

Telefon: 0 233-40082  
Telefax: 0 233-98940082

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und  
Prävention  
S-III-WP/S3

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Einzelpersonen und Paare  
Neubau eines Flexi-Heims Ständlerstr. 43**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf - Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01479**

2 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Weiterhin hoher Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsplätzen für wohnungslose Haushalte</li><li>• Stadtratsauftrag zur Schaffung von 5.000 Bettplätzen in Flexi-Heimen</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nutzung des geplanten Neubaus an der Ständlerstr. 43 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Einzelpersonen und Paaren</li><li>• Beauftragung zur Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zur Nutzung des Standorts Ständlerstr. 43 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung wohnungsloser Einzelpersonen und Paare</li><li>• Beauftragung zur Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens</li></ul>

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Standortbeschluss</li><li>● Ständlerstr. 43</li><li>● Flexi-Heime Variante 1</li><li>● Wohnungslose Haushalte</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Flurstück-Nr. 16239/0</li><li>● 16. Stadtbezirk – Ramersdorf - Perlach</li><li>● Ständlerstr. 43, 81549 München</li></ul>

Telefon: 0 233-40082  
Telefax: 0 233-98940082

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und  
Prävention  
S-III-WP/S3

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Einzelpersonen und Paare  
Neubau eines Flexi-Heims Ständlerstr. 43**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf - Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01479**

2 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die vorliegende Beschlussvorlage wird heute parallel zur nichtöffentlichen Beschlussvorlage „Anmietung und Sicherung der Finanzierung eines Flexi-Heims in der Ständlerstr. 43“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02329) in die Vollversammlung zur Entscheidung eingebracht. Aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs beider Beschlussvorlagen wäre grundsätzlich die Behandlung in einem gemeinsamen Ausschuss des Kommunalreferates und des Sozialreferates vorgesehen. Durch die anhaltende Covid 19-Pandemie sollen gemeinsame Ausschüsse jedoch vermieden werden, so dass eine Behandlung in der heutigen Vollversammlung erfolgt.

**Zusammenfassung**

Im Bereich der Münchner Wohnungslosenhilfe besteht weiterhin ein hoher Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsplätzen. Im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach plant ein privater Investor einen Neubau mit Flexi-Heim-Standard. Dieses Objekt wurde dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration zur Anmietung und Nutzung als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte angeboten.

**1 Problemstellung/Anlass**

Das Sofortunterbringungssystem für akut wohnungslose Personen ist auch weiterhin am Rande seiner Auslastungsgrenze. Zum Stand 30.06.2020 befanden sich 5.544 Personen in Wohnungsloseneinrichtungen inkl. der verbandlich geführten Häuser. Hinzu kommen noch 2.616 anerkannte Flüchtlinge in den dezentralen Unterbringungen und Einrichtungen der Regierung von Oberbayern, für deren Unterbringung die Landeshauptstadt München ebenfalls zuständig wäre. Zusätzlich leben ca. 550 Personen

auf der Straße; 788 Personen in privaten Notquartieren sind dem Sozialreferat derzeit bekannt. Das System der Wohnungslosenhilfe weist mit Stand Juni 2020 ein strukturelles Defizit (Gesamtkapazität minus blockierte Plätze minus belegte Plätze) in Höhe von ca. 550 Plätzen auf. Das bedeutet, dass kaum noch freie Plätze zur Verfügung stehen und im System kein ausreichender Gestaltungsspielraum mehr besteht.

Auch durch die erste europaweite Ausschreibung von Bettplätzen können, nach einer ersten Sichtung der Bewerbungen, nur max. 200 - 250 neue Plätze für das Sofortunterbringungssystem generiert werden.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 26.07.2017 im Rahmen des Beschlusses zum Gesamtplan III München und Region (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) den Grundsatzbeschluss für den Ausbau von Flexi-Heimen verabschiedet. Ziel ist, jährlich ca. 625 Plätze in Flexi-Heimen zu schaffen. In diesem Beschluss wurden auch die Konzepte der Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2 ausführlich dargestellt. Derzeit befinden sich fünf Flexi-Heime mit insgesamt 736 Bettplätzen in Betrieb. Weitere vier Flexi-Heime mit zusammen ca. 510 Bettplätzen befinden sich in der planerischen und baulichen Umsetzung. Gemäß des oben erwähnten Stadtratsbeschlusses sollen sich die Flexi-Heime gleichmäßig im Stadtgebiet verteilen; in jedem Stadtbezirk sollen ein bis zwei Flexi-Heime geplant werden. Für den Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach gibt es derzeit noch keine anderen Planungen für ein Flexi-Heim.

## 2 Standort Ständlerstr. 43 (Anlage 1 Exposé)

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Geplanter Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
Ständlerstr. 43 FlrSt. Nr.: 16239/0 Ramersdorf - Perlach	16	ca. 100	Mitte/Ende 2022	30 Jahre mit Verlängerungs- option um 10 Jahre	Wohnungslose Einzelpersonen und Paare

### 2.1 Eckdaten zum Objekt

Der private Investor hat das Grundstück an der Ständlerstr. 43 bereits erworben. Er wird das bestehende Gebäude abbrechen, um dort einen sechsgeschossigen Neubau mit Flexi-Heim-Standard zu errichten. Der Baubeginn ist für März 2021 geplant, die Fertigstellung des Gebäudes soll Mitte/Ende 2022 erfolgen. Der Eigentümer möchte das Haus langfristig an die Landeshauptstadt München bzw. einen noch auszuwählenden Träger der freien Wohlfahrtspflege vermieten. Es ist vorgesehen, das Objekt als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von ca. 100 wohnungslosen Einzelpersonen/Paaren zu nutzen. Da sich das Haus noch in der Bauplanung befindet, können sich bei den Apartmentzuschnitten und damit verbunden bei den Belegungskapazitäten noch geringfügige Änderungen ergeben.

Die Unterbringung der Bewohner\*innen ist in abgeschlossenen Appartamenteinheiten mit einer Doppelbelegung vorgesehen. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und eine Küchenzeile. Im Erdgeschoss sind zwei Appartamenteinheiten für Rollstuhlfahrer\*innen vorgesehen. Im Dachgeschoss ist die Situierung eines großen, mit einer Schiebetür teilbaren Gemeinschaftsraums mit Küche für die Bewohner\*innen geplant. Dieser soll für gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden und das Miteinander im Haus fördern.

Das Haus ist infrastrukturell gut gelegen. Busverbindungen zu S-/U-Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Der Standort ist aus sozialplanerischer Sicht nicht unbelastet, da das Gebiet zu den Planungsregionen mit den höchsten sozialen Herausforderungen (hoher Anteil an Transferleistungsbezieher\*innen) gehört. Auch befindet sich die staatliche Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber\*innen in der Aschauer Str. 34 in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort. Aufgrund des dringenden Bedarfs liegt dennoch eine positive Einschätzung der Task Force UFW vor.

## **2.2 Einrichtungsführung und Betreuung**

Die Einrichtungsführung sowie die sozialpädagogische Betreuung vor Ort sollen durch Mitarbeiter\*innen eines freien Trägers der Wohlfahrtspflege übernommen werden. Hierfür ist die Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens vorgesehen. Die Büroräume für die Einrichtungsleitung, die Betreuungsbüros sowie die Pforte werden sich im Erdgeschoss befinden. Die Pforte wird an sieben Tagen der Woche 24 Stunden besetzt sein. Der ausgewählte Träger wird das komplette Objekt anmieten.

Da die Eröffnung des Objekts für Mitte 2022 geplant wird, ist vorgesehen, das Trägerschaftsauswahlverfahren sowie die Befassung des Stadtrates mit der Auswahl im Jahr 2021 durchzuführen. Die notwendigen Zuschussmittel wurden mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01657) bereitgestellt. Es sind keine neuen Mittel erforderlich.

## **2.3 Anmietung des Objekts**

Der Anmietzeitraum beträgt 30 Jahre mit der zweimaligen Option um jeweils 5 Jahre zu verlängern. Der Investor benötigt bereits vor dem geplanten Baubeginn im März 2021 für die Finanzierung des Bauvorhabens einen unterzeichneten Mietvertrag. Der künftige Träger wird aber erst im Laufe des Jahres 2021 ausgewählt. Das Kommunalreferat wird daher den Mietvertrag bereits vor Baubeginn unterzeichnen, um die Finanzierung und Realisierung des Objekts nicht zu gefährden. Im Mietvertrag wird ein Passus aufgenommen, dass nach erfolgtem Trägerschaftsauswahlverfahren das Kommunalreferat aus dem Mietvertrag austritt und der Träger nahtlos in das Mietverhältnis eintritt. Im Mietvertrag wird ebenfalls eine Klausel aufgenommen, dass, sollte der Träger während der Anmietzeit seinen Verpflichtungen nicht mehr

nachkommen können, die Landeshauptstadt München wieder in das Mietverhältnis eintritt. Dieser Eintritt besteht entweder bis ein neuer Träger ausgewählt wurde oder bis zum Ende des Mietverhältnisses. Daher ist bereits jetzt die Verfassung eines Anmietbeschlusses notwendig. Dieser wird ebenfalls in der heutigen Sitzung, in nichtöffentlicher Verhandlung, der Vollversammlung zur Entscheidung vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02329).

Der vom Kommunalreferat verhandelte Mietvertrag wird Anlage zur Ausschreibung für die Trägerschaft und ist vom künftigen Träger eins zu eins zu übernehmen. Dieser kalkuliert ein kostendeckendes Bettplatzzentgelt, in welchem neben den Mietkosten auch seine laufenden Kosten für die Einrichtungsführung eingepreist werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann über die Höhe des Bettplatzzentgelts noch keine Aussage getroffen werden, da dieses u. a. von den vom Träger in seinem Angebot kalkulierten Betriebsführungskosten abhängig ist. Die Kosten werden dem Stadtrat im Rahmen der Beschlussfassung für die Trägerschaftsauswahl vorgelegt.

