

**Standortbeschluss Bayerstr. 22 zur Interimsnutzung während der Sanierung Karlstr. 51
für das Frauenobdach KARLA 51**

2. Stadtbezirk – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

**Neufassung vom
07.11.2025
Seiten 2, 3 und 4**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17635

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Nutzung des Standortes Bayerstr. 22 als Interimsquartier für die Einrichtung KARLA 51 während der Dauer der Generalsanierung des Bestandsgebäudes Karlstr. 51
Inhalt	Das ehemals durch die Einrichtung „sleepIn“ des Jugendamtes genutzte und bereits durch das Kommunalreferat langfristig angemietete Objekt Bayerstr. 22 wird als Standort für die Interimsnutzung durch die Einrichtung KARLA 51 für die Dauer der Sanierung des Bestandobjekts Karlstr. 51 vorgeschlagen
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs-vorschlag	Der Stadtrat stimmt der Interimsnutzung des Standorts Bayerstr. 22 während der Dauer der Sanierung Karlstraße 51 durch das Projekt KARLA 51 zu Es wird festgestellt, dass das Projekt KARLA 51 und die dortige Unterbringung von Wohnungslosen eine kommunale Pflichtaufgabe nach Art. 6, 7 LStVG darstellt
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Sanierung KARLA 51 Interimsquartier Bayerstr. 22
Ortsangabe	2. Stadtbezirk, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Standortbeschluss Bayerstr. 22 zur Interimsnutzung während der Sanierung Karlstr. 51 für das Frauenobdach KARLA 51

2. Stadtbezirk – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17635

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Management Summary

Der Stadtrat hat mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2024 in nichtöffentlicher Sitzung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14599, der Generalsanierung des Objektes KARLA 51 in der Karlstr. 51 zugestimmt.

Das Bestandsgebäude in der Karlstr. 51 ist so marode, dass nur durch eine schnelle Sanierung die Schließung abgewendet werden kann. Die Sanierung kann wegen der notwendigen Eingriffe in die teilweise auch mit Schadstoffen belastete Bausubstanz nicht im laufenden Betrieb erfolgen. Die Einrichtung muss folglich leer gezogen werden.

In der o. g. Sitzungsvorlage war geplant gewesen, dass als Interimsquartier für den weiterlaufenden Betrieb der Einrichtung KARLA 51 im Zeitraum der Sanierung das seit 15.03.2025 von der Landeshauptstadt München (LHM) angemietete Objekt Kaulbachstr. 65 genutzt werden soll (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12056, Beschluss der Vollversammlung vom 31.01.2024).

Der Standort Kaulbachstr. 65 soll nach heutigem Stand weiter zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden.

Als neuer Standort für die Interimsnutzung wird die Bayerstr. 22 vorgeschlagen.

2. Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit nichtöffentlichem Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022, gemeinsame Sitzungsvorlage Nr. 20-26 V 08435 des Sozialreferats, Stadtjugendamts, und Kommunalreferats, die langfristige Anmietung des Objektes Bayerstr. 22 beschlossen.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 26.03.2025 Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15712 hat der Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung den Standortwechsel der Notschlafstelle sleepIn beschlossen.

3. Aktuelle Herausforderungen/Problematik

Es war geplant die Bayerstr. 22 zur Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Ausländer*innen und wohnungsloser Jugendlicher zu nutzen. Zu den weiteren Entwicklungen wird auf die nichtöffentliche Beschlussvorlage, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15712, des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 11.03.2025 verwiesen.

Der bestehende Mietvertrag der Stadt mit dem Vermieter muss auf jeden Fall erfüllt werden. Haushaltsmittel stehen im Budget des Kommunalreferats zur Verfügung. Die Nutzung der Bayerstr. 22 als Interimsquartier für die KARLA 51 ist alternativlos, um die Liegenschaft adäquat zu nutzen und den Bedarf für o. g. Interimsnutzung zu decken.

Das Kommunalreferat verhandelt derzeit einen Nachtragsmietvertrag, der diese Interimsnutzung regeln soll. Dafür ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Vertragsdaten Nachtrag zum Mietvertrag Bayerstr. 22:

Nutzungszeitraum:

Die LHM beabsichtigt, das Mietobjekt für die Dauer der Sanierung der Einrichtung Frauenobdach KARLA 51 in der Karlstraße 51, 80333 München, die nach Planstand im Zeitraum von 01.01.2026 bis 31.12.2029 stattfinden soll, abweichend von der gemäß § 14 Mietvertrag (MV) vereinbarten Nutzung, ersatzweise als Frauenobdach zu nutzen.

Nutzungszweck:

Die LHM verpflichtet sich, im Mietobjekt

- ausschließlich wohnungslose Frauen unterzubringen,
- keine obdachlosen Frauen unterzubringen und
- die Unterbringung durch ein angemessenes und ausreichendes Bewachungskonzept abzusichern, so dass von der Nutzung keine Störungen auf die übrigen Mietverhältnisse ausgehen.

Nutzungsbeendigung:

Der Mieter hat dem Vermieter rechtzeitig den Termin für den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Objekt Karlstr. 51, 80333 München, mitzuteilen. Etwaige Abweichungen vom Sanierungszeitraum sind dem Vermieter jeweils unverzüglich mitzuteilen. Mit Wirkung ab der Beendigung der Sanierungsmaßnahmen gilt die gemäß § 14 MV vereinbarte Nutzung.

Ausstattung/Lage:

Das Objekt Bayerstr. 22 war zur Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Ausländer*innen und wohnungsloser Jugendlicher geplant. Die Unterbringung der Bewohner*innen war in Einzelzimmern, im Ausnahmefall mit Doppelbelegung, vorgesehen. Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen Sanitärbereich. Im Erdgeschoss waren Büros für die Sozialberatung sowie eine Gemeinschaftsküche und ein Aufenthaltsraum für Jugendliche vorgesehen sowie eine Betreuung der Einrichtung durch den Träger des sleepIn im selben Gebäude.

Nach Rücksprache mit der Kämmerei steht fest, dass die Gelder i. H. v. 288.000 € zur Finanzierung dieser Umbaumaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen, da sie nicht in die Folgejahre übertragen wurden.

Als Alternative zur Sicherung der Finanzierung der notwendigen Umbaumaßnahmen wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Um die dringend notwendige Sanierung der KARLA 51 trotzdem umsetzen zu können, hat das Kommunalreferat (KR) schriftlich zugesichert, dass im Umbaubudget des KR für die Umbaumaßnahmen 100.000 € im Jahr 2026 zur Verfügung stehen.

Der Fehlbetrag i. H. v. 188.000 € steht in 2026 im Haushaltsansatz für das Projekt KARLA 51 aufgrund vorübergehend wegfallender Mietkosten zur Verfügung und wird in 2026 im Rahmen der entsprechenden Ermächtigung im Beschluss über die Zuschussnehmerdatei (ZND) 2026 aus dem Verwaltungshaushalt in den Vermögenshaushalt umgeschichtet.

Bezüglich der Mietkosten Bestandsobjekt Karlstr. 51 wurde in dem Beschluss, Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 14599, Generalsanierung des Objektes KARLA 51 in der Karlstr. 51, in Antragspunkt 12, Antrag der Referentin, festgeschrieben, dass die Münchner Wohnen (MW) beauftragt wird einen Auflösungsvertrag für die Karlstr. 51 mit dem Evangelischen Hilfswerk (EHW) zu schließen und nach Beendigung der Sanierung wieder einen Mietvertrag mit dem EHW über das Objekt Karlstr. 51 abzuschließen.

Daneben besteht sowohl der Bedarf als auch die Verpflichtung zur Unterbringung von Wohnungslosen. Die Nutzung der Bayerstr. 22 erfolgt im Sinne einer öffentlichen Pflichtaufgabe, weil dort eine Unterkunft zur Behebung und Vermeidung von Obdachlosigkeit (hier speziell für Frauen* und ggf. Kinder) betrieben wird. Die dauerhafte Unterbringungspflicht der LHM ergibt sich aus Art. 6 und Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 LStVG i. V. m. Art. 57 GO.

Die kommunale Verpflichtung der Unterbringung von Wohnungslosen in der KARLA 51 und die entsprechende rechtliche Einordnung ergibt sich zudem nicht erst neu am Standort Bayerstr. 22, sondern wurde bereits mit dieser Unterkunft in der Karlstr. 51 erfüllt. Es ändert sich somit faktisch nur die Adresse der Unterkunft, das bisher bestehende Konzept wird nicht verändert.

4. Ziele

Die Einrichtung KARLA 51 kann im Interimsquartier den laufenden Betrieb während der Dauer der Sanierung aufrechterhalten.

5. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei (vgl. Anlage 1) und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Nutzung des Standortes Bayerstr. 22 durch die Einrichtung KARLA 51 als Interimsquartier für die Dauer der Sanierung Karlstr. 51 wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, weiterhin wohnungslose Frauen* und ggf. deren Kinder im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgabe zur Unterbringung Wohnungsloser gem. Art. 6, Art. 7 LStVG i. V. m. Art. 57 GO in der KARLA 51 unterzubringen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, einmalig 100.000 € im Haushaltsjahr 2026 im Rahmen der Aufstellung des Nachtragshaushaltes auf dem Büroweg an das Sozialreferat zu übertragen.

III. Beschluss

nach Antrag.

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/V-SP)

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 Kommunalreferat

An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

z. K.

Am



Datum: 27.08.2025
Telefon: +49 (89) 233-1

@muenchen.de

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17635 Standortbeschluss Bayerstr. 22 zur
Interimsnutzung während der Sanierung Karlstr. 51 für das Frauenobdach KARLA 51
Beschlussvorlage für den Sozialausschuss am 13.11.2025
Öffentliche Sitzung**

I. An das Sozialreferat

Die Stadtökonomie erhebt gegen die o.g. Beschlussvorlage keine Einwendungen.

Mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14599, Generalsanierung des Objektes KARLA 51 in der Karlstr. 51, wurde in Antragspunkt 12 festgeschrieben, dass die Münchner Wohnen beauftragt wird, einen Auflösungsvertrag für die Karlstr. 51 mit dem Evangelischen Hilfswerk (EHW) zu schließen und nach Beendigung der Sanierung wieder einen Mietvertrag mit dem EHW über das Objekt Karlstr. 51 abzuschließen. Während der Sanierung wird das Objekt Bayerstr. 22 als Standort für die Interimsnutzung vorgeschlagen. Dies führt zu keiner Ausweitung des städtischen Haushalts, da die hierfür benötigten Mittel bereits im Haushaltsbudget des Kommunalreferates enthalten sind.

Die Stellungnahme der Stadtökonomie ist in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Das Büro des Oberbürgermeisters sowie das Direktorium D-HAII-V1 (Beschlusswesen) und das Revisionsamt erhalten einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis.

Gezeichnet
am 27.08.2025