

**MÜNCHENSTIFT GmbH**

- **Dachgeschossausbau für Personalwohnungen  
im Haus Rümmanstraße  
mit Ausweitung des MIP 2018 - 2022**

Produkt 40.111.000

Beteiligungsmanagement für MÜNCHENSTIFT GmbH

12. Stadtbezirk – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12189**

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Um weiterhin zum einen die vorhandenen Plätze belegen und zum anderen eine qualitativ gute Pflege gewährleisten zu können, ist es für die städtische Gesellschaft MÜNCHEN-STIFT GmbH unabdingbar, ausreichend qualifiziertes Pflegepersonal zu gewinnen. Dieses kann aber wiederum nur angeworben werden, wenn bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Es ist deshalb geplant, das bisher ungenutzte Dachgeschoss des Hauses Rümmanstraße in bis zu 64 Personalappartements umzubauen.

Die verschiedenen Varianten für den möglichen Umbau und die damit bedingten Kosten sollen im ersten Schritt in einer Bauvoranfrage geklärt werden. Mit dieser Vorlage sollen die dazu erforderlichen Planungskosten von ca. 180 T€ bereitgestellt werden.

Der Stadtrat wird dann mit dem Ergebnis der Untersuchungen sowie der Bauvoranfrage und damit der endgültigen Entscheidung zum Dachgeschossausbau im Haus Rümmanstraße erneut befasst.

**1. Bedarf an Personalwohnungen**

Die städtische Gesellschaft beschäftigte mit Stand 31.12.2017 1.955 Mitarbeitende, davon ca. 60 % mit Migrationshintergrund. Bei den Auszubildenden beträgt dieser Prozentsatz sogar 80 %, von denen ca. die Hälfte für die Ausbildung nach Deutschland zuwandert.

In München mit seinem für Auszubildende, aber auch für Pflegefachkräfte kaum bezahlbaren Mietniveau ist es deshalb für einen Heimträger inzwischen existentiell, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bewerbungen aus dem Großraum München sind sehr selten, deshalb ist das Angebot von Wohnraum mindestens genauso wichtig wie die Höhe der Gehaltszahlung.

Auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bereits bei der MÜNCHENSTIFT GmbH tätig sind und aus verschiedenen Gründen ihre bisherige Wohnung aufgeben müssen (Familienzusammenführung, Trennung, Mieterhöhung, Geburt eines – weiteren - Kindes), ist die Frage, ob die Arbeitgeberin bei Bedarf Wohnraum zur Verfügung stellen kann, äußerst wichtig. Oftmals hängt die Entscheidung, ob eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter in München wohnhaft bleiben und damit weiterhin bei der MÜNCHENSTIFT GmbH beschäftigt sein will, von einem Wohnungsangebot ab.

## **2. Ausbau des bisherigen Angebots an Personalwohnraum**

Das Unternehmen verfügt derzeit über ca. 250 Wohnmöglichkeiten mit einfachem Standard. Diese liegen entweder in den Häusern der MÜNCHENSTIFT GmbH oder sind extern angemietet.

Für derzeit 1.950 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, von denen ein großer Prozentsatz der Neueinstellungen von außerhalb kommt und Bedarf an einer günstigen Wohnung hat, ist das vorhandene Angebot zu gering.

Der Geschäftsführer will deshalb in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der städtischen Gesellschaft die Zahl der Wohnmöglichkeiten für Personal in den nächsten fünf Jahren verdoppeln.

Dazu wurde als Erstes eine Untersuchung in Auftrag gegeben, ob in den vorhande-nen Häusern der MÜNCHENSTIFT GmbH noch weitere Wohnungen für Mitarbei-tende entstehen können.

Folgende Möglichkeiten wurden dabei u.a. festgestellt:

### **a) Ausbau des Dachgeschosses im Haus Rümmanstraße:**

Dieses Projekt wird nachfolgend (ab Ziffer 3) konkretisiert.

### **b) Ausbau des Dachgeschosses im Haus St. Josef:**

Auch dieses Gebäude verfügt über ein sehr großes, bisher nicht genutztes Dachgeschoss, das nach Möglichkeit ebenfalls zu dringend benötigtem Wohnraum umgebaut werden sollte. Hier müssen aber als Erstes die Anforderungen des Denkmalschutzes im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Falls der Ausbau planungsrechtlich möglich ist, sollte dieser zudem nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit der sich derzeit in der Prüfungsphase befindenden

Generalsanierung des Hauses St. Josef konkretisiert werden.

Mit diesem Thema wird der Stadtrat Ende dieses Jahres befasst.

- c) Aufrechterhaltung eines Teils des Bestandsgebäudes Tauernstraße nach der Fertigstellung des Neubaus:  
Hier stimmte der Stadtrat mit Beschluss des Sozialausschusses vom 08.12.2016 bzw. der Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) zu, dass ein Gebäudekörper des Bestandsgebäudes, der mit Zustimmung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung über einen möglichen Zeitraum von ca. 10 Jahren weiter genutzt werden kann, mit geringen Kosten zu 78 Personalappartements umgebaut wird.

Als externe Möglichkeiten zur Gewinnung von weiteren Wohnmöglichkeiten für das Personal der MÜNCHENSTIFT GmbH werden derzeit folgende Projekte geprüft:

- a) Berücksichtigung bei der Nachfolgenutzung des Klinikums Schwabing:  
Der Stadtrat genehmigte in einem gemeinsamen Beschluss des Kommunal- und Finanzausschusses vom 30.11.2017 bzw. mit Beschluss der Vollversammlung vom 13.12.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10353), dass in dem Nachnutzungskonzept für das Klinikgelände Schwabing die Häuser 1 und 2 zur Herstellung von Wohnraum speziell für Pflegepersonal der Städtischen Klinikum GmbH und der MÜNCHENSTIFT GmbH vorgesehen werden. Derzeit werden zusammen mit dem Kommunalreferat die Voraussetzungen zur Umsetzung geprüft.
- b) Teilnahme an der städtischen Wohnungsvermittlung:  
Hier wurde ebenfalls geprüft, ob und in welchem Ausmaß eine Teilnahme unter Berücksichtigung der vergabe- und EU-rechtlichen Vorgaben ermöglicht werden kann. Als Ergebnis ist eine weitere Teilnahme möglich, allerdings nur für eine begrenzte Anzahl von derzeit jährlich 35 Wohnungen (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12003).
- c) Wohnheim am Hanns-Seidel-Platz  
Hier wird derzeit ebenfalls zusammen mit dem Kommunalreferat sowie dem Personal- und Organisationsreferat geprüft, ob die MÜNCHENSTIFT GmbH eine bestimmte Anzahl von einfachen Wohnmöglichkeiten für Auszubildende anmieten kann. Nach Abschluss der Prüfung wird auch hier der Stadtrat mit der Angelegenheit befasst.
- d) Dazu werden alle weiteren Möglichkeiten, wie der Kauf von nutzbaren Gebäuden einfachen Standards oder eine Beteiligung an der Errichtung von Gebäuden in Zusammenarbeit mit städtischen Gesellschaften geprüft. Hierbei besteht allerdings das Problem, dass aufgrund der Grundstückspreise in München kaum bezahlbare Mieten realisierbar sind.  
Ferner sind bei allen Initiativen der städtischen Gesellschaft die gemeinnützigkeitsrechtlichen Belange zu beachten.

### **3. Ausbau des Dachgeschosses des Hauses Rümmanstraße**

#### **3.1 Voruntersuchungen**

Das Hauptgebäude, das im Jahr 1942 fertiggestellt wurde, verfügt über einen riesigen Dachspeicher, der bisher nicht genutzt wurde.

Erste Untersuchungen durch ein externes Architekturbüro, das die MÜNCHENSTIFT GmbH auf eigene Initiative und aus eigenen Mitteln beauftragte, ergaben, dass in drei Bereichen die Möglichkeit besteht, bis zu 64 Personalappartements einzubauen.

Diese Untersuchungen wurden zwischenzeitlich vertieft. Auch erfolgten bereits Vorabstimmungen mit einem Statiker sowie dem Brandschutzbeauftragten. Anfang 2017 erfolgte eine Vorbesprechung der MÜNCHENSTIFT GmbH mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, die den Dachgeschossausbau im Haus an der Rümmanstraße, prinzipiell als möglich erachtete. Das Gebäude, das nicht unter Denkmalschutz steht, befindet sich in der Nachbarschaft einer dichteren und höheren Bebauung, so dass eine Nachverdichtung machbar erscheint. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass die notwendigen Stellplätze für die neuen Wohnungen nur teilweise abgelöst werden können und ein Anteil auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Weitere Belange wie z.B. die Beteiligung des Denkmalschutzes (das Vorhaben liegt neben dem Schwabinger Krankenhaus, einem Einzeldenkmal), Brandschutz oder der Nachweis von Fahrradabstellplätzen etc. sind zu beachten.

#### **3.2 Varianten eines möglichen Ausbaus**

##### **a) Erste = Ausgangsvariante**

Bei dieser Variante würden 22 1-Personen-Appartements und 42 2-Personen-Wohnungen mit einer Größe zwischen 15 m<sup>2</sup> und 31 m<sup>2</sup> und einer gesamten Wohnfläche von 1.355 m<sup>2</sup> entstehen (siehe Anlage 1).

Die geschätzten Kosten für diese Basislösung würden ca. 5,58 Mio. € betragen (folglich 4.118,- €/m<sup>2</sup>).

##### **b) Zweite Variante mit mehr Wohnfläche**

Bei der zweiten Variante könnten durch den Umbau von zusätzlicher Fläche eine Wohnfläche von 1.626 m<sup>2</sup> gewonnen werden. Die Anzahl der Wohnungen würde auch bei dieser Lösung 64 betragen, es würden sich jedoch größere Wohnungen zwischen 23 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup> ergeben.

Diese Variante würde geschätzte Kosten von 6,66 Mio. € (4.096,- €/m<sup>2</sup>) verursachen.

##### **c) Dritte Variante mit Veränderungen der Wohnungszuschnitte**

Bei den beiden erst genannten Möglichkeiten entstehen nur 1- und 2-Personen-Wohnungen. Es werden jedoch auch größere Wohnungen für Familien benötigt. Vor

allem nicht-deutsche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wollen ihre Familie nachholen, sobald sie sich hier etabliert haben.

Nach ausländerrechtlichen Vorgaben müssen aber bei einer Familienzusammenführung pro Familienmitglied mindestens 12 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Einige dieser Personalwohnungen könnten deshalb Mindestgrößen von 36 m<sup>2</sup> bzw. 48 m<sup>2</sup> aufweisen.

Als mögliche Variante könnten daher auch nur 52 Wohnungen (8 1-Personen-, 38 2-Personen- und 6 4-Personen-Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 1.430 m<sup>2</sup> entstehen.

Die Kosten für diesen Umbau würden ca. 5,88 Mio. € (4.112,- €/m<sup>2</sup>) betragen.

#### **d) Vierte Variante mit einem Teilausbau einer Galerie**

Um mehr Wohnraum zu gewinnen, wurde auch eine Nutzung des Dachgiebels geprüft. Mit dieser Nutzung könnte eine Galerie entstehen, so dass in einigen Wohnungen ein zweiter kleiner Raum mit Treppe eingebaut werden könnte und so die Appartements an Fläche und Qualität gewinnen würden (siehe Anlage 2).

Auf diese Weise wäre eine vermietbare Wohnfläche von 1.978 m<sup>2</sup> realisierbar.

So könnten 22 2-Personen und 42 3-Personen-Wohnungen entstehen.

Nach der Wohnflächenverordnung sind für die Berechnung der Wohnfläche bei Galerien die Dachschrägen ausschlaggebend. Flächen unter 1 m Raumhöhe zählen nicht zur Wohnfläche, von 1 bis 2 m werden 50 % der Fläche berechnet. Ab 2 m Raumhöhe werden 100 % als Wohnfläche bewertet. Diese Vorgaben müssten bei der Ermittlung der Wohnfläche eines Galerieausbaus berücksichtigt werden.

Die Variante mit einem Teilausbau der Galerie würde geschätzte Kosten von 8,06 Mio. € (4.075,- €/m<sup>2</sup>) verursachen.

#### **e) Fünfte Variante mit komplettem Galerieausbau**

Den kompletten Ausbau der Galerie mit Kosten von ca. 11 Mio. € und einer Wohnfläche von 2.600 m<sup>2</sup> (4.230,- €/m<sup>2</sup>) erachtet die MÜNCHENSTIFT GmbH aufgrund der hohen Kosten und den damit verbundenen teureren Mieten als problematisch.

Es sollten jedoch alle Möglichkeiten zur Gewinnung von Wohnfläche ausgeschöpft werden, so dass auch diese Variante genauer untersucht wird.

#### **f) Weitere Varianten**

Bei allen Varianten sind noch weitere Optionen möglich. So könnten z.B. noch Wohnungen geteilt werden und so zum Beispiel aus einer Wohnung mit 28 m<sup>2</sup> zwei

kleine Wohnungen mit 12-13 m<sup>2</sup> gewonnen werden, für die durchaus aufgrund der dann sehr günstigen Miete Nachfrage besteht.

Oder bei der Wohnung mit 28 m<sup>2</sup> ist auch noch der Zuzug einer weiteren Person möglich.

Die genaue Festlegung der Größe und der Anzahl der Wohnungen wird sich erst im Zuge der Voruntersuchung ergeben. Nach dem derzeitigen Planungsstand bestehen auch ohne den Ausbau der Galerie Möglichkeiten für einen Familiennachzug.

#### **4. Kosten**

Die geschätzten Kosten der derzeit fünf Varianten bewegen sich zwischen 5,6 Mio. € und 11 Mio. €, wobei sich auch die Wohnfläche entsprechend vergrößert.

Die Kosten pro m<sup>2</sup> neu entstehender Wohnfläche liegen bei Varianten a-d bei ca. 4.100,- €/m<sup>2</sup> und bei der Variante e, dem Vollausbau der Galerie, bei 4.230,- €/m<sup>2</sup>.

Für eine qualifizierte Kostenschätzung und genauere Planungen, auch zur Abwägung der dargestellten Ausbauvarianten, die der Stadtrat für eine endgültige Entscheidung benötigt, muss jedoch erst eine entsprechende Fachplanung in Auftrag gegeben werden. Für die Beauftragung externer Planer fallen voraussichtliche Kosten in Höhe von 180.000,- € brutto an.

Diese Planungskosten sind bei den Kostenschätzungen aller Varianten des Punktes 3.2 enthalten.

Ferner sind die Kosten für die Erneuerung des Satteldaches inklusive Holzkonstruktion und Deckung enthalten. Die letzte Dachsanierung erfolgte in den Jahren 1995/1996 und es ist deshalb zielführend, dass im Rahmen des geplanten Ausbaus auch die Erneuerung des Daches erfolgt, da ansonsten diese Kosten in den nächsten 5-10 Jahren ohne zusätzliche Raumgewinnung anfallen würden.

Die geschätzten Kosten allein für die Dachsanierung würden ca. 1,2 Mio. € betragen.

Erst wenn alle Untersuchungen abgeschlossen sind, das Ergebnis der Bauvoranfrage vorliegt und vor allem genaue Daten zu den Kosten und der tatsächlichen Umsetzbarkeit der verschiedenen Varianten bekannt sind, wird der Stadtrat mit einer endgültigen Entscheidung zum Dachgeschossausbau im Haus Rümmanstraße befasst.

#### **5. Miethöhen und Umsetzbarkeit für die MÜNCHENSTIFT GmbH**

Gebäude und Grundstück der Alteneinrichtung an der Rümmanstraße sind im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) und seit 1997 an die städtische Gesellschaft MÜNCHENSTIFT GmbH verpachtet.

Als Eigentümerin und Verpächterin ist folglich die LHM für die Finanzierung einer

möglichen Umbaumaßnahme im Haus Rümmanstraße zuständig.

Die Pächterin MÜNCHENSTIFT GmbH muss dafür eine erhöhte, marktgerechte Pachtzahlung für die zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses leisten. Deshalb wurde ein entsprechendes Bewertungsgutachten angefordert (siehe Punkt 6.).

Das Unternehmen vermietet dann die Personalappartements gegen eine sich im Rahmen des Gehalts einer Pflegekraft bewegendende Mietzahlung, die aber gleichzeitig kostendeckend für die MÜNCHENSTIFT GmbH sein muss.

Aus Gründen der Gemeinnützigkeit kann die MÜNCHENSTIFT GmbH keine laufende Bezuschussung von Personalmieten leisten („Drittbegünstigungsverbot“).

In dem Vollversammlungsbeschluss „Wohnen in München VI“ 2017 - 2021 vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) wurde festgelegt, dass die LHM mit dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) den Bau von preisgedämpften, frei-finanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen, und die u.a. der Zielgruppe „Berufe der Daseinsvorsorge“ angehören, unterstützt.

Die Mieten für die durch den Umbau des Dachgeschosses entstehenden Wohnungen sollen sich folglich an den Mieten im KMB orientieren. Dies sind in der Regel Eingangsmieten zwischen 12,- € und 12,50 €.

Dazu kommen noch folgende weitere Nutzungsbedingungen, die die MÜNCHEN-STIFT GmbH zu erfüllen hat und die in der entsprechenden Ergänzung zum bestehenden Pachtvertrag aufgenommen werden:

- maximale Steigerung der Grundmiete nach dem Lebenshaltungsindex
- fünf Jahre nach Erstvermietung Ausschluss einer Mieterhöhung
- ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze
- Bindung für eine Nutzung ausschließlich als Personalwohnraum.

Aufgrund der vom Bewertungsamt errechneten Pachtzahlung (vgl. Punkt 6) ist es für das Unternehmen möglich, die o.g. Miethöhen bei fast allen dargestellten Varianten einzuhalten. Lediglich bei der dritten Variante (siehe Punkt 3.2 c) würden sich bei zwei Wohnungstypen Kaltmieten von ca. 13,50 €/m<sup>2</sup> und bei der kleinsten Wohnung mit 15 m<sup>2</sup> von 15,- €/m<sup>2</sup> (folglich eine Gesamtmiete von 285,- €) errechnen.

Mit diesen Mieten könnte bei einer Auslastung von 95 % ein Betriebsergebnis von +/- 0 erreicht werden.

Für die MÜNCHENSTIFT GmbH wäre folglich der Dachgeschossausbau aufgrund der berechneten Pacht und gleichzeitig für die Mitarbeitenden akzeptablen Mietpreisen wirtschaftlich umsetzbar und zugleich mit dem Gemeinnützigkeitsrecht vereinbar.

## 6. Gutachten zur Pachtbewertung

Am 16.02.2017 wurde beim Bewertungsamt ein Gutachten zur Bewertung des angemessenen Pachtzinses für die im Dachgeschoss des Hauses Rümmanstraße

geplan-ten Personalwohnungen in Auftrag gegeben.

In dem Gutachten vom 09.03.2018 wurde analog den Ansätzen des Gutachter-ausschusses von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei Mietwohnungsbau ausgegangen. Die Höhe der derzeit angemessenen Pacht ergibt sich aus den verrenteten Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer angemessenen Bodenwertverzinsung.

Als angemessen wird eine Pacht von 164 T€ für die Basisvariante mit 1.355 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 370 T€ für die Variante mit vollem Galerieausbau und einer Wohnfläche von 2.600 m<sup>2</sup> erachtet.

Je nach der umzusetzenden Variante muss die Pachtbewertung dann noch ange-passt werden.

Neben der bisherigen Pacht für das Haus Schwabing in Höhe von 720.700,- € würde die MÜNCHENSTIFT GmbH folglich noch eine weitere Pachtzahlung von mindestens 164 T€ an die Gesellschafterin leisten. Im Gegensatz zur bisherigen Pacht, die für die Finanzierung des Großen Bauunterhalts verwendet wird, fließt dieser Betrag in voller Höhe in die Einnahmen der LHM.

## **7. Befassung des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der MÜNCHENSTIFT GmbH wurde mit dem Thema „Bedarf und Möglichkeiten zur Gewinnung von Personalwohnraum“ im Allgemeinen und speziell im Haus Rümmanstraße in den Sitzungen am 21.07.2016 und 06.12.2016 befasst. Der Aufsichtsrat fasste dabei den Beschluss, dass das Sozialreferat den notwendigen Stadtratsbeschluss zum Ausbau des Dachgeschosses vorbereiten und dabei insbesondere die Refinanzierbarkeit des Projekts sowohl für die LHM als auch für die MÜNCHENSTIFT GmbH prüfen soll.

## **8. Durchführung und Finanzierung der Maßnahme**

### **8.1 Städtische Hochbaumaßnahme**

Prinzipiell wäre wie für alle städtischen Gebäude das Baureferat für die Durchführung dieser städtischen Hochbaumaßnahme zuständig.

Der Stadtrat beauftragte aber die MÜNCHENSTIFT GmbH bereits mit Beschluss des Sozialausschusses vom 08.12.2016 bzw. der Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V 07152), sowohl den Neubau Tauernstraße mit einer Eigenkapitalerhöhung in Eigenverantwortung durchzuführen als auch für die LHM die Aufgabe der Durchführung des Bauunterhalts gegen Kostenerstattung zu übernehmen. Deshalb soll auch bei dieser Baumaßnahme die bewährte und sowohl für die LHM als auch für die MÜNCHENSTIFT GmbH praktikablere Variante gewählt werden, dass die städtische Gesellschaft von der Gesellschafterin beauftragt wird, die Vorplanungen und ggf. später auch die Umbaumaßnahme im Auftrag der Gesellschafterin durchzuführen.



Da es sich hier um eine investive Maßnahme handelt, deren Kosten aktiviert werden können, wird vorgeschlagen, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH diese Maßnahme in eigener Verantwortung umsetzt, d.h. die entsprechenden Ausschreibungen veranlasst, die Firmen beauftragt sowie die Rechnungen prüft und dann die LHM, in diesem Fall ausnahmsweise, nach eigenverantwortlicher Vorprüfung der Rechnungen durch die MÜNCHENSTIFT GmbH, das Sozial- und nicht das Kommunalreferat, die Rechnungen anweist. Das Vorgehen wird noch detaillierter geregelt, wenn die Baumaßnahme tatsächlich umgesetzt wird.

Vorerst erhält die MÜNCHENSTIFT GmbH aber nur den Auftrag, die Vorplanung durchzuführen. Die dafür anfallenden Kosten werden nach eigenverantwortlicher Prüfung durch die MÜNCHENSTIFT GmbH aus dem städtischen Haushalt, sofern die Mittel durch diese Vorlage bereitgestellt werden, vom Sozialreferat an die Leistungserbringer ausgezahlt.

## **8.2 Vorleistung der MÜNCHENSTIFT GmbH**

Bedingt durch das Warten auf das Ergebnis der Pachtbewertung und durch die bei Finanzierungsbeschlüssen vorgesehene Vorgehensweise sind zwei Jahre seit der Befassung im Aufsichtsrat vergangen.

Um möglichst bald den für die städtische Gesellschaft so wichtigen zusätzlichen Personalwohnraum gewinnen zu können, erklärt sich die MÜNCHENSTIFT GmbH deshalb bereit, die Weiterplanung sofort aufzunehmen und die dafür anfallenden Kosten bis zur möglichen Auszahlung in 2019 zu verauslagen, sofern der Stadtrat dieser Vorlage zustimmt.

Von den für die MÜNCHENSTIFT GmbH tätigen Fachanwälten wurde geprüft, dass ein derartiges kurzfristiges, zinsloses Darlehen gemeinnützigkeitsrechtlich unbedenklich ist, da das Gebot der zeitnahen Mittelverwendung aufgrund der kurzen Laufzeit des Darlehens eingehalten wird.

Auch führt der Zinsverzicht zu keiner Mehrbelastung der MÜNCHENSTIFT GmbH mit Körperschafts- und Gewerbesteuer.

## **9. Darstellung der Kosten und Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

### **9.1 Kosten**

Die Mittel für die Beauftragung einer externen Firma mit den Vorplanungen für den Dachgeschossausbau im Haus Rümmanstraße mit der entsprechenden Untersuchung der hier vorgestellten Varianten und der jeweiligen qualifizierten Kostenschätzung in Höhe von maximal 180.000,- € brutto können weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget bezahlt werden.

Mit Beschluss Nr. 14-20 / V 11604 wurden die Planungskosten in Höhe von 180.000 € bereits für den Eckdatenbeschluss angemeldet. Die hier beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019 (siehe Nr. 88 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats).

## 9.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022

Die Maßnahme „Planungskosten Dachgeschossausbau Rümmanstraße“ ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 bisher nicht enthalten.

Die Maßnahme „Planungskosten Dachgeschossausbau Rümmanstraße“ löst Gesamtkosten in Höhe von 180.000,- Euro im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 aus.

Die Maßnahme wurde bereits zum Eckdatenbeschluss 2019 angemeldet.

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

**MIP alt: nicht vorhanden**

**MIP neu:**

Planungskosten Dachgeschossausbau Rümmanstraße

Maßnahmen-Nr. 4000.7550, Rangfolgen-Nr. 6

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2017	Programmzeitraum 2018 bis 2022 (Euro in Tausend)						nachrichtlich	
			Summe 2018 - 2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Finanz. 2024 ff
930	180	0	180	0	180	0	0	0	0	0
Summe	180	0	180	0	180	0	0	0	0	0
St. A.	180	0	180	0	180	0	0	0	0	0

## 10. Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

Durch einen vertretbaren finanziellen Aufwand, der dazu noch die in absehbarer Zeit anfallenden Kosten für den Dachausbau beinhaltet, kann bisher ungenutzter Raum durch Nachverdichtung zu dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum für Pflegekräfte umgebaut werden.

Die städtische Gesellschaft wird dadurch in die Lage versetzt, das ebenfalls dringend benötigte, qualifizierte Fachpersonal zu gewinnen, und die LHM kann ihrem Auftrag zur Daseinsvorsorge für die älteren und pflegebedürftigen Menschen in München in höherem Maße nachkommen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei (Anlage 3), dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Personal- und Organisationsreferat (Anlage 4) sowie dem Kommunalreferat (Anlage 5) abgestimmt.

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Stadtrat stimmt zu, dass die Planungen für den Dachgeschossausbau des Hauses Rümannstraße zur Gewinnung von Personalwohnraum fortgesetzt werden.
2. Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird beauftragt, als nächsten Schritt die zur abschließenden Entscheidung erforderlichen Vorplanungen, v.a. für eine qualifizierte Kostenschätzung und zur Abwägung der unter Punkt 3.2 des Vortrags der Referentin vorgestellten Ausbauvarianten, entsprechend des in Ziffer 8.2 des Vortrags der Referentin dargestellten Vorgehens durchzuführen.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, nach Vorlage aller relevanter Daten, den Stadtrat mit der endgültigen Entscheidung zum Dachgeschossausbau zu befassen.
4. Es wird zugestimmt, dass die einmaligen Planungskosten in Höhe von bis zu 180.000 Euro in 2019 zusätzlich bereit gestellt werden.

Mit Beschluss Nr. 14-20 / V 11604 wurden die Planungskosten für den Dachgeschossausbau in Höhe von 180.000 Euro bereits zum Eckdatenbeschluss 2018 angemeldet.

5. Die Finanzierung erfolgt über das Produkt „Beteiligungsmanagement MÜNCHEN-STIFT GmbH“. Es wird zugestimmt, dass die einmaligen Planungskosten in Höhe von bis zu 180.000 Euro in 2019 bei der Finanzposition 4000.985.7550.9 zusätzlich bereit gestellt werden.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 - 2022 wird wie folgt geändert:

**MIP alt:** nicht vorhanden

**MIP neu:**

**Planungskosten Dachgeschossausbau Rümannstraße**

Maßnahmen-Nr. 4000.7550, Rangfolgen-Nr. 6

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2017	Programmzeitraum 2018 bis 2022 (Euro in Tausend)						nachrichtlich	
			Summe 2018-2022	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Finanz. 2024 ff
930	180	0	180	0	180	0	0	0	0	0
Summe	180	0	180	0	180	0	0	0	0	0
St. A.	180	0	180	0	180	0	0	0	0	0

7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an die Stadtkämmerei - HA I/3**

**an das Revisionsamt**

z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An das Kommunalreferat - Bewertungsamt**

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

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Baureferat - H 2**

**An das Personal- und Organisationsreferat, Mitarbeiterwohnen**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An die Beauftragte des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich**

**An den Seniorenbeirat**

**An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

**An das Sozialreferat, S-GL-F**

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

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

z. K.

Am

I.A.

