

## **Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück**

**Erweiterung des Hauses an der  
Gabelsbergerstraße / Schleißheimer Straße  
Gabelsbergerstraße 72  
Flurstücksnummer 5274/0 Gemarkung Sektion III**

Produkt 60 4.1.5  
Übergangs- und langfristig betreute Wohnformen

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09390**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 21.09.2017 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **1. Ausgangslage und Bedarfsbeschreibung**

Gegenstand dieser Vorlage ist die Erweiterung des Hauses an der Gabelsbergerstraße. Es handelt sich hierbei um eine Einrichtung des Katholischen Männerfürsorgevereins München e.V. (im Folgenden „KMFV“) für ältere alleinstehende Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten sowie Wohnungslose mit geistigen, psychischen und/oder physischen Erkrankungen, bei denen ein dauerhaftes Wohnen mit Betreuung die adäquate Hilfe ist.

Die 65 Plätze der bestehenden Einrichtung werden im Rahmen der Hilfe nach §§ 67 ff. Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch Sozialhilfe (SGB XII) vom Bezirk Oberbayern finanziert. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (im Folgenden „GWG“) plant gemeinsam mit dem Träger der Einrichtung seit vielen Jahren einen barrierefreien Erweiterungsbau mit weiteren zehn Plätzen. Die GWG ist seit dem 08.08.1980 Eigentümerin der Gabelsbergerstr. 72.

Am 27.05.2015 wurde ein Antrag Nr. 14-20 / A 01077 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Cumali Naz, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar von der SPD-Fraktion gestellt. Darin wurde das Sozialreferat gebeten, umgehend den schon seit 2007 geplanten Anbau an das Haus an der Gabelsbergerstraße in die Wege zu leiten. Dabei soll das angrenzende Grundstück an der Schleißheimer Straße, eine Baulücke, rasch entsprechend durch die GWG bebaut werden. Das Sozialreferat hat ein starkes Interesse an der barrierefreien Erweiterung des Angebotes für die Zielgruppe ältere wohnungslose Männer Münchens im Haus an der Gabelsbergerstraße. Der Bezirk ist ebenfalls mit einer Platzausweitung einverstanden,

wenn die Miete, die über ein Entgelt finanziert wird, nur entsprechend der Platzzahl erhöht wird, aber an sich gleich bleibt.

Durch verschiedene Umstände verzögerte sich die Planung und Realisierung des Vorhabens. Die GWG teilte dem Amt für Wohnen und Migration am 26.10.2015 mit, dass sie nach wie vor an der Realisierung eines Anbaus in der Schleißheimer Straße an das Haus an der Gabelsbergerstraße 72 interessiert wäre. Eine Realisierung des Bauvorhabens kann aus Sicht der GWG nach Vorliegen aller Voraussetzungen, die unter 2. näher beschrieben werden, voraussichtlich noch innerhalb des nächsten Jahres begonnen werden.

Im Januar 2016 hatte das Kommunalreferat zu einem "Kick-off-Termin" die GWG, das Baureferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingeladen. Alle Beteiligten waren sich einig, dass der geplante Anbau des Hauses an der Gabelsbergerstraße losgelöst von den weiteren Planungsschritten des Baureferates für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für den Gesamtbedarf des Referates für Gesundheit und Umwelt sowie den Neubau eines Hauses für Kinder gesehen werden kann (Projekt Gesundheitshaus Dachauer Straße 90). Der Bau kann beginnen, sobald die Übertragung und Sicherung des Grundstücks durch das Kommunalreferat an die GWG im Grundbuch vollzogen wurde. Mit der Grundstücksübertragung würde eine langfristige Bindung für die Nutzung als soziale Einrichtung für wohnungslose Münchner Bürgerinnen und Bürger einhergehen.

## **2. Baugrundstück Gabelsbergerstraße**

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.03.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14170) „Realisierungswettbewerb Dachauer Str. 90 – Neubau Verwaltungsgebäude für das Referat für Gesundheit und Umwelt im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt; Bekanntgabe des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs; Beauftragung eines Preisträgers“ wurde festgelegt (Ziffer 6: Weiteres Vorgehen), dass die Planung für den Erweiterungsbau der Einrichtung von der GWG weiterverfolgt wird.

Nach Mitteilung des Kommunalreferats, Immobilienmanagement, werden die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens und die geänderten Anforderungen aus einer strategischen Neuentwicklung beim Referat für Gesundheit und Umwelt (neuer Standard für das Gesundheitshaus Dachauer Straße 90) derzeit im Rahmen der Vorplanung durch das Baureferat eingearbeitet und der Projektauftrag vorbereitet.

Der Anbau für das Haus an der Gabelsbergerstraße kann aus Sicht des Kommunalreferats eigenverantwortlich durch das Sozialreferat mittels eines Bauträgerauswahlbeschlusses angestoßen werden. Das Kommunalreferat benötigt ein gesichertes Baurecht entweder in Form eines Bauantrages oder eines Vorbescheides der Lokalbaukommission, um die Grundstücksbewertung durchführen zu können.

Darauf basierend kann die GWG eine Kalkulation erstellen. Sowohl die GWG als auch das Kommunalreferat sind bereit, hier ein finanzielles Risiko in Form von Planungs- bzw. Bewertungskosten einzugehen, sollte der Bezirk letztendlich nicht bereit sein, die errechneten Mietkosten zu akzeptieren so dass die Erweiterung nicht in dieser Form realisiert werden kann.

### **3. Bauliche Ausstattung**

Die Einrichtung „Haus an der Gabelsbergerstraße“ besteht aus drei Bereichen: Gabelsbergerstraße 72 mit 40 Bettplätzen, Gabelsbergerstraße 93 mit 20 Betten (Nebenhaus) und Haus Eberhausen mit fünf Bettplätzen (Außenwohngruppe). Die beiden letzteren Adressen verfügen nicht über Aufzüge und sind daher nicht barrierefrei. Die Zielgruppe („Ältere alleinstehende Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten sowie Menschen mit geistigen, psychischen und/oder physischen Erkrankungen“) soll zukünftig barrierefrei leben können. Die Männer sind durchweg suchtkrank, psychisch oder physisch krank oder behindert. In den neuen Anbau sollen zu den zehn neuen Plätzen die Bewohner (20 Personen) aus dem naheliegenden Nebenhaus umverlegt werden. Im Anbau ist ein Aufzug geplant, der für die älteren Bewohner dringend notwendig ist. Das Gebäude Gabelsbergerstraße 93 würde dann vom Träger einer anderen Bestimmung zugeführt werden. Im aktuellen Raumprogramm sind folgende Bereiche vorgesehen:

Im Bereich der Geschossfläche (GF) Wohnen:

- 51 Zimmer mit eigener Nasszelle (je 23-29 m<sup>2</sup>)
- 5 Teeküchen (je eine pro Etage, je 16 m<sup>2</sup>)
- 1 Pflegebad (24,5 m<sup>2</sup>)
- 1 Speisesaal (70 m<sup>2</sup>)
- sowie Verkehrsflächen

Im Bereich der GF Gewerbe:

Küchenbereich

- 1 Cafeteria (52 m<sup>2</sup>)
- 1 Küche mit Spülküche (43 m<sup>2</sup>)
- dazu zugeordnete Nebenräume (42,5 m<sup>2</sup>)
- sowie Verkehrsflächen

Bürobereich

- 3 Büroräume (je 20-24,5 m<sup>2</sup>)
- 1 Sozialraum (12 m<sup>2</sup>)
- 1 Ergotherapieaum (29 m<sup>2</sup>)
- 1 Teambesprechungsraum (62 m<sup>2</sup>)

- dazu zugeordnete Nebenräume (27 m<sup>2</sup>)
  - sowie Verkehrsflächen
- ohne Berücksichtigung in GF:
- Kellerräume (330 m<sup>2</sup> Brutto-Gesamtfläche (BGF))

Geschossflächen-be rechnung Männerwohnheim	GF Fläche in m <sup>2</sup> nach Plan	GF Wohnfläche in m <sup>2</sup> nach Plan	GF gewerb. Fläche in m <sup>2</sup> nach Plan
EG	331,16	123,03	208,13
OG 1	435,76	211,14	224,62
OG 2	435,76	435,76	
OG 3	435,76	435,76	
OG 4	435,76	435,76	
OG 5	435,76	435,76	
Summe GF 6 Geschosse	2.509,96	2.077,21	432,75

GF nach Baunutzungsverordnung, Vollgeschossdefinition nach BayBO 1998, Art. 2 (5)

Flächenermittlung je Geschoss nach CAD-Flächen

Flächen aus 170201\_gr\_maewo\_6g\_var\_1\_200 / 17\_flaec\_BGF\_BRI (Belegplan digital)

#### 4. Finanzierung

Der Anbau wird von der GWG frei finanziert errichtet und anschließend ebenfalls an den Katholischen Männerfürsorgeverein e.V. vermietet. Der derzeitige Mietpreis beläuft sich auf 11,24 €/m<sup>2</sup>. Die spätere Miete für den Anbau, ggf. für den Gesamtkomplex, kann die GWG erst errechnen, wenn ein Bewertungsgutachten und die geschätzten Baukosten vorliegen.

Die Miete der neuen Plätze im Erweiterungsbau wird genauso wie die der bisherigen Plätze über Entgelte des Bezirks finanziert. Für das Sozialreferat entstehen hier keine weiteren Kosten.

## **5. Bauträgerauswahl**

Für die Bebauung des vorgenannten Grundstücks wird die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH vorgeschlagen. Die GWG zeichnet sich durch besondere Erfahrungen im geförderten Wohnungs- und Wohnheimbau aus. Es wird vorgeschlagen, die GWG mit Projektentwicklung und Bau zu beauftragen. Die GWG ist berechtigt, im Rahmen ihres Unternehmens die anstehenden Tätigkeiten zu organisieren. Die GWG möchte den „Anbau Haus an der Gabelsbergerstraße“ freifinanziert auf dem Gelände verwirklichen. Erfahrung mit vergleichbaren Projekten ist vorhanden, so wurden zum Beispiel die vom Evangelischen Hilfswerk München gGmbH betriebenen „Lebensplätze für Frauen“ schon sehr kompetent von der GWG realisiert. Zudem ist die GWG seit 1980 Eigentümerin des Grundstücks, auf dem das Haus an der Gabelsbergerstraße steht – eine Erweiterung durch denselben Bauträger erscheint sinnvoll.

Die Stadt überträgt eine Teilfläche des Flst. 5274/0 Gemarkung Sektion 3 als Sacheinlage, im Wert des vom Kommunalreferat noch in Auftrag zu gebenden Bewertungsgutachtens, im Rahmen einer Stammkapitalerhöhung in das Gesellschaftsvermögen der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH.

## **6. Nutzen**

In mehreren Studien zur psychischen Situation von wohnungslosen Menschen konnte die erhöhte Krankheitsrate von Menschen, die auf der Straße leben, und Menschen, die in Einrichtungen leben, nachgewiesen werden. Kleinere Studien (Reifferscheid 2006) machten den besonderen Versorgungsbedarf Wohnungsloser in der Langzeithilfe deutlich. Viele Jahre lang hat sich die Wohnungslosenhilfe um Vernetzung mit anderen Hilfesystemen bemüht. Inzwischen kooperieren die Dienste und Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und der Psychiatrie weitgehend problemlos und vertrauensvoll miteinander. Schwer vermittelbare Klientinnen und Klienten, für die selbst das System der Wohnungslosenhilfe eine Überforderung darstellt, können durch Fallmanager in adäquate Einrichtungen wie z.B. die Gabelsbergerstraße vermittelt werden. Die Nachfrage für diese Art der Einrichtung hat in den letzten Jahren stetig zugenommen, so dass eine Erweiterung des Platzangebotes für die Münchner Wohnungslosenhilfe eine große Erleichterung wäre.

Der Aufenthalt der Bewohner in möblierten Doppel- oder Einzelzimmern mit Gesprächs- und Beratungsangeboten und weiterer Unterstützung und Begleitung in allen Alltagsbelangen ist unbefristet.

### **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 Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Vorsitzenden, den Fraktions-sprecherinnen und Fraktionssprechern des 3. Stadtbezirkes, dem Referat für Stadt-planung und Bauordnung, dem Baureferat und dem Kommunalreferat ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird als Bauträgerin für das Bauvorhaben  
„Erweiterungsbau Haus an der Gabelsbergerstraße, Gabelsbergerstraße 72 (FlNr. 5274/0 Gemarkung Sektion III)“ ausgewählt. Der Aufenthalt mit psychologischer und physiologischer Betreuung in diesem Haus in Ein- oder Doppelzimmern ist für die Zielgruppe, wie im Vortrag beschrieben, unbefristet und wird über Entgelte des Bezirks Oberbayern finanziert.
2. Der Grundstückswert wird nach Vorliegen des Vorbescheids über ein Verkehrswertgutachten des städtischen Bewertungsamtes ermittelt.
3. Die Stadt überträgt eine Teilfläche des Flst. 5274/0 Gemarkung Sektion 3 als Sacheinlage, im Wert des vom Kommunalreferat noch in Auftrag zu gebenden Bewertungsgutachtens, im Rahmen einer Stammkapitalerhöhung in das Gesellschaftsvermögen der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH.
4. 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  
**an das 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 Kommunalreferat**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III**  
**An das Baureferat**  
**An die GWG**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des**  
**03. Stadtbezirkes Maxvorstadt**  
z.K.

Am

I.A.

