

**Gewährung von Investitionskostenzuschüssen  
für die Erstausrüstung der Flexi-Heim-Neubauten  
im Baugebiet MK 6 an der  
Radlkofer-/Pfeufferstraße und in der  
Ständlerstraße 43 gemäß den Förderrichtlinien für  
Flexi-Heime vom 09.02.2022**

6. Stadtbezirk – Sendling  
16. Stadtbezirk - Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06460**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 21.07.2022 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Weiterhin hoher Unterbringungsbedarf für Wohnungslose</li><li>• Umsetzung des Stadtratsauftrags zur Schaffung von 5.000 neuen Plätzen in Flexi-Heimen</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gewährung eines Investitionskostenzuschusses an die GWG für die Erstausrüstung des Flexi-Heims im Baugebiet MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstraße</li><li>• Gewährung eines Investitionskostenzuschusses an einen privaten Investor für die Erstausrüstung des Flexi-Heims in der Ständlerstr. 43</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Investitionskosten für das Flexi-Heim im Baugebiet MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstraße betragen einmalig 481.100 Euro im Jahr 2022.</li><li>• Die Investitionskosten für das Flexi-Heim in der Ständlerstr. 43 betragen einmalig 526.400 Euro im Jahr 2022.</li><li>• Die Finanzierung der o. g. Kosten erfolgt aus dem Referatsbudget.</li></ul>

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gewährung eines einmaligen Investitionskostenzuschusses für die Erstausrüstung des Flexi-Heims im Baugebiet MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstraße</li> <li>● Gewährung eines einmaligen Investitionskostenzuschusses für die Erstausrüstung des Flexi-Heims in der Ständlerstr. 43</li> </ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Flexi-Heim Baugebiet MK 6</li> <li>● Flexi-Heim Radlkofer-/Pfeufferstraße</li> <li>● Flexi-Heim Ständlerstr. 43</li> </ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstraße 81373 München 6. Stadtbezirk – Sendling</li> <li>● Ständlerstr. 43 81549 München 16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach</li> </ul>

**Gewährung von Investitionskostenzuschüssen  
für die Erstaussattung der Flexi-Heim-Neubauten  
im Baugebiet MK 6 an der  
Radlkofer-/Pfeufferstraße und in der  
Ständlerstraße 43 gemäß den Förderrichtlinien für  
Flexi-Heime vom 09.02.2022**

6. Stadtbezirk – Sendling  
16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06460**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 21.07.2022 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Im Bereich des Münchner Wohnungslosensystems besteht weiterhin ein hoher Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten. Mit Antrag vom 23.07.2014 hatten die Stadtratsfraktionen der CSU, SPD und Grünen - Rosa Liste (Antrag Nr. 14-20 / A 00132, geschäftsordnungsgemäß behandelt mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858 in der Vollversammlung vom 29.07.2015) eine Überarbeitung der Konzeption bei der Unterbringung wohnungsloser Haushalte beantragt. Daraufhin wurde vom Sozialreferat ein besserer Unterbringungsstandard als im bestehenden Sofortunterbringungssystem entwickelt und das Konzept der Flexi-Heime erarbeitet. Im Bauquartier MK 6 im Stadtbezirk Sendling realisiert die GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH (GWG) ein Flexi-Heim für Familien. In der Ständlerstr. 43 im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach befindet sich derzeit der Neubau eines Flexi-Heims für Einzelpersonen und Paare in der baulichen Umsetzung. Dieses Objekt wird durch einen privaten Investor realisiert.

**1 Problemstellung/Anlass**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017 „Gesamtplan III München und Region, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) wurde der Ausbau von neuen zielgruppen- und bedarfsgerechten Wohnformen beschlossen, um den stetig wachsenden Zahlen der Wohnungsnotstandsfälle gezielt entgegenzuwirken.

Ein besonders wichtiger Baustein zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit in unserer wachsenden Stadt wurde dabei in den bereits neu konzipierten Flexi-Heimen gesehen. Mit oben genanntem Beschluss wurde das Programm Flexi-Heime verabschiedet und zugleich Fördermittel i. H. v. 15 Mio. Euro jährlich für den Zeitraum 2018 - 2021 für dieses Programm zur Verfügung gestellt.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.02.2022 „Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte - Sachstandsbericht und Fortschreibung des Programms und der Förderrichtlinien“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04923) wurden die Erfahrungen aus der Realisierung der ersten Flexi-Heime analysiert und eine Anpassung bei den Förderrichtlinien (siehe Anlage 1) vorgenommen.

Für die Förderung eines Flexi-Heims kann zum einen ein Baudarlehen für die Errichtung sowie zum anderen ein Investitionskostenzuschuss für die Erstausrüstung mit festem und beweglichem Mobiliar in Anspruch genommen werden. Die Zuständigkeiten über die Bewilligung obliegen für das Baudarlehen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und für den Investitionskostenzuschuss dem Sozialreferat. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Erstausrüstung kann dabei unabhängig von der Inanspruchnahme eines Baudarlehens erfolgen.

Sowohl für das Flexi-Heim im Baugebiet MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstraße als auch für das Flexi-Heim in der Ständlerstr. 43 wurden von den Investoren keine Baudarlehen beantragt.

Ein wesentliches Merkmal des höheren Unterbringungsstandards in Flexi-Heimen ist die Unterbringung in abgeschlossenen Appartementsinheiten mit eigenen Küchen- und Sanitärbereichen. Grundsätzlich ist für die Anschaffung von Mobiliar der künftige Betreiber (i. d. R. Freier Träger der Wohnungslosenhilfe) verantwortlich. Für die Auswahl des Betreibers ist ein Trägerauswahlverfahren (TAV) durchzuführen. Oft steht dieser erst kurz vor Fertigstellung des Objektes fest. Da die Planung, Auswahl und Installation von z. B. Küchenzeilen einen nicht unerheblichen zeitlichen Vorlauf haben, würde somit eventuell ein belegbares Haus leer stehen, da der Träger erst nach dem Auswahlbeschluss mit den Planungen und Bestellungen des Mobiliars beginnen könnte. Auch dürfen i. d. R. keine Einbauten von Dritten im Objekt vorgenommen werden, solange das Haus nicht offiziell fertiggestellt und übergeben wurde.

Um einem Leerstand vorzubeugen, soll das fest verbaute Mobiliar bereits während der Bauphase vom Investor besorgt und installiert werden. Der Investor erhält hierfür einen Investitionskostenzuschuss (Nr. 9.4 der Richtlinie zur Förderung von Flexi-Heimen vom 09.02.2022). Zu diesem Mobiliar zählen u. a. die Kucheneinbauten im gesamten Objekt, die Beleuchtung in den Bewohner\*innenzimmern, den Büro- und Betreuungsräumen sowie die mit der Wand verbundene Ausstattung der Sanitärbereiche wie z. B. Ablageflächen.

## **2 Standort MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstraße**

### **Eckdaten zum Objekt**

Die GWG errichtet auf dem Grundstück an der Radlkoferstraße im MK 6 in Sendling ein Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Familien (Standortbeschluss des Sozialausschusses vom 22.11.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13157). Das Objekt befindet sich bereits im Bau; die Fertigstellung soll 2023/2024 erfolgen. Die GWG wird das Haus für 30 Jahre an die Landeshauptstadt München bzw. einen noch auszuwählenden Träger der freien Wohlfahrtspflege vermieten.

Es ist vorgesehen, das Haus zur Unterbringung von ca.185 bis max. 215 Personen (u. a. auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zu nutzen. Die Familien werden in ca. 46 abgeschlossenen Appartementeinheiten untergebracht. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und eine Küchenzeile. Auf jedem Stockwerk wird sich ein Gemeinschaftsraum mit Küche befinden, um das Miteinander der Bewohner\*innen im Haus zu fördern. Zusätzlich wird im 7. Stockwerk eine Dachterrasse zur gemeinsamen Nutzung eingeplant.

