

Umbau und Sanierung der ehemaligen Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 am Klinikum Schwabing zu Wohnungen für Pflegepersonal
4. Stadtbezirk Schwabing-West

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Genehmigung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021-2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03111

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.06.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Abschluss der Voruntersuchung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16963) zu Umbau und Sanierung der ehemaligen Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 am Klinikstandort Schwabing zu Wohnungen für Pflegekräfte
Inhalt	Ergebnisse der Voruntersuchung; Weiterführende Projektdurchführung (Teilabschnitt 2)
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten (inkl. Zuschläge und Ersteinrichtungskosten Kita): 60.939.000 €; Personalausweitung, befristet 2021-2026: 482.400 €; voraussichtliche Erlöse (KommWFP-Fördermittel): 20.400.000 €
Entscheidungs- vorschlag	Genehmigung des Bedarfs und Erteilung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021-2025; Ermächtigung zur Antragstellung eines KommWFP-Förderantrags; Zustimmung zur Einrichtung einer neuen befristeten Stelle (1,0 VZÄ).
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Umbau und Sanierung, Bettenhäuser, Klinikum Schwabing, Projektauftrag, KommWFP
Ortsangabe	4. Stadtbezirk Schwabing West, Kölner Platz 1

I.	Vortrag der Referentin	1
	1. Ausgangssituation	1
	2. Ergebnisse der Projektuntersuchung (Teilabschnitt 1)	2
	2.1 Planerische und bauliche Umsetzung auf Grundlage der Nutzerbedarfe	2
	2.2 Lage und Ausgestaltung der Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden	3
	2.3 Bauliche Ertüchtigungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes	4
	2.4 Bauliche Herstellung einer Kita zur Abdeckung der ursächlichen Bedarfe	4
	2.5 Erschließung	5
	2.6 Stellplätze, Tiefgarage und Mobilitätskonzept	5
	2.7 Gestaltung der Freianlagen	5
	3. Beauftragung der MRG zur Projektdurchführung (Teilabschnitt 2)	6
	4. Geplanter Projektablauf und Terminplanung	6
	5. Ausblick zur Bewirtschaftung und Verwaltung der neuen Wohneinheiten	7
	5.1 Kaufmännische und technische Objektverwaltung	7
	5.2 Vermietung im Kontingent, Koppelung an den Arbeitsvertrag	7
	5.3 Miethöhen	8
	6. Kosten und Finanzierung	8
	6.1 Darstellung der Projektkosten	8
	6.2 Darstellung der Kostenkennwerte	9
	6.3 Darstellung unabweisbarer Mehrkosten und projektbedingter Sonderkosten	9
	6.3.1 Kleinteiligkeit, Barrierefreiheit und Brandschutz	10
	6.3.2 Bauen im Bestand, Denkmalschutz	10
	6.3.3 Parkähnliche Außenanlage, Parkpfliegewerk, Altlasten	10
	7. Finanzierung	11
	7.1 Staatliche Förderung der Wohnungen (KommWFP)	11
	7.2 Zuschüsse aus BayFAG/BayKiBiG und Denkmalschutz	12
	8. Personal	12
	8.1 Zusätzlicher Büroraumbedarf	13
	8.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung	13
	8.3 Kosten der Personalausstattung im Verhältnis zu den Projektkosten	13
	9. Finanzielle Abwicklung	13
	9.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	14
	9.2 Nutzen	14
	9.3 Finanzierung	14
	9.4 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	15
	9.5 Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	15
	9.6 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021 – 2025	16
	9.7 Nichtplanbarkeit und Unabweisbarkeit	16
	10. Beteiligung anderer Referate	16
	11. Beteiligung der Bezirksausschüsse	17
	12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	17
	13. Termine und Fristen	17
	14. Beschlussvollzugskontrolle	17
II.	Antrag der Referentin	18
III.	Beschluss	20

Umbau und Sanierung der ehemaligen Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 am Klinikum Schwabing zu Wohnungen für Pflegepersonal

4. Stadtbezirk Schwabing-West

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Genehmigung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021-2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03111

11 Anlagen:

1. Lageplan, Klinikum Schwabing, Projektfläche
2. Nutzerbedarfsprogramm für Wohnen und Kita
3. Bestandsbauten, Süd- und Nordansicht
4. Regelgrundriss und Verteilung der Wohneinheiten
5. Lageplan, Kita mit Freifläche
6. Lageplan, Erschließung und Spartenversorgung
7. Lageplan, Tiefgarage
8. Übersicht, Geplanter Bauablauf und Terminplanung
9. Vorläufiger Finanzierungsplan der Regierung von Oberbayern
10. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 06.05.2021
11. Allgemeine Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 11.03.2021

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangssituation

Die denkmalgeschützten Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 mit einer Brutto-Geschossfläche von jeweils rd. 9.000 m² befinden sich auf dem Gelände des Klinikums Schwabing. Die entkernten Gebäude wurden im Zuge der Neustrukturierung der München Klinik (MüK) aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag herausgelöst und an die Landeshauptstadt München (LHM) als Eigentümerin zurückgegeben. Nach der Übernahme der Gebäude durch das Kommunalreferat (KR) wurde zunächst versucht, den Umbau im Wege einer Ausschreibung über einen Investor zu verwirklichen. Die Ausschreibung blieb jedoch man-

gels wirtschaftlichen Angebots erfolglos. Unter diesen Voraussetzungen beschloss der Stadtrat im Juli 2019, dass der Umbau und die Sanierung der ehemaligen Bettenhäuser zu dringend benötigten Wohnungen für Pflegekräfte in Eigenregie der Stadt durchgeführt werden soll.

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16963) wurde das KR beauftragt, mit der Münchener Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) einen Ausführungsvertrag abzuschließen und eine Projektuntersuchung zur Herstellung von Wohnungen für Pflegepersonal durchzuführen. Das KR berichtet nachstehend zum Ergebnis der durchgeführten Vorplanung (Teilabschnitt 1) und beantragt die Zustimmung des Stadtrats zur Weiterführung des Projekts.

Nach Abschluss der Voruntersuchungen soll nun die MRG im Auftrag der Stadt mit der Projektdurchführung betraut werden, wobei Grundstück und Gebäude im Eigentum der LHM verbleiben. Das KR wird bei der Durchführung der baulichen Maßnahme als Bauherr fungieren und alle wesentlichen Entscheidungen treffen. Diese Aufgabenteilung ermöglicht, dass Zuschüsse über das von der Regierung von Oberbayern (ROB) bereitgestellte Programm zur kommunalen Wohnraumförderung (KommWFP) in Anspruch genommen werden können. Abstimmungen mit der ROB im September 2019 haben die grundsätzliche Förderungsfähigkeit der baulichen Maßnahme bestätigt, sofern die Realisierung von Wohnraum durch die LHM als Bauherr selbst durchgeführt wird und die LHM während der 20-jährigen Bindungsdauer Eigentümerin des geförderten Mietwohnraums bleibt.

Der Umbau und die Sanierung der Bettenhäuser zur Herstellung von rd. 132 Wohnungen sollen in zwei Teilabschnitten durchgeführt werden. Ziel des Teilabschnitts 1 (Projektuntersuchung) war es, die bauliche Umsetzbarkeit sowie die Kosten des Umbaus im Wege einer qualifizierten Kostenschätzung zu ermitteln. Teilabschnitt 2 (Projektdurchführung) umfasst die planerische und bauliche Umsetzung innerhalb der ermittelten Kostengrenze. Hierzu soll Teilabschnitt 2 des mit der MRG geschlossenen Ausführungsvertrags stufenweise abgerufen werden, wodurch Projektleitungs- und Projektsteuerungsleistungen in Anlehnung an die AHO, Koordinierungsleistungen mit allen Projektbeteiligten sowie Leistungen zur Durchführung des Umbaus der Bettenhäuser auf die MRG übertragen werden.

Projektziel ist die Herstellung von kostengünstigem Wohnraum für Pflegepersonal der MüK und der Münchenstift GmbH sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte, um den aus der Errichtung der Wohnungen für Pflegekräfte resultierenden Bedarf an Kita-Plätzen zu decken. Eingeschlossen sind, neben den Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 mit deren Verbindungsgängen 1a und 2a, die diese umgebenden Freiflächen bis zu Gebäude Nr. 3 im Norden, dem zentralen Verbindungsgang im Osten, Haus Nr. 18/19 im Süden sowie der westlichen historischen Begrenzungsmauer des Klinikstandortes (vgl. **Anlage 1:** Lageplan Klinikum Schwabing, Projektfläche). Haus 17 wird im Vorfeld abgerissen.

2. Ergebnisse der Projektuntersuchung (Teilabschnitt 1)

2.1 Planerische und bauliche Umsetzung auf Grundlage der Nutzerbedarfe

Die Ausgestaltung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt in enger Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern MüK und der Münchenstift GmbH. Darüber hinaus wurden die Vorga-

ben der ROB umfassend berücksichtigt, um die Förderfähigkeit nach Maßgabe des KommWFP-Programms zu gewährleisten. In den ehemaligen Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 sollen insgesamt rd. **132 Wohnungen** mit einer Wohnfläche von rd. **7.304 m²** hergestellt werden.

Die Abfrage der Nutzerbedarfe hat folgenden Wohnungsschlüssel ergeben:

Wohnungsgrößen	Wohnungen Prozentualer Anteil (%)	Anzahl der Wohneinheiten Haus 1 und 2 zzgl. Verbindungsbauten
Microappartements (rd. 24 m ²)	rd. 2 %	rd. 3 Wohneinheiten
1 Zi.-Wohnungen, (rd. 36 – 40 m ²)	rd. 24 %	rd. 30 Wohneinheiten
2-3 Zi.-Wohnungen (rd. 40 – 75 m ²)	rd. 62 %	rd. 83 Wohneinheiten
4 Zi.-Wohnungen (rd. 75 – 95 m ²)	rd. 12 %	rd. 16 Wohneinheiten

Es wurde vereinbart, dass ca. 60 % der Wohneinheiten auf die MüK und ca. 40 % auf die Münchenstift GmbH entfallen sollen (vgl. **Anlage 2:** Nutzerbedarfsprogramm für Wohnen und Kita).

2.2 Lage und Ausgestaltung der Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden

Im Ergebnis der Voruntersuchung wird vorgeschlagen, in den Bestandsgebäuden jeweils ein Regelgeschoss (EG, 1. OG und 2. OG) zu stapeln und das Dachgeschoss gesondert zu zonieren (vgl. **Anlage 3:** Bestandsbauten, Süd- und Nordansicht). In den Regelgeschossen werden aufgrund der denkmalgeschützten Struktur der Gebäude mit breiten Gängen im Norden und einer einseitigen Ausrichtung der Wohnungen nach Süden überwiegend die kleineren Wohnungen situiert. In den östlichen und westlichen Flügelbauten können große Wohnungen umgesetzt werden. Im Dachgeschoss werden aufgrund der freien Gebäudekubatur ebenfalls größere Wohneinheiten realisiert (vgl. **Anlage 4:** Regelgrundriss und Verteilung der Wohneinheiten).

Die einzelnen Wohneinheiten sollen sich auf die Bestandsbauten wie folgt verteilen:

	Haus 1	Haus 2	Verbinder 1a	Verbinder 2a	<u>Gesamt</u>
1-Zimmer-Wohnungen	12	18	3	-	33 WE
2-Zimmer-Wohnungen	35	32	-	-	67 WE
3-Zimmer-Wohnungen	6	6	-	4	16 WE
4-Zimmer-Wohnungen	8	8	-	-	16 WE
<u>Gesamt</u>	61 WE	64 WE	3 WE	4 WE	<u>132 WE</u>

Die Wohnungen sind überwiegend barrierefrei. 11 von 132 Wohnungen sind als Maisonnetten ausgebildet. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz werden sog. Eingangsbereiche/Windfänge in den Fluren ergänzt. Hierdurch wird eine Strukturierung des Flures als auch eine Adressbildung der einzelnen Wohnungen möglich.

2.3. Bauliche Ertüchtigungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Die Anforderungen des Denkmalschutzes an den Erhalt der Bettenhäuser sind hoch. Die Gebäude wurden zwischen 1907 und 1909 erstellt und sind ein Abbild der entsprechenden Baukonstruktion ihrer Zeit (Kalb'sche Deckenkonstruktionen, Stahlbeton-Binder-Dächer, Fensterelemente mit speziellen Öffnungs-/Kippmechanismen etc.). Die Fassaden einschließlich der Fenster, die Treppenhäuser, die Gebäudestruktur mit den breiten Fluren sowie die Einzigartigkeit der Dachkonstruktion sind zu erhalten. Dies bedingt vor allem eine sehr aufwändige Sanierung der doppelten Fensterelemente mit historischen Bedienelementen. Zusätzlich sind die in früheren Jahren aufgetragenen und mit PCB belasteten Farbschichten der Fensterrahmen und -elemente überwiegend händisch abzutragen, zu entsorgen und neu zu streichen.

Der Dachaufbau ist geprägt durch eine einmalige Stahlbeton-Binderkonstruktion, die statisch nicht mehr nachzuweisen ist und grundlegend ertüchtigt werden muss. Ein Abbruch und Neubau der Dachkonstruktion ist mit den Vorgaben des Denkmalschutzes nicht vereinbar und musste als Sanierungsvariante ausscheiden. Mit der Sanierung der Dachkonstruktion sollen nun die einmaligen Stahlbetonbinder umfassend von innen und außen für die Pfetten- und Rahmenkonstruktion ertüchtigt und die zwischenliegenden Deckenbereiche mit einer Holzverschalung verstärkt werden. Die Unterseite der Dachkonstruktion muss in Anlehnung an die ursprüngliche Ausführung vollumfänglich betontechnisch nachgearbeitet werden. Für die Geschossdecken liegen keine einheitlichen Betongüten und -konstruktionen vor, jedoch ist es möglich, die Geschossdecken für eine Wohnnutzung zu ertüchtigen. Die Brandschutzaufgaben beim Ausbau der Gebäude zu Wohnzwecken sehen jeweils zwei voneinander unabhängige Rettungswege vor. Die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungswegs ist durch geeignete Einhausung der historischen Treppenhäuser und entsprechende Umsetzung von Brandschutzaufgaben (Wohnungseingangstüren, Brandabschnitte etc.) umzusetzen. Aufgrund des denkmalgeschützten Bestandes können die Vorgaben zum Erreichen der Klimaneutralität nicht vollständig umgesetzt werden, insbesondere wird eine Montage von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche seitens des Denkmalschutzes abgelehnt.

2.4 Bauliche Herstellung einer Kita zur Abdeckung der ursächlichen Bedarfe

Mit Bezug der neuen Wohnungen für Pflegepersonal (auch Familienwohnungen) wird nach Auskunft des Referats für Bildung und Sport (RBS) zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen entstehen, der nicht in der Umgebung abgedeckt werden kann. Der ursächliche Bedarf, der sich aus dem Neubau der Wohnungen ergibt, ist daher auf der übertragenen Grundstücksfläche herzustellen. Nach den Angaben des RBS wurde für die erzielbare Anzahl an Wohnungen ein ursächlicher Bedarf von einer Kinderkrippen- und einer Kindergartengruppe (1/1/0 Kita) ermittelt. Die untere Denkmalschutzbehörde, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das RBS haben eine vorerst provisorische

Einrichtung (1/1/0 Kita) in Pavillonbauweise mit ausreichend dimensionierter Freifläche südlich von Haus 1 für eine zeitlich befristete Dauer (ca. 15 Jahre) bestätigt. Die Kita-Einrichtung kann demnach auf der geplanten Tiefgaragendecke mit entsprechenden Freiflächen realisiert werden (vgl. **Anlage 5**: Lageplan - Kita mit Freifläche). Für die Kita wird derzeit die Umsetzung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach geprüft.

2.5. Erschließung

Der denkmalgeschützte Klinikstandort Schwabing ist mit einem unterirdischen Sparten-Ringkanal, dem sog. „Hades“ verbunden. In diesen werden alle erforderlichen Versorgungsungen (Trinkwasser, Fernwärme, Elektro, Medien, medizinische Gase, Druckluft etc.) eingespeist und verteilt. Mit dem derzeit entstehenden Klinikneubau wird dieser Sparten-Ringkanal unterbrochen und der Neubau des Klinikums direkt an die öffentliche Spartenversorgung angeschlossen. Die zentrale Spartenversorgung muss daher langfristig durch dezentrale nichtöffentliche Erschließungen abgelöst werden. Die zukünftige Erschließung soll im Wesentlichen über die James-Loeb-Straße im Westen gesichert werden. Innerhalb der Gebäude wird im Untergeschoss ein Technikstrang geführt und die erforderlichen Technikräume situiert werden, über welchen die Ver- und Entsorgung der Geschosse über Vertikalstränge erfolgt (vgl. **Anlage 6**: Lageplan, Erschließung und Spartenversorgung).

2.6. Stellplätze, Tiefgarage und Mobilitätskonzept

Im Nachnutzungskonzept für das Klinikareal Schwabing ist der Bereich im Westen als verkehrsberuhigt und weitestgehend autofrei vorgesehen. Durch die parkähnliche Struktur entlang der Ringmauer westlich der Bettenhäuser Nr. 1, 2 und 3 mit altem Baumbestand können hier nur wenige oberirdische Stellplätze realisiert werden. Aus diesem Grund ist eine eingeschossige Mittelgarage (< 1.000 m² Fläche) mit max. 39 Stellplätzen geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von Süden, Parzivalstraße, über einen Autolift erfolgen (vgl. **Anlage 7**: Lageplan, Tiefgarage). Für die Wohnungen in den Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 sind im günstigsten Fall (unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes mit großen Stellplatzflächen für Fahrräder, Pedelec- und Fahrradreparaturstation und Mobilitätsfaktor von 0,51) voraussichtlich rd. 33 Stellplätze, im ungünstigsten Fall rd. 51 Stellplätze nachzuweisen. Die exakte Anzahl an Stellplätzen wird durch die Eingangsparemeter bei der Berechnung des Mobilitätsfaktors wie die Belegung der Wohnungen mit speziellen Zielgruppen und Vorlage eines Mobilitätskonzeptes ermittelt und mit der Baugenehmigung festgelegt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem mit zwei U-Bahnlinien, Bus und Trambahn in unmittelbarer Nähe ist hervorragend.

2.7. Gestaltung der Freianlagen

Im Vorgriff auf die Objektplanung wurde für die weitere Entwicklung der unter Schutz stehenden Freiflächen ein Parkpflegewerk erarbeitet, welches die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vorgaben für die Entwicklung der Freiflächen vorgibt. Demnach wird das gesamte Areal des Gesundheitscampus Schwabing für die Freiflächengestaltung in drei Zonen eingeteilt:

- Rekonstruktion nach Schachner (ursprünglicher Zustand)
- Modifikation mit Grünstruktur nach Schachner
- Neustrukturierung in Anlehnung an Struktur von Schachner

Die Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 fallen in den Bereich der Modifikation. Die Nordseiten der Häuser dienen zur Erschließung in architektonischer Formensprache mit geradliniger Führung und im rechten Winkel. Die in historischen Ansichten erkennbaren Spaliere entlang werden wieder realisiert. Entlang der Innenseite der Mauer sollen die Rasenflächen mit parkartigem Baumbestand durch schmale, gekieste Wege gegliedert werden.

3. Beauftragung der MRG zur Projektdurchführung (Teilabschnitt 2)

Nach Beendigung der Voruntersuchung (Teilabschnitt 1) soll die MRG durch den Abschluss eines Ausführungsvertrages mit der Durchführung der Umbaumaßnahmen beauftragt werden (Teilabschnitt 2). Die MRG hat bereits die Entwicklung und Nachnutzung der Klinikstandorte der MüK an den Standorten Harlaching und Schwabing aktiv gestaltet. Als 100%ige Tochtergesellschaft der LHM ist die MRG Inhousevergabefähig, mit der Folge, dass eine Beauftragung nach den Bestimmungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss. Eine Beauftragung der MRG ist notwendig, da das KR nicht über erforderliche personelle Kapazitäten verfügt. Im Teilabschnitt 2 sind nach Erteilung des Projektauftrags bis zur Fertigstellung und Übergabe durch die MRG insbesondere nachfolgende Leistungen zu erbringen:

- **Entwurfs-/Genehmigungsplanung**, insbesondere Abruf der weiteren Planungsleistungen (Leistungsphasen 3 und 4) bei den Planungsbeteiligten
- **Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen**, insbesondere Abgrenzung der einzelnen Vergabeeinheiten gemäß gesetzlichen und einschlägigen Vorgaben (Leistungsphasen 5 und 6)
- **Vergabe der Bauleistungen** (Leistungsphase 7)
- **Baudurchführung bis zur Übergabe**, insbesondere Koordinierung der Planungsbeteiligten und ausführenden Firmen (Leistungsphase 8)
- **Mängelbeseitigung und Gewährleistungsbetreuung**, insbesondere Aufstellen und Fortschreiben von Gewährleistungsübersichten von Planer und Bauausführenden; Verfolgung der Mängelbeseitigung und Veranlassung der termingerechten Beseitigung; Übernahme der Gewährleistungsverfolgung (Leistungsphase 9)

Das KR beabsichtigt, die Leistungen stufenweise bei der MRG abzurufen.

4. Geplanter Projektablauf und Terminplanung

Ziel ist es, die Wohnungen für Pflegekräfte der MüK und der Münchenstift GmbH einschließlich Kita zum Jahreswechsel 2024/25 fertig zu stellen. Bei einer rd. 18-monatigen bis zweijährigen Umbauzeit der Gebäude müsste dazu Anfang 2023 mit dem Umbau be-

gonnen werden. Dies setzt eine klare Organisation der Entwurfsplanung, Ausführungsplanung und der europaweiten Ausschreibungen der Bauleistungen seitens der MRG und der Planungsbeteiligten sowie gegenüber den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte etwas modifizierte Projektschritte voraus. Seitens der ROB wurde eine Fördermittelzusage bis Anfang 2022 in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die angestrebte zeitnahe Einreichung des Fördermittelantrags ist neben dem Abschluss der Entwurfsplanung eine grundsätzliche Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens durch die Genehmigungsbehörde. Dies soll durch eine enge Abstimmung der Planungsfortschritte mit der Lokalbaukommission erzielt werden.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an der Bereitstellung von preisgedämpftem Wohnraum für Pflegekräfte der MüK und der Münchenstift GmbH sowie den Rahmenbedingungen für staatliche Förderung nach dem KommWFP schlagen KR und MRG vor, für eine beschleunigte Abwicklung in einzelnen Teilschritten von den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand) abzuweichen.

Eine Übersicht zur Terminplanung wurde dieser Beschlussvorlage in **Anlage 8** beigefügt.

5. Ausblick zur Bewirtschaftung und Verwaltung der neuen Wohneinheiten

5.1 Kaufmännische und technische Objektverwaltung

Nach Fertigstellung der Wohneinheiten soll die zukünftige Bewirtschaftung und Verwaltung der neuen Wohnungen durch eine der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Die GWG wäre, insbesondere auch aufgrund der räumlichen Nähe zu eigenen Bestandsimmobilien, bereit, diese Aufgabe zu übernehmen. Hierzu sollen weiterführende Verhandlungen zwischen KR und GWG stattfinden, um die Konditionen einer Übertragung der Verwaltung zu klären. Da es sich um preisgünstigen Mietwohnraum handelt, sollen sich die laufenden Betriebskosten als „zweite Miete“ in einem vertretbaren Rahmen halten. Parallel hierzu werden Verhandlungen mit der MüK zur Übernahme von infrastrukturellen Dienstleistungen geführt, auch um ggf. vorhandene Synergieeffekte (z.B. im Bereich der technischen Betreuung, Pflege der Außenanlage, Winterdienst, Abfallsorgung usw.) auszuloten.

5.2 Vermietung im Kontingent, Koppelung an den Arbeitsvertrag

Mit Zuspitzung der Wohnungssituation in München und dem Fehlen von kostengünstigem Wohnraum kann das dringend benötigte Pflegepersonal (auch aus dem Ausland) nicht mehr ausreichend besetzt werden, da mit geringem bis mittleren Einkommen die aktuellen Mieten auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht erbracht werden können. Mit der Bindung an den Arbeitsvertrag soll sichergestellt werden, dass Personen aus Pflegeberufen von der Wohnungsbereitstellung profitieren. Die Bindung an den Arbeitsvertrag wird daher eine essentielle Bedingung für die Belegung sein. Für die Bindung an den Arbeitsvertrag ist es erforderlich, dass die späteren Nutzer, MüK und Münchenstift GmbH, die Wohnungen im Kontingent anmieten und im Anschluss daran die Weitervermietung mit Bindung an den Arbeitsvertrag organisieren.

5.3 Miethöhen

Ziel der vom KR noch zu beantragenden Fördermittel des KommWFP des Freistaates Bayern ist das Schaffen von bezahlbarem Mietwohnraum für einkommensschwache Haushalte, die sich am Markt nicht ausreichend selbst mit entsprechendem Wohnraum versorgen können. Als Bemessungsgrundlage ist eine Nettokaltmiete zwischen 11,50 €/m² und 12,50 €/m² vorgesehen.

6. Kosten und Finanzierung

Die MRG hat auf Grundlage der Ergebnisse der für die Leistungsphase 1 und 2 beauftragten Fachplaner eine qualifizierte Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind die Projektkosten nach DIN 276, entsprechend dem Preis- und Erkenntnisstand vom 10.03.2021. Darüber hinaus werden die Kosten für die Eigenleistung der MRG einschließlich Gewährleistungsverfolgung dargestellt. Mit dem unterschiedlichen Ansatz einer Risikoreserve von 17,5 % für technische Anlagen und Außenanlagen sowie einem erhöhten Ansatz von 20,0 % für Bauwerkskosten wird dem erhöhten Risiko für Unvorhergesehenes durch die Auflagen des Denkmalschutzes sowie des Umbaus im Bestand Rechnung getragen.

6.1 Darstellung der Projektkosten

Kostenschätzung - Umbau und Sanierung der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2, einschließlich Verbindungsgänge Nr. 1a und Nr. 2a sowie einer Kita (inkl. Risikozuschlag):

Gesamtkosten Wohnen, Kita, Tiefgarage	
KG 200: Herrichten und Erschließen	rd. 790.000 €
KG 300 Bauwerk und Baukonstruktion	rd. 36.350.000 €
KG 400 Technische Anlagen	rd. 9.000.000 €
KG 500 Außenanlagen	rd. 4.000.000 €
KG 700 Baunebenkosten	rd. 10.660.000 €
Ersteinrichtungskosten	rd. 139.000 €
<u>Gesamtkosten</u>	<u>rd. 60.939.000 €</u>

Darin enthalten sind Kosten für:

Tiefgarage (KG 200 – 500, 700)	rd. 3.140.000 €
Kita (KG 200 – 500, 700)	rd. 2.300.000 €
Risikoreserve in Höhe von 17,5 % bzw. 20,0 %	rd. 8.000.000 €

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von **60.939.000 €** (inkl. Zuschläge und Vergütung der MRG). Diese Summe wird als **Kostenobergrenze** für die weitere Planung und Vorbereitung des Umbaus und der Sanierung der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung bedingt durch weitergehende Index- und Marktpreisveränderungen notwendig.

Das Schaffen von Mietwohnraum durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden wird durch den Freistaat Bayern mit dem KommWFP bezuschusst. Die nachfolgend darge-

stellte Finanzierung der Projektkosten durch Fördermittel wird unter Ziff. 7.1 ausführlich erläutert.

Kostenobergrenze	brutto rd.	60.939.000 €
vsl. Finanzierung KommWFP (mit Grundstückswert)	brutto rd.	20.400.000 €
vsl. städtischer Anteil	brutto rd.	40.539.000 €

Die sehr attraktiven Konditionen des Förderprogramms, insbesondere aufgrund der Berücksichtigung des Grundstückswertes, wirken sich aus Sicht der LHM positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Bauprojekts aus und entlasten den städtischen Haushalt.

6.2 Darstellung der Kostenkennwerte

Nachfolgend werden die Kostenkennwerte, jeweils bereinigt um die zusätzlichen Kosten durch Denkmalschutzauflagen und um die Risikoreserve, noch ohne den Förderanteil nach KommWFP dargestellt.

Aufgrund der Gebäudekubatur und –geometrie der ehemaligen Bettenhäuser mit breiten Fluren, ausladenden Treppenhäusern (Ausnutzungsfaktor) und Lichten Höhen zwischen 4,10 m bis 4,30 m sowie der besonderen Lage im Grünen, eingebettet in alten Baubestand, sind die Kennwerte mit Neubauten oder Bestandsbauten ohne Denkmalschutz nicht zu vergleichen.

- Ausnutzungsfaktor (WF/BGF (oberirdisch)) = 0,5
- Kosten je m² Wohnfläche:
Baukosten (KG 300 und 400): rd. 3.815 €/m² Wohnfläche
- Kosten je Stellplatz/TG: rd. 52.000 €
- Kosten je m² Nutzfläche Kita:
Baukosten (KG 300 und 400): rd. 2.470 €/m² Nutzfläche

6.3 Darstellung unabweisbarer Mehrkosten und projektbedingter Sonderkosten

Das Bauvorhaben verursacht erhebliche projektspezifische Mehrkosten in Höhe von rd. 5,5 Mio. €, insbesondere aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes in Bezug auf

- den Erhalt der großflächigen, doppelten und mit historischen Fensteroliven und Öffnungszügen ausgestatteten Fenster,
- die Sanierung und Modernisierung des Dachstuhles mit einzigartiger Dachkonstruktion,
- den Erhalt der großzügigen Treppenhäuser und der breiten Flure.

Hinzu kommen erhöhte Aufwendungen im Bereich der Freianlagen durch

- die Realisierung von unterirdischen Stellplätzen eingebettet zwischen denkmalge-

schützten Bestandsbauten

- die Lage innerhalb eines schützenswerten Baumbestandes, sowie
- die Erstellung der Freianlagen nach dem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Parkpflegewerk.

Dazu kommen diverse projekt- und ortsspezifische Randbedingungen, die sich im Bauablauf und auf die Kosten der Baudurchführung entsprechend auswirken, wie

- die Realisierung der Wohnungen nach dem vorgegebenen Wohnungsschlüssel mit einer deutlichen Überzahl an kleineren, für Pflegepersonal bezahlbaren Wohnungen, was unabwiesbare Kosten für Bauwerk und Technische Anlagen bedingt.
- Baudurchführung in unmittelbarer Nähe zur MüK.
- Herstellung eines Fernwärmeanschlusses in der James-Loeb-Straße.
- Allgemeine Entwicklung der Baupreise, insbesondere steigende Stahlbaupreise.

6.3.1 Kleinteiligkeit, Barrierefreiheit und Brandschutz

Der hohe Anteil an kleineren Wohneinheiten verursacht eine Vielzahl technischer Anlagen (Sanitäreanlagen, Küchen- und Waschmaschinenanschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) sowie zwingend benötigter Erschließungszonen und Ausstattungen (Abstellräume bzw. -flächen, Dielen, Haustüren, Stellplätze etc.). Für die Barrierefreiheit sind erhöhte Bewegungsflächen sowie Abstände und Mindestmaße einzuhalten. Die Anschlüsse an die zu erhaltenden Treppenhäuser stellen dabei eine besondere Herausforderung dar. Aufgrund der unter Naturschutz stehenden Außenanlagen mit dichtem und altem Baumbestand kann der zweite Rettungsweg nur über bauliche Maßnahmen (Wendeltreppen, Steigleitern) nachgewiesen werden. Das Anleitern über die Freianlagen ist nicht möglich.

6.3.2 Bauen im Bestand, Denkmalschutz

Mittels detaillierten Planprüfungen, 3D-Scan, Schürfungen, Sondierungen, Bauteil- und Altlastenuntersuchungen wurden die Bestandsbauten und Freianlagen grundlegend geprüft. Dennoch sind die Unwägbarkeiten und das Risiko von Unvorhergesehenem bei Bestandsbauten und bei der Umsetzung von Denkmalschutzauflagen äußerst hoch. Schäden an Bauteilen werden letztendlich erst durch Bauteilöffnung, z.B. bei Durchbrüchen oder Ertüchtigungen, sichtbar und können zu erheblichen, nicht vorhersehbaren Instandsetzungen, zeitlichen Verzögerungen und erheblichen zusätzlichen Kosten führen. Des Weiteren besteht die Notwendigkeit besonderer Maßnahmen zum Schutz der Bestandsgebäude sowie zum Schutz des vorhandenen Baumbestands (Baugrubensicherung, Verbau, Wurzelschutz etc.).

6.3.3 Parkähnliche Außenanlage, Parkpflegewerk, Altlasten

Im Außenbereich sind bei der Realisierung der Freianlagen nach vorgegebenem Parkpflegewerk durch Verwurzelungen, an der Oberfläche nicht sichtbare Einbauten und ggf. historische Elemente im Untergrund Risiken vorhanden, die derzeit nicht vorhersehbar

sind. Besondere Berücksichtigung müssen bei Grabungen auch Altlasten, Bombentrichter und ggf. Kampfmittel finden.

7. Finanzierung

7.1 Staatliche Förderung der Wohnungen (KommWFP)

Für Umbau und Sanierung der ehemaligen Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 zu Wohnungen für Pflegepersonal können staatliche Zuschüsse und Darlehen aus dem Programm zur kommunalen Wohnraumförderung (KommWFP) in Anspruch genommen werden. Auf Grundlage des aufgestellten Kostenrahmens für Umbau und Sanierung der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 (ohne Kita) sowie des Grundstückwertes und der vorgesehenen Miethöhe wurde von der ROB ein vorläufiger Finanzierungsplan erstellt (vgl. **Anlage 9:** Vorläufiger Finanzierungsplan der ROB, Stand 10.03.2021). Danach sind 30% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten förderfähig, weitere 60 % könnten als zinsverbilligtes Darlehen in Anspruch genommen werden und mindestens 10 % sind als Eigenkapital einzubringen. Demnach wird über den vorläufigen Finanzierungsplan der ROB bei einem Ansatz von zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 68 Mio. € (abzgl. Kita und zzgl. Grundstück) ein Zuschuss von rd. **20,4 Mio. €** aus dem KommWFP in Aussicht gestellt. Die geforderte Eigenkapitalquote von mindestens 10% kann die Stadt über den Grundstückswert gewährleisten. Das Grundstück wurde in dem Finanzierungsplan der ROB in Höhe von 13.500.000 € in Ansatz gebracht, sodass allein durch das Grundstück eine Eigenkapitalquote in Höhe von 19,9 % gegeben wäre. Bei Einbringung des Gebäuderestwertes der Bestandsgebäude erhöht sich die Eigenkapitalquote entsprechend.

Zusätzlich könnte die Stadt im Rahmen der KommWFP-Förderung ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt mit einem Volumen bis zu max. 60% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von maximal **30,9 Mio. €** und einem Zinssatz von 0,2 % in Anspruch nehmen. Ob und inwieweit welche Kredite zur Projektfinanzierung von der LHM aufgenommen werden, wird zu gegebener Zeit von der Stadtkämmerei (SKA) geprüft und ggf. die Aufnahme veranlasst. Je nach Zusammensetzung von Eigenkapital und Fremdkapital belaufen sich die jährlichen Kapitalkosten (Zins und Tilgung) auf rd. 1,06 Mio. bis rd. 1,24 Mio. €/jährlich. Den jährlichen Aufwendungen aus Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten sind die jährlichen Erträge in Höhe von 1,06 Mio. € gegenüberzustellen. Je nach Ansatz ergibt sich gemäß dem vorläufigen Finanzierungsplan der ROB ein jährliches Defizit in Höhe von bis zu rd. 180.000 €. **Im Zuge der Vorgespräche mit der ROB wurde das Vorhaben als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft. Dennoch kann eine verbindliche Bindungswirkung erst mit der rechtskräftigen Bewilligung des Fördermittelbescheids einhergehen.** Ein Zuschuss über KommWFP-Fördermittel ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sichergestellt. Ebenso ist die Finanzierungsübersicht nicht verbindlich.

Die Antragstellung durch das KR soll nach Abschluss der Entwurfsplanung und Klärung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erfolgen, um eine Bewilligung von Finanzmitteln noch in diesem Jahr gewährleisten zu können. Die ROB hat die dringende Empfehlung ausgesprochen, dass die Antragstellung bis Ende 2021 erfolgen soll, um sicherzustellen, dass Finanzmittel noch vorhanden sind und abgerufen werden können.

7.2 Zuschüsse aus BayFAG/BayKiBiG und Denkmalschutz

Eine weitere Förderung wurde für die Errichtung einer Kita nach Bayerischem Finanzausgleichsgesetz (BayFAG) und Bayerischem Gesetz zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (Bay-KiBiG) in Aussicht gestellt. Zur voraussichtlichen Höhe der Förderung lagen zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage keine belastbaren Angaben vor.

Des Weiteren hat die untere Denkmalschutzbehörde bestätigt, dass grundsätzlich Zuschüsse aufgrund der Sanierung und des Umbaus von denkmalgeschützten Häusern möglich sind. Der dafür maßgebliche denkmalpflegerische Mehraufwand kann erst anhand einer ausgearbeiteten Planung ermittelt werden. Aussagen zur Höhe möglicher Förderungen sind derzeit noch nicht möglich.

8. Personal

Für Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Bettenhäuser sowie Herstellung von rd. 132 Wohnungen für Pflegekräfte wird die Bauherrenrolle dem KR als Eigentümer zufallen. Die Erfahrung mit Projektaufträgen zur Herstellung von Wohnraum hat gezeigt, dass die Ausübung der Bauherrenrolle auf Seiten des Eigentümers in administrativer und kaufmännischer Hinsicht erhebliche personelle Kapazität erfordert, die aktuell im KR nicht bereitsteht. Um die nicht-delegierbaren Aufgaben im Rahmen der Bauherrenrolle gewährleisten zu können, wird vom KR die Einrichtung einer **Projektleiterstelle in Vollzeit (1,0 VZÄ, E12)** beantragt.

Insbesondere aufgrund der beim externen Projektpartner nicht vorhandenen Kenntnisse hinsichtlich der spezifischen städtischen Vorgaben (z.B. Haushaltsrecht, Hochbaurichtlinien, Beschlusswesen) und des werkvertraglich geregelten Verhältnisses für die Zusammenarbeit beinhaltet die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für das KR in diesem Projekt Verantwortlichkeiten, die über die Bauherrenrolle des Münchner Facility Managements (mfm) weit hinausgehen und ein auftraggeberseitiges Projektmanagement erfordern. Darüber hinaus steht die LHM in der Verantwortung gegenüber dem Freistaat Bayern als Fördermittelgeber, so dass umfangreiche Steuerungs- und Kontrollaufgaben im gesamten Projektverlauf wahrgenommen werden müssen. Dies kann nur bei entsprechender Personalausstattung hinreichend gesichert werden. Das Aufgabenfeld der Projektleiterstelle wird insbesondere folgende Leistungen umfassen:

- Sicherstellung der Projektfinanzierung und Beschaffung der Finanzmittel,
- Bereitstellung der für die staatlichen Zuwendungen erforderlichen Grunddaten und Dokumente im Bereich der KommWFP-Förderung,
- Herbeiführung der erforderlichen Projektentscheidungen,
- Federführende, erstverantwortliche Ausarbeitung der einschlägigen Beschlussvorlagen für die zuständigen Entscheidungsgremien,
- Referatsübergreifende Koordination der am Bau Beteiligten, insbesondere Kontrolle und Vollzug der Ausführungsvereinbarungen und Abrechnungsmodalitäten,
- Informationsveranstaltungen für Betroffene, Bezirksausschüsse und Presse,

- Maßnahmenbetreuung und Baubegleitung gegenüber der MRG,
- Vorbereitung von Betreiberleistungen.

Für die Personalbedarfsermittlung wurde das summarische Schätzverfahren angewandt. Detaillierte Unterlagen zur Bemessung sind nicht in den Vortrag aufgenommen.

8.1 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann in den zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

8.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Wird die beantragte zusätzliche Personalkapazität nicht bewilligt, werden der Stadt Fördermittel nach dem KommWFP verloren gehen, wenn das Programm über den 31.12.2025 hinaus nicht verlängert wird, da vorher kein termingerechter Antrag gestellt werden könnte. Von der termingerechten KommWFP-Inanspruchnahme abgesehen, ist auch die baldige Schaffung von Wohnraum für dringend benötigtes Pflegepersonal in Frage gestellt, wenn beim KR ein Nadelöhr hingenommen wird. Mit den derzeit vorhandenen Personalkapazitäten kann die Bearbeitung nicht erfolgen.

8.3 Kosten der Personalausstattung im Verhältnis zu den Projektkosten

Nachfolgende Tabellen beschreiben die Kosten der Personalausstattung im Verhältnis zu den Projektkosten:

Kosten des Grundstücks	Baukosten	Gesamtkosten	Förderungsfähiger Anteil (Baukosten)	Personalkosten für 5 Jahre
13.500.000 €	46.700.000 €	60.936.000 €	20.400.000 €	478.400 €

Daraus ergeben sich folgende prozentuale Anteile (Kosten der Personalausstattung):

Prozentualer Anteil im Verhältnis zu den Gesamtkosten:	Prozentualer Anteil im Verhältnis zum förderfähigen Anteil der Baukosten:
0,7 %	2,35 %

9. Finanzielle Abwicklung

Aufgrund der Kostenentwicklungen ist eine Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes (MIP) 2021-2025 notwendig. Die Ersteinrichtungsmittel für die Kita werden durch das KR in das MIP eingestellt und an das RBS weitergereicht. Das KR meldet die entsprechenden Mittel zeitgerecht zur Fertigstellung der Kita zum Haushalt an und veranlasst die Übertragung.

9.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet (2021 - 2026)
Summe zahlungswirksame Kosten		2.000,--	482.400,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			478.400,--
Abt. Immobilienmanagement (Produkt 34111710) 1 VZÄ (E 12)			478.400,-- 2021 - 2026 (Stellenbesetzung für 5 Jahre)
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
• Ersteinrichtung Arbeitsplatz		2.000,-- in 2021	
• lfd. Arbeitsplatzkosten**			4.000,-- 2021 - 2026
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1,0

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.
Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages. ** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten
Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

9.2 Nutzen

Der Nutzen und die Notwendigkeit der Kapazitätsausweitung und Bereitstellung der zur Vorbereitung des Projekts erforderlichen Auszahlungsmittel wurde unter Ziff. 8 bereits eingehend beschrieben.

9.3 Finanzierung

Die Finanzierung ist unabweisbar, weil anderenfalls nicht mehr in 2021 mit der Projektplanung begonnen werden kann. Nachdem auch in 2022 erst nach Genehmigung der Haushaltssatzung durch die Rechtsaufsichtsbehörde mit neuen Maßnahmen begonnen werden kann, weil vorher die Vorschriften der vorläufigen Haushaltsführung greifen, würden mindestens sechs Monate Verzögerung im Projektablauf eintreten. Der Mittelbedarf war unplanbar, weil das Projekt ursprünglich von einem Investor umgesetzt werden sollte. Erst nach dem Scheitern der Investorenlösung wurde eine Übernahme des Projekts durch die Stadt beschlossen. Zur Finanzierung der erforderlichen Personalstelle erhöht

sich das Budget des Profitcenters 34111710 (Grundstücks- und Gebäudemanagement) im Bereich des KR, Immobilienmanagement, im Zeitraum 2021 - 2026 um **96.480 €** jährlich und einmalig um bis zu **2.000 €**. Der endgültige Finanzbedarf richtet sich nach der noch vorzunehmenden Einwertung der Stelle durch das Personal- und Organisationsreferat (POR). Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

9.4 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		60.939.000,00	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2.061.000,00 2021 3.500.000,00 2022 15.000.000,00 2023 15.000.000,00 2024 15.000.000,00 2025 10.239.000,00 2026	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		139.000,00 2024	
Ersteinrichtung Kita			

9.5 Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Einzahlungen (entspr. Zeile S4 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		20.400.000,--	
davon:			
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15)		20.400.000,-- in 2026	

Eine Antragstellung zum Abruf der KommWFP-Fördermittel kann erst nach Abschluss der Entwurfsplanung und Klärung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erfolgen. Die Antragstellung ist für November 2021 vorgesehen. Davor ist eine Verteilung der erwarteten Zuschüsse auf die Jahre 2022 – 2026 nicht möglich. Die erwarteten Zuschüsse im Rahmen der KommWFP-Förderung wurden daher in 2026 erfasst.

9.6 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2021 – 2025

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Nicht vorhanden

MIP neu:

Investitionsliste 1 , Unterabschnitt 8800, Maßnahmennummer 8380, Bettenhäuser Schwabing
Kommunalreferat

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
(940)	60.800	0	50.561	2.061	3.500	15.000	15.000	15.000	2.239	0 8.000
(935)	139	0	139	0	0	0	0	139		0
Summe	60.939	0	50.700	2.061	3.500	15.000	15.000	15.139	2.239	8.000
Z (36x)	20.400	0	0	0	0	0	0	0	20.400	0
St. A.	40.539	0	50.700	2.061	3.500	15.000	15.000	15.139	-18.161	8.000

9.7 Nichtplanbarkeit und Unabweisbarkeit

Die Bereitstellung von Finanzmitteln ist für eine unterbrechungsfreie Fortführung der Projektplanung unabweisbar. Für die zweite Jahreshälfte 2021 sind weiterführende Planungsleistungen vorgesehen, die ausgeschrieben und beauftragt werden müssen, um den Abschluss der Entwurfsplanung und die Klärung der Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen. Erst im Anschluss an den Nachweis der Genehmigungsfähigkeit besteht die Möglichkeit Zuschüsse im Rahmen des KommWFP-Programms zu beantragen. Sofern der Nachweis nicht bis Ende 2021 erbracht wird, ist eine Zuwendung staatlicher Fördermittel nicht zu gewährleisten. Die ROB hat dem KR deshalb die dringende Empfehlung ausgesprochen, den Förderantrag bis Ende 2021 zu stellen, da anderenfalls nicht sichergestellt werden kann, dass Fördermittel vorhanden sind und zugeteilt werden können.

10. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem POR abgestimmt. Die Stellungnahme liegt dieser Beschlussvorlage als **Anlage 11** bei.

Die Sitzungsvorlage wurde ebenso der SKA zur Stellungnahme zugeleitet. Diese ging dem KR mit Schreiben vom 06.05.2021 zu und ist als **Anlage 10** beigefügt. Die Änderungswünsche der SKA wurden in der Sitzungsvorlage berücksichtigt. Darüber hinaus nimmt das KR in Bezug zu den Ausführungen der SKA zu Ziff. 3 des Antrags der Referentin wie folgt Stellung: Es ist vorgesehen, den Stadtrat im April 2022 mit der Projektgenehmigung zu befassen. Damit wird das Projekt dem Stadtrat erneut zur Entscheidung vorgelegt, unmittelbar nachdem die wesentlichen Erkenntnisse zu Genehmigungsfähigkeit

und zu KommWFP-Förderung vorliegen. Eine unterbrechungsfreie Projektfortführung in 2021 ist zwingend erforderlich, da anderenfalls die Genehmigungsplanung nicht rechtzeitig abgeschlossen werden könnte und KommWFP-Fördermittel nicht mehr in 2021 beantragt und zugeteilt werden könnten.

11. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses Schwabing West. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der Bezirksausschuss hat das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

13. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da dem KR die notwendigen personellen Kapazitäten nicht zur Verfügung stehen. Die Beschlussvorlage musste daher neben dem ohnehin durch die Corona-Pandemie sehr angespannten Dienstbetrieb erstellt und abgestimmt werden. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil eine Antragstellung im Rahmen des KommWFP-Programms bis Ende 2021 erfolgen soll, damit sichergestellt ist, dass Finanzmittel noch vorhanden sind und abgerufen werden können.

14. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß dem Nutzerbedarfsprogramm für den Umbau und die Sanierung der denkmalgeschützten Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 mit den Verbindungsbauten Nr. 1a und 2a am Klinikum Schwabing zu Wohnungen für Pflegekräfte sowie die Errichtung einer Kita (1/1/0) in Pavillonbauweise wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 60.939.000 € wird nach Maßgabe der Vorplanung genehmigt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Projektkosten der Maßnahme sowie die einzelnen Raten anhand der Baupreisentwicklung (Preisindices) fortzuschreiben.
3. Der Projektauftrag wird erteilt und das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten. Die Freigabe dieses Planungsschritts erfolgt bereits zum vorliegenden Projektstand, um die Antragsvoraussetzungen nach dem KommWFP möglichst unterbrechungsfrei zu erreichen.
4. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Zustimmung zur Ausschreibung und Vergabe der für den Umbau und die Sanierung der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 erforderlichen Bauleistungen im Wege der verwaltungsinternen Projektgenehmigung einzuholen.
5. Die Ausführungsgenehmigung mit einer Kostenobergrenze i.H.v. 60.939.000 € zum Umbau der Anwesen wird nach Maßgabe der vorherigen Projektgenehmigung erteilt.
6. Für den beschleunigten Umbau der ehemaligen Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 zu Wohnungen für Pflegepersonal der München Klinik und der Münchenstift GmbH wird den beantragten Abweichungen von den Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand) zugestimmt.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für das Vorhaben den Einsatz von staatlichen Zuschüssen und ggf. Darlehen aus dem kommunalen Wohnungsförderungsprogramm KommWFP zu verfolgen.
8. Die Stadtkämmerei wird gebeten, für das Vorhaben die jeweiligen staatlichen Investitionszuwendungen zu beantragen und ggf. erforderliche Darlehen aufzunehmen.
9. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021 - 2025 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Nicht vorhanden

MIP neu:

Investitionsliste 1 , Unterabschnitt 8800, Maßnahmennummer 8380, Bettenhäuser Schwabing, Kommunalreferat

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2020	Programmzeitraum 2021 bis 2025 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2021-2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
(940)	60.800	0	50.561	2.061	3.500	15.000	15.000	15.000	2.239	0 8.000
(935)	139	0	139	0	0	0	0	139		0
Summe	60.939	0	50.700	2.061	3.500	15.000	15.000	15.139	2.239	8.000
Z (36x)	20.400	0	0	0	0	0	0	0	20.400	0
St. A.	40.539	0	50.700	2.061	3.500	15.000	15.000	15.139	-18.161	8.000

10. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung einer auf fünf Jahre befristeten Stelle (1,0 VZÄ) und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40% des Jahresmittelbetrages.
11. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die befristet erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 482.400 € sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 2.000 € im Rahmen des Nachtragshaushaltsplans 2021 sowie des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2022 bis 2026 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
12. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragte Stelle keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslöst.
13. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der GWG über die Konditionen eines Verwaltervertrags zur Betreuung der beiden Häuser nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu verhandeln.
14. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die 2021 einmalig erforderlichen investiven Auszahlungsmittel in Höhe von insgesamt 2.061.000 € zum Nachtragshaushalt 2021 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Kommunalreferat wird weiterhin beauftragt, die investiven Einzahlungen i.H.v. voraussichtlich 20.400.000 € zeitgerecht zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
15. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss**

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat – Immobilienmanagement - GW-O

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Kommunalreferat – IS-GV-N
das Kommunalreferat – IM-TK
das Kommunalreferat – GL1
das Kommunalreferat – GL2

z.K.

Am _____