

**Unterbringung von Flüchtlingen oder  
Asylbegehrenden/  
Bestellbauausschreibung der Regierung von  
Oberbayern (Nachrichtliche Bekanntgabe)/  
Dauerhafte Ausweitung des Anmietbudgets des  
Kommunalreferates**

**20. Standortbeschluss**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05156**

2 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Standortangelegenheiten für Flüchtlinge  
vom 21.01.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin  
Zusammenfassung**

Um die Unterbringungsverpflichtungen bei Flüchtlingen oder Asylbegehrenden sowie für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge erfüllen zu können, sind weitere Standorte erforderlich.

**Ausgangslage**

Der Zuzug von Flüchtlingen wird sich voraussichtlich auch in 2016 fortsetzen, so dass weitere Standorte geplant werden müssen. Seit Januar ist weiterhin von einer Zuweisung von 654 Personen wöchentlich auszugehen.

**1. Neues Objekt - Standardprogramm Gemeinschaftsunterkunft (GU)**

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Geplanter Nutzungsbeginn	Nutzungs- dauer	Zuständig- keit
Cosimastraße (F1St. 13/1)	13	ca. 160	30.07.16	Bis 31.12.20	ROB

Es handelt sich um eine städtische Fläche, die 5 Jahre zur Verfügung steht und zur Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist. Aufgrund der Laufzeit von 5 Jahren wird eine Gemeinschaftsunterkunft in Containerbauweise realisiert.

## **2. Bestellbauausschreibung der Regierung von Oberbayern (Nachrichtliche Bekanntgabe)**

Die jetzige Aufnahmeeinrichtung (AE) Bayernkaserne kann nach dem Mietvertrag mit der Landeshauptstadt München (LHM) bis 31.12.2016 betrieben werden. Die Regierung von Oberbayern (ROB) sucht deshalb einen neuen Standort für die Kurzaufnahme, einen Teil der AE (Verwaltungsteil + 650 Betten am Standort der Kurzaufnahme, ggfs. weitere externe Betten in der Nähe als Ergänzung/ Reserve).

Als Nachfolge wird ein Objekt benötigt, das die Realisierung eines Raumbedarfs von ca. 15.400 m<sup>2</sup> NF mit ca. 25.000 m<sup>2</sup> BGF ermöglicht. Der Raumbedarfsplan, den das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration am 07.01.2016 genehmigt hat, wird sich im Bereich der Regierung von Oberbayern noch reduzieren, da die Zentrale Ausländerbehörde Oberbayern (ZAB) einen eigenen Standort erhalten wird.

Beteiligt an diesem Verfahren sind:

- Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) – zuständig für die EU-weite Ausschreibung und Anmietung
- Regierung von Oberbayern (ROB) – zuständig für die fachlichen Belange der Kurzaufnahme
- Landeshauptstadt München (LHM) – zuständig als Baugenehmigungsbehörde

### **2.1 Bestellbauverfahren**

Ein Mietobjekt für die Kurzaufnahme (oder mehrere Objekte) soll durch eine sog. Bestellbauausschreibung ermittelt werden. Das Objekt muss ggfs. nach dem Bedarf der ROB umgebaut oder neu gebaut werden. Alternativen bestehen nicht, da mit Umbaukosten über dem EU-Schwellenwert von 5,186 Mio. €, der die Ausschreibungspflicht auslöst, zu rechnen ist. Der Freistaat Bayern plant deshalb möglichst rasch eine EU-weite Ausschreibung durchzuführen. Das Ausschreibungsverfahren hat 2 Stufen:

#### **1. Stufe: Teilnahmewettbewerb:**

Zunächst wird im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung ein Kreis von Bietern ermittelt, die grundsätzlich Interesse an dem Projekt haben. Interessierte Investoren können sich daraufhin mit dem Nachweis formaler Kriterien wie finanzielle und

fachliche Leistungsfähigkeit bewerten.

## **2. Stufe: Verhandlungsverfahren:**

Alle Bieter, die die formalen Kriterien erfüllt haben, erhalten nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs die vollständigen Ausschreibungsunterlagen, um ein Angebot abzugeben. Über das zunächst indikative Angebot kann preislich und inhaltlich verhandelt werden. Nach Abschluss der Verhandlungen geben die Bieter ein bindendes Angebot ab.

Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot, das nach der Bewertung die meisten Punkte erhalten hat.

