

<b>Neubau</b>
<b>NUTZERBEDARFSPROGRAMM (NBP)</b>

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

## Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist-Stand (historisch)
  - 1.2 Soll-Konzept
  - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung Psychosoziale Betreuung im Thomas-Wimmer-Haus
  - 2.1 Räumliche Anforderungen
    - 2.1.1 Teilprojekte
    - 2.1.2 Raumprogramm Nutzflächen
    - 2.1.3 Nutzflächen
  - 2.2 Funktionelle Anforderungen
    - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
    - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
    - 2.2.3 Anforderung an Freiflächen
    - 2.2.4 Anforderung an Stellplätze
3. Planungskonzept
4. Zeitliche Dringlichkeit
5. Finanzierung, Mieteinnahmen

## **1. Bedarfsbegründung**

### **1.1 Ist-Stand (historisch)**

In dem 1968 ursprünglich als Altenwohnheim der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ errichteten Thomas-Wimmer-Haus (TWH) in der Burgkmairstr. 9 in Laim betrieb der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München-Stadt e.V. als Träger ein Psychosoziales Betreuungszentrum (PSB) für die Bewohnerschaft. Das Gebäude wird derzeit abgebrochen.

Der Einzugsbereich der Einrichtung umfasste früher rd. 600 Wohneinheiten mit sozial schwächeren älteren und behinderten Bewohner\_innen gemäß dem Stiftungszweck. Das unterstützende Angebot der PSB umfasst die Betreuung und Begleitung der Mieter\_innen, die Vermittlung von weitergehenden Hilfen wie z.B. Haushaltshilfe, pflegerische Hilfe und die Organisation von Begegnungsangeboten sowie gemeinsame Aktivitäten.

Die früheren Räumlichkeiten mit nur einem kleinen festen Büro für Beratungen im Erdgeschoss (EG) reichten wegen der steigenden Betreuungsanforderungen der sozial schwächeren Bewohnerschaft bei Weitem nicht aus und entsprachen auch nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen bezüglich der Ausstattung. Der zusätzliche Raumbedarf wurde zwischenzeitlich in Abbruchwohneinheiten mit dazugehöriger Zweckentfremdungsgenehmigung gedeckt. Aktuell muss hierbei zusätzlich auch auf Flächen des Alten- und Service-Zentrum (ASZ) Laim im Kiem-Pauli-Weg 22 zurückgegriffen werden. Insbesondere fehlen weitere barrierefreie Beratungsbüros sowie ein größerer Gruppen- und Beratungsraum für kleinere Veranstaltungen.

### **1.2 Soll-Konzept**

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stiftungssiedlung wird mittels der derzeitigen und zukünftigen Baumaßnahmen die Zahl der Gesamtwohneinheiten auf rd. 872 steigen und damit nahezu eine Verdoppelung der Gesamtwohnfläche erreicht werden. Es entstehen dabei rd. 408 barrierefreie kleinteilige Neubauwohnungen, davon sind rd. 159 Wohneinheiten im Ersatzbau Thomas-Wimmer-Haus geplant. Dazu kommen die 363 kleinteiligen Bestandswohneinheiten aus den 1960er Jahren. Die zusätzlich im Jahre 2025 geschaffenen 101 Familienwohnungen dienen der besseren Durchmischung der Siedlung und fallen nicht unter das Aufgabenspektrum der PSB. Die geplanten neuen Räumlichkeiten für die PSB für die Bewohnerschaft soll im EG des Ersatzneubaus realisiert werden.

Bzgl. der Bevölkerungsentwicklungsprognose Laim bis 2040 ist festzustellen, dass der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung im Stadtbezirk 25 sich auf etwa 20 % bei den ab 65-Jährigen erhöhen wird. Der Anteil der Bürger\_innen ab 75 Jahren wird dabei sogar um 13,9 % steigen. Ab dem Jahre 2030 werden gemäß derzeitigen Prognosen rd. 50 % Prozent der sozial schwächeren Personen über 60 Jahren einen Migrationshintergrund aufweisen.

Auch ist gemäß Armutsbericht der LHM wegen des sehr hohen Mietpreiseniveaus in München von einem stark steigenden Bedarf nach bezahlbarem kleinteiligem Wohnraum für

ältere Einpersonenhaushalte auszugehen.

Auch durch die zukünftige Verdopplung der Wohnflächen in der Stiftungssiedlung und die deutliche Steigerung der Anzahl von kleinteiligen barrierefreien Wohnungen ist bei den geplanten Neubauten auch zukünftig eine sehr hohe Auslastung bzw. Nachfrage der PSB durch die vornehmlich ältere und sozial schwache Bewohnerschaft zu erwarten.

Damit wird auch ein weiter steigender Beratungsbedarf bei den kommenden Generationen der Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung zu erwarten sein, insbesondere auch hinsichtlich zu erwartenden weiter wachsenden Sprachbarrieren. Ebenso sollen hier unterschiedliche Gruppenbildungen aller Art sowie andere interkulturelle Austauschmöglichkeiten der Bewohnerschaft ermöglicht und geschaffen werden im Sinne einer möglichst hohen Teilhabe und im Sinne einer Isolationsprävention.

Ein weiteres großes Zukunftsthema gerade bei älteren Bewohner\_innen wird die digitale Teilhabe sein, so dass der im Vergleich zum bereits genehmigten vorläufigen NBP (Sitzungsvorlage des KR vom 23.03.2022 mit der Nr. 20-26 / V 05064 leicht vergrößerte abtrennbare Multifunktionsraum alle hierzu notwendigen und möglichen technischen Vorrichtungen erhalten soll, um auch Platz für abendliche Schulungen bzw. Platz für Veranstaltungen rund um diesen Themenkomplex neben der Möglichkeit der sonstigen Nutzung durch Bewohner\_innen unter Miteinbeziehung von Akteur\_innen der Umgebung aus Laim.

Der Nutzerbedarf für die PSB für die Bewohnerschaft wurde bereits im Rahmen der vorherig verfolgten Anbaulösung mit dem SOZ abgestimmt. Die Planung sieht nunmehr eine Erweiterung der Gesamtfläche für die PSB im EG des Ersatzneubaus inklusive Verkehrsflächen von rd. 148 m<sup>2</sup> vor. Um eine bessere Verbindung zur verbliebenen Stiftungssiedlung am Kiem-Pauli-Weg mit den weiteren 713 Wohneinheiten zu gewährleisten, sollen die neuen Räumlichkeiten der PSB im nördlichen Teil des EG des Ersatzneubaus untergebracht werden.

Die vom KR zusammen mit der Münchner Wohnen im Frühjahr 2021 eingereichte Baurechtsabfrage für einen Ersatzneubau hatte diese räumliche Erweiterung bereits berücksichtigt. Durch die Vergrößerung der Wohnflächen der Stiftungssiedlung und durch das erwartete Wachstum der Gruppe der sozial schwächeren Älteren in Laim, besteht eine Abweichung zwischen Ist- und Soll-Konzept.

### **1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten**

Die Variante Anbau-/Sanierung des TWH wurde als alternative Lösungsmöglichkeit umfangreich untersucht und als gegenüber einem gänzlich barrierefreien Ersatzneubau als energetisch ineffizient und als nicht zukunftsfähig bewertet.

Der Bedarf der Erweiterung der Räumlichkeiten der PSB im Gebäude bestand schon bei der ursprünglich verfolgten Vorgehensweise. Insgesamt kann natürlich ein kompletter Neubau

die zukünftigen gesteigerten Bedarfe und Anforderungen der PSB wesentlich besser abdecken.

Da es sich bei der Baumaßnahme des Thomas-Wimmer-Hauses um den letzten Baumaßnahmenschritt der Städtebaulichen Entwicklung in der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ handelt, besteht keine alternative Möglichkeit zur Realisierung der Raumbedarfe für eine PSB vor Ort.

Insbesondere der rd. 46 m<sup>2</sup> große von der übrigen Einrichtung abtrennbare multifunktionale Gruppen- und Beratungsraum inkl. dazugehöriger offen gestalteter Küche mit 7 m<sup>2</sup> soll hier zukünftig etwaig entstehende Lücken für die Bedarfe der deutlich waschenden Bewohnerschaft schließen und die bereits realisierten Räumlichkeiten des kombinierten Nachbarschaftstreffs mit integriertem Wohnen im Viertel Standort nach Münchner Wohnen Standard ergänzen.

## **2. Bedarfsdarstellung Psychosoziale Betreuung im Thomas-Wimmer-Haus**

### **2.1 Räumliche Anforderungen**

#### **2.1.1 Teilprojekte**

Eine Realisierung in Teilprojekten ist nicht möglich.

#### **2.1.2 Raumprogramm Nutzflächen**

Das Raumprogramm schlüsselt sich in folgende Raumanforderungen auf:

Eingangsbereich	16 m <sup>2</sup>
2 Büros (je 15 m <sup>2</sup> )	30 m <sup>2</sup>
Beratungszimmer	15 m <sup>2</sup>
multifunktionaler Gruppen- und Beratungsraum	46 m <sup>2</sup>
Küche (offen zu multifunktionaler Gruppenraum)	7 m <sup>2</sup>
Vorratsraum	4 m <sup>2</sup>
Abstellraum/ Putzraum	2 m <sup>2</sup>
Toilette Personal	2 m <sup>2</sup>
Toilette barrierefrei	3 m <sup>2</sup>
R-Toilette	7 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ohne Verkehrsfläche</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche rd. 11 % (gerundet)	15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche mit Verkehrsfläche</b>	<b>147 m<sup>2</sup></b>

### 2.1.3 Nutzflächen

Im Einzelnen werden folgende Räume benötigt:

#### Eingangsbereich

Der Eingangsbereich der PSB wird als eigener separater Hauseingang ausgebildet sein, da die Einrichtung für alle Bewohner\_innen der Stiftungssiedlung ausgelegt und nutzbar sein wird. Dieser soll rollstuhlgerecht ausgelegt sein mit elektrischer Öffnungsfunktionalität. Die direkte Zugangstür soll weiterhin mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet sein, welche über Türöffnungsanlagen und Displays direkt im zentralen Flur sowie zusätzlich in den drei Beratungsräumen verfügt. Die direkte Zugangstür soll gemäß den hohen sicherheitstechnischen Anforderungen der Träger\_in stabil ausgeführt sein und zusätzlich über einen Türspion verfügen.

Eingangsbereich mit rd. 16 m² inkl. kleinerer Wartebereiche mit Garderobe ausgebildet mit folgender Ausstattung:

- Windfang mit Sauberlaufzone und Fußabstreifmatte
- Klingel mit Videogegensprechanlage, Briefkasten, Beschilderung
- Brandschutzgerechte Ablage mit Garderobe
- Eingangssituation in rollstuhlgerechter Ausführung mit elektrischen Türöffnern und Fingerklemmschutz

#### zweiter Eingangsbereich für den multifunktionalen Gruppen- und Beratungsraum

Für den Zugang zum multifunktionalen Gruppen- und Beratungsraum soll ein zweiter Eingangsbereich mit eigener Tür für niedrighschwellige Nutzungsangebote der Bewohnerschaft außerhalb der regulären Öffnungszeiten der Einrichtung geschaffen werden. Dieser muss nicht in rollstuhlgerechter elektrischer Ausführung sein, sollte aber auch eine etwas überdurchschnittliche Eingangsbreite aufweisen und ebenso über eine zweite Klingelanlage mit Videogegensprechanlage inklusive Öffnungsfunktionalität verfügen. Die zweite Zugangstür soll ebenso über die bereits vorhandener Videogegensprechanlagen steuerbar sein und auch über einen Türspion verfügen. Nach erfolgter Rücksprache mit dem Träger ist eine Unterbringung dieses zusätzlichen separaten Eingangs im nördlichen Treppenhaus im EG für die Nutzer\_innen angedacht.

#### Beratungsbüros (2 Stück)

Benötigt werden zwei abschließbare Beratungsbüros mit jeweils 15 m². In jedem Büro werden 2 Arbeitsplätze für je zwei Sozialpädagog\_innen eingerichtet. Schließzylinderstandard DIN EN1303 bzw. DIN 18252 oder höher.

Technische Ausstattung: pro Büro je zwei Telefonanschlüsse, EDV bzw. LAN- Anschlüsse mit Internetzugang für je 2 Laptops, Funktionalität Videogegensprechanlage je Raum für Klingel inkl. Türöffnungsfunktionalität; (nur ggf.) Bodentanks für die Unterbringung der Technischen

Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen. Bei der Konzeption der Räumlichkeiten sind die Grundsätze der Vertraulichkeit und des Datenschutzes miteinzubeziehen (u.a. höhere Türstärken).

### **Beratungszimmer**

Benötigt wird ein zusätzliches abschließbares Beratungszimmer mit 15 m<sup>2</sup>. Schließzylinderstandard DIN EN1303 bzw. DIN 18252 oder höher.

Technische Ausstattung: Telefonanschluss mit EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang für ein Laptop, Funktionalität Videogegensprechanlage für Klingel inkl. Türöffnungsfunktionalität; (nur ggf.) Bodentanks für die Unterbringung der Technischen Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen. Bei der Konzeption der Räumlichkeit sind die Grundsätze der Vertraulichkeit und des Datenschutzes miteinzubeziehen (u.a. höhere Türstärken).

### **multifunktionaler Gruppen- und Beratungsraum (Thomas-Wimmer-Zimmer)**

Großer multifunktionaler Gruppen- und Beratungsraum ausgebildet als in zwei Bereiche teilbarer Multifunktionsraum mit folgender Funktionalität:

- Gruppen-, Familien- und Angehörigenberatungen
- Von der PSB initiierte nachbarschaftliche Aktivitäten wie z.B. Frauen- und Männergruppe, Mieter\_innen-Monatstreffen, interkultureller Austausch usw.
- Infoveranstaltungen rund um digitale Medien
- ein von der PSB abtrennbarer Bereich soll den Mieter\_innen rund nach Dienstschluss als Aufenthalts- und Gemeinbereich bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden

Der Raum soll (ohne dazugehörige offene Küchenflächen) 46 m<sup>2</sup> groß sein und bei entsprechender Möblierung Platz für Gruppen zwischen 20-30 Personen bieten. Der Raum soll unmittelbar an die offene gestaltene Küche anschließen. Der abteilbare Gemeinschaftsbereich soll so situiert sein, dass er außerhalb der Dienstzeiten von den restlichen Dienstbereichen der PSB abgetrennt werden kann und dann die sonstigen Dienstbereiche nicht mehr zugänglich bzw. abschließbar sind. Der barrierefreie Zugang erfolgt dabei über das nördliche Treppenhaus inkl. dem dazugehörigen Fahrstuhl

Technische Ausstattung:

EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang, Platz für einen übergroßen LED-Fernseher inkl. Fernsehanschluss, Verkabelung für Wandlautsprecher auf der TV- Seite. Die Anordnung des LED-Fernsehers soll entweder auf Nord- oder Südseite erfolgen, um Spiegelungen vom östlichen Fensterbereichs zu minimieren. (Nur ggf.:) Bodentanks für die Unterbringung der Technischen Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen. Zentral gelegene Funktionalität Videogegensprechanlage für Klingel inkl. Türöffnungsfunktionalität. Auch die temporäre Nutzung eines trägerseitig bereitgestellten WLAN für externe Nutzer\_innen bei Veranstaltungen muss technisch vorgesehen sein.

## Küchenbereich

Die Küche soll 7 m<sup>2</sup> groß sein und an den multifunktionaler Gruppen- und Beratungsraum direkt angrenzen

- Tür zum Vorratsraum von der Küche aus
- abwaschbarer Wandbelag
- abgerundete Kanten
- rutschfester, widerstandsfester Bodenbelag.
- zum Teil abschließbare Hochschränke
- offene Küchengestaltung mit Thekenbereich für kleinere Kochgruppenevents
- keine R-Funktionalität oder R-Unterfahrbarkeit notwendig

## Technische Ausstattung

Vorzusehen sind sämtliche erforderlichen Anschlüsse für eine komplette Küchenzeile mit einer großem Kühl-/ Gefrierschrankskombination inkl. einer ausreichenden Anzahl von Spülbecken (Doppelspüle) sowie Herd mit Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle, Anschlussmöglichkeit für Kaffeevollautomat etc. Keine gewerbliche Küchenfunktionalität notwendig.

## Vorrats- bzw. Abstellraum zur Küche:

Der abschließbare Abstellraum soll 4 m<sup>2</sup> groß sein. Der Raum dient auch der Lagerung von Lebensmitteln und Getränken. Der Vorratsraum wird von Seiten des Trägers mit Kühlschränken bestückt, daher sind ausreichend Steckdosen vorzusehen. Schließzylinderstandard DIN EN1303 bzw. DIN 18252 oder höher.

## Abstellraum/ Putzraum

Ein allgemeiner abschließbarer Abstellraum/ Putzraum im EG soll 2 m<sup>2</sup> groß sein. Ein Wasseranschluss inkl. Warmwasser und Putzausgussbecken soll vorhanden sein. Schließzylinderstandard DIN EN1303 bzw. DIN 18252 oder höher.

## Toiletten

Es werden insgesamt drei Toiletten benötigt, wovon eine als R-WC errichtet werden soll. Für das R-WC sind 7 m<sup>2</sup> und für die barrierefreie Besuchertoilette 3 m<sup>2</sup> einzuplanen. Die Besuchertoilette soll mit einer höheren seniorengerechten WC-Sitzhöhe und Haltegriffen ausgestattet sein. Das Personal WC mit rd. 2 m<sup>2</sup> soll von außen zusätzlich abschließbar sein. Schließzylinderstandard Personal WC DIN EN1303 bzw. DIN 18252 oder höher.

## Zusätzlicher Abstellraum im Kellergeschoss

Ein weiterer separater Abstellraum ist im Kellergeschoss als Lagerfläche mit rd. 6 - 8 m<sup>2</sup> vorgesehen als Ergänzung zu den bestehenden Abstellräumen. Dabei sind ausreichend Steckdosen miteinzuplanen.

## **2.2 Funktionelle Anforderungen**

### **2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen**

Allgemeine Anforderungen:

- Flexible Raumnutzungsmöglichkeiten
- Abstellraum mit direkter Zuordnung zu dem Küchenbereich

Spezielle Anforderungen Gruppen- und Beratungsraum:

Der Gruppen- und Beratungsraum soll an eine Freifläche in Form einer Terrasse anschließen. Als zusätzlicher nutzbarer Gemeinschaftsbereich soll dieser multifunktionalen Gruppen- und Beratungsraum von den restlichen Dienstbereichen der PSB abtrennbar sein und auch von Nutzer\_innen aus der Bewohnerschaft außerhalb der Dienstzeiten bedarfsweise zugänglich sein. Siehe dazu die Ausführungen zum zweiten separaten Eingangsbereich oben. Der Zugang zu diesem Bereich soll nach Möglichkeit so geplant werden, dass ein Betreten der übrigen Einrichtung ausgeschlossen werden kann.

### **2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung**

Energetische Anforderungen:

Das gesamte Gebäude des Ersatzneubaus inkl. der Räumlichkeiten der PSB im EG wird gemäß dem Standard EH 55 errichtet.

Anforderungen an Barrierefreiheit:

Bezüglich der Barrierefreiheit gelten die DIN 18040-2 und in einigen Teilbereichen die DIN 18040\_2R.

Allgemeine Anforderungen

- Stark strapazierfähiger, nachhaltiger Bodenbelag
- Helle Räumlichkeiten
- Funktionale und robuste Gestaltung der Räumlichkeiten
- Möglichkeit zur Belüftung
- Berücksichtigung Bedürfnisse für Seh- und Hörbehinderte
- ausreichende Anzahl von Steckdosen (ggf. Bodentanks)
- Fenster rundum mit Rolläden als Sonnen-, Hitze- und Einbruchsschutz
- Sicherheitsbeleuchtung
- Fluchtwege
- Brandschutztüren nach Bedarf mit Feststellanlage versehen
- Schließanlage nach individuellen Nutzerbedarf



- LAN-Anschlüsse o.ä. (und nur ggf. Bodentanks) für die Unterbringung der technischen Ausstattung nach Möglichkeit für Büro- und Beratungsräume sind einzuplanen
- umfangreiche technische multimediale Ausstattung für den Multifunktionsraum
- ebenerdiges Niveau der Räumlichkeiten
- Beleuchtungsvorrichtungen für die Büroflächen gemäß den Vorgaben der Münchner Wohnen für Träger\_innen

### **2.2.3 Anforderung an Freiflächen**

Sämtliche zugeordnete Außenanlagen sollen die Vorschriften barrierefrei nach DIN 18040-2, bzw. die Zugänge und Zuwegungen nach Möglichkeit auch die DIN 18040-2R erfüllen, um auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Personenkreisen eine bestmögliche selbstständige Fortbewegung zu ermöglichen.

Insbesondere an den großen multifunktionalen Gruppen- und Beratungsraum soll eine ausreichende dimensionierte Terrasse oder Wintergartenfläche mit der Möglichkeit der Aufstellung von Sitzgelegenheiten inkl. dazugehöriger Unterbringungsmöglichkeiten angegliedert sein. Dieser Bereich sollte nach Möglichkeit teilüberdacht sein insb. für die Unterbringung des Außenmobiliars und Platz für mittelgroße Events mit rd. 20-25 Personen bieten. Für größere Events oder Feierlichkeiten mit über 50 Personen kann und soll auf den gesamten umliegenden östlichen weiteren Außenbereich mit weiteren Terrassenflächen und Garten zurückgegriffen werden.

Auch soll bei allen zugeordneten östlichen Terrassenflächen immer eine ausreichende Möglichkeit zur Installation von Außenbeleuchtung vorgesehen sein sowie hinreichende Möglichkeiten zur Installation von Sonnenschutzvorrichtungen in Form von Bodenhülsen als Hitzeschutz für die überwiegend älteren Nutzer\_innen miteingeplant sein.

Im Eingangsbereich soll die Möglichkeit zur Installation von Hinweisbeschilderungen auf die PSB vorhanden sowie ebenso Möglichkeiten für ausreichende Außenbeleuchtungsinstallationen vorgesehen sein. Damit soll auch die Möglichkeit eines Wiedererkennungseffektes für die Nutzer\_innen sowie eine eigene optische, abgrenzbare Identität für die Einrichtung geschaffen werden im Rahmen der hierzu einschlägigen Richtlinien der Münchner Wohnen für Träger\_innen. Sechs Fahrradstellplätze im Eingangsbereich sind vorzusehen.

### **2.2.4 Anforderung an Stellplätze**

Es werden 2 Stellplätze für Mitarbeiter\_innen der Psychosozialen Betreuung benötigt. Dazu kommt ein oberirdisch angeordneter Besucherstellplatz der PSB, welcher als Behindertenstellplatz mit zeitlich beschränkter Parkdauer ausgelegt sein soll. Alle Stellplätze sollen gemäß den geltenden Vorgaben der LHM für E-Mobilität sowie GEIG vorgerüstet sein.

### **3. Planungskonzept**

Das Nutzbedarfsprogramm basiert auf dem erstellten Raumkonzept für die PSB Alte Heimat und Thomas-Wimmer-Haus der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München – Stadt e.V. vom 08.11.2017, welches bereits mit der Fachstelle des Sozialreferates abgestimmt wurde. Der finale Planungsstand wurde im März 2025 mit dem Träger Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München - Stadt e.V. der PSB Alte Heimat und Thomas-Wimmer-Haus nochmals abgestimmt.

### **4. Zeitliche Dringlichkeit**

Die Räumlichkeiten der PSB werden im Zusammenhang mit der Errichtung des Ersatzneubaus mit geplanten 159 Wohneinheiten des Thomas-Wimmer-Hauses erstellt werden.

Hier besteht eine grundsätzliche Abhängigkeit im Zusammenhang mit der geplanten Stellung eines Förderantrags für KommWFP-Wohnraumfördermittel des Freistaates für die Wohneinheiten des Ersatzneubaus im Anschluss an die Sitzungsvorlage. Dabei besteht nach Rücksprache der Förderbehörde ROB keine Möglichkeit einer Mitförderung der Räumlichkeiten der PSB als förderfähige Gemeinschaftsfläche.

### **5. Finanzierung, Mieteinnahmen**

Die Vermietung der Räumlichkeiten der PSB ist im Sinne der neugefassten Stiftungssatzung der Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat eine gewerbliche Vermietung und damit lediglich eine Aufgabe im Sinne der Vermögensverwaltung. Damit ist grundsätzlich eine gewerbliche Vermietung nur zu Marktpreisen oder marktpreisähnlichen Mieten vergleichbarer Objekte innerhalb der LHM möglich.

Das Sozialreferat hat bei den entsprechenden weiteren Projektfortschritten die finanziellen Voraussetzungen für eine Anmietung der neuen größeren Flächen zu einem zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme innerhalb der LHM gültigen Mietpreisansatz für ähnliche Flächen vorzubereiten und sicherzustellen.