

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Haushalte  
Neubau eines Flexi-Heims Variante 1 für Familien  
Kreillerstraße 129**

14. Stadtbezirk – Berg am Laim

**Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren für das Flexi-Heim  
Kreillerstraße 129 und das Flexi-Heim im WA 19 Helmut-Schmidt-Allee**

14. Stadtbezirk – Berg am Laim

22. Stadtbezirk – Aubing – Lochhausen - Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14364**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 14.11.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Weiterhin Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsplätzen für wohnungslose Haushalte  Umsetzung des Stadtratsauftrags zur Schaffung von 5.000 Bettplätzen in Flexi-Heimen
<b>Inhalt</b>	Nutzung des geplanten Neubaus an der Kreillerstraße 129 als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Familien  Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren oder Vergabe für das Objekt in der Kreillerstraße 129  Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren oder Vergabe für das Objekt Freiham Flexi-Heim V 1 im WA 19 Helmut-Schmidt-Allee
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	(-/-)
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<p>Zustimmung zur Nutzung des Standorts Kreillerstraße 129 als Flexi-Heime Variante 1 zur Unterbringung von wohnungslosen Familien</p> <p>Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren für das Objekt in der Kreillerstraße 129</p> <p>Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren für Objekt Freiham Flexi-Heim im WA 19 Helmut-Schmidt-Allee</p>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	<p>Standortbeschluss Flexi-Heim</p> <p>Wohnungslose Haushalte</p>
<b>Ortsangabe</b>	<p>Kreillerstraße 129</p> <p>14. Stadtbezirk Berg am Laim</p> <p>Flurstück-Nr. 349/6</p> <p>22. Stadtbezirk, Aubing – Lochhausen – Langwied</p> <p>Helmut-Schmidt-Allee</p>

**Standortbeschluss zur Unterbringung  
wohnungsloser Haushalte  
Neubau eines Flexi-Heims Variante 1 für Familien  
Kreillerstraße 129**

14. Stadtbezirk – Berg am Laim

**Beauftragung zur Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren für das Flexi-Heim  
Kreillerstraße 129 und das Flexi-Heim im WA 19 Helmut-Schmidt-Allee**

14. Stadtbezirk – Berg am Laim

22. Stadtbezirk – Aubing – Lochhausen - Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14364**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 14.11.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	2
1. Ausgangslage .....	2
2. Standort Kreillerstraße 129 .....	2
2.1 Eckdaten zum Objekt .....	3
2.2 Einrichtungsführung und Betreuung .....	3
3. Standort Freiham WA 19 Helmut-Schmidt-Allee .....	4
3.1 Eckdaten zum Objekt .....	4
3.2 Einrichtungsführung und Betreuung .....	4
4. Anmietung der Objekte durch einen freien Träger .....	4
5. Klimaprüfung .....	5
6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten .....	5
II. Antrag der Referentin .....	6
III. Beschluss .....	7

## I. Vortrag der Referentin

### Zusammenfassung

Im Bereich des Münchner Sofortunterbringungssystems für wohnungslose Haushalte besteht weiterhin Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsplätzen. Im 14. Stadtbezirk Berg am Laim plant ein privater Investor einen Flexi-Heim-Neubau der Variante 1. Das Objekt in der Kreillerstraße 129 wurde dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zur Anmietung und Nutzung als Flexi-Heim für wohnungslose Familien angeboten.

Im Neubaugebiet Freiham WA 19 in der Helmut-Schmidt-Allee befindet sich bereits ein weiteres Flexi-Heim für Familien in der Realisierung. Für die Übernahme der sozialpädagogischen Betreuung vor Ort ist für beide Flexi-Heime die Durchführung eines Trägerschaftsauswahlverfahrens notwendig.

#### 1. Ausgangslage

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 der Vollversammlung am 23.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04923) erfolgten ein Sachstandsbericht und die Fortschreibung des Flexi-Heim-Programms und der Förderrichtlinien.

Derzeit befinden sich neun Flexi-Heime mit insgesamt 1.202 Bettplätzen im Betrieb. Davon beherbergen sechs Flexi-Heime Einzelpersonen und Paare, in drei Flexi-Heimen stehen insgesamt 523 Bettplätze für Familien zur Verfügung.

Voraussichtlich noch dieses Jahr wird der Baubeginn für vier weitere Flexi-Heime erfolgen: zwei für Familien mit insgesamt ca. 230 Bettplätzen, eines für Einzelpersonen und Paare mit 68 Bettplätzen und eines für die besondere Zielgruppe alleinstehende Frauen mit Kindern mit etwa 58 Bettplätzen.

Somit befinden sich weitere 356 Bettplätze in der konkreten Realisierung.

Im direkten Umkreis von 1 km um das geplante Flexi-Heim Kreillerstraße 129 befindet sich keine weitere Unterkunft. Daher kann die Sozialplanung unter Berücksichtigung des dringenden Bedarfs an Unterkünften und insbesondere im Sofortunterbringungssystem diesem Neubau zustimmen.

Das Sozialmonitoring zeigt eine geringe Ausprägung sozialer Herausforderungen (2 von 5) in der Planungsregion 14\_2, Baumkirchner Straße Ost. Der Standort bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und liegt in einer Region mit ausgewogener sozialer Infrastruktur.

#### 2. Standort Kreillerstraße 129

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Geplanter Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
Kreillerstraße 129 (Flst.-Nr. 349/6 Gemarkung Trudering)	14	ca. 125	2027	Mind. 40 Jahre	Wohnungslose Familien

## 2.1 Eckdaten zum Objekt

Es handelt sich um ein Grundstück, das sich im Eigentum der DN Kreiller 129 GmbH befindet. Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung für eine Wohnbebauung vor. Das Haus soll in Modulbauweise errichtet werden. Nach erfolgter Baugenehmigung wird die Bauzeit für das Objekt auf ca. 1,5 Jahre angesetzt. Der Eigentümer möchte 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. 125 Personen zu nutzen. Es sind ca. 40 Appartamenteinheiten 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 Appartamenteinheiten für Rollstuhlfahrer\*innen vorgesehen. Die restlichen Appartements 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 Appartamentzuschnitten 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 oder eine Vergabe vorgesehen.

Die Büroräume für die Einrichtungsleitung, für Sozialpädagog\*innen, der Sozialraum sowie die Betreuungsräume für die Kinder (Gruppen-, Spiel- und Hausaufgabenraum) werden im Dachgeschoss situiert. Die Pforte wird 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 2027 geplant ist, ist vorgesehen, das Trägerschaftsauswahlverfahren oder Vergabe sowie die Befassung des Stadtrates mit der Auswahl im Laufe des Jahres 2026 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 2027 angemeldet.

### 3. Standort Freiham WA 19 Helmut-Schmidt-Allee

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Geplanter Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
Flexi-Heim im WA 19 Helmut-Schmidt-Allee	22	115	2026/2027	80	Wohnungslose Familien

#### 3.1 Eckdaten zum Objekt

Mit nichtöffentlichem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14–20 / V 10425) wurde die Bauträgerauswahl von Grundstücksflächen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für den 1. Realisierungsabschnitt, 2. Bauabschnitt in Freiham beschlossen (In-House-Vergaben). Im Bauvorhaben WA 19 wurde die Realisierung eines Flexi-Heims durch die Münchner Wohnen (ehemals Gewofag) geplant. Die Münchner Wohnen wird die Baukostenförderung nach dem kommunalen Flexi-Heim-Programm in Anspruch nehmen. Der Baubeginn ist für das 2. Halbjahr 2024 anvisiert, die Fertigstellung des Gebäudes wird voraussichtlich 2026/2027 erfolgen. Aufgrund der Inanspruchnahme der Baukostenförderung beträgt die Belegungsbindung 80 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Die Münchner Wohnen muss der Landeshauptstadt München an dem Flexi-Heim für die Dauer von mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht als Flexi-Heim einräumen.

Es ist vorgesehen, das Haus als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von Familien zu nutzen. Es sind 35 Apartmenteinheiten mit verschiedenen großen Raumzuschnitten für ca. 115 Personen geplant. Es können Familien mit einer Haushaltsgröße von bis zu fünf Personen im Objekt untergebracht werden. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Sanitärbereich und einen Wohn-/Küchenbereich mit eingebauter Küchenzeile. Im Objekt wird es eine rollstuhlgerechte Wohneinheit geben und 20% der Apartments werden barrierefrei hergestellt.

#### 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 oder eine Vergabe vorgesehen. Das Flexi-Heim wird über Büroräume für die Einrichtungsleitung, Betreuungsbüros, Besprechungsraum sowie Betreuungsräume für die Kinder (Gruppen-, Spiel- und Hausaufgabenraum) sowie eine Pforte verfügen. 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 2026/2027 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 2026 angemeldet

### 4. Anmietung der Objekte durch einen freien Träger

Die Grundsatzentscheidung für dieses Verfahren bei Flexi-Heimen erfolgte bereits mit dem Beschluss in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10512 am 17.10.2023 durch den Sozialausschuss.

Die Investoren benötigen bereits zum Zeitpunkt des Baubeginns 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 2026 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 oder Vergabe 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 Landeshauptstadt München durch das Kommunalreferat, sondern letztendlich um eine Anmietung durch die Träger. Dementsprechend wird das Kommunalreferat vom Sozialausschuss beauftragt und ermächtigt, die Mietverträge 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.

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.

## **5. Klimaprüfung**

Gemäß des Leitfadens zur Klimaschutzprüfung wurde das Vorhaben als nicht klimaschutzrelevant eingestuft.

## **6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

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

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Zu den Anmerkungen des Bezirksausschusses nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist ein Standortbeschluss der erste Schritt bei der Realisierung eines Standortes und Basis für das weitere Verfahren. Ein Bauantrag ist damit nicht zwingend verknüpft, da die baurechtlichen Möglichkeiten auf Basis der Bearbeitung der Lokalbaukommission hier die wesentlichen Rahmenbedingungen setzen. Die im Standortbeschluss genannten Parameter sind die Rahmenbedingungen die aus fachlicher Sicht gesehen werden und ggf. entsprechend der baurechtlichen Möglichkeiten angepasst werden müssen.

Wie aus der baurechtlichen Einschätzung der Lokalbaukommission hervorgeht, ist die Errichtung eines Flexi-Heims in der bereits genehmigten Kubatur (Variante 1) grundsätzlich realisierbar. Die im Rahmen eines bereits genehmigten Wohngebäudes erteilten Befreiungen können auch auf das Flexi-Heim angewendet werden. Zudem werden einige dieser Ausnahmen verringert, da beispielsweise auf Balkone verzichtet wird. Dies bildet eine solide Grundlage für die rechtliche und bauliche Umsetzbarkeit des Projekts.

Die notwendigen Freiflächen sowie die Stellplatzregelungen, die im Zusammenhang mit der geplanten Belegung von rund 125 Bewohner\*innen stehen, werden gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans weiter geprüft und gegebenenfalls angepasst. In diesem Zusammenhang sind weitere Abstimmungen mit der Lokalbaukommission und dem Mobilitätsreferat vorgesehen, insbesondere im Hinblick auf das Mobilitätskonzept und die Reduzierung der PKW-Stellplätze.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage gemäß Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund von Anmerkungen des Bezirksausschusses während der Mitzeichnung sowie der daraus resultierenden notwendigen Stellungnahme nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da ein dringender Bedarf an Unterbringungsplätzen für wohnungslose Personen besteht, unter anderem wegen der Schließung anderer Unterkünfte.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, das Sozialreferat / Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, das Kommunalreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Fraktionssprecher\*innen, die Kinder – und Jugendbeauftragten und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Nutzung des geplanten Neubaus an der Kreillerstraße 129 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 Kreillerstraße 129 ein Trägerschaftsauswahlverfahren oder eine Vergabe durchzuführen. Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Trägerschaft des Flexi-Heims in Freiham im WA 19 Helmut-Schmidt-Allee ein Trägerschaftsauswahlverfahren oder eine Vergabe durchzuführen. Das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, den Mietvertrag für die Kreillerstraße 129 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.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, den Mietvertrag für das Flexi-Heim in Freiham im WA 19 Helmut-Schmidt-Allee 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.
6. Das Sozialreferat wird beauftragt, die zusätzlich benötigten Mittel für die Einrichtungsführung und Betreuung über das Eckdatenbeschlussverfahren für das Haushaltsjahr 2026 anzumelden.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin

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

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt**  
z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-10, HA IV-03  
An das Kommunalreferat  
An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes (2-fach)  
An das Sozialreferat, S-III-WP/S2 (2-fach)  
An das Sozialreferat, S-III-WP/S3 (2-fach)  
An das Sozialbürgerhaus Berg am Laim - Trudering – Riem  
An das Sozialbürgerhaus West  
z. K.  
Am