



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

**Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03**

per E-Mail
Herrn
Thomas Kauer
Vorsitzender des Bezirksausschusses des 16.
Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach
Friedenstr. 40
81660 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 -
Telefax: 089 -
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:
plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
21.07.2021

Betreff.

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02358 des Bezirksausschusses 16 - Ramersdorf-Perlach
vom 10.05.2021

Sehr geehrter Herr Kauer,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit Ihrem Antrag fordern Sie, bei Anhörungsfällen zu Bauvorhaben darauf zu achten bzw. anzuregen, dass bei der Planung von Bauvorhaben altersgerechte Wohnformen zu einem bezahlbaren Preis geschaffen werden, um älteren Menschen einen Anreiz für einen Wohnungstausch zu bieten.

Zur Begründung führen Sie aus, dass große familiengerechte Wohnungen oft alleine oder von zwei Senioren*innen bewohnt werden. Ältere Menschen möchten gerne in ihrem gewohnten Wohnumfeld bleiben, können sich aber aufgrund geringeren Einkommens meist keine oft deutlich teurere kleinere Wohnung leisten und verbleiben daher in ihren bisherigen Wohnungen. Da aber gerade für familiengerechte Wohnungen ein erhöhter Bedarf besteht, sollten kleinere, wohnortnahe und altersgerechte Wohnungen geschaffen werden, die es Senioren*innen ermöglichen, ohne finanzielle Mehrbelastung eine große Wohnung frei zu machen und statt dessen eine kleinere Wohnung im Quartier zu beziehen.

In Ihrem Antrag schlagen Sie als Modellregion für ein solches Projekt das Sanierungsgebiet Soziale Stadt in Neuperlach vor.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu Ihrem Antrag Folgendes aus:

Die städtischen Wohnungsgesellschaften kommen grundsätzlich den sozialpolitischen Aufga-



benstellungen in den jeweiligen Stadtquartieren nach.

Die vorbereitenden Untersuchungen der Stadtsanierung in Neuperlach werden derzeit abgeschlossen. Der Beschluss zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete Neuperlach Nord und Neuperlach Zentrum im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist für Herbst 2021 vorgesehen. Für Maßnahmen in Gebieten der Stadtsanierung können grundsätzlich Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

Die GWG München teilte mit, dass sie für den 16. Stadtbezirk und folglich auch für das Gebiet Neuperlach, bereits jetzt allen interessierten Senioren*innen bezahlbaren Wohnraum, bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von Euro 7,01 €, zur Verfügung stellen kann. Zudem finden bei der Planung der (Neu)Bauvorhaben der GWG München stets die vorhandenen soziodemographischen Daten Berücksichtigung.

Nach Ansicht der GEWOFAG Holding GmbH sollten altersgerechte Wohnformen die selbstbestimmte Lebensführung in der eigenen und der Größe nach angemessenen Wohnung ermöglichen. Stationäre Pflege im Heim sollte durch ambulante Betreuung und/oder Pflege in den eigenen vier Wänden ersetzt werden können. Das Seniorenwohnen sollte sich demnach künftig als spezielles Angebot zwischen klassischen Wohnungsangeboten und Pflegeheimen positionieren.

Bereits jetzt bietet die GEWOFAG daher verschiedene Modelle und Maßnahmen für Senioren*innenwohnen an. Hierzu zählen „Wohnen im Viertel“ oder die „Sorgende Hausgemeinschaft“, deren Ziel es ist, allein stehenden älteren Frauen ein neues sicheres, langfristiges Zuhause zu schaffen und in der Wohnanlage eine gute Hausgemeinschaft zu bilden. In den Wohnanlagen am Reinmarplatz 12 und am Arnulfpark werden bereits 18 Wohnungen nach diesem Konzept der Sorgenden Hausgemeinschaft vermietet.

Im Rahmen einer präventiven Wohnberatung werden zudem Mieter*innen, die aufgrund eingeschränkter Mobilität in ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld Hilfebedarf haben, beim altersgerechten und barrierefreien Umbau der Wohnungen unterstützt. Hör- und sehbehinderte Mieter*innen erhalten bei Bedarf im Zuge der Bauarbeiten auf unbürokratischen Wege für die Gegensprechanlagen Klingeltonverstärker, zusätzliche Wohnungsläutwerke oder optische Signalgeber. Im Zuge der Baumaßnahme am Objekt Mitterfeldstraße 12 wurde zudem in Treppenhäusern und Zugangsfluren ein auf demenzkranke Menschen abgestimmtes Farbkonzept umgesetzt.

Bei Mieter*innen, die den Wunsch haben, in den Wohnanlagen der GEWOFAG umziehen zu dürfen, gilt das Prinzip „groß gegen klein“. Dies bedeutet, dass der Mieter/die Mieterin eine größere Wohnung zugunsten einer kleineren freimacht und dabei die Wohnungsgröße um mindestens ein Zimmer beziehungsweise 10 qm² Wohnfläche kleiner wird. Bei einer freifinanzierten Wohnung kann die bisherige Grundmiete pro m² in die neue Wohnung mitgenommen werden. Die aktuelle Wohnungstauschbörse könnte daher um ein zusätzliches Angebot an für Senior*innen explizit geeignete Wohnungen erweitert werden, um die Teilnahme am Wohnungstausch für ältere Menschen aus meist größeren Wohnungen attraktiver zu gestalten. Derzeit gilt das Angebot der Wohnungstauschbörse im freifinanzierten Bereich der GWG und GEWOFAG. Wohnungen können zwischen den Wohnungsbaugesellschaften getauscht werden, mit dem Ziel, den vorhandenen Wohnraum optimal auszunutzen. Die Mietpreise auf den jeweiligen Tauschwohnungen bleiben bestehen. Da es insbesondere für Senior*innen eine Hürde darstellen kann, einen Umzug zu organisieren und ggf. barrierefreie Umbauten zu veranlassen, unterstützt hier ein Sozialpädagoge aus dem Amt für Wohnen und Migration. Es kann so auf das umfangreiche Netzwerk der Landeshauptstadt München zurückgegriffen wer-

den, beispielsweise das Kompetenzzentrum, das vom Amt für Soziale Sicherung gefördert wird und mit einem professionellen Fachteam zum Thema barrierefreie Wohnraumanpassungen berät. Darüber hinaus gibt es im Rahmen des SGB XII-Leistungsbezugs monetäre Umzugshilfen, die im Einzelfall angefordert werden können.

Im Neubau setzt die GEWOFAG altersgerechtes Wohnen in bestimmten Projekten um. So wurden im Arnulfpark mit baulichen Maßnahmen Barrierefreiheit und Bewegungsfreiräume sowie technische Hilfsmittel umgesetzt, im Wohnumfeld die Möglichkeit geschaffen, fußläufig in kurzer Zeit die öffentlichen Verkehrsmittel sowie Versorgungsangebote zu erreichen sowie die Möglichkeit zur Pflege sozialer Kontakte geschaffen, damit alle Bewohner*innen so lange wie möglich am Gemeinschaftsleben teilnehmen können. Für Zusammenkünfte sowie Möglichkeiten von gemeinsamen Aktivitäten wurde im Erdgeschoss ein Bewohner*innentreff errichtet.

Im Übrigen beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, im Herbst diesen Jahres eine Beschlussvorlage zum Thema des altersgerechten Wohnens in den Stadtrat einzubringen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 02358 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen