

<b>Neubau</b>
<b>vorläufiges NUTZERBEDARFSPROGRAMM (NBP)</b>

<b>BAUVORHABEN</b> Bezeichnung / Standort <b>Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat,          Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmairstr. 9          25. Stadtbezirk Laim - hier Wohnanteil</b>	Umbau <b>X</b> Neubau
Nutzerreferat / Sachbearbeiter- in / Telefon <b>Kommunalreferat-Immobilienmanagement</b>	
Entwicklung, Planung und Durchführung <b>GEWOFAG Service GmbH</b>	Datum <b>20.10.2021</b>

### Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist-Stand
    - 1.1.1 Bestandsgebäude und allgemeine Rahmenbedingungen
    - 1.1.2 Untersuchungen bzgl. Wohnwertverbesserung, Sanierung und Anbau
    - 1.1.3 Bauvoranfrage für einen Abriss und Neubau
  - 1.2 Soll-Konzept
  - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung Thomas-Wimmer-Haus - Wohnraum
  - 2.1 Räumliche Anforderungen
    - 2.1.1 Teilprojekte
    - 2.1.2 Raumprogramm bzw. Wohnungsaufteilung
  - 2.2 Funktionelle Anforderungen
    - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
    - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
    - 2.2.3 Anforderung an Freiflächen
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Psychosoziale Beratungsstelle (siehe separates NBP)
5. Herbstlaube (siehe separates NBP)

## **1. Bedarfsbegründung**

### **1.1 Ist-Stand**

#### **1.1.1 Bestandsgebäude und allgemeine Rahmenbedingungen**

Die Landeshauptstadt München (LHM) ist Eigentümerin des Sondervermögens der nicht-rechtsfähigen Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat. Die Vertretung erfolgt durch das Kommunalreferat (KR). Zum Immobilienvermögen der Stiftung gehört das 1968 ursprünglich als Altenwohnheim für die Stiftungssiedlung errichtete achtstöckige Thomas-Wimmer-Haus (TWH) in der Burgkmaistr. 9.

Im ersten bis siebten Obergeschoss des Gebäudes befinden sich 91 Einzimmer- und sieben Zweizimmerwohnungen (Aufteilung 93% zu 7%). Vor allem wegen der fehlenden Ausstattung mit eigenen Duschen bzw. Badewannen in den 98 kleinteiligen Wohnungen entspricht das Gebäude nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Im Erdgeschoss (EG) stehen für die Bewohner\_innen in einem Gemeinschaftsraum sieben Dusch- bzw. Badegelegenheiten in Kabinen zur Verfügung. Dieser Substandard erschwert heute die Belegung und verursacht dringenden Handlungsbedarf.

Neben dem Gemeinschaftsbad sind im EG eine Hausmeisterwohnung, ein Gemeinschaftsraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Beratungsbüro der Psychosozialen Beratungsstelle (PSB) in Trägerschaft der Münchner Arbeiterwohlfahrt (AWO) mit rd. 20 m<sup>2</sup> untergebracht. Weiterhin befinden sich im EG des TWH Räumlichkeiten, die an die Herbstlaube Alten-Tagespflege Aubing Gemeinnützige GmbH („Herbstlaube Laim“) vermietet sind mit einer Fläche von rd. 200 m<sup>2</sup> zur Betreuung von 10 pflegebedürftigen Personen.

Das Haus wurde als konventioneller Mauerwerksbau mit tragenden Außen- und Flurwänden erstellt. An der Außenwand ist ein nicht mehr zeitgemäßes Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle mit einer Stärke von etwa 6 cm angebracht. Es sind bereits Kunststoffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt. An einer Wand im Erdgeschoss befindet sich eine große Steinplatte mit einer Würdigung der Stifter.

Nachdem beim Bestandsaufzug des Gebäudes häufige Störungen und Ausfälle auftraten, sich eine Reparatur als schwierig darstellte und die Situation in Hinblick auf die notwendige Nutzung des Gemeinschaftsbades im EG durch die Belegung mit vorwiegend alten und gebrechlichen Bewohner\_innen schwierig war, wurde im Jahr 2015 ein zweiter Außenaufzug fertiggestellt.

Das Gebäude verfügt über einen Parkplatz mit insgesamt 21 oberirdischen Stellplätzen im Norden des Gebäudes sowie über drei Stellplätzen in der Anfahrtszone. Von Seiten der Bewohnerschaft gab es in der Vergangenheit keinen Parkplatzbedarf.

Ein öffentlich gewidmeter Weg verläuft über den stiftungseigenen Parkplatz in den angrenzenden öffentlichen Park. Weiterhin befindet sich auf dem Parkplatz eine mittelgroße Trafostation der SWM mit den Abmessungen 2,8 m x 2 m, für die eine Überlassungsvereinbarung

aus dem Jahr 1967 vorliegt. Am Grundstücksrand ist ein öffentlicher Briefkasten der Deutschen Post aufgestellt.

### **1.1.2 Untersuchungen bzgl. Wohnwertverbesserung, Sanierung und Anbau**

In der Beschlussvorlage zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Alte Heimat“ vom 29.07.15 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03722) wurden verschiedene Varianten zur Wohnwertverbesserung des TWH dargestellt. Die Möglichkeit einer Sanierung inklusive dem aufwendigen Einbau von Einzelbädern in den 98 kleinteiligen Wohneinheiten mit zusätzlichem Anbau wurde weitergehend untersucht und auch mit der Regierung von Oberbayern als Förderbehörde vorbesprochen. Die Untersuchungen basierten dabei auf der Annahme, dass eine Durchführung der Baumaßnahmen im bewohnten Zustand möglich ist. Es stellte sich im weiteren Verlauf jedoch heraus, dass der notwendige Umfang der Sanierungsmaßnahmen einen Leerzug erfordert, auch eine Teilräumung des Gebäudes wäre für die Bewohnerschaft sowie für die sozialen Einrichtungen im EG nicht zumutbar.

Im Konzept war neben der Sanierung des Bestandsgebäudes ein Anbau mit 28 neuen barrierefreien Wohneinheiten sowie Flächen im EG zur Erweiterung der vorhandenen PSB auf insgesamt rd. 140 m<sup>2</sup> vorgesehen. Ein mit dem Träger AWO und dem SOZ bereits abgestimmtes vorläufiges NBP liegt für den Ausbau der PSB vor.

Bauliche Veränderungen der Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube Laim“ wären hingegen bei der Anbau-/ Sanierungslösung nur in einem geringen Umfang möglich gewesen. Siehe hierzu auch den Änderungsantrag der CSU vom 08.11.2017 zum siebten Marktbericht Pflege des Sozialreferats, der im Rahmen der Befassung des Stadtrates mit dem achten Marktbericht Pflege des Sozialreferates am 27.09.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14.20 / V 12396 (Beantwortung unter Nr. 3 auf Seite 13 sowie Anlagen 1 bis 3 beantwortet wurde.

### **1.1.3 Bauvoranfrage für einen Abriss und Neubau**

Zur Abklärung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit und des maximalen Baurechts reichte das KR gemeinsam mit der GEWOFAG im Januar 2021 einen Antrag auf Bauvorbescheid bei der Genehmigungsbehörde für die Errichtung von 154 kleinteiligen Wohneinheiten sowie für gewerbliche Flächen mit sozialer Nutzung für die PSB und die Herbstlaube im EG ein. Die Planung wurde in zwei Varianten mit und ohne Tiefgarage unter Berücksichtigung eines reduzierten Stellplatzschlüssels und eines Mobilitätskonzeptes vorgelegt.

Im Bauvorbescheid vom 31.08.2021 wird eine Überschreitung des Baurechts um 0,76 auf eine GFZ von 1,76 in Aussicht gestellt, so dass vsl. rd. 154 kleinteiligen WE realisierbar sind. Weiterhin stellt die LBK die Genehmigung eines reduzierten Stellplatzschlüssel (Stellplatzschlüssel 0 für besondere Wohnformen, Stellplatzschlüssel 0,3 für Pflegekräfte in niedrigen Einkommensgruppen) in Aussicht. Zusätzlich wurden im vorgelegten Mobilitätskonzept 16 Stellplätze für die sozialen Nutzungen und Besucher berücksichtigt.

Einer oberirdischen Unterbringung der nach reduziertem Stellplatzschlüssel benötigten 30 Stellplätze wird nicht zugestimmt, auch eine 50%-ige oberirdische Unterbringung der Stell-

plätze ist aufgrund des Baumbestandes und der ökologischen Wertigkeit des Grünbestandes zur Vermeidung von Versiegelung von Flächen nach Aussage der LBK nicht möglich.

## 1.2 Soll-Konzept

Da eine Neubaulösung sich in der Gesamtbetrachtung gegenüber der Alternative Sanierung und Anbau unter Berücksichtigung der erzielbaren Verbesserung der Baurechtsausschöpfung, der Errichtung von zeitgemäßen barrierefreien Wohnungen, der Möglichkeiten in Hinblick auf die Erreichung zeitgemäßer Energiestandards als insgesamt deutlich wirtschaftlicher darstellt sowie unter Berücksichtigung der zwingenden Notwendigkeit einer Leeräumung des Gebäudes bei Einbau von Individualbädern (Mindestumfang einer Sanierung) soll die Neubaulösung weiterverfolgt werden.

Insgesamt sollen nach Abriss des Bestandsgebäudes mit 99 Wohneinheiten rd. 154 barrierefreie, neue kleinteilige Wohnungen errichtet werden. Die Wohnanlage soll dabei gemäß Stiftungszweck wie bisher unter Beachtung der Stiftungssatzung vorwiegend zur Unterbringung von bedürftigen älteren und behinderten Menschen zur Verfügung stehen. Um eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen sollen darüber hinaus bedürftige Pflegekräfte (etwa Pflegehelfer) untergebracht werden. Siehe hierzu auch die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04879 zur Neufassung der Stiftungssatzung. Die Unterbringung von sozial bedürftigen alten Menschen und bedürftigen Behinderten unterliegt als eine nach Art. 19 BayWoFG berücksichtigte „Besondere Wohnform für alte und betreuungsbedürftige Menschen“ gemäß Stiftungssatzung der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft den besonderen Voraussetzungen einer wohnheimähnlichen Unterbringung.

Im Erdgeschoss sollen Flächen für die bereits im Bestandsgebäude bestehende Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube Laim“ sowie für die PSB in Trägerschaft der AWO entstehen, siehe hierzu die separaten NBPs.

Das unterstützende Angebot der PSB umfasst die Beratung und Begleitung der Mieter\_innen, die Vermittlung von weitergehenden Hilfen wie z.B. Haushaltshilfe, pflegerische Hilfe und die Organisation von Begegnungsangeboten sowie gemeinsame Aktivitäten. Der Nutzerbedarf für die PSB wird im separaten NBP dargestellt und wurde bereits im Rahmen der Anbaulösung mit dem SOZ abgestimmt. Die Planung sieht eine Erweiterung auf Nutzungsfläche von insgesamt rd. 140 m<sup>2</sup> vor.

Hinsichtlich der Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube Laim“ kann mit der Neubaulösung vorbehaltlich der Konkretisierungen und Abstimmungen mit dem privaten Träger auch eine bereits in der StR-Anfrage 14-20 /A 03587 der CSU-Fraktion aus dem Jahre 2017 geforderten Erweiterung um 5 Plätze auf rd. 280 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche im EG ermöglicht werden. Damit wäre künftig das Angebot der Altentagespflege für 15 Pflegebedürftige möglich. Bei der Umsetzung sind insbesondere beihilfe- und vergaberechtliche Vorgaben zu beachten. Ein NBP der Tagespflegeeinrichtung liegt dem KR zum derzeitigen Zeitpunkt derzeit noch nicht vor. Und muss vom Träger und dem SOZ noch erstellt werden.

Eine Hausmeisterdienstwohnung wird nicht mehr errichtet.

Errichtung eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit sozialen Nutzungen im EG und einer Tiefgarage (Ersatzbau für das Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmaistr. 9).

Zu erwartende Wohn-/Nutzungsflächen:

ca. 154 kleinteilige barrierefreie Wohnungen	Wohnfläche	rd. 6.450 m <sup>2</sup>
Psychosoziale Beratungsstelle	Nutzungsfläche nach DIN 277	rd. 140 m <sup>2</sup>
Altentagespflege	Nutzungsfläche nach DIN 277	n. bekannt
Stellplätze	Stellplätze	30 Stück

### 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Durch den vorhandenen Substandard und den hohen Sanierungsbedarf des Bestandes ist ein dringender Handlungsbedarf geboten. Zur Erfüllung zeitgemäßer Standards bei der Sanierung des Bestandsgebäudes wäre zwingend der Einbau von Individualbädern in den 98 kleinteiligen Bestandswohneinheiten notwendig. Die Variante Anbau-/Sanierung des TWH wurde dabei umfangreich untersucht und bewertet. Wird wie unter 1.1.2 dargestellt diese aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gegenüber einem Neubau nicht weiterverfolgt. Aufgrund von Wirtschaftlichkeitsvorgaben und der aktuellen energetischen Vorgaben der LHM besteht keine alternative Lösungsmöglichkeit.

## 2. Bedarfsdarstellung Thomas-Wimmer-Haus - Wohnraum

### 2.1 Räumliche Anforderungen

#### 2.1.1 Teilprojekte

Der Abriss soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt erfolgen. Darüber hinaus ist eine Aufteilung in Teilprojekte nicht möglich.

#### 2.1.2 Raumprogramm bzw. Wohnungsaufteilung

Ca. 154 kleinteiligen Ein- und Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 6.450 m<sup>2</sup> für ein und zwei Personenhaushalte.

<b>Vorläufiger Aufteilungsschlüssel</b>			
„Wirtschaftlich bedürftige alte und behinderte Menschen (besondere Wohnform)	Einzimmerwohnungen	ca. 70 %	ca. 108 WE
Wirtschaftlich bedürftige Menschen im Bereich der Pflegeberufe in niedrigen Einkommensstufen	Einzimmerwohnungen	ca. 12 %	ca. 18 WE
	Zweizimmerwohnungen	ca. 18 %	ca. 28 WE

Die angemessene Wohnfläche soll sich an den Vorgaben in den Nrn. 22.2 und 22.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) orientieren.

Die Wohnfläche der R-Wohnungen nach Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht kann bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Rd. 2% der Wohnungen sollen gemäß den R-Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht geplant werden

Gemäß dem Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) Nr. 24 sollen die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht alle in einem Raum ausgeübt werden.

Tiefgarage mit 30 Stellplätzen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) und den Vorgaben der Lokalbaukommission zum Stellplatzschlüssel zur Deckung des Bedarfes des Neubaus.

Barrierefrei nach DIN 18040-2 soweit erforderlich nach DIN 18040-2R.

Grundsätzlich soll sich die Planung an den WFB 2012 Bestimmungen sowie an den Vorgaben aus dem Merkblatt des StMB „Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm - Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung“ vom März 2021 orientieren.

Insbesondere wird auf WFB Nr. 8 „Allgemeine technische Anforderungen“ und Nr. 22 „Besondere technische Anforderungen“ verwiesen.

Abweichungen werden im Einzelfall mit der Förderbehörde ROB abgestimmt.

## **2.2 Funktionelle Anforderungen**

### **2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen**

Grundsätzlich soll sich die Planung an den WFB 2012 Bestimmungen sowie an den Vorgaben aus dem Merkblatt des StMB „Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm - Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung“ vom März 2021 orientieren.

Insbesondere wird auf WFB Nr. 8 „Allgemeine technische Anforderungen“ und Nr. 22 „Besondere technische Anforderungen“ verwiesen.

Alle Abweichungen werden im Einzelfall mit der Förderbehörde ROB separat abgestimmt.

Barrierefreiheit:

- Gemäß WFB 2012 Nr. 22.4 barrierefrei nach DIN 18040-2 mit ausreichender Anzahl der Wohnungen gemäß BayBO nach DIN 18040\_2R.
- Grundsätzlich ist die DIN 18040-2 vollumfänglich anzuwenden. Die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind parallel zu beachten.

Raumgrößen und Möblierung:

- Gemäß WFB Nr. 22.3 sind Individualräume für eine Person mindestens 10 m<sup>2</sup>, für zwei Personen mindestens 14 m<sup>2</sup> groß zu planen. Sofern Wohnungen neu geplant werden, scheidet bei Individualräumen für eine Person eine Unterschreitung der Mindestfläche aus.
- Gemäß dem Merkblatt des StMB Nr. 25 dürfen die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht alle in einem Raum ausgeübt werden.
- Innerhalb einer Wohnung ist eine Abstellfläche (Fläche für Abstellschrank oder ein Abstellraum) von mindestens 1 m<sup>2</sup> nachzuweisen.
- Gemäß WFB Nr. 22.12 soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

### **2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung**

Das Gebäude wird gemäß den Mietwohnungsbaustandards der GEWOFAG errichtet, die mit dem Projektmanagement für die Baumaßnahme sowie der Verwaltung des künftigen Neubaus beauftragt wird.

Eine Anbindung der Neubauten an das Fernwärmenetz der SWM wird überprüft.

Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen aufgrund der geringen Wohnungsgröße und des besonderen Bewohnerkreises zur Verbesserung der Aufenthalts- und Benutzerqualität.

Energetische Vorgaben

- EH 40 (gemäß aktueller Standards der LHM)

Die Unterbringung einer PV-Anlage auf dem Dach wird im Rahmen der weiteren Planung verfolgt. Aufgrund der Gebäudehöhe sind hier wirtschaftliche Gesichtspunkte zu prüfen.

Begrüntes Flachdach gemäß den Vorgaben der LHM.

In der Tiefgarage werden Anschlussmöglichkeiten für E-Mobilität vorgerüstet gemäß den geltenden Vorgaben der LHM.

### **2.2.3 Anforderungen an die Freiflächen**

Allgemeines:

- Gemäß WFB barrierefrei nach DIN 18040-2, Zugänge und Zuwegungen nach DIN 18040-2R.
- Fahrradabstellplätze gemäß Mobilitätskonzept.
- Die Planungsrichtlinien der GEWOFAG werden als Grundstandard berücksichtigt.

Herbstlaube:

- Klärung der Notwendigkeit einer Abgrenzung zu Freianlagen in Bezug auf eine separate bzw. gemeinschaftliche Nutzung mit der Tagesaltenpflegeeinrichtung „Herbstlaube“. Behindertengerechte Stellplätze sowie eine Anfahrtszone für die

Altentagespflegeeinrichtung „Herbstlaube“ werden im erforderlichen Maß berücksichtigt

angrenzender öffentlicher Park:

- Abstimmung des Verlaufes des öffentlich gewidmeten Weges in den öffentlichen Park mit dem Baureferat
- Abstimmung mögliche Verlegung Fernwärme SWM durch den öffentlichen Park

Trafohaus der SWM

- Bestimmung des zukünftig benötigten Platzbedarfs einer neuen Trafostation nach Vorliegen der Anschlusswerte des Ersatzneubaus (vgl. deutlich höher als bisher wegen E-Mobilität)
- Eintaktung der rechtzeitigen Verlegung der Trafostation durch die SWM vor Umsetzung der Baumaßnahme
- detailliertere Planungsabstimmungen erst nach Vorliegen eines Konzeptes durch Elektroplaner\_innen
- bisherige Planungsvorgaben seitens SWM: nicht auf eine Tiefgaragendecke, Baumkronenbereich beachten, gebäudenah
- Abmessungen
  - Kompaktstation: 2,8 m x 2 m (kleinste), 3,6 m x 3 m (größte)
  - aktuelle Trafostation hat Abmessung 2,8 m x 2 m

### **3. Zeitliche Dringlichkeit**

Aufgrund der zwischenzeitlich nicht mehr zumutbaren Substandards sowie des hohen Sanierungsbedarfes des Gebäudes (Baujahr 1968) soll der Abriss zum frühestmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

Die Finanzierung mit dem KommWFP-Förderprogramm des Freistaates ist zeitlich befristet. Die Planung und Realisierung der Neubaumaßnahme soll daher schnellstmöglich erfolgen, um frühzeitig die Fördermittel zu sichern.

### **4. Psychosoziale Beratungsstelle**

siehe separates NBP

### **5. Herbstlaube**

siehe separates NBP