

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Einzelpersonen und Paare  
Neubau eines Flexi-Heims Steinkirchner Str. 1**

19. Stadtbezirk – Thalkirchen - Obersendling -  
Forstenried - Fürstenried - Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05042**

3 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.02.2022**  
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 Steinkirchner Str. 1 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 Steinkirchner Str. 1 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>● Steinkirchner Str. 1</li><li>● Flexi-Heime Variante 1</li><li>● Wohnungslose Haushalte</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Flurstück-Nr. 567/0</li><li>● 19. Stadtbezirk – Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln</li><li>● Gemarkung Forstenried</li><li>● Steinkirchner Str. 1, 81475 München</li></ul>

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Einzelpersonen und Paare  
Neubau eines Flexi-Heims Steinkirchner Str. 1**

19. Stadtbezirk – Thalkirchen - Obersendling -  
Forstenried - Fürstenried - Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05042**

3 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.02.2022**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Diese Vorlage war ursprünglich für den Sozialausschuss am 17.02.2022 geplant. Um die Anzahl von Stadtratssitzungen aufgrund der ansteckenden Omikron-Variante zu verringern, wurde der Sozialausschuss am 17.02.2022 abgesagt.

Da weiterhin ein dringlicher Bedarf an Unterbringungsplätzen im Wohnungslosensystem besteht, wird diese Vorlage ohne Vorberatung im eigentlich zuständigen Sozialausschuss direkt in die heutige Vollversammlung eingebracht. Der Eigentümer des Objekts Steinkirchner Str. 1 benötigt Planungssicherheit, um mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und dem Neubau beginnen zu können. Verzögerungen bei der Beschlussfassung würden zwangsläufig auch zu Verzögerungen beim Bau und der geplanten Fertigstellung führen. Daher ist eine abschließende Behandlung in der Vollversammlung noch im Februar 2022 erforderlich.

**Zusammenfassung**

Im Bereich der Münchner Wohnungslosenhilfe besteht weiterhin ein hoher Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsplätzen. Im 19. Stadtbezirk Gemarkung Forstenried 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 30.09.2021 befanden sich 5.407 Personen in Wohnungsloseneinrichtungen inkl. der verbandlich geführten Häuser. Hinzu kommen noch 2.148 anerkannte Flüchtlinge in den dezentralen Unter-

bringungen und Einrichtungen der Regierung von Oberbayern, für deren Unterbringung die Landeshauptstadt München ebenfalls zuständig wäre. Zusätzlich befinden sich ca. 550 Personen auf der Straße. Diesen insgesamt 8.105 Personen standen Ende September 2021 aber nur 5.195 verfügbare Plätze im Sofortunterbringungssystem für akut Wohnungslose der Landeshauptstadt München gegenüber; davon waren 5.136 Plätze belegt. Das bedeutet, dass kaum noch freie Plätze zur Verfügung stehen und im System kein ausreichender Gestaltungsspielraum mehr besteht.

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 sechs Flexi-Heime mit insgesamt 824 Bettplätzen in Betrieb. Weitere vier Flexi-Heime mit zusammen ca. 525 Bettplätzen befinden sich in der planerischen und baulichen Umsetzung. Gemäß des oben erwähnten Stadtratsbeschlusses sollen sich die Flexi-Heime gleichmäßig im Stadtgebiet verteilen. Im Stadtbezirk 19 in der Boschetsrieder Str. 151 und 155 befinden sich bereits zwei Flexi-Heime mit insgesamt 195 Bettplätzen im laufenden Betrieb. Diese befinden sich in der Gemarkung Thalkirchen, während es sich bei dem geplanten Standort in der Steinkirchner Str. 1 um die Gemarkung Forstenried handelt.

## 2 Standort Steinkirchner Str. 1 (Anlage Exposé)

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Geplanter Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
Steinkirchner Str. 1 FlrSt. Nr.: 567/0 Gemarkung Forstenried	19	ca. 62	Ende 2023/ Anfang 2024	mind. 30 Jahre	Wohnungslose Einzelpersonen und Paare

### 2.1 Eckdaten zum Objekt

Der private Investor hat das Grundstück an der Steinkirchner Str. 1 bereits erworben. Er wird das bestehende Gebäude abbrechen, um dort einen dreigeschossigen Neubau (zzgl. Untergeschoss) mit Flexi-Heim-Standard zu errichten. Der Baubeginn ist für den Sommer 2022 geplant, die Fertigstellung des Gebäudes wird voraussichtlich Ende 2023/Frühjahr 2024 erfolgen. Der Eigentümer möchte das Haus langfristig an die Landeshauptstadt München bzw. einen noch auszuwählenden

Träger der freien Wohlfahrtspflege vermieten. Da sich der Mietvertrag zur Abstimmung der Konditionen noch in der Verhandlung befindet, können zur Nutzungsdauer derzeit keine konkreteren Aussagen getroffen werden. Es ist vorgesehen, das Objekt als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von ca. 62 wohnungslosen Einzelpersonen/Paaren zu nutzen. Da sich das Haus noch in der Bauplanung befindet, können sich bei den Appartementschnitten und damit verbunden bei den Belegungskapazitäten noch geringfügige Änderungen ergeben. Die Unterbringung der Bewohner\*innen ist in abgeschlossenen Appartamenteinheiten mit einer Doppelbelegung vorgesehen. Einzelne Appartamenteinheiten werden über einen mittig situierten Wohn-/Küchenbereich verfügen, an den jeweils zwei Schlafräume für zwei Personen angrenzen. Hier können vier Personen pro Appartamenteinheit untergebracht werden. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und eine Küchenzeile. Im Erdgeschoss sind zwei Appartamenteinheiten für Rollstuhlfahrer\*innen vorgesehen. Im Objekt sind zwei große Gemeinschaftsräume mit Küchen für die Bewohner\*innen geplant. Diese sollen für gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden und das Miteinander im Haus fördern. Das Haus ist infrastrukturell gut gelegen. Es gibt eine sehr gute Anbindung an U-Bahn und Busse, Geschäfte zur Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Es liegt eine positive Einschätzung der Task Force Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen (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, ein Teil der Betreuungsbüros sowie die Pforte werden sich im Erdgeschoss befinden. Ein Büroraum wird im ersten Stockwerk situiert, der Besprechungsraum für das Personal wird sich im zweiten Stockwerk befinden. Der ausgewählte Träger wird das komplette Objekt anmieten. Da die Eröffnung des Objekts für Ende 2023/Anfang 2024 geplant wird, ist vorgesehen, das Trägerschaftsauswahlverfahren sowie die Befassung des Stadtrates mit der Auswahl Ende 2022/Anfang 2023 durchzuführen. Die notwendigen Zuschussmittel wurden mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04547) bereitgestellt. Neue Mittel sind nicht erforderlich.

## **2.3 Anmietung des Objekts**

Es ist vorgesehen, dass der ausgewählte Träger mit dem Investor einen Generalmietvertrag abschließt. Da der Träger aber voraussichtlich erst im Jahr 2023 feststeht, wird das Kommunalreferat mit dem Eigentümer im Vorfeld die Anmietkonditionen verhandeln. Diese werden den interessierten Bewerber\*innen im Rahmen des Trägerschaftsauswahlverfahrens zur Kenntnis gegeben. Die

Bewerber\*innen kalkulieren ein kostendeckendes Bettplatzentgelt, in welchem neben den Mietkosten auch die laufenden Kosten für die Einrichtungsführung eingepreist werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann über die Höhe des Bettplatzentgelts 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. Der Anmietzeitraum soll mind. 30 Jahre betragen. Dieser Zeitraum kann auch durch Verlängerungsoption erreicht werden. Im Mietvertrag wird eine Klausel aufgenommen, dass, sollte der Träger während der Anmietzeit seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können, die Landeshauptstadt München in das Mietverhältnis eintritt. Dieser Eintritt besteht entweder bis ein neuer Träger ausgewählt wurde oder bis zum Ende des Mietverhältnisses.

Der vom Kommunalreferat verhandelte Mietvertrag wird Anlage zum Trägerschaftsauswahlverfahren und ist vom künftigen Träger eins zu eins zu übernehmen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.3).

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes liegt der Beschlussvorlage als Anlage 2 bei.

Zu den Anmerkungen des Bezirksausschusses nimmt das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wie folgt Stellung:

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 09.04.2014 „In Wohnungen kommen - in Wohnungen bleiben“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) wurde ein neues Konzept zur Betreuung wohnungsloser Haushalte verabschiedet. Ziel der Betreuung ist hierbei unter anderem die Integration in die Umgebung und die Stadtgesellschaft.

In der Beschlussvorlage der Vollversammlung vom 18.12.2019 „Änderung der Standards der Personalausstattung der Flexi-Heime der Variante 1“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16533) wurde unter Punkt 4.4 im Vortrag der Referentin der Betreuungsschlüssel nochmals konkretisiert.

Die sozialpädagogische Betreuung der wohnungslosen Haushalte in der Steinkirchner Str. 1 wird durch Mitarbeiter\*innen eines noch auszuwählenden freien Trägers vor Ort erfolgen. Es sind 1,39 VZÄ für Sozialpädagogen\*innen sowie 0,42 VZÄ für die sozialorientierte Hausleitung vorgesehen. Zusätzlich stehen 0,5 VZÄ für die Hausverwaltung zur Verfügung. Diese kann stundenweise durch eine Teamassistenz unterstützt werden. Die Mitarbeiter\*innen werden sich wochentags i. d. R. von 9.00 bis 17.00 Uhr und am Freitag von 9.00 bis 14.00 Uhr vor Ort befinden.

Eine gemischte Unterbringung von Familien und Einzelpersonen (EP)/Paaren in einem Objekt ist nicht möglich, da für die verschiedenen Zielgruppen unterschiedliche Betreuungsbedarfe bestehen. Auch muss bei der Unterbringung von Familien den besonderen Belangen des Kinderschutzes Rechnung getragen werden. Bei Familien müssten zusätzliche Betreuungsräume (Spiel- und Hausaufgabenräume) sowie Arbeitsplätze für Erzieher\*innen eingeplant werden. Aufgrund der Größe des geplanten Objektes ist dieses für EP/Paare geeignet. Zudem besteht im Bereich des städtischen Sofortunterbringungssystems derzeit ein erheblicher Bedarf an Plätzen für EP/Paare.

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

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt der Beschlussvorlage als Anlage 3 bei.

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 19. 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 Steinkirchner Str. 1 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Einzelpersonen und Paaren wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Trägerschaft des Flexi-Heims Variante 1 an der Steinkirchner Str. 1 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 den Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes (1x)**

z.K.

Am

I.A.