

**Haus an der Gabelsbergerstraße – Sanierung
Altbau und Erweiterungsbau
Baukostenzuschuss an die GWG
(Flurstücksnummer 5274/2, Sektion 3)**

3. Stadtbezirk – Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07082

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.09.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Beschluss vom 21.09.2017 „Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück - Erweiterung des Hauses an der Gabelsbergerstraße / Schleißheimer Straße, Gabelsbergerstraße 72“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09390)
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Sanierung der Einrichtung der Wohnungslosenhilfe Haus an der Gabelsbergerstraße zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben der Unterbringung (insbes. Barrierefreiheit) sowie Errichtung eines Erweiterungsbau auf dem angrenzenden Grundstück zur Erhöhung der Platzzahl und zur Optimierung der Raumfunktionen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Der Sanierung des Bestandsgebäudes in der Gabelsbergerstraße 72 und der Errichtung des Erweiterungsbau für wohnungslose Männer durch die GWG wird zugestimmt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Wohnungslosenhilfe● Bezirkseinrichtung für Wohnungslose● Haus an der Gabelsbergerstraße
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 3. Stadtbezirk Haus an der Gabelsbergerstraße, Gabelsbergerstr. 72

	80333 München
--	---------------

**Haus an der Gabelsbergerstraße – Sanierung
Altbau und Erweiterungsbau
Baukostenzuschuss an die GWG
(Flurstücksnummer 5274/2, Sektion 3)**

3. Stadtbezirk – Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20- 26 / V 07082

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.09.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Es wird auf die nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07083 des heutigen Ausschusses verwiesen, die die Themen Kosten und Finanzierung darstellt. In der Beschlussvorlage und den darin beschriebenen Baumaßnahmen sind schützenswerte Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) als Eigentümerin und Bauherrin enthalten.

Zusammenfassung

Am 27.05.2015 wurde der Antrag Nr. 14-20 / A 01077 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Cumali Naz, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar gestellt. Darin wurde das Sozialreferat gebeten, umgehend den schon seit 2007 geplanten Anbau an das Haus an der Gabelsbergerstraße in die Wege zu leiten. Dabei soll das angrenzende Grundstück an der Schleißheimer Straße, eine Baulücke, rasch entsprechend durch die GWG bebaut werden und der Altbau saniert werden. Das Ziel ist hier, neben der Verbesserung des schlechten baulichen Zustands, die Raumzuordnung des Bestandsgebäude zusammen mit dem Neubau funktionell für die Wohnheimnutzung zu optimieren. Das Sozialreferat hat zudem ein starkes Interesse an der barrierefreien Erweiterung des Angebotes für die Zielgruppe ältere wohnungslose Münchner Männer im Haus an der Gabelsbergerstraße.

Durch verschiedene Umstände verzögerte sich die Planung und Realisierung des Vorhabens. Sobald die Übertragung und Sicherung des Grundstücks durch das Kommunalreferat an die GWG im Grundbuch vollzogen wurde, kann der Bau ab 01.06. 2023 beginnen, der Baubeginn der Modernisierung des Altbaus ist für 2025 geplant. Mit der Grundstücksübertragung würde eine dauerhafte Bindung, mindestens eine Bindung über 40 Jahre, für die Nutzung als soziale Einrichtung für wohnungslose Münchner Bürger*innen einhergehen.

Die Maßnahme wird durch die GWG als Eigentümerin in enger Abstimmung mit dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration und dem Träger der Einrichtung beplant und nach Beschlussfassung durch den Stadtrat ausgeführt. Die Beteiligung des Sozialreferats an der Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgt durch Bezuschussung der Herstellungskosten, um damit die Wirtschaftlichkeit herzustellen.

1 Problemstellung/Anlass

Gegenstand dieser Vorlagen (öffentlich und nichtöffentlich) ist die Finanzierung des bereits gefassten Beschlusses des Sozialausschusses vom 21.09.2017

„Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück - Erweiterung des Hauses an der Gabelsbergerstraße / Schleißheimer Straße, Gabelsbergerstraße 72“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09390). Es handelt sich hierbei um eine Einrichtung des Katholischen Männerfürsorgevereins München e. V. (KMFV) für ältere alleinstehende Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten sowie Wohnungslose mit geistigen, psychischen und/oder physischen Erkrankungen, bei denen ein dauerhaftes Wohnen mit Betreuung die adäquate Hilfe ist.

Die 65 Plätze der bestehenden Einrichtung werden im Rahmen der Hilfe nach §§ 67 ff. Sozialgesetzbuch (SGB XII) Zwölftes Buch Sozialhilfe vom Bezirk Oberbayern finanziert. Die GWG plant gemeinsam mit dem Träger der Einrichtung seit vielen Jahren einen barrierefreien Erweiterungsbau. Die GWG ist seit dem 08.08.1980 Eigentümerin der Gabelsbergerstr. 72.

Der Bezirk ist ebenfalls mit einer Platzausweitung einverstanden.

Die Nachfrage nach Lebensplätzen in einer derartigen Einrichtung für wohnungslose Menschen hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Die Erweiterung des Platzangebotes in einer derartigen Einrichtung stellt für die Münchner Wohnungslosenhilfe eine dringend notwendige Ergänzung zur Entlastung der Übergangsunterbringungsformen dar und bildet einen wichtigen Baustein für die soziale Infrastruktur der Stadt. In einer großen Metropole wie München gehört es gerade in Zeiten von knappem und teurem Wohnraum unabdingbar dazu, dass auch Menschen ohne Chancen auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen sowie gewürdigt werden und sich dies in der Infrastruktur der Stadt in Form von differenzierten Angeboten für diese Personengruppe widerspiegelt.

Platzmehring im niedrighschwelligem Bereich

Jegliche Platzmehring im niedrighschwelligem Bereich ist dringend notwendig. Wie bereits im Gesamtplan III München und Region (Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276, Antrag der Referentin Nr. 11) beschlossen, sollen die bestehenden Kapazitäten aufgrund der Bedarfssituation ausgeweitet werden (Wartelisten mit bis zu 50 Personen durch stagnierende Fluktuation wegen stagnierender Weitervermittlungsmöglichkeiten). Die Erweiterung

des Hauses an der Gabelsbergerstraße um 26 Plätze im Zuge eines Neubaus und der Sanierung des Altbaus macht es möglich, dieser Zielsetzung einen Schritt näher zu kommen.

Durch die Baumaßnahmen werden im Neubau 54 Plätze geschaffen, die den Anforderungen des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG) entsprechen. Diese werden zum Teil durch Bewohner des Bestandsgebäudes belegt sowie durch Bewohner des nicht ertüchtigungsfähigen Nebengebäudes in der Gabelsbergerstr. 93. Durch eine neue Aufteilung der Funktionsräume sowie Umbaumaßnahmen in den Bestandszimmern reduziert sich die Zahl der Bewohnerzimmer im Altbau auf 34 (bisher 40).

Wie schon im Beschluss vom 21.09.2017 „Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück - Erweiterung des Hauses an der Gabelsbergerstraße / Schleißheimer Straße, Gabelsbergerstraße 72“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09390) beschrieben wurde, besteht die Einrichtung „Haus an der Gabelsbergerstraße“ aus drei Bereichen: der Gabelsbergerstraße 72 mit derzeit 41 Bettplätzen, dem Nebenhaus Gabelsbergerstraße 93 mit 21 Betten und den Wohngruppen in Trudering mit insgesamt acht Plätzen. Das Gebäude Gabelsbergerstr. 93 verfügt nicht über einen Aufzug und ist daher nicht barrierefrei. Die Zielgruppe („ältere alleinstehende Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten sowie Menschen mit geistigen, psychischen und/oder physischen Erkrankungen“) soll zukünftig barrierefrei, teilweise auch rollstuhlgerecht, entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben leben können. Das Gebäude Gabelsbergerstraße 93 würde dann vom Träger einer anderen Bestimmung zugeführt werden.

Bisherige Platzzahlen:

Gabelsbergerstr. 72	41 Plätze
Gabelsbergerstr. 93 (Nebenhaus)	21 Plätze
<u>Außenwohngruppen Trudering</u>	<u>8 Plätze</u>
Gesamt	70 Plätze

Plätze nach Modernisierung und Erweiterung:

Gabelsbergerstr. 72 + Schleißheimer. 15, 17 (Anbau)	88 Plätze
<u>Außenwohngruppen Trudering</u>	<u>8 Plätze</u>
Gesamt	96 Plätze

2 Beschreibung des Bauvorhabens

2.1 Sanierung des Altbaus

Die GWG beabsichtigt die Sanierung des Bestandsgebäudes Gabelsbergerstraße 72 in München im Zuge des Erweiterungsbaus in der angrenzenden Baulücke an der Schleißheimer Straße.

Das hier zu bewertende Anwesen wird bereits langjährig als Männerwohnheim vom KMFV genutzt. Ziel ist, neben den rein dem baulichen Zustand geschuldeten Maßnahmen, die Raumzuordnung des Bestandsgebäude zusammen mit dem Neubau funktionell für die Wohnheimnutzung zu optimieren.

Im Dezember 2020 und Februar 2021 erfolgten mit Vertreter*innen der GWG und des KMFV zwei Begehungen des Anwesens zur Beurteilung des Zustandes und des Sanierungsbedarfes. Die Einschätzung erfolgt auf Basis dieser beiden Sichtungen und Begehungen der Räumlichkeiten. Zusätzlich stützt sich die Bewertung auf Stellungnahmen und Analysen der hinzu gezogenen Fachplaner*innen.

Die Bauteile des Gebäudes sind augenscheinlich in einem ordentlichen Zustand, Beschädigungen und Mängel sind äußerlich nicht zu erkennen. Jedoch weisen alle Oberflächen und Festeinbauten entsprechend dem Baualter deutliche Gebrauchsspuren auf.

Im Folgenden werden kurz die Empfehlungen der Architekt*innen über die geplante Sanierung dargestellt:

- Sanierung der Installationsstränge
- Erneuerung der Bodenbeläge und Überarbeitung der Holzoberflächen des Treppenhauses
- Erneuerung der Innentüren
- Sanitärbereiche entkernen, anschließend können barrierefreie, bodengleiche Duschen eingebaut werden.
- Das Dach ist im Zuge der Sanierung bis auf den Rohbau zurückzubauen, einzelne Bauteile zu verstärken und dann nach Stand der Technik zu dämmen, neu auszubauen und einzudecken. Zusätzlich ist zu prüfen, ob die Erweiterung der Wohnfläche durch den Ausbau des Dachstuhls mit Gauben entlang der Gabelsberger- und Schleißheimer Straße genehmigungsfähig ist.
- Die Putzoberflächen sind stark verschmutzt und erfordern einen Überholungsanstrich. Augenscheinlich sind ansonsten nur geringfügige Beschädigungen des Außenputzes erkennbar, sodass ein Austausch des Putzes unter 10 % der Putzfläche zu erwarten ist (Keine Sanierung mit Vollwärmeschutz vorgeschrieben).
- Zur energetischen Modernisierung sollen die Fenster gegen benutzerfreundliche Drehkippfenster mit 3-fach Isolierverglasung und Schallschutzfunktion ausgetauscht werden (Sonnenschutz straßenseitig).

- Nach Erweiterung des Männerwohnheims in die Baulücke wird es für den angrenzenden Trakt B einen zweiten baulichen Rettungsweg über die Treppe des Erweiterungsbaus geben und die Notleitern können entfallen. Zur Erleichterung der Zugänglichkeit für die älteren Bewohner im Altbau wird empfohlen, die Fensterbrüstung zur Rettungsleiter abzubrechen und Fenstertüren auszuführen.
- Bis auf die geruchlich wahrnehmbare Emission durch Schimmel im Untergeschoss sind keine Belastungen durch Schadstoffe bekannt. Eine Schadstoffuntersuchung sollte in Anbetracht des Alters des Gebäudes durchgeführt werden, da schadstoffbelastete Bauteile zu erwarten sind. Diese Kosten sind als grober Pauschalwert in den Investitionen erfasst.
- Als Heizung wird Fernwärme genutzt.
- Der Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019 zur Klimaneutralität beim Neubau (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wird umgesetzt (EH40 Dachbegrünung, Fassadenbegrünung). Hier wird eine Abstimmung mit der Lokalbaukommission erfolgen.