Wertungskriterien sind:

- Preis,
- sozialräumliche Verträglichkeit und
- Eignung des Objektes zur Umsetzung des Raumbedarfsplans (Funktionalität).

Sofern mindestens ein Angebot alle Anforderungen an die Ausschreibung erfüllt, **muss** der Zuschlag erteilt werden. Wie bei Ausschreibungen gesetzlich geregelt, ist das durch die Ausschreibung ermittelte Objekt **bindend und damit nicht mehr verhandelbar**.

### **2.2 Vorprüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit im Verhandlungsverfahren**

Im Verhandlungsverfahren wird geprüft, ob das Objekt grundsätzlich baurechtlich zulässig ist. Die Vorprüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit erfolgt ebenfalls in einem zweistufigen Angebots- und Prüfverfahren, das zwischen LBK und ROB abgestimmt wurde. Durch die Zweistufigkeit sollen sowohl auf Seiten der Bieter Arbeiten und Planungskosten für die Erstellung der Angebote als auch auf Seiten der Behörden der Prüfaufwand möglichst gering gehalten werden.

#### **Vorcheck/ Baurechtliche Voreinschätzung:**

Auf Grundlage von Basisangeboten werden die Angebote ermittelt, die aus baurechtlichen Gründen ausgeschlossen werden müssen.

#### **Vertiefte Angebotsprüfung/ Machbarkeitsstudie:**

Soweit die Bieter durch den Vorcheck nicht ausgeschlossen wurden, können sie vertiefte Angebote und Machbarkeitsstudien einreichen. Die LBK überprüft dann, ob die Angebote grundsätzlich baugenehmigungsfähig wären.

Die kursorische Prüfung kann die abschließende baurechtliche Prüfung nicht ersetzen, da dazu ggfs. umfassende Beteiligungsverfahren (bspw. der Nachbarn) erforderlich

sind.

Es ist zu erwarten, dass die Angebote in erster Linie in Kern- oder Gewerbegebieten liegen.

Mit Schreiben vom 14.01.2016 hat Herr Regierungspräsident Hillenbrand um Verlängerung des Mietvertrages für die Bayernkaserne bis 30.06.2017 gebeten. Eine Verlängerung einer "UFW"-Nutzung der Bayernkaserne bis zum 30.06.2017 könnte grundsätzlich ermöglicht werden. Eine diesbezügliche Entscheidung wird dem Stadtrat zeitnah in einer gesonderten Vorlage des Kommunalreferates vorgelegt werden.

### 3. Weiteres Vorgehen bei Anmietung von Objekten / Finanzierung

Im Beschluss der Vollversammlung vom 25.03.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02714 wurde festgestellt, dass durch die hohe Anzahl von Anmietungen, die zum Teil auf 10 Jahre abgeschlossen werden, die zur Verfügung gestellten Mittel in der Pauschale (Finanzposition 0640.940.4083.5) sehr schnell aufgebraucht sind bzw. werden und eine Neuregelung bei Anmietungen nötig ist.

Für die Anmietung von neuen Objekten wurde festgelegt, den Mittelbedarf dauerhaft in das Budget des Kommunalreferat aufzunehmen, damit die Task Force weiterhin handlungsfähig ist.

Als zuständiger vorberatender Ausschuss wurde hierfür der Sozialausschuss bzw. der neu eingerichtete Ausschuss für Standortangelegenheiten für Flüchtlinge festgelegt.

In der folgenden Aufstellung ist ersichtlich, welche längerfristigen Anmietungen derzeit durch das Kommunalreferat erfolgt sind:

Beschreibung	Innenauftrag	Anmietdauer	Beschluss	Plan 2016
Anmietung Flößergasse 11b	5430204491	5 Jahre plus	U 50	8.500
Anmietung Hiltenspergerstr. 84	5430204485	10 Jahre	14-20/ V 03913	2.100
Anmietung Lerchenauerstr. 183	5430204495	4 Jahre	U 50	34.800
Anmietung Makartstraße 12	5430204488	5 Jahre	U 50	26.600
Anmietung Situlistr. 51	5430204489	10 Jahre plus	U 50	225.800
Anmietung Waisenhausstraße 20	5430204533	4 Jahre	14-20 / V 03518	222.000
Anmietung Wotanstraße 88	5430204494	15 Jahre plus	14-20 / V 04303	1.350.000
<b>Summe:</b>				<b>1.869.800</b>

Die Summe von 1.869.800 Euro ist entsprechend dem oben genannten Beschluss dauerhaft in das Budget des Kommunalreferates aufzunehmen.

#### **4. Betrieb und Betreuung**

Um die Unterbringungsverpflichtung erfüllen zu können, sind weitere Gebäude nötig. Schnell zur Verfügung stehen das noch vom Jugendamt für minderjährige Flüchtlinge genutzte Haus 12 in der Bayernkaserne sowie die Kronstadter Str. 36. Beim Haus 12 handelt es sich um eine Umnutzung von einer Belegung mit unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen, zur Belegung mit Erwachsenen Flüchtlingen und Familien. Da diese Objekte sehr wenig Vorlaufzeit haben, konnten sie nicht in den Beschluss Nr. 08-14 / V 04904 vom 10.12.2015 aufgenommen werden.

##### **4.1 Ausgangslage**

Um den Betrieb der Bayernkaserne, Haus 12 und Kronstadter Straße 36 sicher zu stellen bedarf es einer Ermächtigung auch den Betrieb dieser Unterkünfte oder einzelner Dienstleistungen an externe Betreiber, Verbände der freien Wohlfahrtspflege oder kommerzielle Anbieter zu vergeben.

Der Betrieb wird aus dem STAB-UFW Budget vorfinanziert und über Rechnungstellung an die Regierung von Oberbayern refinanziert.

Die Vergabe der oben genannten Leitungen erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. Das Verfahren ist im Beschluss Nr. 08-14 / V 04904 vom 10.12.2015 ausführlich dargelegt. Aufgrund der derzeit zu beobachtenden Preise bei den Caterern, die aktuell Zuschläge erhalten wird der durchschnittliche Tagesbetrag von 22,00€ auf 25,00€ pro verköstigte Person hoch gesetzt.

Im einzelnen setzen sich die Kosten für die beiden Objekte, für den Zeitraum ab dem 20.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 wie folgt zusammen:

Tabelle zur Ermittlung der zu erwartenden Kosten, Bayernkaserno Haus 12 Erweiterung 20.02.2016 – 29.02.2016

Tage: 

40
----

  
 Bettplätze: 

132
-----

		Anzahl	Betrag/Einheit	Basis	Tag	Tag inc. MWST	Woche	Kosten / Monat gem. TvöD / Person	Monat	Monat incl. MWST	Jahr	Jahr incl. MWS	Tage	Objekt-Laufzeit (Tage)	Objekt-Laufzeit (Tage) incl. MWST
Hausverwalter	(E9)	1,5			264,50 €	314,76 €	1.851,50 €	5.290,00 €	7.935,00 €	9.442,65 €	63.500,00 €	75.565,00 €	40	10.580,00 €	12.590,20 €
HSP	(E4)	7			903,00 €	1.074,57 €	6.321,00 €	3.870,00 €	27.090,00 €	32.237,10 €	46.450,00 €	55.275,50 €	40	36.120,00 €	42.982,80 €
Security		4,5	512,00 €	24 h	2.304,00 €	2.741,76 €	16.128,00 €		69.120,00 €	82.252,80 €	840.960,00 €	1.000.742,40 €	40	92.160,00 €	109.670,40 €
Putzkraft		2,6	22,50 €	€ pro h	468,00 €	556,92 €	3.276,00 €		14.040,00 €	16.707,60 €	170.820,00 €	203.275,80 €	40	18.720,00 €	22.276,80 €
Hausmeister		1	145,00 €	€ pro Tag	145,00 €	172,55 €	1.015,00 €		4.350,00 €	5.176,50 €	52.925,00 €	62.980,75 €	40	5.800,00 €	6.902,00 €
Wäscheservice		132	7,50 €	€ pro Wäschesack	141,43 €	168,30 €	990,00 €		4.242,86 €	5.049,00 €	51.621,43 €	61.429,50 €	40	5.657,14 €	6.732,00 €
Catering		132	25,00 €	€ pro Person pro Tag	3.300,00 €	3.927,00 €	23.100,00 €		99.000,00 €	117.810,00 €	1.204.500,00 €	1.433.355,00 €	40	132.000,00 €	157.080,00 €
Müll			1.282,32 €	€ pro Tonne pro Jahr							0,00 €	keine MWS	40	0,00 €	0,00 €
Papier			132,60 €	€ pro Tonne pro Jahr							0,00 €	0,00 €	40	0,00 €	0,00 €
Verbrauchsgüter													40		
Summe					7.525,93 €	8.955,86 €	52.681,50 €		225.777,86 €	268.675,65 €	2.430.776,43 €	2.892.623,95 €		301.037,14 €	358.234,20 €

