

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
Ref. V

Verantwortliche/r:

Vorlagennummer:
V/048/2019

Stellungnahme der GEWOBAU zur Anfrage der Erlanger Linke zum Bauvorhaben der GEWOBAU in der Housing Area vom 09.04.2019

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	-----	-------------	------------

Sozialbeirat	09.07.2019	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	09.07.2019	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
GEWOBAU

I. Kenntnisnahme

In der Stadtratssitzung vom 11. April 2019 wurde eine Beantwortung der Anfrage der Erlanger Linke zum Bauvorhaben der GEWOBAU in der Housing Area vom 09.04.2019 zugesagt. Der Bericht der GEWOBAU dient zur Kenntnis. Die Anfrage ist somit bearbeitet.

II. Sachbericht

Sachbericht der GEWOBAU:

- 1. Ist es richtig, dass bei der Weitergabe von Mietminderungen wg. der Bauarbeiten Mieter, die Wohnungsmängel geltend gemacht hatten, eine Mietminderung erhalten haben, während die anderen Mieter nicht berücksichtigt wurden? Wie kann es einer städtischen Wohnungsgesellschaft möglich sein, hier nach dem Prinzip zu verfahren „Wer sich meldet bekommt etwas, wer sich nicht meldet bekommt Nichts“? Was tun sie, um diesen ungerechten Umgang mit den Mietern zu beseitigen und zukünftig zu verhindern?*

Antwort zu 1.:

Nein. Alle Mieter der GEWOBAU in der Housing Area wissen spätestens seit dem 19.02.2019, dass sie in jedem Fall die Mietminderung erhalten, gleichgültig ob sie die Minderung, wie rechtlich an sich vorausgesetzt, geltend gemacht haben oder nicht. Der Sachverhalt ist den Vertretern des Runden Tisches am 07.02.2019 erläutert worden. Die GEWOBAU hat nach Klärung der Rechtslage verbindlich zugesichert, dass dies auch für zukünftige, vergleichbare Fälle gilt. Nachfolgend ein Auszug aus dem Mieterinformationsschreiben vom 19.02.2019, das an alle Haushalte versandt wurde:

„Der Runde Tisch hat sich sehr für eine grundsätzliche Regelung von Mietminderungen eingesetzt, die während der verschiedenen Bauphasen für alle Mieter in der Siedlung gleichermaßen gelten soll. Sind in der Vergangenheit bereits Mietminderungen für einzelne Mietverhältnisse gewährt worden, erhalten die direkten Nachbarn entsprechende Mietminderungen, auch rückwirkend.

Uns ist bewusst, dass die Baumaßnahmen mit Einschränkungen für alle Bewohner der Siedlung verbunden sind. Diese Einschränkungen sind unterschiedlich in der Intensität und Dauer. Um die Minderung der Miete plausibel und anwendbar zu machen, haben wir mit dem Runden Tisch zwei Varianten besprochen.

Zukünftig werden wir ohne Anerkennung einer Rechtspflicht folgende Varianten anwenden: Mieter, die von Baumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft betroffen sind, erhalten eine Mietminderung von 20% für die Dauer der Baumaßnahme. Die Beeinträchtigung besteht hier durch Baufahrzeuge, zugeparkte Parkplätze und vermehrte Geräusche.

Mieter, die direkt gegenüber einer Aufstockungsmaßnahme wohnen, erhalten vom Dachabbruch bis zur Fertigstellung des Rohbaus der Aufstockungsgeschosse eine Mietminderung von 30%. Hier sind zeitweise größere Beeinträchtigungen durch Abrissarbeiten und geräuschintensive Arbeiten eingeschlossen. Diese Mietminderungen werden wir automatisch gewähren, eine Antragstellung von Mieterseite ist nicht notwendig.“

2. *Ist es richtig, dass in den Wohnblöcken, die noch aufgestockt werden sollen, bereits Abbruch- und Bauarbeiten begonnen haben, obwohl noch Mieter darin wohnen? Was tun sie, um dies zu verhindern und einen Baubeginn erst nach Auszug aller Mieter zu gewährleisten? Was tun sie gegen unangekündigte Sperrungen der Hauseingangstüren sowie der Fahrrad- und KFZ-Stellplätze?*

Antwort zu 2.:

Nein. Die beteiligten Firmen sind angewiesen, dass Aufstockungs- und Modernisierungsarbeiten am und im Gebäude erst mit dem angekündigten Baubeginn erfolgen dürfen. In Einzelfällen müssen Erschließungsmaßnahmen der ESTW vorgezogen werden, um eine sichere und stabile Stromversorgung an allen Gebäuden zu gewährleisten. Diese Arbeiten werden den Mietern rechtzeitig schriftlich angekündigt. Die Hauseingänge waren jederzeit zugänglich und Ersatzstellplätze standen zur Verfügung.

3. *Ist es richtig, dass der erste fertiggestellte Wohnblock, obwohl bereits bezogen, immer noch einer Baustelle gleicht? Halten Sie auch für nicht zumutbar, dass die umgesetzten Mieter faktisch noch auf einer Baustelle wohnen?*

Antwort zu 3.:

Nein. Die Bestandswohnungen sind fertiggestellt und die Verkehrssicherheit ist gewährleistet. In den beiden Aufstockungsgeschossen finden, wie im Vorfeld mit den Mietern besprochen, nur noch die weniger belastenden Innenausbauten statt.

4. *Bei den Modernisierungsankündigungen fehlt eine nachvollziehbare Differenzierung der Kosten für die Modernisierung und der Kosten für die Aufstockung. Sind sie mit uns der Meinung, dass*
- a) die Kosten der Modernisierung nachvollziehbar für die davon betroffenen Mieter gestaltet werden sollten?*
 - b) die Kosten für die Aufstockung nicht in den Kosten der Modernisierung enthalten sein sollten?*
 - c) eine klare Differenzierung zwischen diesen beiden Kostengruppen erkennbar ist?*
 - d) die Neuberechnung der Miete nach der Modernisierung hinsichtlich Notwendigkeit der Maßnahmen, der Kosten sowie rechnerisch nachvollziehbar sein sollte?*

Antwort zu 4.:

In der Modernisierungsankündigung wurde entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eine Differenzierung der Kosten vorgenommen, indem bei der Mietberechnung nur reine Modernisierungskosten angesetzt wurden. Diese entsprechen lediglich rund 40 % der Gesamtkosten. Von diesen Modernisierungskosten werden nur 50 % der gesetzlich möglichen Umlage geltend gemacht, d.h. die Mieten erhöhen sich lediglich um max. 1,05 Euro je Quadratmeter auf rund 6 Euro je Quadratmeter. 60 % der Gesamtkosten sind Instandhaltungskosten und werden nicht auf die Mieter umgelegt.

5. *Sind Sie, wie wir, der Meinung, dass der sogenannte **runde Tisch** mehr sein sollte, als ein Gremium in dem nur Fragen an die GEWOBAU gestellt werden können und vielmehr eine ergebnisoffene Beteiligung an der Gestaltung des Bauprojekts housing area wie z. B. bei der Farbgebung, der Situierung der Aufzugtürme, sowie der Außenanlagen einschließlich der Gehwege usw. angebracht ist?*

Antwort zu 5.:

Aus Sicht der GEWOBAU hat der Runde Tisch viele konstruktive Vorschläge gemacht, die in die Gesamtplanung des Projektes eingeflossen sind. Zu den Sitzungen waren neben den Landschaftsarchitekten auch immer wieder Fachleute aus der Verwaltung (Baureferent, Verkehrsplanung, Spielplatzbüro, Vogelschutz) eingeladen, denen die Anliegen der Mieterschaft vorgetragen werden konnten.

An folgenden Themen hat der Runde Tisch entscheidend mitgewirkt:

- Gestaltung aller Freiflächen in der Siedlung
- Entwicklung eines Spielplatzkonzepts für alle Altersgruppen vom Kleinkind bis zum Jugendlichen
Mehrere Spielbereiche für Kleinkinder werden zwischen den Gebäuden erstellt, zwei große Spielplätze (Schenkstraße, Thymianweg) für die anderen Altersgruppen werden mit qualitativ hochwertigen Spielgeräten ausgestattet.
- Schaffung von Mietergärten in den Erdgeschossen mit Zugang über die Balkone
- Anbringen von Rollos an den Fenstern
- Erhaltung möglichst aller Bestandsparkplätze
- Gestaltung der Fahrradabstellplätze inkl. Überdachungen
- Gestaltung der Müllplätze inkl. Einhausung
- Erhaltung von Wäschetrockenplätzen
- Vorschläge für Vogelschutzmaßnahmen
- Vorschläge für die Gestaltung der Straßen inkl. Verkehrsberuhigung und Gehwege, die von der Landschaftsarchitektin mit der Stadtplanung abgestimmt wurden

Technische Lösungen, wie die Situierung der Aufzugtürme, ergeben sich aufgrund der Erschließung der Aufstockungsgeschosse über die Treppenhäuser und aus den Vorgaben des Brandschutzkonzepts. Das Farbkonzept für die gesamte Siedlung wurde von einem Fachmann erstellt. Dabei ist nicht nur der Wiedererkennungswert des eigenen Gebäudes wichtig, sondern auch die Harmonie der verwendeten Farben. Zudem ist die Auswahl der Farben auch mit den Vogelschutzmaßnahmen abgestimmt, damit z.B. die Mehlschwalben die Nistkästen an den Gebäuden überhaupt anfliegen. Grundsätzlich hat die GEWOBAU immer ein offenes Ohr für Vorschläge des Runden Tisches und wird sie, soweit möglich, umsetzen.

6. *Sind Sie mit uns der Meinung, dass der runde Tisch ein sinnvolles Gremium zur Beseitigung auftretender Probleme zwischen Mietern und GEWOBAU sein könnte?*

Antwort zu 6.:

Wir verweisen zunächst auf die Antwort in der vorangegangenen Frage. Individuelle Probleme, Anfragen, Beschwerden von Mietern werden immer direkt mit den jeweiligen Mietern durch das Stadtteilbüro geklärt.

Nachrichtlich auch der Hinweis, dass zur Klärung von grundsätzlichen Problemen zwischen Mieterschaft und GEWOBAU es ferner seit über 40 Jahren den Mieterbeirat der GEWOBAU gibt. Er trifft sich rund sieben Mal im Jahr zu Sitzungen und Arbeitsausschusssitzungen. Jeder Mieter kann sich mit Anliegen an den Mieterbeirat wenden. Im Übrigen waren bei allen Sitzungen des Runden Tisches der Vorsitzende und/oder der stellvertretende Vorsitzende des Mieterbeirates anwesend.

7. *Sind Sie mit uns der Meinung, dass der runde Tisch dann häufiger als max. zweimal im Jahr tagen sollte, insbesondere in der aktuellen Situation? Wie könnte dies gewährleistet werden?*

Antwort zu 7.:

In den Jahren 2018/19 wurde das aktuell umgesetzte Konzept für Aufstockung und Modernisierung mehrfach umfassend beschrieben und vorgestellt:

28.02.2018	Runder Tisch
01.03.2018	schriftliche Mieterinformation an alle Mieter der Housing Area
12.03.2018	Mietersammlung Schenkstraße 93-97
13.03.2018	Mietersammlung Schenkstraße 168-172
12.04.2018	Mietersammlung für alle Mieter der Housing Area
18.07.2018	Stadtteilbeirat Ost, Sitzungsort: Housing Area
15.11.2018	städtische Informationsveranstaltung zu BBGZ und Housing Area
04.02.2019	Mietersammlung Schenkstraße 99-103
07.02.2019	Runder Tisch
19.02.2019	schriftliche Mieterinformation an alle Mieter der Housing Area
18.03.2019	Mietersammlung Johann-Kalb-Straße 2-6
29.04.2019	Mietersammlung Schenkstraße 105-109

Inzwischen sind die Bauarbeiten bei den beiden Wohngebäuden in der Schenkstraße 93-97 und 168-172 weitgehend abgeschlossen. Alle Mieter in der Housing Area können die Ergebnisse jetzt auch sehen. Für Anfang Juli ist auch wieder eine Besichtigung der aufgestockten Wohnungen geplant.

8. *Wer ist für die Gestaltung und Wiederherstellung der Gehwege und Straßen zuständig? Die GEWOBAU oder die Stadtverwaltung?*

Antwort zu 8.:

Die Wiederherstellung der Gehwege erfolgt durch die GEWOBAU in Absprache mit der Stadtverwaltung.

9. *Sind auch Sie der Meinung, dass Gehwege nicht vollständig versiegelt werden sollten z. B. durch Asphaltierung, sondern z. B. eine Pflasterung verbaut werden sollte, die nicht zu 100 % versiegelt?*

Antwort zu 9.:

Ja. Die Asphaltierung wurde nur vorübergehend für die Baufahrzeuge hergestellt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden die Gehwege wieder gepflastert und in Abstimmung mit der Stadtplanung den neuen Außenanlagen angepasst.

10. *Gibt es eine betriebswirtschaftliche Berechnung der Gesamtkosten des Projekts insbesondere vor dem Hintergrund, dass Modernisierungen vorgenommen werden, die eigentlich nicht notwendig sind oder nur aufgrund der Aufstockung erforderlich sind? Bitte eine entsprechende Berechnung vorlegen*

Antwort zu 10.:

Zur Differenzierung der Gesamtkosten verweisen wir auf die Antwort zu Frage 4. Das Projekt ist auf dieser Grundlage finanziert und vom Aufsichtsrat genehmigt. Für eine nachhaltige Bestandsentwicklung sind alle durchgeführten Baumaßnahmen notwendig. In der Folge haben alle Bestandswohnungen einen höheren Gebrauchswert durch eine zeitgemäße und marktgerechte Ausstattung, es wird hohe Energieeffizienz (KfW-55-Standard) und eine hohe CO₂-Einsparung realisiert. Dies führt zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers. Zudem ist gewährleistet, dass in den nächsten 30 Jahren keine größeren Baumaßnahmen mehr notwendig werden.

11. *Wie viel bisherige Bestandsmieter haben das Wohngebiet housing area endgültig verlassen und sind in ein anderes Wohngebiet oder eine andere Stadt/Gemeinde verzogen? Wir bitten die Angabe der Gründe für den Wegzug ebenso einbeziehen, wie die jeweiligen Zeitpunkte.*

Antwort zu 11.:

Ausweislich unserer Unterlagen gab es seit 01.01.2015 insgesamt 119 Kündigungen durch Mieter. Davon sind 78 Mietparteien auf Wunsch (kleinere Wohnung, Umgehung der Baumaßnahmen) in Alternativwohnungen im GEWOBAU-Bestand umgezogen, davon 48 innerhalb des Bestandes der Housing Area. 14 Mietparteien wohnen weiter in Erlangen oder Umgebung außerhalb des GEWOBAU-Bestandes, u.a. in Eigentum. 27 Mietparteien haben Erlangen aus beruflichen/privaten Gründen verlassen.

**Anlage: Anfrage der Erlanger Linke
zum Bauvorhaben der GEWOBAU in der Housing Area vom 09.04.2019**

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang