

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

Ergänzung vom
09.01.2026

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.01.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

**Prüfauftrag der Stadtratsfraktion CSU mit FREIE WÄHLER zum Baurecht
Nachfrage Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion zu den Kosten**

In seiner Sitzung am 13.11.2025 hat der Sozialausschuss für das oben genannte Anforderungsprofil „Am Haderner Steg“ folgenden „Prüfauftrag“ gegeben:

„Die Stadtratsfraktion CSU mit FREIE WÄHLER formulierte den Wunsch eines "Prüfauftrages" an das Kommunalreferat wegen der Bebauung im geplanten Projekt. Die Ausweitung des Baurechts wurde angeregt. Die Sozialreferentin, Frau Schiwy, gab ihrerseits eine kurze Erläuterung zum Umstand des im Projekt geltenden Erbbaurechts ab, wobei sie auf die nun mal geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen verwies. Des Weiteren wurde das "Aufsetzen von weiteren Wohnungen für (sogenannte) Mangelberuf(-sinhaber*innen)" angeregt. Als Maßstab wurde das benachbarte Augustinum genannt.

Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion bat um Kostenauskunft und mahnte hinsichtlich der Kosten.“

Die beiden Aufträge kann das Sozialreferat wie folgt beantworten:

Zur Anfrage des Sozialreferates hinsichtlich der Ausweitung des Baurechts sowie der möglichen Dauer der Umsetzung antwortete das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 15.12.2025:

„Auf dem Flurstück 228/0 Gemarkung Großhadern gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1363 mit Rechtskraft vom 20.06.1985. Im Rahmen eines Vorbescheides im Jahr 2023 wurden bereits umfangreiche Befreiungen in Aussicht gestellt u.a. von 3 auf 4 Geschosse, GRZ von 0,25 auf 0,4 und GFZ von 0,7 auf 0,87 sowie eine Wandhöhe von 14,30 m. Inwieweit über ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ein nochmal höheres Baurecht auf dem städtischen Grundstück möglich wäre, kann ohne einen konkreten Bebauungsvorschlag bzw. eine städtebauliche Untersuchung nicht abschließend beurteilt werden. Ein Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1363 würde in jedem Fall mehrere Jahre in Anspruch nehmen.“

Das Kommunalreferat wurde zum Baurecht, einer möglichen Ausweitung des Baurechts sowie zur Zeitschiene angefragt und gab am 21.11.2025 dazu folgende Antwort:

„Baugebiet:

Nördlich des Grundstücks verläuft die BAB München-Lindau mit entsprechenden Anforderungen an den Lärm- und Immissionsschutz. Der FNP weist für das Grundstück MI aus und sieht Maßnahmen für eine verbesserte Grünanpassung vor. Das Grundstück liegt im Umgriff des qualifizierten Bebauungsplans NR. 1363 vom 10.06.1985 mit Festsetzungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, (MI, GRZ, GFZ), der zulässigen Wandhöhe, dem durch Baugrenzen gebildeten Bauraum und einer aus Lärmschutzgründen geforderten geschlossenen Bauweise. Die Nutzungsart "Wohnen" ist im vorliegend festgesetzten Mischgebiet allgemein zulässig.

Nutzungsbedarf:

Das Anforderungsprofil für die geforderte voll- und teilstationäre Pflegeeinrichtung kam von der Sozialplanung des Sozialreferats. Gefordert waren demnach mindestens 80-135 Pflegeplätze und ergänzendem Raumprogramm. Sollten darüber hinaus weitere Flächen zulässig sein, könnten Wohnungen für Pflegekräfte entstehen.

Bauvorbescheid:

Im Rahmen des Vorbescheids wurden die städtebaulich verträglichen Abweichungen von den Festsetzungen des BPlans hinsichtlich Anzahl Vollgeschosse, Dachform, Wandhöhe, Baugrenze und Maß der baulichen Nutzung in mehreren Varianten ausgelotet und konnten so bewilligt werden. Darüber hinaus waren im Zuge der Abstimmungen zum Vorbescheid keine weiteren Reserven für ein höheres Baurecht erkennbar. In den Varianten zum Vorbescheid wird am Haderner Steg ein Umfang von 95-114 Bettplätzen und ergänzendem Raumprogramm erreicht. Da ein weiteres Aufstocken der zugelassenen Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich ist, würden Flächenanteile für Mitarbeiterwohnungen hier zu einer Reduzierung der möglichen Pflegeplätze führen. Die genaue Flächenverteilung ist von den Investoren in deren Bauplanung auszugestalten.

Die Frage, ob und in welcher Frist hier mit neuem Bebauungsplan ein grundlegend höheres Baurecht erreicht werden könnte, kann vom KR nicht beantwortet werden und wäre ggf. dem PLAN vorzulegen.“

Flächenreservierungen im 7. Stadtbezirk

Im angrenzenden 7. Stadtbezirk wird aktuell nicht nach einer Fläche für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung gesucht, da laut Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der Landeshauptstadt München 2024 bis 2035¹ in diesem Stadtbezirk von einer Überdeckung an vollstationären Pflegeplätzen bis zum 2035 ausgegangen wird.

Flächenreservierungen werden vorrangig in Stadtbezirken vorgenommen, die ein prognostizierte Deckungslücke an vollstationären Pflegeplätzen bis 2035 von mindestens minus 80 Plätzen haben.

Ersatzstandort für das Haus St. Josef – MÜNCHENSTIFT GmbH

Die Planungen zur Umsetzung einer Pflegeeinrichtung am Haderner Steg stehen nicht im Zusammenhang mit den Planungen für das Haus St. Josef der MÜNCHENSTIFT GmbH.

¹ Beschluss des Sozialausschusses vom 14.11.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14361

Die MÜNCHENSTIFT GmbH ist gerade dabei, das Immobilien-Konzept zu erarbeiten. Nach Auskunft der MÜNCHENSTIFT wird der aktuelle Stand zum Vorgehen mit der Stadtratsanfrage der Grünen beantwortet (Antrags Nr. 20-26 / A 05941).

Preise und Vergabe im Erbbaurecht

Hinsichtlich der Rückfrage der Linken, kann nicht bestätigt werden, dass vollstationäre Pflegeeinrichtungen privater Anbieter*innen grundsätzlich teurer sind als Pflegeeinrichtungen der Wohlfahrtspflege.

Die Vergabe des Grundstücks wird europaweit nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) ausgeschrieben. Sie erfolgt im Erbbaurecht, um sicherzustellen, dass das Grundstück weiterhin in städtischem Eigentum verbleibt.

Anfrage an PLAN

Das Grundstück liegt im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen. Im Rahmen des Vorbescheids wurden hierzu bereits die Abweichungen u. a. hinsichtlich Anzahl Vollgeschosse, Wandhöhe, Baugrenze und Maß der baulichen Nutzung ausgelotet und so bewilligt. Es waren keine weiteren Reserven für ein höheres Baurecht erkennbar.

Da das KR die Frage, ob und in welcher Frist hier mit neuem Bebauungsplan (inkl. Lärmschutz) ein grundlegend höheres Baurecht erreicht werden könnte, nicht beantworten kann, erfolgt nun eine Anfrage bei PLAN durch das Sozialreferat.

Fazit

Das Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans würde auf alle Fälle mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Dazu kommt dann noch der Zeitraum bis zur Fertigstellung der stationären Pflegeeinrichtung mit den Bausteinen gemäß Anforderungsprofil (Ausschreibungsverfahren, Bewertung der eingegangenen Angebote, Abschluss Erbbaurechtsvertrag, Bauverfahren, Bau der Pflegeeinrichtung) mit einer Verfahrensdauer von mindestens vier bis fünf Jahren.

Um den hohen pflegerischen Bedarf im 20. Stadtbezirk so schnell wie möglich decken zu können und noch längere Verzögerungen zu vermeiden, bittet das Sozialreferat, das Anforderungsprofil, wie in der Beschlussvorlage dargestellt zu beschließen und von einer Änderung des Bebauungsplans abzusehen.