Tabelle zur Ermittlung der zu erwartenden Kosten, Kronstadter Straße 36, 18.01.2016 – 14.08.2016

Tage: 

209
-----

166
-----

  
 Bettplätze: 

100
-----

		Anzahl	Betrag/Einheit	Basis	Tag	Tag inc. MWST	Woche	Kosten / Monat gem. TvöD / Person	Monat	Monat incl. MWST	Jahr	Jahr incl. MWS	Tage	Objekt-Laufzeit (Tage)	Objekt-Laufzeit (Tage) incl. MWST
Hausverwalter	(E9)	1			176,33 €	209,84 €	1.234,33 €	5.290,00 €	5.290,00 €	6.295,10 €	63.500,00 €	75.565,00 €	209	36.853,67 €	43.855,86 €
HSP	(E4)	7			903,00 €	1.074,57 €	6.321,00 €	3.870,00 €	27.090,00 €	32.237,10 €	46.450,00 €	55.275,50 €	209	188.727,00 €	224.585,13 €
Security		6	512,00 €	24 h	3.072,00 €	3.655,68 €	21.504,00 €		92.160,00 €	109.670,40 €	1.121.280,00 €	1.334.323,20 €	166	509.952,00 €	606.842,88 €
Putzkraft		2	22,50 €	€ pro h	360,00 €	428,40 €	2.520,00 €		10.800,00 €	12.852,00 €	131.400,00 €	156.366,00 €	166	59.760,00 €	71.114,40 €
Hausmeister		1	145,00 €	€ pro Tag	145,00 €	172,55 €	1.015,00 €		4.350,00 €	5.176,50 €	52.925,00 €	62.980,75 €	166	24.070,00 €	28.643,30 €
Wäscheservice		100	7,50 €	€ pro Wäschesack	107,14 €	127,50 €	750,00 €		3.214,29 €	3.825,00 €	39.107,14 €	46.537,50 €	166	17.785,71 €	21.165,00 €
Catering		100	25,00 €	€ pro Person pro Tag	2.500,00 €	2.975,00 €	17.500,00 €		75.000,00 €	89.250,00 €	912.500,00 €	1.085.875,00 €	166	415.000,00 €	493.850,00 €
Müll		5	1.282,32 €	€ pro Tonne pro Jahr							6.411,60 €	keine MWS	166	2.915,96 €	0,00 €
Papier		3	132,60 €	€ pro Tonne pro Jahr							397,80 €	473,38 €	166	180,92 €	215,29 €
Verbrauchsgüter													166		
Summe					7.263,48 €	8.643,54 €	50.844,33 €		217.904,29 €	259.306,10 €	2.367.162,14 €	2.816.922,95 €		1.252.148,38 €	1.490.056,57 €

Aufgrund von zu erwartenden Preisschwankungen und entstehender Kosten für Verbrauchskosten soll in die Errechnete Summe ein Puffer von bis zu 20% eingeplant werden.

Der errechnete Höchstbetrag für die beiden Objekte beträgt: 1.848.290,00€. Inklusive Puffer beträgt also der zu genehmigende Betrag: 2.217.948,00€.

Der betroffene Bezirksausschuss wurde über den Standort informiert.

Der Standort ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat sowie

dem Kommunalreferat dem Grunde nach abgestimmt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage war aufgrund der Dringlichkeit nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Wohnungslosen keinen Aufschub duldet.

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Vortrag der Referentin wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Standort im Rahmen des Programmes für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden wird zugestimmt.
3. Das Verfahren zur Bestellbauausschreibung der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die in Punkt 3 dargestellten Mittel i. H. v. 1.869.800 € dauerhaft für den Nachtragshaushaltsplan 2016 anzumelden.
5. Das Amt für Wohnen und Migration wird ermächtigt den gesamten Betrieb von Unterkünften, bzw. Teilleistungen für die in dieser Vorlage genannten Objekte an externe Auftragsnehmer zu vergeben.
6. Die Vergabestelle 1 führt die Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Die Referentin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

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

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**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-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Kommunalreferat**  
**An das Baureferat**  
**An das Amt für Wohnen und Migration (S-III-SW 4)**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
z.K.

Am

I.A.