

Eilt	Sofort	☉
Direktorium-III-III/BA-G-Ost		
29. AUG. 2014		
AZ:		
ZK	ZWV	R   Wv.   Abt.   Vg.   Um

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

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon:  
Telefax:  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:

plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
25.08.2014

**Heimag-Siedlung an der Säbener Straße – langfristiger Erhalt für einen Zeitraum von mindestens 40 Jahren**  
Antrag Nr. 14-20 / B 00095 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching vom 17.06.2014

**Langfristiger Erhalt der Heimag-Siedlung an der Säbener Straße – erneute Befassung im Stadtrats**  
Antrag Nr. 14-20 / B 00184 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching vom 15.07.2014

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

die o.g. Anträge vom 17.06.2014 und 15.07.2014 wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur geschäftsordnungsgemäßen Behandlung übermittelt. Sie betreffen die Verwaltung der Mietwohnanlagen der HEIMAG München GmbH in der Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 und sind 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 der Anträge erfolgt deshalb mit diesem Schreiben. Aufgrund des engen, teilweise inhaltsgleichen Sachzusammenhangs werden die beiden Bezirksausschussanträge gemeinsam behandelt.

In Ihren Anträgen fordern Sie erneut ein lebenslanges Wohnrecht für die derzeitigen Mieterinnen und Mieter, die sechzig Jahre und älter sind. Dazu fordern Sie eine erneute Beschlussfassung des Stadtrates.

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

U-Bahn Linien U1/U2/U7  
Haltestelle Fraunhoferstraße  
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6/U7  
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 16/17/18  
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linie 52/62  
Haltestelle Blumenstraße

www.muenchen.de

Wie Ihrem Bezirksausschuss bereits mehrfach – zuletzt mit Schreiben vom 22.05.2014 und 16.06.2014 - 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 Diskussion im Stadtrat wird unter dem Begriff langfristig ein Zeitraum von mehreren Jahrzehnten verstanden, in jedem Fall also zumindest 20 Jahre. Wir bitten um Verständnis, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich ein längerer Zeitraum zugesagt werden kann. Eine solche weitere Konkretisierung ist erst nach Abschluss einer vertiefenden Untersuchung der Bausubstanz möglich.

Wie Ihnen bereits mit Schreiben vom 16.06.2014 beschrieben wurde, ging dem Beschluss vom 17.07.2013 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. Aufgrund dieser visuellen Untersuchung scheinen sich die Gebäude äußerlich in einem guten Zustand zu befinden.

Da die Wohnanlage baujahrestypisch im Jahr 1955 erstellt wurde, zeigen sich die typischen Schwächen in der Gebäudestruktur, zudem gibt es aufgrund nicht ausreichender Wärmedämmung energetische Defizite.

Darüber hinaus gestaltet sich die Erschließung derzeit nicht barrierefrei, so dass auch Familien mit Kindern nur ausnahmsweise in der Siedlung wohnen.

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

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. Diese ist auch der Verpflichtung des Eigentümers geschuldet, eine Wohnanlage in verkehrssicherem Zustand zu halten, und schützt die Mieterinnen und Mieter vor einer möglichen Gefährdung. Damit verbunden sind grundsätzliche Überlegungen zur Weiterentwicklung der Siedlung. Darüber hinaus kann nach dem Vorliegen der Ergebnisse dieser vertiefenden Untersuchung eine weitere Konkretisierung des Begriffes „langfristiger Erhalt“ erfolgen und damit die bestehende Situation geklärt werden.


Zum jetzigen Zeitpunkt kann aufgrund eines lediglich visuellen Augenscheins weder von einem Abriss der Siedlung nach 20 Jahren noch von einem weiteren Erhalt über die erwähnten 20 Jahre hinaus ausgegangen werden. Aussagen über ggf. erforderliche Maßnahmen sowie einem damit verbundenen Zeitplan können seriös erst auf Basis der Ergebnisse getroffen werden. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Die Mieterinnen und Mieter, deren größter Teil die bestehende Siedlung erst seit dem Jahre 2000 bewohnt, sollen keinesfalls verunsichert werden. Gerade um mögliche Unsicherheiten auszuschließen, soll die vielfach zitierte Untersuchung vorgenommen werden. Erst aufgrund der dann vorliegenden Ergebnisse kann und wird eine belastbare Bewertung der Restnutzungsdauer erfolgen können.

Den Anträgen Nr.08 – 14 / B 00095 vom 17.06.2014 und Nr. 08-14 / B 00184 vom 15.07.2014 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching kann daher nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Die Anträge sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Die BA-Geschäftsstelle Ost erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Buser  
Stadtdirektor