

MÜNCHENSTIFT GmbH

- **Umsetzung des Zukunftskonzeptes mit
Eigenkapitalzuführung für zwei Neubauten
und Grundstücksübertragung**
- **Verlängerung der Pachtverträge
und Regelung des Bauunterhalts**

Produkt 60 7.1.2
Beteiligungsmanagement für
MÜNCHENSTIFT GmbH

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 10.11.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Private-Investor-Test	3
1.1 Hintergrund	3
1.2 Auftragsvergabe	3
1.3 Methodik	3
1.4 Annahmen	4
1.5 Vorgehensweise	5
1.6 Eigentümereffekt und Vergleich mit Handlungsalternativen	5
1.7 Berechnung des Kapitalwertes	6
1.8 Grundstücksübertragung und Bauunterhalt	6
1.9 Testergebnis	7
1.10 Einschränkung	8
2. Grundstücksübertragung	9
3. Eigenkapitalzuführungen	10

3.1 Hans-Sieber-Haus	10
3.1.1 Neubau an der Franz-Nißl-Straße	10
3.1.2 Grundstück und Bestandsgebäude an der Manzostraße	12
3.2 Neubau des Hauses Tauernstraße	12
3.2.1 Änderung bei der Umsetzung	12
3.2.2 Änderungen bei der Planung	12
a) Alteneinrichtung	13
b) Personalwohnungen	13
3.2.3 Stiftungsrechtliche Belange	14
3.2.4 Höhe der Eigenkapitalzuführung	15
3.2.5 Abbruch des Bestandsgebäudes	16
3.3 Fördermittel nach dem AGSG	16
3.4 Ablauf und Controlling der Mittelzuführung	16
4. Bauunterhalt (BU) für die „Pachthäuser“	17
4.1 Bisheriges Verfahren	17
4.2 Einführung einer Wertgrenze für den BU	18
4.3 Durchführung und Finanzierung ab 2016	19
4.4 Ausgaben und Finanzierungsbedarf durch die LHM	20
4.5 Einfluss der Ausgaben für den BU auf die Höhe der Pachtzahlungen	23
5. Verlängerung der Pachtverträge für die vollstationären Einrichtungen	23
5.1 Sachstand	23
5.2 Nötige Modifizierungen	24
5.2.1 Allgemeines	24
5.2.2 Durchführung und Finanzierung der Baumaßnahmen	24
a) Bisherige Regelungen	24
b) Änderungen beim BU	25
c) Änderungen bei Modernisierungen, Um- und Neubauten	25
5.3 Pachtverträge für die Wohnheime und das Mathildenstift	25
5.3.1 Margarete-von-Siemens-Haus	25
5.3.2 Karl-Rudolf-Schulte-Haus	26
5.3.3 Mathildenstift	26
6. MÜNCHENSTIFT GmbH und mfm	27
6.1 Beschlusslage und bisheriges Verfahren	27
6.2 Künftiges Vorgehen	27
7. Im Rahmen des Zukunftskonzepte nicht berücksichtigte Fragestellungen	28
8. Gewährleistung der pflegerischen Versorgung in München	28

9. Darstellung der Kosten und Finanzierung sowie Ausweitung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016 - 2020	29
9.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	29
9.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	30
9.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	30
9.3.1 Eigenkapitalzuführung für den Neubau Tauernstraße	30
9.3.2 Eigenkapitalzuführung für den Neubau Hans-Sieber-Haus	31
9.4 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit	31
10. Fazit	31
 II. Antrag der Referentin	 33
 III. Beschluss	 36
 Auszug aus dem PIT-Gutachten vom 12.08.2016	 Anlage 1
Planung Tauernstraße - Lageplan	Anlage 2 a
Planung Tauernstraße - Regelgeschoss Pflege	Anlage 2 b
Planung Tauernstraße - Personalwohnungen	Anlage 2 c
Planung Tauernstraße - Abbruch- und Umzugslogistik	Anlage 2 d
Bauunterhalt - Berechnung der Mehrkosten für die Wertgrenze	Anlage 3 a
Bauunterhalt - Aufstellung der kommenden Ausgaben der LHM	Anlage 3 b
Bauunterhalt - Berechnung des Finanzierungsbedarfs	Anlage 3 c
Stellungnahme des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes	Anlage 4