



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

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

Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

- I. per E-Mail
Herrn
Fredy Hummel-Haslauer
Vorsitzender des Bezirksausschusses des 11.
Stadtbezirkes Milbertshofen-Am Hart
Ehrenbreitsteiner Straße 28 a
80933 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
11.05.2022

Betreff.

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03656 des Bezirksausschusses 11 - Milbertshofen-Am Hart
vom 05.02.2022

Sehr geehrter Herr Hummel-Haslauer,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 11 - Milbertshofen-Am Hart wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit Ihrem Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München und die GWG München auf, die Förderung der zukünftigen Neubauten in der GWG-Siedlung Am Hart hinsichtlich der sogenannten Münchner Mischung zu überarbeiten und bitten um Auskunft, welche Förderprogramme bei den nächsten Bauprojekten eingeplant werden.

Zur Begründung führen Sie aus, das bei der Planung von Neubauten im Münchner Norden, speziell im GWG Gebiet am Hart, die sogenannte Münchner Mischung nicht umgesetzt wird. Daher ist eine Prüfung der zukünftigen Bauprojekte und deren Förderung in Bezug auf den Bestand durchzuführen. Im Ergebnis sollen alle Münchner*innen mit unterschiedlichsten Einkommen eine Möglichkeit haben, dort bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Weiter bitten Sie die Landeshauptstadt München dafür Sorge zu tragen, dass Verantwortliche der GWG schon vor weiteren Bauplanungen mit Arztpraxen, insbesondere auch Kinderarztpraxen und die Werkstatt R18 über Möglichkeiten einer An- und Umsiedlung reden.

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

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



Zu den städtebaulichen Verträgen und „Münchner Mischung“

Für die GWG-Siedlung im Harthof liegen nach Aussage der GWG die Bebauungspläne Nr. 1898a und 1898b vor. Im Rahmen der städtebaulichen Verträge wurde Folgendes geregelt:

Bebauungsplan 1898a (Harthof Süd):

§11: 30% des neuen Wohnbaurechts sollen für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden. Da die GWG München gemäß ihrer Statuten dem sozialen Wohnungsbau verpflichtet ist, wird sie in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen höheren Anteil realisieren.

Bebauungsplan 1898b (Harthof Nord):

§17: auch hier sollen 30% des neuen Wohnbaurechts für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden (Verfahrensgrundsatz der sozialgerechten Bodennutzung). Die GWG München erklärt sich bereit die Förderquoten im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbau in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) zu verwenden, dabei sollen mindestens 70% der neuen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau realisiert werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Verträge hat sich die GWG München damit verpflichtet, einen höheren Anteil im geförderten Mietwohnungsbau als in der sogenannten „Münchner Mischung“ umzusetzen. Dabei wird ein Ausgleich zwischen EOF und München Modell Miete angestrebt. Eine Änderung der Förderprogramme und Förderquoten kann damit nur in enger Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt München und GWG München erfolgen.

Zur derzeitigen/zukünftigen Wohnraumsituation der GWG-Siedlung vor Ort

Im Bestandserneuerungsgebiet Harthof wurden seit 2018 bis einschließlich 2021 insgesamt 357 Wohnungen (davon 245 Wohnungen gefördert und 112 Wohnungen freifinanziert) fertiggestellt.

Für 2022 plant die GWG München 318 weitere Wohnungsfertigstellungen (davon 140 Wohnungen gefördert und 178 Wohnungen freifinanziert), sowie die Fertigstellung eines Mehrgenerationshauses.

In den kommenden Jahren plant die GWG München Baubeginne für rund 360 weitere Wohnungen im Gebiet.

Dabei ist anzumerken, dass die vereinbarte Mischung der Finanzierung/Förderungen nicht in jedem einzelnen Bauvorhaben umgesetzt wird, sondern sich auf das Gesamtgebiet erstreckt.

Auch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration steht im Austausch mit der GWG München bezüglich der Bedarfsmeldung für zielgruppenspezifische Wohnformen und deren Umsetzung im Sanierungsgebiet Harthof.

Für das Sozialreferat setzt die GWG München in den nächsten Jahren folgende Wohnformen um:

- zwei Wohnformen für pflegebedürftige Menschen mit und ohne Behinderung, jeweils 8-10 Bewohner*innen

- eine Sorgende Hausgemeinschaft für ältere Menschen ab 55 Jahre für 8-10 Bewohner*innen, 1/2-Zimmer-Wohneinheiten
- Unterbringungsformen in der Jugendhilfe, 5-7 Wohneinheiten (1/2/3-Zimmer-Wohneinheiten)
- Sozial Betreutes Wohnhaus für Paare und Singles ab 50 Jahre, 40-45 Wohneinheiten
- zwei große Familienwohnungen für Familien ab 6 Personen

Diese Wohnformen entstehen nach Angabe des Sozialreferates in allen Förderprogrammen bzw. Einkommensstufen, also in EOF I-III, München Modell und konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB). Auch das Sozialreferat versteht Ihren Wunsch nach einer ausgewogenen Bewohner*innenstruktur im Sinne der Münchner Mischung mit unterschiedlichen Einkommen. Das Sozialreferat informiert jedoch in diesem Zusammenhang auch darüber, dass das Sozialreferat derzeit 19.410 registrierte Haushalte (Stichtag 28.02.2022) mit Anspruch auf eine gefördert Wohnung auf der SOWON haben. Diese Haushalte befinden sich alle in der Einkommensstufe für das Förderprogramm EOF I-III.

Zur medizinischen Versorgung vor Ort

Zur ärztlichen Versorgung möchten wir auf eine Stellungnahme der Landeshauptstadt München – Gesundheitsreferat – zur Anfrage Stadtrats-Mitglieder Professor Dr. Jörg Hoffmann, Gabriele Neff, Richard Progl und Fritz Roth (FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion) vom 10.09.2020 – Medizinische Versorgung in Freiam, verweisen, die diese Thematik bereits aufgegriffen hat.

„Der Sicherstellungsauftrag für die ambulante medizinische Versorgung liegt bei der Kassenärztliche Vereinigung.

*Die bundesweiten Vorgaben der ärztlichen ambulanten Bedarfsmeldung werden vom Gemeinsamen Bundesausschuss (G-BA) in der Bedarfsplanungs-Richtlinie (BP-RL) festgelegt. Der Sicherstellungsauftrag für eine wohnortnahe Versorgung für alle gesetzlich Versicherten liegt bei den kassenärztlichen Vereinigungen (Kven) und der Kassenärztlich Bundesvereinigung. 2019 kam es zu einer grundlegenden Anpassung der BP-RL, bei der insbesondere die Verhältniszahlen angepasst wurden. Die Verhältniszahlen legen das Verhältnis von Einwohner*innen zur Arztsitzen für jede Altersgruppe fest. Ist dieses, gegebenenfalls um die Altersstruktur der Einwohner*innen eines Planungsbereichs korrigierte Arzt-Einwohner-Verhältnis genau erfüllt, liegt der sog. Versorgungsgrad bei 100 Prozent. Diese Angaben beziehen sich auf die vertragsärztliche Versorgung, Privatarztpraxen sind hierbei nicht berücksichtigt. Die Bedarfsplanung liegt in den Händen des G-BA und der Kassenärztlichen Vereinigungen.*

*Reich rechnerisch liegt nach den Vorgaben der Bedarfsplanungs-Richtlinie für München insgesamt eine ausreichende Versorgung oder sogar eine Überversorgung bei allen Arztgruppen vor. Die Planungsbereiche sind hierbei für die verschiedenen Arztgruppen unterschiedlich. Bei der allgemeinen fachärztlichen Versorgung, zu der Augenärzt*innen, Chirurg*innen, Frauenärzt*innen, Hautärzt*innen, Hals-Nasen-Ohren-Ärzt*innen, Nervenärzt*innen, Orthopäd*innen, Psychotherapeut*innen, Urolog*innen sowie Kinderärzt*innen zählen, ist die Planungsregion des Stadtgebiet München. Bei der hausärztlichen Versorgung werden die durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung ausgegebenen Mittelbereiche zu Grunde gelegt. Der Mittelbereich für München beinhaltet neben dem Stadtgebiet noch den Landkreis München so-*

wie einige umliegende Gemeinden. Bei der speziellen fachärztlichen Versorgung sind die Planungsbereiche die sogenannten Raumordnungsregionen, die größtmäßig zwischen den Landkreisen und den Regierungsbezirken rangieren.

*Die Kassenärztliche Vereinigung Bayern (KVB) sieht für die Landeshauptstadt München keine Notwendigkeit einer kleinräumigen Planung oder eines lokalen Sonderbedarfs. Sie geht davon aus, dass die Erreichbarkeit einer Hausarztpraxis innerhalb von 20 PKW-Fahrminuten, Kinderarztpraxen innerhalb von 30 Minuten und bei den allgemein fachärztlichen Praxen innerhalb von 40 Minuten für 95 Prozent der Einwohner*innen von jedem Standort in München gegeben sei. Dies würde der Maßgabe aus der Bedarfsplanungsrichtlinie entsprechen.*

Daraus folgt, dass keine Planung auf einer weiter untergeordneten Ebene, wie beispielsweise den Stadtbezirken, erfolgt. Somit stellen die im Statistischen Taschenbuch aufgeführten Zahlen rein deskriptive Werte dar, die den Ist-Zustand beschreiben, jedoch keine planerischen Soll-Werte. Sie könnten daher auch nicht für die Planung von Arztpraxen in Neubaugebieten, wie bspw. in Freiham angewendet werden.

Die GWG München ist eine Tochter der Landeshauptstadt München, die das Wohnungsprogramm der Landeshauptstadt München umsetzt. Ergänzend werden in untergeordnetem Umfang auch Gewerbeflächen realisiert. Der Umfang der Gewerbeflächen wird von der Landeshauptstadt München festgelegt. Dabei legt die Landeshauptstadt München auch fest, ob eine soziale oder kulturelle Nutzung der Gewerbeflächen vorgesehen ist. Bei einer gewinnorientierten Arztpraxis handelt es sich um eine allgemeine gewerbliche Nutzung. Soweit Flächen wie dargestellt nicht für soziale oder kulturelle Zwecke benötigt werden, vermietet die GWG München Gewerbeflächen auch an andere gewerblichen Nutzer zu marktüblichen Konditionen.“

Zur Werkstatt R18

Bezugnehmend auf das Immobiliengesuch der Werkstatt R18 teilte uns die GWG München mit, dass die GWG München bereits alle Möglichkeiten geprüft hat und der Werkstatt R18 am 22.02.2022 ein Angebot über die Anmietung einer Gewerbefläche in Milbertshofen unterbreitete. Leider wurde das Angebot seitens der Werkstatt R18 abgelehnt. Die GWG empfiehlt daher der Werkstatt R18, die Kontaktaufnahme mit der München Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH).

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03596 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

