

**Instandsetzung der Gebäude in der Baubergerstr.
4-6 und Dachauer Str. 401-403 (GWG)**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01395 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 -Moosach
am 05.07.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12021

Anlage:

1. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 20-26 / E 01395
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes Moosach vom 22.01.2024

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 hat am 05.07.2023 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01395 (Anlage 1) beschlossen, wonach die Instandsetzung der Flachdächer, Fassaden und Belichtung der Gebäude in der Baubergerstraße 4 bis 6 sowie die Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes in der Baubergerstraße 4 bis 6 und Dachauer Straße 401 bis 403 geprüft werden soll. Gründe hierfür sind undichte Flachdächer, unzureichende Belichtung in Kindergartenräumen, verschmutzte Fassaden und erhebliche Defizite im Brandschutz aufgrund hoher Brandlast.

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 und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Stadtbezirk 10 – Moosach, 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.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter. Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 10 – Moosach führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Umsetzung der Bauvorschriften für Kinderhäuser in München: Beleuchtungsnormen

Für die Planung von Kindergärten und anderen Häusern für Kinder in der Landeshauptstadt München werden die Bayerische Bauordnung sowie Vorgaben und Planungsrichtlinien des Referates für Bildung und Sport (RBS) zu Grunde gelegt. In diesen Bestimmungen sind spezifische Angaben zur Raumbelichtung enthalten. Die Planung wurde mit dem Referat für Bildung und Sport durchgeführt und entsprechend umgesetzt. Weder die Nutzer noch das Referat für Bildung und Sport haben Beanstandungen hinsichtlich unzureichender Beleuchtung vorgebracht. Eine Ergänzung durch Oberlichter ist nicht vorgesehen. Die Flachdachabdichtung wird derzeit durch die GWG München überarbeitet.

Fassade Baubergerstr. 4 - 6

Alle von der GWG München identifizierten Mängel werden von der technischen Bestandsbewirtschaftung erfasst, überprüft und je nach Dringlichkeit behoben. Sowohl im Rahmen der kontinuierlichen Instandhaltung als auch während der regelmäßigen Verkehrssicherungsbegehungen wurden bisher keine Mängel festgestellt.

Bei der Gebäudeplanung wird ein Brandschutzplaner einbezogen, dessen Vorgaben umgesetzt werden. Es zeigt sich kein Planungsfehler. Der Vollwärmeschutz wurde gemäß den Richtlinien des Ökokatalogs der Landeshauptstadt München realisiert. Es handelt sich laut Planung nicht um Polystyrolschaum, sondern um Mineralwolle.

Tiefgarage Baubergerstr. 4 - 6: Optimierung der Stellplatzsituation und Brandschutzgewährleistung

Die Leerstandssituation in der Garage resultiert nicht aus einem Planungsfehler, sondern ist vielmehr darauf zurückzuführen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, genauso wie andere Bauträger, den Stellplatzschlüssel der Landeshauptstadt München beachten müssen. In diesem Zusammenhang wurden die erforderlichen Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau realisiert und eine Überfüllung würde förderrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, was gegenwärtig nicht der Fall ist.

Die GWG München hat keinen Einfluss darauf, dass Mieter*innen aus unterschiedlichen Gründen ihre Fahrzeuge auf der Straße parken.

Im Hinblick auf die derzeit geplanten und sich in Ausführung befindenden Bauabschnitte an der Karlinger-, Bauberger- und Gubestraße wird der Stellplatzbedarf durch die Implementierung eines Mobilitätskonzepts weiter optimiert. Dieses Konzept befindet sich bereits in der Umsetzung.

In der Gebäudeplanung wird ein Brandschutzplaner konsultiert, dessen Auflagen sorgfältig umgesetzt werden. Es gibt keine Anzeichen für einen Planungsfehler im Hinblick auf den Brandschutz. Die Ausführung des Baus entspricht den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes sowie den Anforderungen der Baugenehmigung. Die Notwendigkeit einer Sprinkleranlage besteht nicht.

