

**Neuerrichtung einer Flüchtlingsunterkunft an der Max-Proebstl-Str. 4,  
13. Stadtbezirk - Bogenhausen,  
als Ersatz für die Flüchtlingsunterkunft an der Hans-Thonauer-Str. 3 d,  
25. Stadtbezirk - Laim**

**Projektkosten 13,1 Mio. Euro,  
davon Ersteinrichtungskosten in Höhe von 250.000 Euro**

- 1. Projektauftrag**
- 2. Ausführungsgenehmigung**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2018 - 2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14789**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Ersatzbau zur Flüchtlingsunterkunft Hans-Thonauer-Str. 3 d, 25. Stadtbezirk Laim, an der Max-Proebstl-Str. 4, 13. Stadtbezirk Bogenhausen
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Sachverhalts mit Grobkostenschätzung und Rahmenterminplan zum Ersatzbau
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze): 13,1 Mio. Euro davon Ersteinrichtungskosten: 0,25 Mio. Euro
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der Bedarf und die Kosten werden genehmigt. Das Baureferat wird gebeten, die Vorbereitung und die Ausführung durchzuführen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Max-Proebstl-Str. 4, Ersatzbau, Unterkunft für Flüchtlinge
<b>Ortsangabe</b>	Max-Proebstl-Str. 4, 13. Stadtbezirk Bogenhausen

## Inhaltsverzeichnis

### **I. Vortrag der Referentin**

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
2. Projektstand	2
3. Planung	2
4. Entwicklung der Projektkosten	3
5. Finanzierung	3
5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	4
5.2 Kostenerstattung	4
5.3 Unplanbarkeit	4
5.4 Unabweisbarkeit	5
6. Personal- und Sachmittelbedarf des Baureferats	5
7. Entscheidungsvorschlag	6
8. Beteiligung anderer Referate	6
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
11. Beschlussvollzugskontrolle	6

### **II. Antrag der Referentin** **6**

### **III. Beschluss** **8**

**Neuerrichtung einer Flüchtlingsunterkunft an der Max-Proebstl-Str. 4,  
13. Stadtbezirk - Bogenhausen,  
als Ersatz für die Flüchtlingsunterkunft an der Hans-Thonauer-Str. 3 d,  
25. Stadtbezirk - Laim**

**Projektkosten 13,1 Mio. Euro,  
davon Ersteinrichtungskosten in Höhe von 250.000 Euro**

- 1. Projektauftrag**
- 2. Ausführungsgenehmigung**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2018 - 2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14789**

Anlage:  
Lageplan

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die kommunalen Flüchtlings- und Wohnungslosenunterkünfte in München sind derzeit ausgelastet. Nach aktuellem Stand wird sich die Lage auch mittelfristig kaum entspannen. Sind auch in nächster Zeit keine größeren Zuweisungen von Flüchtlingen durch die Regierung von Oberbayern (ROB) zu erwarten, gibt es im ebenfalls ausgelasteten System der Wohnungslosenunterbringung keine Kapazitäten, um Flüchtlinge nach Abschluss ihres Asylverfahrens unterzubringen. Als sog. Statuswechsler verbleiben sie bis auf Weiteres in den Flüchtlingsunterkünften.

Die Situation wird dadurch verschärft, dass einige Unterkünfte in den nächsten Jahren aufgrund feststehender Nachnutzungen geschlossen werden müssen. Wird die Landeshauptstadt München (LHM) nicht rechtzeitig tätig, reduzieren sich die Kapazitäten bis 2021 um bis zu 2.400 Bettplätze. So wird bspw. die Schließung der Bayernkaserne die

kommunale Flüchtlingsunterbringung im Herbst 2020 vor eine große Herausforderung stellen. Ein Wegfall oder auch nur zeitweiser Ausfall der Bettplätze der Hans-Thonauer-Str. 3 d im selben Zeitraum wäre nur schwer handhabbar. Ziel des Ersatzbaus ist somit, der LHM die Bettplätze der kommunalen Flüchtlingsunterkunft in der Hans-Thonauer-Str. 3 d, die einer dringend benötigten Schule weichen muss, weitestgehend und möglichst ohne Ausfallzeiten zu erhalten. Die Unterkunft soll nahtlos weiterbetrieben werden, lediglich in einem anderen Gebäude. Für den vorgesehenen Ersatzstandort liegt eine gültige Baugenehmigung für eine Unterkunft mit 228 Bettplätzen vor, die sofort umgesetzt werden kann. Damit ist derzeit Ende 2020 als Termin eines nahtlosen Übergangs realistisch.

In der Task Force „Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen“ im Sozialreferat (SOZ), Amt für Wohnen und Migration, wurde beschlossen, die im 4. Standortbeschluss vom 29.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03051) getroffene Entscheidung für den Standort Max-Proebstl-Str. 4 zu realisieren und auf dem stadteigenen Flst. 625/4 Gemarkung Daglfing einen Ersatzbau für die Hans-Thonauer-Str. 3 d mit 228 Bettplätzen zu errichten. Der Bau soll durch das Baureferat (BAU) in enger Zusammenarbeit mit dem SOZ realisiert und vom SOZ betrieben werden. Auf einem angrenzenden Flurstück befindet sich unter der Anschrift Max-Proebstl-Str. 12 eine Gemeinschaftsunterkunft der ROB mit 132 Bettplätzen.

## **2. Projektstand**

Bei der Max-Proebstl-Str. 4 handelt es sich um die Wiederaufnahme eines Standortes, der im April 2016 aufgrund gestoppter Zuweisung durch die ROB eingefroren wurde. Für diesen Standort lag zum Zeitpunkt des Stopps bereits eine erarbeitete Genehmigungsplanung vor, die zum damaligen Zeitpunkt bei der Lokalbaukommission eingereicht war. Die Baugenehmigung wurde in Folge erteilt.

Die Realisierung des Projekts steht auf Grund des angestrebten nahtlosen Weiterbetriebs auf dem neuen Standort Ende 2020 und der in der Einleitung geschilderten Gesamtsituation unter großem Zeitdruck. Deshalb wird vorgeschlagen wie folgt zu verfahren: Projekt-auftrag, Projektgenehmigung und Ausführungsgenehmigung werden gemeinsam erteilt. Auf eine weitere Behandlung im Stadtrat wird unter der Maßgabe der Kosteneinhaltung verzichtet.

## **3. Planung**

Das zu bebauende Grundstück Flst. 625/4 befindet sich im 13. Stadtbezirk Bogenhausen in der Max-Proebstl-Str. 4. Interimsweise wurden auf der Fläche zwei Leichtbauhallen zur sofortigen Unterbringung von 280 Personen gemäß 8. Standortbeschluss vom 26.08.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03913) realisiert. Diese wurden im November 2018 zurückgebaut. Seither steht das Gelände leer.

Die Planung sieht einen zwei-geschossigen Baukörper in Kammstruktur vor, der entlang der Baulinie zur Brodersenstrasse angeordnet ist. Es soll eine Unterkunft mit 228 Plätzen in modularer Bauweise realisiert werden. Auf der Basis des Raumprogramms einer Gemeinschaftsunterkunft wurde der Grundriss durch Vervielfältigung eines gerasterten

Grundrissmoduls entwickelt.

Es ist geplant, die Unterkunft für eine Standzeit von 10 Jahren zu errichten. Diese soll zeitlich so fertig gestellt werden, dass ein direkter Umzug der Bewohner aus der Hans-Thonauer-Str. 3 d möglich ist. Das Grundstück in der Hans-Thonauer-Str. 3 d soll bis Anfang 2021 vollständig geräumt sein. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die Maßnahmen gebündelt an einen Generalunternehmer (GU) vergeben und durch diesen gebaut. Der GU soll aus einer Hand ein bereits vorhandenes serielles Produkt in engem zeitlichen Ausführungsrahmen erstellen können. Hierbei wird offen gelassen, in welchem Modularbausystem der GU entsprechend der ihm gestellten Bedingungen die Anlage ausführt.

#### 4. Entwicklung der Projektkosten

Das BAU hat auf der Grundlage der aus einer Machbarkeitsstudie entwickelten Genehmigungsplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Kostenschätzung	11.150.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (ca.17,5%)	1.950.000 Euro
<hr/>	
Projektkosten und Kostenobergrenze (brutto)	13.100.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 13.100.000 Euro (davon Ersteinrichtungskosten von 250.000 Euro), Preisindex November 2018 / 112,0 Basis 2015.

Die Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung, Vorbereitung und Durchführung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

#### 5. Finanzierung

Die Projektkosten der Maßnahme in Höhe von 13.100.000 Euro, inkl. Risikoreserve in Höhe von 1.950.000 Euro und Einrichtungskosten in Höhe von 250.000 Euro, sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 2022 in der Investitionsliste 1 bisher nicht enthalten. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018-2022 ist, wie im Antrag aufgezeigt, bei UA 0640, Maßnahmen-Nr. 4123 zu ändern. Die Risikoreserve in Höhe von 1.950.000 Euro wird im Jahr 2022 dargestellt. Die erforderlichen Planungsmittel stehen auf der Finanzposition 6010.940.9920.2 bereit. Die Anmeldung der erforderlichen Haushaltsmittel für die Baukosten für das Jahr 2019 in Höhe von 500.000 Euro und der Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2020 in Höhe von 10.000.000 Euro erfolgt zum Nachtrag 2019.

## 5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>		13.062.000 €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		500.000 € in 2019 10.000.000 € in 2020 362.000 € in 2021 1.950.000 € in 2022	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		250.000 € in 2020	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

## 5.2 Kostenerstattung

Mit der rechtlichen Verpflichtung der LHM zur Unterbringung der zugewiesenen Asylbewerber korrespondiert die Erstattung der hierdurch entstehenden Kosten durch die ROB. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass die LHM den geplanten Ersatzbau an der Max-Proebstl-Str. 4 nur errichten wird, wenn die ROB zuvor zugesichert hat, die Kosten für das Vorhaben im üblichen Rahmen zu erstatten. Entsprechende Verhandlungen sind derzeit noch im Gange.

## 5.3 Unplanbarkeit

Einerseits müssen die durch die ROB zugewiesenen Flüchtlinge auf jeden Fall untergebracht werden. Andererseits sind Leerstände unbedingt zu vermeiden, weil unter einer bestimmten Belegungsquote die Kostenerstattung durch die Regierung nicht mehr gewährleistet ist.

Aufgrund der wenigen zur Verfügung stehenden Flächen und der Flächenkonkurrenz zwischen den verschiedenen städtischen Nutzungen konnte die Entscheidung für den Standort Max-Proebstl-Str. 4 erst im 1. Quartal 2019 getroffen werden.

Die beschriebenen Unsicherheiten und die somit nicht vorliegende, aber erforderliche Planungsschärfe, haben eine frühzeitigere Planung des Vorhabens, wie sie im konkreten

Fall für die Anmeldung des Bedarfs zum Eckdatenbeschluss Haushalt 2019 nötig gewesen wäre, unmöglich gemacht.

#### **5.4 Unabweisbarkeit**

Eine Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die für 2018 erforderlichen Planungskosten wurden aus der Planungskostenpauschale des Hochbaus gedeckt. Um die termingerechte Fertigstellung zu gewährleisten, ist eine Entscheidung über die Finanzierung zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Aufgrund der zeitlichen Erfordernisse für einen nahtlosen Weiterbetrieb der Unterkunft auf dem Ersatzstandort müssen die Planungen für die Maßnahme und die notwendigen politischen Entscheidungen vorangetrieben werden. Ohne die Entscheidung über die Finanzierung des Projektes wäre dieses jedoch nicht ohne den zeitweiligen Wegfall von Bettplätzen realisierbar. Dem drohenden Wegfall beträchtlicher Unterbringungskapazitäten sollte doch entgegengesteuert werden. Die LHM läuft sonst Gefahr, ihre rechtlichen Verpflichtungen gegenüber der ROB nicht erfüllen zu können. Demzufolge ist der Finanzierungsbedarf unabweisbar.

#### **6. Personal- und Sachmittelbedarf des Baureferates**

Das Kommunalreferat (KR) als Vermieter hat den Baudienstleister BAU mit der Durchführung der Baumaßnahme beauftragt.

Die Auftragslage der HA Gartenbau und der HA Hochbau bestimmt sich hinsichtlich investiver Baumaßnahmen im Bestand und bei Neubauten vor allem durch die Beauftragung/Beschlüsse des Stadtrates auf der Grundlage gesetzlicher Anforderungen, welche die LHM, z. B. bei der Unterbringung von Wohnungslosen zu erfüllen hat.

Das BAU hat dabei hinsichtlich der Umsetzung der beschlossenen Projekte bei Quantität, Kosten und Terminen und damit bei den notwendigen (Personal-)Ressourcen keine Spielräume. Um die Umsetzung der Beschlüsse sicherzustellen, muss deshalb der notwendige Personalbedarf der HA Hochbau und der HA Gartenbau konsequent an die vom Stadtrat vorgegebene Auftragslage gekoppelt werden.

Zur Berechnung des notwendigen Gesamtpersonalbedarfs für die Abwicklung des Projektes wurden Vergleichsprojekte herangezogen. Diese sind nach Größe, Komplexität und Gesamtprojektkosten (ohne Risikoreserve) vergleichbar.

Für alle Vergleichsprojekte wurden die tatsächlich eingesetzten Personalressourcen ermittelt. Durch eine Gegenüberstellung der Vergleichsprojekte mit dem Gesamtbauvolumen ergibt sich ein durchschnittlich notwendiger Personalbedarf bei der HA Hochbau für das anstehende Projekt. Dieser durchschnittliche Bedarf liegt bei 1,2 VZÄ.

Bei allen Projekten muss die HA Gartenbau für die Planungen und Projektbetreuung sämtlicher Grün- und Außenanlagen ihren Beitrag leisten. Nach den Erfahrungen entsprechender Projekte beläuft sich der Ressourcenbedarf für die Außenanlagen auf etwa 10 Prozent des Ressourcenbedarfes für die Projektmanagementleistungen der HA Hoch-

bau. Somit ergibt sich ein durchschnittlicher notwendiger Personalbedarf für das Projekt von 0,12 VZÄ für die HA Gartenbau.

Dieses Projekt kann mit dem vorhandenen Personal bei den HA Hochbau und Gartenbau erledigt werden.

### **7. Entscheidungsvorschlag**

Der Bedarf und die Kosten werden genehmigt. Das KR wird gebeten, das BAU mit der Vorbereitung und der Ausführung zu beauftragen.

### **8. Beteiligung anderer Referate**

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA), dem BAU sowie dem SOZ vorgelegt. Aufgrund der Drucklegung dieser Beschlussvorlage müssen die Stellungnahmen ggf. nachgereicht werden.

### **9. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

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

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### **11. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil über die Maßnahme abschließend entschieden wird bzw. im Falle einer Kostenüberschreitung der Stadtrat ohnehin erneut zu befassen ist.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Planung zum Ersatzbau wird zugestimmt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 13.100.000 Euro wird nach Maßgabe der Genehmigungsplanung genehmigt.
3. Das Baureferat wird gebeten, die Ausführung vorzubereiten und sämtliche für das Vorhaben erforderliche Vergaben zu tätigen.

4. Das Baureferat wird gebeten, das Vorhaben auszuführen.
5. Den Ausführungen zur Unplanbarkeit und Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018-2022 wird wie folgt geändert:

**MIP neu:**

Maßnahmenbezeichnung: Max-Proebstl-Str. 4 GU, UFW, NB, Unterabschnitt: 0640,  
Maßnahmennummer: 4123, IL 1

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2017	Programmjahr 2018 bis 2022						nachrichtlich	
			Summe	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Finanz. 2024 ff
B (940)	12.800	0	12.800	38	500	10.000	362	1.950		
Summe	<b>12.800</b>	<b>0</b>	<b>12.800</b>	<b>38</b>	<b>500</b>	<b>10.000</b>	<b>362</b>	1.950		
Z (361)										
St. A.	<b>12.800</b>	<b>0</b>	<b>12.800</b>	<b>38</b>	<b>500</b>	<b>10.000</b>	<b>362</b>	1.950		

Maßnahmebezeichnung: EAK Max-Proebstl-Str. 4 , Unterabschnitt 4356, Maßnahme  
nummer 4123, IL 1

Gruppe Bezeichnung	Gesamt- kosten	Finanz. Bis 2017	Summe 2018- 2022	2018	2019	2020	2021	2022	nachrichtlich	
									2023	2024 ff
935	250	0	250	0	0	250	0	0		
Summer	250	0	250	0	0	250	0	0		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
St. A.	250	0	250	0	0	250	0	0		

In diesen Gesamtkosten ist die Risikoreserve enthalten. Sie ist in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.950.000 Euro, berücksichtigt und wird im Jahr 2022 dargestellt.

7. Das Baureferat wird gebeten, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungs ermächtigungen für die Maßnahme Max-Proebstl-Str. 4, GU, UFW, NB, Finanzposition 0640.940.4123.9 zum Nachtrag 2019, bzw. zu den entsprechenden Haushaltsaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
8. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Einrichtungskosten der Maßnahme Max-Proebstl-Str. 4, GU, UFW, NB, Finanzposition 0640.940.4123.9 zum Nachtrag 2019, bzw. zu den entsprechenden Haushaltsaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
9. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KS-BWO

### Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
das Direktorium HAII/V - Stadtratsprotokolle  
das Revisionsamt  
das Direktorium - Dokumentationsstelle  
die Stadtkämmerei  
das Sozialreferat  
das Baureferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_