

**Gewährleistung der Wohngesundheit und Qualität
in GEWOFAG- und HEIMAG-Wohnungen;
Schimmel und Schäden
(Ziffern 1,2,3,4,7,14,17 und 20 des Antrages)
Empfehlung Nr. 14 – 20 / E 01845 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 –
Untergiesing-Harlaching am 16.11.2017**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 11536

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01845 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching
2. Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2017
3. Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.09.2017
4. Lageplan

Beschluss des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching vom 19.06.2018

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching hat am 16.11.2017 die Ziffern 1, 2, 3, 4, 7, 14 und 17 der anliegenden Empfehlung Nr. 14-20 / E 01845 (Anlage 1) beschlossen; die Ziffer 20 der Empfehlung wurde mit Mehrheit abgelehnt. Die Empfehlung bezieht sich auf eine von der Antragstellerin bereits am 24.11.2016 eingebrachte Bürgerversammlungsempfehlung zur Thematik Schimmelbefall und sonstige Schäden in Wohnungen der GEWOFAG und der HEIMAG einschließlich der nachhaltigen Beseitigung dieser Schäden. Weiter nimmt die Antragstellerin Bezug auf eine Bürgerversammlungsempfehlung des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 26.10.2017, wonach u.a. mitgeteilt werden soll, wie die GEWOFAG die Wohngesundheit und Qualität der Wohnungen im Bestand für die Zukunft gewährleisten will.

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. gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist, wie nachfolgend begründet, der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing-Harlaching, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet.

Die Antragstellerin nimmt Bezug auf ihren bereits in der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes vom 24.11.2016 gestellten Antrag, welcher mit der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01316 angenommen wurde. Beschlussmäßig behandelt wurde die o.g. Empfehlung in der Sitzung des Bezirksausschusses 18 am 21.02.2017 (Vorlagen Nr. 14-20/V 08060).

Die dort vom Bezirksausschuss zusätzlich zum Antrag der Referentin in der Sitzung beschlossene Frage:

„Der BA 18 bittet die GEWOFAG um Mitteilung, wann und wie im Stadtbezirk Schäden durch Schimmelbefall beseitigt wurden, insbesondere in der betreffenden im Bürgerantrag genannten Wohnung.“

wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 27.03.2017 beantwortet (siehe Anlage 2).

Darüber hinaus hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Antragstellerin mit Schreiben vom 13.09.2017 eingehend dargelegt, aus welchen Gründen der Beschluss vom 21.02.2017 durch den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 zu fassen war (siehe Anlage 3).

Inhaltlich haben sich seit dem letzten Beschluss des Bezirksausschusses 18 in der Angelegenheit keine neuen Sachverhalte ergeben.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu den einzelnen Punkten der vorliegenden Empfehlung inhaltlich Folgendes aus:

a) Grundsätzliche Anmerkungen:

Wie in den bisherigen Beschlussvorlagen zu dieser Thematik (Vorlagen Nrn. 14-20/V 08060 und 14-20/V 10746) ausgeführt, werden auftretende Schimmelschäden in den Wohnungen des GEWOFAG-Konzerns durch zertifizierte Fachfirmen beseitigt, mit denen die GEWOFAG Rahmenverträge geschlossen hat. Selbstverständlich halten sich diese zertifizierten Fachfirmen an alle gesetzlichen Regelungen und Empfehlungen des Bundesumweltamtes.

Aufgrund der Beauftragung von ausschließlich zertifizierten Fachfirmen ist die Gewährleistung der Wohngesundheits und Qualität in den GEWOFAG-Wohnungen auch weiterhin gewährleistet.

Das um eine Stellungnahme gebetene Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München verweist zudem ebenfalls auf die Leitlinien des Bundesumweltamtes und führt zu Schimmelschäden aus, dass durchfeuchtete Bauteile ausgetrocknet und trocken gehalten werden müssen, da sonst ein erneuter Befall zu befürchten ist. Vor allem Wärmebrücken wie kalte Zimmerecken oder verstellte Außenwände begünstigen ein Absetzen der Raumlufffeuchte. Zur Senkung der Luftfeuchtigkeit und der Schimmelpilzkonzentration in der Innenraumluff trägt insbesondere intensives Lüften bei. In der Heizperiode ist die sog. Stoßlüftung bei ausreichender Temperaturdifferenz zwischen Innenraum- und Außenluft effektiv.

b) Anmerkungen zu den einzelnen von der Bürgerversammlung am 16.11.2017 angenommenen Punkten:

Zu Ziffer 1:

„Der Stadtrat fordert die GEWOFAG inkl. HEIMAG auf, mitzuteilen, wieviele Wohnungen im Gesamtbestand von Schimmel befallen sind, und warum die GEWOFAG die Schimmelursachen jeweils nicht nach den Kriterien des Umweltbundesamtes ermittelt und beseitigt.“

Im Verlauf des Jahres 2017 traten bei insgesamt 1.048 Wohnungen im Gesamtbestand des GEWOFAG-Konzerns Schimmelschäden auf. Bei einem Gesamtbestand von rund 36.000 Wohnungen entspricht dies einer Quote von ungefähr 2,9 Prozent.

