



Landeshauptstadt
München
Sozialreferat

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

Trägerschaftsauswahlverfahren

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2018 ([Bekanntgabe nach Art. 52 Abs. 3 GO](#)) wurde die Realisierung eines Flexi-Heims durch die **GEWOFAG Wohnen GmbH** beschlossen sowie das Sozialreferat beauftragt für das **Flexi-Heim der Variante 1 Am Krautgarten 27-29, 81243 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>). Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2020 ([Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01403](#)) wurde für die Dauer von drei Jahren der Sozialdienst katholischer Frauen München e.V. befristet mit der Trägerschaft beauftragt. Aufgrund dieser befristeten Beauftragung erfolgt nun ein Trägerschaftsauswahlverfahren ab 01.11.2023.

Wichtiger Hinweis: *Detaillierte Grundrisspläne des Objekts, sowie der Mietvertrag werden gegen Übersendung einer Verschwiegenheitserklärung durch das Amt für Wohnen und Migration an interessierte Bewerber*innen versendet. Der Mietvertrag entspricht inhaltlich dem Vertragsstand bei Eröffnung des Flexi-Heims. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Anpassungen aufgrund der zeitlichen Entwicklung (auch Rechtsprechung) berücksichtigt werden müssen. Auch kann es sein, dass bei einem Betreiberwechsel noch Anpassungen hinsichtlich des Objektzustandes (z. B. Einbauten, bauliche Anpassungen, etc.) vorgenommen werden müssen.*

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 bis 2025 5.000 Bettplätze in Flexi-Heimen zu schaffen.

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

Das Flexi-Heim der Variante 1 dient der zeitlich befristeten Unterbringung akut wohnungsloser Haushalte (Einzelpersonen, Paare und Familien, u. a. auch anerkannte Flüchtlinge) zur Abklärung ihrer Wohnperspektive und als sicherheitsrechtlich begründete kommunale Pflichtaufgabe. Bei diesem Personenkreis besteht noch intensiver Betreuungsbedarf aufgrund multipler Problemlagen, u. a. in den Bereichen Wohnen und Integration. Ein besonderes Augenmerk in der Betreuung liegt hier auf der Erlangung der Mietfähigkeit.

Die Betreuung inkl. der Übergangsbegleitung (Nachsorge) 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 intensive sozialpädagogische Unterstützung und Begleitung von wohnungslosen Haushalten vor Ort in den Flexi-Heimen. Die untergebrachten Haushalte gelten weiterhin als wohnungslos, ein evtl. schon vorhandener Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung bleibt bestehen. Ziel der sozialpädagogischen Arbeit ist eine zeitnahe Vermittlung in eine eigene, mietvertraglich abgesicherte Wohnung, oder in passenden Anschlusswohnraum, sowie die Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft. Durch diese intensive Betreuung und die angebundene Übergangsbegleitung (Nachsorge) soll der nachhaltige Verbleib der Haushalte im Wohnraum gesichert werden.

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 Variante 1 für wohnungslose Familien, Am Krautgarten 27 - 29, 81243 München im Stadtbezirk 21 Pasing-Obermenzing.

Das Flexi-Heim Am Krautgarten 27 – 29 ist seit 11/2020 in der Trägerschaft des Sozialdienstes katholischer Frauen München e.V. Die Trägerschaft wird zum 01.11.2023 neu ausgewählt.

Im Flexi-Heim Variante 1, Am Krautgarten 27 – 29 erfolgt die Unterbringung in abgeschlossenen, möblierten Appartements mit Wohnflächen von 16,62 m² bis 59,53 m². Aufgrund der unterschiedlichen Appartementsgrößen und der Flexibilität bei einzelnen Appartementsseinheiten durch Verbindungstüren können in diesem Flexi-Heim Familien mit unterschiedlichsten Haushaltsgrößen untergebracht werden. Daher ist eine Belegung von Haushalten mit 2 Personen bis hin zu Haushalten mit 8 Personen möglich. Die Belegung erfolgt mit Familien. Es soll ein Umfeld geschaffen werden, welches weitgehend den Anforderungen eines privatrechtlichen Mietverhältnisses entspricht.

Das Flexi-Heim Variante 1 verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 1.640 m². Insgesamt stehen im Objekt **24 Appartements für bis zu 88 Personen** zur Verfügung.

Der Haupteingang befindet sich im Untergeschoss im Bereich des abgesenkten Garagenhofs. Über den Garagenhof ist auch das Müllhaus sowie der Buggyraum zu erreichen. Die Pforte befindet sich im Eingangsbereich im Untergeschoss. Die Pforte verfügt über einen kleinen Vorraum für die Besucher/innen mit einem Sichtfenster aus Sicherheitsglas. Im anschließenden Büroraum befinden sich zwei Arbeitsplätze. Des Weiteren sind im Untergeschoss weitere Büro- / Betreuungs- und Lagerräume, eine Teeküche sowie ein Wasch-/Trockenraum situiert. Im Erdgeschoss befinden sich weitere Büroräume sowie ein Sozialraum mit Küche. Für die Mitarbeiter*innen befinden sich Personaltoiletten im Erd- sowie im Untergeschoss.

Die Bewohnerappartements befinden sich im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche. Dieser steht den

Bewohner*innen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Appartements sowie die Büro- und Betreuungsräume wurden vom derzeitigen Träger ausgestattet und per Investitionskostenzuschuss durch die LH München finanziert. Die gesamte vorhandene Ausstattung ist vom ausgewählten Träger zu übernehmen.

Eckpunkte für die Trägerschaft für das Flexi-Heim Variante 1 Am Krautgarten 27 - 29:

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 Variante 1 Am Krautgarten 27 - 29 dient der zeitlich begrenzten Unterbringung akut wohnungsloser Familien.

Die Haushalte werden von der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Sozialbürgerhäusern und vom Fachbereich Wohnen & Unterbringung im Amt für Wohnen und Migration zugewiesen. Für 10 % der Bettplätze steht dem mit der Trägerschaft betrauten freien Träger ein eigenes, der Zielgruppe entsprechendes Belegungsrecht zu.

Bei den Unterzubringenden handelt es sich um Haushalte, bei denen Klärungsbedarf im Bereich „Wohnen“ und in anderen Lebensbereichen (z. B. soziale Probleme, Schulden, psychische Probleme oder Suchterkrankungen) besteht und die akut ihre Wohnung oder ihre sonstige Unterbringungsform verloren haben oder die aus privaten Notquartieren (z. B. bei Bekannten, Verwandten) kommen.

Insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund, soweit nötig aber auch bei anderen Bewohnerinnen und Bewohnern, ist es darüber hinaus ein Ziel der sozialpädagogischen Betreuung die Integration in die Stadtgesellschaft zu unterstützen.

Die Aufenthaltsdauer im Flexi-Heim soll möglichst kurz sein. Im Vordergrund steht eine Weitervermittlung möglichst innerhalb von sechs Monaten nach Zuweisung in passenden Anschlusswohnraum.

Aufgabe und Ziel der sozialpädagogischen Fachkräfte vor Ort ist es, mit einem ganzheitlichen Ansatz gemeinsam mit den Haushalten die Ursachen für die bestehende Wohnungslosigkeit zu klären, Unterstützungsdienste bzw. Hilfsdienste konsequent zu installieren sowie mittels Arbeit an der Wohnperspektive die geeignete Anschlusswohnform, vorrangig dauerhaftes Wohnen mit Mietvertrag, herauszuarbeiten. Die Wohnperspektive ist bei 100% der Haushalte zu erstellen.

Im Rahmen der Hilfeplanung werden Nahziele und längerfristige Ziele zur Lösung der festgehaltenen Problembereiche vereinbart und regelmäßige Gespräche über die Zielerreichung geführt.

Eine Nachsorge in Form einer sechsmonatigen Übergangsbegleitung für die in dauerhaftes Wohnen vermittelten Haushalte ist verbindlich definiert und eingerichtet. Es dient der nachhaltigen Sicherung des neu bezogenen Wohnraums. Diese Übergangsbegleitung erfolgt aufgrund des Betreuungskonzeptes in der Sofortunterbringung „Konzept zur Nachsorge nach Auszug aus dem Sofortunterbringungssystem“ des Sozialreferates. Hier werden beispielhaft die verschiedenen Tätigkeitsfelder der Übergangsbegleitung beschrieben. Diese sind individuell auf den einzelnen Bedarfsfall abzustimmen (siehe Beschluss 08-14 / V 14141 vom 09.04.2014).

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

Übergeordnete Tätigkeiten

- Korrespondenz mit Ämtern und Behörden
- Allgemeine Verwaltungstätigkeiten
- Dokumentation
- Jährliche Erstellung eines Leistungsberichts inklusive Jahresstatistik
- Teilnahme an allen relevanten Gremien und Arbeitskreisen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Gewinnung und Anleitung von bürgerschaftlich Engagierten

Klientenbezogene Tätigkeiten

Wichtigste Ziele in der sozialpädagogischen Arbeit sind die Überwindung der akuten Wohnungslosigkeit und die Abklärung der weiteren Wohnperspektiven der Haushalte. Um diese Ziele zu erreichen, sind folgende Leistungen anzubieten:

Überwindung der akuten Wohnungslosigkeit

(Hinweis: Es handelt sich um Beispiele. Die konkrete konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen.)

- Klärung der Bereitschaft zur Mitwirkung des Haushalts am Hilfeprozess und Motivierung zur Mitarbeit an der Lösung seiner sozialen und persönlichen Probleme
- Erstellung der Wohnbiografie bzw. Analyse der vorausgegangenen Mietprobleme, wie z. B. Mietschulden, unsachgemäßer Gebrauch der Wohnung, mangelndes Einkommen, psychische oder körperliche Erkrankung, Gründe für die aktuelle Einweisung in die Sofortunterbringung etc.
- Feststellung des Unterstützungsbedarfs, insbesondere in Bezug auf Bildung, Ausbildung, Vermittlung in Arbeit
- Bei Bedarf Abklärung der psychischen und körperlichen Gesundheit, ggf. Feststellung von Unterstützungsbedarf inklusive Absicherung der Erwachsenengefährdung sowie entsprechende Vermittlung an Fachdienste (Suchtberatung, sozialpsychiatrische Dienste, psychiatrische Institutsambulanz und Fachärzten*innen)
- Klärung der Wünsche, der Selbsteinschätzung und der Ziele der Haushalte bezüglich ihrer Wohnperspektive sowie die Überprüfung auf deren Eignung
- Erarbeitung der „Wohnperspektive“ und Übermittlung des Ergebnisformulars an das Amt für Wohnen und Migration
- Prüfung und ggf. Feststellung der „Mietfähigkeit“
- Information der Haushalte über mögliche und realistische Wohnformen, insbesondere über Voraussetzungen und Verpflichtungen, die sich aus einem privatrechtlichen Mietvertrag ergeben

- Gemeinsame Erarbeitung eines zur Zielerreichung geeigneten Hilfeplans unter Einbeziehung der Klient*innen sowie Installation eines geeigneten Betreuungsansatz zur Überprüfung und Fortschreibung des Hilfeplans
- Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft
- Feststellung des Bedarfs an Unterstützung zur nachhaltigen Sicherung des zukünftigen Mietverhältnisses bzw. der geeigneten Unterbringung zur Vermeidung erneuter Wohnungslosigkeit wie Sicherung der Mietzahlungen, Vermittlung an Schuldnerberatung, Beantragung von Sozialleistungen,
- Schnellstmögliche Vermittlung in eigenen Wohnraum nach Feststellung der Mietfähigkeit. Vorrangig sollten dies Wohnungen mit privatrechtlichem Mietvertrag sein. Bei Bedarf erfolgt das Angebot der Übergangsbegleitung im Rahmen dieser Maßnahme.
- Sollte sich weiterer Unterstützungsbedarf im eigenen Wohnraum ergeben, der die Kapazitäten der sechsmonatigen Übergangsbegleitung übersteigt, so ist der Haushalt an städtische oder verbandliche Dienste (z. B. Unterstütztes Wohnen) anzubinden.
- Vermittlung in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe oder sonstige unterstützte Wohnformen wie Betreutes Wohnen etc., sollte der Haushalt weiteren Betreuungsbedarf haben und sollte eine Mietfähigkeit nicht oder aktuell nicht gegeben sein.
- Einbindung des Hauses in den umliegenden Sozialraum und Öffnung hin zum Stadtviertel, z. B. durch Vernetzung mit benachbarten Einrichtungen (Nachbarschaftstreff, Wohnen-für-Alle-Objekt etc.) und Planung von gemeinsamen Aktionen für die Bürger*innen des Stadtviertels und die Bewohnerschaft.

