

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Victoria Navarro-Meco

Beschlussvorlage

Abt. 6/0289/2023

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.02.2023	öffentlich

Kreuzeckstraße 21; Generationenhaus Pullach. Errichtung eines Familien- und Seniorenzentrums mit Großtagespflege für Kinder und Wohnungen

Anlagen:

- 01. Lageplan Bestand
- 02. Variante A - Erdgeschoss
- 03. Variante A - 1. Obergeschoss
- 04. Variante A - 2. Obergeschoss
- 05. Variante A - Dachgeschoss
- 06. Variante A - Kellergeschoss
- 07. Variante A - Flächenberechnung
- 08. Variante B - Erdgeschoss
- 09. Variante B - 1. Obergeschoss
- 10. Variante B - Dachgeschoss
- 11. Variante B - Kellergeschoss
- 12. Variante B - Flächenberechnung
- 13. Variantengegenüberstellung
- 14. Konzept Grosstagespflege
- 15. Kurzkonzept Generationshaus Pullach
- 16. Konzeption der Alten- und Service-Zentren in München

Kennntnisnahme

Vorstellung der Varianten A und B sowie der Konzeption für das Generationenhaus mit Großtagespflege für Kinder und Wohnungen.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung vom 22.11.2022 stellte die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Familien- und Seniorenzentrums mit Großtagespflege für Kinder und Wohnungen vor, die das Grundstück optimal ausnützt, jedoch eine Bebauungsplanänderung erforderlich macht (**Variante A**; ANLAGE 2 – 7)

Daraufhin beauftragte das Gremium die Verwaltung eine weitere Studie zu erstellen, die den Vorhaben des Bebauungsplans entspricht (**Variante B**, ANLAGE 8 – 12).

Eine Gegenüberstellung der Varianten ist in ANLAGE 13 dargestellt.

Um das Nutzungskonzept für das Gebäude und die daraus resultierenden Flächenbedarfe beurteilen zu können, liegen den Unterlagen die entsprechenden Nutzungskonzepte bei (ANLAGE 14 – 16).

- **Variante A:**

Auf Grundlage der benötigten Flächen wurde von der Verwaltung ein Musterbaukörper entwickelt. Das Ziel dieser Planung ist zu versuchen, den optimalen Flächenbedarf für das Familien- und Seniorenzentrum sowie der Großtagespflege für Kinder umzusetzen und möglichst viel Wohnraum z.B. für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Einrichtungen zu schaffen.

Bei dieser Lösung wird die Nutzung des Grundstücks maximal ausgenutzt.

Baurechtlich wird auf Grund der Nutzungserhöhung die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das geplante Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage sowie drei Geschossen (einschl. Dachgeschoss).

Die Großtagespflege für Kinder befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus zwei Betreuungsgruppen mit einer Raumfläche von ca. 95 m² für jeweils bis zu zehn Kindern pro Gruppe unter drei Jahren. Es wurde auch einen Mehrzweckraum ca. 20 m² vorgesehen.

Das Familien- und Seniorenzentrum im 1. OG mit einer Fläche von ca. 250 m² verteilt sich in zwei Aufenthaltsräume mit Küche, ein Büro, einen Besprechungsraum, Lagerflächen und teilweise barrierefreie WCs.

Des Weiteren ist die Errichtung von verschiedenen Wohnungen vorgesehen. Derzeit sind dies im 2. OG drei Vierzimmerwohnungen und im Dachgeschoss vier Drei- und Zweizimmerwohnungen.

In Kellergeschoss ist die Schaffung von bis zu 13 Stellplätzen möglich.

Aus Sicht der Bauverwaltung könnte die Anzahl der Parkplätze durch die Einrichtung einer Kurzparkzone für den Bring- und Abholverkehr sowie eines Behindertenstellplatzes vor dem Gebäude verringert werden.

Des Weiteren sind im Untergeschoss die erforderlichen Kellerräume für die Großtagespflege, das Familien- und Seniorenzentrum und Wohnungen vorgesehen.

Die voraussichtlichen Errichtungskosten der Variante A (BKI 02/2022) betragen nach aktuellem Stand 3.700.000 € (ohne Berücksichtigung der zu erwartenden Preissteigerung von 15%)

- **Variante B:**

Diese Variante ist bebauungsplankonform, würde aber für die Errichtung von Wohnungen im Dachgeschoss eine Befreiung zur Festsetzung der GFZ im Bebauungsplan benötigen.

Das geplante Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage sowie zwei Geschossen (einschl. Dachgeschoss). Die Geschossflächen müssen gegenüber der Variante A erheblich reduziert werden.

Die Großtagespflege für Kinder befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus zwei Betreuungsgruppen mit einer Raumfläche von ca. 75 m² für jeweils bis zu acht Kindern pro Gruppe unter drei Jahren. Ein Mehrzweckraum kann nicht umgesetzt werden.

Das Familien- und Seniorenzentrum im 1. OG mit einer Fläche von ca. 155 m² verteilt sich in lediglich einen Aufenthaltsraum mit Küche, ein kleines Büro, einen Besprechungsraum und teilweise barrierefreie WCs.

Um das Volumen vom Satteldach auszunutzen sind zwei Zweizimmerwohnungen im Dachgeschoss vorgesehen.

In Kellergeschoss ist die Unterbringung von 5 Parkplätze sowie die erforderlichen Kellerräume für Großtagespflege, Familien- und Seniorenzentrum und Wohnungen vorgesehen.

Die voraussichtlichen Errichtungskosten der Variante B (BKI 02/2022) betragen nach aktuellem Stand 2.100.000 € (ohne Berücksichtigung der zu erwartenden Preissteigerung von 15%)

Für den Flächenanteil der Wohnungen kann die Förderung des KommWFP in Anspruch genommen werden (Förderung in Höhe von 30% der Kosten für Grundstück, Planung, Bau).

Da die kleinere Variante B nicht den Anordnungen der gewünschten sozialen Einrichtungen im Generationenhaus entspricht und auch der dringend benötigte Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter derartiger Einrichtungen erfüllen kann, sollte aus Sicht der Verwaltung diese Variante nicht weiterverfolgt werden.

Generationenhaus Pullach: *hier Seniorenzentrum*

Schon heute ist fast jede/r vierte Pullacher:in über 65 Jahre alt. Bei den über 75-Jährigen liegt Pullach bereits mit einem Prozentanteil von 14,4 % an zweiter Stelle der Gemeinden und Städte im Landkreis (SAGS 2019 nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik Oktober 2018). Das Seniorenzentrum soll als Ansprechpartner für unsere älteren Mitbürger:innen mit deren spezifischen Bedürfnissen fungieren und ausreichend Versorgungsangebote zur Verfügung stellen, insbesondere auch, um Einsamkeit und soziale Isolation vorzubeugen. Versorgungsangebote könnten sein: z.B. Veranstaltungen zu Gesundheit, Wohnform im Alter, Sing-, Kreativ-, Bildungs- und Kulturangebote, Begegnungsräume wie offenes Frühstück oder Mittagessensangebot; mehr Details in der Anlage „Kurzkonzept Generationshaus Pullach“.

In Pullach leben Familien und Alleinstehende oft hinter hohen Hecken. Das Generationshaus Pullach fördert Bindungen zwischen den Generationen indem es Interaktionen zwischen Menschen verschiedenen Alters fördert und somit bei der Gestaltung von Generationsbeziehungen auch außerhalb der Familie beiträgt.

Jungen Familien werden hier neue soziale Kontakte ermöglicht, sie erhalten bedarfsgerechte Angebote und erfahren eine Stärkung in ihrer Elternkompetenz. Ausreichend Raum ist somit eine der Voraussetzungen, um all diesen Zielen gerecht werden zu können.

Generationenhaus Pullach: *hier Großtagespflege für Kinder:*

Aufgabe der Gemeinde ist es, den Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder verschiedener Altersgruppen durch den Bau von Einrichtungen sicherzustellen. Getrennt nach Altersgruppen ergibt sich im vorschulischen Bereich in Pullach eine vollständige Deckung bei der Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder über 3 Jahren bis zum Eintritt in die Schule, aber ein sich entwickelnder Mangel bei der Versorgung der Pullacher Familien mit Betreuungsplätzen für kleine Kinder unter 3 Jahren. Insbesondere im Ortsteil Großhesselohe gibt es keinerlei Angebote für Kinder unter 3 Jahren. Somit sollte die Möglichkeit genutzt werden, in diesem Bereich neue Plätze für Kinder unter 3 Jahren zu schaffen. Um dem Fachkräftemangel in den

Kindertageseinrichtungen zu begegnen, ist es wichtig, das Angebot an Betreuungsplätzen zu diversifizieren. Neben den klassischen Kinderkrippen gibt es eine weitere anerkannte und rechtsanspruchserfüllende Möglichkeit, die Kindertagespflege. Diese findet entweder bei allein arbeitenden Tagespflegepersonen zu Hause statt oder wird in sogenannten Großtagespflegen in entsprechenden Räumlichkeiten außerhalb der Wohnung angeboten.

Die Einrichtung einer Großtagespflege (2 Gruppen mit je max. 10 Kindern) in Großhesselohe bietet eine gute Möglichkeit, mehr Betreuungsplätze für die Kleinsten zu schaffen und eben nicht nur auf das Vorhandensein von Erziehern und Kinderpflegern vertrauen zu müssen. Großtagespflege-Gruppen werden selbständig von 2-3 Tagespflegepersonen gemeinsam betrieben, die, begleitet durch das Landratsamt, eine Qualifizierung für die Kindertagespflege durchlaufen haben. Die Tagespflegepersonen können auch bei einem freien Träger angestellt sein, der die Großtagespflege betreibt.

Das Angebot von Fahrradständern am Bahnhof Großhesselohe ist deutlich zu gering. Daher sollen in die Nähe des südlichen Bahnsteigzugangs neue Abstellanlagen geschaffen werden. Die sinnvollste Lösung wäre die zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und dem Verbindungsweg zum Bahnsteigabgang bereits bestehenden Fahrradständer durch eine deutlich effektivere Doppelstockparkanlage zu ersetzen und zusätzlich zu erweitern. Da derartige Abstellmöglichkeiten jedoch eine größere Tiefe benötigen, sollte hier die Grundstücksgrenze rund 1,5 m in Richtung Osten verschoben werden um mehr Raum für die Fahrradabstellanlage zu schaffen. Das Gesamt Konzept der Fahrradabstellanlagen an den Pullacher Bahnhöfen wird in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin