



I.

Über die BA-Geschäftsstelle Süd für die  
Stadtbezirke 6, 7, 8 und 19  
an den Vorsitzenden des BA 06  
Herr Markus Lutz  
Meindlstr. 14  
81373 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

23. JAN. 2019

**Verkauf der Industria-Wohnanlage Plinganser- / Karwendel- / Dudenstraße.**  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 05239 des Bezirksausschusses 06 - Sendling  
vom 03.09.2018.

Sehr geehrter Herr Lutz,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 06 - Sendling wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. Hierzu können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Frage 1:

„Wie ist der tatsächliche Sachverhalt bei der Anlage Plinganser-/Karwendel-/Dudenstraße?“

Antwort:

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 am 11.07.2018 gebilligt (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11986). Im Anschluss an diesen Stadtratsbeschluss wurde die Wohnanlage an der Plinganser- / Karwendel- / Dudenstraße von der Industria Wohnen GmbH (im Weiteren als „Industria“ bezeichnet), welche ein Immobilien-Sondervermögen der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist, an die PFA Global PropCo 8 ApS (im Weiteren als „PFA“ bezeichnet) veräußert. Da die Wohnanlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Am Harras / Passauerstraße“ liegt, bestand die Möglichkeit für die Landeshauptstadt München von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Die Landeshauptstadt München hat in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss in der Vollversammlung des Stadtrats am 27.11.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13343) das Vorkaufsrecht bezüglich der Anwesen in der Plinganser- und Karwendelstraße ausgeübt. Auf die Abgabe einer Abwendungserklärung hat die dänische PFA verzichtet. Die Wohnanlage wird künftig von der GWG Städtische Wohnungsbau mbH (GWG) betreut.

Frage 2:

„Wer ist Eigentümer und wer ist Ansprechpartner für die Bestandsgebäude sowie für die Neubau-Planungen?“

Antwort:

Eigentümer und Ansprechpartner für die Anwesen ist nun die GWG.

Frage 3:

„Was bedeutet das für die Neu- bzw. Umbau-Planungen und die Zeitplanung?“

Antwort:

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG wird als Eigentümerin auch die neue Vorhabenträgerin für das Neubauprojekt werden. Die GWG wird also auch selbst das Neubaue-Areal verwirklichen. Zur Übernahme der Vorhabenträgerschaft bedarf es der Zustimmung des Stadtrates in Form eines Beschlusses. Ferner steht noch der Satzungsbeschluss aus. Es sind zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der GWG zeitnah Gespräche geplant, damit noch im zweiten Halbjahr 2019 ein Satzungsbeschluss herbeigeführt werden kann.

Frage 4:

„Wie stellt die Stadt sicher, dass die Belange der Bestandsbewohner auch angemessen berücksichtigt werden?“

Antwort:

Da die GWG als städtische Wohnungsbaugesellschaft nunmehr Eigentümerin ist, werden die Belange der Bewohner angemessen berücksichtigt.

Frage 5:

„Wie stellt die Stadt sicher, dass die Absprachen und Zusagen des bisherigen Eigentümers sowohl gegenüber den Bestandsmietern als auch gegenüber der Stadt dem Bezirksausschuss 6 Sendling umgesetzt und eingehalten werden?“

Antwort:

Die GWG tritt mit Übernahme der Vorhabenträgerschaft in alle Rechte und Pflichten des bisherigen Eigentümers ein. Darüber hinaus hat die GWG – anders als ein privater Eigentümer – die städtischen Bindungen einzuhalten. Unter anderen hat sich die GWG durch den Ankauf zur Einhaltung der Vorgaben gemäß des Beschlusses des Stadtrats zur Fortschreibung der Richtlinien zur Vorkaufrechtsausübung vom 19./27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11565) verpflichtet. Insbesondere gelten damit folgende Auflagen:

- Festlegung einer Höchstmiete für Neuvermietungen in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt auf – derzeit - EUR 11,50 (entsprechend München Modell Miete)
- Neuvermietungen nur noch an „berechtigte Personen“, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten (entsprechend München Modell Miete)
- Mieterhöhungen bei bindungsberechtigten Bestandsmietern nur in dem Ausmaße wie die nach der Verpflichtungserklärung zulässige Eingangsmiete inklusive zulässiger Erhöhungen noch nicht erreicht ist.

Dem Antrag Nr. 14-20 / B 05239 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen  
entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen