

Telefon: 0 233-40481
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnungslosenhilfe und
Prävention
S-III-WP/S4

**Städtische Notquartiere;
Große Bauunterhaltsmaßnahmen und
Instandhaltungsarbeiten 2021/2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01475

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Gebäudezustandsberichte der GWG München
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Durchführung von Bauunterhalts- und Instandhaltungsmaßnahmen
Gesamtkosten	<ul style="list-style-type: none">● Die Kosten der Instandhaltungsmaßnahmen betragen einmalig 813.681 € im Jahr 2021 und einmalig 380.919 € im Jahr 2022.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Durchführung der Bauunterhalts- und Instandhaltungsmaßnahmen
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Städtische Notquartiere● Bauunterhalts- und Instandhaltungsmaßnahmen● Sanierungsmaßnahmen
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Burmesterstr. 20, 80939 München Stadtbezirk 12 (Schwabing – Freimann)● Sachsenstr. 33, 81543 München Stadtbezirk 18 (Untergiesing – Harlaching)

Telefon: 0 233-40481
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnungslosenhilfe und
Prävention
S-III-WP/S4

**Städtische Notquartiere;
Große Bauunterhaltsmaßnahmen und
Instandhaltungsarbeiten 2021/2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01475

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

In den städtischen Notquartieren Burmesterstr. 20 und Sachsenstr. 33 sind in den Jahren 2021/2022 größere Bauunterhaltsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Die beiden Objekte befinden sich im Eigentum des Sozialreferats. Der vorliegende Beschluss dient zur Beschaffung der notwendigen Finanzmittel.

1 Problemstellung/Anlass

Für die oben genannten städtischen Notquartiere wurde im Jahr 2012 ein Verwaltervertrag zwischen dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration und der GWG städtische Wohnungsgesellschaft mbH (GWG) München abgeschlossen und die Gebäudeverwaltung damit an diese städtische Wohnungsbaugesellschaft übertragen. Seither übernimmt die GWG Instandhaltungsaufgaben an den Objekten im Auftrag des Sozialreferats, Amt für Wohnen und Migration.

Die Kosten der Instandhaltung werden der Landeshauptstadt von der GWG in Rechnung gestellt und durch ein sogenanntes Verwalterkonto beglichen. Für die Zuführung von Finanzmitteln zu diesem Verwalterkonto ist das Sozialreferat zuständig. Dem Sozialreferat wurde erstmals seit Übernahme der Objektverwaltung der GWG für die Jahre 2021/2022 ein größerer Bedarf an Bauunterhalts- und Instandhaltungsarbeiten gemeldet. Der Bedarf wurde daraufhin in Gebäudezustandsberichten von der GWG zusammengefasst und mit dem Sozialreferat abgestimmt.

Die Unterbringung von Obdachlosen ist gemäß Art. 6 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) eine kommunale Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis (Art. 7, 57 Gemeindeordnung (GO)).

2 Große Bauunterhalts- und Instandhaltungsmaßnahmen in den städtischen Notquartieren

Die Arbeiten beziehen sich im Wesentlichen auf bauerhaltende Maßnahmen in beiden Notquartieren. Der hohe Finanzmittelbedarf ist dem Umstand geschuldet, dass erstmals Instandhaltungsmaßnahmen im größeren Umfang durchgeführt werden sollen.

Nachfolgend sollen die Maßnahmen in den einzelnen Notquartieren genauer erläutert werden. Um einen besseren Gesamtüberblick zu ermöglichen, werden zuerst die Eckdaten und Zielgruppen der jeweiligen Notunterkünfte dargestellt.

2.1 Notquartier Burmesterstr. 20

2.1.1 Eckdaten und Zielgruppe

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
Burmesterstr. 20 80939 München Flnr: 300/3, Gemarkung Freimann	12	122	2001	unbefristet	Familien, Rollstuhlfahrer*innen

Die Notunterkunft Burmesterstraße 20 befindet sich im 12. Stadtbezirk (Schwabing – Freimann) und besitzt eine Gesamtkapazität von 122 Bettplätzen. Der Gebäudekomplex des Notquartiers umfasst vier Häuser. Haus 2 ist barrierefrei zugänglich und für Rollstuhlfahrer*innen geeignet. In diesem Notquartier befinden sich überwiegend Familien.

