



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

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

Trägerschaftsauswahlverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 29.04.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18267) für den Standort Hohenzollernplatz 7 die Anmietung eines Objektes zur Unterbringung wohnungsloser erwerbstätiger Einzelpersonen und Paare in München verabschiedet und das Sozialreferat beauftragt ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen. (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. Insbesondere ist es notwendig für einzelne Zielgruppen neue bedarfsgerechte Wohnformen für einen befristeten Zeitraum als Alternative zu den Objekten der vorübergehenden Sofortunterbringung zu entwickeln und vorzuhalten.

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Unterbringungsverpflichtung nach Artikel 6 und 7 Absatz 2 Nummer 3 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (LStVG) in Verbindung mit Artikel 57 Absatz 1 Satz 1 der bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) sieht der Versorgungsstandard der Landeshauptstadt München auch eine sozialpädagogische Beratung und Betreuung der betroffenen Haushalte vor. Ziel der Betreuung ist es, die Wohnperspektive der wohnungslosen Haushalte abzuklären sowie die Haushalte bei der Vermittlung in eine eigene, dauerhaft mietvertraglich abgesicherte Wohnung zu unterstützen.

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 Hausleitung orientieren sich an denen des Flexi-Heim-Programms. Diese wurden in zwei Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07276 und 14-20 / V 16533) festgelegt.

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

Durch die Beauftragung nicht-städtischer Akteure für die Betreuung und Einrichtungsführung sollen deren Erfahrungen und Möglichkeiten im Bereich der Wohnungslosenhilfe genutzt werden. Dies fördert nicht nur die Vielfalt der sozialpädagogischen Arbeit auf dem Gebiet der Versorgung von wohnungslosen Haushalten, sondern ermöglicht es auch, das fachliche Know-How dieser Akteure miteinzubeziehen und bereits vorhandene Synergieeffekte noch besser nutzen zu können.

Hausleitung und Betreuung des Wohnheims Hohenzollernplatz 7 für erwerbstätige wohnungslose Einzelpersonen und Paare

Das Objekt befindet sich in Privatbesitz und wurde bisher vom Eigentümer als Apartmenthaus betrieben und der Landeshauptstadt München zur Anmietung angeboten. Das Gebäude wird durch die Landeshauptstadt München zum 01.12.2020 angemietet werden; die für die Durchführung des Projektes Wohnheim **Hohenzollernplatz 7** notwendigen Flächen werden an den ausgewählten Träger der freien Wohlfahrtspflege durch das Kommunalreferat untervermietet. Es befinden sich zwei weitere gewerbliche Mieter im Erdgeschoss des Hauptgebäudes.

Es ist vorgesehen, das Gebäude zur befristeten Versorgung mit Wohnraum für erwerbstätige Einzelpersonen und Paare zu nutzen. Die Appartements verfügen jeweils mindestens über einen Raum, der zum Wohnen und Schlafen genutzt wird sowie über eine Küchenzeile und einen eigenen Sanitärbereich.

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

Der Standort verfügt über eine sehr gute soziale und gewerbliche Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Objekt **Hohenzollernplatz 7** wird für erwerbstätige wohnungslose Personen geschaffen, die für die Nutzungsentgelte für die Appartements ohne jeglichen Bezug von Transferleistungen selbst aufkommen können (so genannte Selbstzahler*innen). Es ist beabsichtigt durch niedrige Entgelte eine finanzielle Entlastung der Zielgruppe zu erreichen und zugleich durch den hohen baulichen Standard ein bedarfsgerechtes Wohnumfeld zu ermöglichen.

Für die Büroräume der Hausleitung und deren Team-Assistenz, der sozialpädagogischen Betreuung, der Hausverwaltung und des Hausmeisters sowie der Pforte werden die Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Rückgebäudes in der Emanuelstraße genutzt. Hier stehen 1 Pfortenbüro, 1 Doppelbüro, 4 Einzelbüros, 1 Lagerraum, 2 WC sowie eine kleine Werkstatt mit separatem WC zur Verfügung. Im ersten Obergeschoss des Hauptgebäudes befindet sich ein unterteilbarer Multifunktionsraum mit Teeküche und WC. Dieser kann für Besprechungen, als Sozialraum sowie für zusätzliche Arbeitsplätze genutzt werden.

Im Untergeschoss des Vordergebäudes befindet sich neben Keller, Technik und Lagerräumen auch eine Tiefgarage.

Wichtiger Hinweis: Detaillierte Pläne werden gegen Übersendung einer Verschwiegenheitserklärung, Anlage V, durch das Amt für Wohnen und Migration an interessierte freie Träger der Wohlfahrtspflege übersendet.

In dem achtstöckigen Objekt stehen in den Stockwerken 1 bis 6 insg. 82 Appartements / 160 Bettplätze zur Verfügung. **Wichtiger Hinweis:** Die Appartements können grundsätzlich nur mit Einzelpersonen belegt werden. Eine Doppelbelegung erfordert, dass die dort Wohnenden die Möglichkeit der Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises haben. Dies liegt insbesondere vor, wenn die räumliche Bedingungen dies zulassen oder zwischen den Personen eine persönliche Beziehung besteht. Dies kann dazu führen, dass weniger als die maximal zur Verfügung stehende Bettplatzanzahl von 160 belegt werden kann.

Die Appartements des 7. Stockwerks sowie die Appartements des 8. Stockwerks werden voraussichtlich zu Wohnzwecken durch das Kommunalreferat separat untervermietet werden. Sollten die Appartements des 7. bzw. 8. Stockwerks doch für das Wohnheim genutzt werden, werden die sich hierdurch ergebenden Änderungen an der Bettplatzkapazität und hierdurch notwendige Änderungen der Stellenanteile im Zuge der Bezuschussung berücksichtigt werden.

Wichtiger Hinweis: Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes Hohenzollernplatz sind ca. 360 m² an zwei gewerbliche Mieter vermietet.

Die Möblierung der Appartements ist bereits durch den Eigentümer erfolgt. Notwendige Instandhaltungen bzw. Ersatzbeschaffungen sind durch den freien Träger zu tätigen.

Eckpunkte der Trägerschaft für das Wohnheim Hohenzollernplatz 7

I. Betreuungsangebot

In dem Objekt **Hohenzollernplatz 7** werden akut wohnungslose erwerbstätige Einzelpersonen und Paare vorübergehend mit Wohnraum versorgt. Die 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, vermittelt. Für 10 % der Bettplätze steht dem mit der Trägerschaft betrauten freien Träger ein eigenes, der Zielgruppe entsprechendes, Belegungsrecht zu.

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.

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 in dem Wohnheim soll auf ein Minimum reduziert werden. Eine Weitervermittlung in passenden dauerhaften Anschlusswohnraum (Wohnung, zielgruppenspezifische Einrichtung/Wohnform) erfolgt nach Möglichkeit innerhalb von sechs Monaten nach Zuweisung.

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.

Diese Ziele werden durch einen geeigneten der Zielgruppe entsprechenden konzeptionellen Ansatz erreicht, der in der Bewerbung des Trägers darzustellen ist. Insbesondere ist hier auf die spezifischen Bedarfe der Zielgruppe und hierdurch notwendige Beratungs- und Unterstützungsangebote einzugehen.

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 Sachberichts inklusive Jahresstatistik
- Teilnahme an relevanten Gremien und Arbeitskreisen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Gewinnung und Anleitung von bürgerschaftlich Engagierten

Klientenbezogene Tätigkeiten

Wichtigste Ziele der sozialpädagogischen Arbeit sind die Überwindung der akuten Wohnungslosigkeit und die Abklärung der weiteren Wohnperspektiven der Haushalte. Um diese Ziele zu erreichen, werden folgende Beratungs- und Unterstützungsangebote konzeptionell dargestellt

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
- 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
- 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 dauerhaften 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.

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 des Wohnheims in Form von Besuchen in den Appartements
- Fallkonferenzen: Eine ganzheitliche Herangehensweise und gemeinsame Verantwortung aller beteiligten Fachkräfte sowohl innerhalb als auch außerhalb der befristeten mietvertraglichen Versorgung 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.

