

**Anforderungsprofil für die reservierte  
Flächennutzung für voll- und teilstationäre Pflege  
in Freiham zu einer späteren öffentlichen  
Ausschreibung – Teilfläche**

22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flächenreservierung für voll- und teilstationäre Pflege auf dem Grundstück in Freiham Nord</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fachliches Anforderungsprofil für eine Pflegeeinrichtung in Freiham Nord auf dem Grundstück Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zum fachlichen Anforderungsprofil und dessen Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Kommunalreferat</li><li>• Ausschreibung des Grundstücks Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied durch das Kommunalreferat</li><li>• Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Sozialausschuss zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.</li></ul>

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Pflegeinfrastruktur</li><li>● Pflegebedarfsplanung</li><li>● SGB XI</li><li>● Bebauungsplan Nr. 2068</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied</li><li>● Freiham Nord</li></ul>

**Anforderungsprofil für die reservierte  
Flächennutzung für voll- und teilstationäre Pflege  
in Freiham zu einer späteren öffentlichen  
Ausschreibung – Teilfläche**

22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676**

Vorblatt zum  
**Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1 Rahmenbedingungen für eine Bewerbung	2
2 Informationen zum Grundstück und geplante U-Bahn-Verlängerung	3
3 Fachliches Anforderungsprofil für die reservierte Fläche in Freiham Nord	3
3.1 Umsetzung der vollstationären Pflege nach dem Sozialgesetzbuch, Elftes Buch, Soziale Pflegeversicherung (SGB XI)	4
3.2 Umsetzung teilstationärer Pflege nach SGB XI, Tages - und Nachtpflege	6
3.3 Investive Förderung für Pflegeplätze durch den Freistaat Bayern oder die Kommune	7
3.4 Angebote und Vernetzung ins Quartier	8
3.5 Personalwohnungen und Betreutes Wohnen	8
3.6 Referenzen	9
4 Ausschreibungsverfahren	9
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>11</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>12</b>
Moodbook – Pflegezentrum Freiham 01.2016	Anlage 1
Wertungsmatrix	Anlage 2

**Anforderungsprofil für die reservierte  
Flächennutzung für voll- und teilstationäre Pflege  
in Freiham zu einer späteren öffentlichen  
Ausschreibung – Teilfläche**

22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Gemäß der Regelung in § 46 Abs. 2 Ziffer 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München sind Grundstücksangelegenheiten grundsätzlich in nicht-öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der vorliegende Beschluss ist von diesem Grundsatz nicht betroffen, weil hier ausschließlich die Zustimmung zum Anforderungsprofil, zur Standortwahl sowie die Zustimmung zur Erteilung eines Auftrages zur Ausschreibung eines Erbbaurechts an der Grundstücksteilfläche an das Kommunalreferat eingeholt werden.

Bereits in der „Bedarfsplanung zur pflegerischen Versorgung in München“<sup>1</sup> aus dem Jahr 2010 wurde von einem zusätzlichen Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen ausgegangen. Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 07.07.2016 „Neue Standards für Pflegeheime und deren Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit in München“<sup>2</sup> wurde das Sozialreferat beauftragt, insbesondere für die beiden Grundstücke in Freiham und in der Bayernkaserne an den Flächenreservierungen festzuhalten. In den Sitzungsvorlagen zur Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2016<sup>3</sup> und aus dem Jahr 2020<sup>4</sup> wurde erneut ein zusätzlicher Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen errechnet.

---

1 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 04.05.2010, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03977  
2 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 07.07.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06113  
3 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 10.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06871  
4 Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01771

Die Entwicklung der in 2010, 2016 sowie 2020 benannten Flächen – hier 22. Stadtbezirk West, „Freiham Nord“, 1. Realisierungsabschnitt – wird daher vom Sozialreferat für den Zweck der Langzeitpflege weiter verfolgt.

Das vorgesehene Grundstück in Freiham kann für eine Ausschreibung der Fläche vorbereitet werden. Deshalb wird in der Folge das fachliche Anforderungsprofil für die vorgesehene Pflegeeinrichtung mit folgenden Eckpunkten beschrieben:

- ca. 130 vollstationäre Pflegeplätze, in einem Modell der stationären Hausgemeinschaften bzw. Wohngruppen mit 15 - 16 Bewohner\*innen und
- zusätzlich eine Tagespflegeeinrichtung, optional mit Nachtpflege

Zusätzlich sollen auf dem Grundstück mindestens zehn bis maximal 13 Personalwohnungen entstehen.

Das Sozialreferat soll beauftragt werden, auf Grundlage dieses fachlichen Anforderungsprofils die Ausschreibung des Grundstücks zusammen mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorzubereiten.

## **1 Rahmenbedingungen für eine Bewerbung**

Wie bereits in den vergangenen Jahren soll das Kommunalreferat mit der öffentlichen Ausschreibung eines Erbbaurechts des städtischen Grundstücks beauftragt werden. Dieses Verfahren trägt dazu bei, in München ein angemessenes Angebot zur pflegerischen Versorgung sowohl in quantitativer (Platzzahlen) als auch qualitativer (spezifische Konzeptumsetzung) Hinsicht vorzuhalten.

Die Vergabe des Grundstücks soll im Erbbaurecht mit einer Dauer von 66 Jahren erfolgen. Die\*der Investor\*in kann den Erbbauzins entweder kapitalisiert in einer Einmalzahlung oder aber in jährlichen Raten zahlen. Im letzteren Fall wird der Erbbauzins wertgesichert. Die Landeshauptstadt München kann alle drei Jahre eine Anpassung des Erbbauzinses prüfen. Bei einem Erbbauvertrag kann die Verwendung des Grundstücks als Pflegeeinrichtung und die entsprechende Fachkonzeption nachhaltig und rechtlich zu 100 % gesichert werden.

Um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu sichern, ist von der\*dem Investor\*in ein Realisierungswettbewerb nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (RPW) für den Hochbau und den Vorgaben der Landeshauptstadt München durchzuführen, auszuloben und das Ergebnis entsprechend umzusetzen. Dieser wird bei der Vorbereitung und Durchführung vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung II, begleitet.

## **2 Informationen zum Grundstück und geplante U-Bahn-Verlängerung**

Das Grundstück befindet sich im Bereich Freiham Nord, 1. Realisierungsabschnitt im Quartierszentrum, südlich der Grete-Weil-Straße sowie westlich der Gustl-Bayrhammer-Straße.

Es hat eine Größe von ca. 4.522 m<sup>2</sup>. Das Maß der Nutzung beträgt Grundfläche (GR): 2.700 m<sup>2</sup> und Geschossfläche (GF): 11.000 m<sup>2</sup> mit einer Höhenentwicklung von vier bis sieben Geschossen. Mehr als ein Tiefgeschoss für die Pflegeeinrichtung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Weitere Informationen können dem Bebauungsplan Nr. 2068 und dem beiliegenden Moodbook-Pflegezentrum<sup>5</sup> Stand 01.2016 (siehe Anlage 1) entnommen werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, soll sowohl für die pflegerische Versorgung als auch für die Personalwohnungen und die Vernetzung ins Quartier europaweit nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) ausgeschrieben und im Erbbaurecht vergeben werden. Es ist ein Realisierungswettbewerb nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (RPW) und den Vorgaben der Landeshauptstadt München durchzuführen.

Die geplante Verlängerung der U-Bahn nach Freiham wirkt sich wie folgt auf das Grundstück für die Pflegeeinrichtung aus:

Die geplante U-Bahntrasse führt unter dem Grundstück durch und wird voraussichtlich erst nach der Fertigstellung der Pflegeeinrichtung entstehen. Durch den U-Bahn-Bau werden für eine\*n Investor\*in der Pflegeeinrichtung jedoch keine erheblichen Mehrkosten entstehen, wenn ein Gebäude mit Massivdecken und einer durchgehenden Bodenplatte gebaut wird.

In den Erbbauvertrag sind zusätzliche Dienstbarkeiten aufzunehmen, um einen möglichen Bau der U-Bahn für die Landeshauptstadt München zu gewährleisten. Negative Auswirkungen durch den Betrieb der U-Bahn sind nicht zu erwarten, da potentielle Beeinträchtigungen durch die Bauweise kompensiert werden. Dies wurde seitens der Regierung von Oberbayern für eine andere Planstrecke in München bereits bescheinigt.

## **3 Fachliches Anforderungsprofil für die reservierte Fläche in Freiham Nord**

Das fachliche Anforderungsprofil für das Grundstück in Freiham Nord orientiert sich an einer modernen Konzeption für eine stationäre Pflegeeinrichtung mit verschiedenen zeitgemäßen Bausteinen wie beispielsweise der Vernetzung ins Quartier oder mit Konzepten zur Betreuung von Menschen mit Demenz sowie Sterbender.

---

<sup>5</sup> Zusammenfassung u. a. der Planungsziele aus Rahmenplanung, Regelwerk für Gebäude und private Freiflächen

Diese Inhalte fanden sich bereits in den vorangegangenen Anforderungsprofilen zur öffentlichen Ausschreibung von städtischen Grundstücken wie dem Grundstück an der Appenzeller Straße<sup>6</sup>, dem Grundstück am Ackermannbogen<sup>7</sup> oder dem Grundstück in der Bayernkaserne<sup>8</sup>. Sie werden fachlich durch die zuständige Fachabteilung im Sozialreferat fortgeschrieben.

### **3.1 Umsetzung der vollstationären Pflege nach dem Sozialgesetzbuch, Elftes Buch, Soziale Pflegeversicherung (SGB XI)**

Für vollstationäre Pflegeplätze gemäß SGB XI sind ca. 7.150 m<sup>2</sup> (vollstationäre Pflege, Verwaltung, Küche und Mehrzweckräume) Geschossfläche vorgesehen. Sie sollen mit Zugang in den Garten und zeitgemäßer Konzeption, das heißt im Modell der stationären Hausgemeinschaften (4. Generation des Pflegeheimbaus) oder in stationären Wohngruppen mit 15 bis 16 Bewohner\*innen entstehen. Es sind mindestens 80 und bis zu 130 vollstationäre Pflegeplätze mit jeweils ca. 55 m<sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche) zu schaffen.

Die geforderten **konzeptionellen Schwerpunkte** müssen sich in der baulichen Gestaltung wiederfinden und auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet sein. Analog zu den aktuellen Themenstellungen in der vollstationären Pflege sind folgende Aspekte zu beachten:

- Konzepte für Menschen mit Demenz im allgemeinen Pflegebereich, ggf. die Ausstattung mit innovativer Technik vorsehen, um einzelne Bewohner\*innen beschützend versorgen zu können (das heißt aufgrund eines richterlichen Beschlusses),
- Versorgung schwerst pflegebedürftiger sowie sterbender Menschen,
- Berücksichtigung der wachsenden Zahl von Pflegebedürftigen mit Behinderungen, Migrationshintergrund sowie LGBTIQ\*-Lebensformen,
- Kurzzeitpflegeplätze sind eingestreut vorzusehen (beispielsweise im Modell „Fix plus X“<sup>9</sup>),
- ggf. konzeptionelle Berücksichtigung von weiteren spezifischen Pflegebedarfen entsprechender Krankheitsbilder oder Altersgruppen,
- konzeptionelle Umsetzung einer zeitgemäßen Sterbebegleitung und ein
- zentraler „Raum der Stille“, der Bewohner\*innen, Besucher\*innen sowie Angehörigen, Bezugspersonen und Mitarbeitenden zur offenen Trauerarbeit unter Berücksichtigung individueller Religionszugehörigkeit und kultureller Gebräuche zur Verfügung steht.

---

6 Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2004, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 05245

7 Beschluss der Vollversammlung vom 24.11.2004, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 05082

8 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 22.06.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08571

9 Verpflichtet sich eine vollstationäre Pflegeeinrichtung eine feste Anzahl eingestreuter Kurzzeitpflegeplätze vorzuhalten, erhält sie verbesserte Bedingungen für die Leistungsabrechnung. Diese Konditionen gelten dann nicht nur für die zusätzlichen Plätze, sondern für alle Kurzzeitpflegegäste, die einziehen.

Davon zu unterscheiden ist der Abschiedsraum nach § 5 Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG).

- Die Umsetzung eines sog. „Hybridmodells“, d. h. ausschließlich Betreutes Wohnen mit ambulanter pflegerischer Versorgung sowie Tagespflege, ist durch die Schaffung vollstationärer Pflegeplätze nicht vorgesehen.

Moderne Konzepte sind konsequent zu planen und umzusetzen. Der Konzept-schwerpunkt soll sich in der **baulichen Gestaltung** wiederfinden, das heißt:

- Es sind vorrangig Einzelzimmer (mind. 80 %<sup>10</sup>) zu planen, wobei hier eine bautechnische Umsetzung möglich sein soll, die im Vergleich zum Doppelzimmer (max. 20 %) keinen höheren Pflegesatz bewirkt,
- Mehrbettzimmer (mehr als zwei Pflegeplätze) sind nicht zu planen,
- vorzusehen sind unter anderem überschaubare Einheiten bei den Wohnbereichen für Pflegebedürftige, die Schaffung angemessener Wohnküchen in Abgrenzung zu den Gemeinschaftsräumen im Sinne von Wohnzimmern und die Gestaltung privater Bereiche,
- zu berücksichtigen sind auch Orientierungshilfen, Farbwahl, Beleuchtungskonzepte und ein biografischer Ansatz in der Ausgestaltung mit Erinnerungskultur (Reminiszenz<sup>11</sup>),
- dem Klimawandel ist Rechnung zu tragen,
- die Freiflächen sind konzeptionell unter zeitgemäßen gerontologischen Aspekten zu planen und
- der gesamte Baukörper sowie die Freiflächen sind barrierefrei nach der DIN 18040 zu planen und zu realisieren.

**Betreuung und Pflege** müssen sich unter anderem an folgenden Maßstäben orientieren und sich in den vorzulegenden Konzepten (u. a. Pflegeleitbild, Betreuungs- und Pflegekonzepte, Hitzemaßnahmenplan) wiederfinden:

- Biografieorientierung
- Orientierung der Abläufe und Angebote am Normalitätsprinzip, dem Alltag und der Individualität der Bewohner\*innen
- Selbstverantwortung und -bestimmung der Menschen mit Demenz
- erlebnisorientierte Pflege (eine Kombination verschiedener Ansätze in der Pflege, um bewusst Kontakt mit den Bewohner\*innen aufzubauen. Dies erfolgt individuell und abhängig von Form, Art und Schwere der Krankheit wie bei verschiedenen Stadien der Demenz.)

<sup>10</sup> analog der Qualitätskriterien zur Investitionsförderung

<sup>11</sup> systematische Verwendung von Erinnerungen zur Stärkung von Selbstidentität, Selbstwert, Lebensqualität und möglicherweise Verzögerung des Fortschreitens der Demenzsymptome, siehe unter: <https://ichgcp.net/de/clinical-trials-registry/NCT00937885> - letzter Aufruf am 01.04.2021

- soziale Teilhabe
- Es ist ein Hitzemaßnahmenplan zu erstellen, der sich an die Bedarfe der Pflegebedürftigen sowie der Mitarbeitenden richtet.<sup>12</sup>

Darüber hinaus gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Ein noch festzulegender Anteil ist auch für einkommensschwache alte Münchner Bürger\*innen und Sozialhilfeempfänger\*innen zur Belegung anzubieten. Diese Vorgaben sind zu berücksichtigen und in einer Pflegesatzkalkulation nachzuweisen.
- Der Versorgungsvertrag nach SGB XI sowie eine Entgeltvereinbarung mit dem zuständigen Sozialhilfeträger sind abzuschließen.
- Für die unter das Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG) fallenden Bausteine des Projekts ist grundsätzlich die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) maßgebend, daneben gelten für die vollstationäre Pflegeeinrichtung die Qualitätsmaßstäbe nach dem SGB XI.
- Investor\*in und Betreiber\*in können, müssen aber nicht identisch sein.
- Zur Koordination der Bauabläufe in Freiham ist die Teilnahme an einem Runden Tisch des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erforderlich.

### **3.2 Umsetzung teilstationärer Pflege nach SGB XI, Tages - und Nachtpflege**

Wie in der Beschlussvorlage „Investitionsförderung nach dem AGSG von teil- und vollstationären Einrichtungen und Einrichtungen der Kurzzeitpflege, Jährlicher Bericht, Vollzug von August 2015 mit Juli 2016, Projekte für Folgejahre“<sup>13</sup> des Sozialausschusses vom 10.11.2016 dargestellt, konnten Tagespflegeeinrichtungen aufgrund der finanziellen Bedingungen schwer entstehen. Durch die Gesetzesänderungen in den letzten Jahren wurden die Leistungen aus der Pflegeversicherung für diese Versorgungsformen verbessert. Hier zeigt sich, dass die Angebote an Tagespflege stetig wachsen. Das Sozialreferat sieht jedoch weiterhin einen Bedarf an teilstationären Pflegeeinrichtungen und unterstützt diese im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten.

Daher ist für dieses städtische Grundstück eine Tagespflege mit ca. 15 Pflegeplätzen umzusetzen. Optional können auch Nachtpflegeplätze als eigene Plätze, gegebenenfalls in enger Anbindung an die vollstationäre Pflege, geplant werden. Da hier noch keine Erfahrungen mit der Umsetzung in München vorliegen, werden diese nicht zwingend verlangt.

<sup>12</sup> <http://www.klinikum.uni-muenchen.de/Bildungsmodule-Aerzte/de/bildungsmodule-plan/hitzemassnahmenplan/index.html> - letzter Aufruf am 01.04.2021

<sup>13</sup> Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 10.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06859

Für die Tagespflege sind ca. 18 m<sup>2</sup> pro Platz anzusetzen, damit ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal 270 m<sup>2</sup>. Auch hier ist der Bau barrierefrei nach der DIN 18040 zu planen und zu realisieren. Die Tagespflegereinrichtung soll im Erdgeschoss mit einem eigenen Eingang und nach Möglichkeit mit Zugang in den Garten entstehen. Der Rahmenvertrag für die teilstationäre Pflege in Bayern gemäß § 75 SGB XI ist hinsichtlich der Vorgaben zu beachten.<sup>14</sup>

### **3.3 Investive Förderung für Pflegeplätze durch den Freistaat Bayern oder die Kommune**

Seit dem Jahr 2019 erfolgt durch den Freistaat Bayern eine investive Förderung von Pflegeplätzen sowie zur Gestaltung von Pflege und Betreuung im sozialen Nahraum, nach der so genannten Förderrichtlinie PflegesoNah<sup>15</sup>. Diese gilt derzeit bis zum 31.12.2022. Die PflegesoNahFÖR bezuschusst Förderbereiche der pflegerischen Versorgung, wie vollstationäre Pflegeplätze oder Tagespflegeplätze. Vollstationäre Pflegeeinrichtungen, die sich in den sozialen Nahraum öffnen, können konzeptabhängig eine höhere Zuwendung erhalten. Diese Förderung ist durch eine\*n Investor\*in für die Umsetzung der Pflegeeinrichtung in Freihand zu beantragen. Die notwendige Bestätigung über den Bedarf an Pflegeplätzen erfolgt auf Antrag der\*des Investors\*in durch die zuständigen Kommune, hier für München durch das Sozialreferat.

Wird diese Förderung durch den Freistaat Bayern abgelehnt, können die entstehenden teil- und vollstationären Pflegeplätze vom Sozialreferat im Rahmen der Investitionsförderung nach dem AGSG bezuschusst werden. Die Antragstellung auf Investitionskostenförderung durch die Landeshauptstadt München für den Pflegebereich (SGB XI) ist gemäß der Richtlinien zur Förderung von Investitionen für vollstationäre Einrichtungen und Einrichtungen der Kurzzeitpflege (in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 12.11.2020<sup>16</sup>) und nach Maßgabe der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen möglich.

Jeder entstehende vollstationäre Pflegeplatz kann mit max. 23.010 Euro und jeder teilstationäre Pflegeplatz mit max. 18.410 Euro (Tagespflege) bzw. max. 20.450 Euro (Nachtpflege) gefördert werden. Von der noch zu errechnenden tatsächlichen Fördersumme werden nach Vorgabe des Stadtrates 30 % der Förderung abgezogen<sup>17</sup>.

14 <https://www.aok.de/gp/stationaere-pflege/teilstationaere-pflege#Anker11033> - letzter Aufruf am 12.05.21

15 <https://www.stmgp.bayern.de/service/foerderprogramme/pflegesonah/> - letzter Aufruf am 12.05.21

16 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 12.11.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01541

17 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 12.11.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01541

### **3.4 Angebote und Vernetzung ins Quartier**

Neben der Konzeption im Sinne einer durchlässigen Versorgung innerhalb des Hauses ist auch eine intensive Gemeinwesenarbeit zu realisieren. Dazu gehört auch die Bereitschaft zur Beteiligung an einer gemeinsamen Quartiersentwicklung vor Ort. Das Grundstück befindet sich zentral im Quartier. Eine Cafeteria, unter anderem mit einem Mittagstisch und weiteren vorhandenen nutzbaren Räumen, soll in das Quartier vernetzend hineinwirken und ein offenes Angebot für die älteren Menschen des Stadtteils beinhalten. Darüber hinaus soll es mit dieser Öffnung der Einrichtung ins Quartier zugleich ermöglicht werden, ehrenamtliches Engagement für die Bewohner\*innen der Pflegebereiche zu etablieren. Die Öffnung ins Quartier soll beispielsweise auch über die Kooperation im Rahmen von REGSAM (Regionalisierung Sozialer Arbeit in München) erfolgen.

Optional kann die\*der zukünftige Betreiber\*in auch eine ambulante pflegerische Versorgung für das Quartier im Rahmen eines Gesamtversorgungsvertrages nach SGB XI anbieten. Dazu kann in der stationären Pflegeeinrichtung ein Stützpunkt für den ambulanten Pflegedienst vorgesehen werden (max. 75 m<sup>2</sup>).

Weitere zusätzliche Flächen für andere Angebote können aller Voraussicht nach nicht umgesetzt werden, da diese – insbesondere über den Pflegesatz – nicht refinanziert werden können.

### **3.5 Personalwohnungen und Betreutes Wohnen**

Im Rahmen der vorgesehenen Bebauung des Grundstücks sollen auch Personalwohnungen für beruflich Pflegende gebaut werden. Abhängig vom Baukörper und den architektonischen Möglichkeiten sollen bis zu zehn Einzimmer-appartements mit ca. 25 m<sup>2</sup> sowie bis zu drei Zweizimmer-Wohnungen mit ca. 55 m<sup>2</sup> zuzüglich der entsprechenden Verkehrsflächen gebaut werden. Die Personalwohnungen sollen analog zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)<sup>18</sup> entstehen.

Optional können zusätzlich zu den Personalwohnungen bis zu zehn Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis zu 55 m<sup>2</sup> im Betreuten Wohnen für ältere Münchner Bürger\*innen entstehen, falls dies nach Erfüllung der o. g. umzusetzenden Bausteine architektonisch noch möglich ist. Diese sind auch für einkommensschwache ältere Münchner Bürger\*innen sowie für Menschen, die Leistungen im Rahmen der Sozialhilfe erhalten, zur Belegung anzubieten. Die Serviceleistungen im Betreuten Wohnen sind kostenmäßig differenziert aufzuschlüsseln. Die Dienstleistungsanforderungen nach DIN 77800 (Betreutes Wohnen für ältere Menschen) sind umzusetzen.

---

<sup>18</sup> Hinweis des Referates für Stadtplanung und Bauordnung: „Die analoge Anwendung der Regularien des KMB (u. a. Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete) ist notwendig, weil der KMB seit der Anpassung mit Stadtratsbeschluss vom 01.10.2019 einen Mietpreiswettbewerb bei Ausschreibungen vorsieht, der in diesem Projekt aber nicht vorgesehen ist.“

Die Mieter\*innen eines gegebenenfalls entstehenden Betreuten Wohnens sind anteilig dem einkommensschwachen Personenkreis des Art. 11 BayWoFG i. V. m. Ziffer 19.3 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) mit den festgelegten Einkommensgrenzen bis maximal Stufe III zuzuordnen. Dies ist bei der Festsetzung der Erbpacht zu berücksichtigen.

### **3.6 Referenzen**

Mit Abgabe der Bewerbung (siehe Punkt 4 Ausschreibungsverfahren) sind entsprechende Referenzen bezüglich des Baus und Betriebs vergleichbarer Einrichtungen der Langzeitpflege vorzulegen.

Das Preisangebot für die Flächen der Langzeitpflege soll dem auf dem Münchner Pflegemarkt üblichen Preis entsprechen und damit realistisch in Pflegesätzen verhandelt werden können.

## **4 Ausschreibungsverfahren**

Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Sozialausschuss zusammen mit der fachlichen Bewertung des Sozialreferates hinsichtlich der Bewerbungen vorgelegt. Die Vergabe der Grundstücksteilfläche im Erbbaurecht erfolgt durch Beschluss des Kommunalausschusses.

Das bei Ausschreibungen üblicherweise anzuwendende zweistufige Verfahren wird im vorliegenden Fall durch ein einstufiges Verfahren ersetzt, weil für die Vergabeentscheidung nicht die Höhe des erzielten Preises maßgebend ist. Ausschlaggebend für den Zuschlag an eine\*n Investor\*in/Betreiber\*in, dem ein Objekt zu vergünstigten Bedingungen zu festen Konditionen angeboten wird, ist die Umsetzung des Anforderungsprofils.

Die Bewerber\*innen werden aufgefordert, zu einem bestimmten Termin in einem geschlossenen Kuvert ein endgültiges Angebot abzugeben. Weichen die Angebote vom Anforderungsprofil (Projektziel) ab, so soll durch gezielte Rückfragen bei den Bieter\*innen die Vergleichbarkeit mit den anderen abgegebenen Angeboten hergestellt werden. Eine Berücksichtigung von optionalen Bausteinen in einem schlüssigen Gesamtkonzept wird zusätzlich positiv bewertet (siehe Anlage 2 hinsichtlich Wertungsmatrix, Bonuspunkte). Das Angebot der\*des Bewerber\*in muss eine Mindestpunktzahl von 175 Punkten gemäß der Bewertung der Wertungsmatrix (Anlage 2) erreichen, um für einen Zuschlag berücksichtigt zu werden. Den Zuschlag erhält die\*der Bewerber\*in mit der höchsten Punktzahl.

Die Auswertung der Ausschreibung gemäß beiliegenden Wertungskriterien (Anlage 2) wird innerhalb der Stadtverwaltung durch das Sozialreferat erfolgen und das Ergebnis über die Auswahl der\*des Bauträger\*in dem Sozialausschuss bekannt gegeben.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in Anbetracht der zurückliegenden Preisentwicklungen des Münchener Immobilienmarktes nach erfolgter Ausschreibung eine zeitnahe Vergabe des Erbbaurechts geboten ist. Anderenfalls bedarf es zur Vermeidung einer Unterwertvergabe nach Ablauf eines halben Jahres einer erneuten Bewertung. Ein ggf. anzupassender Verkehrswert ginge mit entsprechenden finanziellen Konsequenzen für die\*den Bieter\*in einher.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1).

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes hat sich in seiner Sitzung am 14.07.2021 mit der Angelegenheit befasst und ihr einstimmig zugestimmt.

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Referat für Bildung und Sport und dem Baureferat abgestimmt.

Das Referat für Bildung und Sport weist ergänzend darauf hin, dass die südlich angrenzende Grundschule als Ganztagschule konzipiert ist, wodurch möglicherweise vom Pausenhof mit Spielgeräuschen der Kinder zu rechnen ist. Darüber hinaus ist am Wochenende und in den Ferien ggf. eine Freigabe zur öffentlichen Nutzung möglich. Das Referat für Bildung und Sport empfiehlt zur Vermeidung von künftigem Konfliktpotential sensiblere Bereiche des Pflegezentrums nicht nach Süden zu orientieren.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Hübner, dem Behindertenbeirat, dem Seniorenbeirat, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Gesundheitsreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Sozialreferat/Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-BRK und dem Vorsitzenden und den Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Mit dem im Vortrag dargestellten Anforderungsprofil einschließlich der Angebotswertungsmatrix (Anlage 2) für eine Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied besteht Einverständnis.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, das Grundstück in Freiham, Fl. Nr. 3720/0 in Abstimmung mit dem Sozialreferat auszuschreiben. Aufgrund des geplanten Verlaufs der zukünftigen U-Bahnanlagen auf dem Grundstück wird dabei die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt München in der Ausschreibung berücksichtigt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Vorbereitung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs nach RPW zu begleiten.
4. Das bei der Ausschreibung von Grundstücken üblicherweise geltende zweistufige Verfahren wird wie im Vortrag erläutert durch ein einstufiges Verfahren ersetzt.
5. Das Ergebnis über die Auswahl der\*des Bauträger\*in wird dem Sozialausschuss bekannt gegeben.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
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 Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Kommunalreferat**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA II**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA III**

**An das Baureferat-J**

**An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes (1 x)**

z.K.

Am

I.A.