



Landeshauptstadt  
München  
Sozialreferat

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

## Trägerschaftsauswahlverfahren

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 14.04.2016 und der Vollversammlung vom 20.04.2016 ([Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05306](#)) wurde die Realisierung eines Flexi-Heims im Kommunalen Wohnungsbauprogramm durch die GEWOFAG Wohnen GmbH im 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord, Bauquartier WA 7 beschlossen sowie das Sozialreferat beauftragt für das **Flexi-Heim der Variante 2 (V2) in Freiham, Grete-Weil-Str. 20, 81249 München** ein Trägerschaftsauswahlverfahren für die Hausleitung und die Betreuung herbeizuführen (diese, wie auch alle weiteren, im Folgenden aufgeführten Beschlüsse, die in öffentlicher Sitzung behandelt wurden, siehe Internet unter <https://risi.muenchen.de>).

**Wichtiger Hinweis:** *Detaillierte Grundrisspläne des Objekts werden gegen Übersendung einer Verschwiegenheitserklärung durch das Amt für Wohnen und Migration an interessierte Bewerber\*innen versendet.*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 29.07.2015 ([Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858](#)) und mit dem Beschluss zum Gesamtplan III ([Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276](#)) ein neues Konzept zur Unterbringung von Wohnungslosen in München verabschiedet. Ziel ist, der stetig steigenden Zahl von wohnungslos werdenden Haushalten in München ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Seit 2008 hat sich die Anzahl der Personen, die wegen akuter Wohnungslosigkeit untergebracht werden müssen, nahezu verdreifacht. Eine positive Wende ist in Anbetracht des Münchner Wohnungsmarktes und der steigenden Mietpreise nicht zu erwarten. Da das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München in seiner bisherigen Form den Bedarf nicht mehr ausreichend decken kann und die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum fast zum Erliegen kommt, muss eine Neuausrichtung und die dauerhafte Bereitstellung neuer Kapazitäten erfolgen. Dazu sollen, u. a. in Zusammenarbeit mit privaten Investoren, Flexi-Heime gebaut werden. Ziel ist es, jährlich ca. 625 Plätze in Flexi-Heimen zu schaffen.

Diese unterteilen sich, abhängig vom untergebrachten Personenkreis, in Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2.

Die Variante 2 dient der zeitlich befristeten Unterbringung wohnungsloser Haushalte (Einzelpersonen, die sich schon lange im Sofortunterbringungssystem befinden, u.a. anerkannte Flüchtlinge und junge Erwachsene) als sicherheitsrechtlich begründete kommunale Pflichtaufgabe. Bei diesem Personenkreis besteht noch ein geringer Beratungsbedarf in den Bereichen Wohnen, Hauswirtschaftsführung und Integration. Alle Haushalte sind zu 100 % mietfähig.

Die Betreuung erfolgt analog des Konzepts, welches mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 09.04.2014 ([Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141](#)) verabschiedet wurde und in allen Bestandsobjekten (Notquartiere, Beherbergungsbetriebe und Flexi-Heime) bereits umgesetzt wird. Die Standards für die Hausleitung wurden in zwei Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats

(Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276 und 14-20 / V 16533) festgelegt.

Die Betreuung umfasst die sozialpädagogische Unterstützung und Begleitung von wohnungslosen Haushalten vor Ort in den Flexi-Heimen. Für alle untergebrachten Haushalte bleibt ein evtl. Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung bestehen. Ziel der sozialpädagogischen Arbeit ist eine zeitnahe Vermittlung in eine eigene, mietvertraglich abgesicherte Wohnung, sowie die Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft.

Die Hausleitung umfasst den Betrieb des Objekts, den fachlich angemessenen Umgang mit Bewohner\*innen sowie die notwendige Kooperation mit der Landeshauptstadt München.

Durch die Beauftragung eines freien Trägers sollen dessen Erfahrungen und Möglichkeiten im Bereich der Wohnungslosenhilfe genutzt werden. Dies fördert nicht nur die Vielfalt der sozialpädagogischen Arbeit auf dem Gebiet des Sofortunterbringungssystems, sondern ermöglicht es auch, das fachliche Know-How dieser Akteure miteinzubeziehen und bereits vorhandene Synergieeffekte noch besser nutzen zu können.

