

Eilt	Sofort	Ø
Direktorium - HA II / BA G Süd		
05. März 2024		
AZ:		
zK	zwV	R Wv. Abt. Vg. Uml.



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 233-989 26193
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b

[REDACTED]
plan.ha3-03@muenchen.de

I.

Herrn
Markus S. Lutz
Vorsitzender des Bezirksausschusses des 06. Stadtbezirkes Sendling
Meindlstraße 14
81373 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

27.02.2024

Fragen zum Neubau der GWG München MK 6 an der Radlkofersstraße (SPD-Fraktion)
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06187 des Bezirksausschusses 06 - Sendling
vom 04.12.2023

Sehr geehrter Herr Lutz,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 06 - Sendling wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit Ihrem Antrag bitten Sie um dringende Beantwortung der Fragen bezüglich des Neubaus der GWG München MK 6 an der Radlkofersstraße. In Ihrem Antrag werden verschiedene Fragen und Kritikpunkte zu diversen Themen aufgeführt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu Ihrem Antrag Folgendes aus:

Frage 1: Warum wurde der Sendlinger Bezirksausschuss nicht rechtzeitig vor Eröffnung und Einweihung des Komplexes für einen Rundgang eingeladen? Auch zum Richtfest gab es keinerlei Informationen. Schließlich wäre ohne den BA 6 Sendling nie dieses Neubauprojekt verwirklicht worden.

Antwort:

Nach Aussage der Münchner Wohnen wurde die Einladung am 20. September 2023 per Mail an die Geschäftsstelle bag-sued.dir@muenchen.de verschickt. Leider hat die Münchner Wohnen keine Bestätigung erhalten, weshalb eine Einplanung für ein Grußwort nicht vorgenommen wurde. Dennoch wurde dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses die Möglichkeit geboten, spontan ein zusätzliches Grußwort während der Feier zu halten. Die Münchner Wohnen kommt gerne der Nachfrage nach Führungen nach und ermöglicht den Wunsch nach einem Rundgang im MK 6.

Frage 2: Mittlerweile sind die Wohnungen weitgehend bezogen, so dass eine Führung durch den Komplex und auch durch die neu errichteten Wohnungen nicht mehr möglich ist. Hierzu stellen sich folgende

U-Bahn Linien U1/U2/U7
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6/U7
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 16/17/18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linie 52/62
Haltestelle Blumenstraße

Prädikat für vorbildliche
Verhalten
für Frauen und Männer

Fragen:

- a) Seit wann können die neu gebauten Wohnungen bezogen werden?

Antwort:

Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgte aufgrund der Größe des Bauprojekts nach Aussage der Münchner Wohnen in mehreren Phasen. Der Zeitraum für den Erstbezug der Wohnungen erstreckte sich von Anfang Juli bis Anfang Oktober 2023.

- b) Wer konnte / kann sich für die neuen Wohnungen bewerben? Angeblich konnten Wohnungen nur städtischen Bediensteten zur Verfügung gestellt werden. GWG Bestandsmieter, auch aus Sendling, wurden auf das kommerzielle Portal „Immobilien Scout24“ vertröstet. Wann und in welchem Zeitraum wurden also Wohnungen in den entsprechenden Portalen (städtische Dienstkraftbindung, MIWON, Immobilien Scout24) veröffentlicht und angeboten? Warum gibt es kein GWG-internes Mieterportal, über welches man sich für andere Wohnungen innerhalb der GWG München bewerben kann?

Antwort:

Der Vergabeprozess der Wohnungen unterliegt grundsätzlich den Bestimmungen der jeweiligen Förderart und wird durch den Stadtrat festgelegt. Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme im Bereich der Hausverwaltung Sendling wurden in Absprache mit dem Amt für Wohnen und Migration 3 Wohnungen dauerhaft und 13 Wohnungen temporär für den Sanierungszeitraum durch Bestandsmieter als Sanierungsumsetzer belegt.

