

Telefon: 233-27388  
233-28682  
Telefax: 233-28078

Telefon: 233-68381  
233-68384  
Telefax: 233-68494

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtsanierung  
und Wohnungsbau

PLAN-HAIII-11

### **Sozialreferat**

S-I-AP 2

S-I-AP 3

**In-House-Vergabe (Bauträgerauswahl)  
eines städtischen Grundstücks für die Bebauung  
mit einer Mehrgenerationenwohnanlage  
Meindlstraße 14 a  
Flurstück 9423 (Teilfläche), Gemarkung München Sektion V**

**Standortverlagerung des Alten- und Service-Zentrums (ASZ) Daiserstraße 37  
in die Meindlstraße 14 a**

**Erweiterung der bestehenden Anwohner Tiefgarage in der Meindlstraße**

**Mehrgenerationenwohnanlage / Altenwohnanlage in der Meindlstraße 16 ohne weitere  
Verzögerung wegen nicht benötigter Tiefgaragenplätze zügig planen  
und bauen**

Antrag Nr. 14-20 / A 04851 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL  
vom 15.01.2019

**Gordischen Knoten durchschlagen – Altenwohnanlage mit Anwohner Tiefgarage in der  
Meindlstraße endlich bauen**

Antrag Nr. 14-20 / B 06654 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom  
05.08.2019

Stadtbezirk 6 Sendling

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15550**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Darstellung der Vergabefläche
3. Nutzerbedarfsprogramm/Betriebsbeschreibung für das Alten- und Service-Zentrum (ASZ)  
Meindlstraße 14 a
4. Raumprogramm für das ASZ Meindlstraße 14 a
5. Antrag Nr. 14-20 / A 04851 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 15.01.2019
6. Schreiben Bezirksausschuss 06 - Sendling vom 15.03.2018
7. Antrag Nr. 14-20 / B 06654 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom  
05.08.2019
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses 06 – Sendling vom 06.12.2019

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem  
Sozialausschuss vom 05.02.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentinnen</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Anlass</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1. Vergabefläche</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2. Bebauung Senioren-/Mehrgenerationen-Wohnen</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3. Standortverlagerung des Alten- und Service-Zentrums (ASZ) Daiserstraße 37</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Umsetzung der Erweiterung der vorhandenen Anwohnergarage</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Vergabevorschlag</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Antrag Nr. 14-20 / A 04851 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 15.01.2019</b> .....	<b>8</b>
<b>4. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06654 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 05.08.2019</b> .....	<b>9</b>
<b>II. Antrag der Referentinnen:</b> .....	<b>10</b>
<b>III. Beschluss</b> .....	<b>11</b>

## **I. Vortrag der Referentinnen**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im gemeinsamen Ausschuss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Sozialausschusses, da wegen der Verlagerung des Alten- und Servicezentrums (ASZ) von der Daiserstraße 37 in die Meindlstraße 14 a auch Belange des Sozialreferates tangiert werden. Darüber hinaus wird die grundsätzliche Zustimmung des Stadtrates zur Finanzierung der Herstellungskosten von öffentlichen Stellplätzen aus dem städtischen Haushalt beantragt.

### **1. Anlass**

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Vorschlag zur Übertragung der in der Anlage 2 blau gekennzeichneten Vergabefläche Meindlstraße 14 a an die GWG München. Die Teilfläche soll mit einer Mehrgenerationen- bzw. Seniorenwohnanlage inklusive einem integrierten Alten- und Service-Zentrum (ASZ) bebaut werden. Zudem soll geprüft werden, ob die bestehende Anwohnergarage (unter dem Sozialbürgerhaus) erweitert werden kann. Im Folgenden wird dargestellt, in welchem Umfang die Maßnahmen umgesetzt werden können.

#### **1.1. Vergabefläche**

Die Lage der Teilfläche Meindlstraße 14 a im Stadtgebiet ist aus der Anlage 1 ersichtlich. Eine detaillierte Darstellung der Vergabefläche (Teilfläche des Flurstücks Nr. 9423, Gemarkung München Sektion V) findet sich dann in der Anlage 2.

Die städtische Grundstücksteilfläche befindet sich an der Meindlstraße 14 a und weist eine Grundstücksgröße von 3.900 m<sup>2</sup> auf. Eine Bebauung ist auf Basis des vorhandenen einfachen Bebauungsplans (Bauliniengefüge) nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB realisierbar.

Die Geschossfläche (GF) beträgt dabei rund 6.500 m<sup>2</sup>. Hiervon sind bis zu ca. 800 m<sup>2</sup> GF für die Verlagerung des Alten- und Service-Zentrums von der Daiserstraße 37 in die Meindlstraße 14 a vorgesehen sowie ca. 5.700 m<sup>2</sup> GF für die Umsetzung von Seniorenwohnen bzw. Mehrgenerationen-Wohnen. Eine endgültige Festlegung der jeweiligen Geschossflächen wird im Rahmen der detaillierten Fachplanung erfolgen.

Die geplanten Nutzungen teilen sich damit folgendermaßen auf:

## **1.2. Bebauung Senioren-/Mehrgenerationen-Wohnen**

Mit dem Beschluss des Sozialausschusses vom 22.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06762) zu „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“ wurde die Planung und der Aufbau des Projekts in der Meindlstraße dem Stadtrat zusammen mit der Bedarfslage an alternativen Wohnformen durch die Studie „Älter werden in München“ dargestellt. Die aus dieser Studie abgeleiteten Wohnbedarfe und die nach Prüfung der Ergebnisse erforderlichen weiteren konzeptionellen Maßnahmen sind in den Beschlussvorlagen zum „Gesamtplan III München und Region, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ (Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) sowie zu „Wohnen in München VI“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) aufgenommen. Für die konzeptionelle Weiterentwicklung, Implementierung und Verwaltung innovativer Konzepte des Wohnens im Alter wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00993) die Unterabteilung „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“ im Amt für Soziale Sicherung eingerichtet. Neben den bereits bestehenden Wohnformen wie betreutes Wohnen, Wohnen in Altenwohnanlagen, etc. sollen innovative Wohnformen entstehen oder ausgebaut werden. Dabei sollen auch bestehende Wohnungsressourcen genutzt und gesichert werden. Ziel ist die Schaffung von mehr Wahlmöglichkeiten für ältere Menschen im Hinblick auf die für sie geeignete Wohnform im Alter. Bei der Entwicklung von weiteren Planungen werden aktuell bezirksbezogen die Bezirksausschüsse sowie der Seniorenbeirat beteiligt.

Zur Vorbereitung der Planungen für das Bauvorhaben Meindlstraße wurden auf Initiative und unter Federführung des Bezirksausschusses 6 zwei Workshops aufgesetzt und durchgeführt: In einem ersten Termin am 23.04.2016 wurden die interessierten Bürgerinnen und Bürger eingeladen; in einem zweiten Workshop am 06.08.2016 die Fachkolleginnen und Kollegen und Akteurinnen und Akteure vor Ort.

Als Ergebnisse der Workshops wurden u.a. festgehalten, dass eine Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner hinsichtlich Einkommen und Altersstruktur gewünscht wird. Im Sinne einer nicht zu sehr überalterten Hausgemeinschaft und mit Blick auf sich dadurch ergebende Unterstützungspotentiale sollen zu einem definierten Anteil auch Wohnungen für jüngere Menschen und hier v.a. für Familien vorgesehen werden. Der Fokus soll auf der Belegung durch ältere Menschen liegen. Das Belegungsverhältnis sollte aus 75 % Älteren (mit einer breiten Streuung der Gruppe ab dem Alter 55+) und 25 % Jüngeren bestehen.

Eine geeignete Mischung soll über einen Mix an verschiedenen städtischen Fördermodellen erreicht werden.

