

Homepage: www.mietergemeinschaft-heimag-harlaching.de

Positionspapier

Primat der Politik über die Verwaltung in Gefahr

Der Bezirksausschuss 18 hat bereits mehrere Anträge gestellt, die das Ziel haben, die HEIMAG-Siedlung in Harlaching langfristig zu erhalten. Auf konkret gestellte Fragen gibt es von der städtischen Verwaltung immer nur ausweichende Antworten. So ist auch die Stellungnahme des Planungsreferats vom 25.08.2014 zu den vom Bezirksausschuss im Juni und Juli gestellten Anträgen höchst unbefriedigend.

Die Verwaltung sieht offensichtlich einen eigenen Handlungsspielraum, der dem geäußerten politischen Willen des Stadtrats entgegensteht und den Primat der Politik über die Verwaltung ins Wanken bringt. Deshalb ist es erforderlich, dass sich der Stadtrat umgehend mit der Harlachinger HEIMAG-Siedlung befasst und der Zermürbungstaktik von Verwaltung und HEIMAG/GEWOFAG ein Ende setzt.

Was den Mieterinnen und Mietern seit über zwei Jahren zugemutet wird und weiterhin zugemutet werden soll, widerspricht jeglicher Form von sozialer Verantwortung.

Ein kurzer Rückblick

Am 17. Juli 2012 hat die HEIMAG die Abrisspläne für einen Teil ihrer Harlachinger Siedlung dem Bezirksausschuss 18 vorgestellt. Ein nachverdichtetes Neubauquartier sollte entstehen. Nach einem Sturm der Entrüstung ruderte die HEIMAG einige Tage später zurück. Die Bausubstanz der Häuser sei besser als bislang angenommen. Der Abriss werde verschoben, langfristig werde man aber nicht um den Abriss herumkommen, hieß es in einer Presseerklärung der HEIMAG vom 7. August 2012. Um sich die Tür für die Verwirklichung ihrer Pläne offen zu halten, wurde gleichzeitig eine „vertiefende Untersuchung“ der Bausubstanz für die Zeit nach 2015 angekündigt.

„Vertiefende“ Untersuchung soll Abrisspläne realisieren

Wenn es um diese Untersuchung geht, ist immer nur von den Gebäuden mit den Hausnummern Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 die Rede. Für die übrigen Häuser, die man auch 1955 gebaut hat, scheint sich die HEIMAG überhaupt nicht zu interessieren, da sie zwischen zwei Gebäuden liegen, die in

den letzten Jahren als erste Maßnahmen zur Nachverdichtung auf den Garagenhöfen errichtet wurden. Untersucht werden sollen also nur die Gebäude, die den Innenraum der Siedlung in einem Rechteck bilden, das sich für ein Neubauprojekt bestens eignet. Es sind genau die Häuser, die den von der HEIMAG präsentierten Abrissplänen zufolge dem neuen Quartier weichen sollten.

So verstärkt sich auch der Eindruck, dass die HEIMAG mit der angekündigten und noch nicht terminierten „vertiefenden Untersuchung“ lediglich das Ziel verfolgt, ihre Abrisspläne von 2012, die angeblich nur eine „Ideenskizze“ waren, doch noch zu realisieren.

Der Stadtrat will Siedlung langfristig erhalten. Das Planungsreferat hält Abriss für möglich.

Die Ankündigung einer vertiefenden Untersuchung findet sich auch im Stadtratsbeschluss vom 17. Juli 2013 wieder, in dem auch nur von den Gebäuden Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 die Rede ist, die langfristig zu erhalten seien. Von einem möglichen Abriss ist im Stadtratsbeschluss nicht die Rede. Während der Stadtrat davon ausgeht, dass die Ergebnisse der Untersuchung den künftigen Planungen zugrunde gelegt werden, inwieweit, in welcher Form und in welchem Zeitraum eine Sanierung gegebenenfalls erforderlich sein wird, hält das städtische Planungsreferat einen Abriss der Gebäude für möglich, wie aus einem Schreiben des Planungsreferats an den Bezirksausschuss 18 vom 22.05.2014 hervorgeht.

Das Planungsreferat spricht für die HEIMAG, die eine Instandhaltung der Siedlung vernachlässigt.

In dem Schreiben des Planungsreferats vom 22.05.2014 heißt es wörtlich: “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 Umzugshilfe mit Ersatzwohnungen bis zum Abschluss der Maßnahme möglichst im gleichen Stadtviertel angeboten.“ Das hat die HEIMAG freilich schon bei der Präsentation ihrer Abrisspläne angekündigt und das Planungsreferat übernimmt diese Ausführungen kommentarlos. Das Planungsreferat spricht auch an anderer Stelle für die HEIMAG und erklärt, dass die üblichen Arbeiten zur Instandhaltung der Siedlung laufend durchgeführt werden. Doch in der Praxis wird man diesem Anspruch bisher nicht gerecht. Was darauf hindeutet, dass der Abriss nach wie vor das Ziel ist.

Der Stadtrat hat beschlossen, dass die Siedlung langfristig zu erhalten sei. Unter „langfristig“ sei ein Zeitraum von 20-30 Jahren zu verstehen, hieß es im Gremium zur Erläuterung. So steht es aber leider nicht im Beschluss.

Wir fordern den Stadtrat auf, ein konkretes Datum festzulegen. Es bedarf dringend einer zeitlichen Vorgabe, die einen Interpretationsspielraum seitens der Verwaltung und der HEIMAG ausschließt.

