

Telefon: 0 233-48377
Telefax: 0 233-48575

42.2
Sozialreferat
Stab Recht
S-Recht/MST

Bezirkssausschuss 7

MÜNCHENSTIFT GmbH
- Prüfung einer möglichen Generalsanierung
des Hauses St. Josef
mit Änderung des MIP 2018 - 2022

Eilt	Sofort	Ø				
Direktorium - HA II/BAG Süd						
0 8. OKT. 2018						
AZ:						
zK	zwV	R	Wv	Abl.	Vg.	Uml.

Produkt 40.111.000
Beteiligungsmanagement für MÜNCHENSTIFT GmbH
7. Stadtbezirk - Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12667

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Durch Gebäudestruktur und Alter der technischen Anlagen des Hauses St. Josef bedingte Notwendigkeit eines Umbaus• Erste Überlegungen zur Zukunft dieses Hauses
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Bisherige Baumaßnahmen und derzeitiger Gebäudezustand• Möglichkeiten von Baumaßnahmen und der künftigen Nutzung des Hauses• Durchführung und Finanzierung einer ersten Prüfung zur Umsetzbarkeit eines Interimsbaus und des Dachgeschossausbaus
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">• Planungskosten für die erforderliche Bauvoranfrage in Höhe von 50.000,- Euro

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Fortsetzung der Planungen● Durchführung der erforderlichen Vorplanung durch die MÜNCHENSTIFT GmbH mit Beauftragung eines externen Planers● Rechnungsanweisung durch das Sozialreferat nach Vorprüfung der Rechnungen durch die MÜNCHENSTIFT GmbH● Bereitstellung der einmaligen Planungskosten von 50.000,- Euro in 2019● Änderung des MIP 2018 - 2022● Erneute Befassung des Stadtrats mit dem Ergebnis dieser Voruntersuchung, der Vorstellung der möglichen Varianten und der Beauftragung einer qualifizierten Kostenschätzung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Bauprogramm der MÜNCHENSTIFT GmbH
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Stadtbezirk 7● Pflegeeinrichtung am Luise-Kiesselbach-Platz 2

MÜNCHENSTIFT GmbH
- Prüfung einer möglichen Generalsanierung
des Hauses St. Josef
mit Änderung des MIP 2018 - 2022

Produkt 40.111.000
Beteiligungsmanagement für MÜNCHENSTIFT GmbH
7. Stadtbezirk - Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12667

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin	1
Zusammenfassung	1
1. Bisherige Baumaßnahmen	1
2. Derzeitiger Gebäudezustand	2
3. Überlegungen zur Zukunft des Hauses St. Josef	3
3.1 Anderweitige Nutzung und möglicher Verzicht auf einen Umbau	3
3.2 Sanierung des Altbaus und gleichzeitige Errichtung eines Neubaus	4
3.3 Generalsanierung im Altbaubestand	4
4. Weitere Prüfungen	5
5. Regelungen des Pachtvertrages	6
6. Vorschlag zur Vorgehensweise	7
7. Durchführung der Maßnahme	7
8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung mit Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms	8
8.1 Kosten	8
8.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm	8
9. Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit	9

II. Antrag der Réferentin 10

III. Beschluss 11

Plan des sog. Interimsgebäudes	Anlage 1
Stellungnahme des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirks	Anlage 2
Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 06.09.2018	Anlage 3
Stellungnahme des Kommunalreferates vom 06.09.2018	Anlage 4

Telefon: 0 233-48377
Telefax: 0 233-48575

Sozialreferat
Stab Recht
S-Recht/MST

MÜNCHENSTIFT GmbH

- **Prüfung einer möglichen Generalsanierung
des Hauses St. Josef
mit Änderung des MIP 2018 - 2022**

Produkt 40.111.000
Beteiligungsmanagement für MÜNCHENSTIFT GmbH
7. Stadtbezirk - Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12667

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) befindende und an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachtete vollstationäre Pflegeeinrichtung „Haus St. Josef“ verfügt über technische Anlagen, die im Zuge der letzten Generalsanierung vor über 30 Jahre letztmalig erneuert wurden. Des Weiteren ist aufgrund der Struktur des Gebäudes (v.a. lange Flure, kleine Pflegezimmer zum Teil ohne eigene Dusche und große Wohnbereiche) nur bedingt eine zeitgemäße Pflege möglich.

Es ist deshalb erforderlich, Überlegungen zur Zukunft dieses Hauses anzustellen. Im ersten Schritt sollen zwei wesentliche planungsrechtliche Fragen (Möglichkeit eines sog. Interimsbaus und eines Dachgeschossausbaus) im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Dazu sind Mittel für externe Planungsleistungen in Höhe von maximal 50.000,- Euro erforderlich.

1. Bisherige Baumaßnahmen

Das Haus St. Josef am Luise-Kiesselbach-Platz 2 wurde 1928 als größtes Altenheim mit damals bis zu 800 Plätzen eröffnet.

1974 beschloss der Stadtrat, das inzwischen denkmalgeschützte Haus komplett zu sanieren und dabei vor allem Wohn- in Pflegeplätze umzubauen. Die Generalsanierung erfolgte in vier Bauabschnitten von 1976 bis 1991 und kostete 77 Mio. DM.

Weitere Baumaßnahmen wurden in den Jahren 2003 mit 2010 mit einem Budget von ca. 15 Mio. Euro durchgeführt. Dabei wurden u.a. der Eingangsbereich, die Cafeteria

und die Küche umgebaut, weitere Wohn- in Pflegeplätze umgewandelt, das Dach erneuert sowie damalige Brandschutzaufgaben erfüllt.

2. Derzeitiger Gebäudezustand

Das nun 90-jährige Gebäude ist zwar auf den ersten Blick in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Technik, v.a. Heizungs-, Lüftungs- und Wasserinstallationen, sind aber nach der letzten Sanierung nun mindestens 30 Jahre alt. Laufende Wartungen und Instandsetzungen erfolgen zwar regelmäßig. Für einen dauerhaften Betrieb ist jedoch ein (mittelfristiger) Austausch der gesamten technischen Anlagen unumgänglich und zwingend erforderlich. Das drängendste Problem ist die Lüftungsanlage. Diese ist nun auch 30 Jahre alt - wobei die empfohlene Lebensdauer derartiger Anlagen nur 15 Jahre beträgt - und für die veraltete Mess- und Regeltechnik der Lüftungsanlagensteuerung sind keine Ersatzteile mehr verfügbar. Bei einem Ausfall dieser Anlagen müsste eine sofortige komplette Erneuerung erfolgen.

Ferner verbrauchen die derzeitigen Anlagen wesentlich mehr Energie als neue, was den Bewohnerinnen und Bewohnern zudem in Rechnung zustellen ist.

Das Wasser- und Abwassersystem ist veraltet, die Leitungen sind zum Teil porös (Gefahr von Rohrbrüchen).

Durch die Außerbetriebnahme der nicht mehr benutzten Küchenzeilen in den Appartements im Bereich Pflege müssten die Wasser- und Abwasserleitungen komplett zurückgebaut werden. Um diese aufwändige Baumaßnahme derzeit zu umgehen, werden die Leitungen zur Legionellenvermeidung regelmäßig gespült, was aber sowohl einen erhöhten Wasser- als auch Personalaufwand verursacht und wiederum die Kosten im Betrieb steigert.

Des Weiteren ist eine stationäre Pflege in einem Gebäude mit bis zu 100 m langen Fluren viel schwieriger zu organisieren als in einem Neubau. Dies führt über die Organisation - angelehnt an die veraltete Funktionspflege - zu erheblichen Mehrbelastungen der Mitarbeitenden und trägt nicht zur Attraktivität dieses Arbeitsplatzes bei. Auch die einer zeitgemäßen Pflege entsprechenden kleineren Wohngruppen sind in der jetzigen baulichen Struktur des Hauses St. Josef nicht umsetzbar.

Ein Drittel der Pflegezimmer verfügt nur über Waschbecken und WC, und nicht über eine eigene Dusche. Die Transfers ins zentrale Bad kosten wertvolle Pflegezeit. Auch die baulichen Anforderungen der AVPfleWoqG können nur teilweise erfüllt werden.

So gibt es keine rollstuhlgerechten Bewohnerzimmer bzw. erfüllt ein großer Teil der Doppelzimmer nach Abzug der Vorräume nicht die Mindestgröße von 18 m².

In den langen und dunklen Gängen wirken zudem die Decken niedrig, so dass trotz Farbe, Gestaltung und guter Beleuchtung im Vergleich zu den Neubauten keine sehr angenehme Arbeits- und insbesondere Wohnatmosphäre entstehen kann.

Als Folge ist es auch schwieriger, in diesem Haus eine dauerhaft gute Ergebnisqualität zu erzielen.

Insgesamt entspricht das Haus eher der überholten 3. Generation von Pflegeheimen (Krankenhauscharakter) als der vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) geforderten 4. bzw. 5. Generation mit Wohnlichkeit und Alltagsnormalität der Räume. Derzeit werden 242 Plätze nach dem SGB XI angeboten, davon 158 Plätze für Wohnpflege, 27 Plätze für Wachkomapatientinnen und -patienten, 35 Plätze in der Beschützenden Abteilung sowie 22 in Hausgemeinschaften. Dazu kommen 62 Appartements für Wohnen mit Service und 20 Plätze in einer solitären Tagespflege. Ferner ist noch ein ambulanter Pflegedienst an das Haus St. Josef für interne und externe Kundinnen und Kunden angebunden. Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MÜNCHENSTIFT GmbH stehen im Haus 69 Appartements mit einfachstem Standard zur Verfügung (teilweise Gemeinschaftsduschen).

3. Überlegungen zur Zukunft des Hauses St. Josef

Es ist unstrittig, dass Handlungsbedarf besteht.

Folgende Varianten für die künftige Nutzung und die dazu erforderlichen Baumaßnahmen wurden im Vorfeld angedacht:

3.1 Anderweitige Nutzung und möglicher Verzicht auf einen Umbau

Von der zuständigen Planungsabteilung des Sozialreferats wird für die nächsten Jahrzehnte ein starker Anstieg der ab 80-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert (2015: rund 67.900 und 2035: ca. 95.800), wobei gleichzeitig auch die Anzahl der dementiell erkrankten Menschen erheblich ansteigt.

Nach dem 8. Marktbericht Pflege vom 27.09.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12396) und einer speziellen Sozialraumanalyse sollen die vollstationären Pflegeplätze und dazu die Spezialangebote (v.a. die Wachkomastation) unbedingt erhalten werden.

Außerdem ist das Haus St. Josef eine bewährte Institution und ein wichtiges Versorgungsangebot für die älteren Menschen im Münchner Süden. Die Auswertung der Versorgungsangebote im Stadtbezirk 7, aber auch in den angrenzenden Stadtbezirken 6, 19 und 20 zeigt, dass ohne die o.g. Angebote des Hauses St. Josef (bzw. ohne eine entsprechende zeitgemäße Weiterentwicklung) zum Teil Lücken bei den Angeboten für ältere Menschen, v.a. mit Pflegebedarf, entstehen würden. Diese könnten durch ein "Quartiershaus" mit spezifischen Versorgungsangeboten, zu dem das Haus St. Josef nach dem Umbau noch verstärkter ausgebaut werden soll, jedoch teilweise ausgeglichen werden. Bestehende Strukturen könnten nicht nur auf spezifische Problemlagen Einzelner fokussiert bleiben, sondern die bestehenden Strukturen mit Blick auf die Versorgungssicherheit aller älteren Menschen im sozialen Nahraum verbinden.

Zudem wäre auch bei einer Nutzung ohne Pflege (z.B. überwiegend für Wohnen) aufgrund des Alters der technischen Anlagen ein Umbau erforderlich, der sich ebenfalls an den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben orientieren müsste. Inwieweit zum Beispiel ein Umbau in eine reine Wohnnutzung (ohne Pflegebetrieb) kostengünstiger wäre, könnte erst anhand weiterer Planungen und einer qualifizierten Kostenschätzung geprüft werden.

3.2 Sanierung des Altbaus und gleichzeitige Errichtung eines Neubaus

In einem von der MÜNCHENSTIFT GmbH und dem Sozialreferat am 28.11.2014 durchgeführten Workshop wurde die Idee entwickelt, dass ein Neubau auf dem Luise-Kiesselbach-Platz aus Sicht der MÜNCHENSTIFT GmbH die ideale Lösung wäre. Damit könnte die Sanierung zügiger und kostengünstiger (ohne die Notwendigkeit einer Interimsmaßnahme) sowie der Umbau für die Bewohnerinnen und Bewohner wesentlich erträglicher gestaltet werden. Zudem ermöglicht ein Neubau auf jeden Fall die Umsetzung einer modernen Pflege. Auch für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung war eine Bebauung auf der dem Haus gegenüberliegenden Fläche nach der Tunnelfertigstellung eine mögliche Option. Das Bestandsgebäude hätte dann zum Beispiel für einfaches, günstiges Wohnen und eine vermehrte Nutzung durch das Stadtviertel umgebaut werden können. Auch der Aufsichtsrat zeigte sich gegenüber dieser Lösung in seiner Sitzung am 27.01.2015 aufgeschlossen.

Diese Option konnte jedoch von der MÜNCHENSTIFT GmbH und dem Sozialreferat nicht weiter verfolgt werden, da das Baureferat mit Beschluss des Bauausschusses vom 31.05.2016 (Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 05527) beauftragt wurde, das Ergebnis des zur Gestaltung des Luise-Kiesselbach-Platzes am 20.05.2015 durchgeführten Bürgerdialogs in Form einer Begründung (ohne jegliche Bebauung) umzusetzen. Zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde noch ein weiteres Grundstück am Nordende der Garmischer Autobahn geprüft. Dieses kam jedoch aus verschiedenen Gründen für eine Bebauung durch die MÜNCHENSTIFT GmbH nicht in Frage. Andere städtische Grundstücke in der Umgebung des Luise-Kiesselbach-Platzes stehen nicht zur Verfügung.

3.3 Generalsanierung im Altbaubestand

Nachdem ein Neubau nach dem derzeitigen Stand nicht in Frage kommt, prüfte die MÜNCHENSTIFT GmbH im Auftrag des Aufsichtsrats, ob in dem Bestandsgebäude eine zeitgerechte Pflege mit kleinen Wohngruppen möglich ist und wie das Gebäude von der MÜNCHENSTIFT GmbH auch nach einem Umbau optimal genutzt werden kann.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH stellte dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 18.07.2017 eine Machbarkeitsstudie vor, in der die o.g. Punkte geprüft wurden. Begleitet wurde

diese Studie durch ein externes Architekturbüro und das Bayerische Institut für Alters- und Demenzsensible Architektur.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Studie sind:

- a) Auch im Altbau ist eine zeitgerechte Pflege mit kleinen Wohngruppen für 12 - 15 Personen möglich und die langen Flure können verkürzt werden.
- b) Die Anzahl der bisherigen Pflegeplätze soll nach Möglichkeit beibehalten werden. Ebenso soll verstärkt (auch kostengünstiges) Wohnen angeboten werden.
- c) Die Quartiersöffnung, die gute Vernetzung der lokalen (und auch regionalen) Dienstleistungen im sozialen Nahraum, sollte noch intensiviert werden (ggf. durch eine Kindertageseinrichtung oder andere öffentlich genutzte Flächen).
- d) Das bisher nicht genutzte Dachgeschoss könnte prinzipiell wie im Haus Rümmanstraße zu Personalwohnungen umgebaut werden.
- e) Ein Austausch der Technik kann nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden, da Ausfälle von Wasser, Heizung und Lüftung pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohnern unter keinen Umständen zugemutet werden können. Es müsste folglich ein zusätzlicher Baukörper mit vier Geschossen für mindestens 120 Pflegeplätze im Garten des Hauses entstehen. Dieser müsste als eigenständiger Bau (sog. Nordspange zwischen den beiden Fingern des Hauses, siehe Plan - Anlage 1) mit allen für einen Heimbetrieb nötigen Einrichtungen einschließlich Küche konzipiert werden und verursacht folglich auch entsprechend hohe Entstehungskosten. Mit diesem Interimbau wäre dann eine Sanierung des Bestandsbaus in zwei Bauabschnitten möglich.
- f) Da als sog. Interimbau ein autarkes, voll funktionsfähiges Gebäude erstellt werden muss, wäre es an sich sinnvoll, wenn zumindest das Erdgeschoss und ein Obergeschoss dieses Bauwerks nicht nur für eine vorübergehende, sondern dauerhafte Wohnnutzung geplant würden (die beiden weiteren Obergeschosse können zurückgebaut werden).

4. Weitere Prüfungen

Der Auftrag des Aufsichtsrats lautete, die in Punkt 3.3 dargestellten Planungen weiterzuverfolgen und mit den betroffenen Referaten die Möglichkeit einer Umsetzung vorzuprüfen. Dazu wurde vom Sozialreferat erstmals am 24.01.2018 eine entsprechende stadtweite Arbeitsgruppe einberufen. Ferner erfolgte am 19.03.2018 eine separate Begehung mit den Denkmalschutzbehörden.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Besprechungen waren:

- a) Das Haus St. Josef liegt im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1832, rechtsverbindlich seit dem 30.10.2002. Dieser setzt u.a. eine Gemeinbedarfsläche „Altenheim“ mit allen ergänzenden Nutzungen sowie eine maximale Geschossfläche (GF) von 41.000 m² fest. Die Vorgaben dieses Bebauungsplans

einschließlich der Grünordnung sowie die des Denkmalschutzes sind einzuhalten bzw. entsprechende Befreiungen zu beantragen.

- b) Die weiteren Planungsschritte erfolgen analog den städtischen Hochbaulinien.
- c) Ein zusätzlicher Baukörper im Garten des Hauses ist unter bestimmten Voraussetzungen vorstellbar. Die wesentlichen Punkte sind, dass der Garten in größtmöglichen Umfang erhalten bleibt, der Neubau nur bis zur Traufe des denkmalgeschützten Altbaus reicht und sich auch ansonsten dem Altbau anpasst. An eine dauerhafte Lösung werden andere Anforderungen als an eine temporäre Variante gestellt.
- d) Auch der Dachgeschossausbau ist vorstellbar, sofern u.a. die Gauben zur Außenseite nicht verändert werden und die (zum Teil) historische Dachstuhlkonstruktion erhalten bleibt.

Alle planungsrechtlichen Themen können jedoch nur verbindlich in einer Bauvoranfrage geklärt werden.

5. Regelungen des Pachtvertrages

Wie die anderen damaligen städtischen Altenheime wurde auch das Haus St. Josef ab 1996 in die Betriebsträgerschaft der MÜNCHENSTIFT GmbH überführt.

Grundstück und Gebäude blieben im Eigentum der Gesellschafterin, der LHM.

Mit der MÜNCHENSTIFT GmbH als 100%iger städtischen Tochtergesellschaft wurde am 15.04.1997 erstmals ein Pachtvertrag für dieses Haus abgeschlossen, der bis 31.12.2016 galt. Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 08.12.2016 und der Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) stimmte der Stadtrat zu, dass dieser Pachtvertrag mit gewissen Modifizierungen für die Zeit vom 01.01.2017 bis zum 31.02.2025 verlängert wird.

In dem entsprechenden Nachtrag zum Pachtvertrag vom 15.04.1997 ist geregelt, dass die Durchführung und Finanzierung von Maßnahmen der Modernisierung sowie Um- und Neubauten durch die LHM als Verpächterin erfolgen.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH als Pächterin hat das Vorschlagsrecht für die Planung von derartigen Maßnahmen, die dann zusammen mit dem Sozialreferat als Betreuungsreferat für die Entscheidung durch den Aufsichts- und Stadtrat aufbereitet werden.

Neben der Planung und Finanzierung wird dabei auch über die Durchführung der Maßnahme entschieden, d.h. ob die MÜNCHENSTIFT GmbH analog der Bauunterhaltsmaßnahmen auch die jeweilige Modernisierungs- oder Umbaumaßnahme im Auftrag der LHM und mit deren Kostenübernahme umsetzen soll.

Die alleinige Entscheidung, ob und in welchem Umfang Baumaßnahmen durchgeführt werden, obliegt aber ausschließlich der LHM.

6. Vorschlag zur Vorgehensweise

Nachdem ein möglicher Umbau des Hauses St. Josef mit allen denkbaren Varianten ein äußerst komplexes und auch kostenintensives Vorhaben ist, soll schrittweise analog den städtischen Hochbaurichtlinien vorgegangen werden (immer unter der Voraussetzung, dass die technischen Anlagen noch einige Jahre weitestgehend funktionstüchtig bleiben).

Nachdem ein zusätzlicher Baukörper für eine Generalsanierung aus derzeitiger Sicht zwingend erforderlich ist, soll als Erstes geprüft werden, ob dieses weitere Bauwerk planungsrechtlich überhaupt umsetzbar ist und wenn ja, unter welchen Bedingungen als Interimsbau (nur während der ca. 10-jährigen Bauphase) oder als dauerhaftes Gebäude. Dazu soll ebenfalls geklärt werden, ob ein Dachgeschossausbau v.a. mit den Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar ist.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH stimmt mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung detailliert ab, welche Fragestellungen in dieser Bauvoranfrage zu klären sind.

Erst wenn Entscheidungen zu diesen grundsätzlichen Themen vorliegen, sollen dann dem Stadtrat im nächsten Schritt vertieft die möglichen Varianten vorgestellt sowie die Mittel für die Planungsleistungen zur Untersuchung dieser Varianten und für eine entsprechende qualifizierte Kostenschätzung beantragt werden. Im letzten Schritt kann dann dem Stadtrat nach Abschluss aller erforderlichen Prüfungen und dem Vorliegen aller zur Entscheidung nötigen Daten ein endgültiger Vorschlag zur Zukunft des Hauses St. Josef vorgelegt werden.

Selbstverständlich wird der Aufsichtsrat der MÜNCHENSTIFT GmbH jeweils vor der Entscheidung des Stadtrats befasst. Ferner wird der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 7 und auch die wesentlichen Mieter (u.a. das REHA- und Fitnesszentrum Kern) in die weiteren Überlegungen miteinbezogen.

7. Durchführung der Maßnahme

Prinzipiell ist nach dem Münchner Facility Management (mfm) wie für alle städtischen Gebäude das Kommunalreferat für die Prüfung und Vorbereitung bzw. das Baureferat für die Durchführung dieser städtischen Hochbaumaßnahme zuständig. Nachdem die MÜNCHENSTIFT GmbH aber schon Vorgespräche mit Planern und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung führte, soll zumindest für die Vorprüfungen auch bei dieser Baumaßnahme die bewährte und sowohl für die LHM als auch für die MÜNCHENSTIFT GmbH praktikable Variante gewählt werden, dass die städtische Gesellschaft von der Gesellschafterin beauftragt wird, die Vorplanungen im Auftrag der Gesellschafterin durchzuführen. Das Sozialreferat begleitet in diesem Fall ausnahmsweise als Betreuungsreferat der MÜNCHENSTIFT GmbH anstelle des Kommunalreferats diese Maßnahme (wie auch bei allen anderen Angelegenheiten der MÜNCHENSTIFT GmbH).

Inwieweit die MÜNCHENSTIFT GmbH auch eine mögliche Generalsanierung für die LHM durchführen soll, wird geprüft und dargestellt, wenn die Vorplanungen abgeschlossen sind und konkrete Maßnahmen anstehen.

Da es sich hier um eine investive Maßnahme handelt, deren Kosten aktiviert werden können, wird vorgeschlagen, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH diese Maßnahme in eigener Verantwortung umsetzt, d.h. die entsprechenden Ausschreibungen veranlasst, die Firmen beauftragt sowie die Rechnungen prüft. Nach dieser eigenverantwortlichen Vorprüfung der Rechnungen durch die MÜNCHENSTIFT GmbH wird die LHM, in diesem Fall ausnahmsweise das Sozial- und nicht das Kommunalreferat, die Rechnungen anweisen.

Folglich erhält die MÜNCHENSTIFT GmbH vorerst nur den Auftrag, die Bauvoranfrage bezüglich des zusätzlichen Baukörpers (mit den beiden Alternativen: interimweise während der Sanierung oder dauerhaft) und eines Dachgeschossausbaus zu stellen und die dafür erforderlichen externen Planungsleistungen zu beauftragen. Die dafür anfallenden Kosten werden nach eigenverantwortlicher Prüfung durch die MÜNCHENSTIFT GmbH aus dem städtischen Haushalt, sofern die Mittel durch diese Vorlage bereitgestellt werden, vom Sozialreferat an die Leistungserbringer ausgezahlt.

8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung mit Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

8.1 Kosten

Für die Beauftragung einer externen Firma mit den für die Durchführung der Bauvoranfrage erforderlichen Planungsleistungen fallen Kosten in Höhe von maximal 50.000,- Euro brutto an. Diese Ausgaben können weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget finanziert werden.

Deshalb wurden diese Mittel bereits über den Eckdatenbeschluss angemeldet. Die hier beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019 (siehe Nr. 89 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats).

8.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022

Beschreibung des IST-Zustandes:

Die Maßnahme „MST Planungskosten St. Josef“ ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 bisher nicht enthalten.

Darstellung der erforderlichen Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2018 - 2022:

Die Maßnahme „MST Planungskosten St. Josef“ löst Gesamtkosten in Höhe von 50.000,- Euro im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 aus.

Die Maßnahme wurde bereits zum Eckdatenbeschluss 2019 angemeldet. Die Aussagen zum alten Mehrjahresinvestitionsprogramm (2017 - 2021) können entfallen, da die Maßnahme dort noch nicht enthalten war.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018- 2022 ist daher wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

MST Planungskosten St. Josef

Maßnahmen-Nr. 4000.7570, Rangfolgen-Nr. 5

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Programmzeitraum 2018 bis 2022 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
		Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Finanz. 2024 ff
940	50	50	0	50	0	0	0	0	0
Summe	50	50	0	50	0	0	0	0	0
St. A.	50	50	0	50	0	0	0	0	0

9. Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

V.a. aufgrund des Alters der technischen Anlagen im Haus St. Josef von über 30 Jahren ist es notwendig, sich mit der zukünftigen Nutzung bzw. einer möglichen Generalsanierung dieses Hauses auseinanderzusetzen.

Durch einen vertretbaren finanziellen Aufwand können im ersten Schritt im Rahmen einer Bauvoranfrage wesentliche Themen geklärt werden, die für die weitere Prüfung der Zukunft dieses städtischen Gebäudes wichtig sind.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des 7. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 2.1).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei (vgl. Anlage 3), dem Baureferat, dem Kommunalreferat (vgl. Anlage 4) sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Revisionsamt, der Frauengleichstellungsstelle, der Beauftragten des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich, dem Seniorenbeirat, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt zu, dass die bisher auf eigene Kosten von der MÜNCHENSTIFT GmbH angestregten Vorüberlegungen zur Zukunft des Hauses St. Josef von der LHM als Verpächterin fortgesetzt werden.
2. Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird beauftragt, als ersten Schritt eine Bauvoranfrage v.a. zur Abklärung der Möglichkeiten eines zusätzlichen Baukörpers (dauerhaft oder interimswise während der Umbauphase) und eines Dachgeschossausbaus für Personalwohnungen beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu stellen.
3. Die MÜNCHENSTIFT GmbH setzt diese Maßnahme in eigener Verantwortung um (einschließlich der Ausschreibung und Beauftragung der Planungsbüros sowie der eigenverantwortlichen Vorprüfung der Rechnungen). Anschließend erfolgt die Rechnungsanweisung durch die LHM, in diesem Fall ausnahmsweise durch das Sozial- und nicht das Kommunalreferat.
4. Sobald das Ergebnis dieser Bauvoranfrage vorliegt, wird das Sozialreferat in Zusammenarbeit mit den zu beteiligenden Referaten und der MÜNCHENSTIFT GmbH verschiedene Varianten für die weitere Nutzung des Hauses St. Josef einschließlich der dafür erforderlichen Baumaßnahmen entwickeln. Der Stadtrat kann dann in 2019 mit dem nächsten Schritt analog Punkt 6 des Vortrages (v.a. Beauftragung einer qualifizierten Kostenschätzung) befasst werden.
5. Es wird zugestimmt, dass die einmaligen Planungskosten in Höhe von bis zu 50.000,- Euro in 2019 bei der Finanzposition 4000.985.7570.9 zusätzlich bereit gestellt werden.
6. Die Finanzierung erfolgt über das Produkt „Beteiligungsmanagement MÜNCHENSTIFT GmbH“.
7. Die Maßnahme wurde bereits zum Eckdatenbeschluss 2019 in Höhe von 50.000,- Euro angemeldet (Beschluss-Nr. 14-20 / V 11021 Anlage 89).

8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 wird wie folgt geändert:
MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

MST Planungskosten St. Josef

Maßnahmen-Nr. 4000.7570, Rangfolgen-Nr. 5

Grup- pierung	Gesamt- kosten	Programmzeitraum 2018 bis 2022 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
		Summe 2018- 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Finanz. 2024 ff
940	50	50	0	50	0	0	0	0	0
Summe	50	50	0	50	0	0	0	0	0
St. A.	50	50	0	50	0	0	0	0	0

9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

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 die Stadtkämmerei - HA I/3

an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Kommunalreferat - KR-IM-KS**

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Baureferat - H 2

An das Direktorium, BAG Süd

An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirkes

An die Frauengleichstellungsstelle

An die Beauftragte des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich

An den Seniorenbeirat

An das Sozialreferat, S-I-AP 4

An das Sozialreferat, S-I-LP

An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An das Sozialreferat, S-GL-F

An das Sozialreferat, S-GL-F/H-AV

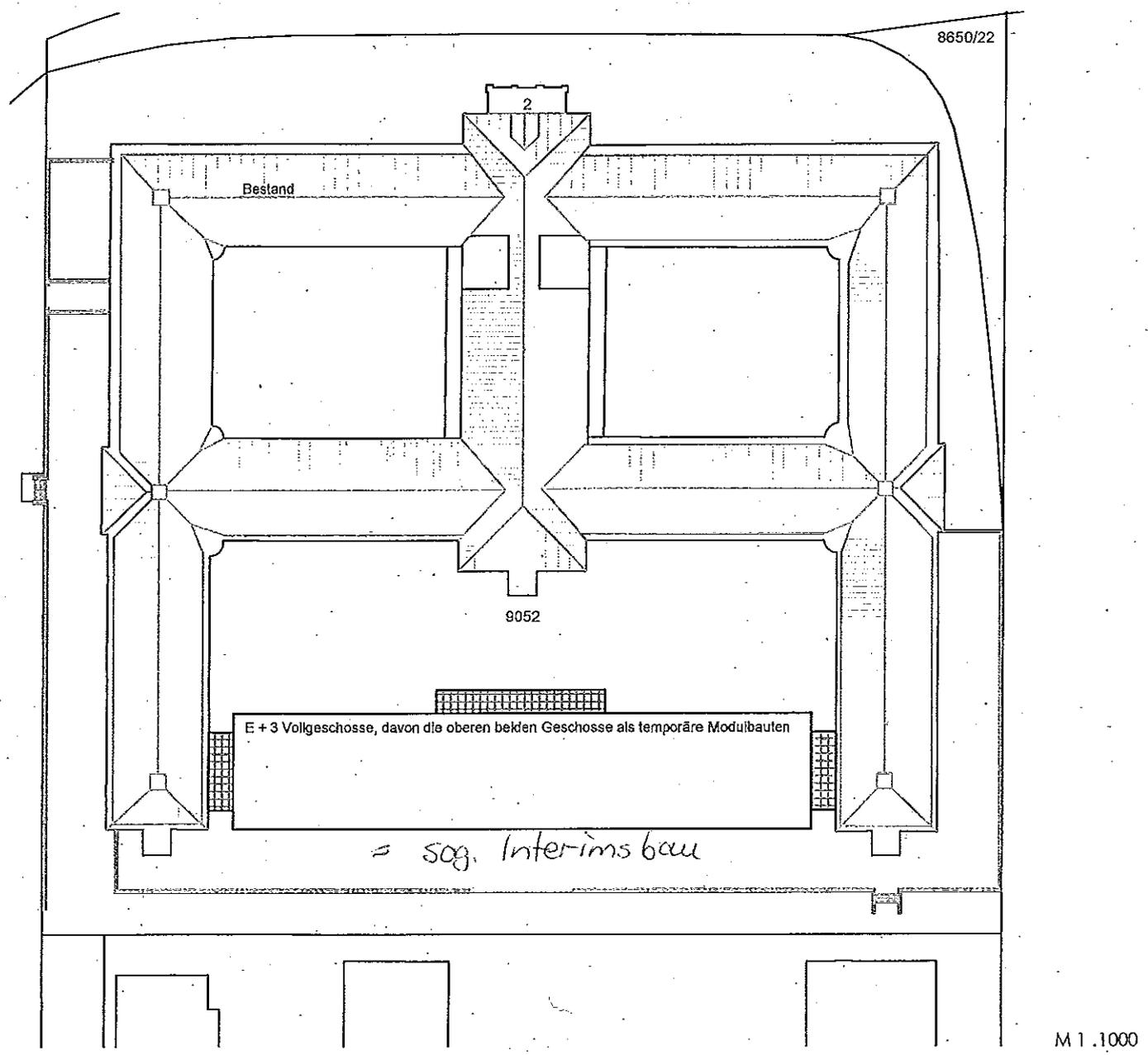
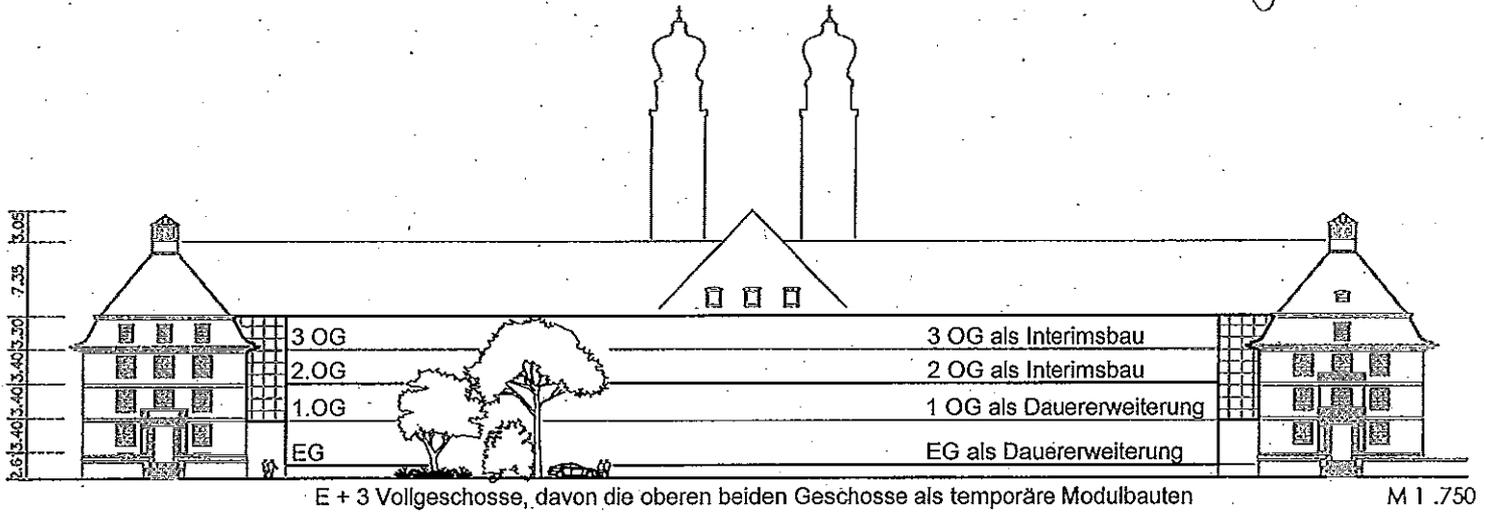
An das Sozialreferat, S-GL-F/H-PV (3x)

z. K.

Am

I.A.