Die GWG hat die Übernahme der Kosten für die Erstausrüstung mit fest verbautem Mobiliar i. H. v. insgesamt 418.275 Euro beantragt.

Aufgrund des Krieges in der Ukraine haben viele Firmen ihre Produktionsstätten in Russland geschlossen. Der Konflikt hat zudem die Preise für Energie und Treibstoff erheblich verteuert. Dies führt schon jetzt zu einer deutlichen Preissteigerung bei den meisten Produkten. Da die Kostenkalkulation für die Ausstattung im März 2022 erfolgte und bis zur Beauftragung der Leistungen damit zu rechnen ist, dass die Marktpreise weiter ansteigen, wird auf die kalkulierten Kosten ein Aufschlag für Unvorhergesehenes i. H. v. 15 % (62.742 Euro) gewährt.

Für das Flexi-Heim im MK 6 der GWG besteht somit ein Gesamtbedarf für das fest installierte Mobiliar i. H. v. 481.100 Euro (gerundet auf volle Hundert).

Da die Bestellungen für das Mobiliar voraussichtlich noch dieses Jahr erfolgen wird, sind die Mittel bereits für 2022 zur Verfügung zu stellen.

### **3 Standort Ständlerstr. 43**

#### **Eckdaten zum Objekt**

Das Grundstück an der Ständlerstraße 43 befindet sich im Eigentum eines privaten Investors. Dieser errichtet dort einen sechsgeschossigen Neubau mit Flexi-Heim-Standard (Beschluss der Vollversammlung vom 27.01.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01479). Der Baubeginn erfolgte im Sommer 2021, eine Fertigstellung des Gebäudes ist für April 2023 anvisiert. Der Eigentümer wird das Haus langfristig (30 Jahre mit 10 Jahren Verlängerungsoption) an die Landeshauptstadt München bzw. einen noch auszuwählenden Träger der freien Wohlfahrtspflege vermieten. Es ist vorgesehen, das Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von ca. 100 wohnungslosen Einzelpersonen/Paaren zu nutzen. Die Unterbringung der Bewohner\*innen ist in abgeschlossenen Appartamenteinheiten mit einer Doppelbelegung vorgesehen (ca. 50 Appartamenteinheiten). 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 Gemeinschaftsraums mit Küche für die Bewohner\*innen geplant.

Der private Investor hat die Übernahme der Kosten für die Erstausrüstung mit fest verbautem Mobiliar i. H. v. 457.733 Euro beantragt. Auch hier sind Grundlage für die Kalkulation die Angebotspreise von März 2022. Es ist ebenfalls ein Aufschlag für Unvorhergesehenes i. H. v. 15 % (68.660 Euro) einzukalkulieren.

Für den privaten Investor besteht somit für das Flexi-Heim in der Ständlerstr. 43 ein Gesamtbedarf i. H. v. 526.400 Euro (aufgerundet auf volle Hundert).

Der Investor muss bereits bei der Bestellung der Küchen 50 % der Gesamtkosten anzahlen. Die beantragten Mittel sind daher bereits für das Jahr 2022 zur Verfügung zu stellen.

### **4 Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

#### **4.1 Informativ: Übertragung der Fördermittel auf die Mehrjahresinvestitionsprogramme (MIP) 2020 - 2024 und 2021 - 2025**

Mit dem Beschluss „Gesamtplan III München und Region“ wurden für die Flexi-Heime Fördermittel i. H. v. 15 Mio. Euro jährlich für den Zeitraum 2018 - 2021 bewilligt. Hierin enthalten sind bereits 2 Mio. Euro jährlich für die Erstausrüstung (festes und bewegliches Mobiliar) in Flexi-Heimen. Aktuell stehen noch Fördermittel i. H. v. ca. 54,2 Mio. Euro zur Verfügung (davon ca. 7,5 Mio. Euro für die Erstausrüstung). Eine Übertragung der Fördermittel auf die Jahre 2020-2024 erschien sinnvoll und wurde daher bereits vollzogen (Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01215).

