



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden
des Bezirksausschusses 22
Herrn Sebastian Kriesel
Landsberger Straße 486
81241 München

**Stadtplanung
PLAN-HAII-45**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon:
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:

plan.ha2-45@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
23.07.2025

Alternative Wohnformen für Seniorinnen und Senioren - Berücksichtigung bei der Stadtentwicklung Freiham

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07697 des Bezirksausschusses 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied
vom 30.04.2025

Sehr geehrter Herr Kriesel,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied wurde dem Referat für
Stadtplanung und Bauordnung zur Bearbeitung zugeleitet.

In diesem Antrag führen Sie aus, dass die Verfügbarkeit von alternativen Wohnformen, die speziell auf die Bedürfnisse von Senior*innen zugeschnitten sind, immer wichtiger wird. Deswegen sollen alternative Wohnformen, die auf die Bedürfnisse von Senior*innen zugeschnitten sind, im Überblick und unter Berücksichtigung verschiedener Themen dargestellt und die entsprechenden Möglichkeiten im Planungsprozess der Stadtentwicklung Freiham erläutert werden.

Zulässigkeit von Seniorenwohnformen

Die Zulässigkeit von Seniorenwohnformen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hängt von der Art des jeweiligen Baugebiets und den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans ab. In Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten, ferner in Mischgebieten, Urbanen Gebieten und Kerngebieten sind Wohngebäude zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner*innen dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Für Freiham bedeutet das, dass in den überwiegend ausgewiesenen Gebietskategorien allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet, d. h. im gesamten neuen Stadtteil fast überall Wohnungen, die auf die Bedürfnisse der Senior*innen zugeschnitten sind, nach den Festsetzungen der Bebauungspläne zulässig sind.

Überblick alternative Wohnformen für Senior*innen

Im Antrag wurden bereits diverse mögliche Wohnformen benannt.

Ergänzend kommen beispielsweise Cluster-Wohnungen in Frage, wobei es sich um flächenoptimierte eigenständige Wohneinheiten handelt, die mit gemeinsamen Aufenthaltsbereichen ergänzt werden. Sie bieten die Möglichkeit des Austauschs mit den anderen Bewohnenden, aber auch des Rückzugs.

Zudem stellen Sorgende Hausgemeinschaften ein interessantes Modell dar, welches in Zusammenarbeit mit der Mitbauzentrale den Mieter*innen nähergebracht werden soll. In diesen leben Menschen ab 55 Jahren mit geringem oder mittlerem Einkommen in einzelnen Mietwohnungen unter einem Dach und unterstützen sich mit gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfe. Jeder sorgenden Hausgemeinschaft steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, welcher von den Bewohnenden betreut wird.

Ein Konzept, welches die Münchner Wohnen in Kooperation mit in München ansässigen ambulanten Pflegediensten entwickelt hat, nennt sich „Wohnen im Viertel“. Die im Zuge dieses Konzepts erstellten Projektwohnungen sind für Bewohnende mit hohem Hilfe- und Pflegebedarf (mindestens Pflegegrad 2) konzipiert. Ein ambulanter Pflegedienst vor Ort gewährleistet die notwendige Unterstützung und berät auch zu weiteren Hilfsmöglichkeiten, informiert über die Finanzierung und unterstützt bei der Koordinierung der individuell benötigten Leistungen. Das Pflegeteam steht aber auch allen anderen Bewohner*innen eines Viertels zur Verfügung und bietet somit möglichst vielen hilfsbedürftigen Menschen professionelle Betreuung und Versorgung.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Pflegewohnungen auf Zeit, in welchen Menschen, die nur vorübergehend auf Hilfe und Pflege angewiesen sind, bis maximal drei Monate leben können - beispielsweise, wenn pflegende Angehörige zeitweise verhindert sind oder aufgrund von vorübergehenden Erkrankungen.

Alle diese alternativen Wohnformen verfolgen das Ziel, den Bewohnenden möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen¹. Sie können und sollen vielseitig sein, um je nach individuellem Bedarf unterschiedliche Optionen anbieten zu können.

Neben dem individuellen Wohnraum bedeutet gerade für Senior*innen ein vorausschauend geplantes Wohnumfeld, welches auch Unterstützung und Pflege im Bedarfsfall ermöglicht, eine wesentliche Voraussetzung für einen langen Verbleib in der gewohnten Umgebung. Gemeinschaftseinrichtungen sowie Quartierstreppen bilden hierfür wichtige Bausteine. Dort werden beispielsweise Veranstaltungen und Feste organisiert und somit ein Kennenlernen untereinander ermöglicht, was einer drohenden Vereinsamung, gerade auch von älteren Menschen, entgegengewirkt.

Vor allem Wohnprojektgruppen und Genossenschaften denken derartige Ansätze bei ihren Projekten bereits von Anfang an mit. Gemeinschaftliches Planen und Wohnen mit dem Wunsch nach sozialer Verbindlichkeit im Wohnumfeld fördern eine stabile Bewohnerschaft mit hoher Identifikation des Einzelnen mit seinem Wohnumfeld. Das bildet sich in der Bereitschaft ab, sich

¹ Die Broschüre „Zeitgemäße Wohnformen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen (...)“ gibt einen Überblick über Möglichkeiten, Voraussetzungen und Anlaufstellen für verschiedene Wohnformen wie „Wohnen im Viertel“ oder „Sorgende Hausgemeinschaft“ (https://info.muenchen.de/soz/pub/pdf/688_zeitgemaesse_wohnformen.pdf).

für die Gemeinschaft zu engagieren und wirkt sich insgesamt positiv auf das Zusammenleben im ganzen Quartier aus.

Im Rahmen der Wohnraumförderung wird auf die Verteilung der unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -modelle („Münchener Mischung“) innerhalb der Gebäude großer Wert gelegt. Somit ist sichergestellt, dass eine möglichst große Mischung von Einzelpersonen und Familien, wie auch Jung und Alt erfolgt. Gemeinschaftseinrichtungen für quartiersübergreifende Nutzungen, Nachbarschaftstreffs, sowie bei Bedarfsmeldung durch das Sozialreferat spezielle Angebote für besondere Personengruppen, werden in neuen Quartieren, wie auch in Freiham, bereits beraten, gefördert und umgesetzt (siehe unten).

Überblick über mögliche Grundrissgestaltung und besondere technische Hilfsmittel

Grundrissgestaltungen sind immer auch abhängig von den konkreten Rahmenbedingungen, da bei einer Planung die Grundstücksgesgebenheiten wie auch die Anforderungen durch die Nutzung zu berücksichtigen sind. Gerade im geförderten Wohnungsbau wird jedoch zunehmend großer Wert auf Grundrisse gelegt, die eine hohe Flexibilität in der Nutzung sowie eine Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Bedarfe zulassen.

So eignen sich gerade für Senior*innen Wohnformen mit Individualbereich und Anschluss an gemeinschaftlich nutzbare Flächen, um sich an einen ändernden Betreuungsbedarf anzupassen. Das können abgeschlossene Einzelwohnungen sein, angegliedert an großzügige Bereiche zur gemeinschaftlichen Nutzung, aber auch Wohngemeinschaften mit kleinen Individualeinheiten und gemeinsamen Aufenthaltsbereichen. Ebenso bieten Wohnformen mit flexibel zuschaltbaren Räumen die Möglichkeit, auf Veränderungen der Lebenssituation zu reagieren, z. B. den Aufenthalt für eine Pflegeperson anzubieten.

Entscheidend für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des Wohnraums und des Wohnumfelds, um einen langen Verbleib in der eigenen Wohnung sicherzustellen. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der stufenlosen Erschließung und ausreichenden Bewegungsflächen. Technische Hilfsmittel für den individuellen Bedarf können zusätzlich über diverse Fördermöglichkeiten (z. B. über Sozialhilfe, Kranken- und Pflegekassen) ergänzend unterstützen.

Finanzierbarkeit derartiger Wohnformen und Zuschussmöglichkeiten

Alternative Wohnformen können über die Wohnungsbauförderung unterstützt werden. In den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Freistaats Bayern, an denen sich auch das kommunale Förderprogramm München-Modell anlehnt, ist der Bedarf von besonderen Wohnformen explizit beschrieben. Um den spezifischen sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen Rechnung tragen zu können, werden Wohnformen insbesondere auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit ermöglicht. Dabei wird eine angemessene förderfähige Wohnfläche je Person von bis zu 50 m² festgelegt, bei rollstuhlgerechten Wohnungen kann die förderfähige Wohnfläche um 15 m² erhöht werden. Bei Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung kann zudem ein angemessen großer Gemeinschaftsraum mit gefördert werden.

Für einen besonderen Bewohnerkreis ist ein zusätzlicher Zuschuss für die Einrichtung eines Pflegebades möglich.

Um Anreize für über den gesetzlichen Standard hinausgehende Maßnahmen zu schaffen, werden mit dem Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“ in der Bayerischen Wohnraumförderung ambitionierte Projekte mit einem ergänzenden Zuschuss unterstützt. Damit können unter anderem soziokulturelle Maßnahmen wie beispielsweise Gemeinschaftsräume unterstützt werden, die den sozialen Zusammenhalt im Gebäude und im Quartier stärken und Synergien zwischen den Bewohner*innen ermöglichen.

Aufgrund der aktuell stark reduzierten Mittelausstattung für den geförderten Wohnungsbau durch den Freistaat Bayern hat der Münchner Stadtrat am 28.05.2025 unter anderem beschlossen, befristet bis zum 31.12.2026 Neuanträge für Vorhaben in der Einkommensorientierten Förderung auch ausschließlich über eine kommunale Förderung zu finanzieren, um somit die Fortführung des geförderten Mietwohnungsbaus in München gewährleisten zu können. (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16626²). Ein „Nachhaltigkeitsbonus“ als Zuschuss für Projekte im München-Modell kann noch bis 31.12.2025 ausgereicht werden.

In den Handlungsempfehlungen „Freiham - ein inklusiver Stadtteil!“ wurden bereits 2016 Ansätze definiert, die im Konzept neben vielfältigen Lebensbedingungen für Menschen mit Behinderung auch berücksichtigen, wie auf demographische Veränderungen reagiert werden kann. Im Zuge der Beratung und Bewilligung von geförderten und preisgedämpften Wohnbauprojekten legt die Hauptabteilung III des Referats für Stadtplanung und Bauordnung als zuständige Bewilligungsstelle einen besonderen Fokus auf zukunftsorientierte Wohnformen.

Eine wirtschaftliche und kompakte Bauweise sowie ein nachhaltiger energetischer Standard tragen zudem dazu bei, einen kostengünstigen Betrieb und damit bezahlbaren Mietwohnraum zu ermöglichen, was gerade für Senior*innen einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität darstellt.

Handlungsmöglichkeiten bei Entwicklung Freiham

Alternative Wohnformen in Freiham sind regelmäßig auch für Senior*innen geeignet. Denn alle alternativen Wohnformen werden barrierefrei erbaut, außerdem sind Senior*innen nach „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705³), sowie der Maßgabe „Freiham, ein inklusiver Stadtteil“ feste Zielgruppe des geförderten Wohnungsbaus⁴:

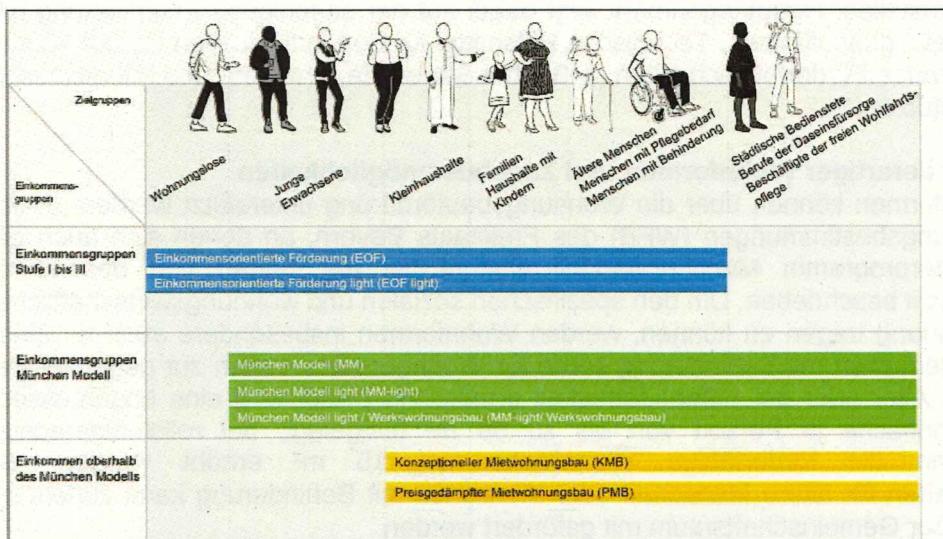


Abbildung 3: Programmkulisse nach Einkommen und Zielgruppen

Alternative Wohnformen für Senior*innen sind im Umgriff des „inklusiven Stadtteils“ Freiham also nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich gewünscht und wurden bereits im ersten Realisierungsabschnitt umgesetzt. Im Rahmen der bisherigen Konzeptausschreibungen und -

² <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/9050223>

³ <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7342835>

⁴ Grafik aus genannter Beschlussvorlage, Seite 9.

vergaben der Baufelder an private Bauherr*innen (Baugenossenschaften bzw. KMB-Bauträger) haben alternative, zielgruppengerechte Wohnformen (z. B. ambulant betreute WGs) regelmäßig eine wesentliche Bedeutung in der Bauträgerauswahl eingenommen.

So hat beispielhaft die Wohnungsbaugenossenschaft raumFair im WA 2 Mitte Clusterwohnungen mit flexiblen Grundrissen für Menschen mit Behinderungen sowie inklusive Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Hilfe und Unterstützung realisiert. Die Kooperative Großstadt hat als Genossenschaft eine Clusterwohnung sowie eine Wohngemeinschaft 60 plus für gemeinschaftliches Wohnen und zur gegenseitigen Unterstützung im Alter geplant. Diese wurden errichtet, konnten aber, nachdem die ursprünglichen Interessenten abgesprungen waren, aufgrund mangelnder Nachfrage nicht wie vorgesehen belegt werden.

Von der Wohnungsbaugesellschaft Münchener Wohnen ist neben vielen anderen Beiträgen zur Quartiersqualität im WA 17 und WA 18 jeweils eine ambulant betreute Wohngruppe und eine sorgende Hausgemeinschaft untergebracht.

In der geplanten Senior*innenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil, die im Umfang von 60-90 Wohneinheiten erstellt wird, werden überwiegend ältere Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen leben. Ein kleinerer Teil der Wohnungen steht allen Altersgruppen zur Verfügung. Um das generationenübergreifende Zusammenleben und die gegenseitige Alltagsunterstützung zu befördern, wird es im Gebäude Gemeinschaftsflächen und eine sog. Psychosoziale Beratung geben, die sich vor Ort um die Belange der älteren Bewohner*innen und ein gutes Miteinander der Generationen kümmert.

Für eine Umsetzung des Modells „Wohnen im Viertel“ in Freiham zeigt die aktuelle Analyse des Sozialreferats, dass der Bedarf derzeit noch zu gering ist. Die Realisierung hängt von mehreren Faktoren ab, darunter die Nachfrage sowie die Verfügbarkeit von ambulanten Pflegediensten.

Viele Angebote wurden umgesetzt, die ein gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Leben im Austausch und mit gegenseitiger Unterstützung auch für Senior*innen ermöglichen. So wurden über das Quartier verteilt viele Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschossbereich errichtet wie beispielsweise Werkstätten, Mobilitätsangebote, Veranstaltungsräume, soziale Treffpunkte, ein Stadtteilkulturzentrum, ein Gesundheitsberatungszentrum und vieles mehr.

Auch bei den noch folgenden Wohnungsbauprojekten müssen sämtliche Bauherr*innen (Münchener Wohnen, Baugenossenschaften und KMB-Bauträger) die Anforderungen nach WiM VII sowie „Freiham, ein inklusiver Stadtteil“ erfüllen. Insgesamt achten alle beteiligten Akteur*innen in jeder Phase der Entwicklung Freihams - von der Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren, über den überwiegend barrierefreien Bau (EOF und MMM= 100 % barrierefrei, KMB je nach Konzept) bis zur Belegung der Wohnungen darauf, dass vulnerable Zielgruppen, zu denen auch Senior*innen gehören, berücksichtigt werden.

Verfügbarkeit von Grundstücken

Im 1. Realisierungsabschnitt sind die Grundstücke mit einem Baurecht von 4.400 Wohnungen weitgehend vergeben, davon sind 2.900 Wohneinheiten bereits realisiert und bezogen. Im 2. Realisierungsabschnitt werden 2.800 Wohnungen für rund 7.200 Einwohner*innen entstehen. Auch an dieser Stelle sollen alternative Wohnformen umgesetzt werden, um zielgruppengerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Verkehrswege

Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen und des Wohnumfelds wird über eine entsprechende Ausgestaltung der Verkehrswege sichergestellt.

In Abstimmung mit dem Sozialreferat informieren wir Sie gerne im Folgenden noch über die **Anmeldungen von besonderen Wohnformen für Senior*innen im Neubaugebiet Freiham**.

Im 1. Realisierungsabschnitt wurden bereits mehrere Projekte zur Versorgung mit Wohnraum und zur pflegerischen Versorgung von Senior*innen umgesetzt. So existieren in Freiham bereits eine Sorgende Hausgemeinschaft, zwei Intensiv-Pflegewohngemeinschaften sowie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft.

Zusätzlich wurden durch die Fachplanung im Sozialreferat folgende besondere Wohnformen für Senior*innen zur Umsetzung im 2. Realisierungsabschnitt angemeldet:

1. Eine Sorgende Hausgemeinschaft (SHG) für ältere Menschen im Umfang von zehn in im Baukörper verteilten Wohneinheiten (1- und 2- Zimmer-Wohnungen).
2. Eine Senior*innen-Wohnanlage mit Mehrgenerationenanteil (SMG) im Umfang von 60- 90 Wohneinheiten, hier sind 75% der Wohnungen für Senior*innen vorgesehen.
3. Eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit einem Anteil an betreutem Wohnen, einer Tagespflege und Personalwohnung für Pflegemitarbeiter*innen.
4. Zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften.

Alle besonderen Wohnformen für Senior*innen werden im Rahmen des geförderten Wohnbaus in den Förderarten EOF und MMM bzw. im KMB nach barrierefreiem Standard der DIN 18040-2 errichtet. Ein Teil der Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgeführt. Bei der baulichen Planung werden die Bedürfnisse älterer Menschen in enger Abstimmung zwischen den Projektplaner*innen der Bauträger (in der Regel die Münchner Wohnen GmbH) und der Fachplanung des Sozialreferates berücksichtigt. Bei der Planung fließen Erfahrungen mit bestehenden besonderen Wohnformen für ältere Menschen ein, zudem wird die fachliche Expertise der städtischen und externen Beteiligten genutzt. So werden z. B. die Bäder in den Wohnungen standardmäßig mit bodengleichen Duschen ausgestattet und in den Häusern nach Möglichkeit Gemeinschafts- und Begegnungsräume für die Hausgemeinschaft erstellt.

Für die pflegerische Versorgung der in Freiham lebenden Münchner Bürger*innen wurden im Rahmen der Planung die entsprechenden Wohn- und Versorgungsformen vorgesehen. Damit kann die Versorgung bei Pflegebedarf ambulant vom Wohnen in der eigenen Häuslichkeit über alternative Wohnformen bis hin zur vollstationären Versorgung gesichert werden. Ambulante innovative Pflegeangebote, wie ambulant betreute Wohngemeinschaften können eine Förderung als Anschubfinanzierung beantragen.

Weitere Informationen zur Planung und Umsetzung alternativer Wohnformen für Senior*innen gibt gerne die zuständige Fachplanung im Sozialreferat.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 07697 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen