

**Zukunft der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser  
sowie Finanzierungsbeschluss für entsprechendes Personal  
und weitere Planungskosten für das Haus St. Josef**

**Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

7. Stadtbezirk – Sendling-Westpark

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11500**

2 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.12.2023**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vom Stadtrat gewünschter Bericht über den baulichen Sachstand und die mögliche Entwicklung der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser</li><li>• Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sachstand der Planungen für das Haus St. Josef und weiteres Vorgehen</li><li>• Darstellung des baulichen Zustandes und der Handlungsmöglichkeiten bei den Häusern St. Martin, Rümmanstraße und Manzostraße</li><li>• Zusätzliches Personal beim Kommunal- und Baureferat zur Umsetzung von künftigen Planungen</li><li>• Genehmigung von weiteren Planungskosten für das Haus St. Josef</li><li>• Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Für das zusätzliche Personal beim Baureferat werden in 2024 10.000 € benötigt, wovon in 2024 10.000 € zahlungswirksam sind. Ab 2025 werden dauerhaft 182.190 € benötigt, wovon in 2025 bis zu 182.190 € zahlungswirksam sind. Für das zusätzliche Personal beim Kommunalreferat werden ab 2025 dauerhaft 294.540 € benötigt, wovon in 2025 bis zu 294.540 € zahlungswirksam sind.</li><li>• Die Investitionen dieser Maßnahme betragen</li></ul>

	301.000 € im Jahr 2024 und 1.235.000 € im Jahr 2025 (Planungskosten St. Josef).
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übernahme der Zuständigkeit für Baumaßnahmen in den vier genannten Pachthäusern nach dem mfm durch Bau- und Kommunalreferat und dadurch begründete zusätzliche Aufgabe für diese beiden Referate</li> <li>• Einrichtung, Finanzierung und Veranlassung der Besetzung von fünf zusätzlichen Stellen beim Kommunal- und Baureferat</li> <li>• Erhöhung des jeweiligen Produktkostenbudgets beim Bau- und Kommunalreferat</li> <li>• Anmeldung von weiterem Personalbedarf für den EDB 2025</li> <li>• Genehmigung von weiteren Planungskosten für die Jahre 2024 und 2025</li> <li>• Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms</li> </ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumaßnahmen der MÜNCHENSTIFT GmbH</li> <li>• Prüfung einer Generalsanierung des Hauses St. Josef</li> </ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtbezirk 7</li> <li>• Vollstationäre Alteneinrichtung am Luise-Kiesselbach-Platz</li> </ul>

**Zukunft der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser  
sowie Finanzierungsbeschluss für entsprechendes Personal  
und weitere Planungskosten für das Haus St. Josef**

**Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

7. Stadtbezirk – Sendling-Westpark

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11500**

2 Anlagen

Vorblatt zum  
**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.12.2023**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
1 Relevante Häuser.....	1
2 Sachstand und anstehende Baumaßnahmen in den einzelnen Häusern.....	2
2.1 Haus St. Josef.....	2
2.1.1 Bisherige Beschlüsse.....	2
2.1.2 Fortsetzung der Planungen mit der Münchner Raum-Entwicklungsgesellschaft mbH (MRG).....	3
2.2 Haus St. Martin.....	3
2.3 Haus Rümmanstraße.....	4
2.4 Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße.....	5
3 Terminalschiene.....	5
4 EU-Recht und Refinanzierung der Ausgaben über den Pflegesatz.....	6
5 Zuständigkeit für die sog. Pachthäuser.....	6
6 Stellenbedarf.....	7
6.1 Neue Aufgabe.....	7
6.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung.....	7
6.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf.....	7
6.4 Stellenbedarf beim Baureferat.....	8
6.4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Baureferat.....	9
6.4.2 Produktzuordnung.....	9

6.5 Stellenbedarf beim Kommunalreferat.....	9
6.5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Kommunalreferat.....	11
6.5.2 Produktzuordnung.....	11
6.5.3 Messung des nicht monetären Nutzens.....	11
6.6 Finanzierung des Personalbedarfs.....	11
7 Weitere Planungskosten für das Haus St. Josef (investive Kosten).....	12
7.1 Mehrbedarf.....	13
7.1.1 konsumtiv.....	13
7.1.2 investiv.....	14
7.2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung.....	14
7.3 Mehrjahresinvestitionsprogramm.....	14
7.4 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit.....	16
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>17</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>20</b>
Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 1
Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates	Anlage 2

**Zukunft der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser  
sowie Finanzierungsbeschluss für entsprechendes Personal  
und weitere Planungskosten für das Haus St. Josef**

**Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

7. Stadtbezirk – Sendling-Westpark

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11500**

2 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.12.2023**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit diesem Beschluss soll der Stadtrat über die kommenden Bauvorhaben in den an die städtische Gesellschaft MÜNCHENSTIFT GmbH (MST) verpachteten drei Alteneinrichtungen informiert werden.

Diese geplanten Generalsanierungen gehören zu den größten sozialpolitischen Bauvorhaben der Landeshauptstadt München (LHM). Ca. ein Achtel aller in der Stadt zur Verfügung stehenden Pflegeplätze würden davon erfasst.

Gleichzeitig wird über eine mögliche weitere Nutzung des derzeitigen Hans-Sieber-Hauses an der Manzostraße nach dem Umzug der Alteneinrichtung an die Franz-Nißl-Straße informiert.

Die Generalsanierungen sind v. a. aus folgenden Gründen dringend erforderlich:

- Aufrechterhaltung des rechtssicheren Betriebs (z. B. Brandschutz, Gebäudetechnik, Wasserversorgung, Gefahr von Legionellen), da die Haustechnik in allen Häusern veraltet ist
- Erfüllen von gesetzlichen Auflagen und Standards in Bezug auf Zimmergröße und Einzelzimmerquote
- Umsetzung von zeitgemäßen Pflegekonzepten
- Notwendigkeit einer energetischen Sanierung (v. a. Beitrag zum städtischen Ziel, bis 2035 klimaneutral zu werden bzw. Kostenersparnis)

Des Weiteren handelt es sich hier um eine nach dem städtischen Haushaltsverfahren notwendige Vorlage, mit der der Stadtrat über fünf für das Kommunal- und Baureferat genehmigte Stellen im Eckdatenverfahren und über weitere Planungskosten für das Haus St. Josef, die im Eckdatenbeschluss (EDB) 2024 prinzipiell genehmigt wurden, entscheiden soll.

