

**Ausschreibung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard/  
Ausschreibungen der Betriebsführung neuerrichteter Flexi-Heime/  
Finanzierung angestiegener Anmietkosten von Beratungsräumen  
der Bezirkssozialarbeit in gewerblichen Beherbergungsbetrieben**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18322**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 29.01.2026 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anlass</b> | Bedarfsdeckung Bettplätze für wohnungslose Haushalte durch Ausschreibungen<br><br>Anstieg der Anmietkosten für Beratungs- und Betreuungsräume der Bezirkssozialarbeit in den Beherbergungsbetrieben                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Inhalt</b> | Ausschreibung für die Bereitstellung von 1.100 Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard<br><br>Ausschreibungen für die Betriebsführung der sieben Flexi-Heime in der Planungs- bzw. Bauphase<br><br>Modifikation des Auswahlverfahrens der Zuwendungsempfänger für Betreuungsleistungen<br><br>Finanzierung der gesteigerten Anmietkosten der Beratungs- und Betreuungsräume der Bezirkssozialarbeit (BSA) in den Beherbergungsbetrieben |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesamtkosten /<br/>Gesamterlöse</b>           | <p>Die Finanzierung der Ausschreibungen erfolgt aus eigenen Budgetmitteln</p> <p>Die Modifikation des Auswahlverfahrens der Zuwendungsempfänger für Betreuungsleistungen hat keine Kostenrelevanz</p> <p>Die zusätzlichen Kosten für die Anmietung der Beratungs- und Betreuungsräume der BSA in den Beherbergungsbetrieben betragen 113.200 € im Jahr 2026, 139.100 € im Jahr 2027 und 165.000 € ab dem Jahr 2028</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Klimaprüfung</b>                              | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                    | <p>Beauftragung zur Durchführung einer öffentlichen Vergabe für die Bereitstellung von 1.100 Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard</p> <p>Beauftragung zur Durchführung der öffentlichen Vergabe der Betriebsführung in den neu zu errichtenden Flexi-Heimen</p> <p>Beauftragung zur Umwidmung von Haushaltsmitteln aus dem sog. KDU-Topf zur Finanzierung von Kosten aus dem Schuldbeitritt in den Mietverträgen der Flexi-Heime und aus dem Wiedereintritt im Bedarfsfall</p> <p>Zustimmung zur Modifikation des Auswahlverfahrens der Zuwendungsempfänger für Betreuungsleistungen und Beauftragung Trägerschaftsauswahlverfahren für die neu zu errichtenden Flexi-Heime durchzuführen</p> <p>Beauftragung zur einmaligen Umwidmung von Haushaltsmitteln i. H. v. 113.200 € im Jahr 2026 zur Finanzierung der gestiegenen Anmietkosten der Beratungs- und Betreuungsräume der BSA in den Beherbergungsbetrieben.</p> |
| <b>Gesucht werden kann<br/>im RIS auch unter</b> | Ausschreibung Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ortsangabe</b>                                | -/-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Ausschreibung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard/  
Ausschreibungen der Betriebsführung neuerrichteter Flexi-Heime/  
Finanzierung angestiegener Anmietkosten von Beratungsräumen  
der Bezirkssozialarbeit in gewerblichen Beherbergungsbetrieben**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18322**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 29.01.2026 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                                             | <b>Seite</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| I. Vortrag der Referentin .....                                                       | 3            |
| 1. Ausgangslage .....                                                                 | 3            |
| 2. Ausschreibung für die Bereitstellung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard ..... | 4            |
| 2.1 Bedarf .....                                                                      | 4            |
| 2.2 Losaufteilung.....                                                                | 4            |
| 2.3 Eckdaten der Ausschreibung von Bereitstellung Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard  | 4            |
| 2.4 Kosten und Finanzierung .....                                                     | 5            |
| 2.4.1 Deckelung der Bettplatzentgelte .....                                           | 5            |
| 2.4.2 Auftragswert.....                                                               | 5            |
| 2.4.3 Finanzierung .....                                                              | 5            |
| 2.5 Vergabeverfahren Bereitstellung Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard .....          | 5            |
| 2.5.1 Anwendbares Vergaberegime und Verfahrensart .....                               | 5            |
| 3. Ausschreibung der Betriebsführung in den neu zu errichtenden Flexi-Heimen .....    | 7            |
| 3.1 Bedarf .....                                                                      | 7            |
| 3.2 Auftragsvergabe und Eintritt in den Mietvertrag.....                              | 7            |
| 3.3 Eckdaten der Ausschreibung der Betriebsführung.....                               | 8            |
| 3.4 Kosten und Finanzierung .....                                                     | 9            |
| 3.4.1 Deckelung der Bettplatzentgelte bei der Betriebsführung.....                    | 9            |
| 3.4.2 Auftragswert der Ausschreibung Betriebsführung .....                            | 9            |
| 3.4.3 Finanzierung .....                                                              | 9            |

|       |                                                                                                                                                                             |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.5   | Vergabeverfahren Betriebsführung.....                                                                                                                                       | 10 |
| 3.5.1 | Anwendbares Vergaberegime und Verfahrensart .....                                                                                                                           | 10 |
| 4.    | Auswahlverfahren der Zuwendungsempfänger für Betreuungsleistungen .....                                                                                                     | 11 |
| 4.1   | Rahmenbedingungen für Objekte mit Flexi-Heim-Standard.....                                                                                                                  | 11 |
| 4.2   | Rahmenbedingungen für kommende Flexi-Heime.....                                                                                                                             | 11 |
| 5.    | Finanzierung gesteigerter Kosten der Anmietung von Beratungs- und<br>Betreuungsräumen der BSA in Beherbergungsbetrieben / Umschichtung aus<br>anderen Haushaltsmitteln..... | 12 |
| 5.1   | Hintergrund der Anmietung von Räumen in Beherbergungsbetrieben.....                                                                                                         | 12 |
| 5.2   | Anlass .....                                                                                                                                                                | 12 |
| 5.3   | Darstellung der Finanzmittelverwendung/Umwidmung .....                                                                                                                      | 13 |
| 6.    | Klimaprüfung.....                                                                                                                                                           | 13 |
| 7.    | Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....                                                                                                                     | 13 |
| II.   | Antrag der Referentin .....                                                                                                                                                 | 15 |
| III.  | Beschluss.....                                                                                                                                                              | 16 |

## **I. Vortrag der Referentin**

### **Zusammenfassung**

Das Sozialreferat plant die Durchführung einer Ausschreibung zur Bereitstellung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard und Ausschreibungen zur Betriebsführung von Flexi-Heimen, die sich gerade in der Planungs- oder Bauphase befinden und voraussichtlich bis 2028 errichtet sind. Ziel dieser Ausschreibungen ist es, die Gesamtkapazität an Bettplätzen zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte im Sofortunterbringungssystem zu erhalten.

