



## Anforderungen an Flexiheime

- I. Leistungsumfang
- II. Technische Anforderungen
- III. Brandschutztechnische Anforderungen
- IV. Wesentliche Voraussetzungen
- V. Definition Varianten Flexiheime

### I. Leistungsumfang

#### A. Leistungen der\*des Eigentümer\*in/ Erbbauberechtigten

1. Die\*der Eigentümer\*in/ Erbbauberechtigte, die\*der sich gegenüber der Stadt zur Erstellung eines Flexiheims verpflichtet, hat dieses bezugsfertig zu errichten. Die Bezugstauglichkeit liegt vor, wenn das Flexiheim ohne Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit für seine Nutzer\*innen auf Dauer seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann.
2. Die\*der Eigentümer\*in/ Erbbauberechtigte hat die Kosten für die Errichtung eines Flexiheims zu übernehmen (Kostengruppen 100-800 der Kostenberechnung nach DIN 276, ohne Kostengruppe 600).
3. Für die Anschaffung und Installation von Einbauten, die mit dem Gebäude fest verbunden sind, sowie für Einbauten in den Außenanlagen und Freiflächen ist die\*der Eigentümer\*in/ Erbbauberechtigte zuständig, ggf. in Absprache mit der\*dem Betreiber\*in.

Dazu zählen insbesondere

- Konstruktionen für Sonnen-, Sicht- und Blendschutz (z.B. Rollläden, Markisen und Jalousien)
- Sanitärzellen, Sanitärobjekte einschließlich Wandspiegel mit Beleuchtung, Handtuchhalterung, Ablagefläche am Waschplatz, Papierrollenhalter, Spritzschutz (Duschwand oder Stange zur Anbringung eines Duschvorhangs)
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner
- Schaffen der baulichen Voraussetzungen für die für Einrichtung eines WLAN-fähigen Internet-Zugangs, Videoüberwachung, EDV- sowie Telefonanschlüsse
- Gefahrenmeldeanlagen (z.B. Brandmeldeanlagen, Rauchwarnmelder mit Vandalismusschutz (s. III. B.5 und B.6))
- Schließanlagen
- Beleuchtung (inkl. Apartments, Sanitärbereiche, Gemeinschafts- und Büroräume)
- Einbauten in Spielplätzen (z.B. Spielgeräte und Klettereinrichtungen)
- Pfortenfenster mit Gegensprechanlage und Schieberfunktion

4. Die\*der Eigentümer\*in/ Erbbauberechtigte stellt als Erstausrüstung das feste Mobiliar des Flexiheims zur Verfügung. Zum festen Mobiliar zählen insbesondere
  - Küchenzeilen in den Apartments (rollstuhlgerechte Küchenausstattung in den R-Apartments)
  - Küchenzeilen in Gemeinschaftsräumen
  - Küchenzeilen in den Sozialräumen
5. Die konkreten Anforderungen sowie ggf. Abweichungen sind für den jeweiligen Einzelfall mit dem Sozialreferat abzustimmen.
6. Der\*dem Eigentümer\*in/ Erbbauberechtigte\*n obliegt die Instandhaltung, die Instandsetzung sowie die Modernisierungen am Gebäude, nicht jedoch am festen Mobiliar. Nähere Details hierzu werden im Mietvertrag geregelt.

## **B. Leistungen der\*des Betreiber\*in**

1. Die\*der Betreiber\*in ist zuständig für den Betrieb des Flexiheims.
2. Die Erstausrüstung des Flexiheims mit beweglichem Mobiliar erfolgt durch die\*den Betreiber\*in. Zum beweglichen Mobiliar zählen insbesondere
  - Ausstattung der Apartments mit Betten, Stühlen, Tischen, Schränken, Matratzen, Bettwäsche, Kissen, Decken
  - Ausstattung der Gemeinschaftsräume
  - komplette Büroausstattung inkl. Sozialraum und Besprechungsräume
  - Ausstattung der Pforte
  - Ausstattung Hausmeisterraum
  - Anschaffung von Waschmaschinen und Trocknern
  - bei Familienunterbringung:  
Ausstattung der Spiel- und Hausaufgabenbetreuungsräume
3. In den Apartments sowie in den Gemeinschaftsräumen ist von der\*dem Betreiber\*in kostenloses WLAN zur Verfügung zu stellen. Die\*der Betreiber\*in wählt die\*den Vertragspartner\*in für die WLAN-Versorgung aus und stellt die entsprechende technische Ausstattung zur Verfügung. Die Betreiber\*in ist ebenso zuständig für die Bereitstellung der erforderlichen technischen Ausstattung für Videoüberwachung, der EDV- sowie der Festnetzanschlüsse. Für das Schlüsselmanagement und die Codierung der Schließanlage ist die\*der Betreiber\*in verantwortlich.
4. Die Anschaffung von Mobiliar für die Büros der Betriebsführung erfolgt ebenfalls durch die\*den Betreiber\*in.
5. Die konkreten Anforderungen sowie ggf. Abweichungen sind mit dem Sozialreferat abzustimmen.
6. Der\*dem Betreiber\*in obliegt die Zuständigkeit für alle Reparaturmaßnahmen und Ersatzbeschaffungen am Mobiliar und die Beleuchtung im Objekt. Nähere Details hierzu werden im Mietvertrag sowie im Bewilligungsbescheid des Sozialreferats für die Erstausrüstung geregelt.

