

Anlage 2: Nutzerbedarfsprogram für Wohnen in Haus 3 und 3a am Klinikstandort München Schwabing

Wohnungsbedarf:

Folgende Wohnungsbedarfe wurden im Vorfeld mit der Städtischen Klinikum München GmbH und der Münchenstift abgestimmt und werden dem Umbau der Bettenhauses Nr. 3 einschl. des Verbindungsbaus 3a zugrunde gelegt:

- Microappartements/Appartements (rd. 13%) mit einer Größe von rd. 28m² bzw. 52 m² (dieser Bedarf soll für die Rekrutierung von Fachkräften aus dem Ausland dienen).
- 2-3 Zimmerwohnungen (rd. 73%) für kleine Familien und zur Möglichkeit eines Wohnungswechsels bei Nachzug von Familienangehörigen bzw. Familienerweiterung
- 4-Zimmer-Wohnungen (rd. 14%) für Familien

Bindung an den Arbeitsvertrag:

Um eine langfristige Belegung durch Pflegekräfte sicher zu stellen und Fehlbelegungen zu vermeiden, wird die Vermietung der Wohnungen an den Arbeitsvertrag der Städtischen Klinikum GmbH und der Münchenstift gekoppelt. Mietnehmer sind somit die Beteiligungsgesellschaften der Landeshauptstadt München (StKM und Münchenstift), die die Belegung und Weitervermietung der zur Verfügung gestellten Wohnungen an den Endmieter.

Die Wohnungen müssen für die Pflegekräfte bezahlbar sein. Neben der Erstmiete ist auch die Belastung durch die Zweitmiete (laufende Kosten, Betriebskosten) zu berücksichtigen. Die Grundmiete wird auf durchschnittlich 12,50 € - 13,50 € festgelegt.

Ausstattung:

Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard für kostengünstiges Wohnen, robust, dauerhaft, solide unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes

- Anschluss an das Fernwärmenetz der SWM
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Wandheizkörper
- Fensterlüfter und Abzugsanlage über Bad ggf. Küche
- Elektroausstattung nach DIN, Gegensprechanlage, Internetanschluss
- Erforderlicher Schall- und Wärmeschutz nach DIN
- Im Dachgeschoß Neubaustandard, in den Regelgeschoßen Bestandserhalt
- Bauliche Herstellung des zweiten Rettungsweges
- Mobilitätskonzept mit Fahrradwerkstatt, Pedelecstation, Umsetzung von Carsharing-Stellplätzen und ggf. zentrale Paketstation

Auflagen des Denkmalschutzes zum Bestandserhalt:

- Unveränderbarkeit der Fassade
- Erhalt der (Doppel-)Fensterelemente mit besonderen Zug- und Öffnungssystemen und Fensteroliven aus der Bauzeit
- Erhalt der historischen Treppenhäuser
- Sanierung und Rekonstruktion der einzigartigen Dachkonstruktion (Betonbinder und Betondach) soweit möglich
- Einbau von Dachflächenfenster möglichst unauffällig (Lamellenkonstruktion in Dachebene)
- Beibehaltung der Struktur der Bettenhäuser (breite Flure, hauptsächlich einseitige Ausrichtung nach Süden)
- Umsetzung des Parkpflegekonzeptes