

Leben im Alter

Wohnen 2

Wohnungsgrundrisse für veränderbare Wohnungsgrößen

Antrag Nr. 14-20 / A 02116 von Herrn StR Dr. Reinhold Babor,
Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Otto Seidl, Frau StRin Sabine Pfeiler
vom 12.05.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07222

Anlage

Antrag Nr. 14-20 / A 02116 vom 12.05.2016



Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.10.2016 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin



Die Stadtratsmitglieder Herr StR Dr. Reinhold Babor, Herr StR Marian Offman, Herr StR Otto Seidl, Frau StRin Sabine Pfeiler haben am 12.05.2016 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 02116 (s. Anlage) gestellt.

Darin wird die Stadtverwaltung um Prüfung gebeten, ob in Wohnungsbauprogrammen Pilotprojekte gestartet werden können, mit denen geprüft wird, wie geeignete Wohnungsgrundrisse eine spätere Aufteilung in kleinere Wohneinheiten ohne große und kostspielige Umbauten technisch ermöglichen, bei Bedarf wieder die größeren Wohnungen entstehen und wie die Wohnmobilitätsberatung zu organisieren ist.

Veränderbare Wohnungsgrößen können dazu beitragen, den Wohnungsbedarf den verschiedenen Lebensphasen anzupassen und gleichzeitig im vertrauten Viertel wohnen zu bleiben. Dies wird nach vielen Untersuchungen gerade im Alter von den meisten Menschen gewünscht. Ein Wohnungsumzug in eine kleinere Wohnung muss dann nicht erwogen werden, wenn der Ehepartner verstorben und die Kinder aus dem Haus sind.

Einer mit Schreiben vom 07.06.2016 erbetenen Fristverlängerung bis Mitte des 4. Quartals 2016 wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 02116 der Stadtratsmitglieder Herr StR Dr. Reinhold Babor, Herr StR Marian Offman, Herr StR Otto Seidl, Frau StRin Sabine Pfeiler vom 12.05.2016 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Bereits in den 1920er Jahren beschäftigten sich die Pioniere der Moderne, wie Le Corbusier oder Mies van der Rohe, mit dem experimentellen, flexiblen Wohnen. Neue soziale Ideen und neue Ansätze zum industriellen Bauen fanden hier Ausdruck. Durch eine damals neuartige Bauweise, die Skelettbauweise, die sich aus dem Industriebau heraus entwickelte, konnten in das tragende Skelett leichte, nichttragende Gipsständerwände eingefügt werden. Innerhalb einer festen Gebäudestruktur entwickelten so die Architekten unterschiedliche Grundrissstrukturen. Mit abgeschlossenen Zimmern entsprach der Grundriss den Bedürfnissen einer klassischen Familie, während andere Grundrisse in der gleichen Gebäudestruktur, aber mit offenen Grundrissen und ineinander übergehenden Raumabfolgen, sich für Paare oder sogar für Büronutzung eigneten. Ziel war es schon in den 1920er Jahren, durch nutzungsneutrale Gebäudestrukturen innerhalb der Häuser und bei gleichen konstruktiven Voraussetzungen möglichst hohe Flexibilität zu schaffen und Wohnraum für unterschiedlichste Haushaltsformen anzubieten. Die Strukturen sollten auch für andere Nutzungen, wie z.B. zum Arbeiten, geeignet sein.

Ludwig Mies van der Rohe setzte seine Ideen 1927 in der Weißenhofsiedlung um, in dem er Wohnungen in Stahlskelettkonstruktionen plante, mit versetzbaren Wänden und tragenden Stützen.

In der 1931 von dem Berliner Stadtbaurat Martin Wagner gegründeten Forschungsgemeinschaft „Das wachsende Haus“, dem u.a. auch Walter Gropius, Hans Poelzig, Hans Scharoun sowie Bruno und Max Taut angehörten, setzten sich die Architekten mit seriell gefertigten Kleinsthäusern auseinander, die durch etappenweisen Weiterbau auf familiäre und finanzielle Veränderungen der Auftraggeber reagieren konnten. Vierundzwanzig Musterhäuser, sog. „Anbauhäuser“ wurden im Jahr 1932 dem Berliner Publikum auf der Sommerschau „Sonne, Luft und Haus für Alle“ vorgestellt.

Dass sich Gebäude und Wohnungen einfach und kostengünstig an veränderte Wohnbedürfnisse anpassen lassen, ist seither zwar Thema der Architektur geblieben,

konnte aber keine Breitenwirkung entfalten.

Der vorliegende Stadtratsantrag zielt darauf ab, dass sich die Wohnungsgrundrisse durch bauliche Flexibilität an die verschiedenen Lebensphasen anpassen lassen und damit auf veränderte Haushaltsgrößen oder gesundheitliche Einschränkungen reagieren können.

Da sich die Bevölkerungsstruktur weiterhin zugunsten der älteren Bevölkerung verschieben wird, muss sich die Stadt künftig dieser Aufgabe annehmen und es den älteren Bürgerinnen und Bürgern ermöglichen, dass sie sich so lange als möglich am gesellschaftlichen Leben beteiligen können.

Laut der Studie „Älter werden in München“ vom Februar 2015, die gemeinsam vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat in Auftrag gegeben wurde, ist der Wunsch, in der vertrauten Umgebung alt zu werden, weit verbreitet. Selbst für den Fall, dass Älterwerdende auf Pflege angewiesen sein sollten, so die Studie, nennen gut 90% der Befragten das eigene Zuhause als den bevorzugten Ort.

Barrierefreie, vor allem erschwingliche Wohnungen und eine gute Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld sind

Voraussetzungen hierfür.

Entsprechend der Studie ziehen aber auch rund ein Drittel der Seniorinnen und Senioren nochmals einen Umzug in Erwägung - aus unterschiedlichsten Gründen. Die meistgenannten Gründe für einen Umzugswunsch sind zum einen die hohen Kosten und die

Größe der aktuellen Wohnung - insbesondere wenn die Seniorinnen und Senioren in Einzel- und Reihenhäusern wohnen - zum anderen die mangelnde Alterstauglichkeit der bisherigen Wohnung.

Dem entgegen stehen heute allerdings vor allem die rasant angestiegenen Mieten bei Neuvermietung und die hohen Umzugskosten. Ein Umzug ist daher unter Kostenaspekten meist nicht lohnend, es sei denn, man spart deutlich an Wohnfläche ein.

2. Bausteine für seniorenrechtliches Wohnen in Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

2.1 Seniorenrechtliches Wohnkonzepte

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) haben aufgrund der demografischen Entwicklung in ihren Siedlungen bereits eigenständige Konzepte für die Wohnraumversorgung für ältere Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt. Sie bieten vermehrt seniorenrechtliches, bezahlbare Wohnungen an. Ziel ist es, mit seniorenrechtlichen Wohnungen und alternativen Wohnformen - auch bei Pflegebedürftigkeit - die Versorgung in der vertrauten Umgebung und den eigenen vier Wänden zu unterstützen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bauen zudem mit neuen, seniorenrechtlichen

Wohnformen ihre Angebote für den wachsenden Anteil an älteren Mieterinnen und Mietern konsequent aus. Die neuen Wohnformen sind speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten, mit dem Ziel, diesen einen möglichst selbstbestimmten Lebensabend in vertrauter Umgebung und im eigenen häuslichen Wohnumfeld zu ermöglichen. Im Vordergrund stehen dabei die unterschiedlichen Anforderungen im Neubau und im Wohnungsbestand. Beim Neubau sind dies kleinere, barrierefreie Wohnungen, beim Wohnungsbestand seniorengerechte Modernisierungen. Dazu kommen Sonderwohnformen mit Betreuungsangeboten, wie z.B. ambulant betreute Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige (auch für an Demenz erkrankte Personen) und Wohngruppen.

Ziel des Konzepts der GEWOFAG „Wohnen im Viertel“ ist, dass hilfebedürftige Mieterinnen und Mieter bei Behinderung und im Alter dauerhaft und gut versorgt in der eigenen Wohnung leben können. Das Konzept „Wohnen im Viertel“ bietet für Mieterinnen und Mieter der GEWOFAG rund um die Uhr Versorgungssicherheit durch eine wohnortnahe Pflege und Betreuung. Fachkräfte eines mit der GEWOFAG kooperierenden sozialen Dienstes stellen vor Ort alle notwendigen Hilfeleistungen bereit. Zusätzlich arbeitet die GEWOFAG an Wohnen-im-Viertel-Standorten mit vielen älteren Mieterinnen und Mietern mit verschiedenen sozialen Kooperationspartnern zusammen, um die Bewohnerinnen und Bewohner bestmöglich zu unterstützen. Seit einem Jahr besteht beispielsweise im Quartier Mitterfeldstraße in Pasing das Projekt „Zeit für Hilfe“, das gemeinsam mit der „Gesellschaft für Altersfreunde e.V.“ entstand. Das Angebot des Vereins ist eng verzahnt mit dem Serviceangebot der GEWOFAG, der Mobilen Mieterunterstützung sowie den Pflegediensten. Der Vereinsstatus erlaubt unbürokratische Hilfe.

Die GWG hat sich mit dem Programm „WGplus - Wohnen in Gemeinschaft plus Service“ zum Ziel gesetzt, ihren Mieterinnen und Mietern ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Diese erhalten durch das Sozialmanagement der GWG Beratung und Unterstützung, z.B. bei erforderlichen Wohnungsanpassungen.

2.2 Individuelle Wohnungsanpassung

Ein weiterer Baustein des seniorengerechten Wohnens ist die altersgerechte Wohnungsanpassung. Die bedarfsgerechte Wohnungsmodernisierung und 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, nicht nur im Alter, sondern auch bei anderen Gründen für eine eingeschränkte Mobilität, z.B. infolge eines Unfalls. Durch Wohnungsanpassung kann zudem die notwendige Pflege zu Hause ermöglicht und erleichtert werden. Dadurch wird eine stationäre Unterbringung vermieden.

Entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012), Ziffer 40, werden bauliche Maßnahmen, insbesondere Änderungen gefördert, die Menschen mit Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) die Nutzung ihres Wohnraums im Hinblick auf ihre Behinderung erleichtern.

Dabei kommen insbesondere in Betracht

- der Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt),
- der Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen,
- der Einbau solcher baulicher Anlagen, die die Folgen einer Behinderung mildern (z.B. ein Aufzug oder eine Rampe für Rollstuhlfahrer).

Die Finanzmittel für die Wohnungsanpassungen werden von der Bewilligungsstelle des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aus den staatlichen Mitteln des Bayerischen Wohnungsbauprogramms jährlich neu festgelegt.

Im Jahr 2016 ist ein Budget in Höhe von 500.000 € vorgesehen. Die Förderung besteht aus einem leistungsfreien Darlehen von höchstens 10.000 € je Wohnung, das im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung ausgereicht wird. Maßnahmen mit Gesamtkosten von weniger als 1.000 € (Bagatellgrenze) werden nicht gefördert.

Die Nachfrage nach altersgerechten Umbaumaßnahmen ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Im Jahr 2015 wurden 47 Wohnungsanpassungen mit einer Fördersumme in Höhe von 316.000 € bewilligt. In 2016 wurden bis Ende August bereits 40 Umbaumaßnahmen mit einer Förderhöhe von 267.000 € gefördert.

Die Beratungsstelle des Vereins Stadtteilarbeit e.V. berät und informiert bei Wohnungsanpassungen im Alter, bei Krankheit oder Behinderung.

Umbaumaßnahmen können beispielsweise sein:

- der Einbau von Rampen und Lifte (z.B. Treppenlift) für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung,
- Türverbreiterungen,
- der barrierefreie Zugang zu Terrassen, Loggien und Balkone,
- eine möglichst „barrierearme“ Gestaltung der Wohnung, z.B. durch die Beseitigung von Schwellen und Stolperfallen (z.B. Türschwellausgleich),
- der Einbau einer bodengleichen Dusche,
- die Versorgung mit technischen Hilfsmitteln, wie z.B. Haltegriffe, Badewannenlift.

All diese Maßnahmenpakete orientieren sich am Wunsch in der gewohnten Umgebung zu verbleiben, und dienen auch im Falle körperlicher Einschränkungen dazu, auf möglichst pragmatische und einfache Weise zu helfen und den Auszug aus der vertrauten Umgebung zu vermeiden.

2.3 Soziale Beratung und Umzugsmanagement

Die GWG bietet mit ihrem Sozialmanagement Hilfe und Beratungen in allen möglichen Lebensbereichen an. In enger Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen der Landeshauptstadt München unterstützen die Sozialpädagoginnen die Mieterinnen und Mieter in Problemsituationen, begleiten diese beispielsweise bei Modernisierungen. Die GWG beschäftigt zudem eine Seniorenbeauftragte und eine Mitarbeiterin für das Programm „WGplus“.

Auch die GEWOFAG bietet in ihrem Serviceangebot für Mieterinnen und Mieter ein Umzugsmanagement an. Unterstützt werden die Mieterinnen und Mieter in allen Belangen eines bevorstehenden sanierungsbedingten Wohnungswechsels. Die Fachkräfte helfen bei der Suche nach einer Ersatzwohnung - möglichst im Quartier - und begleiten einen gut organisierten Umzug.

3. Flexibles Bauen - Erfahrungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die Trennung bzw. Zusammenlegung von Wohnungen sollte sehr gut geplant werden. Im nachfolgenden werden einige bauliche Aspekte dargestellt:

Wohnungstrennung

- Mit einem Durchbruch ist zum Treppenhaus ein eigener Wohnungszugang zu schaffen.
- Wenn Wände, Geschossdecken oder andere Bereiche an der Statik verändert werden, muss ein Statiker bzw. ein Architekt hinzugezogen werden.
- Trennwände zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und anderen Räumen sind entsprechend dem Brandverhalten für tragende Wände herzustellen.
- Die Wohnungstrennwände müssen den erforderlichen Schallschutz aufweisen, auch zum Treppenhaus hin.
- Für die neu entstehende Wohnung bedarf es einer komplett neuen Infrastruktur: Es muss ein zusätzliches Bad eingebaut und neue Küchenanschlüsse gelegt werden.
- Auf die vorhandenen Versorgungsstränge für Leitungen muss geachtet werden.
- Die zusätzliche Wohneinheit braucht ein Kellerabteil und ggf. auch einen Stellplatz in der Tiefgarage.
- Die Möglichkeit, Elektro-, Kalt- und Warmwasserkosten sowie Heizkosten getrennt abzurechnen, muss geschaffen werden.
- Rechtliche Belange müssen berücksichtigt werden (z.B. Teilungserklärung).

Wohnungszusammenlegung

- Bevor man benachbarte Wohnungen zusammenlegt, muss die Statik geprüft werden, insbesondere falls Durchbrüche, wie Türen oder größere Wandentfernungen bei Zusammenlegung/Vergrößerungen von Räumen erforderlich sind.
- Nichttragende Wände können in der Regel unter Beachtung der fachlich korrekten

- Vorgehensweise ohne Schwierigkeiten durchbrochen oder rückgebaut werden.
- Grundsätzlich ist auch die Zusammenlegung von zwei übereinanderliegenden Wohnungen zu einer Maisonette-Wohnung möglich. Sie lässt sich durch einen Deckendurchbruch und den Einbau einer Treppe ermöglichen.
 - Je nach Konstruktionsart der Decken (Holzbalken oder Stahlbeton) ergeben sich unterschiedliche Arten der Ausführung.

Ob in der Praxis zwei Wohnungen zusammengelegt oder getrennt werden können, hängt grundsätzlich davon ab, ob beide Wohnungen zur gleichen Zeit leer stehen.

Bei der Aufteilung einer größeren Wohnung in zwei kleinere Einheiten sind große bauliche Eingriffe notwendig, die in der Regel nicht in bewohntem Zustand erfolgen können. Die Baumaßnahmen sind dem Mieterhaushalt in bewohntem Zustand kaum zumutbar. Sofern ein Auszug einer Bewohnerin oder eines Bewohners erforderlich ist, erscheint es sinnvoller und auch kostengünstiger, diesen eine alternative Wohnung anzubieten. Da die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen großen Wohnungsbestand aufweisen, ist dies in der Regel möglich.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben bereits bei verschiedenen Planungen untersucht, inwieweit es technisch und wirtschaftlich möglich ist, Wohnungen so zu gestalten, dass sie - je nach Lebenssituation - zusammengeschlossen oder getrennt werden können. Der bauliche und technische Eingriff in die Gebäudestruktur bei größeren Umbaumaßnahmen ist relativ aufwändig und in der Regel mit hohen Kosten verbunden.

Die GWG hat in den letzten Jahren bei Neubauvorhaben Wohnungen für sehr große Familien mit sechs bis acht Zimmern so gestaltet, dass diese Wohnungen durch relativ einfache Änderungen teilbar wären und gegebenenfalls auch wieder zusammengefasst werden könnten. Da bei diesen sehr großen Familienwohnungen ohnehin zwei Sanitärbereiche erforderlich sind, ist eine Wohnungstrennung relativ einfach zu organisieren, da das erforderliche zweite Bad bereits vorhanden ist. Erfahrungen der GWG zeigen, dass jedoch auf diese Art geplante Wohnungstypen noch nie verändert werden mussten, da stets die Belegung entsprechend dem Wohnungstyp und der Grundrissgestaltung erfolgen konnte.

Laut GWG wurden auch bei entsprechend vorgerüsteten Bauprojekten bislang noch nie zwei kleinere Wohnungstypen zusammengelegt. Denn hierbei müssten immer die benachbarten Mieterinnen und Mieter gleichzeitig die Wohnung freimachen. Dieser Fall ist bislang in der Praxis noch nicht vorgekommen. Die daraus notwendigerweise erforderlichen, gleichzeitigen Leerstände zweier benachbarter Wohnungen wären zudem über einen längeren Zeitraum nicht vertretbar.

Die flexible Nutzung von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die im Wohnungsschlüssel des geförderten Mietwohnungsbaus die Mehrheit der Familienwohnungen bilden, ist relativ aufwändig und kostenintensiv vorzubereiten. Da bei diesen Typen nicht zwingend zwei Sanitärbereiche vorhanden sein müssen, wäre es erforderlich, zumindest die Flächen hierfür vorzusehen. Die im geförderten Mietwohnungsbau allerdings vorgegebenen

Wohnflächenobergrenzen lassen dies aber im Regelfall nicht zu.

4. Beispiele für flexibles Wohnen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfolgt in der Wohnungsbauförderung, auch bereits schon im frühen Planungsstadium z.B. bei Wettbewerben, schon lange das Konzept von flexibel nutzbaren Wohnungen, die sich an veränderte Nutzerbedürfnisse anpassen lassen. Wohnungen mit nutzungsneutralen, hierarchiefreien Räumen, also annähernd gleichwertigen Zimmern von guter Raumgröße, erlauben eine vielfältige Möblierbarkeit und eine flexible Nutzung der Zimmer und eignen sich daher für alle Haushaltsformen.

4.1 Hierarchiefreies Wohnen an der Smaragdstraße

An der Smaragdstraße in München - Ludwigsfeld errichtete die Concept Bau München mit dem Grazer Architekten Helmut Zieseritsch im Jahr 1995 rund 80 Eigentumswohnungen, die sich leicht umbauen lassen. Aufgabe eines 1995 ausgelobten Architektenwettbewerbs war es, neue offene Wohnformen mit austauschbaren und hierarchiefreien Individualräumen zu entwickeln. Dabei sollte die Mischung unterschiedlicher Wohnungstypen und Wohnungsgrößen innerhalb eines Hauses ermöglicht werden. Die Wohnungen wurden 1998 fertiggestellt.

Durch eine Tragkonstruktion, die sich lediglich auf die Außenmauern stützt, können die Grundrisse bei diesem Bauvorhaben ohne großen Aufwand verändert werden. Die Innenwände sind nicht tragend. Familien mit kleinen Kindern wünschen sich Platz für das Familienleben, ältere Kinder dagegen brauche Rückzugsmöglichkeiten. Die Wohnsituation

ändert sich erneut, wenn die Kinder aus dem Haus gehen. Die Eigentumswohnungen können sich dem Lebenszyklus anpassen und bleiben über lange Zeit gut nutzbar. Viele Varianten der möglichen Aufteilung sind in einer Struktur und gleichen Hausabschnitten möglich: Von der 1-Zimmer-Wohnung für Alleinstehende bis zur familiengerechten 5-Zimmer-Wohnung.

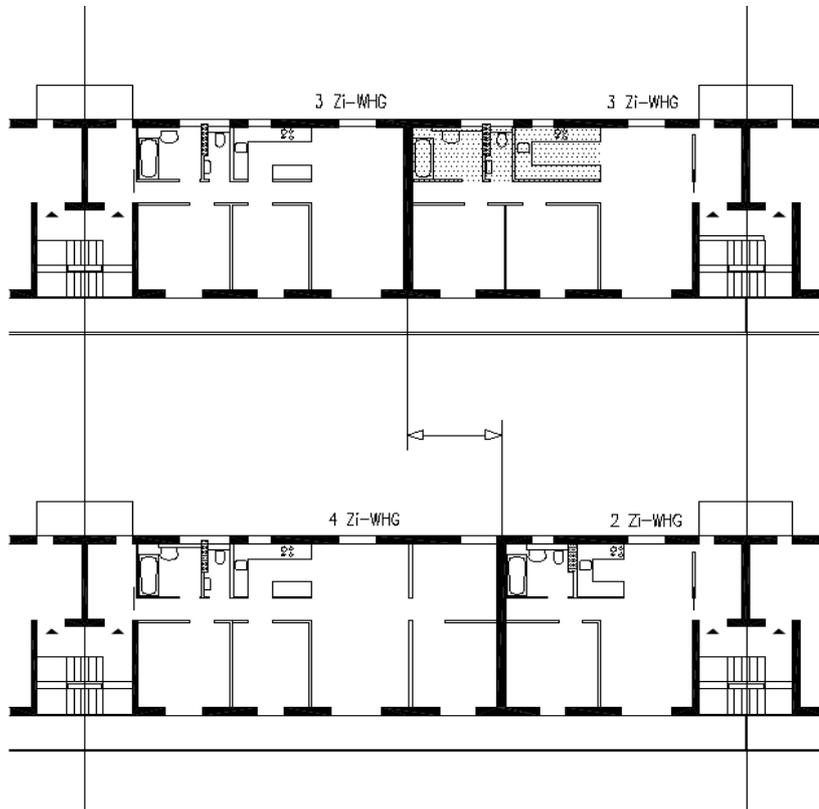


Abb.: Die Grundrisse sind durch geringe Haustiefe ohne tragende Innenwände und gleich große Individualräume flexibel nutzbar. (Quelle: Helmut Zieseritsch)

4.2 Das „Wachsende Haus“ am Ackermannbogen

Bereits bei Beginn der Planungen am Ackermannbogen im Jahr 1999 auf dem Gebiet der ehemaligen Waldmann-Stetten-Kaserne hat man sich im Sinne einer nachhaltigen Planung u.a. auch mit der Anpassbarkeit der Wohnungen an verschiedene Wohnbedürfnisse beschäftigt. Für den ersten Bauabschnitt, das Siedlungsmodell, waren koppelbare Wohnungen, zuschaltbare Zimmer etc. Teil des Planungsprogramms.

Auch mit dem „Wachsenden Haus“ beschäftigten sich die Planerinnen und Planer. Ziel war es, ein Haus zu entwickeln, das sich z.B. durch Erweiterungsmöglichkeiten und Anbauzonen veränderbaren Familienstrukturen anpassen lässt. Tatsächlich wurde aber dieses „wachsende“ Hauskonzept, hier aus Reihenhäuser vorgesehen, nicht umgesetzt. Da der Grundstückskäufer bzw. Bauträger den Grundstückspreis auf Grundlage der laut Bebauungsplan zulässigen, maximalen Geschossfläche kauft, wird der Bauträger auch immer das Baurecht ausschöpfen und das Haus in vollem Umfang erstellen, ansonsten handelt er unwirtschaftlich.

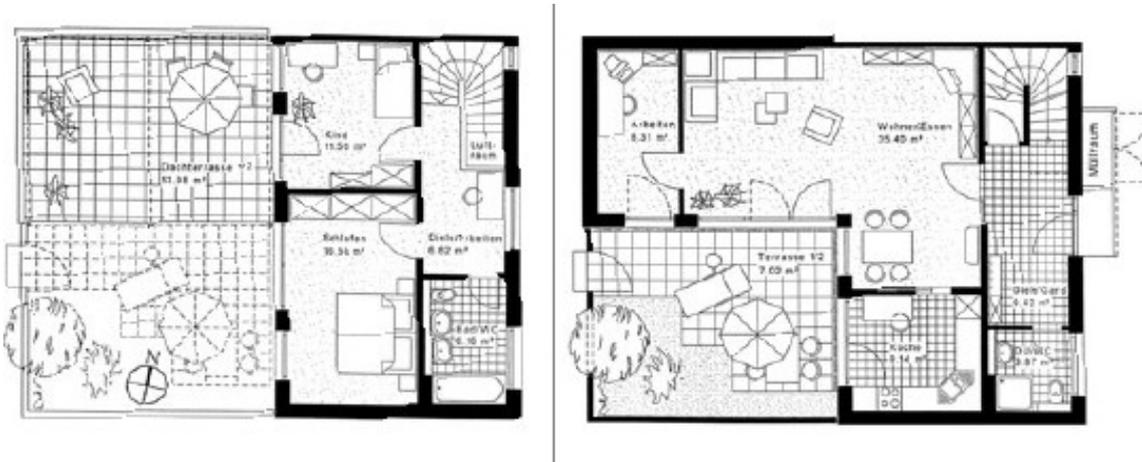


Abb.: Im 1. Bauabschnitt am Ackermannbogen entstanden zwölf Atriumhäuser, als eine Wohnform mit variabler und individueller Grundrissorganisation von 3-, 4- und 5-Zimmer-Haustypen. Ein geschützter Innenhof bietet einen sehr privaten Freibereich. (Quelle: Schulze und Partner)

Genossenschaften und Baugemeinschaften verfolgen schon eher Wohnmodelle mit Generationen übergreifendem Ansatz und anpassungsfähigen Wohn- und Arbeitsräumen. Im Bereich des zweiten Bauabschnitts am Ackermannbogen am Centa-Herker-Bogen realisierte im Jahr 2005 eine Baugruppe acht Reihenhäuser. Der Bebauungsplan ließ bei den Reihenhaustypen explizit die Überschreitung des Bauraumes für einläufige Freitreppen ins 1. Obergeschoss zu. Dies sollte die Möglichkeit eröffnen, dass bei späterem Bedarf das Obergeschoss als eigenständige Wohneinheit abgetrennt oder zugeschaltet werden - je nach Notwendigkeit. Die Freitreppe ermöglicht einen eigenen, separaten Wohnungszugang. Ein Bauherr der Baugruppe realisierte dieses Wohnkonzept.

4.3 Elementierte Schiebewände auf der Theresienhöhe

Im Jahr 2003 plante die GEWOFAG auf der Theresienhöhe (WA 5) mit dem Wiener Architekten Helmut Wimmer einen Wohnbau mit rund 130 Wohneinheiten, gefördert und freifinanziert. Der Entwurf ging als Preis aus einem Architektenwettbewerb hervor. Im Grundrisskonzept wird mit raumhohen Schiebewänden als elementiertem Innenwandsystem zur Raumabtrennung bzw. -kopplung gearbeitet. Bewegliche Wände erlauben räumliche Großzügigkeit und Flexibilität auf engstem Raum. So konnten vielfältige Wohnungstypen angeboten werden.

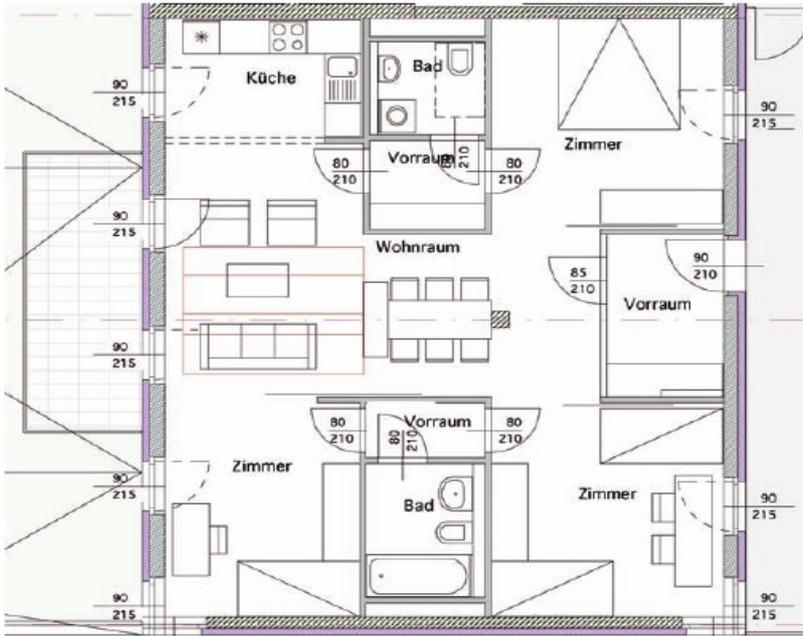


Abb.: Große Schiebeelemente lassen sich weit öffnen, so dass die Räume ineinander übergehen. Es entsteht ein offenes, durchgängiges Raumgefüge. (Quelle: Helmut Wimmer)

5. Zusammenfassung

Die strukturellen Veränderungen innerhalb der Gesellschaft und der Familie lassen in der Zukunft ein breites Spektrum von neuen Lebensgewohnheiten erwarten.

Einfach umbaubare Gebäudestrukturen, die nicht nur auf die Erstnutzung ausgerichtet sind, könnten Möglichkeiten eröffnen, auf sich verändernde Nutzungsbedingungen zu reagieren. Zudem würde dadurch der Gebrauchswert eines Gebäudes und auch der wirtschaftliche Nutzen ohne großen Aufwand auf längere Zeit erhalten werden.

Dem gegenüber stehen die im geförderten Wohnungsbau doch sehr stringenten Vorgaben hinsichtlich kompakter Wohnungsgrößen in Kombination mit der entsprechenden Wohnungsbelegung sowie den Kostenobergrenzen für Baukosten. Ein Spielraum für bauliche und technische Vorrüstungen für flexibles Bauen ist in diesem Rahmen in der Regel nicht möglich.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben aufgrund der demografischen Entwicklung in ihren Siedlungen bereits seit langem eigenständige Konzepte für die Wohnraumversorgung für ältere Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt.

Insbesondere sind dies drei Bausteine:

- „WGplus - Wohnen in Gemeinschaft plus Service“ und „Wohnen im Viertel“ wurden eingerichtet, um älteren Menschen so lange als möglich der Verbleib in ihrem Umfeld zu ermöglichen.
- Individuelle Wohnungsanpassungen nach Bedarf unterstützen das Angebot und erlauben einen flexiblen Umgang mit den persönlichen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner und ermöglichen zudem eine rasche Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen.
- Als weiterer Baustein ist ein gut organisiertes Umzugsmanagement vorhanden, das bei Umzügen im Wohnungsbestand - am bestem im Quartier, sofern möglich - zur Seite steht.

Erfahrungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zeigen, dass diesen Maßnahmen der Vorzug vor einer Zusammenlegung oder Trennung von Wohnungen zu geben ist.

Wohnungen zu schaffen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgelegt sind, wird auch im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ als ein zentrales Handlungsfeld der Münchner Wohnungspolitik in den nächsten Jahren definiert. Hierzu wird vorgeschlagen, neben der staatlichen Wohnraumförderung auch die kommunalen Förderprogramme und den konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) flexibel einzusetzen. Dies wird, ganz im Sinne der Intention des vorliegenden Antrags, auch Spielräume für entsprechende Pilotprojekte schaffen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 02116 der Stadtratsmitglieder Herr StR Dr. Reinhold Babor, Herr StR Marian Offman, Herr StR Otto Seidl, Frau StRin Sabine Pfeiler vom 12.05.2016 wird im weitergehenden Sinne entsprechend der vorangegangenen Ausführungen bereits entsprochen.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 bis 25 haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), wurde jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.



II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits Instrumente für die Umsetzung der in den Anträgen beschriebenen Intentionen vorliegen und im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ das altengerechte Wohnen ein zentrales Handlungsfeld der Münchner Wohnungspolitik bleibt, was auch entsprechende Pilotprojekte in den kommunalen Förderprogrammen und im konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) einschließt.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02116 der Stadtratsmitglieder Herr StR Dr. Reinhold Babor, Herr StR Marian Offman, Herr StR Otto Seidl, Frau StRin Sabine Pfeiler vom 12.05.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugkontrolle. 

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 bis 25
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Sozialreferat
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG
13. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft mbH (GWG)
14. An die GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG)
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3