

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Fachplanung allgemeine
Wohnungslosenhilfe und
Prävention

**Sozial Betreutes Wohnhaus (SBW) –
Marie-Juchacz-Straße**

Errichtung einer bezuschussten sozialen
Einrichtung in der Marie-Juchacz-Straße,
80995 München
Trägerschaftsauswahlverfahren

24. Stadtbezirk – Feldmoching-Hasenberg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09415

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte alleinstehende Frauen* und Männern* sowie Paare mit geringem Betreuungsbedarf● Erfüllung eines Auftrags aus dem Beschluss „Gesamtplan III München und Region – Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276): Schaffung von insgesamt fünf Sozial Betreuten Wohnhäusern● Die In-House-Vergabe erfolgte bereits, die GWG wurde als Bauträger ausgewählt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00954).
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Schaffung eines weiteren Sozial Betreuten Wohnhauses, um den Bedarf der Zielgruppe zu decken● Auftrag zur Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Das Sozialreferat wird beauftragt, ein Trägerauswahlverfahren für die Einrichtung durchzuführen.● Die Entscheidung über die Auswahl der Trägerschaft ist dem Stadtrat erneut vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Wohnungslosenhilfe
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 24. Stadtbezirk – Feldmoching-Hasenberg● Marie-Juchacz-Straße, 80995 München

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Fachplanung allgemeine
Wohnungslosenhilfe und
Prävention

Sozial Betreutes Wohnhaus (SBW) – Marie-Juchacz-Straße

Errichtung einer bezuschussten sozialen
Einrichtung in der Marie-Juchacz-Straße,
80995 München
Trägerschaftsauswahlverfahren

24. Stadtbezirk – Feldmoching-Hasenberg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09415

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00954) wurden für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 216, hier Hochmuttinger Straße (östlich), die Grundstücksflächen für die Zielgruppen und Wohnbauarten sowie die betreffende Bauträgerauswahl für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (In-House-Vergabe) festgelegt. Das Sozial Betreute Wohnhaus (SBW) wurde im Rahmen der Verabschiedung des Gesamtplans III München und Region – Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe von der Vollversammlung am 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) beschlossen. Das SBW wird im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) als besondere Wohnform nach Art. 19 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) gefördert und befindet sich aktuell im Bau. Mit etwa 2.700 m² Geschossflächenbedarf (44 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen zzgl. Gemeinschafts- und Büroflächen) nimmt es ca. 13 % des Gesamtprojektes der GWG im Planungsgebiet mit ca. 20.650 m² ein. Im SBW Marie-Juchacz-Straße werden 44 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen im Rahmen der EOF als besondere Wohnform i. S. d. Art. 19 BayWoFG realisiert. Der Verwaltungstrakt des SBW wird nach Fertigstellung (voraussichtlich Oktober 2024) durch die GWG an einen noch auszuwählenden Träger der freien Wohlfahrtspflege vermietet. Das Sozialreferat wird die Einrichtung bezuschussen. Zur Auswahl des Trägers ist ein Trägerschaftsauswahlverfahren (TAV) zu veranlassen. Aufgrund der Einbindung des SBW Marie-Juchacz-Straße in die Gesamtplanung des Bauabschnitts und der zahlreichen noch abzustimmenden Einzelheiten zu den Planungsvorgaben konnte das TAV nicht vor der Planung des

Gebäudes erfolgen. Die sich bewerbenden Träger werden somit die seitens der Fachsteuerung vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten für die endgültige Konzeption zur Raumnutzung im Rahmen der Bewerbung einreichen.

1 Beschreibung der geplanten sozialen Einrichtung

Zielgruppe des SBW sind alleinstehende wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Frauen*, Männer* sowie Paare ab 50 Jahren, die keine ständige Betreuung in einer stationären Einrichtung bzw. einer anderen Art der intensiveren ambulanten Betreuung bedürfen und mit punktueller Unterstützung in der eigenen Wohnung weitestgehend eigenständig leben können.

Ziel des Sozialreferats ist es, mit kleinteilig angelegten SBW für die beschriebene Zielgruppe adäquates niedrigschwellig betreutes Wohnen bereitzustellen. In den SBW wohnen Menschen mit gleichen oder ähnlichen Lebenserfahrungen und Lebensperspektiven. Dies stellt eine positive Grundlage für eine in dauerhaftes Wohnen integrierende Hausgemeinschaft dar.

Das derzeit im Bau befindliche SBW Marie-Juchacz-Straße ist für alleinstehende Frauen* und Männer* sowie Paare ab 50 Jahren konzipiert, die akut wohnungslos sind oder von Wohnungslosigkeit bedroht werden und einen geringen Betreuungsbedarf haben. Die Bewohner*innen schließen einen eigenen unbefristeten Mietvertrag mit der GWG ab und werden durch die Sozialbetreuung durch den auszuwählenden Träger unterstützt und dazu befähigt, solange wie möglich in der eigenen Wohnung zu leben. Ein entsprechend auf die Bewohnenden dimensionierter Verwaltungstrakt mit Büro-, Beratungs- und Gemeinschaftsräumen ist vorgesehen.

Für Unterstützungs- und Betreuungsleistungen ist folgendes Personal vorgesehen: Einrichtungsleitung (0,4 VZÄ, TVöD-SuE S17), Sozialpädagog*innen (1,0 VZÄ, TVöD-SuE S12), Wohnbetreuung (2,75 VZÄ, TVöD-P 9), Verwaltungskraft (0,25 VZÄ, E 6 TVöD), ein*e Praktikant*in. Zu den entstehenden Personalkosten kommen die Sachkosten der Betriebsführung hinzu.

Das Gebäude besteht aus einem 3-geschossigen Baukörper mit insgesamt 44 EOF geförderten Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen. Drei Wohneinheiten werden rollstuhlgerecht gebaut, die restlichen Wohneinheiten sind barrierefrei. Die Gemeinschaftsräume, Flure, Außenfläche sowie der Verwaltungstrakt sind rollstuhlgerecht erreichbar. Der Verwaltungstrakt befindet sich im Erdgeschoss.

Dieser ist zusätzlich mit einem Gemeinschaftsraum und einem Pflegebad ausgestattet. Die abgrenzbare Außenfläche wird mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Weitere Beschäftigungsmöglichkeiten für die Bewohner*innen, z. B. Hochbeete und eine im Boden eingelassene Spielfläche sind ebenfalls vorgesehen. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabteile der Wohnungen sowie Lagerräume für den Verwaltungstrakt. Der Fahrradraum sowie die Tiefgaragen-Stellplätze für den auszusuchenden Träger befinden sich im benachbarten Gebäude. Die Mobilitätsstation der GWG befindet sich in unmittelbarer Nähe des SBW. Die Möblierung der Wohneinheiten erfolgt durch die Bewohner*innen selbst, entweder aus eigenen Mitteln oder durch Beantragung der entsprechenden Bedarfe gemäß Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) oder Zwölftes Buch (SGB XII). Die Möblierung des Verwaltungstraktes wird durch den nach erfolgter Auswahl der Trägerschaft beauftragten Träger (im Rahmen des Eigenmitteleinsatzes) erfolgen und wird Bestandteil des TAV sein.

2 Trägerauswahl

Der auszuwählende Träger mietet den Verwaltungstrakt von der GWG an. Er muss in der Lage sein, die Organisation der Einrichtung zu leisten und dem Personenkreis eine adäquate Betreuung und Unterstützung anzubieten.

Folgende Kriterien werden für die Trägerauswahl entscheidungsrelevant sein (keine abschließende Aufzählung):

- Kenntnis der örtlichen Infrastruktur und regionaler Bezug des Trägers: eine gute Kenntnis des Münchner Hilfesystems und eine bestehende Vernetzung mit anderen Angeboten der Wohnungslosenhilfe sind gewünscht.
- Erfahrungen in der Arbeit mit der spezifischen Zielgruppe wohnungsloser Menschen sind von Vorteil.
- Bedarfsgerechter Umfang und Qualität des Leistungsangebotes: der niedrigschwellige Ansatz soll im Konzept klar erkennbar sein. Es sollen vielfältige Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und des Beziehungsaufbaus geschaffen und umfangreiche Hilfestellungen, ggf. unter Hinzuziehung weiterer ambulanter Dienste, geleistet werden. Motivationsarbeit bildet dabei einen wichtigen Schwerpunkt.
- Umfang und Qualifikation des Personals: die Zielgruppe erfordert Fachpersonal, das über Qualifikationen in der sozialpädagogischen Arbeit verfügt.
- Schulungskonzept für die Mitarbeiter*innen.
- Wirtschaftlichkeit des Angebotes: bei der Auswahl des Trägers werden Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit dem Umfang und der Qualität des Leistungsangebotes beurteilt und berücksichtigt.

Der Vorschlag zur Auswahl des Trägers erfolgt durch eine Bewertungskommission, die sich aus Vertreter*innen des Sozialreferates zusammensetzt.

3 Darstellung der Betreuungskosten und dazugehöriger Finanzierungsart

Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates erfolgt die Finanzierung der Einrichtung auf Basis eines unbefristeten Vertrages durch Ausreichung von Zuschussmitteln, deren Höhe im 3-Jahres-Turnus angepasst wird.

Ausgehend von der Erstbelegung des SBW im Jahre 2024 wird für den ersten Finanzierungszeitraum 2024 bis 2026 mit folgenden Kosten für den Betrieb des SBW gerechnet. Die Personal- und Sachkosten lehnen sich an den aktuellen Betrieb des SBW Josef-Felder-Straße an. Die Kosten wurden im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2024 angemeldet. Die entsprechenden Beschlüsse werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit vorgelegt. Aufgrund der engen Zeitschiene wird das Trägersauswahlverfahren unter dem Vorbehalt der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrats über die Finanzierung durchgeführt werden.

	anteilig ab 10/2024	2025	2026
Personalkosten	80.699 €	322.796 €	322.796 €
Sachkosten	28.101 €	112.404 €	112.404 €
ZVK 9,5 %	10.336 €	41.344 €	41.344 €
Gesamtkosten	119.136 €	476.544 €	476.544 €

Anhörung des Bezirksausschusses

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

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, ein Trägerschaftsauswahlverfahren für die Einrichtung durchzuführen und das Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
2. 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 (2x)
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 den Migrationsbeirat
z.K.

Am