Zu Ziffer 2:

„Der Stadtrat fordert die GEWOFAG inkl. HEIMAG auf, mitzuteilen, wieviele Wohnungen im Gesamtbestand von anderen Schäden bzw. weiteren Schäden (außer Schimmel) befallen sind und wie die GEWOFAG inkl. HEIMAG diese Schäden nachhaltig beseitigt.“

Gelegentlich treten Störungen und Schäden in den Wohnungen bzw. an der technischen Ausstattung auf, was bei einem Bestand mit ca. 36.000 Wohnungen jedoch nicht verwunderlich ist. Selbstverständlich werden auftretende Schäden immer schnellstmöglich beseitigt.

Zu Ziffer 3:

„Der Stadtrat fordert die GEWOFAG inkl. HEIMAG auf, mitzuteilen, wieviele Wohnungen im Gesamtbestand seit 01.01.2007 mit (verdecktem/nicht sichtbarem) Schimmelbefall und/oder anderen Schäden vermietet worden sind, ohne die Wohnungsinteressenten vor Abschluss des jeweiligen Mietvertrags über die Schäden aufzuklären.“

Der GEWOFAG-Konzern vermietet grundsätzlich wissentlich keine Wohnungen mit verdeckten Schäden.

Zu Ziffer 4:

„Der Stadtrat fordert die GEWOFAG und die HEIMAG auf, mitzuteilen, warum beide Unternehmen dem Willen der Bürgerversammlung aufgrund des Antrags vom 24. November 2016 nicht gefolgt sind.“

Der Forderung der Antragstellerin, wonach der Wille der Bürgerversammlung vom 24.11.2016 über den Stadtrat einzufordern ist, wird mit dieser Beschlussvorlage nachgekommen.

Zu Ziffer 7:

„Der Stadtrat möge die GEWOFAG und die HEIMAG dazu auffordern, jedem Mieter ...umgehend ...schriftlich mitzuteilen, welches Unternehmen Vertragspartner des jeweiligen Mieters hinsichtlich des jeweiligen Mietvertrags ist...“

Jede Mieterin und jeder Mieter des GEWOFAG-Konzerns verfügt über einen Mietvertrag. Aus diesem ist der jeweilige Vermieter / die jeweilige Vermieterin klar ersichtlich. Für die Mieterinnen und Mieter der Heimag-Wohnungen ist Vertragspartner die Heimag München GmbH. Alle Mieterinnen und Mieter der Heimag München GmbH wurden mit Schreiben vom 20.10.2017 über diesen Sachverhalt informiert.

Zu Ziffer 14:

„Der Stadtrat fordert die GEWOFAG und HEIMAG auf, mitzuteilen, ob Betriebskosten, die für gewerblich genutzte Objekte angefallen sind – auch auf Mieter von Wohnungen umgelegt worden sind. Falls das so gewesen sein sollte - für welche Objekte und für welche Abrechnungszeiträume.“

In den Mietverträgen des GEWOFAG-Konzerns ist festgelegt, dass jeder/jede Gewerbetreibende in den Wohnanlagen des Konzerns seine Betriebskosten selbst zu tragen hat. Eine Umlage auf Mietwohnungen findet nicht statt.

Zu Ziffer 17:

„Der Stadtrat möge die GEWOFAG und die HEIMAG dazu auffordern mitzuteilen, warum beide Unternehmen jeweils einen Aufsichtsrat haben.“

Die Errichtung eines Aufsichtsrates ist eine Entscheidung der Gesellschafterin Landeshauptstadt München. Sowohl die GEWOFAG Holding GmbH als auch die Heimag München GmbH sind eigenständige Unternehmen, deren Gesellschaftsverträge die Bildung eines Aufsichtsrates vorsehen.

Die Ziffer 20 der Empfehlung wurde mehrheitlich abgelehnt, so dass hierzu keine Ausführungen gemacht werden. Die Ziffern 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18 und 19 der Empfehlung Nr. 14-20 / V 01845 wurden nicht abgestimmt, so dass auch zu diesen Ziffern keine Ausführungen gemacht werden. Die Ziffern 21 und 22 wurden nicht vorgetragen und

somit auch nicht abgestimmt.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist mit der GEWOFAG Holding GmbH abgestimmt.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01845 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes - Untergiesing-Harlaching am 16.11.2017 kann damit nur nach Maßgabe der o.g. Ausführungen entsprochen werden.

Der zuständigen Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Heide Rieke, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Pretzl, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach im Jahr 2017 im gesamten Wohnungsbestand des GEWOAG-Konzerns insgesamt 1.048 Schimmelschäden, das sind 2,9 % des Gesamtbestandes, aufgetreten sind.
Weiter wird davon Kenntnis genommen, dass auftretende Schimmelschäden in den Wohnungen des GEWOFAG-Konzerns durch zertifizierte Fachfirmen beseitigt werden, mit denen die GEWOFAG Rahmenverträge geschlossen hat. Selbstverständlich halten sich diese zertifizierten Fachfirmen an alle gesetzlichen Regelungen und Empfehlungen des Bundesumweltamtes, so dass die Gewährleistung der Wohngesundheit und Qualität in den GEWOFAG-Wohnungen gewährleistet ist.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01845 der Bürgerversammlung des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching am 16.11.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching der
Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching
3. An die GEWOFAG Holding GmbH
4. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost (1x)
5. An das Direktorium HA II/V3
6. An das Direktorium Dokumentationsstelle
7. An das Revisionsamt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3