

**Bauunterhalt für die Jahre 2025 mit 2028 der an die MÜNCHENSTIFT GmbH
 verpachteten Häuser
 Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Fehlende Mittel für den Bauunterhalt der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025
Inhalt	Bisheriges Vorgehen bei Umsetzung und Finanzierung des Bauunterhalts Darstellung des Mehrbedarfs für den Bauunterhalt Finanzierung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten für den Bauunterhalt betragen 4.240.100 € im Jahr 2025, 3.328.270 € im Jahr 2026, 3.378.268 € im Jahr 2027 und 3.239.016 € im Jahr 2028.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs- vorschlag	Der Erhöhung der Finanzmittel für die Durchführung der BU-Maßnahmen in den an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häusern für die Jahre 2025 mit 2028 wird zugestimmt. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2025 anzumelden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	MÜNCHENSTIFT GmbH, Bauunterhalt
Ortsangabe	Haus St. Josef, Luise-Kiesselbach-Platz 2, 81377 München Haus an der Rümmanstraße, Rümmanstraße 60, 80804 München Haus St. Martin, St.-Martin-Straße 34, 81541 München Hans-Sieber-Haus, Manzostraße 105, 80997 München

**Bauunterhalt für die Jahre 2025 mit 2028 der an die MÜNCHENSTIFT GmbH
verpachteten Häuser
Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1.1 Bauunterhalt bisheriges Vorgehen, Beschlüsse und Verträge	2
1.2 Darstellung des Mehrbedarfes der MÜNCHENSTIFT GmbH für den Bauunterhalt ..	3
2. Aktueller Handlungsbedarf bei den Pachtverträgen.....	4
2.1 Ziele/Maßnahmen, Nutzen	4
2.2 Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung für den Bauunterhalt	5
2.3 Laufende Verwaltungstätigkeit	5
2.4 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt.....	5
3. Klimaprüfung	6
4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	6
II. Antrag der Referentin	7
III. Beschluss.....	7

I. Vortrag der Referentin

Für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH (MÜNCHENSTIFT) verpachteten städtischen Häuser der Landeshauptstadt München (LHM) St. Josef, Haus an der Rümmanstraße, Haus St. Martin und Hans-Sieber-Haus ist eine Beschlussfassung über die Ausreichung weiterer im Eckdatenbeschluss genehmigter Mittel für den Bauunterhalt notwendig. Aktuell befindet sich das Sozialreferat in einem Übergabeprozess der Häuser an die nach dem Münchner Facility Management (mfm) für die Generalsanierungen mit Entscheidung des Stadtrates vom 20.12.2023 (VV; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 115000) zuständigen Fachreferate Kommunalreferat (KR) und Baureferat (BAU). Ende dieses Jahres wird St. Josef an KR und BAU übergeben. Für die weiteren Häuser ist dies ebenso Ende 2024 bzw. Anfang 2025 geplant.

Der Pachtvertrag für das Hans-Sieber-Haus wurde mit einem 1. Nachtrag vom 23.04.2018 bis zum Umzug der Bewohner*innen in einen Neubau an der Franz-Nißl-Straße verlängert. Ein Umzug wird voraussichtlich Mitte 2026 möglich sein. Bisherige Überlegungen zur Weiternutzung der Immobilie, wie zum Beispiel eine Zwischennutzung für Personalwohnungen, wurden bisher nicht weiterverfolgt. Mit der o. g. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11500 vom 20.12.2023 wurde die Übertragung der Zuständigkeit auch für dieses Haus auf das Kommunalreferat beschlossen. Der Vollzug ist noch nicht erfolgt. Für die Zukunft dieses Hauses werden die LHM (Gebäudeeigentümerin) und die Stiftungsverwaltung für das Grundstück einer nicht rechtsfähigen Stiftung Überlegungen über die kurz- bzw. langfristige Nutzung erarbeiten.

Die MÜNCHENSTIFT hat den Betrieb der sog. Pachthäuser bereits als Risiko für das Unternehmen eingestuft. Das Budget für den Bauunterhalt (derzeit bestehend aus Pachtrückfluss und einer jährlichen Sonderzahlung) ist an sich zur Instandhaltung der Pachthäuser zu verwenden bspw. für den ordnungsgemäßen Zustand von Brandschutz sowie Rufanlagen, Gebäudetechnik und Wasserleitungen (Vermeidung von Legionellen). Der altersgemäße Zustand der Häuser bedarf jedoch einer Sanierung, wie bereits mit Vorlage Nr. 20-26 / V 11500 (Zukunft der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser mit Finanzierungsbeschluss) dem Stadtrat in der Sitzung am 20.12.2023 vorgestellt wurde. Bis zur Sanierung gilt es einen rechtssicheren Betrieb zu gewährleisten. Das Budget für den Bauunterhalt ist demnach für die Instandhaltung in diesem Rahmen zu verwenden. Der Zustand der Häuser erfordert weit mehr an finanziellen Mitteln für die Aufrechterhaltung eines rechtssicheren Betriebs als bisher Finanzmittel zur Verfügung stehen. Demnach ist eine Ausweitung der Mittel erforderlich und dringend geboten, um die Sicherheit der Bewohner*innen nicht zu gefährden und um die Häuser weiter belegbar zu halten.

1.1 Bauunterhalt bisheriges Vorgehen, Beschlüsse und Verträge

Auf Basis der geltenden Pachtverträge für die städtischen Pachthäuser wurde eine Finanzierungsvereinbarung zur Durchführung und Finanzierung des Bauunterhalts (Vertrag vom 23.04.2018) abgeschlossen. Nach dem Beschluss vom 14.12.2016 („Zukunftskonzept MÜNCHENSTIFT“, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) liegt derzeit die Projektleitung für die Durchführung des Bauunterhalts dieser Häuser bei der MÜNCHENSTIFT. Dem Sozialreferat (SOZ) obliegt das Finanzcontrolling sowie die Ausreichung der vom Stadtrat genehmigten Haushaltsmittel.

Die MÜNCHENSTIFT führt den Bauunterhalt im Auftrag der LHM gegen Kostenerstattung (auch des Personals) aus. In der Vereinbarung ist geregelt, dass die MÜNCHENSTIFT selbst alle Bauunterhaltsmaßnahmen bis einschließlich 999,99 €

brutto auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten übernimmt, ab 1.000,00 € trägt die LHM die Kosten.

Das Controlling bzw. der Instandhaltungsplan, Investitionskostenbeitrag und Verwendungsnachweis sind in § 7 der Finanzierungsvereinbarung vom 23.04.2018 geregelt, wonach die Maßnahmen des künftigen Jahres im Dezember dem SOZ gemeldet und diese dann bis Januar vom SOZ genehmigt werden müssen.

Im o.g. Beschluss vom 14.12.2016 („Zukunftskonzept MÜNCHENSTIFT“, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) wurde darauf hingewiesen, dass wie in den vorhergehenden Jahren die Projektleitung bei der MÜNCHENSTIFT verbleibt und aufgrund der bisherigen Erfahrungen eine weitere Beteiligung des Baureferats nicht für erforderlich gehalten wurde. Durch das Sozialreferat erfolgte seitdem lediglich ein finanzielles, nicht aber ein fachliches Controlling. Hieran soll festgehalten werden und die Zuständigkeit für die Abwicklung des Bauunterhalts auch künftig bei der MÜNCHENSTIFT bleiben. Unterstützung beim fachlichen Controlling wird im Rahmen des Möglichen, z. B. im Rahmen einer Abstimmung von Bauunterhaltsmaßnahmen im Projektteam für die Sanierungen von KR und BAU erfolgen. Die neu abzuschließende Finanzierungsvereinbarung für die Zeit ab dem 01.01.2026 wird hierzu eine Regelung finden. Die Finanzierung erfolgt derzeit durch den Pachtrückfluss und eine ebenfalls mit o. g. Beschluss für die Jahre 2016 mit 2025 genehmigte jährliche Sonderzahlung von 534.300 €, insgesamt stehen demnach jährlich 2.960.149 €, knapp 3 Mio. € für die Finanzierung des Bauunterhalts in den vier Pachthäusern zur Verfügung.

Des Weiteren ist in der Finanzierungsvereinbarung geregelt, dass der Stadtrat erneut befasst wird, falls alle zur Finanzierung des Bauunterhalts zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen. Die ungedeckten Kosten werden der MÜNCHENSTIFT vorbehaltlich dieser Beschlussfassung erstattet (§ 7 Abs. 4 der Finanzierungsvereinbarung).

1.2 Darstellung des Mehrbedarfes der MÜNCHENSTIFT GmbH für den Bauunterhalt

Die Ende 2021 noch vorhandene Rücklage betrug 2,8 Mio. Euro wobei im Jahr 2021 die jährliche Sonderzahlung im städtischen Haushalt einbehalten wurde und deshalb nicht an die MÜNCHENSTIFT geflossen ist. Ende 2022 reduzierte sich die Rücklage auf 1,6 Mio. €,

Mitte des Jahres 2023 erfolgte eine umfangreiche Bereinigung der bisherigen Abrechnungen, um eine eindeutige buchhalterische Zuordnung der Ausgaben für Bauunterhalt und Umbau/Modernisierung sowie eine übersichtliche Darstellung im Jahresabschluss durch einen einzigen Saldo für den Bauunterhalt zu erreichen.

