

**Städtische Notquartiere;
Abriss der Unterkunft Karl-Marx-Ring 104**

16. Stadtbezirk–Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04754

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Feuchtigkeitsschäden am Holztragwerk; Sanierungsbedürftigkeit der Unterkunft● Auftrag aus der Sitzung der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15387) vom 24.07.2019
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Abriss des Notquartiers● Sicherstellung der Finanzierung● Übergangsnutzung und Neubauplanungen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zum Abriss und Beauftragung zur Vorbereitung einer Beschlussvorlage zur Übergangsnutzung● Zustimmung zur Finanzierung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Neubau● Übergangsnutzung
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Stadtbezirk 16 Ramersdorf – Perlach● Karl-Marx-Ring 104, 81735 München

**Städtische Notquartiere;
Abriss der Unterkunft Karl-Marx-Ring 104**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04754

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 wurde das Sozialreferat beauftragt, die Planungen für einen Neubau der Unterkunft am Karl-Marx-Ring 104 in die Wege zu leiten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15387).

In einem ersten Schritt soll dafür das Bestandsgebäude abgerissen und die Unterkellerung entfernt werden. Mit dieser Beschlussvorlage soll die Finanzierung des Abrisses sichergestellt und über die weiteren Planungen informiert werden.

1 Problemstellung/Anlass

Das Bestandsgebäude der Unterkunft ist in den 1990er Jahren in Holzständerbauweise errichtet worden. Wie sich herausstellte, ist das Gebäude aufgrund von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall stark sanierungsbedürftig. Da die Gesamtkosten der Sanierung den Wert des Gebäudes (Buchwert 0 €) erheblich überschritten hätten, war geplant, nur die notwendigsten Arbeiten in den Sanitärbereichen auszuführen und auf langfristige Sicht einen Neubau am selben Standort zu forcieren (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15387).

Während der provisorischen Instandhaltungsarbeiten hat sich bei weiteren Teilöffnungen des Bauwerks herausgestellt, dass die Feuchtigkeitsschäden deutlich größer sind, als ursprünglich vermutet wurde und sich ein holzerstörender Pilz (Hausschwamm) im Tragwerk des Holzständerbaus gebildet hat. Um die Sanitärbereiche wieder in einen benutzbaren Zustand zu bringen, wären noch wesentlich umfangreichere Arbeiten notwendig. Aufgrund dessen wurde deutlich, dass die bewilligten Finanzmittel nicht ausreichen. Die Arbeiten wurden deshalb vorläufig gestoppt und die Sanitärbereiche mit den jeweils direkt angrenzenden Zimmern wegen der Schäden gesperrt. Um die dort verbleibenden 46 Bettplätze wieder nutzen zu

können, wurden hinter dem Gebäude Sanitärcontainer aus städtischem Bestand aufgestellt. Auch die dringlichst erforderlichen Arbeiten zum Erhalt der Statik wurden ausgeführt. Die Maßnahmen in Höhe von 41.500 € konnten aus dem Referatsbudget finanziert werden.

Nachdem die Sanierungskosten unkalkulierbar geworden sind, erscheint aus wirtschaftlicher Sicht der Abriss des Gebäudes sinnvoll. Dieser soll im Laufe des Jahres 2022 realisiert werden. Anschließend soll eine Übergangsnutzung (vgl. Ziffer 4.3) auf dem Grundstück erfolgen, bis der Neubau der Unterkunft realisiert werden kann. Dies kann wegen einer voraussichtlich notwendigen Bebauungsplanänderung vor dem Genehmigungsverfahren längere Zeit in Anspruch nehmen.

2 Zeitplan

Die zeitliche Planung ist – zum derzeitigen Stand – wie folgt vorgesehen:

Ende April / Anfang Mai 2022	Schließung der Unterkunft
Mai – September 2022	Abriss der Unterkunft und Rückbauarbeiten
Oktober 2022 – ca. 2030	Zwischennutzung (Containerbau)
2030 ff.	Neubau

Aktuell wird auch eine frühere Schließung bereits zum Jahresende 2021 geprüft. Diese wird bevorzugt, wenn ausreichende Ersatzplätze im System zur Verfügung stehen und der Betrieb über den Winter nur noch mit unverhältnismäßig hohen Investitionskosten möglich sein sollte.

3 Abrisskosten

Die Kosten des Abrisses wurden von der GWG München, der Verwalterin des Objekts, wie folgt geschätzt:

Kostengruppe	Kosten brutto
200 – Herrichten und Erschließen	226.844 €
700 – Baunebenkosten	9.758 €
Zwischensumme	236.602 €
Risikozuschlag 12,5 %	29.576 €
Summe (gerundet)	266.200 €

4 Planungen für einen Neubau

4.1 Nutzungsart und Neubaukonzept

Das Sozialreferat beabsichtigt auf dem Gelände einen Neubau der Unterkunft in Ziegelbauweise zu errichten und weiterhin langfristig zur Unterbringung von Wohnungslosen zu nutzen. Dabei soll eine sozialverträgliche Anzahl an Bettplätzen generiert werden. Als Nutzungsart kommt ein städtisches Notquartier oder ein Flexi-Heim in Betracht. Das Sozialreferat bevorzugt aufgrund des höheren Standards ein Flexi-Heim, wozu jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit mindestens 3.000 m² Bruttogeschossfläche benötigt werden. Bei Flexi-Heimen handelt es sich um eine soziale Einrichtung mit wohnhaftem Charakter, in der die wohnungslosen Haushalte befristet untergebracht werden, mit dem Ziel, diese in reguläres Wohnen zu vermitteln.

Dort bestehen abgeschlossene Wohneinheiten mit Kochgelegenheit und eigenem Bad/WC. Pro Person wird mit mindestens 10 m² (bei Einzelzimmern) bzw. 7 m² Individualfläche (bei Doppel- oder Mehrfachbelegung) gerechnet. Flächen von Küchenzeilen, Vorräumen, Eingangsfloren sowie dem Sanitärbereich werden hierbei nicht angerechnet.

Sollte die Verwirklichung eines Flexi-Heims aufgrund der zu geringen Geschossfläche nicht möglich sein, soll alternativ ein städtisches Notquartier realisiert werden.

4.2 Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1540 – Jugendfreizeitheim.

Da nach Abstimmung mit dem Stadtjugendamt an diesem Standort langfristig kein Bedarf zur Errichtung eines Jugendfreizeitheims besteht, kann das Grundstück weiterhin zur Unterbringung von Wohnungslosen durch das Amt für Wohnen und Migration genutzt werden.

Aufgrund der Festsetzung „Jugendfreizeitheim“ im Bebauungsplan wurde die Nutzung als Einrichtung für Wohnungslose nur durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und nur befristet genehmigt. Die aktuelle Baugenehmigung ist noch bis 31.12.2027 gültig.

Da das Sozialreferat zur Unterbringung jedoch einen langfristigen Neubau in Ziegelbauweise anstrebt, ist hierfür eine unbefristete Baugenehmigung notwendig. Unter Umständen muss deshalb der bereits bestehende Bebauungsplans Nr. 1540 geändert werden, weshalb ein Neubau vor 2030 nicht realistisch erscheint.

Um das Erfordernis einer Bebauungsplanänderung und die Rahmenbedingungen des Neubaus auszuloten, finden derzeit Gespräche und Abstimmungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt.

4.3 Übergangsnutzung

Um das Grundstück bis zu einem kompletten Neubau weiter nutzen zu können, plant das Sozialreferat eine Übergangsnutzung in Modulbauweise (Containerbau). Von Seiten des Sozialreferats ist beabsichtigt, den Containerbau in einem Vergabeverfahren zur Errichtung des Modulbaus sowie dem anschließenden Betrieb auszuschreiben. Hierzu wird das Sozialreferat eine separate Beschlussvorlage einbringen, wenn die notwendigen Abstimmungen zum Vergabeverfahren abgeschlossen sind.

5 Alternative Möglichkeiten zu den Planungen

Zu den genannten Planungen bestehen zwei Alternativen, die jedoch aus Sicht des Sozialreferats nicht sinnvoll erscheinen.

5.1 Generalsanierung

Da die Sanierungskosten inzwischen unkalkulierbar geworden sind, erscheint diese Variante unwirtschaftlich. Die Kosten würden in keinem Fall im Verhältnis zum aktuellen Gebäudewert stehen und diesen deutlich übersteigen. Ergänzend wird hierzu auf Ziffer 3.2 in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15387 verwiesen.

5.2 Kurzfristiger Weiterbetrieb und anschließender Leerstand

Sollte der Abriss nicht im Jahr 2022 durchgeführt werden oder keine Generalsanierung erfolgen, könnte der Betrieb des Notquartiers im Bestandsgebäude noch für ca. drei Monate in 2022 fortgeführt werden. Da keine Gelder für den weiteren Erhalt der Statik zur Verfügung stehen und der holzerstörende Pilz (Hausschwamm) sich im Gebäude weiter ausbreitet, muss der Betrieb vor Ort eingestellt werden. Das Gebäude steht leer und kann bis auf Weiteres nicht genutzt oder abgerissen werden. Dringend benötigte Bettplätze stehen dem Sozialreferat mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung.

Bei dieser Möglichkeit werden zwar keine Finanzmittel notwendig, jedoch ist ein nicht genutztes Grundstück und Leerstand eines städtischen Gebäudes nach Ansicht des Sozialreferats nicht angebracht.

6 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgende Produkte

- 40315400 – Soziale Einrichtungen für Wohnungslose

6.1 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Neben dem monetär messbaren Nutzen ergibt sich folgender Nutzen, der durch Kennzahlen bzw. Indikatoren quantifizierbar ist:

Bezeichnung der Kennzahl/en, die sich durch den Beschluss ändern <small>(Leistungsmenge, Wirkung oder Qualität)</small>	IST Vorjahr	Plan akt. Jahr	Änderung durch Beschluss	Plan-/Ziel-Wert nach der Umsetzung
Leistungsmenge/n (ggf. Qualität):				
Bettplätze	46	46	0 (ab 2022)	46 (ab 2022)
Wirkungskennzahl/en:				

Der Abriss des Bestandsgebäudes dient als erster Schritt, um das Grundstück langfristig zur Unterbringung von Wohnungslosen nutzen zu können.

Die Anzahl der anerkannten Flüchtlinge und Wohnungslosen, die von der Landeshauptstadt untergebracht werden müssen, liegt nach wie vor an der Auslastungsgrenze des städtischen Sofortunterbringungssystems.

Die Unterbringung von Obdachlosen ist eine kommunale Pflichtaufgabe [Art. 6, 7 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG)] im eigenen Wirkungskreis [Art. 7, 57 Gemeindeordnung (GO)].

6.2 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt aus dem eigenen Referatsbudget.

Die Maßnahme ist zwingend erforderlich, da sie im beantragten Umfang gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die benötigten Mittel in Höhe von 266.200 € stehen auf den Finanzpositionen 4363.530.0000.9 und 4363.501.0000.0 (Kostenstellenknoten SO20311) zur Verfügung und sollen zur Finanzposition 4351.669.2000.7 (Innenauftrag 603910001) umgeschichtet werden.

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 dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt als Anlage bei.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Vorsitzenden und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Dem Abriss der Unterkunft am Karl-Marx-Ring 104 wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Übergangsnutzung des Grundstücks eine Beschlussvorlage vorzubereiten.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel im Jahr 2022 in Höhe von 266.200 € durch Umschichtung aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren (Kostenstellenknoten SO20311, Finanzpositionen 4363.530.0000.9 und 4363.501.0000.0). Die Bereitstellung der benötigten Haushaltsmittel soll auf der Finanzposition 4351.669.2000.7 (Innenauftrag 603910001) erfolgen.
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

Verena Dietl
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, Stelle für interkulturelle Arbeit**
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes
An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)
An das Sozialreferat, S-II-L
An das Sozialreferat, S-III-L/FW
An das Sozialreferat, S-III-WP/S3
An das Sozialreferat, S-III-WP/S4
An das Sozialreferat, S-III-U
z.K.

Am

I.A.