



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2024/0074	2. April 2024		
Gegenstand			
<b>Haus Elisabeth</b>			
<b>Vorstellung des Konzepts für Erweiterung und Umbau</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.04.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Eine Umplanung und Nutzungserweiterung für das Haus Elisabeth wird grundsätzlich befürwortet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Eckdaten einer Überplanung für den Umbau und die Erweiterung des Haus Elisabeth zusammenzustellen und die Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Für die Entwicklung des Projektes ist ein städtebaulicher Vertrag als Grundvereinbarung mit dem Vorhabenträger zu schließen.

### Vorschlagsbegründung

Bereits seit vielen Jahren steht fest, dass das Haus Elisabeth in seinem jetzigen Zustand auf Dauer nicht mehr betrieben werden kann. Ausgangspunkt war hier die nach geänderten Vorgaben zu hohe Doppelzimmerquote und ein immer größer werdender grundlegender Sanierungsbedarf. Daher war bereits vor der Verpachtung ein Umbau des Bestandsgebäudes mit Erweiterung vorgesehen. Ziel war die Schaffung des erforderlichen Raumes für die Umwandlung der Doppelzimmer in Einzelzimmer und die Erhöhung des Angebotes an Betreuungsplätzen für den erwarteten höheren Bedarf in der Zukunft. Inzwischen kommt die aktuelle Entwicklung im Alten- und Pflegeheimbetrieb hinzu, die eine Änderung des Betriebskonzepts erforderlich macht. Der Vorhabenträger und die Diakonie als Betreiber werden in der Sitzung das neue Konzept für das Haus Elisabeth und den künftigen Betrieb der Einrichtung vorstellen. Im Sozialausschuss am 27.11.2023 wurde das geplante neue Pflegekonzept bereits vorgestellt und grundsätzlich befürwortet.

Als Grundlage für die weiteren Überlegungen zum Haus Elisabeth können folgende Informationen gegeben werden:

### Bestand:

Ende 1986 wurde das Haus Elisabeth als „Altenwohnanlage mit Pflegeheim“ baurechtlich genehmigt. Dieses bestand aus dem ursprünglichen U-Bau (dreigeschossig mit teilweise ausgebautem Dach) und dem erdgeschossigen Restaurant- und Küchenbauteil. Darin untergebracht waren 43 Altenwohnungen und 117 Betten im Pflegeheim.

In den 90er Jahren wurde ein nachträglicher Ausbau von 7 Dachgeschosswohnungen genehmigt.

Mit dem Ende 2002 genehmigten Erweiterungsbau im Norden wurde der Komplex auf die heute bestehende Größe erweitert. Aktuell bestehen 130 Pflegebetten (30 Einzelzimmer, 50 Doppelzimmer), 44 Altenwohnungen und 5 Personalwohnungen.

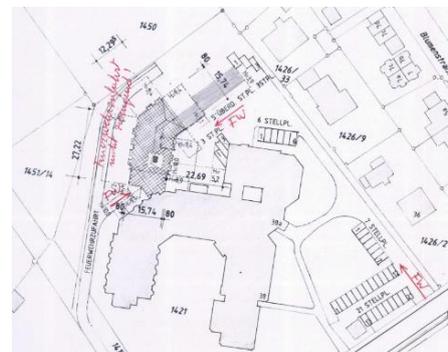
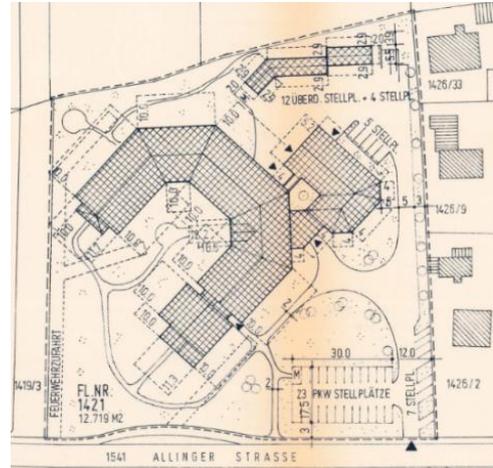
Zuletzt wurde im Jahr 2006 noch ein Fahrradhaus im nordöstlichen Grundstücksbereich genehmigt und errichtet.

Als notwendige Stellplätze wurden mit der Erweiterungsgehmigung 5 Garagen und 39 Stellplätze festgelegt (Bestand 45).

Bezogen auf die beiden Flurstücke Nrn. 1421 und 1419/3 umfasst die Grundstücksfläche das Hauses Elisabeth insgesamt 15.511 m<sup>2</sup>. Die Nutzungsdichte liegt heute mit dem Bestandsgebäude bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,55. Die für den Bestand angegebene Geschossfläche beträgt 8.491 m<sup>2</sup>.

### Aktuelles Konzept

Das Umbau-, Sanierungs- und Erweiterungskonzept umfasst den Erhalt der Altenwohnungen mit aktueller Sozialbindung, den Umbau der bestehenden Pflegezimmer in senioren- und behindertengerechte Appartements (mit Betreuung) und eine Erweiterung dieses Wohnraumangebots, so dass insgesamt 164 Wohnungen entstehen werden. Die vorhandenen 5 Personalwohnungen bleiben erhalten. Neu hinzu kommen soll eine Tagespflege mit mindestens 30 Plätzen sowie möglicherweise eine Hausarztpraxis und ggf. weitere ergänzende therapeutische Nutzungen. Auch eine Kurzzeitpflege soll angeboten werden.



Das bestehende Gebäude soll um 3-geschossige Anbauten Richtung Nordosten und Richtung Südwesten erweitert werden. Die Höhe des Bestandsgebäudes wird für die Anbauten grundsätzlich aufgenommen. Bei den Vorgesprächen wurde seitens der Stadt ein besonderer Wert darauf gelegt, dass die neuen Gebäudeteile ausreichende Abstände zu den Nachbargrenzen, aber auch zur Allinger Straße einhalten. Die Vorplanung wurde deshalb insbesondere hinsichtlich des Abstandes zur Bebauung an der Blumenstraße angepasst. Zur Allinger Straße hin wurde das Gebäude ebenfalls etwas zurückgenommen. Zu allen Außengrenzen werden im Konzept die Abstandsflächen der städtischen Abstandsflächensatzung eingehalten bzw. es bestehen auch künftig deutlich größere Abstände als vorgegeben.



Durch die Erweiterung erfolgt eine erhebliche Nachverdichtung auf dem Baugrundstück. Die GRZ erhöht sich nach Angaben des Vorhabenträgers auf knapp 0,33 und die GFZ auf rd. 0,80. Die zusätzliche Geschossfläche beträgt ca. 3.870 m<sup>2</sup> und steigt damit um rd. 45 % auf ca. 12.360 m<sup>2</sup>.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze können voraussichtlich auf den bereits vorhandenen Stellplatzflächen mit ggf. einer Ergänzung im Hofbereich vor dem Erweiterungsbau Nord untergebracht werden. Für Fahrradabstellplätze wird eine konkret auf das Haus Elisabeth zugeschnittene Sonderlösung zu finden sein.

### *Überplanung*

Für das Gebiet nördlich der Allinger Straße, in dem sich das Haus Elisabeth befindet, besteht kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Grundstücks als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Senioren“

dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Erweiterungen besteht ein Planungserfordernis, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist. Da die vorhandene und geplante Bebauung eine gänzlich andere Struktur wie das beiderseits angrenzende Wohngebiet aufweist, wird eine Überplanung nur dieser Fläche als sinnvoll angesehen. Da mit dem Umbau und der Erweiterung zudem ein besonderes Nutzungskonzept verbunden ist, wird hierfür insbesondere ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Betracht gezogen.

#### *Rahmenbedingungen*

Das mögliche künftige Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Im weiteren Umkreis sind auch keine kartierten Bodendenkmäler vorhanden. Laut Regionalplan München liegt der betroffene Bereich der Allinger Straße im Hauptsiedlungsbereich.

Insbesondere im Bereich der Erweiterung Süd, aber auch im nördlichen Bereich müssen Bäume gefällt werden. Hierfür ist ein angemessener Ausgleich zu schaffen.

Der kleine Wertstoffhof am Rand des Geländes soll ebenso wie die teilweise auf dem Baugrundstück befindliche Bushaltestelle erhalten bleiben.

#### *Verfahren*

Die Überplanung kann in Form eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Das bedeutet u.a., dass kein Umweltbericht erforderlich ist und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier nicht zum Tragen kommt.

Vor der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, für das im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Antrag durch den Vorhabenträger zu stellen wäre, ist zunächst eine Grundvereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen. In dieser ist neben der beabsichtigten Art der Nutzung insbesondere zu regeln, dass der Vorhabenträger die Planungskosten sowie die Kosten notwendiger Untersuchungen und Gutachten trägt. Außerdem können schon weitere Vereinbarungen, z.B. zu angestrebten ergänzenden Nutzungen oder zu Nachhaltigkeitsthemen aufgenommen werden. Diese Grundvereinbarung wird derzeit vorbereitet. Die Stadt wird sich hierbei durch eine Rechtsanwaltskanzlei beraten lassen.

Wenn die Stadt nach Abschluss des Grundlagenvertrages auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschließt, ist als Bestandteil des Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen und ein Durchführungsvertrag mit den Detailregelungen zur Planung abzuschließen.

#### *Weiteres Vorgehen*

Als nächster Schritt würden die Eckdaten für die Planung zusammengestellt und die Planung weiter abgestimmt. Durch den Vorhabenträger wurde auf eigene Kosten bereits ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Der erste Vorentwurf wurde bereits vorgelegt und wird parallel an die Planungsziele der Stadt angepasst. Außerdem wird die Grundvereinbarung zur Vorlage an den Stadtrat vorbereitet.

**Finanzierung**

Die Kosten für die Bauleitplanung, notwendige Untersuchungen usw. sollen durch den Vorhabenträger getragen werden. Die Kostenübernahme ist in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

**Beiräte, Referent/in**

Die Referent:innen für Stadtentwicklung, Senioren, Soziales und Integration sowie Umwelt wurden beteiligt.

Auf die Stellungnahme von Seniorenreferent Peukert wird verwiesen.

**Anlagen:**

Lageplan Haus Elisabeth.docx

Luftbild Haus-Elisabeth

Konzeptplan Haus Elisabeth - Stand 240322

Stellungnahme Seniorenreferent Peukert 240401

**Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz	Az. 41-024-re	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	