2.1.2 Maßnahmen in der Unterkunft

Im Notquartier Burmesterstraße 20 sollen im Jahr 2021 Reparaturarbeiten am Dach durchgeführt und die Außenfassade jedes Gebäudes ertüchtigt sowie neu gestrichen werden. Der Innenboden jedes Hauses soll einer Grundreinigung unterzogen werden. Im darauffolgenden Jahr wird ein Austausch der in die Jahre gekommenen Gasheizung erforderlich, die alle Gebäudeblöcke mit Energie versorgt.

Nachfolgend sind die einzelnen Maßnahmen nochmals tabellarisch aufgeführt:

Maßnahme	2021	2022
Überprüfung und Reparatur des Daches, Instandhaltung der Außenfassade	238.000 €	
Grundreinigung Boden innen	15.000 €	
Erneuerung der Heizungsanlage		119.000 €
Zwischensumme	253.000 €	119.000 €
+ Risikoaufschlag 10 %	25.300 €	11.900 €
Gesamtsumme Finanzbedarf	278.300 €	130.900 €

2.2 Notquartier Sachsenstr. 33

2.2.1 Eckdaten und Zielgruppe

Objekt	Bezirk	Kapazität (BPL)	Nutzungsbeginn	Nutzungsdauer	Zielgruppe
Sachsenstr. 33 81543 München Flnr. 12122/0, Gemarkung München (Sektion 7)	18	70	2002	unbefristet	Einzel- personen

Die Unterkunft in der Sachsenstr. 33 befindet sich im 18. Stadtbezirk (Untergiesing – Harlaching) und bietet 70 Betten für wohnungslose Einzelpersonen (Männer/Frauen). Das Notquartier besteht seit dem Jahr 2002.

2.2.2 Maßnahmen in der Unterkunft

Da die meisten Holzfenster inzwischen morsch und veraltet sind, sollen diese gegen neue Holz- bzw. Kunststofffenster ersetzt werden. Auch vorhandene Fensterjalousien sollen in diesem Zuge erneuert werden.

Im Jahr 2021 soll zudem die Außenfassade repariert und neu gestrichen, das Dach überprüft, eine Generalüberholung der Gemeinschaftsküche und Instandhaltungsarbeiten im Personal-/BSA-Büro durchgeführt werden. Zusätzlich sollen die Bäder/WC im Erdgeschoss saniert werden.

Im Jahr 2022 sind Zimmererneuerungen mit einem Austausch veralteter Heizkörper und die Sanierung der Bäder/WC im 1. Obergeschoss geplant.

Nachfolgend sind die einzelnen Maßnahmen nochmals tabellarisch aufgeführt:

Maßnahme	2021	2022
Austausch der Fenster und Jalousien	238.000 €	
Reparatur und Malerarbeiten an der Außenfassade	59.500 €	
Überprüfung und Reparatur des Daches	77.350 €	
Instandhaltung Personal-/BSA-Büro	10.710 €	
Generalüberholung der Gemeinschaftsküche	17.850 €	
Sanierung der Herren-Bäder/WC im EG	83.300 €	
Austausch der Heizkörper in den Bewohner*innen-Zimmern		48.790 €
Zimmersanierung		59.500 €
Sanierung der Bäder/WC im 1. OG		119.000 €
Zwischensumme	486.710 €	227.290 €
+ Risikoaufschlag 10 %	48.671 €	22.729 €
Gesamtsumme Finanzbedarf	535.381 €	250.019 €

2.3 Zusammenfassung

Nachfolgend sind die beschriebenen Maßnahmen an den beiden Unterkünften nochmals tabellarisch zusammengefasst aufgeführt.

