

Umbau und Sanierung des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 am Klinikum Schwabing zu Wohnungen für Pflegepersonal

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Genehmigung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12240

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.03.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Abschluss der Voruntersuchung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05758) zu Umbau und Sanierung des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 am Klinikstandort Schwabing zu Wohnungen für Pflegekräfte
Inhalt	Ergebnisse der Voruntersuchung; Weiterführende Projektdurchführung;
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Gesamtkosten: 59.107.000,00 € voraus. Erlöse: 24.822.000,00 €
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, da Bau- und energetische Sanierungstätigkeit an öffentlichen Gebäuden inkl. Anlagetechnik (negativ); soziale Auswirkung: Ja, da Wohnraum für Pflegekräfte hergestellt werden soll (positiv)
Entscheidungs- vorschlag	Genehmigung des Bedarfs und Erteilung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027;
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Umbau und Sanierung, Bettenhaus Nr. 3, Klinikum Schwabing, Projektauftrag, KommWFP
Ortsangabe	4. Stadtbezirk, Schwabing West, Kölner Platz 1

I.	Vortrag der Referentin	1
1.	Ausgangssituation	1
2.	Ergebnisse der Projektuntersuchung	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	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Mobilitätskonzept und Stellplätze	7
2.6.	Gestaltung der Freianlagen	7
3.	Beauftragung der MRG zur Projektdurchführung	8
4.	Geplanter Bauablauf und Terminplanung	8
5.	Ausblick zur Bewirtschaftung und Verwaltung der neuen Wohneinheiten	9
5.1	Kaufmännische und technische Objektverwaltung	9
5.2	Vermietung im Kontingent, Koppelung an den Arbeitsvertrag	9
5.3	Miethöhen	9
6.	Kosten und Finanzierung	10
6.1	Darstellung der Projektkosten	10
6.2	Darstellung der Kostenkennwerte	11
6.3	Darstellung unabweisbarer Mehrkosten und projektbedingter Sonderkosten	11
6.3.1	Kleinteiligkeit, Schadstoffe und Brandschutz	12
6.3.2	Bauen im Bestand, Denkmalschutz	12
6.3.3	Parkähnliche Außenanlage, Parkpflegewerk, Altlasten	13
7.	Finanzierung	13
7.1	Staatliche Förderung der Wohnungen (KommWFP)	13
7.2	Novellierung der KommWFP-Richtlinien; Erhöhung der Förderung	14
7.3	Zuschüsse aus Bundesförderung energieeffiziente Gebäude und Denkmalschutz	14
8.	Finanzielle Abwicklung	15
8.1	Finanzierung	15
8.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	15
8.3	Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	15
8.4	Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2027	16
8.5	Nichtplanbarkeit und Unabweisbarkeit	16
9.	Beteiligung anderer Referate	17
10.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	17
11.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	17
12.	Beschlussvollzugskontrolle	17
II.	Antrag der Referentin	18
III.	Beschluss	19

Umbau und Sanierung des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 am Klinikum Schwabing zu Wohnungen (für Pflegepersonal)

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Genehmigung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12240

8 Anlagen:

1. Lageplan, Projektfläche Klinikum Schwabing
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Bestandsbauten, Süd- und Nordansicht
4. Regelgrundriss und Verteilung der Wohneinheiten
5. Geplanter Bauablauf und Terminplanung
6. Vorläufiger Finanzierungsplan der Regierung von Oberbayern
7. Vorblatt zur Klimaschutzprüfung
8. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 05.02.2024

Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.03.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangssituation

Das denkmalgeschützte Bettenhaus Nr. 3 mit einer Brutto-Geschossfläche (ober- und unterirdisch) von rd. 12.000 m² wurde im Zuge der Neustrukturierung der München Klinik (MüK) aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag herausgelöst und an die Landeshauptstadt München (LHM) als Eigentümerin zurückgegeben. Ursprünglich war eine Nutzung des Gebäudes durch die MüK bis Ende 2022 vorgesehen, aufgrund der Corona-Pandemie wurde das Gebäude allerdings zu einer Corona-Station umfunktioniert und der klinische Betrieb darüber hinaus aufrechterhalten. Die Freimachung des Gebäudes durch die MüK ist nun für Ende 2025, nach Fertigstellung des Klinikneubaus, vorgesehen.

Mit Beschluss der Vollversammlung (VV) des Stadtrats vom 27.04.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05758, wurde die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) mit der Voruntersuchung hinsichtlich mehrerer KommWFP-Projekte beauftragt. Darunter befindet sich u.a. der Umbau und die Sanierung von Bettenhaus Nr. 3 am Klinikstandort Schwabing. Im Zuge der Bestandsuntersuchung wurde mit der Regierung von Oberbayern (ROB) die Förderfähigkeit des Umbaus, der Grundrisse sowie der Belegung abgestimmt. Die **grundsätzliche Förderfähigkeit** der baulichen Maßnahme wurde durch die ROB bereits bestätigt. Die derzeit in Aussicht gestellten Fördergelder betragen aktuell rd. 30% der Gesamtinvestitionskosten sowie eine zusätzliche Sonderpauschale von bis zu 15%. Demnach besteht die Möglichkeit, einen **Zuschuss in Höhe von bis zu 45%** sowie ein zinsvergünstigtes Darlehen zu beantragen.

Eine Vergabe im Erbbaurecht und ein Umbau des Bettenhauses Nr. 3 durch einen privaten Investor, wie im Sanierungsumsetzungsbeschluss der MüK vom Juli 2015 favorisiert, wurde aufgrund der Historie zum Umbau der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 verworfen. Seither haben sich die Rahmenbedingungen durch erhöhte Auflagen zur Klimaneutralität, gestiegener Baupreise durch Corona und Inflation, stetig teurer werdende Energiepreise sowie durch Materialengpässe infolge des Ukrainekriegs in den letzten Jahren nochmals verschärft.

Die Sanierung und der Umbau des denkmalgeschützten Bettenhauses Nr. 3 soll daher als kommunales Bauvorhaben durchgeführt werden, mit der Folge, dass die LHM als Bauherr Zuschüsse aus dem KommWFP-Förderprogramm und ein zinsverbilligtes Darlehen bei der ROB beantragen kann. Der Finanzierungsantrag sowie eine Finanzierungszusage seitens der ROB werden, eine kontinuierliche Bearbeitung des Projektes vorausgesetzt, für Ende 2024 angestrebt. Wie bei den Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 soll die **Projektdurchführung von der MRG** im Auftrag der Stadt erfolgen, wobei Grundstück und Gebäude im Eigentum der LHM verbleiben. Das Kommunalreferat (KR) wird bei der Durchführung der baulichen Maßnahme als Bauherrin fungieren und alle wesentlichen Entscheidungen treffen. Die Fördergrundsätze der ROB werden durch die dargestellte Aufgabenteilung nicht berührt.

Weitere Projektschritte sollen bei Einhaltung der in dieser Vorlage dargestellten Rahmenbedingungen stufenweise bei der MRG über den bestehenden Rahmenvertrag zur Durchführung städtischer Planungs- und Bauvorhaben in der Fassung vom 05.07.2021 zwischen der LHM und der MRG abgerufen werden, wodurch Projektleitungs- und Projektsteuerungsleistungen in Anlehnung an die AHO, Koordinierungsleistungen aller Projektbeteiligten sowie Leistungen zur Durchführung des Umbaus auf die MRG übertragen werden.

Das KR berichtet nachstehend zum Ergebnis der durchgeführten Vorplanung und beantragt die Zustimmung des Stadtrats zur Projektfreigabe und Weiterführung des Projekts durch die MRG.

2. Ergebnisse der Projektuntersuchung

2.1 Planerische und bauliche Umsetzung auf Grundlage der Nutzerbedarfe

Mit der Voruntersuchung wurde der Umbau und die Sanierung des Bettenhauses konzipiert. Im derzeitigen Bettenhaus Nr. 3 können unter Einbeziehung des Verbindungsbaus (Haus 3a) und unter Berücksichtigung der Denkmalschutzaufgaben rd. **73 Wohneinheiten**

sowie deren umgebende **Freiflächen** erstellt werden (vgl. **Anlage 1:** Lageplan Klinikum Schwabing, Projektfläche).

Projektziel ist die Herstellung von mietgünstigem Wohnraum. Hierzu wurde der aktuell bestehende Wohnraumbedarf für Pflegepersonal bei der MÜK und der Münchenstift GmbH abgefragt und bei der Vorplanung berücksichtigt.

Die Realisierung der rd. 73 Wohnungen mit **einer Wohnfläche von rd. 4.500 m²** erfolgt auf Basis des nachstehenden Wohnungsschlüssels. Die größere Anzahl an Wohnungen gegenüber den Bettenhäusern Nr. 1 oder N. 2 ist der umfangreicheren Kubatur (ein Halbgeschoß mehr) von Bettenhaus Nr. 3 geschuldet.

Wohnungsgrößen	Wohnungen Prozentualer Anteil (%)	Anzahl der Wohneinheiten Haus 3 und 3a
Microappartements (rd. 28 m ²)	rd. 1 %	1 Wohneinheit
1 Zi-Wohnungen, (rd. 39 – 52 m ²)	rd. 12 %	rd. 9 Wohneinheiten
2-3 Zi-Wohnungen (rd. 43 – 75 m ²)	rd. 73 %	rd. 53 Wohneinheiten
4 Zi-Wohnungen (rd. 95 – 104 m ²)	rd. 14 %	rd. 10 Wohneinheiten

Von den zukünftigen Nutzern wird ein verhältnismäßig geringes Kontingent von 1-Zimmer-Wohnungen benötigt, insbesondere um eine **Rekrutierung von Personal aus dem Ausland** zu fördern. Der weit überwiegende Anteil der Wohneinheiten soll jedoch als mittelgroße 2- und 3-Zimmer-Wohnungen hergestellt werden, die eine **Versorgung für kleine Familien und Familienerweiterungen** zulassen. Gleichzeitig wird hierdurch die Attraktivität erhöht Pflegekräfte zu requirieren und langfristig zu binden. Ein kleiner Anteil wurde als Großwohnungen mit 4 Zimmern geplant, die neben Familien ggf. auch für **Wohngemeinschaften** geeignet sind. (**Anlage 2:** Nutzerbedarfsprogramm).

Die Übernahme und Verteilung der Wohnungen auf MÜK und Münchenstift wurde bisher noch nicht festgelegt, soll aber mit der Detaillierung der Planung im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgen.

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 3. OG mit 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. Im Mittelrisalit ist eine nördlich ausgerichtete Wohnung geplant. In den östlichen und westlichen Flügelbauten können große Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern umgesetzt werden. Im 3. OG und Dachgeschoss werden aufgrund der uneinheitlichen Grundrisstruktur im Bestand 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen und Maisonette-Wohnungen realisiert (vgl. **Anlage 4:** Regelgrundriss und Verteilung der Wohneinheiten).

Im Verbindungsbau können aufgrund der Zweiflügligkeit insgesamt vier 3-Zimmer-Wohnungen hergestellt werden. Der westliche Anbau wird für die Unterbringung von Kinderwagen-/Fahrradabstell- und Müllräumen genutzt, so dass kein Nebengebäude erstellt werden muss.

Die einzelnen Wohneinheiten verteilen sich auf die Bestandsbauten wie folgt:

	Haus 3	Verbinder 3a	<u>Gesamt</u>
1-Zimmer-Wohnungen	10	-	10 WE
2-Zimmer-Wohnungen	42	-	42 WE
3-Zimmer-Wohnungen	7	4	11 WE
4-Zimmer-Wohnungen	10	-	10 WE
<u>Gesamt</u>	69 WE	4 WE	<u>73 WE</u>

Die Wohnungen sind weit **überwiegend barrierefrei**. Lediglich 7 von 73 Wohnungen sind aufgrund der vorgegebenen Bestandssituation nicht vollumfänglich barrierefrei. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde werden zusätzliche Eingangsbereiche/Windfänge in den Fluren ergänzt. Hierdurch wird eine Strukturierung der Flure als auch eine Adressbildung der einzelnen Wohnungen möglich. Sämtliche Wohnungen werden ausnahmslos im Rahmen des Bestandsschutzes an die gesetzlichen Vorschriften (Feuchteschutz, Schallschutz, Wärme- und Brandschutz) angepasst. Die Ausstattung erfolgt mit einfachen, langlebigen Materialien, die ggf. auch einem erhöhten Mieterwechsel standhalten.

Die Wohnungen erhalten einen **Abstellraum bzw. ein Kellerabteil**, teilweise werden die Abstellflächen in die Wohnungen integriert. Die Wohnräume werden mit Heizkörpern und mechanischer Belüftung über Fensterlüfter sowie gesteuerter Entlüftung über die Bäder ausgestattet. Die Bäder werden vereinheitlicht und erhalten einen Waschmaschinenanschluss. Die Anschlüsse für die Kücheninstallationen werden vorgerüstet. Der Einbau von Küchenzeilen für kleine Wohnungen muss noch abgestimmt werden und erfolgt ggf. durch die Nutzer. Um Wartungs- und Unterhaltskosten möglichst gering zu halten, wird eine zentrale Ablesung der Wasser-, Strom- und Heizungsverbräuche umgesetzt. **Zwei Aufzüge** jeweils in den Kopfbauten werden für einen barrierefreien Zugang der Wohnungen eingebaut.

Die Regelgeschosse werden gemäß den Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für denkmalgeschützte Gebäude ausgebildet, um Förderungen gemäß KfW-Effizienzhaus Denkmal zu erhalten. Im Vergleich zu Neubauten sind beim Denkmalschutz die Vorgaben wegen der erhaltenswerten Bausubstanz erleichtert. Das **Dachgeschoss** wird nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde **im Neubaustandard gemäß EnEV bzw. GEG ausgebaut** werden; durch zusätzliche Gauben und Dachflächenfenster wird eine ausreichende Belichtung der Wohnungen erzielt. Aufgrund der Vorgaben zur Nutzung nachhaltiger Energiequellen sind **Photovoltaikanlagen** auf dem Dach von Haus 3a geplant. Unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenbedingungen hat der Denkmalschutz dem Bau von Photovoltaikanlagen auf dem Verbindungsbau zugestimmt.

2.3. Bauliche Ertüchtigungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Die Anforderungen des Denkmalschutzes an den Erhalt der Bettenhäuser sind hoch. Das Gebäude wurde ab 1912 errichtet und ist ein Abbild der entsprechenden Baukonstruktion seiner Zeit (Stahlbeton-Binder-Dächer, Holzdachstühle, Fensterelemente mit speziellen Öffnungs-/Kippmechanismen etc.). Die Fassaden, die Treppenhäuser, die Gebäudestruktur mit den breiten Fluren sowie die Einzigartigkeit der Dachkonstruktion sind - soweit möglich - zu erhalten.

Das Dachtragwerk lässt sich in drei Typen aufteilen. Der Mittelrisalit und die Seitenflügel sind historische Holzdachstühle. Der westliche Zwischenflügel ist ein Eisenbetondachstuhl, ähnlich wie er in den Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 zu finden ist. Im östlichen Zwischenflügel haben Auswertungen des historischen Bildmaterials einen Kriegsschaden zutage gebracht. Hier hat nach 1945 ein einfacher Holzdachstuhl den ursprünglichen Eisenbetondachstuhl ersetzt.

Der historische Holzdachstuhl und der Eisenbetondachstuhl sind nach Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde grundlegend zu ertüchtigen. Mit der Sanierung der Dachkonstruktion sollen auch 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 wird in Anlehnung an die ursprüngliche Ausführung vollumfänglich betontechnisch nachgearbeitet werden. Die freigelegte Bewehrung ist zu entrostet und durch statisch erforderliche Bewehrung zu ergänzen. Die Sanierung des Dachstuhls birgt Risiken, die im Laufe des vertieften Untersuchungsprozesses zur Entwurfsplanung noch detailliert geprüft werden müssen. Beispielsweise lassen die sehr geringen Betonfestigkeiten eventuell eine Betoninstandsetzung nicht zu. Der Dachstuhl müsste dann ggf. einem Neubau weichen. Die Risiken wurden bewertet und in die qualifizierte Kostenschätzung aufgenommen.

Auf Grundlage weiterer, bereits geplanter Untersuchungen der Holzbauteile auf Schadstoffe, Fäulnis, Schädlinge etc. werden auch die erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen für den historischen Holzdachstuhl detailliert festgelegt werden (z.B. Auswechslung der Verstärkung von einzelnen Holzquerschnitten). Auch diese Risiken wurden bewertet und in die Kostenschätzung aufgenommen.

Der Nachkriegs-Holzdachstuhl ist statisch nicht nachweisbar und denkmalschutzrechtlich nicht relevant. Das Dachtragwerk wird daher rückgebaut und durch einen neuen Holzbau-Pfettendachstuhl ersetzt.

Die aus der Jahrhundertwende noch bestehenden, originalen doppelten Fensterelemente mit historischen Bedienelementen sind gemäß den aktuellen Auflagen des Denkmalschutzes zu erhalten und müssen aufwendig saniert werden. Die Ausschreibungen bei den Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 haben ergeben, dass aufgrund Asbestbelastungen der Fugenkitte, PCB haltigen Farbschichten und der Kleinteiligkeit der Sprossenfenster, eine Sanierung der Fensterflächen aufwändig und kostenintensiv ist. Eine weitere Schwierigkeit besteht darin, auf dem Markt überhaupt geeignete Firmen zu finden, die eine derartig große Anzahl an Fenstern im erforderlichen Zeitrahmen sanieren können. Aus diesem Anlass werden derzeit Gespräche mit dem Denkmalschutzamt bezüglich des zukünftigen Umgangs mit historischen Fenstern geführt. Diese Abstimmungen sind zeitintensiv, da beteiligte Fachreferate einbezogen werden müssen. Es ist daher erst zum Abschluss der

Entwurfsplanung mit einer Klärung zum Umgang mit den Fenstern zu rechnen. Höchstvorsorglich wurde in der qualifizierten Kostenschätzung ein angemessener Betrag für die Fenster berücksichtigt. Dabei wurde auch der gemäß DIN 1946-6 geforderte Mindestluftwechsel durch von außen nicht sichtbare Zuluftöffnungen in den Fensterelementen berücksichtigt.

Auch wenn die Bettenhäuser Nr. 1 – 3 äußerlich ein annähernd gleiches Erscheinungsbild aufweisen, sind die Tragsysteme der Häuser deutlich unterschiedlich. In Bettenhaus Nr. 3 liegen laut den historischen Plänen unterschiedliche Deckentragsysteme (Hohlkörperdecken) und 3a (Stahlbetondecken) vor. Für die angestrebte Wohnnutzung müssen die Traglasten der Decken erhöht werden. Dies setzt eine Ertüchtigung der Bestandsdecken in Abstimmung mit dem Prüfsingenieur für Standsicherheit voraus. Eine detaillierte Bestandsuntersuchung mit Sondierungen der Decken zur Verifizierung der vorliegenden Pläne wird aktuell vorgenommen. Die Sondierungen werden weiteren Aufschluss über den Umfang notwendiger Maßnahmen geben.

Die Brandschutzaufgaben beim Ausbau der Gebäude zu Wohnzwecken sehen jeweils zwei voneinander unabhängige Rettungswege vor. Da Anbauten an der Fassade (z.B. Fluchttreppen) aufgrund des Denkmalschutzes und auch das Anleitern der Feuerwehr aufgrund des unter Schutz stehenden Freiflächenbestandes nicht gestattet sind, ist ein baulicher zweiter Rettungsweg durch geeignete Einhausung der historischen Treppenhäuser und entsprechende Umsetzung von Brandschutzaufgaben (Wohnungseingangstüren, Brandabschnitte etc.) umzusetzen. Die Barrierefreiheit kann durch Bau von zwei Aufzügen im östlichen und westlichen Risalit sichergestellt werden.

2.4. Erschließung

Der denkmalgeschützte Klinikstandort Schwabing ist mit einem unterirdischen Sparten-Ringkanal, dem sog. „Hades“ verbunden. In diesem werden aktuell alle erforderlichen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Fernwärme, Elektro, Medien, medizinische Gase, Druckluft etc.) eingespeist und verteilt. Mit Fertigstellung des Klinikneubaus wird dieser Sparten-Ringkanal unterbrochen und der Neubau des Klinikums direkt an die öffentliche Spartenversorgung angeschlossen.

Gleichermaßen sollen Zug um Zug alle von der München Klinik an die LHM zurückzuziehenden Gebäude vom Ringkanal abgekoppelt und mit einer **autarken Erschließung vom öffentlichen Spartenetz** aus versorgt werden. Die bisherige zentrale Spartenversorgung muss daher langfristig durch dezentrale, nichtöffentliche Erschließungen abgelöst werden, um die Bedarfe der zukünftig verschiedenen Betreiber und unterschiedlichen Nutzungen auf dem jetzigen Klinikareal Schwabing zu erfüllen.

Die zukünftige Erschließung des Bettenhauses Nr. 3 soll im Wesentlichen über die James-Loeb-Straße und die Kraepelinstraße im Westen gesichert werden. Für die **Fernwärmeleitung** ist hierfür in der James-Loeb-Straße ein Abgang vorgesehen. Der Trinkwasseranschluss befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks angrenzend zur Kraepelinstraße. Das Trink- und Löschwasser muss mit einer Trennstation voneinander getrennt werden, um die Löschwassersituation über Unter-/Überflurhydranten zu sichern.

Gemäß den Vorgaben der Münchner Stadtentwässerung wird das Niederschlagswasser über Rigolen versickert werden. Das Abwasser wird Richtung James-Loeb-Straße abgeleitet. Innerhalb des Gebäudes wird im Untergeschoss ein Technikstrang geführt, über welchen die Ver- und Entsorgung der Geschosse über Vertikalstränge erfolgt.

2.5. Mobilitätskonzept und Stellplätze

Im Nachnutzungskonzept für das Klinikareal Schwabing ist der Bereich im Westen des Klinikstandortes 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.

Für die Wohnungen im Bettenhaus Nr. 3 sind unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts mit großen **Stellplatzflächen für Fahrräder, Pedelec- und Fahrradreparaturstation sowie einem Mobilitätsfaktor von rd. 0,8 voraussichtlich 29 Stellplätze** nachzuweisen. Dabei wurden die Eingangsparameter zur Berechnung des Mobilitätsfaktors unter Berücksichtigung der Belegung der Wohnungen mit speziellen Zielgruppen und Vorlage eines Mobilitätskonzeptes ermittelt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem mit zwei U-Bahnlinien, Bus und Trambahn in unmittelbarer Nähe ist hervorragend und verringert die Anzahl erforderlicher Stellplätze.

Die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück ist aufgrund des geschützten Baumbestands nur in begrenztem Umfang möglich. Die Möglichkeit eines innenliegenden Multiparkingsystems im westlichen Anbau wurde daher geprüft, aber aufgrund der erheblichen Zusatzkosten und der langfristig anfallenden, hohen Betriebskosten verworfen. Die Verortung von oberirdischen Stellplätzen westlich und südlich von Haus 27 wurde geprüft und in die Kostenschätzung aufgenommen.

Die Lage von Ladestationen für E-Mobilität wird in unmittelbarer Nähe zu den außenliegenden Stell- und Fahrradplätzen berücksichtigt. Darüber hinaus gehender Platzbedarf für Pedelecs und ggf. eine Paketstation können im Innenbereich des westlichen Anbaus im EG gedeckt werden.

2.6. Gestaltung der Freianlagen

Bereits 2018 wurde für die weitere Entwicklung der unter Schutz stehenden Freiflächen am Klinikstandort Schwabing 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

Das Bettenhaus Nr. 3 fällt ebenso wie die Häuser Nr. 1 und 2 in den Bereich der Modifikation. Die Nordseiten des Hauses dienen zur Erschließung in architektonischer Formensprache mit geradliniger Führung und im rechten Winkel. Zugangstreppen, Rampen und Mauern dürfen - soweit für die Erschließung erforderlich - ergänzt werden und sollen durch blühende Sträucher betont werden. Die Südseiten werden als Aufenthaltsbereiche mit Sitz- und Spielmöglichkeiten ausgeführt. Die in historischen Ansichten erkennbaren Spaliere entlang der Fassade werden nach dem Umbau rekonstruiert und den historischen Originalen nachempfunden. Entlang der Innenseite der Mauer sollen die Rasenflächen mit parkartigem Baumbestand durch schmale, gekieste Wege gegliedert werden.

3. Beauftragung der MRG zur Projektdurchführung

Nach Beendigung der Voruntersuchung soll die weitere Planung und Durchführung der Maßnahme stufenweise bei der MRG gemäß Rahmenvertrag abgerufen werden. Eine Weiterbeauftragung ist aufgrund der Inhousefähigkeit der MRG als 100%-ige Tochtergesellschaft der LHM ohne Ausschreibung möglich. Die MRG leitet bereits erfolgreich die Sanierung der Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2. Ebenso gestaltet sie aktiv die Entwicklung und Nachnutzung der Klinikstandorte der MÜK in Harlaching und Schwabing.

Nach Erteilung des Projektauftrags sind 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)

4. Geplanter Projektablauf und Terminplanung

Ziel ist es, die Wohnungen im Bettenhaus Nr. 3 **im Jahr 2029 fertig zu stellen**. Bei einer erforderlichen **Umbauzeit des Gebäudes von rd. 2,5 Jahren** müsste dazu **spätestens Ende 2026 mit dem Umbau begonnen** werden. Um dies zu erreichen, ist eine klare Organisation der Entwurfsplanung, der Ausführungsplanung und der europaweiten Ausschreibungen der Bauleistungen seitens der MRG und der Planungsbeteiligten erforderlich. Um eine durchgängige Planung und eine frühestmögliche Fertigstellung der dringend erforderlichen Wohnungen zu gewährleisten, schlagen KR und MRG eine beschleunigte Abwicklung mittels einer Abweichung von den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand) vor.

Seitens der ROB wurde eine Fördermittelzusage bis Ende 2024 in Aussicht gestellt, sofern der Förderantrag bis November 2024 eingereicht wird. Voraussetzung hierfür ist neben dem Abschluss der Entwurfsplanung eine grundsätzliche Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens durch die Genehmigungsbehörde. Dies sollte durch eine enge Abstimmung der Planungsfortschritte mit der Lokalbaukommission (LBK) angestrebt werden, um die erheblichen Fördergeldern in Höhe von bis zu 45% der Gesamtinvestitionskosten zu sichern.

Dies setzt voraus, dass unmittelbar nach Zustimmung des Stadtrats zum Projektauftrag sowohl mit der Entwurfsplanung als auch mit den Abstimmungen und der Erstellung der Genehmigungsplanung begonnen wird. Die Ausführungsgenehmigung würde nach Erstellung der Ausführungsplanung voraussichtlich in 2026 nicht in den Stadtrat eingebracht, sondern im Aufsichtsrat der MRG - gemäß Geschäftsordnung der MRG, § 7 Nr. 5

lit. j - eingeholt werden, sofern die in der Projektfreigabe angesetzten Rahmenbedingungen für die Maßnahme (indizierte Kostenobergrenze und Termine) im Wesentlichen eingehalten werden. Sollten wesentliche Abweichungen (z.B. keine Förderfähigkeit durch die ROB, keine Genehmigungsfähigkeit durch die LBK) bis zum Abschluss der Entwurfsplanung sowie mit Vorlage des Vorbescheids eintreten, ist der Stadtrat erneut zu befassen.

Eine detaillierte Übersicht zur Terminplanung ist als **Anlage 5** beigefügt.

5. Ausblick zur Bewirtschaftung und Verwaltung der neuen Wohneinheiten

5.1 Kaufmännische und technische Objektverwaltung

Es ist geplant, nach Fertigstellung der Wohneinheiten die zukünftige Bewirtschaftung und Verwaltung der neuen Wohnungen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft durchführen zu lassen. Die Münchner Wohnen GmbH wäre, insbesondere auch aufgrund der räumlichen Nähe zu eigenen Bestandsimmobilien in Schwabing, grundsätzlich in der Lage, diese Aufgabe zu übernehmen. Hierzu sollen weiterführende Verhandlungen zwischen KR und Münchner Wohnen GmbH stattfinden, um die Konditionen einer Übertragung der Verwaltung auszuloten. Da es sich um preisgünstigen Mietwohnraum handelt, sollen sich die laufenden Betriebskosten als „zweite Miete“ in einem vertretbaren Rahmen halten.

5.2 Vermietung im Kontingent, Koppelung an den Arbeitsvertrag

Mit Zuspitzung der Wohnungssituation in München und dem Fehlen von kostengünstigem Wohnraum wird ein Kontingent an Wohnungen speziell für Pflegekräfte immer notwendiger. Gerade bei Rekrutierungen aus dem Ausland sind Möglichkeiten zur Unterbringung mit kostengünstigen Mieten dringend erforderlich. Mit der Vermietung an Pflegekräfte und einer geplanten Bindung an den Arbeitsvertrag kann sichergestellt werden, dass Personen aus Pflegeberufen von der Wohnungsbereitstellung profitieren. Die Bindung an den Arbeitsvertrag wird daher eine essenzielle Bedingung für die Belegung sein.

Für die Bindung an den Arbeitsvertrag ist es erforderlich, dass die späteren Nutzer, wie MüK und Münchenstift GmbH, die Wohnungen im Kontingent anmieten und im Anschluss daran die Weitervermietung mit Bindung an den Arbeitsvertrag organisieren. Durch die Anmietung von Wohnungen im Kontingent sollen Leerstände, Mietausfälle und mögliche Fehlbelegungen vermieden werden.

5.3 Miethöhen

Ziel der noch zu beantragenden Fördermittel des KommWFP-Programms 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 Kaltmiete zwischen **12,50 €/m² und 13,50 €/m²** vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Beschlussvorlage angegebene Höhe der Mietzinsen nach dem Beurteilungsstand aus heutiger Sicht berechnet wurde und diese in Absprache mit den zuständigen städtischen Stellen beim Förderantrag ggf. auf die von der ROB festgelegte Obergrenze angepasst wird.

6. Kosten und Finanzierung

Die MRG hat auf der 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 zum 13.11.2023. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Eigenleistung der MRG einschließlich Gewährleistungsverfolgung.

Aufgrund der Erfahrung mit den Häusern 1 und 2 wurden zusätzliche Aufwendungen für den Denkmalschutz (Fensteranierung, Dachsanierung, Mauerwerkswände) bereits in der qualifizierten Kostenschätzung eingepreist. Als Risikoreserve werden 17,5% der Gesamtkosten angesetzt.

6.1 Darstellung der Projektkosten und der Förderanteile

Kostenschätzung - Umbau und Sanierung des Bettenhauses Nr. 3, einschließlich Verbindungsgang Nr. 3a (inkl. Risikozuschlag):

Gesamtkosten Wohnen

KG 200: Herrichten und Erschließen	rd. 320.000,00 €
KG 300: Bauwerk und Baukonstruktion	rd. 34.300.000,00 €
KG 400: Technische Anlagen	rd. 8.672.000,00 €
KG 500: Außenanlagen	rd. 3.194.000,00 €
KG 700: Baunebenkosten	rd. 11.541.000,00 €

Gesamtkosten

rd. 58.027.000,00 €

Darin enthalten Kosten für:

Risikoreserve in Höhe von 17,5%	rd. 8.642.000,00 €
---------------------------------	--------------------

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von **58.027.000,00 €** (inkl. Zuschläge und Vergütung der MRG). Diese Summe wird als **Kostenobergrenze** für die weitere Planung und Vorbereitung des Umbaus- und der Sanierung des Bettenhauses Nr. 3 festgelegt. Hinzutreten die Kosten der Voruntersuchung in Höhe von insgesamt 1.080.000,00 €, die bereits im Jahr 2023 aufgewendet und ausbezahlt wurden (vgl. Beschluss der VV des Stadtrats vom 27.04.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05758). Die Gesamtkosten inklusive Voruntersuchung belaufen sich mithin auf 59.107.000,00 €.

Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung bedingt durch weitergehende Index- und Marktpreisveränderungen notwendig. Bei der Indexierung der Gesamtkosten gemäß den Richtwerten des Statistischen Bundesamtes handelt es sich um zulässige Kostenfortschreibungen, die keine Erhöhung der Kostenobergrenze durch Planänderungen darstellen und lediglich Kostenanpassungen aufgrund der Marktpreisveränderung über die Jahre widerspiegeln. Die Fortschreibungen der Kosten durch Indexierung werden bei den einzelnen Projektschritten (Projektauftrag und Ausführungsgenehmigung) nachvollziehbar mit Stichtag berechnet und dem Aufsichtsrat der MRG zur Kenntnis vorgelegt.

Das Schaffen von Mietwohnraum durch Änderung oder Erweiterung von Gebäuden wird durch den Freistaat Bayern mit dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) in Höhe von 30% als Förderung und einem bis zu 15%-igen Sonderkostenanteil bezuschusst. Darüber hinaus besteht im Rahmen der KommWFP-Förderung die Möglichkeit, ein zinsverbilligtes Darlehn in Anspruch zu nehmen.

Die äußerst attraktiven Konditionen des Förderprogramms, insbesondere aufgrund der Berücksichtigung des Grundstückswertes, wirken sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Bauprojekts aus und entlasten den städtischen Haushalt. Der Förderantrag ist daher dringend bis Ende 2024 einzureichen, um die Förderkonditionen einschließlich dem aktuell zu gewährenden bis zu 15%-igen Sonderkostenanteil auszuschöpfen.

Die dargestellte Förderung und die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit werden unter Ziffer 7.1 ausführlich erläutert.

6.2 Darstellung der Kostenkennwerte

Nachfolgend werden die Kostenkennwerte, jeweils bereinigt um die Risikoreserve, jedoch ohne den Förderanteil nach KommWFP dargestellt. Aufgrund der individuellen Gebäudekubatur und –geometrie der ehemaligen Bettenhäuser mit breiten Fluren, ausladenden Treppenhäusern und lichten Höhen zwischen 4,10m bis 4,30m 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)]
4.435 WF/9.746 BGF (oberirdisch) = 0,46
- Kosten je m² Wohnfläche:
Baukosten (KG 300 und 400): rd. 8.245,83 €/m² Wohnfläche

6.3 Darstellung unabweisbarer Mehrkosten und projektbedingter Sonderkosten

Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben verursachen insbesondere die Anforderungen des **Denkmalschutzes** in Bezug auf

- die Sanierung und Modernisierung des Dachstuhls mit einzigartiger Stahlbetonbinder- und Holztragwerkskonstruktion,
- den Erhalt der großzügigen Treppenhäuser und der breiten Flure zulasten des Ausnutzungsfaktors,
- den Erhalt der Fassade einschl. der großflächigen Fensteranteile

erhebliche projektspezifische Mehrkosten.

Erhebliche projektspezifische Kosten werden durch **Abbruchkosten** verursacht.

- Sanierung von Schadstoffen (PCB-Belastungen an den Wandflächen, Asbest in Putz und Fensterfugen, Fußböden)
- Demontage von Installationsleistungen (teilweise belastet)
- Dachabbruch aufgrund Kriegsschäden

Auch sind im UG von Bettenhaus Nr. 3 umfangreiche **Feuchtigkeitsschäden** durch von außen eindringendem Wasser vorhanden. Die erhöhten Aufwendungen zur vollumfassenden Sockelsanierung und Abdichtung gegen eindringendes Wasser sind in der Kostenschätzung enthalten.

Hinzu kommen erhöhte Aufwendungen im Bereich der **Freianlagen** durch

- die Lage innerhalb eines schützenswerten Baumbestandes, sowie

- die Erstellung der Freianlagen nach dem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Parkpfliegewerk.

Diverse **projekt- und ortsspezifische Randbedingungen**, die sich im Bauablauf auf die Kosten der Baudurchführung entsprechend auswirken, sind

- die Realisierung der Wohnungen nach dem vorgegebenen Wohnungsschlüssel mit einer deutlichen Überzahl an kleineren, für Pflegepersonal bezahlbaren Wohnungen, was zusätzliche unabweisbare Kosten für Bauwerk und Technische Anlagen bedingt.
- die Autarkstellung der Versorgung und die Abkoppelung vom „Hades“.
- die Baudurchführung in unmittelbarer Nähe zur MüK.
- die allgemeine Entwicklung der Energiepreise.
- erhöhte Anforderungen an die seitens der LHM vorgegebene Klimaneutralität bis 2035.

6.3.1 Kleinteiligkeit und Brandschutz

Die durchschnittliche Wohnungsgröße mit rd. 61,6 m² und 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.). Die Anschlüsse an die großräumig zu erhaltenden Treppenhäuser und die erforderlichen Brandabschnitte stellen eine besondere Herausforderung dar. Aufgrund der unter Naturschutz stehenden Außenanlagen mit dichtem und altem Baumbestand kann der zweite Rettungsweg nur über bauliche Maßnahmen (gesonderte Treppenhäuser) nachgewiesen werden. Eine Anleiterbarkeit über die Freianlagen ist nicht gegeben.

6.3.2 Bauen im Bestand, Schadstoffe und Denkmalschutz

Eine Baumaßnahme im Bestand erfordert erfahrungsgemäß einen Mehraufwand im Vergleich zu einer idealtypischen Baumaßnahme auf der „grünen Wiese“. Mittels detaillierten Planprüfungen, 3D-Scan, Schürfungen, Sondierungen, Bauteil- und Altlastenuntersuchungen wurden und werden die Bestandsbauten und Freianlagen mit fortschreitender Planung und dem Freizug des Gebäudes immer wieder grundlegend geprüft sowie die Planungen detailliert und entsprechend angepasst. Dennoch sind die Unwägbarkeiten und das Risiko von Unvorhergesehenem bei Bestandsbauten vor allem durch Altlasten/Schadstoffe und bei der Umsetzung von Denkmalschutzauflagen äußerst hoch. Schäden und Schadstoffe an Bauteilen werden letztendlich erst durch Bauteilöffnung, z.B. nach Putzabbruch, bei Durchbrüchen oder Ertüchtigungen, sichtbar und können zu erheblichen, nicht vorhersehbaren Instandsetzungen, ggf. sogar zu Rückbau und Neubau einzelner Bauteile, Verzögerungen und erheblichen zusätzlichen Kosten führen.

Des Weiteren besteht die Notwendigkeit besonderer Maßnahmen zur Sicherstellung der zukünftigen Bewohnbarkeit (Erhöhung der Traglasten), zum Schutz der Bestandsgebäude (Spezialkonstruktionen im Dach, Wetterschutzdach) sowie zum Schutz des vorhandenen Baumbestands (Baugrubensicherung, Verbau, Wurzelschutz etc.). Weitere Sonderkosten fallen bedingt durch die erschwerte Baustellenlogistik in unmittelbarer Nähe des Hubschrauberlandeplatzes der MüK und die Baustelleneinrichtung auf engem Raum an.

Inwieweit die historisch schützenswerten Fensterelemente, mit aus der Bauzeit vorhandenen Öffnungs- und Zugsystemen, erhalten werden müssen oder ggf. durch historisierend nachgebaute Fenster ersetzt werden können, ist erst mit Abschluss der Abstimmungen mit dem Denkmalschutz darstellbar.

6.3.3 Parkähnliche Außenanlage, Parkpfliegewerk, Altlasten

Im Außenbereich sind bei der Realisierung der Freianlagen nach vorgegebenem Parkpfliegewerk vor allem Risiken durch Verwurzelungen, an der Oberfläche nicht sichtbaren Einbauten und ggf. historischen Elementen im Untergrund vorhanden. Besondere Rücksicht muss bei Grabungen auch auf Altlasten, Bombentrichter und ggf. Kampfmittel gelegt werden.

7. Finanzierung

7.1 Staatliche Förderung der Wohnungen (KommWFP)

Für den Umbau und die Sanierung des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 zu Wohnungen für Pflegekräfte 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 des Bettenhauses Nr. 3, einer Einschätzung des Grundstückwertes vorläufig in Analogie zu den Bettenhäusern Nr. 1 und Nr. 2 und der vorgesehenen Miethöhe von bis zu 13,50 € wurde gemäß den Vorgaben der ROB ein vorläufiger Finanzierungsplan erstellt (vgl. **Anlage 6:** Vorläufiger Finanzierungsplan der ROB, Stand: 07.11.2023). Danach sind bis zu 40% (entspricht 30% regulär zzgl. bis zu 10% Sonderzuschuss) der zuwendungsfähigen Gesamtkosten förderfähig bei mindestens 10% Eigenkapital. Für die restlichen Kosten bis zu 50% könnte ein zinsverbilligtes Darlehen in Anspruch genommen werden, jedoch abzgl. weiterer Förderungen, wie z.B. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Demnach wird über den vorläufigen Finanzierungsplan der ROB bei einem Ansatz von zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von rd. 62.054.000 € ein **Zuschuss** von rd. **24.822.000 €** aus dem KommWFP in Aussicht gestellt. Die geforderte Eigenkapitalquote von mindestens 10% kann die Stadt über den Grundstückswert und ggf. über den Gebäuderestwert gewährleisten. Das Grundstück wurde in dem Finanzierungsplan der ROB in Höhe von 6.335.000 € (entspricht 10.885 m² à 582 €/m²) in Ansatz gebracht. Damit würde die seitens der ROB im Rahmen des KommWFP geforderte Eigenkapitalquote in Höhe von 10,21% durch die Einbringung des Grundstücks erreicht.

Zusätzlich könnte die LHM im Rahmen der KommWFP-Förderung ein zinsverbilligtes **Kapitalmarktdarlehen** der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt mit einem Volumen bis zu max. 50% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von maximal **28.142.000,00 €** und einem Zinssatz von 0,2 % in Anspruch nehmen. Je nach Zusammensetzung von Eigenkapital und Fremdkapital belaufen sich die jährlichen Kapitalkosten (Zins und Tilgung) inklusive der voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten auf rd. 1.037.000 €/jährlich. Den jährlichen Aufwendungen aus Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten sind die jährlichen Erträge in Höhe von rd. 753.000 € gegenüberzustellen. Je nach Ansatz ergibt sich gemäß dem vorläufigen Finanzierungsplan der ROB bei einer 30-jährigen Laufzeit ein jährliches Defizit in Höhe von rd. 283.000 €. Nach Abfinanzierung

würde sich ein jährlicher Mehrertrag in Höhe von rd. 686.000 € ergeben. **Nach 30 Jahren befindet sich das Vorhaben mithin im Plus.**

Das KR ist mit der ROB in enger Abstimmung. Im Zuge der Vorgespräche 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 vorläufige Finanzierungsübersicht nicht verbindlich.

Die Antragstellung durch die Stadtkämmerei (SKA) in enger Abstimmung mit dem KR und der MRG soll nach Abschluss der Entwurfsplanung und Klärung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens im Herbst 2024 erfolgen, um eine Bewilligung von Finanzmitteln noch im Jahr 2024 gewährleisten zu können. Die ROB hat die dringende Empfehlung ausgesprochen, dass die Antragstellung bis Ende 2024 erfolgen soll, um sicher zu stellen, dass ausreichend Finanzmittel vorhanden sind und abgerufen werden können.

7.2 Novellierung der KommWFP-Richtlinien; Erhöhung der Förderung

Mit Wirkung zum 10.01.2024 ist eine Novellierung der Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern in Kraft getreten. Gemäß dem neugefassten Nr. 5 Satz 3 der KommWFP-Richtlinien, kann der Zuschuss nunmehr um bis zu 5%-Punkte erhöht werden, soweit mindestens 60% der geförderten Wohneinheiten für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge oder zur Gewinnung solcher Berufsangehöriger bestimmt sind. Nach Rücksprache mit der ROB ist diese Novellierung auf die Zielgruppe der Pflegekräfte anwendbar, mit der Folge, dass **von einer Erhöhung der Zuschüsse um 5%-Punkte ausgegangen werden kann**. Dies bedeutet eine Förderung von **insgesamt 45%** bezogen auf die zuwendungsfähigen Gesamtkosten und eine Steigerung der Förderung auf **27.924.400 €** (statt ursprünglich 24.822.000 €). Im Falle eines positiven Bescheids würde sich bei einer 30-jährigen Laufzeit ein jährliches Defizit in Höhe von bis zu rd. 177.000 € ergeben. Nach Abfinanzierung würde sich ein jährlicher Mehrertrag in Höhe von rd. 686.000 € ergeben. **Nach 30 Jahren befindet sich das Vorhaben mithin im Plus.**

7.3 Zuschüsse aus Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG) und Denkmalschutzförderung

Die Realisierung der Gebäude nach den Vorgaben der KfW können als Grundlage für eine mögliche Förderung nach BEG belastet werden. Nach heutigen Berechnungen könnte eine **maximale Förderung in Höhe von rd. 2.755.000 €** erzielt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat bei der Antragstellung für die Bettenhäuser Nr. 1 und Nr. 2 keine Möglichkeiten zur Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes gesehen. Gegebenenfalls könnten sich die Antragbedingungen für den Umbau von Bettenhaus Nr. 3 in den kommenden Jahren nochmals ändern. Aufgrund der angespannten Haushaltslage und der Erfahrung der Fördermittelbeantragung wird aktuell eine Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes als nicht realistisch eingestuft.

8. Finanzielle Abwicklung

8.1 Finanzierung

Für das Jahr 2024 werden **zur Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung rd. 2.500.000 €** benötigt, die im Nachtragshaushalt 2024 eingestellt werden müssten. Dies ist erforderlich, um eine kontinuierliche Planung bis zur Erstellung des Förderbescheids Ende 2024 durchführen zu können.

Mit der Beschlussfassung im Stadtrat sollen die geplanten Projektkosten gemäß der nachfolgenden Mehrjahresinvestitionsplanung in den Haushalt eingestellt werden.

8.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		58.027.000,00	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2.500.000,00 2024	
		3.500.000,00 2025	
		6.000.000,00 2026	
		14.000.000,00 2027	
		18.000.000,00 2028	
		14.027.000,00 2029 ff (inkl. 8.642.000,00 Risikoreserve)	

Für die Voruntersuchung wurden auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses der VV vom 27.04.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05758, im Jahr 2023 insgesamt Finanzmittel in Höhe von 1.080.000,00 € bewilligt und ausbezahlt. Die Gesamtkosten mit den Kosten für die Voruntersuchung belaufen sich daher auf 59.107.000,00 €. Für die Jahre 2024 ff. werden Finanzmittel in Höhe von **58.027.000,00 €** (inklusive Risikoreserve) veranschlagt.

8.3 Einzahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

Einzahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Einzahlungen (Zeile S4)		24.822.000 €	
davon:			
Einzahlungen aus Investitions-zuwendungen (Zeile 15)		12.411.000 € 2027 12.411.000 € 2029	

Den Kosten stehen voraussichtliche Einnahmen aus dem KommWFP-Förderprogramm in Höhe von rd. **24.822.000,00 €** gegenüber. Nach den Förderbedingungen und Abstimmungen mit der ROB wird die Förderung in zwei Raten zu je 12.411.000,00 € mit Abschluss der Baumeisterarbeiten (vgl. Ende 2027) sowie nach Fertigstellung der Wohnungen (vgl. Herbst 2029) ausbezahlt. Soweit eine 5%-Steigerung aufgrund der Novellierung der KommWFP-Richtlinien bewilligt wird, würden sich die Einnahmen auf rd. 27.924.400,00 € steigern.

8.4 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023-2027 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 8800., Maßnahmennummer 8430, Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2022	Programmzeitraum 2023-2029	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Restfinanzierung 2029 ff.
B (940)	1.080	0	1.080	1.080	0	0	0	0	0	0
S	1.080	0	1.080	1.080	0	0	0	0	0	0
Z 36x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.	1.080	0	1.080	1.080	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 8800., Maßnahmennummer 8430, Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2029	Programmzeitraum 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Restfinanzierung 2029 ff.
B (940)	59.107	0	27.080	1.080	2.500	3.500	6.000	14.000	18.000	14.027
S	59.107		27.080	1.080	2.500	3.500	6.000	14.000	18.000	14.027
Z 361	24.822	0	12.411	0	0	0	0	12.411	0	12.411
St.A.	34.285		14.669	1.080	2.500	3.500	6.000	1.589	18.000	1.616

8.5. Nichtplanbarkeit und Unabweisbarkeit

Die Voruntersuchung wurde mit Stadtratsbeschluss der VV vom 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05758) beschlossen. Ein belastbarer Kostenansatz in Form einer „qualifizierten Kostenschätzung“ nach DIN 276 wurde dem KR erst im November 2023 zugeleitet. Eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2023 für das Haushaltsjahr war aufgrund dieser Zeitschiene nicht möglich. Die Fortführung der Projektplanung ist jedoch zwingend erforderlich, um die Antragsvoraussetzungen nach dem KommWFP möglichst unterbrechungsfrei zu erreichen und einen verbindlichen Förderungsbescheid herbeiführen zu können. Die ROB hat dringend empfohlen, die Antragstellung bis November 2024 anzu-

streben, um sicherzustellen, dass Fördermittel vorhanden sind und zugeteilt werden können. Zudem sollten die mit diesem Projekt möglichen Wohnungen so bald als möglich errichtet werden, ohne ein weiteres Haushaltsjahr abzuwarten.

9. Beteiligung anderer Referate

Im Rahmen der stadtweiten Abstimmung war das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) eingebunden. Das Vorblatt zur Klimaschutzprüfung ist der Beschlussvorlage als **Anlage 7** beigefügt.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei (SKA) abgestimmt. Die Stellungnahme der SKA vom 05.02.2024 ist der Beschlussvorlage als **Anlage 8** beigefügt. Die SKA stimmt der vorliegenden Beschlussvorlage grundsätzlich zu, soweit die einschlägigen staatlichen Investitionszuwendungen in maximaler Höhe gesichert sind. Die in der Beschlussvorlage unter Punkt 5.3 angegebene Höhe der Mietzinsen wurden nach dem Beurteilungsstand aus heutiger Sicht berechnet. Sie wird in Absprache mit den zuständigen städtischen Stellen ggf. beim Förderantrag auf die von der ROB festgelegte Obergrenze angepasst. Die SKA weist in ihrer Stellungnahme ausdrücklich darauf hin, dass die aktuelle Finanzplanung einen erheblichen Anstieg der städtischen Verschuldung in den nächsten Jahren aufweise. Durch die weltpolitischen Umstände und die konjunkturellen Entwicklungen sei mit einer weiteren Verschlechterung in der Fortschreibung der Finanzplanung zu rechnen. Um die Finanzplanungen künftiger Jahre genehmigungsfähig gestalten zu können, müssten in absehbarer Zeit zwangsläufig die investiven Ansätze im Zeitraum des Mehrjahresinvestitionsprogramms massiv abgesenkt werden.

10. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses Schwabing West, 4. Stadtbezirk. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der Bezirksausschuss hat das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

12. 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 beschlussgemäß möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß dem Nutzerbedarfsprogramm für den Umbau und die Sanierung des denkmalgeschützten Bettenhauses Nr. 3 mit dem Verbindungsbau Nr. 3a am Klinikstandort Schwabing zu Wohnungen wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit einer Kostenobergrenze in Höhe von **58.027.000,00 €** wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Projektkosten der Maßnahme sowie die einzelnen Raten anhand der Baupreientwicklung (Preisindices) fortzuschreiben. Die Kostenfortschreibung gemäß dem Baupreisindex des statistischen Landesamtes ist lediglich eine Kostenanpassung aufgrund von Marktpreisveränderung und nicht durch Planänderungen bedingt.
3. Der Projektauftrag wird erteilt und das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH 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 Ausführungsgenehmigung sowie die Zustimmung zur Ausschreibung und Vergabe der für den Umbau und die Sanierung des Bettenhauses Nr. 3 erforderlichen Bauleistungen verwaltungsintern im Aufsichtsrat der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH einzuholen, sofern keine wesentlichen Abweichungen (z.B. hinsichtlich Förderfähigkeit oder Genehmigungsfähigkeit) eintreten. Die Kostenanpassung gemäß Baupreisindexierung ist hierbei keine wesentliche Änderung.
6. Für den beschleunigten Umbau des ehemaligen Bettenhauses Nr. 3 zu Wohnen wird den beantragten Abweichungen von den städtischen 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 gemeinsam mit der Stadtkämmerei zu verfolgen und bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.
8. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP 2023-2027 ff) zu veranlassen.

Das MIP (2023-2027) wird folgendermaßen geändert:

MIP alt:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 8800., Maßnahmennummer 8430,
Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2022	Programmzeitraum 2023-2029	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Restfinanzierung 2029 ff.
B (940)	1.080	0	1.080	1.080	0	0	0	0	0	0
S	1.080	0	1.080	1.080	0	0	0	0	0	0

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2022	Programmzeitraum 2023-2029	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Restfinanzierung 2029 ff.
Z 36x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.	1.080	0	1.080	1.080	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Investitionsliste 1, Unterabschnitt 8800., Maßnahmennummer 8430,
Kommunalreferat

(EURO in 1.000)

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2029	Programmzeitraum 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Restfinanzierung 2029 ff.
B (940)	59.107	0	27.080	1.080	2.500	3.500	6.000	14.000	18.000	14.027
S	59.107		27.080	1.080	2.500	3.500	6.000	14.000	18.000	14.027
Z 361	24.822	0	12.411	0	0	0	0	12.411	0	12.411
St.A.	34.285		14.669	1.080	2.500	3.500	6.000	1.589	18.000	1.616

Die erforderlichen Finanzmittel werden zum Haushalt angemeldet. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Auszahlungsmittel für das laufende Haushaltsjahr zur Fortführung der Planungen im Nachtrag 2024 anzumelden.

9. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der Münchner Wohnen GmbH über die Konditionen eines Verwaltervertrags zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu verhandeln und den Stadtrat über das Ergebnis zu informieren.

10. 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 HAI/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - Gewerbe und Wohnen Ost

Kommunalreferat

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

II. An das Kommunalreferat – Immobilienservice – Grundstücksverkehr Nord
An das Kommunalreferat - GL2
z.K.

Am _____