

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

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und  
Prävention

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Haushalte  
Neubau eines Flexi-Heims Variante 1  
für Familien Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101**  
15. Stadtbezirk – Trudering–Riem, Gemarkung Perlach

**Neubau eines Flexi-Heims Variante 1 für  
Einzelpersonen und Paare Lehrer-Götz-Weg 10**  
15. Stadtbezirk – Trudering–Riem, Gemarkung Trudering

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10512**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses am 17.10.2023 (SB)**  
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>• Umsetzung des Stadtratsauftrags 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 Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Familien</li><li>• Nutzung des geplanten Neubaus am Lehrer-Götz-Weg 10 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Einzelpersonen und Paaren</li><li>• Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zur Nutzung der Standorte Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101 und Lehrer-Götz-Weg 10 als Flexi-Heime Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten</li><li>• Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren</li></ul>

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Standortbeschluss Flexi-Heim</li><li>• Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101</li><li>• Lehrer-Götz-Weg 10</li><li>• Wohnungslose Haushalte</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101</li><li>• 81735 München</li><li>• 15. Stadtbezirk – Trudering–Riem, Gemarkung Perlach</li><li>• Flurstück-Nrn. 1627/2 und 1626/0</li><li>• Lehrer-Götz-Weg 10</li><li>• 81825 München</li><li>• 15. Stadtbezirk – Trudering–Riem, Gemarkung Trudering</li><li>• Flurstück-Nr. 256/3</li></ul>

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Haushalte  
Neubau eines Flexi-Heims Variante 1  
für Familien Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101**  
15. Stadtbezirk – Trudering–Riem, Gemarkung Perlach

**Neubau eines Flexi-Heims Variante 1 für  
Einzelpersonen und Paare Lehrer-Götz-Weg 10**  
15. Stadtbezirk – Trudering–Riem, Gemarkung Trudering

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10512**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses am 17.10.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

#### **Zusammenfassung**

Im Bereich des Münchner Sofortunterbringungssystems für wohnungslose Haushalte besteht weiterhin ein hoher Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsplätzen. Im 15. Stadtbezirk Trudering–Riem planen zwei private Investoren jeweils einen Flexi-Heim-Neubau der Variante 1. Das Objekt in der Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101 wurde dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zur Anmietung und Nutzung als Flexi-Heim für wohnungslose Familien angeboten. Der geplante Neubau am Lehrer-Götz-Weg 10 wurde zur Anmietung und Nutzung als Flexi-Heim für wohnungslose Einzelpersonen und Paare angeboten.

#### **1 Anlass**

Das Sofortunterbringungssystem für akut wohnungslose Personen ist auch weiterhin am Rande seiner Auslastungsgrenze. Zum Stand 30.04.2023 befanden sich 5.264 Personen in den verschiedenen Wohnungsloseneinrichtungen inkl. der verbandlich geführten Häuser. Hinzu kommen noch 1.941 anerkannte Geflüchtete im Stadtgebiet München, die nicht mehr der Unterbringungspflicht unterliegen und in den dezentralen Unterkünften für Geflüchtete der Landeshauptstadt München und Einrichtungen der Regierung von Oberbayern geduldet werden, um dem angespannten Wohnungsmarkt in München zu begegnen. Für deren Unterbringung wäre die Landeshauptstadt München ebenfalls zuständig. Zusätzlich befinden sich geschätzt ca. 550 obdachlose Personen auf der Straße. 414 Personen nutzten im April 2023 die Möglichkeiten des Übernachtungsschutzes. Im Betrachtungsmonat standen im städtischen Sofortunterbringungssystem für akut wohnungslose Personen aber nur 5.067 Bettplätze zur Belegung zur Verfügung. Davon waren 5.006 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. Mit dem Stadtratsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.02.2022 und der Vollversammlung am 23.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04923) erfolgte ein Sachstandsbericht und die Fortschreibung des Flexi-Heim-Programms und der Förderrichtlinien.

Der Grundsatzbeschluss sieht eine Zielzahl von 5.000 neu zu schaffenden Bettplätzen bis zum Jahr 2025 vor. Dabei soll eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Objekte auf alle Stadtbezirke, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, angestrebt werden.

Derzeit befinden sich sieben Flexi-Heime mit insgesamt 923 Bettplätzen in Betrieb. Zwei weitere Flexi-Heime mit ca. 285 Plätzen werden 2023 noch eröffnen. Drei Objekte mit zusammen ca. 250 Bettplätzen befinden sich in der konkreten planerischen und baulichen Umsetzung. Für weitere ca. 2.000 Bettplätze wurden Bedarfsmeldungen abgegeben.

Gemäß der oben erwähnten Stadtratsbeschlüsse sollen sich die Flexi-Heime gleichmäßig im Stadtgebiet verteilen. Im 15. Stadtbezirk, Gemarkung Trudering befindet sich Am Moosfeld 21 bereits ein Flexi-Heim für 180 Personen im laufenden Betrieb.

## 2 Standort Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Geplanter Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
FlrSt. Nrn. 1627/2 und 1626/0 Gemarkung Perlach	15	Ca. 115	2026	Mind. 40 Jahre	Wohnungslose Familien

### 2.1 Eckdaten zum Objekt

Es handelt sich um zwei nebeneinander liegende, leerstehende Grundstücke. Das Grundstück mit der FlrSt. Nr. 1627/2 befindet sich im Eigentum der Investoren, für das Grundstück mit der FlrSt. Nr. 1626/0 liegt eine Erbpachtberechtigung über 100 Jahre vor. Die Investoren planen einen viergeschossigen Neubau (zzgl. Untergeschoss) im Flexi-Heim-Standard zu errichten. Der Baubeginn ist für Anfang 2024 geplant, die Fertigstellung des Gebäudes wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2026 erfolgen. Die Eigentümer möchten die Baukostenförderung nach dem kommunalen Flexi-Heim-Programm in Anspruch nehmen. Hier gab es bereits ausführliche Gespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Aufgrund der aktualisierten Förderrichtlinien für Flexi-Heime vom 09.02.2022 beträgt die

Anmietzeit für das Objekt mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung veranlasst für die Landeshauptstadt München das Belegungs- und Nutzungsrecht als Flexi-Heim durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Es ist vorgesehen, das Haus als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von ca. 115 Personen zu nutzen. Es sind ca. 41 Apartementeinheiten mit verschiedenen großen Raumzuschnitten geplant. Es können Familien mit einer Haushaltsgröße von zwei bis zu sechs Personen im Objekt untergebracht werden. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und einen Wohn-/Küchenbereich mit eingebauter Küchenzeile. Im Erdgeschoss sind zwei Apartementeinheiten für Rollstuhlfahrer\*innen vorgesehen. Die restlichen Apartements im Erdgeschoss werden barrierefrei hergestellt. Im Haus wird es zusätzlich Gemeinschaftsräume mit Küchen für die Bewohner\*innen geben. Diese sollen für gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden und das Miteinander im Haus fördern. Auf der zum Objekt gehörenden Freifläche werden Spielmöglichkeiten für die untergebrachten Kinder realisiert.

Da sich das Haus noch in der Planungsphase befindet, können sich bei den Apartementzuschnitten und damit verbunden bei den Belegungskapazitäten noch geringfügige Änderungen ergeben. Für die Realisierung des Objekts liegt eine positive Einschätzung der Task Force Unterbringung Flucht und Wohnungslosigkeit (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. Die Pforte wird an sieben Tagen der Woche 24 Stunden besetzt sein.

Weitere Büroräume, der Besprechungsraum sowie die Betreuungsräume für die Kinder (Gruppen-, Spiel- und Hausaufgabenraum) werden im Untergeschoss situiert. Alle Räume im Untergeschoss verfügen aufgrund einer entsprechenden Aböschung über ausreichend Tageslicht.

Der ausgewählte Träger wird das komplette Objekt anmieten. Da die Fertigstellung bzw. Eröffnung des Hauses für das Jahr 2026 geplant ist, ist vorgesehen, das Trägerschaftsauswahlverfahren sowie die Befassung des Stadtrates mit der Auswahl im Laufe des Jahres 2025 durchzuführen. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07568) wurden Mittel für die Realisierung von weiteren Flexi-Heimen bereitgestellt. Sofern die bereitgestellten Mittel nicht ausreichend sind, werden die zusätzlich benötigten Mittel über das Eckdatenbeschlussverfahren für das Haushaltsjahr 2025 angemeldet.