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

Personalausstattung Betreuung

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München sowie unter Beachtung der Besonderheiten der Belegung wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des Projektes Wohnheim **Hohenzollernplatz 7** für die Betreuung folgende Personalausstattung vorgeschlagen, es wird hierfür eine Kapazität von 130 Bettplätzen zu Grunde gelegt:

0,7 VZÄ Leitung in S 17 TVöD SuE
(0,36 VZÄ hiervon für die Einrichtungsführung)
2,75 VZÄ Sozialpädagogik in S 12 TVöD SuE
0,33 VZÄ Teamassistenz in E 6 TVöD
Praktikanten / Ehrenamtliche

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 Objektes **Hohenzollernplatz 7** 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 der Nutzungsentgelte.
- Sicherstellen einer angemessenen 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 Hausleitung 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 Hausleitung

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des Projektes Wohnheim **Hohenzollernplatz 7** für die Hausleitung folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

anteilig 0,36 VZÄ Hausleitung

1 VZÄ Hausverwaltung in E 9c TVöD

1 VZÄ Hausmeister in E 5 TVöD

Pfortenkräfte in E 4 TVöD oder Dienstleister (Eine Besetzung der Pforte rund um die Uhr muss gewährleistet sein)

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

III. Rahmenbedingungen

Alle benötigten Flächen müssen vom Träger beim Kommunalreferat angemietet werden. Die Höhe der Mietkosten stehen derzeit noch nicht abschließend fest und sind im Rahmen der Bewerbung nicht zu berücksichtigen.

Technische Infrastruktur

Auszug aus dem Hauptmietvertrag:

„Im Haupthaus Hohenzollernplatz 7 befindet sich vom 1. OG bis zum 6. OG eine Kat 7 Verkabelung. Zusätzlich sind Kabelschächte im nördlichen und südlichen Teil des Haupthauses Hohenzollernplatz 7 vorhanden.

Die Mieterin ist berechtigt, die Kabelschächte im nördlichen und südlichen Teil des Haupthauses Hohenzollernplatz 7 in Abstimmung mit dem Vermieter zu nutzen; Kabel und Leitungen sind zu beschriften und dürfen nur in den vom Vermieter zugewiesenen Kabelschächten verlegt werden; der Vermieter wird der Mieterin hierzu auf deren Kosten geeignete Leitungswege zur Verfügung stellen, in denen die Kabel und die Leitungen der Mieterin verlegt werden.

Der Vermieter stellt der Mieterin die vorhandenen WLAN Access Points zur Verfügung; im Übrigen ist der Vermieter nicht verpflichtet, die bestehende WLAN Anlage abzubauen. Der Mieter ist berechtigt, diese zu nutzen und für den Fall, dass er sie nicht benötigt, zu entsorgen. Nutzt die Mieterin die bestehende WLAN Anlage, ist sie verpflichtet, diese auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu betreiben und insbesondere zu warten.

[...]Gleiches (...) gilt für die Videoüberwachungsanlage.

[...]

Das Objekt ist mit einem digitalen und nicht vernetzten Offline-Zutrittssystem ausgestattet. Die Mieterin übernimmt den Betrieb, insbesondere die Wartung und gegebenenfalls den Ersatz dieses Systems auf eigene Kosten und eigenes Risiko.“

Folgende technische Ausstattung ist bereits vorhanden:

WLAN: technische Infrastruktur vorhanden; Access Points Cisco Meraki; Maxxarena IAC-Box Lizenz bis 31.03.2021

Videoüberwachung: Videoüberwachungs-System der Firma Mobotix

TV: Empfang von TV über DVB-T

Wartungsverträge

Der Eigentümer hat umfassende Wartungsverträge für die vorhandenen technischen Einrichtungen und Anlagen abgeschlossen. Notwendige Maßnahmen für die Instandhaltung und Instandsetzung werden von der jeweiligen Wartungsfirma durchgeführt. Die Kosten hierfür werden über die Betriebskosten umgelegt und umfassen folgende technischen Einrichtungen:

- Heizungsanlage
- Trinkwasseraufbereitung

- Hebeanlage
- Aufzugsanlagen
- Brandmeldeanlage
- Sicherheitstüren/Obentürschließer
- Heizkörper

Facility-Management - Gebäudeservice

Das Gebäude wird im Rahmen des Facility-Managements einschließlich des Gebäudeservices betreut. Die Kosten hierfür werden über die Betriebskosten umgelegt und beinhalten bereits folgende Leistungen:

- Winterdienst

Nutzungsentgelt

Die vom Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration vermittelten 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 über einen Zeitraum von sechs Monaten mit Verlängerungsmöglichkeiten ab, um dem vorübergehenden Charakter der Unterbringung vertraglich Rechnung zu tragen. Es ist Aufgabe des freien Trägers das Nutzungsentgelt zu erheben.