Auf Basis dieser Bereinigung erging im September 2023 seitens des SOZ als Betreuungsreferat eine Information an die MÜNCHENSTIFT, in der darauf hingewiesen wurde, dass frühestens für das Jahr 2025 über die bisherige Regelungslage hinausgehende Mittel im Rahmen des Eckdatenbeschlussverfahrens beantragt werden können und das Budget für den Bauunterhalt folglich noch einschließlich des Jahres 2025 ausreichen sollte.

Die MÜNCHENSTIFT prüfte daraufhin die geplanten und notwendigen Bauunterhaltsmaßnahmen und meldete dem SOZ für den EDB 2025 zusätzlich benötigte Mittel. Auf Hinweis des SOZ mit Blick auf die städtische Haushaltslage prüfte die MÜNCHENSTIFT die erforderlichen Maßnahmen nach Priorität und Dringlichkeit und bezifferte die Anmeldung der benötigten Mittel auf 14,2 Mio. €. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass damit nur die dringendsten, derzeit bekannten Maßnahmen abgewickelt werden können. Bei dem Zustand der Häuser und dem Sanierungsstau wird es jedoch unvermeidbar sein, dass akut auftretende, derzeit

nicht kalkulierbare Probleme sofort behoben werden müssen, um den rechtssicheren Betrieb zu gewährleisten. In diesen Fällen sind die Ausgaben nicht planbar zu beziffern und somit ergibt sich ein schwer kalkulierbares Risiko für die Kostenentwicklung.

Die notwendigen Investitionen ergeben sich aus dem Modernisierungs- und Investitionsstau v. a. beim technischen Betrieb der in die Jahre gekommenen städtischen Pacht Häuser. Vor allem haben die technischen Anlagen ihre Haltbarkeitsdauer zum Teil schon überschritten.

- Im Juli 2023 wurden erste Verträge mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH abgeschlossen, so dass zumindest mit den Planungen für das älteste Pacht Haus St. Josef, Baujahr 1925, begonnen werden konnte. Nunmehr erfolgt eine Übernahme durch BAU bzw. KR.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat bereiten eine gemeinsame Beschlussvorlage vor, in der das, für die Untersuchungen und Sanierungen der städtischen Altenheime notwendige, Personal für das Kommunal- und Baureferat, inklusive Finanzierung, beantragt wird, um anschließend die Projektverantwortung übernehmen zu können. Diese Vorgehensweise wurde mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11500 am 20.12.2023 beschlossen.

2. Aktueller Handlungsbedarf bei den Pachtverträgen

Durch die Ausübung des Optionsrechts zur Verlängerung der Pachtverträge (St. Josef, Haus an der Rümmanstraße, Haus St. Martin) seitens der MÜNCHENSTIFT, wird die Vertragslaufzeit um weitere zehn Jahre verlängert. Es wird ein Nachtrag zu den bestehenden Pachtverträgen durch das KR geschlossen. Im Rahmen der Vertragsverlängerung ist insbesondere das künftige Vorgehen hinsichtlich der Finanzierung und der Abwicklung des Bauunterhalts zu klären. Die Finanzierungsvereinbarung zur Durchführung und Finanzierung des Bauunterhalts, die das Sozialreferat und MÜNCHENSTIFT geschlossen haben, enthält keine Verlängerungsoption, diese Vereinbarung endet zum 31.12.2025. Es bedarf deshalb einer neuen Vereinbarung, damit die Kosten für den Bauunterhalt von der Eigentümerin LHM an die MÜNCHENSTIFT erstattet werden. Hierfür bedarf es einer Ermächtigung durch den Stadtrat, die 2025 eingebracht wird. Einzelheiten zur Kostenerstattung des Bauunterhalts durch die Eigentümerin sowie zum Verfahren im Einzelnen werden darin geregelt werden.

Die an die MÜNCHENSTIFT verpachteten Häuser müssen bis zum Beginn bzw. bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in nutzbarem Zustand gehalten werden. Das für die Sanierungen zuständige Projektteam wird auch die Bauunterhaltsmaßnahmen im Blick haben und eng abstimmen. Die Bauunterhaltsmaßnahmen und die Sanierungen sind verzahnt. Vor allem die technischen Anlagen sind in der Regel bereits Jahrzehnte alt und können nur durch intensive Wartungen so weit instandgehalten werden, dass der Betrieb weiterhin rechtssicher laufen kann. Aus Verantwortung gegenüber den überwiegend pflegebedürftigen Bewohner*innen ist deshalb davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren sehr hohe Beträge für den Bauunterhalt anfallen. Dies kann nicht zu Lasten der Pächterin gehen.

2.1 Ziele/Maßnahmen, Nutzen

Die LHM hat für die pflegerische Infrastruktur zu sorgen (Art. 73 AGSG). Durch die geplanten Generalsanierungen in den o. g. Häusern und die damit zu erreichende Aufrechterhaltung eines rechtssicheren Betriebes in den kommenden Jahren wer-

den Pflegeplätze unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben wie Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) und Sicherheitsbestimmungen (Brandschutz) erhalten.

Der Stadtrat genehmigte mit EDB 2025 für die Jahre 2025 mit 2028 zusätzliche Mittel für den BU in den städtischen Pächthäusern. Der Stadtrat ist darüber informiert, dass auf Grund des hohen Alters der Gebäude und der technischen Anlagen die angemeldeten Mittel nicht ausreichen und weiter steigen könnten.

2.2 Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung für den Bauunterhalt

Die beantragte Ausweitung der Mittel für den Bauunterhalt entspricht den Festlegungen für das SOZ im Eckdatenbeschluss (Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13530) für den Haushalt 2025 (siehe Nr. SOZ-002 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats).

2.3 Laufende Verwaltungstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen			14.185.654 € Von 2025 bis 2028
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
Transferauszahlungen (Zeile 12)*			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) (Bauunterhalt)			4.240.100 € in 2025 3.328.270 € in 2026 3.378.268 € in 2027 3.239.016 € in 2028
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich: Summe der nicht zahlungswirksamen Aufwendungen **			
Nachrichtlich: Vollzeitäquivalente			

*) Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

***) darunter Rückstellungen, Abschreibungen etc.

2.4 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Für den Bauunterhalt sind im Haushalt des Sozialreferats zusätzliche Mittel erforderlich, da die Finanzierung weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen kann.

Die zusätzlich erforderlichen Mittel belaufen sich auf 4.240.100 € für das Jahr 2025. Dieser Betrag wurde mit Eckdatenbeschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13530) / Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats - SOZ002 genehmigt. Entsprechend der Bekanntgabe in der gemeinsamen Sitzung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses sowie des Sozialausschusses vom 09.07.2024 ist das Sozialreferat gehalten, den entsprechenden

Finanzierungsbeschluss im 2. Halbjahr 2024 dem Stadtrat vorzulegen.

Die Bereitstellung erfolgt im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens.

3. Klimaprüfung

Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, da es sich, wie in Kapitel 1.2 und 2 dargestellt, um Maßnahmen zum Bauunterhalt handelt, die keine oder nur geringe Klimaschutzrelevanz aufweisen. Hierbei handelt es sich u. a. um die Instandhaltung der Lichtrufanlagen, des Brandschutzes und der Trinkwasserleitungen sowie der Heizungsanlagen. Dieses Ergebnis stellte sich ebenfalls im Klimaschutzcheck dar. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei, dem Baureferat und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beigefügt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund des verzögerten Eingangs der Stellungnahmen und wegen referatsübergreifender Abstimmungen zur Vorlage nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da ohne die beantragten Mittel, der vorhandene Bauunterhalt für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser nicht ausreicht und somit ein rechtssicherer Betrieb für die Bewohner*innen nicht aufrechterhalten werden kann. Außerdem erfolgte die Meldung der benötigten Mittel für den Bauunterhalt im Rahmen der Eckdatenbeschlussanmeldung 2025 und muss noch dieses Jahr, mithin in dieser Sitzungsvorlage behandelt werden.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Köning, die Stadtkämmerei, das Baureferat, das Kommunalreferat, das Referat für Klima- und Umweltschutz, das Direktorium D-I-ZV, die Gleichstellungsstelle für Frauen, die Beauftragte des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich, der Seniorenbeirat, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Erhöhung der konsumtiven Finanzmittel für die Jahre 2025 bis 2028 um 14.185.654 € für die Durchführung der Bauunterhaltmaßnahmen in den an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häusern für die Jahre 2025 mit 2028 wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung anzumelden.
3. Der Stadtrat stimmt den Ausführungen zum Zustand der Pachthäuser zu, insbesondere dass auf Grund des hohen Alters der Gebäude und der technischen Anlagen die hier angemeldeten Mittel ggf. nicht ausreichen könnten.
4. Der Stadtrat stimmt zu, dass er im Jahr 2025 mit der Ermächtigung für den Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zur Kostenerstattung des Bauunterhalts für die Pachthäuser befasst wird.
5. Der Beschluss 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

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.**

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium - D-I-V
An das Kommunalreferat, KR-IM
An das Baureferat, BAU-H
An das Referat für Klima- und Umweltschutz, RKU-II-1
An die Beauftragte des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich
An den Seniorenbeirat
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)
An den Behindertenbeirat
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
z. K.

Am