

Telefon: 0 233-27732  
Telefax: 0 233-24262  
Az.: IS-KD-AM

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

**Tischvorlage**

**Nutzung von Gewerbeimmobilien für die  
Unterbringung von Flüchtlingen -  
Beauftragung eines externen Immobiliendienstleisters**

**Antrag Nr. 14-20 / A 01246 von  
Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Podiuk  
vom 23.07.2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03839**

**Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015**

Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Nutzung von Gewerbeimmobilien für die Unterbringung von Flüchtlingen
<b>Anlass</b>	Antrag StR Alexander Reissl und StR Hans Podiuk
<b>Inhalt</b>	Beauftragung eines externen Immobiliendienstleisters
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Beauftragung im Benehmen mit dem Sozialreferat
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Anmietung, Flüchtlinge, UFW

Telefon: 0 233-27732  
Telefax: 0 233-24262  
Az.: IS-KD-AM

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

**Nutzung von Gewerbeimmobilien für die  
Unterbringung von Flüchtlingen -  
Beauftragung eines externen Immobiliendienstleisters**

**Antrag Nr. 14-20 / A 01246 von  
Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Podiuk  
vom 23.07.2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03839**

Anlage (Stadtratsantrag vom 23.07.2015)

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Gemäß dem oben benannten Antrag (beim Kommunalreferat eingegangen am 23.07.2015) der Vertreter aus den Stadtratsfraktionen SPD und CSU soll die Stadtverwaltung für eine einheitliche Akquise und Entwicklung von geeigneten leer stehenden Büro- und Gewerbeimmobilien einen externen Immobiliendienstleister beauftragen. Die hierfür nötigen Leistungsbeschreibungen sollen in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat entworfen werden.

Zu dem von den Stadtratsfraktionen aufgeworfenen Sachverhalt wird kurzfristig wie folgt Stellung genommen.

**1. Leistungsbilanz**

Nachfolgend soll zunächst der Stand der Maßnahmen im Laufe des vergangenen Zeitraums seit Einberufung der referatsübergreifenden Task Force UFW in den Bereichen Anmietung von Fremdanwesen sowie Bereitstellung von Flächen auf städtischem Grund dargestellt werden.

## **1.1 Anmietung von Fremdanwesen**

In den vergangenen 1,5 Jahren wurden:

- insgesamt 38 Objekte angemietet,
- insgesamt 21 Objekte als nicht geeignet eingestuft.

13 Objekte sind derzeit noch in Verhandlungen, bei denen ein erfolgreicher Abschluss zu erwarten ist. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass insgesamt 72 Immobilien bereits geprüft und bearbeitet wurden.

Gleichzeitig konnten durch diese Anmietungen 1.767 Bettplätze kurz- bis langfristig gesichert werden. Nach Abschluss der aktuell noch laufenden Verhandlungen kommen hierzu ca. 1.596 weitere Bettplätze, sodass insgesamt dann 3.363 Bettplätze für eine Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen in Fremdanwesen (Gewerbeimmobilien) zur Verfügung stehen werden.

## **1.2 Stadteigene Flächen**

Im Bereich der Flächenbereitstellung auf städtischem Grund wurden/sind im selben Zeitraum:

- 77 Objekte in den jeweiligen Standortbeschlüssen aufgenommen und derzeit in Bearbeitung,
- 34 Objekte negativ geprüft.

In der Summe wurden/werden somit 111 städtische Standorte auf ihre Eignung als kurz- bis langfristige Unterbringungsmöglichkeit hin geprüft und intensiv bearbeitet.

## **2. Beauftragung von Nachweismaklern**

Am 25.06.2015 erfolgte durch das Kommunalreferat bereits ein Suchauftrag zur Anmietung an drei erfahrene Maklerbüros mit der Bitte um Unterstützung bei der Akquise geeigneter Grundstücke und Gebäude für die Unterbringung von Flüchtlingen. Die Laufzeit dieses Suchauftrags wurde vorerst bis zum 31.10.2015 begrenzt.

Auf diese Beauftragung hin gingen bisher insgesamt 17 Angebote beim Kommunalreferat ein, welche umgehend an die weiteren Stellen der Stadtverwaltung, die mit der Objektakquise für die Unterbringung von Flüchtlingen betraut sind, zur vertieften Prüfung zugeleitet wurden. Davon waren drei ungeeignet (außerhalb Münchens) und zwei Doppelmeldungen.

### **3. Einsatz von Zeitarbeitskräften**

Die unter Ziffer 1 aufgeführten Ergebnisse konnten nur durch massive Anstrengungen aller an der Task Force beteiligten Referate erzielt werden.

Im Kommunalreferat werden daher als Folge hieraus die mit dieser Thematik befassten Dienststellen mittelfristig (voraussichtlich ab Anfang/Mitte August) durch den Einsatz von Zeitarbeitskräften personell verstärkt. Andernfalls müssten qualitative Einbußen, ob bei der Anmietung von Fremdanwesen oder bei der Flächenbereitstellung auf stadt eigenen Flächen hingenommen werden.

### **4. Weitere Maßnahmen**

Darüber hinaus hat das Kommunalreferat einen Aufruf im Internet geschaltet, geeignete Immobilien zu melden; allerdings sind auf diesem Wege nur wenige Objekte bekannt geworden.

Das Kommunalreferat schlägt in diesem Kontext noch vor, eine entsprechende Zeitungsannonce zu schalten.

### **5. Beauftragung eines externen Immobiliendienstleisters**

Im Rahmen des Stadtratsantrages soll der Rückgriff auf einen Immobiliendienstleister dazu führen, dass die Stadt schnell auf bezugsfertige Objekte zurückgreifen kann. Langwierige Verhandlungen der Stadt mit Eigentümern, Projektentwicklern und ausführenden Firmen sollen damit vermieden sein. Der von der Stadt beauftragte Immobiliendienstleister hat die Akquise und Entwicklung von geeigneten leerstehenden Büro- und Gewerbeimmobilien aus einer Hand durchzuführen.

Derzeit führen die Sachgebiete Grundstücksverkehr und Anmietung des Kommunalreferates – Immobilienservice die Ankauf- und Anmietverhandlungen durch und schließen die Immobilienverträge ab. Hierbei werden die Anmietentscheidungen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom **25.03.2015** durchgeführt. Unter Bezugnahme der oben in Ziffern 1-3 gemachten Ausführungen und Maßnahmen wird die im Antrag der Stadtratsfraktionen angesprochene Intention eine gute Unterstützung und Ergänzung der bisherigen Praxis bewirken. Wie in Ziffer 2 dargestellt, wurden auch bereits Nachweismakler eingeschaltet.

Das Spektrum der gewünschten Beauftragung zielt letztendlich auf Immobilienmaklerfirmen ab, die basierend auf einem erweiterten Makleralleinauftrag Anmiet- oder Ankaufverhandlungen für ihren Auftraggeber führen. Den eigentlichen Ankauf- oder Anmietvertrag hat dann die Stadt abzuschließen; die akquirierten Objekte müssten natürlich nach wie vor vom Sozialreferat bzw. von der Task Force UFW auf ihren Standort bzw. auf ihre Eignetheit überprüft und bestätigt werden.

Dieser zeitaufwändige Aspekt der Objektüberprüfung spielt auch bei der Beauftragung eines externen Immobiliendienstleisters eine entscheidende Rolle. Zudem hat der externe

Immobiliendienstleister für die von ihm vorgeschlagenen Objekte ebenfalls Verhandlungen mit Eigentümern, Projektentwicklern und entsprechenden Firmen zu führen, um diese dann entscheidungsreif der Stadt vorzulegen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen der Ankunftszahlen und der hieraus resultierenden zeitlichen Dringlichkeit müsste eine vergaberechtliche zügige Abwicklung möglich sein. Ebenfalls sind an den erweiterten Maklerdienstvertrag hohe Anforderungen zu stellen. Aus Zeitgründen konnte eine ausführliche und abschließende Prüfung nicht erfolgen.

Es wird daher vorgeschlagen von dem anzuweisenden Immobiliendienstleister für das Programm zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen insbesondere folgende Dienstleistungen zu beauftragen:

- schnelle Klärung der zeitliche Verfügbarkeit,
- Organisation der ersten Begehungstermine,
- Prüfung inwieweit, die baulichen Standards zur Unterbringung von Flüchtlingen des Freistaates eingehalten werden können,
- schnelle Abklärung, ob Brandschutzertüchtigungen, etc., bzw. welche baulichen Maßnahmen erforderlich sind,
- erste Wirtschaftlichkeitsberechnungen

## **6. Entscheidungsvorschlag**

Der Stadtrat stimmt zu, einen externen Immobiliendienstleister zur Akquise und Entwicklung von geeigneten leerstehenden Büro- und Gewerbeimmobilien zu beauftragen.

Die Finanzierung der monetären Vergütung des Immobiliendienstleisters erfolgt aus Task Force Mitteln bzw. muss im Büroweg bereitgestellt werden. Die Anmietentscheidungen erfolgen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 25.03.2015. Die dafür erforderliche Leistungsbeschreibung für die konkrete Ausgestaltung, Unterbringungsstandards und räumlichen Anforderungen wird vom Kommunalreferat in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat erarbeitet. Ebenso legt das Sozialreferat im Benehmen mit der Regierung von Oberbayern die notwendige Platzzahl an Unterbringungsplätzen in den so angemieteten Immobilien und die zu vereinbarenden Fertigstellungszeitpunkte fest.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

## II. Antrag des Referenten

1. Von der bisherigen Praxis im Vortrag (insbesondere Ziffern 1-3) wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, im Benehmen mit dem Sozialreferat einen externen Immobiliendienstleister zur Akquise und Entwicklung von geeigneten leerstehenden Büro- und Gewerbeimmobilien aus einer Hand für die Unterbringung von Flüchtlingen in der Landeshauptstadt München zu beauftragen. Die Finanzierung der monetären Vergütung des Immobiliendienstleiters erfolgt aus Task Force Mitteln bzw. muss im Büroweg bereitgestellt werden. Die Anmietentscheidungen erfolgen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß dem Beschluss der Vollversammlung vom 25.03.2015. Die dafür erforderliche Leistungsbeschreibung für die konkrete Ausgestaltung, Unterbringungsstandards und räumlichen Anforderungen hat das Kommunalreferat in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat zu erarbeiten. Ebenso legt das Sozialreferat im Benehmen mit der Regierung von Oberbayern die notwendige Platzzahl an Unterbringungsplätzen in den so angemieteten Immobilien und die zu vereinbarenden Fertigstellungszeitpunkte fest.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01246 von Herrn StR Alexander Reissl und Herrn StR Hans Podiuk ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice KD-AM

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
- II. An  
das Kommunalreferat - Immobilienmanagement  
das Sozialreferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_