Sonnenschutz Dachauer Straße 101 - 403

Der erforderliche vorgeschriebene sommerliche Wärmeschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume wurde ordnungsgemäß umgesetzt. Dies erfolgte gemäß dem Nachweis der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2016, der eine Verglasung mit einem g-Wert von 0,5 vorschreibt. Die tatsächlich installierte Verglasung mit einem g-Wert zwischen 0,35 und 0,4 übertrifft diese Anforderung bereits. Der als „Vorhang“ dargestellte Element ist Teil der Balkonmöblierung der Mieter und nicht als eigenständiger Wärmeschutzmechanismus zu verstehen. Der Brandschutz wurde gemäß den Richtlinien des Brandschutzplaners umgesetzt und erfüllt alle festgelegten Anforderungen. Die Balkonbrüstungen bestehen aus phenolharzgebundenen Holzwerkstoffplatten.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist mit der GWG München (ab 01.01.2024 Münchner Wohnen) abgestimmt.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01395 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 10 – Moosach am 05.07.2023 wird nach Maßgabe vorstehender Ausführungen entsprochen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist 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 die Anregungen des Antrages ausreichend beantwortet sind.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01395 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 10 – Moosach am 05.07.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes der Landeshauptstadt München
Der/ die Vorsitzende Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Revisionsamt
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HAII, HAIII, HAIV
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03

Der Beschluss vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung

kann vollzogen werden

kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

Der Beschluss des Bezirksausschusses 06 kann vollzogen werden

Der Beschluss des Bezirksausschusses 06 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)

ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

i. A.

Persönliche Angaben

Anrede Herr
Titel / Akademischer Grad Dr.
Vorname Joseph
Nachname Jordan
Straße Fodermayrstraße
Hausnummer 59
Postleitzahl 80993
Ort München
Stadtbezirk Moosach
E-Mail-Adresse jordan.joseph@gmx.de
Telefonnummer 017656831054

Anliegen

Antrag

Betreff

**Antrag auf Instandsetzung der Gebäude in
der Baubergerstr 4 bis 6 und Dachauer Str.
401 bis 403**

Themengebiet

Bau/ PlanungWohnen Sie zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung im Stadtbezirk? **ja**Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im
Stadtbezirk Moosach (nicht als juristische Person)? **nein**

Ich möchte mein Anliegen

selbst vortragen

Betreff

Antrag auf Instandsetzung der Gebäude in der Baubergerstr 4 bis 6 und Dachauer Str. 401 bis 403

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

Antrag auf Instandsetzung der Flachdächer, der Fassade und der Belichtung der Gebäude in der Baubergerstraße 4 bis 6 sowie Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes in der Baubergerstr. 4 bis 6 und Dachauer Str. 401 bis 403.

Begründung:

Das Flachdach ist undicht. Die öffentlichen Räume für den Kindergarten sind unzureichend mit natürlichem Licht belüftet. Die Fassade ist verschmutzt. Die Fassade zeigt erhebliche Defizite im vorbeugenden Brandschutz aufgrund zu hoher Brandlast.

mit Mehrheit angenommen



Feuchteschaden:

In der Fassade Nordostseite zeichnet sich über dem Fenster im EG ein Feuchteschaden ab. Der Putz über dem Wärmedämmverbundsystem blättert ab und der Dämmstoff ist durchfeuchtet.

Der Feuchteschaden zeigt sich direkt unterhalb des Flachdachanschlusses. Die Dichtigkeit des Flachdaches und deren Anschlüsse sollten überprüft werden.

Eine Erneuerung der Flachdachabdichtung in Kombination mit zusätzlichen Oberlichtern (siehe Anlage Seite 4) wird beantragt.

Dokumentation zu Baumängel, Defizite im Brandschutz und Planungsfehler in der Baubergerstraße 4, 4a, 6, 6a – Stand 05.07.2023



Verschmutzung Gauben und Fassade

Die verputzten Gauben – ehemals weiß getüncht – sind bereits nach wenigen Jahren stark verschmutzt.

Die Verschmutzung und der Algenbefall an den Gauben ist großflächig vorhanden.

Auch die restliche Fassade ist stark verschmutzt.

Eine Überarbeitung der Fassade wird beantragt.

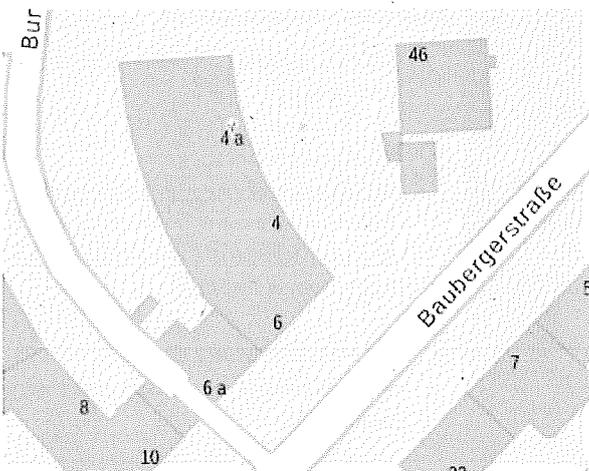


Brandlast Fassade Südost

- ① Brandlast durch Planen (brennend abtropfend)
- ② flächig angebrachte Vollwärmeschutz aus brennbarem Polystyrolschaum ③ auch über die Brandabschnitte ④ und über der Tiefgaragenausfahrt

Eine Überprüfung des vorbeugenden Brandschutzes wird beantragt.

Dokumentation zu Baumängel, Defizite im Brandschutz und Planungsfehler in der Bauburgerstraße 4, 4a, 6, 6a – Stand 05.07.2023

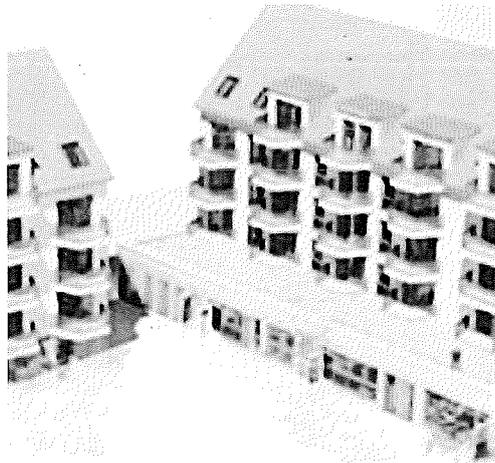


Unzulängliche Belichtung und Belüftung in der Kindertagesstätte in der Bauburgerstraße 4 bis 6:

Die Grundfläche des Kindergartens mit circa 19 x 80 m ist zu groß. Eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung der Räume ist nicht mehr möglich. Zahlreiche Aufenthaltsräume sind auf künstliche Beleuchtung angewiesen.

Eine Ergänzung von zusätzlichen Oberlichtern zur Belichtung und Belüftung wird beantragt.

Geplanter Neubau in der Bauburgerstraße 9 bis 17: Auch hier plant die GWG ähnlich große und ebenfalls unzulänglich belichtete Kindergärten.



Dokumentation zu Baumängel, Defizite im Brandschutz und Planungsfehler in der Baubergerstraße 4, 4a, 6, 6a – Stand 05.07.2023



Wohngebäude der GWG in der Dachauer Straße 401 bis 403: Auf Rollläden oder außenliegenden Sonnenschutz wurde verzichtet. Statt dessen gibt es auch hier eine zu hohe Brandlast durch brennend abtropfende Kunststofffolien, Balkonverkleidungen aus Kunststoff und Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol. Ein Nachrüsten der Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz und eine Überprüfung des vorbeugenden Brandschutzes wird beantragt.

Anlage Seite 5

Dokumentation zu Baumängeln, Defizite im Brandschutz und Planungsfehler in der Baubergerstraße 4, 4a, 6, 6a – Stand 05.07.2023



Tiefgarage in der Bauberger Straße 4 bis 6: Die Tiefgarage ist nahezu leer. Sowohl Wochentags als auch am Wochenende war die Tiefgarage zu weniger als 20% belegt. Offensichtlich müsste beim kostengedämpften Wohnungsbau der Stellplatzschlüssel noch weiter reduziert werden. **Ein Planungsfehler liegt vor. Der weitere Bau von Klima- und Grundwasser-schädlichen Tiefgaragen soll überprüft werden.** Die Tiefgaragen besitzt keine Sprinkleranlage. **Eine Überprüfung des vorbeugenden Brandschutzes wird beantragt.**

