

Situation des KomPro-Hauses in der Paosostraße 53

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01383 der Bürgerversammlung
des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing
am 21.03.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10208

1 Anlage

Beschluss des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing vom 05.12.2017 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing hat am 21.03.2017 die beiliegende Empfehlung beschlossen.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gem. § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

Sachstand

Die Bauträgerin und Eigentümerin, die Investorengemeinschaft Bernhardt & Würzinger GbR, errichtete eine Wohnanlage an der Paosostraße 53 mit 14 Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden im November 2012 fertiggestellt und zum 01.12.2012 vermietet. Die Aufgaben der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung wurden der Barmaneter Hausverwaltung übertragen. Das Ziel der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ist die Integration sozial benachteiligter Haushalte in das Wohnumfeld und der Aufbau einer stabilen Hausgemeinschaft. Es beinhaltet die Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Beteiligung an bestimmten Aufgaben der Hausverwaltung, zum beiderseitigen Nutzen von Bewohnerschaft und Vermieterin/Vermieter. Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung folgt vier Grundprinzipien:

1. Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an der Hausverwaltung
2. Verwaltung aus einer Hand
3. Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei der Überwindung sozialer Schwierigkeiten
4. Unterstützen und Beraten der Mieterinnen und Mieter zu ökologischem Verhalten.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist kein zusätzliches Angebot der Einzelfallhilfe, sondern weist Mieterinnen und Mieter in Problemsituationen auf die vorhandenen Angebote in der Stadt hin. Die Vermittlung findet in einer verbindlichen und den Möglichkeiten der Mieterinnen und Mieter gerecht werdenden Weise statt (z. B. Benennung der zuständigen Ansprechpartnerin bzw. des zuständigen Ansprechpartners, u. U. auch Begleitung dorthin). Das Sozialreferat legt einmal im Jahr zusammen mit der Hausverwaltung Ziele fest, die im darauffolgenden Jahr überprüft werden.

Zudem wurde die Wohnanlage im ersten Jahr durch den Sozialpädagogischen Integrationsunterstützungsdienst Wohnen (SIW) beim Übergang aus der Wohnungslosigkeit in die neue Wohnsituation sowie bei der Integration in das neue Wohnumfeld unterstützt. Nach Ablauf der zusätzlichen Unterstützung wird die Wohnanlage nun wie alle Wohnhäuser durch die Bezirkssozialarbeit in der Regelversorgung betreut.

In der genannten Bürgerversammlung wurde eine Empfehlung beschlossen, in der auf eine für die Bewohnerschaft und Nachbarschaft unbefriedigende Situation hingewiesen wird. Zudem wird die fehlende Umsetzung der in der Ausschreibung eingezeichneten Gestaltung des Gebäudes und der Freiflächen bemängelt. Weiter wird auf die Verschmutzung des Grundstücks und häufig abgestellte Einkaufswagen hingewiesen.

Aus der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing vom 21.03.2017 ergingen mehrere Empfehlungen, zu denen nach Rücksprache mit der Hausverwaltung, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der zuständigen Bezirkssozialarbeit wie folgt Stellung genommen wird:

1. Einfriedung des Gartens durch Hecke oder Zäune

Die Hausverwaltung hat 2015 und 2016 in der Anlage jeweils ein Gartengestaltungsprojekt durchgeführt. Betreut wurde das Projekt von einer Landschaftsgärtnerin und Nachbarin. Die Gartengestaltung wurde seitens des Sozialreferats, im Rahmen der Förderung von bürgerschaftlichem Engagement, mit insgesamt 1.400,- € bezuschusst. Mit diesem Projekt sollten die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere die Kinder, zur Einhaltung der Hausregeln und zum achtsamen Umgang mit der eigenen Wohnanlage motiviert werden. Neben der Gestaltung der Grünflächen um das Wohnhaus (z. B. Hochbeete anlegen, Blumen

pflanzen, neue Bäume und Sträucher setzen) wurde auch ein Spielbereich für die Kinder mit Schaukel, Sitzpflöcken und Rindenmulch neu gestaltet. Eigentümer und Hausverwaltung haben das Projekt unterstützt. Die Hausverwaltung hat aktiv an der Bepflanzung teilgenommen und diese intensiv begleitet. Einige Bepflanzungen haben der intensiven Nutzung der Kinder, die die Freifläche aufgrund einer fehlenden Alternative in der Nähe gerne zum Spielen nutzen, nicht standgehalten. In der Wohnanlage Paosostr. 53 wohnen derzeit 30 Kinder, überwiegend im Grundschulalter. Von den Eigentümern der Anlage ist eine Einfriedung des Grundstücks durch einen Zaun vorgesehen. Als technisch mögliche und sehr beständige Variante wird von der Hausverwaltung ein Stabmattenzaun favorisiert. Um einen solchen Zaun zu errichten wird die Hausverwaltung Angebote einholen. Der kaputte Staketenzaun zu Hausnummer 55 wird voraussichtlich noch 2017 durch einen Stabmattenzaun ausgetauscht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Einzäunung die städtische Einfriedungssatzung beachtet werden muss. Danach dürfen Zäune maximal 1,5 Meter hoch sein und müssen offen gestaltet sein. Ein geschlossener Zaun ist nicht zulässig.

2. Einhausung der Mülltonnen

Seitens der Hausverwaltung wurden bereits zwei Kostenvoranschläge für die Einhausung der Mülltonnen eingeholt. Die Kosten hierfür stehen aber, aus Sicht der Hausverwaltung, in keinem wirtschaftlichen Rahmen. Daher lehnt die Hausverwaltung die Einhausung ab. Baurechtlich ist eine Einhausung der Mülltonnen nicht zwingend vorgeschrieben.

In der Anlage sind für das Müllaufkommen ausreichend und überdurchschnittlich viele Abfallbehälter vorhanden. Sollte es zu unsachgemäßer Entsorgung von Müll in der Anlage kommen, wird dieser durch den örtlichen Hausmeister entsorgt. Die fehlerhafte Entsorgung von Müll ist aber kein spezielles Problem des sozialen Wohnungsbaus. Unsachgemäße Müllentsorgung lässt sich flächendeckend, gerade in größeren Wohnanlagen, im gesamten Stadtgebiet feststellen. Die Hausverwaltung der Paosostraße 53 bespricht regelmäßig im Rahmen der Mieterversammlungen die korrekte Entsorgung des Hausmülls mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und wird das Thema auch weiterhin anbringen.

3. Regelmäßige Reinigung des Geländes und der Straße

Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass das Gelände regelmäßig durch den Hausmeister gereinigt wird. Mit den Mieterinnen und Mietern wurde seitens der Hausverwaltung mehrfach u. a. im Rahmen von Mieterversammlungen die Reinhaltung des Grundstücks besprochen und vereinbart. Zudem fanden hierzu auch

Veranstaltungen der Stelle für Gemeinwesensmediation (SteG) vor Ort statt.

4. Installation eines Garagentors

Das Haus wurde ohne ein Garagentor geplant und auch durch die Lokalbaukommission genehmigt. 2013 hat eine Begehung des Anwesens mit einem Mitarbeiter des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Sozialreferat ergeben, dass ein Sektionaltor nicht zwingend angebracht sein muss. Die Eigentümer des Objekts werden aber voraussichtlich Ende 2017 bzw. Anfang 2018 ein Garagentor anbringen.

5. Regelmäßige Besuche des Gebäudes und der Bewohnerinnen und Bewohner insbesondere der Kinder durch Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter, Betreuerinnen und Betreuer etc.

Die zuständige Bezirkssozialarbeit im Sozialbürgerhaus Pasing führt hierzu Folgendes aus: Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage in der Paosostr. 53 ist die Bezirkssozialarbeit (BSA) des Sozialbürgerhauses (SBH) Pasing zuständig. Diese ist in einem Teil der Haushalte im Rahmen der BSA-Aufgaben aktiv (Einzelfallarbeit). Zu Beginn der Belegung gab es regelmäßig Kontakte des SBH zur Hausverwaltung. Der Hausverwaltung sind die Daten der BSA bekannt und sie vermittelt den Kontakt an die Haushalte, die Beratung oder Unterstützung im Rahmen des Aufgabenprofils der BSA benötigen. Regelmäßige Besuche der BSA in der Wohnanlage ohne konkreten Arbeitsauftrag finden nicht statt, weil die Bewohnerinnen und Bewohner ganz normale Mietverträge für ihre Wohnungen haben und daher keine andere Behandlung erfahren als alle anderen Bürgerinnen und Bürger der Sozialregion. Die Hausverwaltung selbst ist einmal pro Woche vor Ort und steht als Ansprechpartnerin sowohl den Mieterinnen und Mietern als auch den Nachbarinnen und Nachbarn zur Verfügung.

6. Ausschluss der Betreiber Würzinger/Parringer von öffentlichen Projekten

Der Antragsteller führt in der Empfehlung aus, dass die Firma ausschließlich gewinnorientiert arbeitet und ihre Unzuverlässigkeit eindrücklich bewiesen hat. Die Objekte des Münchner Wohnungsbaus werden grundsätzlich ausgeschlossen. Die Eignung der Bewerber oder Bieter werden anhand der nach § 122 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen festgelegten Eignungskriterien und das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach den §§ 123 und 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen sowie gegebenenfalls Maßnahmen des Bewerbers oder Bieters zur Selbstreinigung nach § 125 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen überprüft. Nur aus diesen Gründen können Bewerber oder Bieter vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden. Entsprechende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Die Münchner Wohnungspolitik hat zum Ziel, gemischte Wohnviertel zu schaffen und zu erhalten, die auch sozial Benachteiligte integrieren. Seitens des Sozialreferats besteht das Interesse, dass die Wohnanlagen, die durch die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung betreut werden, nach Ablauf des Förderzeitraums eigenständig und wie reguläre Wohnhäuser und nicht als Sonderform im Mietwohnungsbau betrieben und behandelt werden. Das Sozialreferat hat bei diesen Objekten keine Möglichkeit, direkten Einfluss auf den Eigentümer bzw. Investor auszuüben und diese zur Umsetzung von Maßnahmen zu verpflichten. Die Umsetzung von örtlichen Aktionen hängt, wie in anderen Wohnanlagen, stark von der Initiative und dem Engagement des Eigentümers und der örtlichen Hausverwaltung ab.

Ganz generell soll der Münchner Wohnungsbau zukünftig in der Regel von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden.

Die für die Paosostraße 53 geplanten und dargestellten Maßnahmen erscheinen dem Sozialreferat sinnvoll und geeignet der Empfehlung der Bürgerversammlung Rechnung zu tragen. Die Forderungen aus der Empfehlung werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten umgesetzt.

Das Sozialreferat wird sich über den Fortschritt der angekündigten Maßnahmen informieren und aktiv deren Umsetzung anmahnen.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung als laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) sowie den geplanten und dargestellten Maßnahmen für das Anwesen Paosostraße wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01383 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing vom 21.03.2017 ist damit gem. Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing
der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Romanus Scholz
BA-Vorsitzender

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Sozialreferat / S-GL-B

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An den Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing (7-fach)**
An das Direktorium – Dokumentationsstelle
An das Revisionsamt
An die Stadtkämmerei
An die Frauengleichstellungsstelle
An S-III-MI/IK
An S-IV-SBH Pasing
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission
z. K.

V. An das Direktorium HA II/BAG-West (3-fach)

- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses kann / soll nicht vollzogen werden
(Begründung siehe Beiblatt)
- Der Beschluss des Bezirksausschusses ist rechtswidrig (siehe Beiblatt). Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters einzubinden.

Am

I.A.