**1 Relevante Häuser**

Derzeit sind die Gebäude und Grundstücke der Häuser St. Martin, St. Josef und Rümmanstraße im Eigentum der LHM und an die MST verpachtet.

Diese drei Häuser sind Altbauten, bei denen umfangreiche sowie sehr kostenintensive Generalsanierungen zu erwarten sind.

Beim dem denkmalgeschützten Haus St. Josef wurde mit den Planungen begonnen. Bei den anderen beiden Häusern liegen Konzeptstudien im Hinblick auf die nötigen Baumaßnahmen und ggf. weitere Ausbaumöglichkeiten unter Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts vor.

Das derzeit vierte Pachthaus, das Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße, muss aus verschiedenen Gründen, die unter Punkt 2.4 dargestellt werden, gesondert betrachtet werden.

## **2 Sachstand und anstehende Baumaßnahmen in den einzelnen Häusern**

### **2.1 Haus St. Josef**

#### **2.1.1 Bisherige Beschlüsse**

Mit Beschlüssen des Sozialausschusses bzw. der Vollversammlung vom 18. bzw. 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12667) sowie vom 21. bzw. 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16172) wurde der Stadtrat bereits mit den Überlegungen zur Zukunft des Hauses St. Josef befasst.

Das Haus St. Josef verfügt aktuell über insgesamt 244 Bettplätze, davon 182 in Einzel- und 62 in Doppelzimmern. Das entspricht einer Einzelzimmerquote von derzeit 85 % (bei insgesamt 213 Zimmern; die Quote berechnet sich nach Zimmern und nicht nach Plätzen).

Die technischen Anlagen dieses Hauses wurden im Zuge der letzten Generalsanierung vor ca. 30 Jahren erneuert. Um einen rechtssicheren Betrieb aufrechtzuerhalten, sind laufend Sanierungsmaßnahmen notwendig, für die jährlich ein höherer sechsstelliger Betrag aufzuwenden ist. Ferner ist aufgrund der Gebäudestruktur mit langen Fluren und großen Wohnbereichen nur bedingt eine zeitgemäße Pflege möglich. Die Flure der Wohnbereiche sind sehr weitläufig, so dass die Zimmer von Bewohner\*in-nen, Funktions- und Arbeitsräume für die Mitarbeitenden, aber auch für Bewohner\*innen und deren Besuch, nur mit langen Wegezeiten zu erreichen sind. Eine personenzentrierte und kleinteilige Versorgungssituation kann kaum dargestellt werden. Vor allem im Nachtdienst ist die Situation für Mitarbeitende fordernd, denn der Wohnbereich ist weder visuell noch akustisch gut überschaubar. Die Pflegezimmer entsprechen nicht dem heutigen Standard und erfüllen größtenteils nicht die Anforderungen der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitäts-gesetzes (AVPfleWoqG). Keines der Pflegezimmer verfügt über rollstuhl-gerechte Flächen. Diese bauliche Struktur führt im Pflegealltag dazu, dass Bewohner\*innen mit Rollstuhl z. B. die Sanitärbereiche nicht ohne besondere Erschwernis oder nur mit Hilfe durch das Pflegepersonal nutzen können.

Im ersten Schritt wurde bereits planungsrechtlich geprüft, ob ein für die Umzugslogistik erforderlicher Neubau im Park des Hauses umgesetzt werden kann. So können dort nicht nur während der Bauphase ca. 80 Pflegeplätze, sondern dauerhaft nach Beendigung der Sanierung zusätzlicher Wohnraum für ältere Menschen entstehen (ggf. auch weitere Pflegeplätze, da derzeit noch keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob durch die Sanierung Plätze entfallen).

Ferner könnten ggf. durch einen Ausbau des Dachgeschosses bis zu 80

Wohnmöglichkeiten gewonnen werden.

Die entsprechenden Bauvorbescheide liegen seit 11.07.2019 bzw. 17.01.2020 vor und wurden bis zum 11.07.2024 bzw. 17.01.2025 verlängert.

Um die Planungen weiter voranzubringen, wurden bisher Planungsmittel von 2.024.000 € genehmigt.

### **2.1.2 Fortsetzung der Planungen mit der Münchner Raum-Entwicklungsgesellschaft mbH (MRG)**

Bereits zu Beginn der Planungen musste festgestellt werden, dass sowohl die MST als auch das Betreuungsreferat Sozialreferat für die Planung einer derart schwierigen und kostenintensiven Generalsanierung fachlich und personell nicht ausgestattet sind.

Für die Maßnahme ist deshalb folgendes Vorgehen vereinbart worden:

Die MRG übernimmt die Planungsphase 1, in der die Bedarfsplanung ermittelt wird.

Der entsprechende Vertrag zwischen MST und MRG wurde Ende Juni 2023 unterschrieben.

Die Planungen werden nun zielstrebig weiterverfolgt. Derzeit wird die Betriebsorganisation im Sinne eines Nutzerbedarfsprogrammes erstellt, d. h. welche Nutzungen für die MST und ggf. auch externe Nutzer\*innen in dem künftigen Gebäude stattfinden können.

Die Planungsphase 1 wird voraussichtlich bis Mitte 2024 dauern. Dann kann mit der Vorplanung und der Erstellung einer qualifizierten Kostenschätzung begonnen werden (Planungsphase 2).

Für die Planung sind bereits Mittel per Beschluss genehmigt (vgl. Punkt 2.1.1).

Da sich herausstellte, dass diese Mittel zum jetzigen Zeitpunkt für die zügige Fortsetzung der Planungen nicht ausreichen, erfolgte die Anmeldung der höheren Kosten im Eckdatenbeschluss 2024. Nach der dort erfolgten Zustimmung (SOZ-002, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /

V 09452) sollen sie mit diesem Beschluss abschließend genehmigt werden (vgl. Punkt 7).

## **2.2 Haus St. Martin**

Das Haus St. Martin wurde vor rund 35 Jahren erbaut, die Technik ist entsprechend veraltet. Auch kommen einige Bauteile wie Türen, Bodenbeläge und Bäder an das Ende ihrer Lebensdauer. Ferner müssen Brandschutz und Energieeffizienz verbessert werden.

Das Haus St. Martin verfügt aktuell über insgesamt 272 Plätze (davon 50 in Einzel- und 222 in Doppelzimmern).

Das Hauptproblem dieses Hauses ist deshalb die zu geringe Einzelzimmerquote von derzeit 31 % (bei insgesamt 161 Zimmern).

Die auf den ersten Blick naheliegende Umwandlung von Doppel- in Einzelzimmer, um die gesetzliche Anforderung eines Anteils von 75 % Einzelzimmer zu erfüllen, ist wirtschaftlich nicht darstellbar, da dann zu wenige Pflegeplätze für eine wirtschaftliche Betriebsführung zur Verfügung stünden.

Die im Jahr 2016 beantragte Befreiung von dieser Vorgabe wurde der MST mittels Bescheides vom 19.08.2018 erteilt, jedoch muss die Einrichtung bis 31.08.2036 eine Einzelzimmerquote von 55 % umsetzen. Die nach der

AVPfleWoqG geforderte Einzelzimmerquote von 75 % kann das Haus St. Martin nie erreichen. Maximal könnte es nach den derzeitigen Planungen durch Umbau und Errichtung eines Erweiterungsgebäudes eine Quote von ca. 65 % umsetzen. Damit ist die FQA der LHM (Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen - Qualitätsentwicklung und Aufsicht, ehemals Heimaufsicht) auf Dauer einverstanden. Mehr Baurecht ist auf dem Grundstück nicht möglich.

Die MST ist bestrebt, bereits früher einen möglichst hohen Einzelzimmeranteil zu erreichen, da die Nachfrage nach Doppelzimmern zurückgeht. Nach einer von der Gesellschaft beauftragten Konzeptstudie und einem Bauvorbescheid wäre ein Erweiterungsbau im Garten in Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Altbau sowie eine Sanierung des Bestandsgebäudes prinzipiell möglich.

### **2.3 Haus Rümmanstraße**

Auch das Haus an der Rümmanstraße, das mit Abstand größte Haus der MST, kommt in die Jahre - so ist der älteste Bauteil ca. 80 Jahre alt.

Das Haus Rümmanstraße verfügt aktuell über insgesamt 291 Bettplätze, davon 107 im Einzelzimmer und 184 im Doppelzimmer.

Dieses Haus weist deshalb ebenfalls eine zu geringe Einzelzimmerquote auf. Durch den Umbau eines Wohnbereichs in den Jahren 2022/23 konnte zumindest eine Quote von 54 % erreicht werden (bei insgesamt 199 Zimmern).

Auch hier entstehen jährlich erhebliche Sanierungs- und Instandhaltungskosten. Die Gebäudetechnik ist veraltet.

Auch die Rufanlage verzeichnete in den letzten Monaten immer wieder Ausfälle. Eine effiziente Reparatur dieser Anlage ist nicht mehr möglich, da das Modell veraltet ist und keine Ersatzteile mehr beschafft werden können.

Ferner beinhalten Brandschutz und Statik hohes Risikopotential.

Weiter entsprechen die Pflegezimmer nicht dem heutigen Standard und erfüllen in großen Anteilen nicht die Anforderungen der AVPfleWoqG.

So teilen sich z. B. bis zu vier Bewohner\*innen eine Nasszelle, da das Bad als sog. Tandembad angeordnet ist. Ein großer Teil der Nutzflächen in den Pflegezimmern und in den Sanitärbereichen ist zudem nicht barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht.

Der Antrag der MST auf Befreiung und Abweichung von den baulichen Mindestanforderungen nach § 50 AVPfleWoqG vom 29.08.2016 wurde von der zuständigen Heimaufsichtsbehörde noch nicht beschieden.

Im Auftrag des Aufsichtsrats erstellte die städtische Gesellschaft für das Haus Rümmanstraße eine Konzeptstudie, wobei in dem großen Park des Hauses Rümmanstraße eine erhebliche Nachverdichtung sinnvoll und möglich wäre. So könnten sowohl weitere Pflegeplätze und damit die vorgegebene Einzelzimmerquote als auch günstiger Wohnraum für ältere Menschen umgesetzt werden.

Bedarf an zusätzlichen Personalwohnungen besteht an diesem Standort nicht, da derzeit durch die Überbauung des Parkplatzes als auch durch den Umbau der früheren Bettenhäuser des Krankenhauses Schwabing Personalwohnungen für die MST gewonnen werden.

## 2.4 Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße

Das derzeit vierte Pachtthaus, das Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße, spielt bei dieser Betrachtung eine spezielle Rolle, da für die Bewohner\*innen dieses Hauses der Neubau an der Franz-Nißl-Straße im Bau und derzeit nur noch der notwendige Bauunterhalt für das Bestandsgebäude abzuwickeln ist. Grundstück und Gebäude des Neubaus, in das ca. Anfang 2025 die Bewohner\*innen des Hans-Sieber-Hauses umziehen werden, befinden sich im Eigentum der MST. Allerdings sollte rechtzeitig über die Zukunft des Bestandsgebäudes an der Manzostraße, das im Eigentum der LHM steht, und die weitere Nutzung des Grundstücks, das vermögensmäßig der nicht-rechtsfähigen Stiftung „Münchener Altenhilfe-Fonds“ zugeordnet ist und mit Gemeinbedarf belegt ist, entschieden werden. Deren Rechtsträgerin ist die LHM, vertreten durch das Sozialreferat. Prinzipiell endet der Pachtvertrag für die Alteneinrichtung mit der MST mit dem Umzug.

Die MST würde gerne zumindest einen Teil des Gebäudes für Personalwohnen zwischennutzen, vorausgesetzt, der dazu erforderliche Umbau ist mit wirtschaftlich vertretbaren und über die Mieten refinanzierbaren Kosten verbunden.

Auch das Alten- und Service-Zentrum Allach-Untermenzing könnte noch einige Jahre am gewohnten Standort verbleiben.

Während dieser Zwischennutzung könnte dann die weitere Nutzung bzw. der Abriss des Gebäudes von der LHM geplant werden. Mittelfristig könnte sich die MST hier einen Standort für ein innovatives Konzept zur Versorgung von dementen Menschen vorstellen.

## 3 Terminalschiene

Städtische Bauvorhaben werden grundsätzlich nach den Richtlinien für Hochbauprojekte mit Stadtratsbeschlüssen zum Projektauftrag und zur Ausführungsgenehmigung abgewickelt. Die Maßnahmen sind sehr komplex und es werden voraussichtlich an den Standorten mehrere Bauabschnitte erforderlich sein.

Trotz der sofortigen Aufnahme der Planungen beim Haus St. Josef wird mit einer Beendigung der Sanierung aufgrund der derzeit angenommenen Vorgehensweise (Neubau im Innenhof mit ca. 80 Plätzen zur Unterstützung der Umzugslogistik) frühestens im Jahr 2036 gerechnet.

Ebenfalls sind die Planung und Bauabwicklung der Häuser St. Martin und Rümmanstraße zeitnah zu beginnen, da bis zum Jahr 2036 die beantragte Ausnahmegenehmigung hinsichtlich der zu geringen Einzelzimmerquote für St. Martin ausläuft, für Rümmanstraße steht die Entscheidung noch aus. Wenn man noch berücksichtigt, dass auch Technik und Ausstattung bei diesen beiden Häusern mit dem noch längeren Betrieb ohne umfassende Sanierung ebenfalls veraltet sind und die Belegung damit erschwert wird, besteht bei allen diesen Häusern dringender Handlungsbedarf.

Dies wird in den Anmeldungen zu den Eckdatenbeschlüssen in den folgenden Jahren aufgenommen.

#### **4 EU-Recht und Refinanzierung der Ausgaben über den Pflegesatz**

Da die Häuser im Eigentum der LHM stehen und die MST bei diesen Gebäuden folglich keine finanziellen Zuschüsse erhält, besteht in der Finanzierung von Baumaßnahmen bei den an die MST verpachteten Häusern kein EU-rechtliches Problem. Die MST muss lediglich einen konformen Pachtzins bezahlen, der sich allerdings nicht an den Ausgaben der LHM, sondern an den möglichen Einnahmen der MST über die Pflegesätze orientiert. Dieses Vorgehen wurde bereits bei der letzten Pachtbewertung vom städtischen Bewertungsamt praktiziert und ist rechtssicher.

Da Träger von Alteneinrichtungen als einzige Einnahmen die Pflegesätze mit dem Investitionskostenanteil, bei dem Pachtzahlungen berücksichtigt werden, haben, muss und kann sich eine Pachtzahlung nur an den ortsüblichen Sätzen orientieren. Die MST verfügt bereits über die höchsten Pflegesätze in München. Deshalb ist eine Erhöhung der bisherigen Pachtzahlungen nur in geringem Umfang möglich, da sich die Pflegesätze ansonsten nicht mehr am Markt orientieren und der Investitionskostenanteil für die Empfänger\*innen von Sozialhilfe auch nicht mehr genehmigungsfähig ist.

#### **5 Zuständigkeit für die sog. Pachthäuser**

Im Rahmen des Projektes „mfm“ hatte am 10.11.2010 der damalige Oberbürgermeister entschieden, dass die im Eigentum der LHM stehenden Pachthäuser der MST zwar grundsätzlich von den Neuregelungen umfasst werden (Übergang in das Anlagevermögen des Kommunalreferats), aber die bis dato bestehenden Zuständigkeiten (Sozialreferat - MST) insbesondere zum Pachtvertrag, zur Objektverwaltung und zum Bauunterhalt bestehen bleiben.

Da sowohl beim Bau- als auch beim Kommunalreferat keine personellen Ressourcen für die Baumaßnahmen in den städtischen Gebäuden der MST bestanden und bei der Gesellschaft eine funktionierende Bauabteilung vorhanden war, wurden die Baumaßnahmen (im Wesentlichen nur Bauunterhalt) für alle Häuser der MST (auch die im Eigentum der LHM stehenden Häuser) in den letzten Jahren ausschließlich von der MST abgewickelt. Allerdings wurde auch seit 2010 bis auf einen Umbau von Wohnen zu Pflege im Haus Rümmanstraße ausschließlich Bauunterhalt im Auftrag der LHM umgesetzt.

Das bisher praktizierte Modell (MST baut für LHM und das Sozialreferat begleitet das Vorhaben in einem vertretbaren Maße) wird bei der Sanierung St. Josef und auch bei den anstehenden weiteren Großvorhaben nicht mehr weiterverfolgt. Künftig soll die vom Stadtrat festgelegte Regelung des mfm, wonach das Kommunalreferat für die Genehmigung und Begleitung von Bauvorhaben in städtischen Gebäuden sowie das Baureferat prinzipiell für deren Durchführung zuständig ist, ausnahmslos umgesetzt werden. Hinsichtlich durchzuführender Baumaßnahmen ist in dem aktuellen Pachtvertrag geregelt, dass die Stadt als Eigentümerin für Um- und Neubauten zuständig ist, die Gesellschaft dagegen nur für den Bauunterhalt.

Dabei werden Maßnahmen bis 999 € von der Gesellschaft finanziert und Maßnahmen ab 1.000 € werden nach Abstimmung im Auftrag der LHM durchgeführt und von dieser refinanziert, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14/20 / V 07152).

Diese Änderung wurde ausführlich mit den beiden betroffenen Referaten besprochen und auch vor allem aus fachlichen Gründen anerkannt, sofern das erforderliche

Personal zugeschaltet wird, da derart umfangreiche und komplexe Planungen auf keinen Fall mit dem vorhandenen Personal abgewickelt werden können.

## **6 Stellenbedarf**

### **6.1 Neue Aufgabe**

Wie unter den Punkten 3 und 5 dargestellt, müssen Kommunal- und Baureferat in den nächsten 10 -15 Jahren die Großbaumaßnahmen in den unter Punkt 1 genannten Häusern abwickeln. Da es sich dabei um äußerst komplexe, zeitaufwändige und kostenintensive Projekte handelt, kann diese Aufgabe nur mit zusätzlichem Personal in ausreichender Anzahl erledigt werden. Bisher steht wie oben dargestellt dafür kein Personal zur Verfügung.

Fachpersonal in ausreichender Anzahl ist aber auch wichtig, um diese Vorhaben mit dreistelligen Millionenbeträgen für den Stadtrat gut vorzubereiten und zu kontrollieren.

Bis zur Besetzung der Stellen im Bau- und Kommunalreferat wird die Eigentümerfunktion für das Haus St. Josef weiterhin vom Sozialreferat vertreten.

Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass hier das fachliche Knowhow zur Betreuung eines Großprojektes verständlicherweise fehlt und deshalb möglichst bald diese Aufgabe an das zuständige und fachlich geschulte Personal des Kommunal- und Baureferates übergehen sollte.

Der ebenfalls dringend benötigte Start für die Planungen der Häuser St. Martin und Rümmanstraße kann erst erfolgen, wenn dafür weiteres Personal bei diesen beiden Fachreferaten genehmigt und eingestellt wird.

### **6.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung**

Die an die MST verpachteten Häuser sind zwar für den laufenden Betrieb instandgehalten, aber vor allem die technischen Anlagen sind meist Jahrzehnte alt und können nicht mehr auf Dauer gewartet werden. Auch die Rechtssicherheit kann auf Dauer nicht mehr gewährleistet werden. Aus Verantwortung gegenüber den überwiegend pflegebedürftigen Bewohner\*innen besteht deshalb dringender Handlungsbedarf (vgl. auch Punkt 2).

Dazu erfüllen die Häuser St. Martin und Rümmanstraße nicht die gesetzlich vorgegebene Einzelzimmerquote, so dass nach dem derzeitigen Stand der Betrieb ab 31.08.2036 eingestellt werden muss.

Es ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt zwingend erforderlich, sich mit der Zukunft dieser Häuser zu beschäftigen und dies ist ohne zusätzliches Personal nicht möglich.

### **6.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf**

Die Unterbringung der zusätzlichen Personalressource erfolgt weitestgehend im vorhandenen Büroraum. Es ist somit keine Ausweitung der Büroraumkapazitäten nötig.

#### **6.4 Stellenbedarf beim Baureferat**

Um zumindest die Planungen beim Haus St. Josef fachlich versiert zu begleiten, sind ab dem Jahr 2024 2,0 VZÄ für die Bereiche Architektur und Technik beim Baureferat erforderlich (zuzüglich 10.000 € für die Stellenausschreibungen). Diese Stellen werden ausschließlich für den Start des Projektes Pachthaus St. Josef benötigt, wurden im EDB 2024 genehmigt und sollen zügig im Jahr 2024 besetzt werden.

Diese beiden VZÄ erfüllen neben den klassischen Aufgaben im Bauprojektmanagement die Aufgabe der Beratung des Kommunalreferats hinsichtlich der Erarbeitung weiterer Sanierungsschritte und der Konzepterstellung mit dem Ziel der Herbeiführung eines Untersuchungsauftrages. Aufgrund der Größe dieses Projektes sind bereits in dieser frühen Phase 2,0 VZÄ notwendig.

Im Rahmen des Eckdatenverfahrens werden jährlich die freiwerdenden Kapazitäten der fertig gestellten Projekte bei neuen Projekten aber auch in Bezug auf Bauunterhaltsmaßnahmen gegengerechnet.

Um auch die weiteren Planungen bei den Häusern St. Martin und Rümmanstraße voranzutreiben, was, wie unter den Punkten 2 und 3 dargestellt wurde, dringend erforderlich ist, ist die Genehmigung von weiterem Personal unumgänglich, was mit dem nächsten Eckdatenbeschluss beantragt wird.

#### 6.4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Baureferat

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	182.190 € ab 2025	10.000 € in 2024	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)* Baureferat Hochbau (Produkt 32511100)  1 VZÄ (E 12) 1 VZÄ (E 10)	180.590 € ab 2025   100.030 € ab 2025 80.560 € ab 2025		
Dienstleistungen (Zeile 11)  Baureferat Hochbau (Produkt 32511100) Ersteinrichtung Arbeitsplatz Lfd. Arbeitsplatzkosten	   1.600 € ab 2025		
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)  Stellenausschreibung BAU (Produkt 32511100)		10.000 € in 2024	
Anzahl der VZÄ	2		

#### 6.4.2 Produktzuordnung

Das Produktkostenbudget des Produkts 32511100 erhöht sich im Jahr 2024 einmalig um 10.000 € und ab dem Jahr 2025 dauerhaft um bis zu 182.190 €, davon sind alle genannten Kosten zahlungswirksam (Produktzahlungsbudget).

#### 6.5 Stellenbedarf beim Kommunalreferat

Für die Übernahme der Objektverantwortung und zur Wahrnehmung einer qualifizierten Bauherrenrolle in der Planungs- und Sanierungsphase sind bei der Abt. Immobilienmanagement des Kommunalreferats drei Stellen erforderlich. Diese Stellen werden zunächst ausschließlich für den Start des Projektes Pachthaus St. Josef benötigt, wurden im EDB 2024 genehmigt und sollen zügig

im Jahr 2024 besetzt werden.

Der Stellenbedarf ergibt sich im Einzelnen wie folgt:

- Wahrnehmung Bauherrenrolle (Verwaltungsdienst)  
Für die Wahrnehmung der Bauherrenrolle im Verwaltungsdienst ist 1,0 VZÄ in A13/E12 mit Übertragung der Gesamtverantwortung und Klärung aller verbundenen Fragen einzurichten.
- Wahrnehmung Bauherrenrolle (technischer Dienst)  
Für die technischen Aspekte der o. g. Fragestellungen, die in der Federführung durch das Baureferat durchgeführt werden, soll eine technische Stelle in A13/E12 eingerichtet werden. Aktuell führt die MRG eine Untersuchung für das Haus St.-Josef am Luise-Kiesselbach-Platz durch. Die ggf. weitere Beauftragung und Betreuung der MRG ist durch diese Stelle sicherzustellen.
- Objektverantwortung (Verwaltungsdienst)  
Zur Wahrnehmung der Objekt- und Eigentümerverantwortung durch die LHM ist bei der Abteilung Immobilienmanagement eine Stelle (1,0 VZÄ) in A12/E11 erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine herausgehobene Objektverwaltungsstelle.  
Zu den Aufgaben zählen im Einzelnen:
  - o Alle Belange im Objekt sowie zentrale Ansprechpartnerin/zentraler Ansprechpartner für die Pächterin MST
  - o Werterhalt und Qualitätssicherung der Immobilien
  - o Die Organisation der Betreiberverantwortung
  - o Steuerung und Koordination aller Beteiligten in und an allen Objekten im Zuständigkeitsbereich

Um auch die weiteren Planungen bei den Häusern St. Martin und Rümmanstraße voranzutreiben, was wie unter Punkt 3 dargestellt wurde, dringend erforderlich ist, ist die Zuschaltung von weiterem Personal unumgänglich. Dieses soll mit dem nächsten Eckdatenbeschluss für das Jahr 2025 beantragt werden.

### 6.5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit beim Kommunalreferat

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	294.540 € ab 2024	6.000 € 2024	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)* Kommunalreferat-Immobilienmanagement (Produkt 34111710)  1,0 VZÄ (E11) Objektverantwortung  1,0 VZÄ (E12) Bauherr*in  1,0 VZÄ (E12) Technische Projektleitung	   92.080 €  100.030 €  100.030 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)  Lfd. Arbeitsplatzkosten  Ersteinrichtungskosten Arbeitsplatz	  2.400 €  	   6.000 € 2024	
Anzahl der VZÄ	3,0		

### 6.5.2 Produktzuordnung

Das Produktkostenbudget des Produkts 34111710 (Grundstücks- und Gebäudemanagement) erhöht sich ab dem Jahr 2025 dauerhaft um bis zu 294.540 €. Davon sind im Jahr 2024 300.540 € und ab dem Jahr 2025 dauerhaft bis zu 294.540 € zahlungswirksam (Produktzahlungsbudget).

### 6.5.3 Messung des nicht monetären Nutzens

Die Pachthäuser der MST sind dringend sanierungsbedürftig. Voraussetzung für die Durchführung des Sanierungsprojekts durch Bau- und Kommunalreferat ist die Einrichtung und Besetzung der mit dem Eckdatenbeschluss gewährten fünf Stellen. Andernfalls verschlechtert sich die Gebäudesubstanz weiter, was zu einer Verteuerung der Sanierung und ggf. eingeschränkter Nutzbarkeit der Gebäude führt.

### 6.6 Finanzierung des Personalbedarfs

Im Rahmen des EDB 2024 (SOZ-002) wurden die erforderlichen Personalkapazitäten anerkannt mit dem Hinweis, dass die Finanzierung 2024 aus vorhandenem Referatsbudget gesichert werden muss. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus den Budgets von Kommunal- und Baureferat. Für die Haushaltsjahre 2025 ff. erfolgt die Finanzierung im Rahmen der regulären Haushaltsplanungen. Der im EDB genehmigte Umfang wird somit eingehalten.

#### **7 Weitere Planungskosten für das Haus St. Josef (investive Kosten)**

Der Stadtrat genehmigte bisher insgesamt Planungsmittel von 2.024.000 €, wovon nach Abzug der Ausgaben für die bisherige Planungsleistung der MST noch Mittel von 1.720.000 € vorhanden sind.

Um nicht erneut Zeit zu verlieren, wurde mit Bau- und Kommunalreferat vereinbart, dass nicht nur die Mittel für die Durchführung der Phase 1, sondern auch für die Phase 2 des von der MRG erstellten Leistungsauftrags vorhanden sein sollten. Damit soll sichergestellt sein, dass die Planungen auf jeden Fall zügig weitergehen. Wenn nach der Beendigung der Phase 1 das Kommunalreferat mit dem Baureferat nicht mit den notwendigen Personalressourcen aufgestellt sind, kann die MST nach dem bestehenden Vertrag mit der MRG diese auch noch mit der Phase 2 beauftragen. Das Vorgehen vor einer weiteren Beauftragung der MRG wird rechtzeitig mit dem Kommunal- und Baureferat abgestimmt.

Die bisher genehmigten Mittel reichen aber nicht aus, um die von der MRG veranschlagten Kosten und dazu die zusätzlichen Personalkosten, die bei der MST für dieses Projekt anfallen, in den Jahren 2023 bis 2025 zu begleichen.

Auch wenn die MRG bei diesem Bauvorhaben einen großen Teil der Planungs- und Koordinierungsaufgaben übernimmt, muss die MST den Vertrag mit der MRG erstellen, dessen Umsetzung überwachen und der MRG intensiv zuarbeiten, damit alle Vorstellungen der MST hinsichtlich der Anforderungen und der Konzeption an eine funktionelle und wirtschaftlich rentable Pflegeeinrichtung erfüllt werden.

Die MST beantragt deshalb vorerst für die Umsetzung der Planungen in den Jahren 2023 bis 2025 eine Vollzeitstelle (VZÄ) einer\*eines Architekt\*in, Bauingenieur\*in o. ä. mit jährlichen Gesamtkosten von ca. 150.000 €. Ferner beauftragte sie ein externes Büro u. a. mit der Vorbereitung der notwendigen Schritte zum Vertragsabschluss mit der MRG. Insgesamt fallen für die ersten drei Jahre der Planungen geschätzte Kosten von insgesamt 535.000 € bei der MST an. Es ist damit zu rechnen, dass die MST während des gesamten Zeitraums der Baumaßnahmen zusätzliches Personal benötigt, da sie auch Bau- und Kommunalreferat intensiv zuarbeiten muss.

Die MRG kalkuliert 1.900.000 € für die Phase 1 und 821.000 € für die Phase 2, insgesamt folglich 2.721.000 €.

Mit den bei der MST veranschlagten Kosten von 535.000 € fallen insgesamt Gesamtprojektkosten von 3.256.000 € zur Abwicklung der Phasen 1 und 2 an. Abzüglich des vorhandenen Budgets von 1.720.000 € werden folglich noch weitere Mittel von 1.536.000 € benötigt. Davon wurden 301.000 € zum Eckdatenbeschluss für das Haushaltsjahr 2024 angemeldet und genehmigt. Eine weitere Rate von 1.235.000 Euro wird für das Haushaltsjahr 2025 benötigt und dementsprechend angemeldet.

## 7.1 Mehrbedarf

### 7.1.1 konsumtiv

Kosten	Bemerkung	Kosten in Euro
Personal- und Personalnebenkosten		0,00
Miet- und Mietnebenkosten		0,00
Weitere Sachkosten	Ausschreibung Baureferat	10.000
Zentrale Verwaltungskosten (ggf.)		0,00
Investive Kosten		0,00
<b>Summe</b>		<b>10.000</b>
<b>Finanzierung der Kosten</b>		
Eigenmittel		0,00
Einnahmen		0,00
Sonstige Finanzierungsmittel		0,00
Zuwendung Dritter		0,00
Zuwendung Sozialreferat		0,00
<b>Summe</b>		<b>0,00</b>
<b>Mehrbedarf</b>		<b>10.000,00</b>

\* Die dargestellten Personalkosten beruhen auf dem Trägerantrag. Da es sich um Ist-Kosten für bereits beschäftigtes Personal handelt bzw. sich die Tarifverträge der Träger u. U. vom TVöD VKA unterscheiden, können die Werte von den städtischen Jahresmittelbeträgen abweichen. Im Vollzug wird die Einhaltung des Besserstellungsverbot gemäß der einschlägigen städtischen Vorschriften sichergestellt

**7.1.2 investiv**

<b>Kosten</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Kosten in Euro</b>
Personal- und Personalnebenkosten		0,00
Miet- und Mietnebenkosten		0,00
Weitere Sachkosten		0,00
Zentrale Verwaltungskosten (ggf.)		0,00
Investive Kosten	Planungskosten St. Josef	<b>1.536.000</b>
<b>Summe</b>		<b>1.536.000</b>
<b>Finanzierung der Kosten</b>		
Eigenmittel		0,00
Einnahmen		0,00
Zuwendung Sozialreferat		0,00
<b>Summe</b>		<b>0,00</b>
<b>Mehrbedarf</b>		<b>1.536.000</b>

**7.2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

Die finanziellen Auswirkungen der zusätzlichen Planungskosten betreffen das folgende Produkt: 40111000 - Beteiligungsmanagement MST.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2024 (siehe Nr. SOZ-002 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats).

**7.3 Mehrjahresinvestitionsprogramm**

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023-2027

**Beschreibung des IST-Zustandes:**

Die Maßnahme „MST-Planungskosten St. Josef“ ist mit 2.024.000 € Gesamtkosten im Mehrjahresinvestitionsprogramm, Maßnahmen-Nr. 4000.7570 enthalten.

**Darstellung der erforderlichen Änderung in der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms:**

Die Maßnahme „MST-Planungskosten St. Josef“ löst Mehrkosten in Höhe von 1.536.000 € im Mehrjahresinvestitionsprogramm aus.

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist daher wie folgt zu ändern:

**MIP alt:**

MST-Planungskosten St. Josef, Unterabschnitt 4000, Maßnahmen-Nr. 7570,  
Rangfolgen-Nr. 6  
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
940	1.970	250	1.720	800	920	0	0	0	0	0
985	54	54	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	2.024	304	1.720	800	920	0	0	0	0	0
St. A.	2.024	304	1.720	800	920	0	0	0	0	0

**MIP neu:**

MST-Planungskosten St. Josef, Unterabschnitt 4000, Maßnahmen-Nr. 7570,  
Rangfolgen-Nr. 6  
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
940	3.506	250	3.256	800	1.221	1.235	0	0	0	0
985	54	54	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	3.560	304	3.256	800	1.221	1.235	0	0	0	0
St. A.	3.560	304	3.256	800	1.221	1.235	0	0	0	0

#### 7.4 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	0	1.5 36.000 von 2024 bis 2025	0
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	0	0	0
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)**	0	2024: 301.000 2025: 1.235.000	0
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	0	0	0
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	0	0	0
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	0	0	0

#### Anhörung des Bezirksausschusses

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

#### Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei (Anlage 1), dem Personal- und Organisationsreferat (Anlage 2), dem Baureferat und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund des verzögerten Eingangs der Stellungnahmen nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die im Eckdatenbeschluss zugesagten Mittel in diesem Finanzierungsbeschluss genehmigen zu lassen

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Köning, der Stadtkämmerei, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat, dem Revisionsamt, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der Beauftragten des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Berichte zum baulichen Zustand, die dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten, die Notwendigkeit der Generalsanierungen und die damit verbundene mögliche Vorgehensweise für die Häuser St. Martin, St. Josef, Rümman- sowie Manzostraße wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Übernahme der nach dem mfm vorgegebenen Zuständigkeit für Baumaßnahmen nach den Richtlinien für Hochbauprojekte (= Abgrenzung von Bauunterhalt und Betrieb) in den unter Punkt 1 genannten Häusern und die damit verbundene zusätzliche Aufgabe für das Kommunal- und Baureferat wird bestätigt.
3. Der Beschluss der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12667 (MST - Prüfung einer möglichen Generalsanierung des Hauses St. Josef) im Sozialausschuss vom 18.10.2018 und in der Vollversammlung vom 24.10.2018 sowie der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16172 (MST-Vorbereitung einer möglichen Generalsanierung) im Sozialausschuss am 21.11.2019 bzw. der Vollversammlung vom 27.11.2019 wird dahingehend geändert, dass nicht mehr die MST und das SOZ die Planungen für das Haus St. Josef weiterverfolgen, sondern Kommunal- und Baureferat, sobald dort die Personalressourcen geschaffen sind.
4. Die dargestellten Stellenausweitungen entsprechen den im Eckdatenbeschluss vom 26.07.2023 (Nr. SOZ-002, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452) abgestimmten und anerkannten Bedarfen.
5. Im Beamten- und Arbeitnehmerstellenplan des Baureferates werden mit Wirkung vom 20.12.2023 zwei und des Kommunalreferates drei Stellen geschaffen.
6. Das Baureferat wird gebeten, die Einrichtung von zwei Stellen (2,0 VZÄ) unbefristet sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Finanzierung erfolgt in den Haushaltsjahren 2023 und 2024 aus dem Budget des Baureferates. Für die Haushaltsjahre 2025 ff. erfolgt die Finanzierung im Rahmen der regulären Haushaltsplanungen.
7. Das Baureferat wird gebeten, die mit der Schaffung der beiden Stellen verbundenen laufenden Arbeitsplatzkosten in Höhe von 1.600 € ab 2025 anfallenden laufenden Arbeitsplatzkosten im Rahmen der regulären Haushaltsplanungen bei der Stadtkämmerei anzumelden.
8. Das Baureferat wird gebeten, die einmaligen Sachkosten für die Stellenausschreibungen in Höhe von 10.000 € zum Schlussabgleich 2024 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
9. Das Produktkostenbudget des Produkts 32511100 erhöht sich im Jahr 2024 einmalig um 196.190 € und ab dem Jahr 2025 dauerhaft um bis zu 182.190 €, davon sind in 2024 10.000 € und ab 2025 dauerhaft bis zu 180.590 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

10. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Einrichtung von 3,0 VZÄ sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus dem Referatsbudget. Für die Haushaltsjahre 2025 ff. erfolgt die Finanzierung im Rahmen der regulären Haushaltsplanungen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt\*innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i. H. v. bis 40% des Jahresmittelbetrags. Zudem wird das Kommunalreferat beauftragt, die mit der Schaffung und Besetzung der Stellen verbundenen laufenden Arbeitsplatzkosten i. H. v. 2.400 €/Jahr zur Haushaltsplanaufstellung 2025 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden. Die Finanzierung der Ersteinrichtung der Arbeitsplätze erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus dem Budget des Kommunalreferates.
11. Das Produktkostenbudget des Produkts 34111710 (Grundstücks- und Gebäudemanagement) erhöht sich ab 2025 dauerhaft um bis zu 294.540 €, davon sind ab 2025 dauerhaft bis zu 294.540 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
12. Das Sozialreferat wird beauftragt, insbesondere, um schnell eine qualifizierte Kostenschätzung für St. Josef zu erhalten, den Vorschlag der Kämmerei zu prüfen, die MRG mbH bis zur Erstellung einer qualifizierten Kostenschätzung zu beauftragen, und erst danach den Wechsel zu Kommunal- und Baureferat zu vollziehen.
13. Das Sozialreferat wird in Zusammenarbeit mit dem Bau -und Kommunalreferat beauftragt, den weiteren personellen Ressourcenbedarf beim Bau- und Kommunalreferat zur Weiterverfolgung der Planungen auch bei den Häusern St. Martin und Rümmanstraße für den EDB 2025 anzumelden.
14. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und der Münchenstift GmbH begleitend zu den laufenden Bauuntersuchungen alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu untersuchen.
15. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu prüfen, ob die MRG mbH ergänzend im Rahmen der ersten Leistungsphase damit beauftragt werden kann, sich zur Frage zu äußern, ob durch die Generalsanierung eine Alteneinrichtung herstellbar ist, die nahezu der Effizienz und Aufenthaltsqualität eines Neubaus entspricht. Sollte dies nicht der Fall sein, werden Alternativen untersucht, insbesondere die Frage der Möglichkeit eines Ersatzneubaus für St. Josef an anderer Stelle, und eine Umnutzung von St. Josef beispielsweise für Mitarbeiter\*innenwohnen in 1-2-Zimmerappartments vergleichbar der Bettenhäuser auf dem Krankenhauscampus Schwabing.
16. Der Erhöhung der Planungskosten für das Haus St. Josef um 301.000 € (entsprechend dem EDB 2024) und um weitere 1.235.000 € für das Jahr 2025 wird zugestimmt.
17. Das Sozialreferat wird beauftragt, die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel für das Jahr 2024 in Höhe von 301.000 € auf der Finanzposition 4000.940.7570.4 zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2024 sowie für das Jahr 2025 in Höhe von 1.235.000 € zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 termingerecht anzumelden.

18. Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist wie folgt zu ändern:

MIP alt:  
MST-Planungskosten St. Josef, Unterabschnitt 4000, Maßnahmen-Nr. 7570,  
Rangfolgen-Nr. 6  
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
940	1.970	250	1.720	800	920	0	0	0	0	0
985	54	54	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	2.024	304	1.720	800	920	0	0	0	0	0
St. A.	2.024	304	1.720	800	920	0	0	0	0	0

MIP neu:  
MST-Planungskosten St. Josef, Unterabschnitt 4000, Maßnahmen-Nr. 7570,  
Rangfolgen-Nr. 6  
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
940	3.506	250	3.256	800	1.221	1.235	0	0	0	0
985	54	54	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	3.560	304	3.256	800	1.221	1.235	0	0	0	0
St. A.	3.560	304	3.256	800	1.221	1.235	0	0	0	0

19. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP (2x)  
an das Revisionsamt  
z. K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Personal- und Organisationsreferat  
An das Baureferat, H 2 und H O2  
An das Kommunalreferat, KR-IM-ZD-LOA und KR-IM-KS-SOZ  
An S-I-AP  
An S-GE  
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An den Migrationsbeirat  
An den Seniorenbeirat  
An den Behindertenbeirat  
An die Beauftragte des Oberbürgermeisters

z. K.

Am