

Neubau
NUTZERBEDARFSPROGRAMM (NBP)

BAUVORHABEN Bezeichnung / Standort Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat, Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus, Burgk-mairstr. 9, 25. Stadtbezirk Laim - hier Wohnanteil	Umbau X Neubau
Nutzerreferat / Sachbearbeiter- in / Telefon Kommunalreferat-Immobilienmanagement KR-IM-PAH	
Entwicklung, Planung und Durchführung Münchner Wohnen GmbH Sektion Bau Bereich Neubau	Datum 14.05.2025

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist-Stand (historisch)
 - 1.1.1 Bestandsgebäude und allgemeine Rahmenbedingungen
 - 1.1.2 Vorherige Untersuchungen bzgl. Wohnwertverbesserungen und Anbau
 - 1.1.3 Bauvoranfrage für einen Abriss und Neubau
 - 1.2 Soll-Konzept
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung Thomas-Wimmer-Haus hier Wohnraum
 - 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.1.1 Teilprojekte
 - 2.1.2 Raumprogramm bzw. Wohnungsaufteilung
 - 2.2 Funktionelle Anforderungen
 - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
 - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
 - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
 - 2.2.4 Anforderungen an Stellplätze
 - 2.2.5 Anforderungen bzgl. Gebäudehistorie
 - 2.2.6. Anforderungen an Zukunftssicherheit und Nachhaltigkeit

3. Zeitliche Dringlichkeit

4. Psychosoziales Betreuungszentrum (siehe separates NBP)

5. Tagespflegeeinrichtung Laim Herbstlaube (siehe separates NBP)

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand (historisch)

1.1.1 Bestandsgebäude und allgemeine Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt München (LHM) ist Eigentümerin des Sondervermögens der nicht-rechtsfähigen „Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat“. Die Vertretung erfolgt durch das Kommunalreferat (KR). Zum Immobilienvermögen der Stiftung gehörte das 1968 ursprünglich als Altenwohnheim für die Stiftungssiedlung errichtete achtstöckige Thomas-Wimmer-Haus (TWH) in der Burgkmaistr. 9, welches derzeit abgebrochen wird.

Im ersten bis siebten Obergeschoss des Gebäudes befanden sich 91 Einzimmer- und sieben Zweizimmerwohnungen (Aufteilung 93% zu 7%). Vor allem wegen der fehlenden Ausstattung mit eigenen Duschen bzw. Badewannen in den 98 kleinteiligen Wohnungen entsprach das Gebäude nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Im Erdgeschoss (EG) standen für die Bewohner_innen in einem Gemeinschaftsraum sieben Dusch- bzw. Badegelegenheiten in Kabinen zur Verfügung. Dieser Substandard erschwerte die Belegung und verursachte dringenden Handlungsbedarf.

Neben dem Gemeinschaftsbad waren im EG eine Hausmeisterwohnung, ein Gemeinschaftsraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Beratungsbüro des Psychosozialen Betreuungszentrums (PSB) in Trägerschaft der Münchner Arbeiterwohlfahrt (AWO) mit rd. 20 m² untergebracht. Weiterhin befanden sich im Erdgeschoss Räumlichkeiten, welche an die Herbstlaube Alten-Tagespflege Aubing gemeinnützige GmbH („Herbstlaube Laim“) vermietet waren, mit einer Fläche von über 200 m² zur Betreuung von bis zu 15 pflegebedürftigen älteren Personen tagsüber.

Das Haus wurde als konventioneller Mauerwerksbau mit tragenden Außen- und Flurwänden erstellt. An der Außenwand war ein nicht mehr zeitgemäßes Wärmedämmverbundsystem aus Steinwolle mit einer Stärke von etwa 6 cm angebracht. Es waren Kunststoffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Das Gebäude war nicht denkmalgeschützt. An einer Wand im Erdgeschoss befand sich eine große Steinplatte mit einer Würdigung der Stifter_innen. Das Gebäude wurde nachträglich um einen zweiten Außenaufzug ergänzt.

Das Gebäude verfügte über einen Parkplatz mit insgesamt 21 oberirdischen Stellplätzen im Norden des Gebäudes sowie über drei Stellplätze in der Anfahrtszone. Von Seiten der Bewohnerschaft gab es in der Vergangenheit keinen Parkplatzbedarf.

Ein öffentlicher Weg verläuft über den stiftungseigenen Parkplatz in den angrenzenden öffentlichen Park. Weiterhin befindet sich auf dem Parkplatz eine mittelgroße Trafostation der SWM mit den Abmessungen 2,8 m x 2 m. Am Grundstücksrand ist ein öffentlicher Briefkasten der Deutschen Post aufgestellt.

1.1.2 Vorherige Untersuchungen bzgl. Wohnwertverbesserungen und Anbau

Wie im Grundsatzbeschluss zum Thomas-Wimmer-Haus der Jubiläumsstiftung „Alte Heimat“ vom 23.03.22 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05064) sowie im nichtöffentlichen Beschluss zum Abbruch vom 24.07.24 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13460) von der Vollversammlung der LHM beschlossen, werden zugunsten eines Abbruchs und eines Ersatzneubau die zuvor untersuchten Wohnwertverbesserungsmaßnahme inkl. Anbau nicht mehr weiterverfolgt. Die neue Vorgehensweise ermöglicht auch einen zukunftsfähigen und barrierefreien Neubau der Räumlichkeiten der Psychosoziales Betreuungszentrum (PSB) und der Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube Laim“ im EG.

1.1.3 Bauvoranfrage für einen Abriss und Neubau

Zur Abklärung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit und des maximalen Baurechts reichte das KR gemeinsam mit der Münchner Wohnen im Januar 2021 einen Antrag auf Bauvorbescheid bei der Genehmigungsbehörde für die Errichtung von 154 kleinteiligen Wohneinheiten sowie für gewerbliche Flächen mit sozialer Nutzung für die PSB und die Herbstlaube im EG ein. Die Planung wurde in zwei Varianten mit und ohne Tiefgarage unter Berücksichtigung eines reduzierten Stellplatzschlüssels und eines Mobilitätskonzeptes vorgelegt.

Im Bauvorbescheid vom 31.08.2021 wurde eine Überschreitung des Baurechts um 0,76 auf eine GFZ von 1,75 in Aussicht gestellt, so dass sogar über 154 kleinteilige WE realisierbar sind. Weiterhin stellt die LBK die Genehmigung eines reduzierten Stellplatzschlüssel (Stellplatzschlüssel 0 für besondere Wohnformen, Stellplatzschlüssel 0,3 für Pflegekräfte in niedrigen Einkommensgruppen) in Aussicht.

1.2 Soll-Konzept

Eine Neubaulösung hatte sich in der Gesamtbetrachtung gegenüber der Alternative Sanierung und Anbau unter Berücksichtigung der erzielbaren Verbesserung der Baurechtsaus-schöpfung, der Errichtung von zeitgemäßen barrierefreien Wohnungen, der Möglichkeiten in Hinblick auf die Erreichung zeitgemäßer Energiestandards als insgesamt deutlich wirtschaftlicher dargestellt.

Insgesamt sollen nach erfolgtem Abbruch des Bestandsgebäudes mit 99 Wohneinheiten rd. 159 barrierefreie, neue kleinteilige Wohnungen errichtet werden. Die Wohnanlage soll dabei gemäß Stiftungszweck wie bisher unter Beachtung der Stiftungssatzung vorwiegend zur Unterbringung von bedürftigen älteren und behinderten Menschen zur Verfügung stehen. Um eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen, sollen darüber hinaus bis zu 25 % Pflegekräfte in niedrigen Einkommensgruppen untergebracht werden.

Die Unterbringung von sozial bedürftigen älteren Menschen und bedürftigen Behinderten unterliegt als eine nach Art. 19 BayWoFG berücksichtigte „Besondere Wohnform für alte und

betreuungsbedürftige Menschen“ gemäß Stiftungssatzung der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft den besonderen Voraussetzungen einer wohnheimähnlichen Unterbringung.

Im Erdgeschoss sollen Flächen für die bereits im Bestandsgebäude bestehende Alten-Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube Laim“ sowie für die PSB in Trägerschaft der AWO entstehen, siehe hierzu die separaten NBPs. Eine Hausmeisterdienstwohnung wird nicht mehr errichtet.

Errichtung eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit sozialen Nutzungen im EG und einer Tiefgarage (Ersatzbau für das Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmaistr. 9):

Zu erwartende Wohn-/Nutzungsflächen:

159 kleinteilige barrierefreie Wohnungen	Wohnfläche	rd. 6.680 m ²
Psychosoziale Beratungsstelle	Nutzungsfläche nach DIN 277	rd. 147 m ²
Altentagespflege	Nutzungsfläche nach DIN 277	rd. 284 m ²
Stellplätze	oberirdisch und unterirdisch	22 Stück

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Durch den zuvor vorhandenen Substandard und den hohen Sanierungsbedarf des Bestandes war ein dringender Handlungsbedarf geboten. Zur Erfüllung zeitgemäßer Standards bei der Sanierung des Bestandsgebäudes wäre zwingend der Einbau von Individualbädern in den 98 kleinteiligen Bestandswohneinheiten notwendig gewesen. Wie unter 1.1.2 dargestellt wird diese aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gegenüber einem Neubau nicht weiterverfolgt. Aufgrund von Wirtschaftlichkeitsvorgaben und der aktuellen energetischen Vorgaben der LHM besteht keine alternative Lösungsmöglichkeit.

2. Bedarfsdarstellung Thomas-Wimmer-Haus - Wohnraum

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Der Abbruch wird bis zum Jahresende 2025 abgeschlossen sein. Darüber hinaus ist eine Aufteilung in Teilprojekte nicht möglich.

2.1.2 Raumprogramm bzw. Wohnungsaufteilung

Insgesamt 159 kleinteilige Ein- und Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 6.680 m² für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Aufteilungsschlüssel			
Wirtschaftlich bedürftige alte und behinderte Menschen (besondere Wohnform)	Einzimmerwohnungen 7 Rollstuhl Einzimmer- Wohnungen	ca. 73 %	116 WE
		ca. 4,5 %	7 R-WE
		zusammen 77,5 %	Summe 123 WE
Wirtschaftlich bedürftige Menschen im Bereich der Pflegeberufe in niedrigen Einkommensstufen	Zweizimmerwohnungen je 50 % für Ein- und Zweipersonenhaushalte	ca. 18 %	29 WE
		ca. 4,5%	7 WE
		zusammen 22,5 %	Summe 36 WE

Die angemessene Wohnfläche soll sich an den Vorgaben in den Nrn. 22.2 und 22.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) orientieren.

Die Wohnfläche der R-Wohnungen nach Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht kann bis zu 15 m² mehr betragen. Gemäß dem Beschluss des Stadtrates der LHM vom März 2022 sollen nun 4,5 % der Wohnungen oder 7 Stück gemäß den R-Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht als Einzimmerwohnungen geplant werden.

Barrierefrei nach DIN 18040-2 soweit erforderlich nach DIN 18040-2R.

Grundsätzlich soll sich die Planung an den WFB 2012 Bestimmungen sowie an den Vorgaben aus dem Merkblatt des StMB „Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm - Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung (EOF)“ vom März 2021 orientieren. Dabei wird auf WFB Nr. 8 „Allgemeine technische Anforderungen“ und Nr. 22 „Besondere technische Anforderungen“ verwiesen.

2.2 Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Insgesamt soll sich die Planung an den WFB 2012 Bestimmungen sowie an den Vorgaben aus dem Merkblatt des StMB „Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm - Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung“ vom März 2021 orientieren.

Barrierefreiheit:

- Gemäß WFB 2012 Nr. 22.4 barrierefrei nach DIN 18040-2 mit ausreichender Anzahl der Wohnungen gemäß BayBO nach DIN 18040_2R.
- Grundsätzlich ist die DIN 18040-2 vollumfänglich anzuwenden. Die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind parallel zu beachten.

Raumgrößen und Möblierung:

- Gemäß WFB Nr. 22.3 sind Individualräume für eine Person mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 14 m² groß zu planen. Sofern Wohnungen neu geplant werden, scheidet bei Individualräumen für eine Person eine Unterschreitung der Mindestfläche aus.
- Innerhalb einer Wohnung ist eine Abstellfläche (Fläche für Abstellschrank oder ein Abstellraum) von mindestens 1 m² nachzuweisen.
- Gemäß WFB Nr. 22.12 soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Das Gebäude wird gemäß den Mietwohnungsbaustandards der Münchner Wohnen errichtet, die mit dem Projektmanagement für die Baumaßnahme sowie der Verwaltung des künftigen Neubaus beauftragt wird.

Das Gebäude wird von nordöstlicher Richtung vom Kiem-Pauli-Weg kommend an das städtische Fernwärmnetz der SWM angeschlossen werden. Eine erste Planskizze der SWM zum künftigen Trassenverlauf durch den öffentlichen Park liegt vor. Eine entsprechende Fernwärmeabzweigung wurde bereits im Jahre 2024 bei den abgeschlossenen Anschlussarbeiten beim Neubau am Kiem-Pauli-Weg 67 berücksichtigt.

Ausstattung aller Wohnungen mit Balkonen aufgrund der geringen Wohnungsgröße und des besonderen Bewohnerkreises zur Verbesserung der Aufenthalts- und Benutzerqualität.

Energetische Vorgaben

- EH 55 (aufgrund der Einsparbemühungen der LHM)

Die Unterbringung einer PV-Anlage seitens der SWM auf dem Dach wird im Rahmen der weiteren Planung verfolgt und vorbereitet. Aufgrund der Gebäudehöhe sind hier auch brandschutzrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Begrüntes Flachdach gemäß den Vorgaben der LHM.

2 barrierefreie und rollstuhlgeeignete Aufzüge bis in UG, davon einer zusätzlich (größentechnisch) geeignet für Krankentransporte.

2.2.3 Anforderungen an die Freiflächen

Allgemeines:

- Gemäß WFB barrierefrei nach DIN 18040-2, Zugänge und Zuwegungen nach DIN 18040-2R.
- Fahrradabstellplätze gemäß Mobilitätskonzept. Bei der Positionierung der Fahrradabstellplätze auch die hinreichende oberirdische Berücksichtigung von Besucher_innenfahrradabstellplätzen für die sozialen Einrichtungen und für die Bewohnerschaft beachten.
- Die Planungsrichtlinien der Münchner Wohnen werden als Grundstandard berücksichtigt.
- Unterbringung einer Fahrradreparaturstele gemäß Planungsrichtlinien der Münchner Wohnen

Herbstlaube:

- Barrierefreie und seniorengerechte Gestaltung der Freianlagen für die Nutzung durch die Tagesaltenpflegeeinrichtung „Herbstlaube“. Dabei sollen Aufenthalts- und Erholungsflächen mit der Möglichkeit zur Montage eines Sonnenschutzes - beispielsweise durch eine hinreichende Vorrüstung von Bodenhülsen für Sonnenschirme - geschaffen werden. Behindertengerechte Besucherstellplätze sowie eine Anfahrtszone für die Altentagespflegeeinrichtung „Herbstlaube“ werden im erforderlichen Maß berücksichtigt.

angrenzender öffentlicher Park:

- Abstimmung des Verlaufes des öffentlichen Weges in den öffentlichen Park mit dem Baureferat - Abt. Gartenbau
- Berücksichtigung künftige Fernwärmetrasse SWM durch den öffentlichen Park

Trafohaus der SWM

- Bestimmung des zukünftig benötigten Platzbedarfs einer ggf. notwendigen neuen Trafostation nach Vorliegen der Anschlusswerte des Ersatzneubaus (vgl. deutlich höher als bisher wegen E-Mobilität; GEIG, PV)
- Ggf. bei Notwendigkeit: Eintaktung der rechtzeitigen Verlegung der Trafostation durch die SWM vor Umsetzung der Baumaßnahme
- detailliertere Planungsabstimmungen erst nach Vorliegen eines Konzeptes durch Elektroplaner_innen
- bisherige Planungsvorgaben seitens SWM: nicht auf eine Tiefgaragendecke, Baumkronenbereich beachten, gebäudenah
- Abmessungen
 - Kompaktstation: 2,8 m x 2 m (kleinste), 3,6 m x 3 m (größte)
 - aktuelle Trafostation hat Abmessung 2,8 m x 2 m

Müllhäuser und Müllräume

Die Müllräume werden größtenteils im Nordteil des Gebäudes im EG integriert werden und die Tür möglichst nahe zur Straße für die Abholung durch die AWM angeordnet werden.

Wegen der zukünftigen Notwendigkeit der Unterbringung der neuen gelben Tonnen der AWM

der LHM sind zusätzlich Unterbringungsmöglichkeiten in externen Müllhäusern im Außenbereich einzuplanen. Die Gestaltung dieser Müllhäuser gemäß den Standards der Münchner Wohnen abschließbar und mit begrüntem Flachdach in unmittelbarer Straßennähe für die Abholung durch die AWM.

