

**MÜNCHENSTIFT GmbH - Vorbereitung einer
möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef**

- Erstellung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms
- Voruntersuchungen/Vorplanungsauftrag
- Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

7. Stadtbezirk - Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16172

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Notwendigkeit einer Generalsanierung aufgrund der Gebäudestruktur und des Alters der technischen Anlagen● Fortsetzung der Planungen und Überprüfung der Umsetzbarkeit
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Bisherige planungsrechtliche Prüfungen● Konzept und Platzzahl nach dem Umbau● Fitness- und REHA-Zentrum● Prüfung von Alternativen● Weiteres Vorgehen● Durchführung der Maßnahme
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">● Die Kosten der für eine definitive Entscheidung des Stadtrates notwendigen Voruntersuchungen einschließlich einer qualifizierten Kostenschätzung betragen 1.270 T€ im Jahr 2020 und 650 T€ im Jahr 2021.

<p>Entscheidungsvorschlag</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Zustimmung zur Fortsetzung der Planungen und Untersuchungen einschließlich einer qualifizierten Kostenschätzung für das gesamte Gebäude (einschließlich Kirche sowie Fitness- und REHA-Zentrum) ● Erstellen eines vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms durch die MÜNCHENSTIFT GmbH ● Durchführung durch die MÜNCHENSTIFT GmbH im Auftrag der LHM in eigener Verantwortung ● Rechnungsanweisung durch das Sozialreferat nach Vorprüfung der Rechnungen durch die MÜNCHENSTIFT GmbH ● Bereitstellung der einmaligen Planungskosten von bis zu 1.270 T€ in 2020 und bis zu 650 T€ in 2021 ● Änderung des MIP 2019 - 2023 ● Erneute Befassung des Stadtrats mit dem Projektauftrag als Ergebnis der Voruntersuchungen und der abgeschlossenen Vorplanung sowie mit einer qualifizierten Kostenschätzung und einem Entscheidungsvorschlag zur Zukunft des Hauses St. Josef
<p>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Bauprogramm der MÜNCHENSTIFT GmbH
<p>Ortsangabe</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Stadtbezirk 7 - Sendling-Westpark ● Pflegeeinrichtung am Luise-Kiesselbach-Platz 2

**MÜNCHENSTIFT GmbH - Vorbereitung einer
möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef**

- **Erstellung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**
- **Voruntersuchungen/Vorplanungsauftrag**
- **Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

7. Stadtbezirk – Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16172

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
Zusammenfassung	1
1 Bisherige planungsrechtliche Prüfungen	2
1.1 Die Nordspange	2
1.2 Dachgeschossausbau	2
2 Konzept nach der Sanierung	3
2.1 Nutzung	3
2.2 Veränderungen bei der Platzzahl nach dem Umbau	4
3 Fitness- und REHA-Zentrum	4
3.1 Derzeitige Nutzung	4
3.2 Nutzung nach dem Umbau	5
3.3 Nutzung während des Umbaus	6
4 Weiteres Vorgehen	7
5 Prüfung von Alternativen	8
5.1 Verzicht auf einen Umbau bzw. Errichtung eines Neubaus	8
5.2 Umsetzung des Dachgeschossausbaus	9
5.3 Räume für das REHA- und Fitnesszentrum	9
6 Durchführung der Maßnahme	10
7 Darstellung der Kosten und der Finanzierung	10

7.1	Kosten	10
7.2	Mehrjahresinvestitionsprogramm	10
7.3	Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit	12
7.4	Finanzierung	12
7.4.1	Eckdatenbeschluss	12
7.4.2	Mögliche Einnahmen aus der Investitionskostenförderung	12
II.	Antrag der Referentin	13
III.	Beschluss	16
	Flächenkonzept der Nordspange	Anlage 1
	Plan der Situierung der Nordspange	Anlage 2
	Plan des Dachgeschossausbaus	Anlage 3
	Stellungnahme des Bezirksausschusses	Anlage 4

**MÜNCHENSTIFT GmbH - Vorbereitung einer
möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef**

- Erstellung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms
- Voruntersuchungen/Vorplanungsauftrag
- Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

7. Stadtbezirk - Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16172

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018 bzw. der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12667) wurde der Stadtrat erstmals mit Überlegungen zur Zukunft des Hauses St. Josef am Luise-Kiesselbach-Platz befasst. Die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) befindende und an die städtische Gesellschaft MÜNCHENSTIFT GmbH verpachtete vollstationäre Alteneinrichtung verfügt über technische Anlagen, die im Zuge der letzten Generalsanierung vor ca. 30 Jahren erneuert wurden. Ferner ist aufgrund der Gebäudestruktur mit langen Fluren und großen Wohnbereichen nur bedingt eine zeitgemäße Pflege möglich. Im ersten Schritt wurden nun die beiden wesentlichen planungsrechtlichen Fragen, ob ein für die Umzugslogistik erforderlicher Neubau im Park des Hauses und ein Dachgeschossausbau zur Gewinnung von zusätzlichen Personalwohnungen umgesetzt werden können, planungsrechtlich geprüft. Dazu wurden mit dem o. g. Beschluss Planungskosten von maximal 50 T€ genehmigt. Im nächsten Schritt sollen nun die Fortsetzung der Planungen und die Mittel für alle Prüfungen, die für eine endgültige Entscheidung des Stadtrats erforderlich sind, v. a. für die Beauftragung einer qualifizierten Kostenschätzung, genehmigt werden.

1 Bisherige planungsrechtliche Prüfungen

Die ersten Abstimmungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Denkmalschutzbehörden fanden im Frühjahr und Sommer 2018 statt, so dass dann am 25.09.2018 die Bauvoranfrage eingereicht wurde.

Nach einer weiteren Besprechung am 20.03.2019 wurde vereinbart, dass der Erweiterungsbau im Park, die sog. Nordspange, und der Dachgeschossausbau in gesonderten Bauanträgen bearbeitet werden sollen.

1.1 Die Nordspange

Für die Sanierung im laufenden Betrieb und die dadurch bedingte Umzugslogistik ist die Errichtung eines Ausweichgebäudes zwingend erforderlich.

Bei den Besprechungen stellte sich heraus, dass der anfänglich als Interimsbau gedachte Erweiterungsbau durchaus als dauerhaftes Gebäude umsetzbar ist, sofern sich die Nordspange an der Traufhöhe des benachbarten Denkmals orientiert und mit einer begrünten Dachterrasse versehen wird.

So können dort während der Bauphase ca. 80 Pflegeplätze mit den nötigen Gemeinschaftsräumen entstehen.

Nach der Beendigung der Sanierung kann ein Umbau zu kleineren 2-Zimmer-Wohnungen erfolgen, wodurch ca. 50 - 52 Wohnungen für 1 - 2 Personen (z. B. für Personal) entstehen können.

So würde der Park zwar auf Dauer nur noch in wesentlich geringerem Umfang zur Verfügung stehen. Aber es könnte langfristig zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden und die für den Erweiterungsbau erforderlichen Mehrausgaben würden sich amortisieren.

Der entsprechende Bauvorbescheid liegt seit 11.07.2019 vor.

Wie sich die Nordspange in das bestehende Gebäude einfügt und genutzt werden kann, kann den beiliegenden Plänen (Anlagen 1 und 2) entnommen werden.

So ist es zum Beispiel für die Sicherstellung der Essensversorgung des Hauses St. Josef einschließlich des Menü-Services erforderlich, die bestehende Großküche mit aktuell 900 - 1.000 Essen pro Tag im Untergeschoss der Nordspange unterzubringen.

1.2 Dachgeschossausbau

Beim Haus St. Josef ist bisher nur das erste Dachgeschoss ausgebaut. Das darüber liegende (eigentliche) Dachgeschoss mit dem offen liegenden Dachstuhl ist ein riesiger, völlig ungenutzter Raum, da eine Nutzung durch Seniorinnen und Senioren aus Brandschutzgründen dauerhaft und eine anderweitige Wohnnutzung aufgrund der derzeit zu geringen Belichtung nicht möglich war.

Im Zuge einer Generalsanierung und in Zeiten eines hohen Bedarfs an günstigem Wohnraum für Pflegekräfte soll jedoch auf jeden Fall auch die Nutzung dieser Fläche geprüft werden.

Durch diesen Ausbau könnten bis zu 41 zusätzliche Appartements für Mitarbeitende der MÜNCHENSTIFT GmbH gewonnen werden (vgl. Anlage 3).

Bei der Besprechung im März 2019 wurde vereinbart, dass für den vor allem aus Gründen des Denkmalschutzes problematischen Ausbau des Dachgeschosses eine gesonderte Bauvoranfrage gestellt wird.

Prinzipiell sehen die Denkmalschutzbehörden einschließlich des Landesamts für Denkmalpflege und des Kreisheimatpflegers den Ausbau positiv, aber nur unter Einhaltung bestimmter Vorgaben. So ist das historische Dachtragwerk zu erhalten, wobei allerdings wesentliche Teile bereits erneuert sind. Die bestehenden Gauben dürfen zu den Straßenfronten hin in ihrer Größe nicht verändert werden, es sind keine zusätzlichen Gauben möglich. Für die Belichtungselemente zur Hofseite müssen noch Lösungen mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden, da die ursprünglich geplanten beweglichen Lamellen in der Verglasung der 2. Dachebene keine Zustimmung gefunden haben.

Derzeit liegt noch kein Ergebnis der baurechtlichen Prüfung des Dachgeschossausbaus vor. Um keine weitere Zeit zu verlieren, wird der Ausbau aber bei den hier unterbreiteten Planungsschritten bereits berücksichtigt.

Sollte der Ausbau aus baurechtlichen Gründen nicht möglich sein, werden die zu veranlassenden Prüfungen entsprechend angepasst.

2 Konzept nach der Sanierung

2.1 Nutzung

Durch den Umbau sollen zeitgerechte Wohn- und Pflegebereiche, zusätzliche Personalappartements und erstmals auch kleinere, kostengünstige Wohnungen für ältere Menschen gewonnen werden. Ferner soll die Öffnung ins Quartier verstärkt werden.

Die pflegerischen Angebote werden sich am bisherigen Spektrum (allgemeine und beschützende Pflege, Hausgemeinschaften, Tagespflege, ein Wachkomabereich sowie ein Stützpunkt für ambulante Pflege) orientieren.

An Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren soll das bei der MÜNCHENSTIFT GmbH bewährte Konzept „Wohnen mit Service“ wieder vorgehalten werden.

Nachdem diese Wohnform aber kein günstiges Angebot ist, sollen auch einige kleinere, preiswerte Wohnungen entstehen.

Im Erdgeschoss werden neben der auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtviertels zugänglichen Cafeteria, Räumen für die Tagespflege (bisher im 3. Obergeschoss) bzw. für den Beschützenden Bereich sowie für die Verwaltung auch Veranstaltungsräume, die extern genutzt werden können, eingeplant.

Auch stehen wie bisher Räume für die Flüchtlingsinitiative refugio und die Münchner Volkshochschule zur Verfügung. Bereits derzeit wird die Aufnahme einer

Eltern-Kind-Initiative geprüft. Falls diese Zusammenarbeit nicht zu Stande kommt, sollte künftig auf jeden Fall auch Projekt mit Kindern und/oder Jugendlichen im Haus St. Josef Platz finden, um dort auch generationsübergreifend zu arbeiten. Ferner können wie bisher Räumlichkeiten für ein privates REHA- und Fitnesszentrum eingeplant werden (vgl. Punkt 3 dieser Vorlage). Das genaue Flächenkonzept wird im Zuge der Vorplanung erstellt.

2.2 Veränderungen bei der Platzzahl nach dem Umbau

Die derzeitige Anzahl der Pflegeplätze (242) und der Appartements Wohnen mit Service (60) soll beibehalten werden. Dazu sollen zusätzlich ca. 30 kleine, kosten-günstige Wohnungen für Seniorinnen und Senioren entstehen.

Die Anzahl der Personalappartements soll von derzeit 71 auf ca. 90 erhöht werden. Wenn das Erdgeschoss aufgrund des geänderten Konzeptes mit einer vermehrten Öffnung ins Quartier ausschließlich für die öffentlichen und halb-öffentlichen Bereiche bzw. den Beschützenden Bereich mit Zugang zu einer Freifläche genutzt wird, müssen dort ca. 20 einfache Personalzimmer aufgegeben werden. Wenn dann noch im Haus die o. g. kleineren Wohnungen für ältere Menschen entstehen sollen, wäre im Bestandsgebäude kein Platz mehr für Personalzimmer.

Der Verlust könnte durch den Dachgeschossausbau mit 41 zusätzlichen Appartements und die Umwandlung der Nordspange nach der Sanierung des Altbaus in weitere 50 Personalwohnungen kompensiert werden. Wenn der Dachgeschossausbau aus finanziellen oder sonstigen Gründen nicht umgesetzt werden kann, muss das Angebot der kostengünstigen Seniorenwohnun-gen und/oder für die Quartiersöffnung reduziert werden.

3 Fitness- und REHA-Zentrum

3.1 Derzeitige Nutzung

Das an einen privaten Betreiber vermietete Fitness- und REHA-Zentrum ist vom Pachtvertrag mit der MÜNCHENSTIFT GmbH ausgenommen, d. h. für diesen Bereich ist nach der Logik des Münchner Facility Managements (mfm) das Kommunalreferat für die Vermietung und Baumaßnahmen zuständig (das Gleiche gilt für die katholische Kirche).

Da die Sanierung aber im Gesamten gesehen und umgesetzt werden muss, wird auch dieser Bereich in Abstimmung mit dem Kommunalreferat hier mitbehandelt.

Nach der letzten Generalsanierung wurde im Haus St. Josef eine sog. Bäderabteilung mit Schwimmbad eingebaut. Diese wurde nach und nach, auch auf Kosten des derzeitigen, langjährigen privaten Mieters in ein modernes REHA- und Fitnesszentrum umgebaut.

Auf Nachfrage des Sozialreferats teilte der jetzige Betreiber mit, dass dort die verschiedensten Arten von Therapien, z. B. auch in Zusammenarbeit mit der Parkinson-Vereinigung, der Alzheimer Gesellschaft, der Rheuma-Liga und der Osteoporose Selbsthilfevereinigung für ca. 5.000 externe Gäste sowie die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses St. Josef mit insgesamt ca. 130.000 Therapien angeboten werden. Auch das Fitnessstudio ist kein marktübliches Fitness-Zentrum, da das Durchschnittsalter der Nutzerinnen und Nutzer ca. 56 Jahre beträgt. Das Schwimmbad wird ebenfalls für Therapien (29.000 p. a.), aber auch für Kinder- und Erwachsenenschwimmkurse genutzt.

Insgesamt ist das Zentrum ein wichtiges Angebot für das Stadtviertel, das überwiegend von therapiebedürftigen und älteren Menschen genutzt wird sowie 77 Mitarbeitende beschäftigt.

Auch der Bezirksausschuss betont die Bedeutung dieses Gesundheitszentrums für das Stadtviertel, da es im Stadtbezirk einen erheblichen Mangel an physiotherapeutischen Einrichtungen gibt.

3.2 Nutzung nach dem Umbau

Um an diesem Standort ein Kompetenzzentrum für Seniorinnen und Senioren zu schaffen, wäre es aus Sicht der MÜNCHENSTIFT GmbH wünschenswert, wenn auch im umgebauten Haus eine physiotherapeutische Einrichtung o. ä. integriert würde, da zum einen die Therapien auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden und zum anderen dadurch eine Öffnung ins Stadtviertel gewährleistet ist.

Für den Bedarf des Hauses würde jedoch auch eine kleinere Praxis ausreichen. Die freiwerdende Fläche könnte dann zu weiteren kleinen und bezahlbaren Wohnungen für ältere Menschen mit geringem Einkommen umgebaut werden.

Vorstellbar ist jedoch auch ein Gesundheitszentrum im derzeitigen Umfang, sofern der Stadtrat den Bedarf anerkennt und die Finanzierung der Investitionen für diesen speziellen Umbau genehmigt.

Aus Sicht des Sozial- und Kommunalreferats sind deshalb drei Varianten für einen Umbau vorstellbar:

- a) Es wird wieder ein Gesundheitszentrum in der bisherigen Größe und mit den bisherigen Angeboten (einschließlich Schwimmbad und Sauna) eingebaut. Nachdem die Sauna nicht zwingend für das Therapieangebot ist, sollte hier auch noch auf Wunsch des Bezirksausschusses geprüft werden, ob ggf. auf dieses Angebot verzichtet und nur ein Schwimmbad gebaut wird.
- b) Das Fitness- und Therapieangebot wird verkleinert, d. h. es wird z. B. auf die kostenintensiven Einbauten wie Schwimmbad und Sauna verzichtet, und die so gewonnene freie Fläche wird anderweitig genutzt, v. a. für Wohnen.
- c) Es entsteht kein Therapieangebot mehr und die komplette Fläche wird v. a. für

Wohnen genutzt (wobei diese Variante vom Bezirksausschuss aufgrund des o. g. Mangels an Therapieeinrichtungen strikt abgelehnt wird).

Nach dem Kommunalreferat sollte dieser Bereich unabhängig vom späteren Angebot in den Pachtvertrag mit der MÜNCHENSTIFT GmbH aufgenommen werden, so dass die MÜNCHENSTIFT GmbH, je nachdem welche Nutzung am Ende für die Räume vorgesehen ist, eigenständig hierüber verfügen kann. Sollte wieder ein REHA-Zentrum vorgesehen werden, könnte dieses entsprechend den Anforderungen der MÜNCHENSTIFT GmbH neu ausgeschrieben und direkt von der MÜNCHENSTIFT GmbH an den geeigneten Bewerber vermietet werden.

Sofern sich der Stadtrat am Ende für die Varianten b) und c) entscheidet, ist dieser Vorschlag aus Sicht der MÜNCHENSTIFT GmbH und des Sozialreferats eine durch-aus praktikable Lösung.

Falls aber das Fitness- und REHA-Zentrum im bisherigen Umfang (bzw. mit Schwimmbad, aber ohne Sauna) aufrechterhalten wird, sieht die MÜNCHENSTIFT GmbH es nicht als ihre Aufgabe an und verfügt auch nicht über die Kompetenz, derartige Räume unterzuvermieten und zu verwalten.

Hinsichtlich einer Änderung des Pachtvertrages der MÜNCHENSTIFT GmbH muss aber derzeit noch keine Entscheidung getroffen werden, vor allem solange noch keine Klärung über den prinzipiellen Fortbestand bzw. die Größe einer Therapieeinrichtung vorliegt.

Damit sich der Stadtrat im nächsten Schritt damit befassen kann, welche Variante umgesetzt werden soll, wird vorgeschlagen, dass für alle Varianten die Möglichkeiten zur Umsetzung und vor allem deren Kosten erhoben werden.

Bei den Untersuchungen zu den Varianten a) und b) muss auf jeden Fall gewährleistet sein, dass eine autark zu betreibende Einrichtung entsteht. Insbesondere muss bei der Erneuerung der technischen Anlagen darauf geachtet werden, dass der Verbrauch dieses Bereiches eigenständig abgerechnet werden kann.

3.3 Nutzung während des Umbaus

Auch dieser Bereich kann nicht von der Sanierung ausgenommen werden, da die technischen Einrichtungen zum einen nicht von denen der Senioreneinrichtung zu trennen sind und zum anderen ebenfalls aufgrund ihrer Nutzungsdauer erneuert werden müssen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist es nicht vorstellbar, dass auch noch für das REHA- und Fitness-Zentrum Platz in der Nordspange bzw. in den verbleibenden, gerade nicht vom Umbau betroffenen Gebäudeteilen ist bzw. sind die hohen Kosten

für die Erstellung von passenden Interimsräumen nicht vertretbar.

Es wird deshalb nicht zu vermeiden sein, das Mietverhältnis mit dem derzeitigen Betreiber zum Zeitpunkt des Umbaubeginns seines Bereiches ersatzlos zu beenden. Die Forderung des Bezirksausschusses, den jetzigen Betreiber bei der Suche nach einer Ersatzlösung während der Umbauzeit zu unterstützen, sieht das Kommunalreferat nicht als seine Aufgabe an, vor allem da auch keine geeigneten Räume zur Verfügung stehen.

Sofern der Stadtrat auch weiterhin eine Therapie- und/oder Finesseinrichtung in diesem Haus wünscht, sollte nach den Vorstellungen des Kommunalreferats nach dem Umbau eine entsprechende Ausschreibung zum Betrieb erfolgen, bei der sich selbstverständlich auch der jetzige Betreiber bewerben kann.

4 Weiteres Vorgehen

Entsprechend dem Auftrag aus der ersten Vorlage zur möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef vom Oktober 2018 ist bei dieser Baumaßnahme schrittweise analog den städtischen Hochbaurichtlinien vorzugehen.

Nach diesen ist ein vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm (NBP) zu erstellen. Es muss die Aufgabenstellung für das Projekt präzise beschreiben. Alle räumlichen und funktionalen Anforderungen an das Projekt sind so vollständig zu definieren, dass die planerische Umsetzung und Aussagen zu den Kosten möglich sind.

Dieses Nutzerbedarfsprogramm ist wesentlicher Bestandteil für die Ausarbeitung der Vorplanung mit der angestrebten qualifizierten Kostenschätzung über alle Nutzungsbereiche des Objekts.

Ferner sind diverse Voruntersuchungen notwendig, v. a. Untersuchungen des Baugrunds, der Statik/Tragfähigkeit, der Bauphysik (thermisch und akustisch) sowie des Feuerwiderstands mit den Auswirkungen auf die Tragfähigkeit. Dazu sind ein Brandschutzgutachten, die Bestandserfassung der technischen Gebäudeausrüstung (v. a. Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro- und Grundleitungen) sowie Schadstoffkundungen mit Rückbauempfehlung und Entsorgungskonzept zu veranlassen. Des Weiteren muss ein Konzept für die Baustellen- und Umzugslogistik erstellt und eine Aussage getroffen werden, wie die Anzahl der Bauabschnitte darstellbar ist. Diese sollten so wenige wie möglich sein, um die Belastung für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Mitarbeitenden auf einem vertretbaren Niveau zu halten.

Auf der Basis der Ergebnisse dieser Untersuchungen kann dann eine qualifizierte Kostenschätzung, welche Ausgaben für die Sanierung des Altbaus und den Neubau der Nordspange einschließlich der erforderlichen Logistik anfallen, erstellt werden. Diese Voruntersuchungen führen im Ergebnis zu einer abgeschlossenen Vorplanung mit Projektauftrag (PA).

Der Projektauftrag wird dann dem Sozialausschuss in einer eigenen

Beschlussvorlage mit Kostenschätzung vorgelegt.

Die mächtige katholische Kirche inmitten des Gebäudes, die ebenfalls vom Pachtvertrag der MÜNCHENSTIFT GmbH ausgenommen ist, muss ebenfalls in die Untersuchungen miteinbezogen werden. Nachdem es sich hier um einen sehr speziellen Bereich handelt, kann dies nicht von der MÜNCHENSTIFT GmbH geleistet werden. Eine externe Unterstützung ist deshalb zwingend erforderlich. Für die Untersuchung wird die MÜNCHENSTIFT GmbH deshalb entsprechende Sonderfachleute hinzuziehen.

Das Gleiche gilt für die Untersuchungen für das mögliche Gesundheitszentrum.

5 Prüfung von Alternativen

5.1 Verzicht auf einen Umbau bzw. Errichtung eines Neubaus

In der o. g. Stadtratsvorlage vom 18. bzw. 24.10.2018 wurden mögliche Alternativen für eine Generalsanierung bereits umfassend dargestellt. Da sie aber für die weitere Entscheidung wichtig sind, werden die wesentlichen Ergebnisse hier nochmals aufgeführt.

Schon aufgrund des „Achten Marktberichts Pflege des Sozialreferats“ vom 27.09.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12396) und einer speziellen Sozialraum-analyse wurde empfohlen, die vollstationären Pflegeplätze und dazu die Spezialan-gebote (v. a. den Wachkomabereich) unbedingt zu erhalten. Ferner ist das Haus

St. Josef eine bewährte und sehr wichtige Einrichtung für das Stadtviertel, aber auch für die angrenzenden Stadtbezirke.

Die derzeit gültige Pflegebedarfsermittlung des Sozialreferats¹ prognostiziert für das Jahr 2025 ein voraussichtliches Platzangebot von 391 vollstationären Pflegeplätzen und damit eine Unterdeckung von 75 vollstationären Pflegeplätzen in der Sozialregion der Stadtbezirke 6 und 7.

Im Rahmen der Datenerhebung zum geplanten „Neunten Marktbericht Pflege des Sozialreferats“² ergibt sich zum Stichtag 15.12.2018 ein gesamte Anzahl von 403 vollstationären Pflegeplätzen in der Sozialregion der Stadtbezirke 6 und 7.

Das Sozialreferat geht davon aus, dass aktuell in dieser Region voraussichtlich keine weiteren neuen vollstationären Pflegeplätze entstehen. Zudem verfügt der angren-zende Stadtbezirk 20 derzeit über keine einzige vollstationäre Pflegeeinrichtung.

Die nächste Pflegebedarfsermittlung des Sozialreferats mit den neuen prognosti-schen Berechnungen für die Stadtbezirke bzw. für die Sozialregionen wird

1 „Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der Landeshauptstadt München und Sechster Marktbericht Pflege des Sozialreferats“, Beschluss des Sozialausschusses vom 10.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06871

2 „Neunter Marktbericht Pflege des Sozialreferats“, Bekanntgabe geplant für die Sitzung des Sozialausschusses vom 17.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15673

voraus-sichtlich Ende 2020 in den Sozialausschuss eingebracht.

Das Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung, S-I-LP empfiehlt daher dringend, die bestehenden Pflegeplätze und die Spezialangebote im Haus St. Josef am Luise-Kiesselbach-Platz zur Versorgung der Pflegebedürftigen aufrechtzuerhalten. Zudem wäre auch bei einer Nutzung ohne Pflege (z. B. überwiegend für Wohnen) ein Umbau der technischen Anlagen erforderlich. Ferner ist das Gebäude aufgrund seiner im Rahmen des Denkmalschutzes zu wahrenen Struktur nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung geeignet, da der Mittelgang erhalten bleiben muss und dann nur kleine Wohnungen mit hintereinander liegenden Zimmern realisierbar sind.

Die ursprünglich von der MÜNCHENSTIFT GmbH und vom Sozialreferat favorisierte Lösung - Sanierung des Altbaus und Errichtung eines Neubaus auf dem Luise-Kiesselbach-Platz - kommt aufgrund der aktuellen Beschlusslage, die eine ausschließliche Begrünung der durch den Tunnelbau entstandenen Freifläche vorsieht, nicht in Frage.

Vorteile dieser Lösung wären u. a., dass der Umbau für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Personal wesentlich verträglicher gestaltet werden könnte, die Umzugslogistik einfach und damit wesentlich kostengünstiger wäre und dass auf den Eingriff in den Park des Hauses St. Josef durch das zusätzliche Gebäude verzichtet werden könnte.

Da eine Bebauung des Luise-Kiesselbach-Platzes aber nicht in Frage kommt und eine ersatzlose Aufgabe der Alteneinrichtung St. Josef aus Sicht des Sozialreferats keine Alternative ist, wird vorgeschlagen, dass diese Optionen bei den weiteren Planungen nicht geprüft werden.

5.2 Umsetzung des Dachgeschossausbaus

Sofern der Dachgeschossausbau positiv verbeschieden wird (derzeit liegt noch kein Ergebnis vor), wird vorgeschlagen, dass die weitere Prüfung der Umsetzung und deren mögliche Kostenberechnung von den nun zu beauftragenden Vorplanungen erfasst werden.

Auf der Basis dieser Ergebnisse kann der Stadtrat dann im nächsten Schritt entscheiden, ob diese zusätzliche Maßnahme tatsächlich umgesetzt werden soll.

5.3 Räume für das REHA- und Fitnesszentrum

Wie unter Punkt 3 dargestellt wurde, ist es zwar sowohl für die Alteneinrichtung als auch für das Stadtviertel wünschenswert, dass ein Gesundheitszentrum im bisherigen Ausmaß auch nach der Sanierung wieder seinen Standort im Haus St. Josef findet. Aber zum einen kann keine Betriebsmöglichkeit während der Sanierung gewähr-leistet werden und zum anderen ist der Erhalt nicht zwingend notwendig, so dass sicher abgewogen werden muss, ob die LHM Umbaukosten, u. a. für sehr

kosten-intensive Bereiche wie Schwimmbad und Sauna, für einen privaten Betreiber finanzieren will.

Vorstellbar wären dort auch die Unterbringung von Therapieräumen (ohne Sauna und Schwimmbad) oder eine komplett andere Nutzung als zusätzlichem Wohnraum.

Auf Wunsch des Bezirksausschusses wird auch die Alternative, Therapieangebot mit Schwimmbad, aber ohne Sauna, untersucht.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Kosten für die hier vorgestellten Alternativen (vgl. auch Punkt 3.2) zu prüfen, damit der Stadtrat die Entscheidungsmöglichkeit hat.

6 Durchführung der Maßnahme

Wie bereits im o. g. Stadtratsbeschluss vom 18. bzw. 24.10.2018 ausgeführt und genehmigt wurde, sollen die Vorplanungen von der MÜNCHENSTIFT GmbH im Auftrag der LHM durchgeführt werden. Das Sozialreferat begleitet deshalb diese Maßnahme ausnahmsweise als Betreuungsreferat der MÜNCHENSTIFT GmbH anstelle des Kommunalreferats, das eigentlich nach dem mfm-Verfahren zusammen mit dem Baureferat für die Vorbereitung und Umsetzung von Baumaßnahmen in städtischen Gebäuden zuständig wäre.

Da sowohl die Bauabteilung der MÜNCHENSTIFT GmbH als auch das von ihr beauftragte Architekturbüro die Bauanfrage gut vorbereitet und zielführend abgeschlossen haben, sollen auch die weiteren Planungen und Prüfungen von der städtischen Gesellschaft in eigener Verantwortung umgesetzt werden. Da es sich hier um eine investive Maßnahme handelt, deren Kosten aktiviert werden können, wird vorgeschlagen, die MÜNCHENSTIFT GmbH veranlasst die entsprechenden Ausschreibungen, beauftragt die Firmen und prüft die Rechnungen. Nach dieser eigenverantwortlichen Vorprüfung wird die LHM, in diesem Fall das Sozialreferat, die Rechnungen anweisen.

Inwieweit die MÜNCHENSTIFT GmbH auch die mögliche Generalsanierung für die LHM durchführen soll, wird dargestellt, wenn die Vorplanungen abgeschlossen sind und eine Entscheidung zur generellen Umsetzung der Maßnahme getroffen wird.

7 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

7.1 Kosten

Für die unter Punkt 4 genannten diversen Voruntersuchungen und Prüfungen müssen verschiedene externe Gutachter und Planungsbüros beauftragt werden.

Dafür werden in 2020 Kosten in Höhe von 1.270 T€ und in 2021 von 650 T€ veranschlagt.

7.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Beschreibung des IST-Zustandes:

Die Maßnahme „MST Planungskosten St. Josef“ ist bisher mit 50 T€ Gesamtkosten im Mehrjahresinvestitionsprogramm mit der Maßnahmennummer 4000.7570 enthalten.

Darstellung der erforderlichen Änderung in der Fortschreibung des Mehrjahres-investitionsprogramms:

Die Fortsetzung der Maßnahme „MST Planungskosten St. Josef“ löst Gesamtkosten in Höhe von 1.970 T€ im Mehrjahresinvestitionsprogramm aus.

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist daher wie folgt zu ändern:

MIP alt:

MST Planungskosten St. Josef, Maßnahmen-Nr. 4000.7570, Rangfolgen-Nr. 6 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ff.
940	50	0	50	50	0	0	0	0	0	0
Summe	50	0	50	50	0	0	0	0	0	0
St.A.	50	0	50	50	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

MST Planungskosten St. Josef, Maßnahmen-Nr. 4000.7570, Rangfolgen-Nr. 6 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ff.
940	1.970	0	1.970	50	1.270	650	0	0	0	0

Summe	1.970	0	1.970	50	1.270	650	0	0	0	0
St.A.	1.970	0	1.970	50	1.270	650	0	0	0	0

7.3 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

Der Nutzen kann hier nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden. V. a. aufgrund der Alters der technischen Anlagen ist es notwendig, sich mit der künftigen Nutzung bzw. der Generalsanierung dieses städtischen Gebäudes auseinanderzusetzen.

Das Denkmal Haus St. Josef ist ein wesentlicher Bestandteil des Stadtviertels und ein wichtiger Stützpunkt für die pflegerische Versorgung im Münchner Süden.

Durch einen vertretbaren finanziellen Aufwand sollen nun die wesentlichen Themen einschließlich einer qualifizierten Kostenschätzung geklärt werden, damit der Stadtrat dann im nächsten Schritt eine Entscheidung zur Zukunft dieses Hauses treffen kann.

7.4 Finanzierung

7.4.1 Eckdatenbeschluss

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

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020; siehe Nr. 98 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats.

7.4.2 Mögliche Einnahmen aus der Investitionskostenförderung

Nachdem sich das Haus St. Josef im Eigentum der LHM befindet und diese auch die Kosten für alle Baumaßnahmen im Gebäude trägt, können keine Zuschüsse gemäß der städtischen Investitionsförderrichtlinien nach dem AGSG gewährt werden, da dieser Topf in vollem Umfang aus städtischen Mitteln gespeist wird.

Damit unterscheidet sich die Finanzierung zum früheren Bauprogramm der städtischen Gesellschaft, bei dem die MÜNCHENSTIFT GmbH die Bauherrin war und alle Baukosten (mit Zuschüssen der Stadt) selbst finanzierte und damit auch die städtischen Mittel für die Investitionsförderung wie jeder andere Träger abrufen konnte.

Dieses Vorgehen wurde mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Ob Mittel aus der staatlichen Investitionsförderung in Anspruch genommen werden können, kann erst bei Vorliegen der vom Freistaat angekündigten Förderrichtlinie PflegesoNah beurteilt werden. Das staatliche Förderverfahren wird zu gegebener Zeit von der Stadtkämmerei abgewickelt.

Die Inanspruchnahme von Zuwendungen im Bereich der Denkmalpflege bzw. von Förderdarlehen der KfW bzw. der BayernLaBo zur Finanzierung des Gesamtprojekts wäre grundsätzlich möglich.

Aus Sicht der Stadtkämmerei ist bei der Generalsanierung des Hauses St. Josef mit Kosten von mindestens 100 Millionen Euro zu rechnen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses 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 4 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat 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 Gleichstellungsstelle für Frauen, der Beauftragten des Oberbürgermeisters für den Pflegebereich, dem Seniorenbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzenden und den Fraktions-sprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt zu, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH im Auftrag der Landes-hauptstadt München als Gesellschafterin und Eigentümerin des Hauses St. Josef die Planungen und Prüfungen wie im Antrag der Referentin unter Punkt 2 dargestellt fortsetzt.
2. Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird deshalb beauftragt, die unter Punkt 4 genannten Untersuchungen bzw. alle weiteren Prüfungen und die Vorplanung, die für eine qualifi-zierte Kostenschätzung sowie für die Entscheidung des Stadtrats zur Zukunft des Hauses St. Josef erforderlich sind, zu veranlassen sowie das vorläufige Nutzer-bedarfsprogramm (NBP) zu erstellen.
Dabei werden auch die unter Punkt 5.2 und 5.3 im Antrag der Referentin genannten

Alternativen berücksichtigt.

3. Das Ergebnis der Untersuchungen bzw. der Vorplanung ist dem Stadtrat mit dem Projektauftrag (PA) zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird mit externer Unterstützung auch die von ihrem Pachtvertrag ausgenommenen Bereiche Katholische Kirche und Fitness- und REHA-Zentrum untersuchen.
5. Die MÜNCHENSTIFT GmbH setzt diese Maßnahmen in eigener Verantwortung um (einschließlich der Ausschreibung und Beauftragung der erforderlichen Gutachter und Planungsbüros sowie der eigenverantwortlichen Vorprüfung der Rechnungen). Anschließend erfolgt die Rechnungsanweisung durch die LHM, in diesem Fall aus-nahmsweise durch das Sozial- und nicht durch das Kommunalreferat.
6. Sobald die Ergebnisse der notwendigen Voruntersuchungen und der qualifizierten Kostenschätzung vorliegen, kann der Stadtrat voraussichtlich in 2021 mit der endgültigen Entscheidung zur Zukunft des Hauses St. Josef befasst werden.
7. Es wird zugestimmt, dass die einmaligen Planungskosten in Höhe von bis zu 1.270 T€ in 2020 und von bis zu 650 T€ in 2021 bei der Finanzposition 4.000.940.7570.4 zusätzlich bereit gestellt werden.
8. Die Finanzierung erfolgt über das Produkt „Beteiligungsmanagement MÜNCHENSTIFT GmbH“.
9. **Mehrjahresinvestitionsprogramm**
Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 - 2023 ist wie folgt zu ändern:

MIP alt:

MST Planungskosten St. Josef, Maßnahmen-Nr. 4000.7570, Rangfolgen-Nr. 6
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ff.
940	50	0	50	50	0	0	0	0	0	0
Summe	50	0	50	50	0	0	0	0	0	0

St.A.	50	0	50	50	0	0	0	0	0	0
-------	----	---	----	----	---	---	---	---	---	---

MIP neu:

MST Planungskosten St. Josef, Maßnahmen-Nr. 4000.7570, Rangfolgen-Nr. 6
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019- 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ff.
940	1.970	0	1.970	50	1.270	650	0	0	0	0
Summe	1.970	0	1.970	50	1.270	650	0	0	0	0
St.A.	1.970	0	1.970	50	1.270	650	0	0	0	0

9. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen i. H. v. 1.270 T€ in 2020 und 650 T€ in 2021 auf der Finanzposition 4.000.940.7570.4 zum jeweiligen Nachtrag bzw. Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
10. Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2020.
11. 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 die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA I/3

an die Stadtkämmerei, HA II/2

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, HA II-24B

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV-61 T

An das Baureferat - H 2

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

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-GL-F (4 x)

An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit

An das Direktorium, BAG Süd

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

z.K.

Am

I.A.