

**Städtische Notunterkunft Burmesterstraße 20:  
Sanierung eines bestehenden Gebäudeteils und  
Vorplanungen für einen Neubau**

12. Stadtbezirk – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04455**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Feststellung von Schäden in verschiedenen Bereichen der Notunterkunft</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Sanierung des von einem Wasserschaden betroffenen Gebäudeteils</li><li>● Anlassbezogene Prüfung der restlichen Gebäude auf Schäden</li><li>● Erstellung einer Vorplanung für den Neubau des gesamten Objekts</li></ul>
<b>Gesamtkosten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Die Kosten dieser Maßnahme betragen einmalig 409.000 Euro im Jahr 2022.</li></ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zur Sanierung des von einem Wasserschaden betroffenen Gebäudeteils der Notunterkunft, zur anlassbezogenen Überprüfung der restlichen Gebäude auf Schäden und zur Vorplanung für einen Neubau der Unterkunft</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Notquartier</li><li>● Prüfung und Sanierung der Bestandsgebäude</li><li>● Machbarkeitsstudie</li></ul>

<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann</li><li>● Burmesterstraße 20, 80939 München</li></ul>
-------------------	--

**Städtische Notunterkunft Burmesterstraße 20:  
Sanierung eines bestehenden Gebäudeteils und  
Vorplanungen für einen Neubau**

12. Stadtbezirk – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04455**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

In Folge eines jüngst aufgetretenen Wasserschadens wurde festgestellt, dass ein Gebäudeteil der Notunterkunft in der Burmesterstraße 20 erheblich sanierungsbedürftig ist. Zur Abwendung von möglichen Gefahrensituationen soll die gesamte Anlage auf weitere Schäden in der Bausubstanz überprüft werden. Langfristig ist der Ersatz der Anlage durch einen Neubau geplant und deshalb soll im Rahmen einer Vorplanung eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau der Anlage in Auftrag gegeben werden. Dieser Beschluss dient zur Sicherung der Finanzierung.

**1 Problemstellung/Anlass**

Die Verpflichtung zur Unterbringung von Wohnungslosen gehört zu der von der Landeshauptstadt München im eigenen Wirkungskreis zu vollziehenden Pflichtaufgabe, die öffentliche Sicherheit und Ordnung im örtlichen Bereich aufrechtzuerhalten [Art. 57 Gemeindeordnung (GO) i. V. m. Art. 6 und 7 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG)].

Als ein Bestandteil des Sofortunterbringungssystems bei akuter Wohnungslosigkeit dienen städtische Notquartiere der vorübergehenden Unterbringung von wohnungslosen Bürger\*innen.

Das Nutzungsverhältnis zu den eingewiesenen Personen ist öffentlich-rechtlich und wird durch die städtische Benutzungs- und Gebührensatzung geregelt.

Die Einrichtungen werden vom Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration - Abteilung Unterkünfte - geführt und verwaltet.

Das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München für akut wohnungslose Personen ist schon seit Längerem an der Auslastungsgrenze. Zum Stand 06/2021 befanden sich 5.184 Personen in Wohnungsloseneinrichtungen inkl. der verbandlich geführten Häuser. Das System der Wohnungslosenhilfe weist mit Stand Juni 2021 ein strukturelles Defizit (Gesamtkapazität minus blockierte Plätze minus belegte Plätze) auf. Im Notquartier Burmesterstraße 20 sind momentan Familien, Einzelpersonen und Paare untergebracht. Zumindest für Familien stehen im System kaum noch freie Plätze zur Verfügung und es besteht daher kein weiterer Gestaltungsspielraum mehr. Aber auch für Einzelpersonen und Paare werden nach mittelfristig zu erwartendem Wegfall anderer Objekte die Plätze und der Spielraum für die Verwaltung in absehbarer Zeit knapper. Auch durch die erste europaweite Ausschreibung von Bettplätzen konnten nur max. 200 - 250 neue Plätze für das Sofortunterbringungssystem generiert werden.

Aufgrund der hohen Auslastung des Sofortunterbringungssystems ist die Sicherung vorhandener Bettplätze unbedingt erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind die beantragten Maßnahmen zu sehen.

Das Notquartier in der Burmesterstraße 20 befindet sich im 12. Stadtbezirk - Schwabing-Freimann. Es besteht aus vier baugleichen, eingeschossigen Holzpavillons (Haus A - D) mit je etwa 17 Zimmern. Die Häuser wurden im Jahr 2001 in Holzständerbauweise auf einem weitläufigen, begrünten städtischen Grundstück errichtet. Die Gebäude wurden ursprünglich als befristete Bauten errichtet und bekamen nachträglich im Jahr 2014 eine unbefristete Baugenehmigung erteilt. Die Verwaltung der Gebäude wurde mittels eines Verwaltervertrags zwischen dem Amt für Wohnen und Migration und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG an diese übertragen. Die Betriebsführung erfolgt durch die Abteilung Planung und Betrieb von Unterkünften des Amtes für Wohnen und Migration (S-III-U). Die Notunterkunft wird derzeit zur Unterbringung von bis zu 122 wohnungslosen Personen genutzt. Aktuell erfolgt die Belegung mit wohnungslosen Familien sowie mit alleinstehenden Personen. Ein Haus ist barrierefrei zugänglich und für maximal 20 Rollstuhlfahrer\*innen geeignet.

Da sich die Bestandsgebäude laut dem letzten Gebäudezustandsbericht noch in einem Zustand befinden, der einen weiteren Betrieb ermöglicht, entschied man sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit mittelfristig am Bestand festzuhalten und diesen nun um einen Ergänzungsbau auf der noch freien Fläche zu erweitern. Dafür wurden im Eckdatenbeschluss 2021 die erforderlichen Mittel von 1,9 Millionen Euro angesetzt. Im Juni 2021 wurden allerdings in Haus C Wasserschäden bemerkt und der GWG München, zuständig für die Verwaltung des Objekts, gemeldet. Wie sich herausstellte, sind die beiden Bäder aufgrund von Feuchtigkeitsschäden und Schimmel stark

sanierungsbedürftig. Eine Begutachtung ergab, dass das Brauchwasser bereits über mehrere Jahre in die Wandkonstruktion eindringen konnte und auch die angrenzenden Räume von Feuchtigkeit betroffen sind. Zum Teil wurden auch die tragenden Holzständerwände so stark beschädigt, dass die Stabilität des Gebäudes gefährdet ist. Es zeichnen sich ähnliche Schäden wie in der Unterkunft am Karl-Marx-Ring 104 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15387, Beschluss der Vollversammlung 24.07.2019) ab. Aufgrund des Schadensausmaßes müssen stark beschädigte Wandteile zurück gebaut und provisorische Abstützungen eingesetzt werden. Teilweise ist auch ein Neuaufbau des kompletten Bodens nötig. Die beiden Bäder/WCs müssen vollständig saniert werden.

Die Kosten der Sanierung von Haus C wurden wie folgt geschätzt:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten brutto</b>	<b>Kosten brutto gesamt</b>
Damen Bad/WC		
300 – Bauwerk/Baukonstruktion	92.300 €	
400 – Technische Anlagen	27.100 €	
700 – Baunebenkosten	31.100 €	
<b>Summe</b>	<b>150.500 €</b>	<b>150.500 €</b>

Herren Bad/WC		
300 – Bauwerk/Baukonstruktion	61.800 €	
400 – Technische Anlagen	25.800 €	
700 – Baunebenkosten	22.800 €	
<b>Summe</b>	<b>110.400 €</b>	<b>110.400 €</b>
<b>Summe</b>		<b>260.900 €</b>
<b>Risikozuschlag 15 %</b>		<b>39.100 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>300.000 €</b>

Wegen der Schäden in Haus C unterzog man in der Folge auch die drei übrigen Häuser einer kurzfristig nur oberflächlich möglichen Prüfung auf Wasserschäden. Die Prüfung ergab, dass auch hier vermutlich Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Um das Ausmaß der Schäden genau festzustellen und um Gesundheitsgefahren abwenden zu können, sollen auch die Häuser A, B und D umfangreich auf Schäden hin untersucht werden.

Die Kosten für eine solche Generaluntersuchung werden pro Bad auf 12.000 Euro (brutto) geschätzt. In jedem Gebäudeteil befinden sich zwei Bäder. Um die restlichen sieben Bäder untersuchen zu können werden daher zusätzlich zu den Sanierungskosten 84.000 Euro (brutto) veranschlagt.

Abhängig vom Ergebnis der weiteren Schadenfeststellung könnte eine Komplettsanierung des Objektes erforderlich werden, um dieses zumindest mittelfristig weiter betreiben zu können. Aufgrund des Gebäudealters und der Holzständerbauweise erscheint dies jedoch wirtschaftlich wenig sinnvoll. Aus diesem Grund ist der geplante temporäre Erweiterungsbau nicht mehr zielführend, da dieser nicht autark betrieben werden kann und die bestehende Heizungsanlage hierfür aufgerüstet werden müsste. Eine Sanierung soll daher nur im unbedingt erforderlichen Rahmen erfolgen. Das Gesamtobjekt soll noch ca. drei Jahre weiter betrieben werden, um die dringend benötigten barrierefreien Bettplätze in Haus B sowie die Verwaltung in Haus A zu erhalten.

Aufgrund der beschriebenen Situation sollen die Planungen für einen Neubau vorzeitig aufgenommen werden.

Um die bestehenden Möglichkeiten für einen Neubau auszuloten, soll eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden. Dabei sollen zwei Varianten untersucht werden:

- a) Abriss des Bestands und Neubau eines Gesamtgebäudes
- b) Teilweiser Abriss des Bestands und jeweils Neubau einzelner Gebäudeteile auf den dabei frei werdenden Flächen (Modulbau)

Bezüglich des zulässigen Baurechts befindet sich das Sozialreferat gerade in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Durch diese Maßnahme soll die bestehende Zahl an Bettplätzen in Notquartieren langfristig erhalten werden.

Für die Machbarkeitsstudie sind zusätzliche, weitere Kosten in Höhe von 25.000 Euro (brutto) zu veranschlagen.

## 2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgende Produkte:

- 40315400 – soziale Einrichtungen für Wohnungslose

### 2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		409.000,-- in 2022	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)		409.000,-- in 2022	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 01.04.2021; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer\* einem Beamt\*in entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

## **2.2 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:

Es gibt keinen durch Kennzahlen qualifizierbaren Nutzen. Wie bereits beschrieben sind die Maßnahmen zum Erhalt der Bettplätze notwendig und zur Erfüllung der Unterbringungsverpflichtung (kommunale Pflichtaufgabe) erforderlich.

## **2.3 Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung weicht von den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2022 ab, da der geplante temporäre Erweiterungsbau mit Kosten in Höhe von 1.900.000 Euro aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen nicht weiterverfolgt wird. Es wird lediglich ein Teilbetrag in Höhe von 409.000 Euro für die Teilsanierung, die Untersuchung weiterer Schäden und die Vorplanungen für einen Neubau benötigt; siehe Nr. 7 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats.

Die Sicherung der Unterbringungsplätze im Notquartier ‚Burmesterstraße 20‘ ist zur Aufrechterhaltung des Sofortunterbringungssystems für Wohnungslose, auch aufgrund anstehender Schließungen anderer Objekte, unerlässlich. Bei der Unterbringung wohnungsloser Haushalte handelt es sich um eine Pflichtaufgabe für die Landeshauptstadt München. Der Finanzbedarf ist somit unabweisbar.

Zur Feststellung und Beseitigung der Gefährdungslage sind die dargestellten Maßnahmen erforderlich, da ansonsten die Möglichkeit bestünde, dass die Unterkunft wegen der vermuteten Schäden aus Sicherheitsgründen nicht mehr weiterbetrieben werden kann.

## **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 der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt als Anlage bei.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Sanierung des betroffenen Gebäudeteils und der Überprüfung auf weitere Schäden der Notunterkunft Burmesterstraße 20 wird zugestimmt.
2. Der Machbarkeitsstudie für einen Neubau auf dem Grundstück der Notunterkunft Burmesterstraße 20 wird zugestimmt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 409.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Produkt 40315400, Finanzposition 4351.669.2000.7, Innenauftrag 603910000).
4. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden bereits zum Eckdatenbeschluss 2022 angemeldet.  
Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2022.
5. 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 die Stadtkämmerei, HA II/3**

**an die Stadtkämmerei, HA II/12**

**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 Sozialreferat, S-GL-F (4 x)**

**An das Sozialreferat, S-III-WP/S3**

**An das Sozialreferat, S-III-WP/S4**

**An das Sozialreferat, S-III-U**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

z.K.

Am

I.A.