

## Tischvorlage

### **Barrierefreies Wohnen im Thomas-Wimmer-Haus der „Alten Heimat Laim“**

**Antrag Nr. 08-14 / A 05207 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL,  
der SPD und der CSU vom 05.03.2014**

**Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14382**

### **Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.03.2014 (SB)** Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Stiftungsanwesen Burgkmairstr. 9, Reparatur des Bestandsaufzuges und Planungsauftrag 2. Personenaufzug
<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 08-14 / A 05207 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, der SPD und der CSU vom 05.03.2014
<b>Inhalt</b>	Sachstand zum Personenbestandsaufzug und zur Planung des 2. Personenaufzuges; Zuständigkeit der GEWOFAG
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Das Kommunalreferat wird aufgefordert, mit der GEWOFAG als Verwalterin und Kooperationspartnerin die Umsetzung der Maßnahmen fortzuführen
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat, Thomas-Wimmer-Haus, Burgkmairstr. 9, Aufzug, GEWOFAG

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	
1. Zum Thomas-Wimmer-Haus	2
2. Aufzugsplanung – Vorgeschichte	2
3. Projektplanung der GEWOFAG	3
4. Reparatur des Bestandsaufzuges	4
5. Planungsauftrag 2. Personenaufzug	5
6. Fazit	6
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
9. Beschlussvollzugskontrolle	7
<b>II. Antrag des Referenten</b>	7
<b>III. Beschluss</b>	7

**Barrierefreies Wohnen im Thomas-Wimmer-Haus der „Alten Heimat Laim“**

**Antrag Nr. 08-14 / A 05207 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL,  
der SPD und der CSU vom 05.03.2014**

**Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14382**

1 Anlage

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.03.2014 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Die Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, der SPD und der CSU haben am 05.03.2014 den nachstehenden Antrag zur dringlichen Behandlung im Kommunalausschuss am 13.03.2014 gestellt:

*„Das Kommunalreferat wird gebeten zu berichten:*

- 1. Wann erhalten die betagten und teilweise mobilitätseingeschränkten Bewohnerinnen und Bewohner des Thomas-Wimmer-Hauses den versprochenen und notwendigen Feuerwehraufzug an der Eingangsfassade des Gebäudes an der Burgkmairstraße 9? Ist es nicht sinnvoll und in der Gesamtheit kostengünstiger den außenliegenden Feuerwehraufzug vor der Sanierung des bestehenden Aufzuges zu errichten? Warum verzögert sich diese Maßnahme weiterhin, obwohl nach Aussagen von Bewohnern bereits seit 2 Jahren daran geplant wird? Wir bitten um Darlegung eines konkreten Zeitplans!*
- 2. Wann wird die dringende Sanierung des Bestandsaufzugs durchgeführt? Wir bitten um Darlegung eines konkreten Zeitplans!“*

Zur Begründung werden die Unannehmlichkeiten für die Mieterinnen und Mieter durch den defekten Personenaufzug geschildert und darauf hingewiesen, dass Reparaturen entsprechend kostspielig und unwirtschaftlich sind.

## **1. Zum Thomas-Wimmer-Haus**

Das stiftungseigene Anwesen Burgkmaistr. 9 ist ein 1966 errichtetes 7-stöckiges Wohnanwesen mit 98 Apartments. Ganz überwiegend handelt es sich um 1-Zimmerwohnungen mit Küche, WC und Balkon, aber ohne Bad/Dusche. Im Erdgeschoss stehen ein Gemeinschaftsbad mit Einzelkabinen, ein Aufenthaltsraum sowie ein Waschmaschinen- und Wäschetrockenraum zur Verfügung. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss Mieträumlichkeiten, die durch eine Altenpflegeeinrichtung, das Beratungsbüro des Sozialdienstes „Psychosoziale Beratung Alte Heimat“ und als Hausmeisterwohnung genutzt werden.

Das Anwesen gehört zum kommunalen Sondervermögen der 1958 errichteten Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat. Die Wohnungen werden an beim Amt für Wohnen und Migration dringlich vorgemerkte Wohnungssuchende und zwar entsprechend der Stiftungssatzung an bedürftige, betagte Münchner Bürger und an schwerbehinderte Personen vermietet.

Entsprechend Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07325) zur Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes hat das Kommunalreferat die Haus- und Mietverwaltung ab dem 01.01.2012 zur Verwaltung an die GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH übertragen.

Zu den von der GEWOFAG für die Stadt übernommenen Aufgaben als Verwalterin der Wohnsiedlung Bürgerstiftung Alte Heimat und des Thomas-Wimmer-Hauses gehört auch die vollumfängliche Betreuung und Aufgabenwahrnehmung als technische Dienstleisterin; das umfasst die Durchführung aller Instandhaltungsarbeiten, Sanierungsmaßnahmen und Neubaumaßnahmen.

Die Aufzugsplanungen für das Thomas-Wimmer-Haus standen bereits in der Vergangenheit im Fokus von Anfragen und Anträgen (Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO von Herrn StR Josef Schmid vom 04.10.2013 und Anträge des Bezirksausschusses 25 Laim). Zuletzt hatte sich die Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirkes Laim am 26.11.2013 in einer mehrheitlich angenommenen Empfehlung dafür ausgesprochen, einen zweiten Personenaufzug zu errichten.

## **2. Aufzugsplanung - Vorgeschichte**

Dass der mit Errichtung des Anwesens 1966 eingebaute Personenaufzug dem Ende der technischen Nutzungsdauer entgegengeht, hatte im Kommunalreferat bereits 2009 zu Planungsüberlegungen hinsichtlich der Instandsetzung oder einer kompletten Erneuerung der Aufzugsanlage geführt.

Um die mit der Erneuerung des Bestandsaufzuges verbundenen Belastungen für die Hausbewohner und Besucher zu vermeiden, sollte ein zusätzlicher 2. Außenaufzug eingerichtet werden. Dabei spielte eine zentrale Rolle, dass bei einem Anwesen dieser Größe und insbesondere mit der spezifischen Bewohnerstruktur ein zusätzlicher Personen-

aufzug aus heutiger Sicht als notwendige Ausstattung anzusehen ist und deshalb auch nach den öffentlich-rechtlichen Fördermöglichkeiten als Sanierungsmaßnahme gefördert würde.

Das Kommunalreferat hatte dementsprechend einen Architekten mit der Planung beauftragt und 2011 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt. In einem 2. Schritt sollte dann der Bestandslift erneuert werden, wie dies auch im vorliegenden Antrag gefordert wird. Die Planungen konnten allerdings wegen der Abgabe der Verwaltung an die GEWOFAG vom Kommunalreferat nicht mehr selber fortgeführt werden.

### 3. Projektplanung der GEWOFAG

Im Rahmen der Verwalterbeauftragung sind regelmäßige Gesprächstermine mit der GEWOFAG vorgesehen. Das Kommunalreferat hatte diese Gespräche seit Februar 2012 angemahnt und sich um baldige Gesprächstermine bemüht. Allerdings konnte die GEWOFAG für den Verwaltungsbereich der Alten Heimat erst zum 17.07.2012 einen Termin anbieten. Dabei kam dringlich auch die Liftsituation in der Burgkmaistr. 9 zu Sprache.

Ab 01.01.2012 hat die GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH als Verwalterin nach Lösungen gesucht, wobei seitens der GEWOFAG zunächst die Ertüchtigung des Bestandsaufzuges als möglich und wirtschaftlich dargestellt wurde.

Im Besprechungsprotokoll vom 17.07.2012 ist zu diesem Punkt als fachliche Einschätzung der GEWOFAG protokolliert:

*„Der bestehende Lift ist sehr robust und sollte aus wirtschaftlichen Gründen erhalten bleiben, statt einen 2. Außenlift anzubringen. Die Elektrik muss geprüft und die Möglichkeiten eines Austausch der defekten Platine durch einen Nachbau geprüft werden.“*

Es hat sich allerdings nach einiger Zeit herausgestellt, dass entgegen dieser Einschätzung eine nachhaltige Reparatur nicht möglich war und ein störungsfreier Betrieb des Bestandsaufzuges nicht gewährleistet werden konnte. Das Kommunalreferat hat deshalb die Thematik erneut aufgegriffen und die GEWOFAG dringend um weitere Abstimmung der Vorgehensweise gebeten (E-Mails vom 20.03.2013, 28.03.2013, 17.04.2013 und 30.04.2013 an die GEWOFAG).

Mit E-Mail vom 10.05.2013 wurde die GEWOFAG deshalb im Interesse der Hausbewohner vom Kommunalreferat **beauftragt**, die Planungen für den 2. Personenaufzug wieder aufzunehmen und mit Nachdruck fortzuführen. In einer Besprechung am 21.05.2013 wurden mit der GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH die weiteren Schritte für das Bauantragsverfahren für den zweiten Personenaufzug erörtert. Die GEWOFAG wurde insbesondere nochmals beauftragt, das Bauantragsverfahren fortzuführen, Detailfragen mit der Baugenehmigungsbehörde zu klären, die Projektkosten unter Berücksichtigung ihres eigenen Projektsteuerungshonorars vollständig zu ermitteln und Synergieeffekte zu berücksichtigen, die durch eine einheitliche Planung und Durchführung von Neubau und Bestandssanierung zu erzielen sind. Der Projektauftrag mit Bedarfsgenehmigung sollte in

der Sitzung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 25 Laim am 10.09.2013 vorgelegt werden.

Mit E-Mail vom 23.05.2013 wurde die GEWOFAG gebeten, sich umgehend mit dem Kommunalreferat in Verbindung zu setzen, falls sich wider erwarten Probleme abzeichnen oder sich noch Fragen ergeben. Eine Rückmeldung erfolgte diesbezüglich nicht.

Das Kommunalreferat hat in diesem Zusammenhang gegenüber der GEWOFAG stets betont, dass der Fortbestand des Thomas-Wimmer-Hauses auch im Zuge einer planerischen und bautechnischen Überprüfung der gesamten Siedlung „Bürgerstiftung Alte Heimat“ nicht in Frage gestellt wird.

In einem weiteren Gespräch zwischen der Referatsleitung des Kommunalreferats und der Geschäftsführung der GEWOFAG Holding am 04.07.2013 wurde die GEWOFAG vom Kommunalreferat ausdrücklich angewiesen, die Projektsteuerung zur Planung und Errichtung des zweiten Personenaufzuges im Rahmen des bereits am 21.05.2013 ausgearbeiteten zeitlichen Rahmenplans nunmehr unverzüglich durchzuführen, um den für September 2013 vorgesehenen Termin zur Befassung des Bezirksausschusses mit dem Projekt-auftrag einhalten zu können.

Die Planungen sind bis zum Jahreswechsel 2013/2014 jedoch noch immer nicht entscheidend vorangekommen. Der modifizierte Bauantrag, der insbesondere die neu gewonnenen Erkenntnisse zum Thema Brandschutz und „Feuerwehraufzug“ berücksichtigt, ist von der GEWOFAG bis zur Erstellung dieser Beschlussvorlage nicht eingereicht worden. Ein neuer Termin zur Vorlage des Projektbeschlusses beim Bezirksausschuss Laim steht deshalb noch nicht fest.

Wegen der im Rahmen der Überplanung der gesamten Wohnanlage durch den damit beauftragten Architekten neu gewonnenen Erkenntnisse zum Brandschutz, die am 04.12.2013 ausführlich mit der GEWOFAG und der beauftragten Brandschutzplanerin erörtert wurden, ist eine Überarbeitung der Planungsunterlagen erforderlich geworden.

#### **4. Reparatur des Bestandsaufzuges**

Aufgrund der unter Ziffer 3 dargestellten Verzögerungen bei der Planung des Außenaufzuges musste die Instandsetzung des Bestandsaufzuges forciert werden, da sich die Betriebsstörungen häuften und ein weiteres Abwarten nicht mehr vertretbar war. So fiel der Lift ab 29.11.2013 erneut für vier Tage aus, während der ein Tragedienst für die Bewohner eingerichtet werden musste. Ein Hausverwalter der GEWOFAG teilte den Ausfall am 02.12.2013 mit und berichtete, dass für denselben Tag eine 2. Firma mit der Reparatur beauftragt werden musste, weil die am Freitag vor Ort zunächst tätige Firma keine Möglichkeit mehr sah, den defekten Lift zu reparieren; am späten Nachmittag würde das Kommunalreferat eine Rückmeldung erhalten, ob eine Wiederinbetriebnahme möglich war.

Dies war sodann Gegenstand einer Besprechung auf Arbeitsebene am 04.12.2013 bei der GEWOFAG. Die GEWOFAG hat darauf hingewiesen, dass jederzeit wieder mit weiteren Störungen bis hin zu einem vollständigen Ausfall gerechnet werden müsse und deshalb die unverzügliche Modernisierung des Bestandsaufzugs dringend empfohlen würde.

Dadurch hat sich die vom Kommunalreferat geplante Reihenfolge – zuerst Neubau des zweiten Aufzuges und dann Instandsetzung des Bestandsaufzuges – geändert. Aufgrund der bis dahin bereits eingetretenen Verzögerungen des vom Kommunalreferat beauftragten Neubaus eines zweiten Aufzuges einerseits und der zunehmenden Ausfälle mit unsicherer Reparaturprognose andererseits musste nun die Modernisierung des Bestandsaufzuges mit höchster Priorität in Angriff genommen werden.

Zur Sanierung und Instandsetzung des Bestandsaufzuges hat die GEWOFAG mit E-Mail vom 28.01.2014 sodann überraschend zwei Varianten vorgeschlagen, nämlich eine minimale Aufzugsinstandsetzung mit Kosten in Höhe von rd. 56.000 Euro (bestehend aus der Erneuerung von Teilkomponenten des Liftaufzuges) und als Variante 2 eine neue Aufzugsanlage mit Kosten in Höhe von rd. 115.000 Euro.

Das Kommunalreferat hat mit Schreiben vom 18.02.2014 die schon bisher alleine angesprochene Erneuerung des Aufzugs nach Variante 2 als Auftrag bestätigt. Grund hierfür ist zum einen, dass dabei neue automatische Schachttüren eingebaut werden, welche einen erheblichen Qualitätsgewinn für die mobilitätseingeschränkten Mieterinnen und Mieter bedeuten. Zum anderen werden mit der kompletten Sanierung die aktuellen Anforderungen nach der Aufzugsrichtlinie erfüllt. Der neue Bestands-Aufzug kann nach dem Stand der Technik sicher und über viele Jahre betrieben werden.

## **5. Planungsauftrag 2. Personenaufzug**

Bei der Errichtung des zweiten Personenaufzuges handelt es sich um eine Baumaßnahme, über deren Genehmigung mit Projektauftrag der Bezirksausschuss für den 25. Stadtbezirk Laim entscheidet (§ 9 Abs. 1 der Bezirksausschuss-Satzung i.V.m. Anlage 1, Ziffer 11 Kriterienkatalog des Kommunalreferates).

In mehreren Gesprächen, E-Mails und Schreiben, zuletzt nochmals mit Schreiben vom 18.02.2014, hat das Kommunalreferat die GEWOFAG beauftragt, die für die Beschlussfassung durch den BA 25 Laim erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Die GEWOFAG ist ferner aufgefordert, einen aktuellen Rahmenterminplan für den Aufzugsneubau mit allen Zwischenschritten zu erstellen. Ziel muss es dabei sein, an dem ursprünglich gemeinsam festgelegten Fertigstellungstermin im Dezember 2014 festzuhalten.

Von den für die Beschlussfassung durch den BA 25 Laim erforderlichen und von der GEWOFAG fachlich zu erstellenden Unterlagen liegt dem Kommunalreferat bis dato die Kostenermittlung der Architekten zum Planungsstand ohne Brandschutzerfordernisse (Evakuierungsaufzug) vor.

## **6. Fazit**

Bei den notwendigen Arbeiten am Bestandsaufzug und bei den Planungen für den zweiten Personenaufzug ist festzuhalten, dass die GEWOFAG die Weisungen des Kommunalreferats aufgrund unterschiedlicher Bewertungen, Prioritäten und Lösungsansätze bislang nicht oder nur mit Verzögerungen umgesetzt hat.

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass aufgrund entsprechender Entscheidungen des Stadtrates die GEWOFAG nicht nur als Haus- und Mietverwalterin tätig ist, sondern dem Kommunalreferat auch als kompetenter und verantwortlicher technischer Dienstleister zur Verfügung stehen muss, weil entsprechende Kapazitäten im Bereich der Stadt München abgebaut worden sind.

Die GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH hat im Rahmen des Projektmanagements die Vorgaben des Kommunalreferates unverzüglich umzusetzen und sich, soweit eigene Fachkunde nicht vorliegt oder verfügbar ist, ggf. der Leistungen der Tochtergesellschaften des GEWOFAG Konzerns oder externer fachkundiger Planer zu bedienen.

Mit den Arbeiten zur Bestandsaufzugsreparatur beabsichtigt die GEWOFAG momentan in den nächsten Wochen zu beginnen.

In Anbetracht des oben dargestellten Sachstandes kann derzeit kein aktualisierter Zeitplan für die Vorhaben nach den Ziffern 4. (Reparatur des Bestandsaufzuges) und 5. (Planungsauftrag 2. Personenaufzug) vorgelegt werden. Wie oben dargelegt ist dieser Zeitplan von der GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft zu erstellen und zu bestätigen. Der Zeitplan lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage dem Kommunalreferat nicht vor. Es ist deshalb nicht damit zu rechnen, dass mit der Errichtung des 2. Außenaufzuges vor dem IV. Quartal 2014 begonnen werden kann.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

Wegen der Zuständigkeit für die später anstehende Entscheidung über den Projektauftrag zur Errichtung des neuen Lifts wurde dem Bezirksausschuss jedoch ein Abdruck dieser Vorlage zur Kenntnis übermittelt.

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Bettina Messinger, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Wegen der von den Fraktionen erbetenen dringlichen Behandlung in der heutigen Sitzung des Kommunalausschusses war nur eine kurzfristige Zuleitung möglich.



## **9. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil dem Kommunalausschuss über den weiteren Fortgang der Angelegenheit im Rahmen des Sanierungskonzeptes für die gesamte Wohnsiedlung der Alten Heimat in einer gesonderten Sitzung berichtet wird.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen. Das Kommunalreferat wird aufgefordert, mit der GEWOFAG als Verwalterin und Kooperationspartner die Umsetzung der Maßnahmen wie unter Ziffern 4. und 5. aufgezeigt, mit höchster Priorität fortzuführen.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05207 der Stadtratsfraktionen DIE GRÜNEN/RL, der SPD und der CSU vom 05.03.2014 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl  
2. Bürgermeisterin

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle

z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement

### **Kommunalreferat**

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
Planungsreferat, HA III  
Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirks Laim

z.K.

Am \_\_\_\_\_