

**Modernes Seniorenwohnen an der Truderinger Straße!
Antrag Nr. 20-26 / A 03271 von der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
vom 09.11.2022, eingegangen am 09.11.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11894

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Die SPD/Volt-Fraktion und die Fraktion Die Grünen-Rosa Liste haben am 09.11.2022 den bezeichneten Antrag gestellt, wonach die Stadtverwaltung und die GEWOFAG beauftragt werden, an der Truderinger Straße konzentriert an der Realisierung von Senior*innen-Wohnen im Umfang von ca. 100 Wohneinheiten zu arbeiten.
Inhalt	Es wird dargelegt, aus welchen Gründen eine teilweise Belegung der vorhandenen Wohnungen ausschließlich mit Senior*innen erfolgen kann.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungs- vorschlag	Von den Ausführungen der Referentin, wonach derzeit 15 Wohneinheiten für die Belegung mit Senior*innen vorgesehen ist, wird Kenntnis genommen. Die weiteren der zur Verfügung stehenden Wohnungen ist für die Belegung mit Personen aus den weiteren Zielgruppen, z.B. Personen in Mangelberufen, vorgesehen. Sofern für die weiteren Belegungsbindungen kein tatsächlicher Bedarf besteht, könnten auch weitere Wohnungen an Senior*innen vergeben werden. Der Antrag Nr. 20-26/A 03271 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	GEWOFAG, Seniorenwohnen, Truderinger Straße
Ortsangabe	- / -

**Modernes Seniorenwohnen an der Truderinger
Straße!**

**Antrag Nr. 20-26 / A 03271 von der SPD / Volt-Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
vom 09.11.2022, eingegangen am 09.11.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11894

Anlagen:

Antrag Nr. 20-26/A 03271

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktionen der SPD/Volt-Fraktion sowie der Fraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste haben am 09.11.2022 den anliegenden Antrag Nr. 20-26/A 03271 (Anlage) gestellt.

Einer mit Schreiben vom 03.08.2023 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 20-26/A 03271 wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung (GeschO) des Stadtrates, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht nach §§ 1 bis 4 der GeschO der Vollversammlung vorbehalten ist und es sich nicht um eine laufende Angelegenheit nach § 22 handelt.

Antragsgemäß ist Gegenstand dieser Beschlussvorlage die Forderung, dass die Stadtverwaltung und die städtische GEWOFAG Holding GmbH mit der Realisierung modernen Seniorenwohnens an der Truderinger Straße beauftragt werden sollen.

Bei dem Projekt Truderinger Straße WA 2 handelt es sich um einen schlüsselfertigen Ankauf durch die GEWOFAG von einem Grundstück einer Wohnungseigentümergemeinschaft, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnungen und Tiefgaragen-Stellplätzen. Insgesamt sollten 212 Wohneinheiten realisiert werden, um den unterschiedlichen Anforderungen der Münchner Bevölkerung gerecht zu werden.

Grundsätzlich unterliegen die zu realisierenden Fördermodelle EOF und München-Modell-Miete den technischen Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus und dem dafür definierten Wohnungsaufteilungsschlüssel. Der Wohnungsmix bietet dementsprechend Ein-Zimmer-Wohnungen bis hin zu Fünf-Zimmer-Familienwohnungen.

Der Wohnungsschlüssel zum Abschluss der Entwurfsplanung setzt sich wie folgt zusammen:

	1 Z	2 Z	3 Z	4 Z	5 Z	Summen	Gemeinschaftsraum
	1 P	2 P	3-4 P	4-6 P	5-8 P		
EOF	20*	8	18	28	6	80	*1 incl.
MMM	9	6	13	9	3	40	
PG (Preisgedämpft)	7	2	5	18	3	35	
FF (freifinanziert)	14	4	7	21	0	46	
Gesamt	50	20	43	76	12	201	

Der Kaufvertrag mit dem Investor wurde entsprechend des definierten Wohnungsaufteilungsschlüssels geschlossen und datiert vom 16.12.2020.

Seit diesem Zeitpunkt ist verbindlich geregelt, dass freifinanzierte, preisgedämpfte sowie nach dem München Modell und der EOF geförderte Wohnungen sowie den Nutzungen entsprechende Stellplätze schlüsselfertig errichtet und an die GEWOFAG Wohnen übertragen werden. Der Kaufgegenstand ist somit seit Dezember 2020 mit der Verkäuferin genau definiert. Die Realisierung eines Senioren-Wohnprojektes hätte nicht alleine Umplanungen zur Folge, sie würde vielmehr auch die nachträgliche Anpassung des Kaufvertrags erfordern. Entsprechende nachträgliche Sonderwünsche eines Käufers sind erfahrungsgemäß – selbst bei kleineren Änderungswünschen – mit erheblichen Preissteigerungen und erheblichen terminlichen Verzögerungen verbunden. Inzwischen wurde zudem bereits mit dem Bau begonnen.

Der Investor selbst hatte die Baugebiete WA 1 und WA 2 entwickelt. Alle Lasten aus der Sozialgerechten Bodennutzung wurden seitens des Investors in das WA 2 geschoben, so dass im WA 1 (das weiter dem Investor gehört) nur freifinanzierte Wohnungen entstehen.

In dem von der GEWOFAG zu bebauenden WA 2 stehen entsprechend des Kaufvertrages 42 Ein- und Zweizimmer-Wohneinheiten (zuzüglich eines Gemeinschaftsraumes für alle Bewohner*innen) für die Fördermodelle EOF und MMM zur Verfügung, die **theoretisch** mit Senior*innen belegt werden könnten. Entsprechend den Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen sind für ältere Menschen je nach Familienstand Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Gemeinschaftsräume, welche in der Regel wichtig sind, um soziale Interaktion und Aktivitäten für ältere Menschen zu fördern, sind in der abgeschlossenen Entwurfsplanung jedoch nicht im erforderlichem Umfang berücksichtigt. Vielmehr steht nur ein einziger Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der von allen Bewohnergruppen genutzt werden kann.

Hinzu kommt, dass das Baugebiet nur von einer Buslinie bedient wird, was die Mobilität für potenzielle Bewohner*innen, insbesondere ältere Menschen, einschränken würde. Sowohl die fehlenden Begegnungsräume als auch die eingeschränkte ÖPNV-Anbindung widersprechen den Voraussetzungen für Senior*innenwohnen (siehe u.a. Beschluss zum Seniorenwohnen der Zukunft, Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 04404).

Sofern die theoretisch zur Verfügung stehenden 42 Wohnungen trotz der fehlenden Begegnungsräume und der nur eingeschränkt vorhandenen ÖPNV-Anbindung ausschließlich mit Senior*innen belegt werden sollten, stünde damit keine einzige Wohnung mehr für die weiteren Zielgruppen, wie z.K. Erzieher*innen, Alleinerziehende, Azubis, oder Personen in weiteren Mangelberufen, zur Verfügung.

Aktuell sind 15 Wohneinheiten für die Belegung mit Senior*innen zugesichert. Sofern für die weiteren Zielgruppen und die bisher geplanten Belegungsbindungen (Azubis, Personen in Mangelberufen, städt. Mitarbeiter*innen etc.) kein tatsächlicher Bedarf vorhanden sein sollte, stünde einer Vermietung der Wohnungen ausschließlich an Senior*innen nichts im Wege.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 03271 der Stadtratsfraktionen der SPD/Volt sowie DIE GRÜNEN-Rosa Liste vom 09.11.2022 kann daher nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Sozialreferat hat einen Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 7.1.1) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Stadtrat Höppner, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen der Referentin, wonach derzeit 15 Wohneinheiten für die Belegung mit Senior*innen vorgesehen ist, wird Kenntnis genommen. Die weiteren der zur Verfügung stehenden Wohnungen ist für die Belegung mit Personen aus den weiteren Zielgruppen, z.B. Personen in Mangelberufen, vorgesehen. Sofern für die weiteren Belegungsbindungen kein tatsächlicher Bedarf besteht, könnten auch weitere Wohnungen an Senior*innen vergeben werden.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03271 der Stadtratsfraktionen von SPD / Volt und DIE GRÜNEN – Rosa Liste vom 09.11.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 15
3. An das Sozialreferat
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 09.11.2022

Modernes Seniorenwohnen an der Truderinger Straße!

Antrag

Die Stadtverwaltung und die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewofag werden beauftragt, im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans an der Truderinger Straße in Berg am Laim, konzentriert an der Realisierung von Senior*innen-Wohnen im Umfang von ca. 100 Wohneinheiten zu arbeiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde deutlich, dass zwar kein Pflegeheim, aber dringend benötigte Senior*innen-Wohnprojekte umgesetzt werden können. Die Gewofag hat im WA 2 des überplanten Gebiets eine passende Fläche erworben.

Begründung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat über den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2127, Truderinger Straße (südlich), westlich der Roßsteinstraße, östlich des Schwanhildenswegs beschlossen. Dieser ist sehr zu begrüßen, vor allem, weil dort in einer gelungenen Planung bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Während des Verfahrens wurde klar, dass auf dem Areal keine Pflegeeinrichtung entstehen kann. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie sich verändernder Nutzungsanforderungen gerade bei älteren Menschen forcieren SPD/Volt und Die Grünen – Rosa Liste ein Sonderprogramm Seniorenwohnen und wollen im Stadtbezirk Berg am Laim dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für Senior*innen realisieren. Dabei sollen auch moderne Formen des Senior*innen-Wohnens, wie beispielsweise Senioren-WGs und Mehrgenerationenwohnen, auf den Weg gebracht und angemessen in den Gebäuden verteilt werden. Dabei ist besonders auf Barrierefreiheit in den Häusern zu achten.

gez.
Christian Köning
Simone Burger
Christian Müller
Andreas Schuster
Kathrin Abele
Micky Wennngatz
Barbara Likus
Cumali Naz

Clara Nitsche
Bernd Schreyer
Anja Berger
Nimet Gökmenoğlu
Sofie Langmeier
Marion Lüttig

SPD/Volt-Fraktion

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

