

**Gewährleistung der Wohngesundheit und Qualität
der GEWOFAG-Wohnungen;
Schimmel und Schäden**

**Empfehlung Nr. 14 – 20 / E 01800 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 –
Bogenhausen am 26.10.2017**

**Empfehlung Nr. 14 – 20 / E 01801 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 –
Bogenhausen am 26.10.2017**

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 10746

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01800 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01801 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen
3. Lageplan

**Beschluss des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen vom
12.06.2018**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen hat am 26.10.2017 die anliegenden Empfehlungen Nrn. 14-20 / E 01800 und 14-20 / E 01801 (Anlagen 1 und 2), beschlossen, wonach mitgeteilt werden soll, wie die GEWOFAG die Wohngesundheit und Qualität der Wohnungen im Bestand für die Zukunft gewährleisten will. Des Weiteren soll mitgeteilt werden, wie viele Wohnungen im Bestand der GEWOFAG und ihrer Tochtergesellschaften von Schimmel befallen sind und aus welchem Grund die GEWOFAG die Schimmelursachen jeweils nicht nach den Kriterien des Umweltbundesamtes beseitigt.

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

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13, Bogenhausen, 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.

Entgegen der Ausführungen der Antragstellerin hinsichtlich der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01800 (Anlage 1) wurden im Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 18 vom 21.02.2017 (Vorlagen-Nr. 14-20/V 08060) alle Fragen beantwortet. Darüber hinaus wurde der Antragstellerin mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.09.2017 eingehend dargelegt, aus welchen Gründen der Beschluss vom 21.02.2017 durch den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 zu fassen war.

Auch bei der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01801 handelt es sich um eine stadtteilbezogene Empfehlung, da sie mit der Wohnung Barbarossastraße 27 begründet wird.

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

Zur Information des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes - Bogenhausen führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

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

Wie bereits in der Beschlussvorlage zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01316 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching (Vorlagen Nr. 14-20/V 08060) 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.

Von weiteren Schimmelschäden, insbesondere solchen in der Wohnung der Antragstellerin in der Wohnanlage Barbarossastraße, ist der GEWOFAG nichts bekannt. Die von dieser Antragstellerin in der Empfehlung vorgetragenen Verfehlungen des GEWOFAG-Konzerns weist die GEWOFAG entschieden zurück. Mit Schreiben vom 07.12.2017 informierte die GEWOFAG die Antragstellerin darüber, dass deren vorgebrachten Beschwerden und Vorwürfe jeglicher sachlicher Grundlage entbehrten. Da sich die Antragstellerin zudem jeglichem persönlichen Gespräch entzog, andererseits aber – wie vorliegend – nach wie vor Beschwerde führt, wurde mittlerweile die Rechtsvertretung der GEWOFAG eingeschaltet.

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.

Der Stromverbrauch für die Trocknung nach erfolgtem Wasserschaden werde nach Auskunft der GEWOFAG gesondert erfasst. Jedes Trocknungsgerät besitze einen eigenen Zähler, der sowohl beim Aufstellen des Gerätes als auch nach dem Ende der Nutzung abgelesen wird. Die entstandenen Kosten werden über die Versicherung der GEWOFAG den Mieterinnen und Mietern gutgeschrieben.

Den Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01800 und Nr. 14-20 / E 01801 der Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen am 26.10.2017 kann daher nur nach Maßgabe der vorstehenden 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 GEWO-FAG-Konzerns insgesamt 1.048 Schimmelschäden, sprich bei 2,9 % des Gesamtbestandes, aufgetreten sind.
Weiterhin wird davon Kenntnis genommen, dass für erforderliche Arbeiten zur Beseitigung von Schimmelschäden ausschließlich zertifizierte Fachfirmen beauftragt werden, die sich an alle gesetzliche Regelungen sowie an die Empfehlungen des Bundesumweltamtes halten.
Schließlich wird davon Kenntnis genommen, dass die Wohngesundheits in den GEWO-FAG-Wohnungen stets gewährleistet ist.
2. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01800 und Nr. 14-20 / E 01801 der Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen am 26.10.2017 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen 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 13. Stadtbezirk Bogenhausen
3. An die GEWOFAG Holding GmbH
4. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost
(2x)
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