Insgesamt sind nun 60 bis 80 Wohneinheiten (WE) [variiert abhängig von den Wohnungsgrößen] angestrebt mit einem Anteil von 50% (2.850 m<sup>2</sup> GF) im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sowie 50 % (2.850 m<sup>2</sup> GF) Umsetzung in München Modell Miete. 1 % der Fläche soll für Gemeinschaftsräume etc. vorbehalten werden. Die Gemeinschaftsfläche soll den Bewohnerinnen und Bewohnern des Seniorenwohnen (hier Mehrgenerationenwohnen) zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnungen sollen barrierefrei, davon 5 % rollstuhlgerecht, ausgestaltet sein.

Die Freiflächen sollen den Anforderungen für Ältere und Kinder entsprechen. Diese können ergänzend auf Gartenflächen und Dachterrassen angelegt werden.

Die Gemeinschaftsräume sind außerhalb des ASZ für Mieterinnen und Mieter vorgesehen. Eine gemeinschaftliche Nutzung von Aufenthaltsräumen, Multifunktionsräumen, kulturellen und integrativen Angeboten ist vorgesehen, die aus der künftigen Unterbringung des Alten- und Service-Zentrums (ASZ) im Erdgeschoss des Bauvorhabens Meindlstraße resultieren. Die konkrete Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und -flächen sowie deren Nutzung wird im Rahmen der detaillierten Fachplanung in Abstimmung zwischen der GWG München und dem Sozialreferat erfolgen. Für die Stellplätze, die aus dem Bereich „Seniorenwohnen“ resultieren, soll die Stellplatzsatzung für „Besondere Wohnformen für alte und betreuungsbedürftige Menschen“, die eine Regelung im Einzelfall vorsieht, zur Anwendung kommen.

Derzeit wird in der Meindlstraße 14 a noch eine Asyleinrichtung betrieben. Seitens der Lokalbaukommission wurde die entsprechende Genehmigung bis zum 31.12.2025 verlängert, um dadurch eine Nutzung der Einrichtung zu gewährleisten, bis die Realisierung des Bauvorhabens Meindlstraße erfolgt.

### **1.3. Standortverlagerung des Alten- und Service-Zentrums (ASZ) Daiserstraße 37**

#### **a) Bedarfsbegründung**

Ursprünglich bestand für die Teilfläche der Meindlstraße 14 a die Überlegung, das Grundstück zum Erwerb und anschließender Einrichtung einer vollstationären Pflegeeinrichtung zu veräußern. Jedoch zeichnete sich im Jahr 2014 (Marktbericht Pflege; Beschluss des Sozialausschusses vom 09.10.2014; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01023) ab, dass die Auslastungen der stationären Pflegeeinrichtungen im Stadtbezirk 6 Sendling rückläufig waren. Angesichts dieser veränderten Bedarfslage im Bereich der stationären Pflege soll das Grundstück nun einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung gestellt werden, um darauf günstigen Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen und eine Einrichtung der offenen Altenhilfe (Alten- und Service-Zentrum) zu errichten (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.11.2017; Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08425):

Festzustellen ist, dass die Anzahl der über 65-Jährigen im Stadtbezirk 6 zum Stichtag 31.12.2018 14,2 % beträgt. Damit liegt der Stadtbezirk 6 unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,3 %.

Die Anzahl der über 80-Jährigen im Stadtbezirk 6 beträgt zum Stichtag 31.12.2018 3,8 %. Somit liegt der Stadtbezirk 6 unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5 %.

Laut Prognose beträgt die Anzahl der über 65-Jährigen im Stadtbezirk 6 im Jahr 2035 16 %, so dass er unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,9 % liegt. Das Gleiche trifft auch für die Anzahl der über 80-Jährigen im Stadtbezirk 6 im Jahr 2035 mit 3,8 % (gesamtstädtischer Durchschnitt von 5,2 %) zu.

Daraus ist abzuleiten, dass im Stadtbezirk 6 die Altersgruppe der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2035 um 28%, die der über 80-Jährigen um 18% zunehmen wird. Der derzeitige Standort des ASZ Sendling in der Daiserstraße 37 ist nicht behindertengerecht ausgestaltet und genügt von der Nutzfläche her nicht den aktuellen Anforderungen an ein ASZ.

Beim ASZ Sendling handelt es sich um das erste ASZ in München. Es wurde 1982 in Betrieb genommen und gilt als Provisorium. Es wurde in einer ehemaligen Gaststätte und einer 4-Zimmer-Wohnung eingerichtet. Später kamen noch die Räume eines Ladengeschäfts hinzu. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch kein standardisiertes Raum- und Funktionsprogramm. Dieses wurde erst nach und nach bedarfsgerecht entwickelt und immer wieder an die Konzeptfortschreibungen angepasst. Das ASZ Sendling erfüllt diesen Standard nicht mehr:

Die einzelnen Elemente des ASZ sind nicht miteinander verbunden. Die Wegebeziehungen führen über die Straße und den Hausgang. Nur der Begegnungsraum (ehemalige Gaststätte) ist barrierefrei zugänglich. Die Küche ist klein und hat keinerlei Dunstabzugsmöglichkeit. Das Sozialreferat wird nach dem Umzug des ASZ in die Meindlstraße 14 a das Objekt in der Daiserstraße 37 nicht weiter fördern oder finanzieren. Der gemeinnützige Träger hat das Objekt in der Daiserstraße 37 angemietet. Ob eine weitere Nutzung durch den Träger nach dem Umzug geplant ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

### **b) Anforderungen an den neuen Standort**

Als künftiger Standort für das ASZ Sendling ist die Integration in die Mehrgenerationswohnanlage / Seniorenwohnanlage in der Meindlstr. 14 a sinnvoll.

Im Erdgeschoss soll das ASZ mit bedarfsgerechter Fläche und barrierefreiem Zugang eingeplant werden. Die Einrichtung ist dort mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar (S- und U-Bahn-Station Harras, zentraler Busbahnhof Harras).

Notwendig ist ein ausreichend großer Raum für Begegnungs- und Informationsveranstaltungen, interkulturelle Treffen, jahreszeitliche Feiern, einen offenen Cafeteriabetrieb (Tagescafé für die Wohnanlage), Konzerte, Theateraufführungen und den umfangreichen sozialen Mittagstisch wochentags.

Am neuen Standort wird zusätzlich ein entsprechend ausgestatteter Gemeinschaftsraum benötigt. Dieser soll von Besucherinnen und Besucher des ASZ und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Senioren-Wohnanlage als Treffpunkt, Aufenthalts- und Versammlungsmöglichkeit genutzt werden. Zusätzlich soll er für bürgerschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

### **c) Bedarfsbeschreibung**

Folgende Nutzungen sind vorgesehen: Beratung, Begegnung, Gruppen, Kurse, Bürger-schaftliches Engagement, Veranstaltungen für ältere Menschen.

Das bis 2017 gültige Raumkonzept wurde auf der Basis der neuen Anforderungen über

das Gesamtkonzept Münchner Altenhilfe um ein Büro sowie einen Gruppenraum erweitert. Nach dem neuen Standard werden folglich ca. 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie ausreichend Freifläche benötigt.

Grundsätzlich sollen alle Räume möglichst multifunktional nutzbar sein. Ein/e ausreichend großer Außenbereich/große Freifläche ermöglicht die niederschwellige Kontaktaufnahme mit dem ASZ und dient der Öffentlichkeitsarbeit. Es soll eine hohe Gesamtraumauslastung auch außerhalb der Betriebszeiten des ASZ und die intensive Kooperation mit den umliegenden Einrichtungen und Diensten erreicht werden. Über die Angebote des ASZ hinaus sollen Mehrfachnutzungen und Kooperationen z.B. im Rahmen von bürgerschaftlichem Engagement und Selbsthilfe sowie quartiersbezogene Angebote und Raumüberlassungen an Dritte möglich sein.

Menschen mit Einschränkungen und Behinderungen müssen ein ASZ uneingeschränkt in Anspruch nehmen können. Daher kommen für die Schaffung eines ASZ nur Räumlichkeiten in Frage, die barrierefrei erreichbar und nutzbar sind.

Am neuen Standort wird für die gemeinschaftliche Nutzung mit der Mehrgenerations- / Seniorenwohnanlage zusätzlich ein entsprechend ausgestatteter Gemeinschaftsraum benötigt.

Eine detaillierte Betriebsbeschreibung und ein Standardraumprogramm liegen als Anlagen (Anlage 3 und 4) bei.

#### **d) Künftiger Nutzer**

Der gemeinnützige Träger betreibt das ASZ Sendling in der Daiserstraße 37 und soll dies nach Auskunft des Sozialreferates nach der Verlagerung des ASZ in die Meindlstraße 14 a weiterhin betreiben, soweit dies vergaberechtlich zulässig ist.

#### **e) Anmietung/Teileigentumserwerb ASZ**

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung kann eine Aussage zu den Optionen Anmietung bzw. Teileigentumserwerb nicht getroffen werden, da die notwendigen Grundlagen für die Kalkulationen noch zu schaffen sind.

Das Kommunalreferat wird prüfen, ob die Einrichtung im Teileigentum zu erwerben oder von der Stadt zu mieten ist. Dabei soll die wirtschaftlichere Variante zum Zuge kommen. Der Stadtrat wird nach Abschluss der Verhandlungen über den Teileigentumserwerb bzw. die Anmietung erforderlichenfalls entsprechend den städtischen Regularien erneut mit der Angelegenheit befasst. Bezüglich des Teileigentumserwerbs/der Anmietung wird das Kommunalreferat im Benehmen mit dem Sozialreferat die Verhandlungen hierfür führen und, wenn alle notwendigen Voraussetzungen vorliegen, den Teileigentumserwerb bzw. die Anmietung vornehmen.

Für die Erstausrüstung des neuen Standorts in der Meindlstraße 14 a sind 175.000,00 € einmalig vor Eröffnung im Haushalt vorzusehen. Für den dauerhaften Betrieb entstehen keine neuen Personal- und Sachkosten, da diese durch die Verlagerung nicht verändert werden.

Die entsprechenden Beschlüsse der Fachausschüsse sind zeitnah vom Sozialreferat und vom Kommunalreferat in Abstimmung mit der GWG München herbeizuführen.

#### **1.4. Umsetzung der Erweiterung der vorhandenen Anwohner Tiefgarage**

Der Bezirksausschuss 6 Sendling hatte bereits beantragt (BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03092 vom 13.12.2016 und BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03681 vom 06.06.2017), in Zusammenhang mit dem geplanten Projekt „Altenwohnen“ des Sozialreferats zusätzliche Anwohnerstellplätze, finanziert aus Stellplatzablösemitteln, in einer Tiefgarage zu errichten und damit die bestehende benachbarte Anwohnergarage unter dem Sozialbürgerhaus zu erweitern. Das federführende Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat diese beiden Anträge abschließend beantwortet. Das Fazit war, dass sich verkehrsplanerisch mittelfristig kein Stellplatzbedarf für Anwohnerstellplätze ableiten lässt, der vereinbar mit dem Einsatz von Stellplatzablösemitteln wäre. Einer Erweiterung der Anwohner Tiefgarage in der Meindlstraße 16 durch einen Neubau unter dem geplanten Altenwohnen in der Meindlstraße 14 a konnte daher nicht entsprochen werden. Dieses Prüfergebnis wurde dem Bezirksausschuss 6 Sendling mitgeteilt und erläutert.

Dennoch hält der Bezirksausschuss wegen der allgemeinen Parksituation an der Forderung nach dem Bau einer Tiefgarage mit zusätzlichen 50 Stellplätzen im Zusammenhang mit dem Projekt „Altenwohnen“ fest. Auf das als Anlage 6 beigefügte Schreiben des Bezirksausschusses 6 Sendling vom 15.03.2018 wird verwiesen.

Nach erneuter Prüfung ist festzuhalten, dass es sich bei der Verwendung von Stellplatzablösemitteln zur Schaffung von Anwohnerstellplätzen um den Einsatz von zweckgebundenen Mitteln handelt. Voraussetzung ist ein bestehender Bedarf für die Finanzierung. In einem stadtweit einheitlichen Bewertungsverfahren wird geprüft, ob ein Mangel an Anwohnerstellplätzen – nach ständiger Rechtsprechung in einem Umkreis von 400 Metern – des diskutierten Standorts festgestellt werden kann. Maßgeblich ist immer nur ein Pkw je Haushalt. Zweit- oder Drittfahrzeuge etc. werden bei der Betrachtung ausdrücklich nicht berücksichtigt. In die Analyse einbezogen wurde auch die seit August 2012 bestehende Anwohnergarage in der Meindlstraße 16 unter dem Sozialbürgerhaus mit 113 Stellplätzen, die von der P+R Park und Ride GmbH als städtische Gesellschaft betrieben wird und nach dem Wunsch des Bezirksausschusses 6 erweitert werden soll.

Ergebnis der Bedarfsermittlung am Standort Meindlstraße 14 a ist, dass sich kein Stellplatzdefizit und damit nach fachlichen Kriterien kein zusätzlicher Bedarf für den Bestimmungszweck Anwohnerstellplätze quantifizieren lässt, die in einer zusätzlichen Anwohner Tiefgarage unterzubringen wären. Damit fehlt die Grundlage für den Einsatz von Stellplatzablösemitteln. Gestützt wird diese Feststellung auch durch den Vermietungsstand bzw. den geringen Umfang der Interessentenliste und der daraus resultierenden Wartezeit von ca. 6 Monaten für die bestehende Anwohner Tiefgarage.

Unabhängig davon wird im Zuge der weiteren Vorhabensplanung durch die GWG München geprüft werden, in welchem Umfang dennoch öffentliche Stellplätze ermöglicht werden können. Dabei stehen vor allem Überlegungen bezüglich einer ein- bzw. zweigeschossigen Tiefgarage sowie die entsprechenden Umsetzungsmöglichkeiten dazu (bauliche Voraussetzungen in der Statik, Abfedern der Erschütterungen durch U-Bahn/S-Bahn, etc., Verbau- und Planungsabläufe) im Vordergrund. Valide Aussagen zur konkreten Stellplatzanzahl lassen sich erst im Vorfeld der Bauantragsplanung für das Bauvorhaben treffen.

Nach ersten Einschätzungen könnte wohl ein Korridor von 10 bis 15 öffentlichen Stellplätzen möglich sein. Der Kostenaufwand pro öffentlichem Stellplatz liegt nach derzeitiger Schätzung bei rund 42.000 € (Stand 2019), was einen finanziellen Aufwand von derzeit

420.000 € bis 630.000 € auslösen würde, den es wiederum aus dem Hoheitshaushalt der Stadt zu finanzieren gilt.

Sobald die konkreten Planungen im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages durch die GWG München vorliegen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat die konkreten Planungen zum Projekt sowie den entsprechenden Finanzierungsbeschluss zu den öffentlichen Stellplätzen zur Entscheidung unterbreiten sowie für eine rechtzeitige Anmeldung der erforderlichen Finanzmittel im Rahmen des städtischen Haushaltsverfahrens Sorge tragen.

## **2. Vergabevorschlag**

Die GWG München soll als Bauträgerin für das unter Ziffer 1 des Vortrages der Referentin dargestellte Wohnbauvorhaben auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Meindlstraße 14 a (Flurstück 9423 (Teilfläche), Gemarkung München Sektion V) ausgewählt werden.

Laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03607) sollen städtischen Grundstücke im Wege einer Einlage auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden. Es gelten die üblichen Verfahrensregelungen.

Die Übertragung des städtischen Grundstücks an die GWG München erfolgt demnach auf Basis des vorgenannten Grundsatzbeschlusses vom 21.10.2015 zu dem in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und im München Modell-Miete (MMM) festgelegten Grundstückswert von 300,- €/m<sup>2</sup> Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) bei einer 40-jährigen (EOF) bzw. 60-jährigen (MMM) Bindungsdauer.

Über eine Anmietung oder einen Teileigentumserwerb des ASZ kann erst nach Vorlage der Planung und der kalkulierten Herstellungskosten durch den Stadtrat entschieden werden. Die hierfür notwendige Beschlussvorlage wird vom Kommunalreferat in Abstimmung mit dem Sozialreferat eingebracht.

Sobald alle Rahmendaten für das Bauvorhaben vorliegen und geklärt sind, wird der Aufsichtsrat der GWG München auch über den Baubeginn beschließen. Bis dahin wird das Gebäude weiterhin als Asyleinrichtung genutzt.

Sobald die Detailplanung abgeschlossen ist, wird das Kommunalreferat den entsprechenden Übertragungsbeschluss vorbereiten.

## **3. Antrag Nr. 14-20 / A 04851 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 15.01.2019**

Die Fraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 15.01.2019 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04851 (Anlage 5) gestellt. Hierin wird gefordert, dass die Mehrgenerationen-/Altenwohnanlage an der Meindlstraße 16 ohne weitere Verzögerungen (z.B. wegen nicht benötigter Tiefgaragenstellplätze für die Anwohnerinnen und Anwohner) zügig und schnellstmöglich weiter geplant und gebaut wird. Die Landeshauptstadt München baut nur so viele Tiefgaragenplätze wie es der Stellplatzschlüssel als notwendig vorsieht – und keine Anwohner-tiefgaragenstellplätze.



Dem Bau der Wohnanlage und des ASZ wird wie unter den Ziffern 1.2. und 1.3. ausgeführt, nachgekommen. Das Thema, inwieweit zusätzliche öffentliche Stellplätze umgesetzt werden können (siehe Ziffer 1.4 der Vorlage) wird von der GWG München im Rahmen der Planung geprüft.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04851 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 15.01.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

#### **4. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06654 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 – Sendling vom 05.08.2019**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 – Sendling hat in seiner Sitzung am 05.08.2019 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / B 06654 (siehe Anlage 7) gestellt. Die Landeshauptstadt München wird darum gebeten, mit einer „schlanken“ städtischen Machbarkeitsstudie zeitnah die baurechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung der Altenwohnanlage mit ASZplus in der Meindlstraße 14 mit einer Anwohner Tiefgarage zu klären. Es soll damit der angemessene Stellplatzschlüssel für die Altenwohnplätze mit bürgerschaftlicher Nutzung im EG ermittelt werden, und, ob ohne nennenswerte Sprungkosten auch ein Kontingent an Stellplätzen in der ein- oder zweigeschossigen Tiefgarage für die Anwohner bereit gestellt werden kann.

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 1.2 und 1.3 in dieser Vorlage sowie den bisher vorliegenden Planungen wird dem Bau der Wohnanlage und dem ASZ nachgekommen. Ebenso wird in diesem Kontext von der GWG München geprüft, inwieweit zusätzliche öffentliche Stellplätze umgesetzt werden können (siehe Ziffer 1.4 der Vorlage).

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 06654 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling am 05.08.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Diese Sitzungsvorlage wurde mit dem Sozialreferat, dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, dem Kreisverwaltungsreferat (bezüglich der P+R Park & Ride GmbH München als Betreiberin der bestehenden Anwohner Tiefgarage) sowie der GWG München (in Bezug auf das dargestellte Projekt) abgestimmt.

#### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 – Sendling wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Der betroffene Bezirksausschuss hat der Vorlage zugestimmt (Anlage 8). Bezüglich des vorgebrachten Anliegens des Bezirksausschusses darf auf die Ausführungen unter Ziffer 1.4 des Vortrages verwiesen werden.

Die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, sowie die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Sozialreferates, Herr Stadtrat Müller, sowie der zuständige Verwal-

tungsbeirat, Herr Stadtrat Utz, haben ebenfalls jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentinnen:

Wir beantragen Folgendes:

1. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 80339 München, wird als Bauträgerin für die Teilfläche im Flurstück Nr. 9423, Gemarkung München Sektion V, für den Bau einer Mehrgenerationen-/Altenwohnanlage ausgewählt:

Die Fläche umfasst dabei insgesamt eine Geschossfläche (GF) von ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Davon sind rund 5.700 m<sup>2</sup> GF für ca. 60 - 80 Wohneinheiten vorgesehen, wobei ca. 2.850 m<sup>2</sup> GF für Wohneinheiten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sowie 2.850 m<sup>2</sup> GF für Wohneinheiten im München Modell-Miete (MMM mit einer 60-jährigen Bindungsdauer) zum Verkehrswert von jeweils 300 € pro m<sup>2</sup> Geschossfläche erschließungsbeitragsfrei bestimmt sind.

Nach Fertigstellung der Wohnungen soll das Belegungsverhältnis aus 75 % älteren Personen (mit einer breiten Streuung der Gruppe ab dem Alter 55+) und 25 % jüngeren Personen bestehen. Die weitere konkrete Ausgestaltung des Vorhabens richtet sich nach den Ausführungen unter Ziffer 1.2. des Vortrages.

Zusätzlich wird entsprechend der Ziffer 1.3. des Vortrages der Referentin mit dem Projekt auch ein integriertes Alten- und Service-Zentrum (ASZ) mit einer Geschossfläche von bis zu ca. 800 m<sup>2</sup> verwirklicht.

Das Grundstück wird im Rahmen einer Einlage übertragen.

2. Die Optionen zur Realisierung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen in der Tiefgarage des Bauvorhabens werden von der GWG München im Rahmen der Objektplanung geprüft und dargelegt. Im Vorfeld zur Bauantragsplanung wird dem Stadtrat erneut das Vorhaben, insbesondere die geplante Umsetzung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen sowie deren Finanzierung (und damit die entsprechend rechtzeitige Anmeldung dieser Finanzmittel im Rahmen des städtischen Haushalts), in einem eigenen Finanzierungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.
3. Der Verlagerung des Alten- und Service-Zentrums (ASZ) Sendling aus der Daiserstraße 37 in die Meindlstraße 14 a wird zugestimmt. Das Raumprogramm und das Nutzerbedarfsprogramm (Betriebsbeschreibung) werden genehmigt.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemäß dem Münchner Facility Managements, zu gegebener Zeit die Planung und die Baumaßnahme der GWG für das ASZ zu begleiten.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat Verhandlungen über den Teileigentumserwerb oder die Anmietung der Einrichtung zu führen. Der Stadtrat ist nach Abschluss der Verhandlungen entsprechend den städtischen Regularien mit der Angelegenheit zu befassen. In diesem Beschluss werden Angaben über die Kosten für den Erwerb bzw. über die zu erwartende Miethöhe enthalten sein.

6. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 6 alternative bürgerschaftliche Nutzungsmöglichkeiten an der Daiserstraße 37 zu prüfen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates über die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dem Stadtrat die Vergabe der Grundstücksfläche an die GWG München zu den in **Ziffer 1** des Antrages genannten Grundstückswerten von jeweils 300,- € pro m<sup>2</sup> Geschossfläche für EOF und MMM als Grundlage der Übertragung im Wege einer Sacheinlage im Rahmen einer Stammkapitalerhöhung in das Gesellschaftsvermögen der GWG, unter Berücksichtigung der kaufmännischen Vorschriften, vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
8. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH werden gebeten, dem Ankauf der in **Ziffer 1** des Antrags beschriebenen Grundstücksfläche sowie den im Zuge der Einlage notwendigen Maßnahmen zuzustimmen.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04851 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 15.01.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / B 06654 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 06 - Sendling vom 05.08.2019 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 6
3. An die Stadtkämmerei
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat KR-IS
6. An das Sozialreferat
7. An das Sozialreferat S-I-AP 3
8. An das Sozialreferat, S-III-L
9. An das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, S-III-MF/UF
10. An die GWG München
11. An das Baureferat
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/31-1
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
25. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3