



Öffentliche Ausschreibung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 24.10.2012 mit dem Beschluss „**Münchner Gesamtplan II, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe, Handlungsprogramm Wohnen statt Unterbringen**“ (siehe auch im Internet unter www.ris-muenchen.de, Vorlagen Nr. 08-14/V10010) die **Rahmenkonzeption Sozial Betreute Wohnhäuser (SBW)** beschlossen.

Ziel des Sozialreferates der Landeshauptstadt München ist, mit den kleinteilig angelegten SBW für die nachfolgend beschriebene Zielgruppe ein adäquates, niedrighschwelliges betreutes Wohnen bereitzustellen. In den SBW wohnen Menschen mit gleichen oder ähnlichen Lebenserfahrungen und Lebensperspektiven zusammen. Die Hilfestellungen, die im SBW angeboten werden, sollen ein eigenständiges und selbstbestimmtes dauerhaftes Wohnen mit einem privatrechtlichen Mietvertrag ermöglichen.

Zielgruppe:

Das Angebot richtet sich an alleinstehende wohnungslose Frauen und Männer, sowie an Paare, die

- in der Regel älter als 50 Jahre sind,
- keiner ständigen Betreuung in einer stationären Einrichtung bedürfen,
- mit punktueller Unterstützung weitestgehend eigenständig in der Wohnung leben können.
- In Ausnahmefällen gehören auch von Wohnungslosigkeit Bedrohte zur Zielgruppe, wenn im bisherigen Wohnraum keine Perspektive mehr gegeben ist.
- Die Haushalte müssen die Voraussetzungen für den Bezug der analog des ersten Förderweges errichteten Wohnungen in München erfüllen (Art. 4 BayWoBindG).

Das SBW ist für folgende Personengruppen nicht die geeignete Wohnform:

Personen,

- mit Demenzerkrankungen,
- die dauerhaft umfangreiche pflegerische Leistungen benötigen, z.B. zusammenhängend mehrere Stunden täglich oder rund um die Uhr, weil auf Grund physischer bzw. psychischer Erkrankung die Selbständigkeit eingeschränkt oder nicht vorhanden ist,
- die eine psychiatrische Erkrankung mit anhaltender Selbst- und/oder Fremdgefährdung aufweisen, mit einer deutlich erkennbaren Persönlichkeitsstörung, die zu antisozialem Verhalten innerhalb einer Hausgemeinschaft führt.

Die Landeshauptstadt München / Sozialreferat schreibt im Rahmen dieser Konzeption sowie folgender Eckpunkte die Trägerschaft über die Betreuung der Haushalte im „Sozial Betreuten Wohnhaus – Stückgutgelände“ aus.

Objekt:

Nach jetzigem Planungsstand wird das erste SBW auf dem sogenannten Stückgutgelände - Josef-Felder-Straße/Offenbachstraße voraussichtlich im Oktober 2018 fertiggestellt. Da sich das Objekt noch in der Bauphase befindet, können sich noch Verschiebungen ergeben.

Das SBW wird von der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG gebaut und verfügt über

insgesamt 39 Wohneinheiten, davon sind drei 2-Zimmer-Wohnungen für Paare, 33 1-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende. Alle Wohnungen sind entsprechend DIN 18040-2 barrierefrei. Drei 1-Zimmer-Wohnungen sind zudem rollstuhlgerecht (DIN 18040-R2). Alle Wohnungen der Mieter verfügen über ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, Küche bzw. Kochnische sowie ein eigenes Kellerabteil und je Wohnung einen Platz im Keller für Waschmaschine und Trockner.

Für das Personal des ausgewählten Trägers stehen 3 Büroräume, insgesamt 5 Büroarbeitsplätze, ein Personal-WC sowie ein Sozialraum zur Verfügung. Der sogenannte „Verwaltungstrakt“ (insgesamt ca. 175 m²) des SBW bestehend aus Foyer, 3 Büroräumen, Personalaufenthaltsraum, Personal-WC, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsbad sowie dazugehörigem Kellerabteil und 2 Tiefgaragenstellplätzen, ist vom ausgewählten Träger bei der GWG anzumieten. Zwischen GWG und ausgewähltem Träger wird ein befristeter Mietvertrag auf 25 Jahre mit Verlängerungsoption geschlossen. Der Nettomietpreis beträgt 5,65 € pro m². Nebenkosten sowie Stellplatzmiete kommen noch hinzu. Eine Kautionshöhe von 3-5 Monatsmieten ist einzubringen. Im Gemeinschaftsbad ist eine von 3 Seiten zugängliche Badewanne vorhanden. Dieses kann von allen Haushalten auch mit Pflegepersonal benutzt werden.

Für die Beschaffung und Finanzierung der Erstausrüstung, z.B. Büromöbel, PC und Telefon (einschließlich Verkabelung), Ausstattung des Gruppenraums (einschließlich der Küchenzeile) ist der Träger zuständig (Eigenanteil des Trägers).

Die Vermittlung der Haushalte erfolgt über das Amt für Wohnen und Migration im Rahmen eines standardisierten Belegungsverfahrens.

Die GWG – als Eigentümer des Hauses – ist sowohl für die Objektverwaltung als auch für die Mieterverwaltung zuständig und verantwortlich. Sie deckt das Gebäudemanagement und die sozialorientierte Hausverwaltung ab.

Soziale Betreuung:

Die Mieterinnen und Mieter übernehmen soviel Eigenverantwortung, wie ihnen individuell möglich ist. Sie führen ihren Haushalt möglichst selbst und sind in der Lage sich ggf. mit Unterstützung selbst zu versorgen. Die angebotenen Beratungs-/Unterstützungs- und Betreuungsleistungen können in Anspruch genommen werden.

Von den Bewerbern sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Unterstützung der Eigeninitiative und Hilfe zur Selbsthilfe der Mieterinnen und Mieter in ihrer Lebensgestaltung
- Stabilisierung des Lebensbereiches „Wohnen“ (z.B. Ankommen in der Wohnung, regelmäßige Mietzahlung, Einhaltung der Hausordnung)
- Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei Bezug und Einrichtung der Wohnungen bzw. bei der Wohnraumhygiene
- Motivation der Haushalte zum Beziehungsaufbau bzw. zur Annahme von Hilfen und Pflege der geschaffenen Beziehung
- Aufbau und Pflege sozialer Beziehungen innerhalb des SBW sowie Integration ins Wohnumfeld und in die Gesellschaft
- Beratungsgespräche im Büro und Besuche in den Wohnungen,
- Durchführung von Gruppenveranstaltungen
- bei Bedarf Vermittlung von weiteren ambulanten Hilfen (z.B. Pflegedienst, Schuldnerberatung)
- Unterstützung bei der Antragstellung von Leistungen bzw. im Schriftverkehr mit Behörden oder anderen Institutionen (z.B. Krankenkassen, Rententräger)
- Hilfen zur Tagesgestaltung (z.B. Schaffen von Begegnungsmöglichkeiten, Freizeitgestaltung)
- einzelfallbezogene Dokumentation der Arbeitsleistung sowie jährliche Erstellung eines

- Leistungsberichts inklusive Jahresstatistik
- enge Zusammenarbeit mit der sozialorientierten Hausverwaltung – GWG
- gemeinsame Entwicklung eines individuellen Hauskonzeptes
- Verantwortung, Verwaltung und Regelung der Benutzung des Gemeinschaftsbades
- Reinigung der Räume des „Verwaltungstraktes“ (einschließlich Gemeinschaftsbad)

Qualitativ-fachliche Anforderungen:

Das einzusetzende Fachpersonal verfügt über die folgenden Qualifikationen:

- Methodische Kenntnisse und Fähigkeiten im Hinblick auf Herstellung von Kontakt und Motivation zur Mitwirkung der Haushalte
- Hohe Professionalität im Umgang mit wohnungslosen Alleinstehenden und Paaren
- Kenntnisse über das differenzierte Hilfesystem der Münchner Wohnungslosenhilfe, über sozialraumorientierte Arbeit, Netzwerkarbeit, Nutzung der Ressourcen des sozialen Raumes
- Vernetzung im Sozialraum, Kontakte zur Nachbarschaft und Aufbau eines Netzes von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern
- Durchführung von Maßnahmen der externen und internen Qualitätssicherung (z.B. Fortbildungsmaßnahmen, Supervision, Fallbesprechung im Team, Führung von klientenbezogenen Daten etc.)
- Erstellung von Statistiken, Jahresberichten, Überprüfung der Zielerreichung

Aus Sicht des Sozialreferates wird vom Bewerber erwartet, dass für die Erfüllung der Leistungen mindestens folgende Personalausstattung vorgehalten wird.

- 0,4 Stellen Leitung
- 1,0 Stelle Sozialpädagogik
- 2,75 Stellen Wohnbetreuung (z.B. Krankenpflegerin/Krankenpfleger, Altenhilfekräfte, Betreuungsassistenten, o.ä.)
- 0,25 Stellen Verwaltung

Der aufgeführte Personalschlüssel ist vorgesehen für die Betreuung eines SBW mit ca. 40 Wohneinheiten.

Als Finanzvolumen stehen für Personal- und Sachkosten (einschließlich der Mietkosten für die Büroräume) max. 325.000 € jährlich zur Verfügung.

Die Mittelvergabe erfolgt entsprechend den Richtlinien über die Vergabe von Zuwendungen mittels eines Vertrags auf unbestimmte Zeit. Im Rahmen dieses Vertrages wird das Leistungsvolumen und die Finanzierung jeweils für einen Zeitraum von drei Jahren festgelegt.

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 Träger vorgenommen. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wird dem Stadtrat der Landeshauptstadt München (Sozialausschuss) voraussichtlich am 20.07.2017 in öffentlicher Sitzung zur Entscheidung vorgelegt.

Insbesondere werden folgende fachliche Bewertungskriterien ausschlaggebend sein:

- Erfahrungen in der Arbeit mit der spezifischen Zielgruppe wohnungsloser bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohter Haushalte mit zusätzlichem punktuellen Unterstützungsbedarf: die besondere Problematik dieser Haushalte mit z.B. körperlichen bzw. psychischen Erkrankungen und ambivalenter Haltung gegenüber dem Hilfesystem soll bekannt sein. Es sollen Erfahrungen im Umgang mit dieser Zielgruppe vorliegen (Gewichtung 3-fach).

- Ausgestaltung des Rahmenkonzeptes SBW unter Berücksichtigung des Umfangs und der Qualifikation des Fach- und Hilfspersonals. Aktive Kontaktaufnahme und Motivationsarbeit seitens der Fachkräfte bilden dabei einen wichtigen Schwerpunkt (Gewichtung 3-fach).
- Kenntnis der örtlichen Infrastruktur und regionaler Bezug des Trägers: gewünscht ist eine gute Kenntnis des Münchner ambulanten Hilfesystems bzgl. hauswirtschaftlicher Versorgung, Pflege, sozialpsychiatrischer Versorgung, Suchtkrankenhilfe und Migrationsdienste. Darüber hinaus sind Erfahrungen in der sozialraumorientierten Arbeit im Stadtviertel erforderlich (Gewichtung 2-fach).
- Umfang und Qualifikation des Personals und Einsatz ehrenamtlicher Kräfte: Die Zielgruppe des SBW erfordert Fachpersonal, das über Qualifikationen in der sozialpädagogischen Arbeit mit ehemals wohnungslosen Menschen verfügt. Durch ehrenamtliche Kräfte sollen zusätzliche Angebote, z.B. zur gegenseitigen Verständigung in der Hausgemeinschaft und zur Unterstützung bei der Alltagsstruktur und Selbständigkeit gemacht werden (Gewichtung 1-fach).

Darüber hinaus werden folgende sonstige Bewertungskriterien von Bedeutung sein:

- Bei der Bewertung des Trägers werden Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit (Gewichtung 2-fach) im Zusammenhang mit dem Umfang und der Qualität des Leistungsangebotes sowie die Kostentransparenz und ggf. der Einsatz von Eigenmitteln beurteilt und berücksichtigt.

Bewerbungsmodalitäten:

Die Bewerbungsunterlagen können bei der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, S-III-SW 3, Franziskanerstr. 8, 81669 München angefordert werden. Für die Anforderung wenden Sie sich bitte an

_____ . Darüber hinaus sind diese abrufbar auf der Homepage der Landeshauptstadt München:
https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Themen/Wir-ueber-uns/Ausschreibungen-des-Sozialreferats_.html

Die Bewerbung muss spätestens bis Freitag, den 24.02.2017, 12.00 Uhr, bei der LH München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Zimmer 514 (Vorzimmer), Franziskanerstr. 8, 81669 München schriftlich im Original im verschlossenen Briefumschlag eingegangen sein.

Sollten Bewerber die Zustellung der Bewerbung auf dem Postwege wählen, ist der Umschlag deutlich zu kennzeichnen mit: „Bewerbung SBW Stückgutgelände - nur zu öffnen durch S-III-SW 3“.

In der Bewerbung ist insbesondere darzulegen, dass sowohl die genannten Leistungsvorgaben erfüllt werden können als auch die Voraussetzungen vorliegen. Soweit sich nur ein Träger bewirbt und er die Anforderungen nicht optimal erfüllt, ist es möglich, das Verfahren aufzuheben und ggf. gezielt zu vergeben. Zur Bewerbung sind die entsprechenden Formulare zu verwenden. Das vorgegebene Bewerbungsraster und die Schriftgrößen sind einzuhalten. Insgesamt darf die Bewerbung (ohne Kosten- und Finanzierungsplan) 10 DIN A 4 Seiten nicht überschreiten. Die Nichteinhaltung der Begrenzung des Bewerbungsumfanges auf 10 DIN A 4 Seiten führt automatisch zum Ausschluss.

gez.