



Öffentliche Ausschreibung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858) und mit dem Beschluss zum Gesamtplan III (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) ein neues Konzept zur Unterbringung von Wohnungslosen in München verabschiedet (siehe auch im Internet unter www.ris-muenchen.de).

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 verdoppelt. 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, u.a. auch anerkannte Flüchtlinge) zur Abklärung ihrer Wohnperspektive und als sicherheitsrechtlich begründete kommunale Pflichtaufgabe. Bei diesem Personenkreis besteht noch intensiver Betreuungsbedarf aufgrund multipler Problemlagen, u.a. in den Bereichen Wohnen und Integration. Ein besonderes Augenmerk in der Betreuung liegt hier beim Erlangen der Mietfähigkeit.

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 allen Bestandsobjekten (Notquartiere, Beherbergungsbetriebe und Flexi-Heime) bereits umgesetzt wird. Die Standards für die Einrichtungsführung wurden in zwei Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07276 und 14-20 / V 16533) festgelegt.

Die Betreuung umfasst die intensive sozialpädagogische Unterstützung und Begleitung von wohnungslosen Haushalten vor Ort in den Flexi-Heimen. 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.

Die Einrichtungsführung umfasst den Betrieb des Objekts, den fachlich angemessenen Umgang mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie die notwendige Kooperation mit der Landeshauptstadt München.

Durch die Vergabe der Betreuung und Einrichtungsführung an nicht-städtische Akteure 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 dieser Akteure miteinzubeziehen und bereits vorhandene Synergieeffekte noch besser nutzen zu können.

Ausgeschrieben wird die Einrichtungsführung und Betreuung eines Flexi-Heims Variante 1 (im Folgenden: Flexi-Heim Variante 1) für wohnungslose Familien in der Wotanstraße 88 (WO 88).

Bei dem oben genannten Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Bürogebäude, das durch das Baureferat zu einem Flexi-Heim Variante 1 umgebaut wurde. Das Objekt ist durch das Kommunalreferat bereits angemietet, der Mietvertrag läuft derzeit bis 30.09.2045. Ein direkter Eintritt des einrichtungsführenden Trägers in den Mietvertrag ist nicht möglich. Derzeit erfolgt der Betrieb des Flexi-Heims vorübergehend durch die Unterkunftsabteilung des Amts für Wohnen und Migration (S-III-U). Die Betreuung übernimmt derzeit vorübergehend der Katholische Männerfürsorgeverein München e. V.

Mit Beschluß der Vollversammlung des Stadtrats vom 21.08.2019 wurde das Sozialreferat beauftragt, für den Zeitraum ab 01.01.2021 bis 30.09.2045 ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen.

Im Flexi-Heim Variante 1 erfolgt die Unterbringung in abgeschlossenen, möblierten Appartements bzw. Wohngruppen. Das Haus wird mit wohnungslosen Familien belegt.

Es soll ein Umfeld geschaffen werden, welches weitgehend den Anforderungen eines privatrechtlichen Mietverhältnisses entspricht.

Im Erdgeschoss des siebenstöckigen Baus sind die Pforte, der gesamte Bürotrakt, die Räume für Kinder- und Hausaufgabenbetreuung sowie eine Bibliothek / Gruppenraum zur Nutzung von SOWON sowie ein zusätzlicher, großer Gruppenraum untergebracht. Der Bürotrakt enthält alle notwendigen Büros, Kopterraum, Teeküche mit Pausenraum sowie einen Besprechungsraum. Im Untergeschoss befindet sich neben Keller, Technik und Lagerräumen auch eine Tiefgarage. Die für den Betrieb benötigten Stellplätze, die nicht oberirdisch nachgewiesen werden können, werden in der Tiefgarage mit angemietet.

Die Größenordnung des Objekts ermöglicht die Errichtung hauptsächlich größerer Wohneinheiten. Bei der Raumplanung sind ca. 10 m² pro Person zu Grunde gelegt. Im kleinsten Apartment können zwei Personen, im Größten bis zu acht Personen untergebracht werden. Pro Stockwerk gibt es sieben Apartments: je ein 2-Personen-Apartment, je ein 4-Personen-Apartment, je zwei 4 bis 5-Personen-Apartments, je ein 6-Personen-Apartment und je zwei 6 bis 8-Personen-Apartments. Die Appartements verfügen in der Regel über mehrere Zimmer, ein abgeschlossenes Bad und einen Koch- und Essbereich. Jedes Stockwerk ist darüber hinaus mit einem Wasch-/Trockenraum sowie einem Abstellraum für Kinderwagen ausgestattet.

Zusätzlich stehen den untergebrachten Familien Aufenthaltsflächen sowie Fahrradstellplätze im Außenbereich zur Verfügung. Das Gebäude verfügt über zwei Lifte.

Das Gebäude verfügt über eine Nett Nutzfläche von ca. 5.700 m². Insgesamt stehen im Objekt 49 Appartements für ca. 224 – 266 Personen (Rechengrundlage: 250 Bettplätze) zur Verfügung.

Die Küchen- und Sanitäreinrichtungen sowie sonstige feste technische Installationen in den Appartements wurden durch das Baureferat eingebaut.

Die restliche Ausstattung der Appartements ist bereits durch das Sozialreferat erfolgt. Die Ausstattung muß vom ausgewählten Träger übernommen werden.

Büro- und Betreuungsräume sind durch den Katholischen Männerfürsorgeverein e. V. bereits ausgestattet. Die Ausstattung wurde durch einen Investitionskostenzuschuß der Landeshauptstadt München finanziert und muß von dem im Trägerschaftsauswahlverfahren ausgewählten Träger übernommen werden. Zusätzliche Erstausrüstung wird nicht finanziert.

Die Landeshauptstadt München / Sozialreferat schreibt im Rahmen der folgenden Eckpunkte die Trägerschaft für das Flexi-Heim Variante 1 in der Wotanstraße 88 (Flexi-Heim WO88) aus:

I. Betreuungsangebot

Grundsätzliche Zielgruppen und Zweck des Flexi-Heims Variante 1 wurden eingangs bereits dargestellt.

Im Flexi-Heim WO88 werden akut wohnungslose Familien untergebracht. Die unterzubringenden Familienhaushalte 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.

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. Die Aufenthaltsdauer im Flexi-Heim soll auf ein Minimum reduziert werden. Eine Weitervermittlung in passenden Anschlusswohnraum (Wohnung, zielgruppenspezifische Einrichtung/Wohnform) erfolgt nach Möglichkeit innerhalb von sechs Monaten nach Zuweisung in das Flexi-Heim.

Ziel 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, herauszuarbeiten. Die Wohnperspektive ist bei 100% der Haushalte erarbeitet und sie werden bei der Wohnungssuche im Bedarfsfall persönlich begleitet. 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.

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.

Ziel des **Erziehungsdienstes** ist die altersübergreifenden pädagogischen Arbeit mit Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie deren Eltern zur Förderung der (auch schulischen) Entwicklung der Jugendlichen sowie der Erziehungskompetenz und Eigenverantwortung der Eltern. Die Übernahme der Aufgaben des Kinderschutzes nach dem SGB VIII, übernimmt die Bezirkssozialarbeit des für den Stadtbezirk zuständigen Sozialbürgerhauses. Hier ist eine enge Kooperation zwischen dem freien Träger und dem Sozialbürgerhaus erforderlich.

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

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

(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 der Klientel am Hilfeprozess und Motivierung zur Mitarbeit an der Lösung der sozialen und persönlichen Probleme
- Erstellung der Wohnbiografie bzw. Analyse der vorausgegangenen Mietprobleme
- 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
- 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 den Fachbereich Wohnen
- Prüfung und ggf. Feststellung der Mietfähigkeit
- Information der Haushalte über mögliche und realistische Wohnformen, insbesondere über Voraussetzungen und Verpflichtungen, die sich aus einem privatrechtlichen Mietvertrag ergeben
- Gemeinsame Erarbeitung eines zur Zielerreichung geeigneten Hilfeplans unter Einbezug der Klientinnen und Klienten sowie ein geeigneter Betreuungsansatz zur Überprüfung und Fortschreibung des Hilfeplans
- Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft. Dies umfasst die Bereiche Schule, Ausbildung und Arbeit sowie die kulturelle Integration.
- 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.
- Schnellstmögliche Vermittlung in eigenen Wohnraum bei Vorliegen der Mietfähigkeit. 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.

Altersübergreifende pädagogische Leistungen

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

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

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

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

Methoden und Arbeitsweisen

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

- Einzelfallhilfe: Beratung, Vermittlung, Begleitung (auch 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 Sozialreferats

tes. Hier werden beispielhaft die verschiedenen Tätigkeitsfelder der Übergangsbegleitung beschrieben. Diese sind individuell auf den einzelnen Bedarfsfall abzustimmen.

Auch hier obliegt die konkrete, konzeptionelle Ausgestaltung dem Träger und ist entsprechend in der Bewerbung darzustellen.

Personalausstattung Betreuung

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

1,43 VZÄ Leitung in S 17 TVöD SuE
(0,13 VZÄ hiervon für die Einrichtungsführung)
3,96 VZÄ Sozialpädagogik in S 12 TVöD SuE
4,42 VZÄ Erziehungsdienst in S8b TVöD SuE
0,96 VZÄ Teamassistenten in E 6 TVöD
Praktikanten / Ehrenamtliche

II. Angebot im Bereich der Einrichtungsführung

Die Raumverteilung sowie Ausstattung des Flexi-Heims WO88 wurde bereits dargestellt.

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

Der Träger muss über einen geeigneten konzeptionellen Ansatz die folgenden Eckpunkte sicherstellen:

- Belegungsmanagement und Abrechnung mit dem Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration. Hierzu gehört auch die Darstellung, wie eine regelmäßige Anwesenheitskontrolle für Bewohnerinnen und Bewohner (Grundlage der Abrechnung) konzeptionell geplant ist;
- Sicherstellen einer menschenwürdigen Unterbringung, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dies muß aus dem beigefügten Leitbild der Bewerberin ersichtlich sein.
- Sicherstellen einer ordentlichen Einrichtungsführung sowie Pflege des Gebäudes
- Förderung des ökologischen Handelns der Bewohnerinnen und Bewohner
- enge Kooperation im interdisziplinären Team

Auch hier obliegt die konkrete, konzeptionelle Ausgestaltung zur Erfüllung der Aufgaben dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen.

Personalausstattung Einrichtungsführung

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

anteilig 0,13 VZÄ Leitung Einrichtungsführung – siehe oben

1 VZÄ Hausverwaltung in E 9c TVöD

1 VZÄ Hausmeister in E 5 TVöD

Pfortenkräfte in E 4 TVöD oder Dienstleister (Besetzung der Pforte: 24/7)

Als Richtwert ist für den Betrieb der Pforte ein Betrag von rund 237.000 € / Jahr maßgeblich.

III. Rahmenbedingungen

Alle benötigten Flächen müssen vom Träger beim Kommunalreferat angemietet werden. Die Höhe der Nettokaltmiete beläuft sich auf **monatlich rund 110.000 €**, dies entspricht einer **Jahresmiete von 1.320.000,- €**. Hinzu ist ein Ansatz von monatlich **30.000,- €** für Nebenkosten zu kalkulieren, dies entspricht jährlichen Nebenkosten i. H. v. **360.000,- €**.

Insgesamt ist somit eine jährliche Bruttowarmmiete i. H. v. **1.680.000,- €** anzusetzen.

Für die Ersatzbeschaffungen für das Betreuungsangebot und die Büroräume (Büromöbel, PC, Telefon, Ausstattung der Gruppenräume, etc.) ist der Träger zuständig. Die gilt analog für die Grundausstattung der Apartments inklusive der Küchen. Zusätzlich hat der Träger dafür Sorge zu tragen, dass Bewohnerzimmer und Gemeinschaftsräume über W-LAN-Empfang verfügen.

Das Objekt wurde durch das Amt für Wohnen und Migration sowie den Katholischen Männerfürsorgeverein München e. V. bereits vollständig ausgestattet. Dazu gehört auch die flächendeckende Versorgung mit W-LAN. Die Ausstattung wurde durch einen Investitionskostenzuschuß bzw. aus dem Investitionsprogramm der Landeshauptstadt München finanziert und muß durch den im Trägerschaftsauswahlverfahren ausgewählten Träger übernommen werden.

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 direkt mit den Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. den zuständigen Sozialleistungsträgern abgerechnet werden muss.

Die Kosten der Einrichtungsführung (ohne Betreuungsleistung) sind anteilig auf die Bettplatzentgelte umzulegen. Die Höhe des Bettplatzentgelts ist so zu kalkulieren, dass bei einer durchschnittlichen Belegung von 95 % (238 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. **Die im Kosten- und Finanzierungsplan maßgebliche Auslastung zur Berechnung der Einnahmen beträgt somit 85%.**

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 und der ausgereichte Zuschuß steigt.

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

IV. Kosten

Betreuung

Für die Finanzierung der sozialpädagogischen Betreuung dieses Objektes steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. **797.000,- €** 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 Betreuerräume hinzu. Diese Kosten werden von der Landeshauptstadt München im Rahmen eines einmaligen Investitionskostenzuschusses übernommen und sind in der Kalkulation der Investitionskosten aufzuführen.