2.2.4 Anforderungen an die Stellplätze

Im Vorfeld der Einreichung des Bauantrages noch im Jahre 2025 bei der LBK seitens der beauftragten Architekt_innen wurden zusätzlich im vorgelegten Mobilitätskonzept Stellplätze für die sozialen Nutzungen und Besucher_innen berücksichtigt. Insgesamt werden 15 Tiefgaragenstellplätze für die Wohnnutzung und sonstige Nutzungen in der Tiefgarage und 7 oberirdische Stellplätze im nördlichen Bereich geschaffen.

Die beiden Car-Sharing Stellplätze gemäß Mobilitätskonzept werden aufgrund von Praktikabilitätsgründen oberirdisch angeordnet sein. Dazu kommen weitere 3 oberirdische Besucherstellplätze für Rollstuhlfahrer_innen für alle Nutzerkreise (je einer für die PSB, einer für die Tagespflege und einer für die Bewohnerschaft). Aufgrund der speziellen Nutzungscharakteristik der Tagespflege mit Fahrdienst mit eigenen Kleinbussen, welche über eine Fahrzeughöhe von über 2,70 m verfügen, werden diese ebenso oberirdisch untergebracht. Für die sozialen Nutzungen werden weiterhin 4 Stellplätze von den 15 vorhandenen Stellplätzen in der Tiefgarage benötigt.

Alle oberirdischen und unterirdisch untergebrachten Stellplätze mit Ausnahme der drei Besucherstellplätze mit beschränkter Parkdauer sollen gemäß GEIG und LHM-Vorgaben für Elektromobilität vorgerüstet sein bzw. diese werden bereits teilweise vorverkabelt gemäß Vorgaben der Münchner Wohnen.

zusätzlich 3 Rentpedelecs Stellplätze für seniorentaugliche Pedelecs und Lastenpedelecs: Eine Fläche zur Unterbringung mit Auflademöglichkeit von zwei Rent-Pedelecs und einem Rent-Lastenpedelec für einen Anbieter gemäß den Planungsrichtlinien der Münchner Wohnen werden im EG des nördlichen Gebäudeteils integriert sein.

2.2.5 Anforderungen bzgl der Gebäudehistorie

Um das historische Andenken an den ehemaligen Oberbürgermeister und die Gründungszeit der Stiftungssiedlung hinreichend zu würdigen, sollen die folgende Bauteile bzw. Skulpturen eine neue Bleibe im Gebäude finden.

Gedenktafel Stiftung „Alte Heimat“: mit der Höhe von rd. 2,70 m und Breite von rd. 5,00 m zukünftig in einem der beiden geplanten Hauseingänge beziehungsweise Treppenhäuser im EG.

Skulptur hinterer Gartenbereich: Die vorhandene Skulptur im hinterem Gartenbereich soll im neugestalteten hinteren zukünftigen Außenbereich für die Bewohner_innen positioniert werden.

2.2.6 Anforderungen an Zukunftssicherheit und Nachhaltigkeit

Um eine größtmögliche Zukunftssicherheit des Gebäudes auch hinsichtlich veränderter Anforderungen der Nutzungen der Nichtwohnflächen im EG zu gewährleisten, insbesondere bzgl. neuer zukünftiger Entwicklungen im Bereich der Photovoltaik, Fernkälte etc. sind im Gebäude zwei zusätzliche nicht belegte (Leer-) Installationsschächte einzuplanen. Diese sollen ausreichend dimensioniert sein und sich durch alle Geschosse inkl. Tiefgarage ziehen.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Im Anschluss an den laufenden Abbruch soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt der Neubau erfolgen. Dies ist auch dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der LHM geschuldet.

Grundsätzlich ist die Möglichkeit der Finanzierung mit dem KommWFP-Förderprogramm des Freistaates zeitlich befristet und auch abhängig von den zur Verfügung stehenden Mitteln des Freistaates. Bei der Planung der Neubaumaßnahme war die KommwFP- Förderbehörde bereits eingebunden.

4. Psychosoziales Betreuungszentrum (PSB)

siehe separates NBP

5. Tagespflegereinrichtung Laim Herbstlaube

siehe separates NBP