

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat**

- 1. Freigabe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Projektbeschlussantrag**
- 2. Personalzuschaltung für die Stiftungsverwaltung/ Projektmanagement im Zusammenhang mit der Begleitung der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
- 3. Sanierungskonzept für die gesamte Wohnsiedlung der „Alten Heimat“  
Antrag Nr. 08-14 / A 05204 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, der SPD und der CSU vom 03.03.2014**
- 4. Sanierung der Siedlung Alte Heimat  
Antrag Nr. 14-20 / A 00857 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI vom 30.03.2015**
- 5. Wann werden die Balkone in der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ saniert?  
Anfrage Nr. 14-20/ F 00318 der Stadträtin Frau Brigitte Wolf vom 02.06.2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03722**

**Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015**

Öffentliche Sitzung

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Stichwort</b>                      | Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat   |
| <b>Anlass</b>                         | Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.04.2013 zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Alte Heimat, Balkonsanierung, Sanierung  |
| <b>Inhalt</b>                         | Darstellung der modularen Planungs- und Bauabschnitte   |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>         | Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemeinsam mit der GEWO-FAG das beiliegende Entwicklungskonzept umzusetzen und den Projektauftrag für den Neubauschritt 1 vorzubereiten |
| <b>Gesucht werden kann auch nach:</b> | Baumaßnahmen, Neubau und Sanierung Zschokkestraße, Kiem-Pauli-Weg, Burgkmairstraße  |

**I. Vortrag des Referenten**

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.      | Auftragslage und Ziele  | 2  |
| 2.      | Ergebnisse der Planung zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept                                | 2  |
| 2.1     | Gegenstand der Untersuchung   | 2  |
| 2.2     | Planungs- und Projektbeteiligte   | 3  |
| 2.3     | Vorstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts  | 3  |
| 2.3.1   | Eckpunkte der Planung   | 3  |
| 2.3.2   | Instandsetzung der Bestandsgebäude Kiem-Pauli Weg 1 bis 61 und 8 bis 18                       | 4  |
| 2.3.3   | Neubaumaßnahmen   | 4  |
| 2.3.3.1 | Neubauschritt 1 (Zitat GEWOFAG)   | 5  |
| 2.3.3.2 | Neubauschritt 2 (Zitat GEWOFAG)   | 6  |
| 2.3.3.3 | Neubauschritt 3 (Zitat GEWOFAG)   | 6  |
| 2.3.3.4 | Neubauschritt 4 (Zitat GEWOFAG)   | 6  |
| 2.3.3.5 | Zusammenfassung Neubauschritte 1 bis 4  | 6  |
| 2.3.4   | Vorteile des modularen Realisierungskonzeptes   | 7  |
| 3.      | Planungsrechtliche, bautechnische und sonstige fachliche Rahmenbedingungen und Untersuchungen | 7  |
| 3.1     | Planungsrechtliche Situation  | 7  |
| 3.2     | Baurechtspotential durch Ausschöpfung der höchstmöglichen Geschossigkeit                      | 7  |
| 3.3     | Beurteilung des Gebäudezustandes  | 8  |
| 3.4     | Prüfung Denkmalschutz   | 8  |
| 3.5     | Berücksichtigung des Siedlungscharakters/ der stiftungsrechtlichen Belange                    | 9  |
| 3.6     | Berücksichtigung des Baumbestandes  | 9  |
| 3.7     | Berücksichtigung des Artenschutzes  | 10 |
| 3.8     | Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen  | 11 |
| 4.      | Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der Wohnsiedlung  | 11 |
| 4.1     | Verlagerung des Alten-Service-Zentrum (ASZ)   | 11 |
| 4.2     | Bewohnertreff/ Quartierstreff   | 12 |
| 4.3     | Errichtung einer Kindertageseinrichtung   | 12 |
| 5.      | Tiefgaragen und Stellplatzschlüssel   | 13 |
| 6.      | Umsetzung des Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“   | 13 |
| 6.1     | Gestaltungsleitfaden  | 13 |
| 6.2     | Umsetzung der Mieter  | 14 |
| 7.      | Weiterentwicklung des Stiftungszwecks   | 14 |
| 8.      | Weitere Baumaßnahmen  | 15 |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 8.1  | Balkoninstandsetzung und Balkonabbruch   | 15 |
| 9.   | Verbesserung des Wohnkomforts im Thomas-Wimmer-Haus/Burgk-<br>mairstr.9  | 16 |
| 10.  | Wirtschaftlichkeit und Finanzierung  | 17 |
| 10.1 | Finanzierung Neubaukosten (investive Kosten)   | 17 |
| 10.2 | Finanzierung Instandsetzungen (konsumtive Kosten)  | 19 |
| 11.  | Weiteres Vorgehen  | 19 |
| 12.  | Schaffung von zwei Stellen für die Aufgaben Stiftungsverwaltung/ Pro-<br>jektmanagement                            | 20 |
| 12.1 | Personalbedarf/ Stellenbeschreibung  | 20 |
| 12.2 | Finanzierung und Kosten  | 21 |
| 13.  | Abstimmung mit den beteiligten Referaten   | 22 |
| 14.  | Stadtratsanträge   | 22 |
| 14.1 | Antrag Nr. 08-14 / A 05204 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL,<br>SPD und CSU vom 03.03.2014                    | 23 |
| 14.2 | Antrag Nr. 14-20 / A 00857 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte –<br>FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI vom 30.03.2015 | 23 |
| 15.  | Stadtratsanfrage Nr. 14-20 / F 00318 von Frau Brigitte Wolf von der<br>Stadtratsgruppe Die Linke (Anlage F)        | 25 |
| 16.  | Beteiligung der Bezirksausschüsse  | 26 |
| 17.  | Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates  | 26 |
| 18.  | Fristen und Termine  | 27 |
| 19.  | Unterrichtung des Verwaltungsausschusses der Stiftung  | 27 |
| 20.  | Unterrichtung des Mieterbeirates   | 27 |
| 21.  | Beschlussvollzugskontrolle   | 27 |

## **II. Antrag des Referenten**

## **III. Beschluss**

## **Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat**

- 1. Freigabe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Projektbeschlussantrag**
- 2. Personalzuschaltung für die Stiftungsverwaltung/ Projektmanagement im Zusammenhang mit der Begleitung der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
- 3. Sanierungskonzept für die gesamte Wohnsiedlung der „Alten Heimat“  
Antrag Nr. 08-14 / A 05204 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, der SPD und der CSU vom 03.03.2014**
- 4. Sanierung der Siedlung Alte Heimat  
Antrag Nr. 14-20 / A 00857 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - FREIE WÄHLER / BAYERNPARTei vom 30.03.2015**
- 5. Wann werden die Balkone in der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ saniert?  
Anfrage Nr. 14-20/ F 00318 der Stadträtin Frau Brigitte Wolf vom 02.06.2015**

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03722**

### **7 Anlagen:**

- A: Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.04.2013 Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V11669: Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat
- B: GEWOFAG Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat (Stand 18.03.2015)
- C: Lageplan der Wohnsiedlung der Alten Heimat mit Hausnummern
- D: Stellungnahme des Bezirksausschusses BA 25 (Laim) vom 28.04.2015
- E: Antrag Nr. 14-20 / A 00857 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER / BAYERNPARTei vom 30.03.2015
- F: Anfrage Nr. 14-20/ F 00318 der Stadträtin Frau Brigitte Wolf der Stadtratsgruppe DIE LINKE vom 03.06.2015
- G: Stiftungssatzung der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Auftragslage und Ziele

Der Kommunalausschuss hat am 18.04.2013 (siehe Anlage A) folgende Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Alte Heimat beschlossen:

- Analyse des Baubestandes (auch unter Berücksichtigung von Denkmalschutzaspekten - Zeitzeugen der Wiederaufbauära);
- Untersuchung von Entwicklungsmöglichkeiten, Baurechtspotentialen und Nachverdichtungsmöglichkeiten;
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Handlungsvarianten;
- Prüfung sozialpolitischer Auswirkungen und Vorschläge für Szenarien zur Umsetzung der aufgrund des Entwicklungskonzeptes ermittelten Handlungsvarianten;
- Darstellung von Szenarien zur baulichen Abwicklung in Bauabschnitten und Aussagen zu Realisierungszeiträumen.

Das Kommunalreferat hat zusammen mit der GEWOFAG ein Städtebauliches Entwicklungskonzeptes für das Gebiet der Wohnsiedlung Alte Heimat nach den vorstehenden Maßgaben erarbeitet, das hiermit zur Freigabe durch den Stadtrat vorgelegt wird.

Die Beschlussvorlage konnte wegen fehlender Stellungnahmen der beteiligten Referate nicht mehr in die Sitzung des Kommunalausschusses am 16.07.2015 eingebracht werden und wird nun, um Verzögerungen für das Projekt zu vermeiden, unmittelbar in der Vollversammlung des Stadtrates vorgelegt.

## 2. Ergebnisse der Planung zum Städtebauliche Entwicklungskonzept

### 2.1. Gegenstand der Untersuchung

Gegenstand der Untersuchung waren die stiftungseigenen Grundstücke und Gebäude an der Zschokkestraße, südlich und nördlich des Kiem-Pauli-Weges, einschließlich des Alten-Service-Zentrums am Kiem-Pauli-Weg 22. Dieses Grundstück gehörte bis 1984 der Bürgerstiftung Alte Heimat und soll wieder ins Stiftungsvermögen zurückgeführt werden.

Das ebenfalls zur Stiftung gehörige Grundstück Burgkmairstraße 9 mit dem Thomas-Wimmer-Haus ist bei den hier dargelegten Planungen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept noch nicht berücksichtigt. Beim Thomas-Wimmer-Haus erfolgt derzeit noch der Einbau eines zweiten Lifts als Außenaufzug mit der voraussichtlichen Fertigstellung im Oktober 2015. Separate Untersuchungen möglicher Varianten zur Wohnwertverbesserung und Modernisierung dieses Gebäudes sind derzeit in Vorbereitung (siehe Ziffer 9).

## 2.2. Planungs- und Projektbeteiligte

Das Planungskonzept wurde vom Kommunalreferat und der GEWOFAG-Holding GmbH im Benehmen mit den Mieterinnen und Mietern der Alten Heimat, vertreten durch den "Arbeitskreis der Alten Heimat" (AHA) sowie dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 25 Laim, Herr Mögele, entwickelt. AHA und der Bezirksausschussvorsitzende waren jeweils zu den regelmäßigen Projekt-Jour-Fixe-Terminen geladen.

