

**Weiteres Vorgehen zum  
Anforderungsprofil für die reservierte  
Flächennutzung für voll- und teilstationäre Pflege  
in Freiam – Teilfläche**

22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08815**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Bericht zum Auftrag der erneuten Vorlage an den Sozialausschuss aus der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676 des Sozialausschusses vom 17.03.2022 nach Durchführung der Gespräche durch das Kommunalreferat</li><li>● Flächenreservierung für voll- und teilstationäre Pflege auf dem Grundstück in Freiam Nord</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Überarbeitung des fachlichen Anforderungsprofils</li><li>● Ergebnisse aus den Gesprächen durch das Kommunalreferat mit der MÜNCHENSTIFT GmbH</li><li>● Weitere Informationen zur Ausschreibung der Fläche sowie zur Begleitung des Realisierungswettbewerbs</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zum überarbeiteten fachlichen Anforderungsprofil</li><li>● Ausschreibung des Grundstücks Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, im 22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied durch das Kommunalreferat</li><li>● Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem</li></ul>

	<p>Sozialausschuss zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Begleitung der Vorbereitung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Pflegeinfrastruktur</li><li>● Pflegebedarfsplanung</li><li>● SGB XI</li><li>● Bebauungsplan Nr. 2068</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied</li><li>● Freiham Nord</li></ul>

**Anforderungsprofil für die reservierte  
Flächennutzung für voll- und teilstationäre Pflege  
in Freiham zu einer späteren öffentlichen  
Ausschreibung – Teilfläche**

22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08815**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Gemäß der Regelung in § 46 Abs. 2 Ziffer 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München sind Grundstücksangelegenheiten grundsätzlich in nicht-öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der vorliegende Beschluss ist von diesem Grundsatz nicht betroffen, weil hier ausschließlich die Zustimmung zur Erteilung der Aufträge zur Ausschreibung eines Erbbaurechts an der Grundstücksteilfläche an das Kommunalreferat und zur Unterstützung bei der Begleitung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingeholt werden.

Das Anforderungsprofil einschließlich der Angebotswertungsmatrix (Anlage) für eine Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, im 22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied wurde mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676 vom Sozialausschuss am 17.03.2022 bereits beschlossen<sup>1</sup>.

Aufgrund des Stadtratsantrags „Senior\*innenwohnen der Zukunft: Die Stadt priorisiert alle Formen des Senior\*innenwohnens und nutzt eigene Flächen entsprechend“ vom 28.02.2023<sup>2</sup> sowie dem hierzu erfolgten Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023<sup>3</sup> wurde das Anforderungsprofil mit dieser Beschlussvorlage entsprechend überarbeitet.

Der durch Änderungsantrag Nr. 20-26 / A 02549 der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 17.03.2022 eingebrachten und an diesem Termin

1 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 17.03.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676

2 Antrag Nr. 20-26 / A 03666, SPD/Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste

3 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 28.09.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09713

beschlossenen Bitte nach Gesprächen zwischen dem Kommunalreferat und der MÜNCHENSTIFT GmbH wurde nachgekommen. Aufgrund des Auftrags vom 17.03.2022 der erneuten Vorlage an den Sozialausschuss, wird in dieser Sitzungsvorlage über das Ergebnis der Gespräche informiert und die Beschlussvorlage hinsichtlich der Ausschreibung und der Begleitung des Wettbewerbes erneut zur Entscheidung vorgelegt.<sup>4</sup> Das vorgesehene Grundstück SO 1, Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, in Freiham kann aufgrund des obigen Ergebnisses für eine entsprechende Ausschreibung der Fläche vorbereitet werden.

Das Sozialreferat soll beauftragt werden, auf Grundlage des fachlichen Anforderungsprofils die Ausschreibung des Grundstücks zusammen mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorzubereiten.

## **1 Ergebnis der Gespräche des Kommunalreferats**

Das Kommunalreferat hat nach Zuleitung der o. g. Bitte durch den Sozialausschuss vom 17.03.2022 die Gespräche mit der MÜNCHENSTIFT GmbH aufgenommen. Der MÜNCHENSTIFT GmbH wurde das entsprechende Grundstück SO 1 mit den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2068 vorgestellt. Ende Mai erhielt das Kommunalreferat die Rückmeldung vom Geschäftsführer der MÜNCHENSTIFT GmbH, dass sich die Realisierung einer Pflegeeinrichtung auf diesem Grundstück für die MÜNCHENSTIFT GmbH nicht wirtschaftlich darstellen lässt und es zu einem jährlichen Defizit kommt.

Daraufhin erfolgte im August 2022 seitens des Kommunalreferates noch ein persönliches Gespräch mit dem Geschäftsführer der MÜNCHENSTIFT GmbH, in dem nach Lösungen gesucht wurde. Selbst bei einer Reduzierung des Erbbauzinses, verbliebe für die MÜNCHENSTIFT GmbH ein Defizit. Zudem sei die MÜNCHENSTIFT GmbH durch andere Projekte bis mindestens 2026 voll ausgelastet.

Zusammenfassend teilte das Kommunalreferat am 24.08.2022 mit, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH die Umsetzung einer Pflegeeinrichtung auf dem SO 1 in Freiham Nord, 1. Realisierungsabschnitt abgelehnt habe.

## **2 Weiteres Vorgehen zum Anforderungsprofil des Sozialausschusses vom 17.03.2022**

### **2.1 Überarbeitung des Anforderungsprofils aufgrund der Vorgaben des Beschlusses des Sozialausschusses vom 28.09.2023**

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09713 wurde festgelegt, dass dem Stadtrat eine Prüfung aller bestehenden und künftigen Flächensicherungen auf das Potential für zeitgemäße Kombinationen (Wohnen plus ambulante und teilstationäre Pflege) und Mischformen (vollstationäre

---

<sup>4</sup> Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 17.03.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676

Pflege in wirtschaftlicher Größe in Verbindung mit Betreutem Wohnen sowie Personalwohnungen für beruflich Pflegende) vorgelegt wird.

Als erstes Modell für eine solche Mischform aus kleiner vollstationärer Pflegeeinrichtung in Verbindung mit Betreutem Wohnen sowie Personalwohnungen soll im Rahmen der Ausschreibung der bisher für eine teil- und vollstationäre Pflegeeinrichtung reservierten städtischen Fläche in Freiham erprobt werden. In Freiham entsteht ein neuer Stadtteil, in dem künftig rund 25.000 Menschen wohnen werden. Deshalb ist es hier erforderlich, eine ausreichend breit aufgestellte pflegerische Versorgung mit allen zur Verfügung stehenden Versorgungsformen – und damit auch ein Mindestmaß an vollstationärer Pflege – vorzusehen.

Deshalb wird das fachliche Anforderungsprofil dahingehend überarbeitet, dass die Anzahl der vollstationären Pflegeplätze auf 80 Plätze festgelegt wird. Dabei handelt es sich um die Mindestanzahl an vollstationären Pflegeplätzen, um die Pflegeeinrichtung wirtschaftlich betreiben zu können. Vorher waren 80 - 130 vollstationäre Pflegeplätze vorgesehen<sup>5</sup>.

Die frei werdende Fläche (ca. 50 vollstationäre Pflegeplätze weniger) ist für Wohneinheiten für Betreutes Wohnen vorgesehen. Es können damit deutlich mehr als zehn Wohnungen im Betreuten Wohnen entstehen. Vorzusehen sind Wohnungsgrößen mit 40 m<sup>2</sup> bis zu 55 m<sup>2</sup>. Dabei sollen mehr Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> entstehen. Diese sind auch für einkommensschwache ältere Münchner Bürger\*innen sowie für Menschen, die Leistungen im Rahmen der Sozialhilfe erhalten, zur Belegung vorgesehen.

Die Serviceleistungen im Betreuten Wohnen sind kostenmäßig differenziert aufzuschlüsseln. Die Dienstleistungsanforderungen nach DIN 77800 (Betreutes Wohnen für ältere Menschen) sind umzusetzen.

Die Mieter\*innen des entstehenden Betreuten Wohnens sind anteilig dem einkommensschwachen Personenkreis des Art. 11 BayWoFG in Verbindung mit Ziffer 22.3 Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) mit den festgelegten Einkommensgrenzen bis maximal Stufe III zuzuordnen. Dies ist bei der Festsetzung der Erbpacht zu berücksichtigen.

Durch diese Überarbeitungen wurde auch die Angebotswertungsmatrix für die Ausschreibung angepasst und das Betreute Wohnen mit aufgenommen, siehe Anlage.

---

5 Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 17.03.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676

Die weiteren Bausteine der Ziffer 3 des ursprünglichen Anforderungsprofils<sup>6</sup> sollen beibehalten werden, wie beispielsweise die Umsetzung moderner baulicher und personeller Konzepte, die Umsetzung teilstationärer Pflege und von Personalwohnung sowie die Vernetzung ins Quartier.

Das Sozialreferat soll nun beauftragt werden, auf Grundlage des überarbeiteten fachlichen Anforderungsprofils anstelle des am 17.03.2022 zuvor beschlossenen fachlichen Anforderungsprofils, die Ausschreibung des Grundstücks zusammen mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorzubereiten.

Das Grundstück SO 1 im 22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied, soll sowohl für die pflegerische Versorgung als auch für die Personalwohnungen und die Vernetzung ins Quartier europaweit nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) ausgeschrieben und im Erbbaurecht vergeben werden. Hinsichtlich näherer Informationen zum Grundstück wird auf die Beschlussvorlage vom 17.03.2022 verwiesen.<sup>7</sup>

## **2.2 Rahmenbedingungen für eine Bewerbung**

Wie bereits in den vergangenen Jahren soll das Kommunalreferat mit der öffentlichen Ausschreibung eines Erbbaurechts des städtischen Grundstücks beauftragt werden. Dieses Verfahren trägt dazu bei, in München ein angemessenes Angebot zur pflegerischen Versorgung sowohl in quantitativer (Platzzahlen) als auch qualitativer (spezifische Konzeptumsetzung) Hinsicht vorzuhalten.

Die Vergabe des Grundstücks soll im Erbbaurecht mit einer Dauer von 66 Jahren erfolgen. Die\*der Investor\*in kann den Erbbauzins entweder kapitalisiert in einer Einmalzahlung oder aber in jährlichen Raten zahlen. Im letzteren Fall wird der Erbbauzins wertgesichert. Die Landeshauptstadt München kann alle drei Jahre eine Anpassung des Erbbauzinses prüfen. Bei einem Erbbauvertrag können die Verwendung des Grundstücks als Pflegeeinrichtung und die entsprechende Fachkonzeption nachhaltig und rechtlich zu 100 % gesichert werden.

## **2.3 Ausschreibungsverfahren**

Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Sozialausschuss zusammen mit der fachlichen Bewertung des Sozialreferates hinsichtlich der Bewerbungen vorgelegt. Die Vergabe der Grundstücksteilfläche im Erbbaurecht erfolgt durch Beschluss des Kommunalausschusses.

---

<sup>6</sup> Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 17.03.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676

<sup>7</sup> Siehe Fußnote 6

Das bei Ausschreibungen üblicherweise anzuwendende zweistufige Verfahren wird im vorliegenden Fall durch ein einstufiges Verfahren ersetzt, weil für die Vergabeentscheidung nicht die Höhe des erzielten Preises maßgebend ist. Ausschlaggebend für den Zuschlag an eine\*n Investor\*in/Betreiber\*in, dem ein Objekt zu vergünstigten Bedingungen zu festen Konditionen angeboten wird, ist die Umsetzung des Anforderungsprofils.

Die Bewerber\*innen werden aufgefordert, zu einem bestimmten Termin in einem geschlossenen Kuvert ein endgültiges Angebot abzugeben. Weichen die Angebote vom Anforderungsprofil (Projektziel) ab, so soll durch gezielte Rückfragen bei den Bieter\*innen die Vergleichbarkeit mit den anderen abgegebenen Angeboten hergestellt werden. Eine Berücksichtigung von optionalen Bausteinen in einem schlüssigen Gesamtkonzept wird zusätzlich positiv bewertet (siehe Anlage „Angebotswertungskriterien“ hinsichtlich Wertungsmatrix, Bonuspunkte).

Das Angebot der\*des Bewerber\*in muss eine Mindestpunktzahl von 175 Punkten gemäß der Bewertung der Wertungsmatrix (Anlage) erreichen, um für einen Zuschlag berücksichtigt zu werden. Den Zuschlag erhält die\*der Bewerber\*in mit der höchsten Punktzahl.

Die Auswertung der Ausschreibung gemäß beiliegenden Wertungskriterien (Anlage) wird innerhalb der Stadtverwaltung durch das Sozialreferat erfolgen und das Ergebnis über die Auswahl der\*des Bauträger\*in dem Sozialausschuss bekannt gegeben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in Anbetracht der zurückliegenden Preisentwicklungen des Münchener Immobilienmarktes nach erfolgter Ausschreibung eine zeitnahe Vergabe des Erbbaurechts geboten ist. Anderenfalls bedarf es zur Vermeidung einer Unterwertvergabe nach Ablauf eines halben Jahres einer erneuten Bewertung. Ein ggf. anzupassender Verkehrswert ginge mit entsprechenden finanziellen Konsequenzen für die\*den Bieter\*in einher.

#### **2.4 Realisierungswettbewerb**

Um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu sichern, ist von der\*dem Investor\*in ein Realisierungswettbewerb nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe (RPW) für den Hochbau und den Vorgaben der Landeshauptstadt München durchzuführen, auszuloben und das Ergebnis entsprechend umzusetzen. Die Kosten für den Wettbewerb trägt die\*der Investor\*in. Dieser wird bei der Vorbereitung und Durchführung vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung II, begleitet.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkesm Aubing-Lochhausen-Langwied vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 1).

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkesm Aubing-Lochhausen-Langwied hat sich in seiner Sitzung am 09.08.2023 mit der Beschlussvorlage befasst und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

„Der Bezirksausschuss befürwortet die Errichtung einer Pflegeeinrichtung in Freiham. Diese ist dringend erforderlich. Es wird aber empfohlen, dazu eine größere Fläche zur Verfügung zu stellen, da bereits die MÜNCHENSTIFT GmbH die Fläche als zu klein und damit als unwirtschaftlich eingeschätzt hat und deshalb die Übernahme abgelehnt hat. Beschluss: Zustimmung, einstimmig mit der Maßgabe, eine größere Fläche zu suchen.“

Das Sozialreferat teilt zu der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkesm Aubing-Lochhausen-Langwied ergänzend mit:

Nach langjährigen Planungen wurde diese Fläche für die Pflegeeinrichtung vorgesehen und gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung reserviert. Eine andere/größere Fläche zu suchen, wird seitens des Sozialreferates nicht befürwortet. Es stellt sich die Frage, ob eine entsprechende Fläche noch frei ist, wie lange ein erneuter Planungsprozess dauern würde und außerdem, ob die im Folgenden dargelegten Gründe für den vorgesehenen Standort außer Kraft gesetzt werden könnten.

Das Besondere ist, dass diese Fläche zentral im Quartier liegt, sehr gut angebunden ist und sich ins Quartier öffnen wird, was zudem einem zeitgemäßen Konzept und den heutigen Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung entspricht. Damit können für das Quartier Synergieeffekte für die Versorgung entstehen, beispielsweise eine offene Cafeteria als offenes Angebot für ältere Menschen im Quartier.

Es entsteht eine Einrichtung mit verschiedenen Versorgungsangeboten neben der vollstationären Pflege, eine Tagespflege und Wohnungen im Betreuten Wohnen.

Personalwohnungen für beruflich Pflegenden sind ein weiterer notwendiger Baustein, um überhaupt in Betrieb gehen zu können.

Beispielsweise sehen andere Bundesländer vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit 80 Pflegeplätzen vor, um den Quartiersbezug, die sozialräumliche Nähe und die Kleinteiligkeit der Versorgung sicherzustellen. Auch aufgrund der Personalbedarfe in der pflegerischen Versorgung wird hier eine kleinere Pflegeeinrichtung vorgesehen.

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

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

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Hübner, dem Behindertenbeirat, dem Seniorenbeirat, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Migrationsbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit und dem Vorsitzenden sowie den Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Dem im Vortrag dargestellten überarbeiteten Anforderungsprofil einschließlich der Angebotswertungsmatrix (Anlage) für die Mischform mit kleiner vollstationärer Pflegeeinrichtung in Verbindung mit Betreutem Wohnen sowie Personalwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3720/0, Gemarkung Aubing, im 22. Stadtbezirk – Aubing-Lochhausen-Langwied wird zugestimmt.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, das Grundstück in Freiham, Fl. Nr. 3720/0 in Abstimmung mit dem Sozialreferat auszuschreiben. Aufgrund des geplanten Verlaufs der zukünftigen U-Bahnanlagen auf dem Grundstück wird dabei die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Landeshauptstadt München in der Ausschreibung berücksichtigt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Vorbereitung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs nach RPW zu begleiten.
4. Das bei der Ausschreibung von Grundstücken üblicherweise geltende zweistufige Verfahren wird wie im Vortrag erläutert durch ein einstufiges Verfahren ersetzt.
5. Das Ergebnis über die Auswahl der\*des Bauträger\*in wird dem Sozialausschuss bekannt gegeben.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

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 (2 x)  
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 das Sozialreferat, S-III-S**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Kommunalreferat**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA II**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA III**

**An das Baureferat-J**

**An den Vorsitzenden des 22. Stadtbezirkes**

**An den Seniorenbeirat**

**An den Behindertenbeirat**

**An das Gesundheitsreferat**

**An das Referat für Bildung und Sport**

**An den Migrationsbeirat**

**An das Sozialreferat/Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-BRK**

z.K.

Am