

## **Aufgabe des Flüchtlingsstandorts Thalhofersstraße**

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08800**

#### **Beschluss des Ausschusses für Standortangelegenheiten für Flüchtlinge vom 11.05.2017 (SB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **Zusammenfassung**

Der Standort Thalhofersstraße (207/2, Gemarkung Milbertshofen) wurde mit dem 4. Standortbeschluss am 29.04.2015 für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren beschlossen und sollte der Regierung von Oberbayern angeboten werden. Derzeit gibt es eine bis zum 31.12.2020 befristete Baugenehmigung.

Wie sich herausstellte, kann die Flüchtlingsunterkunft Thalhofersstraße wegen massiv mangelhafter Leistungen des Bauunternehmers nur mit unverhältnismäßigem Aufwand und zusätzlichen Kosten fertiggestellt werden. Es empfiehlt sich daher, den Standort aufzugeben und zurückzubauen und alle angefallenen Kosten vom Generalunternehmer zurückzufordern.

##### **1. Ausgangslage**

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 29.04.2015 ging das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) von 250.000 Asylbeanträgen und 50.000 Folgeanträgen aus, sodass die Landeshauptstadt München nach dem geltenden Verteilungssystem davon rund 4.000 Personen hätte aufnehmen müssen. Laut den Schätzungen des Staatsministeriums für Arbeit und Soziales (StMAS) und der Regierung von Oberbayern war für die Landeshauptstadt München, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, ein Zugang von rund 6.800 Personen im Jahr 2015 zu erwarten.

Aus diesem Grund wurde der Standort Thalhofersstraße im 4. Standortbeschluss am 29.04.2015 (vgl. Nr. 14-20 / V 03051) für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren und einer Kapazität von ca. 200 Bettplätzen beschlossen.

Der beauftragte Bauunternehmer hat seine geschuldete Leistung nicht erbracht.

Entsprechende Abhilfeverlangen des Baureferates wurden nicht umgesetzt. Deshalb hat das Baureferat den Generalunternehmervertrag gekündigt. So entspricht z.B. der gesamte Innenausbau nicht den Brandschutzanforderungen, der Standsicherheitsnachweis ist bis heute nicht vollständig erbracht, die Elektroinstallationen sind mangelhaft und entsprechen nicht den technischen Normen. Eine Dichtigkeit der Gebäudehülle ist aufgrund fehlender Abdichtungen in den Außenwänden nicht gegeben. Die Wände und Decken sind mit Glasfasertapeten beschichtet – der verwendete Kleber ist nachweislich schadstoffhaltig.

Aktuell haben genauere Untersuchungen das Ergebnis erbracht, dass eine Sanierung der Anlage an der Thalhoferstraße nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführen ist. Befragte Firmen und Planer haben erklärt, dass sie nicht bereit seien, die Sanierungsmaßnahme zu übernehmen.

Eine Marktsondierung im Hinblick auf einen Rückbau mit anschließender Neuerrichtung wurde vom Baureferat durchgeführt.

Die genehmigten Projektkosten für den Standort belaufen sich auf 7,2 Mio. Euro. Bereits verfügt worden sind hierfür rund 3,7 Mio. Euro, davon 2,8 Mio. Euro für die Generalunternehmerleistung. Die Angebotssumme des Generalunternehmers beläuft sich insgesamt auf rund 6,2 Mio. Euro.

Im Falle eines Rückbaus und der Neuerrichtung würde seitens des Baureferates angestrebt werden, die genehmigten Projektkosten i.H.v. 7,2 Mio. Euro einzuhalten. Soweit mit Rückbau und Neuerrichtung Mehrkosten entstünden, würden diese dem gekündigten Generalunternehmer als Schadensersatz angelastet.

Sollte der Standort aufgegeben werden, würden selbstverständlich alle angefallenen Kosten, einschließlich der Kosten für den Rückbau der Anlage, vom gekündigten Generalunternehmer zurückgefordert werden. Die Kosten für den Rückbau würden sich dabei auf etwa 500.000 - 600.000 Euro belaufen. Eine Vorfinanzierung derselben wäre, wie oben geschildert, durch das Projektbudget gegeben.

## **2. Wirtschaftlichkeit**

Seit dem 01.04.2016 wurden der Landeshauptstadt München nahezu keine Flüchtlinge mehr zugewiesen.

Am 09.02.2017 teilte das Kommunalreferat mit, dass eine Unterkunft, die von der Landeshauptstadt München gebaut und an die Regierung von Oberbayern vermietet wird, erst dann wirtschaftlich (refinanziert) sei, wenn die Laufzeit (Nutzung) 15 Jahre beträgt. Der Mietpreis werde seitens des Kommunalreferats immer so berechnet, dass nach 15 Jahren durchgehender Mietzahlung die Baukosten refinanziert (ohne

Verzinsung) sind. Dieser Zeitraum sei auch mit der Regierung von Oberbayern als Abschreibungszeit für die Gebäude ausgehandelt worden, wobei die Regierung von Oberbayern ursprünglich einen Abschreibungszeitraum von 20 Jahren gefordert habe. Diese Regelung gelte im Übrigen für alle Gebäude, die von der Landeshauptstadt München gebaut und an die Regierung von Oberbayern vermietet worden sind bzw. für die gegenüber der Regierung von Oberbayern eine Kostenerstattung geltend gemacht wurde.

Da für die Unterbringung von Asylsuchenden vorrangig die Regierung von Oberbayern zuständig ist, wird die Landeshauptstadt München allerdings noch gesondert auf die Regierung von Oberbayern bzw. das Staatsministerium für Arbeit und Soziales zugehen, um über die tatsächlich zu erstattenden Kosten für die von der Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylsuchenden erbrachten Leistungen zu verhandeln.

Vor diesem Hintergrund würde die Unterkunft Thalhofferstraße nur dann zu 100 % refinanziert werden, wenn sie für 15 Jahre an die Regierung von Oberbayern vermietet werden würde. Bei einer Mietzeit von zehn Jahren würde die Landeshauptstadt München dagegen auf ca. 33 % der Baukosten sitzen bleiben und bei einer Mietzeit von fünf Jahren auf ca. 66 % der Baukosten.

Das Kommunalreferat teilte weiter mit, dass mit der Regierung von Oberbayern bereits ein beidseitig unterzeichneter Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren bis 2020 abgeschlossen worden sei. Dieser Vertrag wurde während des Höhepunkts des Flüchtlingszuzugs abgeschlossen. Die Mietzahlungen würden aber erst ab Fertigstellung/Nutzungsaufnahme fällig.

Sollte die bestehende Unterkunft abgebrochen und eine neue Unterkunft errichtet werden, müssten bei einer angenommenen Fertigstellung des Neubaus in 2018 und einer angestrebten Anmietung für fünf Jahre seitens der Regierung von Oberbayern der Mietvertrag und die Baugenehmigung mindestens bis 2023 laufen.

Die Lokalbaukommission teilte am 08.02.2017 mit, dass eine Verlängerung der Laufzeit der Baugenehmigung auf insgesamt fünf Jahre ab Erstbezug vertretbar sei. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Baugenehmigung würde die Lokalbaukommission nicht empfehlen, aber gegebenenfalls mittragen.

Aus heutigen Gesichtspunkten ist die Unterkunft daher wegen des zu kurzen Abschreibungszeitraums nicht wirtschaftlich.

Von der Stabsstelle Öffentlichkeitsarbeit Wohnungslose und Flüchtlinge des Sozialreferates wird darauf hingewiesen, dass während eines Anwohnergesprächs am 02.03.2016 wiederholt der Wunsch nach einer Garantie geäußert worden sei, dass die Unterkunft tatsächlich nur fünf Jahre, wie in der Baugenehmigung festgelegt, bestehen bleibe.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Selbst wenn

- die Lokalbaukommission einer Verlängerung der Laufzeit der Baugenehmigung auf insgesamt fünf Jahre ab Erstbezug zustimmen und eine darüber hinausgehende Verlängerung mittragen würde und
- der Bezirksausschuss sowie die Anwohnerinnen und Anwohner zumindest von einer Verlängerung der Laufzeit der Baugenehmigung auf insgesamt fünf Jahre ab Erstbezug überzeugt werden könnten,

muss berücksichtigt werden, dass

- nach derzeitigem Stand davon auszugehen ist, dass bei einer Laufzeit von fünf Jahren nicht die gesamten Baukosten erstattet werden würden,
- die Unterkünfte mit einer kürzeren Laufzeit als 15 Jahren zu einem Zeitpunkt vom Stadtrat beschlossen worden waren, zu dem ein Unterbringungsbedarf von rund 15.000 Flüchtlings-Neuzugängen im Jahr und eine damit einhergehende eklatante Notsituation bestand und
- derzeit keine damit vergleichbare Unterbringungsverpflichtung besteht, sodass neu zu errichtende Unterkünfte nur noch weiter verfolgt werden sollten, wenn sie eine Mindestlaufzeit von möglichst 15 Jahren und damit eine 100%ige Refinanzierung aufweisen.

Vor diesem Hintergrund kam die referatsübergreifende Task Force „Unterbringung Flüchtlinge und Wohnungslose“ zuletzt in der Sitzung vom 03.03.2017 zu dem Ergebnis, dass eine Neuerrichtung der Unterkunft Thalhoferstraße nicht vertretbar ist.

Die Gemeinschaftsunterkunft an der Thalhoferstraße wurde in einer städtischen Grünanlage errichtet. Im Rahmen der Abwicklung des Rückbaus der Containeranlage wird die Fläche wieder vollständig als öffentliche Grünanlage hergestellt.

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **II. Antrag der Referentin**

1. Dem Rückbau der Flüchtlingsunterkunft in der Thalhofstraße (207/2, Gemarkung Milbertshofen) sowie der Aufgabe des Standortes in der Thalhofstraße (207/2, Gemarkung Milbertshofen) wird zugestimmt.
2. Das Baureferat wird gebeten, die Abwicklung des Rückbaus der Containeranlage zu veranlassen.
3. Die zurückgeforderten Kosten werden im Rahmen der Nachtragsplanaufstellung 2017 bzw. zum Haushaltsaufstellungsverfahren 2018 als Einzahlung / Ertrag beim Baureferat angemeldet.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An das Sozialreferat, S-III-L/FW**

**An das Baureferat**

**An das Kommunalreferat**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

z.K.

Am

I.A.