### **1. Ausgangslage**

Zur Deckung der Bedarfe an Bettplätzen zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte im Soforthilfesystem dienen gewerbliche Beherbergungsbetriebe, städtische Notquartiere, Clearing-Häuser und Flexi-Heime. Aufgrund des angespannten Münchener Wohnungsmarktes zeigt sich eine längere Verweildauer von wohnungslosen Haushalten im Sofortunterbringungssystem. Hier ermöglichen Flexi-Heime aufgrund der abgeschlossenen Apartmenteinheiten gerade für Familien eine Unterbringung mit wohnähnlichem Charakter. Durch die oben genannte, für das Jahr 2026 geplante Ausschreibung im Bereich Familien bzw. Einzelpersonen/Paare soll die Bereitstellung von 1.100 Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard mittel- bis langfristig gesichert werden.

Bei dieser Ausschreibung sollen insb. die Träger bestehender Flexi-Heime im Stadtgebiet aufgefordert werden, ein Angebot abzugeben. Durch den Stadtratsbeschluss vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15306) wird es ermöglicht, Unterkünfte mit Flexi-Heim-Standard, die in der Ausschreibung den Zuschlag erhalten, in das Vorauszahlungssystem der Landeshauptstadt München zur Auszahlung der Bettplatzentgelte aufzunehmen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass für die Finanzierung einer Unterkunft für wohnungslose Haushalte im Münchener Stadtgebiet das Vorauszahlungssystem ein wesentlich stabilisierender Faktor ist. Der Ausgleich entstandener Defizite in der Betriebsführung von trägergeführten Flexi-Heimen durch Zuwendungen wird künftig nicht mehr möglich sein.

Zusätzlich werden bis ca. 2028 684 Bettplätze in Flexi-Heimen geschaffen, die sich derzeit in der Planungs- bzw. Bauphase befinden und der Kompensation wegfallender Bettplätze in gewerblichen Beherbergungsbetrieben dienen sollen. Für diese sieben von der Landeshauptstadt München neu geplanten Flexi-Heime wird ab I. Quartal 2026 die Betriebsführung ausgeschrieben. Weitere Flexi-Heime werden zunächst nicht mehr geplant, da aktuell keine Mittel mehr für die Bauförderung bereitgestellt werden können. Sollte die Zahl der Wohnungslosen ansteigen, müsste der Bedarf durch zusätzliche Bettplätze in Beherbergungsbetrieben gedeckt werden.

Die sozialpädagogischen Betreuungsleistungen in den Flexi-Heimen werden kein Teil der EU-weiten Ausschreibungen sein, sie werden weiterhin über Zuwendungen finanziert.

## **2. Ausschreibung für die Bereitstellung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard**

### **2.1 Bedarf**

Zur Bedarfsdeckung im Sofortunterbringungssystem werden ca. 1.100 Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard benötigt.

### **2.2 Losaufteilung**

Die Vergabe der Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard wird nach Losen aufgeteilt, die sich an den Stadtbezirken orientieren. Die neu hinzukommenden Flexi-Heime, für die in den nächsten Jahren die Betriebsführung ausgeschrieben wird, werden bei den Zuschnitten der Lose einbezogen. Ebenso richtet sich die Aufteilung der Lose nach den Bedarfen der jeweiligen Zielgruppen Einzelpersonen/Paare und Familien. Die sozialplanerischen Vorgaben der Landeshauptstadt München werden bei der Aufteilung der Lose berücksichtigt, der Stadtrat hat aber keinen Einfluss mehr auf die Auswahl der Objekte.

### **2.3 Eckdaten der Ausschreibung von Bereitstellung Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard**

- Die Bieter\*innen können eine Laufzeit der Bereitstellung der Bettplätze von fünf bis zehn Jahren anbieten.
- Die Unterkunftszimmer sind abgeschlossene Apartmenteinheiten mit Küchenzeilen und eigenem Sanitärbereich. In der Regel ist innerhalb der Apartmenteinheit der Bereich für die Wohnküche getrennt vom Individualraum bzw. den Individualräumen. Der Flächenschlüssel beträgt mindestens 7 m<sup>2</sup> pro Bettplatz im Individualraum.
- Die Kosten der Bereitstellung der Bettplätze und die Betriebsführung werden ausschließlich über die Bettplatzentgelte der tatsächlich belegten Bettplätze bezahlt. Kostensteigerungen während der Laufzeit des Auftrags nach Zuschlag werden im Rahmen einer Wertsicherungsklausel berücksichtigt. Die aufgerufenen Bettplatzentgelte sind ein wesentlicher Teil des Angebots und unterliegen einer Deckelung. Die Bettplatzentgelte schulden auf Basis der schriftlich abgeschlossenen Beherbergungsverträge die untergebrachten Haushalte den bezuschlagten Auftragnehmer\*innen.
- Die Bettplätze der Objekte der Auftragnehmer\*innen werden über das Vorauszahlungssystem der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01702 vom 19.11.2020 und Nr. 20-26 / V 15306 vom 30.04.2025) abgerechnet. Dabei zahlt die Landeshauptstadt München die Entgelte der tatsächlich belegten Bettplätze für die leistungsberechtigten Untergebrachten an die Objekte. Die Sozialleistungsträger (zum ganz überwiegenden Teil das Jobcenter) refinanzieren diese Kosten gegenüber der Landeshauptstadt München. Mit der Sitzungsvorlage vom 30.04.2025 ist folgende Regelung zum Vorauszahlungssystem hinzugekommen: Bei den deklarierten Selbst- bzw. Teilselbstzahler\*innen reicht die Beitreibungspflicht der Träger gegenüber den Schuldern bis zur zweiten Mahnung. Danach kann bei gleichzeitiger Kündigung der Bettplätze (spätestens zum Ende des zweiten Monats der Zahlungsrückstands) die Forderung an das Sozialreferat abgetreten werden. Im Gegenzug werden die angefallenen Bettplatzkosten über das Vorauszahlungssystem abgerechnet. Da die Ausschreibung Bereitstellung Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard sowohl für gemeinnützige Träger als auch gewerbliche Bieter\*innen offen ist, gilt die genannte Abtretungsregelung auch für gewerbliche Bieter\*innen.

- Die Landeshauptstadt hat das alleinige Belegungsrecht der Bettplätze im jeweiligen Objekt. Im Gegenzug gewährt sie den Auftragnehmer\*innen eine Belegungsgarantie von 80 % der belegungsfähigen Bettplätzen im jeweiligen Objekt.