Wesentliche Eckpunkte der städtebaulichen Planung wurden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II und HA IV abgestimmt. Gemeinsam mit dem Sozialreferat wird die Frage des künftigen Standorts des ASZ (siehe Ziffer 4.1. unten) untersucht und mit dem Referat für Bildung und Sport die Planung einer Kindertageseinrichtung (Baubschnitt I siehe Ziffer 2.3.3.1. unten sowie Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Neubauschritt 1 in Anlage B) vorbereitet.

Für die Untersuchungen des Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“ waren Architekten- und Ingenieurbüros, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten und Landschaftsökologen, Tragwerksplaner und Lärmgutachter beteiligt.

## 2.3. Vorstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

### 2.3.1. Eckpunkte der Planung

Das vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzept sieht folgende Eckpunkte vor:

- Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich Kiem-Pauli-Weg 1 bis 61 und 8 bis 18

Mit einem geplanten Baubeginn ab Mitte 2016 sollen die Bestandsgebäude südlich des Kiem-Pauli-Weges mit den ungeraden Hausnummern 1-61 und die beiden Gebäude nördlich des Kiem-Pauli-Weges mit den geraden Hausnummern 8-18 (Lageplan mit Hausnummern siehe Anlage C) durch vorgezogene Instandsetzungsmaßnahmen für eine weitere Nutzungsdauer von **mindestens 10 Jahren** ertüchtigt werden (Instandsetzungsbereiche siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).

- Neubaumaßnahmen, Neubauschritte 1 bis 4

Geplant ist im weiteren Verlauf bzw. nächsten Schritt die **Errichtung von Neubauten** nach Abbruch von Bestandsgebäuden und teilweise auf freien Baufeldern in 4 Bauabschnitten innerhalb eines überschaubaren Planungs- und Ausführungshorizonts **von ca. zehn Jahren** bis 2025 (Neubauschritte 1-4 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).

Den **ersten Planungs- bzw. Neubauschritt** mit einem geplanten Baubeginn in 2018 bildet ein neuer Baukörper auf dem bisherigen Parkplatz an der Hans-Thonauer-Straße mit einer integrierten Kindertageseinrichtung und einer Tiefgarage (Neubauschritt 1 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).

### 2.3.2. Instandsetzung der Bestandsgebäude Kiem-Pauli Weg 1 bis 61 und 8 bis 18

Um ohne langwierigen Planungsvorlauf rasch zu sichtbaren baulichen Verbesserungen zu gelangen, die den Bewohnern zugute kommen, sollen die insgesamt 12 Gebäude mit 360 Wohnungen (siehe Ziffer 2.3.1. Punkt 1; Instandsetzungsmaßnahmen siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat Anlage B) in einem vorgezogenen Instandsetzungsabschnitt soweit überarbeitet werden, dass für die Bewohner ein Verbleib mindestens für die nächsten 10 Jahren gewährleistet werden kann. Das bedeutet, dass sich die Maßnahmen vor allem auf die Beseitigung von baulichen Mängeln, inklusive der schadhafte und teilweise gesperrten Balkone konzentrieren werden.

Die GEWOFAG hat in ihren Untersuchungen ermittelt, dass sich in diesem baulichen Bestand kaum Maßnahmen zu einem vertretbaren Aufwand durchführen lassen, die den Wohnwert nachhaltig verbessern würden. Die überwiegenden baulichen Bedarfe werden im Bereich notwendiger Instandsetzungen definiert und ziehen sich über sämtliche Gewerke und Gebäude hindurch. Der baualtersbedingte Abnutzungsgrad der fraglichen Wohngebäude ist in etwa vergleichbar.

Um hier den unabweisbaren Bedarf und die Baukosten festzustellen, hat die GEWOFAG eine bauliche Untersuchung für eine Instandsetzung mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden voraussichtlich Ende Juli 2015 vorliegen.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen können folgendermaßen beschrieben werden (Zitat GEWOFAG):

*„Parallel bzw. vorgelagert zu den Neubauschritten sind Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, die eine Vermietbarkeit der Bestandswohnungen auf den Zeitraum von rund zehn Jahren gewährleisten. Die Instandsetzungsmaßnahmen werden dabei auf minimal notwendige Maßnahmen beschränkt, die ohne strukturelle Eingriffe umgesetzt werden können. Die Siedlung ist vollständig bewohnt und es ist von einer Instandsetzung im bewohnten Zustand auszugehen. Energetische Sanierungsmaßnahmen erfolgen nicht.“*

Der Baubeginn für die Instandsetzungsmaßnahmen ist im Hinblick auf die Vorlaufzeiten für Ausschreibung und Vergabe für etwa Mitte 2016 zu erwarten. Es handelt sich um Baumaßnahmen, durch die der gebrauchsfähige Zustand der Mietsache gewährleistet werden soll und um keine Wertverbesserung, die investiven Charakter hat. Die Maßnahmen sind deshalb nicht stadtratspflichtig und werden hier nur nachrichtlich berichtet.

### 2.3.3. Neubaumaßnahmen

Die geplanten Neubaumaßnahmen gliedern sich in 4 zeitlich gestaffelte Bauabschnitte, beginnend im süd-östlichen Bereich auf dem derzeitigen Parkplatz an der Ecke Kiem-Pauli-Weg und Hans-Thonauer-Straße über den derzeitigen Standort des Alten-Service-Zentrums, bis abschließend hin zu den Neubauten an der Zschokkestraße.

Zur zeitlichen Abfolge der Neubaumaßnahmen wie auch deren Umgriff und Ausmaß kann im derzeitigen Planungsstand noch keine letztlich verbindliche Aussage getroffen werden, da Abhängigkeiten, etwa zum künftigen Standort des Alten-Service-Zentrums und dem Zeitpunkt von dessen eventuell erforderlicher Absiedelung (siehe Ziffer 4.1.) bestehen. Im gegenwärtigen Projektstand werden Planungsziele über einen **Zeitraum von ca. 10 Jahren** beschrieben, die soweit möglich mit den beteiligten Fachstellen und den betroffenen Bewohnern abgestimmt worden sind.

**Einzelne Neubauschritte des Planungskonzepts könnten grundsätzlich modifiziert, ausgetauscht, oder zu einem späteren Zeitpunkt als derzeit geplant, nachgeholt werden.**

Auch muss zu einem späteren Zeitpunkt über die endgültigen Planungen im Bereich entschieden werden, der laut Ziffer 2.3.2. zunächst instandgesetzt werden soll. Dies setzt allerdings voraus, dass die geplanten Neubauabschnitte fertiggestellt sind, damit den Bewohnern Ersatzwohnungen im Bereich der Siedlung angeboten werden können.

Die weiteren Entwicklungen und die Ergebnisse der Planungen werden dem Stadtrat im Zuge der Beschlussfassungen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept berichtet und zur Entscheidung vorgelegt.

Die Neubauschritte sind wie folgt zu beschreiben (Neubauschritt 1-4 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).

#### 2.3.3.1. Neubauschritt 1 (Zitat GEWOFAG)

*„Auf dem bestehenden Parkplatz, der sich an der Eingangssituation des Quartiers südlich des Kiem-Pauli-Weges an der Ecke zur Hans-Thonauer-Str. befindet, kann ein erstes fünfgeschossiges Wohnhaus errichtet werden. Durch diesen Neubau bietet sich sog. Manövriermasse zur Umsetzung von Mietern für weitere Maßnahmen (vgl. Schritt 2-4). An diesen Neubau soll eine **zweigeschossige Kindertageseinrichtung** angeschlossen werden.“ **Es entstehen rd. 24 neue Wohnungen.** (Neubauschritt 1 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).*

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurde das Kommunalreferat im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 „Zschokke-/ Westendstraße“ (Vollversammlung vom 01.07.2015) gebeten, im Bereich der Wohnsiedlung „Alte Heimat“, einen Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung einzuplanen (siehe dazu Ziffer 4.3.).

Das RBS ist an einer Unterbringung an dem vorgeschlagenen Standort interessiert. Um für die Maßnahme staatliche Investitionsförderungen auszuschöpfen zu können, muss die Einrichtung als Alternative zur Eigentümlösung durch die Stiftung „Alte Heimat“ für mindestens 25 Jahre - vertraglich gesichert - vermietet werden.

*Planungszeitraum: 2016 und 2017*

*geplante Ausführung: 2018 und 2019*

#### 2.3.3.2. Neubauschritt 2 (Zitat GEWOFAG)

*„Nach einer Verlagerung des Alten-Service-Zentrums (ASZ) in das Neubaugebiet Westend-/Zschokkestraße und einer Rückführung der Flächen in das Eigentum der Stiftungsimmoblie können auf dieser Fläche zwei fünfgeschossige Wohnhäuser Platz finden. Für die Siedlung der Alten Heimat kann in diesem Bereich ein Quartiersplatz ausgebildet werden, der im Neubau auch einen Quartierstreff mit Aufenthalts- und Verpflegungsmöglichkeiten für die Bewohner vorsieht.“ **Es entstehen rd. 68 neue Wohnungen** (Neubauschritt 2 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).*

*Planungszeitraum: 2018 und 2019*

*geplante Ausführung: 2020 und 2021*

#### 2.3.3.3. Neubauschritt 3 (Zitat GEWOFAG)

*„Die Bewohner der Punkthäuser an der Zschokkestraße können in die Neubauten aus Schritt 1 und 2 umgesetzt werden. Dann können die Punkthäuser abgebrochen werden und durch **Riegelbauten** ersetzt werden, die einen **verbesserten Schallschutz** für die dahinterliegende Bebauung und die Wohnhöfe liefern.“ **Es entstehen rd. 143 neue Wohnungen** (Neubauschritt 3 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).*

*Planungszeitraum: 2020 und 2021*

*geplante Ausführung: 2022 und 2023*

#### 2.3.3.4. Neubauschritt 4 (Zitat GEWOFAG)

*„In einem weiteren Schritt können die Mieter, die in den östlich und westlich flankierenden Gebäuden des Gebietes wohnen, in die entstandenen Neubauten an der Zschokkestraße aus Schritt 3 umgesetzt werden. An diesen Stellen können dann Ersatzneubauten mit zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden.“ **Es entstehen rd. 110 neue Wohnungen.** (Neubauschritt 4 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).*

*Planungszeitraum: 2022 und 2023*

*geplante Ausführung: 2024 und 2025*

#### 2.3.3.5. Zusammenfassung Neubauschritte 1 bis 4

Bei der Umsetzung der vier modular aufgebauten Neubauschritte wird auf den Erhalt des überwiegenden Baumbestandes Wert gelegt, so dass der durch den Baumbestand wesentlich geprägte Charakter der Siedlung beibehalten werden kann. Durch Neubauschritt 1, incl. dem Neubau Tiefgarage, wird der sich im Bereich des Parkplatzes befindliche Baumbestand voraussichtlich entfernt. Neubauschritt 3 nimmt auf den straßenbildprägenden Baumbestand an der Zschokkestraße Rücksicht, so dass dieser weitgehend erhalten werden kann. Auch die Situierung der erforderlichen Tiefgaragen (außer bei Neubauab-

schnitt 1) wurden in Bereichen mit weniger wertvollem oder dichtem Baumbestand vorgesehen.

Die geplanten **Neubauten** umfassen nach Berechnung der GEWOFAG **insgesamt etwa 20.000 qm<sup>2</sup>** Geschossfläche. Damit könnten **insgesamt rund 345 neue Wohnungen** mit einer Durchschnittsgröße von rd. 42 m<sup>2</sup> WFI./ 55 m<sup>2</sup> GF in der bestehenden Wohnsiedlung geschaffen werden, die barrierefrei gestaltet werden können. Durch Zusammenlegung wären auch familiengerechte Wohnungen möglich. Der Gesamtbestand der Wohnungen im Bereich der Alten Heimat (ohne Thomas-Wimmer-Haus) wächst von 505 auf 705 (plus 200 Einheiten).

#### 2.3.4. Vorteile des modularen Realisierungskonzeptes

Aufgrund des modular und schrittweise angelegten Konzeptes mit vier geplanten Neubauabschnitten müssen die Bewohner voraussichtlich **nur einmal** innerhalb des Quartiers **umziehen**. In den Gebäuden, die instandgesetzt werden sollen, können die Mieter in ihren Wohnungen während der Durchführung der Maßnahme bleiben. Alle Bewohner können in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben. Ebenso kann die Verlagerung des ASZ zeitlich flexibel und schonend für die Bewohner durchgeführt werden.

Der Südteil der Wohnsiedlung und die Häuser Kiem-Pauli-Weg mit den geraden Hausnummern 8-18 bleiben zunächst erhalten und zu einem späteren Zeitpunkt könnten auch hier neue Planungsoptionen zu weiteren planerischen und baulichen Entwicklungen erarbeitet werden.

### 3. Planungsrechtliche, bautechnische und sonstige fachliche Rahmenbedingungen und Untersuchungen

#### 3.1. Planungsrechtliche Situation

**Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes voraussichtlich nicht erforderlich.** Die geplante Neubebauung lässt sich nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand voraussichtlich im Rahmen des § 34 BauGB verwirklichen.

Um zu dieser Frage Rechtssicherheit zu erhalten, wird die GEWOFAG in Abstimmung mit dem Kommunalreferat im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid insbesondere die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des geplanten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes klären (siehe Ziffern 3.2. und 11.).

#### 3.2. Baurechtspotential durch Ausschöpfung der höchstmöglichen Geschossigkeit

Im Neubauschritt 3, der die fünf Punkthäuser (Zschokkestraße Nr. 41-49) ersetzen soll, ist im derzeitigen Konzept eine fünfgeschossige Bebauung vorgesehen. Im Zuge der Baurechtssicherung über einen Antrag auf Vorbescheid sollen in Abstimmung mit dem

beauftragten Architektur- und Stadtplanungsbüro und dem Planungsreferat für die Neubauten entlang der Zschokkestraße zusätzliche Baurechtspotentiale mit der **höchstmöglichen** Geschossigkeit abgefragt werden.

Die städtebaulich und für die Wohnsiedlung der „Alten Heimat“ vertretbare Höhenentwicklung ist im Zuge der weiteren Entwicklung des Siedlungsgebietes abzuwägen. Dabei ist der vergleichsweise moderate Planungs- und Kostenmehraufwand einer höheren Geschossigkeit bei deutlicher Erhöhung der nutzbaren Fläche der in Frage kommenden Neubaugebäude des 3. Neubauschrittes zu berücksichtigen.

### 3.3. Beurteilung des Gebäudezustandes

Der bautechnische Zustand der Bestandsgebäude wurde als Grundlage der Entscheidung zwischen Bestandserhaltung bzw. Sanierung und einer Neubaulösung auf die Möglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit einer Aufstockung hin analysiert und dabei folgendes festgestellt (Zitat Planungsbüro BGSM auszugsweise):

*„Die Gebäude wurden in den frühen 60er Jahren des letzten Jahrhunderts als Schlichtbauten erstellt und befinden sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. Das gesamte Bearbeitungsgebiet des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umfasst 505 Wohneinheiten. Die 1-2-Zimmer-Wohnungen verfügen über kleine Wohnflächen (von 28 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup>) und sind nicht mehr zeitgemäß ausgestattet. Der energetische Standard entspricht dem Entstehungsjahr. Die Bauten sind zudem **nicht barrierefrei** und nur über schmale Treppenhäuser erschlossen. ...*

*Eine barrierefreie Sanierung der bestehenden Gebäude in der Alten Heimat ist sehr aufwendig (unabhängig von der Aufstockung), das weitgehende Eingriffe in die Grundrisse notwendig werden. ...Im Ergebnis entsteht damit dann ein im Grunde vollständig neu konzeptioniertes Gebäude mit einem Teil des alten Baubestandes, dessen Schwachpunkte nicht letztendlich beseitigt werden können.“*

Im Ergebnis ist eine Aufstockung nicht empfehlenswert, da die Kosten erfahrungsgemäß in vergleichbarer Höhe wie beim Neubau liegen, aber auf die Ausschöpfung zusätzlichen Baurechts durch die in Tiefe und Breite etwas größer dimensionierten Neubauten verzichtet wird.

Selbstverständlich ist bei der Situierung und der architektonischen Gestaltung der Neubauten darauf zu achten, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung beibehalten wird.

### 3.4. Prüfung Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLFD) prüfte die Denkmaleigenschaften der Siedlung Alte Heimat mit folgendem Ergebnis:

*„Die Gesamtanlage der Siedlung lässt in ihrer städtebaulichen Konzeption eine besondere Bedeutung nicht erkennen. Die Architektur der Wohnblöcke ist im zeitgenössischen Vergleich lediglich typisch, ohne jedoch in der Fassadengestaltung oder den Wohnungs-*

*grundrissen hervorzuragen. Die Siedlung erfüllt nicht die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 und 3 DschG als Ensemble.“*

### **3.5. Berücksichtigung des Siedlungscharakters/ der stiftungsrechtlichen Belange**

Zwischen den planerischen Möglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB und den vorliegenden Ergebnissen mussten Abwägungen vorgenommen werden. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Alte Heimat“ berücksichtigt den sozialen und wohnungspolitischen Handlungsbedarf sowie die Identitätswahrung der Wohnsiedlung und ermöglicht die **be- hutsame Entwicklung** der Stiftungsimmobilien.

Neubau- und Verdichtungspotentiale werden **rücksichtsvoll** in die vorhandenen städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen eingepasst, der Gebietscharakter und die Identität der Wohnsiedlung bleiben damit gewahrt. Im Mittelpunkt bleibt weiter das Stiftungsinteresse und die Sozialverträglichkeit. Dennoch ermöglicht das städtebauliche Entwicklungskonzept eine zusätzliche Geschossfläche von rd. 40% (Angaben GEWOFAG bezogen auf Gesamtgeschossfläche, zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage) unter Berücksichtigung der Erhaltung des wertvollen, für das Quartier und die Wohnqualität prägenden Baumbestandes. Ob und unter welchen Voraussetzungen dieses Baurecht tatsächlich realisiert werden kann, soll im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid geklärt werden (siehe Ziffern 3.1 und 11.). Weiterhin werden die Wohnverhältnisse durch die Herstellung zeitgemäßen barrierefreien Wohnraums, vor allem für die Zielgruppe ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen nachhaltig verbessert.

### **3.6. Berücksichtigung des Baumbestandes**

Der sich auf dem Grundstück befindliche Baumbestand (siehe Bestand Grün in Anlage B) wurde kartiert und bewertet und dabei in vier Qualitäten von „sehr erhaltenswert“ über „erhaltenswert“ bis „bedingt erhaltenswert“ oder „nicht erhaltenswert“ eingeordnet.

Das Planungsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der LHM. Bei dem sich auf dem Grundstück befindlichen Baumbestand handelt es sich überwiegend um mächtige Linden, Platanen, Berg- und Feld-Ahorn sowie Hainbuchen mit Stammumfängen zum Teil bis zu 2 m. Der überwiegende Teil des Baumbestandes ist den ersten beiden Kategorien „sehr erhaltenswert“ und „erhaltenswert“ zuzuordnen und für das Stadt- und Straßenbild sehr prägend. Die beiden höherwertigen, schutzwürdigen Baumkategorien sollen bestmöglich erhalten werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat darum gebeten, die Anzahl der im Baumbestandsplan erfassten Bäume und deren Zuordnung zu den qualitativen Kategorien wie folgt detailliert anzugeben:

Im Bestandsplan des vorliegenden Baumbestandes im Bereich Zschokkestraße und Kiem-Pauli-Weg sind insgesamt 296 Bäume gemäß den Kriterien der Baumschutzverordnung der LH München erfasst (siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Bestand Grün in Anlage B). Davon sind 32 Bäume mit der qualitativen Einstufung „sehr erhaltenswert“, 219 Bäume mit der qualitativen Einstufung „erhaltenswert“ - wobei hier le-

diglich 82 Bäume als prägend für das Wohngebiet angesehen werden - 40 Bäume mit der qualitativen Einstufung „bedingt erhaltenswert“ sowie 5 Bäume mit der qualitativen Einstufung „nicht erhaltenswert“ eingestuft, wobei bei der Kategorisierung insbesondere auf den Gesundheitszustand und Stammumfang abgestellt wird.

Bei der Planung der Neubauschritte wurde darauf geachtet, dass insbesondere die Bäume der höchsten Einstufung und solche mit siedlungsprägendem Charakter so weit wie möglich erhalten werden können. Nach derzeitigem Planungsstand würden geschätzt rd. 70 Bäume gemäß der Baumschutzverordnung der LH München entfernt werden müssen, wobei darunter lediglich 1 „sehr erhaltenswerter“ Baum und lediglich 19 Bäume mit siedlungsprägendem Charakter enthalten wären.

### 3.7. Berücksichtigung des Artenschutzes

Für das Grundstück wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, deren Ergebnisse vorliegen. Im Gebiet wurde das Vorkommen von 5 Fledermausarten und 15 Brutvögeln sicher oder vermutlich nachgewiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat darum gebeten, die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt detailliert darzustellen:

Nach gutachterlicher Aussage sind an oder in den Bestandsgebäuden Tagesverstecke von Fledermäusen mit Sicherheit vorhanden und einzelne Sommerquartiere nicht auszuschließen. Somit liegt eine hinreichende Wahrscheinlichkeit dafür vor, dass bei Beginn der Instandsetzungsarbeiten an den Fassaden im Sommer streng geschützte Fledermäuse getötet werden können. Eine solche Tötung dürfte das natürlicherweise gegebene Sterberisiko der Tiere übersteigen und könnte sich auf den Erhaltungszustand der betroffenen Fledermauspopulationen in München auswirken.

Das Kommunalreferat wird daher in enger Abstimmung mit der GEWOFAG dafür Sorge tragen, dass die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen ab Mitte 2016 zuerst die nicht betroffenen Innenbereiche der Gebäude und nicht den Fassadenbereich umfassen werden und erst ab Anfang Oktober die Instandsetzung der Fassadenbereiche der Gebäude veranlassen.

Ebenso sollen die notwendigen Vermeidungs- und erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in der Art durchgeführt werden, dass die Installation von insektenfreundlicher Beleuchtung eingeplant wird, Baumfällmaßnahmen im Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober erfolgen werden sowie der Abriss von Gebäuden und die Baufeldräumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar und der Einsatz von Nistkästen stattfinden.

Bei Beginn der Instandsetzungsmaßnahmen nach Anfang Oktober würde für **keine** der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sein.

Für die weiteren Neubauschritte empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde, die Belange des Artenschutzes in eigener Verantwortung der Bauherrenschaft im Bezug auf das jeweilige konkrete Vorhaben erneut zu prüfen, soweit dies aus fachlicher Sicht erforderlich wird, da sich erfahrungsgemäß die Vorkommen von streng geschützten Arten verändern können.

### **3.8. Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen**

Die Immissionen, ausgehend von Verkehrslärm und Erschütterungen durch U- und Trambahn sind auf der Basis von Erfahrungswerten, Kartenmaterial und Berechnungen für die Neubauten und das gesamte Siedlungsgebiet der Alten Heimat in einer schalltechnischen Stellungnahme dargestellt. Die Untersuchungen setzen den bekannten Stand der Planungen voraus, demzufolge für den Busbetriebshof der Stadtwerke München an der Hans-Thonauer-Straße ein neuer Standort am Georg-Brauchle-Ring entwickelt werden soll. Dazu wurde im Stadtrat am 18.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2087, Georg-Brauchle-Ring, zur Verlagerung des Busbetriebshofs von Laim nach Moosach beschlossen.

Bei den straßenseitig gelegenen Wohnungen entlang der Zschokkestraße soll mit passiven Lärmschutzmaßnahmen und mit entsprechenden Grundrissorientierungen der Aufenthaltsräume an die lärmabgewandten Gebäudefassaden auf die Verkehrslärmbelastung reagiert werden. Ebenfalls sind hier voraussichtlich Maßnahmen aufgrund der Erschütterungen durch den U- Bahn- und Straßenbahnlinienverkehr vorzusehen.

Die Berechnungen der Auswirkungen auf die Nachbarschaft zeigen, dass mit der geplanten Bebauung an der Zschokkestraße aufgrund der Ausbildung als breitere Riegelbaukörper voraussichtlich eine bessere Schallabschirmung bezüglich der Verkehrslärmimmissionen für das nahezu vollständige südlich gelegene Siedlungsgebiet der „Alten Heimat“ erzielt wird. Weiteren Lärmreflexionen kann ggf. mit einer gegliederten bzw. absorbierenden Fassade entgegengewirkt werden.

## **4. Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der Wohnsiedlung**

### **4.1. Verlagerung des Alten-Service-Zentrums (ASZ)**

Aufgrund des **wachsenden Flächenbedarfs, der am jetzigen Standort Kiem-Pauli-Weg 22 nicht realisiert werden kann**, ist nach Angabe des Sozialreferats eine Verlagerung des ASZs schon in naher Zukunft unumgänglich. Deshalb ist in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung dieser Schritt im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen. In diesem Umgriff können geeignete Baufelder für die Neubauten geschaffen werden (Neubauabschnitt 2 siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B)

Eine Flächenoption für den Neubau eines ASZ wird im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 2027 Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich) vorgesehen. Nach dem mo-

mentanen Zeitplan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird für das Bebauungsplanverfahren Nr. 2027 Planungssicherheit bis zum Jahr 2018 angestrebt.

Es wird aber auch die Option untersucht, das ASZ auch künftig im Bereich der „Alten Heimat“ anzusiedeln. Denkbar wäre etwa ein Standort in der geplanten neuen Riegelbebauung des Neubauschrittes 3 (siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B) entlang der Zschokkestraße, der sich schon aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz des MVV anbietet.

Die Verlagerung des ASZ erfolgt im Einvernehmen mit Sozialreferat und Bezirksausschuss erst dann, wenn die Ersatzeinrichtung in Betrieb geht, so dass der Betrieb ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann, wobei das modular aufgebaute Realisierungskonzept die **notwendige zeitliche Flexibilität gewährleistet** .

#### **4.2. Bewohnertreff/ Quartierstreff**

In der Neubaumaßnahme (Schritt 2) an zentraler Stelle der Siedlung „Alte Heimat“ am Wendebereich des Kiem-Pauli-Weges sieht der Konzeptvorschlag **die Möglichkeit eines Quartiersplatzes mit Quartierstreff** vor, in den Nutzungen wie ein Mittagstisch und Aufenthaltsräume integriert werden. Diese Einrichtung kann sowohl eine Ergänzung zum Alten-Service-Zentrum bilden, wie auch dessen Angebot für die Siedlung weitgehend ersetzen, falls das ASZ im Bereich des Bebauungsplan Nr. 2027 verlagert werden sollte.

#### **4.3. Errichtung einer Kindertageseinrichtung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist noch auf folgende Zusammenhänge der in der Wohnsiedlung der Alten Heimat geplanten Kindertageseinrichtung und den geplanten Kitas im Bereich des Bebauungsplan Nr. 2027 „Zschokke-/ Westendstraße“ hin: (siehe Ziffer 2.3.3.1.)

Zur Deckung sowohl des im Bebauungsplangebiet ursächlichen als auch des erhöhten Umgebungsbedarfs sollen im Umgriff des Bebauungsplans drei integrierte Kindertageseinrichtungen mit je drei Kindergarten- und je drei Krippengruppen und den erforderlichen Außenspielflächen errichtet werden.

Darüber hinaus wurde geprüft, inwieweit eine weitere zur Deckung des Umgebungsbedarfs erforderliche Kita innerhalb der Siedlung „Alte Heimat“ untergebracht werden kann, um eine Konzentrierung von ansonsten insgesamt 4 Kita-Einrichtungen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 2027 zu vermeiden.

Laut Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann auf diese insgesamt vier Standorte (drei Standorte innerhalb des Planungsumgriffs zzgl. ein Standort in der Siedlung „Alte Heimat“ ) nicht zurückgegriffen werden, um eventuelle zusätzliche Bedarfe aus der geplanten Nachverdichtung der Siedlung „Alte Heimat“ / Kiem-Pauli-Weg unterzubringen.

Sollte im Rahmen der Nachverdichtung der Siedlung „Alte Heimat“ ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen entstehen, ist dieser Bedarf unabhängig von den bis-

lang vorgesehenen vier Einrichtungen zu berücksichtigen, so dass in diesem Fall aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung eine zusätzliche (fünfte) integrierte Kindertageseinrichtung erforderlich wäre (z.B. im Neubauschritt 2).

## **5. Tiefgaragen und Stellplatzschlüssel**

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept sieht mögliche Flächenpotenziale für Tiefgaragen an der Hans-Thonauer-Straße/südlich des Kiem-Pauli-Weges (Neubauschritt 1, siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B), im Bereich des derzeitigen ASZ und am Wendepunkt am Ende des Kiem-Pauli-Weges (Neubauschritt 2) und an der Hans-Thonauer-Straße/nördlich des Kiem-Pauli-Weges (Neubauschritt 3) vor. Der Eingriff in den wertvollen Baumbestand kann an diesen Standorten gering gehalten werden (Bestand Grün siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B).

Nach intensiven Beratungen stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Aussicht, dass der für die „Alte Heimat“ derzeit vorhandene Stellplatzschlüssel von ca. 0,1 auch für die hinzukommenden Wohneinheiten beibehalten werden kann; dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die neuen Wohnungen nachweislich mit den in der Satzung verankerten Personengruppen des Stiftungszweckes entsprechend belegt werden. Sollten Wohnungen für andere Personengruppen geschaffen werden, so ist der für Wohnnutzung maßgebliche Stellplatzschlüssel der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) zugrunde zu legen. Im beiliegenden Konzept (Potential für Tiefgaragen siehe Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat, Anlage B) sind in der Übersicht „Potenziale für Tiefgaragen“ noch drei Standorte ausgewiesen, die demnach nicht alle benötigt werden.

Grundsätzlich wäre bei herkömmlichen Neubaumaßnahmen ein höherer Stellplatzschlüssel anzusetzen, der in der Regel den kostenintensiven Bau von Stellplätzen erfordert. Bei Überlegungen zur Schaffung von Wohnungen für andere Personengruppen als im derzeitigen Stiftungszweck verankert, ist daher die Frage des Stellplatznachweises immer mit in Betracht zu ziehen.

## **6. Umsetzung des Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“**

### **6.1. Gestaltungsleitfaden**

Nach Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt das Kommunalreferat an Stelle eines städtebaulichen Wettbewerbs einen Gestaltungsleitfaden erarbeiten zu lassen, der die Besonderheiten und Identitätsmerkmale der Siedlung aufnimmt und eine qualitative Weiterentwicklung sichert. Der Gestaltungsleitfaden soll als Richtschnur für die Realisierungsplanung dienen und gibt Gestaltungsgrundsätze sowohl zur Gestaltung der Gebäude (u.a. hinsichtlich Baukörper, Balkonen, Loggien bis hin zu Materialität und Farbigkeit) als auch zur Gestaltung der Freiräume (u.a. hinsichtlich Nebenanlagen, Freiflächengestaltung, Pflanzkonzept vor). Damit kann sichergestellt wer-

den, dass trotz einer absehbar langen Realisierungsphase das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung erhalten und fortentwickelt werden kann. Die Erstellung des Gestaltungsleitfadens soll durch die GEWOFAG beauftragt werden.

## 6.2. Umsetzung der Mieter

Ziel des Planungskonzeptes ist es für alle Mieter die Möglichkeit zu schaffen während der Bauabwicklung für die Neubauten und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb der Siedlung in ihrer gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben.

Ein mögliches Umsetzungsszenario ist in 2.3.3. mit der Abfolge der einzelnen Neubauschritte dargestellt. Den Mietern der Wohnungen in den Abbruchgebäuden wird der Umzug in die barrierefreien und altersgerechten Wohnungen in den Neubauten angeboten.

Die GEWOFAG sieht vor einen Umsetzungsplan in enger Abstimmung mit den einzelnen Mietern/innen, der AHA und dem Kommunalreferat zu erarbeiten, der nach Möglichkeit die Bedürfnisse jedes einzelnen Bewohners berücksichtigt, wie z. B. die organisatorische und finanzielle Unterstützung beim Umzug.

Die betroffenen Mieter, deren Häuser instandgesetzt werden, können während der Maßnahmen in ihren Wohnungen bleiben.

Bereits jetzt sollen frei werdende Wohnungen an der Zschokkestraße im Bereich nördlich des Kiem-Pauli Weges **nicht** mehr durch Bewohner der alten Heimat **nachbelegt werden**.

## 7. Weiterentwicklung des Stiftungszwecks

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine klare Orientierung am bisherigen Stiftungszweck vor.

Stiftungszweck und Stiftungszielgruppe sind (gemäß § 2 Stiftungssatzung der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat - siehe Anlage G; hier **verkürzt** wiedergegeben)

1. Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne des Abschnittes „Steuerbegünstigte Zwecke der Abgabenordnung“.
2. Zweck der Stiftung ist der Betrieb und die Unterhaltung der Wohnanlagen „Alte Heimat“ und „Thomas-Wimmer-Altenwohnheim“.

Die Wohnanlagen dienen ausschließlich der Unterbringung

- bedürftiger Münchner, die aufgrund von Kriegseinwirkungen ihre Münchner Heimat aufgeben mussten und zurückkehren wollen;
- bedürftiger, betagter und seit langem in der Stadt ansässiger Bürger;

- körperlich und geistig Behinderter (seit 1979);
- bedürftiger Familienmitglieder ersten und zweiten Grades von den in der Stiftungswohnanlage ansässigen Altmietern, soweit diese der Altersgrenze der Stiftungsaufgabe nahekommen und ihre Bereitschaft erklären, sich an der Betreuung der Altmietern zu beteiligen;
- bedürftiger Personen, die im Rahmen eines Wohnungsbelegungsaustausches ausgewählt worden sind (max. 20 Prozent des Bestandes bei Austausch der Wohnungen in gleicher Anzahl).

Bedürftig im Sinne der Buchstaben a) und b) sind Personen, deren Einkommen und Vermögen die in § 53 Nr. 2 AO genannten Grenzen nicht übersteigt.

Um einseitigen Belegungsstrukturen entgegen zu wirken und eine ausgewogene Sozialstruktur zu fördern, wird derzeit in enger Abstimmung mit dem Sozialreferat geprüft, wie die Bedürfnisse dieser Zielgruppe berücksichtigt werden können. Denkbar sind etwa Mehrgenerationenwohnungen. Parallel dazu wird untersucht, wie der Stiftungszweck im Hinblick auf diese Erfordernisse behutsam weiterentwickelt werden kann und inwieweit gegebenenfalls das Entwicklungskonzept anzupassen wäre.

Auch der **Arbeitskreis AHA** unterstützt ausdrücklich die Schaffung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur.

## 8. Weitere Baumaßnahmen

### 8.1. Balkoninstandsetzung und Balkonabbruch

**Obwohl nicht Gegenstand des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, wird nachstehend ein kurzer Überblick über die anstehende Balkonsanierung im Bereich des Kiem-Pauli-Weges gegeben.**

Die Balkonkonstruktionen nördlich des Kiem-Pauli-Weges weisen im Durchschnitt einen deutlich schlechteren Zustand als die Balkonausführungen südlich des Kiem-Pauli-Weges auf. Insbesondere der Zustand von 25 angebauten Balkonen der Punkthäuser an der Zschokkestraße wird als nicht verkehrssicher eingestuft, diese mussten im Oktober 2014 daher sofort gesperrt werden. Aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes und Baualters der Balkone sind in diesem Bereich weitere Sperrungen in den nächsten Jahren zu erwarten.

Diese Situation erfordert zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit im Interesse der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner sofortige Maßnahmen.

Die nicht gesperrten Balkone der Wohngebäude südlich des Kiem-Pauli-Weges und die Gebäude nördlich des Kiem-Pauli-Weges mit den Hausnummern 8-18 sollen im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen von Mitte 2016 bis 2017 saniert werden.

Die acht in diesem Bereich derzeit gesperrten Balkone werden als Sofortmaßnahme **um-**

**gehend saniert** werden. Begleitend zu dieser Maßnahme werden bei drei weiteren Balkonen in diesem Bereich Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen wurden in enger Abstimmung zwischen GEWOFAG und Kommunalreferat und im Einvernehmen mit der Bewohnervertretung als absolut vordringlich eingestuft und sofort zur Ausführung freigegeben (voraussichtlich ab Kalenderwoche 28, voraussichtliche Dauer der Baumaßnahme insgesamt rd. 12 Wochen).

Der teilweise Abbruch und der Umbau der 25 gesperrten Balkone der Punkthäuser an der Zschokkestraße in „französische Balkone“ würde bei Durchführung der Arbeiten während der Sommermonate ebenfalls eine voraussichtliche Gesamtdauer von rd. 12 Wochen ebenfalls ab voraussichtlich Kalenderwoche 28 beanspruchen.

Auch diese Maßnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit absolut vordringlich und müssen noch vor der Kälteperiode durchgeführt werden, damit die Balkone nicht mehr einer Schneelast ausgesetzt sind.

Den von dem Balkonabbruch betroffenen Mietern in den Gebäuden an der Zschokkestraße im Bereich nördlich des Kiem-Pauli-Weges wird angeboten in freiwerdende Wohnungen in dem Quartier Alte Heimat oder in andere durch die GEWOFAG betreute Objekte, welche über einen Balkon verfügen, umzuziehen.

Bei den Gebäuden nördlich des Kiem-Pauli-Weges, die in Neubauschritt 3 abgebrochen und ersetzt werden sollen, wird bis zum Leerzug die Gebrauchstauglichkeit auch nach Abbruch der Balkone erhalten. Durch den Umbau zu sogenannten französischen Balkonen werden die bodentiefen Fensteröffnungen mit einem Metallgeländer ausgestattet.

Dringliche Einzelmaßnahmen am Bestand, die keinen Aufschub zulassen, werden bereits vorgezogen.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt vollständig aus dem Stiftungsvermögen (siehe dazu Ziffer 10.2.)

## **9. Verbesserung des Wohnkomforts im Thomas-Wimmer-Haus/Burgkmairstr. 9**

Der Wohnkomfort im Thomas-Wimmer-Haus / Burgkmairstr. 9 wird durch die bevorstehende **Fertigstellung des neuen Außenaufzuges** und den neugestalteten Eingangsbereich voraussichtlich im Oktober 2015 aufgewertet. Der Bestandsaufzug wird unmittelbar nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Aufzuges saniert.

Zur weiteren Verbesserung des Wohnkomforts werden drei Varianten untersucht:

- Variante 1: Barrierefreie Umgestaltung der Gemeinschaftsbäder im Erdgeschoss
- Variante 2: Schaffung von barrierefreien Gemeinschaftsbädern in jedem Stockwerk, ab dem 1. OG aufwärts

- Variante 3: Ausstattung jeder Wohnung mit einem barrierefreien Individualbad, Auswirkungen auf die Grundrissgestaltung und Wohnungsaufteilung.

Über die Ergebnisse der Untersuchungen wird im Zuge der weiteren Beschlussfassungen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept berichtet.

## 10. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Bei Gründung der Bürgerstiftung Alte Heimat im Jahre 1959 hatte die Stadt München das Grundstück zur Verfügung gestellt, während die Wohnanlagen über eine breit angelegte Sammelaktion durch Bürgerspendsen und durch öffentliche Baudarlehen finanziert worden sind.

Die Darlehen sind inzwischen zurückbezahlt, die Stiftung ist schuldenfrei, aber die Wohngebäude werden bald ihre technische Lebensdauer erreicht haben und können nur mehr mit massivem Einsatz von Bauunterhaltungsmitteln funktionsfähig erhalten werden.

Um den Fortbestand der Stiftung für die Zukunft zu gewährleisten und sie in die Lage zu versetzen, weiterhin einen spürbaren Beitrag zur Wohnungsversorgung für die ursprünglich gedachte Zielgruppe älterer Menschen, aber auch für andere Altersschichten und soziale Gruppierungen zu leisten, muss in Neubauten investiert werden, die zeitgemäßen bautechnischen, energiewirtschaftlichen und ökonomischen, aber auch zielgruppenspezifischen Ansprüchen (Barrierefreiheit) gerecht werden.

### 10.1. Finanzierung Neubaukosten (investive Kosten)

Der Orientierungswert für die Gesamtprojektkosten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“ wird grob geschätzt auf insgesamt rd. 60 Mio. Euro. Die aufgezeigten Kostenansätze sind überschlägige Durchschnittswerte und stellen insofern einen vorläufigen Finanzierungsrahmen dar. Sie berücksichtigen in der vorliegenden Untersuchungstiefe noch nicht die konkreten Sanierungsbedarfe der einzelnen Häuser und Eingänge. Bei den dargestellten Kosten der Neubauschritte handelt es sich ebenso um überschlägige Durchschnittswerte anhand eines Konzeptes **ohne konkrete Planung** und **ohne** Berücksichtigung objektspezifischer Anforderungen und Bedarfe.

Für den ersten Neubauschritt 1 schätzt die GEWOFAG den Wohnungsneubau mit rd. 2,7 Mio. Euro, die Tiefgarage unter der Kindertageseinrichtung (rd. 90 Stpl.) mit rd. 2,7 Mio. Euro und die Kindertageseinrichtung mit rd. 2,8 Mio. Euro (zusammen mit rd. 8,2 Mio. Euro, Planung ab 2016)

Für den Neubauschritt 2 werden Kosten i.H.v. 8,1 Mio. Euro geschätzt (Planung ab 2018). Der Neubauschritt 2 würde die Vermögensrückübertragung des derzeit mit dem ASZ bebauten Flst. 394, Gemeinde Laim, erfordern (Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.10.1979). Die Kosten für die Rückübertragung des Grundstücks konnten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht ermittelt werden.

Für den Neubauschritt 3 schätzt die GEWOFAG den Wohnungsneubau inkl. Abriss mit Kosten i.H.v. 16,3 Mio. Euro (ab 2020) und für den Neubauschritt 4 inkl. Abriss mit 12,4 Mio. Euro.

Die geplanten Neubaumaßnahmen sind nicht aus den Rücklagen der Stiftung zu finanzieren. Somit muss die Stadt München selbst diese Finanzierungslücke schließen, soweit nicht ergänzend öffentliche Wohnungsbaufördermittel eingesetzt werden können. Anders kann die Bürgerstiftung "Alte Heimat", bzw. die von ihr betriebenen Wohnanlagen nicht erhalten werden.

Ergänzend wird vom Kommunalreferat geprüft, ob und ggf. in welchem Umfang, bzw. für welche Teilprojekte staatliche Wohnungsbaufördermittel der "Einkommensorientierten Förderung" (EOF) beansprucht werden können, um den städtischen Haushalt zu entlasten. Dies hätte auch den Vorteil, dass unterschiedliche soziale Schichten berücksichtigt werden können und eine differenzierte Mietpreisgestaltung möglich wäre.

Hierfür kommen aus Sicht des Kommunalreferats vorrangig projektbezogene (Betriebsmittel-) Zuschüsse in Betracht, die sukzessive nach Planungs- und Baufortschritt zur Verfügung zu stellen wären.

Das Kommunalreferat soll dazu in Zusammenarbeit mit dem Planungsreferat beauftragt werden, zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe eine Finanzierung der geplanten Maßnahmen aus Mitteln der Programme aus Wohnen in München V (unter Prüfung bereits vorhandener Bindungen) erfolgen kann.

Zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen erhält die Bürgerstiftung "Alte Heimat" von der Landeshauptstadt München Investitionszuschüsse. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Betrag von 60 Mio € als vorläufigen Finanzierungsrahmen zum MIP 2014 - 2018 anzumelden. Im Rahmen der weiteren Planungen ist der Finanzierungsrahmen zu konkretisieren und rechtzeitig, jeweils zur MIP-Fortschreibung bzw. zu den Haushaltsplanaufstellungen anzumelden. Der benötigte Mittelbedarf orientiert sich an den geplanten Neubauabschnitten und ist jeweils vor Erteilung der Projektaufträge zu prüfen. Sollte eine Finanzierung aus den Mitteln "Wohnen in München V" nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, muss eine Finanzierung aus zentralen Finanzmitteln erfolgen.

Bei der Betrachtung von Finanzierungsmöglichkeiten für die geplanten Neubaumaßnahmen und deren Wirtschaftlichkeit ist besonders zu bedenken, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der angestammten Bewohnerschaft wie auch der satzungsgemäßen Zielgruppen beschränkt ist.

Mit dem bisher sehr niedrigen Mietniveau in den einfach ausgestatteten Wohnungen konnten die Mieterinnen und Mieter gut zurecht kommen. Die Mietobergrenzen des "Konzepts Soziale Mietobergrenzen" von 6,25 bzw. 6,75 €/qm (für Wohnungen über, bzw. unter 65 qm) wurden nur in wenigen Fällen erreicht.

Da der allergrößte Teil der angestammten Mieterschaft auch künftig in der "Alten Heimat" untergebracht werden soll, sind Finanzierungswege und Mietpreisgestaltung sorgfältig

abzuwägen, um allzu große Mietpreissprünge zu vermeiden.

Dagegen ist vorstellbar, dass bestimmte Teile der künftig neu entstehenden Wohnanlagen auch für Bewohnergruppen geöffnet werden, die sich ein am Mietspiegel orientiertes Mietniveau leisten können. Dies könnte sowohl zur Verbesserung der Ertragssituation der Stiftung als auch zu einer tragfähigen Durchmischung verschiedener sozialer Strukturen beitragen.

Im Sondervermögen der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat sind Rücklagen gebildet worden. Die Rücklagen betragen derzeit rd. 6,1 Mio € (Bilanzabschluss 2014, Stand: 01.07.2015).

Bei den Finanzierungsüberlegungen ist auch zu beachten, dass die in der „Alten Heimat“ untergebrachten Bevölkerungsgruppen in den meisten Fällen auf eine Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen sind. Ein Zuschuss der Stadt zur Sanierung und Erweiterung der „Alten Heimat“ führt zu finanziellen Entlastungen in anderen Bereichen oder erweitert das dringend erforderliche städtische Angebot.

## **10.2. Finanzierung Instandsetzungen (konsumtive Kosten)**

Bei den unter Ziffer 2.3.2 dargestellten Instandsetzungsmaßnahmen und des teilweisen Abbruchs der 25 gesperrten Balkone an der Zschokkestraße handelt es sich um konsumtive Kosten, die grundsätzlich aus dem Stiftungshaushalt, **bzw. aus den Stiftungsrücklagen bestritten werden können. Diese Maßnahmen dienen allein der Aufrechterhaltung der dem Vermieter obliegenden Gebrauchsgewährleistung (§ 535 Abs. 1 BGB).**

Nur in wenigen Fällen werden sich hier Auswirkungen auf die Mieten ergeben, in dem etwa bauliche Mängel (wie Balkensperrungen) beseitigt werden und dementsprechende Mietabschläge wegfallen werden.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt vollständig aus dem Stiftungsvermögen.

## **11. Weiteres Vorgehen**

Zur Baurechtssicherung wurde durch die GEWOFAG bereits ein Antrag auf Vorbescheid nach Maßgabe des hier vorgestellten Planungskonzeptes in Auftrag gegeben.

Sobald die jeweiligen Planungsergebnisse vorliegen wird dem Stadtrat auf der Grundlage einer Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung die jeweilige Maßnahme zur Genehmigung des Projektauftrags vorgelegt werden, beginnend mit dem ersten Neubauabschnitt.

Sofern sich Änderungen an dem hier zur Freigabe vorgelegten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ergeben sollten, werden diese dem Stadtrat berichtet und zur Entscheidung vorgelegt.

## **12. Schaffung von zwei Stellen für die Aufgaben Stiftungsverwaltung/ Projektmanagement**

### **12.1. Personalbedarf/ Stellenbeschreibung**

Dem Kommunalreferat obliegt vergleichbar einer Eigentümerposition die treuhänderische Verantwortung über die Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat. Bei Baumaßnahmen und deren Durchführung wird der zuständige Geschäftsbereich (Immobilienmanagement-GW) durch den Geschäftsbereich Bauherrenunterstützung unterstützt. Die mit der Vorbereitung und Abwicklung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts verbundenen Aufgaben sind im Personalportfolio des Kommunalreferats-Immobilienmanagement nicht annähernd abgedeckt. Mit Abschluss des Verwaltervertrags mit der GEWOFAG ab 01.01.2012 waren für die Abteilung Immobilienmanagement rechnerisch für die Betreuung des Verwaltervertrags, Wahrnehmung der Eigentümerbelange sowie für das Projektmanagement nur mehr etwa 0,33 VZÄ mit Stellenwert A11/E10 (KR-IM-GW-N) sowie 0,1 VZÄ mit Stellenwert E11 (KR-IM-BU) vorgesehen. Der tatsächliche personelle Aufwand für eine komplexe Maßnahme wie das Städtebauliche Entwicklungskonzept überstieg diese Personalkapazität um ein Mehrfaches.

Befristet für die Dauer der Planung und Durchführung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Alten Heimat ist deshalb eine zusätzliche Personalkapazität von 1 Stelle (1,0 VZÄ; BesGr. A10 / evtl. EGr. E9) für das Projektmanagement/ Stiftungsverwaltung auf Verwaltungsebene (KR-IM-GW-N) sowie von 1 Stelle (1,0 VZÄ, EGr. E11) für das Projektmanagement auf technischer Ebene (KR-IM-BU) erforderlich.

Das zusätzliche Aufgabenspektrum umfasst insbesondere folgende Leistungen:

- umfangreiche Berichtspflichten gegenüber beteiligten Referaten und anderen städtischen Dienststellen,
- Überwachung der Projektfortschritte,
- Begleitung der Baumaßnahmen als Vertretung des Eigentümers,
- Weiterentwicklung des Stiftungszweckes,
- Controllingaufgaben,
- Projektmanagementaufgaben (u.a. Vertragserstellungen, Plausibilitätskontrollen, nicht delegierbare Bauherrenaufgaben),
- Abstimmungs- und Klärungsprozesse bezüglich Organisation, Kosten, Qualitäten und Termine mit der GEWOFAG, anderen Projektbeteiligten und städtischen Dienststellen,
- Erstellung von Beschlussvorlagen,
- Bearbeitung von Anfragen und Anträgen (Stadtrat, Bezirksausschuss, Bürger/innen),
- Durchführung regelmäßiger Jour-Fixe-Termine,
- Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen der Umsetzung der anstehenden Maßnahmen muss darüber hinaus die Zusammenarbeit mit dem „Arbeitskreis Alte Heimat“ und dem Bezirksausschuss nochmals

intensiviert werden.

Diese Themen können mit der vorhandenen Personaldecke nicht bewältigt werden. Daher sind für die Dauer des Projektes Stellenzuschaltungen unumgänglich. Grund dafür ist auch, dass im Laufe der letzten Jahre die Betreuung der Stiftung und der Immobilien der „Alten Heimat“ starke Veränderungen im Aufgabenprofil erfahren hat.

## 12.2. Finanzierung und Kosten

Die zusätzlichen Auszahlungsmittel für die erforderliche Personalzuschaltung stehen nicht im Personalausgabenbudget des Kommunalreferates zur Verfügung. Die Finanzierung der auf zehn Jahre befristeten Stelle (1,0 VZÄ) bei dem Geschäftsbereich Immobilienmanagement GW-N (BesGr. A 10) und der auf zehn Jahre befristeten Stelle (1,0 VZÄ) bei dem Geschäftsbereich Immobilienmanagement BU (EGr. E 11) erfolgt daher aus dem Finanzmittelbestand.

|  | dauerhaft | einmalig              | befristet                                     |
|--|-----------|-----------------------|---|
| <b>Summe zahlungswirksame Kosten*</b>  | ,--       | 4.740,-- €<br>in 2015 | 129.420,--€<br>von 2015 bis 2025              |
| davon:   |           |                       |   |
| Personalauszahlungen<br>(für 10 Jahre ab Stellenbesetzung 11/2015 - 10/2025)<br>IM-GW-N (1,0 VZÄ in A 10)<br>IM-BU (1,0 VZÄ in E 11) | ,--       | ,--                   | 47.460,--€<br>80.360,--€<br>von 2015 bis 2025 |
| Sachauszahlungen**   | ,--       | 4.740,--€             | 1.600,--€<br>von 2015 bis 2025                |
| Transferauszahlungen   | ,--       | ,--                   | ,--   |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente  |           |                       | 2   |
| Nachrichtlich Investition (Investitionszuschuss)   |           | 60.000.000,--€        |   |

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z.B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u.a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/ einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die von vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Die zusätzlichen Auszahlungsmittel müssen bei folgenden Finanzpositionen zum Nachtragshaushalt 2015 und Schlussabgleich für den Haushaltsplan 2016 angemeldet werden:

0640.410.0000.7 „Immobilienmanagement; Dienstbezüge Beamte“

0640.414.0000.9 „Immobilienmanagement; Entgelte Tarifbeschäftigte“

0640.650.0000.8 „Immobilienmanagement; Geschäftsausgaben“  
für die laufenden Arbeitsplatzkosten

0640.935.9330.5 „Immobilienmanagement; Einrichtung, Ausstattung“ für die Arbeitsplatzerausstattung.

### 13. Abstimmung mit den beteiligten Referaten

Die Stellungnahme des **Referates für Stadtplanung und Bauordnung** wurde in diese Beschlussvorlage eingearbeitet. Nach Einarbeitung der Stellungnahme hat das **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** diese Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Diese Beschlussvorlage wurde mit der **GEWOFAG** Holding GmbH abgestimmt.

Eine Stellungnahme des **Referates für Bildung und Sport (RBS)** lag zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Beschlussvorlage nicht vor.

Die **Stadtkämmerei** wurde mit Schreiben des KR vom 12.05.2015 über die Projektkosten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes informiert. Die Stadtkämmerei hat die ihr zugeleitete Beschlussvorlage (Fassung vom 08.07.2015 ) zur Kenntnis genommen und dieser -nachdem die Anmerkungen der Stadtkämmerei in die Sitzungsvorlage eingearbeitet wurden- zugestimmt. Eine weitere Beteiligung der Stadtkämmerei, HAI/4 hinsichtlich der Anpassung der Stiftungssatzung ist geplant.

Das **Sozialreferat** hat der Beschlussvorlage nach Einfügen der an das Kommunalreferat zugeleiteten Änderungswünsche zugestimmt.

Das **Personal- und Organisationsreferat (POR)** hat der Beschlussvorlage vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der geltend gemachten Stellenkapazitäten zugestimmt. Das POR weist in der Stellungnahme darauf hin, dass es als Querschnittsreferat der Landeshauptstadt München betroffen ist, wenn zusätzliche Stellen eingerichtet und besetzt werden, sowie das gewonnene Personal betreut werden muss. Betroffen sind regelmäßig die Abteilung 1 Recht, die Abteilung 2 Personalbetreuung, die Abteilung 3 Organisation, die Abteilung 4 Personalleistungen sowie die Abteilung 5 Personalentwicklung, Bereich Personalgewinnung. Das POR wird den sich durch diese Beschlussvorlage ergebenden zusätzlichen Aufwand zu gegebener Zeit gesondert im zuständigen VPA geltend machen.

### 14. Stadtratsanträge

Die in den beiden folgenden Stadtratsanträgen und der Stadtratsanfrage angesprochenen Angelegenheiten betreffen jeweils ein laufendes Geschäft der Verwaltung nach § 22 GeschO und wären demzufolge im Büroweg zu beantworten. Aufgrund der engen Berührungspunkte zu den vorstehend behandelten Themen erfolgt die Erledigung mit dieser Beschlussvorlage.

#### **14.1. Antrag Nr. 08-14 / A 05204 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, SPD und CSU vom 03.03.2014**

Mit Antrag vom 03.03.2014 haben die Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, SPD und CSU das Kommunalreferat aufgefordert, „dem Stadtrat zeitnah ein detailliertes Sanierungskonzept, nach Möglichkeit mit verschiedenen Varianten, für die Wohnsiedlung „Alte Heimat in Laim vorzulegen.“ In der Antragsbegründung wurde aufgeführt:

*„Bei einem Rundgang durch die Siedlung am 27. und 28.02.2014 haben sich - selbst in kurzer Zeit - deutliche Mängel an den Gebäuden offenbart. Eine umfassende Sanierung der ca. 50 Jahre alten Gebäude erscheint dringend erforderlich. Deshalb sind dem Kommunalausschuss die bislang erstellten Untersuchungsberichte und daraus abzuleitenden Sanierungskonzepte zeitnah vorzustellen. In diesem Zusammenhang ist auch darzustellen, wie die notwendige Sanierung finanziert werden kann.“*

Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00850 wurde dieser Antrag aufgegriffen und über den vorläufigen Sachstand berichtet.

Untersuchungsergebnisse:

Mit dieser Beschlussvorlage werden dem Kommunalausschuss die hinsichtlich der Durchführung des Entwicklungskonzeptes positiven Ergebnisse der Untersuchungen bezüglich Denkmalschutz, Baumbestand, Artenschutz und auch Schallschutz (siehe dazu Ziffern 3.4, 3.6 und 3.7 des obigen Textes) sowie die aus wirtschaftlicher Sicht negativen Ergebnisse der Untersuchungen bezüglich der Schaffung einer Barrierefreiheit der Bestandsgebäude zusammenfassend dargestellt (siehe dazu Ziffern 2.3.2. und 3.3. des obigen Textes).

Sanierungskonzept:

Mit dieser Beschlussvorlage wird dem Kommunalausschuss das erarbeitete Sanierungskonzept mit dem Erhalt und der Sanierung von 360 Bestandswohnungen und dem Neubau von rd. 345 barrierefreien Neubauwohnungen in einem modularen Konzept mit Zeitplan bis 2025 vorgestellt (siehe dazu Ziffern 2.3.2. bis 2.3.4. und 3.3 des obigen Textes). Die Finanzierung dieser Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt vollständig aus dem Stiftungsvermögen (siehe Ziffer 10.2. des obigen Textes).

#### **14.2. Antrag Nr. 14-20 / A 00857 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI vom 30.03.2015**

Am 30.03.2015 hat die Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI folgenden Antrag gestellt (Anlage E):

*„Dem Stadtrat wird schnellstmöglich dargestellt:*

- *Wie sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Siedlung Alte Heimat in Laim aus? Wann können nach Einschätzung der LHM die Instandsetzungsmaßnahmen beginnen und wie sieht der weitere Zeitplan aus?*

- *Wird es für die genaue Planung einen Architektenwettbewerb geben?*
- *Ergeben sich Probleme mit der Projektfinanzierung aufgrund der rechtlichen Situation der Stiftung? Wurde 2012 mit der Verwaltung auch die Zuständigkeit für die Sanierung von der Stiftung der GEWOFAG übertragen?*
- *Von Besuchern der BA-Sitzung wurde insbesondere die „Verzögerungsstrategie“ der Sanierungsmaßnahmen in fünf Bauabschnitten bis 2025 massiv kritisiert. Welche Möglichkeiten gibt es, die dringendsten Sanierungen der „maroden Bausubstanz“ vorzuziehen bzw. alte und /oder mobilitätseingeschränkte Bewohner schneller in Neubauten unterzubringen?*
- *Warum wurde die Öffentlichkeit über die geplante Maßnahme informiert, bevor der Stadtrat davon erfahren hat?*

*Begründung:*

*In einer Sondersitzung des Bezirksausschusses Laim (BA25) wurden kürzlich Sanierungs- und Umbaupläne für die Siedlung Alte Heimat vorgestellt. Laut Aussage des Kommunalreferenten Axel Markwardt während der Veranstaltung sei man mit den Plänen des Büros bgsm Architekten Stadtplaner zufrieden, aber „bevor etwas passiert, muss der Stadtrat noch zustimmen. Hierzu ist eine umfassende Information notwendig.“*

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Alte Heimat sieht den Neubau von rd. 345 barrierefreien Wohnungen ab Anfang 2018 bis Ende 2025 in vier modular aufgebauten Neubauschritten vor (siehe dazu Ziffern 2.3.3. und 2.4.5. des obigen Textes). Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes für die Bestandsgebäude, die nicht abgebrochen werden, wird Mitte 2016 beginnen und bis Mitte 2017 andauern (siehe dazu Ziffer 2.3.2. des obigen Textes). Die dringende Sanierung der gesperrten sanierungsfähigen Balkone erfolgt umgehend und die aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierungsfähigen Balkone werden teilweise ebenso zeitnah abgebrochen und zu französischen Balkonen umgebaut (siehe dazu Ziffer 8.1. des obigen Textes).

Die Pläne für das Konzept wurden durch ein renommiertes Architekten- und Stadtplanungsbüro und durch ein Büro für Landschaftsplanung entwickelt. Eine genau detaillierte Planung und deren Vergabeausschreibung gemäß VOF stehen noch aus. Die Möglichkeit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes besteht alternativ, kann aber unter Umständen Auswirkungen auf den Zeitplan haben. Allerdings empfiehlt das Kommunalreferat stattdessen die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens (siehe dazu Ziffer 6.1. des obigen Textes).

Zur Frage der Projektfinanzierung darf auf die obigen Ausführungen (siehe Ziffern 10.1. und 10.2. sowie 14.1. des obigen Textes) verwiesen werden. Die dringende Sanierung der gesperrten Balkone und der Umbau der aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierungsfähigen Balkone in französische Balkone erfolgt vor den generellen Instandsetzungsmaßnahmen (siehe dazu Ziffer 8.1. des obigen Textes). Die Instandsetzung der Bestandsgebäude, die nicht abgerissen werden, beginnt und endet bereits vor den vier Neubauschritten. Dadurch wird versucht die Anzahl der Umsetzungen der Bewohner zu verringern (siehe dazu Ziffern 2.3.3. und 6.2. des obigen Textes). Das modulare Konzept ermöglicht eine schrittweise Umsetzung der in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner bereits ab

Fertigstellung des ersten Neubauschrittes mit barrierefreien Wohneinheiten (siehe dazu Ziffer 2.3.3.1. des obigen Textes).

Durch die Beteiligung der Bewohner der Siedlung Alte Heimat mit dem eigens hierfür geschaffenen Arbeitskreis AHA erfolgt eine frühzeitige Information dieser Personengruppe hinsichtlich der geplanten Maßnahmen. Möglicherweise kann aufgrund des großen öffentlichen Interesses und der womöglichen Weitergabe von Informationen eine frühzeitige Information des Stadtrats bzgl. der geplanten Maßnahmen nicht immer gewährleistet werden.

### **15. Stadtratsanfrage Nr. 14-20 / F 00318 von Frau Brigitte Wolf von der Stadtratsgruppe Die Linke (Anlage F)**

Am 03.06.2015 hat Frau Brigitte Wolf von der Stadtratsgruppe Die Linke folgende Anfrage gestellt:

*„Wann werden die Balkone in der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ saniert?*

*Wie viele Wohnungen sind in der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ aktuell bewohnt? Bei wie vielen Wohnungen wurden die Balkone gesperrt? In welchen Häusern?*

*Werden die Balkone an den Häusern saniert, die erhalten bleiben? Wann ist die Sanierung geplant, wann können diese Balkone von den Mieterinnen und Mietern wieder genutzt werden?*

*Was geschieht bei den Häusern, die abgerissen werden sollen? Ist dort dennoch eine Sanierung der Balkone vorgesehen? Der Abriss wird ja noch einige Jahre auf sich warten lassen. Falls nicht, welche Lösung wird dort vorgeschlagen?*

*Wie kann es sein, dass die Beschwerden von Mieterinnen und Mietern und des Alte Heimat Arbeitskreises über das rücksichtslose Vorgehen von der GEWOFAG über ein halbes Jahr ignoriert werden? Wieso erfolgt erst eine Reaktion, wenn sich die Betroffenen an die Öffentlichkeit und die Politik wenden?“*

Gemäß Angaben der GEWOFAG ist die „Siedlung Alte Heimat“ vollständig belegt. Die Sperrung betrifft 8 Balkone in Gebäuden südlich des Kiem-Pauli-Weges und 25 Balkone der Gebäude an der Zschokkestr./ nördlich des Kiem-Pauli-Weges. Es werden jedoch zukünftig aufgrund des schlechten Allgemeinzustandes und des Baualters weitere Balkonsperrungen erwartet. Die Instandsetzung der Bestandsgebäude, die nicht abgerissen werden, beginnt Mitte 2016 vor den vier Neubauschritten und beinhaltet auch die übrigen Balkone (siehe dazu Ziffer 2.3.2. des obigen Textes).

Die Sanierung der nicht gesperrten und nutzbaren Balkone erfolgt ab Mitte 2016 bis Mitte 2017 im Rahmen der geplanten Instandsetzungen für die gesamten Gebäude. Die dringende Sanierung der 8 gesperrten Balkone in Gebäuden südlich des Kiem-Pauli-Weges und der teilweise Abriss und Umbau der 25 aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr sanierungsfähigen Balkone der Gebäude an der Zschokkestr./ nördlich des Kiem-Pauli-Weges in französische Balkone erfolgt voraussichtlich ab KW 28. Die acht gesperrten Balkone

südlich des Kiem-Pauli-Weges werden im Laufe des Jahres bereits wieder nutzbar sein (siehe dazu Ziffern 2.3.2 und 8.1 des obigen Textes).

Den Bewohner der Gebäude an der Zschokkestraße/ nördlich des Kiem-Pauli-Weges, die von dem Balkonabbruch betroffen sind, wird ein Umzug in andere Wohnungen in die Bestandsgebäude, die erhalten werden, angeboten. Die Wohnungen entlang der Zschokkestraße werden aufgrund des Abbruches im 3. Neubauschritt nach erfolgter, möglichst schonender Umsetzung der Bewohner nur noch befristet vermietet an andere Mietergruppen, um weitere Belastungen der Bewohner der Alten Heimat durch mehrmalige Umsetzungen zu vermeiden (siehe dazu Ziffern 6.2. und 8.1. des obigen Textes).

Aufgrund der durchzuführenden Planungen und auch der notwendigen Auswertung der Untersuchungsergebnisse bestand in der Vergangenheit nicht immer Klarheit bezüglich der Zahl der Häuser, die im Rahmen des oben dargestellten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erhalten bzw. abgebrochen werden sollen, so dass die zeitnahe Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich dem Gesichtspunkt der langfristigen Wirtschaftlichkeit einer erforderlichen Balkonsanierung nicht möglich war. Ebenso erfolgten nach der Sperrung der ersten Balkone noch weitere Untersuchungen. Auch weist die GEWOFAG darauf hin, dass der Prozess der notwendige Angebotseinholung und die anschließende Beauftragung von qualifizierten handwerklichen Betrieben durch die derzeit herrschende hohe Bautätigkeit in der Region deutlich erschwert ist bzw. nur mit Zeitverzögerungen aufgrund mangelnder Kapazitäten erfolgen kann.

Die GEWOFAG hat in mehreren Ortsterminen Lösungsvorschläge mit den Bewohnern der Alten Heimat bzgl. der Sperrung der Balkone erörtert und - innerhalb eines wirtschaftlich möglichen Rahmens - mögliche Handlungsoptionen aufgezeigt und auch die Mieter rechtzeitig informiert. Ebenso wurden den Betroffenen Mietminderungen -auch rückwirkend- gewährt. Die sofortige Sperrung der Balkone wurde alleine aus Gründen der Verkehrssicherheit und damit zum Schutz der Bewohner durchgeführt.

## **16. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 25 Laim. Der Bezirksausschuss nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der Bezirksausschuss BA 25 hat das Konzept gemäß Schreiben am 18.03.2015 **einstimmig zustimmend** zur Kenntnis genommen. Die Erstellung einer Ersatzneubaulösung für das verlagerte ASZ muss dabei gewährleistet sein (siehe Anlage C).

## **17. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **18. Fristen und Termine**

Da die Stellungnahmen der beteiligten Referate erst unmittelbar vor Drucklegung dieser Beschlussvorlage eingegangen sind, war eine termingerechte Zuleitung nicht möglich.

## **19. Unterrichtung des Verwaltungsausschusses der Stiftung**

Den Mitgliedern des Verwaltungsausschusses der Stiftung „Alte Heimat“ wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **20. Unterrichtung des Mieterbeirates**

Entsprechend der Satzung über den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München wurde diesem Gremium ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **21. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat ohnehin im Zuge der Beschlussfassung zu den einzelnen Neubauschritten weiter mit dem Projekt befasst wird.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Die Vollversammlung des Stadtrates stimmt dem im Vortrag beschriebenen städtebaulichen Entwicklungskonzept zu.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen, ob eine Finanzierung der geplanten Maßnahmen aus Mitteln der Programme aus Wohnen in München V (unter Berücksichtigung bereits vorhandener Bindungen) erfolgen kann.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den Betrag von 60 Mio. € als vorläufigen Finanzierungsrahmen zum MIP 2014 - 2018 anzumelden. Im Rahmen der weiteren Planungen ist der Finanzierungsrahmen zu konkretisieren und rechtzeitig zur MIP-Fortschreibung bzw. zu den Haushaltsplanaufstellungen anzumelden. Der benötigte Mittelbedarf orientiert sich an den geplanten Neubauabschnitten und ist jeweils vor Erteilung der Projektaufträge zu prüfen.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt die Vorbereitungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Benehmen mit der GEWOFAG weiterzuführen und dem Stadtrat etwaige Änderungen zur Entscheidung vorzulegen.

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt im Benehmen mit der GEWOFAG die Planungen für den Neubauschritt 1 sowie die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens zu betreiben und dem Stadtrat den Projektauftrag vorzulegen.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Einrichtung von 2 Stellen (2,0 VZÄ) befristet auf 10 Jahre ab Stellenbesetzung sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Das Kommunalreferat wird gebeten die befristet erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 127.820 Euro zum Nachtragshaushalt 2015 bzw. im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016 entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen bei der Stadtkämmerei zusätzlich anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von 50% des JMB.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die mit den zwei Stellenschaffungen verbundenen Sachauszahlungsmittel in Höhe von insgesamt 4.740 € (Ersteinrichtung Arbeitsplatz) sowie in Höhe von insgesamt 1.600 € (für laufende Arbeitsplatzkosten) zum Nachtragshaushalt 2015 bzw. im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
8. Dem Antrag Nr. 08-14 / A 05204 vom 03.03.2014 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, SPD und CSU wird nach Maßgabe des Vortrags entsprochen. Der Antrag ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
9. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00857 vom 30.03.2015 der Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - FREIE WÄHLER / BAYERNPARTei wird nach Maßgabe des Vortrags entsprochen. Damit ist dieser Antrag geschäftsordnungsmäßig erledigt.
10. Der Anfrage Nr. 14-20 / F 00318 von Frau Brigitte Wolf von der Stadtratsgruppe Die Linke wird nach Maßgabe des Vortrags entsprochen. Damit ist diese Anfrage geschäftsordnungsmäßig erledigt.
11. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement GW-N

### Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
das Referat für Bildung und Sport  
das Sozialreferat  
das Personal- und Organisationsreferat  
die GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH  
das Kommunalreferat - GL2  
den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25

z.K.

Am \_\_\_\_\_