

Beschluss-Vorlage 2014/0318 zur Sitzung am 30.09.2014
des STADTRATES

TOP 7

öffentlich

Betreff: Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnprojekts in Germering; Sachstandsbericht der
Verwaltung und Beschluss zum weiteren Vorgehen

Finanzielle Auswirkungen:

Ja X

Die konkreten finanziellen Auswirkungen können derzeit
noch nicht benannt werden

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt
im Ergebnis-HH
2014

Nein
im Investitions-HH
2014

mit
Euro

Produktkonto
Haushaltsansatz
Bereits vergeben

Der zuständige Referent Herr Sedlmeier
wurde gehört X

hat zugestimmt X

Sachverhalt:

Der Kreistag hat im Jahr 2010 das seniorenpolitische Gesamtkonzept für den Landkreis Fürstentum verabschiedet. Das seniorenpolitische Gesamtkonzept zeigt Handlungsempfehlungen sowohl für den Landkreis, aber auch für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden im Bereich der Altenhilfe auf. Um den Handlungsbedarf für Germering abklären zu können, beschloss der Sozial- und Jugendausschuss in seiner Sitzung am 20.01.2011 eine Arbeitsgruppe einzurichten. Die Arbeitsgruppe unter der Leitung des Sozialreferenten, Herrn Sedlmeier, zeigte verschiedene Handlungsschwerpunkte im Bereich der Altenhilfe in Germering auf. Eine der wichtigsten Prioritäten ist demnach die Abklärung des Bedarfs bzw. die Umsetzung von Projekten im Bereich der neuen Wohnformen im Alter.

Nach verschiedenen Besichtigungsfahrten der Arbeitsgruppe unter anderem zu Projekten in Rosenheim und Regensburg, sprach sich die Arbeitsgruppe dafür aus, in Germering den Bedarf für ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu prüfen und gegebenenfalls die Voraussetzungen für dessen Umsetzung zu schaffen. Dieser Empfehlung der Arbeitsgruppe hat der Sozial- und Jugendausschuss in seiner Sitzung am 08.12.2011 einstimmig zugestimmt.

Daraufhin war geplant, im Frühjahr 2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchzuführen. Auf Grund einer längeren Erkrankung des Sozialreferenten wurde diese Informationsveranstaltung verschoben. Sie fand dann am 08.07.2013 im Amadeus-Saal der Stadthalle statt. Die Informationsveranstaltung war mit ca. 100 Besucherinnen und Besuchern sehr gut besucht. Im Anschluss an diese Veranstaltung bekundeten ca. 50 Bürgerinnen und Bürger ihr Interesse an einem solchen Projekt. Favorisiert wird ein Modell, bei dem alle Altersschichten unter einem Dach leben. Angestrebt wird, dass jeweils ca. 1/3 der Altersgruppe 20 bis 40 Jahre, 40 bis 60 Jahre und über 60 Jahre angehören.

Nach dieser Informationsveranstaltung wurden die Interessentinnen und Interessenten zu mehreren Informationsveranstaltungen eingeladen, bei denen die verschiedenen Möglichkeiten der Umsetzung eines solchen Projekts vorgestellt wurden. Favorisiert wurde danach ein Genossenschaftsmodell und ein Investoren/Mietmodell. Zum letzten Modell fand auch eine Besichtigungsfahrt zu einem Mehrgenerationenwohnprojekt in Regensburg statt.

Nach der entsprechenden Berichterstattung in der Sitzung des Sozial- und Jugendausschusses am 10.12.2013 sprach sich der Ausschuss dafür aus, zu prüfen, ob ein solches Projekt möglicherweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1260 (Grünanlagen neben dem Abenteuerspielplatz) oder auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 512 Gemarkung Unterpfaffenhofen (Grünanlage Friedenstraße/Pappelstraße) umgesetzt werden kann. Diese beiden Standorte verblieben als realistische Umsetzungsvarianten nach Prüfung aller in Frage kommenden städtischen Grundstücke durch die Verwaltung (Finanzverwaltung, Bauamt, Amt V). Einig war sich der Sozial- und Jugendausschuss, dass ein städtisches Grundstück nur dann in Frage käme, falls kein privates Grundstück für ein solches Projekt gefunden wird.

Mitte Januar 2014 richtete Herr OB Andreas Haas über die Presse einen entsprechenden Aufruf an die Öffentlichkeit. Leider ergab sich keine verwertbare Rückmeldung. Hingegen ergab eine Rückfrage bei der GBW AG, die Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 512/9 der Gem.Upf. mit einem Wohngebäude ist, dass diese grundsätzlich daran interessiert sei, unter Einbeziehung einer Teilfläche der städtischen Grünanlagen, Fl. Nr. 512, als Investor und Vermieter eines Mehrgenerationenwohnprojekts aufzutreten.