**Ausgeschrieben wird die Hausleitung und Betreuung eines Flexi-Heims V2 für wohnungslose Einzelpersonen in Freiham, Grete-Weil-Str. 20, 81249 München im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied.**

Auf o. g. Grundstück hat die GEWOFAG Holding GmbH ein Gebäude errichtet. Nach jetzigem Planungsstand wird das Objekt voraussichtlich im Herbst 2022 eröffnen.

Im Flexi-Heim V2 Freiham erfolgt die Unterbringung in abgeschlossenen, möblierten Appartements mit durchschnittlich je mind. 17 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Belegung ist mit Einzelpersonen geplant. Es soll ein Umfeld geschaffen werden, welches weitgehend den Anforderungen eines privatrechtlichen Mietverhältnisses entspricht.

Das Flexi-Heim V2 verfügt über eine Nettonutzfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen im Objekt **95 Appartements für 95 Einzelpersonen** (Rechengrundlage: 95 Bettplätze) zur Verfügung.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des sechsgeschossigen Baus sind die Stadtbibliothek sowie das Stadtteilkulturzentrum situiert, so dass für das Flexi-Heim V2 das 2. bis 6.

Obergeschoss zur Verfügung stehen. Im 7. Obergeschoss befindet sich eine Dachterrasse. Auf jedem der fünf, für das Flexi-Heim nutzbaren, Obergeschosse befinden sich Einzelzimmer mit eigenen Küchenzeilen und Sanitärbereichen. Davon sind 18 Appartements barrierefrei und ein Appartement, welches sich im 2. Obergeschoss befindet, rollstuhlgerecht.

Für die Bewohner\*innen stehen auf dem 2. bis 4. Stockwerk Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume mit Küche und eine Dachterrasse zur Verfügung. Insgesamt gibt es somit fünf Gemeinschaftsküchen und fünf Gemeinschaftsräume. Im 2. Obergeschoss ist eine Waschküche situiert, welche vom Träger mit jeweils mindestens drei Waschmaschinen und zwei Trocknern ausgestattet werden muss (Mietgeräte).

Im 3. Obergeschoss befinden sich Büro- und Besprechungsräume für das Personal des Trägers. Zusätzlich steht ein Sozialraum mit Teeküche und Personaltoiletten zur Verfügung. Lagerräume, z. B. für Ersatzmobiliar befinden sich im Untergeschoss.

Ebenso gehören 13 Tiefgaragenstellplätze und ein Rollstuhlfahrer\*innenparkplatz zum Objekt, welche vom Träger angemietet werden müssen. Die Tiefgaragenplätze darf der Träger weiter vermieten (siehe Mietvertrag).

Zusätzlich stehen den untergebrachten Personen 37 Fahrradstellplätze im Untergeschoss zur Verfügung. Das Gebäude verfügt über einen Lift. Eine Brandmeldeanlage ist installiert und auf die Feuerwehr aufgeschaltet. Vom Träger sind ein Evakuierungskonzept sowie Flucht- und Rettungspläne, anhand einer erstellten Gefährdungsbeurteilung, in Absprache mit der Feuerwehr zu erstellen. Die Schließung im gesamten Flexi-Heim erfolgt über Transponder; das Schlüsselmanagement (Ausgabe, Sperren, Freischalten) übernimmt der Träger.

Die Küchenzeilen mit Kühlschrank und die Sanitäreinrichtungen, weitere sonstige  **feste**  technische Installationen (z. B. Beleuchtung) in den Appartements sowie Wohn- und Gemeinschaftsräume werden vom Vermieter (GEWOAG Holding GmbH) vorgenommen. Die notwendige Infrastruktur für W-LAN und Videoüberwachung wird bauseits geschaffen; Anschaffung und Installation von WLAN-Routern sowie der Abschluss von Verträgen obliegen dem Träger.