### 3 Standort Lehrer-Götz-Weg 10

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Geplanter Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
FlrSt. Nr. 256/3 Gemarkung Trudering	15	Ca. 114	2026	Mind. 20 Jahre mit Verlängerungsoption	Wohnungslose Einzelpersonen und Paare

#### 3.1 Eckdaten zum Objekt

Es handelt sich um ein Grundstück mit einem leerstehendem Gewerbegebäude, welches von einer Immobilienfirma erworben wurde. Diese wird das bestehende Gebäude abbrechen und einen dreigeschossigen Neubau im Flexi-Heim-Standard errichten. Der Baubeginn ist für Anfang 2024 geplant, die Fertigstellung wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2026 erfolgen. Die Investmentfirma strebt eine langfristige Vermietung des Objektes an. Ein fester Anmietzeitraum von 20 Jahren mit entsprechenden Verlängerungsoptionen erscheint realistisch.

Es ist vorgesehen, das Haus als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von ca. 114 Personen zu nutzen. Es sind ca. 57 Appartamenteinheiten mit verschiedenen großen Raumzuschnitten geplant. Die Unterbringung der Bewohner\*innen ist grundsätzlich in Appartamenteinheiten mit einem mittig situierten Wohn-/Küchenbereich vorgesehen, an den jeweils zwei Schlafräume für zwei Personen angrenzen. Hier können vier Personen pro Einheit untergebracht werden. Im Objekt werden auch ca. drei bis sechs Einzelappartements zur Verfügung stehen. Die aktuellen Planungen sehen drei rollstuhlgerechte Appartements im Erdgeschoss vor. Mindestens 20 % der Appartements werden barrierefrei hergestellt. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und einen Wohn-/Küchenbereich mit eingebauter Küchenzeile. Im Haus wird es zusätzlich Gemeinschaftsräume mit Küchen für die Bewohner\*innen geben. Diese sollen für gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden und das Miteinander im Haus fördern.

Da sich das Haus noch in der Planungsphase befindet, können sich bei den Appartementszuschnitten und damit verbunden bei den Belegungskapazitäten noch geringfügige Änderungen ergeben. Für die Realisierung des Objekts liegt eine positive Einschätzung der Task Force Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen (UFW) vor.

#### 3.2 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, die Betreuungsbüros,

der Besprechungsraum sowie die Pforte werden sich im Erdgeschoss befinden. Die Pforte wird an sieben Tagen der Woche 24 Stunden besetzt sein. Der ausgewählte Träger wird das komplette Objekt anmieten. Da die Fertigstellung bzw. Eröffnung des Hauses für das Jahr 2026 geplant ist, ist vorgesehen, das Trägerschaftsauswahlverfahren sowie die Befassung des Stadtrates mit der Auswahl im Laufe des Jahres 2025 durchzuführen. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.11.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07568) wurden Mittel für die Realisierung von weiteren Flexi-Heimen bereitgestellt. Sofern die bereitgestellten Mittel nicht ausreichend sind, werden die zusätzlich benötigten Mittel über das Eckdatenbeschlussverfahren für das Haushaltsjahr 2025 angemeldet.

#### **4 Anmietung der Objekte durch freie Träger**

Die Grundsatzentscheidung für dieses Verfahren erfolgt mit diesem Beschluss.

Die Investoren benötigen bereits zum Zeitpunkt des Baubeginns (Anfang 2024) Planungs- und Finanzierungssicherheit. Es ist vorgesehen, dass die noch auszuwählenden Träger mit den jeweiligen Investoren einen Generalmietvertrag abschließen. Da die Träger aber voraussichtlich erst im Jahr 2025 feststehen, wird das Kommunalreferat mit den Eigentümern im Vorfeld die Anmietkonditionen verhandeln und die Mietverträge auch unterzeichnen. In den Mietverträgen wird ein Passus aufgenommen, dass nach erfolgtem Trägerschaftsauswahlverfahren das Kommunalreferat aus dem Mietvertrag austritt und der Träger nahtlos in das Mietverhältnis eintritt. In den Mietverträgen wird ebenfalls eine Klausel aufgenommen, dass, sollte der Träger während der Anmietzeit seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können, die Landeshauptstadt München wieder in das Mietverhältnis eintritt. Dieser Eintritt besteht, bis ein neuer Träger im Rahmen des Trägerschaftsauswahlverfahrens ausgewählt wurde. Daher ist bereits jetzt der Abschluss der Mietverträge für die geplanten Flexi-Heim-Betriebsführungen durch die Träger notwendig. Es handelt sich in diesen Fällen um keine "echte Anmietung" der LHM durch das KR, sondern letztendlich um eine Anmietung durch die Träger. Diese erfolgt im Rahmen des speziellen Verfahrens des Sozialreferates. Dementsprechend wird das Kommunalreferat vom Sozialausschuss beauftragt und ermächtigt, den Mietvertrag zu verhandeln und abzuschließen. Ebenso wird das Kommunalreferat ermächtigt, bei Ausfall des bisherigen Trägers in den Mietvertrag wieder interimswise einzutreten, und zwar so lange bis der neue Träger im Rahmen des Trägerschaftsauswahlverfahrens ausgewählt wurde und in den Mietvertrag eintreten kann.

Die vom Kommunalreferat verhandelten und abgeschlossenen Mietverträge werden Anlage zur jeweiligen Ausschreibung für die Trägerschaft und sind von den künftigen Trägern eins zu eins zu übernehmen. Diese kalkulieren ein kostendeckendes Bettplatzentgelt, in welchem neben den Mietkosten auch ihre laufenden Kosten für die Einrichtungsführung eingepreist werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann über die Höhe der Bettplatzentgelte noch keine Aussage getroffen werden, da diese u. a. von den von den Trägern in ihren Angeboten kalkulierten Betriebsführungskosten

abhängig sind. Die Kosten werden dem Stadtrat im Rahmen der Beschlussfassung über die Trägerschaftsauswahlverfahren vorgelegt.

Es ist angestrebt, dass die Träger rechtzeitig vor Eröffnung des jeweiligen Objekts feststehen und in das Mietverhältnis eingetreten sind. Damit würden der Landeshauptstadt München für die Anmietungen keine Kosten entstehen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1.3).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 1 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Kommunalreferat, dem Migrationsbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Vorsitzenden sowie den Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Nutzung des geplanten Neubaus an der Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Familien wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Trägerschaft des Flexi-Heims Variante 1 an der Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101 ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen. Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt und ermächtigt, den Mietvertrag für die Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101 zu verhandeln und abzuschließen. Der dann festgestellte Träger tritt vor Objektübergabe in die Rechte und Pflichten des Mietvertrages ein. Ebenso wird das Kommunalreferat ermächtigt, bei Ausfall des bisherigen Trägers, in den Mietvertrag wieder interimswise einzutreten, und zwar so lange bis der neue Träger im Rahmen des Trägerschaftsauswahlverfahrens ausgewählt wurde und in den Mietvertrag eintreten kann.

4. Der Nutzung des geplanten Neubaus am Lehrer-Götz-Weg 10 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Einzelpersonen und Paaren wird zugestimmt.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Trägerschaft des Flexi-Heims Variante 1 am Lehrer-Götz-Weg 10 ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen. Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt und ermächtigt, den Mietvertrag für den Lehrer-Götz-Weg 10 zu verhandeln und abzuschließen. Der dann festgestellte Träger tritt vor Objektübergabe in die Rechte und Pflichten des Mietvertrages ein. Ebenso wird das Kommunalreferat ermächtigt, bei Ausfall des bisherigen Trägers, in den Mietvertrag wieder interimweise einzutreten, und zwar so lange, bis der neue Träger im Rahmen des Trägerschaftsauswahlverfahrens ausgewählt wurde und in den Mietvertrag eintreten kann.
7. Das Sozialreferat wird beauftragt, die zusätzlich benötigten Mittel für die Einrichtungsführung und Betreuung über das Eckdatenbeschlussverfahren für das Haushaltsjahr 2025 anzumelden.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige 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 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-10  
An das Kommunalreferat  
An das Sozialreferat, S-III-WP/S2 (2-fach)  
An das Sozialreferat, S-III-WP/S3 (2-fach)  
An die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes (2-fach)  
An den Migrationsbeirat  
z. K.

Am