Die Höhe des Nutzungsentgeltes wird durch die Landeshauptstadt München vorgegeben. Es wird voraussichtlich 450.- Euro betragen. Die Höhe wird im Zuge des Beschlusses zur Trägerschaftsauswahl final festgelegt werden.

Zuschuss

In dem vom Träger vorzulegenden Kosten- und Finanzierungsplan sind die Gesamtkosten der Betreuung und Hausleitung anzugeben und aufzuschlüsseln. Im Zuschussantrag sind die Einnahmen aus den Nutzungsentgelten als Einnahmen anzugeben. Hierbei ist von einer durchschnittlichen Belegung von 95% auszugehen.

Die im Kosten- und Finanzierungsplan maßgebliche Auslastung zur Berechnung der Einnahmen beträgt somit 95%.

Im Zuge der Verwendungsnachweisprüfung werden die tatsächlichen Einnahmen aus den Nutzungsentgelten mit den anerkennungsfähigen Kosten des Projektes verrechnet. Die Differenz stellt die Zuschusssumme der Landeshauptstadt München – Sozialreferat-Amt für Wohnen und Migration im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung dar.

Die Mittelausreichung für das Projektangebot 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 vorerst keine vertragliche Regelung angestrebt.**

IV. Kosten des Projektes

Für die Bezuschussung des Projektes ohne Miet- und Mietnebenkosten steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. 910.000,- € zur Verfügung. Die für die Anmietung anfallenden Mietkosten werden im Rahmen des Zuschusses zusätzlich in der anfallenden Höhe mitübernommen und sind in den 910.000,- € nicht berücksichtigt. Die Höhe der Mietkosten steht derzeit noch nicht abschließend fest und ist im Rahmen der Bewerbung nicht zu berücksichtigen.

Die Bezuschussung erfolgt im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung.

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

Im ersten Jahr kommen noch angemessene Investitionskosten für die Anschaffung der Büroausstattung (inkl. Telefonanlage und EDV-Ausstattung) für die Betreuungsräume, sowie eventuell notwendige technische Infrastruktur für W-Lan, Videoüberwachung sowie TV-Empfang in den Appartements hinzu. Diese Kosten werden von der Landeshauptstadt München im Rahmen eines einmaligen Investitionskostenzuschusses übernommen und sind in der Kalkulation der Investitionskosten aufzuführen.

Für die Gesamtkosten (getrennt nach Betreuung und Einrichtungsführung) ist ein **detaillierter dreijähriger Kosten- und Finanzierungsplan ohne Berücksichtigung der Mietkosten** 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** 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 (Wohnungslosenhilfe, 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 4 (Schwabing-West) 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 Berücksichtigung der besonderen Bedarfe der Zielgruppe in Bezug auf die Ausgestaltung des Beratungsansatzes 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)
- 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 Hausleitung (Ziffer II) umgesetzt werden, ist erforderlich. Hier müssen insbesondere die Punkte angemessene Unterbringung, ordentliche Leitung, 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 Angebotes 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. Die Verschwiegenheitserklärung für die Übermittlung weiterer Unterlagen richten Sie bitte auch an dieses Gruppenpostfach.

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 Freitag, den 04.09.2020, 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 Wohnheim Hohenzollernplatz 7 – nur zu öffnen durch S-III-WP/S 2.

In der Bewerbung legt der freie Träger eine konzeptionelle Darstellung des Betriebs des **Wohnheims Hohenzollernplatz 7** dar. 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 vorgegebenen 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. **Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Stadtrat trifft seine Entscheidung auf der Grundlage des Verwaltungsvorschlages. Erst mit einer entsprechenden Entscheidung des Stadtrates kann eine Förderung des Projektes durch die Landeshauptstadt München zugesichert werden.**

gez.

Amtsleiter