## **2.4 Kosten und Finanzierung**

### **2.4.1 Deckelung der Bettplatzentgelte**

Bei der Ausschreibung der ca. 1.100 Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard sind beim angebotenen Bettplatzentgelt der Anteil der Mietkosten und der Anteil der Kosten für die Betriebsführung (eingesetztes Personal etc.) getrennt aufzuführen. Der Anteil der Kosten für die Betriebsführung und das gesamte Entgelt pro Bettplatz unterliegen einer jeweils eigenständigen Deckelung. Dadurch wird ausgeschlossen, dass Anbieter\*innen von Unterkunftsobjekten, die in der Vergangenheit eine Bauförderung erhalten haben und bei denen dadurch ein geringerer Mietzins als üblich anfällt, im Vorteil sind. Die Deckelung des Entgelts insgesamt pro Bettplatz soll auch zu einer Konsolidierung der Unterbringungskosten für die öffentliche Hand beitragen. Bei den Festsetzungen der Deckelung des gesamten Bettplatzentgelts für die einzelnen Lose soll ein Durchschnitt von 1.000 € pro Monat nicht überschritten werden.

### **2.4.2 Auftragswert**

Der Auftragswert nach § 3 Abs. 11 VgV ergibt sich aus den auszuschreibenden 1.100 Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard und dem durchschnittlichen zu erwartenden Bettplatzentgelt bei den einzelnen Losen i. H. v. 1.000 € pro Monat gerechnet auf eine Laufzeit von 48 Monaten. Er beträgt 52.800.000 €. Er liegt somit oberhalb des Schwellenwerts und verpflichtet nach § 130 GWB zu einer EU-weiten Ausschreibung.

Das Gesamtvolumen des Auftrags ergibt sich aus der ausgeschriebenen Bettplatzzahl von 1.100 und dem zu erwartenden Bettplatzentgelt i. H. v. 1.000 € pro Monat und der ausgeschriebenen maximalen Laufzeit pro Objekt von zehn Jahren. Es beträgt 132.000.000 €.

### **2.4.3 Finanzierung**

Die Finanzierung der Entgelte für Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard erfolgt über die mit Stadtratsbeschluss vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702) bewilligten Haushaltsmittel für das Vorauszahlungssystem hinsichtlich der Kosten der Unterkunft, dem sog. KDU-Topf (Transferkosten/ Transfererlöse).

Auch unter Berücksichtigung der in 2.3 genannten gesonderten Abtretungsregelung ist nicht davon auszugehen, dass das im Stadtratsbeschluss vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702) angegebene Ausfallrisiko von 3,2 % überschritten wird. Bei der Bezifferung des Ausfallrisikos in dieser Höhe zum damaligen Zeitpunkt wurde noch von der Beitreibungspflicht der Landeshauptstadt München gegenüber allen Selbst- und Teilselbstzahler\*innen in Flexi-Heimen ausgegangen. Neue Finanzmittel sind somit nicht erforderlich.

## **2.5 Vergabeverfahren Bereitstellung Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard**

Die Ausschreibung wird durch die Vergabestelle beim Sozialreferat S-Recht/EV durchgeführt.

### **2.5.1 Anwendbares Vergaberegime und Verfahrensart**

Die Bereitstellung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard fällt unter „soziale und andere besondere Dienstleistungen“ im Oberschwellenbereich, für die ein besonderes Vergaberegime nach § 130 GWB i. V. m. den §§ 64 ff. VgV gilt.

Für die Vergabe der Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard ist das offene Verfahren gemäß § 15 VgV vorgesehen. Bei einem offenen Verfahren können alle interessierten Unternehmen oder gemeinnützige Träger innerhalb einer Angebotsfrist von in der Regel mindestens 30 Tagen ein Angebot einreichen. Fehlende Unterlagen können ausschließlich im Rahmen des § 56 VgV nachgefordert werden. Die Angebote werden nach Einreichung auf Vollständigkeit und Inhalt geprüft. Der Zuschlag kann zeitnah nach Wertung der Angebote erfolgen.

Da die Ausschreibung der Bettplätze mit Flexi-Heim-Standard im EU-weiten Verfahren noch nicht erprobt wurde, soll eine Festlegung auf eine bestimmte Verfahrensart jedoch nicht erfolgen.

#### Bekanntmachung.

Die Bekanntmachung erfolgt auf den folgenden elektronischen Plattformen:

- <https://vergabe.muenchen.de>
- <https://www.service.bund.de>
- <https://ted.europa.eu/de>

Die Bieterauswahl erfolgt nach folgenden Kriterien:

#### Ausschlusskriterien:

- Objektlage außerhalb der Stadtbezirke, die die jeweiligen Lose bestimmen
- Überschreitung der Deckelung des Ansatzes für die Betriebsführung und der Deckelung des gesamten Bettplatzentgelts für das jeweilige Los
- baurechtliche Unzulässigkeit
- Überschreitung der max. geforderten Bettplatzzahl pro Objekt
- Unterschreitung der min. geforderten Bettplatzzahl pro Objekt
- Nichterfüllung der Mindeststandards, die an das Objekt und die Betriebsführung gerichtet sind

#### Nachweis der Eignung

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen. Neben der Eigenerklärung zur Eignung sind dazu Nachweise u. a. zu Personenzahlen und Referenzen einzureichen. Bei Mitarbeiter\*innen vor Ort ist auch das erweiterte Führungszeugnis obligatorisch. Die Eignungsprüfung erstreckt sich auch auf ggf. zu nennende Unterauftragnehmer\*innen.

#### Wertungskriterien

Die Zuschlagskriterien setzen sich hauptsächlich zusammen aus:

- Höhe des angebotenen Bettplatzentgelts
- Qualität des Betriebsführungskonzepts
- Qualität und Konzept der Ausstattung

Durch die Vergabekriterien wird die Einhaltung der Vorgaben des Sozialmonitorings sichergestellt. In den Ausschreibungsunterlagen werden die Vergabekriterien insgesamt und ihre Gewichtung nochmals differenzierter dargestellt.

### 3. Ausschreibung der Betriebsführung in den neu zu errichtenden Flexi-Heimen

#### 3.1 Bedarf

Derzeit befinden sich sieben Flexi-Heime mit insgesamt ca. 684 Bettplätzen in der konkreten Vorplanung bzw. baulichen Umsetzung. Die Standortbeschlüsse liegen hierfür bereits vor.

| Anschrift                        | Bettplatzanzahl | Zielgruppe             | Baukostenförderung | vsl. Eröffnung   |
|----------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------|------------------|
| Steinkirchner Str. 1             | 66              | Einzelpersonen / Paare |                    | I. Quartal 2026  |
| Helmut-Schmidt-Allee 12          | ca. 118         | Familien               | X                  | I. Quartal 2027  |
| Heinrich-Wieland-Str. 99 und 101 | ca. 139         | Familien               | X                  | 2. Halbjahr 2026 |
| Haus Horizont e.V.               | 58              | Frauen mit Kindern     | X                  | 2. Halbjahr 2026 |
| Kreillerstr. 129                 | ca. 125         | Familien               | X                  | 2027             |
| Cosimastr. 234                   | ca. 98          | Einzelpersonen / Paare |                    | 2027             |
| Graf-Lehndorff-Str. 33 und 35    | ca. 80          | Einzelpersonen / Paare |                    | 2027/2028        |

#### 3.2 Auftragsvergabe und Eintritt in den Mietvertrag

Für diese Häuser soll einzeln die Betriebsführung für jeweils zehn Jahre ausgeschrieben werden. Die Bieter\*innen, die den Zuschlag für das jeweilige neu errichtete Flexi-Heim erhalten, treten in den Mietvertrag ein, den im Vorfeld das Kommunalreferat mit dem Investor abgeschlossen hat. Die Laufzeit des Mietvertrags und der Betriebsführung starten mit der Übergabe des Objekts an den/die Auftragnehmer\*in. Um Leerstand zu vermeiden, sollen Fertigstellung des Objekts und Übergabe zeitnah beieinanderliegen.

Bei der EU-weiten Ausschreibung können Auftragnehmer sowohl gewerbliche Bieter\*innen als auch gemeinnützige Träger sein. Daher wird künftig in den Mietverträgen die Mithaftung bzw. der Schuldbeitritt der Landeshauptstadt München nicht nur, wie bisher, für eintretende gemeinnützige Träger, sondern auch für gewerbliche Auftragnehmer\*innen gegenüber den Eigentümergesellschaften gelten. Folgende Regelungen werden zur Minimierung des Risikos für die LHM hierbei, neben der Eignungsprüfung im Rahmen der Ausschreibung getroffen:

- durch den Mietvertrag ist der/die eintretende Auftragnehmer\*in zur Leistung einer Kautions von drei Kaltmieten verpflichtet.
- der/die in den Mietvertrag eintretende Auftragnehmer\*in ist zum Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung verpflichtet, mit einer Deckungssumme für Personenschäden i. H. v. min. 5.000.000 €, von Vermögensschäden i. H. v. min. 100.000 € und von Sachschäden i. H. v. min. 3.000.000 €. Die Maximierung der Ersatzleistung muss dabei mindestens das Zweifache der Deckungssumme pro Kalenderjahr betragen.

Für den Fall, dass aus dem Schuldbeitritt dennoch Kosten für die Landeshauptstadt München anfallen, schlägt das Sozialreferat vor, diese dann bei Bedarf aus vorhandenen Mitteln des sog. KDU-Topfs (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702 vom 19.11.2020) umzuwid-

men. Der KDU-Topf dient der Vorauszahlung der Bettplatzentgelte für die Beherbergungsbetriebe und künftig auch für die Flexi-Heime. Insofern besteht er rein aus Transfermitteln (Kosten/Erlöse). Da die Kosten aber sachlich nahe beieinander liegen, wäre die Umwidmung zu vertreten. Im Bedarfsfall würde das Sozialreferat den Stadtrat mittels einer gesonderten Beschlussvorlage mit der Umwidmung befassen. Das Sozialreferat würde dann die notwendigen Mittel an das Kommunalreferat übertragen.

Für den Fall, dass zur Fertigstellung des Objekts kein\*e Auftragnehmer\*in für die Betriebsführung gefunden wurde, bzw. bei einem ungeplanten Wechsel der Auftragnehmer\*innen im laufenden Betrieb die Landeshauptstadt München kurzfristig in den Mietvertrag eintreten müsste, schlägt das Sozialreferat vor, für die Leistung der Anmietkosten ebenfalls Mittel aus dem sog. KDU Topf (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702 vom 19.11.2020) umzuwidmen. Beim ungeplanten Wegfall von Auftragnehmer\*innen wären die Fachstellen bestrebt durch rechtzeitige neue Ausschreibungen neue Auftragnehmer\*innen so zeitig zu gewinnen, dass der Wiedereintritt der LHM nicht notwendig wäre, oder dass der Wiedereintritt sich zumindest auf eine kurze Zeitspanne beschränken könnte. Es wird daher von einer Eintrittsdauer maximal von sechs Monaten ausgegangen. Die Mittel für die Anmietkosten beim Wiedereintritt der Landeshauptstadt München wären in jedem Fall im sog. KDU-Topf vorhanden, da für den betreffenden Zeitraum keine Vorauszahlungen für Bettplatzentgelte an ein\*e Auftragnehmer\*in im betreffenden Flexi-Heim anfallen würden. Die Anmietkosten liegen deutlich unter den anfallenden Beträgen für die Vorauszahlung, da bei der Kalkulation der Bettplatzentgelte, auf die sich die Vorauszahlung bezieht, die Miete nur als ein Kostenelement neben anderen, z. B. der Betriebsführung, erfasst wird. Im Bedarfsfall würde das Sozialreferat hierüber den Stadtrat mit einer gesonderten Beschlussvorlage befassen. Die Mittel für die Leistung der Anmietkosten würde das Sozialreferat dann an das Kommunalreferat übertragen.

### **3.3 Eckdaten der Ausschreibung der Betriebsführung**

- Die Laufzeit des Auftrags der Betriebsführung für das jeweilige neuerrichtete Flexi-Heim soll zehn Jahre ab Zuschlag/Betriebsbeginn betragen.
- Die Auftragnehmer\*in hat das Objekt mit beweglichem Mobiliar auszustatten.
- Die Kosten der Betriebsführung werden ausschließlich über die Bettplatzentgelte der tatsächlich belegten Bettplätze bezahlt. Die aufgerufenen Bettplatzentgelte sind ein wesentlicher Teil des Angebots und unterliegen einer Deckelung. Eventuelle Staffelungen der Kaltmiete werden, wie auch die allgemeine Teuerungsrate, i. R. einer Wertsicherungsklausel bei der Beauftragung berücksichtigt. Die Bettplatzentgelte schulden auf Basis der schriftlich abgeschlossenen Beherbergungsverträge die untergebrachten Haushalte.
- Die Bettplätze der Objekte der Auftragnehmer\*innen werden über das Vorauszahlungssystem der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01702 vom 19.11.2020 und Nr. 20-26 / V 15306 vom 30.04.2025) abgerechnet. Dabei zahlt die Landeshauptstadt München die Entgelte der tatsächlich belegten Bettplätze für die leistungsberechtigten Untergebrachten an die Objekte. Die Sozialleistungsträger (zum ganz überwiegenden Teil das Jobcenter) refinanzieren diese Kosten gegenüber der Landeshauptstadt München. Mit der Sitzungsvorlage vom 30.04.2025 ist folgende Regelung zum Vorauszahlungssystem hinzugekommen: Bei den deklarierten Selbst- bzw. Teilselbstzahler\*innen reicht die Beitreibungspflicht der Träger gegenüber den Schuldnern bis zur zweiten Mahnung. Danach kann bei gleichzeitiger Kündigung der Bettplätze (spätestens zum Ende des zweiten Monats der Zahlungsrückstands) die Forderung an das Sozialreferat abgetreten werden. Im Gegenzug werden die angefallenen Bettplatzkosten über das Vorauszahlungssystem abgerechnet. Da die Ausschreibungen der Betriebsführung der sieben neu zu errichtenden Flexi-Heime sowohl für gemeinnützige Träger als

auch gewerbliche Anbieter\*innen offen sind, gilt die genannte Abtretungsregelung auch für gewerbliche Anbieter\*innen (vgl. Abschnitt 2.3).

- Die Landeshauptstadt hat das alleinige Belegungsrecht der Bettplätze im jeweiligen Objekt. Im Gegenzug gewährt sie den Auftragnehmer\*innen eine Belegungsgarantie von 80 % der belegungsfähigen Bettplätzen im jeweiligen Objekt.
- Wenn der/die Auftragnehmer\*in der Betriebsführung nicht identisch ist mit dem/der Trägerin der sozialpädagogischen Betreuung vor Ort, schließt jene/r mit dem/der Trägerin einen Untermietvertrag ab über die im Objekt vorgesehenen Räumlichkeiten für die Beratung und Betreuung, wobei der Mietzins und die Nebenkosten nicht die Realkosten (Mietzins und Nebenkosten aus dem Hauptmietvertrag) übersteigen dürfen.

### **3.4 Kosten und Finanzierung**

#### **3.4.1 Deckelung der Bettplatzentgelte bei der Betriebsführung**

In der Ausschreibung für das jeweilige neuerrichtete Flexi-Heim wird die Deckelung der im Angebot aufzurufenden Bettplatzentgelte festgeschrieben sein. Hier wird die Umlage der Kaltmiete und der Nebenkosten, die von Objekt zu Objekt variieren, wesentlich sein. In Bezug auf die Kaltmiete ist das Vorhandensein einer Bauförderung entscheidend. Hinzu kommt die Umlage der Kosten der Betriebsführung, bei der die Umlage der Gemeinkosten stark in Abhängigkeit von der Gesamtkapazität an Bettplätzen im jeweiligen Objekt steht. Die Deckelung der Bettplatzentgelte in den Ausschreibungen der jeweiligen Objekte soll innerhalb einer Spanne von 900 € bis 1.000 € liegen.

#### **3.4.2 Auftragswert der Ausschreibung Betriebsführung**

Der Auftragswert nach § 3 Abs. 11 VgV ergibt sich aus den 684 Bettplätzen in den genannten sieben neu zu errichtenden Flexi-Heimen und dem zu erwartenden Bettplatzentgelt von 1.000 € pro Monat gerechnet auf eine Laufzeit von 48 Monaten. Er beträgt 32.832.000 €. Er liegt somit oberhalb des Schwellenwertes und verpflichtet nach § 130 GWB zu einer EU-weiten Ausschreibung.

Das Gesamtvolumen des Auftrags ergibt sich aus der ausgeschriebenen Bettplatzzahl von 684 und dem zu erwartenden Bettplatzentgelt i. H. v. 1.000 € pro Monat und der ausgeschriebenen Laufzeit pro Objekt von zehn Jahren. Es beträgt 82.080.000 €.

#### **3.4.3 Finanzierung**

Die Finanzierung der Bettplatzentgelte der neu zu errichtenden genannten Flexi-Heime erfolgt über die mit Stadtratsbeschluss vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702) bewilligten Haushaltsmittel für das Vorauszahlungssystem, dem sog. KDU-Topf (Transferkosten/ Transfererlöse).

Auch unter Berücksichtigung der in 3.3 genannten gesonderten Abtretungsregelung ist nicht davon auszugehen, dass das im Stadtratsbeschluss vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702) angegebene Ausfallrisiko von 3,2 % überschritten wird. Bei der Bezifferung des Ausfallrisikos in dieser Höhe zum damaligen Zeitpunkt wurde noch von der Beitreibungspflicht der Landeshauptstadt München gegenüber allen Selbst- und Teilselfstzahler\*innen in Flexi-Heimen ausgegangen (vgl. Abschnitt 2.4.3).

Die Aufnahme der Flexi-Heime im Bestand und der sieben neu hinzukommenden in das Vorauszahlungssystem wird gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15306) nach zwei Jahren evaluiert. Sollten die vorhandenen Haushaltsmittel (Transferkosten/ Transfererlöse) zur Vorauszahlung der Bettplatzentgelte, etwa aufgrund inflationsbedingter Entgeltanpassungen, nicht für alle sieben neuen Flexi-Heime ausrei-

chen, deren Betriebsführung sukzessiv im Zeitraum von 2026 bis 2028 auszuschreiben sein wird, wird das Sozialreferat den Stadtrat im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens mit der Ausweitung dieser Transfermittel erneut gesondert befassen.

### **3.5 Vergabeverfahren Betriebsführung**

Die Ausschreibung wird durch die Vergabestelle beim Sozialreferat S-Recht/EV durchgeführt. Die Erstellung der Vergabeunterlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den Bedarfsstellen im Amt für Wohnen und Migration S-III-WP/S2 / S-III-WP/S3 und S-Recht/EV.

#### **3.5.1 Anwendbares Vergaberegime und Verfahrensart**

Für die Vergabe der Betriebsführung der neu errichteten Flexi-Heime ist das offene Verfahren gemäß § 15 VgV vorgesehen. Bei einem offenen Verfahren können alle interessierten Unternehmen oder gemeinnützigen Träger innerhalb einer Angebotsfrist von in der Regel mindestens 30 Tagen ein Angebot einreichen. Die Angebote werden nach Einreichung auf Vollständigkeit und Inhalt geprüft. Fehlende Unterlagen können ausschließlich im Rahmen des § 56 VgV nachgefordert werden. Der Zuschlag kann zeitnah nach Wertung der Angebote erfolgen. Sollte im Rahmen des offenen Verfahrens kein zuschlagfähiges Angebot eingereicht werden, kann im Anschluss ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden, durch welches die Möglichkeit einer Angebotsaufforderung konkreter Interessent\*innen bzw. potenzieller Bieter\*innen geschaffen wird und auch die Möglichkeit der Durchführung von Verhandlungen mit Bieter\*innen eröffnet wird.