Einrichtungsführung

Durch den Träger sind unter Berücksichtigung der o.g. Bruttowarmmiete, der Personalkosten sowie der weiteren veranschlagten Kosten für die Einrichtungsführung (Wartungen, Gebühren, Gebäudereinigung, Instandhaltungen, etc.) die gesamten prospektiven Kosten für die Einrichtungsführung darzulegen. Der daraus errechnete Bettplatzpreis (30-Tage Monat, Kostendeckung bei Auslastung von 95%) ist nachrichtlich zu nennen.

Für die Gesamtkosten (getrennt nach Betreuung und Einrichtungsführung) ist ein **detaillierter dreijähriger Kosten- und Finanzierungsplan** vorzulegen.

Für etwaig notwendige, **trägerspezifische Nacharbeiten am Objekt** stehen **pauschale Investitionskosten i. H. v. 30.000 €** zur Verfügung. Diese sind in der Bewerbung lediglich **nachrichtliche** aufzuführen.

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** 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 Hilfesystem (Wohnungslösende Hilfe, Psychiatrie- und Suchtkrankenhilfe, Migrationsdienste etc.) sind von Vorteil. (Gewichtung 2-fach)
- Erfahrungen in der sozialraumorientierten Arbeit sind von Vorteil. (Gewichtung 2-fach)
- Eine entsprechende Vernetzung durch weitere Einrichtungen des Trägers im Stadtbezirk 9 (Neuhausen-Nymphenburg) ist wünschenswert. (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 der vorgelegten Konzeption: Der Fokus auf der schnellstmöglichen Erarbeitung der Wohnperspektive, der Unterstützung bei der Wohnungssuche bzw. die Weitervermittlung in eine geeignete Wohnform muss in der konzeptionellen Darstellung klar erkennbar sein. (Gewichtung 3-fach)
- Bedarfsgerechter Umfang und Qualität der vorgelegten Konzeption: die Abläufe und Schnittstellen im Bereich Einrichtungsführung / Betreuung sind klar herausgearbeitet (Aufnahmeprozedere, Kooperation zwischen Pädagogik und Hausverwaltung, etc.) (Gewichtung 3-fach)
- Eine konzeptionelle Darstellung, wie Gewaltschutz in der Einrichtung umgesetzt wird und wie auf die Bedürfnisse vulnerabler Zielgruppen (LGBTQIA*, behinderte Personen, etc.) eingegangen wird, ist erforderlich. (Gewichtung 3-fach)
- Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers in der Nachsorge/Übergangsbegleitung von wohnungslosen Haushalten sind von Vorteil. (Gewichtung 2-fach)
- Aktive Kontaktaufnahme und Motivationsarbeit seitens der Fachkräfte bilden einen wichtigen Schwerpunkt des in der Bewerbung dargestellten konzeptionellen Ansatzes. (Gewichtung 2-fach)
- Aufgrund der Unterbringung von Haushalten mit Fluchthintergrund sind Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers im Bereich der Arbeit mit Menschen mit Migrationshintergrund von Vorteil. (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)
- Eine konzeptionelle Ausarbeitung, wie die Angebote der Einrichtungsführung (Ziffer II) umgesetzt werden, ist erforderlich. Hier müssen insbesondere die Punkte menschenwürdige Unterbringung, ordentliche Einrichtungsführung, Kooperation mit dem Amt für Wohnen und Migration sowie Arbeit im interdisziplinären Team deutlich werden. (Gewichtung 3-fach)
- Erfahrungen und eine konzeptionelle Darstellung des Trägers zum Konfliktmanagement (vor allem mit Anwohnern) 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 Eigenmitteln beurteilt und berücksichtigt.

- Kostenstruktur des Angebots. (Gewichtung 3-fach)
- Einsatz von Eigenmittel. (Gewichtung 2-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.

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>

Die Bewerbung muss spätestens bis Mittwoch, den 10. Juni 2020, 12.00 Uhr bei der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Zimmer 514 (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-Heim Variante 1 Wotanstr. 88 – 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 hierfür vorliegen. Darüber hinaus ist eine fachliche 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 zu vergeben. Zur Bewerbung sind die entsprechenden Formulare zu verwenden. Das vorgegebene Bewerbungsraster und die Schriftgrößen sind einzuhalten. **Insgesamt darf die Bewerbung (ohne Anlagen) 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 ist als Anlage beizulegen 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