

Florentine Louis-Stiftung
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
Flst. 2103 Sekt. I

Projektkosten (Kostenobergrenze) 4.239.000 €

1. Genehmigung des Neubaukonzepts
2. Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09045

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2017 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Grunddaten

1.1 Stifter und Stiftung

Die am 12.08.1994 verstorbene Frau Wilhelmine W. hat mit notariellem Testament vom 28.09.1985 der Landeshauptstadt München das Flst. 2103 Sektion I Herrnstraße 36 (Vordergebäude) und Stollbergstr. 1 (Rückgebäude) in Form eines Vermächtnisses zugewandt, das von der Alleinerbin erfüllt wurde.

Das Vermächtnis wurde der nichtrechtsfähigen Florentine Louis-Stiftung als Zustiftung zugeführt. Die Stiftung hat den Zweck, bedürftige Kinder in München zu unterstützen.

1.2 Das Grundstück Flst. 2103 Sektion I

Das Flst. 2103 Sekt. I liegt innerhalb des Altstadtrings rund 550 m Luftlinie östlich des Marienplatzes in bester Lage, hat eine Größe von 660 m² und ist mit einem Vordergebäude, Herrenstr. 36, Baujahr ca. 1826 und einem Seiten- und Rückgebäude, Baujahr ca. 1894 mit Wiederaufbau 1948, bebaut. Bei dem Vordergebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Geschossen (E + 3 + DG), 10 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rd. 1.037 m². Das Vordergebäude ist in die Denkmalliste mit „Mietshaus, viergeschossiger Bau mit Erker, im Kern klassizistischer Bau von Rudolf Röschenauer 1826, Aufstockung und Umbau in Neurenaissance-Formen von Karl Stöhr 1894/95, nach Schäden im Zweiten Weltkrieg Dach bis 1951 wieder

hergestellt“ eingetragen.

Das zweigeschossige Seitengebäude (E + 1) und das dreigeschossige Rückgebäude (E + 2) verfügen über eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 360 m², in der sich eine Gewerbeeinheit mit rd. 260 m² und eine Wohnung mit rd. 100 m² befindet.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 31 bc vom 08.11.1965. Dieser setzt u.a. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,4 bei einer Grundfläche von 506 m² fest. Die Höhenentwicklung ist mit fünf Vollgeschossen + Dachgeschoss festgesetzt.

1.3 Baulicher Zustand

Das denkmalgeschützte Vordergebäude hat eine durchschnittliche Bausubstanz bei mittlerem Reparaturstau und überschaubarem Modernisierungspotenzial.

Das Rückgebäude ist baulich in einem sehr schlechten Zustand. Aufgrund der schlechten Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes durch das Seiten- und Rückgebäude ist dieser Gebäudebestand als Abbruchobjekt einzustufen.

1.4 Zwischennutzung

Das Rückgebäude ist derzeit im Rahmen einer Zwischennutzung als Büro und Beratungsstelle an Condrops bis zum 31.12.2017 überlassen; dieser Zeitraum wird ggf. bis zum Beginn der Bauarbeiten verlängert.

2. Projektentwicklung

Mit Entscheidung des Sozialausschusses vom 09.01.2014 in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13783) wurde das Sozialreferat beauftragt, die GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH mit der Durchführung eines Entwicklungskonzeptes u.a. für die Immobilie Herrenstr. 36/Stollbergstr. 1 zu beauftragen.

Für die Fläche des Rückgebäudes (Stollbergstr. 1) war bereits ein Vorbescheid vom 17.03.2008 vorhanden, der eine komplette Lückenschließung zwischen dem Anwesen Herrnstr. 36 und dem Nachbargebäude Stollbergstr. 3 vorsah. Die Umsetzung dieses Konzeptes wurde von der GEWOFAG jedoch als problematisch eingeschätzt, da durch den Abriss und die geplante Kommunbebauung massive bauliche Eingriffe innerhalb der vermieteten Bestandswohnungen des Anwesens Herrnstr. 36 notwendig würden. Für den erforderlichen Umbau dieser vermieteten Bestandswohnungen besteht wohl keine mietrechtliche Grundlage, auf der eine Bestandsmieterin bzw. -mieter die baulichen Veränderungen seiner Wohnung dulden müsste. Die Durchsetzbarkeit der Maßnahme würde somit maßgeblich von der Kooperation der Mieterinnen und Mieter im Gebäude abhängen. Sobald sich eine Mieterin bzw. ein Mieter den Maßnahmen

widersetzen würde, wäre die Umsetzung grundsätzlich fraglich.

Die GEWOFAG wurde daher mit dem Ziel beauftragt, im Rahmen einer Projektentwicklung eine bauliche Variante zu finden, die zum einen das Baurecht möglichst optimal ausnützt und zum anderen auch eine Lösung der Problematik des Kommunanbaus an das Bestandsgebäude Herrnstr. 36 berücksichtigt.

Das Architekturbüro Leuschner von Gaudecker wurde von der GEWOFAG beauftragt, verschiedene Planungsvarianten zu entwickeln, die eine hohe baurechtliche Ausnutzung unter Wahrung der Rechte der Bestandsmieterinnen und -mieter im Anwesen Herrenstr. 36 ermöglichen. Die eruierten Alternativen waren nach Prüfung im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens letztlich nicht genehmigungsfähig. Der Antrag auf Vorbescheid mit diesen Varianten wurde daher auf Anraten der Lokalbaukommission zurückgezogen. Der jetzt eingereichte Antrag auf Vorbescheid sieht keinen vollständigen Lückenschluss mehr vor. Zwischen dem Anwesen Herrenstr. 36 und dem Neubau ist ein Abstand einzuhalten. Mit einer Verbescheidung des Antrags kann bis Mitte 2017 gerechnet werden. Unter der Voraussetzung einer positiven Verbescheidung reduziert sich mit dieser Planung zwar das Baurecht gegenüber dem ersten Planungskonzept, liegt aber mit einer GFZ von 3,8 immer noch deutlich über der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 3,4 und bedarf insoweit einer Befreiung vom Bebauungsplan. Allerdings können wohl 2 – 3 Wohneinheiten weniger geschaffen werden.

3. Neubau

Das nun vorliegende Konzept sieht einen Abriss des Seiten- und Rückgebäudes und eine Kommunbebauung zum Nachbaranwesen Stollbergstr. 3 vor. Ein Anbau zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude Herrnstr. 36 ist nicht möglich; es verbleibt ein Mindestabstand von 5 Metern. Als maximales Baurecht ergibt sich eine Bruttogeschossfläche (BGF) von rd. 1.080 m². Unter Anrechnung des Bestandsgebäudes mit einer BGF von 2.490 m² ergibt sich auf dem Flurstück eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,8. Das architektonische Konzept sieht ein Wohngebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss von rd. 125 m² Nutzfläche vor. In den Obergeschossen und im Dachgeschoss werden insgesamt zehn Wohnungen mit 2 – 3 Zimmern mit einer Wohnfläche von gesamt 668 m² vorgesehen. Als Stellplätze sind zehn Duplexparker in einer Tiefgarage geplant; die weiteren Stellplätze können auf dem beengten Grundstück nicht geschaffen werden und müssten abgelöst werden.

Die Kostenschätzung für den Bau ergibt folgende Kostenkennwerte und Kosten:
Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400) Wohn-/Nutzfläche inkl. Tiefgarage rd.
3.304 €/m² (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700) Wohn-/Nutzfläche inkl. Tiefgarage rd.
4.493 €/m² (brutto)

Baukosten (KG 300-400)	2.620.000,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	3.562.500,- € (brutto)

Die oben genannten Werte enthalten keine Sicherheitsreserven.

Das Budget (KG 200-700) für den geplanten Neubau inkl. Tiefgarage beläuft sich auf rund 4.239.000 € brutto (inkl. 19 % Sicherheitsreserve).

Die aktuellen Kosten beruhen auf einer Kostenschätzung des Architekturbüros Leuschner von Gaudecker auf der Grundlage von Kostenkennwerten.

4. Förderung der Maßnahme nach dem Wohnungspakt Bayern

Nach dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (KommWFP) werden die Kommunen dabei unterstützt, selbst Wohnungen zu planen und zu bauen.

Die wichtigsten Eckpunkte des Programms sind:

Antragsberechtigt sind bayerische Gemeinden, die auf die Bindungsdauer von 20 Jahren Eigentümer bleiben müssen; nichtrechtsfähige Stiftungen sind als Sondervermögen den Gemeinden gleichgestellt.

Förderfähige Maßnahmen sind unter anderem der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen sowie der Umbau zu Mietwohnungen. Förderfähig sind neben den Bau- und Baunebenkosten, soweit Wohnraum neu geschaffen wird, auch die Grunderwerbskosten; bei bereits vorhandenen Grundstücken wird der Verkehrswert angesetzt. Beinhaltet ein gefördertes Gebäude auch andere Nutzungen als Wohnungen (z.B. Ladenflächen), sind diese Flächen und die damit verbundenen Kosten von der Förderung ausgenommen.

Die Maßnahmen werden mit einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten gefördert. Ergänzend bietet die BayernLabo zinsgünstige Darlehen an.

Ziel des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms ist das Schaffen von bezahlbarem Mietwohnraum für einkommensschwächere Haushalte, die sich am Markt nicht selbst mit entsprechendem Wohnraum versorgen können. Als Mieterinnen und Mieter der Wohnungen kommen nicht nur Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen oder anerkannte Flüchtlinge in Betracht, sondern auch Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Ältere und Menschen mit Behinderung, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Die Miethöhen sind sozialverträglich zu gestalten. In der Regel sollten sie sich an der angemessenen Miete nach § 22 Abs. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) orientieren.

Die Einkommensgrenzen, die die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen einhalten müssen, sollen sich nach den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung (Art . 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) richten.

Im Interesse möglichst großer Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeinden wurde beim kommunalen Wohnraumförderungsprogramm bewusst darauf verzichtet, enge Vorgaben für den zu erstellenden Wohnraum zu machen. Mit dem Programm sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Die angemessene Wohnfläche der zu fördernden Wohnung soll sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 orientieren.

Mit der Regierung von Oberbayern wurden auf dieser Förderbasis für den Neubau folgende konkrete Rahmenbedingungen abgestimmt:

Förderfähig sind die anteiligen Bau- und die Baunebenkosten für die Wohnbauflächen. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist von der Förderung ausgenommen.

Für die Wohnbauflächen wird ein entsprechender fiktiver Grundstückswertanteil in die Förderung einbezogen.

Die Neuvermietungen könnten an Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Ältere und Menschen mit Behinderung innerhalb der Einkommensgrenzen des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz erfolgen, die in etwa dem München Modell entsprechen. Grundsätzlich werden Mieten unter dem Mietspiegel angestrebt; eine

konkrete Vorgabe wird hierzu jedoch nicht gemacht. Die Wohnflächen orientieren sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012.

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

5.1 Kriterien für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Die Leistungsfähigkeit einer Stiftung, d.h. wie gut sie ihren satzungsmäßigen Stiftungszweck erfüllen kann, hängt maßgeblich von den Erträgen aus ihrem Grundstockvermögen ab. Eine nachhaltige und gute Vermögensverwaltung legt daher den entscheidenden Grundstein für ihre zukünftige Leistungskraft und damit den Grad, mit dem sie ihren sozialen Beitrag für die Münchner Bevölkerung leisten kann.

Eine umfassende Überprüfung von investiven Maßnahmen der Stiftungen auf ihre dauerhafte Wirtschaftlichkeit ist daher dringend geboten.

Die bisher angewandte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Form des internen Zinssatzes, auch internal rate of return (IRR) genannt, wurde durch die Berechnungsmethodik des sogenannten Vollständigen Finanzplans (VOFI) – wie er grundsätzlich im GEWOFAG-Konzern verwendet wird – ersetzt.

Der IRR ist ein Näherungsverfahren mit barwertorientierter Betrachtung, also auf den Wert ausgerichtet, den künftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. In diesem Zusammenhang müssen sämtliche Zahlungsströme über einen Betrachtungszeitraum auf den Zeitpunkt der Bewertung abgezinst werden. Der beim IRR verwendete Betrachtungszeitraum liegt deutlich unterhalb einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Immobilie. Entsprechend muss zusätzlich ein sogenannter Endwert ermittelt und ebenfalls auf den Stichtag der Betrachtung diskontiert werden. Der Endwert wurde über einen sogenannten „Mieten-Multiplikator“ abgeleitet. Insbesondere die Ermittlung des Abzinsungszinssatzes und des Mietenmultiplikators stellt im aktuellen Marktumfeld eine Herausforderung dar.

Der VOFI hingegen stellt auf eine endwertorientierte Betrachtung ab und zeigt das über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren erwirtschaftete Endvermögen. Ein Zeitraum von 50 Jahren entspricht in diesem Zusammenhang der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer einer Immobilie. Das Grundkonzept des VOFI ist die periodengenaue Erfassung sämtlicher Zahlungsströme, Erträge (Mieteinnahmen) und Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten). Der über den Betrachtungszeitraum erfolgte Vermögensaufbau (Endvermögen) wird in Bezug zu den Investitionskosten (Grundstückskosten und Baukosten) gesetzt. Somit lassen sich relativ einfach und

transparent Rentabilitätskennziffern wie die VOFI-Eigenkapitalrendite ableiten, die beispielsweise die Verzinsung des Eigen- oder des Gesamtkapitals wiedergeben.

5.2 Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf der Grundlage des VOFI

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bezieht sich ausschließlich auf die Neubaumaßnahme. Neben den Baukosten und dem auf die Neubebauung entfallenden Grundstücksanteil wurde bei allen zu vermietenden Wohnungen die sich nach dem Münchner Mietspiegel ergebende Mietspiegelmiete angesetzt. Für die Gewerbefläche wurde eine marktübliche Gewerbemiete angesetzt.

Auf der Basis der vorliegenden Kostenschätzung und eines Verkehrswertgutachtens des Bewertungsamtes vom 24.03.2017, das für die Grundstücksteilfläche von 370 m² einen Wert von rd. 7,66 Mio. € ausweist, hat die Regierung von Oberbayern einen Zuschuss aus dem KommWFP-Programm von rd. 3 Mio. € in Aussicht gestellt.

Bezieht man den Förderzuschuss in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein, so ergibt sich bei Ansatz der vollen Mietspiegelmiete eine Rendite von 1,40 % p.a.; ohne Förderung würde sich keine Rendite ergeben.

Denkbar wäre auch, die für einen Neubau nötige Grundstücksfläche von rd. 370 m² im Erbbaurecht zu vergeben. Unter Ansatz des vom Bewertungsamt ermittelten angemessenen Erbbauzinses von 115.000 €/Jahr würde sich eine Rendite von 1,51 % p.a. ergeben.

6. Entscheidungsvorschlag

Wie oben ausgeführt, ist Zweck der Stiftung die Unterstützung bedürftiger Kinder in München. Ihr Zweck ist nicht auf die zur Verfügungstellung von Wohnraum gerichtet. Andere als die satzungsgemäß festgelegten Zwecke darf die Stiftung nicht verfolgen, so dass die Immobilie ausschließlich dem Bereich der Vermögensverwaltung zuzuordnen ist.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung gebietet daher, aus diesem Vermögenswert angemessene Erträge zu erwirtschaften und das Vermögen langfristig zu erhalten. Deshalb sind zugunsten der Stiftung und ihres sozialen Zwecks, in Abgrenzung zu den Vorgaben an einen städtischen Immobilienbestand, grundsätzlich alle Potenziale der Immobilie im Hinblick auf die baurechtlichen Möglichkeiten und die Erzielung von Einnahmen auszuschöpfen. Da es sich bei der Investition in eine Immobilie um eine langfristige Entscheidung handelt, sind bei der Renditeerwartung auch das Risiko,

die Bindungsdauer der Investition und die allgemeine Lage auf dem Kapitalmarkt angemessen zu berücksichtigen.

Die Zinssätze für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit Zuschlägen für z.B. lange Kapitalbindung, Preisänderungsrisiken im Immobilienbereich etc. bilden den Maßstab für ordentliche Erträge.

Nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung der GEWOFAG kann mit dem geplanten Neubau unter Berücksichtigung der in Aussicht gestellten Fördermittel und auf der Grundlage einer Mietspiegelmiete und weiterer Planungsprämissen für die neuen Wohnungen eine Rendite in Höhe von 1,40 % p.a. erzielt werden. Diese Rendite liegt grundsätzlich unter den Zinssätzen für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit Zuschlägen für z.B. lange Kapitalbindung, Preisänderungsrisiken im Immobilienbereich. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung (VOFI) ist jedoch eine potenzielle Wertsteigerung des Grundstücks noch nicht berücksichtigt worden. Grundsätzlich erscheint eine Wertsteigerung des Grundstücks aufgrund der als sehr gut einzuschätzenden innerstädtischen Lage innerhalb des Altstadtrings über den gewählten Betrachtungszeitraum aber wahrscheinlich. Entsprechend kann voraussichtlich davon ausgegangen werden, dass die Gesamrendite oberhalb der kalkulierten Rendite liegen wird und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung noch akzeptiert werden kann. Die gewählte konservative Berechnungssystematik stellt sicher, dass die Zahlungsströme aus dem Objekt ausreichen, um die Immobilie über den Betrachtungszeitraum zu bewirtschaften.

Unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten würde ein Erbbaurecht grundsätzlich die bevorzugte Alternative darstellen. Hier handelt es sich jedoch um kein eigenständiges Grundstück. Auf dem Grundstück ist das denkmalgeschützte Bestandsgebäude, für das bei einer Teilung des Grundstücks keine Freifläche mehr zur Verfügung stehen würde. An der verbleibenden Freifläche müssten daher umfassende Dienstbarkeiten zur Regelung der Nutzung, Erschließung, Abstandsflächen usw. bestellt werden, die zum einen den Immobilienwert negativ beeinflussen würden und erfahrungsgemäß zu einer erschwerten Immobilienbewirtschaftung führen würden. Damit wäre diese Variante wirtschaftlich nicht erheblich besser.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte stellt ein Neubau mit kleineren Grundrissen, der auch einem sozialschwächeren Personenkreis noch eine Möglichkeit bietet, in dieser zentralen Innenstadtlage zu wohnen, eine gerade noch vertretbare Alternative dar.

Es sollte daher die GEWOFAG Projektgesellschaft mbH auf der Grundlage eines

Projektmanagementvertrags mit der Realisierung des Neubaus beauftragt werden.

Für die weitere Planung und Vorbereitung des Projekts wird eine Kostenobergrenze in Höhe von 4.239.000 € brutto (inkl. Sicherheitszuschlag) festgelegt.

Die weiteren Projektschritte „Projektgenehmigung“ und „Ausführungsgenehmigung“ lehnen sich rein formal an die Hochbaurichtlinien an, werden jedoch nur verwaltungsmäßig intern zwischen der GEWOFAG und dem Sozialreferat abgestimmt, sofern sich keine Kostenüberschreitung oder sonstigen gravierenden inhaltlichen Änderungen ergeben.

Dieses Verfahren führt zu einem klaren Fortschreiben und Abgleich der Informationen bezüglich des Planungsstandes und Umfangs sowie der Kosten des Projekts.

Für das Projektmanagement und die einzelnen Phasen der Projektsteuerung von der Projektvorbereitung bis zum Projektabschluss wird das Sozialreferat ein Angebot der GEWOFAG Projektgesellschaft mbH auf der Grundlage der Honorarsätze des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO) einholen, das an die speziellen Anforderungen und den Leistungsumfang der Maßnahme angepasst wird.

Projektmanagementleistungen werden bei der GEWOFAG grundsätzlich auf der Grundlage der AHO abgerechnet. Dies gilt sowohl im Innenverhältnis als auch gegenüber den städtischen Referaten, wie z.B. dem Sozialreferat im Rahmen des kommunalen Wohnraumbeschaffungsprogramms.

Um eine kompetente und zügige Abwicklung der anstehenden Maßnahmen zu erreichen, sollte ein Projektmanagementvertrag, der die gesamte Projektleitung und Projektsteuerung der Maßnahmen beinhaltet, abgeschlossen werden. Der Projektsteuerungsvertrag orientiert sich dabei bezüglich der Planungsschritte und des Kostencontrollings grundsätzlich an den städtischen Hochbaurichtlinien. Soweit die bei der GEWOFAG bereits vorhandenen Verfahrensstrukturen von den städtischen Vorgaben abweichen, ist eine Modifikation möglich, soweit ein Kostencontrolling noch in ausreichendem Maß gewährleistet ist.

7. Zeitplan

Bei optimalem weiterem Planungs- und Entscheidungsverlauf kann mit der Baugenehmigung voraussichtlich Mitte 2018 gerechnet werden, so dass ein Baubeginn voraussichtlich Anfang 2019 erfolgen kann. Daran schließt sich eine Bauzeit von rund zwei Jahren an, so dass mit einer Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2021 gerechnet werden kann.

8. Derzeit geplante Maßnahmenfinanzierung

Finanzielle Situation Florentine Louis-Stiftung:

Kapitalvermögen der Stiftung (Stand 31.12.2016)

Grundstockvermögen	rd.	2.692.100 €
freie Rücklage	rd.	661.300 €
Instandhaltungsrücklage	rd.	437.200 €
Verbrauchsrücklage	rd.	5.300 €

Die Finanzierung des Neubaus mit Kosten von rd. 4.239.000 € inkl.

Sicherheitsreserve erfolgt ausschließlich aus Fördermitteln aus dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm des Freistaat Bayern von rd. 3 Mio. € und Mitteln der nichtrechtsfähigen Florentine Louis-Stiftung. Da es sich um reine investive Kosten handelt, werden diese aus stiftungs- und steuerrechtlichen Gründen vollständig auf dem Grundstockvermögen entnommen.

Inwieweit zur Sicherstellung der Liquidität der Stiftung im Hinblick auf notwendige Sanierungsmaßnahmen beim Bestandsgebäude Herrenstr. 36 ein ergänzendes zinsgünstiges Darlehen der BayernLabo (z.B. 10 Jahre zu 0,00 % Zins) nötig und sinnvoll ist, wird noch geprüft.

Soweit zusätzlich Fördermöglichkeiten bestehen (z.B. für Denkmalschutz), werden diese – soweit möglich und sinnvoll – in Anspruch genommen.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Sozialausschuss im vorliegenden Fall in seiner Eigenschaft als Organ der Stiftung beschließt. Bei der Entscheidung sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung wahrzunehmen.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt hierzu mit, dass von Seiten der GEWOFAG Projekt GmbH darauf hingewiesen wird, dass die Leistungen für das Projektmanagement und die Projektsteuerung nur übernommen werden können, soweit hierfür die Personalkapazitäten vorhanden sind. Die GEWOFAG Projekt GmbH weist weiter darauf hin, dass sich bei Weiterführung des Projekts entsprechend der sich

verfeinernden Leistungsphasen nach der HOAI die wirtschaftliche Ausgangsbasis des Projekts verändern kann.

Das Sozialreferat teilt hierzu ergänzend mit:

Die zeitnahe Umsetzung des Projekts ist im Hinblick auf die zwingend notwendigen Fördermittel unerlässlich. Aufgrund der hierfür notwendigen Kompetenzen und der vergaberechtlichen Gesichtspunkte kommt für die Realisierung des Projekts nur eine städtische Wohnungsbaugesellschaft in Frage. Das Objekt wird von der GEWOFAG verwaltet. Auch wurde die jetzt vorliegende Projektentwicklung von ihr durchgeführt. Die gebotene zügige Weiterführung des Projekts ist daher nur zusammen mit der GEWOFAG sinnvoll möglich. Durch die Anlehnung an die städtischen Hochbaurichtlinien wird der sich verändernden Ausgangsbasis des Projekts Rechnung getragen.

Die Stadtkämmerei hat darauf hingewiesen, dass bei der Prüfung der Aufnahme eines Förderkredites die einzuhaltenden Bedingungen (wie z.B. die Notwendigkeit einer entsprechenden Kreditermächtigung) zu beachten sind.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Neubaukonzept mit einer Baukostenobergrenze von 4.239.000 € brutto (inkl. Sicherheitszuschlag) wird genehmigt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die GEWOFAG Projektgesellschaft mbH mittels eines Projektmanagementvertrages zu beauftragen, die weiteren Planungsschritte einzuleiten, bis Ausführungsreife vorzubereiten und Firmenangebote einzuholen.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, für die Baumaßnahme Mittel aus dem Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (KommWFP) zu beantragen.
5. 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
Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am

I.A.