## II. Technische Anforderungen

### A. Planung

#### A. 1 Antragsunterlagen Planung

Für eine zügige Prüfung der Förderfähigkeit Ihres Antrags reichen Sie folgende Pläne und Berechnungen über PLAN HA III/13 **einfach** in Papierform **sowie digital** ein. Planunterlagen, Berechnungen und Kosten sind übereinstimmend mit gleichem Stand, zeitgleich, gut lesbar und vollständig einzureichen:

<b>Lageplan</b>	- Maßstab <b>1:1.000</b> in der Kopie des amtlichen Lageplanes
<b>Grundrisse</b>	- Maßstab <b>1:100</b> für alle Geschosse inkl. Keller und Tiefgarage, Dachaufsichten - Raumstempel mit Raumbezeichnung und Grundflächen (m <sup>2</sup> ) - <b>„Apartmentstempel“ mit Apartmentnummer, Belegungstyp (Flexiheim Variante 1 oder 2, Einzelperson, Paar, Familie), Personenzahl</b> - Küchenzeilen, Vorräume, Eingangsflore, Sanitärbereiche gesondert - Anrechnung der Flächen von Terrassen, Balkone, Loggien zu ¼ ihrer Grundfläche - <b>Bemaßungen, Standardmöblierung aller Räume</b> - <b>Darstellung der nach DIN 18040-2 erforderlichen Maße und Bewegungsflächen</b>
<b>Ansichten, Schnitte</b>	Maßstab 1:100 mit Höhenkoten zum Nachweis der Barrierefreiheit
<b>Freiflächenplan</b>	- <b>Maßstab 1:100 mit Darstellung der Erschließungswege und Rampen (Barrierefreiheit)</b>
<b>Berechnungen</b>	- Nachvollziehbare Berechnung der Netto-Raumfläche (NRF), aufgegliedert in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) sowie Verkehrsfläche (VF) nach der <b>DIN 277-1</b> „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbauwesen – Teil 1 Hochbau“ als liches Fertigmaß (EDV-Berechnungen werden bei Vorlage von mind. 5 ausführlichen Darstellungen mit Flächenabzügen und -anrechnungen anerkannt.) - Nutzungsflächenübersicht mit Angabe der Apartmentnummern, Gliederung nach Anzahl der Bettplätze und ggf. Nichtwohnnutzungen, Ausnahmen vom Bebauungsplan gesondert dargestellt - Bei gemischter Nutzung: Ermittlung des umbauten Raums als Grundlage für die Kostenaufteilung gemäß den Vorgaben unter Punkt B „Kosten“ - landschaftsgärtnerisch zu gestaltende Fläche inkl. Dachbegrünung (in m <sup>2</sup> , mit Skizze)
<b>Nachweise</b>	- <b>Stellplatznachweis</b> PKW : 0,2 Stellplätze/ Apartment Fahrräder: 0,5 Abstellplätze/ Bettplatz - <b>GEG-Berechnung</b> (Nachweis nach § 20 bzw. § 21 GEG) für das Referenzgebäude und <b>das geplante Objekt (mit Q<sub>p</sub> und H<sub>r</sub>) sowie Heizwärmebedarf Q<sub>h</sub></b>
<b>Sonstiges</b>	- Betriebsbeschreibung mit Angabe der Zielgruppe (Flexiheim Variante 1 bzw. 2, Einzelpersonen, Paare, Familien), Anzahl der Bewohner*innen, Anzahl der betreuenden Personen in Abstimmung mit dem Sozialreferat - Brandschutznachweis (BSN) abgestimmt mit der Branddirektion sowie dem Sozialreferat - Checkliste zum <b>Ökologischen Kriterienkatalog unterschrieben durch Bauherr*in</b> - Baugenehmigungsbescheid, Angaben zu Baubeginn, Bauzeit und Bezugsfertigkeit

#### A. 2 Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung sind die Richtlinien zum Förderprogramm „Flexiheime für wohnungslose Haushalte“ der Landeshauptstadt München in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Förderantrags geltenden Fassung.

**Die konkreten Anforderungen an das zu errichtende Flexiheim sind für jedes Bauvorhaben im Einzelfall mit dem Sozialreferat abzustimmen.**

### A. 3 Ansprechpartner\*innen

Um die grundsätzliche Förderfähigkeit Ihres Vorhabens zu erreichen, wird eine **frühzeitige Abstimmung im Vorfeld** des endgültigen Förderantrags und der Baugenehmigung mit dem Sozialreferat sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfohlen.

#### Allgemeine Fragen zur Errichtung eines Flexiheims

Sozialreferat, Abt. S-III-WP/S3, [info-flexiheime.soz@muenchen.de](mailto:info-flexiheime.soz@muenchen.de)

#### Antragstellung Fördergelder und Finanzierungsfragen

PLAN HA III/13, [plan.ha3-13@muenchen.de](mailto:plan.ha3-13@muenchen.de)

#### Technische Beratung und Prüfung

PLAN HA III/10, [plan.ha3-10@muenchen.de](mailto:plan.ha3-10@muenchen.de)

#### Abstimmung Brandschutz

KVR HA IV, [bfm.vb-unterbringung@muenchen.de](mailto:bfm.vb-unterbringung@muenchen.de)

### A. 4 Mindeststandards

Bei der Errichtung von Flexiheimen durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden sind die im Folgenden beschriebenen Mindeststandards einzuhalten. Abweichungen sind mit dem Sozialreferat abzustimmen.

Raumgrößen sind entsprechend zu dimensionieren, sodass der im Folgenden aufgeführte Mindeststandard für eine Ausstattung der Einrichtung gewährleistet ist. Eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln soll möglich sein.

#### A. 4.1 Apartments

##### A. 4.1.1 Raumbedarf

Die Unterbringung erfolgt in abgeschlossenen Apartments mit Küchenzeile sowie separatem Sanitärbereich.

Für Einzelpersonen erfolgt die Unterbringung in Apartments mit 1 bis maximal 4 Bettplätzen. Für Paare sind Apartments mit 2 Bettplätzen vorzusehen.

Apartments für die Unterbringung von Haushalten mit Kindern müssen über einen Wohnbereich mit separaten Individualräumen verfügen.

##### A. 4.1.2 Raumgrößen

Die Mindestgröße für Individualräume beträgt für **1 Person 10 m<sup>2</sup>, ab 2 Personen 7 m<sup>2</sup> pro Person**. Die Flächen von Küchenzeilen, Vorräumen, Eingangsfloren sowie dem Sanitärbereich werden nicht angerechnet.

Bei einer Planung mit mittigem Aufenthaltsraum mit Küchenzeile und beidseitig angrenzenden Schlafräumen bezieht sich die Mindestgröße der Individualräume auf die Schlafräume. Der gemeinsam genutzte Aufenthaltsraum sollte ohne Sanitärbereich, Küchenzeile, Vorraum und Eingangsfloor über mindestens 10 m<sup>2</sup> verfügen.

##### A. 4.1.3 Ausstattung

In jedem Apartment ist folgende Ausstattung zur Verfügung zu stellen:

#### Schlafgelegenheit

- je Person eine separate Schlafgelegenheit
- für Babys und Kleinkinder entsprechende Kinderbetten
- bei Unterbringung von Familien sind Stockbetten mit Absturzsicherung für Kinder zulässig
- Schlafsofas sind nicht zulässig.

### Sitzgelegenheit

- 1 Stuhl pro Person
- für Babys und Kleinkinder jeweils 1 Baby- bzw. Kinderstuhl
- Esstisch ca. B 80 cm x T 80 cm für max. 4 Personen
- Tischfläche für jede weitere Person mindestens 80 cm x 20 cm pro Person

### Schränke

- pro Person ein verschließbarer Schrank oder separat abschließbares Schrankabteil
- Mindestmaße H 180 cm x B 50 cm x T 60 cm

### Küchenausstattung

- Fach zur Trockenlagerung von Lebensmitteln und Getränken, Mindestmaße 40 cm x 60 cm x 40 cm pro Person
- Kühlschrank mit Mindestvolumen 20 l pro Person
- 1 Spültisch mit Abtropffläche
- bei Unterbringung von mehreren Einzelpersonen in einem Apartment: einzeln abschließbare Kühlfächer sowie abschließbare Fächer zur Trockenlagerung von Lebensmitteln und Getränken (Mindestmaße s.o.)
- Rezirkulationshaube
  
- bis zu 3 Personen:
  - 2 Kochfelder
  - 1 Backofen
  
- ab 4 Personen:
  - 4 Kochfelder
  - 1 Backofen
  
- Küchenzeilen in R-Apartments müssen barrierefrei gemäß DIN 18040-2 hergestellt werden

Die Planung und Ausstattung der Küchen erfolgt in Abstimmung mit dem Sozialreferat.

### Sanitärbereich

- 1 Dusche mind. 80 cm x 80 cm mit Spritzschutz (bewegliche Duschtrennwände oder Vorrichtung zum Anbringen eines Duschvorhangs)
- 1 WC
- 1 Waschtisch mit B mind. 60 cm und Wandspiegel mit Beleuchtung
- 1 Handtuchhalterung bzw. -aufhängung pro Person
- Ablagefläche am Waschplatz
- Papierrollenhalter
- Türe mit WC-Drücker-Garnitur mit drehbarem Absperrschloss
- Sanitärbereiche mit R-Standard gem. DIN 1840-2 mit zusätzlichen Haltegriffen am WC und Notalarmierung
- Beim rollstuhlgerechten Bad ist darauf zu achten, dass der Spiegel über dem Waschbecken tiefer angebracht wird.

## **A. 4.2 Gemeinschaftlich nutzbare Räume**

### **A. 4.2.1 Raumbedarf**

Es sind folgende gemeinschaftlich nutzbaren Räume vorzusehen:

- je Geschoss ein Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche
- Abstellraum für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, abschließbar
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder, überdacht und abschließbar
- Waschmaschinen- und Trockenraum, abschließbar

#### A. 4.2.2 Raumgrößen

Die Fläche der Gemeinschaftsräume soll mindestens 0,5 m<sup>2</sup> und höchstens 3,0 m<sup>2</sup> je Bettplatz betragen.

#### A. 4.2.3 Ausstattung

In den gemeinschaftlich nutzbaren Räumen ist folgende Ausstattung zur Verfügung zu stellen:

##### Gemeinschaftsküchen

- Küchenschränke
- 1 Spültisch mit Abtropffläche
- Spülmaschine
- 4 Kochfelder
- 1 Backofen
- Rezirkulationshaube

##### Waschmaschinen- und Trockenraum

- Familienunterbringung:
  - 1 Waschmaschine/ 25 Bettplätze
  - 1 Trockner/ 30 Bettplätze
- Einzelpersonen/ Paare:
  - 1 Waschmaschine/ 35 Bettplätze
  - 1 Trockner/ 40 Bettplätze
- Trockenraum zum Aufhängen der Wäsche auf Wäscheleinen bzw. Wäscheständern
- Waschmaschinenanschlüsse 400 V mit 16 A je Anschluss abgesichert für Direktanschluss mit Klemmbox
- Anschluss Trockner über Schukostecker mit entsprechender Absicherung

#### A. 4.3 Räume für den Betrieb der Einrichtung

##### A. 4.3.1 Raumbedarf

Die Büroräume des Betreuungspersonals sind in einer Flucht mit Verbindungstüren zwischen den Räumen anzuordnen.

Grundsätzlich sind folgende Räume vorzusehen:

- Arbeitsplatz Hausleitung
- Arbeitsplätze Hausverwaltung
- Arbeitsplätze Sozialpädagogik
- Arbeitsplätze Team-Assistenz
- Arbeitsplätze Erzieher\*in
- Besprechungsraum
- evtl. separater Beratungsraum
- Arbeitsplatz Pforte
- Personaltoiletten, ab 9 Mitarbeitenden räumliche Trennung m/w/d
- Sozialraum
- bei Familienunterbringung:
  - Kinderbetreuungsraum (mind. 25 m<sup>2</sup>)
  - Hausaufgabenbetreuungsraum (mind. 25 m<sup>2</sup>)
  - separates Kinder-WC in Nähe der Kinderbetreuungsräume
- Räume für Haustechnik
- Hausmeisterwerkstatt (ca. 11 m<sup>2</sup> – 15 m<sup>2</sup>)
- Lagerraum für Ersatz-Mobiliar
- ein Putzraum je Geschoss
- Müllraum

##### A. 4.3.2 Raumgrößen

Je Arbeitsplatz sind **mind. 11 m<sup>2</sup>** vorzusehen.

### A. 4.3.3 Ausstattung

In den Räumen für den Betrieb der Einrichtung ist folgende Ausstattung zur Verfügung zu stellen:

- Arbeitsplatz Pforte
  - geschlossen mit Sicherheitsglas
  - mit Gegensprechanlage und Schieberfunktion
  - Schreibtisch mit Ausstattung analog Arbeitsplatz
  
- Sozialraum
  - Küchenschränke
  - 1 Spültisch mit Abtropffläche
  - Spülmaschine
  - 4 Kochfelder
  - 1 Backofen
  - Kühlschrank
  
- Hausmeisterwerkstatt
  - Werkbank
  - Schreibtisch mit Ausstattung analog Arbeitsplatz
  - Starkstromanschluss
  
- Putzraum
  - Ausgussbecken
  - Lagermöglichkeit für Putzmittel, Toilettenpapier etc.

### A. 5 Barrierefreiheit

Mind. 20 % der Apartments sind **nach DIN 18040-2 barrierefrei** zu planen. In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und nach Bedarfsabfrage beim Sozialreferat sind **2 %** der Apartments, **mindestens** jedoch ist **ein** Apartment, nach den **R-Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht** zu planen. Die Nutzungsfläche des Apartments (NUF nach DIN 277) kann hier bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen.

**Sämtliche gemeinschaftlich nutzbaren Räume und Flächen sowie der Zugang zum Gebäude und zu den Apartments** sind barrierefrei **nach DIN 18040-2** herzustellen. **In allen Plänen** sind die entsprechenden **Bewegungsflächen** und gegebenenfalls Rampenneigungen sowohl innerhalb der Apartments als auch im Bereich von Hauszugängen, Verkehrsflächen, Freiflächen, Stellplätzen und Kellern deutlich darzustellen.

Sind die Apartments für Rollstuhlfahrer\*innen bestimmt, sind die in der DIN 18040-2 mit „R“ gekennzeichneten Anforderungen darzustellen, wie z.B. die Erreichbarkeit von Mülltonnen, Abstellräumen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie Waschmaschinen- und Trocknerräumen. Die Anordnung von Umsetzplätzen für Rollstühle gemäß DIN 18040-2 ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist die DIN 18040-2 vollumfänglich anzuwenden. Die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gelten in direkter oder ggf. analoger Anwendung.

Wir empfehlen eine Beratung bei der Beratungsstelle für barrierefreies Bauen der Bayerischen Architektenkammer wahrzunehmen und das Gesprächsprotokoll dem Antrag beizufügen.  
<https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>

### A. 6 Sicherheitskonzept

- Türspion und Türknauf außen für Zutrittskontrolle bei folgenden Räumen:
  - Kinderbetreuungsraum
  - Hausaufgabenraum
  - Büroräume Betreuungspersonal
  - Beratungsraum

- Videoüberwachung im Eingangsbereich, in Abstimmung mit dem Sozialreferat zusätzlich in den Fluren

### A. 7 Schließanlage

Im gesamten Gebäude ist eine codierte Türschließanlage zu installieren, die z. B. durch einen Chip bzw. eine Karte bedient werden kann. Lagerräume und Technikräume können über ein mechanisches Schließsystem abgeschlossen werden. Jedem Haushalt ist mind. ein dazugehöriger Chip bzw. eine dazugehörige Karte auszuhändigen.

### A. 8 WLAN-Empfang, EDV-, Telefonanlage

- WLAN-Empfang je Apartment, Gemeinschaftsraum  
Es sind Versorgungspunkte für bauseitige WLAN-Accesspoints vorzusehen. Diese sollten aus RJ-45 Doppelanschlussdosen (PoE-tauglich) bestehen, die mit CAT 7-Kabeln aus dem jeweiligen Verteiler angebunden werden. Eine flächendeckende Ausleuchtung mit WLAN in allen Apartments und Gemeinschaftsräumen ist sicher zu stellen.
- 1 EDV-Anschluss je Arbeitsplatz
- Verkabelung der Arbeitsplätze mit CAT 7
- pro Arbeitsplatz jeweils 1 Netzwerkanschluss
- 1 Anschluss Telefon je Arbeitsplatz

### A. 9 Vermeidung von Schädlingsbefall

Zur Vermeidung eines Schädlingsbefalls in der Einrichtung sind bei der Planung und Ausführung des Vorhabens konstruktive Maßnahmen zu berücksichtigen, die einem Ausbreiten von Ungeziefer entgegenwirken. Statt der Verwendung von Sockelleisten ist der Bodenbelag hochzuziehen.

### A. 10 Außenanlagen

Bei der Unterbringung von Familien ist zwingend ein angemessen großer Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.

Bei Errichtung eines Flexiheims innerhalb einer Wohnanlage ist der Spielplatz als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche für alle Kinder der Wohnanlage und des Flexiheims zu planen.

Der Kinderspielplatz ist gegen öffentliche Gehwege sowie den Straßenraum zu sichern. Auf eine angemessene Versorgung mit privaten Freiflächen auf dem Grundstück ist achten.

### A. 11 Stellplätze

Für das Flexiheim sind **0,2 PKW-Stellplätze je Apartment** nachzuweisen.

Für die Unterbringung von Fahrrädern sind **0,5 Fahrradabstellplätze je Bettplatz** nachzuweisen.

### A. 12 Klimaneutralität

Für Neubauten von Flexiheimen gelten die Auflagen des **Ökologischen Kriterienkatalogs** der Landeshauptstadt München in der aktuell geltenden Fassung in direkter oder ggf. analoger Anwendung.

[http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/oekokatalog\\_vorwort.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/oekokatalog_vorwort.html)

Der **energetische Mindeststandard** entspricht nach dem Stadtratsbeschluss „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16525) dem **KfW EH 40**.

## B. Kosten

### B. 1 Antragsunterlagen

Für die Förderung der Baukosten sind folgende Antragsunterlagen gut lesbar und vollständig einzureichen:

<b>Kostenberechnung</b>	- nach DIN 276 mit Darstellung bis zur 2. Ebene der Kostengliederung (mindestens die unten aufgelisteten Kostengruppen). Sofern Sonderkosten vorhanden sind, sind diese textlich zu begründen.
	- Kostenaufteilung und -zuordnung analog § 34 II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) bei gemischten Nutzungen
<b>Sonderabschreibung</b>	- Kosten für Aufzüge, Heizungsanlagen, Waschmaschinen, Antennen/Satellitenanlagen zur Berechnung der Sonderabschreibung
<b>Honorarberechnung</b>	- nach jeweils geltender HOAI mit Nachweis der anrechenbaren Kosten, Angabe der Honorarzone und der Nebenkostenanteile
<b>rechtliche Nachweise</b>	- Grundbuchblattabschrift - Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag, Übertragungsbeschluss
	- Vertretungsvollmacht
	- Finanzierungsnachweise (Bankbestätigung über das Kapitalmarktdarlehen, Nachweis über das Eigenkapital) - Handelsregisterauszug - Kopie des Ausweises der bzw. des Handlungsbevollmächtigten - Antragsformular

### B. 2 Kostenaufteilung analog § 34 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei gemischter Nutzung

- Bei gemischter Nutzung ist der umbaute Raum (nach Anlage 2 zur II. BV) die Grundlage der Kostenstruktur und des Aufteilungsschlüssels für verschiedene Nutzungen im Gebäude, wie beispielsweise Flexiheim, Wohnen, gewerbliche Nutzung oder integrierte Gemeinschaftseinrichtungen.
- Der umbaute Raum ist getrennt nach Nutzungen zu ermitteln. Die Herleitung der Aufteilungsschlüssel je Kostengruppe ist nachvollziehbar darzustellen.
- Die Kosten von Stellplätzen in der Tiefgarage werden entsprechend der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze den Nutzungsarten zugewiesen.
- Alle Kostengruppen sind in einer Kostenübersicht mindestens nach den unten genannten Kostengruppen nach DIN 276 aufgeschlüsselt jeweils separat auszuweisen und nachrichtlich summarisch darzustellen (Nachweis der Kostenaufteilung und -zuordnung gemäß § 34 II. BV). Die Kosten von Grundstück, Bauwerk, Tiefgaragen, Außenanlagen etc. sowie Baunebenkosten müssen darin nachvollziehbar nach den jeweiligen Nutzungen aufgeteilt sein.
- Kosten, die nicht durch das Flexiheim entstehen, dürfen diesem nicht zugerechnet werden (analog § 34 II. BV).

### B. 3 Kostenobergrenzen für die Baukostenförderung

- Für die Errichtung eines Flexiheims ist eine Kostenobergrenze (Kostengruppen 200 – 800 nach DIN 276, ohne Kostengruppe 600, **brutto**) einzuhalten.
- **Die Kostenobergrenze beträgt 5.570 €/m<sup>2</sup> anrechenbarer Nutzungsfläche** (in Anlehnung an NUF nach DIN 277: oberirdische Netto-Raumfläche ohne Technikflächen und ohne Verkehrsflächen).
- In der anrechenbaren Nutzungsfläche enthalten sind die Flächen der Apartments, Gemeinschaftsräume, Räume für die Verwaltung inkl. Pforte, Räume für die Betreuung, Hausmeisterraum und Personaltoiletten, Lagerräume sowie Balkone, Loggien, Terrassen.
- Die Grundflächen
  - von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
  - von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
  - von Balkonen, Loggien und Terrassen sind zu einem Viertel anzurechnen.
- Die Flächen von Lagerräumen, Werkstätten etc. in den Untergeschossen können in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der anrechenbaren Nutzungsfläche enthalten sein. Bei gemischten Nutzungen ist auf eine klare Abgrenzung der Flächen zu achten.
- In begründeten Einzelfällen kann von der Kostenobergrenze um bis zu 20 % je m<sup>2</sup> anrechenbarer Nutzungsfläche abgewichen werden.
- Die Kostenobergrenze wird unter Berücksichtigung der Entwicklung des Baukostenindex des Bayerischen Landesamtes für Statistik in angemessenen Abständen angepasst.
- Sonderkosten, die aus der besonderen Nutzung resultieren wie z.B. eine erhöhte Anzahl von Bädern aufgrund der Kleinteiligkeit, sind in der Kostenobergrenze enthalten. In begründeten Einzelfällen ist ein Zuschlag für weitere Sonderkosten von bis zu 350 €/m<sup>2</sup> anrechenbarer Nutzungsfläche möglich.
- Sonderkosten sowie Kosten für die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen/ Garagengebäuden für Duplex-Parker sind gesondert darzustellen.
- Kosten für die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen/ Garagengebäuden für Duplex-Parker werden mit einem Festbetrag von bis zu höchstens 75 % der Kosten gefördert. Die Förderung beträgt maximal 30.000 € je Stellplatz.
- Stellplatzmiete: In Absprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Rahmen des Förderantrages und der Beratung festgestellt, ob die Stellplatzmiete angemessen ist; diese findet Berücksichtigung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Förderung.
- Die Kosten sind frühzeitig mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen.

### B. 4 Investitionskostenzuschuss

- Die Förderung von Kosten für die Ausstattung wie z.B. festes und bewegliches Mobiliar (Kostengruppe 600) erfolgt über das Sozialreferat.
- Eine Übernahme der Kosten ist i.d.R. zu 100 % möglich. Die Kosten sind im Vorfeld mit dem Sozialreferat abzustimmen. Die Kosten werden auf Angemessenheit geprüft und durch das Sozialreferat freigegeben.

## Zur Förderung relevante Kostengruppen nach DIN 276: 2018-12

KG	Bezeichnung	Erläuterungen
000	Gebäuderestwert	nur bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>	
100-110	Grundstück und Grundstückswert	Auszüge aus Grundbuch und Kaufvertrag, GF-Berechnung
120	Grundstücksnebenkosten	
130	Rechte Dritter	
<b>200</b>	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>	
210	Herrichten	z.B. Altlasten, Abbruch von Gebäuden
221-226	Baukostenzuschüsse Sparten	für Ver- und Versorgungsleitungen, z.B. der Stadtwerke
227	Verkehrerschließung	bei städt. Grundstücken: = Erschließungskostenpauschale
230	Nichtöffentliche Erschließung	nur für vorab privat erstellte Sparten oder Verkehrsflächen
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	z.B. Stellplatzablöse
<b>300+400</b>	<b>Reine Baukosten gesamt</b>	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	Flexiheim, gesonderte Darstellung der Kostengruppen 300+400
400	Bauwerk - technische Anlagen	Kostenobergrenze siehe oben
	+ Kosten für energetische Maßnahmen	für Gebäude gemäß KfW-Fördervoraussetzungen
	<b>+ Sonderkosten</b>	<b>→ mit detaillierter Begründung</b>
	+ Abbruch von Bauteilen	bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum
300+400	Stellplätze Tiefgarage	gesondert angeben, nicht in Kostenobergrenze enthalten
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>	
	Landschaftsbauarbeiten	= KG 500 ohne KG 534 und 550
534	Stellplätze	oberirdische Stellplätze
550	technische Anlagen in Außenanlagen	private Erschließung auf dem Baugrundstück
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	
710	Bauherrenaufgaben	nach RPW
725	Wettbewerbe	
730+741+	Objektplanung und Fachplanung	Gemäß § 8 Abs. 1 und 2 II. BV mit HOAI-Berechnung oder
742	ohne KGR 743 bis 749	<b>pauschal 20,0 %</b> der KG 300+400
	<b>Honorare + Nebenkosten (Arch+ Ing.)</b>	bzw. 24,0 % bei Umbau
743-749	Fachplanungen ohne KGR 741 bis 742	gesondert ansetzbar, nicht in o.g. Pauschale enthalten
760+790	Allgemeine und sonstige Baunebenkosten	ohne 762 Prüfungen, <b>bitte beschreiben und begründen</b>
762	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	Behördenleistungen, ca. 1 % der KG 300+400
<b>800</b>	<b>Finanzierung</b>	
800+810	Finanzierungskosten und Finanzierungsnebenkosten	Gebühren, Notar- und Grundbuchkosten
820	Fremdkapitalzinsen	Zinsen vor Nutzungsbeginn, Bauzinsen
840+890	Finanzierungskosten, Sonstiges	
<b>100 - 800 ohne KG 600</b>	<b>Gesamtkosten zu fördern</b>	

## III. Brandschutztechnische Anforderungen

### A. Allgemeines

Ein Flexiheim ist baurechtlich als ungeregelter Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO einzuordnen. Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechend der jeweiligen Gebäudeklasse. Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (BStättV) kann ebenfalls in Analogie herangezogen werden.

**Zur endgültigen Festlegung der brandschutzrechtlichen Anforderungen ist für jedes Flexiheim eine Betrachtung im Einzelfall erforderlich.**

**Zur Erstellung eines geeigneten Brandschutzkonzeptes hat zwingend vor Einreichung des Bauantrags eine Beratung der\*des Brandschutzsachverständigen mit der Branddirektion sowie dem Sozialreferat zu erfolgen.**

### B. Brandschutztechnische Auflagen

Grundsätzlich sind folgende Brandschutzeinrichtungen vorzusehen:

#### B. 1 Rettungswege (analog § 3 BStättV)

Für jedes Apartment müssen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein, die innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

Ab dem 1.OG muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen, der zweite Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe oder über eine Außentreppe.

In Flexiheimen bis zu 60 Bettplätzen genügt als zweiter Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eines jeden Individualraums oder eines Gemeinschaftsraumes innerhalb der Apartments (z.B. Küche, Wohnbereich, etc.). Dies gilt nicht, wenn in einem nicht zu ebener Erde liegenden Geschoss mehr als 30 Bettplätze vorhanden sind.

Beleuchtete Sicherheitszeichen zu Notausgängen sind vorzusehen

- an den Abzweigungen notwendiger Flure
- an den Zugängen zu notwendigen Treppenräumen
- an den Ausgängen ins Freie

#### B. 2 Türen (analog § 7 BStättV)

Rauchdichte und selbstschließende oder vollwandige, dicht- und selbstschließende Türen müssen vorhanden sein in Öffnungen

- von notwendigen Treppenräumen zu notwendigen Fluren
- von notwendigen Fluren zu Apartments

#### B. 3 Sicherheitsbeleuchtung (analog § 8 BStättV)

In Flexiheimen muss eine Sicherheitsbeleuchtung vorhanden sein

- in notwendigen Fluren und notwendigen Treppenräumen
- in Räumen zwischen notwendigen Treppenräumen und Ausgängen ins Freie
- für Sicherheitszeichen, die auf Ausgänge hinweisen
- für Stufen in notwendigen Fluren

#### B. 4 Sicherheitsstromversorgung (analog § 8 BStättV)

Zur Sicherstellung des Betriebs der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung ist eine Sicherheitsstromversorgung zu gewährleisten, insbesondere für

- Sicherheitsbeleuchtungen
- Alarmierungseinrichtungen
- Brandmeldeanlagen

### **B. 5 Alarmierungseinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Dynamische Brandfallsteuerung von Aufzügen (analog § 9 BStättV)**

Flexiheime müssen mit Alarmierungseinrichtungen ausgestattet sein, durch die im Gefahrenfall die Bewohner\*innen und Angestellten gewarnt werden können.

Bei mehr als 60 Bettplätzen sind folgende Alarmierungseinrichtungen vorzusehen:

- selbsttätig auslösende Alarmierungseinrichtungen bei Auftreten von Rauch in notwendigen Fluren und notwendigen Treppenhäusern (analog DIN VDE 0833-SK III)
- Brandmeldeanlage mit automatischen Brandmeldern für Rauch in notwendigen Fluren und notwendigen Treppenhäusern
- nicht automatische Brandmelder (Handfeuermelder) in notwendigen Fluren in ausreichender Zahl und gut sichtbar montiert
- Aufschaltung der Brandmeldeanlagen auf die Integrierte Leitstelle der Feuerwehr
- Aufzugsausstattung mit Brandfallsteuerung, ausgelöst durch automatische Brandmeldeanlage zur Sicherstellung, dass die Aufzüge das nicht vom Rauch betroffenen Eingangsgeschoss, ansonsten das in Fahrtrichtung davor liegende Geschoss anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen

### **B. 6 Rauchwarnmelder (analog Art. 46 Abs. 4 BayBO)**

Rauchwarnmelder dürfen nicht auf die automatische Brandmeldeanlage aufgeschaltet werden.

Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Es ist ein Schutz gegen Vandalismus vorzusehen. Dabei darf der Vandalismusschutz die Funktion des Rauchwarnmelders weder einschränken, verzögern noch blockieren.

In folgenden Räumen ist mindestens ein Rauchwarnmelder vorzusehen:

- Individualräume der Apartments
- Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen

### **B. 7 Feuerwehrpläne (analog § 11 BStättV)**

In jedem Apartment sind an dessen Ausgang ein Rettungswegplan mit Angaben zur Lage des Apartments, zum Verlauf der Rettungswege und zur Art des Alarmzeichens sowie Hinweise zum Verhalten bei einem Brand anzubringen. Die Hinweise müssen auch in den Fremdsprachen, die der Herkunft der üblichen Nutzer\*innen Rechnung tragen, abgefasst sein.

Für Flexiheime mit mehr als 60 Bettplätzen sind im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle Feuerwehrpläne anzufertigen. Die Feuerwehrpläne sind der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Die Betriebsangehörigen sind bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich:

1. über die Bedienung der Alarmierungseinrichtungen und der Brandmelder zu unterweisen und
2. über die Brandschutzordnung und das Verhalten bei einem Brand und über die Hilfestellung für behinderte Menschen zu belehren.

### **B. 8 Brandschutzordnung (analog § 11 BStättV)**

Um eine schnelle Räumung des gesamten Gebäudes im Brandfall sicherstellen zu können, ist in Analogie zu § 11 Abs. 3 BStättV eine Brandschutzordnung zu erstellen.

### **B. 9 Ausstattung Küchen**

Sämtliche Backöfen und Kochfelder sind mit einer Abschaltautomatik auszustatten.

## IV. Wesentliche Voraussetzungen

### für die Prüfung von Flexiheimen

#### A. Grundstück

- Für das Grundstück mit Bindung für ein Flexiheim wird ein Grundstückswertansatz von 400 € je m<sup>2</sup> Geschossfläche zugrunde gelegt (als Kaufpreis oder Grundlage für den Erbbauzins).
- Die Vergabe von städtischen Grundstücken erfolgt im Erbbaurecht, soweit nicht Sonderregelungen (z.B. für städtische Wohnungsbaugesellschaften) gelten. Die näheren Inhalte des Erbbaurechts werden im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

#### B. Bindungsdauer

- Die Bindungsdauer auf städtischen Grundstücken beträgt mindestens 80 Jahre ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf des Erbbaurechts.
- Die Bindungsdauer auf privaten Grundstücken beträgt mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit.

#### C. Dienstbarkeit

- Der Stadt ist an dem Flexiheim samt Zubehör für die Dauer von mindestens 40 Jahren ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht zur Nutzung als Flexiheim einzuräumen. Zur Sicherung dieses Belegungsrechts erfolgt bei geförderten Flexiheimen eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB im Grundbuch zugunsten der Stadt.
- Zusätzlich ist auf städtischen Grundstücken der Stadt ein Belegungsrecht „für soziale Zwecke“ für die Dauer von 80 Jahren ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf des Erbbaurechts, einzuräumen. Zur Sicherung dieses Belegungsrechts erfolgt bei geförderten Flexiheimen zusätzlich eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB im Grundbuch für „soziale Zwecke“ zugunsten der Stadt.
- Den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten dürfen im Rang endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder der Stadtwerke München GmbH vorgehen oder gleichstehen. Solange neben der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts zur Nutzung für soziale Zwecke eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts zur Nutzung als Flexiheim eingetragen ist, geht letztere im Rang vor.

#### D. Baudarlehen und Investitionskostenzuschuss

- Zur Errichtung des Flexiheims kann bei der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Baudarlehen beantragt werden.
- Die Förderung des Baudarlehens erfolgt in einer Höhe von maximal 75 % der Kosten der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Kostenobergrenze. Die weiteren 25 % sind über Eigenleistungen (mindestens aber 15 %) und Fremdkapital zu finanzieren. Die Eigenleistungen von mindestens 15 % der Gesamtkosten können Geldmittel, der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, der Wert des eigenen Grundstückes und soweit bebaut auch der Wert verwendeter Gebäudeteile sein.
- Für die Erstausrüstung (festes und bewegliches Mobiliar) kann beim Sozialreferat ein Investitionskostenzuschuss beantragt werden.

#### E. Belegung

- Die Belegung erfolgt durch das Sozialreferat.

#### F. Miete

- Es wird eine höchstzulässige durchschnittliche monatliche Erstvermietungsmiete in **Höhe von 11,00 €/m<sup>2</sup> anrechenbarer Nutzungsfläche (netto/kalt)** für das Bewilligungsjahr 2024 anerkannt.

- Neben der zulässigen Erstvermietungsmiete darf die\*der Vermieter\*in Betriebskosten sowie Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.
- Für die „Bewirtschaftungskosten“ (ohne Abschreibung, für Instandhaltung, Verwaltungskosten) sind eine **jährliche Pauschale von 20 € je m<sup>2</sup> anrechenbarer Nutzungsfläche und 125 € je Stellplatz in einer Tiefgarage bzw. einem Garagengebäude für Duplex-Parker** anzusetzen.

<b>V. Definition Varianten Flexiheime</b>		
	<b>VARIANTE 1</b>	<b>VARIANTE 2</b>
<b>Zielgruppen</b>	<u>Wohnungslose Haushalte</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelpersonen</li> <li>• Paare</li> <li>• anerkannte Flüchtlinge</li> <li>• junge Erwachsene aus der stationären Jugendhilfe</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleinerziehende</li> <li>• Familien</li> </ul>	
	Haushalte, die sich bisher nicht oder bereits im Sofortunterbringungssystem befinden (unabhängig von der Aufenthaltsdauer)	Haushalte, die sich schon länger im Sofortunterbringungssystem befinden
<b>Mietfähigkeit</b>	wird erarbeitet	ist vorhanden
<b>Betreuungsbedarf</b>	<p>Intensiver Betreuungsbedarf multiple Problemlagen im Bereich Wohnen und Integration</p> <p>Betreuung der Haushalte analog zur Betreuung in den Beherbergungsbetrieben</p> <p>Übergangsbegleitung</p>	<p>Geringer Beratungsbedarf u.a. im Bereich Wohnen, Hauswirtschaftsführung und Integration</p> <p>keine Übergangsbegleitung</p>
<b>Betreuungsschlüssel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreuungsschlüssel</li> <li>• 1:30 Sozialpädagogik</li> <li>• 1:30 Erzieher*innen</li> <li>• Pforte i.d.R. 24 h/d (unter 100 Bettplätze erfolgt eine nächtliche Bestreifung durch einen Sicherheitsdienst)</li> <li>• Betreuung Mo – Fr 8 Std.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreuungsschlüssel 1: 100</li> <li>• sozialpädagogische Hausleitung</li> <li>• Pforte v.a. abends und am Wochenende</li> <li>• sozialorientierte Hausverwaltung</li> <li>• Betreuung Mo – Fr 8 Std.</li> </ul>
<b>Unterbringungsstandard</b>	Für Einzelpersonen erfolgt die Unterbringung in Apartments mit 1 bis maximal 2 Bettplätzen pro Individualraum; max. 4 Personen pro Apartment.	Für Einzelpersonen erfolgt die Unterbringung in Einzelapartments.
	<p>Die Unterbringung erfolgt in abgeschlossenen Apartments mit Küchenzeile sowie separatem Sanitärbereich.</p> <p>Für Paare sind Apartments mit 2 Bettplätzen vorzusehen. Apartments für die Unterbringung von Familien müssen über einen Wohnbereich mit separaten Individualräumen verfügen.</p> <p>Für eine Person sind mindestens 10 m<sup>2</sup> Individualraumfläche (Aufenthaltsfläche ohne Sanitärbereich, Küchenzeile, Vorräume, Eingangsflure) vorzusehen.</p> <p>Ab 2 Personen sind mindestens 7 m<sup>2</sup> Individualraumfläche pro Person vorzusehen.</p> <p>Bei einer Planung mit mittigem Aufenthaltsraum mit Küchenzeile und beidseitig angrenzenden Schlafräumen bezieht sich die Mindestgröße der Individualräume auf die Schlafräume. Der gemeinsam genutzte Aufenthaltsraum sollte ohne Sanitärbereich, Küchenzeile, Vorräume, Eingangsflure über mindestens 10 m<sup>2</sup> verfügen.</p>	