

Telefon: 0 233-40481
Telefax: 0 233-40447

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnungslosenhilfe und
Prävention
S-III-WP/S4

**Städtische Notquartiere;
Instandhaltungsmaßnahmen am Karl-Marx-Ring 104
Sanierungsmaßnahmen in der Burmesterstraße 20**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15387

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Erhebliche Feuchtigkeitsschäden am Notquartier Karl-Marx-Ring 104
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Durchführung von provisorischen Instandhaltungsmaßnahmen zur Nutzung über weitere vier Jahre● Vorübergehender Erhalt der Bettplätze● Parallele Planung eines Abrisses und Neubaus der Unterkunft auf mittelfristige Sicht● Sanierungsmaßnahmen am Notquartier Burmesterstraße 20
Gesamtkosten	<ul style="list-style-type: none">● Die Kosten der Maßnahmen am Karl-Marx-Ring 104 betragen im Jahr 2019 einmalig 200.000 €.● Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen am Notquartier Burmesterstraße 20 betragen im Jahr 2019 einmalig 50.000 €● Die Finanzierung erfolgt aus eigenen Budgetmitteln.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu den Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen● Umwidmung der Finanzmittel
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Provisorische Instandhaltungsmaßnahmen● Erhaltungsmaßnahmen● Sanierungsmaßnahmen● Notquartiere
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Karl-Marx-Ring 104, 81735 München● Burmesterstraße 20, 80939 München

Telefon: 0 233-40481
Telefax: 0 233-40447

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnungslosenhilfe und
Prävention
S-III-WP/S4

**Städtische Notquartiere;
Instandhaltungsmaßnahmen am Karl-Marx-Ring 104
Sanierungsmaßnahmen in der Burmesterstraße 20**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15387

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.07.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Am städtischen Notquartier Karl-Marx-Ring 104 sollen provisorische Instandhaltungsmaßnahmen zu einer Nutzung über weitere vier Jahre durchgeführt werden.

In selbem Zuge sollen kleinere Sanierungsmaßnahmen an der Unterkunft in der Burmesterstraße 20 vorgenommen werden.

Der vorliegende Beschluss dient zur Beschaffung der notwendigen Finanzmittel.

1 Problemstellung/Anlass

Bei einer Begehung vor Ort durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG, zuständig für die Verwaltung des Objekts, wurden gravierende Mängel aufgrund von Feuchtigkeitsschäden im Notquartier Karl-Marx-Ring 104 festgestellt.

Das Sozialreferat wurde daraufhin über folgende Punkte informiert:

- Gravierende Schäden an den Wänden bzw. Bodenfliesen in allen Bädern
- Feuchtigkeit in den Holzständerwänden sowie dem Holzboden
- Wasserbildung in den Fugen und dem Bodenablauf der Sanitärbereiche
- Untersagung der Benutzung der Damen-Sanitäranlage im Obergeschoss aufgrund der Schäden
- Wasserschäden an den Decken
- Wasserbildung in den Deckenlampen
- Dringliche Erforderlichkeit der Sanierung aller acht Bäder des Objekts
- Erforderlichkeit der Erneuerung des kompletten Bodens, der Decke und der Wände zum Flur

Infolgedessen schlug die GWG eine Sanierung und Instandsetzungsarbeiten zu den betroffenen acht Sanitärbereichen vor. Da auch die Vermutung bestand, dass Folgeschäden durch Feuchtigkeit und Schimmel bei der Holzkonstruktion entstanden sind, sollten auch die in Mitleidenschaft gezogenen Holzbalken der Konstruktion ausgetauscht werden. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen wurden zum damaligen Zeitpunkt auf ca. 675.000 € brutto geschätzt. Inzwischen wird von wesentlich höheren Kosten einer Generalsanierung (über 1.000.000 €) ausgegangen.

Nach Ansicht des Sozialreferats erscheint eine Generalsanierung des Bestandsobjekts jedoch nicht als wirtschaftlich sinnvoll, da das Gebäude bereits vollständig abgeschrieben wurde. Daher soll der Bestandsbau auf mittelfristige Sicht durch einen Neubau ersetzt werden.

Laut Information durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung muss für einen Neubau der Unterkunft zuerst eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1540 -Jugendfreizeitheim- herbeigeführt werden, da eine dauerhafte Unterbringung ausschließlich obdachloser Personen hier bislang nicht vorgesehen war. Aufgrund des längeren Vorplanungszeitraums und der angespannten Bettplatzsituation soll das Bestandsobjekt noch kurzfristig über vier weitere Jahren genutzt und mit provisorischen Maßnahmen erhalten werden. Parallel hierzu wird mit den Planungen für einen Neubau begonnen. Hierzu wird das Sozialreferat dem Münchner Stadtrat zu gegebener Zeit eine gesonderte Beschlussvorlage zuleiten.

Auch im Notquartier Burmesterstraße 20 sollen kleinere Sanierungsmaßnahmen (Austausch der Fensterläden) durchgeführt werden. Für die Arbeiten sind Finanzmittel in Höhe von 50.000 € (inkl. 10 % Risikoaufschlag) erforderlich.

2 Hintergrund städtischer Notquartiere

Die Landeshauptstadt München bringt als Sicherheitsbehörde gemäß Art. 6 des Landesstraß- und Ordnungsgesetzes (LStVG) Obdachlose unter. Dies stellt eine kommunale Pflichtaufgabe dar. Als ein Bestandteil des Sofortunterbringungssystems bei akuter Wohnungslosigkeit dienen städtische Notquartiere der vorübergehenden Unterbringung von wohnungslosen Bürgerinnen und Bürgern.

Das Nutzungsverhältnis zu den eingewiesenen Personen ist öffentlich-rechtlich und wird durch die städtische Benutzungs- und Gebührensatzung geregelt. Die Einrichtungen werden vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration – Abteilung Unterkünfte geführt und verwaltet.

Das Notquartier Karl-Marx-Ring 104 befindet sich im 16. Stadtbezirk (Ramersdorf – Perlach). Das Bestandsgebäude wurde 1995 errichtet und steht mit 90 Bettplätzen wohnungslosen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung. In der Unterkunft sind ausschließlich Familien untergebracht.

Die Notunterkunft Burmesterstraße 20 befindet sich im 12. Stadtbezirk (Schwabing – Freimann) und besitzt eine Gesamtkapazität von 122 Bettplätzen. Der Gebäudekomplex des Notquartiers umfasst vier Häuser. Haus 2 ist barrierefrei zugänglich und für Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer geeignet. In diesem Notquartier befinden sich überwiegend Familien.

Für beide Notquartiere wurde im Jahr 2012, ebenso für das Notquartier in der Sachsenstraße 33, ein Verwaltervertrag zwischen dem Amt für Wohnen und Migration und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG abgeschlossen. Demnach liegt die Verwaltung des Objekts bei der GWG.

Die Betriebskosten für die Bewirtschaftung werden der Landeshauptstadt von der GWG in Rechnung gestellt und durch ein sogenanntes Verwalterkonto beglichen. Für die Zuführung von Finanzmitteln zu diesem Verwalterkonto ist das Amt für Wohnen und Migration zuständig.

3 Notquartier Karl-Marx-Ring 104

3.1 Provisorische Instandhaltungsmaßnahmen

Wie bereits unter Ziffer 1 erwähnt, soll das Bestandsgebäude aufgrund des längeren Vorplanungszeitraums für einen Neubau und der dringend benötigten Bettplätze kurzfristig über vier weitere Jahre betrieben und mit provisorischen Maßnahmen erhalten werden.

Hierbei sind nach Begutachtung in den Sanitärbereichen folgende Arbeiten notwendig:

- De- und Remontage der Sanitärgegenstände
- Erneuerung der Sanitärgegenstände soweit erforderlich
- Ausgleichsspachtelung und Carbongrundierung der gefliesten Wandflächen und Beschichtung mit Flüssigkunststoff
- Abbruch der Bodenfließen und Entfernung der Schimmelsporen; Neuspachtelung mit Flüssigabdichtung
- Erneuerung der Silikonfugen
- Erneuerung der Trennwände soweit erforderlich
- Ozonbehandlung der Flächen aus hygienischen Gründen

Zugleich soll die bereits geplante Renovierung der Fassade durchgeführt werden. Dadurch soll eine weitere Durchfeuchtung der Außenwand für die Zukunft ausgeschlossen und eine Nutzbarkeit des Objekts über weitere vier Jahre gewährleistet werden.

Die Kosten der provisorischen Erhaltungsmaßnahmen und der Fassadenrenovierung sind nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Maßnahme	Kosten
Sanierung der acht Sanitärbereiche	130.000 €
Fassadenrenovierung	50.000 €
Zwischensumme	180.000 €
Risikoaufschlag 10 %	20.000 €
Gesamtsumme	200.000 €

Tabelle 1: Kostenübersicht – Karl-Marx-Ring 104

Um eine Ausdehnung der Schäden zu vermeiden und die dringend benötigten 90 Bettplätze vorübergehend zu erhalten, empfiehlt das Sozialreferat die oben ausgeführten provisorischen Instandhaltungsmaßnahmen mit gleichzeitiger Bepanung eines Neubaus.

Der Erhalt der 90 Bettplätze ist zur Entlastung des Sofortunterbringungssystems zwingend erforderlich, da keine anderweitigen Bettplatzressourcen zur Verfügung stehen.

Die aktuelle Auslastungsquote des Sofortunterbringungssystems liegt bereits bei 98 %.

3.2 Alternativen zum Vorschlag des Sozialreferats

Wie oben erwähnt, ist eine weitere Verfügbarkeit der 90 Bettplätze am Notquartier Karl-Marx-Ring 104 zwingend erforderlich.

Alternativ wäre eine Generalsanierung des Bestandsobjekts denkbar. Hierbei würden sich die Kosten auf ca. 800.000 € bis 1.100.000 € belaufen.

Das Sozialreferat spricht sich aufgrund der Unwirtschaftlichkeit gegen eine Generalsanierung aus.

Zudem ist anzumerken, dass die Unterkunft aufgrund der Baulichkeiten nicht gänzlich den heutigen Standards, die bereits bei der Planung von Neubauten berücksichtigt werden, entspricht.

4 Notquartier Burmesterstraße 20

Im Notquartier Burmesterstraße 20 sind ebenfalls Sanierungsmaßnahmen geplant. Hierbei soll ein Austausch der Fensterläden vorgenommen werden, da die Alten bereits marode sind und nicht zu einem positiven Erscheinungsbild der Unterkunft vor Ort beitragen.

Für diese Maßnahme sind Finanzmittel in Höhe von ca. 50.000 € erforderlich.

Zur Veranschaulichung werden die Kosten nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Maßnahme	Kosten
Sanierungsmaßnahmen/ Austausch der Fensterläden	45.000 €
Risikoaufschlag 10 %	5.000 €
Gesamtsumme	50.000 €

Tabelle 2: Kostenübersicht – Burmesterstr. 20

5 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

5.1 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Eine Messung durch Kennzahlen und Darstellung in einer Tabelle ist nicht möglich.

Wie aus den vorangegangenen Ausführungen bereits hervorgeht, ist der Erhalt der 90 Bettplätze zwingend erforderlich. Dies soll mit den provisorischen Maßnahmen sichergestellt werden.

Die Unterbringung von Obdachlosen stellt eine kommunale Pflichtaufgabe (Art. 6, 7 LStVG) im eigenen Wirkungskreis (Art. 7, 57 Gemeindeordnung) dar.

5.2 Finanzierung

Die Maßnahmen werden aus dem Budget des Sozialreferats finanziert.

Die Finanzierung erfolgt durch interne Umschichtung aus dem Transferhaushalt (Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900153) in den Sachhaushalt (Produkt 40315400, Finanzposition 4351.669.2000.7, Innenauftrag 603910001) des Sozialreferats.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um eine Ausdehnung der Schäden zu vermeiden und zeitnah mit den Sanierungsarbeiten beginnen zu können

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Den provisorischen Instandhaltungsmaßnahmen am Notquartier Karl-Marx-Ring 104 in Höhe von 200.000 € und den Sanierungsmaßnahmen am Notquartier Burmester-straße 20 in Höhe von 50.000 € wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Planungen für einen Neubau der Unterkunft Karl-Marx-Ring 104 in die Wege zu leiten.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig zahlungswirksamen Haushaltsmittel im Jahr 2019 in Höhe von 250.000 € durch Umschichtung aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren.
Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2019 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 € aus dem Transferhaushalt (Produkt 40315400, Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900153) in den Sachhaushalt (Produkt 40315400, Finanzposition 4351.669.2000.7, Innenauftrag 603910001 / 603910000) umzuschichten.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

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 die Stadtkämmerei, HA II/3

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. WV. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Sozialreferat, S-III-WP/S4 (2x)

z.K.

Am

I.A.