


Telefon 0 233 – 220 64  
0 233 – 286 38  
0 233 – 273 96  
0 233 – 248 44  
Telefax 0 233 – 242 17

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/41 P  
HA II/54-1  
HA II/41 V

Lerchenauer Straße (westlich),  
Georg-Brauchle-Ring (nördlich),  
Brundageplatz (östlich),  
Helene-Mayer-Ring (südlich)  
- ehemaliger Busbahnhof Olympiazentrum -

### **3. Hinweis / Ergänzung vom 24.10.2018**

- A) Eckdatenbeschluss und Erweiterung des Grundsatzbeschlusses vom 06.07.2016 mit vertiefender Untersuchung
- B) Weiteres Vorgehen
- C) Aufgreifen der Planungen zur Neugestaltung des Busbahnhofs Olympiazentrum BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04579 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 11 – Milbertshofen-Am Hart vom 21.02.2018
- D) Seniorenwohnen und Pflegeheim am ehemaligen Busbahnhof Olympiapark Antrag Nr. 14-20 / A 04217 von Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Walter Zöller und Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 28.06.2018
- E) **Vertiefende Untersuchung des Standortes ehemaliger Busbahnhof Olympiazentrum für die Errichtung eines Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims (vollstationäre Pflegeeinrichtung)** 

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

#### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12085**

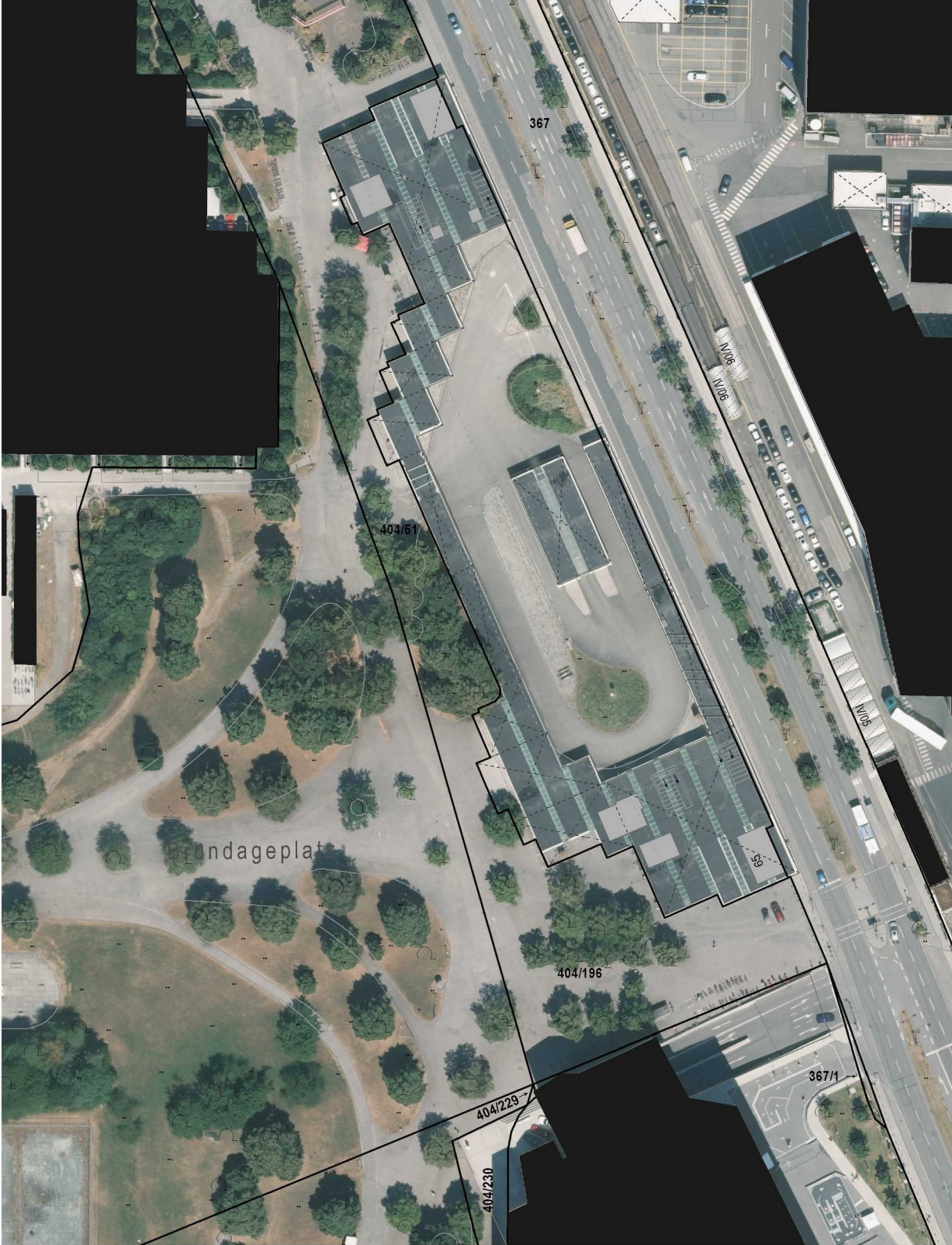
### **3. Hinweis / Ergänzung zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.11.2018 (SB) Öffentliche Sitzung**

#### **I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

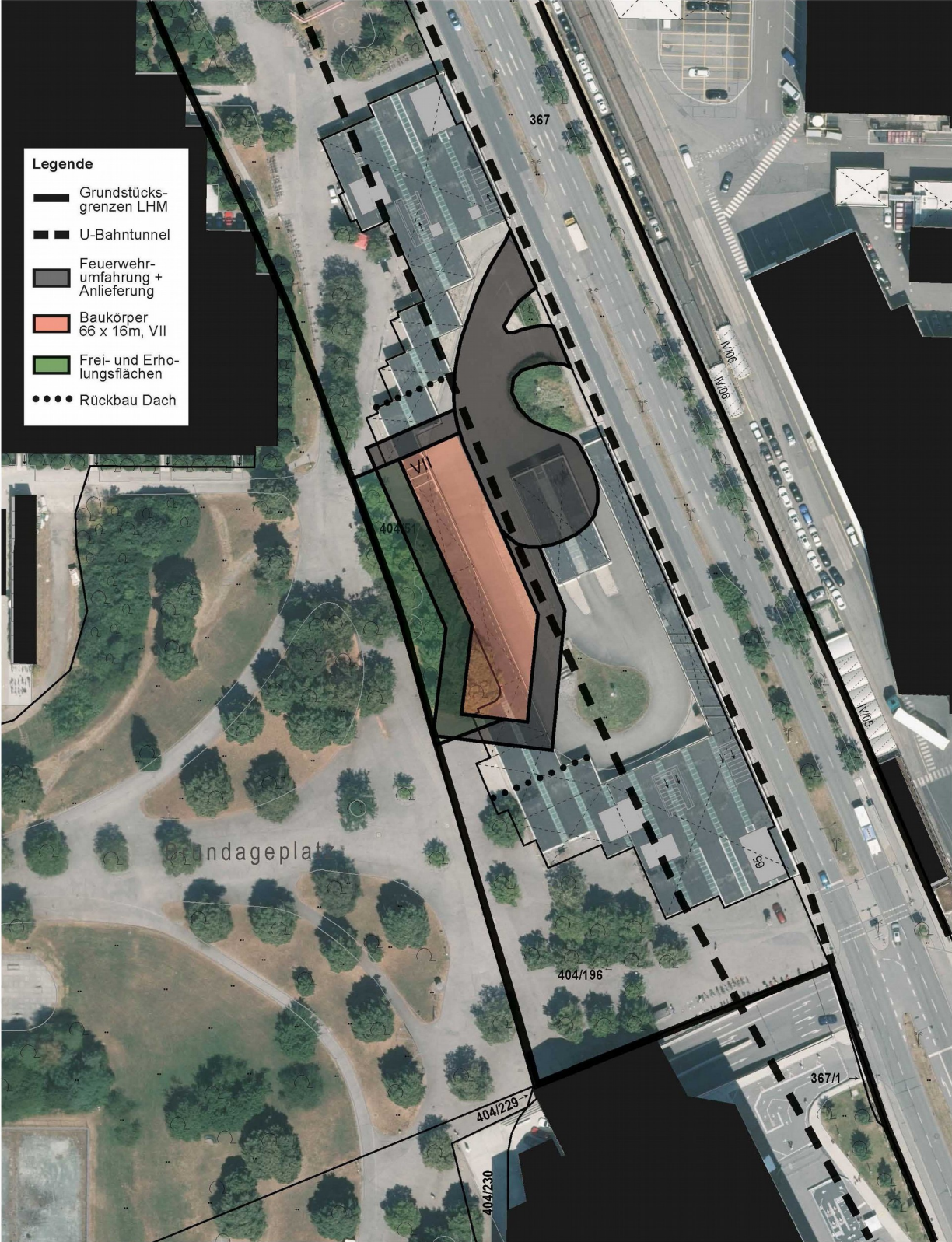
Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 04.07.2018 die Angelegenheit in die Sitzung am 11.07.2018, dort in die Sitzung am 26.09.2018 und anschließend in die Sitzung am 07.11.2018 vertagt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde gebeten, den Standort am ehemaligen Busbahnhof Olympiazentrum für die Errichtung eines vollstationären Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims nochmals vertiefender zu untersuchen.

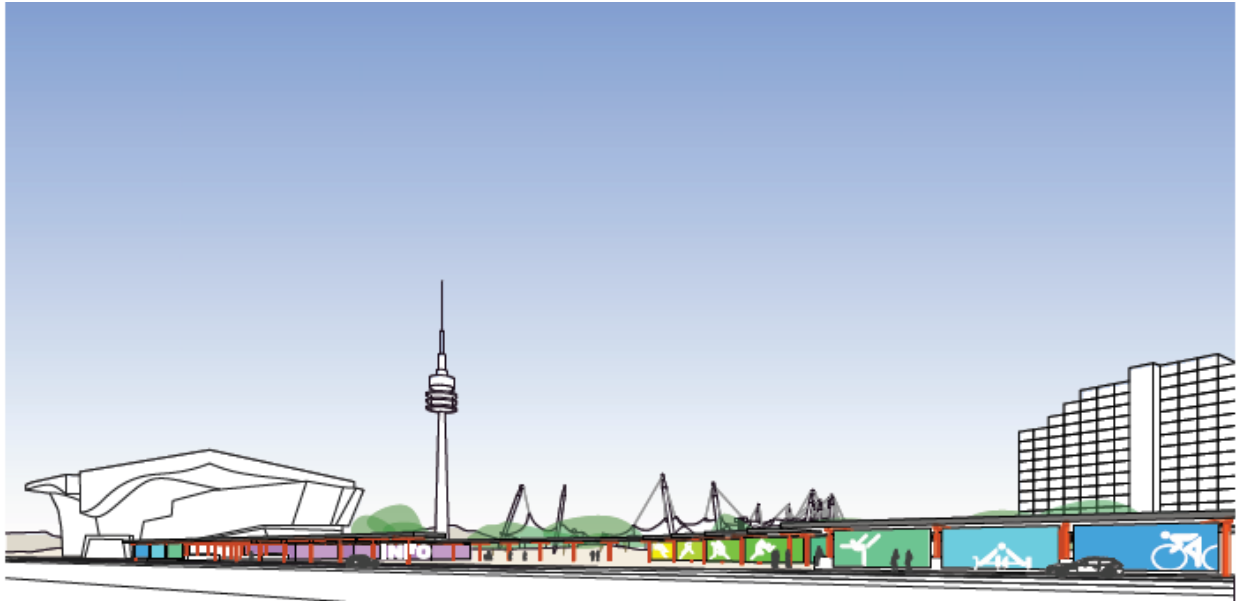
Bestandssituation



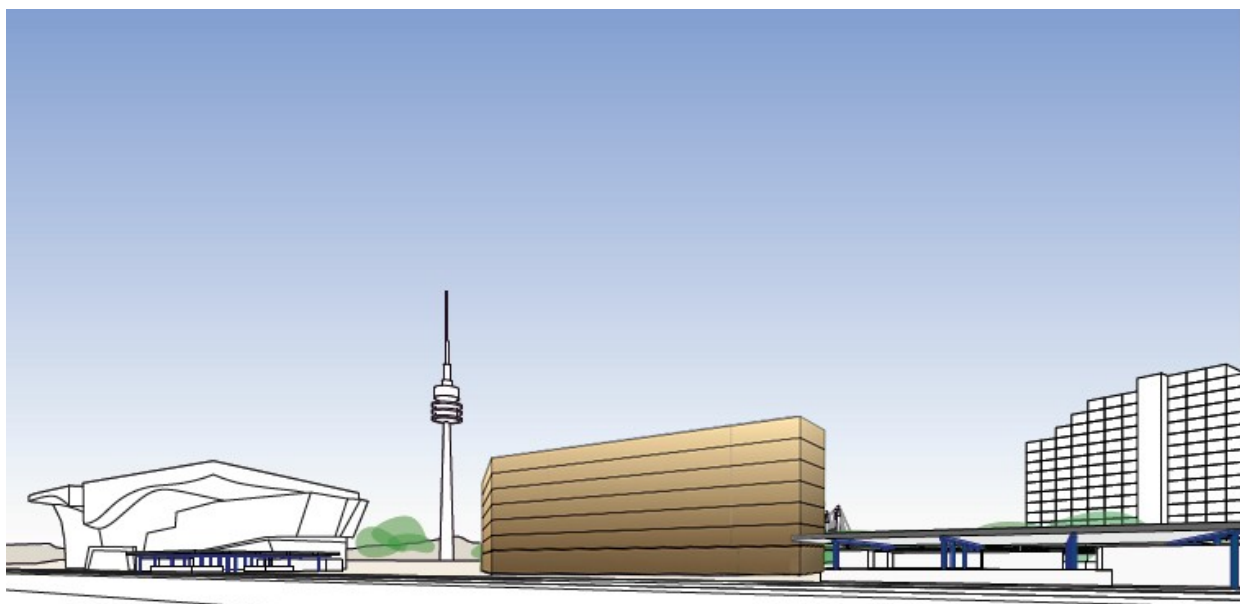
Test vollstationäre Pflegeeinrichtung



**Bestandssituation**  
Ansicht Nord-Ost



**Test vollstationäre Pflegeeinrichtung**  
Ansicht Nord-Ost



## **Stellungnahme:**

1. Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim (vollstationäre Pflegeeinrichtung) am Standort ehemaliger Busbahnhof Olympiazentrum

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Eignung des Standortes für die Errichtung eines Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheims nochmals vertiefend untersucht und sich dabei mit dem Sozialreferat abgestimmt.

Im Stadtbezirk 11 Milbertshofen Am Hart besteht nach Aussage des Sozialreferates der Bedarf für eine entsprechende vollstationäre Pflegeeinrichtung (pflegerische Bedarfsplanung, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06871 vom 10.11.2016). In der Folge wird ausschließlich der Begriff "vollstationäre Pflegeeinrichtung" verwendet, der der festgestellten Bedarfsplanung entspricht und kein Wohnen ohne Pflegebedarf beinhaltet.

Aufbauend auf die Stellungnahmen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zum Antrag Nr. 14-20 / A 04217 von Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Walter Zöller und Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 28.06.2018 im 2.

Hinweis-/Ergänzungsblatt vom 04.07.2018, sowie zur Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 vom 09.05.2018 im Beschlussentwurf vom 04.07.2018 kommt die vertiefende Untersuchung zu dem im Folgenden dargestellten fachlichen Ergebnis.

### **Grundstück**

Das Grundstück mit seinen engen Rahmenbedingungen limitiert die Lösungsmöglichkeiten für die Errichtung einer vollstationären Pflegeeinrichtung. Dies geschieht insbesondere durch das planfestgestellte Tunnelbauwerk der U-Bahnlinie U3 und durch die Funktion als Hauptzugangsbereich von der U-Bahn in den Olympiapark und ins Olympische Dorf mit entsprechend starken Fußgängerströmen.

### **Gebäude / Freifläche**

Das Gebäude für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung sollte eine Gesamtgeschossfläche von ca. 7.350 m<sup>2</sup> bereitstellen, sowie eine Freifläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Dies entspräche einer Einrichtung mit ca. 175 Einzelpflegeplätzen.

Die Erschließung des Gebäudes für Rettungsdienste und Versorgungsfahrzeuge muss gewährleistet sein.

Ein allseitiges Anleitern durch die Feuerwehr mit entsprechender Feuerwehrumfahrung ist notwendig.

Die Freifläche muss zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner eingefriedet werden. Die Freifläche muss erdgeschossig und in Lärm geschützter Lage angeordnet sein.

### **Gebäudesituierung**

Eine Überbauung des Tunnelbauwerks ist höchst problematisch, da für das Bauwerk die Statik nicht mehr vorhanden ist und insoweit dessen Überbaubarkeit entsprechend fraglich ist. Ein bauliches Eingreifen in das Tunnelbauwerk bzw. dessen statisches Gefüge würde zudem ein Änderungsverfahren der

Planfeststellung der U-Bahnanlage notwendig machen, was mit unwägbareren Kosten- und Zeitriskien verbunden ist. Ein Tiefgeschoss für Technik- und Funktionsräume wäre in diesem Fall nicht möglich und müsste durch ein weiteres Geschoss mit entsprechend größerer Gesamthöhe des Gebäudes kompensiert werden. Die Fußgängerströme von und zur U-Bahn dürfen nicht gestört werden.

Eine Anordnung des Baukörpers inklusive seiner Freiflächen am westlichen Rand des Grundstücks, eingezwängt zwischen dem Tunnelbauwerk und der westlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen den beiden U-Bahnausgängen im Süden und Norden, stellt somit die einzige Möglichkeit einer Situierung dar. Diese Situierung der Pflegeeinrichtung bedeutet, dass zum einen die Beseitigung eines Teiles der bestehenden, ensemblesgeschützten Dächer des ehemaligen Busbahnhofes über eine Länge von ca. 85 m erforderlich wäre, zum anderen müssten im Bereich ihrer westlichen Freiflächen und Feuerwehrflächen ca. 10 Bäume des dort bestehenden, ensemblesgeschützten Baumhains gefällt werden.

### **Gebäudetypus**

Auf Grund der Lage und der erforderlichen Geschossfläche ergibt sich als Typus ein zweihüftiges Gebäude von ca. 16 m Tiefe und 66 m Länge.

Der Baukörper benötigt 7 Geschosse mit einer Wandhöhe von insgesamt ca. 26 m. Im Vergleich zur max. Höhe der im Süden angrenzenden BMW Welt mit 29 m ist dieser damit nahezu gleich hoch und würde eine entsprechend massive Riegelwirkung haben. Dieser Baukörper würde eine weitgehende Verbauung des Olympiaparkes entlang dessen Hauptzuganges erzeugen, an welcher dieser vormals auf ganzer Länge flach auslief.

### **Baukosten**

Den Baukosten ist ein oberes Limit von ca. 130.000 € / Pflegeplatz gesetzt. Jeder kostentreibende Faktor gefährdet deshalb grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der Einrichtung. Für den Standort am ehemaligen Busbahnhof Olympiazentrum ist vor allem das unmittelbar an die Einrichtung angrenzende Tunnelbauwerk der U-Bahn als Kostenrisiko zu bewerten. Es ist hierdurch mit erhöhten Baukosten zu rechnen.

Die Lage innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles wird die notwendige Durchführung eines Realisierungswettbewerbes und entsprechende Kosten bedingen.

### **Vergabe / Betreiber**

Die Vergabe des Grundstücks an einen Investor/Betreiber erfolgt über Erbpacht. Eine mehrgeschossige Anlage, hier mit sieben Geschossen, erfordert vom Betreiber einen entsprechend hohen Aufwand, da für jedes weitere Geschoss entsprechend mehr Pflegepersonal vorgesehen werden muss. Entsprechend ist auch bezahlbarer Wohnraum für die Mitarbeitenden zu schaffen bzw. vorzuhalten.

### **Nutzungskonflikte**

Ein zweihüftiger Gebäudetypus, der auf Grund der sehr engen Rahmenbedingungen

hier nur möglich scheint, stellt für einen Neubau einer vollstationären Pflegeeinrichtung für ein modernes Pflege- und Betreuungskonzept keine idealen Voraussetzungen dar. Hier würde man sich eine größere Flexibilität wünschen, die den Gebäudecharakter vergangener Zeiten ("Klinikcharakter") vermeidet sowie architektonisch angemessener und zeitgemäßer auf die Bedürfnisse der vulnerablen Personengruppe der Bewohnerinnen und Bewohner reagieren könnte (Wohngruppen/Hausgemeinschaften).

Auch im Zuschnitt und in der Situierung der Frei- und Erholungsflächen der Bewohnerinnen und Bewohner erscheint der Standort am ehemaligen Busbahnhof nicht ideal. Zwar lassen sich die Frei- und Erholungsflächen weitgehend geschützt vom Verkehrslärm der Lerchenauer Straße auf der Westseite eines neuen Gebäudes unterbringen, allerdings verbleibt hier nur ein sehr schmaler Streifen von ca. 10 m, der die Gestaltung von qualitativvollen Aufenthaltsbereichen erheblich einschränkt. Zudem kann durch den von starken Besucherströmen (Einwohnerinnen und Einwohner Olympiadorf, Parkbesucherinnen und -besucher / Touristinnen und Touristen) geprägten Brundageplatz mit seinen relativ engen räumlichen Verhältnissen der Wegebeziehungen vor allem in Richtung Norden die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner im Freibereich nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Hierfür notwendige blickdichte Einfriedungen würden die Bewohnerinnen und Bewohner der vollstationären Pflegeeinrichtung optisch einsperren und würden dem Gedanken einer gesellschaftlichen Integration dieses vulnerablen Personenkreises widersprechen.

### **Umsetzung**

Auf Grund der besonderen Lage des Grundstücks innerhalb des Ensembles Olympiapark wäre für das Vorhaben ein architektonischer und landschaftsarchitektonischer Realisierungswettbewerb notwendig auf Grundlage eines zu erstellenden Eckdatenbeschlusses.

Da der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 18b Teil III für den Bereich öffentliche Verkehrsfläche festsetzt, müsste dann im Anschluss auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

### **Fazit**

Ein dringender Bedarf an Pflegeplätzen im Stadtbezirk ist gleichwohl unzweifelhaft gegeben. Aus fachlicher Sicht ist der Standort am ehemaligen Busbahnhof Olympiazentrum hierfür nicht geeignet und kann der hohen Sensibilität und den Anforderungen einer solchen Einrichtung kaum gerecht werden. Zu groß sind die auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen gegebenen Zwänge und Risiken (Kosten, Zeithorizont), um eine zeitgemäße, nachhaltige Lösung im Sinne eines schlüssigen Gesamtkonzeptes zu erreichen, das beiden dient, den Bewohnerinnen und Bewohnern einer solchen Einrichtung und dem Olympiapark als denkmalgeschütztem Ensemble sowie gegebenenfalls zukünftigem Weltkulturerbe. Es ist deshalb für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung ein geeigneterer Standort zu finden.





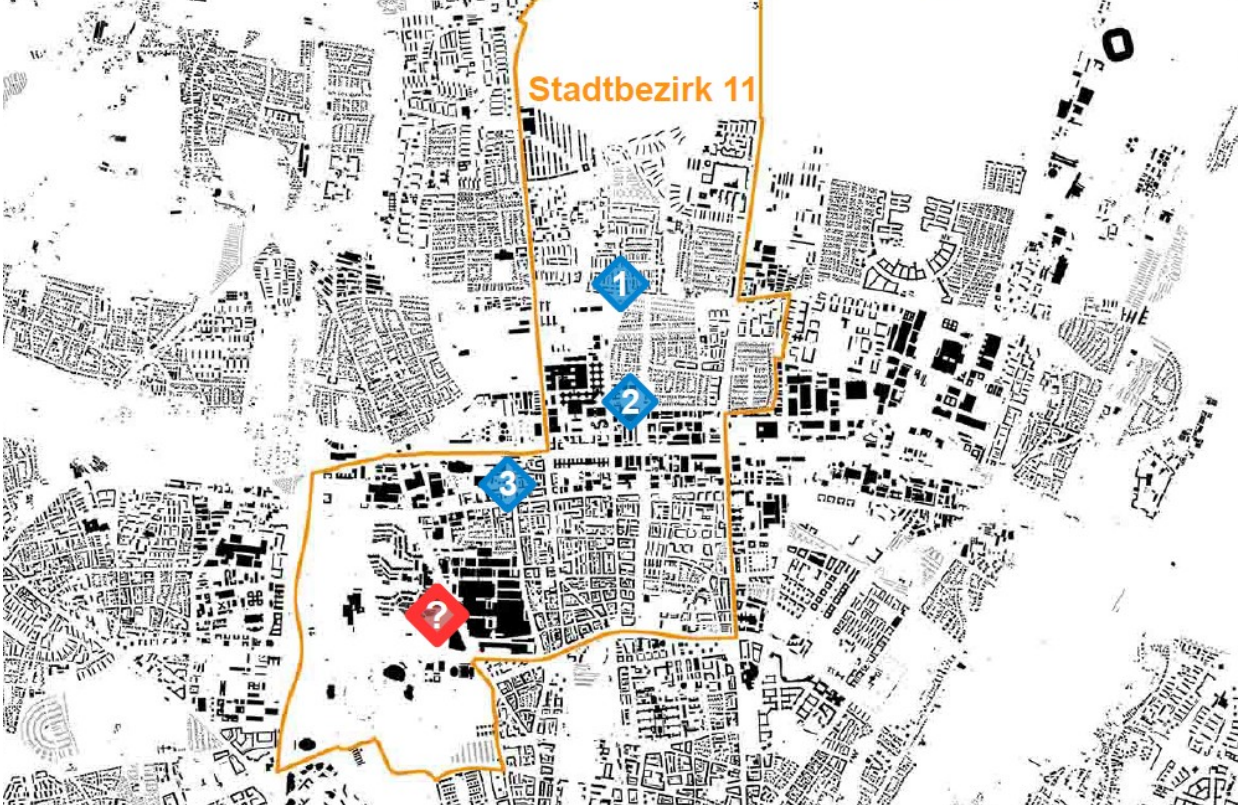
2. Untersuchung alternativer Standorte für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung innerhalb des 11. Stadtbezirks - Milbertshofen-Am Hart

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in enger Abstimmung mit dem Sozialreferat verschiedene potenzielle Standorte für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung innerhalb des 11. Stadtbezirks untersucht.

Es haben sich dabei drei Standorte als besonders geeignet herausgestellt. Eine vertiefende Analyse der Standortbedingungen und die Frage einer Umsetzbarkeit einer solchen Pflegeeinrichtung erfolgt zur Zeit.

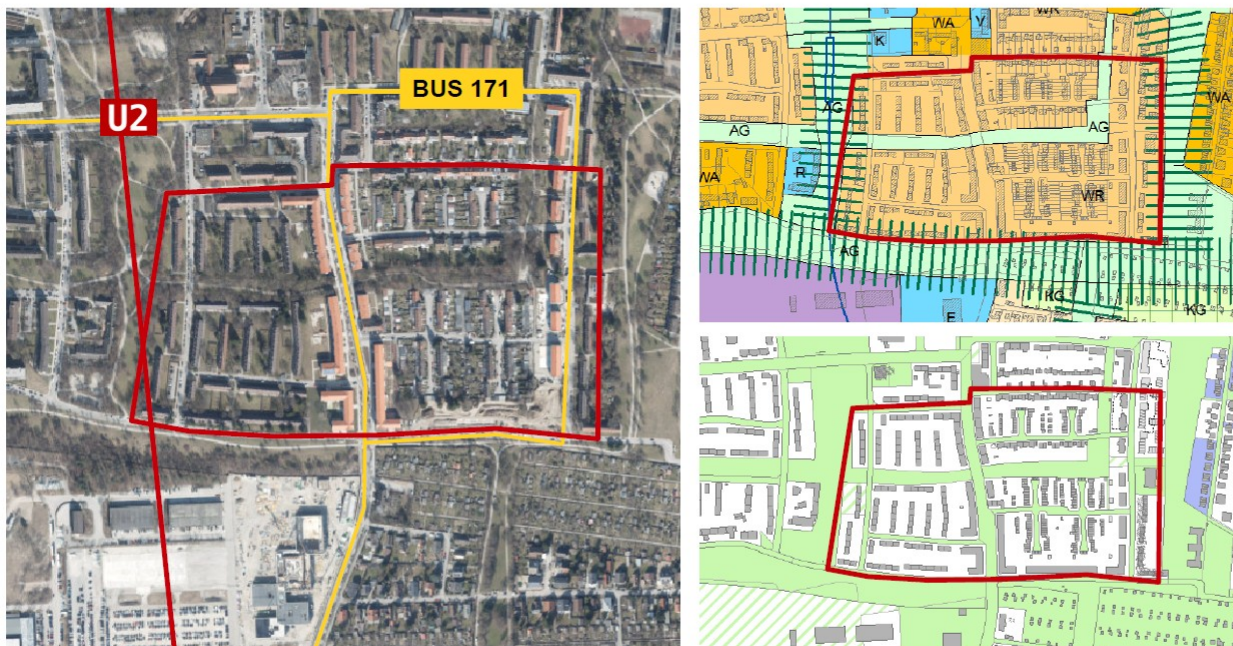
Die drei Standorte sind in den nachfolgenden Steckbriefen kurz dargestellt.

## **Übersichtsplan Stadtbezirk 11**



**Standort 1  
GWG-Siedlung Harthof**

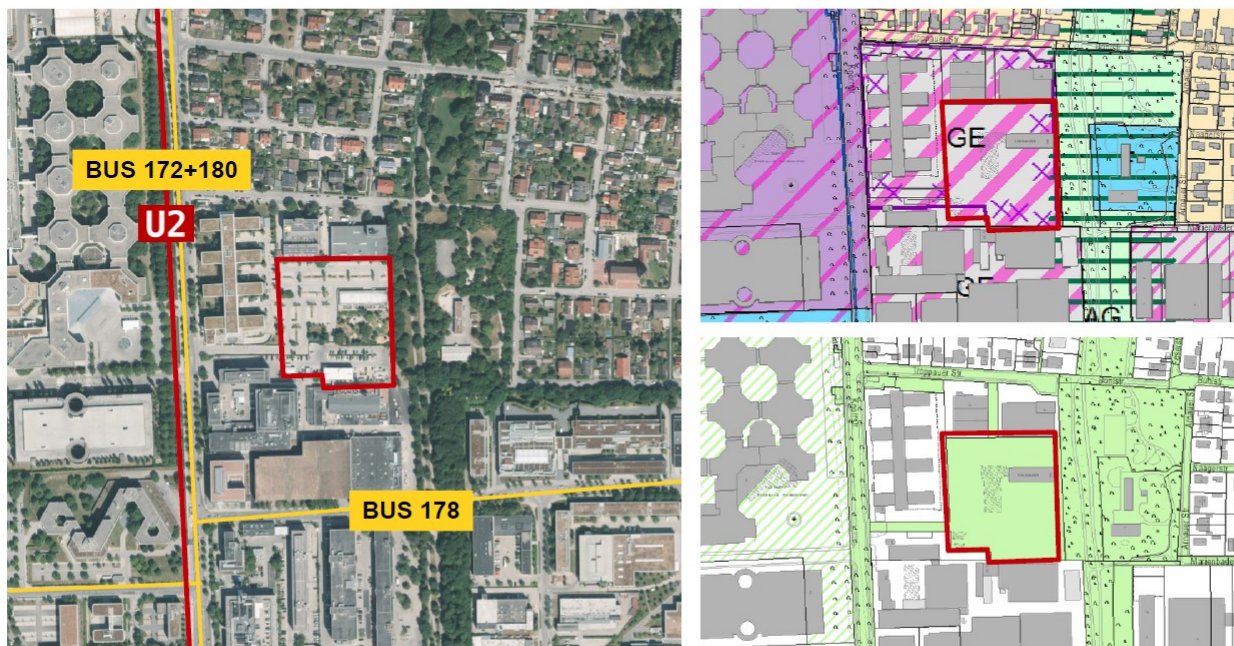
Stadtbezirk 11



Es handelt sich bei der Fläche um eine Wohnsiedlung.  
Die Flächen befinden sich in Eigentum der Gemeinnützigen Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (GWG) München.  
Es ist Baurecht nach § 30 BauGB (Bebauungspläne Nrn. 1898a und 1898b), sowie nach § 34 BauGB vorhanden. Die Bebauungspläne setzen Wohnnutzung fest. Eine vollstationäre Pflegeeinrichtung könnte hier voraussichtlich ohne Bebauungsplanänderung genehmigt werden.

## Standort 2 Knorrstraße

Stadtbezirk 11



Das Grundstück Knorrstraße 146 a befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es handelt sich bei der Fläche um eine Gewerbefläche, die derzeit von der Firma BMW bis 2022 gepachtet ist und für Stellplätze und eine firmeneigene Kindertagesstätte genutzt wird. Die Größe des Grundstücks beträgt 15.047 m<sup>2</sup>.

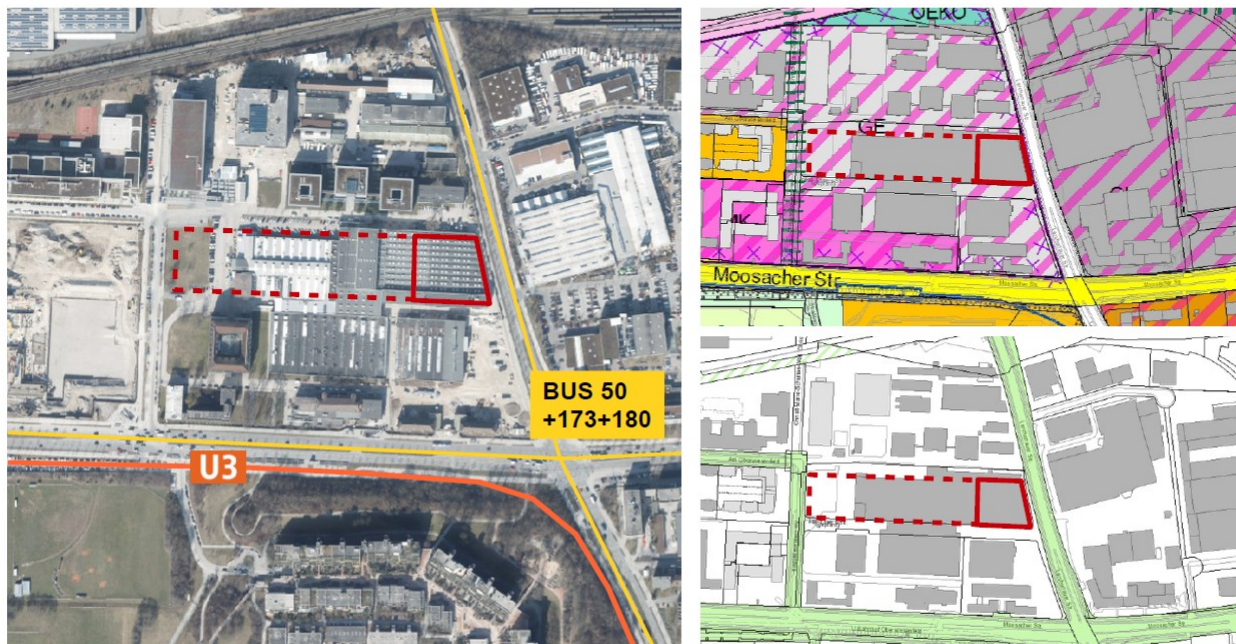
Es ist Baurecht nach § 30 BauGB vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 813 setzt als Nutzung „Gewerbegebiet“ fest.

Die Fläche liegt innerhalb des Umgriffs des Masterplanes FIZ Future, der dem Stadtrat am 20.07.2016 bekannt gegeben wurde und gleichzeitig innerhalb des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2116, der in der selben Sitzung vom Stadtrat gefasst wurde (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06296). Der Masterplan und der Aufstellungsbeschluss formulieren unter anderem bereits das Ziel, den Bedarf, die Rahmenbedingungen und die Lage für eine Einrichtung für Seniorenwohnen in diesem Bereich zu prüfen.

Eine Umsetzung einer vollstationären Pflegeeinrichtung könnte hier gegebenenfalls auf dem Wege einer Befreiung oder Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

**Standort 3**  
**Lerchenauer Straße / Am Oberwiesenfeld (Knorr-Bremse)**

Stadtbezirk 11



Das Grundstück Lerchenauer Straße / Am Oberwiesenfeld befindet sich in privatem Eigentum der Firma Knorr-Bremse.

Die Fläche wird derzeit als Gewerbefläche genutzt und soll in ein Wohngebiet umgeplant werden.

Es ist Baurecht nach § 30 BauGB vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 1947 setzt als Nutzung „Gewerbegebiet“ fest. Geplant ist hier, im mittleren, markierten Bereich ein Wohnquartier mit ca. 400 Wohneinheiten zu entwickeln und den rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Für eine eventuelle Umsetzung einer vollstationären Pflegeeinrichtung in diesem Bereich sind weitere Gespräche mit dem privaten Eigentümer erforderlich.

- II. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin nicht. Es verbleibt bei dem Antrag der Referentin wie im 2. Hinweisblatt vom 04.07.2018 formuliert.