

MÜNCHENSTIFT GmbH

- **Umsetzung des Zukunftskonzeptes mit Eigenkapitalzuführung für zwei Neubauten und Grundstücksübertragung**
- **Verlängerung der Pachtverträge**

Produkt 60 7.1.2
Beteiligungsmanagement für
MÜNCHENSTIFT GmbH

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 10.11.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist die abschließende Umsetzung des dem Stadtrat in der Sitzung des Sozialausschusses vom 10.03.2016 und der Vollversammlung vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04059) präsentierten Konzeptes zur nachhaltigen Sicherung des wirtschaftlichen Erfolgs der städtischen Tochtergesellschaft MÜNCHENSTIFT GmbH einschließlich einer Eigenkapitalzuführung für die beiden geplanten Neubauten Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus.

In der o.g. Sitzung entschied der Stadtrat, für die MÜNCHENSTIFT GmbH einen sog. Private-Investor-Test (PIT) durchführen zu lassen. Sinn eines PIT ist die Bestätigung, dass es sich bei Zuwendungen der öffentlichen Hand (hier: Landeshauptstadt München, LHM) um eine finanzielle Ausstattung des begünstigten Unternehmens (hier: der MÜNCHENSTIFT GmbH) handelt, die das Marktgeschehen und den Wettbewerb nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr dem entspricht, was auch jeder andere vernünftig am Markt agierende Investor getan hätte. Denn unter diesen Voraussetzungen liegt keine Beihilfe im Sinne des grundsätzlichen Verbots öffentlicher Beihilfen an Unternehmen nach Art. 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) vor. Zu prüfen war daher, ob die LHM mit der beabsichtigten Kapitalausstattung ihrer Gesellschaft nicht mehr - und nicht weniger - unternimmt, was auch ein privater Geldgeber getan hätte.

Der Prüfauftrag für den PIT wurde öffentlich ausgeschrieben. Das Ergebnis der Prüfung war positiv; der PIT wurde also bestanden.

Diese Beschlussvorlage legt dem Stadtrat noch einmal die Schritte zum PIT dar, gibt Aufschluss über sein positives Ergebnis, skizziert die notwendigen Konsequenzen des positiven Ergebnisses und leitet die Umsetzung der gewonnen Erkenntnisse ein. Diese Umsetzung wird konkret beantragt, soweit die unmittelbare Zuständigkeit des Sozialreferates als Betreuungsreferat eröffnet ist. Sie wird als Grundsatzentscheidung beantragt, soweit die Umsetzung der Maßnahmen nicht allein durch das Sozialreferat zu veranlassen ist.

Um das Ziel eines positiven PIT zu erreichen, war es unerlässlich, das gesamte Unternehmen auf seine Potentiale hinsichtlich Einsparungen, Optimierungen und Einnahmesteigerungen zu untersuchen. In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner und dem Sozialreferat wurden diverse zur Ergebnisverbesserung notwendige Einsparungs- und Optimierungsmöglichkeiten definiert. Die meisten können von der MÜNCHENSTIFT GmbH selbst, verbunden mit großem Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, umgesetzt werden. Den vom Unternehmen in Eigenleistung zu erbringenden Maßnahmen stimmte der Stadtrat in dem o.g. Beschluss zu.

Ferner wurde die Überleitung des seit über zehn Jahren geltenden Sanierungstarifvertrages in den TVöD bzw. einen daran angelehnten Tarifvertrag ab 2017 beschlossen. Außerdem stimmte der Stadtrat vorbehaltlich eines positiven PIT-Ergebnisses zu, dass sich auch die Gesellschafterin an der Ergebnisverbesserung durch zwei Maßnahmen, die nachfolgend genauer dargestellt werden (siehe Punkte 2 und 4), beteiligt.

Auf dieser Basis konnte eine Integrierte Unternehmensplanung für die Jahre 2016 mit 2025 in enger Abstimmung mit der Stadtkämmerei und dem Sozialreferat erstellt werden, die dem PIT zu Grunde liegt.

Da nun ein positives PIT-Ergebnis vorliegt, kann der Stadtrat mit der endgültigen Genehmigung folgender Maßnahmen befasst werden:

- a) Umsetzung des Neubaus Tauernstraße durch die MÜNCHENSTIFT GmbH mit einer entsprechenden Eigenkapitalzuführung,
- b) Eigenkapitalzuführung für den Neubau des Hans-Sieber-Hauses,
- c) Übertragung der drei bisher in Erbbaurecht an die MÜNCHENSTIFT GmbH vergebenen Grundstücke,
- d) Einführung einer Wertgrenze für den Bauunterhalt (BU) in Höhe von 1000.- € und die Genehmigung von zusätzlichen Finanzmitteln für den BU sowie
- e) Verlängerung der Pachtverträge bis 2025 mit der Anpassung der Regelungen für die Durchführung und Finanzierung der Baumaßnahmen.

1. Private-Investor-Test

1.1 Hintergrund

Die geplante Kapitaleinlage bzw. die Grundstücksübertragung und die Einführung der Wertgrenze für den Bauunterhalt werfen Fragen nach der Vereinbarkeit mit dem europäischen Beihilferecht auf.

Das europäische Beihilferecht sieht ein grundsätzliches Verbot staatlicher Subventionen zu Gunsten von Unternehmen vor (vgl. Art. 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, AEUV).

Im Rahmen eines Private-Investor-Tests (PIT) wird eine geplante Zuwendung auf ihre wettbewerbsrechtliche Zulässigkeit geprüft, namentlich, ob sie ein hypothetischer privater Investor unter gleichen, marktgerechten Bedingungen ebenfalls vornehmen würde.

Der PIT stellt eine rein wirtschaftliche Betrachtung dar, politische Überlegungen können an dieser Stelle keine Berücksichtigung finden.

Fällt die Antwort auf diese Frage positiv aus, hat die Landeshauptstadt München (LHM) als kommunale Gesellschafterin wie eine private Investorin, d.h. rein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten, gehandelt. In diesem Fall stellt die Mittelzuführung keine Beihilfe dar.

1.2 Auftragsvergabe

Der Stadtrat entschied im Vorfeld des PIT im März 2016, dass eine beschränkte Ausschreibung gemäß § 3 Abs. 4 Buchst. B der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - Teil A (VOL/A) in Zusammenarbeit mit dem Direktorium, Vergabestelle 1 durchgeführt wird. Die Auftragsvergabe erfolgte gemäß den Vorgaben an das wirtschaftlichste Angebot und damit an die auf solche Fragen spezialisierten Wettbewerbsökonomie der Fa. NERA Economic Consulting.

1.3 Methodik

Ausgangspunkt für die Analysen der Fa. NERA war die von der MÜNCHENSTIFT GmbH in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner und dem Sozialreferat erarbeitete integrierte Geschäftsplanung für die Jahre 2016 mit 2025.

Der Stadtrat stimmte in der auf Seite 1 genannten Beschlussvorlage zu, dass dieses Planszenario folgende Punkte beinhaltet:

- die von der MÜNCHENSTIFT GmbH in eigener Initiative zur Ergebnisoptimierung umzusetzenden Maßnahmen,

- die Übertragung der bisher in Erbbaurecht an die MÜNCHENSTIFT GmbH vergebenen Grundstücke der Häuser Alfons-Hoffmann, St. Maria Ramersdorf und Effnerstraße mit einem vorläufigen Wert von 15,5 Mio. € und damit der Wegfall der Erbbauzinszahlungen,
- die Realisierung der Neubauten Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus durch die MÜNCHENSTIFT GmbH auf der Basis einer Eigenkapitalzuführung von insgesamt 53,2 Mio. €,
- die Überleitung des Sanierungstarifvertrages der MÜNCHENSTIFT GmbH in den TVöD bzw. einen daran angelehnten Tarifvertrag sowie
- die Einführung einer Wertgrenze für den Bauunterhalt in Höhe von 1.000.- € bei den an die Gesellschaft verpachteten Häusern (Baumaßnahmen unter 1.000.- € übernimmt die MÜNCHENSTIFT GmbH als Pächterin; über 1.000.- € werden sie von den Eigentümerinnen bezahlt).

1.4 Annahmen

Dem PIT liegen Annahmen über das Entscheidungsverhalten eines privaten Geldgebers und die Kapitalrückflüsse des Unternehmens in Plan- und Alternativszenarien zugrunde.

Zu diesen Annahmen zählen u.a.:

- Rationalität und Gewinnmaximierungsabsicht (es muss zumindest die Rendite erzielt werden, die bei vergleichbarem Risiko anderweitig auf dem Kapitalmarkt zu erreichen wäre),
- langfristige Rentabilität der Investitionen sowie
- Vergleiche des Planszenarios mit den Alternativszenarien „Stilllegung der Häuser Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus“ bzw. „Einstellung des gesamten Betriebes“. Wenn kein Eigenkapital zugeführt würde und damit die Neubaumaßnahmen nicht umgesetzt werden könnten, wäre die Fortführung des Betriebs der Häuser Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus angesichts der baulichen Gegebenheiten und der gesetzlichen Anforderungen auf Dauer nicht möglich. Es bliebe deshalb mittelfristig nur eine Stilllegung der beiden Einrichtungen mit den entsprechenden Auswirkungen wie Belegungs- und Personalabbau, Umsatzrückgänge etc. Das zweite Alternativszenario wäre die komplette Einstellung des Betriebes. Auch wenn es sich nur um hypothetische Prüfungen handelt, würde ein privater Investor ohne Rücksicht auf sozialpolitische Aspekte auch diese Überlegungen in sein Kalkül miteinbeziehen, bevor er größere Investitionen tätigt.

1.5 Vorgehensweise

Grundsätzlich lässt sich der PIT in folgende Elemente gliedern:

- a) Cashflow-Berechnungen: Vom Standpunkt eines Investors sind die Cashflows und nicht die buchhalterischen Gewinne und Verluste interessant. Dabei wird eine vorausschauende Perspektive eingenommen, wobei nur die Informationen von Interesse sein können, die zum Entscheidungszeitpunkt bekannt sind.

Außerdem ist es wichtig, dass alle ursächlich auf die Investition(en) zurückgehenden Cashflows in der Analyse erfasst werden.

- b) Renditeerwartungen: Neben den zu erwartenden Cashflows sind die Kapitalkosten eine maßgebliche Einflussgröße für das Ergebnis des PIT. Diese bestimmen die Mindestrendite, die ein Investor für seinen Kapitaleinsatz fordert. Diese Mindestanforderung dürfte in der Deckung der Kapitalkosten bestehen. V.a. unter Anwendung des Capital Asset Pricing Model (CAPM) lässt sich eine marktübliche, risikoangepasste Renditeforderung ermitteln. Unter Berücksichtigung einer Marktrisikoprämie von 7,8 % (diese wurde nach den aktuellen Marktgegebenheiten sowie empirischen und wissenschaftlichen Erkenntnissen berechnet) wurde für die MÜNCHENSTIFT GmbH eine nominale Eigenkapitalrendite von 3,5 % (nach Steuern) ermittelt.
- c) Kapitalwert: Aus den prognostizierten Cashflows und der risikoangepassten Renditeforderung lässt sich der Kapitalwert der Investition errechnen. Anschließend gilt es, die Kapitalwerte von Plan- und Alternativszenarien zu vergleichen (siehe Punkt 1.9).

1.6 Eigentümereffekt und Vergleich von Handlungsalternativen

Als weiterer Teil des ökonomischen Vergleichs von Handlungsalternativen lässt sich der sog. Eigentümereffekt begreifen. Wenn der potentielle Investor bereits Eigentümer des Unternehmens ist, das eine Kapitalzuführung erhalten soll, ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass sich die Zuführung auch auf den Wert der Anteile auswirkt, die sich bereits im Eigentum des Investors befinden. Bei der Prüfung wird deshalb auch von einem öffentlichen Kapitalgeber erwartet, dass die Bereitstellung neuer Mittel in dem größeren Zusammenhang gesehen wird, ob durch die Investition der Weiterbetrieb des Unternehmens gesichert und dadurch der Wert der Investition insgesamt erhalten wird.

Die LHM sollte deshalb wie ein rationaler privater Investor die Alternativen „Fortsetzung des Geschäftsbetriebs ohne Kapitalzufuhr und damit ohne Umsetzung der Neubauten“ und „Liquidierung des gesamten Unternehmens“ prüfen (vgl. Punkt 1.4).

1.7 Berechnung des Kapitalwertes

Bei Abzinsung des Cashflow über den Planungszeitraum 2016-2025 und des Endwertes mit der risikoadäquaten Renditeforderung von 3,5 % sowie nach Berücksichtigung von Bankguthaben und Verbindlichkeiten ergibt sich ein Kapitalwert für das Planszenario (= Umsetzung der beiden Neubauten mit Eigenkapitalzuführung) in Höhe von 21,1 Mio. €.

Im Alternativszenario ohne die Umsetzung der Neubaumaßnahmen und der mittelfristigen Stilllegung der beiden Einrichtungen Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus sind die Investitionen geringer, aber auch die Ertragskraft der MÜNCHENSTIFT GmbH ist entsprechend nachhaltig niedriger.

Unter Berücksichtigung der geringeren Eigenkapitalzuführung ergibt sich für dieses Szenario ein Kapitalwert in Höhe von - 54,6 Mio. €.

Bei der dritten (hypothetischen) Alternative, einer kompletten Betriebseinstellung, ergeht die Annahme, dass nach Befriedigung der Gläubigeransprüche (Umzüge, Abfindungen etc.) die mit der Betriebseinstellung verbundenen Kosten durch das noch verfügbare Eigenkapital gedeckt werden. Dies ist aber eine sehr konservative Einschätzung, da auch ein privater Investor die bestehenden wirtschaftlichen Geschäftsbeziehungen und dazu den Reputationsverlust mit Auswirkungen auf das übrige Geschäft berücksichtigen müsste. Tatsächlich dürfte deshalb das wirtschaftliche Ergebnis dieser Handlungsalternative negativ ausfallen.

Da weitere Annahmen aber mit erheblichen Schätzunsicherheiten verbunden sind, wird der Kapitalwert der Betriebseinstellung konservativ mit einer „schwarzen Null“ als Arbeitshypothese bewertet.

1.8 Grundstücksübertragung und Bauunterhalt

Der Wert der Grundstücke bestimmt sich als Ertragswert aus den auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Erbbauzinszahlungen und dem diskontierten Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechts abzüglich der diskontierten, überschlägigen Abbruchkosten. Aus Sicht der LHM entspricht die Summe der entgangenen Erbbauzinszahlungen der Ergebnisverbesserung der MÜNCHENSTIFT GmbH, da sich der Ertragswert der Gesellschaft um die Höhe der Eigenkapitalzuführung erhöht. Aus der für den PIT maßgeblichen Perspektive der Gesellschafterin als Investorin ändert sich deshalb nichts an ihrem wirtschaftlichen Vermögen, da sich die MÜNCHENSTIFT GmbH zu 100 % im Eigentum der LHM befindet.

Dieses Grundstücksgeschäft stellt sich folglich für den PIT unproblematisch dar.

Der wirtschaftliche Wert für die MÜNCHENSTIFT GmbH wurde in den beiden Planszenarien „mit und ohne Umsetzung der Neubauten“ berücksichtigt.

Im Zukunftskonzept ist ferner eine neue Zuordnung der Zuständigkeiten für den Bauunterhalt vorgesehen. Die MÜNCHENSTIFT GmbH soll bei den verpachteten Gebäuden nur noch für den Bauunterhalt bis 1.000.- € zuständig sein und die LHM als Eigentümerin der Gebäude für den Bauunterhalt über 1.000.- €.

Die einzelnen Baumaßnahmen und deren Kosten stehen grundsätzlich nicht zur Disposition, da sie für den Betrieb der Gebäude auch beim Alternativszenario (ohne Neubauten) notwendig sind und sie ein privater Investor ebenfalls durchführen würde, solange sie wirtschaftlich sind.

Die Wertgrenze betrifft deshalb ausschließlich die Finanzierungsverantwortlichkeit zwischen Gesellschafterin und Gesellschaft.

Da alle derzeit bekannten Maßnahmen zum Bauunterhalt entsprechend der geplanten Aufteilung in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des PIT eingeflossen sind, ist die Einführung der Wertgrenze damit ausreichend EU-rechtlich gewürdigt.

1.9 Testergebnis

Das Ergebnis des PIT bestimmt sich unter Abgleich der Handlungsalternativen, die sich einem hypothetischen privaten Investor an der Stelle der LHM bieten.

Es sind deshalb die berechneten Kapitalwerte des Planszenarios (mit Neubauten und Eigenkapitalzuführung) und der beiden - hypothetischen - Alternativszenarien (ohne Durchführung der Neubauten und ohne Zuwendung bzw. Betriebseinstellung der gesamten MÜNCHENSTIFT GmbH) zu berücksichtigen.

Die Kapitalwerte stellen sich wie folgt dar:

	Betriebseinstellung	Planszenario	Stilllegung Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus
Kapitalwert (in Mio. €)	0	21,1	- 54,6

Im Vergleich zum (hypothetischen) Alternativszenario „Betriebseinstellung“ und der sehr konservativen Annahme, dass sich in diesem Fall eine „schwarze Null“ erzielen ließe, beträgt die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit des Planszenarios 21,1 Mio. €. Gegenüber der weiteren Alternative „Stilllegung von zwei Häusern“ mit einem Kapitalwert in Höhe von - 54,6 Mio. € errechnet sich gegenüber dem Planszenario eine Differenz in Höhe von 75,7 Mio. €.

Über die im Planszenario bereits beinhaltete Eigenkapitalzuführung für die beiden

Neubauten von 53,2 Mio. € und die wertneutrale Grundstücksübertragung hinaus kann die LHM ihrer Gesellschaft noch **zusätzliche** Eigenmittel von mindestens 21,1 Mio. € (konservativ betrachtet) bis zu einer maximalen Höhe von 75,7 Mio. € zuführen. Das heißt, neben den im Planszenario bereits enthaltenen Zuwendungen erfolgen weitere Zahlungen an die MÜNCHENSTIFT GmbH bis zu diesen Beträgen unter marktgerechten Bedingungen und werden als beihilferechtlich unbedenklich eingestuft.

Die sich gegenüber dem Plan-Szenario ergebende, hier zusätzlich beantragte Eigenkapitalerhöhung von insgesamt 10,8 Mio. € (3,5 Mio. € für das Hans-Sieber-Haus und 7,3 Mio. € für das Haus Tauernstraße; siehe Punkte 3.1.1 und 3.2.4) ist folglich von dem Ergebnis des PIT erfasst und EU-rechtlich zulässig.

Die zusätzliche Zuwendung liegt weit unter dem möglichen Betrag von 21,1 Mio. €, so dass sogar noch ein Puffer in Höhe von 10,3 Mio. € für eine weitere Eigenkapitalzuführung für die beiden Neubauten vorhanden ist, wenn dies aus derzeit nicht zu erwartenden Gründen erforderlich wäre.

Der PIT bestätigt ferner, dass die zu erwartenden Geschäftsergebnisse der MÜNCHENSTIFT GmbH die Kapitalzuführungen rechtfertigen und die Umsetzung der beiden Neubauten klar die wirtschaftlich sinnvollste Variante darstellt.

Dieses Testergebnis wird auch durch die mit der Erstellung des Zukunftskonzeptes und Begleitung des PIT befasste und in diesem Thema erfahrene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner bestätigt. Deren überschlägige Berechnungen im Vorfeld des PIT ergaben eine mögliche Kapitalzuführung von bis zu 70 Mio. €.

1.10 Einschränkung

Die Fa. NERA weist darauf hin, dass durch den vorliegenden PIT die Eigenkapitalzuführung bzw. die weiteren Maßnahmen möglichst rechtssicher gestaltet werden. Die Durchführung eines PIT ist eine anerkannte Methode zur Prüfung der Vereinbarkeit von Zuwendungen mit dem EU-Recht. Ein positives PIT-Ergebnis gibt begründeten Anlass zur Annahme, dass eben keine öffentlichen Beihilfen im Sinne des sog. Beihilfenverbots vorliegen.

Da den vorstehenden Berechnungen relativ konservative Annahmen zu Grunde liegen und ferner der Arbeitsprozess kontinuierlich mit der Fa. Rödl & Partner abgestimmt wurde, ist das Ergebnis als durchaus robust zu betrachten. Es kann jedoch keine letztverbindliche Garantie der beihilfenrechtlichen Unbedenklichkeit der Maßnahme darstellen. Dazu müsste die Prüfung in direkter Abstimmung mit der EU-Kommission erfolgen. Bei einem aufgrund einer

Beschwerde eines Mitbewerbers von der Kommission eingeleiteten Prüfverfahren kann der PIT jedoch selbstverständlich dazu verwendet werden, um gegenüber der Kommission nachzuweisen, dass es sich bei den Mittelzuführungen der Gesellschafterin um keine Beihilfen handelte.

2. Grundstücksübertragung

An die MÜNCHENSTIFT GmbH sind die städtischen Grundstücke der Häuser Alfons-Hoffmann, St. Maria Ramersdorf und Effnerstraße im Erbbaurecht vergeben, wofür die MÜNCHENSTIFT GmbH derzeit einen jährlichen Erbbauzins von 643 T€ an die Landeshauptstadt München entrichtet.

Diesen Betrag kann die MÜNCHENSTIFT GmbH einsparen, wenn die Grundstücke an sie übertragen werden.

Ferner kann sie im Falle einer Aufnahme von Fremdkapital, die derzeit allerdings nicht vorgesehen ist, unbelastete Grundstücke als Sicherheit anbieten.

Ausgehend vom aktuellen Erbbauzins und Bodenwert ergibt sich nach dem Bewertungsgutachten des Kommunalreferats vom 08.09.2016 ein Verkehrswert für die drei Grundstücke in Höhe von insgesamt 15,04 Mio. €.

Mit der Übertragung der Grundstücke an die MÜNCHENSTIFT GmbH gehen diese in das Sachanlagevermögen der Gesellschaft über und das Eigenkapital sowie der Ertragswert der Gesellschaft erhöhen sich entsprechend. Aus Perspektive der LHM gilt, dass die Summe der entgangenen Erbbauzinszahlungen der Ergebnisverbesserung der MÜNCHENSTIFT GmbH entspricht und sich damit am wirtschaftlichen Vermögen der LHM nichts ändert.

Es wird kein zahlungswirksamer Vorgang ausgelöst, d.h. es fließen dem städtischen Haushalt keine liquiden Mittel zu.

Der wirtschaftliche Vorteil für das operative Geschäft der Gesellschaft aufgrund der nicht mehr zu leistenden Erbbauzinszahlungen ist in den verschiedenen Handlungsalternativen, die der Durchführung des PIT zu Grunde liegen, enthalten. Mit diesem Beschluss kann nur die grundsätzliche Zustimmung des Stadtrates zu den Grundstücksübertragungen eingeholt werden.

Die Beendigung der Erbbaurechtsverträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt und die Übertragung der einzelnen Grundstücke mit allen Konsequenzen wird Gegenstand einer neuerlichen Befassung des Stadtrats durch das Kommunalreferat sein. Dabei werden alle nötigen Bedingungen und Vorbehalte zur Übertragung geregelt. Zum Beispiel wird sichergestellt, dass die Grundstücke im Falle einer Insolvenz der MÜNCHENSTIFT GmbH an die Gesellschafterin zurückfallen.

Da neben dem klassischen Verkauf von Grundstücken auch die Übertragung

städtischer Grundstücke im Rahmen einer Sacheinlage ein Grundstücksgeschäft im Sinne von § 311 b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darstellt, ist die notarielle Beurkundung vorgeschrieben. Es ist somit ein notarieller Vertrag über den Übergang der Grundstücke inklusive aller Rechte und Pflichten abzuschließen.

Die Grundstücksübertragung unterliegt regelmäßig der Grunderwerbssteuer. Diese beträgt 3,5 % des Kaufpreises, so dass die MÜNCHENSTIFT GmbH im Jahr der Übertragung der drei Grundstücke Steuer in Höhe von ca. 526 T€ zuzüglich der anfallenden Notarkosten entrichten muss.

3. Eigenkapitalzuführungen

3.1 Hans-Sieber-Haus

3.1.1 Neubau an der Franz-Nißl-Straße

Für den Ersatzbau des Hans-Sieber-Hauses, der von der Manzostraße an die Franz-Nißl-Straße verlegt wird, war von Anfang an geplant, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH diesen selbst errichtet und dafür, wenn möglich, Mittel der Gesellschafterin

erhält. Das Grundstück an der Franz-Nißl-Straße wurde von der Gesellschaft von einem privaten Eigentümer mit Eigenkapital erworben.

In Punkt 2.4 des Beschlusses vom März 2016 wurde eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von 28,5 Mio. € bei Baukosten von 25,61 Mio. € vorgesehen.

Bedauerlicherweise wurde die Höhe der Baukosten in diesem Beschluss falsch dargestellt bzw. übertragen. Tatsächlich waren die Ausgaben für den Neubau zum Zeitpunkt der Abgabe des Beschlusses mit einem Betrag von 33,5 Mio. € hochgerechnet worden. Auf der Basis dieser Kosten wurde auch die im Beschluss genannte und dem PIT zu Grunde liegende Eigenkapitalzuführung von 28,5 Mio. € kalkuliert (siehe nachfolgende Darstellung).

Im Zuge der Planfortschreibungen wurden noch Änderungswünsche des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing bzw. von Anwohnerinnen und Anwohnern berücksichtigt. So wird nun eine Tiefgarage gebaut und vor allem wird das Gebäude besser gegliedert. Es entsteht ein zweiter, niedrigerer Baukörper für die Cafeteria, die Küche, einen Mehrzweckraum und den Bürobereich. Außerdem wird noch im Hauptbau mit 174 (und nicht mehr wie bisher 175) Pflegeplätzen ein zurückgesetztes Terrassengeschoss mit 28 Plätzen für Wohnen mit Service gebaut. So kann zumindest über die Hälfte der derzeit im Hans-Sieber-Haus in diesem Angebot lebenden Seniorinnen und Senioren auch in der neuen Einrichtung untergebracht werden.

Die aktuell berechneten Baukosten für den Neubau einschließlich der Ausstattung betragen deshalb 37,15 Mio. €.

Die Kalkulation für den Neubau (ohne Grundstück) sieht deshalb wie folgt aus (mit einer Gegenüberstellung der dem Beschluss vom März 2016 zugrundeliegenden Berechnung):

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Beschluss 10.03.2016	Beschluss 10.11.2016
Gebäude einschl. Ausstattung	33.495.270,00 €	37.150.000,00 €

Finanzierungsplan	Beschluss 10.03.2016	Beschluss 10.11.2016
Eigenkapitalzuführung	28.507.770,00 €	32.000.000,00 €
Mögliche Förderung nach dem AGSG	2.625.000,00 €	1.866.920,00 €
Eigenkapital MÜNCHENSTIFT	2.362.500,00, €	3.283.080,00 €
Finanzierung der Gesamtkosten	33.495.270,00 €	37.150.000,00 €

Das bedeutet, dass für den Neubau des Hans-Sieber-Hauses eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von 32 Mio. € genehmigt werden soll. Gegenüber dem Betrag von 28,5 Mio. €, der dem Beschluss vom März 2016 sowie dem Plan-Szenario und damit dem PIT zu Grunde liegt, wird folglich von der MÜNCHENSTIFT GmbH ein um 3,5 Mio. € höherer Betrag beantragt.

Die o.g. Reduzierung der möglichen Fördermittel nach dem AGSG ist dadurch bedingt, dass bei der vorläufigen Berechnung im März die MÜNCHENSTIFT GmbH davon ausging, dass wie bei früheren Förderungen jeder Pflegeplatz mit 15 T€ gefördert wird. Erst bei der nun durchgeführten genauen Berechnung der Finanzierung stellte sich heraus, dass vom Stadtrat eine generelle 30%ige Kürzung der Fördermittel nach dem AGSG beschlossen wurde.

Falls die im Finanzierungsplan vorgesehenen Fördermittel nach dem AGSG nicht in der derzeit geplanten Höhe gewährt werden, muss die MÜNCHENSTIFT GmbH eine mögliche weitere Minderung aus ihrem Eigenkapital decken.

Die Grundstückskosten in Höhe von insgesamt 7.885.000.- € wurden bzw. werden von der MÜNCHENSTIFT GmbH aus ihrem Eigenkapital bezahlt. In diesem Preis sind auch die bisher vom Kommunalreferat genannten Kosten des zur Arrondierung benötigten städtischen Grundstückes enthalten, das die städtische Gesellschaft noch erwerben muss. Der Stadtrat wird mit diesem Kauf noch gesondert im Kommunalausschuss befasst.

Derzeit läuft für den Neubau das objektbezogene Bebauungsplanverfahren. Der Billigungsbeschluss wird für März 2017 erwartet.

Der Baubeginn kann frühestens im dritten Quartal 2018 erfolgen, so dass die Eigenkapitalzuführung ab 2018 erfolgen muss. Die Auszahlung erfolgt entsprechend des Zahlungsplans, der in der für die Abwicklung der Eigenkapitalzuführung mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abzuschließenden Vereinbarung (vgl. Punkt 3.4) festzulegen ist.

3.1.2 Grundstück und Bestandsgebäude an der Manzostraße

Wie schon mehrfach berichtet wurde (zuletzt im Beschluss des Sozialausschusses vom 29.10.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04088) ist geplant, das stiftungseigene Grundstück an der Manzostraße 105 rechtzeitig weiter zu entwickeln. Dort soll günstiges Wohnen für ältere Menschen entstehen und der Standort für das Alten- und Service-Zentrum Allach-Untermenzing erhalten bleiben. Mit der Weiterentwicklung wird ab 2017 begonnen, da zuerst die Zukunft des Altenheimes geklärt und gesichert sein muss.

Ebenso ist noch die Übernahme der Abbruchkosten für das Bestandsgebäude zu prüfen. Da sich das Gebäude im Eigentum der LHM befindet, ist diese auch prinzipiell für die Übernahme der Abbruchkosten zuständig. Der Stadtrat wird mit diesem Thema im Zusammenhang mit dem Vorschlag zur Nachnutzung des Grundstückes an der Manzostraße befasst.

3.2 Neubau des Hauses Tauernstraße

3.2.1 Änderung bei der Umsetzung

In der auf Seite 1 genannten Stadtratsvorlage vom März 2016 wurde der Stadtrat bereits grundsätzlich damit befasst, dass entgegen der bisherigen Beschlusslage (Sozialausschuss vom 04.07.2013 und Vollversammlung vom 24.07.2013; Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12074) nicht die LHM den Neubau Tauernstraße umsetzt und ihn dann an ihre Gesellschaft verpachtet, sondern die MÜNCHENSTIFT GmbH mit einer entsprechenden Eigenkapitalzuführung.

Da die MÜNCHENSTIFT GmbH aufgrund des positiven PIT das für die Umsetzung des Neubaus Tauernstraße notwendige Eigenkapital erhalten kann, sollte die Zustimmung zur Errichtung der Neubaus durch die städtische Gesellschaft (und nicht mehr durch die LHM) erteilt werden.

3.2.2 Änderungen bei der Planung

Auch wenn die Planungen durch die noch fehlende Entscheidung zur Bauherrneigenschaft und Finanzierung vorerst ausgesetzt sind, stellte die MÜNCHENSTIFT GmbH Überlegungen zur Weiterentwicklung der Planungen an.

a) Alteneinrichtung

Es ist eine Drehung des Gebäudes beabsichtigt, so dass der Haupteingang nicht mehr an der Tauern-, sondern an der Grünwalder Straße situiert wäre. Die Anlieferung soll an der nordöstlichen Seite neben dem Trainingsgelände eines Sportvereines erfolgen. Diese beiden Änderungen haben den großen Vorteil, dass die von den Anliegerinnen und Anliegern der Tauernstraße befürchteten Lärmbelastigungen wesentlich reduziert werden können (siehe Anlage 2 a).

Gegenüber der ursprünglichen Planung soll das Gebäude um eine weitere Etage für Pflegeplätze erweitert werden, so dass nun statt der bisher geplanten 184 Pflegeplätze und 19 Appartements für Wohnen mit Service 197 Pflegeplätze und 22 Appartements entstehen.

Ferner sollen in jedem Regelgeschoss vier anstelle der bisher zwei geplanten Wohngruppenküchen eingebaut werden. Die dadurch bedingte Kostenmehrung ist aus Sicht des Sozialreferats gerechtfertigt, da dadurch kleinere Einheiten möglich sind und das Konzept der Pflegeeinrichtung wesentlich flexibler ist (siehe Anlage 2 b).

b) Personalwohnungen

In dem unter Punkt 3.2.1 genannten Beschluss genehmigte der Stadtrat ferner, dass auf dem nach dem Neubau und Abriss des Bestandsgebäudes freiwerdenden, mittleren Grundstücksteil öffentlich geförderter Wohnungsbau und eine Kindertageseinrichtung entstehen sollen. Ferner wurde mit diesem Beschluss beabsichtigt, die GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH bzw. Wohnen GmbH als Bauträgerin für diesen Wohnungsbau auszuwählen.

Bei den Überlegungen der MÜNCHENSTIFT GmbH für die weiteren Planungen entstand die Idee, dass der auf diesem Grundstücksteil befindliche Gebäudekörper vorerst nicht abgerissen wird und dort durch geringfügige Umbaumaßnahmen mit Gesamtkosten von etwa 650 T€ voraussichtlich 78 Personalappartements (davon 72 1-Zimmer- und sechs 2-Zimmer-Appartements) entstehen können (siehe Anlage 2 c). Die Ausgaben können über die Einnahmen aus den Mieten refinanziert werden.

Nach Voranfragen im April 2016 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung

wäre eine Standzeit des Altgebäudes neben dem Neubau von ca. zehn Jahren möglich. Anschließend kann der schon bisher geplante allgemeine Wohnungsbau umgesetzt werden.

