

Neubau
N U T Z E R B E D A R F S P R O G R A M M (N B P)

BAUVORHABEN Bezeichnung / Standort Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat, Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus, Burgk-mairstr. 9 im 25. Stadtbezirk Laim - hier Räumlichkeiten Tagespflegeeinrichtung Laim Herbstlaube im EG	Umbau <input checked="" type="checkbox"/> Neubau
Nutzerreferat / Sachbearbeiter- in / Telefon Kommunalreferat-Immobilienmanagement KR-IM-PAH	
Entwicklung, Planung und Durchführung Münchner Wohnen GmbH Sektion Bereich Neubau GmbH	Datum 10.05.2025

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist-Stand (historisch)
 - 1.2 Soll-Konzept
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten
2. Bedarfsdarstellung Tagespflegeeinrichtung Laim
 - 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 Anforderungen an Freiflächen
 - 2.2.4 Anforderungen an Stellplätze
3. Zeitliche Dringlichkeit
4. Finanzierung, Mieteinnahmen

1. Bedarfsbegründung

In dem 1968 ursprünglich als Altenwohnheim der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ errichteten Thomas-Wimmer-Haus (TWH) in der Burgkmaistr. 9 in Laim betrieb die gemeinnützige GmbH Herbstlaube Alten-Tagespflege Aubing im EG als privater Träger eine ambulante singuläre Tagespflegeeinrichtung mit 15 ambulanten Pflegeplätzen. In der Sitzungsvorlage des KR vom 23.03.2022 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 05064) sowie im nichtöffentlichen Beschluss zum Abbruch vom 24.07.24 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13460) wurde von der Vollversammlung der LHM der Abbruch und der Ersatzneubau des Thomas-Wimmer-Hauses beschlossen.

Die Tagespflegeeinrichtung „Herbstlaube“ ist die einzige existierende Einrichtung dieser Art in Laim und damit von großer Bedeutung für die dortige Einwohnerschaft. Unter Antragsziffer 9 und Beschlussziffer 13 der Sitzungsvorlage des KR vom 23.03.2022 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 05064) wurde das KR als Bauherr_in zusammen mit der Münchener Wohnen Service GmbH von der Vollversammlung der LHM beauftragt ein Nutzerbedarfsprogramm für die künftigen Räumlichkeiten im Ersatzneubau des Thomas Wimmer-Hauses zu erstellen.

1.1 Ist-Stand (historisch)

Die Tagespflegeeinrichtung in der Burgkmaistrasse 9 war eine separate „singuläre“ Nutzungseinheit mit einer Fläche von rd. 200 m² im EG. Die Räumlichkeiten stammten noch aus den 1960er Jahren und wurden nicht wesentlich überarbeitet. Der östlich gelegene Garten des Gebäudes wurde bei passendem Wetter mitgenutzt. Daneben stand zusätzlich ein kleiner, nachträglich angebauter Wintergarten mit rd. 17 m² für die Benutzer_innen bereit. Eine rollstuhlgerechte Toilette war vorhanden.

Der Einzugsbereich der privaten Einrichtung in der Burgkmaistrasse 9 war dabei grundsätzlich die gesamte Umgebung des 25. Stadtbezirkes Laim. Das Angebot der Tagespflegeeinrichtung umfasste die ambulante Betreuung der 15 zu betreuenden älteren Personen und diente damit der Entlastung der betreuenden Angehörigen tagsüber. Die überwiegend älteren Nutzer_innen benötigten grundsätzlich eine soziale Betreuung. Der Tagesablauf wurde bestimmt durch gemeinsame Mahlzeiten mit den dazugehörigen Vor- und Nachbereitungstätigkeiten, Beschäftigungsangebote verschiedener Art, pflegerische Angebote, therapeutische Übungen in der Gruppe oder als Einzeltherapie sowie durch die Ankunft und die Abholung der Besucher_innen per beauftragten Fahrdienst mit geeigneten Fahrzeugen.

Die Benutzer_innen der Tagespflege sind in der Regel noch relativ mobil, also nicht bettlägerig, jedoch zumeist gehbehindert und mit steigender Tendenz altersverwirrt bzw. dement. Durch die Einrichtung wird für die Nutzer_innen ein gewisser Grad der Teilhabe gewährleistet.

Die Lage des Standortes war verkehrsgünstig und recht zentral im Laimer Osten gelegen und gut über den ÖPNV zu erreichen. Die Besucherinnen wurden von einem eigenen Fahrdienst zur Einrichtung gebracht. Dazu stand eine großzügige Anfahrtszone sowie 2 Stellplätze zur Verfügung. Insgesamt konnten die Anfahrtszeiten der Besucher_innen aus Laim in einem erträglichen Rahmen gehalten werden.

Die Räumlichkeiten entsprachen baujahrbedingt insgesamt nicht mehr den heutigen altersgerechten Anforderungen hinsichtlich Barrierefreiheit und waren auch nicht vollumfänglich rollstuhlgerecht und demenzsensibel ausgelegt.

Insbesondere war eine zeitgemäße moderne Gebäudeausstattung nicht vorhanden. Dazu fehlten Beratungsflächen insbesondere für Betroffene von Demenzerkrankungen und deren Angehörige sowie helle lichtdurchflutete Gruppenräume zur Betreuung mit ausreichender Tageslichtzufuhr. Damit genügte die Ausstattung der Mietfläche nicht mehr den aktuellen Standards an eine ambulante singuläre Tagespflegeeinrichtung und es bestand weiterhin ein Sanierungsstau in diversen Bereichen.

Die Vermietung der Flächen der Tagespflegeeinrichtung erfolgte nicht unter dem Stiftungszweck der vom KR verwalteten städtischen Stiftung „Alte Heimat“, da dieser lediglich den Wohnraum und die dazugehörigen Gemeinschaftsräume der Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung umfasst. Die Flächenüberlassung war damit eine stiftungsfremde gemeinnützige Tätigkeit und musste damit als Vermietung an Dritte im Sinne einer Vermögensverwaltung der Stiftung behandelt werden.

Gemäß der Stellungnahme des Sozialreferates in der Sitzungsvorlage des KR vom 23.03.2022 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 05064) gibt es innerhalb der Landeshauptstadt München für privat betriebene Tagespflegeeinrichtungen keine originäre Zuständigkeit des Sozialreferates. Gemäß den Ausführungen des Sozialreferates im elften Marktbericht Pflege werden lediglich nach §§ 8, 9 SGB in Verbindung mit Art. 69 AGSG in revolvierenden Abständen Berichte zur Bedarfssituation und zur Entwicklung der Zahl der Plätze erstellt.

Gemäß Erhebung des zwölften Marktbericht Pflege mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07201 vom 20.10.2022 unter Ziffer 2.6 konnte in der LHM die Zahl der ambulanten Tagespflegeplätze von 431 im Jahre 2021 auf 463 Tagespflegeplätze im Jahre 2022 gesteigert werden. Dies entspricht stadtweit einer Zunahme von rd. 7 %. Das nach Geschlechtern aufgeteilte Nutzungsverhältnis liegt Ende 2022 bei 61% Frauen und 39 % Männern.

Einschlägige gesetzliche Vorschriften für diesen Bereich finden sich in der Richtlinie zur Förderung Pflege im sozialen Nahraum aus dem Jahre 2019 des Freistaates Bayern, dem PflegesoNahFöR.

1.2. Soll-Konzept

Im Stadtbezirk 25 Laim leben derzeit 11.009 Personen ab 65 Jahre (entspricht etwa 20 % der Gesamtbevölkerung im Stadtbezirk 25), davon sind 5.869 Personen über 75 Jahre alt. Gerade in der Personengruppe ab 75 Jahren war in den letzten Jahren ein starkes Wachstum vorhanden, welches bis 2030 ansteigen wird. Im Jahre 2030 werden bereits 11 % der Gesamtbevölkerung dieser Gruppe angehören.

Bzgl. der weiteren Bevölkerungsentwicklungsprognose Laim bis 2040 ist festzustellen, dass der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung im Stadtbezirk 25 sich bei den ab 65-Jährigen im Bereich von etwa 20 % konsolidieren wird. Der Anteil der betagteren Bürger_innen ab 75 Jahren wird aber auf 13,9 % steigen.

Die deutliche Zunahme der älteren und auch hochbetagten Bevölkerung in Laim führt zu einem größeren Personenkreis auch mit Demenzerkrankungen und damit zu einem weiter steigenden Bedarf an Tagespflegeeinrichtungen. Demenz ist der Oberbegriff für eine Vielzahl von Erkrankungen mit ähnlichen klinischen Symptomen, bei denen es zu einer zunehmenden Verschlechterung und schließlich zum Verlust geistiger Leistungsfähigkeit kommt. Insgesamt stellt die Demenz die Gesellschaft vor große Herausforderungen, zumal auch immer wieder vereinzelt Fälle von Demenzfällen schon vor Erreichen des 65. Lebensjahres auftreten. Gerade die mit einer Demenzerkrankung einhergehenden Persönlichkeitsveränderungen führen zumeist zur Verringerung der sozialen Kontakte, was wiederum zur Ausgrenzung und Isolation der Betroffenen führt.

Die vom KR zusammen mit der Münchener Wohnen im Frühjahr 2021 eingereichte Baurechtsabfrage für einen Ersatzneubau hatte eine räumliche Erweiterung der Flächen der Tagespflegeeinrichtung bereits berücksichtigt. Durch das erwartete deutliche Wachstum der Gruppe der Hochbetagten, insbesondere der Steigerung des Altenquotienten in Laim bis zum Jahre 2040 auf 30,5, besteht eine Abweichung zwischen Ist- und Soll-Konzept aufgrund der zukünftig zu erwartenden höheren Nachfragesituation.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Der Bedarf einer geringfügigen Erweiterung bzw. Modernisierung der Tagespflegeeinrichtung im Gebäude zur Schaffung von zwei oder drei zusätzlicher Plätze bestand schon bei der ursprünglich verfolgten Vorgehensweise. Siehe dazu Achter Marktbericht Pflege des SOZ im Kapitel 3 mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12396 vom 27.09.2018. Der nunmehr anvisierte Ersatzneubau schafft hier gänzlich neue Möglichkeiten. Ein Neubau des Gebäudes mit integrierten neuen Räumlichkeiten im EG für die Tagespflegeeinrichtung kann die zukünftigen Bedarfe und Anforderungen wesentlich besser abdecken.

Eine Mitnutzung von Räumlichkeiten des ebenfalls im Gebäude untergebrachten Psychosozialen Betreuungszentrums für die sozial schwache Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung ist aufgrund des speziellen Nutzungsprofils der ambulanten Tagespflegeeinrichtung nicht sinnvoll und möglich. Auch ergaben Untersuchungen des KR und der Münchener Wohnen, dass die Möglichkeit einer alternativen Unterbringungsmöglichkeit eines derartigen Standortes innerhalb Laim bzw. in unmittelbarer Umgebung von Laim nicht zu erzielen waren.

Da es sich bei der Tagespflegeeinrichtung Laim um die einzige solitäre Tagespflegeeinrichtung in Laim handelt und es im 25. Stadtbezirk keine speziell auf derartige spezielle Nutzungen ausgelegte Gewerbemietflächen gibt, kann der oben dargestellte und zukünftig steigende Bedarf am besten in einer deutlich vergrößerten Fläche nach aktuellem Standard im EG des Ersatzneubaus des Thomas-Wimmer-Hauses realisiert werden. Nur dann kann auch auf bestehende Fördermöglichkeiten des PflegesoNahFöR zurückgegriffen werden. Eine alternative – ebenso gut geeignete – Unterbringungsmöglichkeit der Einrichtung steht zur De-

ckung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs und der zu erwartenden steigenden Nachfrage aufgrund der prognostizierten Zunahme der älteren Bevölkerung in diesem Stadtbezirk nicht zur Verfügung.

2. Bedarfsdarstellung Tagespflegeeinrichtung Laim

2.1 Räumliche Anforderungen

Die Erstellung des vorliegenden Nutzerbedarfsprogramms erfolgt durch den Vorhabenträger KR zusammen mit der Münchener Wohnen, in enger Abstimmung mit dem Träger. Für derartige Räumlichkeiten existiert kein städtisches Musternutzerbedarfsprogramm der LHM.

2.1.1 Teilprojekte

Wie oben bereits geschildert sollen die Räumlichkeiten der Einrichtung im EG des geplanten Ersatzneubaus des Thomas-Wimmer-Hauses untergebracht werden.

Eine Realisierung des Standortes in Teilprojekten ist nicht möglich.

2.1.2 Raumprogramm Nutzflächen

Das Raumprogramm für **16** Plätze schlüsselt sich in folgende Raumanforderungen auf:

Eingangsbereich mit Garderobe (inkl. Rollatoren- und Rollstuhlabstellbereich)	18 m ²
Büroraum (2 Pers., zentral mit Einsicht in Aufenthaltsräume)	18 m ²
Personalraum , Betreuungs – und Beratungsraum	(BF) 18 m ²
Multifunktionaler Aufenthaltsraum mit Wohn- u. Esszimmer	(BF) 58 m ²
Beschäftigungsraum (Basteln und Bewegungstherapie)	(BF) 36 m ²
Wohnzimmer	(BF) 32 m ²
Ruheraum	(BF) 28 m ²
Küche	18 m ²
Vorratsraum (angliedert an Küche)	6 m ²
Funktionsraum Wäsche/ Putzraum	4 m ²
Toilette Personal	2,5 m ²
Toilette Frauen barrierefrei	3,5 m ²
Toilette Herren barrierefrei	3 m ²
R-Toilette	6 m ²
<i>Terrassenflächen tlw. überdacht (zu Außenanlagen)</i>	(30-45 m ²)
<i>Kellerraum im UG (ohne Berücksichtigung)</i>	(8 m ²)
Gesamtfläche ohne Verkehrsfläche	251 m²

Flure/ Verkehrsfläche ohne Eingangsbereich	(VF)	24,5 m ²
Vorraum Toilette	(VF)	6,5 m ²
Gesamtfläche mit Verkehrsfläche		282 m²

(BF steht für Betreuungsfläche - BF Anteil rd. 60 Prozent)

Gemäß Förderrichtlinien darf die Nettogrundfläche bzw. NRF der Einrichtung pro Pflegeplatz nicht über 18 m² hinausgehen (Ziffer 2.2.5.1 e PflegesoNahFör)

2.1.3 Nutzflächen

Im Einzelnen werden folgende Räumlichkeiten benötigt:

Eingangsbereich

Der Eingangsbereich soll nach Möglichkeit als eigener separater Hauseingang mit entsprechender elektrischer Öffnungsfunktionalität ausgebildet sein, da die externe Einrichtung für die Umgebung und nicht für die Bewohner_innen der Stiftungssiedlung ausgelegt sein wird. Die Eingangstür soll weiterhin mit einer akustischen und optischen Alarmfunktion gegen unerlaubtes Verlassen der Besucher_innen ausgestattet sein. Der Eingangsbereich soll rollstuhlgerecht ausgelegt und mit einer zusätzlichen Tür von den weiteren Räumlichkeiten der Einrichtung abgetrennt sein.

Der Eingangsbereich mit rd. 18 m² soll als kleiner Wartebereich ausgebildet werden, mit großer Garderobe sowie Abstellmöglichkeiten von Taschen - beispielsweise in Form von personalisierten, abschließbaren Spinden für die Benutzer_innen. Folgende Ausstattung ist vorzusehen:

- Sauberlaufzone und Fußabstreifmatte
- Klingel mit Videogegensprechanlage, separater eigener Briefkasten, Beschilderung
- Brandschutzgerechte Ablage mit Garderobe
- Schaukasten für Aushänge
- rollstuhlgerechte Ausführung der Eingangssituation: also Eingangstür mit elektrischen Türöffnern und Fingerklemmschutz
- Ausreichende Anzahl von Deckenbeleuchtungsanschlüssen für die im Sehvermögen eingeschränkte Nutzer_innen
- Ausreichende Möglichkeiten zur Montage von kleineren abschließbaren Fächern für Handtaschen und Wertgegenstände

Es ist genügend Platz für Personen mit Handicaps (Rollator, Rollstuhl) vorzusehen. Vor der Garderobe muss genügend Bewegungsfläche zum An- und Ausziehen gewährleistet sein. Auch sollte Raum für eine Sitzgelegenheit gegeben sein. Ebenso sollte genügend Platz für die Aufhängung von Informations- und Orientierungshilfen wie Schwarzes Brett,

Schaukästen usw. vorhanden sein. Hier ist ein Rollatoren- und Rollstuhlabstellbereich zu integrieren.

Büroraum für zwei Arbeitsplätze

Ein Büroraum mit 18 m² für die Einrichtung von 2 Arbeitsplätzen für die Mitarbeiter_innen ist vorzusehen.

Technische Ausstattung:

Telefonanschluss mit EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang für ein Laptop. Bodentanks für die Unterbringung der technischen Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen. Ebenso sind zusätzliche Sonnenjalousien am Fenster wegen der PC-Arbeitsplätze und entsprechende Anschlüsse für eine geeignete Deckenbeleuchtung vorzusehen.

Betreuungs-, Beratungs- und Personalraum mit kleiner Teeküche

Ein Betreuungs-, Beratungs- und Personalraum (multi use) mit 18 m² mit einer kleinen Teeküche soll den Mitarbeiter_innen als Pausenraum und auch als kurzfristige Rückzugsfläche dienen. Dieser Raum soll eine gewisse Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten besitzen.

Der Raum kann bei Bedarf auch für die Möglichkeit einer individuellen Beratung und Betreuung von Nutzer_innen und deren Angehörigen genutzt werden.

Technische Ausstattung:

Wasseranschlüsse für Handwaschbecken mit Warmwasser (ggf. mit Durchlauferhitzer). Eine ausreichende Anzahl von Steckdosen und Anschlussmöglichkeiten für Kleingeräte wie beispielsweise Wasserkocher, Kaffeemaschine sind einzuplanen. Telefonanschluss mit EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang für Laptops. Bodentanks für die Unterbringung der technischen Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen. Ebenso sind zusätzliche Sonnenjalousien am Fenster wegen des hier zumindest zeitweilig verorteten PC-Arbeitsplatzes und entsprechende Anschlüsse für eine geeignete Deckenbeleuchtung vorzusehen

Multifunktionaler Aufenthaltsraum

großer multifunktionaler Aufenthaltsraum ausgebildet als Multifunktionsraum mit folgender zusätzlicher Funktionalität:

- Gruppen- und Speiseraum,
- Von der Tagespflegeeinrichtung initiierte Aktivitäten nach Dienstschluss mit der Zur-Verfügung-Stellung dieser Räumlichkeiten für beispielsweise:
 - Informationsveranstaltungen
 - Vorträge zum Thema Demenz

Der Raum soll 58 m² groß sein und bei entsprechender Möblierung Platz für Gruppen zwischen 20-30 Personen bieten. Der Raum soll unmittelbar an die Küche anschließen und die Möglichkeit der gemeinsamen Mahlzeiteinnahme für die Benutzer_innen geben. Durch die Abtrennbarkeit bzw. Abschließbarkeit der übrigen Räume der Einrichtung kann dieser Bereich außerhalb der Dienstzeiten für Informationsveranstaltungen und Treffen von Gruppen rund um das Thema Demenz genutzt werden. An dem Gruppen- und Beratungsraum soll

eine Terrasse anschließen. Durch mobile Faltwände kann der Beschäftigungsraum diesem Bereich zugeschaltet werden.

Technische Ausstattung:

EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang, Fernsehanschluss sowie Deckenauslässe für Beamer, Verkabelung für Wandlautsprecher auf der Projektionsseite des Beamers bzw. über-großen LED-Bildschirms. Bodentanks oder Leerrohre für die Verkabelung zur Unterbringung der technischen Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen.

Hier Berücksichtigung der Bayrischen Demenzstrategie

Gemäß Beschlusslage soll bei der Erstellung eines Nutzerbedarfsprogramms für die künftige Räumlichkeiten der Tagespflege Laim im Ersatzneubau des Thomas Wimmer-Hauses auch die Bayrische Demenzstrategie berücksichtigt werden.

Grundsätzliches Ziel dabei ist es kommunale Vernetzungen zu stärken sowie Menschen mit Demenz in allen Stadien der Erkrankung ihre Selbstbestimmung rechtlich abzusichern und zu betreuen. Insbesondere muss den Betroffenen und Ihren Angehörigen auch mit Hintergrund der Prävention ein erleichterter Zugang zu den notwendigen Informationen gesichert werden. Daneben soll hier auch die Bestimmung der Pflegebedürftigkeit besser abgedeckt werden wobei generell der Grundsatz „ambulant vor stationär“ gelten soll.

Ebenso kann durch derartige Informationsveranstaltungen die gesellschaftliche Wahrnehmung rund um das Thema Demenz geschärft werden und auch versucht werden in diesem Bereich vermehrt lokales ehrenamtliches Engagement zu gewinnen.

Alle oben genannten Zielsetzungen können am besten mit einem größeren multifunktionellen Gruppenaufenthaltsraum in der Einrichtung vor Ort berücksichtigt werden. Außerhalb der regulären Betreuungszeiten können damit in Laim regelmäßige Informationsveranstaltungen rund um das Thema Demenzerkrankung organisiert werden und damit eine erste Anlaufstelle für Demenzbetroffene und deren Angehörige in Laim geschaffen werden.

Beschäftigungsraum (Basteln und Bewegungstherapie)

Daneben ist ein Beschäftigungsraum mit 36 m² vorzusehen, welcher insbesondere für Bastelarbeiten aber auch für bewegungstherapeutische Übungen für Senior_innen in kleineren bis mittleren Gruppen dienen soll.

Technische Ausstattung:

Hier ist unbedingt ein leicht zu reinigender Bodenbelag aus geeignetem Linoleum vorzusehen. EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang, Fernsehanschluss. Ggf. Bodentanks oder Leerrohre für die Verkabelung zur Unterbringung der technischen Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen.

Wohnzimmer

Daneben ist ein Wohnzimmer mit 28 m² vorzusehen, welches ebenso eine gewisse Aufenthaltsqualität aufweisen soll, so dass in kleineren Gruppen gemeinsam mediale Aktivitäten

oder sonstige gemeinsame Gruppenaktivitäten wie beispielsweise Spiele, kleinere Vorträge, Lesestunden etc. durchgeführt werden können. Dabei ist auch die Bereitstellung von ausreichenden Sitzgelegenheiten zu berücksichtigen:

Technische Ausstattung:

EDV bzw. LAN-Anschluss mit Internetzugang, Fernsehanschluss. Bodentanks oder Leerrohre für die Verkabelung zur Unterbringung der technischen Ausstattung sind nach Möglichkeit einzuplanen.

Ruheräume

Es ist ein großer Ruheraum mit 28 m² vorzusehen, der den Nutzerinnen bei auftretender Müdigkeit als Rückzugfläche mit Sitz- und Liegeflächen dienen sollen und dementsprechend verdunkelbar ausgestaltet werden sollen. Die Räumlichkeiten sollen auch tagsüber möglichst wenige Lärmquellen aufweisen und dementsprechend im Gebäude platziert sein. Diese Rückzugsräume dienen auch der Beruhigung der Besucher_innen.

Küchenbereich

Die Küche ist angrenzend zu dem großen multifunktionalen Aufenthaltsraum anzurichten.

Die Küche soll 18 m² groß sein. Hier werden die Mahlzeiten für die Besucher_innen zubereitet.

- Tür zum Vorratsraum mit 6 m² von der Küche aus
- abwaschbarer Wandbelag
- abgerundete Kanten
- rutschfester, widerstandsfester Bodenbelag.
- Insektengitter am Fenster nach Möglichkeit
- Hochschränke
- Gestaltung und Ausführung insbesondere der Oberflächen in Anlehnung und Orientierung an eine gewerbliche Küche inklusive Erfüllung aktueller Anforderungen an Hygiene
- Separates Handwaschbecken

Technische Ausstattung

Vorzusehen sind sämtliche erforderlichen Anschlüsse für eine komplette Küchenzeile mit je einem großem Kühl-/ Gefrierschrank inkl. einer ausreichenden Anzahl von Spülbecken sowie Herd mit Backofen, Dunstabzug, Gewerbegeschirrspüler mit Starkstrom, Mikrowelle, Anschlussmöglichkeit für Kaffeevollautomat etc. Ein drittes separates Handwaschbecken (ggf. mit Durchlauferhitzer) muss in die Küche integrierbar sein.

Auf die Bereitstellung von zahlreichen Steckdosen inkl. Starkstrom ist zu achten. Ein Notauschalter für die notwendigen Küchengeräte ist einzuplanen. Kühl- und Gefrierschränke dürfen durch den Notausschalter nicht abgeschaltet werden. Dies sollen unabhängig von der Küchensicherung abgesichert werden.

Vorrats- bzw. Abstellraum zur Küche

Der Abstellraum soll 6 m² groß sein. Der Raum dient auch der Lagerung von Lebensmitteln und Getränken. Der Vorratsraum wird von Seiten des Trägers mit Kühlchränken bestückt, daher sind ausreichend Steckdosen vorzusehen. Der Vorratsraum ist getrennt von der Küche abzusichern.

Funktionsraum Wäsche/ Putzraum

Ein allgemeiner Funktionsraum Wäsche / Putzraum soll 4 m² groß sein. Ein (Haushalts-) Waschbecken und ein Waschmaschinenstellplatz und Trocknerstellplatz mit dazugehörigen Anschlüssen sind vorzusehen. Nach Möglichkeit ist ein Bodenablauf zu integrieren. Der Wasseranschluss für das (Haushalts-) Waschbecken soll über Warmwasseranschluss (ggf. mit Durchlauferhitzer) verfügen. Die Möglichkeit zum Aufstellen von Schränken muss gegeben sein.

Toiletten mit großem Vorraum

Es werden insgesamt für Benutzer_innen drei barrierefreie und rollatorengerechte Toiletten benötigt, wovon eine als R-WC errichtet werden soll. Weiterhin ist eine vierte Toilette für das Personal vorgesehen. Für das R-WC sind 6 m² und für die beiden anderen beiden Toiletten je 3 bis 3,5 m² einzuplanen. Für die zusätzliche Personaltoilette sind ebenso 2,5 m² einzuplanen. Die R-Toilette und die zwei weiteren barrierefreien Toiletten für die Nutzer_innen sind jeweils mit der Funktionalität für elektrischen Notsignalen auszustatten. Eine entsprechende Anzahl seniorengerechter Haltegriffe für die drei Toiletten der Benutzer_innen sind ebenso vorzusehen. Aus hygienischen Gründen verfügen alle Handwaschbecken der Toiletten über Warmwasser (ggf. mit Durchlauferhitzer). Die Sitzhöhe der Toiletten der Benutzer_innen soll altengerecht erhöht ausgeführt werden. Im rd. 6,5 m² großen Vorraum sollte ausreichend Platz vorhanden sein um Regale für Material (Inkontinenzmaterial / Wechselwäsche) aufzustellen.

zusätzlicher Abstellraum im Kellergeschoss

Nach Möglichkeit ist ein weiterer Abstellraum im Kellergeschoss als Lagerfläche mit rd. 8 m² vorzusehen als Ergänzung zu den bestehenden Abstellräumen. Dabei sind ausreichend Steckdosen vorzusehen.

2.2 Funktionelle Anforderungen

Es handelt sich bei dem Ersatzneubau um ein achtgeschossiges Wohngebäude mit sozialen Nutzungen im Erdgeschoss mit darunterliegender Tiefgarage. Die lichte Raumhöhe der sozialen Nutzungen mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen soll nicht unter 2,75 m liegen.

Entgegen der bislang verfolgten Planung sollen die Räumlichkeiten der Tagespflegeeinrichtung im südlichen Teil des Gebäudes liegen, um hier die bestehende Möglichkeit zur Schaffung von mehr Terrassenflächen zu erlangen. Ebenso kann hier eine bessere räumliche Abgrenzung zu den in einer Vielzahl zu schaffenden Fahrradabstellmöglichkeiten für die übrige Bewohnerschaft des Gebäudes erzielt werden.

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Allgemeine Anforderungen:

- flexible Raumnutzungsmöglichkeiten
- Abstellraum mit direkter Zuordnung zu dem Küchenbereich
- größtmögliche Flexibilität hinsichtlich zukünftiger pflegegesetzlicher Anforderungen bzgl. der Raumordnung und -konzeption

Berücksichtigung personalfreundliche Gesamtkonzeption:

Die Gesamtkonzeption der Räumlichkeiten sollen unter der Prämisse der Möglichkeit einer bestmöglichen Optimierung des trägerseitigen (Pflege-) Personaleinsatzes stehen, womit insgesamt auch die Qualität der Pflege in der Einrichtung erhöht werden soll. Dabei ist darauf zu achten, dass die Einrichtung eine größtmögliche Offenheit der Räumlichkeiten durch die Schaffung von entsprechenden Einsichtsmöglichkeiten bietet.

So sollen die Räumlichkeiten eine möglichst große Anzahl von Einsichtsflächen aufweisen, wie z.B. raumhohe innenliegenden Fensterflächen in den Gängen, Büros mit Fenstern in die Betreuungsflächen, den Betreuungsräume untereinander etc. (ähnlich wie beispielsweise bei Kitas). Durch eine derartige Konzeption kann die (Pflege-) Personalbelastung reduziert werden.

Anforderungen Sonderbau der Einrichtung:

Das Gebäude wird der Gebäudeklasse 5 zugeordnet. Aufgrund der Größe von mehr als 10 Plätzen ist diese Einrichtung nach BayBO als Sonderbau einzuordnen. Entsprechende resultierende Anforderungen - insbesondere brandschutztechnisch - sind in die Planungen zu integrieren. Ein 2. Fluchtweg kann über das Büro oder die Küche ausgeführt werden.

Erfüllung der allgemeinen Anforderungen des Raumprogrammes Tagespflegen in Bayern
Bei der Planung zu berücksichtigen sind folgende Vorschriften:

- Eckpunktepapier Tagespflegen in Bayern (in der aktuellen Fassung)
- Grundsatzpapier zum Raumprogramm mit Berechnungsmodell zum Rahmenvertrag für die teilstationäre Pflege in Bayern nach § 75 SGB XI (in der aktuellen Fassung)

Bei einer geplanten Nutzeranzahl von 16 Personen darf dabei die Gesamtfläche von 208 m² nicht unterschritten werden und gemäß PflegesoNahFör mit einer Begrenzung der Förderung auf max. 18 m² pro Pflegeplatz- also in der Gesamtfläche max. 288 m² nicht überschritten werden. Die Größe der zukünftigen Einrichtung darf somit die hier in der NBP beschriebenen Flächen nicht überschreiten. Dabei ist zusätzlich zu beachten, dass das Verhältnis der Betreuungsflächen für die Nutzer_innen zu den sonstigen Flächen (Verkehrsflächen, Küche und Personalräume etc.) idealerweise ein Verhältnis von ca. 60:40 betragen soll.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Energetische Anforderungen:

Das gesamte Gebäude des Ersatzneubaus wird gemäß den aktuellen energetischen Standards der LHM errichtet. Dabei wird das Erreichen des Standards EH 55 auch für die Räumlichkeiten der Tagespflegeeinrichtung im EG angestrebt.

Anforderungen an Barrierefreiheit, Rollstuhlnutzung und Demenzsensibilität:

Die Einrichtung ist ausschließlich im Erdgeschoss anzutragen. Die Tagespflegeeinrichtung kann auch von Personen mit Rollstuhl besucht werden und ist daher in den frei zugänglichen Bereichen/ einigen Teilbereichen inkl. zugeordneter Außenanlagen nach DIN 18040_2R zu planen.

Ansonsten gelten bezüglich der Barrierefreiheit die DIN 18040-2 und in einigen Teilbereichen die DIN 18040_2R. Weiterhin ist bei der Gestaltung speziell auf Demenzsensibilität und auch auf das zumeist eingeschränkte Sehvermögen der Benutzer_innen abzustellen.

Um ein möglich freundliches und helles Ambiente für die überwiegend älteren Tagesgäste zu gewährleisten, ist dafür Sorge zu tragen, dass für eine ausreichende Tageslichtzufuhr die Fensterflächen möglichst großzügig gestaltet sind, soweit die energetischen Anforderungen an den EH 55 Standard dies zulassen. Ggf. sind Streifen oder sonstige Hilfsmittel gegen unbeabsichtigtes Dagegen-Laufen durch die Besucher_innen anzubringen.

Allgemeine Anforderungen:

- Stark strapazierfähiger, nachhaltiger Bodenbelag
- Helle Räumlichkeiten
- Datenleitungen in allen Gruppenräumen
- Funktionale und robuste Gestaltung der Räumlichkeiten
- Möglichkeit zur Belüftung
- Berücksichtigung spezieller Bedürfnisse für Seh- und Hörbehinderte
- ausreichende Anzahl von Steckdosen (ggf. Bodentanks) sind einzuplanen
- Sicherung vor Einbrüchen
- Sonnen- und Sichtschutz für die Fenster
- Sicherheitsbeleuchtung
- Fluchtwege
- Brandschutztüren nach Bedarf mit Feststellanlage versehen
- Schließanlage nach individuellen Nutzerbedarf
- Bodentanks für die Unterbringung der Technischen Ausstattung für Büro- und Beratungsräume sind nach Möglichkeit einzuplanen
- Ebenerdiges Niveau der Räumlichkeiten
- Demenzsensible Gesamtgestaltung und Ausstattung

- Beleuchtungsvorrüstungen für die Büroflächen gemäß den Vorgaben der Münchner Wohnen
- Ausreichende Anzahl an Handwaschmöglichkeiten für das Personal
- Wenn möglich Vorrüstung für die Installation von Klimagerät (Mietsache)

In allen für Nutzer_innen zugänglichen Räumen sind zur Sicherheit der Tagesgäste und Besucher_innen Orientierungshilfen (Piktogramme, Pfeile, Schilder, gut lesbare Kalender und Uhren sowie Handläufe, Haltegriffe etc.) angebracht. Des Weiteren sind die Fluchtwege auszuschmiedern.

Spezielle Anforderungen großer Aufenthaltsraum:

Bei der Planung des großen Aufenthaltsraums mit der Funktionalität für separate Nutzungen auch außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtung soll darauf geachtet werden, dass dieser autark von den restlichen Bereichen genutzt werden kann. Der Zugang zu diesem Bereich soll nach Möglichkeit so geplant werden, dass dabei aber eine Nutzung der drei Nutzer_innen-toiletten und der Küche möglich sein wird. Der Zugang zu diesem Bereich soll so geplant werden, dass ein Betreten der übrigen Einrichtung ausgeschlossen werden kann.

2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

Freiflächen sind ein wichtiger Faktor für die Aufenthaltsqualität der Einrichtung. 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. Auch sollte bei allen zugeordneten Freiflächen immer eine ausreichende Möglichkeit zur Installation von Außenbeleuchtung vorgesehen sein sowie hinreichende Möglichkeiten zur Installation von Sonnenschutzvorrichtungen von vornherein miteingeplant sein.

Durch die geplante Erdgeschosslage sollen die zum Großteil ebenerdig auszuführenden bzw. barrierefreie Außenanlagen so gestaltet werden, dass das Raumprogramm und damit der Aktionsradius des Tagesgäste durch eine Gartennutzung sinnvoll ergänzt wird. Bewegungsübungen an der frischen Luft, kleinere Spaziergänge und Kaffeestunden im Garten, die ansonsten oftmals nicht angeboten werden, können so überhaupt erst stattfinden.

Terrasse

Insbesondere an dem großen, multifunktional ausgerichteten Aufenthaltsraum soll eine ausreichend dimensionierte Terrasse mit der Möglichkeit zur Aufstellung von Sitzgelegenheiten angegliedert bzw. angeschlossen sein. Ebenso breit angelegte Terrassenflächen vor möglichst allen weiteren Gruppenräumen sind sehr wertvoll. Auf eine hinreichende Möglichkeit zur Installation von Sonnenschutzvorrichtungen in Form von entsprechenden Bodenhülsen für Sonnenschirme oder Vergleichbares soll von vornherein geachtet werden.

Hauseingangsbereich

Im Hauseingangsbereich soll die Möglichkeit zur Installation von Hinweisbeschilderungen auf die Tagespflegeeinrichtung vorhanden sein sowie 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 im Rahmen der hierzu künftig einschlägigen Richtlinien der Münchner Wohnen für Träger_innen geschaffen werden. Der Hauseingang soll nach Möglichkeit überdacht ausgeführt werden. Ein ausreichend großer eigener Briefkasten ist in dem Eingangsbereich oder in den dazugehörigen unmittelbar angrenzenden Freiflächen unterzubringen. Auch an der Burgkairstraße sollte ein Hinweisschild angebracht sein.

Anfahrtszone

Die Ebenerdigkeit der Erschließung mit barrierefreiem Zugang für Senioren mit Mobilitätseinschränkungen sowie eine ausreichend dimensionierte Möglichkeit zur direkten Vorfahrt für den Fahrdienst sind entsprechend zu gestalten. Der Zugang für Fußgänger sollte vom Fahrweg deutlich getrennt sein. Der Entladevorgang des Fahrdienstes ist zumeist nur mit Hilfen möglich und erfordert die Begleitung der Nutzer_innen. Entsprechend sind dabei ausreichend große Bewegungsflächen, eine gute Beleuchtung, die Vermeidung von Stufen und weitere entsprechende Orientierungshilfen wie Handlauf und Sitzgelegenheiten vorzusehen.

Gartenbereich

Auch der östlich gelegene Garten als Gemeinschaftsfläche soll eine hinreichende Aufenthaltsqualität für die Mitnutzung durch die Nutzer_innen der Tagespflegeeinrichtung aufweisen. Eine ausreichende Anzahl von Sitzgelegenheiten ist entsprechend vorzusehen. Ebenso müssen auch hier die Zuwegungen und Wege barrierefrei ausgestaltet sein und mit Gehhilfen und Rollstühlen befahrbar sein. Ausreichende Möglichkeiten zur Platzierung von Sitzgelegenheiten mit Bodenhülsen für Sonnenschirme sind vorzusehen. Insgesamt soll die Gesamtgestaltung des Gartens seniorengerecht sein und Gefährdungsquellen für Ältere vermieden werden. Der Gartenbereich soll auch eine Einzäunung mit einer Höhe von > 1,50 m vorweisen und über die Möglichkeit von abschließbaren Zugängen verfügen.