Finanzbedarf	2021	2022
Burmesterstr. 20	278.300 €	130.900 €
Sachsenstr. 33	535.381 €	250.019 €
Summe	813.681 €	380.919 €

2.4 Alternative Möglichkeiten zu den dargestellten Bauunterhaltsmaßnahmen

Eine weitere Verschiebung der Maßnahmen ist nach Ansicht des Sozialreferats nicht sinnvoll.

Die Objekte wurden im Laufe der vergangenen Jahre immer wieder mit kleineren Arbeiten ertüchtigt. Jedoch zeigen sich nun aufgrund des Bewohner*innenkreises und der damit verbundenen intensiven Nutzung einige Verschleißerscheinungen, die umgehend behoben werden sollten. Ein weiterer Aufschub der Arbeiten ist nicht erstrebenswert, da mit höheren Folgekosten gerechnet werden muss.

3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		813.700,-- in 2021	
		380.900,-- in 2022	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		813.700,-- in 2021	
		380.900,-- in 2022	
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

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

*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 01.03.2020; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten 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

3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Eine Messung durch Kennzahlen und die Darstellung in einer Tabelle ist nicht möglich.

Die aufgeführten Maßnahmen sind notwendig, um die Unterbringung von Obdachlosen auch weiterhin gewährleisten zu können. Dies ist eine kommunale Pflichtaufgabe (Art. 6, 7 LStVG) im eigenen Wirkungskreis (Art. 7, 57 GO).

3.3 Finanzierung

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

Daher ist eine Finanzierung im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungen 2021 und 2022 notwendig.

3.4 Eilbedürftigkeit

Aufgrund der Begutachtungen der GWG wurden in den Gebäudezustandsberichten erstmals größere Instandhaltungsbedarfe deutlich. Dies war bis jetzt nicht vorgesehen.

Die Instandhaltungsarbeiten sind dringend zu erbringen, da wie bereits erwähnt mit höheren Folgekosten für Sanierungen und Instandhaltung zu rechnen ist, wenn die Maßnahmen verschoben werden. Zudem sind die beiden Unterkünfte fester Bestandteil des Sofortunterbringungssystems für wohnungslose Haushalte, die zum Erhalt der Bettplätze dringend benötigt werden.

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 wurde der Stadtkämmerei zugeleitet. Die Stadtkämmerei stimmt laut Stellungnahme vom 15.09.2020 der Beschlussvorlage nicht zu, siehe Anlage.

Das Sozialreferat teilt zur Stellungnahme der Stadtkämmerei Folgendes mit:

Die Unterbringung von Obdachlosen ist, wie bereits unter Ziffer 1 erläutert, eine kommunale Pflichtaufgabe (Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Art. 6 LStVG). Um die Pflichtaufgabe bewältigen zu können, besitzt die Landeshauptstadt München/Sozialreferat auch stadt-eigene

Unterkünfte, die baulich instand gehalten werden müssen.

Um die Belastungen des städtischen Haushalts so gering wie möglich zu halten, wurden die beabsichtigten Maßnahmen auf die notwendigsten Arbeiten beschränkt. Zudem wurden die Instandhaltungsmaßnahmen auf zwei Haushaltsjahre verteilt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Den aufgeführten Maßnahmen und Instandhaltungsarbeiten an den städtischen Notquartieren Burmesterstr. 20 und Sachsenstr. 33 wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die Instandhaltungsmaßnahmen im Notquartier Burmesterstraße 20 in Höhe von 278.300 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 und 130.900 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 auf der Finanzposition 4356.501.0000 (Kostenstelle 20322105) bei der Stadtkämmerei anzumelden.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die Instandhaltungsmaßnahmen im Notquartier Sachsenstr. 33 in Höhe von 535.400 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 und 250.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 auf der Finanzposition 4356.501.0000 (Kostenstelle 20322121) bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. 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 die Stadtkämmerei, HA II/2

An das Sozialreferat, S-III-WP/S4

An das Sozialreferat, S-III-U

z.K.

Am

I.A.