Die restliche Ausstattung der Appartements erfolgt durch den Träger, ebenso die Ausstattung der Gemeinschaftsräume mit Tischen, Stühlen usw. sowie der Büro- und Personalräume.

### **Mindestvorgaben für die Erstaussstattung der Appartements und Gemeinschaftsräume**

#### Appartements:

- pro Appartement und Person ein Stuhl
- pro Appartement ein Tisch (min. 80x80 cm)
- pro Person ein absperrbarer Spind / Schrank (H180xB60xT50 cm)
- pro Appartement ein Mülleimer
- pro Person ein Bett (min. 80x200 cm). Dazu passend sind Lattenroste, Matratzen sowie witterungsgerechte Bettgarnituren vorzuhalten.
- pro Appartement eine Garderobe (Ausführung einfach)
- Bäder sind mit Toilettenbürste und Abfallbehälter auszustatten.
- pro Appartement ein Besen, ein Handfeger, ein Eimer, ein Lappen

#### Gemeinschaftsräume:

- Ausstattung mit zwanzig Stühlen sowie mindestens zwei passenden Tischen
- ein Fernseher / Beamer ist für etwaige Angebote für die Bewohner\*innen vorzuhalten

### **Eckpunkte für die Trägerschaft für das Flexi-Heim V2 in Freiham:**

***Die dargestellten Ziele im Bereich Betreuung und Hausleitung werden durch einen geeigneten konzeptionellen Ansatz erreicht, der in der Bewerbung des Trägers darzustellen ist. Insbesondere ist hier auf die spezifischen Bedarfe der Zielgruppe und hierdurch notwendige Beratungs- und Unterstützungsangebote einzugehen. Die konkrete, konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist entsprechend in der Bewerbung darzustellen.***

#### **I. Betreuungsangebot**

Das Flexi-Heim V2 dient der zeitlich begrenzten Unterbringung akut wohnungsloser Einzelpersonen. Es handelt sich hierbei um wohnungslose mietfähige Personen. Besonders berücksichtigt werden junge Erwachsene (evtl. in Ausbildung) sowie der besonders schutzbedürftige Personenkreis mit Zugehörigkeit LGBTI\*.

Bei dieser Zielgruppe besteht nur noch ein geringer Beratungsbedarf in den Bereichen Wohnen, Hauswirtschaftsführung und Integration. Die Zielgruppen sind i.d.R. Personen, bei denen die Wohnperspektive zu 100% erarbeitet ist.

Die im Flexi-Heim V2 in Freiham unterzubringenden Personen werden in Einzelbelegung durch eine Belegungskommission ausgewählt, in der u. a. der ausgewählte Träger ein Stimmrecht haben wird.

Die Betreuung richtet sich nach dem durch den Stadtrat festgelegten Betreuungsschlüssel. Dieser liegt aufgrund der bereits erarbeiteten Wohnperspektive und der Mietfähigkeit des Personenkreises bei einem Personenschlüssel von 1:100 Personen. Diese Personalressource beinhaltet auch einen 50 %-Anteil für Aufgaben der Hausleitung (1 VZÄ soziale Hausverwaltung 1:100 Einzelpersonen).

Die sozialpädagogischen Mitarbeiter\*innen des freien Trägers vor Ort stehen den Bewohner\*innen bei Bedarf unterstützend und beratend zur Verfügung. Das Ziel ist es passenden, dauerhaften Wohnraum mit Mietvertrag zu finden.

Im Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München besteht seit vielen Jahren ein Bedarf an **Unterbringungsplätzen für wohnungslose Menschen mit einem Hund**. Die Unterbringungsform im Flexi-Heim der Variante 2 mit Einzelappartements würde in begründeten Einzelfällen eine Aufnahme mit Hund ermöglichen. Vorstellbar wäre für diese Zielgruppe vier bis fünf Appartements im Flexi-Heim vorzuhalten. Dies ist keine zwingende Voraussetzung für die Trägerschaft. Falls ein Träger ein Kurzkonzept für eine Unterbringung mit Hund entwickelt und der Bewerbung beilegt, wird dies von der Auswahlkommission mit bewertet. (*Anmerkung*: Dieses Konzept kann zusätzlich der Bewerbung beigelegt werden; darüber hinaus bleibt für die restliche Bewerbung die max. Seitenanzahl von 12 Seiten einzuhalten).

***In der Bewerbung stellt der freie Träger die konzeptionelle Ausgestaltung hinsichtlich folgender Tätigkeiten dar:***

#### **Übergeordnete Aufgaben der sozialpädagogischen Hausleitung**

- Geschäftsführung des Hauses
- Koordination der Aufgabenbereiche, Personalführung
- Alle Aufgaben der Einrichtungsführung (u.a. Erstellen der Nutzungsverträge, Zahlungsüberwachung, u.ä)
- Jährliche Erstellung eines Leistungsberichts inklusive Jahresstatistik
- Aufnahme von Bewohner\*innen, Bettplatzmanagement, Teilnahme an der Belegungskommission
- Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung zum Stadtteil
- Kooperationen mit Ämtern und Beratungseinrichtungen
- Durchführung der QM Maßnahmen
- Konzepterstellung

#### **Personenbezogene Tätigkeiten**

- Beratung und Vermittlung von Bewohner\*innen

#### **Methoden und Arbeitsweisen**

- Einzelfallhilfe: Vermittlung sowie lebens- und alltagsnahe, klient\*innenzentrierte Beratung
- im Einzelfall aufsuchende Arbeit innerhalb der Einrichtung in Form von Besuchen in den Appartements

#### **Ziel der Hilfe**

Ziel der Hilfe ist, den Haushalt in ein dauerhaftes Mietverhältnis zu vermitteln

#### **Qualitativ-fachliche Anforderungen**

- Vernetzte Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Amt für Wohnen und Migration und weiteren Angebote der Wohnungslosenhilfe in freier Trägerschaft (im Hinblick auf die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum, Gewährung von gesetzlichen Leistungen, etc.)
- Kenntnisse über das differenzierte Hilfesystem der Münchner Wohnungslosenhilfe, über sozialraumorientierte soziale Arbeit und Netzwerkarbeit; Nutzung der Ressourcen des sozialen Raumes
- Unterstützung der Bewohner\*innen bei der Suche nach dauerhaften Wohnraum
- Förderung der Inklusion der Bewohner\*innen in die Stadtgesellschaft (Selbstbestimmung, Teilhabe, Gleichstellung)
- Vernetzung im Sozialraum, Kontakte zur unmittelbaren Nachbarschaft und Aufbau eines Netzes von ehrenamtlichen Helfer\*innen
- Durchführung von Maßnahmen der externen und internen Qualitätssicherung (Führung von klient\*innenbezogenen Daten, Fallbesprechungen, bei Bedarf Supervision sowie Fortbildungen)

- Einsatz von Fachpersonal, das über einschlägige Qualifikationen in der sozialpädagogischen Arbeit verfügt.

## **II. Angebot im Bereich der Hausleitung**

Die Personalausstattung für die Hausleitung im Bereich Hausmeisterei entspricht dem für Flexi-Heime Variante 2 vorgesehenen Schlüssel. Dieser sieht je 0,5 VZÄ Hausmeisterei bis 100 Personen vor.

Eine Pfortenbesetzung ist täglich von 16:00 Uhr bis 1:00 Uhr vorgesehen sowie zusätzlich 1000 Stunden flexibles Kontingent im Jahr. Dieses Stundenkontingent steht dem Träger flexibel zum Einsatz zur Verfügung, um auf besondere Situationen (z. B. Infoveranstaltungen, Bewohner\*innen-feste, aktuelle Konflikte und Krisensituationen) reagieren zu können.

Die Raumverteilung sowie Ausstattung des Flexi-Heims in Freiham wurde bereits dargestellt. Im Rahmen des Betriebsablaufs müssen die o. g. Räume, die Büro- und Sozialräume des Trägers sowie die Gemeinschaftsflächen gereinigt und instandgehalten werden.