Bis einschließlich 2019 waren die Fördermittel für die Erstausrüstung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung verortet. Da die Zuständigkeit für die Prüfung der Notwendigkeit, den Umfang und die Höhe der Kosten für die Erstausrüstung aber beim Sozialreferat liegt, wurde 2020 die Maßnahme für die Anschaffungskosten der Erstausrüstung wieder dem Sozialreferat zugeordnet. Eine entsprechende Behandlung erfolgte bereits mit Beschluss des Sozialausschusses in der gemeinsamen Sitzung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses vom 01.12.2020 „Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramms für die Jahre 2020 – 2024“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01644), bzw. abschließend mit Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01991).

## **4.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm**

### **4.2.1 Flexi-Heim MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstraße**

Die für den Einbau von fest verbaulichem Mobiliar (51 Küchen, Beleuchtung, Sanitärausrüstung) anfallenden Kosten für das Flexi-Heim im MK 6 i. H. v. 481.100 Euro trägt das Sozialreferat gegen Nachweis in Form eines Investitionskostenzuschusses an die GWG gem. den Förderrichtlinien für Flexi-Heime vom 09.02.2022. Näheres zu den Fördermitteln regelt ein gesonderter Bescheid des Sozialreferates. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im Bescheid geregelt. Der Bescheid regelt auch die Verpflichtung der GWG, dem über das TAV ausgewählten Träger sämtliche Anschaffungen kostenfrei zu überlassen. Das im Rahmen der Förderung angeschaffte fest verbaute Mobiliar ist alleinig für den Betrieb des Flexi-Heims im MK 6 zu verwenden. Die Instandhaltung und Ersatzbeschaffung der Erstausrüstung erfolgt im Rahmen der laufenden Zuschussgewährung durch den künftigen Betreiber.

Die benötigten Mittel werden aus dem vorhandenen Budget des Sozialreferates zur Förderung der Erstausrüstung der Flexi-Heime finanziert. Die Mittel stehen hierfür ausreichend auf der Finanzposition 4356.988.7790.7 zur Verfügung.

### **4.2.2 Flexi-Heim Ständlerstr. 43**

Die für den Einbau von fest verbaulichem Mobiliar (54 Küchen - davon zwei rollstuhlgerecht, Beleuchtung) anfallenden Kosten für das Flexi-Heim in der Ständlerstr. 43 i. H. v. 526.400 Euro trägt das Sozialreferat gegen Nachweis in Form eines Investitionskostenzuschusses an den privaten Investor gem. den Förderrichtlinien für Flexi-Heime vom 09.02.2022. Näheres zu den Fördermitteln regelt ein gesonderter Bescheid des Sozialreferates. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist sind im

Bescheid geregelt. Der Bescheid regelt auch die Verpflichtung des privaten Investors, dem über das TAV ausgewählten Träger sämtliche Anschaffungen kostenfrei zu überlassen. Das im Rahmen der Förderung angeschaffte fest verbaute Mobiliar ist alleinig für den Betrieb des Flexi-Heims in der Ständlerstr. 43 zu verwenden. Die Instandhaltung und Ersatzbeschaffung der Erstausrüstung erfolgt im Rahmen der laufenden Zuschussgewährung durch den künftigen Betreiber. Die benötigten Mittel werden aus dem vorhandenen Budget des Sozialreferates zur Förderung der Erstausrüstung der Flexi-Heime finanziert. Die Mittel stehen hierfür ausreichend auf der Finanzposition 4356.988.7790.7 zur Verfügung.

Investitionskostenaufstellung (aufgerundet auf volle Euro)

<b>Anschaffungen Position</b>	<b>Investitionskosten MK 6 Radlkofer-/Pfeufferstr.</b>	<b>Investitionskosten Ständlerstr. 43</b>
Küchenausstattung	280.500 Euro	297.747 Euro
Beleuchtung	67.311 Euro	86.902 Euro
Sanitärausrüstung	3.680 Euro	./.
Summe (netto)	351.491 Euro	384.649 Euro
MWSt. 19 %	66.784 Euro	73.084 Euro
Summe (brutto)	418.275 Euro	457.733 Euro
15 % Unvorhergesehenes	62.742 Euro	68.660 Euro
Summe	481.017 Euro	526.393 Euro
<b>Summe gerundet auf volle Hundert Euro</b>	<b>481.100 Euro</b>	<b>526.400 Euro</b>

## 5 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen.

Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Durch die Realisierung von Flexi-Heimen wird dem Stadtratsauftrag Rechnung getragen, neue Unterbringungsformen mit besserem Standard im Sofortunterbringungssystem zu etablieren. Durch die Installation des fest verbauten Mobiliars bereits während der Bauphase werden eventuelle Leerstände nach Fertigstellung der Flexi-Heime vermieden. Durch die Übernahme der Kosten, im Rahmen der Förderrichtlinien für Flexi-Heime, werden diese Mittel nicht in die Bau- und Anmietkosten eingerechnet und schlagen sich somit auch nicht in den Bettplatzpreisen für die Objekte nieder.

## **6 Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt über das vorhandene Budget des Sozialreferates zur Förderung der Erstausrüstung der Flexi-Heime. Die Mittel stehen hierfür ausreichend auf der Finanzposition 4356.988.7790.7 zur Verfügung.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

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

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt (vgl. Anlage 2).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Gewährung der beantragten Investitionsmittel an die GWG für das Flexi-Heim im Baugebiet MK 6 in der Radlkofer-/Pfeufferstraße und an den privaten Investor für das Flexi-Heim in der Ständlerstr. 43 wird zugestimmt.
2. Der GWG wird für das Flexi-Heim im MK 6 ein einmaliger Investitionskostenzuschuss i. H. v. maximal 481.100 Euro für den Einbau von fest verbaulichem Mobiliar (Küchen, Sanitäreinrichtung und Beleuchtung) gewährt. Die einmalig in 2022 benötigten Mittel i. H. v. 481.100 Euro stehen auf der Finanzposition 4356.988.7790.7 bereits zur Verfügung.  
Das Sozialreferat wird die Zuwendung an investiven Mitteln an die GWG mittels eines einmaligen Bescheides für die notwendige Erstausrüstung i. H. v. maximal 481.100 Euro gewähren. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist und weitere Details sind im jeweiligen Bescheid geregelt.
3. Dem privaten Investor des Flexi-Heims in der Ständlerstr. 43 wird ein einmaliger Investitionskostenzuschuss i. H. v. maximal 526.400 Euro für den Einbau von fest verbaulichem Mobiliar (Küchen und Beleuchtung) gewährt. Die einmalig in 2022 benötigten Mittel i. H. v. 526.400 Euro stehen auf der Finanzposition 4356.988.7790.7 bereits zur Verfügung.

Das Sozialreferat wird die Zuwendung an investiven Mitteln an den privaten Investor mittels eines einmaligen Bescheides für die notwendige Erstausrüstung i. H. v. maximal 526.400 Euro gewähren. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist und weitere Details sind im jeweiligen Bescheid geregelt.

4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**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-GL-F (4 x)**

**An das Sozialreferat, S-III-WP/S2 (2x)**

**An das Sozialreferat, S-III-WP/S3 (4x)**

**An das Sozialreferat, S-III-LG/F (2x)**

**An die Stadtkämmerei, HA II/2**

z.K.

Am

I.A.