Da die Ausschreibung der Betriebsführung von Flexi-Heimen im EU-weiten Verfahren noch nicht erprobt wurde, soll eine Festlegung auf eine bestimmte Verfahrensart jedoch nicht erfolgen. So können die Bedarfsstellen beim Amt für Wohnen und Migration in Abstimmung mit der Vergabestelle S-Recht/EV die Verfahrensart aus den gesammelten Erfahrungen neu festlegen.

#### Bekanntmachung

Die Bekanntmachung erfolgt auf den folgenden elektronischen Plattformen:

- <https://vergabe.muenchen.de>
- <https://www.service.bund.de>
- <https://ted.europa.eu/de>

Die Bieterauswahl erfolgt nach folgenden Kriterien:

#### Nachweis der Eignung

Die Bieter\*innen müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen. Neben der Eigenerklärung zur Eignung sind dazu Nachweise u. a. zu Personenzahlen und Referenzen einzureichen. Bei Mitarbeiter\*innen vor Ort ist auch das erweiterte Führungszeugnis obligatorisch. Die Eignungsprüfung erstreckt sich auch auf ggf. zu nennende Unterauftragnehmer\*innen (vgl. Abschnitt 4.4.1).

### Wertungskriterien

Die Zuschlagskriterien setzen sich hauptsächlich zusammen aus der Höhe des angebotenen Bettplatzentgelts und der Qualität des gebotenen Betriebsführungskonzepts. Bei letzterem haben Quantität und Qualität des Personaleinsatzes besonderes Gewicht.

In den Ausschreibungsunterlagen werden die Kriterien nochmals differenzierter dargestellt.

## **4. Auswahlverfahren der Zuwendungsempfänger für Betreuungsleistungen**

Die sozialpädagogische Betreuung in den Flexi-Heimen wird nicht Bestandteil der Vergabe nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sein, sondern weiterhin durch Zuschüsse finanziert. Im Folgenden werden die Rahmenbedingungen für die Auswahl der Zuwendungsempfänger vorgestellt.

### **4.1 Rahmenbedingungen für Objekte mit Flexi-Heim-Standard**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15306) entschied der Stadtrat, dass die Ausschreibung für die Bereitstellung von ca. 1.100 Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard den Hinweis enthalten soll, dass die juristische Person, die den Zuschlag erhält und bei der bereits ein Beschluss zur Trägerschaftsauswahl zur Betreuung im Objekt vorliegt, einen Zuschussantrag gemäß der aktuell gültigen Rahmenbedingungen für die Betreuung in der Sofortunterbringung stellen kann (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141, Beschluss der Vollversammlung vom 09.04.2014 sowie Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16533, Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019).

In diesen Fällen wird auf ein erneutes Trägerschaftsauswahlverfahren verzichtet. Zugleich wird das Sozialreferat ermächtigt, Anträge für die Betreuungsleistungen der Objekte mit Flexi-Heim-Standard zu bewilligen, sofern diese jeweils hinsichtlich des Stellenplans und der Konzeption der bisherigen Förderung entsprechen und den bereits für dieses Flexi-Heim beschlossenen Ansatz aus der Zuschussnehmerdatei nicht übersteigen.

Wenn in einem bestehenden Objekt die Betreuungsleistung schon durch das Trägerschaftsauswahlverfahren vergeben wurde und der Träger an der Fortführung dieser Leistung interessiert ist, auch wenn die Bereitstellung der Bettplätze bzw. die Betriebsführung an eine andere juristische Person bezuschlagt wird, so hat der Träger auch in diesem Fall lediglich den Zuschussantrag gemäß den aktuell gültigen Rahmenbedingungen zu stellen. Auf ein erneutes Trägerschaftsauswahlverfahren wird verzichtet.

Sollte eine juristische Person den Zuschlag für die Ausschreibung zur Bereitstellung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard erhalten, bei der noch kein Beschluss zur Trägerschaftsauswahl für das jeweilige Objekt vorliegt, ist die Bewerbung für die Betreuungsleistung analog dem unter 4.2 beschriebenen Verfahren zu behandeln.

### **4.2 Rahmenbedingungen für kommende Flexi-Heime**

Für die noch kommenden Flexi-Heime wird das Sozialreferat ermächtigt, für die vorgesehenen Betreuungsleistungen eine Trägerschaftsauswahl durchzuführen und einen Zuwendungsempfänger auszuwählen. Die Trägerschaftsauswahl für die Betreuungsleistungen in den Flexi-Heimen, deren Betrieb auf Basis eines Zuschlags im Rahmen einer Vergabe erfolgt, soll gemäß den Grundsätzen für die Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren (zuletzt geändert mit Senatsbeschluss des Sozialausschusses am 29.05.2008, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00022) erfolgen.

Damit die formal getrennten Auswahlverfahren für Betrieb (im Rahmen einer Vergabe) und Betreuung (im Rahmen eines Trägerschaftsauswahlverfahrens) im Hinblick auf dasselbe Projekt zeitlich aufeinander abgestimmt werden können, um u. a. einen rechtzeitigen Projektstart zu gewährleisten, sind jedoch folgende Modifikationen für diese begrenzte Anzahl an noch kommenden Flexi-Heimen notwendig:

- Über die Trägerschaftsauswahl für die Betreuungsleistungen wird weiterhin öffentlich informiert und diese in der Fachöffentlichkeit kommuniziert (z.B. über E-Mail-Verteiler, München-Portal).  
Auf eine Bekanntgabe im Amtsblatt wird verzichtet, da diese eine zeitliche Koordination der Prozesse (Auswahlverfahren Betrieb und Betreuung) und somit einen rechtzeitigen Start unmöglich machen würde.
- Das Sozialreferat wird zudem ermächtigt, den Bewerber, der die Anforderungen des Trägerschaftsauswahlverfahrens am besten erfüllt, als zukünftigen Zuwendungsempfänger ohne gesonderte, vorherige Stadtratsbefassung auszuwählen und diese Entscheidung in der jeweils zeitlich folgenden Zuschussnehmerdatei bekannt zu geben.
- Das Sozialreferat wird zudem ermächtigt, für die kommenden Flexi-Heime einen Investitionskostenzuschuss für die Erstausrüstung der Büro- und Betreuungsräume auszureichen.

## **5. Finanzierung gesteigerter Kosten der Anmietung von Beratungs- und Betreuungsräumen der BSA in Beherbergungsbetrieben / Umschichtung aus anderen Haushaltsmitteln**

### **5.1 Hintergrund der Anmietung von Räumen in Beherbergungsbetrieben**

Gemäß der Vorgabe im Stadtratsbeschluss vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) wird die sozialpädagogische Betreuung wohnungsloser Menschen zum großen Teil in Geh-Struktur durchgeführt. Die sozialpädagogische Beratung findet dazu in Räumen der Wohnungslosenunterkünfte statt, in Familienobjekten wird zusätzlich für die untergebrachten Kinder und Jugendlichen die Betreuung bei Hausaufgaben und Spiel angeboten. Die Gesamtzahl der Unterkunftsobjekte für Wohnungslose ist hinsichtlich dieser Tätigkeit etwa hälftig zwischen der Bezirkssozialarbeit des Amtes für Wohnen und Migration (BSA) und freien Trägern aufgeteilt. Bei den Objekten, die der BSA zugeteilt sind, ist das Kommunalreferat für die Anmietung zuständig und das Sozialreferat muss als Nutzerin die dafür benötigten Mittel bereitstellen. Bei den Objekten, in denen die Betreuung durch freie Träger geleistet wird, schließen diese selbst die Mietverträge ab und die Finanzierung der Anmietkosten erfolgt über die Ausreichung von Zuwendungen. Die Umlage der Anmietkosten auf die Bettplatzentgelte des jeweiligen Unterkunftsobjekts ist in keinem Fall möglich, da es sich bei der sozialpädagogischen Beratung und Betreuung um eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt München handelt, die von der sicherheitsrechtlichen Unterbringung zu trennen ist.

### **5.2 Anlass**

Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16673 vom 21.11.2019 und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10994 vom 29.11.2023 wurden die Anmietkosten von Beratungs- und Betreuungsräumen der BSA in acht Unterkunftsobjekten aus dem Bestand und drei neu errichteten beantragt. Seither konnten durch eine Ausschreibung noch zwei zusätzliche Objekte, die neu errichtet wurden, hinzugewonnen werden, bei denen für die sozialpädagogische Betreuung die BSA zuständig ist. Auch wenn bei der damaligen Kalkulation Puffer für zusätzlich benötigte Unterkunftsobjekte eingerechnet wurden, werden die gesamten Anmietkosten ab 2026 dennoch nicht durch die bisher angemeldeten Haushaltsmittel bestritten werden können. Dies hat folgende Ursachen:

- Die Deckelung der Kaltmiete musste in den Ausschreibungen ab 2023 um ca. 3 € pro m<sup>2</sup> erhöht werden, damit die Landeshauptstadt München als Nachfragerin von Unterkunftsobjekten für Wohnungslose attraktiv bleibt.
- Die Nebenkosten, insb. die Heizkosten, erfuhren in den letzten Jahren einen starken Anstieg. Bei der Kalkulation der Anmietkosten in 2023 lagen dazu der Fachstelle noch wenige Vergleichs- bzw. Erfahrungswerte vor.
- Es hat sich inzwischen herausgestellt, dass es im Hinblick auf den Bedarf der Nutzerin günstiger ist, die Reinigung der angemieteten Räume durch die Beherbergungsbetriebe durchführen zulassen und nicht durch eine vom Kommunalreferat beauftragte Firma. Hierbei muss dann in jedem Fall das Sozialreferat für die Kosten aufkommen.

In der Sitzungsvorlage vom 29.11.2023 wurden für den Zeitraum ab 2027 die angemeldeten Beträge abgestuft, da bei der Kalkulation der Anmietkosten das vertragliche Laufzeitende bestimmter Unterkunftsobjekte berücksichtigt wurde. Nach aktuellem Stand wird für die Bedarfsdeckung aber die entsprechende Anzahl an Bettplätzen benötigt, daher muss im Hinblick auf die Sicherstellung der Betreuung der Untergebrachten vor Ort auch mit entsprechenden Anmietkosten unter Einschluss von Staffelmieten oder Indexanpassungen über 2027 hinaus gerechnet werden.

### 5.3 Darstellung der Finanzmittelverwendung/Umwidmung

| Jahr    | Vorhandenes Budget | Differenzbetrag |
|---------|--------------------|-----------------|
| 2026    | 319.600 €          | 113.200 €       |
| 2027    | 294.900 €          | 139.100 €       |
| ab 2028 | 274.000 €          | 165.000 €       |

Das vorhandene Budget wurde mit den Sitzungsvorlagen vom 21.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16673) und vom 29.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10994) bewilligt. Die in 2026 benötigten zusätzlichen Mittel i. H. v. 113.200 € sollen aus dem Bereich S-III-MF/BIU budgetneutral (Finanzposition 4363.530.1000.8, Kostenstellenknoten SO 20311) einmalig umgeschichtet werden.

Die zusätzlich benötigten Mittel einmalig für 2027 und dauerhaft ab 2028 werden im Rahmen des Zieleprozesses und des EDB 2027 vom Sozialreferat beantragt.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, die Stadtkämmerei, das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

## 6. Klimaprüfung

Gemäß dem „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzprüfung“ wurde das Thema des Vorhabens als nicht klimaschutzrelevant eingestuft. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

## 7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

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

Die Stadtkämmerei hat die als Anlage beigefügte Stellungnahme abgegeben.

Das Sozialreferat teilt dazu Folgendes mit:

Die Finanzierung der vorgetragenen Maßnahmen soll ausschließlich über Umschichtungen von Haushaltsmitteln des Sozialreferats erfolgen. Die Umschichtung von Mitteln aus dem sogenannten KDU-Topf zur Finanzierung von Mietkosten, die im Falle eines ungeplant gewordenen Wiedereintritts der LHM in den Mietvertrag eines Flexi-Heims notwendig würde, stellt einen Ausnahmefall dar, der so bisher noch nicht eingetreten ist. Im gegebenen Fall würde der Stadtrat nochmals mit der Finanzierung befasst werden, sodass das Sozialreferat Rechenschaft ablegen müsste, das Mögliche getan zu haben den Wiedereintritt zu vermeiden, bzw. die Dauer der interimistischen Anmietung kurz zu halten. Nach Aufnahme des Betriebs bzw. der Belegung ist im Falle des Ausfalls eines Betreibers beim Wiedereintritt der LHM in den Mietvertrag die Refinanzierung nicht ausgeschlossen: Das Sozialreferat könnte das betroffene Flexi-Heim ähnlich einem städtischen Notquartier selbst betreiben und gegenüber den Untergebrachten die Bettplatzentgelte erheben. Unbelegt dürfte ein Flexi-Heim lediglich vor Betriebsaufnahme sein. Das Sozialreferat wird hier darauf achten, dass die Ausschreibung so durchgeführt wird, dass Zuschlagserteilung an eine\*n Betreiber\*in und Beginn der Laufzeit des Mietvertrags zeitlich koordiniert sind. Das in Abschnitt 3.2 vorgetragene Finanzierungsmodell bei Wiedereintritt in den Mietvertrag ist identisch mit dem des Standortbeschlusses Flexi-Heim Cosimastraße 234 vom 24.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16632) und Graf-Lehndorff-Straße 33 und 35 vom 25.09.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17235). Bei diesen Beschlussvorlagen erfolgte die Zustimmung der Stadtkämmerei. Ohne die Umsetzung des vorgestellten Verfahrens können die geplanten Ausschreibungen für die Betriebsführung der neu zu errichtenden Flexi-Heime nicht durchgeführt werden.