***Der Träger muss über einen geeigneten konzeptionellen Ansatz die folgenden Eckpunkte sicherstellen und die konkrete konzeptionelle Ausgestaltung in der Bewerbung entsprechend darstellen:***

- Belegungsmanagement und Abrechnung mit dem Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration. Hierzu gehört auch die Darstellung, wie eine regelmäßige Anwesenheitskontrolle für Bewohner\*innen (Grundlage der Abrechnung) konzeptionell geplant ist.
- Sicherstellen einer menschenwürdigen Unterbringung, die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen sowie den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dies muss aus dem beigefügten Leitbild der/des Bewerber\*in ersichtlich sein.
- Sicherstellen einer ordentlichen Einrichtungsführung sowie Pflege des Gebäudes
- Förderung des ökologischen Handelns der Bewohner\*innen
- enge Kooperation im interdisziplinären Team

## **III. Personalausstattung Betreuung und Hausleitung**

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des Projektes Flexi-Heim Freiham, Variante 2 für die Bearbeitung folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

0,5 VZÄ Hausleitung/Hausverwaltung (Sozialpädagog\*in in S 12 TVöD SuE oder Verwaltungskraft in E 9c TVöD)

0,5 VZÄ Sozialpädagog\*in S 12 TVöD SuE

0,5 VZÄ Teamassistenz in E 6 TVöD

0,5 VZÄ Hausmeister in E 5 TVöD

Pfortenkräfte (9 Stunden täglich sowie 1000 Stunden / Jahr flexibles Kontingent)

Praktikant\*innen, Honorarkräfte, Ehrenamtliche

Die oben genannten Personalressourcen wurden aufgrund von Erfahrungswerten aus einem bereits in Betrieb genommenem Flexi-Heim der Variante 2 wie folgt angepasst: Um eine Urlaubs- bzw. Krankheitsvertretung sicherzustellen, wurden die Personalressourcen der Hausleitung auf zwei Personen je 0,5 VZÄ aufgeteilt. Ebenso wurden die regulär kalkulierten Stundenanteile auf volle Nachkommastellen aufgerundet.

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

#### **IV. Rahmenbedingungen**

Der Träger mietet das komplette Flexi-Heim mittels Generalmietvertrag direkt von der GEWOFAG Holding an. Die Höhe der Nettokaltmiete beläuft sich monatlich auf **27.075,- €**, dies entspricht einer **Nettokaltmiete pro Jahr von 324.900,- €**. Hinzu ist ein Ansatz von schätzungsweise ca. 1,90 €/qm für Betriebskosten und 1,50 €/qm für Heizung und Warmwasser zu kalkulieren.

Die Konditionen des Mietvertrags werden derzeit (November 2021) zwischen Kommunalreferat und GEWOFAG verhandelt. Auf die Hinterlegung einer Mietsicherheit wird verzichtet.

Für Instandhaltung, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen für die Grundausstattung der Apartments inklusive der Küchen ist ab Übergabe der freie Träger zuständig. Dies gilt analog für das Betreuungsangebot und die Büroräume (Büromöbel, PC, Telefon) sowie für die Gruppenräume.

Die Wartung und notwendige Reparaturen der eingebauten Obentürschließer muss ebenso vom künftigen Träger übernommen werden. Die Kosten sind in der Betriebskostenkalkulation zu berücksichtigen.

#### **Entgelt**

Die vom Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration zugewiesenen Personen haben für die Bettplätze ein Entgelt zu entrichten. Hierfür schließt der Träger mit den Bewohner\*innen Beherbergungsverträge gem. § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB über einen Zeitraum von sechs Monaten mit Verlängerungsmöglichkeiten ab, um dem vorübergehenden Charakter der Unterbringung vertraglich Rechnung zu tragen.

Die laufenden Kosten der Hausleitung (ohne Betreuungsleistung und Anschaffungskosten) sind anteilig auf die Entgelte umzulegen. Die Höhe des Nutzungsentgelts ist so zu kalkulieren, dass bei einer durchschnittlichen Belegung von 95 % (90 Bettplätze) eine volle Kostendeckung erreicht ist. Darüber hinaus hat der Träger die Möglichkeit, einen Puffer von 3 % für Entgeltausfälle in den Bettplatzpreis einzukalkulieren (kostendeckende Belegung bei 92 % Auslastung):

Die Nutzungsentgelte müssen direkt mit den Bewohner\*innen abgerechnet werden.

#### **Zuschuss**

In dem vom Träger vorzulegendem Kosten- und Finanzierungsplan (Anlage 3) sind die Gesamtkosten der Betreuung und Hausleitung anzugeben und aufzuschlüsseln. Dabei ist die Kalkulation für das jeweils komplette Jahr vorzunehmen. Im Zuschussantrag sind die kalkulierten Einnahmen aus den Bettplatzentgelten als Einnahmen anzugeben. Hierbei ist bei Anwendung eines Puffers für Entgeltausfälle i. H. v. 3 % von einer durchschnittlichen Belegung von 92 % und einem Risikoabschlag von weiteren 10 % auszugehen. **Die im Kosten- und Finanzierungsplan maßgebliche Auslastung zur Berechnung der Einnahmen beträgt somit 82 %.**

Sollte die Belegung im Jahresdurchschnitt, aufgrund geringer Zuweisung durch das Amt für Wohnen und Migration, unter 82 % sinken, so vermindert sich der Ansatz der Einnahmen im Zuschuss entsprechend und der ausgereichte Zuschuss steigt.

#### **Beispielrechnung für 100 Bettplätze**

Kosten pro Bettplatz: 600 € => 60.000 €/Monat => 720.000 €/Jahr

92 % Belegung => 92 Bettplätze => Kosten pro Bettplatz => 652 €/Monat

Risikoabschlag: Bei der Kalkulation der Einnahmen aus den Bettplatzentgelten geht der Träger allerdings nur von einer durchschnittlichen Belegung von 82 % aus (82 Bettplätze).

Die im Zuschussantrag anzugebenden Einnahmen betragen pro Jahr im obigen Beispiel daher nur 641.568 €. Abzurechnen sind mit den Verwendungsnachweisen im Folgejahr allerdings die tatsächlichen Einnahmen.

Die Mittelvergabe für das Betreuungsangebot und ggf. die Hausleitung erfolgt dauerhaft im Rahmen von Bewilligungsbescheiden entsprechend den Richtlinien der Landeshauptstadt München über die Vergabe von Zuwendungen. **Aufgrund der möglicherweise schwankenden Einnahmen und/oder Ausgaben wird keine vertragliche Regelung angestrebt.**

## V. Kosten des Projektes

### **Betreuung**

Für die Finanzierung der sozialpädagogischen Betreuung dieses Objektes steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. **120.000,- €** zur Verfügung.

Dieser Betrag beinhaltet die laufenden Zuschusskosten (Personal- und Sachkosten) im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung.

### **Hausleitung**

Vom Träger ist unter Berücksichtigung der unter IV. genannten Anmietkosten sowie der Personalkosten und der Kosten für die Hausleitung (Erstausrüstung der Appartements, Nettokaltmiete, Nebenkosten, Wartungen, Gebühren, Gebäudereinigung, Instandhaltung etc.) eine **Kalkulation der einmaligen Investitionskosten** sowie ein Angebot für die **Höhe der Beherbergungsentgelte** einzureichen (Anlage 3). Der daraus errechnete Bettplatzpreis (30-Tage Monat, Kostendeckung bei Auslastung von 95 % bzw. 92 % bei Anwendung eines Puffers für Entgeltausfälle i. H. v. 3 % ist nachrichtlich zu nennen. Hierbei wird ein hoher Maßstab an die Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausrüstung angelegt.

Durch eventuelle Änderungen bei den Bettplatzkapazitäten können sich noch geringfügige Änderungen beim Personalschlüssel und folglich bei den Kosten ergeben.

### Investitionskosten

Im ersten Jahr fallen Investitionskosten für die Erstausrüstung der Appartements, der Gemeinschaftsräume sowie die Büroausstattung (inkl. Telefonanlage, EDV-Ausstattung und Videoüberwachung im Eingangsbereich) und für die flächendeckende Versorgung mit W-LAN an. Die notwendige Infrastruktur für W-LAN und Videoüberwachung wird bauseits geschaffen; Anschaffung und Installation obliegen dem Träger.

Die Beschaffung der gesamten Erstausrüstung (abgesehen von den Küchenzeilen) muss durch den Träger erfolgen.

Die Kosten für die Erstausrüstung der Appartements mit beweglichen Mobiliar werden gesondert über die städtischen Fördermittel für Flexi-Heime finanziert. Hierfür ist eine eigene, qualifizierte Kostenschätzung zu erstellen. Diese muss die Erst-Anschaffungskosten für Betten inkl. Lattenrost und Matratzen (ohne Bettgarnitur), Tische, Stühle und Schränke für 95 Appartements enthalten (siehe gesonderte Darstellung in Anlage 4).

Die Kosten für die Erstausrüstung der Gemeinschaftsräume, der Büroausstattung etc. erfolgt im Rahmen eines einmaligen Investitionskostenzuschusses bzw. aus dem städtischen Investitionsprogramm übernommen und sind in der Kalkulation der Investitionskosten ebenfalls aufzuführen (Anlage 4).

### Verbrauchsgüter

Unter Verbrauchsgütern sind Gegenstände zu verstehen, die im laufenden Betrieb des Flexi-Heims immer wieder ersetzt werden müssen (z. B. Toilettenbürsten, Bettgarnituren, Mülleimer, Büroausstattung etc.). Diese laufenden Kosten sind im Kosten- und Finanzierungsplan unter „Anschaffungskosten“ darzustellen (Anlage 3).

Zentrale Verwaltungskosten (hier genannt: Pauschale für indirekte Verwaltungskosten) können auch im Bereich der Hausleitung geltend gemacht werden. Hierbei sind folgende Posten von der Pauschalen für indirekte Verwaltungskosten ausgenommen: Miete, Mietnebenkosten

(Energiekosten fallen unter Mietnebenkosten), Erstausstattung, Instandhaltung, Ersatzbeschaffung.

Für die Gesamtkosten (getrennt nach Betreuung und Hausleitung) ist ein **detaillierter dreijähriger Kosten- und Finanzierungsplan** (siehe Anlage 3) vorzulegen.

## **VI. Auswahlverfahren**

Die Bewerbungen werden von einer Bewertungskommission des Sozialreferates geprüft. Es wird ein Vergleich der Angebote vor allem nach den Bewertungskriterien **Fachlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Eignung der Bewerber\*innen** vorgenommen. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wird dem Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Entscheidung vorgelegt.

**Es werden insbesondere folgende fachliche Bewertungskriterien ausschlaggebend sein:**

- Kenntnis der örtlichen Infrastruktur und regionaler Bezug des Trägers: Gewünscht sind sehr gute Kenntnisse im Münchner Hilfesystems (Wohnungslosenhilfe, Psychiatrie- und Suchtkrankenhilfe, Migrationsdienste etc.) und Vernetzung darin. (Gewichtung 2-fach)
- Darüber hinaus sind Erfahrungen in der sozialraumorientierten Arbeit im Stadtviertel erforderlich. (Gewichtung 2-fach)
- Erfahrungen und Fachkenntnisse in der Arbeit mit wohnungslosen mietfähigen Haushalten und ihren spezifischen Problemlagen und Schwierigkeiten. (Gewichtung 3-fach)
- Bedarfsgerechter Umfang und Qualität des Leistungsangebotes: Unterstützung bei der Wohnungssuche soll in der Bewerbung klar erkennbar sein. (Gewichtung 3-fach)
- Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers in der Führung von Einrichtungen mit wohnungslosen Haushalten und / oder Personen mit Migrationshintergrund oder in der Hausverwaltung sind von Vorteil. (Gewichtung 3-fach)
- Eine konzeptionelle Darstellung, wie Gewaltschutz in der Einrichtung umgesetzt wird und wie auf die Bedürfnisse vulnerabler Zielgruppen (LGBTQI\*), behinderte Personen etc.) eingegangen wird, ist erforderlich. (Gewichtung 3-fach)
- Einbringung eines Konzeptes (Beifügen einer Anlage möglich) zur Unterbringung von Menschen mit einem Hund (Gewichtung 2-fach)

Darüber hinaus wird bei der Bewertung die Wirtschaftlichkeit des Angebotes von Bedeutung sein. Bei der Auswahl des Trägers werden Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit dem Umfang und der Qualität des Leistungsangebotes sowie die Kostentransparenz und ggf. der Einsatz von Eigenmitteln beurteilt und berücksichtigt.

- Kostenstruktur des Angebots. (Gewichtung 3-fach)
- Einsatz von Eigenmittel. (Gewichtung 2-fach)
- Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausstattung (Gewichtung 3-fach)

## **VII. Bewerbungsmodalitäten**

Die Bewerbungsunterlagen können bei der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, S-III-WP/S 2, Franziskanerstraße 8, 81669 München angefordert werden. Für die Anforderung wenden Sie sich bitte an das Gruppenpostfach [s3-fachplanung-wohnungslosigkeit.soz@muenchen.de](mailto:s3-fachplanung-wohnungslosigkeit.soz@muenchen.de).

Darüber hinaus sind die Unterlagen abrufbar auf der Webseite der Landeshauptstadt München: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Themen/Wir-ueber-uns/Ausschreibungen-des-Sozialreferats.html>

**Die Bewerbung muss spätestens bis 21.01.2022, 12.00 Uhr bei der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Zimmer 461 (Vorzimmer Amtsleitung), Franziskanerstraße 8, 81669 München schriftlich im Original im verschlossenen Briefumschlag eingegangen sein. Sollten Bewerber die Zustellung auf dem Postwege wählen, ist der Umschlag deutlich zu kennzeichnen mit: Bewerbung Flexi-Heim Variante 2 Freiham – nur zu öffnen durch S-III-WP/S 2.**

In der Bewerbung ist insbesondere darzulegen, dass sowohl die genannten Kriterien erfüllt werden können als auch die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Darüber hinaus ist eine fachlich fundierte Ausarbeitung des geplanten konzeptionellen Ansatzes zum Erreichen der aufgeführten Ziele unbedingt erforderlich.

Soweit sich nur ein Träger bewirbt und die Anforderungen nicht optimal erfüllt, ist es möglich, das Verfahren aufzuheben und ggf. gezielt auszuwählen. Zur Bewerbung sind die entsprechenden Formulare zu verwenden. Das vorgegebene Bewerbungsraster und die Schriftgrößen sind einzuhalten. **Insgesamt darf die Bewerbung (ohne Kosten- und Finanzierungsplan) 12 DIN A 4 Seiten nicht überschreiten.** Die Nichteinhaltung der Begrenzung des Bewerbungsumfangs auf 12 DIN A 4 Seiten führt automatisch zum Ausschluss. Für Kosten- und Finanzierungsplan sind die der Ausschreibung beigefügten Formblätter zwingend zu verwenden. Das Leitbild der Bewerberin/des Bewerbers ist als Anlage beizufügen und darf zwei DIN A 4 Seiten in Arial Schriftgröße 11 nicht überschreiten.

Weiterführende Unterlagen (Konzepte, Organigramme, etc.) - mit Ausnahme eines Konzeptes zur Unterbringung von Menschen mit einem Hund - dürfen der Bewerbung **nicht** beigelegt werden. Eine Nichtbeachtung dieser Vorgaben führt dazu, dass die Bewerbung nicht berücksichtigt wird.

gez.

Amtsleiter

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Vorblatt zur Bewerbung
- Anlage 2: Bewerbungsformular
- Anlage 3: Kosten- und Finanzierungsplan
- Anlage 4: Kosten der Erstausrüstung
- Anlage 5: Scientology-Erklärung
- Anlage 6: Antisemitismus-Erklärung
- Anlage 7: Verschwiegenheitserklärung

