

**Finanzierung der Neuerrichtung einer Flüchtlingsunterkunft an der Tischlerstr. 30  
als Erweiterung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft  
19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019-2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17741**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als  
Feriensenat vom 29.04.2020**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Neubau einer Flüchtlingsunterkunft an der Tischlerstr. 30 zur Erweiterung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Sachverhaltes mit Grobkostenschätzung und Rahmenterminplan zum Neubau
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Finanzierungsbedarf: 7.170.000 Euro
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der Bedarf und die Kosten werden genehmigt. Das Baureferat (BAU) wird beauftragt, das Projekt zu realisieren.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Tischlerstr. 30, Erweiterung, Unterkunft für Flüchtlinge
<b>Ortsangabe</b>	Tischlerstr. 30, 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

**I. Vortrag der Referentin**

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
2. Sachstand	2
3. Anforderungen an die Umsetzung	2
4. Finanzierung	3
4.1 Finanzierungsbedarf	3
4.2 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019 – 2023	4
4.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	4
4.4 Refinanzierung	4
4.5 Nichtplanbarkeit	5
4.6 Unabweisbarkeit	5
5. Entscheidungsvorschlag	5
6. Beteiligung anderer Referate	5
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
9. Dringlichkeit	6
10. Beschlussvollzugskontrolle	6

**II. Antrag der Referentin** 7**III. Beschluss** 7

**Finanzierung der Neuerrichtung einer Flüchtlingsunterkunft an der Tischlerstr. 30  
als Erweiterung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft  
19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019-2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17741**

2 Anlagen:

1. Lageplan
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 19.03.2020

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom  
29.04.2020**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass und Aufgabenstellung**

Das Vorhalten geeigneter Unterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen ist vorrangig eine staatliche Aufgabe, dennoch haben Landkreise und Gemeinden gem. Art. 6 AufnG, § 5 Abs. 2 S. 1 DVAsyl bei der Einrichtung von Gemeinschaftsunterkünften mitzuwirken. Damit die Regierung von Oberbayern (ROB) ihrer Aufgabe Flüchtlinge unterzubringen nachgehen kann, benötigt sie auch Standorte im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München (LHM).

Auf Grund der guten Zusammenarbeit der ROB und der LHM konnte die Herausforderung, Flüchtlinge in staatlichen und städtischen Unterkünften unterzubringen, bis zum heutigen Tag gewissenhaft und im Sinne des Allgemeinwohls bewältigt werden.

Die Flüchtlingsunterkünfte in München sind derzeit ausgelastet. Nach aktuellem Stand wird sich die Lage auch mittelfristig nicht entspannen. Die Situation wird dadurch ver-

schärft, dass einige Unterkünfte in den nächsten Jahren aufgrund feststehender Nachnutzungen geschlossen werden müssen. Bekanntestes Beispiel ist die Schließung der Bayernkaserne. Doch auch die Schließung weiterer Unterkünfte wird die Flüchtlingsunterbringung in den nächsten Jahren vor große Herausforderungen stellen.

Der Freistaat Bayern, vertreten durch die ROB, unterhält derzeit 18 Gemeinschaftsunterkünfte in München. In der Tischlerstr. 30 wird bereits eine Gemeinschaftsunterkunft mit 110 Bettplätzen in eingeschossiger Bauweise durch die ROB betrieben. Es handelt sich um eine bestehende, etablierte staatliche Gemeinschaftsunterkunft auf einem städtischen Flurstück. Der Erweiterung des Standortes Tischlerstr. 30 um max. 140 weitere Bettplätze wurde mit Beschluss vom 04.02.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05265) zugestimmt und das Vorhaben wurde am 13.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17561) erneut bekanntgegeben.

## **2. Sachstand**

Bei der Erweiterung der Tischlerstr. 30 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.

Der Erweiterungsbau soll zweigeschossig in Modulbauweise errichtet werden. Die abgestimmte Planung sieht die Errichtung von 100 zusätzlichen Plätzen vor, die Baugenehmigung wurde in Folge erteilt.

Diese Erweiterung führt nicht zu Verzögerungen der Nachfolgeprojekte entsprechend der zu erwartenden Stadtentwicklungsplanung, die ebenfalls im öffentlichen Interesse sind. Deren Vorrang wird keinesfalls in Frage gestellt.

Die ROB hat schriftlich zugesagt, das Objekt für den mit der LHM abgestimmten Nutzungszeitraum bis 31.12.2035 anzumieten.

## **3. Anforderungen an die Umsetzung**

Das zu bebauende Grundstück Flst. 647/3 befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln in der Tischlerstr. 30. Auf dem Grundstück befindet sich eine bereits seit den 90-er Jahren bestehende staatliche Gemeinschaftsunterkunft mit 110 Bettplätzen.

Die Planung sieht ein zweigeschossiges Gebäude als Ergänzung der bereits bestehenden und etablierten Unterkunft vor. Der Baukörper platziert sich als L-Winkel im Süden mit ausreichend Abstand zu den bestehenden eingeschossigen Bauten und bildet so den Abschluss des Grundstücks.

Bei der Wahl der Lage des neuen Gebäudes wurde insbesondere Rücksicht auf die vorhandenen Gehölzbestände genommen. Diese können weitgehend erhalten bleiben. Es

soll eine Unterkunft mit 100 Bettplätzen in modularer Bauweise realisiert werden. Auf der Basis des Raumprogramms einer Gemeinschaftsunterkunft wurde der Grundriss durch Vervielfältigung eines gerasterten Grundrissmoduls entwickelt. Es sind Mehrbett-Bewohnerzimmer, wie auch vier Familienappartements geplant. Daneben sind in der Unterkunft ausreichend Gemeinschaftssanitärräume, -küchen, -aufenthaltsräume und Waschräume eingeplant.

Es ist vorgesehen, die Unterkunft entsprechend der Vorgaben der Stadtentwicklungsplanung für eine Standzeit von 13 Jahren (2022 – 2035) zu errichten. Um eine dafür notwendige Inbetriebnahme im Jahr 2022 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.

Aufgrund einer energieeffizienten Gebäudehülle und dem Einsatz erneuerbarer Energien werden die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der EnEV und EEWärmeG unterschritten. Zudem erhält der Baukörper eine Dachbegrünung. Ein darüber hinausgehender Standard im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität wurde geprüft und ist aufgrund der befristeten Standzeit nicht sinnvoll.

## 4. Finanzierung

### 4.1 Finanzierungsbedarf

Das BAU hat auf der Grundlage der 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	6.100.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (ca.17,5%)	1.070.000 Euro
<hr/>	
Projektkosten und Kostenobergrenze (brutto)	7.170.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 7.170.000 Euro, Preisindex August 2019 (Basis 2015). In den Projektkosten sind keine Ersteinrichtungskosten enthalten. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die erforderlichen Planungsmittel stehen auf der Planungskostenpauschale des BAU-Hochbau auf der Finanzposition 6010.940.9920.2 zur Verfügung.

Die Anmeldung der erforderlichen Haushaltsmittel für die Baukosten für das Jahr 2020 in Höhe von 2 Mio. Euro und der Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2021 bis 2024 in Höhe von 5.170.000 Euro erfolgt zum Nachtragshaushalt 2020.

#### 4.2 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019 – 2023

Die Projektkosten der Maßnahme in Höhe von 7.170.000 Euro einschließlich der Risikoreserve in Höhe von 1.070.000 Euro sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 – 2023 bisher nicht enthalten. Dieses ist wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht enthalten

MIP neu: Tischlerstr. 30, Flüchtlingsunterkunft, Neubau  
UA: 0640, Maßnahmen-Nr.: 7190, Rangfolgen-Nr.: 711

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmjahr 2019 bis 2023					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	7.170	0	6.100	0	2.000	3.000	800	300	1.070	0
<b>Summe</b>	7.170	0	6.100	0	2.000	3.000	800	300	1.070	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	7.170	0	6.100	0	2.000	3.000	800	300	1.070	0

In den Gesamtkosten ist die **Risikoreserve** in Höhe von 1.070.000 Euro (ca. 17,5 %) enthalten und wird im Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme gesondert dargestellt.

#### 4.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>		7.170.000 €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2.000.000 € in 2020 3.000.000 € in 2021 800.000 € in 2022 300.000 € in 2023 1.070.000 € in 2024	

#### 4.4 Refinanzierung

Das Objekt wird nach der Errichtung von der ROB angemietet. Die Baukosten sollen durch die Mieteinnahmen refinanziert werden. Eine entsprechende schriftliche Zusage liegt bereits vor. Die Mietpreiskalkulation des Kommunalreferates (KR) ist auf eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 13 Jahren ausgelegt. Durch die schriftliche Zusage zur Anmietung trägt die LHM kein Kostenrisiko für das geplante Bauvorhaben.

#### **4.5 Nichtplanbarkeit**

Die ROB hat der LHM die Entscheidung, die Erweiterung der Tischlerstr. 30 als Standort nutzen zu wollen, erst im 4. Quartal 2019 bekanntgegeben. Dadurch wurde eine frühere Planung des Vorhabens, wie sie im konkreten Fall für die Anmeldung des Bedarfs zum Eckdatenbeschluss 2020 nötig gewesen wäre, unmöglich gemacht.

#### **4.6 Unabweisbarkeit**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Um die Beauftragung eines GU zum 3. Quartal 2020 sicherzustellen und damit die termingerechte Fertigstellung zu gewährleisten, ist eine Entscheidung über die Finanzierung der Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Die Baugenehmigung für den Standort Tischlerstr. 30 wurde befristet bis 31.12.2035 erteilt. Da die schriftliche Zusage seitens der ROB erst jetzt vorliegt, reduziert sich die voraussichtliche Nutzungsdauer bereits auf etwa 13 Jahre und sollte, insbesondere auch unter dem Aspekt der Refinanzierung, nicht noch weiter verkürzt werden.

Die Finanzierung der Erweiterung ist unabweisbar (Art. 66 GO) und im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung zulässig, da es sich um die Fortsetzung notwendiger Aufgaben handelt (Art. 69 GO).

### **5. Entscheidungsvorschlag**

Der Bedarf und die Kosten werden genehmigt und die Ausführung des Vorhabens wird beauftragt.

### **6. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU sowie dem Sozialreferat abgestimmt. Die Stadtkämmerei (SKA) hat der Sitzungsvorlage nicht zugestimmt. Die Stellungnahme der SKA liegt der Sitzungsvorlage bei (Anlage 2). Insbesondere werden Einwände geäußert gegen das Vorliegen von Nichtplanbarkeit und Unabweisbarkeit.

Zur Nichtplanbarkeit ist anzumerken, dass zum Zeitpunkt der Anmeldung von Maßnahmen für den EDB 2020 die offizielle, schriftliche Bestätigung der ROB zur Anmietung des Objektes noch nicht vorlag und somit eine unabdingbare Voraussetzung nicht erfüllt war.

Bezüglich der Unabweisbarkeit ist darauf hinzuweisen, dass die LHM gem. Art. 6 AufnG, § 5 Abs. 2 S. 1 DVAsyl bei der Errichtung von Gemeinschafts- und dezentralen Unterkünften eine Mitwirkungspflicht hat. Diese generelle Mitwirkungspflicht wurde mit Beschluss vom 04.02.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05265), bestätigt durch die Bekanntgabe vom 13.02.2020, zur konkreten Verpflichtung gegenüber der ROB für das Vorhaben Tischlerstr. 30 (vgl. Ziffer 1, Anlass und Aufgabenstellung).

Die Verteilung ausländischer Flüchtlinge und unerlaubt eingereister Ausländer richtet sich nach § 3 DVAsyl. Die LHM erfüllt die vorgegebene Unterbringungsquote derzeit nicht. Gemeinschaftsunterkünfte der ROB, die sich im Stadtgebiet der LHM befinden, werden auf die Quote angerechnet. Sollte das Bauvorhaben Tischlerstr. 30 erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können, müssten die ausbleibenden Bettplätze also im Bereich eigener städtischer Flüchtlingsunterkünfte neu geschaffen werden. Dies würde eine, i. d. R. kostenintensivere, Anmietung eines geeigneten Objektes erfordern. Darüber hinaus entstünden zusätzliche Kosten für den Einsatz von städtischem Personal und Arbeitsmitteln, die staatlicherseits nicht erstattungsfähig sind.

Grundsätzlich weist die SKA aufgrund der deutlichen Verschlechterung der Haushaltssituation darauf hin, dass die in Antragsziffer 4 durch den Feriensenat zu beschließende Anmeldung einer MIP-Ausweitung unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im Finanzplan 2020-2024 steht.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **8. 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.

## **9. Dringlichkeit**

Über diese Vorlage ist in der heutigen Sitzung zu entscheiden, um die zügige Herbeiführung der weiteren Planungsschritte, insbesondere auch die Beauftragung eines GU, zu ermöglichen und damit eine termingerechte Fertigstellung zu gewährleisten.

Die Einbringung der Entscheidungsvorlage war für den Kommunalausschuss am 26.03.2020 vorgesehen. Aufgrund der Corona-Krise hat der Ältestenrat am 13.03.2020 beschlossen, dass alle Ausschusssitzungen bis einschließlich 28.04.2020 entfallen werden. Eine Verschiebung der Entscheidung, und damit der Realisierung des Projektes, würde die äußerst angespannte Situation in der Flüchtlingsunterbringung in München weiter verschärfen. Die Flüchtlingsströme verstärken sich zunehmend und es ist zu erwarten, dass die Flüchtlingszahlen, nicht zuletzt auch aufgrund der Corona-Krise, weiter stark anwachsen.

## **10. 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 Errichtung des Erweiterungsbaus Tischlerstr. 30 mit einem Finanzbedarf von 7.170.000 Euro wird zugestimmt.
2. Das Baureferat wird beauftragt, das Projekt zu realisieren.
3. Den Ausführungen zur Nichtplanbarkeit, zur Unabweisbarkeit des Vorhabens und zur vorläufigen Haushaltsführung wird zugestimmt.
4. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 - 2023 ist wie folgt zu ändern:

MIP neu: Tischlerstr. 30, Flüchtlingsunterkunft, Neubau  
 UA: 0640, Maßnahmen-Nr.: 7190, Rangfolgen-Nr.: 711

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmjahr 2019 bis 2023					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	7.170	0	6.100	0	2.000	3.000	800	300	1.070	0
<b>Summe</b>	7.170	0	6.100	0	2.000	3.000	800	300	1.070	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	7.170	0	6.100	0	2.000	3.000	800	300	1.070	0

In den Gesamtkosten ist die Risikoreserve in Höhe von 1.070.000 Euro (ca. 17,5 %) enthalten und wird im Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme gesondert dargestellt.

5. Das Baureferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Maßnahme Tischlerstr. 30, Flüchtlingsunterkunft, Neubau, auf der Finanzposition 0640.940.7190.5 zum Nachtragshaushalt 2020 anzumelden.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

Kristina Frank  
 Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAll/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 Sozialreferat  
das Baureferat - RG4

z.K.

Am \_\_\_\_\_