

**Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte
Programm und Förderung**

Richtlinie (Stand: 09.02.2022)

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	2
Teil I – Allgemeines.....	2
1. Zweck der Förderung.....	2
2. Grundsätze der Förderung.....	2
3. Gegenstände der Förderung.....	3
4. Förderempfänger*in.....	3
5. Art und Umfang der Förderung.....	4
6. Finanzierungsgrundsätze und Sicherung des Baudarlebens.....	5
7. Belegungsbindungen.....	5
8. Antrags- und Bewilligungsverfahren.....	6
9. Auszahlung und Verwaltung der Fördermittel, Verwendungsnachweis.....	6
10. Höchstzulässige Miete.....	7
11. Rechtsnachfolge.....	7
Teil II – Anforderungen an Flexi-Heime.....	8
12. Unterbringung.....	8
13. Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen.....	8
Teil III – Schlussbestimmungen.....	8
14. Allgemeines.....	8
15. Ausnahmen, Abweichungen.....	8
16. Inkrafttreten, Außerkrafttreten.....	8

Präambel

Die Landeshauptstadt München gewährt auf der Grundlage des Art. 19 i.V.m. Art. 1 Satz 3 BayWoFG und im Rahmen ihres Gesamtplans zur sozialen Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Förderung von Flexi-Heimen auf der Grundlage der Stadtratsbeschlüsse vom 21.10.2015 („Kommunales Wohnungsbauprogramm“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858) und vom 26.07.2017 („Gesamtplan III“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) sowie deren Fortschreibung in der jeweils geltenden Fassung. Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen. Rechtsgrundlage für die Versorgung wohnungsloser Haushalte zur sicherheitsrechtlichen Unterbringung in Flexi-Heimen sind Art. 6 und 7 Abs. 2 Nr. 3 Gesetz über das Landesstrafrecht und das Verordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (LStVG) i. V. m. Art. 57 Abs. 1 S. 1 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO) als kommunale Pflichtaufgabe. Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen.

Mit den oben genannten Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates wurde als neue Form für Unterbringung das sogenannte „Flexi-Heim“ eingeführt. Ziel ist es, verschiedene Zielgruppen mit Wohnungsnotstand in einem Flexi-Heim temporär mit einer Unterkunft zu versorgen, die über die bisherige Unterbringung z.B. in Pensionen hinaus geht. Die Unterbringung in einem Flexi-Heim stellt eine kurzfristige Mindestversorgung für i.d.R. bis zu 6 Monaten dar und soll als Vorbereitung für ein geregeltes Mietverhältnis dienen. Damit kann während der Wartezeit auf eine Wohnung in München eine Situation hergestellt werden, die sich weitgehend wie dauerhaftes Wohnen anfühlt. Eine weiterführende Versorgung der Haushalte aus den Flexi-Heimen mit dauerhaftem Wohnraum wird als Ziel angestrebt.

Zielgruppen sind wohnungslose Haushalte, wie z.B. Einzelpersonen, Paare, Familien, Alleinerziehende, anerkannte Flüchtlinge sowie junge Erwachsene aus der stationären Jugendhilfe. Die Größe eines Flexi-Heims ist von der Sozialverträglichkeit, den Bedarfen sowie der Lage im Stadtgebiet abhängig und ist mit dem Sozialreferat der Landeshauptstadt München abzustimmen.

Bauordnungrechtlich sind Flexi-Heime als soziale Einrichtungen mit wohnhaftem Charakter einzustufen. Flexi-Heime stellen Sonderbauten nach Art. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) dar. Sie sind zulässig im reinen Wohngebiet (WR), allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), urbanen Gebieten (MU) sowie Kerngebiet (MK). Sie sind in der Regel nicht zulässig im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI).

Teil I – Allgemeines

1. Zweck der Förderung

Zweck der Förderung ist die Errichtung von Flexi-Heimen. Die Förderung dient der anteiligen Deckung der Investitionskosten für Flexi-Heime auf der Basis des Gesamtplanes III der Landeshauptstadt München und unter Beachtung der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen aus Mitteln der Landeshauptstadt München.

2. Grundsätze der Förderung

- 2.1. Die Förderung eines Flexi-Heims erfolgt ab einer Anzahl von 50 Bettplätzen.
- 2.2. Für die Förderung der Kosten der Errichtung (Kostengruppen 100-800 der Kostenberechnung nach DIN 276, jedoch ohne Kostengruppe 600 - Ausstattung) eines Flexi-Heims ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Bewilligungsstelle.

- 2.3. Ein Rechtsanspruch auf die beantragte Förderung besteht nicht.
- 2.4. Vor der Entscheidung der Bewilligungsstelle über den Einsatz von Fördermitteln darf mit dem Bau nicht begonnen und kein Kaufvertrag bzw. kein Erbbaurechtsvertrag oder rechtsverbindlicher Kaufanwartschaftsvertrag für ein schlüsselfertig erstelltes Gebäude geschlossen werden. Maßnahmen, die ohne die vorherige Zustimmung der Bewilligungsstelle begonnen wurden, werden nicht gefördert.
- 2.5. Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. Auf kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. Die Bedarfsanerkennung und Billigung des Standortes erfolgt durch das Sozialreferat.
- 2.6. Ein bestehendes Erbbaurecht muss noch eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahre haben (ab Zeitpunkt der Bewilligung).
- 2.7. Für die Förderung der Ausstattung mit festem und beweglichem Mobiliar (Kostengruppe 600) ist das Sozialreferat Bewilligungsstelle.

3. Gegenstände der Förderung

Fördergegenstände sind:

- 3.1. Baumaßnahmen, durch die ein Flexi-Heim in einem neu gebauten, selbstständig benutzbaren Gebäude geschaffen wird (Neubau).
- 3.2. Die Erweiterung (Anbau, Aufstockung) eines bestehenden Gebäudes, das bereits als Flexi-Heim genutzt wird.
- 3.3. Die Änderung von Gebäuden (Umbau) zu Flexi-Heimen unter wesentlichem Bauaufwand, die bisher nicht zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten genutzt wurden.
- 3.4. Die unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Gebäuden, die zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten errichtet und genutzt wurden, unter der Voraussetzung, dass das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 35 Jahre alt oder bei Vorliegen besonders schwerer Mängel mindestens 25 Jahre alt ist.
- 3.5. Die Erstausrüstung mit festem und beweglichem Mobiliar entsprechend der im Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen beschriebenen Mindeststandards.

Kein Gegenstand der Förderung sind der Betrieb, die Instandhaltung, die Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen.

4. Förderempfänger*in

- 4.1. Förderempfänger*in für die Baumaßnahme ist die*der Grundstückseigentümer*in/ die*der Erbbauberechtigte*r/ die*der Gebäudeeigentümer*in/ die*der Erwerber*in.
- 4.2. Förderempfänger*in für die Ausstattung der Flexi-Heime mit **festem** Mobiliar ist die*der Grundstückseigentümer*in/ die*der Erbbauberechtigte*r/ die*der Gebäudeeigentümer*in/ die*der Erwerber*in.
- 4.3. Förderempfänger*in für die Ausstattung der Flexi-Heime mit **beweglichem** Mobiliar ist die*der Betreiber*in.
- 4.4. Die Förderempfänger*innen müssen zuverlässig und leistungsfähig sein.
- 4.5. Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der*des Förderempfänger*in können auf deren*dessen Kosten die Bewilligungsstellen die erforderlichen Auskünfte einholen.

len und entsprechende Nachweise (z.B. Einkommens- und Vermögensverhältnisse, vorhandenes Eigenkapital) verlangen.

- 4.6. Förderempfänger*innen einer Bauwerksförderung müssen die Gewähr dafür bieten, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß und wirtschaftlich durchgeführt wird.

5. Art und Umfang der Förderung

- 5.1. Die Förderung der Kosten für die Errichtung eines Flexi-Heims wird in Form eines Baudarlehens gewährt. Hierfür gelten folgende Bestimmungen:

- a) Für die Baumaßnahme ist eine Kostenobergrenze festgesetzt (s. Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen, Teil II, Buchstabe B. Kosten, Ziffer 3).
In begründeten Einzelfällen kann von der Kostenobergrenze um bis zu 20 v. H. je Quadratmeter anrechenbarer Nutzungsfläche (in Anlehnung an NUF nach DIN 277, Netto-Raumfläche ohne Technikflächen und ohne Verkehrsflächen) abgewichen werden. Im Einzelfall können zusätzlich Sonderkosten entsprechend dem Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen gemäß Teil II., Buchstabe B. Kosten, Ziffer 3. anerkannt werden.
- b) Die Kostenobergrenze wird unter Berücksichtigung der Entwicklung des Baukostenindex des Bayerischen Landesamtes für Statistik in angemessenen Abständen angepasst.
- c) Die Kosten sind frühzeitig mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen.
- d) Die Förderung erfolgt in einer Höhe von maximal 75 % der Kosten der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Kostenobergrenze. Für die Förderung von pflichtigen Tiefgaragenstellplätzen gilt darüber hinaus eine Obergrenze in Form eines Festbetrages (s. Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen, Teil II, Buchstabe B. Kosten, Ziffer 3). Die weiteren 25 % sind über Eigenleistungen (mindestens aber 15 %) und Fremdkapital zu finanzieren. Die Eigenleistungen von mindestens 15 % der Gesamtkosten können Geldmittel, der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, der Wert des eigenen Grundstückes und soweit bebaut auch der Wert verwendeter Gebäudeteile sein.
- e) Der Zinssatz für das Baudarlehen beträgt 0,5 v.H. jährlich. Er wird für die Zeit der bestimmungsgemäßen Verwendung des Flexi-Heims auf Null ermäßigt, die Tilgung ausgesetzt. Für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des Flexi-Heims wird ein Kapitalnachlass von 2,5 v.H. bei 40 Jahren Bindungsdauer (bzw. 1,25 v.H. bei 80 Jahren Bindungsdauer) bezogen auf den Nominalbetrag des Baudarlehens gewährt.
- f) Es besteht die Verpflichtung, die volle Laufzeit des Baudarlehens auszuschöpfen und das Baudarlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen.
- g) Eine Änderung des Verwendungszwecks ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. Eine Rücknahme der nach Nr. 7.1 Buchstabe e) gewährten Zinsabsenkung und die Festlegung einer Tilgung bleiben für diesen Fall vorbehalten.

- 5.2. Die Förderung der Erstausrüstung (festes und bewegliches Mobiliar) wird in Form eines Investitionskostenzuschusses gewährt. Die Kosten für das Mobiliar sind im Vorfeld mit dem Sozialreferat abzustimmen und durch dieses zu genehmigen bzw. zu bewilligen.

- 5.3. Das Baudarlehen unter Punkt 5.1 sowie der Investitionskostenzuschuss unter Punkt 5.2 können unabhängig voneinander in Anspruch genommen werden.

6. Finanzierungsgrundsätze und Sicherung des Baudarlelehens

- 6.1. Dem Baudarlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erstellte Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung darf in der Regel höchstens 2 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen; das gilt nicht in Fällen einer Finanzierung mit Bausparkassendarlehen und Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).
- 6.2. Zur Finanzierung der Gesamtkosten dürfen Kapitalmarktmittel nur in einer Höhe aufgenommen werden, die die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht gefährdet. Errechnet sich ein Minderertrag, so hat die*der Förderempfänger*in darzulegen, wie sie/er den Minderertrag anderweitig langfristig abdecken wird.
- 6.3. Eine angemessene Eigenkapital-Verzinsung ist bis zu einem Wert von bis zu max. 2 % zulässig (bezogen auf den Zeitpunkt der Antragstellung und bei statischer Wirtschaftlichkeitsberechnung).
- 6.4. Das Baudarlehen ist im Grundbuch an rangbereitetester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Dem Baudarlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. Auf eine dingliche Sicherung kann bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts verzichtet werden.

7. Belegungsbindungen

- 7.1. Auf städtischen Grundstücken beträgt die Bindungsdauer 80 Jahre ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf eines bestehenden Erbbaurechts.
- 7.2. Auf privaten Grundstücken beträgt die Bindungsdauer 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Es kann seitens der Bewilligungsstelle eine verlängerte Bindungszeit angeboten werden.
- 7.3. Die*der Eigentümer*in muss der Stadt an dem Flexi-Heim samt Zubehör für die Dauer von mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht zur Nutzung als Flexi-Heim einräumen. Dies gilt sowohl für Flexi-Heime auf privaten Grundstücken, als auch für Flexi-Heime auf städtischen Grundstücken. Die*der Eigentümer*in muss dafür Sorge tragen, dass dieses Recht uneingeschränkt ausgeübt werden kann.
- 7.4. Zur Sicherung des Belegungsrechts zur Nutzung als Flexi-Heim nach Nr. 7.3 ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten der Stadt einzutragen, der im Rang endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder Stadtwerke München GmbH vorgehen oder gleichstehen dürfen. Deren Löschung erfolgt auf Anforderung, sobald ab Bezugsfertigkeit des Flexi-Heims und im Anschluss daran weitere 40 Jahre vergangen sind.
- 7.5. Zusätzlich ist auf städtischen Grundstücken der Stadt von der*dem Eigentümer*in ein Belegungsrecht „für soziale Zwecke“ für die Dauer von 80 Jahren ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf des Erbbaurechtes, einzuräumen. Nach Ablauf der Nutzung als Flexi-Heim (mindestens 40 Jahre) kann das Flexi-Heim samt Zubehör in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und/oder dem Sozialreferat in Wohnungen entsprechend einem kommunalen Förderprogramm für Mietwohnungen, soweit vorhanden, umgewandelt und berechtigten Haushalten als Mietwohnung dauerhaft zur Verfügung gestellt oder einer anderen sozialen Nutzung zugeführt werden. Die*der Eigentümer*in muss dafür Sorge tragen, dass dieses Recht uneingeschränkt ausgeübt werden kann.

- 7.6. Zur Sicherung des Belegungsrechts nach Nr. 7.5 ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten der Stadt einzutragen, der im Rang endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder Stadtwerke München GmbH vorgehen oder gleichstehen dürfen. Deren Löschung erfolgt auf Anforderung, sobald ab Bezugsfertigkeit des Flexi-Heims und im Anschluss daran weitere 80 Jahre vergangen sind. Soweit eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Flexi-Heim eingetragen ist, geht diese der hier unter diesem Punkt genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einschließlich dem Rang, vor.

8. Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 8.1. Der Antrag auf Förderung der unter Nrn. 3.1 bis 3.4 genannten Kosten ist beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Bewilligungsstelle einzureichen. Die Bewilligungsstelle prüft die Vollständigkeit der Unterlagen sowie die Einhaltung der förderrechtlichen Vorschriften und bewilligt die Fördermittel.
- 8.2. Der Antrag bzw. die Anträge auf Förderung der Erstausrüstung (Nr. 3.5) ist/sind beim Sozialreferat als Bewilligungsstelle einzureichen.

9. Auszahlung und Verwaltung der Fördermittel, Verwendungsnachweis

- 9.1. Den Bewilligungsstellen (Nr. 9.1 und 9.2) obliegt die Aufgabe der Sicherung der Fördermittel im jeweiligen Bewilligungsbescheid festgelegten Umfang sowie die Ausreichung und Verwaltung der Fördermittel.
- 9.2. Die*der Förderempfänger*in beantragt die Auszahlung der Fördermittel bei der jeweiligen Bewilligungsstelle.
- 9.3. Die Auszahlung des bewilligten Baudarlehens für die Errichtung eines Flexi-Heims erfolgt nach Prüfung des Baufortschritts und der ordnungsgemäßen Verwendung bisher ausgezahlter Raten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Es werden folgende vier Ratenzahlungen geleistet:
- a) 30 v. H. nach der Fertigstellung der Kellerdecke oder bei nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
 - b) 35 v. H. nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
 - c) 25 v. H. nach Erreichen der Bezugsfertigkeit und
 - d) 10 v. H. nach restloser Fertigstellung und Übergabe an die*den Betreiber*in. Die*der Betreiber*in hat die bestimmungsgemäße Belegung gegenüber dem Sozialreferat nachzuweisen.
- 9.4. Die Auszahlung des bewilligten Investitionskostenzuschuss für die Ausstattung eines Flexi-Heims mit beweglichen und festem Mobiliar erfolgt
- a) nach Beschlussfassung als Vorauszahlung für das feste Mobiliar an die*den Investor*in, für das bewegliche Mobiliar an die*den Betreiber*in. Nach Abschluss der Maßnahmen und Vorlage der Rechnungen erfolgt eine Verwendungsnachweisprüfung. Hier kann es evtl. zu einer Kürzung der Fördermittel und zu einer Rückzahlungsverpflichtung kommen, wenn Kosteneinsparungen auf Seiten der*des Investorin bzw. der*des Betreiber*in eintreten oder andere Finanzierungsmittel zum Einsatz kommen
- oder

- b) die*der Investor*in und die*der Betreiber*in geht in Vorleistung. Die Zahlung des Investitionskostenzuschusses erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen und Vorlage aller Rechnungen in tatsächlicher Höhe (bis zur im Stadtratsbeschluss/Bewilligungsbescheid genehmigten Höhe).
- 9.5. Die*der Förderempfänger*in erstellt den Verwendungsnachweis und legt diesen der jeweiligen Bewilligungsstelle vor. Die jeweiligen Bewilligungsstellen prüfen den Verwendungsnachweis und stellen eine Schlussbestätigung aus.

10. Höchstzulässige Miete

- 10.1. Es wird eine höchstzulässige durchschnittliche monatliche Erstvermietungsmiete je Quadratmeter anrechenbarer Nutzungsfläche (netto/kalt) für das Flexi-Heim anerkannt (s. Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen, Teil IV, Buchstabe F). Der Bewilligungsstelle bleibt es vorbehalten, Anpassungen bei der höchstzulässigen Erstvermietungsmiete vorzunehmen, wenn dies im Rahmen der allgemeinen Entwicklungen der Mieten und Lebenshaltungskosten erforderlich ist.
- 10.2. Neben der zulässigen Erstvermietungsmiete darf die*der Vermieter*in Betriebskosten sowie Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.
- 10.3. Die festgelegte Erstvermietungsmiete (netto/kalt) ist in den ersten 5 Jahren (gerechnet ab dem erstmaligen Bezug des Flexi-Heims) nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), ($\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}$), möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet, der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.
- 10.4. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden.
- 10.5. Bei einer Neuvermietung während der Bindungszeit darf nur die Miete verlangt werden, die sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.
- 10.6. Die*der unter Nr. 4.1 genannte Förderempfänger*in muss die*den Mieter*in bei Abschluss des Mietvertrages schriftlich über die vorgenannten Regelungen zur Erstvermietungsmiete und zu den zulässigen Mietanpassungen informieren und diese Regelungen als eigene Rechte der*des Mieter*in in die Mietverträge bei der Erst- und jeder Wiedervermietung aufnehmen.
- 10.7. Für die Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung, für Instandhaltung, Verwaltungskosten) ist eine jährliche Pauschale je Quadratmeter anrechenbarer Nutzungsfläche anzusetzen (s. Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen, Teil IV, Buchstabe F).

11. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Programm gelten auch für die*den Rechtsnachfolger*in *des Förderempfänger*in.

Teil II – Anforderungen an Flexi-Heime

12. Unterbringung

Die temporäre Unterbringung erfolgt in abgeschlossenen Apartments mit Küchenzeile und Sanitärbereich. Je nach Zielgruppe ist ein unterschiedlicher Unterbringungsstandard anzusetzen, der für das jeweilige Vorhaben im Einzelfall mit dem Sozialreferat abzustimmen ist.

13. Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen

13.1. Im Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen werden folgende Anforderungen beschrieben, die zur Errichtung eines Flexi-Heims erfüllt sein müssen:

- I. Leistungsumfang
- II. Technische Anforderungen
- III. Empfehlungen zum brandschutztechnischen Umgang mit Flexi-Heimen
- IV. Wesentliche Voraussetzungen
- V. Definition Varianten Flexi-Heime

13.2. Die Anforderungen an Flexi-Heime werden in angemessenem Umfang vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat stetig fortgeschrieben und sind in der bei Einreichen des Bauantrages bzw. der technischen Prüfung des Förderantrages geltenden Fassung einzuhalten.

Teil III – Schlussbestimmungen

14. Allgemeines

Sofern in der Richtlinie oder im Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten analog die Nrn. 4 -7 der Wohnraumförderbestimmungen 2012 (WFB 2012).

15. Ausnahmen, Abweichungen

Das Sozialreferat sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung können in begründeten Einzelfällen von einzelnen Regelungen dieses Förderprogramms Ausnahmen oder Abweichungen erteilen.

16. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Das Förderprogramm Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte im Rahmen der Beschlüsse „Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück, Kommunales Wohnungsbauprogramm“ vom 21.10.2015 und „Gesamtplan III“ vom 26.07.2017 der Landeshauptstadt München tritt mit Beschlussfassung am 23.02.2022 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die bisher gültige Richtlinie zur „Förderung von Wohnheimen für Wohnungslose Haushalte, Alleinstehende, Auszubildende und Personen in Mangelberufen der städtischen Daseinsvorsorge“ im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauförderprogramms der Landeshauptstadt München auf der Rechtsgrundlage des Art. 19 BayWoFG vom 29.07.2015 außer Kraft.



Anforderungen an Flexi-Heime

- I. Leistungsumfang
- II. Technische Anforderungen
- III. Empfehlungen zum brandschutztechnischen Umgang mit Flexi-Heimen
- IV. Wesentliche Voraussetzungen
- V. Definition Varianten Flexi-Heime

I. Leistungsumfang

A. Leistungen der*des Eigentümer*in/ Erbbauberechtigten

1. Die*der Eigentümer*in/ Erbbauberechtigte, die*der sich gegenüber der Stadt zur Erstellung eines Flexi-Heims verpflichtet, hat dieses bezugsfertig zu errichten. Die Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn das Flexi-Heim ohne Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit für seine Nutzer*innen auf Dauer seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann.
2. Die*der Eigentümer*in/ Erbbauberechtigte hat die Kosten für die Errichtung eines Flexi-Heims zu übernehmen (Kostengruppen 100-800 der Kostenberechnung nach DIN 276, ohne Kostengruppe 600).
3. Für die Anschaffung und Installation von Einbauten, die mit dem Gebäude fest verbunden sind, sowie für Einbauten in den Außenanlagen und Freiflächen ist die*der Eigentümer*in/ Erbbauberechtigte zuständig, ggf. in Absprache mit der*dem Betreiber*in.

Dazu zählen insbesondere

- Konstruktionen für Sonnen-, Sicht- und Blendschutz (z.B. Rollläden, Markisen und Jalousien)
 - Sanitärzellen, Sanitärobjekte einschließlich Wandspiegel, Handtuchhalterung, Ablagefläche am Waschplatz, Papierrollenhalter
 - Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner
 - Schaffen der baulichen Voraussetzungen für die für Einrichtung eines WLAN-fähigen Internet-Zugangs, Videoüberwachung, EDV- sowie Telefonanschlüsse
 - Gefahrenmeldeanlagen (z.B. Brandmeldeanlagen, Rauchwarnmelder)
 - Schließanlagen
 - Beleuchtung (inkl. Apartments und Büroräume)
 - Einbauten in Spielplätzen (z.B. Spielgeräte und Klettereinrichtungen)
2. Die*der Eigentümer*in/ Erbbauberechtigte stellt als Erstausrüstung das feste Mobiliar des Flexi-Heims zur Verfügung. Zum festen Mobiliar zählen insbesondere
 - Küchenzeilen in den Apartments

- Küchenzeilen in Gemeinschaftsräumen
 - Küchenzeilen in den Sozialräumen
3. Die konkreten Anforderungen sowie ggf. Abweichungen sind für den jeweiligen Einzelfall mit dem Sozialreferat abzustimmen.
 4. Der*dem Eigentümer*in/ Erbbauberechtigte*n obliegt die Instandhaltung, die Instandsetzung sowie die Modernisierungen am Gebäude, nicht jedoch am festen Mobiliar. Nähere Details hierzu werden im Mietvertrag geregelt.

B. Leistungen der*des Betreiber*in

1. Die*der Betreiber*in ist zuständig für den Betrieb des Flexi-Heims.
2. Die Erstausrüstung des Flexi-Heims mit beweglichem Mobiliar erfolgt durch die*den Betreiber*in. Zum beweglichen Mobiliar zählen insbesondere
 - Ausstattung der Apartments mit Betten, Stühlen, Tischen, Schränken, Matratzen, Bettwäsche, Kissen, Decken
 - Ausstattung der Gemeinschaftsräume
 - komplette Büroausstattung inkl. Sozialraum und Besprechungsräume
 - Ausstattung der Pforte
 - Ausstattung Hausmeisterraum
 - Anschaffung von Waschmaschinen und Trocknern
 - bei Familienunterbringung:
Ausstattung der Spiel- und Hausaufgabenbetreuungsräume
3. In den Apartments sowie in den Gemeinschaftsräumen ist von der*dem Betreiber*in kostenloses WLAN zur Verfügung zu stellen. Die*der Betreiber*in wählt die*den Vertragspartner*in für die WLAN-Versorgung aus und stellt die entsprechende technische Ausstattung zur Verfügung. Die Betreiber*in ist ebenso zuständig für die Bereitstellung der erforderlichen technischen Ausstattung für Videoüberwachung, der EDV- sowie der Festnetzanschlüsse. Für das Schlüsselmanagement und die Codierung der Schließanlage ist die*der Betreiber*in verantwortlich.
4. Die Anschaffung von Mobiliar für die Büros der Betriebsführung erfolgt ebenfalls durch die*den Betreiber*in.
5. Die konkreten Anforderungen sowie ggf. Abweichungen sind mit dem Sozialreferat abzustimmen.
6. Der*dem Betreiber*in obliegt die Zuständigkeit für alle Reparaturmaßnahmen und Ersatzbeschaffungen am Mobiliar und die Beleuchtung im Objekt. Nähere Details hierzu werden im Mietvertrag geregelt.

II. Technische Anforderungen

A. Planung

A. 1 Antragsunterlagen Planung

Für eine zügige Prüfung der Förderfähigkeit Ihres Antrags reichen Sie folgende Pläne und Berechnungen über PLAN HA III/10 **zweifach** ausgefertigt ein. Planunterlagen, Berechnungen und Kosten sind übereinstimmend mit gleichem Stand, zeitgleich, gut lesbar und vollständig einzureichen:

Lageplan	- Maßstab 1:1.000 in der Kopie des amtlichen Lageplanes
Grundrisse	<ul style="list-style-type: none"> - Maßstab 1:100 für alle Geschosse inkl. Keller und Tiefgarage, Dachaufsichten - Raumstempel mit Raumbezeichnung und Grundflächen (m²) - „Apartmentstempel“ mit Apartmentnummer, Belegungstyp (Flexi-Heim Variante 1 oder 2, Einzelperson, Paar, Familie), Personenzahl - Küchenzeilen, Vorräume, Eingangsflore, Sanitärbereiche gesondert - Anrechnung der Flächen von Terrassen, Balkone, Loggien zu ¼ ihrer Grundfläche - Bemaßungen, Standardmöblierung aller Räume - Darstellung der nach DIN 18040-2 erforderlichen Maße und Bewegungsflächen
Ansichten, Schnitte	Maßstab 1:100 mit Höhenkoten zum Nachweis der Barrierefreiheit
Freiflächenplan	- Maßstab 1:100 mit Darstellung der Erschließungswege und Rampen (Barrierefreiheit)
Berechnungen	<ul style="list-style-type: none"> - Nachvollziehbare Berechnung der Netto-Raumfläche (NRF), aufgegliedert in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) sowie Verkehrsfläche (VF) nach der DIN 277-1 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbauwesen – Teil 1 Hochbau“ als lichtetes Fertigmaß (EDV-Berechnungen werden bei Vorlage von mind. 5 ausführlichen Darstellungen mit Flächenabzügen und -anrechnungen anerkannt.) - Nutzungsflächenübersicht mit Angabe der Apartmentnummern, Gliederung nach Anzahl der Bettplätze und ggf. Nichtwohnnutzungen, Ausnahmen vom Bebauungsplan gesondert dargestellt - Berechnung der Geschossfläche (GF) nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit grafischer Darstellung, Gliederung nach Nutzungsarten bei gemischter Nutzung - Bei gemischter Nutzung: Ermittlung des umbauten Raums als Grundlage für die Kostenaufteilung gemäß den Vorgaben unter Punkt B „Kosten“ - landschaftsgärtnerisch zu gestaltende Fläche inkl. Dachbegrünung (in m², mit Skizze)
Nachweise	<ul style="list-style-type: none"> - Stellplatznachweis PKW : 0,2 Stellplätze/ Apartment Fahrräder: 0,5 Abstellplätze/ Bettplatz - GEG-Berechnung (Nachweis nach § 20 bzw. § 21 GEG) für das Referenzgebäude und das geplante Objekt (mit Q_p und H_r) sowie Heizwärmebedarf Q_h
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbeschreibung mit Angabe der Zielgruppe (Flexi-Heim Variante 1 bzw. 2, Einzelpersonen, Paare, Familien), Anzahl der Bewohner*innen, Anzahl der betreuenden Personen in Abstimmung mit dem Sozialreferat - Brandschutznachweis (BSN) abgestimmt mit der Branddirektion sowie dem Sozialreferat - Checkliste zum Ökologischen Kriterienkatalog - Baugenehmigungsbescheid, Angaben zu Baubeginn, Bauzeit und Bezugsfertigkeit

A. 2 Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung sind die Richtlinien zum Förderprogramm „Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte“ der Landeshauptstadt München in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderantrags geltenden Fassung.

Die konkreten Anforderungen an das zu errichtende Flexi-Heim sind für jedes Bauvorhaben im Einzelfall mit dem Sozialreferat abzustimmen.

A. 3 Ansprechpartner*innen

Um die grundsätzliche Förderfähigkeit Ihres Vorhabens zu erreichen, wird eine **frühzeitige Abstimmung im Vorfeld** des endgültigen Förderantrags und der Baugenehmigung mit dem Sozialreferat sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfohlen.

Allgemeine Fragen zur Errichtung eines Flexi-Heims

Sozialreferat, Abt. S-III-WP/S3, info-flexiheime.soz@muenchen.de

Antragstellung Fördergelder und Finanzierungsfragen

PLAN HA III/13, plan.ha3-13@muenchen.de

Technische Beratung und Prüfung

PLAN HA III/10, plan.ha3-10@muenchen.de

Abstimmung Brandschutz

KVR HA IV, Bfm.brandschutzpruefung@muenchen.de

A. 4 Mindeststandards

Bei der Errichtung von Flexi-Heimen durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden sind die im Folgenden beschriebenen Mindeststandards einzuhalten. Abweichungen sind mit dem Sozialreferat abzustimmen.

Raumgrößen sind entsprechend zu dimensionieren, sodass der im Folgenden aufgeführte Mindeststandard für eine Ausstattung der Einrichtung gewährleistet ist. Eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln soll möglich sein.

A. 4.1 Apartments

A. 4.1.1 Raumbedarf

Die Unterbringung erfolgt in abgeschlossenen Apartments mit Küchenzeile sowie separatem Sanitärbereich.

Für Einzelpersonen erfolgt die Unterbringung in Apartments mit 1 bis maximal 2 Bettplätzen.

Für Paare sind Apartments mit 2 Bettplätzen vorzusehen.

Apartments für die Unterbringung von Haushalten mit Kindern müssen über einen Wohnbereich mit separaten Individualräumen verfügen.

A. 4.1.2 Raumgrößen

Die Mindestgröße für Individualräume beträgt für **1 Person 10 m², ab 2 Personen 7 m² pro Person**. Die Flächen von Küchenzeilen, Vorräumen, Eingangsfluren sowie dem Sanitärbereich werden nicht angerechnet.

Bei einer Planung mit mittigem Aufenthaltsraum mit Küchenzeile und beidseitig angrenzenden Schlafräumen bezieht sich die Mindestgröße der Individualräume auf die Schlafräume. Der gemeinsam genutzte Aufenthaltsraum sollte ohne Sanitärbereich, Küchenzeile, Vorraum und Eingangsflur über mindestens 10 m² verfügen.

A. 4.1.3 Ausstattung

In jedem Apartment ist folgende Ausstattung zur Verfügung zu stellen:

Schlafgelegenheit

- je Person eine separate Schlafgelegenheit
- für Babys und Kleinkinder entsprechende Kinderbetten

- bei Unterbringung von Familien sind Stockbetten mit Absturzsicherung für Kinder zulässig
- Schlafsofas sind nicht zulässig.

Sitzgelegenheit

- 1 Stuhl pro Person
- für Babys und Kleinkinder jeweils 1 Baby- bzw. Kinderstuhl
- Esstisch ca. B 80 cm x T 80 cm für max. 4 Personen
- Tischfläche für jede weitere Person mindestens 80 cm x 20 cm pro Person

Schränke

- pro Person ein verschließbarer Schrank oder separat abschließbares Schrankabteil
- Mindestmaße H 180 cm x B 50 cm x T 60 cm

Küchenausstattung

- Fach zur Trockenlagerung von Lebensmitteln und Getränken, Mindestmaße 40 cm x 60 cm x 40 cm pro Person
- Kühlschrank mit Mindestvolumen 20 l pro Person
- 1 Spültisch mit Abtropffläche
- bei Unterbringung von mehreren Einzelpersonen in einem Apartment: einzeln abschließbare Kühlfächer sowie abschließbare Fächer zur Trockenlagerung von Lebensmitteln und Getränken (Mindestmaße s.o.)
- Dunstabzug

- bis zu 3 Personen:
 - 2 Kochfelder
 - 1 Mini-Backofen

- ab 4 Personen:
 - 4 Kochfelder
 - 1 Backofen

Sanitärbereich

- 1 Dusche mind. 80 cm x 80 cm mit Spritzschutz (bewegliche Duschtrennwände oder Vorrichtung zum Anbringen eines Duschvorhangs)
- 1 WC
- 1 Waschtisch mit B mind. 60 cm und Wandspiegel
- 1 Handtuchhalterung bzw. -aufhängung pro Person
- Ablagefläche am Waschplatz
- Papierrollenhalter
- Türe mit WC-Drücker-Garnitur mit drehbarem Absperrschloss

A. 4.2 Gemeinschaftsräume

A. 4.2.1 Raumbedarf

Es sind folgende Gemeinschaftsräume vorzusehen:

- je Geschoss ein Aufenthaltsraum mit Gemeinschaftsküche
- Abstellraum für Kinderwägen und Mobilitätshilfen, abschließbar
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder, überdacht und abschließbar
- Waschmaschinen- und Trockenraum, abschließbar

A. 4.2.2 Raumgrößen

Die Fläche der Aufenthaltsräume soll mindestens 0,5 m² und höchstens 3,0 m² je Bettplatz betragen.

A. 4.2.3 Ausstattung

In den Gemeinschaftsräumen ist folgende Ausstattung zur Verfügung zu stellen:

Gemeinschaftsküchen

- Küchenschränke
- 1 Spültisch mit Abtropffläche
- Spülmaschine
- 4 Kochfelder
- 1 Backofen

Waschmaschinen- und Trockenraum

- Familienunterbringung:
1 Waschmaschine/ 25 Bettplätze
1 Trockner/ 30 Bettplätze
- Einzelpersonen/ Paare:
1 Waschmaschine/ 35 Bettplätze
1 Trockner/ 40 Bettplätze
- Trockenraum zum Aufhängen der Wäsche auf Wäscheleinen bzw. Wäscheständern
- Waschmaschinenanschlüsse 400 V mit 16 A je Anschluss abgesichert für Direktanschluss mit Klemmbox
- Anschluss Trockner über Schukostecker mit entsprechender Absicherung

A. 4.3 Räume für den Betrieb der Einrichtung

A. 4.3.1 Raumbedarf

Die Büroräume des Betreuungspersonals sind in einer Flucht mit Verbindungstüren zwischen den Räumen anzuordnen.

Grundsätzlich sind folgende Räume vorzusehen:

- Arbeitsplatz Hausleitung
- Arbeitsplätze Hausverwaltung
- Arbeitsplätze Sozialpädagogik
- Arbeitsplätze Team-Assistenz
- Arbeitsplätze Erzieher*in
- Besprechungsraum
- evtl. separater Beratungsraum
- Arbeitsplatz Pforte
- Personaltoiletten, ab 8 Mitarbeitenden räumliche Trennung m/w/d
- Sozialraum
- bei Familienunterbringung:
 - Kinderbetreuungsraum (mind. 25 m²)
 - Hausaufgabenbetreuungsraum (mind. 25 m²)
 - separates Kinder-WC in Nähe der Kinderbetreuungsräume
- Räume für Haustechnik
- Hausmeisterwerkstatt (ca. 11 m² – 15 m²)
- Lagerraum für Ersatz-Möbiliar
- ein Putzraum je Geschoss

A. 4.3.2 Raumgrößen

Je Arbeitsplatz sind **mind. 11 m²** vorzusehen.

A. 4.3.3 Ausstattung

In den Räumen für den Betrieb der Einrichtung ist folgende Ausstattung zur Verfügung zu stellen:

- Arbeitsplatz Pforte
 - optional als offene Theke oder

- geschlossen mit Sicherheitsglas
- Sozialraum
 - Küchenschränke
 - 1 Spültisch mit Abtropffläche
 - Spülmaschine
 - 4 Kochfelder
 - 1 Backofen
- Hausmeisterwerkstatt
 - Werkbank
 - Schreibtisch mit Ausstattung analog Arbeitsplatz
- Putzraum
 - Ausgussbecken
 - Lagermöglichkeit für Putzmittel, Toilettenpapier etc.

A. 5 Barrierefreiheit

20 % der Apartments sind **nach DIN 18040-2 barrierefrei** zu planen. In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und nach Bedarfsabfrage beim Sozialreferat sind **2 %** der Apartments, **mindestens** jedoch ist **ein** Apartment, nach den **R-Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht** zu planen. Die Nutzungsfläche des Apartments (NUF nach DIN 277) kann hier bis zu 15 m² mehr betragen.

Sämtliche gemeinschaftlich nutzbaren Räume und Flächen sowie der Zugang zum Gebäude und zu den Apartments sind barrierefrei **nach DIN 18040-2** herzustellen. **In allen Plänen** sind die entsprechenden **Bewegungsflächen** und gegebenenfalls Rampenneigungen sowohl innerhalb der Apartments als auch im Bereich von Hauszugängen, Verkehrsflächen, Freiflächen, Stellplätzen und Kellern deutlich darzustellen.

Sind die Apartments für Rollstuhlfahrer*innen bestimmt, sind die in der DIN 18040-2 mit „R“ gekennzeichneten Anforderungen darzustellen, wie z.B. die Erreichbarkeit von Mülltonnen, Umsetzplätzen sowie Waschmaschinen- und Trocknerräumen.

Grundsätzlich ist die DIN 18040-2 vollumfänglich anzuwenden. Die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gelten in direkter oder ggf. analoger Anwendung.

Wir empfehlen eine Beratung bei der Beratungsstelle für barrierefreies Bauen der Bayerischen Architektenkammer wahrzunehmen und das Gesprächsprotokoll dem Antrag beizufügen.

<https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>

A. 6 Sicherheitskonzept

- Türspion und Türknauf außen für Zutrittskontrolle bei folgenden Räumen:
 - Kinderbetreuungsraum
 - Hausaufgabenraum
 - Büroräume Betreuungspersonal
 - Beratungsraum
- Videoüberwachung im Eingangsbereich, in Abstimmung mit dem Sozialreferat zusätzlich in den Fluren

A. 7 Schließanlage

Im gesamten Gebäude ist eine codierte Türschließanlage zu installieren, die z. B. durch einen Chip bzw. eine Karte bedient werden kann. Lagerräume und Technikräume können über ein mechanisches Schlüsselsystem abgeschlossen werden. Jedem Haushalt ist ein dazugehöriger Chip bzw. eine dazugehörige Karte auszuhändigen.

A. 8 WLAN-Empfang, EDV-, Telefonanlage

- WLAN-Empfang je Apartment, Gemeinschaftsraum
Es sind Versorgungspunkte für bauseitige WLAN-Accesspoints vorzusehen. Diese sollten aus RJ-45 Doppelanschlussdosen (PoE-tauglich) bestehen, die mit CAT 7-Kabeln aus dem jeweiligen Verteiler angebunden werden.
- 1 EDV-Anschluss je Arbeitsplatz
- Verkabelung der Arbeitsplätze mit CAT 7
- pro Arbeitsplatz jeweils 1 Netzwerkanschluss
- 1 Anschluss Telefon je Arbeitsplatz

A. 9 Vermeidung von Schädlingsbefall

Zur Vermeidung eines Schädlingsbefalls in der Einrichtung sind bei der Planung und Ausführung des Vorhabens konstruktive Maßnahmen zu berücksichtigen, die einem Ausbreiten von Ungeziefer entgegenwirken. Statt der Verwendung von Sockelleisten ist der Bodenbelag hochzuziehen.

A. 10 Außenanlagen

Bei der Unterbringung von Familien ist zwingend ein Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.

Bei Errichtung eines Flexi-Heims innerhalb einer Wohnanlage ist der Spielplatz als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche für alle Kinder der Wohnanlage und des Flexi-Heims zu planen.

Der Nachweis von Gemeinschaftsfreiflächen sowie die Ausgestaltung der Außenanlagen einschließlich des Spielplatzes erfolgt in Abstimmung mit dem Sozialreferat. Der Kinderspielplatz ist gegen öffentliche Gehwege sowie den Straßenraum zu sichern.

A. 11 Stellplätze

Für das Flexi-Heim sind grundsätzlich **0,2 PKW-Stellplätze je Apartment** nachzuweisen.

Für die Unterbringung von Fahrrädern sind **0,5 Fahrradabstellplätze je Bettplatz** nachzuweisen.

A. 12 Klimaneutralität

Für Neubauten von Flexi-Heimen gelten die Auflagen des **Ökologischen Kriterienkatalogs** der Landeshauptstadt München in direkter oder ggf. analoger Anwendung.

http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/oekokatalog_vorwort.html

Der **energetische Mindeststandard** entspricht nach dem Stadtratsbeschluss „Bayerisches Ver-söhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16525) dem **KfW EH 40**.

B. Kosten

B. 1 Antragsunterlagen

Für die Förderung der Baukosten sind folgende Antragsunterlagen gut lesbar und vollständig einzureichen:

Kostenberechnung	-	nach DIN 276 mit Darstellung bis zur 2. Ebene der Kostengliederung (mindestens die unten aufgelisteten Kostengruppen). Sofern Sonderkosten vorhanden sind, sind diese textlich zu begründen.
	-	Kostenaufteilung und -zuordnung analog § 34 II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) bei gemischten Nutzungen
Sonderabschreibung	-	Kosten für Aufzüge, Heizungsanlagen, Waschmaschinen, Antennen/Satellitenanlagen zur Berechnung der Sonderabschreibung
Honorarberechnung	-	nach jeweils geltender HOAI mit Nachweis der anrechenbaren Kosten, Angabe der Honorarzone und der Nebenkostenanteile
rechtliche Nachweise	-	Grundbuchblattabschrift
	-	Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag, Übertragungsbeschluss
	-	Vertretungsvollmacht
	-	Finanzierungsnachweise (Bankbestätigung über das Kapitalmarktdarlehen, Nachweis über das Eigenkapital)
	-	Handelsregisterauszug
	-	Kopie des Ausweises der bzw. des Handlungsbevollmächtigten
	-	Antragsformular

B. 2 Kostenaufteilung analog § 34 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei gemischter Nutzung

- Bei gemischter Nutzung ist der umbaute Raum (nach Anlage 2 zur II. BV) die Grundlage der Kostenstruktur und des Aufteilungsschlüssels für verschiedene Nutzungen im Gebäude, wie beispielsweise Flexi-Heim, Wohnen, gewerbliche Nutzung oder integrierte Gemeinschaftseinrichtungen.
- Der umbaute Raum ist getrennt nach Nutzungen zu ermitteln. Die Herleitung der Aufteilungsschlüssel je Kostengruppe ist nachvollziehbar darzustellen.
- Die Kosten von Stellplätzen in der Tiefgarage werden entsprechend der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze den Nutzungsarten zugewiesen.
- Alle Kostengruppen sind in einer Kostenübersicht mindestens nach den unten genannten Kostengruppen nach DIN 276 aufgeschlüsselt jeweils separat auszuweisen und nachrichtlich summarisch darzustellen (Nachweis der Kostenaufteilung und -zuordnung gemäß § 34 II. BV). Die Kosten von Grundstück, Bauwerk, Tiefgaragen, Außenanlagen etc. sowie Baunebenkosten müssen darin nachvollziehbar nach den jeweiligen Nutzungen aufgeteilt sein.
- Kosten, die nicht durch das Flexi-Heim entstehen, dürfen diesem nicht zugerechnet werden (analog § 34 II. BV).

B. 3 Kostenobergrenzen für die Baukostenförderung

- Für die Errichtung eines Flexi-Heims ist eine Kostenobergrenze (Kostengruppen 200 – 800 nach DIN 276, ohne Kostengruppe 600, brutto) einzuhalten.
- **Die Kostenobergrenze beträgt 4.300 €/m² anrechenbarer Nutzungsfläche** (in Anlehnung an NUF nach DIN 277: oberirdische Netto-Raumfläche ohne Technikflächen und ohne Verkehrsflächen).
- In der anrechenbaren Nutzungsfläche enthalten sind die Flächen der Apartments, Gemeinschaftsräume, Räume für die Verwaltung inkl. Pforte, Räume für die Betreuung, Hausmeisterraum und Personaltoiletten, Lagerräume sowie Balkone, Loggien, Terrassen zu $\frac{1}{4}$.

Die Flächen von Lagerräumen, Werkstätten etc. in den Untergeschossen können in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der anrechenbaren Nutzungsfläche enthalten sein.

- In begründeten Einzelfällen kann von der Kostenobergrenze um bis zu 20 % je m² anrechenbarer Nutzungsfläche abgewichen werden.
- Die Kostenobergrenze wird unter Berücksichtigung der Entwicklung des Baukostenindex des Bayerischen Landesamtes für Statistik in angemessenen Abständen angepasst.
- Sonderkosten, die aus der besonderen Wohnform resultieren wie z.B. eine erhöhte Anzahl von Bädern aufgrund der Kleinteiligkeit, sind in der Kostenobergrenze enthalten. In begründeten Einzelfällen ist ein Zuschlag für weitere Sonderkosten von bis zu 350 €/m² anrechenbarer Nutzungsfläche möglich.
- Sonderkosten sowie Kosten für die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen sind gesondert darzustellen.
- Kosten für die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen werden mit einem Festbetrag von bis zu höchstens 75 % der Kosten gefördert. Die Förderung beträgt maximal 30.000 € je Stellplatz.
- Stellplatzmiete: In Absprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Rahmen des Förderantrages und der Beratung festgestellt, ob die Stellplatzmiete angemessen ist; diese findet Berücksichtigung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Förderung.
- Die Kosten sind frühzeitig mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen.

B. 4 Investitionskostenzuschuss

- Die Förderung von Kosten für die Ausstattung wie z.B. festes und bewegliches Mobiliar (Kostengruppe 600) erfolgt über das Sozialreferat.
- Eine Übernahme der Kosten ist i.d.R. zu 100 % möglich. Die Kosten sind im Vorfeld mit dem Sozialreferat abzustimmen. Die Kosten werden auf Angemessenheit geprüft und durch das Sozialreferat freigegeben.

Zur Förderung relevante Kostengruppen nach DIN 276: 2018-12

KG	Bezeichnung	Erläuterungen
	000 Gebäuderestwert	nur bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum
100	Grundstück	
	100-110 Grundstück und Grundstückswert	Auszüge aus Grundbuch und Kaufvertrag, GF-Berechnung
	120 Grundstücksnebenkosten	
	130 Rechte Dritter	
200	Vorbereitende Maßnahmen	
	210 Herrichten	z.B. Altlasten, Abbruch von Gebäuden
	221-226 Baukostenzuschüsse Sparten	für Ver- und Entsorgungsleitungen, z.B. der Stadtwerke
	227 Verkehrserschließung	bei städt. Grundstücken: = Erschließungskostenpauschale
	230 Nichtöffentliche Erschließung	nur für vorab privat erstellte Sparten oder Verkehrsflächen
	240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	z.B. Stellplatzablöse
300+400	Reine Baukosten gesamt	
	300 Bauwerk - Baukonstruktionen	Flexi-Heim, gesonderte Darstellung der Kostengruppen 300+400
	400 Bauwerk - technische Anlagen	Kostenobergrenze siehe oben
	+ Kosten für energetische Maßnahmen	für Gebäude gemäß KfW-Fördervoraussetzungen
	+ Sonderkosten	→ mit detaillierter Begründung
	+ Abbruch von Bauteilen	bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum
	300+400 Stellplätze Tiefgarage	gesondert angeben, nicht in Kostenobergrenze enthalten
500	Außenanlagen und Freiflächen	
	Landschaftsbauarbeiten	= KG 500 ohne KG 534 und 550
	534 Stellplätze	oberirdische Stellplätze
	550 technische Anlagen in Außenanlagen	private Erschließung auf dem Baugrundstück
700	Baunebenkosten	
	710 Bauherrenaufgaben	nach RPW
	725 Wettbewerbe	Gemäß § 8 Abs. 1 und 2 II. BV mit HOAI-Berechnung oder
	730+741+ Objektplanung und Fachplanung	pauschal 20,0 % der KG 300+400
	742 ohne KGR 743 bis 749	bzw. 24,0 % bei Umbau
	Honorare + Nebenkosten (Arch+ Ing.)	gesondert ansetzbar, nicht in o.g. Pauschale enthalten
	743-749 Fachplanungen ohne KGR 741 bis 742	ohne 762 Prüfungen, bitte beschreiben und begründen
	760+790 Allgemeine und sonstige Baunebenkosten	Behördenleistungen, ca. 1 % der KG 300+400
	762 Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	
800	Finanzierung	
	800+810 Finanzierungskosten und Finanzierungsnebenkosten	Gebühren, Notar- und Grundbuchkosten
	820 Fremdkapitalzinsen	Zinsen vor Nutzungsbeginn, Bauzinsen
	840+890 Finanzierungskosten, Sonstiges	
100 - 800 ohne KG 600 Gesamtkosten zu fördern		

III. Empfehlungen zum brandschutztechnischen Umgang mit Flexi-Heimen

A. Allgemeines

Ein Flexi-Heim ist baurechtlich als unregelter Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Ziffer 11 BayBO einzuordnen. Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) entsprechend der jeweiligen Gebäudeklasse. Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (BStättV) kann ebenfalls in Analogie herangezogen werden.

Zur endgültigen Festlegung der brandschutzrechtlichen Anforderungen ist für jedes Flexi-Heim eine Betrachtung im Einzelfall erforderlich.

Die Erstellung eines geeigneten Brandschutzkonzeptes erfolgt in Abstimmung der*des Brandschutzsachverständigen mit der Branddirektion sowie dem Sozialreferat.

B. Brandschutztechnische Auflagen

Grundsätzlich sind folgende Brandschutzeinrichtungen vorzusehen:

B. 1 Rettungswege (analog § 3 BStättV)

Für jedes Apartment müssen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein, die innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

Ab dem 1.OG muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen, der zweite Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe oder über eine Außentreppe.

In Flexi-Heimen bis zu 60 Bettplätzen genügt als zweiter Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eines jeden Individualraums oder eines Gemeinschaftsraumes innerhalb der Apartments (z.B. Küche, Wohnbereich, etc.). Dies gilt nicht, wenn in einem nicht zu ebener Erde liegenden Geschoss mehr als 30 Bettplätze vorhanden sind.

Beleuchtete Sicherheitszeichen zu Notausgängen sind vorzusehen

- an den Abzweigungen notwendiger Flure
- an den Zugängen zu notwendigen Treppenträumen
- an den Ausgängen ins Freie

B. 2 Türen (analog § 7 BStättV)

Rauchdichte und selbstschließende oder vollwandige, dicht- und selbstschließende Türen müssen vorhanden sein in Öffnungen

- von notwendigen Treppenträumen zu notwendigen Fluren
- von notwendigen Fluren zu Apartments

B. 3 Sicherheitsbeleuchtung (analog § 8 BStättV)

In Flexi-Heimen muss eine Sicherheitsbeleuchtung vorhanden sein

- in notwendigen Fluren und notwendigen Treppenträumen
- in Räumen zwischen notwendigen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie
- für Sicherheitszeichen, die auf Ausgänge hinweisen
- für Stufen in notwendigen Fluren

B. 4 Sicherheitsstromversorgung (analog § 8 BStättV)

Zur Sicherstellung des Betriebs der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung ist eine Sicherheitsstromversorgung zu gewährleisten, insbesondere für

- Sicherheitsbeleuchtungen
- Alarmierungseinrichtungen
- Brandmeldeanlagen

B. 5 Alarmierungseinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Dynamische Brandfallsteuerung von Aufzügen (analog § 9 BStättV)

Flexi-Heime müssen mit Alarmierungseinrichtungen ausgestattet sein, durch die im Gefahrenfall die Bewohner*innen und Angestellten gewarnt werden können.

Bei mehr als 60 Bettplätzen sind folgende Alarmierungseinrichtungen vorzusehen:

- selbsttätig auslösende Alarmierungseinrichtungen bei Auftreten von Rauch in notwendigen Fluren und notwendigen Treppenhäusern (analog DIN VDE 0833-SK III)
- Brandmeldeanlage mit automatischen Brandmeldern für Rauch in notwendigen Fluren und notwendigen Treppenhäusern
- nicht automatische Brandmelder (Handfeuermelder) in notwendigen Fluren in ausreichender Zahl und gut sichtbar montiert
- Aufschaltung der Brandmeldeanlagen auf die Integrierte Leitstelle der Feuerwehr
- Aufzugsausstattung mit Brandfallsteuerung, ausgelöst durch automatische Brandmeldeanlage zur Sicherstellung, dass die Aufzüge das nicht vom Rauch betroffenen Eingangsgeschoss, ansonsten das in Fahrtrichtung davor liegende Geschoss anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen

B. 6 Rauchwarnmelder (analog Art. 46 Abs. 4 BayBO)

Rauchwarnmelder dürfen nicht auf die automatische Brandmeldeanlage aufgeschaltet werden.

Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

In folgenden Räumen ist mindestens ein Rauchwarnmelder vorzusehen:

- Individualräume der Apartments
- Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen

B. 7 Feuerwehrpläne (analog § 11 BStättV)

In jedem Apartment sind an dessen Ausgang ein Rettungswegplan mit Angaben zur Lage des Apartments, zum Verlauf der Rettungswege und zur Art des Alarmzeichens sowie Hinweise zum Verhalten bei einem Brand anzubringen. Die Hinweise müssen auch in den Fremdsprachen, die der Herkunft der üblichen Bewohner*innen Rechnung tragen, abgefasst sein.

Für Flexi-Heime mit mehr als 60 Bewohner*innen sind im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle Feuerwehrpläne anzufertigen. Die Feuerwehrpläne sind der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Die Betriebsangehörigen sind bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich:

1. über die Bedienung der Alarmierungseinrichtungen und der Brandmelder zu unterweisen und
2. über die Brandschutzordnung und das Verhalten bei einem Brand und über die Hilfestellung für behinderte Menschen zu belehren.

B. 8 Brandschutzordnung (analog § 11 BStättV)

Um eine schnelle Räumung des gesamten Gebäudes im Brandfall sicherstellen zu können, ist in Analogie zu § 11 Abs. 3 BStättV eine Brandschutzordnung zu erstellen.

B. 9 Ausstattung Küchen

Sämtliche Backöfen und Kochfelder sind mit einer Abschaltautomatik auszustatten.

IV. Wesentliche Voraussetzungen

für die Prüfung von Flexi-Heimen

A. Grundstück

- Für das Grundstück mit Bindung für ein Flexi-Heim wird ein Grundstückswertansatz von 300 € je m² Geschossfläche zugrunde gelegt (als Kaufpreis oder Grundlage für den Erbbauzins).
- Die Vergabe von städtischen Grundstücken erfolgt im Erbbaurecht, soweit nicht Sonderregelungen (z.B. für städtische Wohnungsbaugesellschaften) gelten. Die näheren Inhalte des Erbbaurechts werden im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

B. Bindungsdauer

- Die Bindungsdauer auf städtischen Grundstücken beträgt mindestens 80 Jahre ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf des Erbbaurechtes.
- Die Bindungsdauer auf privaten Grundstücken beträgt mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit.

C. Dienstbarkeit

- Der Stadt ist an dem Flexi-Heim samt Zubehör für die Dauer von mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht zur Nutzung als Flexi-Heim einzuräumen. Zur Sicherung dieses Belegungsrechts erfolgt bei geförderten Flexi-Heimen eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB im Grundbuch zugunsten der Stadt.
- Zusätzlich ist auf städtischen Grundstücken der Stadt ein Belegungsrecht „für soziale Zwecke“ für die Dauer von 80 Jahren ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf des Erbbaurechtes, einzuräumen. Zur Sicherung dieses Belegungsrechts erfolgt bei geförderten Flexi-Heimen zusätzlich eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB im Grundbuch für „soziale Zwecke“ zugunsten der Stadt.

D. Baudarlehen und Investitionskostenzuschuss

- Zur Errichtung des Flexi-Heims kann bei der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Baudarlehen beantragt werden.
- Die Förderung des Baudarlehens erfolgt in einer Höhe von maximal 75 % der Kosten der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Kostenobergrenze. Die weiteren 25 % sind über Eigenleistungen (mindestens aber 15 %) und Fremdkapital zu finanzieren. Die Eigenleistungen von mindestens 15 % der Gesamtkosten können Geldmittel, der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, der Wert des eigenen Grundstückes und soweit bebaut auch der Wert verwendeter Gebäudeteile sein.
- Für die Erstausstattung (festes und bewegliches Mobiliar) kann beim Sozialreferat ein Investitionskostenzuschuss beantragt werden.

E. Belegung

- Die Belegung erfolgt durch das Sozialreferat.

F. Miete

- Es wird eine höchstzulässige durchschnittliche monatliche Erstvermietungsmiete **in Höhe von 8,20 €/m² anrechenbarer Nutzungsfläche** (netto/kalt) für das Bewilligungsjahr 2021 anerkannt.
- Neben der zulässigen Erstvermietungsmiete darf die*der Vermieter*in Betriebskosten sowie Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.
- Für die „Bewirtschaftungskosten“ (ohne Abschreibung, für Instandhaltung, Verwaltungskosten) ist eine **jährliche Pauschale von 15 €/m² anrechenbarer Nutzungsfläche** anzusetzen.

V. Definition Varianten Flexi-Heime

	VARIANTE 1	VARIANTE 2
Zielgruppen	Wohnungslose Haushalte <ul style="list-style-type: none"> • Einzelpersonen • Paare • Familien • Alleinerziehende • anerkannte Flüchtlinge • junge Erwachsene aus der stationären Jugendhilfe 	
	Haushalte, die sich bisher nicht oder bereits im Sofortunterbringungssystem befinden (unabhängig von der Aufenthaltsdauer)	Haushalte, die sich schon länger im Sofortunterbringungssystem befinden
Mietfähigkeit	wird erarbeitet	ist vorhanden
Betreuungsbedarf	Intensiver Betreuungsbedarf multiple Problemlagen im Bereich Wohnen und Integration Betreuung der Haushalte analog zur Betreuung in den Beherbergungsbetrieben Übergangsbegleitung	Geringer Beratungsbedarf u.a. im Bereich Wohnen, Hauswirtschaftsführung und Integration keine Übergangsbegleitung
Betreuungsschlüssel	<ul style="list-style-type: none"> • Betreuungsschlüssel • 1:30 Sozialpädagogik • 1:30 Erzieher*innen • Pforte i.d.R. 24h/d (unter 100 Bettplätze erfolgt eine nächtliche Bestreifung durch einen Sicherheitsdienst) • Betreuung Mo – Fr 8 Std. 	<ul style="list-style-type: none"> • Betreuungsschlüssel 1: 100 • sozialpädagogische Hausleitung • Pforte v.a. abends und am Wochenende • sozialorientierte Hausverwaltung • Betreuung Mo – Fr 8 Std.
Unterbringungsstandard	Für Einzelpersonen erfolgt die Unterbringung in Apartments mit 1 bis maximal 2 Bettplätzen.	Für Einzelpersonen erfolgt die Unterbringung in Einzelapartments.
	Die Unterbringung erfolgt in abgeschlossenen Apartments mit Küchenzeile sowie separatem Sanitärbereich. Für Paare sind Apartments mit 2 Bettplätzen vorzusehen. Apartments für die Unterbringung von Familien müssen über einen Wohnbereich mit separaten Individualräumen verfügen. Für eine Person sind mindestens 10 m ² Individualraumfläche (Aufenthaltsfläche ohne Sanitärbereich, Küchenzeile, Vorräume, Eingangsflore) vorzusehen. Ab 2 Personen sind mindestens 7 m ² Individualraumfläche pro Person vorzusehen. Bei einer Planung mit mittigem Aufenthaltsraum mit Küchenzeile und beidseitig angrenzenden Schlafräumen bezieht sich die Mindestgröße der Individualräume auf die Schlafräume. Der gemeinsam genutzte Aufenthaltsraum sollte ohne Sanitärbereich, Küchenzeile, Vorräume, Eingangsflore über mindestens 10 m ² verfügen.	
Betrieb und Betreuung	In der Regel durch einen freien Träger	