Es ist angestrebt, dass der Träger rechtzeitig vor Eröffnung des Objekts feststeht und in das Mietverhältnis eingetreten ist. Damit würden der Landeshauptstadt München für die Anmietung keine Kosten entstehen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.3). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes hat sich in seiner Sitzung am 28.10.2020 mit der Angelegenheit befasst und der Vorlage einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 2).

Ergänzend zu den aus der BA-Anhörung resultierenden Fragen des Bezirksausschusses (siehe Anlage 2) teilt das Sozialreferat Folgendes mit:

Zu Frage 1:

Wie oben angeführt, ist der Standort aus sozialplanerischer Sicht nicht unbelastet, da das Gebiet zu den Planungsregionen mit den höchsten sozialen Herausforderungen (hoher Anteil an Transferleistungsbezieher\*innen) gehört. Die hohen sozialen Herausforderungen in diesem Gebiet sind der Tatsache geschuldet, dass es einen hohen Anteil von Empfänger\*innen von Transferleistungen (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung im Alter) gibt, der mit zusätzlicher sozialer Infrastruktur kaum verändert werden kann.

In Ramersdorf befinden sich zahlreiche Einrichtungen mit unterschiedlichsten Aufgabenschwerpunkten. Es gibt unter anderem Nachbarschaftstreffe, ein Mütterzentrum, drei Freizeiteinrichtungen, ein Alten- und Servicezentrum, Integrationskurse, Gesundheitsprojekte und einen Formulare Service. Zuletzt wurde in der Balanstraße 79 ein Bildungslokal eingerichtet. Dies bedeutet, dass die Bewohner\*innen vor Ort ein breites Spektrum an Hilfsmöglichkeiten vorfinden, die ihnen bei der Bewältigung ihrer Lebenssituation ausreichend Hilfestellung geben können.

Um im Viertel eine Sensibilisierung für den Standort zu fördern, wurden das Jobcenter, das REGSAM-Netzwerk und das Sozialbürgerhaus Ramersdorf-Perlach ebenso wie der Bezirksausschuss 16 bereits am 25.09.2020 per E-Mail vom Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration über die Planungen informiert.

Es sollen in der Ständlerstraße 43 ca. 100 Bettplätze für wohnungslose Einzelpersonen und Paare geschaffen werden. Die Einrichtungsführung sowie die sozialpädagogische Betreuung vor Ort sollen durch einen noch auszuwählenden Träger der Wohlfahrtspflege übernommen werden. Die Pforte wird rund um die Uhr besetzt sein (sieben Tage die Woche 24 Stunden). Die sozialpädagogische Betreuung wird nach dem Standard-Schlüssel für Flexi-Heime mit 1:30 Haushalten erfolgen.

Zu Frage 2:

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration plant, vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates und nach Rücksprache mit dem Bezirksausschuss, eine Informationsveranstaltung für die unmittelbare Nachbarschaft im ersten Quartal 2021. Ein genaues Datum und der Umgriff für die Einladungen wären dann entsprechend mit dem Bezirksausschuss abzusprechen.

Sollte aufgrund der Corona-Pandemie eine solche Veranstaltung nicht möglich sein, gäbe es die Möglichkeit, einen Informationsflyer in der Nachbarschaft zu verteilen.

Weiterhin könnte das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration für die unmittelbaren Anwohner\*innen bei Bedarf einen öffentlichen Besichtigungstermin kurz vor Eröffnung organisieren.

Sobald sich die Planungen weiter konkretisieren, wird das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration diesbezüglich auf den Bezirksausschuss zugehen.

Zu Frage 3:

Im Flexi-Heim Ständlerstraße 43 werden folgende Räume zur Verfügung stehen: Werkstatt für die\*den Hausmeister\*in im UG, Wasch- und Trockenraum im UG, zwei große Lagerräume im UG, ein Sozialraum im EG, zwei Gemeinschaftsräume im 5.OG, vier Abstellräume im 1.- 4. OG und Gemeinschaftsbereich im Freien. Abstellplätze für Kinderwägen sind nicht vorgesehen, da das Haus mit Einzelpersonen und Paaren ohne Kinder belegt werden soll.

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Vorsitzenden sowie den Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **II. Antrag der Referentin**

1. Der Nutzung des geplanten Neubaus an der Ständlerstr. 43 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Einzelpersonen und Paaren wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Hausleitung und Betreuung des Flexi-Heims Variante 1 an der Ständlerstr. 43 ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen. Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München.

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin



**IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Sozialreferat, S-III-WP/S3 (3-fach)**

**An das Sozialreferat, S-III-WP/S2**

**An das Sozialreferat, S-III-L/FW**

**An das Kommunalreferat - IS-KD-AM-Flue**

**An das Kommunalreferat - IM-KS-BWO**

**An das Kommunalreferat - GL 2**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Direktorium - BAG-Ost (3-fach)**

z.K.

Am

I.A.