

MÜNCHENSTIFT GmbH
- Umbau eines Wohnbereiches in einen
Pflegebereich
im Haus Rümmanstraße

Änderung der Fortschreibung des
Mehrjahresinvestitionsprogramms

12. Stadtbezirk - Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01421

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.11.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Das Haus an der Rümmanstraße steht im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) und ist an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachtet. Die LHM ist nach dem bestehenden Pachtvertrag für alle Baumaßnahmen zuständig, hat aber gleichzeitig die Ausführung des Bauunterhalts der vier verpachteten Häuser gegen Kostenerstattung an die MÜNCHENSTIFT GmbH übertragen.

Die dafür vorhandenen Mittel, v. a. der Pachtrückfluss sind jedoch ausschließlich für den Bauunterhalt vorgesehen. Bei der Umwandlung eines nicht mehr ausgelasteten Wohnbereiches in einen Pflegebereich handelt es sich um eine Umbaumaßnahme, für die bisher keine Mittel vorgesehen sind.

Deshalb werden zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 900.000 € benötigt.

1 Umwandlung eines Wohnbereiches in einen Pflegebereich

Aktuell befindet sich im sog. Atrium im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Hauses Rümmanstraße ein Bereich für Wohnen mit Betreuung. Seit der Bezirk Oberbayern für die Refinanzierung der Kosten zuständig ist und nur noch Bewohner*innen mit Pflegegrad einziehen können, ist die Nachfrage merklich zurückgegangen.

Da zum Teil Plätze über einen längeren Zeitraum leer stehen, soll der Bereich in eine Pflegeabteilung mit 24 Einzelzimmern (12 rollstuhlgerechte und 12 barrierefreie Plätze) umgewandelt werden.

So können zum einen weiterhin im Münchner Norden benötigte Pflegeplätze geschaffen und zum anderen kann die Einnahmensituation der MÜNCHENSTIFT GmbH verbessert werden. Ferner kann dadurch die gesetzliche geforderte Einzelzimmerquote, die in dieser Einrichtung mit vielen Doppelzimmern noch weit unter der Quote von 80 % liegt, von 45 % auf 54 % verbessert werden.

Durch Rückbau der Küchen und Bäder kann eine Neustrukturierung der Grundrisse erfolgen und somit die Anforderungen an Barrierefreiheit zu 100 % und Rollstuhleignung zu 50 % erfüllt werden. Weiterhin erfolgen im Zuge dieser Umbaumaßnahme der Einbau von Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung und Lichtzufanlangen sowie die komplette Renovierung der zukünftigen Pflegezimmer einschließlich Beleuchtung, Bodenbeläge usw.

Organisatorisch wird dieser Bereich an die Pflegeoase, die sich im 1. Geschoss direkt über dem Atrium befindet, angegliedert. Dadurch können Synergieeffekte (ein Team mit einer Leitung und einem Dienstplan) erreicht werden. Prospektiv ist geplant, diese Einheit im System „Primary Nursing“ zu organisieren, so dass letztendlich ein*e Wohnbereichsmanager*in diese Einheit steuert und drei bis vier Primary Nurses die Bezugspflege in kleinen Einheiten verantworten.

Wenn nach dieser organisatorischen Umstellung das Team gefestigt ist und eine entsprechende Personalentwicklung durchlaufen hat, soll dort ein neues Pflegekonzept implementiert werden. Das Angebot soll sich auf intensivpflegebedürftige Bewohner*innen (v. a. mit einer invasiven Versorgung) fokussieren.

Der Aufsichtsrat wurde mit dieser konzeptionellen Änderung in der Sitzung am 13.10.2020 vorberatend befasst.

2 Durchführung der Maßnahme

Der Stadtrat stimmte mit Beschluss des Sozialausschusses vom 08.12.2016 bzw. der Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) zu, dass der Bauunterhalt für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser von der MÜNCHENSTIFT GmbH für die LHM gegen Kostenerstattung durchgeführt wird.

Da es sich hier aber um keine Bauunterhaltsmaßnahme handelt, wäre für diese Umbaumaßnahme prinzipiell nach dem Münchner Facility Management (mfm) wie für alle städtischen Gebäude das Kommunalreferat für die Prüfung und Vorbereitung bzw. das Baureferat für die Durchführung dieser städtischen Hochbaumaßnahme zuständig.

Wie aber bereits bei anderen Maßnahmen (z. B. der Generalsanierung des Hauses St. Josef) soll auch bei dieser Baumaßnahme die bewährte und sowohl für die LHM als auch für die MÜNCHENSTIFT GmbH praktikable Variante gewählt werden, dass die städtische Gesellschaft von der Gesellschafterin beauftragt wird, auch diesen Umbau gegen Kostenerstattung durchzuführen. Das Sozialreferat begleitet in diesem Fall ausnahmsweise als Betreuungsreferat der MÜNCHENSTIFT GmbH anstelle des Kommunalreferats diese Maßnahme (wie auch bei allen anderen Angelegenheiten der MÜNCHENSTIFT GmbH).

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. Nach dieser eigenverantwortlichen Vorprüfung der Rechnungen durch die MÜNCHENSTIFT GmbH wird die LHM, in diesem Fall ausnahmsweise das Sozial- und nicht das Kommunalreferat, die Rechnungen an die Leistungserbringer anweisen.

3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung mit Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

3.1 Kosten

Für den Umbau des Wohnbereichs in 24 Pflegeplätze werden Kosten von 900.000 € veranschlagt. Der Umbau soll im Jahr 2021 erfolgen.

3.2 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Beschreibung des IST-Zustandes:

Die Maßnahme „MÜNCHENSTIFT/Haus Rümmanstraße - Umbau Wohnen in Pflege“ ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm bisher nicht enthalten.

Darstellung der erforderlichen Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

Die Maßnahme „MÜNCHENSTIFT/Haus Rümmanstraße - Umbau Wohnen in Pflege“ löst Kosten in Höhe von 900.000 € im Mehrjahresinvestitionsprogramm aus.

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist daher wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Münchenstift Haus Rümmanstr. Umbau Wohnen in Pflege
 Unterabschnitt 4000, Maßnahmennr. 7610, Rangfolgen-Nr. 11
 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
940	900	0	900	0	900	0	0	0	0	0
Summe	900	0	900	0	900	0	0	0	0	0
St. A.	900	0	900	0	900	0	0	0	0	0

Abkürzungen

(Hinweis: bei mehreren Gruppierungen bitte in der dargestellten Reihenfolge abbilden):

(932) = Grunderwerb

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

3.3 Finanzierung

Die Finanzierung der zahlungswirksamen Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Nachdem sich das Haus Rümmanstraße im Eigentum der LHM befindet und diese auch die Kosten für alle Baumaßnahmen im Gebäude trägt, können keine Zuschüsse

gemäß der städtischen Investitionsförderrichtlinien nach dem AGSG gewährt werden, da dieser Ansatz in vollem Umfang aus städtischen Mitteln gespeist wird. Dies wurde bereits mit der Stadtkämmerei anlässlich der Generalsanierung des Hauses

St. Josef geklärt.

Ob Mittel aus der staatlichen Investitionsförderung, die noch bis 2022 läuft, in Anspruch genommen werden können, muss von der Stadtkämmerei zusammen mit der MÜNCHENSTIFT GmbH, die das entsprechende Konzept vorlegen muss, geprüft werden.

3.4 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		900.000,-- in 2021	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		900.000,-- in 2021	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

4. Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

Durch die Umwandlung des betroffenen Wohnbereiches in einen Pflegebereich kann v. a. die Auslastung und das wirtschaftliche Ergebnis der MÜNCHENSTIFT GmbH verbessert werden. So wird sich der Deckungsbeitrag um jährlich ca. 80.000 € erhöhen.

Auch können zusätzliche im Münchner Norden benötigte Pflegeplätze geschaffen werden.

Der Bedarf an Pflegeplätzen im Münchner Norden ist weiterhin ungedeckt, wie im Sozialausschuss am 13.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10807) erneut festgestellt wurde.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Das Kommunalreferat stimmt der Vorlage als Gebäudeeigentümer zu.

Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass weiteren Haushaltsausweitungen nicht zugestimmt werden kann.

Darüberhinaus solle erst geklärt werden, welche Summe aus der staatlichen Förderung als realistische Einnahme angesetzt werden könne und es wird die in Punkt 4 des Antrags der Referentin genannte Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses um jährlich 80.000 € in Frage gestellt (siehe Anlage).

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses um jährlich 80.000 € wurde von der MÜNCHENSTIFT GmbH auf der Basis von Vergleichswerten berechnet. Die höheren Einnahmen für Unterkunft und Verpflegung im Pflege- gegenüber dem Wohnbereich werden zwar durch die höheren Ausgaben vor allem für das Personal verbraucht. Im Pflegebereich können aber höhere Einnahmen für den Investitionskostenanteil und ferner ein sog. Zuschlag für Unternehmensrisiken im Pflegesatz veranschlagt werden, was im Jahr bei 24 Pflegeplätzen ca. 80.000 € Mehreinnahmen bedeutet.

Zudem wurde hier noch nicht berücksichtigt, dass sich durch einen weiteren Nachfragerückgang im Bereich Wohnen die Einnahmen noch zusätzlich reduzieren würden.

Die von der Stadtkämmerei gewünschte Klärung, welche Fördersumme aus der staatlichen Investitionsförderung realistisch ist, kann aus folgenden Gründen leider nicht erfolgen:

Zum einen müssen nach den Kenntnissen des Sozialreferats die Fördermittel für die Jahre 2021/22 erst im staatlichen Doppelhaushalt genehmigt werden. Und selbst wenn die Mittel in voller Höhe zur Verfügung stünden, wären diese viel zu gering, um alle Baumaßnahmen in Bayern zu fördern. Im Haushaltsjahr 2020 wurden deshalb alle drei von der MÜNCHENSTIFT GmbH beantragten Maßnahmen vorerst abgelehnt und die städtische Gesellschaft wurde aufgefordert, nochmals im nächsten Jahr einen Antrag zu stellen.

Es besteht kein Förderanspruch und die Förderkriterien sind zumindest für das Sozialreferat und die MÜNCHENSTIFT GmbH nicht nachprüfbar.

Folglich kann keine Aussage getroffen werden, ob und ggf. in welcher Höhe staatliche Fördermittel fließen werden.

Da durch diese Maßnahme erreicht werden kann, einen teilweisen Leerstand eines Bereichs zu vermeiden und dafür in München dringend benötigte Pflegeplätze zu

schaffen bzw. das wirtschaftliche Ergebnis der MÜNCHENSTIFT GmbH zu verbessern, werden aus Sicht des Sozialreferats die beantragten Mittel dringend benötigt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Köning, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Revisionsamt, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der Beauftragten des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt zu, dass der unter Punkt 1 genannte Umbau eines Wohnbereiches in einen Pflegebereich umgesetzt werden kann.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 900.000 Euro auf der Finanzposition 4000.940.7610.8 zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2021 termingerecht anzumelden.
3. Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird beauftragt, diese Maßnahmen in eigener Verantwortung umzusetzen (einschließlich der nötigen Ausschreibung und der eigenverantwortlichen Vorprüfung der Rechnungen). Anschließend erfolgt die Rechnungsanweisung durch das Sozialreferat.
4. Die Stadtkämmerei wird gegebenenfalls zusammen mit der MÜNCHENSTIFT GmbH den entsprechenden Antrag auf staatliche Fördermittel nach dem AGSG stellen.
5. Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Münchenstift Haus Rümmanstr. Umbau Wohnen in Pflege
 Unterabschnitt 4000, Maßnahmennr. 7610, Rangfolgen-Nr. 11
 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz bis 2019	Programmzeitraum 2020 bis 2024 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2020-2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
940	900	0	900	0	900	0	0	0	0	0

Summe	900	0	900	0	900	0	0	0	0	0
St. A.	900	0	900	0	900	0	0	0	0	0

6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
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 - KR-IM-KS**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An die Beauftragte des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich

An den Seniorenbeirat

An den Behindertenbeirat

An das Sozialreferat, S-I-AP 4

An das Sozialreferat, S-I-LP

An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit

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.