

**Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel
Sanierung und Modernisierung
des Stiftungsanwesens Rothmundstr. 3**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 3.040.000 €

Projektgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08786

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Beschlusslage

Im Sozialausschuss vom 03.02.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02109) wurde bezüglich des Stiftungsanwesens Rothmundstr. 3 des nichtrechtsfähigen Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel zum einen der Sanierungsbedarf dargestellt und zum anderen das Sanierungskonzept der GEWOFAG (Mindestvariante mit Option 1) bis zu einer Kostenobergrenze von 2.435.000 € inkl. Sicherheitszuschlag genehmigt.

Das Sozialreferat wurde weiter beauftragt:

- die GEWOFAG Projekt GmbH (GEWOFAG) mittels eines Projektsteuerungsvertrags zu beauftragen, die weiteren Planungsschritte einzuleiten, bis Ausführungsreife vorzubereiten und Firmenangebote einzuholen,
- die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen und
- zu prüfen, inwieweit es möglich ist, die Mieten durch alle Förderwege dauerhaft deutlich unter dem Mietspiegel halten zu können.

2. Darstellung des beschlossenen Sanierungskonzepts

In einer Grundvariante werden alle notwendigen Maßnahmen für eine langfristige und dauerhafte Vermietung erfasst. Aufbauend auf dieser Grundvariante sollte die auf dem Grundstück noch bestehende Baurechtsreserve durch den Dachgeschossausbau realisiert werden. Für diesen Sanierungsumfang wurde eine Kostenobergrenze von 2.435.000 € inkl. Sicherheitszuschlag genehmigt.

Im Einzelnen beinhaltet das beschlossene Sanierungskonzept folgende Maßnahmen:

Keller

- Brandschutztechnische Ertüchtigung der KG-Decke
- Einbau einer Bodenplatte und Estrich in den Technikräumen
- Einbau von Kellerabteil-Abtrennungen

Laden und Wohnungen

- Überprüfung der Deckenbalken und deren Auflager
- Einbau einer Brandschutzverkleidung an die Geschossdecken
- Dämmung der abgehängten Decke unter der obersten Geschossdecke
- Zusammenlegung von Bädern und WCs
- Einbringen eines Trockenestrichs im Bereich der Bäder und Küchen
- Einbau von Fertigparkett, sofern Bestandsparkett nicht erhalten werden kann
- Überholung der Wohnungsinnentüren
- Einbau neuer Wohnungseingangstüren
- Abbruch der Kaminschächte im Dachgeschoss

Dach

- Erneuerung des Dachstuhls inkl. Vollsparrendämmung, Eindeckung, Verblechung und Fallrohre
- Einbau von Dachflächenfenstern

Treppenhaus

- Erhöhung des Treppengeländers
- Überarbeitung der Trittstufen

Fassade

- Austausch der Fenster durch 3-fach-Verglasung
- Putz- und Stuckausbesserungen sowie neuer Fassadenanstrich
- Ersatz der korrodierten Balkone als freistehende Balkonkonstruktion
- evtl. Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) auf der Hoffassade, Überholung der Hauseingangstüren

Haustechnik

- Herstellung eines Fernwärme-Anschlusses mit neuen Versorgungsleitungen und Heizkörpern
- Erneuerung von Sanitärleitungen und -gegenständen in allen Wohnungen
- Beibehalt der Lüftung über offenbare Fenster in Ergänzung mit Falzlüftern
- Einbau einer mechanischen Lüftung in Bädern (Überdachführung in bestehenden Kaminzügen)
- Erneuerung des Elektro-Hausanschlusses sowie der Strangleitungen bis hin zur Unterverteilung in den Wohnungen, deren Elektro-Verkabelung und Ausstattung

Außenanlagen

- Abbruch und Hinterfüllung des außenliegenden Kellerabgangs
- Sanierung und Neuanstrich der Hofmauer

- Erneuerung der Hof-Pflasterung
- Herstellung eines Sickerschachts
- Herstellung einer Überdachung für Fahrräder und Müllbehälter

Dachgeschossausbau

Die Instandsetzungsmaßnahmen werden um den Einbau von zwei zusätzlichen Wohnungen in das Dachgeschoss ergänzt. Neben der technischen Infrastruktur und Raumaufteilung sind straßenseitig Dachflächenfenster sowie hofseitig Dachgauben vorgesehen.

3. Ergebnis der weiteren Untersuchung und Planung

Das Sozialreferat hat im Namen der Stiftung einen Projektsteuerungsvertrag mit der GEWOFAG abgeschlossen. Das beschlossene Sanierungskonzept wurde daraufhin von der GEWOFAG zusammen mit dem beauftragten Architekturbüro Amman Ballauf auf die weitere Umsetzbarkeit hin geprüft.

3.1 Vorbescheid

Der vorhandene Dachstuhl weist massive Schäden durch Braunfäule und Würfelbruch auf. Für einen Ausbau des Dachgeschosses ist daher zwingend der Dachstuhl zu erneuern. Aus Denkmalschutzgründen wurde dies für problematisch erachtet. Der schlechte Zustand des Dachstuhls musste durch Fachgutachten belegt und auf dieser Basis in einem Vorbescheidsverfahren geklärt werden, ob der Dachstuhl aus denkmalpflegerischer Sicht komplett erneuert werden kann. Mit Vorbescheid vom 22.02.2017 wurde einer Erneuerung des Dachstuhls in der bestehenden Kubatur genehmigt. Weitere abgefragte Varianten mit einer größeren Dachneigung, die eine bessere Nutzung der Flächen ermöglichen würden, sind nicht möglich. Zugestimmt wurde der Errichtung von Dachgauben auf beiden Seiten, mit denen die Nachteile der geringen Dachneigung zum Teil kompensiert werden können. Für den beschlossenen Dachgeschossausbau konnte durch den Vorbescheid die nötige Planungssicherheit geschaffen werden.

3.2 Konzeptergänzungen

Die weiteren Untersuchungen haben ergeben, dass insbesondere folgende weitere Maßnahmen notwendig werden:

- Aus statischen Gründen muss die Kellerdecke saniert und verstärkt werden.
- Für die Nutzbarkeit von Keller und dem Erdgeschoss müssen Maßnahmen gegen die Feuchtigkeit getroffen werden.
- Aus statischen Gründen und für den Dachgeschossausbau muss die oberste Geschossdecke statisch verstärkt werden.
- Straßenseitig sind Dachgauben statt Dachflächenfenster vorgesehen.

Ansonsten bleibt es bei dem beschlossenen Sanierungskonzept.

Im Bestand des Anwesens befinden sich neun Wohneinheiten, von denen vier noch regulär vermietet sind. Für die Durchführung der Sanierung ist eine zwingende vollständige Freimachung nicht erforderlich, da die Sanierung so organisiert werden kann, dass zunächst die freien Wohnungen saniert und diese dann als Ausweichwohnungen für die Bestandsmieterinnen und -mieter verwendet werden können. Trotzdem wird das Mieterzentrum 5 der GEWOFAG mit den Mieterinnen und Mietern noch einmal Verhandlungen aufnehmen und soweit möglich eine Umsetzung in eine Ersatzwohnung anbieten.

3.3 Kostenentwicklung

Für die unter Ziffer 2 dargestellte beschlossene Variante wurden Gesamtkosten in Höhe von 2.435.000 € (brutto) inkl. Sicherheitsreserve (Stand: Mai 2014) genehmigt.

Die weiteren Untersuchungen des Baubestands und die Planungen haben zur Feststellung folgender Kostensteigerungen geführt:

a) Allgemeine Baukostensteigerung nach Baukostenindex Indizes:

II. Quartal 2014 109,2 bzw. I. Quartal 2017: 115,4
daraus ergibt sich eine Kostensteigerung von 5,68 % ca. 138.500 €

b) Kostensteigerung beim DG-Ausbau aufgrund größerer Erkenntnistiefe durch umfangreiche Bauteilöffnungen und Untersuchungen durch Sachverständige und Tragwerksplaner insbesondere für

- die Ertüchtigung der Giebel-/Kommunwände wegen nicht ausreichender Standsicherheit,
 - die Ertüchtigung der obersten Geschossdecke wegen nicht ausreichender Tragfähigkeit und
 - der Erneuerung des Mauerwerks im Auflagerbereich der Dachstuhl-Traubplatten wegen nicht ausreichender Standsicherheit und partieller Durchfeuchtung
- ca. 203.000 €

c) Beseitigung von Feuchte im Keller und EG ca. 128.500 €

d) statische Ertüchtigung der Kellerdecke ca. 20.000 €

e) Steigerung der Baunebenkosten (Honorare, usw) ca. 115.000 €

Gesamtkostensteigerung ca. 605.000 €

Die aktuellen Gesamtkosten inkl. Sicherheitszuschlag für die beschlossene Variante belaufen sich damit nunmehr auf 3.040.000 € brutto inkl. Sicherheitsreserve.

3.4 Zeitplan

Bei optimalem weiterem Planungs- und Entscheidungsverlauf kann mit der Baugenehmigung bis Ende des Jahres gerechnet werden, so dass ein Baubeginn voraussichtlich im Frühjahr 2018 erfolgen kann. Daran schließt sich eine Bauzeit von rund einem Jahr an, so dass voraussichtlich die sanierten Wohnungen im Frühjahr 2019 wieder zur Neuvermietung zur Verfügung stehen.

4. Förderung der Maßnahme nach dem Wohnungspakt Bayern

Nach dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern werden die Kommunen dabei unterstützt selbst Wohnungen zu planen und zu bauen.

Die wichtigsten Eckpunkte des Programms sind:

Antragsberechtigt sind bayerische Gemeinden, die auf die Bindungsdauer von 20 Jahre Eigentümer bleiben müssen; nichtrechtsfähige Stiftungen sind als Sondervermögen der Gemeinden gleichgestellt.

Förderfähige Maßnahmen sind unter anderem der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen sowie der Umbau zu Mietwohnungen. Förderfähig sind neben den Bau- und Baunebenkosten, soweit Wohnraum neu geschaffen wird, auch die Grunderwerbskosten; bei bereits vorhandenen Grundstücken wird der Verkehrswert angesetzt. Beinhaltet ein gefördertes Gebäude auch andere Nutzungen als Wohnungen (z.B. Ladenflächen), sind diese Flächen und die damit verbundenen Kosten von der Förderung ausgenommen.

Die Maßnahmen werden mit einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten gefördert. Ergänzend bietet die BayernLabo zinsgünstige Darlehen an.

Ziel des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms ist das Schaffen von bezahlbarem Mietwohnraum für einkommensschwächere Haushalte, die sich am Markt nicht selbst mit entsprechendem Wohnraum versorgen können. Als Mieterinnen und Mieter der Wohnungen kommen nicht nur Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen oder anerkannte Flüchtlinge in Betracht, sondern auch Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Ältere und Menschen mit Behinderung, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die Miethöhen sind sozialverträglich zu gestalten. In der Regel sollten sie sich an der angemessenen Miete nach § 22 Abs. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) orientieren.

Die Einkommensgrenzen, die die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen einhalten müssen, sollen sich nach den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung (Art. 11 Bayerische Wohnraumförderungsgesetz) richten.

Im Interesse möglichst großer Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeinden wurde beim Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm bewusst darauf verzichtet, enge Vorgaben für den zu erstellenden Wohnraum zu machen. Mit dem Programm sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Die angemessene Wohnfläche der zu fördernden Wohnung soll sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 orientieren.

Mit der Regierung von Oberbayern wurden auf dieser Förderbasis für das Vorhaben Rothmundstr. 3 folgende konkrete Rahmenbedingungen abgestimmt:

Förderfähig sind die anteiligen Bau- und die Baunebenkosten für die Wohnbauflächen. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist von der Förderung ausgenommen. Für die durch den Dachgeschossausbau neu entstehenden Wohnbauflächen wird ein entsprechender fiktiver Grundstückswertanteil in die Förderung einbezogen.

Im Anwesen befinden sich noch vier Mietparteien mit zum Teil sehr niedrigen Mieten. Diese müssten grundsätzlich nach der Sanierung im Rahmen der nach § 559 BGB möglichen Modernisierungsumlage (11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten) angepasst werden. Selbst bei vorsichtiger und rechtlich möglicher Betrachtung ergäbe dies eine Modernisierungsumlage von 6,50 €/m²-Wohnfläche/Monat. Um die Mieten auch nach der Sanierung noch für die Mieterinnen und Mieter in einem finanzierbaren Rahmen zu halten, soll grundsätzlich eine gekappte Modernisierungsumlage von 3,00 €/m²-Wohnfläche/Monat angesetzt werden. Für ein Mieterpaar, das bereits zu Lebzeiten der Stifterin und des Stifters im Haus wohnte, soll die Umlage auf 1,50 € reduziert werden, um dem Wunsch der Stifterin und des Stifters, dieses Mieterpaar von Mieterhöhungen weitgehend auszunehmen, Rechnung zu tragen. Die Bestandsmieten würden so deutlich unter dem Mietspiegel bleiben. Die vorhandene Bewohnerstruktur könnte so langfristig erhalten werden. Die Neuvermietungen könnten an Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Ältere und Menschen mit Behinderung, innerhalb der Einkommensgrenzen des Art. 11 Bayerisches

Wohnraumförderungsgesetz erfolgen. Ziel sind Mieten unter dem Mietspiegel. Je nach Kostenentwicklung des Projekts werden die Neuvermietungsmieten kalkuliert; der Mietspiegel bildet dabei die Obergrenze. Die Wohnflächen orientieren sich – soweit dies die denkmalgeschützte Bausubstanz wirtschaftlich zulässt – an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012.

Der Auftrag gemäß Ziffer 5 des Antrags der Referentin in der Sitzungsvorlage des Sozialausschusses vom 03.02.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02109), für die zur Neuvermietung anstehenden Wohnungen einen konkreten Vorschlag für sozialverträgliche Mieten zu erarbeiten, ist aufgrund der Vorgaben dieser Förderung nicht mehr notwendig.

5. Auswirkungen der Konzeptänderung und Kostensteigerung auf die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Das Sanierungskonzept wird insbesondere hinsichtlich der Flächen auch nach den weiteren Untersuchungen und Planungen grundsätzlich in der beschlossenen Form beibehalten. Die Wohnflächen bleiben bis auf geringfügige Abweichungen weitgehend unverändert. Die Konzeptanpassungen haben daher nur eine geringfügige Auswirkung auf die künftig zu vermietenden Flächen und somit die erzielbaren Mieten. Die zusätzlich notwendigen Maßnahmen dienen in erster Linie der Verkehrssicherheit und dem Erhalt der Bausubstanz und sind Voraussetzung für gesunde Wohnverhältnisse. Der Kostensteigerung von rd. 605.000 € stehen Fördermittel aus dem Wohnungspakt Bayern auf der Grundlage des derzeitigen Sanierungskonzepts und der Kostenberechnung nach DIN 276 gegenüber, die auf jeden Fall deutlich höher liegen. Die Mehrkosten können somit vollständig durch die Förderung kompensiert werden. Die bereits im Projektauftrag kalkulierten sozialverträglich gestalteten Bestandsmieten können beibehalten werden. Die Parameter der Wirtschaftlichkeitsberechnung haben sich zwar verändert, können jedoch durch die hinzukommenden Fördermittel vollständig kompensiert werden, so dass unter diesen Rahmenbedingungen weiter von einer angemessenen Verzinsung auf der Basis der letzten, der Entscheidung zugrundeliegenden, Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgegangen werden kann. Eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung ist daher nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass aufgrund der bestehenden Nichtverkaufsklausel eine Handlungsalternative, wie z.B. die Vergabe eines Erbbaurechts, nur besteht, wenn ein Erhalt des Stiftungsvermögens und/oder die steuerrechtliche Gemeinnützigkeit der Stiftung gefährdet wäre. Unter diesem zusätzlichen Aspekt betrachtet, würde auch eine etwas verschlechterte Wirtschaftlichkeit noch zu keiner anderen Entscheidungsalternative führen.

6. Derzeit geplante Maßnahmenfinanzierung

Finanzielle Situation des Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel:

Kapitalvermögen der Stiftung (Stand 31.12.2016)

- Grundstockvermögen	rd. 3.856.500 €
- freie Rücklage	rd. 5.110.000 €
- Instandhaltungsrücklage	rd. 2.198.500 €

Die Finanzierung der Sanierung von insgesamt 3.040.000 € inkl. Sicherheitsreserve erfolgt ausschließlich aus Mitteln der nichtrechtsfähigen Stiftung „Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel“ und Fördermitteln aus dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm des Freistaates Bayern. Inwieweit zur Sicherstellung der Liquidität der Stiftung im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen bei anderen Immobilien im Vermögen der Stiftung ein ergänzendes zinsgünstiges Darlehen der BayernLabo (z.B. 10 Jahre zu 0,00 % Zins) nötig und sinnvoll ist, wird noch geprüft.

Soweit zusätzlich Fördermöglichkeiten bestehen (z.B. für Denkmalschutz) werden diese – soweit möglich und sinnvoll – in Anspruch genommen.

Der weitere Projektschritt „Ausführungsgenehmigung“ lehnt sich rein formal an die Hochbaurichtlinien an, wird jedoch nur verwaltungsintern zwischen der GEWOFAG und dem Sozialreferat abgestimmt, sofern sich keine Kostenüberschreitung oder sonstige gravierende inhaltliche Änderungen hinsichtlich des Konzeptes ergeben.

7. Zwischennutzung

Für eine Zwischennutzungslösung wurden 2014 einzelne freistehende Stiftungsobjekte verschiedenen geeigneten Trägern zur Vermietung auf Zeit angeboten. Da es sich insoweit um Gewerbemietverträge handelte, mit denen keine weiteren Vorgaben zu Konzept oder Nutzung verbunden waren, kamen hier keine Vergabevorschriften zur Anwendung. In der Rothmundstraße wurden daraufhin fünf Wohnungen für ein einfaches niederschwelliges Mietniveau zur Zwischennutzung hergerichtet und dem Träger Condrops zur Belegung mit jugendlichen Flüchtlingen ab 01.01.2015 zur Verfügung gestellt, so dass derzeit alle Wohnungen belegt sind. Diese Zwischennutzung wird noch bis zum Beginn der Sanierungsmaßnahme (31.01.2018) fortgeführt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Sozialausschuss im vorliegenden Fall in seiner Eigenschaft als Organ der Stiftung beschließt. Bei der Entscheidung sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung wahrzunehmen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das angepasste Sanierungskonzept der GEWOFAG für das Stiftungsanwesen Rothmundstr. 3 des nichtrechtsfähigen Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel mit Baukosten von 3.040.000 € inkl. Sicherheitsreserve wird genehmigt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, auf der Basis des mit der GEWOFAG geschlossenen Projektmanagementvertrags die weiteren Planungsschritte einschließlich der Fördermittelanträge einzuleiten, bis Ausführungsreife vorzubereiten und Firmenangebote einzuholen.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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 die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

z.K.

Am

I.A.