

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat
Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmairstr. 9**

- 1. Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise**
- 2. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms für den Wohnanteil**
- 3. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms für die Psychosoziale Beratungsstelle**
- 4. Vorplanungsauftrag**
- 5. Tagesaltenpflege "Herbstlaube" während des Neubaus des Thomas-Wimmer-Hauses eine Zwischennutzung ermöglichen**
Antrag Nr. 20-26 / A 02329 von Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 20.01.2022
- 6. Thomas-Wimmer-Haus zukunftsfähig errichten!**
Antrag Nr. 20-26 / A 01315 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz vom 15.04.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05064

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.03.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Grundsatzbeschluss zum Abbruch und Ersatzneubau des Thomas-Wimmer-Hauses inklusive Räumlichkeiten Psychosoziale Beratungstelle sowie Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim in der Burgkmairstr. 9
Inhalt	Darstellung der Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen, Erteilung des Vorplanungsauftrages für einen Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus mit Umsetzungskonzept der Bewohnerschaft, Genehmigung der vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme für den Wohnanteil sowie für die Psychosoziale Beratungsstelle
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<p>Beauftragung des Kommunalreferates (KR) mit der GEWOFAG, ein VgV-Verfahren für die Vergabe von Planungsleistungen durchzuführen, einen Projektmanagementvertrag abzuschließen und die Vorplanungsunterlagen für den Abbruch und Ersatzneubau des Thomas-Wimmer-Hauses vorzubereiten.</p> <p>Beauftragung des KR mit der GEWOFAG, für die Flächen der Alten-Tagespflegeeinrichtung "Herbstlaube", für den Projektauftrag ein Nutzerbedarfsprogramm zu erarbeiten sowie die Anmietung einer Interimsfläche vorzubereiten.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<p>Baumaßnahmen, Abbruch und Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmairstraße 9, Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat, KommWFP</p>
Ortsangabe	<p>25. Stadtbezirk Laim, Burgkmairstraße 9, F1St. Nr. 387/2</p>

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Ausgangslage und bisherige Untersuchungen	2
3. Weitere Vorgehensweise	3
3.1 Errichtung eines Ersatzneubaus gemäß Bauvorbescheid	3
3.2 Umsetzung aktueller städtischer Energiestandards	4
3.3 Schonende Umsetzung der Bewohnerschaft	5
3.4 Vorgehensweise Rückbau bestehender Außenaufzug	6
4. Nutzerbedarfe	7
4.1 Vorläufiges Nutzbedarfsprogramm Wohnanteil und zukünftige Belegung	7
4.2 Vorläufiges Nutzbedarfsprogramm Psychosoziale Beratungsstelle	8
5. Bedarfsbeschluss für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim	9
5.1 Bedarfsbegründung	9
5.2 Anmietung Interimsfläche und künftige Fläche im Ersatzneubau	10
6. Weitere besondere bauliche Erfordernisse beim Ersatzneubau	10
6.1 Notwendigkeit der Verlegung des öffentlichen Parkweges	10
6.2 Notwendigkeit der Verlegung eines Trafohauses der SWM	11
6.3 Unterbringung der Stiftungsgedenktafel im Ersatzneubau	11
7. Vorplanungskosten und Grobkostendarstellung	11
7.1 Vorplanungsaufwand	11
7.2 Grobkostenschätzung	11
8. Projektausweitung	13
9. Personalbedarf	13
9.1 Projektausweitung und Stellenverlängerung	13
9.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung	14
10. Antrag Nr. 20-26 / A 01315 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz vom 15.04.2021 „Thomas-Wimmer-Haus zukunftsfähig errichten!“	14
11. Antrag Nr. 20-26 / A 02329 von Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 20.01.2022 „Tagesaltenpflege "Herbstlaube" während des Neubaus des Thomas-Wimmer-Hauses eine Zwischennutzung ermöglichen“	15
12. Beteiligung anderer Referate	15
13. Beteiligung der Bezirksausschüsse	17
14. Zusätzliche Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen im BA 25 zur Sitzung des Bezirksausschusses vom 17.02.2021	17
15. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	18
16. Termine und Fristen	18
17. Beschlussvollzugskontrolle	18

II. Antrag der Referentin **18****III. Beschluss** **20**

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat
Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmairstr. 9**

- 1. Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise**
- 2. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms für den Wohnanteil**
- 3. Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms für die Psychosoziale Beratungsstelle**
- 4. Vorplanungsauftrag**
- 5. Tagesaltpflege "Herbstlaube" während des Neubaus des Thomas-Wimmer-Hauses eine Zwischennutzung ermöglichen
Antrag Nr. 20-26 / A 02329 von Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 20.01.2022**
- 6. Thomas-Wimmer-Haus zukunftsfähig errichten!
Antrag Nr. 20-26 / A 01315 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz vom 15.04.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05064

9 Anlagen:

1. Lageplan
2. Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm für den Wohnanteil
3. Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm für die Psychosoziale Beratungsstelle
4. Antrag Nr. 20-26 / A 02329 von Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 20.01.2022
5. Antrag Nr. 20-26 / A 01315 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz vom 15.04.2021
6. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 20.12.2021
7. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 25.02.2022
8. Stellungnahme des Sozialreferates vom 13.12.2021
9. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 14.12.2021
10. Stellungnahme des BA 25 vom 21.02.2022
11. Zusätzliche Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen im BA 25 zur Sitzung des Bezirksausschusses vom 16.02.2022

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.03.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass und Aufgabenstellung

Derzeit wird in der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ in Laim ein umfangreiches städtebauliches Entwicklungskonzept unter Inanspruchnahme von Fördermitteln der Kommunalen Wohnraumförderung (KommWFP) des Freistaates Bayern umgesetzt. Die Inbetriebnahme der Neubauabschnitte (NBA) 1 und 2 mit 88 Wohneinheiten, einer sechsgruppenigen Kindertageseinrichtung und einem kombinierten Wohnen-im-Viertel-Standort mit integriertem Nachbarschaftstreff steht unmittelbar bevor. Mit dem Start der Baufeldfreimachung und Abbruchmaßnahmen von sieben Bestandsgebäuden beginnen Anfang 2022 die Vorbereitungen für die NBA 3 und 4 mit insgesamt 263 weiteren neuen Wohneinheiten gemäß der Ausführungsgenehmigung für vorgezogene Maßnahmen vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03941).

Mit vorliegender Beschlussvorlage möchte das Kommunalreferat (KR) nun dem Stadtrat einen Grundsatzbeschluss bzgl. des letzten Bausteins der städtebaulichen Entwicklung, dem Stiftungsanwesen Thomas-Wimmer-Haus (TWH) in der Burgkmairstraße 9, zur Entscheidung vorlegen.

2. Ausgangslage und bisherige Untersuchungen

Das TWH ist mit seiner über 50-jährigen Geschichte immer schon eine Unterkunft für sozial schwache ältere und behinderte Menschen gewesen. Dazu stehen 98 kleinteilige Wohneinheiten zur Verfügung, welche nur mit Toiletten ausgestattet sind. Das 1968 fertiggestellte Gebäude verfügt lediglich über ein nicht mehr zeitgemäßes Gemeinschaftsbad mit sieben Einzelkabinen mit Badewannen bzw. Duschen im Erdgeschoss (EG). Im Jahre 2015 musste das Gebäude mit dem Bau eines Außenaufzuges ergänzt werden, da der bestehende Aufzug nach der langen Nutzungsdauer oft ausfiel, was zu erheblichen Einschränkungen bei der Bewohnerschaft führte.

Im EG ist mit rd. 200 m² eine durch einen privaten Träger betriebene Alten-Tagespflegeeinrichtung für Laim mit 10 Betreuungsplätzen untergebracht. Dazu kommt ebenfalls im EG ein kleines Büro für die Psychosoziale Beratungsstelle (PSB) der Arbeiterwohlfahrt (AWO) zur Unterstützung der überwiegend sozial schwachen Bewohnerschaft der gesamten Stiftungssiedlung sowie eine Hausmeisterwohnung.

Seit 2015 wurde der Stadtrat im Rahmen der Beschlussfassung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept „Alte Heimat“ auch über die ersten Überlegungen bzgl. des TWH informiert. Diese sahen zunächst den Umbau der Toiletten in den 91 Ein- und sieben Zweizimmerwohnungen in kleine Individualbäder (d.h. Ergänzung mit Duschen) sowie einen nördlichen Anbau mit 28 neuen barrierefreien Wohnungen vor. Der Umbau sollte dabei ohne erweiterte energetische Verbesserungen weitestgehend im bewohnten Zustand erfolgen (siehe dazu VV 25.07.2018; Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12157).

Während der weiteren Untersuchungen der vom KR beauftragten GEWOFAG erhöhte sich der Umfang der geplanten Baumaßnahmen im Bestandsgebäude stetig durch zusätzliche Anforderungen vor allem hinsichtlich der Verbesserung der energetischen Stan-

dards. Damit wurde eine Abweichung gegenüber der bisher kommunizierten Vorgehensweise erforderlich.

So forderte die Regierung von Oberbayern (ROB) als KommWFP-Förderbehörde eine wesentliche Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes. Die signifikante Förderung von Baukosten und Grundstückswert für die ursprünglich geplante Maßnahme TWH wurde bereits im September 2016 in einem KommWFP-Gesamtförderantrag „Alte Heimat“ berücksichtigt. Die Bewilligung dieser Fördermittel erfolgt mit Einreichung der jeweiligen Teilförderanträge und liegt bisher für die Instandsetzung sowie die NBA 1 bis 4 vor.

Zusätzlich wurden in der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2019 mit der Beschlussvorlage zum Bayerischen Versöhnungsgesetz – Erreichen der städtischen Klimaziele (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) hinsichtlich der energetischen Effizienz bei allen zukünftigen städtischen Baumaßnahmen höhere Anforderungen mit Auswirkungen auf den Maßnahmenumfang gefordert. Damit soll bei allen städtischen Baumaßnahmen - auch bei Sanierungen - nach Möglichkeit der energetische Standard Energiehaus 40 (EH 40) erzielt werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen der bautechnischen Vorabuntersuchungen festgestellt, dass im Gebäude baujahrtypische Schadstoffbelastungen vorhanden sind. Mit all diesen Anforderungen konnte die ursprüngliche Vorgehensweise nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden. Zudem stellte sich heraus, dass auch ein Umbau im bewohnten Zustand ausgeschlossen werden muss.

Die weiterführenden Untersuchungen der GEWOFAG haben gezeigt, dass die nunmehr notwendigen energetischen Umbauarbeiten des Bestandsgebäudes die Schwelle von 60 % der Kosten eines vergleichbar großen Neubaus mit 98 Wohnungen deutlich überschreiten würden. Mit dieser Überschreitung wurde die Untersuchung eines alternativen Ersatzneubaus notwendig.

In diesem Kontext hat das KR gemeinsam mit der GEWOFAG im Januar 2021 eine Bauvoranfrage für einen Ersatzneubau mit der Maßgabe der Erzielung eines höchstmöglichen Baurechts bei der Lokalbaukommission (LBK) eingereicht. Der Bauvorbescheid wurde zum 31.08.2021 durch die LBK erteilt, wobei eine erhebliche Baurechtsmehrung mit einer GFZ von 1,76 als Abweichung von dem aus den 1960er Jahren bestehenden Bebauungsplan Nr. 130 (Hans-Thonauer-Straße und Burgkmairstraße) in Aussicht gestellt wurde. Damit könnte eine annähernde Verdopplung der bisherigen Wohnfläche auf rd. 6.500 m² erreicht werden.

3. Weitere Vorgehensweise

3.1 Errichtung eines Ersatzneubaus gemäß Bauvorbescheid

Durch den erteilten Bauvorbescheid ergeben sich nunmehr neue Möglichkeiten für die weitere Vorgehensweise. So kann durch einen Ersatzneubau ein Gebäude mit rd. 154 kleinteiligen Wohneinheiten realisiert werden. Damit sind neben einer besseren Ausnutzung des Baurechts neue zeitgemäße barrierefreie Wohnungszuschnitte möglich bei einer wesentlich höheren Nutzungsdauer und Wirtschaftlichkeit. Gerade auch im Hinblick auf die Schwerpunktbelegung der Stiftung mit älteren und behinderten Menschen ist dies bedeutsam, da diese ganz überwiegend auf kleine, altersgerechte Wohneinheiten angewiesen sind.

Aufgrund der Ausschöpfung der zur Bedarfsdeckung innerhalb der Stiftungssiedlung zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze in der vom KR im NBA 1 errichteten Kindertageseinrichtung durch die 101 Familienwohnungen der NBA 3 und 4 und auch aufgrund des hohen Bedarfes für den gemäß Stiftungszweck bestehenden Belegungsschwerpunkt „ältere und behinderte Menschen“ können hier keine weiteren familientauglichen Wohneinheiten realisiert werden.

Durch den vorliegenden Bauvorbescheid ist hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) klargestellt, dass der nördliche und südliche sowie insbesondere auch der sehr dichte östliche Baumbestand, welcher in den angrenzenden Park übergeht, trotz der erheblichen Baurechtsausweitung weitgehend unberührt bleiben soll.

Gemäß Bescheid der LBK sind für den Ersatzneubau 30 Tiefgaragenstellplätze zu errichten, wovon 14 für die sozialen Einrichtungen vor Ort und deren Besucher vorgesehen sind. Die übrigen 16 Stellplätze sind für die geplante Belegung mit Pflegekräften in niedrigen Einkommensgruppen gemäß der neugefassten Stiftungssatzung vorgesehen (Stellplatzschlüssel 0,3). Aufgrund des vorgelegten Mobilitätskonzeptes mit der Schaffung einer Vielzahl von Fahrradstellplätzen und des vorhandenen sehr guten Anschlusses an den öffentlichen Nahverkehr werden von der LBK keine weiteren Stellplätze gefordert.

Dem Stadtrat wird der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Ersatzneubaus zur Entscheidung vorgelegt. Basierend auf diesem Grundsatzbeschluss wird das KR mit der GEWOFAG ein VgV-Verfahren durchführen, einen Projektmanagementvertrag mit stufenweiser Vergabe der Planungsleistungen abschließen und in analoger Anwendung der Hochbaurichtlinien nach Erstellung der Vorplanungsunterlagen den Projektauftrag zur Entscheidung in den Stadtrat einbringen. Um eine bestmögliche Sicherung der KommWFP-Fördermittel auch für das TWH zu gewährleisten, besteht die dringende Notwendigkeit, schon zum jetzigen Zeitpunkt klare Planungsziele festzusetzen.

3.2 Umsetzung aktueller städtischer Energiestandards

Gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München“ sollen alle künftigen Baumaßnahmen der Landeshauptstadt München (LHM) klimaneutral ausgelegt sein. Dabei wird ein sehr hoher, aber auch sehr kostenintensiver Energiestandard EH 40 gefordert - möglichst auch bei Sanierungen.

Gemäß diesem Beschluss besteht folgende Vorgabe:

„Bis zum Vorliegen des Konzepts und der Befassung des Stadtrats werden bei Einzelprojekten die projektspezifischen Optimierungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Klimaneutralität geprüft und dem Stadtrat in den jeweiligen Einzelbeschlüssen einschließlich deren Auswirkungen vorgelegt, soweit der Projektfortschritt dies zulässt.“

Bei der Errichtung eines Ersatzneubaus ist gemäß Berechnungen der Wohnbaugesellschaften zu erwarten, dass die Umsetzung des EH 40 Standards beim Ersatzneubau zu

einer Steigerung der Baukosten um bis zu 10 % führen kann. Nach erfolgter Rücksprache mit der KommWFP-Förderbehörde ROB wären diese energetischen Mehrkosten grundsätzlich förderfähig.

Derzeit ist die Burgkmaierstraße noch nicht an das städtische Fernwärmenetz angebunden. Bei einem Neubau könnte der geforderte Energiestandard ohne entsprechenden Fernwärmeanschluss nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand realisiert werden. Deswegen wurde die SWM bereits mit der Prüfung beauftragt, ob ein Fernwärmeanschluss des Ersatzneubaus technisch möglich wäre. Es wäre hierbei grundsätzlich auch ein Anschluss über den Kiem-Pauli-Weg denkbar, was aber auf jeden Fall projektseitig die Verlegung der Fernwärme durch die dazwischen liegende öffentliche Parkanlage erfordern würde.

Aufgrund der erforderlichen Planungssicherheit auch in Hinblick auf die begrenzte Laufzeit des KommWFP-Förderprogramms wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage im Referentinnenantrag unter Ziff. 4 die Berücksichtigung der Anforderungen an die Energieeffizienzklasse EH 40 in der Vorplanung zur Entscheidung vorgelegt.

3.3 Schonende Umsetzung der Bewohnerschaft

Die fehlenden Individualbäder in den Wohneinheiten und die insgesamt nicht mehr zeitgemäße Gebäudeausstattung hat in den vergangenen Jahren seitens des Amtes für Wohnen und Migration des Sozialreferates (SOZ) zu einer ausschließlichen Belegung mit sozial sehr schwachen Menschen mit überwiegendem Hintergrund der Wohnungslosigkeit geführt.

Wegen der Gemeinschaftsbäder und der sich in der Mehrzahl in einem schlechten gesundheitlichen Zustand befindlichen älteren Bewohnerschaft erfolgte angesichts der derzeitigen Situation keine Nachbelegung des Gebäudes mehr. Zwischennutzungen wurden gemeinsam mit SOZ und den sozialen Trägern vor Ort abgestimmt, aufgrund der besonders sensiblen Bewohnerschaft und des sehr eingeschränkten Kreises an geeigneten Zwischenvermietungen war diese nur in geringem Umfang möglich. Dazu kam, dass insbesondere aufgrund der voraussichtlich verbleibenden sehr kurzen Nutzungsdauer keine Nachfrage nach einer Zwischennutzung der Wohneinheiten vorhanden war. Wegen der gegebenen Umstände vor Ort (Gemeinschaftsbad!) konnte auch nicht auf die zwischenzeitlich entstandene erhöhte Nachfragesituation des SOZ nach Quarantäneflächen als Zwischennutzung eingegangen werden.

Ein Ersatzneubau erfordert den Leerzug des Gebäudes und damit die Umsetzung der derzeit verbliebenen rd. 60 Bestandsbewohner_innen bis Ende 2023, damit ein Abbruch des Bestandsgebäudes möglichst frühzeitig im Jahre 2024 begonnen werden kann. Die Umsetzungskosten der Bewohner_innen werden dabei bauherrenseitig getragen, wobei die Durchführung durch vom Mieterzentrum der GEWOFAG beauftragte Umzugsfirmen erfolgt. Diese Umsetzung muss aber im Hinblick auf die sozial sehr schwache Bewohnerschaft besonders schonend vorgenommen werden.

Aufgrund der bestehenden intensiven Betreuungsmöglichkeiten der PSB der AWO vor Ort werden voraussichtlich die Mehrzahl der Bewohner_innen im Bereich der Stiftungs-siedlung verbleiben wollen. Das KR hat sich im Vorfeld mit dem zuständigen GEWOFAG

Mieterzentrum und der PSB der AWO über mögliche Szenarien ausgetauscht, um vor Ort den Mieter_innen eine umfangreiche und möglichst unkomplizierte Beratung und Betreuung hinsichtlich der erforderlichen bevorstehenden Umsetzung anbieten zu können.

Dem PSB steht hierfür bereits ab Oktober 2021 eine zweite zusätzlich angemietete Beratungsfläche im TWH zur Verfügung und das GEWOFAG Mieterzentrum verfügt über umfangreiche Erfahrungen durch die bis Ende 2021 abgeschlossene Umsetzung der 142 Bestandsbewohner_innen der Abbruchgebäude am Kiem-Pauli-Weg und an der Zschokkestraße, welche sieben Neubauten der NBA 3 und 4 mit 263 Wohnungen weichen müssen. Dabei waren auch komplexere Umzüge von gesundheitlich stark eingeschränkten Umsetzer_innen notwendig.

Bezüglich der schonenden Umsetzung in andere Wohnungen der Stiftungssiedlung stehen seit dem 2. Quartal 2022 in den beiden ersten Neubauabschnitten innerhalb der Stiftungssiedlung 36 barrierefreie neue Einzimmerwohnungen insbesondere für besonders gesundheitlich eingeschränkte Umsetzer_innen zur Verfügung. Dazu kommen zukünftig freiwerdende kleinteilige Wohnungen in den sanierten Bestandsgebäuden am Kiem-Pauli-Weg mit insgesamt 363 Wohneinheiten, so dass das Ziel von rd. 60 Umsetzungen bis Ende 2023 möglich ist.

Beratungsgespräche können vor Ort in den Einrichtungen der PSB mit den Mitarbeiter_innen der AWO durchgeführt werden und bedeuten eine enorme Erleichterung für die betroffenen Bewohner_innen.

3.4 Vorgehensweise Rückbau bestehender Außenaufzug

Der Ersatzneubau bedeutet auch die Notwendigkeit des Abbaus des 2015 in Betrieb genommenen Außenaufzuges im derzeitigen Eingangsbereich. Die Errichtung erfolgte zwingend aufgrund der Unzuverlässigkeit des bestehenden Aufzuges und der damit verbundenen schwierigen Zustände für die teilweise in ihrer Beweglichkeit stark eingeschränkten Bewohner_innen. Finanziert wurde der Aufzug ausschließlich mit Stiftungsmitteln i.H.v. 900.000 €.

Wenn man als Zeitpunkt der Beendigung der Nutzung das Jahresende 2023 und die Abschreibungsdauer von 15 Jahren für diese technische Anlage zugrunde legt, läge die Nutzungsdauer bei rd. 8 Jahren und damit wäre eine Sonderabschreibung im Stiftungsvermögen von rd. 420.000 € erforderlich.

Eine Unterbringung des bestehenden Außenaufzuges in dem Ersatzneubau ist nicht sinnvoll, da zwei Innenaufzüge im Gebäudekörper aus Erschließungsgründen sehr viel besser in der Gebäudemitte benutzerfreundlich untergebracht werden können. Die damalige schwierige Situation für die Bewohner_innen im Gebäude und die seinerseits nicht vorhandene Aussicht auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme der umfangreichen KommWFP-Fördermittel des Freistaates ist zu berücksichtigen.

Diese Sonderabschreibung innerhalb des Stiftungsvermögens muss der möglichen KommWFP-Förderung i.H.v. rd. 18 Mio. € gegenübergestellt werden. Zudem werden die Vorteile Baurechtsmehrung und bessere Zukunftsfähigkeit eines Ersatzneubaus im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung berücksichtigt.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, den prinzipiell weitestgehend modular aufgebauten Außenaufzug an anderer Stelle wieder aufzustellen und damit gegebenenfalls eine Anschlussnutzung zu ermöglichen. Die GEWOFAG wird hierzu eine Kosten-Nutzen-Abwägung anstellen.

4. Nutzerbedarfe

4.1. Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm Wohnanteil und zukünftige Belegung

Die in den letzten Jahren erfolgte Belegung mit sozial sehr schwachen Bewohner_innen durch das Amt für Wohnen und Migration des SOZ hatte zur Folge, dass keine sozial stabile Belegung mehr erreicht wurde und die PSB vor Ort aufgrund dieser Belegung massiv personell aufgestockt werden musste (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06722 des SOZ vom 08.12.2016). Eine zukünftige Verbesserung der Belegung hängt unmittelbar mit der Verbesserung der räumlichen Situation des Gebäudes zusammen.

Hinsichtlich der künftigen Belegung der gesamten Stiftungssiedlung wird auf die bereits beschlossene Neufassung der Satzung mit den künftigen Stiftungszielgruppen verwiesen (siehe öffentliche Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04879). Der Belegungsschwerpunkt bleibt bei sozial bedürftigen älteren und behinderten Menschen, soll aber ergänzt werden durch Beschäftigte in Pflegeberufen mit niedrigem Einkommensniveau auch im Hinblick auf eine zukünftig bessere Durchmischung sowie auf eine stabilere Bewohnerschaft.

Alle diese Gruppen sind Personenkreise mit dringendem wohnungspolitischen Handlungsbedarf gemäß Wohnen in München VI (WIM VI). Außerdem sind gemäß Ziffer 8 Abs. 2 der Handreichung an Gemeinden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium zum KommWFP vom 25.07.2016 die Gruppen einkommensschwache ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen explizit aufgeführt. Die Ergänzung der künftigen Belegung um Beschäftigte in Pflegeberufen mit niedrigen Einkommensstufen geschah auch im Hinblick auf den dringender Bedarf der LHM an günstigem Wohnraum für diesen akuten Mangelberuf.

Damit stünde für das Stiftungsobjekt vorbehaltlich der finalen baurechtlichen Genehmigung durch die LBK ein Ersatzneubau mit rd. 154 kleinteiligen barrierefreien Ein- bis Zweizimmerwohnungen inklusive drei bis vier R-Wohnungen zur Verfügung.

Davon würden rd. 123 Wohneinheiten oder rd. 80% der Wohnungen zukünftig mit sozial schwächeren älteren und behinderten Menschen belegt werden. Der bereits ab erstem Quartal 2022 zur Verfügung stehende Wohnen-im-Viertel-Standort mit der Trägerschaft durch den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) in der Stiftungssiedlung am Kiem-Pauli-Weg 30 mit seinen umfangreichen Pflege- und weitreichenden Unterstützungsangeboten sowie die psychosoziale Beratung vor Ort bringt eine erhebliche Steigerung der Attraktivität gerade für diese Gruppen. Damit würde diesen beiden Gruppen ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglicht werden.

Dazu kommt eine geplante rund 20%-ige Belegung (rd. 31 Wohneinheiten) mit Beschäftigten aus Pflegeberufen in niedrigen Einkommensgruppen, d.h. insbesondere Pflegehelfer_innen, also Personen mit Pflegehintergrund, aber zumeist ohne nach deutschem

Recht gültigen Pflegequalifikationen. Diese Personengruppe hat aufgrund der niedrigen Einkommenssituation kaum eine Möglichkeit, auf dem Münchner Wohnungsmarkt eine kleinteilige Wohnung mit guter Nahverkehrsanbindung zu finden.

In diesem Zusammenhang soll auch auf den gemeinsamen aktuellen Stadtratsantrag Nr. 20 -26 / A 01908 „Pflegebeschäftigte entlasten I - Bezahlbaren familiengerechten Wohnraum für Pflegekräfte in München schaffen“ der Fraktionen SPD / Volt und Die Grünen - Rosa Liste vom 20.09.2021 verwiesen werden.

Die Belegung mit Beschäftigten aus Pflegeberufen erfüllt zudem auch eine weitere KommWFP- Anforderung, dass hinsichtlich der zukünftigen Belegung von geförderten Projekten die zuständigen Fachstellen der Gemeinde, also innerhalb der LHM das Amt für Wohnen und Migration des SOZ gemäß Ziffer 7 Abs. 2 der Handreichung an Gemeinden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium zum KommWFP vom 25.07.2016 unbedingt dafür Sorge zu tragen haben, dass bei der Belegung sozial stabile Bewohnerstrukturen gewahrt bleiben.

Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm (NBP) der Wohneinheiten des Ersatzneubaus ist in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage zu finden und wird unter Antragsziff. 6 zur Entscheidung vorgelegt.

4.2 Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm Psychosoziale Beratungsstelle

Schon bei der zuvor verfolgten Vorgehensweise stand fest, dass die PSB der AWO für die Bewohnerschaft vergrößert werden muss. Die PSB ist derzeit im TWH sowie noch im Alten-Service-Zentrum (ASZ) Laim am Kiem-Pauli-Weg 22 angesiedelt. Das ASZ Laim soll aber mit der baulichen Realisierung des benachbarten Bebauungsplans 2027 (Westend-/ Zschokkestraße) abgesiedelt werden und das derzeitige Gebäude aus den frühen 1980er Jahren abgerissen werden.

Bei der Realisierung eines Ersatzneubaus soll im EG eine neue PSB mit rd. 140 m² für die sozial bedürftige Bewohnerschaft der gesamten Stiftungssiedlung mit dann rd. 868 Wohneinheiten entstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben der künftigen deutlich höheren Anzahl der Wohneinheiten mit einem Plus von über 40% auch wesentlich mehr Bewohner_innen in der Stiftungssiedlung ansässig sein werden. Dies ist zurückzuführen auf die annähernde Verdopplung der Gesamtwohnfläche der Siedlung und die künftigen 101 Familienwohnungen der vorherigen NBA 3 und 4.

Zusammen mit dem bereits im Jahre 2022 startenden Wohnen-im-Viertel-Standort mit integriertem Nachbarschaftstreff stehen dann insgesamt rd. 300 m² Gemeinschaftsfläche für die Bewohnerschaft zur Verfügung. Das vorläufige NBP der PSB im Ersatzneubau ist in Anl. 3 zu dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Aufgrund der bereits erfolgten intensiven Abstimmung mit dem Träger AWO in Zusammenarbeit mit der Fachstelle des SOZ kann hier unter Antragsziff. 7 das bereits recht detailliert ausgearbeitete vorläufige NBP für die PSB dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Das SOZ wird zu gegebener Zeit gebeten, die Finanzierung für die Neubaumiete im Rahmen der Bezuschussung der PSB zum Haushalt anzumelden.

5. Bedarfsbeschluss für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim

Bei der bisher verfolgten Anbau- und Sanierungslösung waren die Flächen der Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube“ weitgehend unberücksichtigt; siehe hierzu auch die Beantwortung des Änderungsantrages Nr. 14-20 / A 03587 der CSU vom 08.11.2017 zum Siebten Marktbericht Pflege des Sozialreferates. Wie im Kapitel 3 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12396 vom 27.09.2018 (Achter Marktbericht Pflege) dargestellt, schloss sich das SOZ aufgrund der fehlenden Ausbaupotentiale einvernehmlich den Stellungnahmen der Geschäftsführerin und des KR an und stellte fest, dass ein bedarfsgerechter Ausbau nicht möglich ist. Durch die Realisierung eines Ersatzneubaus ergeben sich nunmehr vollständig neue Möglichkeiten.

Anders als der zuvor ausgeführte Nutzerbedarf für den Wohnanteil sowie für die PSB ergibt sich der Bedarf der Alten-Tagespflege Laim nicht aus der Stiftungssiedlung, sondern aus dem Stadtbezirk Laim und der näheren Umgebung und fällt damit nicht direkt unter die Zuständigkeit des KR im Rahmen der Interessenvertretung der Stiftung. In den vergangenen Abstimmungen mit dem Finanzamt und der Rechtsaufsicht konnte die Alten-Tagespflegeeinrichtung auch nicht unter den Stiftungszweck subsumiert werden. Die Alten-Tagespflege Laim stellt jedoch im Rahmen der Daseinsvorsorge eine wichtige Einrichtung der LHM dar. Die Förderung der Infrastruktur im Pflegebereich ist eine originäre Zuständigkeit des SOZ. Gemäß Stellungnahme des SOZ sind aufgrund des mit der Einführung der Pflegeversicherung im Jahr 1995 geschaffenen Pflegemarktes die Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten der Kommune deutlich limitiert.

Aufgrund dieser gesetzlichen Voraussetzungen kann seitens des SOZ keine Einbringung eines Bedarfsbeschlusses mit Nutzerbedarfsprogramm für die künftigen Flächen im Ersatzneubau der Alten-Tagespflegeeinrichtung in Laim inklusive der darin enthaltenen Anmietbeschlüsse für die Interimsfläche und künftige Mietfläche erfolgen (siehe Anlage 8). Das KR wird daher als Vermieterin der Herbstlaube im Rahmen der rechtlich zulässigen Möglichkeiten Sorge tragen, dass für die etablierte, wichtige Alten-Tagespflegeeinrichtung in Laim eine Übergangslösung gefunden wird und die Unterbringung im künftigen Neubau ermöglicht wird. Weiterhin ist bei einer Finanzierung etwaiger Kosten zu berücksichtigen, dass die Herbstlaube nicht unter den Stiftungszweck fällt.

5.1 Bedarfsbegründung

Bei Realisierung eines Ersatzneubaus wäre eine deutliche Vergrößerung der an die Herbstlaube Alten-Tagespflege Aubing Gemeinnützige GmbH vermieteten Fläche möglich. Ein Ersatzneubau ermöglicht zudem zukunftssichere und barrierefreie Räumlichkeiten für die Alten-Tagespflegeeinrichtung.

Die an die Herbstlaube vermieteten Sozialflächen sind jedoch nicht mit KommWFP-Mitteln förderfähig und müssten vollständig aus dem Haushalt der LHM finanziert werden, wobei hier die vergaberechtlichen Vorschriften zu beachten sind, da es sich um eine gewerbliche Vermietung an eine privat geführte Einrichtung handelt.

Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dafür vorgesehene Fördermittel abzurufen und damit dem Träger einen gedämpften Mietpreis zu ermöglichen.

Staatliche Fördermöglichkeiten ergeben sich nach der Richtlinie zur investiven Förderung von Pflegeplätzen sowie der Gestaltung von Pflege und Betreuung im sozialen Nahraum (PfllegesozNahFör), die am 20.11.2019 in Kraft trat und bis zum 31.12.2022 gilt, wie zuletzt in der Sitzungsvorlage des SOZ vom 14.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04028) dargestellt. Die Förderung von Investitionen nach dem Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) des SOZ wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09510) verlängert, eine Förderung erfolgt jedoch seit 12.11.2020 nur noch subsidiär bei Ablehnung der staatlichen Förderung nach PfllegesozNahFör.

In Abstimmung mit dem Träger wird hier noch ein eigener Bedarfsbeschluss oder auch Grundsatzbeschluss mit Nutzerbedarfsprogramm inklusive Raumprogramm erstellt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Dies erfolgt ggf. im Zusammenhang mit dem Projektauftrag. Die entsprechende Beauftragung des KR gemeinsam mit der GEWOFAG erfolgt in Antragsziff. 8.

5.2 Anmietung Interimsfläche und künftige Fläche im Ersatzneubau

Bei der Realisierung eines Ersatzneubaus besteht die Notwendigkeit, eine geeignete Interimsfläche in Größe von rd. 200 m² für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim für die Dauer der Baumaßnahmen ab Abbruch des Gebäudes voraussichtlich ab Ende 2023 zu finden. Leider stehen zu diesem Zeitpunkt noch keine möglichen Flächen wie beispielsweise große Wohneinheiten aus den NBA 3 und 4 innerhalb der Stiftungssiedlung bereit. Das KR wird sich aber zusammen mit der GEWOFAG bemühen, derartige Anmietflächen in Laim oder in unmittelbarer Umgebung zu finden und eine entsprechende Anmietung vorzubereiten.

Vorabstimmungen mit der Alten-Tagespflegeeinrichtung Herbstlaube und dem SOZ waren aufgrund der zunächst erforderlichen Grundsatzentscheidung für einen Abbruch des TWH im Vorfeld nicht möglich.

Gemäß Antragsziff. 9 wird das KR zusammen mit der GEWOFAG beauftragt, einen geeigneten Interimsstandort für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim für die Dauer der Abbruch- und Neubaumaßnahmen ausfindig zu machen und eine Anmietung in die Wege zu leiten.

6. Weitere besondere bauliche Erfordernisse beim Ersatzneubau

Schon zum jetzigen Planungszeitpunkt stehen spezielle bauliche Erfordernisse bei der Realisierung eines Ersatzneubaus fest, welche auch aufgrund des damit zu erwartenden zusätzlichen Abstimmungsaufwandes kurz dargestellt werden sollen.

6.1. Notwendigkeit der Verlegung des öffentlichen Parkweges

Gemäß Bauvorbescheid wird ein Ersatzneubau eine Verlegung des bislang über den nördlichen Teil des Stiftungsgrundstückes verlaufenden öffentlichen Parkweges verursa-

chen, da die künftige Gebäudefläche wesentlich weiter an die nördliche Flurstücksgrenze heranrücken wird.

Das KR und die GEWOFAG werden hier auch aufgrund der etwaig notwendigen Verlegung der Fernwärmeversorgung in diesem Bereich an die Abteilung Gartenbau des Baureferates (BAU) herantreten. Ebenso zu klären sind dabei Fragen hinsichtlich einer Wegeverlegung während der Bauzeit und die spätere finale Neupositionierung des Weges. Dabei sind auch Fragestellungen bezüglich Abstandsflächenübernahme auf dem öffentlichen Parkgrundstück sowie zu den künftigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen einzubringen.

6.2. Notwendigkeit der Verlegung eines Trafohauses der SWM

Durch den notwendigen Bau der Tiefgarage muss das im nördlichen Bereich des Grundstückes befindliche mittelgroße Trafohaus der SWM versetzt werden, welches auch den Umgebungsbereich der Burgkmairstraße abdeckt. Das KR und die GEWOFAG haben hier schon erste Gespräche mit den SWM geführt. Die SWM favorisiert aufgrund der benötigten Zugänglichkeit weiterhin eine oberirdische Unterbringung auf dem Grundstück. Die geplante Vielzahl an E-Stellplätzen im Ersatzneubau erfordert neue Kapazitätsbereitstellungen seitens der SWM in Hinblick auf ein neu zu errichtendes Trafohaus; die konkreten Berechnungen können erst mit Vorliegen der entsprechenden Planungen erfolgen.

6.3 Unterbringung der Stiftungsgedenktafel im Ersatzneubau

Auch der zukünftige Ersatzneubau wird die Benennung Thomas-Wimmer-Haus beibehalten und damit das Andenken an den Namensgeber bewahren. Auch die im Foyer des Bestandsgebäudes befindliche raumhohe Gedenktafel mit der Nennung der Stifter und der Darstellung des Heimatverlustes vieler Münchner_innen durch Fliegerbomben im Zweiten Weltkrieg soll eine neue würdige Bleibe im zukünftigen Ersatzneubau finden und die Unterbringung von Anfang an Teil der Planungen sein.

7. Vorplanungskosten und Grobkostendarstellung

7.1 Vorplanungsaufwand

Für die Maßnahme sind noch keine konkreten Planungsgrundlagen vorhanden. Die zunächst bis zum Projektauftrag anfallenden vorlaufenden Planungskosten werden auf ca. 3.000.000 € geschätzt. Hierfür sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm und im Haushalt ausreichend Mittel vorhanden.

Erst nach Vorliegen der Wettbewerbsergebnisse und der Vorplanungsunterlagen werden dem Stadtrat zum Projektauftrag konkrete Projektkosten vorgelegt werden.

7.2 Grobkostenschätzung

Gemäß Ziff. 5 Abs. 2 der Handreichung an Gemeinden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium zum KommWFP vom 25.07.2016 sind die Gemeinden angehalten, mit Hilfe der Förderung nachhaltige Vermögenswerte zu schaffen und langfristige Mieterträge zu generieren. Durch das deutliche Plus an Wohnraum sowie die längere

Nutzungsdauer kann ein Ersatzneubau diese Fördervorgaben zur Wirtschaftlichkeit wesentlich besser erfüllen.

Auf Basis des Bauvorbescheides mit dem Bau von rd. 154 Wohneinheiten, Gewerbeflächen im Erdgeschoss und rd. 30 Tiefgaragenstellplätzen hat die GEWOFAG eine Grobkostenschätzung mit einem Kostenrahmen von rd. 50 Mio. € (ohne Berücksichtigung des Grundstücks der Stiftung) aufgestellt. Darunter fällt eine 17,5%-ige Risikoreserve gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien, ein Generalunternehmerzuschlag über die Kostengruppen (KG) 300, 400, 700 sowie eine Baukostenindizierung in Höhe von 5 % pro Jahr. Wie bereits oben ausgeführt, führt die Einhaltung der aktuellen energetischen Standards der LHM zu weiteren rd. 10%-igen Mehrkosten bei den Baukosten.

Die Baukosten sind grundsätzlich zu 30% förderfähig nach KommWFP bei Nichtberücksichtigung der zukünftigen Flächen der Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim im EG und bei Nichtberücksichtigung der rd. 130 m² Flächen der PSB als nicht förderfähige Gemeinschaftsfläche. Die Umsetzungskosten der rd. 60 verbliebenen Bestandsbewohner_innen sind ebenso zu 30% förderfähig.

Darüber hinaus ist der Grundstücksanteil ebenso mit 30% förderfähig. Dadurch ergibt sich zum derzeitigen Stand eine mögliche Gesamtfördersumme nach KommWFP von rd. 18 Mio. €. Bei einem Gespräch mit der Förderbehörde ROB am 06.10.2021 wurde die geplante Errichtung eines Ersatzneubaus ausführlich erläutert und von der ROB entsprechende Fördermittel in Aussicht gestellt.

Das KR bildet seit dem Start des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Verbrauchsrücklagen zur Liquiditätssicherung für die Baumaßnahmen, welche bislang noch nicht abgerufen werden mussten. Es ist derzeit davon auszugehen, dass bis zu Beginn der Baumaßnahmen zum Ersatzneubau hier Risikorückstellungen in hoher einstelliger bis knapp zweistelliger Millionenhöhe vorliegen, die für die Baumaßnahme verwendet werden können, sozusagen als finanzieller Beitrag der Stiftung. Durch die Auflösung dieser Verbrauchsrücklagen würde sich der notwendige städtische Anteil im Sinne eines Zuschusses gemäß dem bisherigen Vorgehen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept „Alte Heimat“ dann entsprechend reduzieren.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit seitens der Stadtkämmerei, für die LHM zinsgünstige KommWFP-Darlehen bei der BayernLabo in Anspruch zu nehmen. Die Stadtkämmerei wird sämtliche Fördermöglichkeiten für das Projekt ausschöpfen.

Ebenso sind im genannten Grobkostenrahmen von rd. 50 Mio. € noch nicht ggf. notwendige Aufwendungen für einen anzumietenden Interimsstandort für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim enthalten, die im weiteren Projektverlauf noch zu berücksichtigen sind. Weiterhin sind keine Aufwendungen seitens der LHM für künftige höhere Mietzahlungen für die Flächen der PSB im Ersatzneubau enthalten.

Bis zur Einbringung des Projektauftrages zur Entscheidung durch den Stadtrat sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Städtebauliches Entwicklungskonzept Alte Heimat“ ausreichend Mittel eingestellt, um die künftigen Planungskosten zu realisieren.

8. Projektausweitung

Im Falle einer Zustimmung der Vollversammlung zu den entsprechenden Referentinnenanträgen dieser Beschlussvorlage könnten im Zuge der nachfolgenden Baurealisierungsphasen in Summe auf Gesamtprojektebene rd. 504 neue barrierefreie und energetisch effizientere Wohneinheiten für die städtische Stiftung der LHM gebaut werden. Durch die komplexe umfangreiche Nachverdichtung im Bestand erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten von 604 auf rd. 867. Dabei wird die Notwendigkeit der schonenden Umsetzung von 241 Haushalten entstehen bzw. entstanden sein.

Die Anzahl der Wohneinheiten in der Stiftungssiedlung steigert sich um rd. 40% bei einer annähernden Verdoppelung der Gesamtwohnfläche. Die Förderquote aus KommWFP / FAG-Fördertöpfen des Freistaates beträgt rd. 54%.

9. Personalbedarf

9.1 Projektausweitung und Stellenverlängerung

Die derzeitige Stellenausstattung des Projektes „Alte Heimat“ beruht auf dem Stadtratsbeschluss vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03722) und ist auf 10 Jahre befristet. Durch die oben genannte erhebliche Projektausweitung müssen diese Stellen um den Zeitraum von 5 Jahren verlängert werden.

Durch die in der Zwischenzeit erlangte KommWFP-Förderung des Freistaates und durch die erhebliche Erhöhung des Neubauvolumens auf insgesamt über 500 Wohnungen sind die personellen Anforderungen stark angewachsen. Dazu kommen die zunehmende Komplexität des Großprojektes auch hinsichtlich der Notwendigkeit einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sowie angestiegene Kostenverantwortlichkeiten bei immer weiter steigenden generellen Preis- und Terminrisiken bei Bauvorhaben. Die Stellungnahme des SOZ (siehe Anlage 8) führt zu einer weiteren Aufgabenmehrung und zusätzlichen Verantwortlichkeiten hinsichtlich der stiftungsfremden Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim.

Die für die Realisierung des Projektes eingerichteten Stellen (1,0 VZÄ Verwaltung, E 10 und 1,0 VZÄ Technik, E 12) sind bis 30.06.2026 befristet.

Komplexere Verantwortlichkeitsstrukturen auch hinsichtlich der Abwicklung der im dreistelligen Millionenbereich liegenden externen Fördermittel und damit verbundenen neuen Rechenschaftspflichten gegenüber dem Freistaat ergeben auch im Hinblick auf die Wertigkeit des Personalbedarfs die Notwendigkeit von zusätzlichen Anpassungen sowie teilweiser Neudefinitionen der Aufgabenstellungen.

Insbesondere die bestehende nicht delegierbare Bauherrenrolle seitens des KR zur Sicherung und verantwortlichen Abwicklung der hohen KommWFP-Mittel sowie zur Sicherstellung des Projekterfolges des angewachsenen Bauvorhabens ist hierbei neu zu bewerten.

Das Personal- und Organisationsreferat (POR) hat mit Stellungnahme vom 14.12.2021 (Anlage 9) mitgeteilt, dass einer Kapazitätsausweitung ab 2026 nicht zugestimmt werden

kann und eine Anmeldung im Eckdatenbeschluss zum Haushalt 2026 entsprechend dem regulären Haushaltsverfahren notwendig ist.

Nach Beschlussfassung des Stadtrates über den vorliegenden Grundsatzbeschluss inklusive Vorplanungsauftrag wird vom KR gemeinsam mit der GEWOFAG ein Bauprojekt gestartet. Das KR wird nach der Vorplanung analog zu den Hochbaurichtlinien den Projektauftrag als Finanzierungsbeschluss für dieses Projekt im Stadtrat einbringen. Nachdem auch die Verlängerung der Projektstellen zum jetzigen Zeitpunkt gemäß den Stellungnahmen des POR und der Stadtkämmerei (SKA) noch nicht möglich ist (Anlage 6), wird zur Finanzierung des Projektauftrages und der Verlängerung der befristeten Stellen eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss 2023 erfolgen.

Ohne Genehmigung der Verlängerung der Stellen zum Zeitpunkt des Projektauftrages kann das Projekt nicht weitergeführt werden, da die Projektrisiken ohne adäquate Personalausstattung nicht getragen werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angespannten Marktsituation im Bausektor die Einbringung des Projektauftrages nach der Leistungsphase 2 unter sehr hohem Termindruck steht. Ohne eine zügige Weiterbeauftragung von Architekt_innen und Fachplaner_innen und einer entsprechenden Sicherung der jeweiligen Ressourcen entstehen signifikante zeitliche Verzögerungen, welche sich insbesondere hinsichtlich der Sicherung von KommWFP-Fördermitteln, der Projektkosten sowie des Projektablaufes sehr negativ auswirken.

Es wäre daher durchaus angezeigt, die Verlängerung der beiden befristeten Projektstellen bereits mit diesem Grundsatzbeschluss zu verbinden.

9.2 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Wird die Verlängerung der derzeit vorhandenen Personalkapazität um 5 Jahre nicht beilligt, ist eine Abwicklung der Baumaßnahme unter Inanspruchnahme von staatlichen KommWFP-Fördermitteln auch bei Verlängerung des Programms über die derzeitige Laufzeit bis zum 31.12.2025 hinaus nicht möglich. Für eine verantwortliche Umsetzung des Projektes unter Berücksichtigung der besonderen Projektanforderungen, der umfangreichen Rechenschaftspflichten insbesondere gegenüber dem Obersten Bayerischen Rechnungshof sowie des aufgrund der Programmbefristung der KommWFP-Förderung notwendigen Ressourceneinsatzes für eine zeitnahe, termingerechte Umsetzung des Projektes mit dementsprechend straffer Terminplanung ist die Sicherstellung der notwendigen Personalkapazitäten über den 30.06.2026 hinaus erforderlich.

10. Antrag Nr. 20-26 / A 01315 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz vom 15.04.2021 „Thomas-Wimmer-Haus zukunftsfähig errichten!“

Am 15.04.2021 haben Frau StRin Alexandra Gaßmann und Frau StRin Heike Kainz folgenden Antrag (Anlage 5) gestellt:

Die Landeshauptstadt München wird beauftragt, das neu zu errichtende Thomas-Wimmer-Haus mit einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage zu versehen. Diese soll dabei in einer Weise gebaut werden, dass neben dem Abstellen von PKW auch das Parken von Fahrrädern aller Art möglich ist.“

Wie in dieser Beschlussvorlage geschildert ergab die vom KR gestellte Bauvoranfrage im Ergebnis die Forderung der LBK von 30 Tiefgaragenstellplätzen für einen Ersatzneubau mit rd. 154 Wohneinheiten. Das ursprüngliche Ziel bei der Stellung der Bauvoranfrage durch das KR einer ausschließlichen und kostengünstigeren Unterbringung der Stellplätze oberirdisch wurde nicht erreicht. Der Forderung der öffentlichen Zugänglichkeit der zukünftigen Stellplätze kann nicht nachgekommen werden, da diese Stellplätze alleine seitens der LBK für die Bewohnerschaft und die Nutzer_innen sowie deren Besucher_innen zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Bewohnerschaft und die Nutzer_innen der sozialen Einrichtungen vor Ort werden weiterhin gemäß den Vorgaben der LHM eine umfangreiche Anzahl von Fahrradabstellplätzen zur Verfügung gestellt werden.

Alleiniger Stiftungszweck der „Alten Heimat“ ist lediglich die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die Errichtung von öffentlich zugänglichen Parkplätzen kann keinesfalls unter den Stiftungszweck subsumiert werden. Mit dem kostenintensiven Bau von zusätzlichen öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen sowie dem in Folge nicht kostendeckenden laufenden Unterhalt beim Betrieb würde die Stiftung Gefahr laufen, dass das Stiftungsvermögen langfristig geschmälert wird.

Insofern kann dem Stadtratsantrag zumindest in Hinblick auf die künftige Bereitstellung von einer Anzahl von 30 Tiefgaragenstellplätzen für die Nutzer_innen der sozialen Einrichtungen und die Bewohnerschaft entsprochen werden.

11. Antrag Nr. 20-26 / A 02329 von Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 20.01.2022 „Tagesaltenpflege "Herbstlaube" während des Neubaus des Thomas-Wimmer-Hauses eine Zwischennutzung ermöglichen“

Am 20.01.2022 hat Frau StRin Alexandra Gaßmann folgenden Antrag (Anlage 4) gestellt:

„Die Landeshauptstadt München wird aufgefordert, alle Möglichkeiten auszuschöpfen die Tagesaltenpflege „Herbstlaube“ während des Abrisses und Neubaus des Thomas-Wimmer-Hauses eine Zwischennutzung zu ermöglichen, die in der Nähe des derzeitigen Standortes ist.“

Wie in dieser Beschlussvorlage dargestellt und in Antragsziff. 9 dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt ist ein Interimsstandort für die Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube“ essentieller Bestandteil der Maßnahmen Abbruch und Ersatzneubau des Thomas-Wimmer-Hauses. Die Vermietung der Flächen an die Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube“ ist zwar nicht primäre Aufgabe der Stiftung. Nachdem aber in der Stellungnahme des SOZ eine Zuständigkeit des SOZ verneint wird, wird das KR als städtischer Bauherr und Vertreter der städtischen Stiftung aber für die LHM eintreten. Im Weiteren wird auf die vorherigen Ausführungen in dieser Beschlussvorlage verwiesen.

12. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der SKA insbesondere angesichts der Finanzierung der ursprünglich enthaltenen Stellenverlängerungen zugeleitet. Die SKA hat den Stellenverlängerungen über das Jahr 2026 hinaus zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt und hat die ursprüngliche Version der Beschlussvorlage mit Verweis auf die Notwendigkeit einer re-

gulgären Anmeldung im einschlägigen Eckdatenbeschluss nicht mitgezeichnet. Die Stellungnahme der SKA vom 20.12.2021 ist als Anlage 6 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

In einer zweiten Stellungnahme hat die SKA dem vorliegenden Stand der Beschlussvorlage ohne enthaltene Stellenverlängerungen grundsätzlich zugestimmt und die Beschlussvorlage mitgezeichnet. Die zweite Stellungnahme der SKA vom 25.02.2022 ist als Anlage 7 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die Sitzungsvorlage wurde dem SOZ zugeleitet. Die Stellungnahme des SOZ vom 13.12.2021 ist als Anlage 8 dieser Beschlussvorlage beigefügt. Eine erneute Zuleitung war aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit nicht möglich.

Dem angesprochenen Wunsch des SOZ nach der Errichtung einer vollstationären Pflegeeinrichtung konnte nicht entsprochen werden, da die vom KR beantragten KommWFP-Fördermittel für das Gesamtprojekt „Alte Heimat“ des Freistaates Bayern nur für die Verwirklichung von Wohnraum vorgesehen sind und eine vollstationäre Pflegeeinrichtung nicht förderfähig ist. In diesem Zusammenhang wurde das SOZ vom KR darauf hingewiesen, dass der langfristige wirtschaftliche Betrieb einer solchen Einrichtung mit Stiftungsmitteln nicht realisierbar erscheint.

Wie in der vorliegenden Beschlussvorlage beschrieben, ist bei der Realisierung eines Ersatzneubaus der zeitliche Faktor ein entscheidender Schlüsselfaktor. Das KR hatte bei Erstellung der Beschlussvorlage angenommen, dass das SOZ bezüglich der beschriebenen ambitionierten Zeitvorgaben des KR durch entsprechende Unterstützung einen deutlich größeren Beitrag leisten kann.

Das zuständige Mieterzentrum der GEWOFAG hat eine große Expertise mit der Umsetzung der überwiegend sozial sehr schwachen Bestandsbewohnerschaft der Stiftungssiedlung „Alten Heimat“. Bei der Umsetzung ist dennoch zu erwarten, dass das Amt für Wohnen und Migration beteiligt werden muss. Grundsätzlich benötigen auch Umsetzungen von Bestandsbewohner_innen innerhalb der Stiftungssiedlung aufgrund der de facto (Neu-) Belegung einer anderen (neu gebauten und geförderten) Wohnung einen Wohnungsberechtigungsschein, der durch das SOZ ausgestellt werden muss, auch hinsichtlich der Sicherstellung der Stiftungsstatuten und der Vorgaben des Förderprogrammes. Da die Bestandsbewohnerschaft des Thomas-Wimmer-Hauses zum größten Teil eine besonders beratungsintensive und hilfsbedürftige Gruppe darstellt, ist nunmehr mit einer längeren Dauer der beschriebenen Umsetzungsmaßnahmen zu rechnen.

Die Sitzungsvorlage wurde dem POR zugeleitet. Das POR hat den zusätzlichen Personalkosten ab 01.07.2026 nicht zugestimmt, da es sich hierbei nicht um eilbedürftige oder unabweisbare Leistungen handelt und mitgeteilt, dass die Kapazitätsausweitung im Eckdatenbeschluss zum Haushalt 2026 angemeldet werden muss. Hierzu hat das KR Ziff. 9 dahingehend ergänzt, dass eine Entscheidung über die Stellenverlängerung aufgrund der bei fehlenden Ressourcen entstehenden Projektrisiken bereits mit Projektauftrag erforderlich ist und das KR die Personalkosten gemeinsam mit den Baukosten zum Eckdatenbeschluss 2023 anmelden wird. Die Stellungnahme des POR vom 14.12.2021 ist als Anlage 9 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

13. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 25. Dem Bezirksausschuss wurde aufgrund der terminlichen Überschneidungen der Sitzungen mit dem Kommunalausschuss die ursprüngliche Fassung dieser Beschlussvorlage inklusive der dazugehörigen Stellungnahmen der Referate mit Schreiben vom 21.01.2022 zugeleitet.

Der Bezirksausschuss 25 nimmt hierzu wie folgt Stellung:

„Der Bezirksausschuss 25 Laim hat sich in seiner Sondersitzung am 17.02.2022 mit der o.g. Angelegenheit befasst und diese einstimmig zustimmend zur Kenntnis genommen.“

Die Stellungnahme des BA 25 vom 21.02.2022 ist als Anlage 10 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

14. Zusätzliche Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen im BA 25 zur Sitzung des Bezirksausschusses vom 17.02.2022

Die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen im BA 25 hat zusätzlich eine eigene Stellungnahme zur Beschlussvorlage des KR verfasst (Anlage 11). Die in der Beschlussvorlage beschriebenen geplanten Baumaßnahmen zum Thomas-Wimmer-Haus werden dabei allesamt begrüßt.

Darüber hinaus nimmt das KR wie folgt Stellung:

Hinsichtlich der bestmöglichen Betreuung der Bewohnerschaft wird auf die Ausführungen zur geplanten individuellen Betreuung vor Ort verwiesen. Die notwendigen Umzugsunternehmen werden gestellt und natürlich erfolgt seitens des Bauherrn KR eine Kostenübernahme hierzu. Durch die Zurverfügungstellung von 36 neugebauten barrierefreien Einzimmer-Wohneinheiten sowie sämtlicher freiwerdender weiterer Wohneinheiten innerhalb der Stiftungssiedlung vor Ort können die betroffenen Bewohner_innen in ihrer vertrauten Umgebung inklusive der ansässigen Beratungsstellen verbleiben. Dazu verbessert sich die individuelle Wohnsituation deutlich in den meisten Fällen. Befürchtungen oder Ängste vor einer neuen Lebenssituation und -perspektive sind damit zumeist unbegründet, wenn auch verständlich.

Durch die Bereitstellung von 36 neugebauten Einzimmer-Wohneinheiten sowie aller freiwerdender Wohneinheiten in der Stiftungssiedlung werden seitens des Bauherrn KR sämtliche bestehende Möglichkeiten zur räumlichen Unterbringung der Bewohner_innen vor Ort ausgeschöpft. Daneben besteht die Möglichkeit, sich für die weiteren 10 betreuten Wohneinheiten des ebenso startenden Wohnen-im-Viertel-Standortes „Alte Heimat“ zu bewerben, bei Vorliegen der entsprechenden individuellen Voraussetzungen. Ein zwangsweiser Rückumzug der Bewohnerschaft ist angesichts des voraussichtlich längeren Realisierungshorizontes im Falle eines Ersatzneubaus nicht vorgesehen.

Zum Ersatzstandort Tagespflege „Herbstlaube“ wird auf Antragsziff. 9 hingewiesen, dass der städtische Bauherr KR anstelle des SOZ beauftragt werden soll, diese Aufgabe zu übernehmen.

Bezüglich der künftigen Finanzierung der Herbstlaube wird auf die Stellungnahme des SOZ unter Anlage 8 hingewiesen. Die künftige Bereitstellung einer Außenfläche für die Herbstlaube ist Bestandteil der weiteren planerischen Schritte des KR und der GEWO-FAG.

Hinsichtlich der Forderung der Schaffung einer ausreichenden Zahl von rollstuhlgerechten Wohnungen im Ersatzneubau muss ein Blick auf die gesamte Baumaßnahme in der „Alten Heimat“ geworfen werden, da ja die Notwendigkeit des Baus von 2 % R-Wohnungen für den künftigen Gesamtbestand mit über 500 neuen Wohneinheiten gilt. Diesbezüglich wird der Behindertenbeirat der LHM nach der Beschlussfassung dieser Sitzungsvorlage im Vorfeld zum darauf folgenden Projektauftrag eingebunden.

Der Antrag der Referentin ändert sich damit nicht.

15. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

16. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gem. Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte wegen noch notwendiger Abstimmungen insbesondere mit dem Bezirksausschuss 25 Laim und der Stadtkämmerei nicht erfolgen. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist notwendig, damit das KR weitere Schritte einleiten kann, die zur Sicherstellung der Finanzierung des Bauvorhabens mit den befristeten Wohnbaufördermitteln aus dem KommWFP-Programm des Freistaates Bayern erforderlich sind.

17. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil dem Stadtrat im Laufe des weiteren Verfahrens die entsprechend notwendigen Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorgelegt werden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Planung eines Neubaus „Thomas-Wimmer-Haus“ anstelle des jetzigen Bestandsbaus wird zugestimmt.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemeinsam mit der GEWOFAG auf Basis der vorläufigen Nutzerbedarfsprogramme sowie unter Berücksichtigung der Unterbringung der Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube“ die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GEWOFAG den Projektauftrag für den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Ersatzneubaus

des Stiftungsanwesens Thomas-Wimmer-Haus in der Burgkmairstraße 9 vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

4. Das Kommunalreferat und die GEWOFAG werden beauftragt, die Planungen des Ersatzneubaus gemäß dem aktuell anzustrebenden EH 40-Standard durchzuführen.
5. Dem Umsetzungskonzept für die Bestandsbewohnerschaft des Thomas-Wimmer-Hauses wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird zusammen mit der GEWOFAG mit der Freimachung und Umsetzung der Bewohner_innen des Thomas-Wimmer-Hauses insbesondere unter Berücksichtigung von Wohneinheiten in den Neubauabschnitten 1 und 2 sowie in der Bestandssiedlung beauftragt.
6. Dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm für den Wohnanteil des Stiftungsanwesens Thomas-Wimmer-Haus in der Burgkmairstraße 9 wird zugestimmt.
7. Dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm der Psychosozialen Beratungsstelle für die Bewohnerschaft in dem Stiftungsanwesen Thomas-Wimmer-Haus in der Burgkmairstraße 9 wird zugestimmt.
8. Das Kommunalreferat wird zusammen mit der GEWOFAG beauftragt, für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim in Zusammenarbeit mit dem Träger ein Nutzerbedarfsprogramm für den Projektauftrag vorzubereiten.
9. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GEWOFAG einen geeigneten Interimsstandort für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim für die Dauer des Abbruchs und der Neubauarbeiten in Laim oder der unmittelbaren Umgebung zu suchen, einen Anmietbeschluss einzubringen und die für die Anmietung der Interimsfläche erforderlichen Haushaltsmittel zu gegebener Zeit zur Haushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei anzumelden.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01315 von Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz vom 15.04.2021 „Thomas-Wimmer-Haus zukunftsfähig errichten!“ ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02329 von Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 20.01.2022 „Tagesaltenpflege "Herbstlaube" während des Neubaus des Thomas-Wimmer-Hauses eine Zwischennutzung ermöglichen“ ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle

an das Revisionsamt

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - PAH

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

das Baureferat

das Sozialreferat

das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

das Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung - Altenhilfe und Pflege

die GEWOFAG Wohnen GmbH

die GEWOFAG Service GmbH

den BA 25 Laim

z.K.

Am _____