

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“
Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Genehmigung der Stiftungssatzung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17055

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Projektauftrag und Umsetzung des Grundsatzbeschlusses „Abbruch und Ersatzneubau des Thomas-Wimmer-Hauses in der Burgkmairstraße 9 vom 23.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05064); Genehmigung Nutzerbedarfsprogramme und Energiestandard EH 55; Stiftungssatzung
Inhalt	Darstellung des Planungsstandes Ersatzneubau sowie der erzielten Einsparbemühungen wegen der Notwendigkeit der Verwendung von Stiftungsmitteln; Finalisierung der Stiftungssatzung und Umwandlung eines Zuschusses in eine Zustiftung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Siehe nichtöffentlicher Teil der Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17056)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, da der Ersatzneubau im EH55 Standard und in Holzhybridbauweise errichtet (negativ) wird. Das Baurechtspotential (+75 %) wird zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für die sozial schwachen Stiftungszielgruppen genutzt; soziale Auswirkung: ja, da Wohnraum für sozial bedürftige ältere, behinderte Menschen sowie für Pflegekräfte mit niedrigem Einkommensniveau sowie zwei soziale gewerbliche Einheiten geschaffen werden sollen (positiv)
Entscheidungsvorschlag	Die drei Nutzerbedarfsprogramme Wohnen, Psychosoziale Betreuung und Tagespflegeeinrichtung Laim für den Projektauftrag werden genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt. Die Stiftungssatzung gemäß den weiteren Anmerkungen der Rechtsaufsicht Regierung von Oberbayern und die Zustiftung werden beschlossen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Abbruch und Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmairstraße 9, Jubiläumstiftung Alte Heimat, KommWFP
Ortsangabe	25. Stadtbezirk Laim, Burgkmairstraße 9, Flst. Nr. 387/2

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“
Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Genehmigung der Stiftungssatzung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17055

8 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm Wohnanteil
3. Nutzerbedarfsprogramm Psychosoziales Betreuungszentrum
4. Nutzerbedarfsprogramm Alten-Tagespflegeeinrichtung Herbstlaube Laim
5. Stiftungssatzung für Beschlussfassung am 30.07.2025
6. Stellungnahme Stadtkämmerei vom 02.07.2025
7. Stellungnahme Sozialreferat vom 01.07.2025
8. Stellungnahme Bezirksausschuss 25 Laim vom 03.07.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Ausgangslage	3
2. Projektstand	3
2.1 Neubau	3
2.2 Abbruch des Bestandsgebäudes.....	4
3. Planung.....	4
3.1 Erläuterung des Planungskonzepts	4
3.1.1 Ergebnis der Vorplanung	4
3.1.2 Nutzerbedarfsprogramm Anteil Wohnen	5
3.1.3 Nutzerbedarfsprogramm Alten-Tagespflege Laim.....	6
3.2 Fernwärme und Unterbringung der Gedenktafel.....	6
3.3 Mobilitätskonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen	6
4. Terminplan und weiteres Vorgehen.....	7
5. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung	7
6. Klimaprüfung	8
7. Stiftungssatzung.....	8
7.1 Ergänzung der Stiftungssatzung um weitere Zielgruppe Ersatzdienstleistende im Pflegebereich	8
7.2 Zustiftung	9
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	10
9. Beteiligung Münchner Wohnen	10
10. Anhörung des Bezirksausschusses.....	10
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	10
12. Termine und Fristen	11
13. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag des Referenten	11
III. Beschluss.....	12

I. Vortrag des Referenten

Diese Sitzungsvorlage gliedert sich in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil. Im nichtöffentlichen Teil (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17056) wird insbesondere die Kostenaufstellung und das Finanzierungskonzept mit einem hohen Anteil von Stiftungsmitteln dargestellt. Insoweit hat die Stadt ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse. Der Kosten- und Finanzierungsteil inklusive der Veränderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) wird daher gem. § 46 Abs. 3 Ziff. 2 GeschO in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

1. Ausgangslage

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05064) wurde dem Abbruch und der Planung eines Ersatzneubaus für das Thomas-Wimmer-Haus in der Burgkmairstr. 9 zugestimmt. Das Thomas-Wimmer-Haus gehört zur Stiftung „Alte Heimat“, deren Stiftungszweck die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere für ältere und behinderte Münchner Bürger*innen und Pflegekräfte nach Stiftungssatzung ist. Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt gemeinsam mit der Münchner Wohnen GmbH (MW), die auch die Stiftungssiedlung im Auftrag des Kommunalreferates (KR) verwaltet.

Nach dem Grundsatzbeschluss und im Anschluss an die nichtöffentliche Beschlussvorlage zur Genehmigung des Abbruchs in der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13460) wurde nun die Vorentwurfsplanung für den Ersatzneubau erarbeitet. Als Ergebnis dieser Planungen wird dem Stadtrat der aktuelle Planungsumfang des Ersatzneubaus inklusive der mittlerweile notwendig gewordenen Einsparpotentiale mit den drei überarbeiteten Nutzerbedarfsprogrammen zur Genehmigung vorgelegt.

Die Erteilung des Projektauftrages mit Kostenobergrenze sowie das Finanzierungskonzept werden im nichtöffentlichen Teil dieser Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

2. Projektstand

2.1 Neubau

Der Ersatzneubau Thomas-Wimmer-Haus mit zukünftig 159 barrierefreien Wohneinheiten und zwei sozialen Einheiten im Erdgeschoss ist der derzeit abschließende Planungsschritt zur umfassenden Neugestaltung der städtischen Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ der Landeshauptstadt München (LHM) durch das KR zusammen mit der MW. Im Februar 2024 fand für dieses Projekt die Auswahl der Architekten und Landschaftsarchitekten im Rahmen eines VgV-Verfahrens mit Lösungsvorschlägen unter Beteiligung von Vertretern der MW, der LHM, der Regierung von Oberbayern (ROB) sowie den Stadtratsfraktionen statt.

Mittlerweile sind die Planungsleistungen der Leistungsphase 2 (LPH 2) gem. § 34 HOAI für den Neubau abgeschlossen.

Der Ersatzneubau umfasst nach aktuellem Planungsstand 159 Wohneinheiten, welche sich wie folgt aufgliedern:

- 123 barrierefreie Einzimmerwohnungen
- 7 rollstuhlgerechte Einzimmerwohnungen (R-Wohnungen)
- 29 barrierefreie Zweizimmerwohnungen (häufig für Ein- und Zweipersonenhaushalte)

Das Psychosoziale Betreuungszentrum erhält 147 m² Fläche im Erdgeschoss, die Alten-Tagespflegeeinrichtung für Laim 284 m². Dies ergibt zusammen 431 m² vermietbare Nutzfläche.

Es haben bereits Vorabstimmungen mit der Lokalbaukommission (LBK) stattgefunden. Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt die Einreichung des Bauantrages Ende des Jahres 2025.

2.2 Abbruch des Bestandsgebäudes

Der Abbruch des Bestandsgebäudes hat plangemäß im Januar 2025 begonnen und wird bis zum Jahresende abgeschlossen sein. Bislang sind bei der Abbruchsmaßnahme noch keine weiteren Altlasten über den bekannten Umfang hinaus aufgetreten.

Nach derzeitigem Zeitplan beginnt der großflächige Rückbau des Gebäudes Ende des zweiten Quartals 2025. Bis Ende des Jahres 2025 wird das Baufeld freigemacht sein.

3. Planung

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

3.1.1 Ergebnis der Vorplanung

Die Anzahl der Wohneinheiten konnte in der Vorplanung um fünf Wohneinheiten gesteigert werden. Die gesamte Wohnfläche beträgt nun 6.680 m². Zusammen mit den beiden sozial genutzten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss ergibt sich damit eine vermietbare Fläche von rd. 7.110 m². Jede Wohnung verfügt über einen östlich bzw. westlich gelegenen eigenen Balkon. Grundsätzlich erfüllt das Gebäude mit lediglich einer kompakten Gebäudeeinheit mit Mittelgangerschließung sowie zwei Erschließungskernen bereits die Anforderungen an eine erhöhte Wirtschaftlichkeit.

Unabweisbare Mehrkosten entstehen dennoch durch:

- ausschließlich kleinteilige Wohneinheiten
- 7 R-Wohnungen für Einpersonenhaushalte (rd. 50 % plus gegenüber der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanzahl)
- Holzhybridbauweise bedingt durch das Ergebnis aus dem vorgeschalteten VgV-Verfahren mit Lösungsvorschlägen im Jahre 2024 mit Beteiligung aller Fraktionen
- Tiefgarage mit 15 Stellplätzen zur Reduzierung der Flächenversiegelung
- zwei soziale gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss mit zusammen rd. 431 m²
- Rollläden an sämtlichen Fenstern in der Funktion als Hitzeschutz für die überwiegend älteren Bewohner*innen

Seit der Vorlage des Grundsatzbeschlusses haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen seitens der LHM und des Freistaates Bayern erheblich verschlechtert. Die Planung des Neubaus orientiert sich an den Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP)-Förderbestimmungen und das Projekt wurde im Vorfeld mit der ROB abgestimmt. Allerdings kann nach heutigem Stand der Freistaat Bayern keine Zusicherung

einer Förderung nach dem KommWFP geben.

Die Besonderheit im vorliegenden Fall besteht darin, wie bereits in der vorherigen Beschlussvorlage zum Abbruch geschildert, dass im verstärkten Maße zur Finanzierung des Ersatzneubaus bereits vorhandene und künftig noch zu erzielende Stiftungsmittel herangezogen werden können. Um die Realisierung des Ersatzneubaus sicherzustellen, hat das KR in seiner Bauherrenrolle umfangreiche Einsparungen vorgenommen. So musste der Energiestandard von EH 40 auf EH 55 abgesenkt werden. Weitere Änderungen betrafen insbesondere die Reduzierung der architektonischen Formensprache bei der Südfas-sadengestaltung sowie die einfache, aber dennoch seniorengerechte Gestaltung der Außenanlagen.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit förderlich sind die recht hohe Geschossflächenzahl von 1,75 (gegenüber den bestehenden Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 130) und eine hohe Anzahl von standardisierten Grundrissen mit wiederholenden Bauelementen. Ebenso anzuführen sind hier der günstige Grundstückszuschnitt, der eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Baumfällungen erfordert, sowie die gute Zugänglichkeit für die notwendige Baustelleneinrichtung. Dazu kommt ein hohes Maß an modularer Bauweise inklusive vorgefertigten Bädern mit einer leichten Reduzierung von Versorgungsleitungen.

Hinzu kommt, dass der Bauherr KR die Ausführungsqualitäten von verschiedenen Gebäudebestandteilen zur Erreichung einer Kostenoptimierung reduziert hat. Im Wesentlichen kann dabei auf die in der Vollversammlung beschlossene Sitzungsvorlage vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16108) des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) und der MW mit dem Ergebnis aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis Wohnungsbau (IFAK) verwiesen werden.

3.1.2 Nutzerbedarfsprogramm Anteil Wohnen

Im Vergleich zum bereits genehmigten Nutzerbedarfsprogramm konnte die Anzahl der Wohnungen auf 159 Wohneinheiten inklusive sieben R-Wohnungen gesteigert werden. Die sieben Regelgeschosse verfügen je über vier Zweizimmerwohnungen, eine R-Einzimmerwohnung mit entsprechender zusätzlicher Wohnfläche sowie über 17 Einzimmerwohnungen. Darüber hinaus konnten im südlichen Gebäudebereich weitere vier Einzimmerwohnungen und eine Zweizimmerwohnung im EG untergebracht werden.

Anders als im Bestandsgebäude erfolgt der Zugang zu den Wohneinheiten über eine in der Grundstücksmitte angeordnete Passage mit Durchgang zum östlich gelegenen Garten. Dort befinden sich auch die Klingelanlagen für die 159 Wohneinheiten der Bewohnerschaft.

Die Tiefgaragenausfahrt sowie die zukünftige Parkerschließung für Fußgänger*innen sind nördlich vom neuen Gebäudekörper angeordnet.

3.1.3 Nutzerbedarfsprogramm Psychosoziales Betreuungszentrum

Im nördlichen Gebäudebereich befindet sich im Erdgeschoss das Psychosoziale Betreuungszentrum (PSB) der Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“. Dieses verfügt über einen nordwestlich platzierten eigenen Eingang zur restlichen Stiftungssiedlung hin. Damit kann der Einrichtung eine ausreichende, identitätsstiftende Abgrenzung zum restlichen Gebäude ermöglicht werden.

Außerhalb der gewöhnlichen Öffnungszeiten der Einrichtung kann der abtrennbare multifunktionale Gruppenraum (das sogenannte Thomas-Wimmer-Zimmer) für gemeinschaftliche interkulturelle Aktivitäten der Bewohnerschaft und den Akteur*innen vor Ort genutzt werden. Der Zutritt kann hier alternativ auch über das nördlich gelegene zweite Treppen-

haus barrierefrei erfolgen. Der Raum wird über eine umfangreiche technische Ausstattung verfügen, welche auch im Rahmen der digitalen Teilhabe genutzt werden kann. Der Gruppenraum wird weiterhin über eine offene Küche verfügen und grenzt an eine östlich gelegene teilüberdachte Terrasse an.

Die Änderungen des Grundsatzbeschlusses wurden eingearbeitet. Das Nutzerbedarfsprogramm der PSB basiert ansonsten weiterhin auf den bereits im Jahr 2017 mit dem Sozialreferat (SOZ) abgestimmten Raumgrößen. Die ersten Grundrisse wurden gemeinsam mit dem Träger sowie der zuständigen Fachstelle des SOZ (= Kostenträger der Einrichtung) abgestimmt.

3.1.3 Nutzerbedarfsprogramm Alten-Tagespflege Laim

Die neuen Räumlichkeiten der ambulanten Tagespflegeeinrichtung Herbstlaube Laim im Erdgeschoss sind für insgesamt 16 Tagesgäste ausgelegt. Betrieben wird die Einrichtung von dem Unternehmen „Tagespflegen Aubing & Laim Herbstlaube“. Die maximal nach PflegesoNahFÖR förderfähige Nutzfläche von 288 m² wird knapp unterschritten. Ebenso wie die PSB verfügt die Einrichtung über eine separate Zugänglichkeit für abendliche Informationsveranstaltungen rund um das Thema Demenz durch Akteur*innen vor Ort. Durch niedrigschwellige Veranstaltungen dieser Art soll nachbarschaftliches und ehrenamtliches Engagement gefördert werden sowie präventive Arbeit und Aufklärung rund um das Thema Demenz im Sinne der bayerischen Demenzstrategie stattfinden.

Es bestehen Beratungsmöglichkeiten für An- und Zugehörige sowie eine ausreichende Anzahl von Rückzugsflächen für die Tagespflegegäste. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang in der überdachten Passage, so dass hier ebenso genügend Möglichkeiten für eine trügereigene identitätsschaffende Ausgestaltung der Einrichtung gegeben sind. Vor dem Eingang wird eine Anfahrtszone für den Fahrdienst der Einrichtung angeordnet. Aufgrund der Höhe der trügereigenen Fahrzeuge werden die benötigten zwei Stellplätze im nördlichen Bereich des Grundstücks oberirdisch situiert.

Die Einrichtung verfügt über eine östlich gelegene teilüberdachte Terrassenfläche, an welche sich der demenzsensibel gestaltete Freiflächenbereich anschließt. Bei Nutzung durch die Tagespflege kann dieser Bereich durch die Betreuer*innen abgegrenzt werden. Der Bereich verfügt über therapeutische Beschäftigungsmöglichkeiten wie eine Tischtennisplatte und eine Boulebahn sowie über für Rollatoren geeignete gepflasterte Laufwege mit dazugehörigen seniorengerechten Sitzgelegenheiten.

3.2 Fernwärme und Unterbringung der Gedenktafel

Mittlerweile wurde seitens der Stadtwerke München eine Fernwärmeversorgung mit Trasse durch den nordwestlich gelegenen öffentlichen Park zugesichert. Im Rahmen der abgeschlossenen Fernwärmeanschlussarbeiten des Neubaus am Kiem-Pauli-Weg 67 wurde hierfür bereits eine entsprechende Abzweigung der Fernwärme integriert. Dadurch konnten bereits im Vorfeld bauzeit- und bauökonomische Aspekte berücksichtigt werden.

Die Gedenktafel des Thomas-Wimmer-Hauses wurde abgebaut und eingelagert. Sie findet eine neue Unterbringung im Erdgeschossbereich einer der beiden Treppenhäuser des Ersatzneubaus vergleichbar mit dem bisherigen Standort.

3.3 Mobilitätskonzept und ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der künftigen Bewohnerstruktur, des Mobilitätskonzepts und des vorhandenen

sehr guten Anschlusses an den ÖPNV hat die LBK bereits vor Stellung des Bauantrages eine reduzierte Stellplatzanzahl von 15 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 7 oberirdischen Stellplätzen (davon drei rollstuhlgerechte Besucherstellplätze) in Aussicht gestellt.

Die oberirdischen Stellplätze stehen für folgende Nutzungen zur Verfügung:

- 3 barrierefreie R-Stellplätze für Besucher
- 2 Stellplätze für die Minibusse der Tagespflegeeinrichtung
- 2 Stellplätze für Carsharing

Die oberirdischen Stellplätze für das Carsharing und für die Tagespflege werden für die E-Mobilität vorgerüstet.

Insgesamt wird durch die weiter nördlich platzierte Lage des Baukörpers das wertvolle Bestandsgrün im Osten und im Süden weitestgehend erhalten. Das Flachdach wird extensiv begrünt und im späteren Verlauf gemäß der aktuellen Vorgehensweise der MW entgeltfrei an die SWM zur Errichtung von PV-Anlagen für die Stromversorgung der LHM überlassen. Nach derzeitigem Planungsstand sind rd. 35 Nistkästen geplant. Die Anzahl kann voraussichtlich niedrig gehalten werden, da durch die vorherigen Baumaßnahmen der „Alten Heimat“ bereits eine sehr hohe Anzahl von Nistkästen im Neubau sowie im Bestand geschaffen wurden. Weiterhin ist im westlichen Bereich des Grundstücks eine große Regensammlerstelle für die Versickerung des Oberflächenwassers geplant.

Eine erste Abstimmung mit der zuständigen Abteilung Gartenbau des Baureferates bezüglich des künftigen Anschlusses des gebäudeseitig nördlich gelegenen Zugangs auf dem stiftungseigenen Grundstück zum öffentlichen Park ist bereits erfolgt.

4. Terminplan und weiteres Vorgehen

Nach derzeitigem Planungsstand werden die ersten vorbereitenden Neubaumaßnahmen des Ersatzneubaus im zweiten Quartal 2026 beginnen. Der eigentliche Baubeginn des Gebäudes ist ab September 2026 geplant. Die Einreichung des Bauantrages bei der LBK ist Ende 2025 eingeplant, wobei hier schon die notwendigen Vorabstimmungen erfolgt sind.

Aufgrund der neueren restriktiven Rechtsprechung zum Vergaberecht ist eine Vergabe an Generalunternehmer (GU) nicht mehr möglich. Stattdessen ist nur noch die bauzeitintensivere und aufwendigere Vergabe von Einzelgewerken durch die MW möglich. Dadurch ist nach derzeitigem Terminplan von einer Bauzeit bis ins Jahr 2029 hinein auszugehen.

Aufgrund der engen Terminalschiene und der Tatsache, dass die europaweiten Ausschreibungen zur Gewinnung der bauausführenden Firmen entgegen den Hochbaurichtlinien nicht durch das Baureferat, sondern durch die MW erfolgen, wird empfohlen, von der Verfahrensweise der Hochbaurichtlinien in Teilen Abstand zu nehmen. So sollten die weiteren Projektschritte der Projektgenehmigung und Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern zwischen der Stadtkämmerei (SKA) und dem KR abgestimmt werden. Nur im Falle einer Budgetüberschreitung oder gravierender konzeptioneller Änderungen wird das Projekt dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

5. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Siehe hierzu nichtöffentlicher Teil der Beschlussvorlage mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17056.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Der Ersatzneubau des Thomas-Wimmer-Hauses in der Burgkmaistr. 9 wurde schon in der vorherigen Fassung wegen der THG-Emissionen für die Errichtung und den Betrieb des Neubaus als negativ klimaschutzrelevant eingestuft (vgl. nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13460 vom 24.07.2024).

Mit diesem Beschluss soll der klimaschutzrelevante Baustandard auf den (für Neubau) gesetzlichen Mindeststandard EH55 statt EH40-Standard herabgesetzt werden, was sich voraussichtlich weiter negativ auf die Treibhausgasbilanz niederschlagen wird.

Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Klimawirkung werden trotzdem weiter ergriffen: beispielsweise wird der Ersatzneubau mit einem Fernwärmeanschluss ausgestattet und die extensiv begrünte Dachfläche wird mit einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage der SWM belegt. Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt (siehe dazu Kapitel 3 Durchführung von Variantenprüfung der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13460). Entscheidend für den Ersatzneubau des Gebäudes waren neben der schlechten Gebäudestruktur und -substanz mit nicht mehr zeitgemäßen Brandschutzgegebenheiten des stark schadstoffbelasteten Bauwerks aus den 60er Jahren unter anderem auch die nicht realisierbare Barrierefreiheit (fehlende Individualbäder im Bestand) für die überwiegend ältere Bewohnerschaft. Das Gebäude wird über einen klassischen Stahlbetongebäudekern mit vorgeständerter Fassade in klimafreundlicher Holzhybridbauweise und notwendiger feuerfester Ummantelung verfügen.

Sind durch das Vorhaben auch soziale Auswirkungen zu erwarten?

Ja, mit dem wesentlich größeren und energieeffizienteren Ersatzneubau entstehen über 159 neue, bezahlbare, barrierefreie dringend benötigte Ein- und Zweizimmerwohnungen für sozial bedürftige ältere, behinderte Menschen sowie für Pflegekräfte mit niedrigem Einkommensniveau. In den Erdgeschossen entstehen neue moderne Räumlichkeiten für eine Tagespflegeeinrichtung mit rund 16 Besucher*innen sowie ein barrierefreies psychosoziales Betreuungszentrum für die Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“.

Im Rahmen der stadtweiten Abstimmung war das RKU eingebunden.

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU vorab abgestimmt.

7. Stiftungssatzung

7.1 Ergänzung der Stiftungssatzung um weitere Zielgruppe Ersatzdienstleistende im Pflegebereich

Mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04879 der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.02.2022 wurde die hinsichtlich der Anforderungen der Abgabenordnung aktualisierte sowie bezüglich zeitgemäßer Anforderungen um neue Stiftungszielgruppen ergänzte Stiftungssatzung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Diese Satzung muss hinsichtlich der Darstellung des Grundstockvermögens mit Beteiligung der Stiftungsrechtsaufsicht der ROB überarbeitet werden.

Das KR hat die vom Stadtrat bereits beschlossene Stiftungssatzung nun nochmals mit der ROB abgestimmt. Die ursprünglich anvisierte Belegungsmöglichkeit der Stiftungssiedlung konnte nach Rücksprache mit der ROB von 20% Pflegekräfte auf 25% gesteigert werden aufgrund des großen bestehenden Fachkräftemangels innerhalb der LHM. Dies entspricht der Möglichkeit der Belegung von 218 Wohneinheiten der zukünftig 872 stiftungseigenen Wohnungen mit Pflegekräften in niedrigen Einkommensgruppen. Die angedachte anteilige Belegung mit Pflegekräften soll dabei auch das Erfordernis einer sozial ausgewogenen

Bewohnerschaft gemäß den Handreichungen zum Kommunalen Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern erfüllen.

Aufgrund des zu erwartenden sich weiter verschärfenden Fachkräftemangels insbesondere in der vollstationären pflegerischen Versorgung (siehe dazu 14. Marktbericht Pflege des SOZ) sowie der aktuellen bundespolitischen Überlegungen hinsichtlich der aktuell diskutierten Einführung eines Ersatzdienstes hat sich das KR bereits mit der Rechtsaufsicht über die zukünftige Möglichkeit der Belegungsoption von Wohneinheiten der Stiftungs-siedlung auch mit Ersatzdienstleistenden abgestimmt. Hintergrund dieser weiteren Belegungsoption war auch die zu erwartende sinkende Attraktivität der 363 nicht barrierefreien Bestandswohneinheiten aus den 1960er Jahren für ältere und behinderte Menschen, da sich diese Wohnungen langsam auch dem Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nähern.

Durch die Hereinnahme der Begrifflichkeit „Personen, die nachweislich in einem städtischen Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis oder in einem Dienstverhältnis der freien Wohlfahrtspflege im Bereich der Pflege- und Heilberufe ...“ (siehe dazu Anlage 5, § 2 Nr. 4 Buchst. f) steht diese Möglichkeit nunmehr offen. Die Möglichkeit der Belegung mit Ersatzdienstleistenden hat innerhalb der 25-prozentigen Obergrenze der Stiftungszielgruppe „Pflegekräfte“ zu erfolgen. Diese zusätzliche zukünftige Belegungsoption soll selbstverständlich nicht der hierzu notwendigen bundespolitischen Entscheidung bzgl. der Einführung eines Ersatzdienstes vorgreifen.

7.2 Zustiftung

Zur Ergänzung der Stiftungssatzung mit Pflegekräften ist eine Erhöhung des Grundstockvermögens durch die LHM erforderlich. Dies erfolgt jedoch nicht bereits aufgrund der bereits geflossenen Investitionszuschüsse der LHM an die Stiftung. Die städtischen und staatlichen Investitionszuschüsse zum städtebaulichen Entwicklungskonzept werden nach Inbetriebnahme als Sonderposten in der Bilanz geführt und stellen keine Erhöhung des Grundstockvermögens dar. Die Ausführungen in der Beschlussvorlage vom 02.02.2022 zum Grundstockvermögen waren in diesem Punkt nicht ausreichend. Auch die Darstellung des Grundstockvermögens in der Stiftungssatzung (Anlage 1 des Beschlusses vom 02.02.2022) war insofern nicht präzise genug. Hier wurde die Anlage im Bau mit städtischen und staatlichen Zuschüssen in Höhe von 20.189.822,74 € als Grundstockvermögen ausgewiesen.

Nach Abstimmung mit der ROB ist die Änderung des Stiftungszwecks bereits mit einer Erhöhung des Grundstockvermögens in Höhe des kalkulierten städtischen Anteils der LHM an den Kosten für „Wohnen“ bei den Neubauabschnitten 1 und 2 in Höhe von 7 Mio. € ausreichend. Durch eine Umwandlung des anteiligen städtischen Zuschusses für die Neubauabschnitte 1 bis 4 in eine Zustiftung mit Erhöhung des Grundstockvermögens kann dies entsprechend bereinigt werden. Diese Umwandlung hat keinen negativen Einfluss auf den angespannten städtischen Haushalt, sondern verändert nur die Kapitalstruktur der Stiftung. Für die langfristige Kapitalerhaltung der Stiftung ist diese Zustiftung sogar vorteilhaft. Die jährlich ermittelten anteiligen Abschreibungen des Grundstocksachanlagevermögens werden im Grundstockfinanzanlagevermögen als Zugang dargestellt. Diese Mittel können langfristig gesammelt werden und dürfen - da der Stiftungszweck der „Alten Heimat“ in der Bereitstellung von Wohnraum für Bedürftige liegt - zur künftigen Finanzierung in die stiftungseigenen Immobilien verwendet werden.

Der Zuschussbescheid für die städtischen Zuschüsse für die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts an die Stiftung wird angepasst. Für die Umwandlung des Zuschusses für den investiven Wohnungsbau im Rahmen der Neubauabschnitte 1 bis 4 in eine Zustiftung mit Erhöhung des Grundstockvermögens wird ein Zustiftungsbescheid erstellt.

Gemäß dem Vorschlag der ROB wird in der überarbeiteten Stiftungssatzung der konkrete Wert des Grundstockvermögens der Stiftung nicht mehr genannt. Dieser Wert ist der jeweils gültigen Stiftungsbilanz der unselbständigen Stiftung zu entnehmen, die im Rahmen des jährlichen Jahresabschlusses der LHM als Sondervermögen geführt wird.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei (SKA) abgestimmt. Gemäß den Anmerkungen der SKA wurde die Referentenantragsziffer Nr. 6 hinsichtlich der Zustiftung angepasst. Die Stellungnahme der SKA ist als Anlage 6 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Die Sitzungsvorlage wurde dem PLAN – Abteilung Beteiligungsmanagement zugeleitet. Nach Rücksprache mit der MW hat das PLAN die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem SOZ abgestimmt. Die Stellungnahme des SOZ ist als Anlage 7 dieser Beschlussvorlage beigelegt. Das SOZ unterstützt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für sozial schwache Senior*innen und für Pflegekräfte ausdrücklich. Bezüglich des Nutzerbedarfsprogramms Psychosoziales Betreuungszentrum bestehen seitens des SOZ keine Einwände. Hinsichtlich des Nutzerbedarfsprogramms zur Alten-Tagespflegeeinrichtung führt das SOZ aus, dass es derzeit keine Alten-Tagespflege in Laim gibt. Insofern unterstützt das SOZ den Neubau einer solitären Tagespflege ausdrücklich und verweist gleichzeitig auf die limitierten Möglichkeiten des SOZ im Bereich des deutschen Pflegemarktes.

9. Beteiligung Münchner Wohnen

Die Erstellung dieser Beschlussvorlage erfolgte in Abstimmung mit der MW.

10. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des BA 25 - Laim. Mitglieder des BA 25 und Mitglieder der Stadtratsfraktionen waren bereits Anfang 2025 bei der Gremiensitzung zum VgV-Verfahren mit Lösungsvorschlägen Architekt und Landschaftsarchitekt für den Neubau des Thomas-Wimmer-Hauses beteiligt. Ebenso erfolgte eine Begleitung des Termins durch Vertreter*innen der LBK und der ROB.

Dem BA wurde die Sitzungsvorlage in seiner Sitzung am 02.07.2025 vorgestellt. Der BA nimmt hierzu folgendermaßen Stellung:

„Der Bezirksausschuss 25 Laim hat sich in seiner Sitzung am 02.07.2025 mit der o.g. Angelegenheit befasst und einstimmig zustimmende Kenntnisnahme beschlossen.“

Die Stellungnahme des BA 25 ist als Anlage 8 dieser Beschlussvorlage beigelegt.

11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Michael Dzeba, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

12. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte wegen der umfangreichen erforderlichen Abstimmungen mit den Referaten leider nicht erfolgen. Die Einbringung der Sitzungsvorlage in den Kommunalausschuss am 17.07.2025 und die Vollversammlung am 30.07.2025 ist aufgrund des Projektfortschritts zur Realisierung von bezahlbaren Wohnraum in der LHM erforderlich, um die weiteren planerischen Schritte im Benehmen mit der Münchner Wohnen ohne Terminverzögerungen fortführen zu können.

13. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie nur durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert werden kann, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat und die Münchner Wohnen werden beauftragt, die weitere Planung und Realisierung des Ersatzneubaus Thomas-Wimmer-Haus im Energieeffizienzhausstandard 55 umzusetzen.
2. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm des Wohnanteils zum Ersatzneubau (Anlage 2) wird genehmigt.
3. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm des Psychosozialen Betreuungszentrums (Anlage 3) wird genehmigt.
4. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für die Alten-Tagespflegeeinrichtung Laim (Anlage 4) wird genehmigt.
5. Die Ausführungsgenehmigung wird auf Grund der Eilbedürftigkeit und in Abweichung von den Hochbaurichtlinien nicht dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt, sondern wird unter Einbindung der Stadtkämmerei verwaltungsintern herbeigeführt, sofern es im Projektfortschritt zu keinen konzeptionellen Änderungen kommt und das Projektbudget (siehe Antragsziffer Nr. 1 im nichtöffentlicher Beschlussteil, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17056) eingehalten wird.
6. Der bereits an die Stiftung ausbezahlte Investitionszuschuss zur Finanzierung von Wohnraum im Rahmen der Neubauabschnitte 1 bis 4 in Höhe von 7.000.000 € wird in eine Zustiftung der Landeshauptstadt München in das Grundstockvermögen der Stiftung umgewandelt. Die haushaltsrechtliche Abbildung in der Bilanz der Stiftung und der Kernverwaltung ist noch abschließend zu klären.
7. Die Satzung der nichtrechtsfähigen Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat wird gemäß Anlage 5 neu gefasst. Die Satzung tritt nach Erhalt der aufsichtsrechtlichen Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern in Kraft.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – KR-IM-PAH

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

2. An

das KR-GL 2

die SKA – 2

die SKA – 2 – 21

die SKA – 2 – 22

die SKA – 2 – 32

die SKA – 2 – 33

die SKA – 2 - 43

die SKA – 4.3

das REV – PG 3

das RKU

das PLAN HA III - 03

das SOZ – S – GL – SP 2

die Münchner Wohnen GmbH, Sektion Bau

den BA 25 Laim

z. K.

Am