2.1.1 Verbesserung der Funktionalität

Unter Einbeziehung der Neubaupläne soll die Raumbenutzung im Bestand optimiert werden. Dieses Konzept ist mit den Vertreter*innen der Bauherrin und den Nutzer*innen sowie den Fachplaner*innen noch abzustimmen.

Die Grundstruktur von Einzelzimmer mit Gemeinschaftsbädern wird beibehalten. Hierzu wurde von der Heimaufsicht eine unbefristete Abweichung von der Ausführungsverordnung des PflWoqG zugestanden.

2.1.2 Raumgröße Bewohnerzimmer

Mehrere Bewohnerzimmer haben derzeit eine Raumgröße von weniger als 12 m². Dies wird gemäß Schreiben der Heimaufsicht zwar toleriert, eine Zimmergröße von mehr als 12 m² soll aber, soweit baulich möglich, angestrebt werden. Die Bewohnerzimmer, die über eine kleine Flurerweiterung erschlossen werden, könnten durch Änderung des Zugangs eine Raumgröße von mehr als 12 m² erhalten. Dazu müssten neue Türöffnungen in der massiven Flurwand entstehen. Die kleinen etwa 10 m² großen Westräume im Altbau sollen nicht mehr für die Bewohner, sondern als Büros des Sozialdienstes dienen. Im Dachgeschoss können weitere Bewohnerzimmer durch Versetzen der Wände gewonnen werden. Insgesamt können 34 Einzelzimmer für Bewohner im Altbau verbleiben.

2.1.3 Gemeinschaftsflächen

Die Gemeinschaftsflächen, Büro- und Funktionsräume sollen weitestgehend im Altbau verortet werden. Von Seiten der Heimleitung wird angeregt, nach Entfall der Notleitern im Altbau in den Teeküchen ebenfalls Fenstertüren auszuführen und

kleine Balkone hofseitig zu errichten. Diese würden die Attraktivität der Teeküchen deutlich aufwerten und von den Bewohnern gerne angenommen werden. Nach AVPfleWogG müssen pro Bewohner 1,5 m² Gemeinschaftsfläche in Gemeinschaftsräumen, die größer als 20 m² sind, vorhanden sein. Im Erweiterungsbau wurde zugunsten von Bewohnerzimmern darauf verzichtet. Diese sollen im Altbau dargestellt werden. Im vorgestellten Konzept sind ca. 120 m² Gemeinschaftsfläche nachgewiesen, einschließlich der Ergotherapie im Untergeschoss und dem Kreativraum im Dachgeschoss.

2.1.4 Büro- und Personalräume

Lage und Nutzung der Büroräume sind noch abzustimmen. Die Verwaltung mit Leitung soll im 1. OG verbleiben. Der Sozialdienst soll bewohnernah über alle Geschosse verteilt sein. Der Pflegedienst wird zukünftig im Neubau untergebracht werden. Der Speisesaal im EG wird als Teambesprechungsraum dienen. Hierfür entfällt der Teambesprechungsraum im Neubau. Zusätzliche Umkleieräume und Sanitäräume für das Personal sind jedoch erforderlich.