Die Alternative neben dem Abenteuerspielplatz wurde aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Ortsrandlage
- Grünanlage würde gänzlich für die Öffentlichkeit wegfallen

Ferner wurde die externe Moderation zur weiteren Umsetzung des Mehrgenerationenwohnprojekts an den Verein Urbanes Wohnen München e.V. vergeben. Dieser Verein hat eine über 40-jährige Erfahrung bei der Begleitung und Umsetzung solcher Modelle. Der Verein nahm im März 2014 seine Arbeit auf. Das Moderatorenteam des Vereins, die Architektinnen Frau Susanne Flynn und Frau Doris Knaier, arbeiten seitdem sehr engagiert und fachlich fundiert an der Moderation des Projekts

Es fanden mit den Interessentinnen und Interessenten mehrere Arbeitstreffen statt. Die Arbeitsinhalte dieser Treffen waren die verschiedenen Umsetzungsmöglichkeiten und – voraussetzungen sowie die Gründung eines Vereines. Derzeit ist der Sachstand so, dass sich die Mehrheit der Interessentinnen und Interessenten für ein Mietobjekt interessiert. Der nicht so große andere Teil der Interessentinnen und Interessenten will ein Objekt im Rahmen der Genossenschaft umsetzen.

Nachdem weitere Gespräche mit der GBW AG ergaben, dass die Umsetzungsvariante im Bereich der Grünanlage Pappelstraße realistisch ist, erarbeitete die Architektin Frau Susanne Flynn eine Voruntersuchung für die Realisierung des Projekts an diesem Standort. Nach Feststellungen von Frau Flynn

wäre der Standort für ein Mehrgenerationenwohnprojekt sehr gut geeignet. Ein möglicher Umsetzungsvorschlag (einschließlich Luftbild) liegt dem Sitzungsvortrag als Anlage bei. Nach dieser Untersuchung würden von der 6.385 qm großen Grünanlage ca. 1.830 qm benötigt. Es verblieben für die Öffentlichkeit ca. 4.555 qm. Es wäre möglich, ca. 25 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von je 60 qm sowie einen Gemeinschaftsraum mit ca. 60 qm, sowie Nebenräume und ein Gästeappartement mit zusammen ca. 50 qm zu errichten.

Die städtebauliche Situation stellt sich derzeit so dar, dass die Fläche im Bebauungsplan IG 4 als öffentliche Grünanlage/Parkanlage festgesetzt ist. Sofern sich der Stadtrat dafür ausspricht, das Projekt an dieser Stelle umzusetzen, müsste der Bebauungsplan geändert werden. Ferner sollte nach Auffassung der Verwaltung dann auch geprüft werden, zumindest einen Teil der Wohnungen als Sozialwohnungen zu errichten. Dies würde gewährleisten, dass auch Bürgerinnen und Bürger mit geringerem Einkommen einziehen können.

Herr Stadtbaumeister Thum hält das Wohnprojekt an dieser Stelle im vorgeschlagenen Umfang städtebaulich für vertretbar.

Die weiteren Gespräche mit der GBW AG ergaben, dass diese nach wie vor Interesse daran hat, ein entsprechendes Projekt umzusetzen. Offen sind noch Fragen hinsichtlich der Bedingungen eines möglichen Grundstücksgeschäfts (z. B. Erbbaurecht oder Verkauf, europaweite Ausschreibung/diese Fragen werden erst nach grundsätzlicher Zustimmung des Stadtrats geklärt). Eine grundsätzliche Entscheidung des Stadtrates in der Angelegenheit ist auch deshalb dringlich, weil es zunehmend schwieriger wird, die Interessentinnen und Interessenten für eine weitere Mitarbeit zu motivieren, wenn der Standort des zukünftigen Projekts noch nicht feststeht.

Hinsichtlich der Bestrebungen, einen Verein zu gründen, kann aktuell festgestellt werden, dass am 23.09.2014 die Gründungsversammlung für diesen Verein stattgefunden hat. Er trägt den Namen MITEINANDER – FÜREINANDER Mehrgenerationenwohnen in Germering e.V. Die Aufgaben, die Ziele und der Zweck sind die Förderung von generationen- und kulturübergreifenden Wohnprojekten/Lebensformen auf der Basis von:

- Sozialer Verantwortung
- Ökologischer Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlicher Beständigkeit

Herr Sozialreferent Sedlmeier, Frau Flynn und Frau Knaier sind in der Sitzung anwesend und stehen für weitere Erläuterungen und Auskünfte zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat spricht sich grundsätzlich dafür aus, auf einer Teilfläche der städtischen Grünanlage Fl. Nr. 512 Gemarkung Unterpfaffenhofen in Verbindung mit dem Wohngebäude des sich im Eigentum der GBW AG befindenden Grundstücks (Fl. Nr. 512/9) ein Mehrgenerationenwohnprojekt umzusetzen. Hierfür sollte ein maximaler Grundstückanteil von ca. 1900 qm aus der städtischen Grünanlage verwendet werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung eines solchen Projekts zu schaffen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die noch offenen Fragen hinsichtlich des möglichen Grundstücksgeschäfts mit der GBW AG zu klären.
4. Es soll geprüft werden, ob es möglich ist, einen Teil der Wohnungen als Sozialwohnungen zu errichten.

Bruno Didrichsons

Günther Gaillinger
genehmigt OB

Jürgen Thum

zuTOP7.oe.Flynn_Lageplanskizze
zuTOP7.oe.Flynn_Luftbilder