

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage I/002/2021  
TOP Nr. 6 (Stadtrat)**

**Gremium  
Stadtrat**

**Beschluss  
Entscheidung**

**Ö-Status  
öffentlich**

**Sitzungstag  
21.01.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Erweiterung des Seniorenheimes Grafing;  
Errichtung einer Tiefgarage**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Im Jahr 1998 wurde zusammen mit dem Förderwerk Senioren Wohn- und Pflegeheim Grafing die Stiftung Seniorenhaus Grafing (eine öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts) gegründet und die städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 674 und 680 der Gemarkung Grafing in das Stiftungsvermögen eingebracht. Die Stadt Grafing b.M. war Gründer der Stiftung Seniorenhaus Grafing. Der damalige Grundstückswert lag bei 4.535.000 €.

Die Stiftung verwaltet das Seniorenheim und die dazugehörigen betreuten Wohnungen. Der Vorsitzende der Stiftung ist der Erste Bürgermeister. Vom Ersten Bürgermeister wird die Stiftung in der Gesellschafterversammlung des Pflegesterns vertreten. Nun steht das Seniorenhaus kurz vor einer bedeutenden Erweiterung, wozu ein der Stiftung gehörendes Grundstück genauso wie ein Erbpachtgrundstück von einem Dritten bebaut werden soll. Insgesamt sollen weitere 50 betreute Wohnungen und 28 Pflegeplätze entstehen, die ebenfalls von der Stiftung verwaltet werden.

Für das Erweiterungsprojekt wurden gerade die Entwurfspläne erstellt. Damit kann der Verkauf der Wohnungen beginnen. Wahrscheinlich hat die Erweiterung des Seniorenheims einen Kostenumfang von 25 Mio. €, wobei 15 Mio. € auf die Wohnungen und rund 8 bis 10 Mio. € auf den Pflegebereich entfallen.

Aus Kostengründen war eine Unterkellerung des auf dem Erbpachtgrundstück (Fl.Nr. 669/4 der Gemarkung Grafing) liegenden Teil der Erweiterung, auf dem die betreuten Wohnungen errichtet werden sollen, nicht geplant. Allerdings wäre das Grundstück, wenn es einmal bebaut ist, nicht mehr verfügbar. Aus diesem Grund sollte darüber nachgedacht werden, ob es nicht sinnvoll wäre, unter dem Gebäude eine Tiefgarage zu errichten.

Bereits seit den achtziger Jahren bemüht sich die Stadt um eine Beruhigung des Markplatzes vom fließenden und ruhenden Verkehr und um die zur Verfügungsstellung von ausreichend Parkraum am Rande des Zentrums. Nach jahrzehntelangen Bemühungen ist es im Jahr 2017 gelungen, östlich des Markplatzes in der Rotter Straße eine öffentliche Tiefgarage mit 55 Parkplätzen in Betrieb zu nehmen. Von dort aus können die Besucher der Innenstadt in wenigen Minuten in das Zentrum gelangen.

Ziel der langjährigen Bemühungen war es, auch am westlichen Rand der Altstadt einen Auffangparkplatz zu installieren. Ursprünglich war daran gedacht, in der Gartenstraße ein Parkhaus zu errichten. Diese Idee wurde aber wieder fallen gelassen. Mit der Unterkellerung des Anbaus des Seniorenheims am Hans-Eham-Platz würde sich eine neue Möglichkeit ergeben. Es wäre möglich, dort bis zu 35 öffentliche Tiefgaragenparkplätze zu errichten. Von dort aus könnten die Besucher ebenfalls in kürzester Zeit zu dem 250 m entfernten Marktplatz gelangen.

Die Entwurfspläne wurden von dem mit der Planung des Seniorenheims beauftragten Büro Beslmüller Kiesewetter, Studio Plus Architekten bereits angefertigt. Die Kosten werden mit rund 1 Mio. € angenommen. Die Verwaltung rechnet damit, dass die Maßnahme von der Städtebauförderung bezuschusst wird. Danach wäre ein Zuschuss von 60% der zuwendungsfähigen Kosten möglich.

Die restlichen Kosten könnten über die noch vorhandene Rücklage aus Stellplatzmitteln in Höhe von 511.800 € finanziert werden. In der Stellplatzrücklage wurden die Zahlungen aus der Stellplatzablöse seit den siebziger Jahren angesammelt. Diese wurde für Bauten erhoben, bei denen kein ausreichender Stellplatznachweis möglich war und müssen laut Satzung wieder für die Bereitstellung von Parkplätzen verwendet werden. Für die Tiefgarage in der Rotter Straße wurden daraus ebenfalls 500.000 € entnommen. Der Rest der Tiefgarage wurde über Städtebauförderungsmittel finanziert.

Vor dem Bau der Tiefgarage am Hans-Eham-Platz sind noch die grundstücksrechtlichen Fragen abzuklären. Eigentümer der Tiefgarage wäre die Stadt und nicht die Stiftung. Dies müsste notariell festgelegt werden. Die für das bestehende Seniorenheim gebaute Tiefgarageneinfahrt ist sehr eng und sollte laut Plan für die neue Tiefgarage verbreitert werden.

### **Beschlussvorschlag**

**Der Stadtrat beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, alle notwendigen Schritte für die Unterkellerung des Erweiterungsbaus des Seniorenheims mit einer Tiefgarage mit 35 Plätzen einzuleiten. Die Verwaltung wird beauftragt, Städtebauförderungsmittel für die Maßnahme zu beantragen und die notariellen Verträge für das Erbbaurechtsgrundstück vorzubereiten.**

**Die zusätzlich anfallenden Planungskosten für die Tiefgarage werden von der Stadt übernommen.**

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein

### **Anlagen:**

Planungsentwurf Tiefgarage