

Anforderungsprofil für die reservierte Flächennutzung für voll- und teilstationäre Pflege am Haderner Steg zu einer späteren öffentlichen Ausschreibung

20. Stadtbezirk - Hadern

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17578

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Flächenreservierung für teil- und vollstationäre Pflege auf dem Grundstück in Hadern
Inhalt	Fachliches Anforderungsprofil für eine Pflegeeinrichtung am Haderner Steg auf dem Grundstück FINr. 228/0, FINr. 235/0, Gemarkung Großhadern im 20. Stadtbezirk Hadern
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Zustimmung zum fachlichen Anforderungsprofil und dessen Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Kommunalreferat Ausschreibung des Grundstücks FINr. 228/0, FINr. 235/0 Gemarkung Großhadern, im 20. Stadtbezirk Hadern durch das Kommunalreferat Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Sozialausschuss zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Pflegeinfrastruktur Pflegebedarfsplanung Neubau einer Pflegeeinrichtung
Ortsangabe	20. Stadtbezirk Hadern Haderner Steg

Anforderungsprofil für die reservierte Flächennutzung für voll- und teilstationäre Pflege am Haderner Steg zu einer späteren öffentlichen Ausschreibung

20. Stadtbezirk - Hadern

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17578

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

	Inhaltsverzeichnis	Seite
I.	Vortrag der Referentin	3
1.	Zusammenfassung.....	3
2.	Rahmenbedingungen für eine Bewerbung	3
3.	Informationen zum Grundstück	4
4.	Fachliches Anforderungsprofil für die reservierte Fläche am Haderner Steg	5
4.1	Umsetzung der vollstationären Pflege nach dem Sozialgesetzbuch Elftes Buch – Soziale Pflegeversicherung (SGB XI).....	5
4.2	Umsetzung teilstationärer Pflege nach SGB XI, Tages- und Nachtpflege.....	7
4.3	Investive Förderung für Pflegeplätze durch den Freistaat Bayern	7
4.4	Angebote und Vernetzung ins Quartier	8
4.5	Personalwohnungen und Betreutes Wohnen	8
4.6	Referenzen	9
5.	Ausschreibungsverfahren.....	9
6.	Entscheidungsvorschlag	10
7.	Klimaprüfung	10
8.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	10
II.	Antrag der Referentin	12
III.	Beschluss.....	12

Bauvorbescheid.....	Anlage 1
Angebots-Wertungsmatrix	Anlage 2
Stellungnahme der Stadtkämmerei.....	Anlage 3
Stellungnahme des Bezirksausschusses 20.....	Anlage 4

I. Vortrag der Referentin

1. Zusammenfassung

Gemäß der Regelung in § 46 Abs. 2 Ziffer 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München sind Grundstücksangelegenheiten grundsätzlich in nicht-öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der vorliegende Beschluss ist von diesem Grundsatz nicht betroffen, weil hier ausschließlich die Zustimmung zum Anforderungsprofil, zur Standortwahl sowie die Zustimmung zur Erteilung eines Auftrages zur Ausschreibung eines Erbbaurechts an der Grundstücksteilfläche an das Kommunalreferat eingeholt werden.

Bereits in den Sitzungsvorlagen zur Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der Landeshauptstadt München aus den Jahren 2016¹ und 2020² wurde ein zusätzlicher Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen errechnet. Dieser wurde auch in der letzten Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung vom 14.11.2024³ wieder bestätigt. So sind bis zum Jahr 2035 weitere ca. 700 vollstationäre Pflegeplätze neben den bekannten Planungen (207 vollstationäre Pflegeplätze) erforderlich.

Das Sozialreferat ist seit langem auf der Suche nach einer geeigneten Fläche für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung im 20. Stadtbezirk, um dort dem mehrfach ermittelten hohen pflegerischen Bedarf zu begegnen. Mit Unterstützung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Kommunalreferates konnte das städtische Grundstück am Haderner Steg für die stationäre Pflegeeinrichtung gefunden werden. Es ist eine Machbarkeitsstudie durch das Kommunalreferat beauftragt worden, die zu einem positiven Bauvorbescheid für das Vorhaben führte.

Das vorgesehene Grundstück in Hadern kann für eine Ausschreibung der Fläche vorbereitet werden. Deshalb wird in der Folge das fachliche Anforderungsprofil für die vorgesehene Pflegeeinrichtung mit folgenden Eckpunkten beschrieben:

- Mindestens 80 bis zu 135 vollstationäre Pflegeplätze, in einem Modell der stationären Hausgemeinschaften bzw. Wohngruppen mit 15 - 16 Bewohner*innen und
- zusätzlich eine Tagespflegeeinrichtung, optional mit Nachtpflege
- Zusätzlich sollen auf dem Grundstück mindestens zehn bis maximal 13 Personalwohnungen sowie Wohnungen im Betreuten Wohnen entstehen.

Das Sozialreferat soll beauftragt werden, auf Grundlage dieses fachlichen Anforderungsprofils die Ausschreibung des Grundstücks zusammen mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorzubereiten.

2. Rahmenbedingungen für eine Bewerbung

Wie bereits in den vergangenen Jahren soll das Kommunalreferat mit der öffentlichen Ausschreibung eines Erbbaurechts des städtischen Grundstücks beauftragt werden. Dieses Verfahren trägt dazu bei, in München ein angemessenes Angebot zur pflegerischen Versorgung sowohl in quantitativer (Platzzahlen) als auch qualitativer (spezifische Konzeptumsetzung) Hinsicht vorzuhalten.

¹ Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 10.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06871

² Beschluss der Vollversammlung vom 16.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01771

³ Beschluss des Sozialausschusses (SB) vom 12.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14361

Die Vergabe des Grundstücks soll im Erbbaurecht mit einer Dauer von 66 Jahren erfolgen. Bei Zeitablauf des Erbbaurechtes muss die Landeshauptstadt München (LHM) eine Entschädigung für die Bauwerke leisten. Stellt der Erbbauberechtigte schriftlich 12 Monate vor Ablauf der ursprünglichen Erbbaurechtslaufzeit einen Antrag auf Verlängerung, kann das Erbbaurecht verlängert werden. Der Erbbauzins wird für die verlängerte Laufzeit zum Zeitpunkt der Ausübung der Verlängerungsoption neu festgelegt. Detaillierte Festsetzungen werden im Ausschreibungsbeschluss für die Vergabe zur Errichtung der Pflegeeinrichtung getroffen. Dabei entfallen Entschädigungsleitungen für bestehende Bauwerke bei Zeitablauf der Verlängerung.

Die*der Investor*in kann den Erbbauzins entweder als Einmalzahlung kapitalisiert auf die Laufzeit des Erbbaurechtes leisten oder in jährlichen Raten zahlen. Im letzteren Fall wird der Erbbauzins wertgesichert gemäß dem Verbraucherpreisindex für Deutschland. Die LHM kann alle drei Jahre eine Anpassung des Erbbauzinses verlangen, wenn sich der vom statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex im Jahresdurchschnitt gegenüber dem für die letzte Erbbauzinsanpassung maßgeblichen Index um mehr als 5 Prozent ändert.

Erbbaurechtszweck ist der Betrieb einer Pflegeeinrichtung für voll- und teilstationäre Pflege sowie Anteile von Betreutem Wohnen im Alter und Personalwohnungen für die beruflich Pflegenden. Im Falle der Verlängerung des Erbbaurechts verpflichtet sich der Erbbauberechtigte den Erbbaurechtszweck weiterhin auszuüben.

3. Informationen zum Grundstück

Das Grundstück befindet sich im 20. Stadtbezirk, Gemarkung Großhadern, Am Haderner Steg und ist derzeit unterteilt in zwei Flurstücke (Flst. 228/0 und 235/0), die zu einem Flurstück vereint werden sollen. Dabei gehen alle Rechte und Pflichten aus eingetragenen Dienstbarkeiten auf das neu entstehende Flurstück über, sofern diese nicht dem Recht der Löschung unterliegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch, da das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplan Nr. 1363 mit Rechtskraft vom 20.06.1985 liegt. Dieser setzt im Wesentlichen folgendes fest: Mischgebiet M1, Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,7, Grundflächenzahl (GRZ): 0,25, Zahl der Vollgeschosse III, geschlossene Bauweise, Tiefgaragen. Zur möglichen Bebaubarkeit wurde Seitens des Kommunalreferats in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauvorbescheid erstellt. Dieser Vorbescheid liegt als Anlage 1 bei.

Im Vorbescheid wurden im Wesentlichen folgende Befreiungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt:

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 8.758 m². Die geplante Art der Nutzung ist zulässig. Die Geschoßflächenzahl kann von 0,7 bis auf 1,0 überschritten werden und es können vier Geschosse anstelle von drei errichtet werden. Es ist eine Tiefgarage für die Pflegeeinrichtung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten.

Es besteht im östlichen Teil des Grundstücks eine Dienstbarkeit für Geh- und Fahrradrecht, eine Befreiung hiervon ist laut Bauvorbescheid möglich, sollte jedoch von der*dem Investor*in mit dem Mobilitätsreferat abgeklärt werden.

Das Grundstück FlNr. 228/0 und FlNr. 235/0, Gemarkung Großhadern im 20. Stadtbezirk Hadern, soll sowohl für die pflegerische Versorgung als auch für die Personalwohnungen, Betreutes Wohnen und die Vernetzung ins Quartier europaweit nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) ausgeschrieben und im Erbbaurecht vergeben werden.

4. Fachliches Anforderungsprofil für die reservierte Fläche am Haderner Steg

Das fachliche Anforderungsprofil für das Grundstück am Haderner Steg orientiert sich an einer modernen Konzeption für eine stationäre Pflegeeinrichtung mit verschiedenen zeitgemäßen Bausteinen wie beispielsweise der Vernetzung ins Quartier, mit Konzepten zur Betreuung von Menschen mit Demenz sowie Sterbender oder Anforderungen aufgrund des Klimawandels.

Diese Inhalte fanden sich bereits in den vorangegangenen Anforderungsprofilen zur öffentlichen Ausschreibung von städtischen Grundstücken wie dem Grundstück an der Appenzeller Straße⁴, dem Grundstück am Ackermannbogen⁵ oder dem Grundstück in Freiham Nord⁶. Sie werden fachlich durch die zuständige Fachabteilung im Sozialreferat fortgeschrieben.

4.1 Umsetzung der vollstationären Pflege nach dem Sozialgesetzbuch Elftes Buch – Soziale Pflegeversicherung (SGB XI)

Für vollstationäre Pflegeplätze gemäß SGB XI sind ca. mindestens 4.950 m² bis zu 7.425 m² (vollstationäre Pflege, Verwaltung, Küche und Mehrzweckräume) Geschoßfläche vorgesehen. Sie sollen mit Zugang in den Garten und zeitgemäßer Konzeption, das heißt im Modell der stationären Hausgemeinschaften (4. Generation des Pflegeheimbaus) oder in stationären Wohngruppen mit 15 bis 16 Bewohner*innen entstehen. Ein Leitbild des privaten Wohnens ist zu beachten. Es sind mindestens 80 und bis zu 135 vollstationäre Pflegeplätze mit jeweils ca. 55 m² (Bruttogeschoßfläche) zu schaffen.

Die geforderten konzeptionellen Schwerpunkte müssen sich in der baulichen Gestaltung wiederfinden und auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet sein. Analog zu den aktuellen Themenstellungen in der vollstationären Pflege sind folgende Aspekte zu beachten:

- Konzepte für Menschen mit Demenz im allgemeinen Pflegebereich, die gegebenenfalls die Ausstattung mit innovativer Technik vorsehen, um einzelne Bewohner*innen beschützend versorgen zu können (das heißt aufgrund eines richterlichen Beschlusses)
- Versorgung schwerst pflegebedürftiger sowie sterbender Menschen
- Berücksichtigung der wachsenden Zahl von Pflegebedürftigen mit Behinderungen, Migrationsbiografie sowie LGBTIQ*-Lebensformen
- Kurzzeitpflegeplätze sind eingestreut vorzusehen (beispielsweise im Modell „Fix plus X“⁷).
- gegebenenfalls konzeptionelle Berücksichtigung von weiteren spezifischen Pflegebedarf entsprechernder Krankheitsbilder oder Altersgruppen
- konzeptionelle Umsetzung einer zeitgemäßen Sterbebegleitung und ein zentraler „Raum der Stille“, der Bewohner*innen, Besucher*innen sowie An- und Zugehörigen und Mitarbeitenden zur offenen überkonfessionellen Trauerarbeit unter Berücksichtigung individueller Religionszugehörigkeit und kultureller Gebräuche zur Verfügung steht.
- Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels (Umgang mit Hitzeereignissen) und von weiteren möglichen Krisen (beispielsweise ein längerfristiger Stromausfall)

⁴ Beschluss der Vollversammlung vom 15.12.2004, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 05245

⁵ Beschluss der Vollversammlung vom 24.11.2004, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 05082

⁶ Beschlüsse des Sozialausschusses vom 17.03.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03676 und 28.09.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08815

⁷ Verpflichtet sich eine vollstationäre Pflegeeinrichtung eine feste Anzahl eingestreuter Kurzzeitpflegeplätze vorzuhalten, erhält sie verbesserte Bedingungen für die Leistungsabrechnung. Diese Konditionen gelten dann nicht nur für die zusätzlichen Plätze, sondern für alle Kurzzeitpflegegäste, die einziehen.

- Die Umsetzung eines sog. „Hybridmodells“, d. h. ausschließlich Betreutes Wohnen mit ambulanter pflegerischer Versorgung sowie Tagespflege, ist durch die Schaffung vollstationärer Pflegeplätze nicht vorgesehen.

Moderne Konzepte sind konsequent zu planen und umzusetzen. Der Konzeptschwerpunkt soll sich in der **baulichen Gestaltung** wiederfinden, das heißt:

- Es ist ein angemessener Anteil an Einzelzimmern zu planen.
- Mehrbettzimmer (mehr als zwei Pflegeplätze) sind nicht zu planen.
- Vorzusehen sind unter anderem überschaubare Einheiten bei den Wohnbereichen für Pflegebedürftige, die Schaffung angemessener Wohnküchen in Abgrenzung zu den Gemeinschaftsräumen im Sinne von Wohnzimmern und die Gestaltung privater Bereiche (Zimmer).
- Zu berücksichtigen sind auch Orientierungshilfen, Farbwahl, Beleuchtungskonzepte und ein biografischer Ansatz in der Ausgestaltung mit Erinnerungskultur (Reminiszenz⁸).
- Die Auswirkungen des Klimawandels sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Die Freiflächen sind konzeptionell unter zeitgemäßen gerontologischen Aspekten zu planen.
- Die baulichen Vorgaben der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) sind zu berücksichtigen.
- Der gesamte Baukörper sowie die Freiflächen sind barrierefrei nach der DIN 18040-2, Stand September 2011, zu planen und zu realisieren.

Betreuung und Pflege müssen sich unter anderem an folgenden Maßstäben orientieren und sich in den vorzulegenden Konzepten (u. a. Pflegeleitbild, Betreuungs- und Pflegekonzepte, Hitzemaßnahmenplan) wiederfinden:

- Biografieorientierung
- Orientierung der Abläufe und Angebote am Normalitätsprinzip, dem Alltag und der Individualität der Bewohner*innen
- Selbstverantwortung und -bestimmung der Menschen mit Demenz
- erlebnisorientierte Pflege (eine Kombination verschiedener Ansätze in der Pflege, um bewusst Kontakt mit den Bewohner*innen aufzubauen. Dies erfolgt individuell und abhängig von Form, Art und Schwere der Krankheit wie bei verschiedenen Stadien der Demenz.)
- soziale Teilhabe
- Es ist ein Hitzemaßnahmenplan zu erstellen, der sich an die Bedarfe der Pflegebedürftigen sowie der Mitarbeitenden richtet⁹.

⁸ systematische Verwendung von Erinnerungen zur Stärkung von Selbstidentität, Selbstwert, Lebensqualität und möglicherweise Verzögerung des Fortschreitens der Demenzsymptome, siehe unter: <https://ichgcp.net/de/clinical-trials-registry/NCT00937885> - letzter Aufruf am 02.06.2025

⁹ <https://lmu-klinikum.de/klimawandel-bildung/projekte/hitzemassnahmenplan-fur-pflegeeinrichtungen/ecd78bee0a2c26f6> - letzter Aufruf am 02.06.2025

Darüber hinaus gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Ein nach dem aktuellen Marktbericht Pflege ermittelter Anteil ist auch für einkommensschwache alte Münchner Bürger*innen und Sozialhilfeempfänger*innen zur Belegung anzubieten (beispielsweise: im 14. Marktbericht Pflege¹⁰: 35%). Diese Vorgaben sind zu berücksichtigen und in einer Pflegesatzkalkulation nachzuweisen.
- Das Sozialreferat erhält ein Belegungsrecht für maximal vier vollstationäre Pflegeplätze, um in Einzelfällen die Versorgungssicherheit für pflegebedürftige Menschen in München sicherzustellen.
- Der Versorgungsvertrag nach SGB XI sowie eine Entgeltvereinbarung mit dem zuständigen Sozialhilfeträger sind abzuschließen.
- Für die unter das Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG) fallenden Bausteine des Projekts ist grundsätzlich die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) maßgebend, daneben gelten für die vollstationäre Pflegeeinrichtung die Qualitätsmaßstäbe nach dem SGB XI.
- Investor*in und Betreiber*in können, müssen aber nicht identisch sein.

4.2 Umsetzung teilstationärer Pflege nach SGB XI, Tages- und Nachtpflege

Durch die Gesetzesänderungen in den letzten Jahren wurden die Leistungen aus der Pflegeversicherung für diese Versorgungsformen verbessert. Hier zeigt sich, dass die Angebote an Tagespflege stetig wachsen. Das Sozialreferat sieht jedoch weiterhin einen Bedarf an teilstationären Pflegeeinrichtungen und unterstützt diese im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten.

Daher ist für dieses städtische Grundstück eine Tagespflege mit ca. 15 Pflegeplätzen umzusetzen. Optional können auch Nachtpflegeplätze als eigene Plätze, gegebenenfalls in enger Anbindung an die vollstationäre Pflege, geplant werden. Nach Abschluss eines wissenschaftlich begleiteten Modellprojekts in Nordbayern können auch für eingestreute Nachtpflegeplätze nun Versorgungsverträge nach SGB XI mit den Pflegekassen in Bayern abgeschlossen werden.

Für die Tagespflege sind 16 m² pro Platz anzusetzen, damit ergibt sich eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt maximal 240 m². Auch hier ist der Bau barrierefrei nach der DIN 18040 zu planen und zu realisieren. Die Tagespflegeeinrichtung soll im Erdgeschoss mit einem eigenen Eingang und nach Möglichkeit mit Zugang in den Garten entstehen. Der Rahmenvertrag für die teilstationäre Pflege in Bayern gemäß § 75 SGB XI ist hinsichtlich der Vorgaben zu beachten¹¹.

4.3 Investive Förderung für Pflegeplätze durch den Freistaat Bayern

Seit dem Jahr 2019 erfolgt durch den Freistaat Bayern eine investive Förderung von Pflegeplätzen sowie zur Gestaltung von Pflege und Betreuung im sozialen Nahraum, nach der so genannten Förderrichtlinie PflegesoNah¹². Diese gilt derzeit bis zum 31.12.2028. Die PflegesoNahFÖR bezuschusst Förderbereiche der pflegerischen Versorgung, wie vollstationäre Pflegeplätze oder Tages- und Nachtpflegeplätze. Vollstationäre Pflegeeinrichtungen, die sich in den sozialen Nahraum öffnen, können konzeptabhängig eine höhere Zuwendung erhalten. Diese Förderung ist durch eine*n Investor*in für die Umsetzung der Pflegeeinrichtung am Haderner Steg zu beantragen, falls sie zum Zeitpunkt der Umsetzung des Projektes noch besteht.

¹⁰ Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2024, Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 14030

¹¹ <https://www.aok.de/gp/stationaere-pflege/teilstationaere-pflege> - letzter Aufruf am 06.05.2025

¹² <https://www.lfp.bayern.de/pflegesonah-investitionskostenrichtlinie/> - letzter Aufruf am 06.05.2025

Die notwendige Bestätigung über den Bedarf an Pflegeplätzen erfolgt auf Antrag der*des Investors*in durch die zuständigen Kommune, hier für München durch das Sozialreferat.

4.4 Angebote und Vernetzung ins Quartier

Neben der Konzeption im Sinne einer durchlässigen Versorgung innerhalb des Hauses ist auch eine intensive Gemeinwesenarbeit zu realisieren. Dazu gehört auch die Bereitschaft zur Beteiligung an einer gemeinsamen Quartiersentwicklung vor Ort. Eine Cafeteria, unter anderem mit einem Mittagstisch und weiteren vorhandenen nutzbaren Räumen, soll in das Quartier vernetzend hineinwirken und ein offenes Angebot für die älteren Menschen des Stadtteils beinhalten. Darüber hinaus soll es mit dieser Öffnung der Einrichtung ins Quartier zugleich ermöglicht werden, ehrenamtliches Engagement für die Bewohner*innen der Pflegebereiche zu etablieren. Die Öffnung ins Quartier soll beispielsweise auch über die Kooperation im Rahmen von REGSAM (Regionalisierung Sozialer Arbeit in München) erfolgen.

Optional kann die*der zukünftige Betreiber*in auch eine ambulante pflegerische Versorgung für das Quartier im Rahmen eines Gesamtversorgungsvertrages nach SGB XI anbieten. Dazu kann in der stationären Pflegeeinrichtung ein Stützpunkt für den ambulanten Pflegedienst vorgesehen werden (max. 75 m²).

Weitere zusätzliche Flächen für andere Angebote können aller Voraussicht nach nicht umgesetzt werden, da diese – insbesondere über den Pflegesatz – nicht refinanziert werden können.

4.5 Personalwohnungen und Betreutes Wohnen

Im Rahmen der vorgesehenen Bebauung des Grundstücks sollen Personalwohnungen für beruflich Pflegende gebaut werden. Abhängig vom Baukörper und den architektonischen Möglichkeiten sollen bis zu zehn Einzimmerappartements mit circa 25 m² Wohnfläche (Wfl.) sowie bis zu drei Zweizimmer-Wohnungen mit circa 55 m² Wfl. zuzüglich der entsprechenden Verkehrsflächen gebaut werden. Die Personalwohnungen sollen während der kompletten Erbbaurechtslaufzeit nur beruflich Pflegenden zur Verfügung stehen. Die Erstvermietungsmiete ist (in Anlehnung an den Konventionellen Mietwohnungsbau – KMB) begrenzt auf maximal 15,00 Euro/m² Wfl. (monatlich, netto kalt). Zudem gelten vertragliche Beschränkungen bei Mieterhöhungen und Wiedervermietungen.

Zusätzlich zu den Personalwohnungen sollen Wohnungen mit 35 m² bis zu 55 m² Wfl. im Betreuten Wohnen für ältere Münchner Bürger*innen entstehen. In welchem Umfang dies möglich sein wird, ist nach Erfüllung der oben genannten umzusetzenden Bausteine planungsrechtlich und architektonisch von der*dem Investor*in/Betreiber*in zu prüfen. Zur Umsetzung des Betreuten Wohnens kann die Anzahl der vollstationären Pflegeplätze im vorgegebenen Rahmen von mindestens 80 bis zu 135 angepasst werden. Die Wohnungen im Betreuten Wohnen sind anteilig (ca. 35 %) auch für einkommensschwache ältere Münchner Bürger*innen sowie für Menschen, die Leistungen im Rahmen der Sozialhilfe erhalten, zur Belegung anzubieten.

Dieser einkommensbeschränkte Anteil der Mietwohnungen ist während der kompletten Erbbaurechtslaufzeit nur an Haushalte innerhalb der Einkommensstufen I mit III der staatlichen Wohnraumförderung (Art. 11 BayWoFG i. V. m. Ziffer 22.3 Wohnraumförderungsbestimmungen 2023) zu vermieten. Die künftigen Mieterhaushalte müssen hierzu einen Berechtigungsschein mit Bestätigung der Einkommensgrenze und der zulässigen Wohnungsgröße vorlegen können.

Die Erstvermietungsmiete ist für diese einkommensbeschränkten Wohnungen begrenzt auf maximal 12,00 Euro/m² Wohnfläche (monatlich, netto kalt). Zudem gelten vertragliche Beschränkungen bei Mieterhöhungen und Wiedervermietungen. Eine kommunale oder staatliche Förderung erfolgt nicht. Die o. g. Vorgaben sind bei der Festsetzung der Erbpacht zu berücksichtigen.

Die Serviceleistungen im Betreuten Wohnen sind kostenmäßig differenziert aufzuschlüsseln. Die Dienstleistungsanforderungen nach DIN 77800 (Betreutes Wohnen für ältere Menschen) sind umzusetzen.

4.6 Referenzen

Mit Abgabe der Bewerbung (siehe Punkt 5 Ausschreibungsverfahren) sind entsprechende Referenzen bezüglich des Baus und Betriebs vergleichbarer Einrichtungen der Langzeitpflege vorzulegen.

Das Preisangebot für die Flächen der Langzeitpflege soll dem auf dem Münchener Pfleemarkt üblichen Preis entsprechen und damit realistisch in Pflegesätzen verhandelt werden können.

5. Ausschreibungsverfahren

Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Sozialausschuss zusammen mit der fachlichen Bewertung des Sozialreferates hinsichtlich der Bewerbungen bekanntgegeben. Die Vergabe der Grundstücksteilfläche im Erbbaurecht erfolgt durch Beschluss des Kommunalausschusses.

Das bei Ausschreibungen üblicherweise anzuwendende zweistufige Verfahren wird im vorliegenden Fall durch ein einstufiges Verfahren ersetzt, weil für die Vergabeentscheidung nicht die Höhe des erzielten Preises maßgebend ist. Ausschlaggebend für den Zuschlag an eine*n Investor*in/Betreiber*in, dem ein Objekt zu vergünstigten Bedingungen zu festen Konditionen angeboten wird, ist die Umsetzung des Anforderungsprofils.

Die Bewerber*innen werden aufgefordert, zu einem bestimmten Termin in einem geschlossenen Kuvert ein endgültiges Angebot abzugeben. Weichen die Angebote vom Anforderungsprofil (Projektziel) ab, so soll durch gezielte Rückfragen bei den Bieter*innen die Vergleichbarkeit mit den anderen abgegebenen Angeboten hergestellt werden. Eine Berücksichtigung von optionalen Bausteinen in einem schlüssigen Gesamtkonzept wird zusätzlich positiv bewertet (siehe Anlage 2 hinsichtlich Wertungsmatrix, Bonuspunkte). Das Angebot der*des Bewerber*in muss eine Mindestpunktzahl von 175 Punkten gemäß der Bewertung der Wertungsmatrix erreichen, um die Kriterien ausreichend zu erfüllen und für einen Zuschlag berücksichtigt zu werden. Den Zuschlag erhält die*der Bewerber*in mit der höchsten Punktzahl.

Die Auswertung der Ausschreibung gemäß beiliegenden Wertungskriterien wird innerhalb der Stadtverwaltung durch das Sozialreferat erfolgen und das Ergebnis über die Auswahl der*des Bauträger*in dem Sozialausschuss bekannt gegeben.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in Anbetracht der zurückliegenden Preisentwicklungen des Münchener Immobilienmarktes nach erfolgter Ausschreibung eine zeitnahe Vergabe des Erbbaurechts geboten ist. Andernfalls bedarf es zur Vermeidung einer Unterwertvergabe nach Ablauf eines halben Jahres einer erneuten Bewertung. Ein ggf. anzupassender Verkehrswert ginge mit entsprechenden finanziellen Konsequenzen für die*den Bieter*in einher.

6. Entscheidungsvorschlag

Das Anforderungsprofil für das Grundstück am Haderner Steg wird mit den vorgenannten Bausteinen zur Versorgung und Betreuung von pflegebedürftigen Menschen in München beschlossen. Das Sozialreferat wird beauftragt, auf Grundlage dieses fachlichen Anforderungsprofils die Ausschreibung des Grundstücks zusammen mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorzubereiten.

7. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat diese Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen, auf die als Anlage 3 beiliegende Stellungnahme wird verwiesen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes Hadern vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung, Katalog Sozialreferat Nr. 1). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 4 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Zur umfangreichen Stellungnahme des Bezirksausschusses nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass auf dem Pflegemarkt aktuell für den Betrieb vollstationärer Pflege eine geringere Nachfrage seitens Investor*innen und Betreiber*innen besteht. Die ist sowohl in den hohen Baukosten, mangelnder staatlicher Förderungen sowie dem als bekannt vorauszusetzenden Personalmangel in der Pflege begründet. Das Anforderungsprofil umfasst insofern Eckpunkte, deren Umsetzung in den Planungen realisiert und von den beteiligten städtischen Referaten begleitet werden.

Zu Ziffer 2 – Angesichts eines hohen Bedarfs an Pflegeplätzen sollten 120 vollstationäre Pflegeplätze geplant werden:

Im Anforderungsprofil sind bereits 80 bis 135 vollstationäre Pflegeplätze benannt. Es wird davon abhängen, welche konzeptionellen Bausteine sich im Baukörper fachlich und betriebswirtschaftlich sinnvoll umsetzen lassen. Dies ist nicht zuletzt eine Entscheidung von Investor*innen sowie Betreiber*innen.

Zu Ziffer 4 – Das Anforderungsprofil sollte auf folgende inhaltliche Aspekte überarbeitet bzw. konkretisiert werden:

- Um die persönliche individuelle Kontaktaufnahme zu erleichtern, sollen die Wohngruppen nicht mehr als 12 bis max. 14 Personen umfassen:**

Die konkrete Umsetzung der Größe der Wohngruppen wird insgesamt von den baulichen Möglichkeiten einer Etage abhängen. Hieran hängt die Personaleinsatzplanung ab. Im Schichtmodell sind eine adäquate und qualitätsgesicherte Versorgung, Pflege und Betreuung über 24 Stunden abzudecken.

- **Es soll pro Wohngruppe mindestens ein „eingestreuter“ Kurzzeitpflegeplatz reserviert werden:**
Das Modell „Fix plus X“ ist im Anforderungsprofil benannt. Es kann entsprechend in den Pflegesatzverhandlungen berücksichtigt werden. Ob dies je Wohngruppe umsetzbar sein wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt offen. Es ist dabei an die Wirtschaftlichkeit sowie an die zusätzliche Belastung nicht zuletzt der Pflegeteams zu denken.
- **Dazu sind 5 „eingestreute“ Nachtpflegeplätze vorzuhalten, um diesem Bedarf besser gerecht werden zu können. Nachtpflegeplätze und Kurzzeitpflegeplätze könnten / sollen kombiniert werden:**
Nachtpflegeplätze sind im Anforderungsprofil bereits enthalten. Offen bleibt bei diesem – in Bayern noch nicht etablierten – Angebot, inwieweit die Nachfrage besteht und wie viele Plätze wirtschaftlich sinnvoll angeboten werden können. Hierbei ist jedenfalls das Vertragsrecht der Pflegekassen als Rahmen zu beachten.
- **Für die konzeptionelle Betreuung von Menschen mit schwerer demenzieller Erkrankung kann ein beschützender Bereich erforderlich werden. Das dürfte möglicherweise eine der Wohngruppen sein. Hier ist unbedingt ein eigener Zugang für diese Wohngruppe zu den Grünanlagen mit Weglaufschatz zu gewährleisten:**
Um einen Schutz in einem gerontopsychiatrischen Bereich zu gewährleisten erfolgt immer auch eine Abstimmung mit der FQA (Fachstelle für Pflege- und Behinderungseinrichtungen - Qualitätsentwicklung und Aufsicht – ehemals Heimaufsicht im Kreisverwaltungsreferat). Der Hinlaufschatz kann mit zeitgemäßer Technik sicher gestellt werden, wie im Anforderungsprofil benannt.

Zu Ziffer 5 – Für die Vernetzung im Quartier sollen Räumlichkeiten (nicht nur die Cafeteria) zur Verfügung gestellt werden, z. B. für eine Betreuungsgruppe:

Hinsichtlich der Schaffung zusätzlicher Räume, die ggf. zu vermieten wären, besteht die Einschränkung, dass sich diese Flächen nicht im Pflegesatz abbilden lassen. Für eine – dann gewerbliche – Nutzung müsste diese Fläche im Erbpachtzins höher bewertet werden und verteuert die Umsetzung des Projektes für Investor*innen und Betreiber*innen.

Zu Ziffer 6 – Bei der Aufnahme sollen Bürgerinnen und Bürger aus Hadern bevorzugt werden:

Einzüge erfolgen in der Regel entsprechend der aktuell verfügbaren personellen und pflegefachlichen Kapazitäten hinsichtlich Pflegebedarfen und Pflegediagnosen. Ein sozialräumlicher Bezug entsteht bereits bei der Suche nach einem Pflegeplatz, um bestehende Kontakte aufrecht zu erhalten.

Zu Ziffer 7 – Baulich sollen folgende Aspekte im Profil festgeschrieben werden:

- **Zwingend eine Klimaanlage im ganzen Haus, da ein Hitzeschutzkonzept angesichts des Klimawandels für Neubauten nicht mehr adäquat erscheint.**
- **Eigene Energieversorgung mit Solardach**
- **Sickerwasser ermöglichen durch Schwammstadt-Prinzip**
- **E-Ladesäulen für PKW und Fahrräder**
- **Ausreichend Fahrradstellplätze auch für Lastenrad**

Das Anforderungsprofil sieht bereits die Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels (Umgang mit Hitzeereignissen) sowie weiterer möglicher Krisen (beispielsweise ein längerfristiger Stromausfall) vor. Weitere Vorgaben entfallen, da die Planungen für einen langfristigen Betrieb, die finanziellen Möglichkeiten in Anbetracht geringer Fördermöglichkeiten sowie die Erfahrungen der Investor*innen und Betreiber*innen einfließen werden.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Hübner, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Gesundheitsreferat, dem Kreisverwaltungsreferat (FQA), dem Direktorium/Beschwerdestelle für Probleme in der Altenpflege, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTIQ*, dem Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-BRK, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat, dem Migrationsbeirat, der Vorsitzenden des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirk und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Mit dem im Vortrag dargestellten Anforderungsprofil einschließlich der Angebotswertungsmatrix (Anlage 2) für eine Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück FINr. 228/0, und FINr. 235/0, Gemarkung Großhadern, im 20. Stadtbezirk Hadern besteht Einverständnis.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, das Grundstück am Haderner Steg, FINr. 228/0, und FINr. 235/0 in Abstimmung mit dem Sozialreferat auszuschreiben.
3. Das bei der Ausschreibung von Grundstücken üblicherweise geltende zweistufige Verfahren wird, wie im Vortrag erläutert, durch ein einstufiges Verfahren ersetzt.
4. Das Ergebnis über die Auswahl der*des Bauträger*in wird dem Sozialausschuss bekannt gegeben.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Referentin

IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An Kommunalreferat
 - An Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 - An das Gesundheitsreferat
 - An das Kreisverwaltungsreferat (FQA)
 - An das Direktorium/Beschwerdestelle für Probleme in der Altenpflege
 - An die Gleichstellungsstelle für Frauen
 - An die Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTIQ*
 - An das Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-BRK
 - An den Seniorenbeirat
 - An den Behindertenbeirat
 - An das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
 - An die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes
- z. K.

Am