigt sozialpädagogische Unterstützung bei der Wohnungssuche und der Integration in München.

Aufgabe der **sozialpädagogischen Fachkräfte** vor Ort ist es, mit einem ganzheitlichen Ansatz gemeinsam mit den Haushalten die Ursachen der bestehenden Wohnungslosigkeit zu klären sowie mit der Arbeit an der Wohnperspektive die geeignete Anschlusswohnform, vorrangig dauerhaftes Wohnen mit Mietvertrag, herauszufinden. Ziel ist, die Wohnperspektive bei 100% der Haushalte zu en und diese bei der Wohnungssuche im Bedarfsfall persönlich zu begleiten. Zudem beraten die sozialpädagogischen Fachkräfte die Haushalte durch persönliche Unterstützung bei der Lösung von sozialen Problemen (z. B. Schulden, psychische Probleme oder Suchterkrankungen). Insbesondere bei Personen mit Fluchthintergrund, soweit nötig aber auch bei anderen Migrantinnen und Migranten, ist es auch Ziel der Betreuung die Integration in die Stadtgesellschaft zu unterstützen. Die Fachkräfte motivieren diese zur aktiven Mitarbeit bzw. Eigeninitiative und vermitteln im Bedarfsfall weiterführende geeignete und notwendige Hilfen. Im Rahmen der Hilfeplanung werden Nahziele und längerfristige Ziele zur Lösung der festgehaltenen Problembereiche vereinbart und regelmäßige Gespräche über die Zielerreichung geführt. Eine Nachsorge (Übergangsbegleitung) für die in dauerhaftes Wohnen vermittelten Haushalte ist verbindlich definiert und eingerichtet. Diese Übergangsbegleitung erfolgt aufgrund des neuen Betreuungskonzeptes in der Sofortunterbringung.

Durch den kontinuierlichen Kontakt zu den Haushalten und die zeitlich intensivere Arbeit vor Ort können Unterstützungsmöglichkeiten bzw. Hilfsdienste konsequenter installiert und die Haushalte schneller in adäquaten Anschlusswohnraum vermittelt werden.

**Von den Bewerbern sind folgende Betreuungsleistungen zu erbringen:**

**Übergeordnete Leistungen**

- 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

## **Personenbezogene Leistungen**

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

### *Leistungen zur Überwindung der akuten Wohnungslosigkeit*

- Klärung der Bereitschaft zur Mitwirkung der Klientel am Hilfeprozess und Motivierung zur Mitarbeit an der Lösung der 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 Unterstützungsbedarfes für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive insbesondere in Bezug auf Bildung, Ausbildung und Vermittlung in Arbeit.
- Bei Bedarf Abklärung der psychischen und körperlichen Gesundheit, ggf. Feststellung von Unterstützungsbedarf inklusive des Komplexes Erwachsenengefährdung
- Klärung der Wünsche, der Selbsteinschätzung und der Ziele der Haushalte bezüglich ihrer Wohnperspektive sowie die Überprüfung auf deren Eignung
- Erarbeitung der Wohnperspektive
- 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 Ziel- und Maßnahmeplans (ZMP), der auf die zukünftige Wohnform der Haushalte und auf die dauerhafte Lösung der Wohnungsprobleme abzielt. Dies beinhaltet auch Maßnahmen zur gesellschaftlichen Integration. Über die sozialpädagogische Beratung und Unterstützung werden die Haushalte befähigt, neue Verhaltensmuster einzuüben, um so langfristig ein erfolgreiches Mietverhältnis eingehen zu können, sowie sich in der Stadtgesellschaft zu integrieren.
- Vereinbarung von kurz- und langfristigen Zielen zur Lösung der in der sozialpädagogischen Beratung festgehaltenen Probleme im Bereich Wohnen und bei psychosozialen Problemlagen. Hier werden verbindliche Ziele vereinbart und ein konkreter Zeitplan für die Realisierung und die Überprüfung festgelegt. Dies geschieht unter Einbeziehung der persönlichen Ressourcen der Klientel und durch Stärkung der Eigenverantwortung und aktiven Mitwirkung bei der Lösung der persönlichen und sozialen Probleme.
- Personen mit Fluchthintergrund, die dauerhaft in München leben, brauchen neben der Wohnperspektive auch Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft. Dies umfasst die Bereiche Schule, Ausbildung und Arbeit sowie die kulturelle Integration. Eine Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachstellen, z. B. dem Integrationsberatungszentrum muss erfolgen.
- Regelmäßige Gespräche mit den Haushalten zur Überprüfung der einzelnen Schritte, die im ZMP festgelegt sind. Inhalte sind vor allem die Bereiche, die dem nachhaltigen Aufbau und der Sicherung der sozialen und wirtschaftlichen Lebensgrundlage dienen, wie z. B. Verbesserung der wirtschaftlichen und beruflichen Situation, körperliche und psychische Gesundheit, Vermittlung lebenspraktischer Fähigkeiten und Fertigkeiten etc. Durch die gemeinsame Erarbeitung, Planung und Durchführung der Hilfeschritte werden die Haushalte motiviert, am Prozess aktiv mitzuwirken. Der Hilfeplan wird entsprechend der Veränderungen, die sich durch die erreichten Ziele ergeben, fortgeschrieben und so der aktuellen Situation der Haushalte angepasst.
- 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, Vermittlung in Suchtberatung, zu sozialpsychiatrischen Diensten, Institutsambulanz und Fachärzten/innen.

- Bei Vorliegen der Mietfähigkeit erfolgt eine schnellst mögliche Vermittlung in eigenen Wohnraum. Vorrangig sollten dies Wohnungen mit privatrechtlichem Mietvertrag sein. Bei Bedarf erfolgt das Angebot der Übergangsbegleitung (Nachsorge) im Rahmen dieser Maßnahme.
- Sollte weiterer Unterstützungsbedarf im eigenen Wohnraum gegeben sein, der die Kapazitäten der Übergangsbegleitung (Nachsorge) im Rahmen dieser Maßnahme übersteigt, so ist der Haushalt rechtzeitig an städtische oder verbandliche Dienste (z.B. unterstütztes Wohnen) anzubinden.
- Sollte der Haushalt weiteren Betreuungsbedarf haben und sollte eine Mietfähigkeit nicht oder aktuell nicht gegeben sein, erfolgt nach Möglichkeit die Vermittlung in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe oder sonstige unterstützte Wohnformen wie Betreutes Wohnen etc.

#### *Methoden und Arbeitsweisen*

- Einzelfallhilfe: Beratung, Vermittlung, Begleitung (auch mit Ehrenamtlichen): lebens- und alltagsnahe, intensive und klientenzentrierte Beratung. 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 Appartements
- Fallkonferenzen: Eine ganzheitliche Herangehensweise und gemeinsame Verantwortung aller beteiligten Fachkräfte sowohl innerhalb als auch außerhalb der Sofortunterbringung ist notwendig, um eine dauerhafte Perspektive zu entwickeln.

#### **Nachsorge in Form einer Übergangsbegleitung**

Zur nachhaltigen Sicherung des neu bezogenen Wohnraums wird ein verbindliches Angebot der Übergangsbegleitung für die Haushalte eingerichtet. Dieses orientiert sich am „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.

Gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 09.04.2014 begleitet der Sozialdienst, der den Haushalt im Sofortunterbringungssystem betreut hat, diesen nach Auszug in eine geeignete Wohnung auch weiterhin. Beim Einschalten anderer Dienste (z.B. Angebote des Unterstützten Wohnens der freien Träger oder Intensivbetreuung Wohnen des Sozialreferats) erfolgt verbindlich eine Übergabe. Der Ziel- und Maßnahmenplan ist mit den Haushalten fortzuschreiben. Die Übergangsbegleitung ist auf einen Zeitraum von maximal sechs Monaten begrenzt. Nach ca. drei bis vier Monaten wird eine Einschätzung getroffen, ob der Haushalt sich voraussichtlich selbstständig weiter in der neuen Umgebung integrieren wird und ob die Unterstützung fristgerecht abgeschlossen werden kann. Andernfalls ist rechtzeitig die Übergabe an einen geeigneten Fachdienst einzuleiten.

#### *Kapazität*

Im Rahmen der Übergangsbegleitung müssen ohne Zuschaltung weiterer Personalkapazitäten Haushalte betreut werden, die aus dem Unterbringungssystem in eine eigene Wohnung ziehen, bis eine Übergabe an einen anderen Fachdienst erfolgt ist oder bis der Fall abgeschlossen ist, weil kein Hilfebedarf mehr besteht.

#### *Zielgruppe*

Das Angebot der Übergangsbegleitung richtet sich an ehemals wohnungslose Haushalte,

die aus der Einrichtung kommen und nun in eine eigene Wohnung ziehen und die weiteren Betreuungsbedarf aufweisen um selbstständig im eigenen Wohnraum zurechtzukommen.

#### *Ziel der Hilfe*

Ziel der Hilfe ist, dass der Haushalt sein Mietverhältnis dauerhaft behält. Bei Bedarf nutzt der Haushalt Angebote und Maßnahmen ambulanter und stationärer Einrichtungen und Dienste. Der Haushalt integriert sich in das Stadtviertel und beteiligt sich am sozialen Leben.

#### *Standards der Übergangsbegleitung*

Die Gestaltung und die Intensität der Begleitung richten sich nach dem individuellen Bedarf der Haushalte. Bei Notwendigkeit und Bedarf (und grundsätzlicher Annahme der Übergangsbegleitung) werden Beratungsgespräche vor Ort, in der Wohnung der Klient/innen geführt. Nach Möglichkeit sollte mindestens ein Beratungsgespräch in der neuen Wohnung des/der Klient/innen geführt werden. Sollte die Übergangsbegleitung nicht ausreichend sein, wird schnellstmöglich an einen Fachdienst mit intensiveren Betreuungsmöglichkeiten vermittelt.

Die Teilnahme am Angebot der Übergangsbegleitung erfolgt auf freiwilliger Basis. Wenn sich ein Haushalt gegen diese Nachsorgemaßnahme entscheidet, wird die Betreuung durch die Fachkraft beendet und auf die Unterstützungsmöglichkeit im Sozialbürgerhaus (SBH) hingewiesen. Meldet sich der Haushalt von sich aus nach dem Auszug bei der sozialpädagogischen Fachkraft aus der ehemaligen Unterbringung mit der Bitte um Übergangsbegleitung, so soll er diese innerhalb der ersten zwei Monate ab Auszug auch dann erhalten, wenn er sie zunächst abgelehnt hat.

Hat sich der Haushalt für die Übergangsbegleitung entschieden, werden gemeinsam der Unterstützungsbedarf ermittelt, vorhandene Ressourcen ermittelt und notwendige Maßnahmen eingeleitet.

Nach drei Monaten ist zu prüfen, wie sich der Haushalt in der neuen Umgebung integriert hat und ob die Unterstützung fristgerecht nach längstens sechs Monaten abgeschlossen werden kann. Andernfalls ist rechtzeitig die Übergabe an einen geeigneten Fachdienst einzuleiten.

Nach spätestens sechs Monaten wird mit dem Haushalt ein Abschlussgespräch geführt. In diesem werden die anfangs vereinbarten Ziele überprüft, der Grad der Erreichung festgestellt und ggf. weiterer Unterstützungsbedarf benannt. Gibt es in Bezug auf die Themenkomplexe „Wohnen“ und „Erhalt des Wohnraums“ keine Ziele mehr zu erreichen, werden der Ziel- und Maßnahmenplan sowie die Übergangsbegleitung beendet. Bei Beratungsbedarf in einem anderen Themenkomplex erfolgt sofort eine Übergabe an den entsprechenden Dienst (z.B. BSA im SBH). Das Ergebnis wird im Ziel- und Maßnahmenplan festgehalten.

Zieht der Haushalt aus der Unterbringung in eine Einrichtung der freien Träger oder eine KomProB-Wohnung, gibt es kein Angebot der Übergangsbegleitung, es erfolgt lediglich eine Übergabe an den nachfolgenden Sozialdienst. Bei KomProB-Wohnungen ist dies der Sozialpädagogische Fachdienst Integrationsunterstützung Wohnen (SIW).

Bei der Übergabe des Falls an einen anderen Dienst werden die relevanten Teile des Ziel- und Maßnahmenplans übergeben. Diese Übergabe erfolgt unter Berücksichtigung des Datenschutzes transparent für den Haushalt und im Idealfall in Anwesenheit des Haushalts.

Mit Beendigung der Übergangsbegleitung wird der Ziel- und Maßnahmenplan beendet. Eine Verlängerung der Übergangsbegleitung über sechs Monate hinaus ist nicht vorgesehen.

#### *Gefährdungsfälle*

Ist bei Beendigung der Übergangsbegleitung durch den freien Träger bekannt, dass ein Fall der Erwachsenengefährdung vorliegt, so erfolgt eine entsprechende Übergabe und Meldung des Falls an die zuständige BSA.

#### *Kooperationen*

Der Übergangsbegleitungsdienst kooperiert mit den sozialen Einrichtungen, Leistungsträgern und Diensten, die spezielle Hilfen für den Einzelfall erbringen. Darüber hinaus besteht eine enge Zusammenarbeit mit dem zuständigen Sozialbürgerhaus sowie sonstigen Beratungsstellen.

Die Mitarbeiter/innen des Übergangsbegleitungsdienstes fungieren als Ansprechpersonen für die Vermieter – insbesondere für die städtischen Wohnbaugesellschaften – bei auftretenden Schwierigkeiten während der ersten sechs Monate des Mietverhältnisses.

Menschen mit Migrationshintergrund werden bei Bedarf an Migrationsdienste vermittelt.

Betreute mit psychischen Auffälligkeiten oder Erkrankungen werden gezielt Hilfen durch Dienste der psychosozialen und psychiatrischen Versorgung vermittelt.

Bei Zielgruppen mit weiteren spezifischen Unterstützungsbedarfen sind geeignete Fachdienste hinzuzuziehen.

#### **Qualitativ-fachliche Anforderungen an die pädagogische Arbeit**

- Enge, vernetzte Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Zentralen Wohnungslosenhilfe des Amtes für Wohnen und Migration und weitere Angebote der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft (im Hinblick auf die Vermittlung in geeignete weiterführende Wohnformen, Gewährung von gesetzlichen Leistungen, etc.)
- Methodische Kenntnisse und Fähigkeiten im Hinblick auf die Entwicklung und Herstellung von Mitwirkung der wohnungslosen Haushalte und die Erarbeitung der Wohnperspektive
- Kenntnisse über das differenzierte Hilfesystem der Münchner Wohnungslosenhilfe, über sozialraumorientierte soziale Arbeit und Netzwerkarbeit; Nutzung der Ressourcen des sozialen Raumes
- Arbeit im interdisziplinären Team mit allen Fachlichkeiten in der Einrichtung
- Schnelle Vermittlung in eine geeignete Wohnform
- Übernahme der Nachsorge im Wohnraum auf die Dauer von max. 6 Monate
- Vernetzung im Sozialraum, Kontakte zur unmittelbaren Nachbarschaft und Aufbau eines Netzes von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern
- Durchführung von Maßnahmen der externen und internen Qualitätssicherung (Führung von klientenbezogenen Daten, Erstellung eines Hilfeplans, Fallbesprechungen im Team, Supervisionen, Fortbildungen, usw.)
- Einsatz von Fachpersonal, das über einschlägige Qualifikationen in der sozialpädagogischen Arbeit verfügt.

#### **Personalausstattung Betreuung**

Vom Bewerber wird erwartet, dass zur Erfüllung der Leistungen für die Betreuung mindestens folgende Personalausstattung vorgehalten wird:

0,27 VZÄ Leitung in S 17 TVöD SuE (inklusive 0,07 VZÄ Leitungsanteile für die Einrichtungsführung)

1,68 VZÄ Sozialpädagogik in S 12 TVöD SuE

0,19 VZÄ Teamassistenz in E 6 TVöD

**Vom Träger sind folgende Leistungen im Bereich Einrichtungsführung zu erbringen:**  
Wie bereits beschrieben sind im Flexi-Heim Variante 1 an der Boschetsrieder Straße 52

Appartements mit 98 Bettplätzen sowie Gemeinschaftsräume geplant. Zusätzlich sind Putz- und Lagerräume, eine Pforte, ein Raum für den Hausmeister sowie Wasch- und Trockenräume vorgesehen.

Im Rahmen der Betriebsführung müssen die o.a. Räume, die Büro- und Sozialräume des Trägers sowie die Gemeinschaftsflächen gereinigt und instandgehalten werden.

Zusätzlich müssen die folgenden Aufgaben erfüllt werden:

- Belegungsmanagement und Abrechnung mit dem Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration
- Prüfung der Mieteinnahmen
- Überwachung der Ein- und Auszüge sowie Schlüsselverwaltung
- Wäscheservice via Dienstleister oder Ausgabe von Bettwäsche, die in Eigenverantwortung gewaschen wird
- Ausübung des Hausrechts
- Unterhaltsmaßnahmen am Gebäude - „kleiner Bauunterhalt“ (ausgenommen: Dach und Fach sowie sämtliche Versorgungsleitungen bis zum jeweiligen Austrittspunkt)
- Betrieb der Pforte (täglich von 8.00 – 1.00 Uhr, die Zeiten können verschoben werden, sofern keine zusätzlichen Kosten entstehen)
- Zugangskontrolle und Kontrollgänge im Gebäude
- Annahme von Post und Paketen (postlagernd)
- Betrieb der Hausmeisterei
- enge Abstimmung mit der Betreuung im Rahmen interdisziplinärer Teams
- Reinigung der Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen (täglich) sowie der Zimmer (nach Bedarf, Reinigungsangebot 1x wöchentlich)
- Instandhaltung der Wasch-/Trocken- und Gemeinschaftsräume sowie der Appartements
- Durchführung kleinerer Wartungs- und Reparaturmaßnahmen
- Bedienung und Überwachung der technischen Anlagen (Heizung, Fahrstuhl etc.)
- Sicherheitsprüfungen (Rauchmelder, Fluchtbeschilderung, usw.)
- Förderung des ökologischen Handelns der Bewohnerinnen und Bewohner
- enger Austausch mit Nachbarn sowie Konfliktmanagement bei Bedarf
- Pflege der zugehörigen Außenbereiche
- Einhaltung der gesetzlich geforderten Hygienestandards (Legionellen, Ungezieferbekämpfung, etc.)

#### **Personalausstattung Einrichtungsführung**

Vom Bewerber wird erwartet, dass zur Erfüllung der Leistungen für die Einrichtungsführung mindestens folgende Personalausstattung vorgehalten wird:

0,50 VZÄ Hausverwaltung in E 9 TVöD

0,50 VZÄ Hausmeister in E 5 TVöD

Pfortenkräfte in E 4 TVöD oder Dienstleister (17 Stunden täglich, frei verteilbar, s. u.)

Für die Pforte stehen 1.000 Std. flexibles Stundenkontingent pro Jahr zusätzlich zur Verfügung, um auf besondere Situationen (z.B. Info-Veranstaltungen, Bewohnerfeste, aktuelle Konflikte u.ä.) reagieren zu können.

Aus der bisherigen Erfahrung wird empfohlen, eine 24 Stunden-Besetzung an Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen vorzuhalten. An Werktagen sollte die Pfortenbesetzung die Zeiten abdecken, die nicht über Hausverwaltung, Sozialpädagogik und Teamassistenten gedeckt werden können.

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



### Appartements:

- pro Appartement und Person ein Stuhl
- pro Appartement ein Tisch (min. 80x80cm)
- pro Person ein Spind / Schrank (H200xB80xT60cm)
- pro Appartement ein Mülleimer
- pro Person ein Bett (min. 80x200cm). Dazu passend sind Lattenroste, Matratzen sowie witterungsgerechte Bettgarnituren vorzuhalten.
- pro Appartement eine Garderobe (Ausführung einfach)
- Bäder sind mit Toilettenbürste, Klopapierhalter und Badmülleimer auszustatten
- pro Appartement ein Kühlschrank mit min. 80l Fassungsvermögen
- pro Appartement ein Besen, ein Handfeger, ein Eimer, ein Lappen

### Gemeinschaftsraum:

- Ausstattung mit zwanzig Stühlen sowie mindestens zwei passenden Tischen
- ein Fernseher / Beamer ist für etwaige Angebote durch Ehrenamtliche vorzuhalten

### Instandhaltung:

Beschädigte Gegenstände bzw. Mobiliar ist umgehend in Stand zu setzen oder auszutauschen. Nach Auszug eines Haushalts ist das Appartement in Stand zu setzen.

### Reinigung / Zimmerbegehungen

Gemeinschaftsflächen müssen mindestens 3x wöchentlich gereinigt werden. Für die Appartements ist eine wöchentliche Reinigung anzubieten. Auf die tatsächliche Reinigung kann verzichtet werden, wenn der Haushalt die Reinigung zuverlässig selbst übernimmt. Zimmerbegehungen sind mindestens 1x pro Monat durchzuführen.

### **Rahmenbedingungen**

Alle benötigten Flächen, u.a. 10 Autostellplätze, müssen vom Träger GEWOFAG Holding GmbH angemietet werden. Die Höhe der **Miet- und Nebenkosten zzgl. Kosten für den Objektunterhalt** beläuft sich voraussichtlich auf **monatlich 29.547 €**, dies entspricht einer **Jahresmiete von 354.568 €**. Hier sind Energiekosten bereits enthalten.

Für die **Beschaffung** der Erstausrüstung für das Betreuungsangebot und die Büroräume (Büromöbel, PC, Telefon, Ausstattung der Gruppenräume) ist der Träger zuständig. Die gilt analog für die Grundausstattung der Appartements. Zusätzlich hat der Träger dafür Sorge zu tragen, dass alle Bewohnerzimmer und Gemeinschaftsräume über W-LAN-Empfang verfügen.

Die **Kosten** für die Erstausrüstung der Appartements, der Gemeinschaftsräume, sowie die Ausstattung der Büros für die Einrichtungsführung und die Versorgung mit W-LAN werden per einmaligen Investitionskostenzuschuss durch die Landeshauptstadt München **finanziert**. Bewerberin bzw. Bewerber haben über die Auflistung der hierfür geplanten Kosten **keine** weiterführende Kalkulation vorzunehmen.

Die Gewofag stattet das Objekt mit Küchen aus, die abzulösen sind. Die hierfür anfallenden Kosten sind in der Bewerbung **nicht** zu kalkulieren. Die Gewofag teilt dem Sozialreferat den entsprechenden Betrag mit, das Sozialreferat reicht diesen als Investitionskostenzuschuss an den Träger aus.

### **Nutzungsentgelt**

Die vom Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration zugewiesenen Personen haben für die Bettplätze ein Nutzungsentgelt zu entrichten. Hierfür schließt der Träger mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Nutzungsverträge gem. § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB ab, um dem vorübergehenden

Charakter der Unterbringung vertraglich Rechnung zu tragen. Derzeit besteht eine Regelung über eine Vorauszahlung der entsprechenden Kosten der Unterkunft durch die Landeshauptstadt München.

**Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass keine Aussagen oder gar Zusicherungen darüber getroffen werden können, wie das Verfahren nach Ablauf dieser Regelung nach Ende des Jahres 2020 aussehen wird. Bewerberinnen und Bewerber müssen sich somit darauf einstellen, dass nach Ablauf der Regelung das Bettplatzentgelt wieder direkt mit den Bewohnerinnen und Bewohnern abgerechnet werden muss.**

Die Kosten der Einrichtungsführung (ohne Betreuungsleistung und Anschaffungskosten) sind anteilig auf die Bettplatzentgelte umzulegen. Die Höhe des Bettplatzentgelts ist so zu kalkulieren, dass bei einer durchschnittlichen Belegung von 95 % (93 Bettplätze) eine volle Kostendeckung erreicht ist.

### **Zuschuss**

In dem vom Träger vorzulegendem Kosten- und Finanzierungsplan sind die Gesamtkosten der Betreuung und Einrichtungsführung anzugeben und aufzuschlüsseln. Im Zuschussantrag sind die kalkulierten Einnahmen aus den Bettplatzentgelten als Einnahmen anzugeben. Hierbei ist von einer durchschnittlichen Belegung von 95% und einem Risikoabschlag von weiteren 10 % auszugehen. Es werden also Einnahmen aus einer 85%igen Belegung angesetzt. Sollte die Belegung im Jahresdurchschnitt, aufgrund geringer Zuweisung durch das Amt für Wohnen und Migration, unter 85 % sinken, so vermindert sich der Ansatz der Einnahmen im Zuschuss entsprechend.

### **Beispielrechnung für 100 Bettplätze**

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

95% Belegung => 95 Bettplätze => Kosten pro Bettplatz => 632 €/Monat

**Risikoabschlag:** Bei der Kalkulation der Einnahmen aus den Bettplatzentgelten geht der Träger allerdings nur von einer durchschnittlichen Belegung von 85% aus (85 Bettplätze).

Die im Zuschussantrag anzugebenden Einnahmen betragen pro Jahr im obigen Beispiel daher nur 644.640 €. Abzurechnen sind mit den Verwendungsnachweisen im Folgejahr allerdings die tatsächlichen Einnahmen.

Die Mittelvergabe für das Betreuungsangebot erfolgt dauerhaft 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.

### **Kosten**

#### **Betreuung**

Für die Finanzierung der sozialpädagogischen Betreuung dieses Objektes steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. **286.000 €** zur Verfügung:

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

Im ersten Jahr kommen noch angemessene Investitionskosten für die Anschaffung der Büroausstattung (inkl. Telefonanlage und EDV-Ausstattung) für die Betreuungsräume hinzu. Diese Kosten werden von der Landeshauptstadt München im Rahmen eines einmaligen Investitionskostenzuschusses übernommen und sind in der Kalkulation der Investitionskosten aufzuführen.

#### **Einrichtungsführung**

Vom Träger ist unter Berücksichtigung der o.g. Anmietkosten sowie der Personalkosten und der Kosten für die Einrichtungsführung (Erstausrüstung der Appartements, Nettokaltmiete, Nebenkosten, Wartungen, Gebühren, Gebäudereinigung, Instandhaltung, etc.) eine **Kalkulation der Investitionskosten** sowie ein Angebot für die **Höhe der Nutzungsentgelte** einzureichen. 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.

### **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** 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: Der Träger verfügt über gute Kenntnisse des Münchner Hilfesystems (Wohnungslosenhilfe, Psychiatrie- und Suchtkrankenhilfe, Migrationsdienste etc.). (Gewichtung 2-fach)
- Der Träger ist im Münchner Hilfesystems (Wohnungslosenhilfe, Psychiatrie- und Suchtkrankenhilfe, Migrationsdienste etc.) gut vernetzt. (Gewichtung 2-fach)
- Der Träger hat Erfahrungen in der sozialraumorientierten Arbeit im Stadtviertel. (Gewichtung 2-fach)
- Eine entsprechende Vernetzung durch weitere Einrichtungen des Trägers im Stadtbezirk 19 ist von Vorteil. (Gewichtung 1-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 muss in der Bewerbung klar erkennbar sein. (Gewichtung 3-fach)
- Der Träger verfügt über Kenntnisse und Erfahrungen in der Nachsorge/Übergangsbegleitung von wohnungslosen Haushalten. (Gewichtung 2-fach)
- Aktive Kontaktaufnahme und Motivationsarbeit seitens der Fachkräfte bilden einen wichtigen Schwerpunkt der in der Bewerbung dargestellten pädagogischen Arbeit. (Gewichtung 2-fach)
- Der Träger verfügt über Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Arbeit mit Menschen mit Migrationshintergrund. (Gewichtung 2-fach)
- Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers in der Führung von Einrichtungen mit wohnungslosen Haushalten und / oder Personen mit Migrationshintergrund sind erforderlich. (Gewichtung 3-fach)
- Der Träger verfügt über Erfahrungen und Konzepte im Bereich Konfliktmanagement (z.B. mit Anwohnern) und führt diese in der Bewerbung auch aus. (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 Eigenmitteln beurteilt und berücksichtigt.

- Wirtschaftlichkeit des Gesamtangebotes (Gewichtung 3-fach)
- Einsatz von Eigenmitteln im Verhältnis zum Gesamtzuschuß (Gewichtung 2-fach)

- Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausrüstung (Gewichtung 3-fach)

Bei der Auswahl des Trägers werden die fachlichen Kriterien in Bezug auf die Aufgabenerfüllung höher bewertet als die sonstigen Kriterien.

#### **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 Frau ( ) @muenchen.de) oder Frau ( ) @muenchen.de). Darüber hinaus sind die Unterlagen abrufbar auf der Webseite der Landeshauptstadt München: [http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Themen/Wir-ueber-uns/Ausschreibungen-des-Sozialreferats\\_.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Themen/Wir-ueber-uns/Ausschreibungen-des-Sozialreferats_.html)

**Die Bewerbung muss spätestens bis Freitag, den 01.02.2019, 12.00 Uhr bei der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Zimmer 525 (Vorzimmer), 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-HeimVariante 1 Boschetsrieder Str. – nur zu öffnen durch S-III-WP/S 2.**

In der Bewerbung ist insbesondere darzulegen, dass sowohl die genannten Leistungsvorgaben erfüllt werden können als auch die Voraussetzungen vorliegen. Beides muss anhand eigener, konzeptioneller Überlegungen deutlich werden. Soweit sich nur ein Träger bewirbt und die Anforderungen nicht optimal erfüllt, ist es möglich, das Verfahren aufzuheben und ggf. gezielt zu vergeben. 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. Weiterführende Unterlagen (Konzepte, Organigramme, etc.), die beigelegt werden, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

gez.

Ltd. Verw. Dir.