

Telefon: 0 233-26338
Telefax: 0 233-28078

Original

Anlage 2

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

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.

S	R	EA	WVA	ZwV	SG
S1	Planungsreferat				SG 1
SE	14. Juni 2018				SG 2
SW	Reg. Nr.				SG 3
I	II	III	IV		SG 4

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 10746

Beschluss des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen vom
12.06.2018

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01800 und Nr. 14-20 / E 01801 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen am 26.10.2017
Inhalt	Es wird ausgeführt, wie die GEWOFAG die Wohngesundheit und Qualität der Wohnungen im Bestand für die Zukunft gewährleisten will. Des weiteren wird ausgeführt, wie viele Wohnungen im Bestand des GEWOFAG-Konzerns von Schimmel befallen sind und dass die GEWOFAG die Schimmelursachen jeweils nach den Kriterien des Umweltbundesamtes beseitigt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<p>Von der Sachbehandlung wird Kenntnis genommen, wonach im Jahr 2017 im gesamten Wohnungsbestand des GEWOFAG-Konzerns insgesamt 1.048 Schimmelschäden (sprich bei 2,9% des Gesamtbestandes) aufgetreten sind.</p> <p>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.</p> <p>Schließlich wird davon Kenntnis genommen, dass die Wohngesundheit in den GEWOFAG-Wohnungen stets gewährleistet ist.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	GEWOFAG, HEIMAG, Wohngesundheit
Ortsangabe	

**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 GEWOFA-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 GEWOFA-Konzerns durch zertifizierte Fachfirmen beseitigt, mit denen die GEWOFA 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 GEWOFA nichts bekannt. Die von dieser Antragstellerin in der Empfehlung vorgebrachten Verfehlungen des GEWOFA-Konzerns weist die GEWOFA entschieden zurück. Mit Schreiben vom 07.12.2017 informierte die GEWOFA die Antragstellerin darüber, dass deren vorgebrachten Beschwerden und Vorwürfe jeglicher sachlicher Grundlage entbehren. Da sich die Antragstellerin zudem jeglichem persönlichen Gespräch entzog, andererseits aber – wie vorliegend – nach wie vor Beschwerde führt, wurde mittlerweile die Rechtsvertretung der GEWOFA eingeschaltet.

Aufgrund der Beauftragung von ausschließlich zertifizierten Fachfirmen ist die Gewährleistung der Wohngesundheit und Qualität in den GEWOFA-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 Absenken der Raumluftfeuchte. Zur Senkung der Luftfeuchtigkeit und der Schimmelpilzkonzentration in der Innenraumluft 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 Wohngesundheit 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. (Zustimmung zum Referentenantrag)

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

~~Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin~~

Charlier
Stadtdirektorin

III	PLANUNGSREFERAT HA III				EA
VZ	19. Juni 2018				VVA
II/55					ZWV
III/01					b.R.
III/02					III/03

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.

es. am
19. JUNI 2018

Am 19. JUNI 2018

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Empfehlung Nr. 14-20/E 01800

ANLAGE 4
(Zu Anlage 2)
Seite 1 von 2

Bürgerversammlung vom 23.10.17 des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen

7
1
Ich schließe mich dem Antrag incl. den Ausführungen der in der Bürgerversammlung vom 24. November 2016 des 18. Stadtbezirkes Untergiesing-Harlaching 1:1 an: Die GEWOFAG, ein Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München inkl. der HEIMAG möchte bitte mitteilen, wie viele Wohnungen im gesamten Wohnungsbestand mit Schimmel befallen sind und warum die GEWOFAG die Schimmelmursachen jeweils nicht nach den Kriterien des Umweltbundesamtes beseitigt. Der Stadtrat möge dies beschließen.



Empfehlung Nr. 14-20/E 0180A

ANLAGE 2

(zu Anlage 2)

2 Der Stadtrat möge weiter beschließen, daß die GEWOFAG mitteilen soll, wie sie die Wohngesundheits- und Qualität der Wohnungen im Bestand für die Zukunft gewährleisten will.

Begründung:

Weiter wurde im Beschluss des 18. Bezirkes vom 21.02.17 behauptet, daß die Heimga / Gewofag bei auftretendem Schimmel in Innenräumen grundsätzlich fachgerecht arbeitende Firmen beauftragt (Rahmenverträge), sowie daß diese grundsätzlich gemäß den geltenden Kriterien des Umweltbundesamtes Berlin, kurz UBA, beseitigt.

Diese Behauptung kann ich bzgl. unseres 3. Wasserschadens vom 08.07.2013 mit großflächiger, sichtbarer Schimmelbildung, Schadensausweitung in unserer Wohnung nicht nachvollziehen. Es lief über 6 1/2 Wochen das Wasser durch die Ziegelwände, bevor mit Schimmel-Sanierungsmaßnahmen begonnen werden konnte.

2 Man fand das Leck sowie den Schlüssel für den Haupthahn zum Abstellen des Wassers nicht etc. etc. Dies war der 2. Großschaden, seit 2006, jaw. mehrere Wohnungen im Haus mit betroffen, Wasserdurchbrüche u. a. bis in das Treppenhaus, bis zur Außenmauer; Wasserspuren unter den Styropordämmplatten im Außenbereich bis ddo. weiter noch sichtbar. Die Platten weisen zudem Löcher auf, womöglich dringt hier Wasser ein, beschädigt somit die Bausubstanz. Der eigentliche Nutzen einer Dämmung wäre so nicht mehr nachvollziehbar

Die Heimga ignorierte 2013 vorliegende Gutachten, z. B. aus der Toxikologie, Baubiologie ... setzte den Sanierungsplan nicht um, stattdessen willkürliche Sanierungsversuche nach dem "Gießkannenprinzip" entgegen den im UBA beschriebenen Sanierungs-Reihenfolge.

Die Heimga / Gewofag müßte eigentlich wissen, um Schadensausweitungen ... rechtzeitig zu unterbinden, daß entsprechende sach- und fachgerechte Sofort- und Schutzmaßnahmen z. B. Abschottung der übrigen Räume, eingeleitet werden müssen. Ich zitiere aus dem Fachbereich von Lafu aus Dalmenhorst: "... das Trocknen der betroffenen Wände ... sei das Schlimmste, was gemacht werden kann. Stachybotrys wird erst im trockenen Zustand flugfähig" etc.

Nachgewiesen wurden bei uns in der Wohnung u. a. kritisch toxische Schimmelformen wie Stachybotrys, Aspergillus fumigatus etc. die für den Menschen u. a. sehr gefährlich werden können. Gifte (Mikotoxine) seinen angeblich alle Arten in der Lage zu bilden etc.,

Schimmel bindet sich u. a. in Stäuben. Letztendlich wurde unsere ganze Wohnung verseucht, da bei der Trocknung der Wände Ventilatoren aufgestellt wurden

Wenn die Gewofag sich angeblich an das UBA hält, dürfte ja bekannt sein, daß bei der Schimmelsanierung u. a. weitere Regelwerke zur Anwendung kommen, insbes. im Rahmen des Gesundheitsschutzes, sonst: übergeordnete Regelwerke z. B. der WHO; als Vorsorge und Verantwortung.

Die Heimgag / Gewofag ... hat mittlerweile mehrfach Versäumnisse bzgl. der Schadensabwicklung 2013 gem. den UBA-Richtlinien eingeräumt.

Ab Dezember 2015 bis Februar 16 fand die überfällige Sanierung der Wohnung statt.

Eine Schimmelsanierung vor der bautechnischen Sanierung ist nicht erkennbar.

(Vorher-Nachher Fotos, sichtbare Stäube ...); das Gutachten wurde nicht 1:1 umgesetzt.

Die vereinbarte Wohnungsabnahme über den ö.b.v. Sachverständigen hat die Gewofag versucht zu boykottieren, auf meinen Druck fand die Abnahme 2 Monate später dann doch statt. Dies entspräche u. a. den Regelwerken ...

In unserer Anlage geht es nicht nur um unsere Wohnung, andere Wohnungen waren mit betroffen - was wurde hier gemacht, da die Whg über uns ebenfalls Schimmel belastet war. Mittlerweile wohnen neue Mieter über und unter uns. Informiert die Gewofag neue Mieter über Schäden? Woher will die Gewofag wissen, ob neue Mieter nicht gesundheitlich vorbelastet sind ...

Ich bin der Meinung, wenn die Gewofag so lapidar ... mit Schimmel-Wasserschäden solchem Ausmaßes weiter umgeht, dann schädigt die Gewofag nachhaltig die Gesundheit der Menschen und die Stadt München.

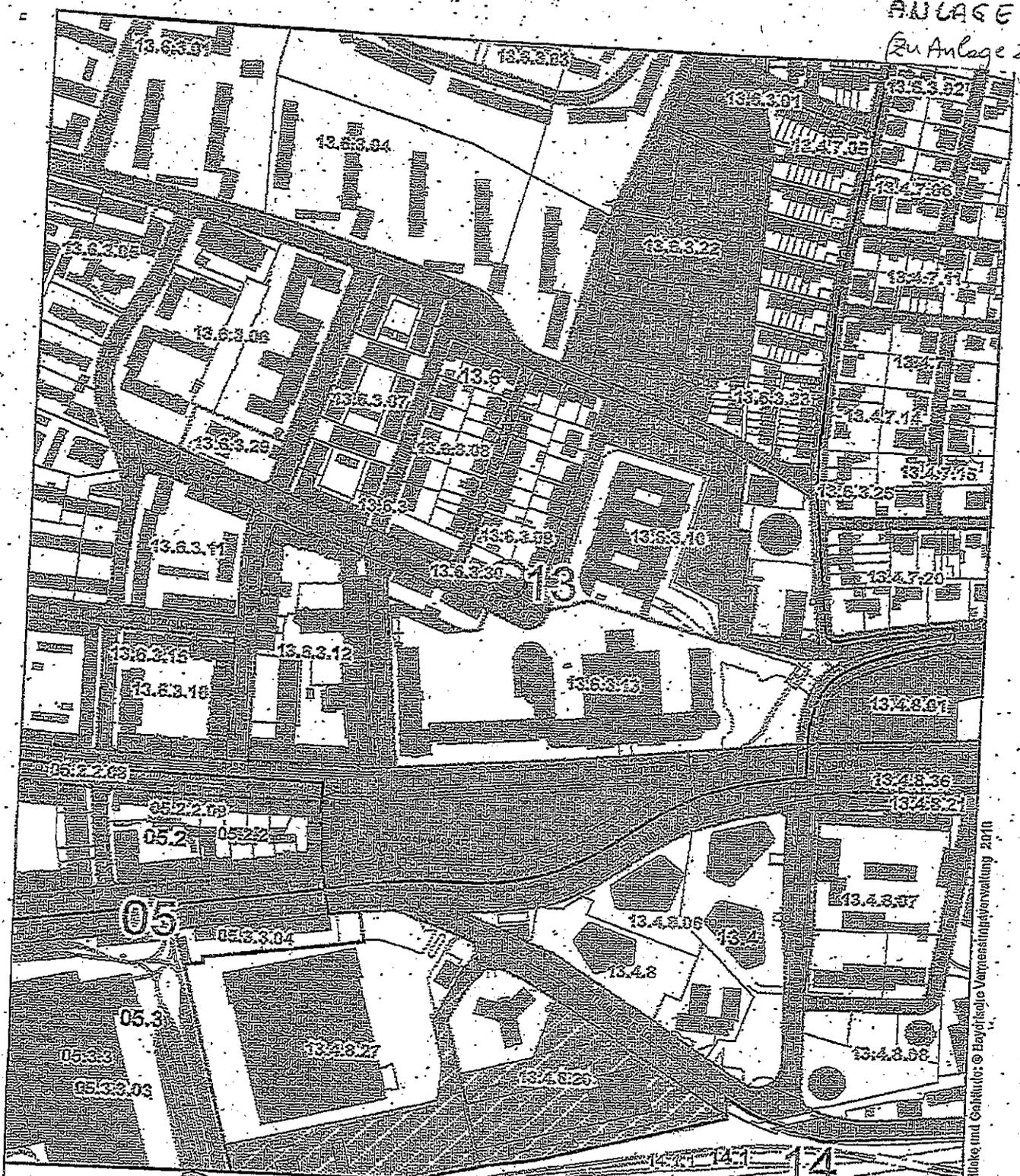
Aktuell wurde wiederholt Klärungsbereitschaft auf meinen Druck hin signalisiert. Trotz angeblicher Bereitschaft auch seitens der Gewofag warten wir vergeblich auf einen Termin zur umfangreichen Lösung. Umfangliche Lösungsmöglichkeiten gibt es. Selbstverständlich müssen, wie schon vor 2 Jahren beim 1. runden Tisch, fachkundige mit dabei sein. Hierzu ist eine Vorabsprache nötig. Daß die Whg noch Schäden hat weiß die Gewofag.

Warum schaffen es andere verantwortlich handelnde Hausverwaltungen und machen es deutlich besser, indem z. B. der Schadenersatz, Abrechnung des Stromverbrauches für die Trocknungsgeräte heraus rechnen und dem Mieter automatisch zuschreiben ...

Die Gewofag weiß, daß die Whg auch heute noch Schäden hat, also daß nicht gem. der Leitlinien des UBA saniert worden ist.

Anlage: Antrag vom 24. Nov 2016, Stadtbezirk 18
Beschluss vom 21.02.2017 Stadtbezirk 18

ANLAGE 3
(zu Anlage 2)



<p>Datenauszug</p> <p>Erstellt für Maßstab 1:4.000 Zur Maßnahme nur bedingt geeignet</p>		 <p>Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung</p>
<p>Ersteller</p> <p>Erstellungsdatum 02.01.2018</p>		
		

© Landeshauptstadt München 2018, Flursilbe und Co. Kultur- & Bayrische Vermögensverwaltung 2010

