Anforderungsprofil

Neue Immobilie für den H-TEAM e. V.

1. Kurzvorstellung des Vereins

Der **H-TEAM e. V.** ist ein seit 1990 bestehender, gemeinnütziger und mildtätiger Verein mit Sitz in München. Der Verein unterstützt Menschen in sozialen, finanziellen und persönlichen Notlagen und verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz, der Beratung, Begleitung und praktische Hilfe miteinander verbindet. Das Leitmotiv des Vereins lautet: *„Schnelle Hilfe ist doppelte Hilfe“*.

Der H-TEAM e. V. ist im gesamten Stadtgebiet aktiv, insbesondere jedoch stark im Stadtteil Sendling verwurzelt. Die Angebote richten sich an unterschiedliche Zielgruppen und umfassen unter anderem ambulante Hilfen, rechtliche und soziale Beratung, Betreuungsleistungen sowie projektbezogene Unterstützungsangebote. Die Arbeit wird von einem interdisziplinären Team aus haupt- und ehrenamtlich Mitarbeitenden getragen. Der Verein beschäftigt derzeit rund **50 Mitarbeitende** und ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband Oberbayern.
Die neue Immobilie soll dazu beitragen, die vielfältigen Tätigkeitsbereiche des Vereins räumlich zusammenzuführen, die Arbeitsbedingungen zu verbessern und eine langfristige, zukunftsfähige Basis für die Vereinsarbeit zu schaffen.

2. Anlass und Zeithorizont

Da unser Mietvertrag zum 31.03.2027 endet, sind wir auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten. Gesucht wird daher eine Immobilie, die eine **langfristige bzw. dauerhafte Nutzungsperspektive** ermöglicht und sowohl funktional als auch qualitativ den Anforderungen eines sozialen Trägers entspricht.

3. Lageanforderungen

3.1 Stadtteil und Umfeld

Die Immobilie soll sich in einer zentralen Lage in München, bevorzugt im Stadtteil Sendling, befinden. Die Nähe zum bisherigen Wirkungsraum des Vereins ist wichtig, um bestehende Netzwerke, Kooperationspartner:innen sowie die Erreichbarkeit für Klientinnen und Klienten aufrechtzuerhalten. Jedoch sind wir auch für andere Stadtteile offen.
Ein lebendiges, gut erschlossenes Umfeld mit Nahversorgung, Dienstleistungsangeboten und sozialer Infrastruktur wird begrüßt. Die Immobilie sollte sich in einer gut auffindbaren Lage befinden und sowohl für Mitarbeitende als auch für Besucher: innen barrierefrei zugänglich sein.

3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist für den Verein von zentraler Bedeutung. Die Immobilie sollte fußläufig (ca. **5–7 Minuten Gehweg**) von Haltestellen erreichbar sein, die eine schnelle Verbindung in das gesamte Stadtgebiet ermöglichen.
Besonders wichtig sind:

- **S-Bahn-Anschlüsse mit direkter Anbindung an die Münchner Stammstrecke**
- Ergänzende **U-Bahn-Stationen** sowie gut frequentierte **Bus- oder Tramlinien**

Diese Anbindung stellt sicher, dass die Immobilie für Mitarbeitende, Ehrenamtliche und Klient:innen unabhängig eines Pkw´ s gut erreichbar ist.

4. Flächen- und Raumprogramm

4.1 Gesamtfläche

Gesucht wird eine Immobilie mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 650 bis 700 m²**. Eine zusammenhängende Fläche wird bevorzugt, um effiziente Arbeitsabläufe zu ermöglichen und interne Wege kurz zu halten. Eine flexible Grundrissstruktur ist von Vorteil, um auf zukünftige Veränderungen reagieren zu können.

4.2 Raumaufteilung

Die Immobilie soll sowohl konzentriertes Arbeiten als auch Austausch, Beratung und Begegnung ermöglichen. Neben klassischen Büroflächen werden Gemeinschafts- und Besprechungsräume benötigt.

Geplante Raumaufteilung (Zielbild):

Raumtyp	Anzahl	Beschreibung
Empfangs- und Wartebereich	1	Zentraler, einladender Anlaufpunkt
Küche	1	Gemeinschaftsküche für Mitarbeitende
Besprechungsräume	3	Unterschiedliche Größen für interne und externe Gespräche
Arbeitsräume	für ca. 50 Mitarbeitende	Team- und Einzelarbeitsplätze
WCs gesamt	4–6	inkl. Mitarbeitenden- und Gäste-WCs
Barrierefreie WCs	1–2	Vollständig barrierefrei
Nebenräume	nach Bedarf	Lager, Archiv, Technik

5. Nutzungsanforderungen

Die Immobilie wird als **Büro- und Vereinsstandort** genutzt. Neben der täglichen Büroarbeit finden Beratungen, Besprechungen sowie regelmäßiger Besucherverkehr statt. Die Nutzung ist überwiegend tagsüber vorgesehen, mit moderater Besucherfrequenz und geringer Lärmentwicklung.

5.1 Barrierefreiheit

Die vollständige Barrierefreiheit der Immobilie ist ein zentrales Anliegen des Vereins.

- **Zugänge:** Schwellenlose Eingänge oder Rampen bzw. Aufzüge mit maximal 6 % Steigung. Alle wesentlichen Bereiche müssen barrierefrei erreichbar sein.
- **Türen und Flure:** Türen mit einer lichten Breite von mindestens **1,90 m** sowie Flure mit mindestens **1,80 m** Breite, um ausreichend Bewegungsfreiheit zu gewährleisten.
- **Sanitärräume:** Mindestens ein bis zwei vollständig barrierefreie WCs mit normgerechter Ausstattung.
- **Außenanlagen:** Barrierefreie Wege sowie die Möglichkeit für behindertengerechte Stellplätze.
- **Bedienelemente:** Lichtschalter, Türöffner, Gegensprechanlagen und ähnliche Elemente sollen gut erreichbar und für alle Mitarbeitenden nutzbar sein.

5.2 Raumqualität und Atmosphäre

Die Räume sollen **hell, freundlich und einladend** gestaltet sein. Eine gute natürliche Belichtung, angenehme Raumhöhen und eine offene Atmosphäre sind wichtig, um eine positive Arbeitsumgebung zu schaffen und den sozialen Charakter des Vereins auch räumlich widerzuspiegeln.

5.3 Parkmöglichkeiten

Neben der guten ÖPNV-Anbindung werden **Parkmöglichkeiten für den H-TEAM e.V. Fuhrpark** benötigt. Dazu zählen 5 – 7 reguläre Stellplätze sowie idealerweise einzelne barrierefreie Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Gebäude.

6. Wirtschaftlicher Rahmen

6.1 Miete

Bevorzugt wird eine Anmietung zu einem Mietpreis von **ca. 15–20 EUR pro m²**. Die Nebenkosten sollen marktüblich und transparent sein. Angestrebt wird ein **unbefristetes Mietverhältnis** oder eine langfristige Vertragsgestaltung mit hoher Planungssicherheit und Verlängerungsoptionen.

6.2 Kauf

Alternativ besteht Interesse am **Kauf der Immobilie**. Der Kaufpreis sollte in einem angemessenen Verhältnis zu Lage, Zustand und notwendigem Anpassungsaufwand stehen. Auch entwicklungsfähige Bestandsimmobilien kommen infrage, sofern sie langfristig nutzbar sind.

7. Rechtliche und formale Punkte

Der **H-TEAM e.V.** ist als **gemeinnütziger Verein** anerkannt. Die Immobilie soll dauerhaft als **Büro- und Vereinsstandort mit sozialer Nutzung** dienen. Entsprechende Genehmigungen oder Nutzungsarten sollten vorhanden sein oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand herstellbar sein.

Hinsichtlich der Mietstruktur kommen folgende Modelle in Betracht:

- **Unbefristete Miete** mit klar geregelten Kündigungsfristen
- **Indexmiete**, sofern die Anpassungsmechanismen transparent, nachvollziehbar und wirtschaftlich tragbar ausgestaltet sind
- **Staffelmiete** ist grundsätzlich denkbar, sofern die Staffeln moderat ausfallen und frühzeitig festgelegt sind

Wichtig ist eine **klare und faire Regelung** zu:

- Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten
- Zuständigkeiten bei baulichen Anpassungen (z. B. Barrierefreiheit, Raumaufteilung)
- Genehmigungen für Um- und Einbauten
- Rückbauverpflichtungen bei Vertragsende

Bei einem **Kauf der Immobilie** ist eine rechtlich klare Ausgangslage (Grundbuch, Baulasten, Nutzungsrechte) erforderlich. Eventuelle Sanierungs- oder Umbaubedarfe sollen vorab transparent dargestellt und in die Entscheidungsfindung einbezogen werden.

Der H-TEAM e.V. ist an einer **partnerschaftlichen Zusammenarbeit** mit Eigentümer:innen, Hausverwaltungen oder Verkäufer:innen interessiert und legt Wert auf eine verlässliche, langfristige Perspektive.

Ansprechpartner

H-TEAM e. V.
Name: Antonia Sold
Funktion: Vorständin
Telefon: 089-7473620
Mail: info@h-team-ev.de