Altersübergreifende pädagogische Leistungen

(Hinweis: es handelt sich um Beispiele. Die konkrete, konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen)

Die Ziele der altersübergreifenden pädagogischen Leistungen orientieren sich an den „Leitlinien Kinder- und Familienpolitik“ der Landeshauptstadt München, Sozialreferat (Mai 2007).

- Information, Beratung und Unterstützung der Eltern hinsichtlich erzieherischer Kompetenzen. Insbesondere wird hier das Augenmerk gerichtet auf Zuwendung, Ernährung, Freizeitverhalten, Konsequenz bei der Erziehung sowie die körperliche und seelische Gesundheit der Kinder. Kooperationen mit Kinderärzte/in / Allgemeinärzte/in / Erziehungsberatungsstelle, Hebammen, Kinderzentrum, etc. sind anzustreben
- enge Kooperation mit der/dem zuständigen Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger*in
- Förderung der Eigenverantwortung der Eltern
- Erhaltung und/oder Verbesserung des Schulniveaus zur Vermeidung einer Verschlechterung der sozialen Situation der Kinder, z. B. durch Hilfe zur Erhaltung der schulischen Leistungen, Hausaufgabenbetreuung
- Unterstützung und Beratung der Eltern, insbesondere der Migrantenfamilien, bei Einschulung der Kinder, Schulwechsel bzw. bei der Unterbringung in Kindertageseinrichtungen.
- Beratung bei Konflikten innerhalb der Familie, des Hauses und/oder der Nachbarschaft. Vorstellbar ist hier auch das Einwerben externer Maßnahmen, z. B. des „Streitschlichtermodells“ oder eines Deeskalationstrainings.
- Kindgerechte sowie altersübergreifende freizeitpädagogische Maßnahmen. Hier sollen vor allem Alternativen zu passivem Freizeitverhalten (Fernsehen, PC-Spiele) aufgezeigt und erfahrbar gemacht werden.
- Vermittlung der Kinder und Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen in Sport- und Freizeitvereine.

Bei Gefährdungen von Kindern und Jugendlichen (Vernachlässigung, körperliche oder seelische Gefährdung) wird nach den Richtlinien des § 8a SGB VIII und der Münchner Vereinbarung zum Kinderschutz eng mit der zuständigen Bezirkssozialarbeit kooperiert.

Methoden und Arbeitsweisen

(Hinweis: Es handelt sich um Beispiele. Die konkrete konzeptionelle Ausgestaltung obliegt dem Träger und ist in der Bewerbung entsprechend darzustellen.)

- Einzelfallhilfe: Beratung, Vermittlung, Begleitung (auch durch Ehrenamtliche): lebens- und alltagsnah, intensiv und klientenzentriert. Die Hilfe gestaltet sich in einem gemeinsamen, prozesshaften Vorgehen.
- Gruppenarbeit: Vermittlung lebenspraktischer Fähig- und Fertigkeiten, freizeitpädagogische Maßnahmen, schulische Unterstützung, Erleben von Hausgemeinschaft
- Empowerment und ressourcenorientierte Netzwerkarbeit: Die Hilfe für die Haushalte orientiert sich an deren Selbsthilfekompetenzen. Vorhandene Ressourcen werden aufgedeckt und die Hilfesuchenden dazu befähigt, sich selbständig Hilfequellen und Netzwerke zu erschließen.
- Aufsuchende Arbeit innerhalb der Einrichtung in Form von Besuchen in den Apartments
- Fallkonferenzen/Arbeiten im interdisziplinären Team: Eine ganzheitliche Herangehensweise und gemeinsame Verantwortung aller beteiligten Fachkräfte sowohl innerhalb als auch außerhalb der Sofortunterbringung ist notwendig, um eine dauerhafte Perspektive zu entwickeln.
- Kooperation mit Stadtviertelgremien und ggf. (je nach Auslastung und Kapazität) Öffnung des Hauses für Beratungsangebote, Außensprechstunden anderer Dienste, Mediationssitzungen etc. nicht nur für die Hausbewohner*innen, sondern auch für die Bevölkerung im Stadtviertel.
- Einzelfallhilfe: Vermittlung sowie lebens- und alltagsnahe, klient*innenzentrierte Beratung
- im Einzelfall aufsuchende Arbeit innerhalb der Einrichtung in Form von Besuchen in den Appartements

Personalausstattung Betreuung

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des Projektes Flexi-Heim Am Krautgarten 27 - 29 für die die Bearbeitung folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

Sozialdienst /Sozialpädagogik	1,41	VZÄ in S12 TVöD SuE
Erziehungsdienst	1,52	VZÄ in S8b TVöD SuE
Leitungsstelle	0,68	VZÄ in S 17 TVöD SuE (0,32 VZÄ hiervon für die
Einrichtungsführung, davon werden 0,07 VZÄ über das Bettplatzzentgelt refinanziert)		
Teamassistentz	0,36	VZÄ in E 6 TVöD
Praktikanten / Ehrenamtliche		

Der Träger stellt im Rahmen der Bewerbung die auf Grundlage seiner Konzeption notwendige Personalausstattung dar.

II. Angebot im Bereich der Hausleitung

Die Raumverteilung sowie Ausstattung des Flexi-Heims Am Krautgarten 27 - 29 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 unter der Berücksichtigung der Möglichkeit 10 Prozent der Bettplätze selbst zu belegen und Abrechnung der Bettplatzentgelte mit den Bewohner*innen.
- 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
- Darstellung, wie eine regelmäßige Anwesenheitskontrolle für Bewohner*innen konzeptionell geplant ist.

III. Personalausstattung Hausleitung

Aufgrund ähnlicher Einrichtungen bzw. Unterkünfte des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München wird seitens der Fachabteilung zur Durchführung des Projektes Flexi-Heim Am Krautgarten 27 - 29, Variante 1 für die Bearbeitung folgende Personalausstattung vorgeschlagen:

Leitungsstelle *	0,32	VZÄ in S 17 TVöD SuE
Hausverwaltung	1	VZÄ in E9c TVöD
Hausmeister	0,75	VZÄ in E5 TVöD
Pforte		Besetzung täglich von 0-24 Uhr

* 0,25 VZÄ werden über den Zuschuss finanziert

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

IV. Rahmenbedingungen

Der Mieter zahlt eine monatliche Miete (Grundmiete) von

Grundmiete netto:	€ 25.375,-
Pkw TG- und Außenstellplätze	€ 761,25
Zudem zahlt der Mieter monatlich als Vorauszahlung für die Nebenkosten	€ 5.000,-
Gesamtmieter	€ 31.136,25

Der Träger mietet das Flexi-Heim mittels Mietvertrag von der GEWOFAG an.

Auf die Hinterlegung einer Mietsicherheit wird verzichtet.

Für Instandhaltung, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen für die Ausstattung des Flexi-Heims ist ab Übergabe der freie Träger zuständig. Dies gilt analog für das Betreuungsangebot und die Büroräume (Büromöbel, PC, Telefon) sowie für die Gruppenräume.

Entgelt

Die vom Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration zugewiesenen Personen entrichten für die Bettplätze ein Entgelt. 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) sind anteilig auf die Entgelte umzulegen. Die Höhe des Nutzungsentgelts ist so zu kalkulieren, dass bei einer durchschnittlichen

Belegung von 95 % (84 Bettplätze) eine volle Kostendeckung erreicht ist. Darüber hinaus hat der Träger die Möglichkeit, einen Puffer von 3 % - 5 % für Entgeltausfälle in den Bettplatzpreis einzukalkulieren [kostendeckende Belegung bei 90 % (80 Bettplätze) - 92 % (81 Bettplätze) 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 % - 5 % von einer durchschnittlichen Belegung von 90 % - 92 % und einem Risikoabschlag von weiteren 10 % auszugehen. **Die im Kosten- und Finanzierungsplan maßgebliche Auslastung zur Berechnung der Einnahmen beträgt somit 80 % - 82 %.**

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration stellt über eine qualifizierte Bettplatzzuweisung, ähnlich einer Belegungsgarantie, sicher, dass eine möglichst hohe Auslastung erreicht wird und eine Unterdeckung der Kosten vermieden wird. Finanzierungsausfälle werden den freien Trägern im Rahmen der rechtlichen bzw. zuschussrechtlichen Möglichkeiten durch die Landeshauptstadt München erstattet, sofern diese durch die LH München zu vertreten sind und auf eine nicht ausreichende Belegung des Flexi-Heims zurückzuführen sind.

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 des Projektzuschusses für das Flexi-Heim Am Krautgarten 27 - 29 steht für das Haushaltsjahr 2023 ein Betrag in Höhe von max. **456.484,- €** 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 (Erstausstattung der Apartments, Nettokaltmiete, Nebenkosten, Wartungen, Gebühren, Gebäudereinigung, Instandhaltung etc.) sowie eine Kalkulation für die **Höhe der Beherbergungsentgelte** einzureichen (Anlage 3). Hierbei wird ein hoher Maßstab an die Wirtschaftlichkeit der Kosten der Erstausstattung angelegt.

Zentrale Verwaltungskosten (hier genannt; Pauschale für indirekte Verwaltungskosten) können auch im Bereich der Hausleitung geltend gemacht werden. Hierbei sind folgende Posten von der Pauschale für indirekte Verwaltungskosten ausgenommen: Miete, Mietnebenkosten (Energiekosten fallen unter Mietnebenkosten), Erstausrüstung, 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 des Münchner Hilfesystems (Wohnungslosenhilfe, Psychiatrie- und Suchtkrankenhilfe, Migrationsdienste etc.) und Vernetzung darin. (Gewichtung 2-fach)
- Darüber hinaus sind Erfahrungen in der sozialraumorientierten Arbeit im Stadtviertel von Vorteil. (Gewichtung 2-fach)
- Erfahrungen und Fachkenntnisse in der Arbeit mit wohnungslosen Haushalten und ihren spezifischen Problemlagen und Schwierigkeiten sind erforderlich. (Gewichtung 3-fach)
- Bedarfsgerechter Umfang und Qualität des Leistungsangebotes: Unterstützung bei der Wohnungssuche muss in der Bewerbung klar erkennbar sein. (Gewichtung 3-fach)
- Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers in der Nachsorge/Übergangsbegleitung von wohnungslosen Haushalten sind wünschenswert. (Gewichtung 1-fach)
- Kenntnisse und Erfahrungen des Trägers in der Führung von Einrichtungen mit wohnungslosen Haushalten und / oder Personen mit Migrationshintergrund oder in der Hausverwaltung sind erforderlich. (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)

Wichtiger Hinweis: In der Umsetzung des Projektes muss sichergestellt werden, dass ein Gewaltschutzkonzept zum Einsatz kommt, das den Richtlinien des Stadtratsbeschlusses vom 18.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02465) entspricht. Das Konzept wird sinnvollerweise in der Anlaufphase des Projekts erstellt und mit der Steuerung abgestimmt. Weitere am Projekt beteiligte Akteure sind bei Bedarf in die Erstellung miteinzubeziehen. Mit Abgabe einer Bewerbung stimmt die*der Bewerber*in zu, dass diese Verpflichtung Teil der Leistungsbeschreibung des Projekts wird

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 Erstausrüstung (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.

Darüber hinaus sind die Unterlagen abrufbar auf der Webseite der Landeshauptstadt München:
<https://stadt.muenchen.de/infos/ausschreibungen-sozialreferat.html>

Die Bewerbung muss spätestens bis 21.04.2023, 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 1 Am Krautgarten 27 - 29 – 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.) 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: Scientology-Erklärung
 - Anlage 5: Antisemitismus-Erklärung
 - Anlage 6: Verschwiegenheitserklärung
-