



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

An die
Fraktion
Die Grünen/Rosa Liste/Volt

Rathaus

02.02.2026

**Die Optionen für die Zukunft des Hauses St. Josef am Luise-Kiesselbach-Platz
erweitern!**

**Antrag Nr. 20-26 / A 05941 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste / Volt
vom 25.09.2025, eingegangen am 25.09.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Antrag fordern Sie: *„Das Kommunalreferat als Verwalterin des Gebäudes St. Josef, das Sozialreferat als Betreuungsreferat und das Baureferat als für die Umsetzung der Sanierung zuständiges Referat der Landeshauptstadt München werden in Abstimmung mit dem Planungsreferat beauftragt, gemeinsam mit der MÜNCHENSTIFT Alternativen zur bisher geplanten Generalsanierung im laufenden Betrieb mit einem Erweiterungsbau zu prüfen. Insbesondere sollen Alternativen zur Sanierung der Pflegebereiche inklusive des Wachkomabereiches sowie des beschützenden Bereiches geprüft werden.*

Geprüft werden sollen dabei:

- *die Möglichkeiten eines Neubaus eines reinen Pflegeheimes auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe (unter Beibehaltung des selbständigen Wohnens und weiterer Nutzungen im jetzigen Gebäude St. Josef)*

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-722871
Telefax: 089 233-726057
r.kom@muenchen.de

Raum und Ressourcen für München

- *die Möglichkeiten eines Neubaus eines reinen Pflegeheimes auf einem geeigneten Grundstück in einem anderen Stadtteil (ebenfalls unter Beibehaltung des selbständigen Wohnens und der weiteren Nutzungen im jetzigen Gebäude)“*

Weiterhin soll geprüft werden, „*ob durch die Fertigstellung des Hauses der MÜNCHENSTIFT an der Franz-Nissl-Straße im Haus an der Manzostraße (Hans-Sieber-Haus) Kapazitäten entstehen, die einen Umzug der Bewohner*innen aus dem Haus St. Josef für die Dauer der Sanierung erlauben und somit zumindest die Kosten des Erweiterungsbaus für die Umzugslogistik entfallen könnten.*

*Falls die Umsetzung der Bewohner*innen aus dem Haus St. Josef nicht möglich erscheint, wird gebeten darzustellen, wie die Verwaltung sowie die MÜNCHENSTIFT die Zukunft des Hans-Sieber-Hauses planen.*

Für die unterschiedlichen Varianten werden grobe Kostenschätzungen sowie die Vergleiche der jeweiligen Vor- und Nachteile der Varianten erstellt, die dem Stadtrat ermöglichen, aus diesen Varianten die bestmögliche auszuwählen.

Weiterhin soll dargestellt werden, ob im Falle der Realisierung eines Neubaus eines reinen Pflegeheimes St. Josef ein Public-Private-Partnership-Modell möglich wäre.“

Der Inhalt Ihres Antrages bedeutet eine Abkehr von der bisherigen Beschlusslage. Zum jetzigen Zeitpunkt können die im Antrag angestellten Überlegungen dem Stadtrat noch nicht zur Entscheidung vorgelegt werden. Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Eine Entscheidungsvorlage zur weiteren Vorgehensweise zu den städtischen Pachthäusern war bereits vergangenes Jahr in Vorbereitung. Aufgrund der angekündigten Änderungen der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes und Weiterbildung in der Pflege und Hebammenkunde (AVPfleWoqG) Ende des Jahres 2024, musste die Sitzungsvorlage zurückgezogen werden, weil sich dadurch die Rahmenbedingungen für die Altenheime geändert haben. Die Neufassung der AVPfleWoqG wurde zum Jahreswechsel veröffentlicht. Zudem muss bei einer Sanierungsstrategie für die städtischen Pachthäuser die Vorgabe des Stadtrates (Beschluss vom 24.07.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13530), das städtische Investitionsvolumen deutlich zu begrenzen, berücksichtigt werden.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH (MÜNCHENSTIFT) hat zwischenzeitlich damit begonnen, eine umfassende Immobilienstrategie zu erarbeiten, in der nicht nur das Haus St. Josef singulär betrachtet wird, sondern alle von der MÜNCHENSTIFT genutzten Häuser. Eigene Interimslösungen je Haus sind aus Sicht des Kommunalreferats wirtschaftlich nicht zu vertreten. Diese Immobilienstrategie soll neben einem Sanierungskonzept für die stadteigenen Pachthäuser und der Entwicklung der eigenen und Stiftungshäuser auch eine Vielzahl weiterer Fragen beantworten, die auch vom aktuellen Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 05941 erfasst werden. Das Immobilienkonzept soll auch alternative Finanzierungskonzepte beinhalten. Das Sozial-, Kommunal- und Baureferat unterstützen die MÜNCHENSTIFT bei ihrer betrieblichen Entwicklungsstrategie.

Die MÜNCHENSTIFT wurde um Stellungnahme zu den einzelnen Fragen gebeten.
Aus Sicht der MÜNCHENSTIFT wäre wie folgt zu priorisieren:

„(1) Sofern ein geeignetes Grundstück in unmittelbarer Nähe des Hauses St. Josef vorhanden wäre und die MÜNCHENSTIFT dieses wirtschaftlich sinnvoll bebauen und später betreiben könnte, wäre die MÜNCHENSTIFT an einer solchen Lösung selbstverständlich interessiert. Voraussetzung hierfür: Weiterbetrieb des aktuellen Hauses, bis der Neubau bezugsfertig ist.

(2) Ein Neubau eines Pflegeheimes in einem anderen Stadtteil – und damit die finale Aufgabe des Standortes in Sendling – sieht die MÜNCHENSTIFT aufgrund der Versorgungssituation im Viertel als nicht zielführend an.

*(3) Ein kompletter Umzug des Hauses St. Josef in das Haus an der Manzostraße könnte eine temporäre Alternative sein und wäre nach einem Neubau im Viertel die vermutlich drittbeste Lösung. Allerdings ist davon auszugehen, dass einige Mitarbeiter*innen der MÜNCHENSTIFT diesen Umzug nicht mitmachen werden. Nach Erhebungen der MÜNCHENSTIFT wohnen ca. 70% der Mitarbeitenden des Hauses St. Josef in einer Entfernung von ca. 5 km zum Haus. Neben der von MÜNCHENSTIFT präferierten Lösung eines Neubaus im Viertel, wäre die zweitbeste Lösung aus Sicht der MÜNCHENSTIFT eine Teilsanierung des Hauses in Abschnitten. Sämtliche Varianten sind aber selbstverständlich eng mit dem Kommunal- und dem Baureferat abzustimmen.*

Die MÜNCHENSTIFT prüft derzeit die weitere Nutzung des Hauses an der Manzostraße. Sofern sich dies als technisch, wirtschaftlich und pflegerisch sinnvoll erweist, könnte sich die MÜNCHENSTIFT verschiedene Konzepte zum Weiterbetrieb vorstellen.

*Da ein Weiterbetrieb der Manzostraße auch voraussetzt, dass entsprechende Sanierungsmaßnahmen in Teilabschnitten zur Sicherstellung eines rechtssicheren Betriebs erforderlich wären, ist es nicht realistisch anzunehmen, dass alle 257 Bewohner*innen aus dem Haus St. Josef in die Manzostraße umgesiedelt werden könnten. Ebenso müsste die Möglichkeit der Darstellung eines Wachkomabereichs in der Manzostraße explizit geprüft werden.“*

Insbesondere der hohe Flächenbedarf eines neuen Altenheims im Stadtbezirk 07 Sendling-Westpark schließt einen Neubau im Bezirk aus. Dem Kommunalreferat sind keine geeigneten Flächen bekannt. Insbesondere auf der immer wieder erwähnten Grünfläche auf dem Luise-Kiesselbach-Platz, gegenüber des Hauses St. Josef, erscheint eine Bebauung unmöglich. Nach dem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine allgemeine Grünfläche. Der Bereich beurteilt sich damit nach § 35 BauGB. Eine Bebauung ist grundsätzlich ausgeschlossen, sofern es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben (z.B. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb) handelt. Ein Pflegeheim, Wohnen mit Service oder Seniorenheim ist kein nach § 35 BauGB privilegiertes Vorhaben.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung läge insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das ist hier der Fall.

Eine abschließende Beantwortung der mit dem Antrag gestellten Fragen kann erst mit einer bedarfsorientierten und finanzierbaren Immobilienstrategie erfolgen. Die beteiligten Referate und die MÜNCHENSTIFT erarbeiten, basierend auf den Ergebnissen der Immobilienstrategie

der MÜNCHENSTIFT, danach ein Sanierungskonzept für die städtischen Pachthäuser, das dem Stadtrat dann zur Entscheidung vorgelegt werden kann.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats