

**Grundsatzbeschluss Senior*innenwohnen der
Zukunft planen und bauen!**

Bezahlbaren Wohnraum schaffen:

Seniorenwohnen der Zukunft planen und bauen!

Antrag Nr. 20-26 / A 00752
von der SPD / Volt - Fraktion,
der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 27.11.2020

In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken!

Antrag Nr. 14-20 / A 05751
von Herrn BM Manuel Pretzl
vom 29.07.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04404

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.02.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

wie in der Fassung für die Sitzung des Sozialausschusses vom 09.12.2021.

Aufgrund der Corona-Situation wurde die Sitzung vom 09.12.2021 abgesagt.
Die Beratung fand zur selben Zeit im Rahmen einer Videokonferenz statt.

Das Sozialreferat hatte übersehen, die Gleichstellungsstelle für Frauen zu beteiligen. Dies wurde zwischenzeitlich nachgeholt und in der Vorlage auf Seite 17 ergänzt.

Die Beschlussfassung erfolgt in der heutigen Vollversammlung.

II. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z. K.

IV. 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 Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Sozialreferat, S-I-AP3

An das Sozialreferat, S-III-L/BEK

An das Sozialreferat, S-III-S/W/V

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI-12

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-1

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-3

An den Behindertenbeirat

An den Seniorenbeirat

z.K.

Am

I. A.

**Grundsatzbeschluss Senior*innenwohnen der
Zukunft planen und bauen!**

Bezahlbaren Wohnraum schaffen:

Seniorenwohnen der Zukunft planen und bauen!

Antrag Nr. 20-26 / A 00752
von der SPD / Volt - Fraktion,
der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 27.11.2020

In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken!

Antrag Nr. 14-20 / A 05751
von Herrn BM Manuel Pretzl
vom 29.07.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04404

6 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Bezahlbaren Wohnraum schaffen für Senior*innen Antrag Nr. 20-26 / A 00752 der SPD / Volt - Fraktion und der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 27.11.2020● In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken! Antrag Nr. 14-20 / A 05751 von Herrn ehemaligem BM Manuel Pretzl vom 20.07.2019
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Planungsstand Münchner Senior*innen-Wohnen der Zukunft
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Auftrag zur Prüfung, ob neue Förderprogramme entwickelt werden müssen● Auftrag zur Standortprüfung● Geschäftsordnungsgemäße Behandlung der Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 00752 und 14-20 / A 05751
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Wohnraum für Senior*innen in München● Zeitgemäße Wohnformen● Wohnungsbörse● Mehrgenerationenwohnen● Sorgende Hausgemeinschaften● Pflege-Wohngemeinschaften● Innovative und integrative Wohnformen
Ortsangabe	-/-

Grundsatzbeschluss Senior*innenwohnen der Zukunft planen und bauen!

Bezahlbaren Wohnraum schaffen:

Seniorenwohnen der Zukunft planen und bauen!

Antrag Nr. 20-26 / A 00752
von der SPD / Volt - Fraktion,
der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 27.11.2020

In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken!

Antrag Nr. 14-20 / A 05751
von Herrn BM Manuel Pretzl
vom 29.07.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04404

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Anlass	1
2 Ausgangssituation	2
3 Vorgehen	2
4 Senior*innengerechtes Wohnen – fachliche Entwicklungen	3
4.1 Senior*innenwohnanlagen (mit Mehrgenerationenanteil)	4
4.2 Sorgende Hausgemeinschaften	6
4.3 Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften (Pflege-WGs)	6
5 Möglichkeiten für senior*innengerechtes Wohnen	7
5.1 Schaffung von senior*innengerechtem Wohnraum im Bestand	7
5.2 Das Senior*innenwohnen der Zukunft in der Wohnungsbörse	8
5.3 Neubau	9
5.4 Förderprogramm	10
5.5 Standortprüfung	11

5.5.1	Aktuelle Planungen von Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationen-anteil	11
5.5.2	Standorte Sorgende Hausgemeinschaften	13
5.5.3	Standorte Pflege-Wohngemeinschaften	13
5.5.4	Vorschläge zu weiteren kleinteiligen GWG-Standorten	14
6	Weiterentwicklung von innovativen Wohnformen	15
II.	Antrag der Referentin	18
III.	Beschluss	19
	Antrag Nr. 20-26 / A 00752	Anlage 1
	Standortkarte zum Mehrgenerationenwohnen/Senior*innenwohnanlagen	Anlage 2
	Standortkarte Sorgende Hausgemeinschaften	Anlage 3
	Standortkarte Ambulant betreute Wohngemeinschaften	Anlage 4
	Antrag Nr. 14-20 / A 05751	Anlage 5
	Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 6

Grundsatzbeschluss Senior*innenwohnen der Zukunft planen und bauen!

Bezahlbaren Wohnraum schaffen:

Seniorenwohnen der Zukunft planen und bauen!

Antrag Nr. 20-26 / A 00752
von der SPD / Volt – Fraktion,
der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 27.11.2020

In neuen Wohnformen bei städtischen Bauten denken!

Antrag Nr. 14-20 / A 05751
von Herrn BM Manuel Pretzl
vom 29.07.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04404

6 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1 Anlass

Mit Antrag der SPD / Volt - Fraktion und der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 27.11.2020 (Anlage 1) wurden das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, aufzuzeigen, wie in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG), möglichst breit über die Stadt gestreute senior*innengerechte Wohnanlagen erstellt werden können. Es soll das Münchner Senior*innenwohnen der Zukunft geschaffen werden. Dabei sollen bereits bestehende synergetische Effekte ausgenutzt werden, bspw. die räumliche Nähe zu Alten- und Service-Zentren (ASZ). Die neuen Wohnungen sollen auch in der neuen Wohnungsbörse der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Einzug finden.

Das Sozialreferat hat gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG konkrete Standorte für die Schaffung von Senior*innenwohnen benannt, die nachfolgend beschrieben werden.

Dabei wurden laufende Planungen, aber auch Möglichkeiten im Bestand auf Eignung zur Schaffung von senior*innengerechtem Wohnraum geprüft. Ziel dieser Vorlage ist es, den Stadtrat über die aktuellen Planungen zu informieren und sich die Strategie eines möglichst flächendeckenden Ausbaus zur Schaffung von Wohnraum für Senior*innen bestätigen zu lassen.

2 Ausgangssituation

In der Vollversammlung am 28.07.2021 wurde im Rahmen des Eckdatenbeschlusses zum Haushalt 2022 vom Stadtrat ein zusätzliches investives Budget im Umfang von 100 Mio. Euro für „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ beschlossen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492 vom 28.07.2021). Es besteht der politische Wille, Ressourcen für das Thema Senior*innenwohnen der Zukunft zur Verfügung zu stellen (vgl. Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Umsetzung des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04444, vorgesehen für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 01.12.2021).

Dieser politischen Absicht wird Rechnung getragen, indem die Prüfung und Planung konkreter Standorte erfolgt. Dem Stadtrat wird dargestellt, wie zukunftsorientiertes Senior*innenwohnen gefördert und damit ausgeweitet werden könnte.

Ziel ist es, ein möglichst ausdifferenziertes Angebot für die unterschiedlichen Bedürfnisse und Einkommenssituationen u. a. von älteren Menschen zu schaffen. Dieses besteht aus Senior*innenwohnanlagen (mit Mehrgenerationenanteil) und der Umsetzung von senior*innenadäquaten Wohnformen wie sorgenden Hausgemeinschaften und ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaften (Pflege-WGs) im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau sowie dem barrierefreien oder barrierearmen Umbau von Bestandswohnungen.

3 Vorgehen

Die Bearbeitung des o. g. Antrags erfolgt federführend durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration in Kooperation mit dem Sozialreferat/Amt für Soziale Sicherung als zuständige Fachstelle für das Thema Senior*innenwohnen.

Unter Miteinbezug des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG fanden mehrere

Gespräche statt, in denen die Möglichkeiten zur Umsetzung des Antrags erörtert wurden. Hierbei wurde zwischen den Bereichen Bestand und Neubau differenziert und die Erfordernis eines eigenen Förderprogramms diskutiert.

Im August 2021 sind im Sozialreferat konkrete Standortvorschläge der Wohnungsbaugesellschaften sowie konzeptionelle Überlegungen zur Umsetzung eines zukunftsorientierten Senior*innenwohnens eingegangen. Diese werden in der Vorlage aufgegriffen und die Ergebnisse aus dem bisherigen Prozess dargelegt.

4 Senior*innengerechtes Wohnen – fachliche Entwicklungen

Die meisten älteren Menschen wünschen sich, auch im Falle körperlicher und psychischer Einschränkungen, einen möglichst langen Verbleib in der eigenen, bisherigen Wohnung. Dies wurde im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI so formuliert.

Das Sozialreferat unterstützt ältere Menschen bei der Umsetzung dieses Wunsches durch Beratung und Organisation geeigneter Hilfen mit seinem bewährten und stadtweit ausgebauten Netz der Alten- und Service-Zentren (ASZ), mit seinen kommunalen Sozialdiensten, den Beratungsstellen für ältere Menschen und Angehörige sowie der Beratungsstelle Wohnen des Kompetenzzentrums Barrierefreies Wohnen des Vereins Stadtteilarbeit. Diese verfügt über eine besondere Expertise bei der Beratung zur baulichen Wohnungsanpassung für ältere Menschen und unterstützt bei der Beantragung von Fördermitteln und bei Bedarf auch durch Einzelzuwendungen im Auftrag des Sozialreferats (vgl. „Zeitgemäße Wohnformen im Alter IV“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01538 des Sozialausschusses vom 12.11.2020). Zeichnet sich im Älterwerden ein Bedarf an einer Anpassung/Veränderung des Wohnumfeldes ab, orientiert sich die Suche vielfach auch an der Frage, welche Unterstützungs- und Versorgungsangebote zur Aufrechterhaltung einer möglichst autonomen Lebensgestaltung in der (neuen) Umgebung vorgehalten werden. Dazu muss in Betracht gezogen werden, dass altersgerecht zu wohnen oftmals auch eine finanzielle Herausforderung darstellt.

Folglich muss bereits bei der Flächensicherung zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum der Blick sowohl auf die Finanzierbarkeit von Wohnraum als auch auf die Sicherung der Teilhabe älterer Menschen am gemeinschaftlichen und gesellschaftlichen Leben gerichtet werden.

Sollte also im Alter ein Umzug erforderlich werden oder gewünscht sein, muss ein ausreichendes und zeitgemäßes Angebot an Wohnraum und Wohnformen vorgehalten werden.

Das Sozialreferat/Amt für Soziale Sicherung/Abt. Altenhilfe und Pflege hält bereits ein differenziertes Angebot an Wohnprojekten für ältere Menschen vor. Das Angebot reicht von Senior*innenwohnanlagen über „Sorgende Hausgemeinschaften“ bis zu Ambulant betreuten Pflege-WGs.

Die Fachabteilung steht bei der Planung in enger Kooperation mit den beteiligten Expert*innen, insbesondere dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat, den Wohnungsbaugesellschaften und auch mit privaten Initiator*innen.

Bedarfsanmeldungen erfolgen über die jeweiligen Spartenumläufe bzw. die Vereinbarungen im Rahmen der Integrierten Bedarfs- und Standortplanungen (IBSP). Die Fachabteilung Altenhilfe und Pflege wird auch in Zukunft gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften laufend die Bedarfe in den verschiedenen Stadtbezirken prüfen, die Entwicklungen konsequent verfolgen und Versorgungslücken aufzeigen.

4.1 Senior*innenwohnanlagen (mit Mehrgenerationenanteil)

Aktuell stehen in München 14 Senior*innenwohnanlagen für ältere Menschen mit Wohnberechtigungsschein und zwei Wohnanlagen der MÜNCHENSTIFT (Margarete von Siemens-Haus und Karl-Rudolf Schulte-Haus) zur Verfügung.

Die Senior*innenwohnanlagen sind größtenteils in den 1960er bzw. 1970er Jahren im sozialen Wohnungsbau entstanden. Die Wohnungen stehen überwiegend sozialwohnungsberechtigten Personen zur Verfügung. Sie werden nach Vorliegen der Dringlichkeitsstufe vom Amt für Wohnen und Migration in Zusammenarbeit mit der*dem jeweiligen Vermieter*in, in der Regel sind das die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG, vergeben. Die Senior*innenwohnanlagen bieten langfristig sicheren und bezahlbaren Wohnraum in Form von Eineinhalb- bis Zweizimmerwohnungen für ältere Menschen ab 60 Jahren in der Regel mit Sozialwohnungsberechtigung. Es handelt sich um selbständiges Wohnen im Alter, einer Wohnform, die von älteren Menschen ungebrochen nachgefragt wird.

