

EW	32
Direkt	
AZ:	
ZK	ZNV
B	Mw. (Hr. Uml.



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Herrn
Clemens Baumgärtner
Vorsitzender des Bezirksausschusses des
18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching
BA-Geschäftsstelle Ost
Friedenstraße 40
81660 München

P P106

PP 8.5.5.8

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-26338
Telefax: 089 233-28078
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: 342
Sachbearbeitung:

plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

22.05.2014

Heimag-Siedlung an der Säbener Straße – Lebenslanges Wohnrecht für Mieter über sechzig Jahren / mit Behinderung

**Zusatzantrag Nr. 08-14 / B 05785 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks –
Untergiesing-Harlaching vom 18.03.2014 zum BA-Antrag Nr. 08-14/B 05460 vom
17.12.2013**

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

der o.g. Zusatzantrag vom 18.03.2014 wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur geschäftsordnungsgemäßen Behandlung übermittelt. Er betrifft die Verwaltung der Mietwohnanlagen der HEIMAG München GmbH in der Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 und ist damit eine Angelegenheit bzw. ein Geschäft der laufenden Verwaltung nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) in Verbindung mit § 22 Nr. 30 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (GeschO) „Vollzug des Baugesetzbuches“.

Die Behandlung des Antrags erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

In Ihrem Zusatzantrag fordern Sie ein lebenslanges Wohnrecht für die derzeitigen Mieterinnen und Mieter, die sechzig Jahre und älter und / oder schwerbehindert sind. Dies beinhaltet selbstverständlich, dass notwendige Instandsetzungsmaßnahmen zeitnah ergriffen und umgesetzt werden, um den derzeitigen Zustand der einzelnen Wohngebäude möglichst optimal zu erhalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als zuständiges Betreuungsreferat nimmt wie folgt Stellung:

Wie Ihrem Bezirksausschuss - und auch der Mietergemeinschaft HEIMAG Harlaching - bereits mehrfach mitgeteilt wurde, ist die GEWOFAG und damit auch die HEIMAG München GmbH

an den Stadtratsbeschluss vom 17.07.2013 „HEIMAG Siedlung in Harlaching“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12141) über entsprechende Gesellschaftsorgan-Beschlüsse zum langfristigen Erhalt der Wohngebäude Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 gebunden. Nach den Erfahrungen der Immobilienwirtschaft haben die in Ihrer Siedlung vorhandenen Gebäude des Typs „Nachkriegsbauten der einfachen Art“ aus dem Baujahr 1955 in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von etwa 60 – 70 Jahren. Um die Mieterinnen und Mieter keiner möglichen Gefährdung auszusetzen, forderte der Stadtrat eine vertiefende grundlegende Untersuchung der Bausubstanz. Das Gutachten soll nach Beschluss des Stadtrats vor allem darstellen, wie der Bestand wirtschaftlich langfristig erhalten werden kann. Unter wirtschaftlich langfristig wird nach Diskussion im Stadtrat ein Zeitraum von mehreren Jahrzehnten verstanden, also zumindest 20 Jahre. Eine vertiefende grundlegende Untersuchung der Bausubstanz ist auch der Verpflichtung des Eigentümers geschuldet, die Wohnanlage in verkehrssicherem Zustand zu halten. Diese Verpflichtung dient damit dem Schutz der Mieterinnen und Mieter. Erst nach Abschluss der vertiefenden – bis heute noch nicht terminierten – Untersuchung können endgültige Aussagen über Notwendigkeit und Umfang einer Sanierung sowie zur weiteren Konkretisierung der Langfristigkeit getroffen werden. Sobald die Ergebnisse dieser Untersuchung vorliegen, wird der Stadtrat auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse erneut entscheiden.

Aus heutiger Sicht lässt sich demgemäß seriös keine belastbare Aussage zum Zustand des Bestandes über einen Zeitraum von 20 oder 30 Jahren treffen.

Dennoch werden die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen selbstverständlich laufend durchgeführt.

Sollte sich aufgrund der Untersuchung eine erforderliche Großsanierungsmaßnahme abzeichnen, wird die HEIMAG München GmbH – wie bereits mehrfach versichert – alle betroffenen Mieterinnen und Mieter zwei Jahre vor dem Beginn der etwaigen Maßnahme kontaktieren und informieren. Außerdem werden Hilfestellung, Unterstützung und Umzugshilfen mit Ersatzwohnungen bis zum Abschluss der Maßnahme (möglichst im gleichen Stadtviertel) angeboten.

Ein lebenslanges Wohnrecht kann bereits aus diesen bautechnischen Gründen nicht zugesagt werden.

Im Übrigen gewährleistet die Landeshauptstadt München über ihre 100%-ige Beteiligungsgesellschaft GEWOFAG, die ihrerseits 70 % der Anteile an der HEIMAG hält, eine sozial verträgliche Lösung für die gesamte Mieterschaft. Selbstverständlich ist damit eine Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter in den verschiedenen Wohnanlagen des städtischen Wohnungsbaukonzerns GEWOFAG verbunden. Gerade die letzten Ereignisse am Münchner Mietwohnungsmarkt mit den Verkäufen von GBW-Wohnungen zeigen, welch hoher Stellenwert dem beigemessen wird.

Unabhängig davon bestehen auf Grund der Drittbeteiligung an der HEIMAG (30 % der Anteile hält die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG) eigentumsrechtliche Hindernisse.

Ich bitte um Verständnis, dass zunächst die Untersuchungen, wie beschrieben, abgewartet werden müssen.

Dem Zusatzantrag Nr.08 – 14 / B 05785 vom 18.03.2014 zum BA-Antrag Nr. 08-14 / B 05460 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2013 kann daher nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Die BA-Geschäftsstelle Ost erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and a series of loops and curves on the right.

Buser
Stadtdirektor