Für die übrigen 24 Wohnen im MK6, die die GWG München im konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) oder im München Modell Miete (MMM) errichtet hat, erfolgte die Bewerbung über Immobilien-Scout24. Bei zwei Drittel dieser Wohnungen hat sich die Stadt eine Bindung für städtische Dienstkräfte im Bewilligungsbescheid vorbehalten, wodurch grundsätzlich ein zweimaliges Angebot auf der Plattform MIWON erforderlich ist. Die 56 freifinanzierten Wohnungen im MK6 vergibt die GWG München über eine Globalvermietung an die Landeshauptstadt München für Auszubildende oder über MIWON (Mitarbeiter Wohnen Online) an städtische Dienstkräfte, wie im Kaufvertrag vereinbart.

Die Veröffentlichung der KMB- und MMM-Wohnungen auf Immobilienscout24 erfolgte von Anfang Mai bis Ende Juni 2023. Die 13 temporär durch Sanierungsumsetzer*innen belegten Wohnungen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen und Auszug ebenfalls gemäß den Vergaberichtlinien über eine öffentliche Internetplattform angeboten. Die Meldung dieser Wohnungen an das Amt für Wohnen und Migration erfolgte durch die GWG München Ende Mai bis Ende Juni 2023 sowie Ende September 2023.

Um allen Bewerber*innen für die Vergabe einer angebotenen Wohnung die gleichen Chancen einzuräumen, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, die Wohnungsvergabe so transparent und effizient als möglich zu gestalten. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08308) wurde die Wohnungsvergabe der städtischen Wohnungsgesellschaften GWG und GEWOFAG (nunmehr: Münchner Wohnen) daher weiteren Regulierungen unterworfen, um eine bedarfs- und personenorientierte Vergabe, auch bei der leider sehr geringen Anzahl zu Verfügung stehender Wohnungen in München, sicherzustellen.

Die vom Stadtrat festgelegten Vergaberichtlinien sehen vor, dass das Wohnungsangebot für zwei Wochen oder bis zum Eingang von 50 berechtigten Bewerbungen öffentlich auf einer Internetplattform zugänglich ist. Aktuell nutzt die fusionierte Münchner Wohnen dafür die Plattformen ImmobilienScout24 bzw. Immowelt, die als die meistbesuchten in diesem Segment gelten. Die Einrichtung eines internen Portals der GWG hätte nicht den Vorgaben der Vergaberichtlinien entsprochen.

- c) Wurden auch GWG-Bestandsmieter aus dem 6. Stadtbezirk Sendling, die gerne umgezogen wären (Wohnungstausch), berücksichtigt? Wenn ja, wie viele? Wurden überhaupt GWG Bestandsmieter berücksichtigt?

Antwort:

Die digitale Wohnungsbörse ist eine Plattform, auf der Mieter*innen ihre Wohnungen zum Tausch anbieten können. Die Landeshauptstadt München hat keinen Einfluss auf die Anzahl und die Art der angebotenen Wohnungen. Im Rahmen dieser Börse wurden GWG-Bestandsmieter*innen aus dem 6. Stadtbezirk Sendling, die einen Wohnungstausch wünschten, berücksichtigt. Diese Möglichkeit stand den Mietenden von freifinanzierten Wohnungen der Münchner Wohnen offen, sofern ihre aktuelle Wohnung entweder zu klein oder zu groß geworden war, beispielsweise aufgrund von Familienzuwachs oder dem Auszug von Kindern. Ein Wohnungstausch kommt zustande, wenn sich zwei Tauschpartner*innen gefunden haben und die Vermieter*innen mit einem Tausch einverstanden sind. Geförderte Wohnungen können aus rechtlichen Gründen nicht getauscht werden.

- d) Der BA wurde darüber informiert, dass es für Sendlinger GWG-Bestandsmieter keine Wohnungen gab und alle Wohnungen schon lagen vorher vergeben waren, bevor ein Bezug möglich war. Können Sie bitte hierzu ebenfalls Stellung nehmen.

Antwort:

Die Berücksichtigung oder bevorzugte Behandlung von Bestandsmieter*innen ist nicht im Einklang mit den verbindlichen Vergaberichtlinien, die vom Stadtrat beschlossen wurden. Um eine transparente Wohnungsvergabe zu gewährleisten, werden alle relevanten Informationen, einschließlich freier Wohnungen, auf öffentlichen Plattformen veröffentlicht, wie bereits in der Antwort auf Frage 2b erläutert.

Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Fertigstellungszeitpunkt, um Leerstand zu minimieren und eine effiziente Ressourcennutzung zu gewährleisten. In der Regel werden die Wohnungen etwa zwei bis drei Monate vor dem geplanten Erstbezug vergeben. Dieser Zeitrahmen dient dazu, den Mietenden die Möglichkeit zu geben, ihre zukünftigen Wohnverhältnisse zu planen, gleichzeitig aber auch, doppelte Mietzahlungen zu vermeiden. Zudem ermöglicht er eine flexible Anpassung an eventuelle Veränderungen in den Fertigstellungszeitpunkten der Immobilien.

Frage 3: Neubau und Umgestaltung der Verkehrsflächen

- a) Die Verkehrsflächen (Gehwege, Radwege, Grünflächen, Parkplätze) rund um den Neubau wurden entsprechend neu- oder wiedererrichtet. Warum wurde der Bezirksausschuss nicht rechtzeitig, spätestens 2022 dazu angehört und informiert? Sowohl der Radweg in der Radlkoferstraße wurde nicht nach den neuesten Vorgaben wiedererrichtet, auch die neu gebauten Parkplätze in der Hans-Klein-Straße entsprechen nicht den aktuellen Vorgaben und wurden fälschlicherweise gebaut. Nun muss ein Rückbau beantragt werden. Kommen Sie für die Kosten der Fehlplanungen ebenfalls auf? Werden die Kosten für weitere nötige Radabstellplätze auf öffentlichem Grund von der GWG München übernommen?

Antwort:

Die Verkehrsflächen im öffentlichen Raum wurden vom Baureferat der Landeshauptstadt München geplant und realisiert. Die Münchner Wohnen teilte mit, dass die GWG München in den Planungsprozess nicht eingebunden war. In der Hans-Klein-Straße, Johannes-Timm-Str. und auf der Gehwegfläche der Radlkoferstraße wurden von der GWG Bauschäden behoben, die während der Baumaßnahme entstanden sind. Eine spezielle Überplanung dieser öffentlichen Flächen durch die GWG war nicht Bestandteil der zugewiesenen Planungsaufgabe.

- b) Warum kam die GWG München nicht zum geplanten Ortstermin am 14.11.2023 in der Hans-Klein-Straße?

Antwort:

Die GWG München betrachtete das Schreiben als Anliegerinformationsschreiben. Die GWG hatte in dieser Angelegenheit weder Entscheidungsbefugnis noch Zuständigkeit. Aufgrund terminlicher Verpflichtungen war es uns nicht möglich, an dem Termin teilzunehmen.

Frage 4 Weitere Nutzungen des Neubaukomplexes:

- a) Wann wird das „Azubi-Wohnen“ eröffnet?

Antwort:

Für den Betrieb Azubi-Wohnen werden alle 1-Zimmer-Wohnungen über einen Globalmietvertrag (gewerblicher Mietvertrag) an die Landeshauptstadt München vermietet, damit diese die Wohnungen an ihre Auszubildenden untervermieten kann. Momentan kann Münchner Wohnen noch keine genaue Information darüber geben, wann die Wohnungen an die Mieter*innen übergeben werden, da der Mietvertragsabschluss noch aussteht.

- b) Wann eröffnen die Einrichtungen der München-Stift, Münchner Aids-Hilfe und des SKF? Ist vorgesehen auch dazu den Sendlinger Bezirksausschuss einzuladen?

Antwort:

Die restlichen Gewerbeflächen der Einrichtungen München-Stift, Münchner Aidshilfe, SKF, Flexiheim und Aldi wurden im Oktober und November 2023 an die Mieter*innen übergeben. Der tatsächliche Bezug, die Eröffnungen und die Aufnahme der Betriebe, einschließlich möglicher Eröffnungsfeiern, unterliegen den jeweiligen Einrichtungen oder Gewerbetreibern und liegen außerhalb des Einflussbereichs des Bauherrn/Vermieters. Die Münchner Wohnen teilte allerdings mit, dass die meisten Flächen bereits in Betrieb genommen wurden.

- c) Wann eröffnet der Aldi-Supermarkt?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 4b.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06187 kann entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