2.2 Erweiterungsbau

Durch den Erweiterungsbau sollen 54 Plätze entstehen, die den Anforderungen der AVPfleWoqG hinsichtlich des barrierefreien Wohnens entsprechen. Das Angebot an Gemeinschafts- und Therapieräumen soll verbessert werden. Der Erweiterungsbau ist als sechsgeschossiger Hybridbau geplant mit Stahlbetondecken und tragenden massiven Wandschotten, die sich im EG und UG teilweise in Stützen auflösen. Die nicht tragenden Außenwände sind in Holzbauweise vorgesehen.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs zum Neubau der Verwaltungszentrale für das Referat für Gesundheit und Umwelt an der Dachauer Str. 90 wurden durch die teilnehmenden Architekturbüros auch Vorschläge für den Anbau des Wohnheims gemacht. Die GWG möchte den Entwurf des Wettbewerbsgewinners weiterverfolgen.

Im EG ist ein neuer, größerer Speisesaal mit Ausgabeküche und den erforderlichen Nebenräumen situiert. Neben dem neuen Haupteingang mit Foyer und Pforte wird ein zentraler Lift und ein Treppenhaus sämtliche Wohn-, Gemeinschafts- und Funktionsbereiche von Alt- und Neubau erschließen.

Im Neubau ist bei annähernd gleicher Gebäudehöhe ein Geschoss mehr untergebracht als im fünfgeschossigen Altbau. Deshalb liegen die Geschosse von Alt- und Neubau zueinander in der Höhe versetzt. Der Aufzug ermöglicht mit insgesamt 12 Haltestellen die barrierefreie Erschließung aller Ebenen. In den Fluren werden Zwischentreppen zum Niveaueausgleich erforderlich.

Das Treppenhaus am Aufzug dient als 1. Rettungsweg des Erweiterungsbaus. Ein Geschoss kann nicht direkt über den Flur, sondern nur über das Treppenhaus

vom Bestand erreicht werden, da fünf Geschosse im Altbau sechs Geschossen im Neubau gegenüberstehen. Dieses „Sondergeschoss“ ist im 1. Obergeschoss verortet. Der 2. Rettungsweg erfolgt hier mit Handleitern der Feuerwehr. Für alle anderen Obergeschosse erfolgt der 2. Rettungsweg über den Flur ins Treppenhaus des Altbaus.

Die Obergeschosse sind weitgehend identisch und dienen als Wohngeschosse. In der Regel sind 12 Einzelzimmer untergebracht. Davon erfüllt ein Zimmer den "R" Standard und ist rollstuhlgerecht. Jedem Bewohnerzimmer ist eine eigene Sanitärzelle zugeordnet, welche mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Eine kleine Teeküche wird gemeinsam genutzt. Die straßenseitigen Räume sind im Dachgeschoss bedingt durch die Mansardendachschrägen geringfügig kleiner.

Abweichungen entstehen im 1. OG durch Verwaltungsräume und im 3. OG durch das Pflegebad. Das Pflegebad ist über den Flur direkt mit der Pflegedienstabteilung im Altbau verbunden.

Hauswirtschaftsräume, Werkstatt, Lagerräume und Technik sind im Kellergeschoss untergebracht. Der Bügelraum wird am Tag über einen Zeitraum von mehreren Stunden genutzt und ist als Aufenthaltsraum einzustufen. Eine interne Treppe führt als zweiter baulicher Rettungsweg ins Freie.

In Abstimmung mit der Heimaufsicht werden die weiteren Gemeinschaftsflächen, die nach dem AVPfleWoqG erforderlich sind, im Altbau nachgewiesen.

Den Anforderungen aus den Klimaschutzzielen der Stadt München wird mit Erreichen des KfW 40 Standards, einer Fassadenbegrünung und einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach Rechnung getragen.

3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung in der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage

Die Beantragung der Kosten des Baukostenzuschusses an die GWG erfolgt in Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07083, die in der heutigen nichtöffentlichen Sitzung zur Beschlussfassung eingebracht wird.

Die komplette Maßnahme soll aus der Pauschale des Programms „Bezahlbares Leben und Wohnen“ finanziert werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Sanierung des Bestandsgebäudes in der Gabelsbergerstraße 72 und der Errichtung des Erweiterungsbaus für wohnungslose Männer durch die GWG wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Kommunalreferat, KR-IS_KD-GV-N

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, SG2 und HAIII/11

z.K.

Am

I.A.