Das Einsturzscenario des GEWOFAG- Sprechers Peter Scheifele

Das Planungsreferat behauptet unbeirrt, dass eine Konkretisierung der Langfristigkeit erst nach einer vertiefenden Untersuchung der Bausubstanz möglich sei. Der Pressesprecher der GEWOFAG, Peter Scheifele spricht von der Möglichkeit, dass sich die Gebäude aufgrund ihres Alters als Sicherheitsrisiko erweisen könnten. „Wir können und dürfen die Mieter nicht in baufälligen Gebäuden wohnen lassen, in denen womöglich die Decke einstürzen kann“, sagte er wörtlich zur Süddeutschen Zeitung. Dieses Einsturz-Szenario steht natürlich in völligem Widerspruch zu den Ergebnissen einer Begehung der Wohnanlage durch die Firma Calcon, die im Jahr 2011 eine Zustandsbewertung zum Zwecke der Instandhaltung, deren Planung und Finanzierung vorgenommen hat. Es gibt in der Calcon-Untersuchung keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Bausubstanz derzeit in irgendeiner Weise eine Gefährdung darstellt, geschweige denn, dass Anzeichen hierfür für die Zukunft bestehen.

Das Planungsreferat schließt sich dem Einsturzscenario an

Aus der Calcon-Untersuchung lässt sich keine Aussage über die Nutzungsdauer der HEIMAG-Immobilie ableiten, die einem Erfahrungswert zufolge bei 60-70 Jahren liegen soll, wie das Planungsreferat in seinem Schreiben vom 16.06.2014 erklärt. Diese visuelle Untersuchung, so räumt das Planungsreferat ein, zeige eine durchgegrünte und gepflegte Siedlung mit Gebäudehüllen, die sich äußerlich in einem guten Zustand befinden. Aufgrund des Gebäudealters hätten sich allerdings Schwächen in der Gebäudestruktur gezeigt. Ein akuter Handlungsbedarf sei abgesehen von den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen aber nicht festgestellt worden. Aus diesem Grund habe der Stadtrat den langfristigen Erhalt der Wohngebäude beschließen können. Dennoch soll eine vertiefende grundlegende Untersuchung der Bausubstanz erfolgen, um die Mieter vor einer möglichen Gefährdung zu schützen, so das Planungsreferat im Schreiben vom 25.08.2014.

Das Planungsreferat wird auch nicht müde, von einem Antwortschreiben zum anderen fadenscheinige Argumente für eine vertiefende Untersuchung nachzuschieben. Da werden zum einen die energetischen Defizite aufgrund nicht ausreichender Wärmedämmung strapaziert und im jüngsten Schreiben vom

25.08.2014 hat das Planungsreferat den Bezirksausschuss mit der Behauptung überrascht, dass sich die Erschließung derzeit nicht barrierefrei gestalten lässt, so dass auch Familien mit Kindern nur ausnahmsweise in der Siedlung wohnen könnten.

HEIMAG und GEWOFAG messen mit zweierlei Maß

Es gibt in Harlaching ein herausragendes Beispiel dafür, dass HEIMAG und GEWOFAG mit zweierlei Maß messen. Nur einen Katzensprung von der HEIMAG-Siedlung entfernt besitzt die GEWOFAG eine große Wohnanlage mit Häusern, die zum größten Teil aus den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts stammen. Errichtet wurde die Wohnanlage schon 1928. Heute noch ein begehrtes Quartier, das an die Naupliastrasse und an den Mangfallplatz angrenzt. Abschnit für Abschnit sorgte die GEWOFAG in den zurückliegenden Jahren für die Instandhaltung. Seit Mai 2014 sind Häuser in der Rotbuchenstrasse in der Kastanien- und Akazienstrasse, am Resedenweg und am Hochvogelplatz an der Reihe. Die Dächer werden komplett neu eingedeckt, die Treppengeländer sowie die Hauseingangs- und Wohnungstüren „überarbeitet“. Hinzu kommt ein Neuanstrich der Gebäudefassade und die Einzelfenster werden nach Bedarf ausgetauscht. Eine Mieterhöhung haben die Maßnahmen nicht zur Folge. Für die Zeit der Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten wird die Miete sogar um 25% gemindert.

Von einer energetischen Sanierung, von einer erforderlichen Nachverdichtung oder einer Barrierefreiheit für Kinder ist in dem Schreiben, mit dem die GEWOFAG ihre Mieter über die Maßnahmen informiert hat, nicht die Rede. Und auch nicht von einer Restnutzungsdauer oder einem Abriss der Gebäude.

Die Instandhaltung des GEWOFAG- Quartiers in Harlaching hat Vorbildfunktion für die HEIMAG-Siedlung

Die schöne alte Wohnanlage der GEWOFAG, die sich bei städtischen Bediensteten und Mitarbeitern der GEWOFAG großer Beliebtheit erfreut, steht zum größten Teil unter Ensembleschutz. Der Ensembleschutz ist eine Variante des Denkmalschutzes. Die Maßnahmen in der GEWOFAG- Wohnanlage sind eine gute Grundlage für unser Anliegen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Calcon-Untersuchung lässt sich in der HEIMAG-Siedlung auch ohne Ensembleschutz die Instandsetzung und Instandhaltung bewerkstelligen, wobei die Neueindeckung der Dächer an erster Stelle steht. Die ominöse vertiefende Untersuchung der Bausubstanz wäre überflüssig.

Der Stadtrat muss endlich die Reißleine ziehen und verhindern, dass die Kommunalpolitik von der städtische Verwaltung und GEWOFAG/HEIMAG wie ein armer Tanzbär durch die Zirkusarena geführt wird.

Der Vorstand der Mietergemeinschaft
gez. Hermann Gilbhard, Ehlersstr.6, 81547 München