Da es sich nur um kleines Wohnungsbauvorhaben mit ca. 60 Wohnungen gehandelt hätte, ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG mit diesen Umplanungen einverstanden.

Es werden dringend kostengünstige Unterkünfte für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigt, zumal diese überwiegend von außerhalb Münchens kommen. Ferner ist diese Umplanung eine kostengünstige Variante zur Schaffung von Personalwohnraum und die Zimmer mit eigenem Sanitärbereich verfügen über einen guten Standard. Deshalb sollte diese Umplanung befürwortet werden.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH kann die Kosten von 650 T€ aus ihrem nicht zweckgebundenen Eigenkapital tragen und dann laufend über die Mieteinnahmen refinanzieren (vgl. auch nachfolgenden Punkt 3.2.3).

3.2.3 Stiftungsrechtliche Belange

Grundstück und Gebäude an der Tauernstraße 11 gehören zum Treuhandvermögen der nichtrechtsfähigen Katharina-Wahl-Stiftung. Zum Stiftungszweck zählt insbesondere die Sicherstellung des Fortbestandes der stiftungseigenen „Altenhilfeeinrichtung Altenheim an der Tauernstraße“.

Da diese Stiftung außer dem Grundstück kaum über nennenswertes Grundstockvermögen verfügt, kann sie die Kosten für die Errichtung eines neuen Gebäudes nicht selbst tragen.

Es ist deshalb geplant, dass die LHM (für das Treuhandvermögen der nicht-rechtsfähigen Katharina-Wahl-Stiftung handelnd) zugunsten der MÜNCHENSTIFT GmbH ein Erbbaurecht an dem für die Alteneinrichtung benötigten Grundstücksteil bestellt und die MÜNCHENSTIFT GmbH dann das Gebäude mit der unter Punkt 3.2.4 behandelten Eigenkapitalzuführung errichtet.

Der entsprechende Erbbauzins wird durch ein Gutachten des Bewertungsamtes ermittelt.

Der Sozialausschuss wird als Organ der Stiftung mit der Entscheidung zum betreffenden Erbbaurecht befasst, sobald die wesentlichen Eckpunkte feststehen.

Für die Restnutzungsdauer des übrig bleibenden Bestandsgebäudes im mittleren Grundstücksteil besteht die Möglichkeit, dass die Stiftung dieses der MÜNCHENSTIFT GmbH zur Nutzung für den oben dargestellten Personalwohnraum

überlässt. Wie auch bei anderen Zwischennutzungsobjekten üblich, ist geplant, hierfür einen (atypischen) Pachtvertrag abzuschließen, mit dem die Pächterin MÜNCHENSTIFT GmbH verpflichtet wird, die gesamten Kosten des Umbaus sowie den laufenden Bauunterhalt zu tragen. Diese Ausgaben können von der zu zahlenden, ortsüblichen Pacht in Abzug gebracht werden.

3.2.4 Höhe der Eigenkapitalzuführung

Die MÜNCHENSTIFT GmbH plante bisher für die Errichtung des Neubaus einschließlich der Erstausrüstung mit Baukosten von 30,1 Mio. € und einer Eigenkapitalzuführung der LHM von 24,8 Mio. €.

Aufgrund der Erweiterung des Platzangebots durch eine zusätzliche Etage, den zusätzlichen Wohngruppenküchen, den Kosten für die Interimsmaßnahme, die bisher über die LHM laufen und abgerechnet werden sollten, sowie einer Aktualisierung der bisherigen Kostenschätzung ergibt sich eine Kostensteigerung um 5,9 Mio. €.

Die Kalkulation für den Neubau des Hauses Tauernstraße sieht nun wie folgt aus (mit einer Gegenüberstellung der dem Beschluss vom März 2016 zugrundeliegenden Berechnung):

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Beschluss 10.03.2016	Beschluss 10.11.2016
Gebäude einschl. Ausstattung	30.100.000,00 €	36.000.000,00 €
Interimsmaßnahme		2.200.000,00 €
Gesamtkosten	30.100.000,00 €	38.200.000,00 €

Finanzierungsplan	Beschluss 10.03.2016	Beschluss 10.11.2016
Eigenkapitalzuführung	24.740.000,00 €	32.000.000,00 €
Mögliche Förderung nach dem AGSG	2.760.000,00 €	2.113.690,00 €
Eigenkapital MÜNCHENSTIFT	2.600.000,00 €	4.086.310,00 €
Finanzierung der Gesamtkosten	30.100.000,00 €	38.200.000,00 €

Dies hat zur Folge, dass auch für den Neubau des Hauses Tauernstraße eine Eigenkapitalzuführung in Höhe von 32 Mio. € genehmigt werden soll. Dies sind aufgerundet 7,3 Mio. € mehr als im dem PIT zugrundeliegenden Plan-Szenario kalkuliert bzw. dem Stadtrat im Beschluss vom März 2016 vorgestellt wurden.

Die Aussagen zur Gewährung der Fördermittel nach dem AGSG gelten entsprechend der Ausführungen beim Neubau des Hans-Sieber-Hauses (vgl. Punkt 3.1.1).

Wenn der Stadtrat zustimmt, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH den Neubau Tauernstraße mit der hier beschriebenen Eigenkapitalerhöhung errichtet, kann die MÜNCHENSTIFT GmbH die ausgesetzten Planungen sofort wieder aufnehmen und diese endgültig mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abstimmen. Sofort nach der Beschlussfassung könnte die neue Bauvoranfrage und Mitte 2017 der Bauantrag für die Interimsmaßnahme gestellt werden. Der Beginn der Umbauarbeiten für den Interimsbetrieb könnte somit Anfang 2018 erfolgen.

Die erste Rate der Eigenkapitalzuführung sollte deshalb bereits in 2017 fließen. Die genauen Modalitäten einschließlich des Zahlungsplans werden wie beim Neubau des Hans-Sieber-Hauses in einer gesonderten Finanzierungsvereinbarung geregelt.

3.2.5 Abbruch des Bestandsgebäudes

Der Abbruch der bisherigen Alteneinrichtung erfolgt in drei Abschnitten: ein Teil nach Beendigung des Umbaus für die Interimsmaßnahme, der zweite Teil nach Fertigstellung des Neubaus und der dritte Teil nach Aufgabe der Personalwohnungen (vgl. Darstellung der Abbruch- und Umzugslogistik in der Anlage 2 d).

Die für den gesamten Abbruch anfallenden Kosten werden derzeit von der MÜNCHENSTIFT GmbH auf einen Betrag von 2,8 Mio. € geschätzt.

Die Stiftung kann die Mittel für den Abbruch aus ihren Rücklagen nicht vorab bereitstellen. Die Übernahme der Kosten durch die MÜNCHENSTIFT GmbH wird deshalb in den vertraglichen Regelungen zum Erbbaurecht berücksichtigt.

3.3 Fördermittel nach dem AGSG

Sowohl beim Haus Tauernstraße als auch beim Hans-Sieber-Haus wurden Fördermittel nach dem Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) für Modernisierungsmaßnahmen an die MÜNCHENSTIFT GmbH bezahlt. Diese Fördermittel waren Teil der Einnahmen des Bauprogramms.

Da die mit der Förderung vorgeschriebene Nutzungsdauer von 30 Jahren nicht in vollem Umfang eingehalten wird, müssen die Fördermittel anteilig zurückgezahlt werden.

Nach ersten vorläufigen Berechnungen handelt es sich um einen Betrag von insgesamt 650 T€.

Dieser Betrag kann ggf. mit den für die beiden geplanten Neubaumaßnahmen möglichen Fördermitteln, welche die MÜNCHENSTIFT GmbH als Bauherrin beantragt, verrechnet werden.

3.4 Ablauf und Controlling der Mittelzuführung

Die beiden Zuwendungen für die Neubauten in Höhe von insgesamt 63 Mio. €

erfolgen durch eine Einzahlung in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 Handelsgesetzbuch (HGB). Die Einzahlung erfolgt wie bei früheren Eigenkapitalerhöhungen im Rahmen der Durchführung des Bauprogramms durch einen noch zu fassenden Gesellschafterbeschluss. Eine notarielle Beurkundung oder ein sonstiges Formerfordernis sind nicht zu beachten.

Zusammen mit dem Betreuungsreferat wird ein den Anforderungen entsprechendes Baukostencontrolling aufgebaut, damit sichergestellt ist, dass die von der LHM eingesetzten Mittel nachweislich und transparent für die beiden Baumaßnahmen eingesetzt werden und der Baufortschritt mit dem Mittelverbrauch entsprechend nachvollzogen werden kann.

Um darüber hinaus die Auszahlungsmodalitäten einschließlich Zahlungsplan für die Eigenkapitalzuführung zu regeln, wird das Sozialreferat in Vertretung der Gesellschafterin eine entsprechende Finanzierungsvereinbarung mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abschließen.

Für den Fall, dass die tatsächlichen Ausgaben für die beiden Neubauten geringer sind als die dafür vorgesehene Eigenkapitalzuführung, erfolgt eine Rückzahlung der entsprechenden Mittel durch die MÜNCHENSTIFT GmbH an die LHM. Falls die Kosten für die Neubauten die dafür vorgesehene Eigenkapitalzuführung überschreiten, hat die städtische Gesellschaft prinzipiell keinen Anspruch auf eine Nachforderung an die LHM. Lediglich für den Fall, dass sich eine Kostensteigerung durch einen derzeit nicht zu kalkulierenden und von der MÜNCHENSTIFT GmbH nicht zu vertretenden Grund ergibt, kann die städtische Gesellschaft diese gegenüber der LHM geltend machen und der Aufsichts- und Stadtrat würden dann erneut befasst. Für diesen Fall stünde der unter Punkt 1.9 benannte Puffer aus der PIT-Berechnung in Höhe von mindestens 11,3 Mio. € zur Verfügung, d.h. bis zu diesem Betrag könnten im Notfall noch weitere Mittel für die beiden Neubauten zugeführt werden.

4. Bauunterhalt (BU) für die „Pachthäuser“

Dieses Thema wurde bereits in der eingangs genannten Sitzungsvorlage vom März 2016 explizit ausgeführt. Da nun die endgültige Entscheidung getroffen werden soll, werden nachfolgend nochmals die wichtigsten Fakten dargestellt.

4.1 Bisheriges Verfahren

Die Landeshauptstadt München hat für die in ihrem Eigentum stehenden Häuser St. Martin, St. Josef, Rümmanstraße und Hans-Sieber-Haus (bis zum Neubau) bzw. die Katharina-Wahl-Stiftung für das Haus Tauernstraße (ebenfalls bis zum Neubau) Pachtverträge mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abgeschlossen. Nach den Vertragsregelungen ist die MÜNCHENSTIFT GmbH als Pächterin für den Kleinen BU (v.a. Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten und Erneuern der Bodenbeläge, Unterhalt der Außenanlagen, Unterhalt des Mobiliars sowie Wartung bzw.

Instandsetzung an technischen Einrichtungen bis zu einem Betrag von 1.000,- €) zuständig. Die Eigentümerinnen bzw. Verpächterinnen (LHM und Stiftungen) sind zur Durchführung des Großen BU (v.a. Maßnahmen zur Instandsetzung und -haltung eines Gebäudes, z.B. von Fassade, Dach, Fenster sowie zur Instandsetzung von technischen Anlagen über 1.000,- €) verpflichtet.

Die Projektleitung für die Durchführung des Großen BU wurde bereits im Jahr 2008, d.h. noch zu Zeiten des unter der Federführung des Baureferats durchgeführten Bauprogramms, vom Baureferat bzw. von der Stiftung an die MÜNCHENSTIFT GmbH übertragen. Die MÜNCHENSTIFT GmbH setzt diese Aufgabe seit Jahren kompetent und zielführend mit eigenem dafür geschulten Personal im Auftrag der Eigentümerinnen gegen Kostenerstattung um, so dass diese bewährte Aufgabenübertragung auch künftig Anwendung finden soll.

Mit entsprechenden Vereinbarungen wurde in den Jahren 2013 mit 2016 geregelt, dass das Unternehmen nach wie vor den Pachtrückfluss als Abschlagszahlung auf die verauslagten Kosten für die Baumaßnahmen und das dafür zuständige Personal erhält und jährlich eine genaue Abrechnung der Ausgaben und Einnahmen erfolgt.

4.2 Einführung einer Wertgrenze für den BU

Bei den Vorbereitungen des Zukunftskonzeptes ergab sich, dass hier eine finanzielle Beteiligung der Gesellschafterin erforderlich ist.

So wurde geprüft, ob eine Wertgrenze für den Bauunterhalt positive Ergebnisse bringen könnte und rechtlich umsetzbar ist. Diese Wertgrenze ist so gestaltet, dass für alle Baumaßnahmen unter einem Volumen von 1.000,- € brutto, d.h. einschließlich des Betrages von 999,- €, die MÜNCHENSTIFT GmbH und für alle Maßnahmen ab 1.000,- € die LHM (bzw. die Katharina-Wahl-Stiftung beim Haus an der Tauernstraße bis zur Errichtung des Neubaus) zuständig für die Ausführung und Finanzierung ist.

Da bezüglich der für die Gesellschaft möglichen Einsparungen keine Vergleichswerte vorliegen, konnte die Kalkulation der MÜNCHENSTIFT GmbH nur auf Schätzwerten basieren.

Ab Fertigstellung der Neubauten wurde im für den PIT gegenständlichen Planszenario mit der gebotenen Zurückhaltung ein Einsparungseffekt von 615 T€ p.a. für die drei Pachthäuser St. Martin, St. Josef und Rümmanstraße errechnet. Bis zur Fertigstellung der beiden Neubauten Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus, die für das Jahr 2021 geplant ist, beträgt die Kostenersparnis ca. 955 T€ (vgl. Berechnung der Anlage 3a).

Neben dem Einsparungseffekt für die MÜNCHENSTIFT GmbH besteht mit der Einführung einer Wertgrenze für den Bauunterhalt der wesentliche Vorteil darin, dass keine Unterscheidung von Kleinem und Großem BU mehr erforderlich ist und damit

die Zuständigkeiten von MÜNCHENSTIFT GmbH und LHM klar und einfach definiert sind.

Im Beschluss vom März 2016 wurde ferner ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Einsparungseffekt für die derzeit fünf an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser bei dem für den PIT gegenständlichen Planszenario bereits für 2016 kalkuliert und diese Maßnahme vom Stadtrat rückwirkend ab Januar 2016 genehmigt wird, sofern der PIT positiv ausfällt. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Wertgrenze mit dem EU-Recht wird auf Punkt 1.8 verwiesen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Wertgrenze von 1.000,- € für den Bauunterhalt rückwirkend ab 2016 zu genehmigen, d.h. die Abrechnung mit der MÜNCHENSTIFT GmbH bezüglich der Baumaßnahmen für das Jahr 2016 erfolgt bereits auf der Basis der Wertgrenze.

4.3 Durchführung und Finanzierung ab 2016

Das bereits seit 2013 interimsmäßig praktizierte und vom Stadtrat in diversen Beschlüssen genehmigte Verfahren (zuletzt im Sozialausschuss am 29.10.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04089) soll nun endgültig (mit den nötigen Anpassungen) etabliert werden.

Dieses Verfahren zur Durchführung und Finanzierung des Bauunterhalts beinhaltet folgende wesentliche Elemente:

- Die MÜNCHENSTIFT GmbH übernimmt die Projektleitung für alle Maßnahmen des Bauunterhalts der an die Gesellschaft verpachteten Gebäude, d.h. auch für die durch die LHM durchzuführenden Maßnahmen ab 1.000,- €.
- Die Maßnahmen für das kommende Jahr werden dem Sozialreferat spätestens im Dezember des vorhergehenden Jahres zur abschließenden Abstimmung und Genehmigung vorgelegt. Eine zusätzliche Beteiligung des Baureferats als fachlicher Controller ist aufgrund der Erfahrungen in den zurückliegenden Jahren nicht erforderlich.
- Bei der Abrechnung wird prinzipiell jedes Haus für sich betrachtet. Dem Sozialreferat werden von der MÜNCHENSTIFT GmbH entsprechende halbjährliche Controllingberichte vorgelegt, so dass die Maßnahmen, Kosten und Einnahmen detailliert nachvollziehbar sind.
- Unterjährig können nur unvorhersehbare Maßnahmen nachgemeldet werden, die zur Abwendung von Gefahren und/oder Aufrechterhaltung der Gebrauchsfähigkeit für die Nutzung unverzüglich noch im laufenden Jahr

durchzuführen sind.

Sofern möglich werden die unvorhersehbaren Bedarfe durch Prioritätenverschiebung der bewilligten und geplanten Bauunterhaltsmaßnahmen kompensiert, um das geplante Jahresbudget einzuhalten.

- Die Eigentümerinnen erstatten der MÜNCHENSTIFT GmbH die Ausgaben für Baumaßnahmen ab 1.000.- € brutto in voller Höhe. Das Unternehmen erhält dafür in erster Linie einen Investitionskostenbeitrag in Form der vierteljährlich zurückfließenden Pachtzahlungen.
- Wenn der Pachtrückfluss für die Abdeckung der Kosten nicht ausreicht, werden zusätzliche Mittel mit der entsprechenden Beschlussfassung im Stadtrat bereitgestellt. Sollten die Baukosten geringer als der jeweilige Pachtrückfluss sein, können aus den nicht verbrauchten Mitteln Rücklagen für die Maßnahmen der nächsten Jahre gebildet werden.
(Die Gegenüberstellung der Ausgaben und Einnahmen und die dadurch bedingte Berechnung des zusätzlichen Finanzierungsbedarfs für die Jahre 2016 - 2025 wird unter Punkt 4.4 dargestellt).
- Die von den Verpächterinnen (derzeit LHM und Katharina-Wahl-Stiftung) gezahlten Mittel werden von der MÜNCHENSTIFT GmbH verwaltet, buchhalterisch getrennt erfasst und können folglich entsprechend abgerechnet werden. So ist sichergestellt, dass die zur Verfügung gestellten Mittel auch ausschließlich für die von den Pächterinnen in Auftrag gegebenen Baumaßnahmen verwendet werden.

Dieses Verfahren ist auch aus EU-rechtlicher Sicht unbedenklich, da der MÜNCHEN-STIFT GmbH nur die tatsächlich angefallenen Kosten erstattet werden und ihr damit kein Vorteil gewährt wird.

4.4 Ausgaben und Finanzierungsbedarf durch die LHM

Damit die LHM einen Überblick über die zu erwartenden Ausgaben für den Bauunterhalt erhält, wurde das Baureferat als Dienstleister für das Sozialreferat mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage-Nr. 08-14 / V 07332) beauftragt, die Kosten des Großen Bauunterhalts für die Häuser St. Martin, St. Josef und Rümmanstraße für die nächsten zehn Jahre gutachterlich bewerten zu lassen. Auf die Begutachtung des Hauses Tauernstraße und des Hans-Sieber-Hauses wurde aufgrund der anstehenden Neubauten verzichtet.

Das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme eines extern beauftragten, auf Baukostencontrolling spezialisierten Ingenieurbüros vom 11.06.2012 wurde durch das Baureferat um die Nebenkosten der Kostengruppe 700 sowie eine Risikobewertung von 18 % ergänzt.

Von der MÜNCHENSTIFT GmbH wurde diese Berechnung des Baureferats wiederum

um eine Baukostenfortschreibung von 10 % ergänzt, da die dem Gutachten zu Grunde liegenden Kosten bereits in 2012 aufgestellt wurden. Diese auf Basis der gutachterlichen Stellungnahme ermittelten Kosten wurden von der MÜNCHENSTIFT GmbH um die Kosten durch die Einführung der Wertgrenze von 1.000.- €, die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durch Sachverständige sowie die Personalkosten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauabteilung der MÜNCHENSTIFT GmbH, die mit den Bauunterhaltsmaßnahmen ab 1.000.- € befasst sind, erweitert.

Für die drei Häuser St. Martin, St. Josef und Rümmanstraße errechnet sich auf dieser Basis für die Jahre 2016 mit 2025 ein Gesamtbetrag von 27.653.146,- €.

Die Ermittlung der Ausgaben für den Bauunterhalt des Hans-Sieber-Hauses für die Jahre 2016 mit 2021 in Höhe von insgesamt 2.794.564.- € erfolgte durch eine qualifizierte Kostenschätzung der MÜNCHENSTIFT GmbH.

In der Anlage 3 c wurden den o.g. Ausgaben die Einnahmen aus dem Pachtrückfluss der Jahre 2016 - 2025 (bzw. beim Hans-Sieber-Haus bis 2021) mit einem Gesamtbe-trag von 21.392.288.- € gegenübergestellt.

Dabei wurden die Pachtzahlungen in Höhe von derzeit 2.425.848.- € p.a. für die vier derzeit von der LHM verpachteten Einrichtungen in voller Höhe berücksichtigt. Der bisherige Abzug von Schuldendienstleistungen für Förderungen, die noch in der Zeit des städtischen Betriebes der Einrichtungen gewährt wurden, in Höhe von 384.116,94 € (Stand 2015) erfolgt ab 2016 nicht mehr.

Dieser Abzug war zu Zeiten des Bauprogramms berechtigt, da der Pachtrückfluss der MÜNCHENSTIFT GmbH als Einnahme zur Verfügung stand und die Ausgaben der LHM, in diesem Fall der Schuldendienst, davon in Abzug gebracht wurden.

Nun handelt es sich aber ausschließlich um einen Zahlungsfluss innerhalb der LHM, d.h. bei Abzug der Schuldendienstleistungen würde sich der Finanzierungsbedarf für die nicht durch den Pachtrückfluss gedeckten Kosten des BU entsprechend erhöhen (so um ca. 384 T€ für das Jahr 2016 und entsprechend für die folgenden Jahre).

Die Pachtzahlungen sollen deshalb in voller Höhe für die nicht-stiftungseigenen Einrichtungen zur Verfügung stehen, zumal die Förderungen aus Zeiten vor der Gründung der MÜNCHENSTIFT GmbH stammen.

Diese Regelung gilt nicht für das stiftungseigene Haus Tauernstraße. Hier werden Schuldendienst und Verwaltungskosten weiterhin vom Pachtrückfluss in Abzug gebracht.

So errechnet sich ein voraussichtlicher, zusätzlicher Finanzierungsbedarf für die Jahre 2016 mit 2025 in Höhe von 9.055.422.- €, den die LHM in diesen zehn Jahren der MÜNCHENSTIFT GmbH für die Ausführung des Bauunterhalts der im Eigentum der LHM stehenden und an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser zur

Verfügung stellen muss.

Von diesem Betrag kann noch die Überzahlung aus den Jahren 2013 - 2015 in Höhe von 3.712.325.- € abgezogen werden. Dieser Überschuss entstand dadurch, dass zum einen in diesen Jahren die größeren Bauunterhaltsmaßnahmen über das Bauprogramm finanziert wurden und zum anderen durch den Überschuss des Hans-Sieber-Hauses.

Insgesamt besteht folglich ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf für die Jahre 2016-2025 in Höhe von gerundet 5.343.000.- €.

Die Tatsache, dass die Pachtzahlungen für die drei Häuser St. Martin, St. Josef und Rümmanstraße die Ausgaben für den Bauunterhalt nicht abdecken, war aufgrund des Alters, der Kubatur und der Besonderheiten der Häuser (z.B. Denkmalschutz bei St. Josef) zu erwarten. Die Pachtzahlungen können auch nicht beliebig den hohen Ausgaben für den Bauunterhalt angepasst werden (vgl. Punkt 4.5).

Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird ferner verpflichtet, für Modernisierungsmaßnahmen Anträge auf Fördermittel nach dem AGSG zu stellen und ggf. gewährte Fördermittel in Abzug zu bringen (vgl. Nr. 5 der Anlage 3 c).

Dadurch könnten sich nach Schätzung der MÜNCHENSTIFT GmbH die o.g. Ausgaben um bis zu 1,9 Mio. € auf einen Betrag von 3,5 Mio. € reduzieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch keine verbindliche Aussage zu einer möglichen Förderung getroffen werden, da die pro Haushaltsjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel entsprechend der eingehenden Anträge aufgeteilt werden. Deshalb kann derzeit diese Einnahmemöglichkeit nur optional aufgeführt werden.

Mögliche Fördermittel für die Modernisierung des Hauses St. Martin werden hier nicht berücksichtigt, da die umfassende Baumaßnahme mit derzeit geschätzten Kosten von ca. 11 Mio. € nicht über den Bauunterhalt finanziert werden kann, sondern dem Stadtrat gesondert zur Entscheidung vorgelegt wird.

Für das stiftungseigene Haus Tauernstraße decken nach dem jetzigen Stand die Einnahmen aus dem Pachtrückfluss auf jeden Fall die Ausgaben für den Bauunterhalt ab, so dass hier keine zusätzliche Finanzierung erforderlich ist. Eventuelle Überschüsse fließen in die Zweckbetriebsstiftung und können dadurch für die Einrichtung verwendet werden.

Damit der Stadtrat nicht jährlich mit der notwendigen Mittelvergabe für den Bauunterhalt befasst werden muss, wird vorgeschlagen, dass die prinzipielle Genehmigung des Gesamtbudgets in Höhe von 5.343.000.- € erfolgt.

Das Sozialreferat erhält folglich die Ermächtigung, in diesem Zeitraum über dieses Gesamtbudget für den Bauunterhalt der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser zu verfügen und die nötigen Auszahlungen an die MÜNCHENSTIFT GmbH nach Anfall der Maßnahmen innerhalb dieses vom Stadtrat beschlossenen Finanzierungsrahmens zu leisten.

Mithilfe eines detaillierten, halbjährlichen Controllings (vgl. 4.3) kann die Verwendung der für den Bauunterhalt gewährten städtischen Mittel jederzeit nachvollzogen und belegt werden. Am Ende jedes Kalenderjahres wird dann spitz abgerechnet.

Das genaue Verfahren zur Durchführung und Finanzierung des Bauunterhalts wird in den ab 2017 verlängerten und mit den entsprechenden Anpassungen abgeschlossenen Pachtverträgen bzw. den dazugehörigen Vereinbarungen geregelt (siehe Punkt 5).

4.5 Einfluss der Ausgaben für den BU auf die Höhe der Pachtzahlungen

Jegliche Erhöhung der Ausgaben für den BU, auch die Einführung der Wertgrenze, hat keine Auswirkungen auf die von der MÜNCHENSTIFT GmbH geleisteten Pachtzahlungen.

Die zuletzt durch das Bewertungsamt durchgeführte Pachtbewertung für die drei o.g. Häuser kam in den Gutachten vom 09.02.2015 zu dem Ergebnis, dass eine markt-gerechte Pacht sich nicht an den Ausgaben der Verpächterin orientieren kann, sondern entsprechend der möglichen Einnahmen der Pächterin und damit an der Refinanzierbarkeit der Pachtzahlungen berechnet werden muss.

Es handelt sich hier um ein begrenztes Marktsegment, das durch starke Reglementierungen geprägt ist (z.B. Höhe der Pflegesätze). Zur Bewertung wurde folglich vorrangig das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Vergleichbare Objekte mit dem sehr ungünstigen Verhältnis an Ertrags- und sonstigen Flächen (v.a. bei den Häusern St. Josef und Rümmanstraße) als Betreibermodelle sind faktisch nicht vorhanden, so dass keine Ableitung über Mietvergleiche erfolgen konnte.

Es konnte jedoch ein Vergleich der tatsächlich realisierten Einnahmen durch den Investitionskostenanteil ermittelt werden. Damit wurde die Pachtberechnung primär nicht auf die Fläche und die Ausgaben der Eigentümerin für ihr Gebäude, sondern auf die Anzahl der Pflegeplätze und die damit zu erzielenden Einnahmen abgestellt.

Das bedeutet, dass sich die von der MÜNCHENSTIFT GmbH zu leistende Pacht nicht durch eine Steigerung der Ausgaben der LHM für den Bauunterhalt erhöht.

5. Verlängerung der Pachtverträge für die vollstationären Einrichtungen

5.1 Sachstand

Die MÜNCHENSTIFT GmbH hat am 15.04.1997 mit der LHM Pachtverträge für die Einrichtungen St. Martin, St. Josef, Rümmanstraße und Hans-Sieber-Haus bzw. mit der Katharina-Wahl-Stiftung für das Haus an der Tauernstraße abgeschlossen.

Für das Vertragsverhältnis wurde eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2015 mit einer Verlängerungsoption um zehn Jahre vereinbart.

Diese Option nahm die MÜNCHENSTIFT GmbH fristgerecht wahr, wobei das Vertragsverhältnis für die Haus Tauernstraße und das Hans-Sieber-Haus vorzeitig jeweils mit dem Umzug in die geplanten Neubauten endet.

Im Rahmen der Vorbereitung des Zukunftskonzeptes der MÜNCHENSTIFT GmbH ergab sich, dass ein Eckpunkt der 10-Jahres-Planung die Einführung der Wertgrenze für den Bauunterhalt ist (siehe Punkt 4.2).

Da die Durchführung und Finanzierung des Bauunterhalts einen wesentlichen Bestandteil der Pachtverträge darstellt, können die Pachtverträge mit der MÜNCHENSTIFT GmbH ohne die Berücksichtigung dieser Frage nicht verlängert werden.

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 29.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04089) wurde deshalb der Fortsetzung der o.g. Pachtverträge und des Vertrages für das Altenwohnheim Margarete-von-Siemens-Haus (siehe Punkt 5.3.1) mit den nötigen Modifizierungen bis Ende 2016 zugestimmt. Ebenso wurde die seit 2013 praktizierte Interimslösung zur Durchführung und Finanzierung des Großen BU nochmals für das Jahr 2016 verlängert.

Wenn der Stadtrat der in Punkt 4 vorgeschlagenen Vorgehensweise für die Durchführung und Finanzierung zustimmt, können die genannten fünf Pachtverträge für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2025, wiederum mit der Option auf eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für weitere zehn Jahre, verlängert werden.

5.2 Nötige Modifizierungen

5.2.1 Allgemeines

Die allgemeinen Aussagen der bisherigen Verträge z.B. zu Pachtgegenstand, Haftung, Überlassung an Dritte, Genehmigungen etc. können im Wesentlichen beibehalten werden.

Um diese Regelungen aktuellen Entwicklungen entsprechend anzupassen, wurde

der vom Sozialreferat erstellte Vertragsentwurf der Rechtsabteilung des Kommunalreferats übermittelt.
Daneben soll auf diesem Weg eine Vergleichbarkeit mit anderen städtischen Pachtverträgen hergestellt werden.

5.2.2 Durchführung und Finanzierung der Baumaßnahmen

a) Bisherige Regelungen

Nach den bis 31.12.2015 geltenden Pachtverträgen (mit Ausnahme des Mathildienstifts) waren die Eigentümerinnen, d.h. die LHM und die Stiftungen, für die Durchführung und Finanzierung des Großen BU und die MÜNCHENSTIFT GmbH für den Kleinen BU zuständig. Da während des Bauprogramms, d.h. bis Ende 2014, eine Unterscheidung der Maßnahmen für den Großen BU bzw. für Umbau- und Neubauten kaum möglich war, flossen die Pachtzahlungen an die städtische Gesellschaft zur Abdeckung der an sich von der LHM zu leistenden Ausgaben für den Großen BU wieder zurück. Dieser Pachtrückfluss wurde damit Bestandteil der Einnahmen des von der MÜNCHENSTIFT GmbH durchgeführten Bauprogramms. Aufgrund ihrer Refinanzierungsmöglichkeiten über den Pflegesatz war die MÜNCHENSTIFT GmbH auch während der Umsetzung des Bauprogramms für die Umsetzung von Um- und Neubaumaßnahmen mit finanzieller Unterstützung der Eigentümerinnen (v.a. durch die Verkaufserlöse der für die Neubauten nicht mehr benötigten Grundstücksteile) verantwortlich.

b) Änderungen beim BU

Aus den o.g. Gründen muss folglich vor allem § 5 der derzeit noch geltenden Pachtverträge, der den Bauunterhalt regelt, überarbeitet werden.

Vorausgesetzt, der Stadtrat stimmt dieser zu, markiert die Wertgrenze von 1.000.- € die Unterscheidung der Zuständigkeit von LHM und MÜNCHENSTIFT GmbH für den Bauunterhalt.

c) Änderungen bei Modernisierungen, Um- und Neubauten

Bereits im Beschluss des Sozialausschusses vom 29.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04089) stimmte der Stadtrat zu, dass die Regelungen des § 6 der bestehenden Pachtverträge, wonach die MÜNCHENSTIFT GmbH Maßnahmen zur Modernisierung, Um- und Neubauten umsetzt und finanziert, nicht mehr anzuwenden sind.

Diese für einen Pachtvertrag unüblichen Regelungen waren durch das Finanzierungsmodell des Bauprogramms mit der Refinanzierbarkeit über die Pflegesätze begründet und ermöglichten eine für Gesellschafterin und Gesellschaft vorteilhafte Abwicklung des Bauprogramms mit einem Volumen von ca. 240 Mio. €.

Nach Beendigung des Bauprogramms und den bekannten Änderungen der Refinanzierungsmöglichkeiten über den Pflegesatz sind die Eigentümerinnen wieder

in
vollem Umfang für die Maßnahmen zur Modernisierung bzw. für Um- und Neubauten
zuständig.
§ 6 der derzeitigen Pachtverträge wird folglich entsprechend angepasst.

5.3 Pachtverträge für die Wohnheime und das Mathildienstift

5.3.1 Margarete-von-Siemens-Haus

Für dieses Altenwohnheim schloss die LHM für die nicht-rechtsfähige Stiftung
„Altenwohnheim Margarete-von-Siemens-Haus“ einen ähnlichen Pachtvertrag wie
für die vollstationären Einrichtungen ab, der ebenfalls bis 31.12.2015 lief und durch
den
unter Punkt 5.1 genannten Beschluss um ein Jahr verlängert wurde.
Auch für diese Einrichtung kann nun das Vertragsverhältnis bis mindestens
31.12.2025 fortgesetzt werden.

Neben den Anpassungen für den Bauunterhalt wird hier noch auf Wunsch der
Gesellschaft der von der LHM seit 2005 für die beiden Altenwohnheime gewährte
Defizitausgleich (Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2004) als Vertragsinhalt
mitaufgenommen.

5.3.2 Karl-Rudolf-Schulte-Haus

Bei diesem Altenwohnheim ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbaren
Gründen die Variante eines unbefristeten Vertrages gewählt worden. Deshalb muss
dieser Vertrag nur den aktuellen Anforderungen - vor allem zu den Themen
Defizitausgleich und Baumaßnahmen - angepasst werden.

5.3.3 Mathildienstift

Das Mietverhältnis für das Mathildienstift, ein Haus für Selbständiges Wohnen, wurde
fest bis zum 31.12.2015 abgeschlossen und verlängert sich um jeweils zwei Jahre,
sofern es nicht mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigt wird.
Auf Veranlassung der MÜNCHENSTIFT GmbH läuft der Vertrag derzeit bis
31.12.2017.
Eine weitere Verlängerung wird die Gesellschaft aber nur eingehen, wenn die
Konditionen für die Durchführung der Baumaßnahmen überarbeitet werden.
Für dieses Haus wurde die spezielle Regelung getroffen, dass die MÜNCHENSTIFT
GmbH keine Miete bezahlt, dafür aber alle Baumaßnahmen durchführt. Dies war
sowohl für die Eigentümerin, die nicht-rechtsfähige Stiftung „Wohlfahrtsfonds“, als
auch für die städtische Gesellschaft eine zufriedenstellende Lösung.

So konnte dieses Haus mit dieser Regelung die Mieten in einem für München günstigen Rahmen halten und trotzdem immer knapp positive Ergebnisse erzielen.

Seit der Sanierung des Hauses sind aber über 20 Jahre vergangen. Es fallen zunehmend Bauunterhaltsmaßnahmen an und damit wird es immer schwieriger, positive Ergebnisse zu erwirtschaften.

Von einem externen Dienstleister wurde in der Zwischenzeit ein Gutachten über den aktuellen Bauzustand und die innerhalb der nächsten zehn Jahre anfallenden Maßnahmen erstellt. Nun wird im nächsten Schritt die Neubewertung der Miete durchgeführt.

Erst wenn alle relevanten Daten vorliegen, kann der Stadtrat mit der Entscheidung zur Ausgestaltung des künftigen Vertragsverhältnisses für dieses Haus rechtzeitig in 2017 befasst werden.

6. MÜNCHENSTIFT GmbH und mfm

6.1 Beschlusslage und bisheriges Verfahren

Mit Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 17.06.2009 bzw. der Vollversammlung vom 24.06.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02047) wurde u.a. der Projektumgriff des Münchner Facility Management - mfm festgelegt.

Danach sind das Anlagevermögen der Stiftungen und der Gesellschaften der LHM nicht im o.g. Projektauftrag enthalten. Im Rückschluss bedeutet dies, dass die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser durchaus vom mfm erfasst sind. Im o.g. Beschluss wurde lediglich der Zusatz aufgenommen, dass bestehende Pachtverträge inhaltlich unverändert bleiben.

Das heißt, für die fünf stiftungseigenen Häuser (zwei Wohnheime, Mathildenstift, Münchener Bürgerheim und Hl. Geist) sowie die vier Grundstücke (Alfons-Hoffmann, St. Maria Ramersdorf, Effnerstraße, Hans-Sieber-Haus) und fünf Gebäude (zuzüglich Tauernstraße), die sich künftig komplett im Eigentum der MÜNCHENSTIFT GmbH befinden werden, ist das Sozialreferat in vollem Umfang für die Betreuung der Angelegenheiten dieser Häuser zuständig. Für die drei verbleibenden, an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser St. Martin, St. Josef und Rümmanstraße sind offiziell die Regularien des mfm anzuwenden, d.h. Entscheidungen im Zusammenhang mit den Grundstücken und Gebäuden muss das Kommunal- und nicht das Sozialreferat treffen.

Da dem Sozialreferat bereits von Anfang an die Probleme dieser Entscheidung in

Bezug auf die MÜNCHENSTIFT GmbH bewusst waren, wurde bei einem Gespräch am 11.11.2010 die Entscheidung des Oberbürgermeisters festgehalten, wonach die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Gebäude im Projektumfang des mfm verbleiben, aber sicherzustellen ist, dass das Pachtverhältnis zwischen Sozialreferat und MÜNCHENSTIFT GmbH davon nicht berührt wird und sich insbesondere auch die aktuellen Zuständigkeiten bezüglich des Bauprogramms nicht ändern.

6.2 Künftiges Vorgehen

Die Gebäude der MÜNCHENSTIFT GmbH unterliegen, soweit es sich um städtische Liegenschaften handelt, auch weiterhin den Prinzipien des mfm. Gleichwohl wird auch nach Beendigung des Bauprogramms an den bewährten Strukturen und Prozessen der Zusammenarbeit von Kommunalreferat, Sozialreferat und MÜNCHENSTIFT GmbH bei der Entwicklung dieser besonderen Form von Projekten festgehalten.

7. Im Rahmen des Zukunftskonzeptes nicht berücksichtigte Fragestellungen

Die hier vorgestellte 10-Jahres-Planung kann nicht alle Unwägbarkeiten, die in den nächsten Jahren auf die MÜNCHENSTIFT GmbH und ihre Gesellschafterin zukommen können, berücksichtigen.

Auch ein privater Investor analysiert die Investitionsmöglichkeit ex-ante, d.h. relevante Informationen, die nach der Investitionsentscheidung bekannt werden, bleiben

im Kalkül des Investors unberücksichtigt.

So muss beispielsweise für das Haus St. Josef mittelfristig sowohl aufgrund des Alters der technischen Ausstattung als auch aus räumlich-konzeptionellen Gründen eine Neuplanung erfolgen.

Derzeit ist aber noch nicht zu klären, ob ein Neubau auf oder am Luise-Kiesselbach-Platz entstehen oder was mit dem denkmalgeschützten Altbau geschehen soll.

Außerdem kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden, wie sich die Umsetzung der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) letztlich auf die Häuser St. Martin und Rümmanstraße auswirken wird, die mit 18,4 % und 26,6 % erheblich unter der von diesem Gesetz geforderten Einzelzimmerquote von 75 % liegen. Die Verhandlungen mit der Heimaufsicht/FQA werden in den nächsten Monaten geführt und es ist nicht absehbar, wie künftig mit den sog. Besitzstandshäusern verfahren wird. Auch sind bei diesen beiden Häusern umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen

erforderlich, mit deren Umsetzung und Kosten der Stadtrat in den nächsten Jahren befasst wird, die aber derzeit noch nicht abschließend geplant werden können. Da sich diese drei Häuser im Eigentum der LHM befinden, ist diese prinzipiell auch für die Durchführung und Finanzierung der nötigen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zuständig.

Welche Auswirkungen diese künftigen Maßnahmen auf das operative Geschäft und den Cashflow der MÜNCHENSTIFT GmbH haben, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich prognostiziert werden. Deshalb wurden für diese drei Häuser die Daten für die 10-Jahres-Planung auf der Basis des jetzigen, bekannten und belastbaren Zustandes eingepflegt.

8. Gewährleistung der pflegerischen Versorgung in München

Die Kommunen haben grundsätzlich nach § 8 SGB XI und Art. 68 AGSG (Bayerisches Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze) eine gemeinsame (Mit-)Verantwortung mit mehreren Akteuren, z.B. den Ländern, den Pflegekassen und den Pflegeeinrichtungen, eine „leistungsfähige, regional gegliederte, ortsnahe und aufeinander abgestimmte ambulante und stationäre Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten“.

In der Realität sind die tatsächlichen Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen innerhalb dieser Gemengelage (insbesondere durch den Vorrang der Markt-Regulierungsmechanismen) an entscheidenden Stellen sehr stark eingeschränkt.

Die Gewährleistung der pflegerischen Versorgung erfolgt in der LHM durch eine Vielzahl von Angeboten verschiedener (auch privater) Träger, so nicht zuletzt durch die MÜNCHENSTIFT GmbH.

Laut Sechstem Marktbericht Pflege (Anhang 2 zum Beschluss im Sozialausschuss am 10.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06871) bot die MÜNCHENSTIFT GmbH zum Stichtag 15.12.2015 insgesamt 2.088 vollstationäre Pflegeplätze in ihren neun vollstationären Pflegeeinrichtungen an. So hielt die städtische Gesellschaft an diesem Stichtag einen Marktanteil von 28 % der insgesamt 7.575 vollstationären Pflegeplätze in der LHM.

9. Darstellung der Kosten und Finanzierung sowie Ausweitung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2016 - 2020

In diesem Punkt werden nochmals alle finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Hoheitshaushalt zusammenfassend dargestellt.

9.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten			Insgesamt 5.343.000,-- von 2016 bis 2025
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			Insgesamt 5.343.000,-- von 2016 bis 2025
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

Die Finanzierung der zahlungswirksamen Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit in Höhe von 5.343.000.- € kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Der Gesamtbetrag wird prinzipiell jeweils zu einem Zehntel pro Haushaltsjahr zur Verfügung gestellt.

Diese Kosten sind bereits abzüglich der höchstmöglichen Einnahmen aus den Pachtzahlungen berechnet (vgl. Anlage 3c). Darüber hinaus können derzeit keine konkret planbaren, weiteren zahlungswirksamen Erlöse berücksichtigt werden. Eine Verringerung der Ausgaben kann jedoch erreicht werden, falls Fördermittel nach dem AGSG gewährt werden (siehe Punkt 4.4).

9.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Gebäude, für die hier Mittel für den Bauunterhalt beantragt werden, stehen im Eigentum der LHM. Die Ausgaben sind zwingend erforderlich, um die Gebäude in einem guten, baulichen Zustand zu halten und die weitere Nutzung als Alteneinrichtung zu gewährleisten.

9.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die Mittel in Höhe von 64 Mio. € im Bereich der Investitionstätigkeit sind bislang noch nicht im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016-2020 enthalten. Dieser muss folglich entsprechend geändert werden.

9.3.1 Eigenkapitalzuführung für den Neubau Tauernstraße

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungs-schemas)			
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)		2017 = 700 2018 = 1500 2019 = 17000 2020 = 11700 2021 = 1100	
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

9.3.2 Eigenkapitalzuführung für den Neubau Hans-Sieber-Haus

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungs-schemas)			
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)		2017 = 100 2018 = 900 2019 = 1000 2020 = 13600 2021 = 16400	
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile			

	dauerhaft	einmalig	befristet
24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

9.4 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

Wie in Punkt 8 dargestellt hat die LHM eine gesetzliche Verpflichtung zur Gewährleistung der nötigen stationären pflegerischen Versorgung ihrer Bevölkerung. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, kann nicht auf zwei bewährte Alteinrichtungen in München verzichtet werden.

Durch die Gewährung der Finanzmittel zur Errichtung der beiden Ersatz-Neubauten für das Hans-Sieber-Haus und das Haus Tauernstraße können diese Angebote weiterhin erhalten werden und dadurch ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der Versorgung vor allem der pflegebedürftigen, älteren Menschen in München geleistet werden.

10. Fazit

Das dem Stadtrat vorgestellte Planungs- und Finanzierungskonzept bietet eine rechtskonforme Möglichkeit, die MÜNCHENSTIFT GmbH nachhaltig zukunftsfähig zu machen und damit einen wesentlichen Beitrag für die Versorgung der älteren Menschen in München zu sichern.

Mit dieser Beschlussvorlage können alle wesentlichen, derzeit noch offenen Fragestellungen in Bezug auf die MÜNCHENSTIFT GmbH weitestgehend zu einem Abschluss gebracht werden, so dass der Stadtrat mit der Genehmigung der hier benannten Maßnahmen dieser städtischen Gesellschaft ermöglicht, die nächsten Jahre auf einer sicheren Basis zu planen und sich so weiter am Markt zu behaupten. Nach der Bereitung der notwendigen Voraussetzungen durch die Gesellschafterin ist nun die MÜNCHENSTIFT GmbH gefordert, die erfolgreiche Umsetzung der anspruchsvollen, jedoch realistischen Planungen zu gewährleisten.

Dies erfordert von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der MÜNCHENSTIFT GmbH ein hohes Maß an Motivation und Engagement, die dazu erforderlichen Änderungen mitzutragen und in der Praxis zu etablieren.

Auf die einer prognostischen Begutachtung innewohnenden Unwägbarkeiten wurde hingewiesen. Rechtsänderungen, Personalprobleme, erhebliche Änderungen der Nachfragesituation auf dem Markt und damit die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Planung sind nie gänzlich auszuschließen.

Ebenso ist rechtzeitig vor dem Jahr 2025, mit dem sowohl die Zukunftsplanung der MÜNCHENSTIFT GmbH als auch die Pachtverträge und die Regelung zur Durchführung und Finanzierung des BU enden, eine strategische Ausrichtung für

das weitere Vorgehen erforderlich.

Anhörung des Bezirksausschusses

Zu Punkt 4.1 (Hans-Sieber-Haus) dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes und zu Punkt 4.2 (Tauernstraße) die des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing vom 14.10.2016, die als Anlage 4 beigefügt ist, wurde vollumfänglich entsprochen.

Eine Stellungnahme des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching liegt nicht vor, da die Beschlussfassung vertagt wurde. Der Bezirksausschuss sieht u.a. noch Gesprächsbedarf zu den Planungen, zum Zeitplan und zum Thema „Wohnungen für ältere Menschen“. Diesem Bedarf kommen das Sozialreferat und die MÜNCHENSTIFT GmbH nach, in dem sie Vertreterinnen zur nächsten Sitzung des Bezirksausschusses entsenden wird.

Nachdem mit dieser Beschlussvorlage in erster Linie über die finanzielle Zukunft der MÜNCHENSTIFT GmbH und die Finanzierung der beiden Neubauten entschieden werden soll und der Bezirksausschuss nach wie vor den Neubau des Hauses Tauernstraße befürwortet, wird vorgeschlagen, auch ohne Stellungnahme des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes zu entscheiden. Das Sozialreferat sichert zu, alle noch offenen Fragen im Stadtbezirks umfassend zu beantworten und eventuell eingehende Planungsanregungen soweit als möglich zu berücksichtigen.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat und dem Baureferat abgestimmt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 2.7.2 der AGAM war aufgrund der komplexen Abstimmung mit den anderen beteiligten Referaten nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung und die Befassung der nächstmöglichen Vollversammlung ist jedoch erforderlich, um die Eckpunkte des Zukunftskonzeptes der MÜNCHENSTIFT GmbH noch in 2016 zu genehmigen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Frauengleichstellungsstelle, der Beauftragten des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich, dem Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung, dem Sozialreferat/Stiftungsverwaltung sowie dem Sozialreferat/Stelle für

interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt den in Punkt 3.2.2 vorgestellten geänderten Planungen für das Haus an der Tauernstraße und der Errichtung des Neubaus durch die MÜNCHENSTIFT GmbH (und nicht durch die LHM) auf Basis einer entsprechenden Eigenkapitalzuführung zu.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Vergabe zum Erbbaurecht beim Haus an der Tauernstraße vorzubereiten (vgl. Punkt 3.2.3).
3. Der Erhöhung des Eigenkapitals und Einstellung in die Kapitalrücklagen der MÜNCHENSTIFT GmbH zur Umsetzung der beiden Neubauten Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus mit einem Gesamtbetrag von 64 Mio. € wird zugestimmt.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Auszahlung der Kapitalrücklage und die Umsetzung der beiden Neubaumaßnahmen (einschließlich Finanzierungsplan und Controlling) eine entsprechende Finanzierungsvereinbarung mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abzuschließen.
5. Die Finanzierung der Mittelzuwendung in die freie Kapitalrücklage der städtischen Gesellschaft mit einem Betrag in Höhe von 64 Mio. € erfolgt über das Produkt „Beteiligungsmanagement MÜNCHENSTIFT GmbH“.
6. Zur Ausweitung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2016 - 2020 werden folgende Positionen angemeldet:

MIP neu:

Beteiligungsmanagement Münchenstift – Aufstockung von Eigenkapital für den Neubau Tauernstraße

Investitionsliste 1, UA 4000, Maßnahmen-Nr. 7530, Rangfolgen-Nr. 4

„Eigenkapitalzuführung an die MÜNCHENSTIFT GmbH“ für das Haus an der Tauernstraße“:

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten TEUR	Finanz. bis 2015	Programmjahr 2016 bis 2020					nachrichtlich		
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023ff
930	32000			700	1500	17000	11700	1100		
Summe	32000			700	1500	17000	11700	1100		

St A.	32000			700	1500	17000	11700	1100		
-------	-------	--	--	-----	------	-------	-------	------	--	--

MIP neu:**Beteiligungsmanagement Münchenstift – Aufstockung von Eigenkapital für den Neubau Hans-Sieber-Haus**

Investitionsliste 1, UA 4000, Maßnahmen-Nr. 7540, Rangfolgen-Nr. 5

„Eigenkapitalzuführung an die MÜNCHENSTIFT GmbH für das Hans-Sieber-Haus“:

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt-k osten TEUR	Finanz. bis 2015	Programmjahr 2016 bis 2020					nachrichtlich		
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023ff
930	32000			100	900	1000	13600	16400		
Summe	32000			100	900	1000	13600	16400		
St A.	32000			100	900	1000	13600	16400		

7. Das Sozialreferat wird beauftragt, die für 2017 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 700.000.- € bei der Finanzposition 4000.930.7530.9 und in Höhe von 100.000.- € bei der Finanzposition 4000.930.7540.8 im Rahmen des Schlussabgleichs 2017 anzu-melden.
Für die folgenden Jahre wird das Sozialreferat die Anmeldung der unter der Antrags-ziffer 6 genannten jährlichen Raten in der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung vorsehen.
8. Der Stadtrat stimmt der Beendigung der Erbbaurechtsverträge und der Übertragung der städtischen Grundstücke der drei Einrichtungen Alfons-Hoffmann, St. Maria Ramersdorf und Effnerstraße auf die MÜNCHENSTIFT GmbH in Form einer Sachein-lage in Höhe des Verkehrswertes von 15,04 Mio. € im Grundsatz zu.
9. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Erbbaurechtsverträge mit der MÜNCHEN-STIFT GmbH zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu beenden und den Stadtrat mit der konkreten Übertragung der Grundstücke auf die städtische Gesellschaft zu befassen.
10. Die Einführung einer Wertgrenze ab Januar 2016 und damit die Zuständigkeit der LHM für die Maßnahmen des BU ab einer Höhe von 1.000.- € für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser wird gemäß Punkt 4 dieser Vorlage genehmigt.
Die MÜNCHENSTIFT GmbH übernimmt im Auftrag der LHM die Projektleitung für alle Maßnahmen des BU über 1.000.- € gegen Kostenerstattung.

11. Zur Refinanzierung der von der LHM zu bezahlenden BU-Maßnahmen stehen ab 2016 die Einnahmen aus den Pachtzahlungen der im Eigentum der LHM stehenden Häuser ohne Anrechnung des Schuldendienstes zur Verfügung.
12. Dem zusätzlichen Finanzierungsbedarf für die Jahre 2016 mit 2025 in Höhe von insgesamt 5.343.000.- € wird zugestimmt. Das Sozialreferat erhält hierzu die Ermächtigung, in diesem Zeitraum über das Gesamtbudget zu verfügen und die nötigen Auszahlungen innerhalb des Finanzierungsrahmens zu leisten.
13. Das Produktkostenbudget des Produktes 60.7.1.2 „Beteiligungsmanagement MÜNCHENSTIFT GmbH“ erhöht sich in den Jahren 2016 mit 2025 pro Haushaltsjahr jeweils um ein Zehntel des Gesamtbetrages in Höhe von 5.343.000.- €, d.h. jährlich um den Betrag von 534.300.- €. Ggf. können sich die für den Bauunterhalt erforderlichen Beträge geringfügig verschieben. Eine Anpassung kann im jeweiligen Nachtragshaushalt erfolgen. Das Sozialreferat wird beauftragt, die für 2017 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 534.300.- € im Rahmen des Schlussabgleiches 2017 anzumelden. Für die folgenden Jahre wird das Sozialreferat die Anmeldung der genannten jährlichen Rate in der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung vorsehen.
14. Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird verpflichtet, für Modernisierungsmaßnahmen Anträge auf Fördermittel nach dem AGSG zu stellen und ggf. gewährte Fördermittel in Abzug zu bringen. Dadurch können die o.g. Ausgaben reduziert werden.
15. Der Stadtrat stimmt zu, dass die Pachtverträge für die Häuser St. Martin, St. Josef, und Rümannastraße sowie des Margarete-von-Siemens-Hauses für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2025 und die Verträge für das Haus Tauernstraße und das Hans-Sieber-Haus für die Zeit vom 01.01.2017 bis zum Umzug in die Neubauten mit den unter Punkt 5.2 aufgeführten Modifizierungen verlängert werden.
16. Das Sozialreferat wird beauftragt, die entsprechenden Pachtverträge in Abstimmung mit dem Kommunalreferat sowie die zur Durchführung und Finanzierung sowie zum Controlling des BU erforderliche Finanzierungsvereinbarung mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abzuschließen.
17. Der unbefristete Pachtvertrag für das Karl-Rudolf-Schulte-Haus wird entsprechend der Punkte 5.2.1 und 5.3.2 den aktuellen Entwicklungen angepasst.
18. Mit der Ausgestaltung des künftigen Vertragsverhältnisses für das Mathildienstift

wird der Stadtrat in 2017 befasst.

19. 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

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Direktorium, D-I-ZV

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA I/3

an die Stadtkämmerei, HA II/11

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 Baureferat, H 2**
An das Baureferat, RG 4
An das Kommunalreferat, Bewertungsamt
An das Kommunalreferat, KR-IS
An das Kommunalreferat, KR-IM-KS
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II und HA IV
An die Beauftragte des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Sozialreferat, S-I-AP 4
An das Sozialreferat, S-I-LP
An das Sozialreferat, S-R-STVBE/STV
An das Sozialreferat, S-III-MI/IK
An das Sozialreferat, S-Z-F (4 x)

z.K.

Am

I.A.