



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion der
CSU mit FREIE WÄHLER
Rathaus

Datum: 15.01.2024

Wie hoch ist der Sanierungsbedarf in den Gebäuden der Münchenstift?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / 00834 von Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss, Frau StRin Sabine Bär,
Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 15.12.2023, eingegangen am 15.12.2023

Az. D-HA II/V1 4810-7-0143

Sehr geehrter Herr Stadtrat Prof. Dr. Theiss,
sehr geehrte Frau Stadträtin Bär,
sehr geehrte Frau Stadträtin Gaßmann,

in Ihrer Anfrage vom 15.12.2023 führen Sie Folgendes aus:

„Die Münchenstift ist eine tragende Säule der Versorgung von alten und/oder pflegebedürftigen Menschen in München und beherbergt laut Jahresbericht 2022 im Durchschnitt 2130 pflegebedürftige Personen. Die neun Alten- und Pflegeheime sowie die fünf Seniorenresidenzen haben zum Teil einen erheblichen Sanierungsbedarf und müssen vor dem Hintergrund der nicht erfüllten Einzelzimmerquote umbauen. Da sie im Eigentum der Landeshauptstadt München liegen, muss diese auch die Kosten hierfür tragen.

Zu Ihrer Anfrage vom 15.12.2023 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Vorab möchten wir darauf hinweisen, dass sich von den neun Alten- und Pflegeheimen vier Häuser im Eigentum der MÜNCHENSTIFT GmbH befinden. Hierbei handelt es sich um die Neubauten Alfons-Hoffmann-Haus, Haus St. Maria Ramersdorf und Haus an der Effnerstraße sowie das Haus an der Franz-Nißl-Straße, welches sich derzeit im Bau befindet. Das Haus Heilig Geist und das Haus an der Tauernstraße sind stiftungseigene Häuser, die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachtet sind. Heilig Geist ist generalsaniert und für das Haus an der Tauernstraße entsteht derzeit ein Neubau.

Bei den sich im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) befindenden und an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser handelt es sich um das Haus St. Josef, das Haus St. Martin und das Haus an der Rümmanstraße.

Das Bestandsgebäude Hans-Sieber-Haus an der Manzostraße spielt bei dieser Betrachtung eine spezielle Rolle, da für die Bewohner*innen dieses Hauses der Neubau an der Franz-Nißl-Straße entsteht. Grundstück und Gebäude des Neubaus, in das dann ca. Anfang 2025 die Bewohner*innen des Hans-Sieber-Hauses umziehen werden, befinden sich im Eigentum der MÜNCHENSTIFT GmbH. Allerdings muss nach dem Umzug über die Zukunft des Bestandsgebäudes an der Manzostraße, das sich im Eigentum der LHM befindet, und die weitere Nutzung des Grundstücks, das vermögensmäßig der nicht-rechtsfähigen Stiftung „Münchener Altenhilfe-Fonds“ zugeordnet ist und mit Gemeinbedarf belegt ist, entschieden werden. Deren Rechtsträgerin ist die LHM, vertreten durch das Sozialreferat.

So müsste ggf. der Abriss des Gebäudes von der LHM geplant und finanziert bzw. über eine mögliche Zwischennutzung für Personalwohnen entschieden werden.

Der Pachtvertrag mit der MÜNCHENSTIFT GmbH endet mit dem Umzug.

Bei den im Antrag genannten fünf „Seniorenresidenzen“ handelt es sich um die beiden in die Jahre gekommenen Altenwohnheime Karl-Rudolf-Schulte- und Margarete-von-Siemens-Haus sowie die beiden Häuser für Selbständiges Wohnen Bürgerheim und Mathildienstift. Diese vier Häuser für Wohnen (und nicht fünf) befinden sich im Besitz verschiedener Stiftungen und werden ebenfalls durch die Stiftungsverwaltung im Sozialreferat betreut.

Frage 1:

Gibt es bereits einen Sanierungsplan für die Immobilien der Münchenstift?

Antwort:

Für die Immobilien der MÜNCHENSTIFT GmbH ist kein Sanierungsplan erforderlich, da es sich dabei um Neubauten handelt, die in sehr gutem baulichem Zustand sind.

Sanierungsbedürftig sind die Häuser St. Josef, Rümmanstraße und St. Martin, die sich im Eigentum der LHM befinden sowie die beiden Wohnheime und das Mathildienstift mit Stiftungen als Eigentümerinnen. Für diese Häuser liegen derzeit nur sehr grobe, von der MÜNCHENSTIFT GmbH in Auftrag gegebene Projektstudien vor.

Für das Haus St. Josef besteht ein Etat für Planungskosten. Hier wurde im Juni 2023 ein Vertrag zwischen der MÜNCHENSTIFT GmbH und der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) unterzeichnet, um mit ersten Bestandsuntersuchungen und Planungen zu beginnen. Sobald auf Seiten des Baureferats und des Kommunalreferats die in der Vollversammlung vom 20.12.2023 mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11500 genehmigten Stellen besetzt sind, können die beiden Fachreferate die vorhandenen Planungen weiterführen und auswerten. Den nahtlosen Projektverlauf "Sanierung St. Josef" zu gewährleisten, stand zunächst im Vordergrund.

Hinsichtlich des Personal- und Finanzbedarfs zur Aufnahme der Planungen Rümmanstraße und St. Martin setzt sich das Sozialreferat ins Benehmen mit den zuständigen Referaten, damit eine Anmeldung im Rahmen der Haushaltsplanung 2025ff gewährleistet ist.

Erst wenn die Planungen für alle Häuser begonnen werden können und damit ein Überblick geschaffen werden kann, können qualifiziertere Kostenschätzungen und eine Sanierungsplanung - inkl. möglicher Sanierungs- bzw. Finanzierungsszenarien - erstellt werden. In dieser können dann auch mögliche Planungen für die beiden stiftungseigenen Wohnheime und das Mathildienstift miteinbezogen werden.

Das Sozialreferat ist sich selbstverständlich seiner Verantwortung bzgl. der zeitlichen Anforderungen weiterer Planungsinitiativen sowie der Erstellung belastbarer Kostenermittlungen bewusst, hier aber auf die Zuarbeit der beteiligten Referate angewiesen. Zur Abstimmung haben bereits verschiedene Gespräche mit den verschiedenen Referaten bei der Aufsichtsratsvorsitzenden stattgefunden und diese werden auch im Jahr 2024 fortgeführt.

Frage 2:

Wie hoch sind die Kosten für die Sanierung bzw. den Umbau der Häuser der Münchenstift (bitte Aufschlüsselung pro Jahr für die nächsten 10 Jahre)?

Antwort:

Aufgrund des Planungsstandes, der sich in der absoluten Anfangsphase befindet, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Kostenschätzung über die Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen abgegeben werden. Auch die beiden Fachreferate raten davon ab, zum jetzigen Zeitpunkt Kostenschätzungen abzugeben, die in keiner Weise realistisch und belastbar sind.

Frage 3:

Wann und in welcher Reihenfolge soll saniert werden?

Antwort:

Wie bereits in den Antworten zu Frage eins und zwei dargestellt, befindet sich das Haus St. Josef in der ersten Planungsphase. Bei den anderen Häusern wurde noch nicht mit den Planungen begonnen. Aus diesem Grund können derzeit keine Aussagen zur Reihenfolge einer Sanierung getätigt werden.

Frage 4:

Sind die Kosten für die Sanierung bereits im Mehrjahresinvestitionsprogramm der Stadt hinterlegt? Falls nicht – warum?

Antwort:

Die Planungsmittel für das Haus St. Josef für die ersten beiden Jahre sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) bereits eingetragen. Die Sanierungsvorhaben Rümmanstraße, St. Martin, Mathildienstift und die beiden Wohnheime wurden aber in der Liste der „Großen Vorhaben“ vermerkt. Für Beschlüsse und damit Eintragungen in das MIP fehlen noch die notwendigen Grundlagen.

Weitere Informationen können auch der Beschlussvorlage „Zukunft der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser sowie Finanzierungsbeschluss für entsprechendes Personal und weitere Planungskosten für das Haus St. Josef“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11500, Vollversammlung vom 20.12.2023) entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin