

**10-Jahres-Bauprogramm der MÜNCHENSTIFT gGmbH
Konzeptentwicklung auf dem Standort des Alfons-Hoffmann-Altenheimes**

Weiteres Verfahren auf Grundlage des Ergebnisses des Realisierungswettbewerbes

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses
in der gemeinsamen Sitzung des Sozialausschusses und des Ausschusses für
Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2001 (VB)**
öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangssituation

1.1 Der bauliche Standard und seine Auswirkungen

Das Alfons-Hoffmann-Altenheim verfügt mit 14 qm-Zimmern ohne Bad/WC (Gemeinschaftsbäder und -toiletten auf den Fluren) längst über keine zeitgemäße Ausstattung mehr.

Außerdem ist es mit 285 Plätzen für ein zukunftssträchtiges Pflegeheim zu groß. Die Bauweise, v.a. die langen Flure ohne Tageslicht und die Aneinanderreihung der Zimmer, vermittelt einen Hospitalcharakter, der sinnvollen Altenhilfekonzeptionen (Wohnlichkeit, Kleinteiligkeit und private Atmosphäre) nicht mehr entspricht. Nach der Zielsetzung des SGB XI können aber auf dem freien Markt der Anbieter stationärer Pflegeleistungen langfristig nur Einrichtungen bestehen, die aufgrund ihrer baulichen und inhaltlichen Konzepte nicht nur heutigen, sondern auch künftigen Anforderungen gewachsen sind.

Der bauliche Substandard, vor allem die langen Wege, bedeutet zudem noch schlechte Arbeitsbedingungen für das Pflegepersonal.

Damit wird für die MÜNCHENSTIFT gGmbH die Personalgewinnung in einem ohnehin problematischen Arbeitsmarkt weiter erschwert.

Wie viele 50-iger-Jahre-Bauten weist das Gebäude hohe Bauschäden auf, die laufend enorm hohe Bauunterhaltskosten verursachen.

Bei einer Umbaumaßnahme ist den Bauschäden, aber auch den aktuell zu erfüllenden bauphysikalischen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Die Analyse der bestehenden Bausubstanz hat ergeben, dass die Mängel in erster Linie in der fehlenden Schalldämmung von Decken und Trennwänden, der fehlenden Tragfähigkeit der Decken und der fehlenden Wärmedämmung der Außenhaut und einer aufsteigenden Nässe im Kellerbereich liegen.

1.2 Entwicklung eines neuen Konzeptes

Aus umfangreichen Analysen ergab sich, dass ein Umbau zu einem Pflegeheim im Rahmen des Bestandes nicht nur deutlich teurer als ein Neubau ist, sondern sich neue pflegerische Konzepte wie Kleinteiligkeit und Wohnlichkeit – mit Wohnformen von Hausgemeinschaften und Wohngruppen – nicht umsetzen lassen.

Aufgrund des großen, attraktiven Grundstückes mit schöner Parkanlage besteht die einmalige Chance, ein zukunftsorientiertes Konzept mit einem kleineren Pflegeheim und einer Anlage für barrierefreien Wohnungsbau umzusetzen.

Ziel muss deshalb sein, ein großes Spektrum an verschiedenen Wohnformen anzubieten:

- Wohnen mit Pflegeleistungen
 - in Wohngruppen für Pflegebedürftige
 - in Hausgemeinschaften für Demente
- Barrierefreies Wohnen mit der Möglichkeit, dass sich auch (jüngere) Senioren und andere Bevölkerungsgruppen angesprochen fühlen, die Sicherheit suchen, ihre Wohnung verkleinern oder in der Nähe ihrer pflegebedürftigen Angehörigen wohnen möchten.

Bei der Konzeption des Pflegeheimes wurden die Empfehlungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) zur Planung humaner Pflegeheime berücksichtigt.

Diese sagen u.a. aus, dass Pflegeeinrichtungen eine Kapazität von 100 Plätzen nicht überschreiten, ein möglichst vielfältiges Leistungsspektrum speziell auch im geronto-psychiatrischen Bereich und mindestens 80 % Einzelzimmer mit eigenen Nasszellen anbieten, aber auch eine Flexibilität in der Nutzung aufweisen sollen, um auf künftige Entwicklungen zu reagieren.

Mit dem KDA wurde in Bezug auf die Großstadtsituation und zentrale Lage die Größe von ca. 150 Plätzen für ein Pflegeheim als akzeptabel besprochen.

1.3 Standort und Bedarf

Das Alfons-Hoffmann-Altenheim ist seit über 40 Jahren eine bewährte Alteneinrichtung des Münchner Westens.

Der Standort ist durch die zentrale Verkehrsanbindung (Bus und Straßenbahn direkt vor der Haustüre), das gut erreichbare Stadtteilzentrum wie der Pasinger Marienplatz mit vielfältigem Einkaufsangebot und die auch nach einem Umbau zur Verfügung stehende großzügige Parkanlage äußerst positiv zu werten.

Durch die geplante Mischung einer vollstationären Altenpflegeeinrichtung mit dem

Angebot weiterer Serviceleistungen wie ambulanter Dienst, Therapie, mobile Essensversorgung usw. und einer benachbarten barrierefreien Wohnanlage, die prinzipiell für alle Bevölkerungsgruppen offen sein wird, wird sich die Wohn- und Pflegesituation für ältere Menschen deutlich verbessern.

1.4 Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.1998

Die Vorgaben und Auswertungen der Punkte 1.1 mit 1.3 sind Bestandteil des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.1998 - Das 10-Jahres-Bauprogramm der MÜNCHENSTIFT gGmbH.

Durch diesen Beschluss erhielt die MÜNCHENSTIFT gGmbH für Bauvorhaben der Kategorie 3 (Alfons-Hoffmann, St. Maria Ramersdorf, Heilig Geist und Bürgerheim) den Vorplanungsauftrag.

Zum Vorhaben Alfons-Hoffmann führt der Vortrag des Referenten im wesentlichen folgendes aus:

„Nach den Prüfsteinen des KDA muss aus der Sicht des Sozialreferates eine Sanierung bzw. ein Umbau im Bestand ausscheiden. Die MÜNCHENSTIFT gGmbH stellt in ihren Planungsüberlegungen überzeugend dar, dass eine Lösung im Bestand die Neubaukosten übersteigen würde, wobei trotzdem kein neuzeitliches Heimkonzept entstehen könnte.

Das Sozialreferat spricht sich daher für die vorgeschlagene Neubauvariante aus, die analog des Projektes St. Maria Ramersdorf mit der Schaffung von Betreuten Wohnungen bei einem Teil-Grundstücksverkauf verbunden wäre.

Die MÜNCHENSTIFT gGmbH sollte den Vorplanungsauftrag in diesem Sinne erhalten.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung dieser Variante ist jedoch, dass die Aufnahme bzw. der Verbleib des gesamten Gebäudekomplexes in der Denkmalschutzliste abgewendet werden kann. Das Sozialreferat hat sich gegenüber dem Planungsreferat mit aller Deutlichkeit gegen die Denkmaleigenschaft ausgesprochen, da dieses Gebäude nach seiner Auffassung einerseits nicht schutzwürdig ist, andererseits die Denkmaleigenschaft wesentlicher Gebäudeteile bzw. des gesamten Komplexes in relativ kurzer Zeit zur Beendigung des Heimbetriebes führen müsste.“

1.5 Baurechtliche Vorgaben

1.5.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan stellt für den gegenständlichen Bereich Gemeinbedarf Fürsorge dar. Es besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der einen großzügigen Bauraum festsetzt, im übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Dabei setzt sich die vorhandene Bebauung deutlich von der Umgebung ab und ist als selbständiges städtebauliches Element zu bewerten. Das bedeutet, dass die Umgebungsbebauung für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben auf dem Grundstück nicht herangezogen werden kann. Vielmehr ist zu prüfen, ob sich ein Bauvorhaben in den durch den Baukomplex vorgeprägten Bereich einfügt.

1.5.2 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat am 16.12.1997 festgestellt, dass es sich bei dem Anwesen Agnes-Bernauer-Straße 185 um ein Baudenkmal

handelt, das die Kriterien des Art. 1 Abs. 2 DSchG erfüllt. Es ist mit folgendem Text in der Denkmalliste verzeichnet:

„Ehem. Städtisches Altersheim München-West, jetzt Alfons-Hoffmann-Altenheim, großräumig und mehrflügelig angelegter, höhenmäßig gestaffelter Baukomplex, von der Straße platzartig zurückgesetzt und sich nach Süden einem großen Gartenareal öffnend, 1954-57 von Felix Büttner und Hans Högg; gestaffelt angeordneter Haupttrakt, geräumige Eingangshalle mit geschwungener Empore; westlich Wirtschaftshof; nach Süden einen Innenhof umschließende Wohntrakte, mit großem Gemeinschaftssaal; mit Ausstattung; Kath. Hauskapelle; mit Ausstattung; Garten, mit Freiplastiken.“

In ihren bisherigen Stellungnahmen zum Maßnahmenkonzept auf dem Gelände des Alfons-Hoffmann-Altenheims haben sowohl das Landesamt für Denkmalpflege als auch der Heimatpfleger als Träger öffentlicher Belange die denkmalpflegerische Bedeutung des Altenheimkomplexes herausgestellt. Demnach gehört das Alfons-Hoffmann-Altenheim zu den großen kommunalen Bauleistungen der 1950er Jahre. Und das nicht nur in sozialer, sondern auch in städtebaulicher, architektonischer und künstlerischer Hinsicht. Diese Bedeutung hat in der zeitgenössischen Literatur vielfältigen Niederschlag gefunden. Mit einer Kapazität von etwa 500 Betten galt es damals als eines der modernsten Altenheime Bayerns. Aus historischer Sicht kommt dieser Anlage auch Zeugnischarakter für die Epoche des Wiederaufbaus zu. In der großzügigen Verbindung weit ausgreifender Gebäudekuben mit den modellierten, park-ähnlich gestalteten Grünbereichen klingen städtebauliche Ideen an, wie sie in der fortschrittlichen skandinavischen Architektur der Nachkriegszeit, deren Vorbildcharakter unbestritten ist, zum Ausdruck gebracht worden sind.

Darüber hinaus gehören die Gemeinschaftsräume wie Foyer, Saal, Kapelle oder die Aufenthaltshalle im Obergeschoss zu den architektonisch wie gestalterisch herausragenden Kernbereichen des Altersheims. Die Architektur und Innenausstattung weist hier überdurchschnittliche formale Qualitäten auf. Bei der Ausgestaltung des Altersheims wirkten zahlreiche Künstler mit. Ihre Arbeiten (Mosaiken, Keramiken, Schmiedeeisenarbeiten, farbige Glasfenster, Bronzerelief, gespachtelte Wandmalereien, Freiplastiken im Garten etc.) sind zum großen Teil erhalten. Sowohl der große Saal für Kino- oder Konzertveranstaltungen als auch die katholische Hauskapelle zeigen den Originalzustand.

1.5.3 Naturschutz

Das Grundstück befindet sich im Umgriff der Baumschutzverordnung und ist teilweise mit dichtem Gehölzbestand bewachsen. Die landschaftsparkähnliche Gartenanlage ist außerdem wesentlicher Bestandteil des Denkmals.

1.6 Realisierungswettbewerb

Da die ursprüngliche Absicht des Sozialreferats, den vorhandenen Baubestand zu beseitigen und das gesamte Areal auf der Grundlage des § 34 BauGB neu zu bebauen, nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen war, wurde der zunächst allein ins Auge gefasste Neubauwettbewerb um eine zweite sogenannte Umbauvariante erweitert.

Es wurde deutlich, dass ein Abwägungsprozess zwischen den inhaltlichen Notwendigkeiten und den wirtschaftlichen Zwängen einerseits und den Belangen des Denkmalschutzes andererseits erforderlich ist.

Um diesen Prozess öffentlich und nachvollziehbar zu machen, wurde ein beschränkter Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Vorgaben für diesen Wettbewerb waren

- die Schaffung eines neuen Pflegeheimes für ca. 150 – 175 Bewohner/innen mit einem entsprechenden öffentlichen Eingangsbereich und separater Angliederung und
- einer barrierefreien Wohnanlage mit ca. 225 Wohneinheiten für selbständiges Wohnen für jüngere Senioren und Pflegebedürftige, die ambulant betreut werden wollen, sowie für einen breiteren Nutzerkreis verschiedener Altersgruppen;
- außerdem die Erhaltung des Parks im hinteren Teil und Neugestaltung der wohnnahen Freiflächen sowie die Schaffung zusätzlicher Fußwegverbindungen über das Areal.

In einem Architektenwettbewerb sollte durch die Bearbeitung von zwei Varianten eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Areals und den Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz gefunden werden:

- Variante 1
Sanierung, Umnutzung mit baulicher Verdichtung, Ergänzung der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz für barrierefreie Wohnungen und Neubau eines Pflegeheimes
- Variante 2
Neubau von barrierefreien Wohnungen und Neubau eines Pflegeheimes.

Eine weitere wesentliche Vorgabe war noch, dass das Wettbewerbsergebnis sowohl für den Bau als auch für die spätere Betriebsführung eine wirtschaftliche und fachlich akzeptable Lösung darstellen muss, damit das Projekt realisiert werden kann.

Außerdem wurde aufgrund der notwendigen Umzüge für das bestehende Pflegeheim, der sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks und den vorab erzielten Konzeptanalysen der Standort des Pflegeheims festgelegt, so dass eine sozialverträgliche Umzugslogistik entstehen kann (Teilabriss des Altbaus mit Platzreduzierung und nach Neubau des Pflegeheims einmaliger Umzug der Bewohner/innen vom Bestand in den Neubau).

Das Ergebnis des eingeleiteten Realisierungswettbewerbs mit zwei Alternativen wird unter Punkt 2 vorgestellt.

1.7 Finanzierung des 10-Jahres-Bauprogrammes

Das 10-Jahres-Bauprogramm macht deutlich, dass in den meisten Häusern der MÜNCHENSTIFT gGmbH Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen im größeren Umfang notwendig sind, um den behördlichen Auflagen zu entsprechen und künftig bestehen zu können. Den schlüssigen Planungskonzepten ist ein schlüssiges Finanzierungskonzept gegenübergestellt worden. Neben notwendigen Fremdfinanzierungen der MÜNCHENSTIFT gGmbH, Mitteln aus dem Bauunterhalt durch die Eigentümerin und Stiftungsgeldern wird bei den Projekten St. Maria Ramersdorf und Alfons-Hoffmann der Neubau des Pflegeheimes zum großen Teil durch Ver-

kaufserlöse der Grundstücke, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, an Investoren finanziert.

Entsprechend dem mit Beschluss vom 29.07.1998 genehmigten Finanzierungsprogramm spielt somit die Vermarktbarkeit der Grundstücke eine große Rolle, um das gesamte Sanierungsprogramm der MÜNCHENSTIFT gGmbH realisieren zu können.

2. Der Realisierungswettbewerb

Der Wettbewerb wurde durch die MÜNCHENSTIFT gGmbH, vertreten durch das Baureferat, Abt. Hochbau, am 08.03.2000 ausgelobt. Das Preisgericht tagte am 20. und 21. Juli 2000.

Es wurden 41 Wettbewerbsarbeiten eingereicht und einer Vorprüfung bezüglich Vollständigkeit und fristgerechter Abgabe unterzogen.

In einer zweitägigen Preisrichtersitzung unter Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Jürgen Adam wurden Preisgelder in Höhe von 380.000.-- DM zzgl. MWSt., insgesamt folglich 440.800.-- DM, für 5 Preise und 3 Ankäufe vergeben.

Der Wettbewerb erbrachte 2 Neubauvarianten (1. + 4. Preis) und 3 Umbauvarianten (2., 3. und 5. Preis), wobei der erste Preis mit 12:1 Stimmen beschlossen wurde.

Die Preise wurden immer in der Gesamtkonzeption der beiden Varianten vergeben, wobei nun in der Einzelbeurteilung eine Trennung der beiden Bereiche nach Pflegeheim und Wohnungsbau, auch aus städtebaulicher Sicht, möglich ist.

Das Protokoll der Preisgerichtssitzung liegt als Anlage 1 bei.

2.1 Bewertung aller Preise

Die Bewertung der 5 Preise erfolgt unter Abwägung der inhaltlichen Aspekte bezüglich Konzeption, Wirtschaftlichkeit und Baurecht (inklusive Planungsrecht und Denkmalschutz).

Dabei werden Stellungnahmen vom Kuratorium Deutsche Altershilfe beim Pflegeheim, von Investoren beim Wohnungsbau, des Planungsreferates zum Baurecht und die Preisrichterbewertungen herangezogen. Das Ergebnis dieser Beurteilung ist, dass bei Realisierung des 1. bis 5. Preises Planungsbedarf besteht. Dies bedeutet, dass – ggf. nach vorgängiger oder paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes – die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung notwendig ist. Der Planungsbedarf ergibt aus folgenden Gründen:

- Der festgesetzte Bauraum wird bei allen Entwürfen, insbesondere im Bereich südwestlich des Wohnungsbaus und südlich des Pflegeheimes überschritten.
- Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich bei allen Entwürfen wettbewerbsbedingt erheblich. Die Geschossflächenzahl der Planung liegt je nach Entwurf bei 0,72 bis 0,83. Die Geschossfläche des Bestandes beträgt 18.650 qm. Die Geschossflächen der Entwürfe liegen zwischen 26.700 qm und 30.700 qm.
- Die bestehende rückwärtige Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen ist deutlich geringer als bei den Entwürfen. Die Höhenentwicklung im rückwärtigen Bereich liegt bei den Entwürfen teilweise bei 4 Vollgeschossen.

- Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung mit großen Teilen an Wohnbebauung entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan mit Gemeinbedarf Fürsorge.
- Der Park und der Baumbestand werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde als sehr erhaltenswert eingestuft. Die Entwürfe greifen in den Baumbestand und in die Parksituation ein.
- Die Frage der Erschließung bedarf einer genauen Prüfung. Insbesondere ist zu prüfen, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann und wie die Ein- und Ausfahrten zu den bei manchen Entwürfen sehr nahe gelegenen Kreuzungsbereichen situiert werden können (nicht bei 1. Preis).

Aufgrund der dargestellten Belange fügen sich die Wettbewerbsentwürfe nicht in den durch den vorhandenen Baukomplex vorgeprägten Bereich nach § 34 BauGB ein. Vielmehr ist bei Realisierung von jedem der Wettbewerbsentwürfe eine Planungsbedürftigkeit gegeben.

2.2 Gegenüberstellung des 1. und 2. Preises

2.2.1 Aus städtebaulicher Sicht

a) Beurteilung des 1. Preises

Wie aus der Stellungnahme des Preisgerichtes hervorgeht, ist der erste Preis städtebaulich gelungen.

Das Preisgericht merkt an, dass die Qualität der städtebaulichen Struktur in der klaren Disposition der Baukörper und in der maximalen Erhaltung der Parkanlage zu suchen ist. Etwas stereotyp wirken allerdings die durchgängigen Laubengangtypen der Wohnanlage. Es gelingt eine intensive Verbindung und Verzahnung der Neubauten mit der Parkanlage. Hervorzuheben ist die Qualität der Fassaden im Detail und im Gesamterscheinungsbild. Durch die Einlagerung kompakter Baufelder im Parkraum gelingt es, ein eindeutiges Freiraumsystem aufzubauen.

b) 2. Preis

Auch der zweite Preis zeigt Qualitäten im Städtebau auf, die vom Preisgericht wie folgt beschrieben sind.

Mit der Anordnung des „Marktplatzes“ zwischen Pflegeheim und Wohnanlage gelingt es, eine attraktive räumliche Situation an der Agnes-Bernauer-Straße zu schaffen. Über den Marktplatz entsteht eine selbstverständliche Überleitung zum Park.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper wird als angemessen empfunden, jedoch wirkt die Anordnung der südlichen Wohngebäude etwas zufällig.

Ausgesprochen positiv zu werten ist die Art und Weise, wie die denkmalgeschützten Teile erhalten und die Neubauten zugeordnet werden. Es entsteht eine Abfolge von Einblicken in unterschiedliche Höfe, wobei die Dimension der Wohnhöfe an der Agnes-Bernauer-Straße im Verhältnis zur Gebäudehöhe negativ zu bewerten ist.

Fazit:

Städtebaulich sind beide Preise positiv zu bewerten, wobei der 1. Preis aus städtebaulicher Sicht den Vorzug verdient.

2.2.2 Aus denkmalpflegerischer Sicht

Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Heimatpfleger der Landeshauptstadt München und dem Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Diese haben hierzu folgende Stellungnahmen abgegeben.

Heimatpfleger:

„Dem Verfasser des ersten Preises gelingt es – bei Anerkennung aller anderen Vorzüge – nicht, die denkmalgeschützte und überaus erhaltenswerte Substanz überzeugend zu integrieren.

Der rudimentäre Erhalt einzelner Elemente (Kapelle) und die in Frage zu stellende aufwändige Überbauung von Teilen der Altbausubstanz können nicht verhindern, dass die bisher den Ort prägende Gesamthaltung verloren geht.

Insgesamt spricht der Neubaukomplex eine andere Sprache. Es ist in Frage zu stellen, ob so ein Dialog mit der denkmalgeschützten Substanz entstehen wird. Die Öffnung und Vernetzung zum Park wird durch die horizontal liegende Baukörperstruktur im Süden erschwert.

Beim 2. Preis wurden die bedeutendsten Teile des denkmalgeschützten Bestandes, der geschlossene weitläufige Hof, Eingangshalle, Saalbau und Kapelle erhalten und in ihrer Grundstruktur nicht verändert. Damit gelingt es, wesentliche Teile dieses bedeutenden Baudenkmals geschickt und bereichernd in den Gesamtkomplex zu integrieren. Durch die lockere, den Bestand zum Teil wieder aufgreifende Verzahnung mit der Parklandschaft im Süden kann auf die Parkstrukturen behutsam reagiert werden.

Aus der Sicht des Heimatpflegers sollte bei der weiteren Bearbeitung des Projekts aus den vorgenannten Gründen dem 2. Preis der Vorzug gegeben werden.“

Landesamt für Denkmalpflege:

„Wenn denkmalpflegerische Gesichtspunkte eine Rolle spielen sollen, kommt aus unserer Sicht nur die Realisierung des 2. Preises mit der Bezeichnung 1013A in Frage.“

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** schließt sich den Bewertungen der Träger öffentlicher Belange an und gibt zu bedenken, dass der 2. Preisträger einen Entwurf erstellt hat, der im Grunde bereits die vom Gesetzgeber geforderte Abwägung der denkmalpflegerischen mit den funktionalen und wirtschaftlichen Belangen beinhaltet. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es daher notwendig, den 2. Preis in das weitere Verfahren als Alternative bzw. Ergänzung des 1. Preises einzubeziehen, um das anschließende Bebauungsplanverfahren rechtssicher und so weit als möglich unangreifbar zu machen.

Fazit:

Unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ist dem 2. Preis der Vorzug zu geben.

2.2.3 Aus Sicht des Betreibers

a) 1. Preis:

Die Jury und das KDA loben die ansprechende und funktional sorgsam durchdachte Anlage des Pflegeheims, die die Forderung nach kurzen Wegen, überschaubaren, maßstäblichen Einheiten und Grünbezug erfüllt und für eine menschliche Atmosphäre in den Wohngruppen und Hausgemeinschaften sorgen kann. Die klare Ablesbarkeit der Wohngruppen in Einzelhäusern, die außerordentlich qualitätsvolle Anordnung der Bewohnerzimmer um einen offenen Innenhof und die damit verbundene Maßstäblichkeit und Transparenz als Leitgedanke des Entwurfs kommen den Anforderungen insbesondere pflegebedürftiger Menschen mit zunehmenden Verwirrtheitsgrad entgegen.

Die Wohngruppenräume sollten laut KDA jedoch klar den Wohngruppen zugeordnet werden und nicht fließend in den zentralen Bereich übergehen, um die Wohneinheiten zu definieren und den Bewohnern die Wohnlichkeit zu geben.

Das KDA weist zudem darauf hin, dass ein hoher Flächenverbrauch durch den zentralen Bereich entsteht, der neben den Funktionsräumen überwiegend der Erschließung der Wohngruppen dienen soll. Er verfügt jedoch über Flächen, die über das Raumprogramm hinausgehen, was zu ungünstigen Flächenverhältnissen führt. Eine Überarbeitung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird notwendig werden.

b) 2. Preis

Die Jury bewertet das Pflegeheim von seiner Organisationsstruktur als sehr positiv. Jedoch im Vergleich zum 1. Preis sieht das KDA größere Schwächen.

Die Hausgemeinschaften (Atrium) sind nicht in ihrer kleinen Wohnungseinheit ablesbar.

Die Wohngruppen sind herkömmlich strukturiert mit innenliegenden Fluren, an denen Bewohnerappartements aufgereiht sind. Selbstverständlich sind die Flurabschnitte kurz, vor allem durch das Versetzen der Wohngruppen entlang des offenen Erschließungsbereiches.

Fazit:

Der 1. Preis wird zur Realisierung empfohlen, da er ein neues innovatives Konzept mit hohen Wohnqualitäten aufweist, wobei eine Überarbeitung in wirtschaftlicher Sicht und im Bezug auf die Wohngruppenräume erfolgen muss.

2.2.4 Aus Sicht der Bauträger

Auf Vermittlung des Kommunalreferates führte das Sozialreferat und die MÜNCHENSTIFT gGmbH Gespräche mit möglichen Investoren.

Dabei wurden diesen auch die Wettbewerbsbeiträge hinsichtlich der Verwertbarkeit für den freifinanzierten Wohnungsbau vorgelegt.

Die diesbezüglichen Stellungnahmen der Bayerischen Hausbau GmbH und der CONCEPT BAU vom 04. und 27.10.2000 sind nachfolgend zusammengefasst.

a) 1. Preis

Die geschlossene Randbebauung ermöglicht durch die Lärmabschirmung ruhige und intime Innenhöfe. Der Wohnwert ist auch bei den zur Straße durchgesteckten Wohnungen entsprechend hoch. Attraktiv ist die Ausbildung des Dachgeschosses als Terrassengeschoss. Die Abstandsflächen liegen an der unteren Grenze. Die

relativ geringe Geschossfläche von 17.530 qm (19.000 qm waren im Wettbewerb gefordert) kann ohne Qualitätsverlust noch wesentlich erhöht werden.

Hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse werden ausschließlich Laubengangtypen angeboten, die als freifinanzierte Wohnungen nur schwer zu vermarkten sind. Daher ist der Wettbewerbsbeitrag bezüglich der Grundrisslösungen komplett neu zu überarbeiten. Hierbei sind vor allem Gesichtspunkte wie Mehrspänner statt Laubengangtypen, Orientierung der Wohnungen nach Westen und Beibehaltung von Dachterrassenwohnungen zu beachten.

Zur Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit wird festgestellt, dass ein Neubau ein optimales Flächenverhältnis von Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche (BGF) ermöglicht, das mit mindestens 78 % anzustreben ist. Dies bedarf einer Optimierung des 1. Preises, der bei ca. 70 % liegt.

Der zu erzielende Grundstückserlös liegt derzeit laut Richtwertkartei pro qm Geschossfläche bei 1.800,-- DM.

Bei einer BGF von 19.000 qm laut Wettbewerbsvorlage wird ein Erlös von ca. 34,2 Mio. DM möglich.

Dem gegenüber steht die Finanzierung des Pflegeheims als Neubau und die dazugehörigen Abbruchkosten mit Altlastenbeseitigung (Asbestproblem).

b) 2. Preis

Die Abstandsflächen im südlichen Teil der Wohnanlage aber auch im Norden an der Agnes-Bernauer-Straße mit den Wohnhöfen erscheinen mehr als bedenklich für eine hohe Wohnqualität.

Im Bestand sind aufgrund der Tiefe von 13,5 m entweder nur eine zweibündige Anlage mit langen und schlecht belichteten Innenfluren oder durchgesteckte Wohnungen mit dunklen Innenzonen bei zusätzlichen Treppenhäusern nutzbar.

Bezüglich Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit liegen folgende Aussagen vor:

- die offenen Wohnzeilen an der Agnes-Bernauer-Straße werden mit teuren Glasswänden als Lärmschutz geschlossen, was äußerst unwirtschaftlich ist;
- der Anteil an Verkehrsflächen im Bestand (vier Treppenhäuser à 90 qm je Geschoss) und an langen Fluren ist verhältnismäßig hoch. Somit ergibt sich auch ein unwirtschaftliches Verhältnis von nur 65 % Wohnfläche an der Geschossfläche. Allein im Neubaubereich kann eine Optimierung erfolgen, jedoch nicht im denkmalgeschützten Bestandsbereich.

Der Theatersaal inmitten des Wohnungsgebietes mit einer langen Zuwegung zur Fischer-von-Erlach-Strasse stellt einen Fremdkörper dar. Durch seine Nutzung wird der Wert des Wohnungsbaus erheblich beeinträchtigt. Aus wirtschaftlichen Gründen wird keine Eigentümergemeinschaft den Saal übernehmen, so dass Unterhalt, Instandhaltung und Betrieb in städtischen Händen bleiben würden. Schließlich führt die Erhaltung des Saales zu einem Verlust an verwertbarer Grundstücksfläche.

Nach Aussagen der Investoren muss außerdem bei einem Umbau im Bestand nicht nur eine Entkernung im Bestand ablaufen, sondern auch bei der Fassade mit

Wärmeschutzmaßnahmen und notwendigen Balkonen reagiert werden. Deshalb stellt sich die Frage, was vom Denkmal noch übrig bleiben kann.

Das Finanzierungskonzept kann so zusammengefasst werden, dass die Errichtung von freifinanzierten Wohnungen im Bestand des denkmalgeschützten Altenheimes zu keinem wirtschaftlichen Ergebnis führt.

Der Aufwand der Sanierung und die Neugestaltung der Grundrisse übersteigen erheblich die Kosten für einen Neubau. Die Kostenschätzung ist mit 1.010,-- DM/cbm bzw. 6.300,-- DM/qm Wohnfläche realistisch.

Die Umbaukosten liegen im Bestand nahe dem Abgabepreis (Verkaufspreis), der sich für diese umgebauten Wohnungen erzielen lassen wird. Ein Spielraum für einen Kostenanteil für das Grundstück ist somit nicht mehr gegeben.

Das Volumen für den freifinanzierten Wohnungsbau wird sich somit um 5.500 qm Geschossfläche (Anteil Bestand) verringern.

Darüber hinaus ist den Umbaukosten noch ein Zuschlag für Risiko und Gewinn in Höhe von 15% zuzurechnen (945,- DM/qm Wohnfläche), der zu Lasten des Ergebnisses für den Grundstücksverkauf für den freifinanzierten Wohnungsbau gehen muss.

Die Erlösschmälerung beträgt somit:

- Geschossfläche Baudenkmal:
5.500 qm * 1.800,- DM (Bodenrichtwert) = 9.900.000,- DM
- Zuschlag zu den Umbaukosten für Risiko und Gewinn:
5.500 qm * 65% (Wohnfl.Anteil) * 945,- DM = 3.378.375,- DM
- **Summe der Erlösschmälerung ca. 13.280.000,- DM.**

Bei gleicher Geschossfläche im Wohnungsbau des Preises 1 und 2 wird der Grundstückserlös beim Preis 2 (Umbauvariante) um ca. 13,3 Mio. DM geringer ausfallen.

Bei einem möglichen Grundstückserlös von ca. 34,2 Mio. DM bei 19.000 qm BGF im Neubau (Preis 1) würde dieser beim Preis 2 nur 20,9 Mio. DM betragen. Dies bedeutet eine Grundstückserlösreduzierung von 39 %.

Fazit:

Der Wohnungsbau kann aufgrund der Ausführungen nur als Neubau erfolgen. Jedoch muss auch wie oben beschrieben der erste Preis überarbeitet werden.

Die befragten Investoren sagen einheitlich aus, dass sie bei einer Bestandsvariante keine Kaufabsichten hätten.

2.3 Preise 3 + 4

Die Entwürfe für das Pflegeheim sind wenig innovativ.

Beim Wohnungsbau sind Gebäudeformen ausgewiesen, die nur einen minimalen Innenhof haben und damit für einen guten bedürfnisorientierten Wohnungsbau ungeeignet erscheinen.

2.4 Der 5. Preis

Der Entwurf für das Pflegeheim ist identisch mit dem des ersten Preises.

Der Wohnungsbau erfolgt im Bestand mit einer Aufstockung, d.h. ein Großteil des Bestandes wird erhalten und kann nur durch eine aufwändige Aufstockung die GFZ von 1,0 erreichen. Diese Variante kann unter keinen Umständen als Investorenmodell gesehen werden.

3. Ergebnis und Empfehlung

Der Wettbewerb hat aus Sicht des Sozialreferates ergeben, dass mit der Bestandsvariante keine Lösung gefunden werden kann, die den Anforderungen an modernes Seniorenwohnen gerecht werden könnte. Darüber hinaus sind bei einem Umbau derartige Eingriffe in den Bestand erforderlich, dass die Frage gestellt wurde, was nachher eigentlich noch vom Denkmal übrig bliebe. Der als schützenswert eingestufte Theatersaal kann in eine Umgestaltung des Hauses und das ergänzende Wohngebiet nicht integriert werden, sondern wird als Fremdkörper empfunden. Damit würde auch er bei einer Umbauvariante seiner eigentlichen Funktion beraubt. Wirtschaftlich ist die Bestandsvariante von der Münchenstift gGmbH nicht zu verwirklichen. Die Umbaukosten lägen im Bestand nahe dem Verkaufspreis, der sich für die umgebauten Wohnungen erzielen lassen würde, ohne dass ein Kostenanteil für das Grundstück berücksichtigt wäre. Schließlich stehen in der Bestandsvariante 5.500 m² Geschossfläche weniger für freifinanzierten Wohnungsbau zur Verfügung mit einer Erlösschmälerung von ca. 13,3 Mio. DM gegenüber der Neubauvariante. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass die befragten Investoren bei einer Bestandsvariante keine Kaufabsichten bekundeten.

Demgegenüber zeigt der 1. Preis ein innovatives Pflegeheim, das auf neue Wohnformen im Pflegeheim konsequent eingeht, eine gute und flexible Organisation zulässt und ein hohes Maß an Kleinteiligkeit und Überschaubarkeit mit sich bringt. Der Wohnungsbau ist konsequent durchgearbeitet und fügt sich in die Parkanlage gut ein. Auch wenn noch Optimierungen notwendig sind und Schwachstellen behoben werden müssen, wird der 1. Preis den Anforderungen an ein modernes, zukunftsorientiertes Seniorenwohnheim im wesentlichen gerecht. Er ist für Investoren von großem Interesse und verspricht einen Grundstückserlös von rd. 34 Mio. DM, mit dem das neue Pflegeheim finanziert werden könnte.

Das Sozialreferat empfiehlt deshalb eindringlich, den 1. Preis, nach Durchführung der vom Preisgericht empfohlenen Nachbesserungen, zu realisieren.

4. Weiteres Vorgehen

4.1 Bebauungsplanverfahren

Angesichts der planungsrechtlichen Gegebenheiten bedarf es zur Realisierung der Neubauvariante eines Bebauungsplanes. Das Planungsreferat wird deshalb gebeten, dem Stadtrat baldmöglichst einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren vorzulegen. In dieses Verfahren werden der 1. und 2. Preis eingeführt, um die widerstreitenden Interessen gerecht gegeneinander abwägen zu können. Mit dem Billigungsbeschluss wird dann entschieden, welche Lösung im Be-

bauungsplanverfahren weiter verfolgt wird.

4.2 Vorgezogener Bau des Pflegeheimes

Parallel zum Bebauungsplanverfahren empfiehlt das Sozialreferat, den Neubau des Pflegeheimes voranzutreiben. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint es nicht ausgeschlossen, einen Neubau des Pflegeheimes auf der Basis des geltenden Planungsrechts zu genehmigen, zumal der Teil des bestehenden Alfons-Hoffmann-Heimes, der dafür abgerissen werden müsste, auch unter Denkmalschutzgesichtspunkten als verzichtbar eingestuft wird. Die Münchenstift gGmbH sollte deshalb beauftragt werden, umgehend alle zum Neubau des Pflegeheimes erforderlichen Anträge zu stellen und die Planungen soweit zu konkretisieren, dass möglichst bald nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen mit dem Neubau begonnen werden kann.

4.3 Finanzierung des Pflegeheimes

Die bisherige Planung ging von einer zeitlich in etwa gleichlaufenden Neugestaltung des Grundstücks aus mit der Folge, dass insbesondere der Neubau des Pflegeheimes aus den Grundstückserlösen für den freifinanzierten Wohnungsbau hätte bezahlt werden können. Nach dem jetzt vorgeschlagenen Verfahren werden, die Genehmigungsfähigkeit des Pflegeheimes auch ohne Bebauungsplan unterstellt, die Mittel noch nicht zur Verfügung stehen, da das Bebauungsplanverfahren mit seinen vielfältigen Interessenkonflikten mehr Zeit als die Genehmigung des Pflegeheims benötigt. Vorbehaltlich einer Entscheidung des Aufsichtsrates hält die Geschäftsführung der Münchenstift eine Vorfinanzierung aus vorhandenen Mitteln für möglich. Sollte das Bebauungsplanverfahren zu einer Entscheidung zugunsten der Neubauvariante führen, muss gewährleistet sein, dass die dann erzielbaren Grundstückserlöse bis zur Höhe der vorfinanzierten Mittel an die Münchenstift zurückfließen. Nur mit dem Rückfluss lässt sich das 10-Jahres-Bauprogramm in der vorgesehenen Weise finanzieren, so dass bei einem anderen Ausgang des Verfahrens entweder ein anderer Ausgleich gesucht oder das Bauprogramm geändert werden muss.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Benker, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Personal- und Organisationsreferat, der Beauftragten des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich und dem Seniorenbeirat wurde ein Abdruck dieser Vorlage übermittelt.

Der Korreferent hat der Vorlage zugestimmt / nicht zugestimmt / hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat ist einverstanden, wenn die Münchenstift gGmbH den ersten Preis sowohl für das Pflegeheim als auch für den Wohnungsbau den weiteren Planungen zugrunde legt. Er wird zur Überarbeitung freigegeben und ist vorbehaltlich der Entscheidung im Bebauungsplanverfahren im Zuge des Projektauftrages von der Münchenstift,

vertreten durch das Baureferat, zur Realisierung zu bringen.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat umgehend einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der beiden ersten Preise für das Areal des Alfons-Hoffmann-Altenheimes an der Agnes-Bernauer-Strasse zur Entscheidung vorzulegen.
3. Der Münchenstift wird empfohlen, sobald als möglich die zum Neubau des Pflegeheimes erforderlichen Anträge zu stellen. Das Vorhaben ist soweit voranzutreiben, dass umgehend nach Erteilung aller Genehmigungen mit dem Neubau begonnen werden kann.
4. Die Münchenstift wird vorbehaltlich der Entscheidung des Aufsichtsrates gebeten, die Kosten des Neubaues für das Pflegeheim vorzufinanzieren. Die Mittel, die vorbehaltlich des Bebauungsplanverfahrens aus dem Verkauf von Flächen aus dem Gesamtanwesen des Alfons-Hoffmann-Hauses Erlöst werden können, sind bis zur Höhe der nachgewiesenen Vorfinanzierung an die Münchenstift zurückzuzahlen. Das Sozialreferat als Betreuungsreferat wird beauftragt, zusammen mit allen Beteiligten (Münchenstift, Stadtkämmerei, Kommunalreferat) Finanzierungsvereinbarungen zu treffen, die auch den Fall berücksichtigen müssen, dass der Bebauungsplan die Bestandsvariante festsetzt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Sozialreferent

Dr. Gertraud Burkert
Bürgermeisterin

Friedrich Graffe
Berufsm. Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Direktorium – HA II / V (3fach)
an die Beauftragte des OB für den Altenpflegebereich
an die Frauengleichstellungsstelle

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
an das Kommunalreferat
an den Seniorenbeirat
an das Personal- und Organisationsreferat
z.K.**

Am
I.A.