Es ist nicht zu vermeiden, dass die Beschlussfassung zum dargestellten Verfahren Wiedereintritt in den Mietvertrag bei den neuen Flexi-Heimen noch in der haushaltslosen Zeit erfolgen muss. Die Beschlussfassung ist Voraussetzung für die Ausschreibung der Betriebsführung des neuen Flexi-Heimes Heinrich Wieland-Straße 99 und 101. Die Ausschreibung muss noch im 1. Quartal 2026 durchgeführt werden, damit der Betrieb zu Beginn des 2. Halbjahrs 2026 aufgenommen werden kann, um so Leerstand nach der baulichen Fertigstellung auszuschließen.

Die sozialpädagogische Betreuung wohnungsloser Familien bzw. Einzelpersonen und Paare wird in den Unterkünften gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) durchgeführt. Auch wenn es sich bei diesem Auftrag um eine freiwillige Leistung handelt, ist die sozialpädagogische Betreuung in Familienunterkünften in die Sicherung des Kinder- und Jugendschutzes nach § 8a SGB VIII einbezogen, der eine Pflichtaufgabe der Kommune darstellt. Durch den Wegfall geeigneter Beratungs- und Betreuungsräume in den Unterkünften würde die sozialpädagogische Betreuung der Bezirkssozialarbeit (BSA), die den Kinder- und Jugendschutz zu gewährleisten hat, deutlich gehemmt werden. Wohnungslosigkeit ist immer eine sozial herausfordernde Situation, nicht nur für Familien, sondern auch für Einzelpersonen und Paare. Daher sollte auch der Erwachsenenschutz durch eine sozialpädagogische Betreuung vor Ort ermöglicht werden.

Die im Abschnitt 5.2 dargestellten Kostensteigerungen bei den Anmietungen der Räume für die Sozialpädagogik lassen sich zumindest bis zum Ende Jahres 2027 nicht durch das reguläre Auslaufen von Mietverträgen kompensieren. Wenn die Finanzierung der gestiegenen Kosten nicht durch die Umschichtung von Haushaltsmitteln innerhalb des Sozialreferats bewilligt wird, können Pflichten aus vergangenen Ausschreibungen zur Anmietung oder aus schon abgeschlossenen Mietverträgen nicht erfüllt werden und es ist mit Kosten aus Schadensersatzklagen der Beherbergungsbetriebe gegen die LHM zu rechnen.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen der notwendigen Abstimmung der Mitteilung des Sozialreferats in Abschnitt 7 nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, weil die Ausschreibung der Betriebsführung des neuen Flexi-Heimes Heinrich-Wieland-Straße 99 und 101 noch im I. Quartal 2026 erfolgen muss, um Leerstand zu vermeiden. Die Ermächtigung dazu wird in dieser Sitzungsvorlage beantragt.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Bereitstellung von Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard nach den oben genannten Eckdaten auszuschreiben.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Betriebsführung der sieben neu zu errichtenden Flexi-Heime nach den oben genannten Eckdaten auszuschreiben.
3. Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen Änderungen der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollten, um aktuelle Änderungen in der Rechtsprechung zu berücksichtigen, möglichen Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste. Auch wenn auf Anraten einer städtischen Vergabestelle Änderungen am formellen Verfahren notwendig sind, um eine Bedarfsdeckung zu erreichen, kann dies das Sozialreferat in eigener Zuständigkeit erledigen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, für den Fall, dass aus dem Schuldbeitritt in die Mietverträge für die kommenden Flexi-Heime Kosten für die LHM anfallen, diese aus vorhandenen Mittel des sog. KDU-Topfs (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702 vom 19.11.2020) umzuwidmen.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, für den Fall, dass zur Fertigstellung des jeweiligen Flexi-Heims kein\*e Auftragnehmer\*in für die Betriebsführung gefunden wurde, bzw. bei einem ungeplanten Wechsel der Auftragnehmer\*innen im laufenden Betrieb die LHM kurzfristig in den Mietvertrag eintreten müsste, die Anmietkosten ebenfalls aus vorhandenen Mittel des sog. KDU-Topfs (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01702 vom 19.11.2020) umzuwidmen.

6. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Anträge auf Betreuungsleistungen des bisherigen Trägers in Objekten mit Flexi-Heim-Standard zu bewilligen, sofern für diese Objekte ein Zuschlag für die Bereitstellung von Bettplätzen bzw. die Betriebsführung vergeben wurde und der bisherige Träger das Trägerschaftsauswahlverfahren für das jeweilige Objekt bereits durchlaufen hat. Der Antrag muss hinsichtlich des Stellenplans sowie der Konzeption der bisherigen Förderung entsprechen und darf den für das jeweilige Flexi-Heim beschlossenen Ansatz aus der Zuschussnehmerdatei nicht überschreiten.
7. Für die noch kommenden Flexi-Heime wird das Sozialreferat beauftragt, Trägerschaftsauswahlverfahren durchzuführen, auf eine Veröffentlichung der Ausschreibung im Amtsblatt zu verzichten, Zuwendungsempfänger auszuwählen, den Zuschuss im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel auszureichen und die Entscheidung in der zeitlich folgenden Zuschussnehmerdatei bekannt zu geben.
8. Für die noch kommenden Flexi-Heime wird das Sozialreferat beauftragt, an den ausgewählten Träger einen Investitionskostenzuschuss für die Erstausrüstung der Büro- und Betreuungsräume (FiPo 4707.988.7880) auszureichen.
9. Das Sozialreferat wird beauftragt für 2026 aus den bereitgestellten Haushaltsmitteln für S-III-MF/BIU (FiPo 4363.530.1000.8, Kostenstellenknoten SO20311) einmalig den Betrag i. H. v. 113.200 € in die Haushaltsmittel zur Finanzierung der Kosten der Anmietung der Beratungsräume (Finanzposition 4356.530.0000.8, Kostenstellenknoten SO20352, SK 653100, Profitcenter 40315400) umzuschichten.
10. Das Sozialreferat wird beauftragt im Rahmen des Zieleprozesses und im EDB 2027 die Haushaltsmittel zur Finanzierung der Kosten der Anmietung der Beratungsräume für 2027 einmalig i. H. v. 139.100 € und ab 2028 dauerhaft i. H. v. 165.000 € zu beantragen.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über Stadtratsprotokolle (D-II-VISP)

**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 Direktorium HA II, Vergabestelle 1  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An das Kommunalreferat  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

z. K.

Am