2.2.4 Anforderungen an Stellplätze

Es sind insgesamt 5 Stellplätze eingeplant. Davon sind zwei herkömmliche Stellplätze für die Mitarbeiter_innen in der Tiefgarage vorgesehen. Weiterhin wird ein oberirdischer behindertengerechter Stellplatz für Besucher_innen benötigt. Der behindertengerechte Stellplatz soll nach Möglichkeit im Außenbereich mit Nähe zum Eingangsbereich untergebracht werden.. Ebenso sind für den Fahrdienst zwei Stellplatzmöglichkeiten im Anfahrbereich für zwei Kleinbusse mit Nähe zum Eingangsbereich unterzubringen. Aufgrund der Fahrzeughöhe von ca. 2,70 m können diese nicht in der Tiefgarage untergebracht werden.

Weitere gemeinschaftlich nutzbare und oberirdisch angeordnete Rollstuhl-Besucherstellplätze für alle Nutzerkreise des Gebäudes sind vorgesehen. Alle Stellplätze werden gemäß den geltenden Vorgaben der LHM sowie GEIG für E-Mobilität vorgerüstet sein. Die Gesamtan-

zahl aller Stellplätze des Neubaus ist im NBP zum Wohnanteil Ersatzneubau Thomas-Wimmer- Haus/ Burgkmairstraße 9 dargestellt.

3. Zeitliche Dringlichkeit

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

Hier besteht eine zeitliche Dringlichkeit im Zusammenhang mit der Sicherung von KomWFP-Wohnraumfördermitteln des Freistaates für die Wohneinheiten des Ersatzneubaus. Die Fläche der zukünftigen Tageseinrichtung im EG betreffen lediglich rd. 5 Prozent des gesamten Bauvorhabens.

Dabei besteht keine Möglichkeit einer Mitförderung der Räumlichkeiten der Tagespflegeeinrichtung als förderfähige Gemeinschaftsfläche nach KomWFP.

Aufgrund des oben beschriebenen dringenden Versorgungs- und Unterstützungsbedarfs in Form von Tagespflegeplätzen in Laim für ältere Menschen muss die Realisierung der neuen Räumlichkeiten der Tagespflegeeinrichtung Herbstlaube Laim in Zusammenhang mit der Realisierung des Ersatzneubaus erfolgen.

4. Finanzierung, Mieteinnahmen

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

Gemäß Ziffer 2.2.5.2 PflegesoNahFöR kann die Schaffung von Plätzen in einer ambulanten Tagespflegeeinrichtung mit bis zu 25.000 € pro Platz gefördert werden. Das KR als Bauherr wird sich bemühen zusammen mit der Träger_in hier alle zur Verfügung stehenden Fördermittel abzurufen. Erhaltene Mittel sind gemäß Ziffer 2.1 e PflegesoNahFöR vom Vorhabenträger, also dem KR, als gewährte Förderung bei der Berechnung des Miet- oder Pachtzinses mietmindernd zu berücksichtigen und werden entsprechend bei der Kalkulation des zukünftigen Mietzinses oder Nutzungsentgeltes abgezogen.

Die finanzielle Eigenleistung der LHM als Vorhabenträger_in muss dabei immer mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben betragen gemäß PflegesoNahFöR. Ebenso sind dabei die aktuellen Erkenntnisse zu den Aspekten der Demenzsensibilität und für Menschen mit Sehbeeinträchtigung immer zu berücksichtigen.

Zuwendungsfähig nach PflegesoNahFöR sind die angemessenen Ausgaben für die Baukonstruktion, die technischen Anlagen und die Außenanlagen (KG 300 und 400 der DIN 276 sowie 500 bei demenzsensibler Gestaltung der Außenanlagen)

Gemäß den Förderrichtlinien des PflegesoNahFöR unter der Ziffer 2.2.3.1 ist der Bedarf der Einrichtung zwingend von der zuständigen Fachstelle der Gemeinde bei der Beantragung von Fördermitteln für die Einrichtung zusätzlich zu bestätigen. Innerhalb der LHM wäre hier das Sozialreferat zuständig.

Seitens der zukünftigen Trägerin der Tagespflegeeinrichtung müssen folgende Punkte gewährleistet sein:

- Die zukünftige Träger_in der Einrichtung muss zwingend gemäß Ziffer 2.2.5.1 c PflegesoNahFöR die Qualitätskriterien des SGB XI erfüllen.
- Ebenso muss die zukünftige Träger_in der Einrichtung gemäß Ziffer 2.2.5.1 b PflegesoNahFöR aufgrund eines Vertrages mit den Pflegekassen Pflegeleistungen nach dem SGB XI erbringen (Versorgungsvertrag nach § 72 SGB XI)

Für solitäre Alterstagespflegeeinrichtungen existiert derzeit trotz steigendem Bedarf keine eigene zusätzliche Fördermöglichkeit der LHM. Die aktuellen Entwicklungen insbesondere auf dem Energiesektor hinsichtlich der Nebenkostentwicklungen und auf dem Personalsektor im Pflegebereich bedeuten für die Träger_innen gerade in der Landeshauptstadt München mit den bayernweit höchsten Kostenstrukturen diesbezüglich enorme Herausforderungen. Dazu kommen die im zwölften Marktbericht Pflege des Sozialreferates beschriebenen Schwierigkeiten bei der Gewinnung von Pflegepersonal in der LHM.

Inwiefern sich im weiteren Projektverlauf hier weitere zusätzliche Fördermittel seitens des Freistaates und auch seitens der LHM ergeben werden, bleibt abzuwarten.