

SG 2.1.1 Kämmerei, Kinderbetreuung, Liegenschaften und Beteiligungen
Sachbearbeiter: Herr André Schneider

Beschlussvorlage

SG 2.1.1/0067/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	03.03.2026	öffentlich

Antrag der CSU-Fraktion vom 14.12.2025: Einrichtung eines Seniorentreffs

Anlagen:

- 01_CSU-Antrag Seniorentreff_20251214
- 02_Kurzkonzept Familien- und Seniorenzentrum Bahnhof Pullach

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag der CSU vom 14.12.2025 zur Einrichtung eines Seniorentreffs in einer Wohnung des Neubaus in der Hans-Keis-Str. 37 ab.

Begründung:

Die CSU-Fraktion des Pullacher Gemeinderats beantragte mit Schreiben vom 14.12.2025 eine Wohneinheit des im Bau befindlichen Gebäudes Hans-Keis-Str. 37 für einen Seniorentreff zur Verfügung zu stellen.

Verlust von Fördermitteln

Bei den betreffenden Wohnungen handelt es sich um geförderten Wohnraum aus dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWfP – Wohnungspakt Bayern) der Regierung von Oberbayern. Am 19.09.2024 erhielt die Gemeinde einen Förderbescheid aus diesem Programm über 2.815.800 EUR, zur Schaffung einer Gesamtwohnfläche von 986 m². Wesentliche Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist dabei die ausschließliche Nutzung als Wohnraum.

Bezogen auf die geförderte Gesamtwohnfläche würde z. B. die anderweitige Nutzung einer Wohnung mit ca. 60 m² in einer Reduzierung der staatlichen Förderung in Höhe von mehr als 171.000 Euro resultieren. Alternativ wäre auch die grundsätzliche Rücknahme und Neuausstellung des bereits vorliegenden Förderbescheids durch die Regierung von Oberbayern möglich, unter Zugrundelegung der jeweils aktuell vorhandenen Fördermittel des Freistaats Bayern.

Hinzu kommt, dass eine unentgeltliche Überlassung von Wohnraum keine Mieteinnahmen generiert. Diese gehen jedoch in die Amortisationsrechnung und Kalkulation der Nettokaltmiete je m² ein, welche zuvor mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt und als Förderbestandteil von dieser freigegeben wurde.

Ungeeignete räumliche Situation

Ca. 22 Prozent der Pullacher Bevölkerung – dies entspricht aktuell 2.180 Bürgerinnen und Bürgern – sind älter als 65 Jahre, davon mehr als die Hälfte über 75 Jahre. In den kommenden Jahren wird diese Zahl voraussichtlich weiter zunehmen. Das verdeutlicht zum einen den hohen Bedarf an Angeboten für Seniorinnen und Senioren, zum anderen jedoch auch die räumlichen Anforderungen die diese Angebote mit sich bringen.

Eine Begegnungsstätte für Senioren soll gemäß seniorenpolitischem Gesamtkonzept des Landkreises München stets mehrere Generationen einbeziehen. Darüber hinaus wird – üblicherweise unter Zuhilfenahme eines freien Trägers – ein vielfältiges Programm aus den Bereichen Teilhabe, Beratung, Information, bürgerschaftliches Engagement und Angeboten für besondere Zielgruppen angestrebt. Eine Wohneinheit mit durchschnittlich 60 m² nutzbarer Fläche kann dies nur unzureichend umsetzen und wäre für den Betrieb durch einen externen Träger nicht zur Zufriedenstellung aller Beteiligter darstellbar.

Im Gemeinderat wurde daher am 30.01.2024 ein Konzept für die künftige Nutzung des Bahnhofs Pullach für ein Generationshaus vorgestellt. Hier könnte auf ca. 219 m² Nutzfläche ein ausreichend dimensioniertes Begegnungszentrum für Familien- und Senioren umgesetzt werden. Pullach bietet zudem bereits heute Möglichkeiten, sich selbstbestimmt zu treffen und etwas mit anderen Seniorinnen und Senioren zu unternehmen, z. B. beim regelmäßigen Seniorentreff im Bürgerhaus, beim Mittagstisch im Sportheim oder bei einem Besuch im Café Malta. Auf Anfrage kämen auch Gemeinschaftsräume des Paritischen Wohlfahrtsverbandes oder der beiden Pfarreien für einen regelmäßigen Seniorentreff in Frage.

Angespannte Lage auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt

In und um München herrscht eine äußerst angespannte Wohnungssituation, speziell bei barrierefreien Wohnungen mit moderaten Miethöhen und guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, wie sie in dem Neubau in der Hans-Keis-Str. 37 entstehen. Dieser dringend benötigte Wohnraum sollte möglichst vollständig Wohnzwecken zugeführt werden. Die Vergaberichtlinien für Wohnungen in der Hans-Keis-Str. 37 wurden zudem angepasst, damit speziell Seniorinnen und Senioren von ihnen profitieren.

Zusammenfassend ist die Nutzung von Wohnraum zur Schaffung eines Seniorentreffs aus diversen Gründen nicht geeignet, darunter

- die räumlichen Anforderungen an einen Seniorentreff,
- der Verlust von Fördermitteln des KommWfP,
- die eingeschränkten Betriebsmöglichkeiten durch freie Träger der Wohlfahrt und
- die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere für Senioren.

Vielmehr sollten bereits vorhandene Räumlichkeiten zielgerichtet genutzt und bestehende Konzepte für Seniorinnen und Senioren zeitnah realisiert werden.



Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister