



ratsbeschluss 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.  
Unter langfristig wird nach Diskussion im Stadtrat ein Zeitraum von mehreren Jahrzehnten verstanden, also zumindest 20 Jahre. Eine weitere Konkretisierung ist erst nach Abschluss der die Bausubstanz betreffenden vertiefenden Untersuchung möglich.

**Antragspunkt 2:**

„Die Konkretisierung muss einen Zeitraum erfassen, der es den derzeitigen Bewohnern, die sich entweder bereits in Rente oder unmittelbar vor der Rente befinden, ermöglicht, lebenslang in ihren Wohnungen verbleiben zu können, also mindestens ein Zeitraum von 30 Jahren.“

**Antwort:**

Dem Beschluss vom 17.07.2013 ging eine Begehung der Firma Calcon (Fachfirma für technische Bestandserfassung) voraus, deren Ergebnisse den betroffenen Mieterinnen und Mietern vorgestellt wurde. Hierbei wurden die wesentlichen Gebäudeelemente einer visuellen Untersuchung unterzogen und daraus Einschätzungen über den Objektzustand der einzelnen Wohngebäude getroffen.

Diese visuelle Untersuchung zeigt eine durchgegrünte und gepflegte Siedlung mit Gebäudehüllen, die sich äußerlich in einem guten Zustand befinden.

Aufgrund des Gebäudealters - Baujahr 1955 - zeigen sich allerdings Schwächen in der Gebäudestruktur, zudem gibt es aufgrund nicht ausreichender Wärmedämmung energetische Defizite.

Ein akuter Handlungsbedarf, abgesehen von den üblichen laufenden Instandhaltungsmaßnahmen, konnte allerdings nicht festgestellt werden.

Aus diesem Grund konnte der Stadtrat den langfristigen Erhalt der Wohngebäude Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 beschließen.

Dennoch soll eine vertiefende grundlegende Untersuchung der Bausubstanz erfolgen, die auch der Verpflichtung des Eigentümers geschuldet ist, eine Wohnanlage in verkehrssicherem Zustand zu halten, und die Mieterinnen und Mieter vor einer möglichen Gefährdung schützt.

Ein lebenslanges Wohnrecht – wie von Ihrem Bezirksausschuss gefordert – kann daher bereits aus diesen bautechnischen Fragen nicht zugesagt werden. Im übrigen bestehen auf Grund der Drittbeteiligung an der HEIMAG (30 % der Anteile hält die GWG, Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG) eigentumsrechtliche Hindernisse.

**Antragspunkt 3:**

„Die Landeshauptstadt München fordert die Heimag auf, unmissverständlich zu erklären, ob und wenn ja welche Untersuchungen im Hinblick auf die Bewertung einer Restnutzungsdauer stattgefunden haben, welchen Inhalt diese haben und zu welchem Ergebnis sie kommen. Ferner fordert die Landeshauptstadt München die Heimag auf, zu erklären, ob die Untersuchungen der Firma Calcon zur Beurteilung der Restnutzungsdauer herangezogen werden.“

**Antwort:**

Nach den in der Wohnungswirtschaft gesammelten Erfahrungen kann bei Gebäuden aufgrund der Baujahresklasse von einer gewissen Nutzungsdauer ausgegangen werden; im Fall der Heimag-Siedlung also etwa 60 – 70 Jahre ab Baufertigstellung. Es handelt sich dabei allerdings schon dem Namen nach um Erfahrungswerte – mit Ausschlägen nach oben und nach

unten. Eine seriöse, belastbare Aussage zum Zustand des Bestandes über einen Zeitraum von 20 oder 30 Jahren lässt sich demgemäß aus heutiger Sicht nicht treffen. Klarheit kann erst die bereits angesprochene und vom Stadtrat beschlossene vertiefende Untersuchung der Bausubstanz bringen. Erst aufgrund dieser Ergebnisse kann eine seriöse Bewertung der Restnutzungsdauer erfolgen.

Die Untersuchungen der Firma Calcon dienen in erster Linie zur Beurteilung des Instandhaltungsbedarfes der Siedlung. Aus den Untersuchungsergebnissen lassen sich demgemäß auch keine Aussagen über die Restnutzungsdauer von Gebäuden ableiten.

Wie oben bereits dargestellt, resultieren die Aussagen zur Restnutzungsdauer aus den Erfahrungen der Wohnungswirtschaft.

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

Sollte sich aufgrund der vertiefenden 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.

Dem BA-Antrag Nr.08 – 14 / B 05860 vom 15.04.2014 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching 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



Buser  
Stadtdirektor