Anlage 1



PROJEKT

Haus St. Josef
81377 München
Luise Klessebach-Platz 2

PLANINHALT

Übersicht
Konzept Erweiterungsbau

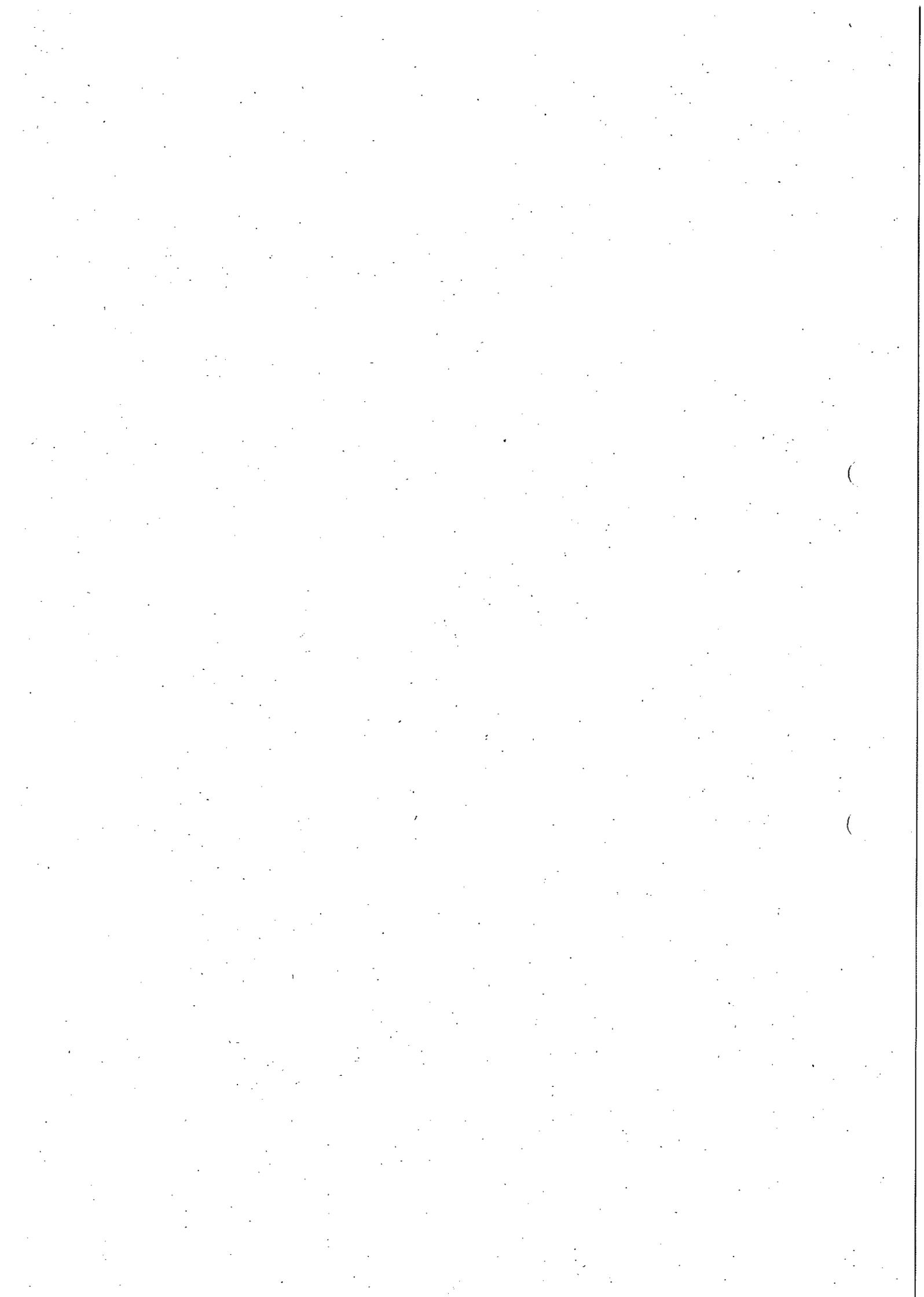
BAUHERRIN

Münchenstift GmbH
Severinsstraße 4 · 81541 München

ARCHITEKT/PLANUNG

rainer wetzelarchitekt
Rainer Wetzel Dipl.-Ing. Architekt
Schwanthaler Str. 141 · 80339 München
Tel. 089 51 66 13 37 Fax 089 51 66 38 55

06.08.2018



Anlage 2

Bezirksausschuss des 7. Stadtbezirkes
Sendling-Westpark



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
Meindlstr. 14, 81373 München

An das
Sozialreferat
Stab Recht
S-Recht / MST

Vorsitzender
Günter Keller

Privat:
Grüntenstr. 14e, 80686 München
Telefon: (089) 5793 8566
Telefax: (089) 570 4033
E-Mail: guenter.keller@t-online.de

Geschäftsstelle:
Meindlstr. 14, 81373 München
Telefon: 233 33882
Telefax: 233 33885
E-Mail: bag-sued.dir@muenchen.de

München, 11.09.18

Prüfung einer möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 7, Sendling-Westpark unterstützt nachdrücklich eine zügige Generalsanierung und den modernen Ausbau des Hauses St. Josef gemäß Ziffer 3.3 der Beschlussvorlage. Insbesondere begreift der BA7 die geplante Quartiersöffnung (Ziff. 3.3.c) als Chance für das Stadtviertel.

Die Überlegung, neue Personalwohnungen durch den Ausbau des Dachgeschosses zu gewinnen, wird nachdrücklich befürwortet.

Der Bau einer Nordspange ist eine empfehlenswerte Idee, die sowohl den (Teil-)Betrieb des Pflegeheims während der Sanierungsphase, als auch für die spätere Erweiterung des Hauses, ermöglicht.

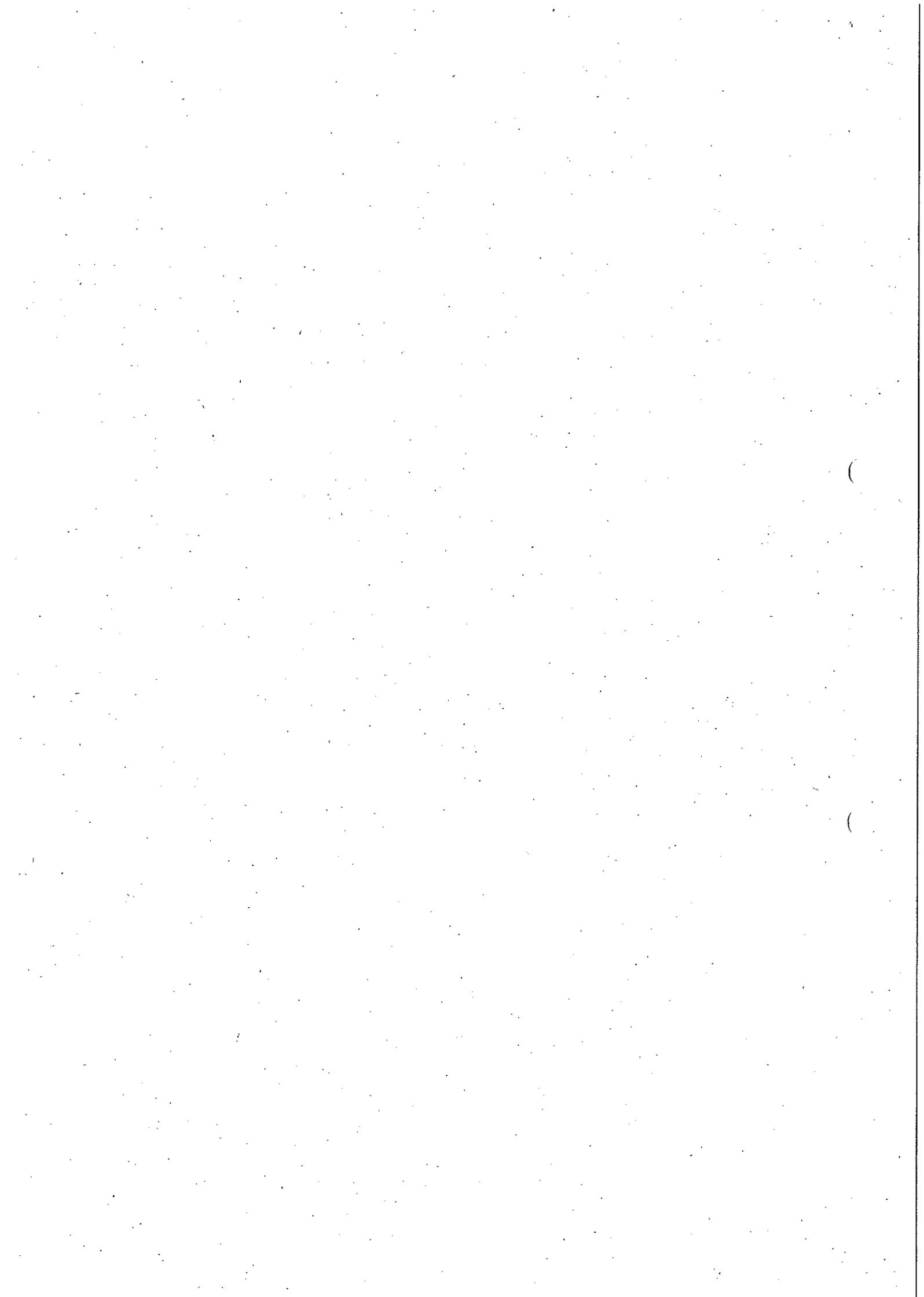
Die Bäume am nördlichen Rand des Grundstücks sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Ebenfalls soll eingehend geprüft werden, ob der zusätzliche Baukörper bzw. der Übergang von diesem in den Ostflügel baufich so gestaltet werden kann, dass die alte Linde in der Nordostecke des Areals erhalten werden kann. Weiterhin müssen die Bäume im Innenhof, die dem zusätzlichen Baukörper nicht unmittelbar im Wege stehen, erhalten bleiben.

Bei der Planung soll die im Haus ansässige Physiotherapie nicht nur mit eingebunden werden, sondern es soll auch überlegt und abgestimmt werden, wie eine Übergangslösung für den Betrieb der Physiotherapie sichergestellt werden kann.

Der BA7 soll in der im Sozialreferat angesiedelten Projektsteuerung Sitz und Stimme erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Keller
Vorsitzender



Datum: 06.09.2018
Telefon: 0 233-26194
Telefax: 0 233-28998
Frau
@muenchen.de

Anlage 3
Stadtkämmerei
Hauptabteilung I
Abteilung 3 Beteiligungen,
Wirtschaftlichkeitsrechnung
SKA-HAI-3

MÜNCHENSTIFT GmbH

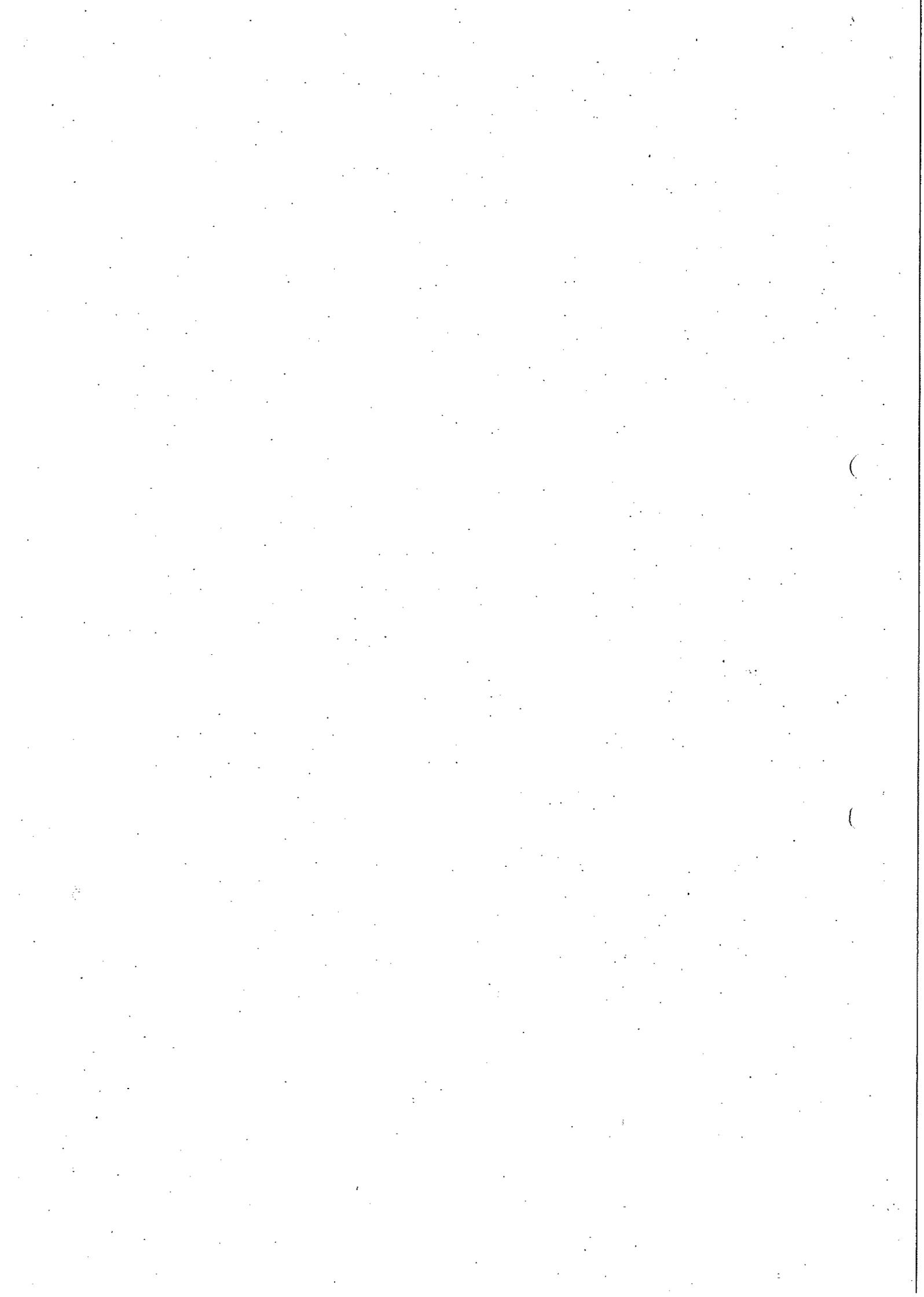
**Prüfung einer möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef
mit Ausweitung des MIP 2018 – 2022**

Beschlussvorlage für den Sozialausschuss am 18.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12667

An das Sozialreferat – S-Recht/MST

Die Stadtkämmerei stimmt der o.g. Beschlussvorlage zu.



Datum: 06.09.2018
Telefon: 089 233-24326
Telefax: 089 233-20328
Frau

@muenchen.de

Kommunalreferat
Immobilienmanagement
Kultur und Soziales
Immobilien für soziale
Einrichtungen

MÜNCHENSTIFT GmbH
Prüfung einer möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef
mit Änderung des MIP 2018 – 2022
Beschlussvorlage des Sozialreferates vom 18.10.2018

An das Sozialreferat

Das Kommunalreferat stimmt der o.g. Vorlage zu soweit die Belange des Kommunalreferates betroffen sind.

Die LHM, vertreten durch das Kommunalreferat, ist Eigentümerin des Hauses St. Josef. Im Rahmen des Münchner-Facility-Managements wurde ein Großteil des Gebäude dem Sozialreferat überlassen mit der Ermächtigung in eigener Zuständigkeit den Pachtvertrag für das Gebäude mit MÜNCHENSTIFT GmbH weiterzuführen.

Die verbleibenden Flächen sind vom Kommunalreferat an das Rehazentrum Kern verpachtet, der Vertrag wird derzeit erneuert.

Kristina Frank
Kommunalreferentin