Das Angebot der psychosozialen Betreuung steht in elf der 14 Senior*innenwohnanlagen den Mieter*innen zur Verfügung (1.186 Wohneinheiten). Die psychosoziale Betreuung leisten Fachkräfte verschiedener freier Träger. Das Angebot umfasst

- die psychosoziale Beratung und Begleitung der Mieter*innen,
- die Vermittlung von Hilfen, wie z. B. Haushaltshilfen, pflegerische Hilfen und
- die Organisation von Begegnungsangeboten und gemeinsamen Aktivitäten.

Dadurch sollen die älteren Menschen auch bei auftretenden Problemen möglichst lange und selbstbestimmt im vertrauten häuslichen Umfeld leben können.

Wie in den Beschlüssen „Zeitgemäße Wohnformen im Alter III“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13640 des Sozialausschusses vom 14.03.2019) und „Zeitgemäße Wohnformen im Alter IV“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01538 des Sozialausschusses vom 11.12.2020) ausführlich dargestellt, arbeitet die Fachabteilung Zeitgemäße Wohnformen Älterer im Amt für Soziale Sicherung an der

Weiterentwicklung der Senior*innenwohnanlagen hin zu Mehrgenerationenwohnen. Dabei sollen die Menschen ab der Lebensmitte (ab 55 Jahren) den Hauptanteil der Mietergemeinschaft abbilden. Die übrigen Wohneinheiten sollen, je nach Objekt, an jüngere Zielgruppen, wie Familien (insbesondere auch Alleinerziehende), Menschen mit Behinderungen oder Personen, die in Mangelberufen der Daseinsvorsorge beschäftigt sind, vergeben werden. Es werden in der Regel Vorhaben mit 60 bis 80 Wohneinheiten, die im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau [(Einkommensorientierte Förderung (EOF), München Modell Miete (MMM) und Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)] erstellt werden, geplant. Für die Wohneinheiten für Senior*innen sind Ein- und Zweiraumwohnungen vorgesehen, für die jüngere Zielgruppe eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, um eine möglichst breite Alters-, aber auch soziale Mischung in den Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil zu erreichen. Die Wohnanlagen sollen baulich und konzeptionell so ausgestaltet werden, dass ein gemeinschaftliches Zusammenleben der Generationen ermöglicht wird. Auch für die neuen Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil ist die Vorhaltung eines Angebots der psychosozialen Betreuung vorgesehen, das die älteren Bewohner*innen bei Bedarf in ihrem Alltag unterstützend begleitet, aber auch mit intergenerativer Arbeit und Angeboten zum Aufbau wechselseitiger Unterstützung von Jung und Alt beitragen kann. Auf lange Sicht soll so der Weg von den homogenen Alten-Wohnanlagen der 1960er und -70er Jahre hin zu modernen durchmischten Wohnanlagen (nicht nur) für Ältere beschritten werden, in denen Solidarität zwischen den Generationen gelebt und soziale Teilhabe ermöglicht wird. Die Konzepte und Ausstattungen der Senior*innenwohnanlagen (mit Mehrgenerationenanteil) sollen auch künftig kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt werden, um flexibel auf die veränderten Anforderungen und Wünsche der älteren Menschen eingehen zu können. Zur Erweiterung der Teilhabemöglichkeiten wäre bspw. auch die Integration von bzw. Kooperation mit weiteren Angeboten der Offenen Altenhilfe, der Quartiersbezogenen Bewohnerarbeit oder aber auch einem Café und vieles mehr denkbar. Auch die Zielgruppen und ihre Anteile könnten bei zukünftigen Bedarfsanmeldungen angepasst werden, um eine noch breitere Mischung im Sinne der vielfältigen Münchner Stadtgesellschaft zu erreichen.

Es konnte aufgrund der langen Planungsprozesse noch keine Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil umgesetzt werden. Nach heutigem Stand werden jedoch drei bis vier Projekte bis 2030 realisiert. Unter Punkt 5.5.1 werden die einzelnen Projekte näher vorgestellt.

4.2 Sorgende Hausgemeinschaften

Unter Sorgenden Hausgemeinschaften sind Hausgemeinschaften zu verstehen, in denen ältere Menschen unter einem Dach leben und sich mit gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfe unterstützen. Dabei wohnt jede*r selbstständig in einer eigenen Wohnung mit Küche und Bad. Die Bewohner*innen (Senior*innen ab 55 Jahren mit Bereitschaft zu gegenseitiger nachbarschaftlicher Unterstützung und Interesse am Gemeinwohl) schließen Einzelmietverträge ab. Ein Gemeinschaftsraum für die Gruppe soll fußläufig verfügbar sein.

Die Vorteile einer Sorgenden Hausgemeinschaft bestehen in:

- Wohnen in aktiver Gemeinschaft,
- Vermeidung von Vereinsamung im Alter durch regelmäßigen Austausch und soziale Kontakte,
- gegenseitige Unterstützung und bei Bedarf Hilfestellung im Alltag durch nachbarschaftliche Strukturen,
- Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit,
- Erhalt der Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit im eigenen Wohnraum u. v. m.

Für eine Sorgende Hausgemeinschaft werden Flächen für acht bis zehn abgeschlossenen Wohneinheiten mit jeweils 35 – 60 m² benötigt. Die fußläufige Nähe eines Nachbarschaftstreffs, eines ASZ und/oder eines Mehrgenerationenhauses schafft die Möglichkeit zum Austausch und sozialen Miteinander und für intensive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Inzwischen konnten zwei Sorgende Hausgemeinschaften realisiert werden. Im Arnulfpark vom Förderverein „Nachbarschaftlich Leben für Frauen im Alter e. V.“ für insgesamt 10 Frauen und im Prinz-Eugen-Park vom Verein „Miet Mit e. V.“ für insgesamt 10 Personen. Unter Punkt 5.3.2 werden weitere Planungen vorgestellt.

4.3 Ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften (Pflege-WGs)

Als alternatives Wohn- und Versorgungsangebot zu einer vollstationären Pflegeeinrichtung haben sich ambulant betreute Pflege-WGs etabliert. Diese bieten (älteren) pflegebedürftigen Menschen, die in ihrer bisherigen Wohnung nicht mehr adäquat versorgt werden können, eine kleinteilige gemeinschaftliche Wohnform, in der die pflegerische Versorgung durch einen externen ambulanten Pflegedienst sichergestellt ist.

In einer Pflege-Wohngemeinschaft dürfen maximal zwölf Mieter*innen wohnen. In der Praxis hat sich eine Größe zwischen acht und zehn Mieter*innen bewährt. Jede*r Mieter*in hat ein eigenes Zimmer. Gemeinschaftsflächen und Sanitärräume werden gemeinsam benutzt.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen sind für die Betreiber jeweils zwei Pflege-WGs in unmittelbarer räumlicher Nähe sinnvoll.

Die Höhe der Miete sollte die angemessene Bruttokaltmiete für Sozialhilfeberechtigte auf keinen Fall überschreiten. Die baulichen Anforderungen an eine ambulant betreute Pflege-WG sind höher als an eine „normale“ Wohnung. Bäder und Gemeinschaftsräume müssen barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht gestaltet sein, spezifische Nutzungsbedarfe durch alters- und krankheitsbedingte Einschränkungen sind zu berücksichtigen und bauliche Brandschutzmaßnahmen sind notwendig. Gleichzeitig ermöglicht der KMB gegenüber der EOF eine deutlich flexiblere Belegung für eine breitere potenzielle Bewohner*innenschaft, so dass die Erstellung der Pflege-WGs auch künftig im KMB anzustreben ist. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeiten zur Förderung eventueller baulicher Mehrkosten prüfen.

Es gibt derzeit in München 59 bestehende ambulant betreute Pflege-WGs mit insgesamt 433 Plätzen. Darin leben sowohl pflegebedürftige Menschen mit einer Demenzerkrankung als auch Menschen mit Intensivpflegebedarf.

5 Möglichkeiten für senior*innengerechtes Wohnen

Nachfolgend wird dargelegt, wie die Bereitstellung von senior*innengerechtem Wohnraum im Bestand möglich ist und die Wohnungen in der Wohnungsbörse berücksichtigt werden können.

Zum anderen werden die konkreten Neubauplanungen vorgestellt sowie Standorte und Maßnahmen zur Prüfung vorgeschlagen.

5.1 Schaffung von senior*innengerechtem Wohnraum im Bestand

Die Nachfrage nach einem senior*innengerechten Umbau unter der Mieterschaft beider Wohnungsbaugesellschaften ist gegeben. Der senior*innengerechte Umbau bzw. die Sanierung von frei gewordenen Einzelwohnungen im Bestand der GWG und GEWOFAG findet bereits statt.

Die genaue Anzahl der jährlich anzupassenden Wohnungen kann nicht beziffert werden, da nicht planbar ist, wie viele potentiell geeignete Wohnungen freiwerden. Überwiegend handelt es sich um Wohnungen im Erdgeschoss bzw. in Gebäuden mit Aufzügen auch in höheren Geschossen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass die Fluktuation in der Bewohnerschaft sehr gering ist (unter 3 %), da die schwierige wirtschaftliche Situation zu weniger Umzügen führt.

Ein Umbau, wie z. B. der Einbau behindertengerechter Sanitäreinrichtungen oder die Beseitigung von Barrieren innerhalb der Wohnung, kann nicht oder nur unter erschwertem Aufwand im bewohnten Bestand durchgeführt werden.

Hier ist die sinnvolle Lösung, Anpassungen bzw. Umbauten erst bei Freimachung einer geeigneten Wohnung durchzuführen.

Grundsätzlich bringt ein Umbau im Bestand einen hohen Finanz- und Betreuungsaufwand mit sich. Laut Schätzungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften belaufen sich die Kosten auf 20.000 Euro bis 30.000 Euro pro Wohnung.

Für die Anpassung von bewohnten Wohnungen an besondere Bedürfnisse von behinderten oder kranken, häufig älteren Menschen können neben Zuschüssen von Kranken- bzw. Pflegeversicherung auch staatliche Wohnungsbaufördermittel beantragt werden. Voraussetzung ist, dass die Bewohner*innen einen konkreten Bedarf haben und die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung einhalten. Jährlich werden von der Bewilligungsstelle München im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ca. 50 Anträge auf Wohnungsanpassungen bewilligt.

Durch einen barrierearmen Umbau bestünde für Senior*innen die Möglichkeit, idealerweise weiterhin in ihrem gewohnten Umfeld wohnen zu können, daher sollen senior*innengerechte Umbauten und Sanierungen in Bestandsgebäuden künftig weiter forciert werden.

Dabei ist nicht das Ziel, flächendeckend rollstuhlgerechte Wohnungen bzw. Wohnungen nach DIN-Norm 18040-2 herzustellen.

Nicht jede*jeder Senior*in ist auf einen Rollstuhl angewiesen.

Zielsetzung bei der Sanierung im Bestand ist die barrierearme bzw. senior*innengerechte Anpassung von Wohnungen, wie es z. B. beim Forschungsprojekt „ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“, einem Projekt der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), dargestellt wird. Bei dieser Festlegung für Senior*innenwohnen ist erhebliches Potenzial vorhanden, das unbedingt genutzt werden sollte. Der Schwerpunkt bei der Anpassung sollte prioritär auf Wohnungen in Anlagen in der Nähe von ASZ gelegt werden.

5.2 Das Senior*innenwohnen der Zukunft in der Wohnungsbörse

Vorstellbar wäre folgende Konstellation:

Eine kleine, geeignete Wohnung für eine Person wird im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft frei. Diese wird durch die zuständige städtische Wohnungsbaugesellschaft barrierearm umgebaut. Gleichzeitig sensibilisiert die Wohnungsbaugesellschaft durch ihre sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung einen geeigneten, älteren Haushalt im eigenen Bestand, der für die neu instandgesetzte Wohnung in Frage kommt und in einer großen Wohnung wohnt.

Die*der Senior*in stimmt einem Umzug zu, zieht in die kleinere Wohnung und macht so ihre*seine große Wohnung frei. Diese wird dann auf die Wohnungsbörse gestellt. Eine Familie in einer zu kleinen Wohnung findet die große Wohnung auf der Börse und kommt dafür auch in Betracht. Die Familie zieht um. Demzufolge wird deren kleine Wohnung frei.

Hier ergeben sich sodann drei Optionen:

- Die Wohnung eignet sich für eine senior*innengerechte Sanierung,
- die Wohnung wird auf die Wohnungsbörse gestellt oder
- die Wohnung wird über SOWON für einen registrierten Haushalt angeboten.

Über das Einbringen größerer Wohnungen in die Wohnungstauschbörse kann der Wohnraum optimal und bedarfsgerecht neu verteilt werden. Dies ist ein äußerst positiver Beitrag für eine optimale und gerechtere Wohnflächennutzung.

Um den Wohnungstausch bestmöglich zu fördern und gut zu begleiten, ist die Gewährung einer Umzugshilfe zu befürworten. Es wird hier auf die Beschlussvorlage Absicherung der Wohnungsbörse - Tausch und Untervermietung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04193 des Sozialausschusses vom 11.11.2021 verwiesen.

5.3 Neubau

Zielgruppe

Da die Wohnanlagen für unterschiedliche Personen- und Zielgruppen offen stehen, ist eine breite Zugangsvoraussetzung für die Mieter*innen wünschenswert. Deshalb setzt das Amt für Soziale Sicherung/Abt. Altenhilfe und Pflege auf die bewährte Münchner Mischung aus München Modell Mieta (MMM), Einkommensorientierter Förderung (EOF) und Konzeptionellem Mietwohnungsbau (KMB).

Barrierefreiheit im Neubau

Eine zentrale Fördervoraussetzung für den geförderten Wohnungsbau ist die vollumfängliche Einhaltung der DIN 18040-2. Geförderte Neubauwohnungen werden daher schon seit langer Zeit zwingend barrierefrei hergestellt.

Des Weiteren werden auch rollstuhlgeeignete Wohnungen mit dem erhöhten Flächenbedarf gefördert.

Ein zusätzliches Förderprogramm für Barrierefreies Bauen ist für den geförderten Wohnungsneubau nicht erforderlich.

Begegnungsflächen

Sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich von Wohnanlagen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Begegnungsflächen für Austausch und Kommunikation mit guter Aufenthaltsqualität zu schaffen. Potenzial für eine altersgerechte Gestaltung

und Ausführung ist im Bereich der Freiflächen größerer Wohnanlagen gegeben. Hier können durch die Gestaltung von senior*innenfreundlichen Außenanlagen bzw. Mehrgenerationenspielflächen Möglichkeiten zu Begegnung, Kommunikation und Teilhabe geschaffen werden.

Dies gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Bestand. Durch Nachrüstung z. B. von Freiflächen in Wohnanlagen mit einem hohen Anteil an Senior*innen können entsprechende Begegnungsflächen geschaffen werden.

Auch in Gebäuden könnten Räume, z. B. für die Nutzung von Cafés (nicht-gewerblicher Art) oder Gemeinschaftsräumen, vorgesehen werden.

Daher ist zu prüfen, inwieweit existente Förderprogramme zur Finanzierung dieser Flächen genutzt werden können bzw. ob eine Förderung eventueller Mehrkosten erforderlich und möglich ist. Bei diesen Überlegungen ist auch die Finanzierung des Betriebs zu betrachten. Im Besonderen ist zu beachten, dass bei der Planung von senior*innengerechter Infrastruktur, z. B. Wohncafés, auch entsprechende konsumtive Mittel mit eingeplant werden, z. B. um ein Wohncafé betreiben zu können. Ein kostendeckender Kaffeehausbetrieb ist in sozialen Einrichtungen in der Regel nicht möglich. Im Betriebskonzept sind die senior*innengerechten Dienstleistungen und ihre Finanzierung dem Stadtrat darzustellen.

5.4 Förderprogramm

Aufgrund des demografischen Wandels und speziell der starken Zunahme der Zahl der Hochbetagten und um den Bestand an altersgerechten bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen, verfolgt die Landeshauptstadt München somit zwei Wege. Einerseits soll neuer barrierefreier Wohnraum in neuen Baugebieten und bei Nachverdichtungen, insbesondere an Standorten bei denen die Infrastruktur bereits vorhanden ist oder entwickelt werden kann, geschaffen werden. Andererseits und angesichts dessen, dass die Mehrzahl der älteren Menschen in Bestandsgebieten lebt und auch in der vertrauten Umgebung alt werden will, ist es erforderlich, Maßnahmen zur senior*innengerechten Anpassung von Bestandswohnungen und -gebäuden zu fördern.

Die Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut von Wohnungen spielt eine zentrale Rolle bei der Nutzbarkeit von Wohnungen für Senior*innen. Beim Neubau im geförderten Wohnungsbau ist die DIN 180450-2 Barrierefreie Wohnungen immer umzusetzen, sowohl für einzelne abgeschlossene Wohnungen als auch für die zielgruppenspezifischen Wohnformen wie Senior*innenwohnanlagen (mit Mehrgenerationenanteil), ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften und Sorgende Hausgemeinschaften. Im preisgedämpften Neubau wird, mit Umsetzung der Maßnahme 18 aus dem 2. Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, bei geeigneten städtischen Grundstücken ein hoher

Anteil an barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 über die Grundstücksvergaben eingefordert.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung kann, mit einer vorausschauenden und durchdachten Planung, die Barrierefreiheit bei einem Neubau ohne erhebliche Mehrkosten umgesetzt werden. Ein spezielles Förderprogramm ist daher für den Neubau nicht erforderlich.

Im Gegensatz zum Neubau ist der nachträgliche barrierefreie Umbau einer Bestandswohnung mit hohen Kosten verbunden. Die Anpassung der Wohnung an die veränderten Anforderungen und Bedürfnisse älterer Menschen und Menschen mit Behinderung erspart einen Umzug und ermöglicht die Aufrechterhaltung eines selbständigen Lebens. Mit dem Förderprogramm „Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr können bauliche Maßnahmen zur individuellen, bedarfsgerechten Wohnungsanpassung gefördert werden (vgl. Ziffer 5.1).

Es gibt jedoch im Bestand ein großes Potenzial an Umbaumaßnahmen, die nicht unter die Fördervoraussetzungen der staatlichen Anpassungsmaßnahmen fallen. Für diese Fälle erscheint ein Förderprogramm sinnvoll zu sein, das nach Erteilung des Prüfauftrags vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung untersucht werden wird. Dem Stadtrat wird das Prüfergebnis mit konkreten Vorschlägen zum weiteren Vorgehen im kommenden Jahr in einer entsprechenden Beschlussvorlage dargelegt.

5.5 Standortprüfung

5.5.1 Aktuelle Planungen von Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil

Zielsetzung des Sozialreferates ist es, möglichst in jedem Stadtbezirk mindestens eine Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil vorzuhalten. Dieses Ziel ist vorrangig anzustreben für Stadtbezirke, die (noch) über kein Bestandsangebot verfügen. Für eine auf Attraktivität gerichtete Planung ist eine gute soziale Infrastruktur, möglichst in Nähe eines ASZ oder eines Nachbarschaftstreffs anzustreben.

Drei, möglicherweise vier Senior*innenwohnanlagen können nach heutigem Stand bis 2030 realisiert werden.

Aufgrund von unvorhersehbaren Entwicklungen bei den Bauprozessen ist eine seriöse Angabe der weiteren Fertigstellungen noch nicht möglich. Weitere Planungen sind abhängig von der Verfügbarkeit geeigneter Flächen.

Derzeit sind bereits zehn Standorte mit insgesamt zwischen 550 und 830 Wohneinheiten vom Sozialreferat zum Mehrgenerationenwohnen angemeldet, zwei weitere wurden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgeschlagen und befinden sich derzeit in Prüfung (Anlage 2).

An jedem Standort entsteht ein Mehrgenerationenwohnen mit 60 bis 80 Wohneinheiten. Konkrete und belastbare Planungen für Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil bestehen für folgende vier Quartiere:

- **Sendling (Stadtbezirk 6) Meindlstraße**
An diesem Standort ist ein Mehrgenerationenwohnen mit Alten- und Service-Zentrum (ASZ) geplant. Das ASZ in der Daiserstraße soll mit Fertigstellung der Wohnanlage verlagert werden in die Meindlstraße. Errichtet wird die Senior*innenwohnanlage von der GWG.
- **Bayernkaserne (Stadtbezirk 12)**
An diesem Standort ist ein Mehrgenerationenwohnen geplant. Eine gute institutionelle Anbindung wird insbesondere durch das in der Nähe geplante ASZ Freimann (Standortverlagerung von der Edmund-Rumpler Straße) sichergestellt. Realisiert wird diese Anlage voraussichtlich von der GEWOFAG.
- **Aubing-Süd - Westkreuz (Stadtbezirk 22), Friedrichshafener Straße**
Am Standort Friedrichshafener Straße (Westkreuz) soll auf einem derzeit noch unbebauten städtischen Grundstück eine Wohnbebauung mit sozialer Infrastruktur entstehen. Für das Grundstück gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 68a - Teil 2 aus dem Jahr 1971, welcher die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festlegt. Der Parkplatz wurde jedoch nie verwirklicht.
Das Sozialreferat ist mit der GEWOFAG im Gespräch, ob dort Senior*innenwohnen und, aufgrund des hohen Bedarfes in diesem in den 1960er Jahren entstandenen Gebiet mit hoher Altersdichte, ein zweites ASZ für den 22. Stadtbezirk berücksichtigt werden können. Der Bedarf wurde durch das Sozialreferat im Rahmen der Vorabstimmungen zu den künftigen Nutzungsoptionen zur städtischen Fläche beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Stadtsanierung im Jahr 2019 angemeldet.
Derzeit wird geklärt, ob sich das Projekt wirtschaftlich und baurechtlich umsetzen lässt. Das Sozialreferat spricht sich aber mit Nachdruck für eine solche Nutzung aus.

- **Freiham (Stadtbezirk 22) 2. Realisierungsabschnitt**

Für den 2. RA Freiham ist (mindestens) eine Mehrgenerationenwohnanlage mit Gemeinschaftsflächen geplant. Wenn möglich soll eine räumliche Anbindung an den Nachbarschaftstreff umgesetzt werden. Eine Zeitschiene kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

Ergänzend zu den o. g. konkreteren Planungsvorhaben hat das Sozialreferat im Rahmen seiner Flächensicherungsverfahren, wie durch den Beschluss „Zeitgemäße Wohnformen im Alter III“ vom 14.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13640) beauftragt, auch weitere Bedarfsmeldungen für Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil platziert.

Da die Realisierungszeitpunkte weit in der Zukunft liegen bzw. die Umsetzungsmöglichkeiten noch völlig offen sind, wird auf eine nähere Beschreibung an dieser Stelle verzichtet, aber die möglichen Standorte benannt:

- Arrondierung Kirchtrudering, Heltauer Straße (Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluss)
- städtische Einzelfläche Nähe Feldmochinger Str.
- städtische Einzelfläche Prinz-Eugen-Str./Düsseldorfer Str.
- Siedlung am Perlacher Forst (nicht-städtisch)
- Bis zu drei mögliche Standorte in der SEM Nordost

5.5.2 Standorte Sorgende Hausgemeinschaften

Derzeit sind 16 Sorgende Hausgemeinschaften angemeldet (Anlage 3). Aktuell wird davon ausgegangen, dass 2023 bis 2028 jedes Jahr mindestens eine Sorgende Hausgemeinschaft realisiert werden kann. Für drei weitere wird eine Realisierung bis 2033 angestrebt.

5.5.3 Standorte Pflege-Wohngemeinschaften

Derzeit sind vier ambulant betreute WGs in konkreter Planung:

- Eine für Menschen mit Demenz in der Ludlstraße,
- eine für intensivpflegebedürftige Menschen in Freiham und
- zwei auf dem Areal der ehemaligen Bayernkaserne

Für ca. 20 weitere Projekte ist der Bedarf angemeldet. Diese befinden sich in der Abstimmungsphase (Anlage 4).

Wie im Rahmen der Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der Landeshauptstadt München 2020 - 2030 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01771, Vollversammlung vom 16.12.2020) beschlossen, wird das Sozialreferat hier auch zukünftig an seiner Strategie zur Unterstützung und dem Ausbau von ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaften als innovativer, zu einer vollstationären Pflegeeinrichtung alternativer, Versorgungsform festhalten. Im Rahmen seiner

Wohnraumsicherungsmaßnahmen wird das Sozialreferat auch weiterhin kontinuierlich Bedarf für weitere Standorte anmelden, um den älteren und pflegebedürftigen Menschen in München passgenau möglichst viele differenzierte Angebote möglichst breit über das Stadtgebiet verteilt zur Auswahl anbieten zu können.

5.5.4 Vorschläge zu weiteren kleinteiligen GWG-Standorten

Seitens der GWG München wurden vier in Besitz der GWG befindliche Standorte vorgeschlagen, die im Rahmen von anstehenden Sanierungen konkret für kleinteilige Senior*innenwohnformen oder gemischte Wohnformen geprüft werden müssen. Bei den Vorschlägen handelt es sich lediglich um erste Ideen. Die Bezirksausschüsse werden bei konkreter Prüfung miteinbezogen.

Heimeranstraße 68/70 (Stadtbezirk 8)

Die beiden Gebäude der Heimeranstraße 68 und 70 sowie das Rückgebäude der Hausnummer 70 könnten für Senior*innenwohnen in Betracht kommen.

Gemäß Vorschlag der GWG kann an diesem Standort das Ziel verfolgt werden, „eine Vision von Wohnen und Leben mit zu entwickeln, eine Nutzungsvielfalt abzubilden, die Belebung ermöglicht und Räume für neue, innovative Konzepte bereitstellt, z. B. für Senior*innen-Wohngemeinschaften oder im Rahmen von „Wohnen für Jung und Alt“, Wohnen ohne PKW etc.“.

Landwehrstraße 48 (Stadtbezirk 2)

Das Objekt in der Landwehrstraße 48 ist in einem schlechten baulichen Zustand, der umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich macht. Um in diesem Projekt Senior*innenwohnen möglich zu machen, könnte nach Klärung des Baurechts das Gebäude abgebrochen und senior*innengerecht neu gestaltet werden.

Christophstraße 4, Rückgebäude (Stadtbezirk 1)

Das ehemalige Wohn- und Atelierhaus in der Christophstraße 4 ist als Einzeldenkmal geschützt. Das Gebäude weist aktuell Substanzschäden am Mauerwerk auf. Zudem sind deutliche Schäden an der Holzkonstruktion des Dachwerks festzustellen.

Die GWG schlägt vor, nach erfolgter Wiedernutzbarmachung den Gebäudekomplex - möglichst in Anlehnung an die historischen Nutzungskonzepte, die die spezifische Bauform zeigten - zu belegen. Der Atelierbau bietet ggf. Möglichkeiten (zumindest im EG) für ein Quartiers- bzw. Senior*innencafé mit kultureller/künstlerischer Note und/ oder für eine gesamtheitliche Sozialberatung (auch im Sinne der im Kapitel 4 beschriebenen Möglichkeiten).

GWG-Wohnsiedlung an der Karlingerstraße (Stadtbezirk 10)

Die GWG-Siedlung an der Karlingerstraße wird stufenweise saniert. Sie befindet sich im Sanierungsgebiet „Moosach“ des Städtebauförderungsprogramms und ist auch ein Teilbereich des in diesem Rahmen anlegten städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs für den Umgriff Dachauer Straße/Baubergerstraße/Karl-Lipp-Straße/Wintrichring. Im Rahmen des Wettbewerbs soll geprüft werden, wie die vorhandene Bebauung überwiegend mit gefördertem und preisgedämpften Wohnraum verträglich ergänzt und saniert werden kann. Im weiteren Planungsverlauf sollen die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen, wie z. B. Senior*innen, Auszubildende, junge Familien, Alleinerziehende etc. aufgegriffen und vielfältige Wohnformen mit entsprechend angepassten Wohnungszuschnitten und -ausstattungen angeboten werden. Des Weiteren befindet sich ein Alten- und Service-Zentrum in der unmittelbarer Nähe der Wohnsiedlung.

Im Zusammenhang mit dieser Ausgangslage soll geprüft werden, in welchem konzeptionellen und quantitativen Umfang das Senior*innenwohnen in diesem Gebiet verwirklicht werden kann.

6 Weiterentwicklung von innovativen Wohnformen

Mit Antrag Nr. 14-20 / A 05751 vom 29.07.2019 (Anlage 5) von Herrn ehemaligem Bürgermeister Pretzl wird die Stadtverwaltung aufgefordert, gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei neuen städtischen Bauprojekten innovative Wohnformen zu denken. Hierbei sollen insbesondere die beiden Zielgruppen junger und alter Menschen berücksichtigt werden. Mit der Beschlussvorlage „Beauftragung des Sozialreferats zur Entwicklung integrierter Wohnformen“ des Sozialausschusses vom 13.02.2020 und der Vollversammlung vom 19.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17429) blieb der Antrag aufgegriffen. Mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01634 des Sozialausschusses vom 15.10.2020 und der Vollversammlung vom 21.10.2020 blieb der Antrag weiter aufgegriffen und die Frist für seine Behandlung wurde bis 31.12.2021 verlängert. Der Stadtrat folgte dem Vorschlag des Sozialreferates und beauftragte federführend die ämterübergreifende Arbeitsgruppe Integrierte Bedarfs- und Standortplanung Wohnen und Unterbringung (IBSP), die bestehenden Wohnformen zu prüfen und weiterzuentwickeln.

Die Arbeitsgruppe IBSP verfolgt u. a. das Ziel, auf Planungs- und Bestandsgebieten sowie in geeigneten Immobilien die zielgruppenspezifischen Wohnformen des Sozialreferats zu realisieren. Dazu gehören auch die bereits vorgestellten senior*innengerechten Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen, Sorgende Hausgemeinschaften und ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften. Im Rahmen einer strategischen Gesamtbetrachtung findet jeweils mit der Sozialplanung und den Fachplanungen der einzelnen Steuerungsbereiche des

Sozialreferates (Amt für Soziale Sicherung, Stadtjugendamt, Amt für Wohnen und Migration) eine interne Abstimmung statt, bevor die Bedarfsmeldung zur Umsetzung zielgruppenspezifischer Wohnformen an konkreten Standorten an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder das Kommunalreferat weitergeleitet wird.

Um den Stadtratsauftrag ausreichend bearbeiten zu können, wurden die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG sowie die mitbauzentrale münchen im Rahmen des Projekts beteiligt. Es fanden mehrere Arbeitssitzungen statt. Die Ergebnisse wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu unterschiedlichen Anlässen vorgestellt und fließen bereits in Arbeitsprozesse ein. Auch in Wohnen in München VII soll das Thema weiter behandelt werden. Die unter Kapitel 4 beschriebenen Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Sorgende Hausgemeinschaften und ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften sind bereits Bestandteil des Projekts. Hinzu kommen die Wohnformen für junge Menschen durch die Wohnungsbörse (Untervermietung und „Wohnen für Hilfe“) und das Azubi-Werk (s. hierzu Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04193, die ebenfalls in der heutigen Sitzung behandelt wird und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04651, die zur Behandlung in der Vollversammlung am 25.11.2021 vorgesehen ist). In der ersten Jahreshälfte 2022 soll dem Stadtrat im Weiteren das Handlungsprogramm Gesamtplan IV vorgelegt werden und somit auch weitere Wohn- und Unterbringungsformen für einzelne Zielgruppen.

Fazit

Das Sozialreferat verwirklicht in allen drei Steuerungsbereichen innovative Wohn- und Unterbringungsformen, die die einzelnen Zielgruppen in die Wohnquartiere bzw. Wohnhäuser integriert. Um diesen Prozess noch weiter verbessern zu können, wurden in der Arbeitsgruppe IBSP folgende Faktoren identifiziert:

- Maximale Durchmischung der Förderprogramme innerhalb der Wohnform und innerhalb von Hausaufgängen, Gebäuden, Quartieren (EOF, MMM, KMB),
- die Möglichkeit, dass Gemeinschaftsräume für größere geförderte Wohnanlagen bei einer* einem Bauherr*in zusammengefasst werden können und als offene Treffs- bzw. Nachbarschaftstreffe zur Verfügung gestellt werden,
- Bereitstellung von attraktiven Gemeinschaftsflächen im Außenbereich als Ort der Begegnung,
- quartierbezogene Ansprechpartner*innen vor Ort, die eine dauerhafte Beratung und Aktivierung aller Bewohner*innen ermöglichen.

In der Pandemie wurde die besondere Bedeutung der drei letztgenannten Punkte deutlich, da dadurch im Wohnquartier und in der Nachbarschaft, Räume für Begegnung, Kommunikation und für Home Office zur Verfügung stehen.

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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist der Beschlussvorlage als Anlage 6 beigelegt. Hierzu führt das Sozialreferat Folgendes aus:

Die Empfehlung der Stadtkämmerei zur Überprüfung der tatsächlich verfügbaren Mittel wird das Sozialreferat umsetzen. Entsprechend der Antragsziffer 1 wird mit der Vorlage des Prüfergebnisses zur Einrichtung eines Förderprogramms für den senior*innengerechten Umbau von Bestandswohnungen und zur Schaffung von Begegnungsflächen auch die noch vorhandene Höhe des investiven Budgets für „bezahlbares Wohnen und Leben in München“ geprüft. In der kommenden Beschlussvorlage werden dem Stadtrat dann konkrete Vorschläge und das benötigte Budgetvolumen für das Programm, abhängig von dem noch vorhandenen investiven Budget von ehemals 100 Mio. Euro zur Entscheidung vorgelegt.

Die Gleichstellungsstelle für Frauen teilte zu der Beschlussvorlage Folgendes mit: „Die GSt unterstützt die Planungen für altersgerechte, gleichstellungs- und zielgruppenorientierte, existenzsichernde und vielfältige Wohnformen im Alter. Wesentlich ist hier, dass ebenfalls geschlechterhomogene Wohnformen ausgebaut werden. So, wie es das Projekt "nachbarschaftlich leben für frauen im alter" mit großem Erfolg zeigt, ist eine solche Wohnform gleichermaßen schutz bietend wie auch empowernd für ältere und alte Frauen, insbesondere, wenn sie ausschließlich über ein kleines Finanzbudget zum Leben im Alter verfügen. Alle Wohnformen müssen mit starker Einbindung geschlechterdifferenzierter Beteiligungsverfahren konzipiert und umgesetzt werden. Entsprechend müssen alle Planungen genderkompetent vorgenommen werden, auch Arbeitsgruppen wie die IBSP sollten nach geschlechterdifferenzierten und gleichstellungsorientierten Prüf- und Entwicklungskriterien vorgehen.“

Hierzu führt das Sozialreferat Folgendes aus:

Der Stellungnahme der Gleichstellungsstelle mit der Aufforderung auch für Senior*innen homogene Wohnformen zu schaffen und genderkompetent zu planen wird das

Sozialreferat nachkommen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt werden in der AG IBSP entsprechende Wohnformen in den Planungen berücksichtigt.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund länger dauernder verwaltungsinterner Abstimmungen nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um dem Stadtrat noch 2021 die weiteren Verfahrensschritte aufzuzeigen und den grundsätzlichen Budgetbedarf anzumelden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Seniorenbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Abstimmung mit dem Sozialreferat die Einrichtung eines Förderprogramms für den senior*innengerechten Umbau von Bestandswohnungen und zur Schaffung von Begegnungsflächen konzeptionell zu erarbeiten. In Zusammenhang mit dem Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ und einem Budgetvolumen von 30 Mio. Euro (vorbehaltlich des noch vorhandenen Budgets) ist dem Stadtrat das Prüfungsergebnis mit konkreten Vorschlägen zum weiteren Vorgehen zur Entscheidung vorzulegen.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, das Netz und das Konzept des Senior*innenwohnens wie Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil, Umsetzung von senior*innenadäquaten Wohnformen wie sorgende Hausgemeinschaften und ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften sukzessive weiterzuentwickeln und auszubauen. Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil sollen möglichst in jedem Stadtbezirk realisiert werden.
3. Die im Vortrag genannten Standorte werden jeweils daraufhin geprüft, ob Senior*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil bzw. andere Formen des Senior*innenwohnens dort verwirklicht werden können.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00752 der SPD / Volt-Fraktion und der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 27.11.2020 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05751 von Herrn ehemaligem Bürgermeister Manuel Pretzl ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

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 Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Sozialreferat, S-I-AP3

An das Sozialreferat, S-III-L/BEK

An das Sozialreferat, S-III-S/W/V

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI-12

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-1

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII-3

An den Behindertenbeirat

An den Seniorenbeirat

z.K.

Am

I. A.