

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Renate Galvagni 563 6079 563 8046 renate.galvagni@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.08.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0724/10/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.09.2010	Bezirksvertretung Ronsdorf	Entgegennahme o. B.
Wohngebiet "Rehsiepen" - Antwort der Anfrage der SPD Fraktion in der Bezirksvertretung Ronsdorf		

Grund der Vorlage

Fragen zum Wohngebiet „Rehsiepen“ in Wuppertal-Ronsdorf

Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden entgegengenommen.

Einverständnisse

keine

Unterschrift

Braun

Begründung

1. Sind der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wuppertal gravierende Mängel an den im Besitz der Gagfah befindlichen Hochhausgebäuden im Quartier Rehsiepen bekannt?
Wenn ja, welche Mängel sind dies und wie schätzt die Behörde die bestehende Situation ein?
Welche Möglichkeiten bestehen von kommunaler Seite bzw. welche Schritte sind bereits vorgesehen, die Verhältnisse kurzfristig wie nachhaltig zu verbessern und die betroffenen Mieter zu unterstützen?

Zu Frage 1:

Die Bauaufsichtsbehörde betreut seit 2007 die Beseitigung von Mängeln im Bereich der Häuser Mohrhennsfeld 10-44, die im Rahmen einer Brandschau festgestellt wurden. Zwischenzeitlich wurden die Mängel größtenteils beseitigt, das ordnungsbehördliche Verfahren steht vor seinem Ende.

Weitere bauordnungsrechtlich relevante Mängel wurden der Abteilung Baurecht und Denkmalpflege bislang in dem genannten Gebiet nicht bekannt.

Die im Rahmen von wohnungsaufsichtlichen Prüfungen festgestellten Mängel z. B. an den Fassaden, an einigen Treppenhäusern und in zwei Wohnungen werden behoben. Ebenso der Wasserschaden an einer Abwasserleitung. Hier steht die Abteilung Bauförderung und Wohnen im ständigen Kontakt mit der Gagfah.

2. Sind der Gesundheitsbehörde der Stadt Wuppertal gravierende gesundheitliche Risiken, z. B. durch Schimmelpilzbefall, für betroffene Mieter bekannt, wurde dies überprüft und sind Schritte zur Abhilfe vorgesehen?

Zu Frage 2:

Das Gesundheitsamt hat nach dem Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst und dem Infektionsschutzgesetz die Aufgabe, sich in vielen Bereichen des Lebens um den Gesundheitsschutz der Bevölkerung zu kümmern. Bezogen auf Schimmelpilze bedeutet dies beispielsweise, in öffentlichen Gebäuden (z.B. in Kindertagesstätten oder Schulen, in denen ein baulich bedingtes Schimmelpilzwachstum festzustellen ist, dafür Sorge zu tragen, dass durch den Gebäudeeigentümer Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden, um Kinder und Erwachsene in diesen öffentlichen Einrichtungen vor weiteren gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Leider existiert aber keine rechtliche Grundlage, die das Gesundheitsamt ermächtigt, in privatrechtlichen Verhältnissen tätig zu werden. Eine Lösung kann im Konfliktfall letztlich nur über den Rechtsweg gefunden werden.

Dem Gesundheitsamt sind keine gravierenden gebäudebedingten Risiken der Hochhäuser Im Rehsiepen bekannt.

Das Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen kann nach dem Gesetz über die Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW) Maßnahmen ergreifen wenn der Gebrauch zu Wohnzwecken durch mangelnde Instandhaltung erheblich beeinträchtigt ist oder die bauliche Beschaffenheit von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse entspricht.

Anlässlich einer wohnungsaufsichtlichen Prüfung wurden verschiedene Wohnungen besichtigt. Hierbei konnten nur in zwei Fällen Mängel im Sinne des WFNG NRW festgestellt werden (s. Antwort zu Frage 1). Der Schimmelpilzbefall in anderen Wohnungen wurde nach Einschätzung der zuständigen Mitarbeiter durch Fehlverhalten der Mieter ausgelöst (zu nahe Möblierungen an Außenwänden, Verwendung von abdichtenden Wandbeschichtungen, z. B. Vinyltapete + Styropordämmung). Weiterhin kann auch ein unzureichendes Lüftungs- und Heizverhalten nicht ausgeschlossen werden.

Die Gagfah erklärt in einem Schreiben, dass sie das Thema Schimmelpilz sehr ernst nehme und jeder Meldung über einen möglichen Schimmelpilz nachgehe. Hier gebe es ein festgelegtes Verfahren (Messungen von Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit und ggfls.

Beauftragung von unabhängigen Gutachtern). Bei Schäden am Gebäude werde eine Fachfirma beauftragt, ansonsten würden die Mieter über ausreichendes Heiz- und Lüftungsverhalten aufgeklärt.

- 3. Es wird behauptet, die vom Eigentümer Gagfah erstellten Nebenkostenabrechnungen seien fehlerhaft und in der Regel überhöht. Als Träger von Sozialhilfeleistungen für einen hohen Anteil der Mieter wäre die Stadt Wuppertal von ungerechtfertigter Forderung auch direkt betroffen. Wurde diesen Behauptungen nachgegangen und die Abrechnungen überprüft?
Sind Konsequenzen vorgesehen?**

Zu Frage 3:

Die Stadt Wuppertal (Abteilung Bauförderung und Wohnen) hat bei öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen der ihr obliegenden gesetzlichen Kontrollverpflichtungen stichprobenweise Mietpreisprüfungen durchzuführen, die sich darauf beschränken, ob sich die erhobenen Mieten nach allgemeinen Erfahrungen im Rahmen der bekannten typischen Erhöhung von Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten (insbesondere der Betriebskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) halten. Eine eingehende Überprüfung ist geboten, wenn sich Anlass zu der Annahme ergibt, dass das preisrechtlich zulässige Entgelt insgesamt nicht nur geringfügig überschritten wird.

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) eröffnet bei Verstößen die Möglichkeiten der Einleitung eines Geldleistungs- und bzw. oder Bußgeldverfahrens. Die Anordnungen von Mehrerlöserstattungen sind nicht möglich.

In der Vergangenheit wurden bereits in öffentlich geförderten Mietwohngebäuden im Quartier sowohl Mietpreis- als auch Betriebskostenprüfungen durchgeführt. Im Ergebnis ließ sich feststellen, dass die in den eingereichten Wohnberechtigungsscheinen ausgewiesenen Mieten in den betroffenen Gebäuden die zulässigen Mieten sogar unterschritten. Auch hinsichtlich der Betriebskosten ergaben die Prüfungen keine Verdachtsmomente.

In Gesprächen mit dem Mieterverein hat dieser darauf hingewiesen, dass die Nebenkostenabrechnungen der Gagfah häufig falsch seien und durch entsprechende Prüfungen der Nebenkostenabrechnungen erhebliches Einsparvolumen bei der Stadt zu generieren wäre.

Wenngleich die Sozialverwaltung die Einsparerwartungen des Mieterbundes (mehr als 1 Mio. Euro) für deutlich zu hoch hält, wurde die ARGE und das Sozialressort beauftragt, eine Qualifizierungsoffensive zu starten und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Lage zu versetzen, die Nebenkosten einer noch intensiveren Prüfung zu unterziehen als dies bisher schon geschehen ist. Diese Qualifizierungsoffensive ist zwischenzeitlich gestartet und ein Controlling der Ergebnisse wurde eingerichtet. Dabei hält es die Verwaltung für möglich Einsparungen von bis zu etwa 500.000 Euro zu erreichen.

- 4. Wie schätzt die Stadt Wuppertal angesichts der anhaltenden Klagen über das Verhalten der Gagfah allgemein ihr Verhältnis zu diesem großen Immobilienbesitzer/-verwalter ein, insbesondere auch im Hinblick auf städtische Brennpunkte, an deren Ausdehnung oder Verschärfung der Probleme durch Verschlechterung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes der Stadt Wuppertal nicht gelegen sein kann?**

Zu Frage 4:

Da nicht alle Wohnungsbestände der Gagfah in Wuppertal in gleichem Maße problembehaftet sind wie die Wohnanlage „Rehsiepen“ sieht die Stadt die Zusammenarbeit insgesamt als kooperativ an. Gleichwohl war die Zusammenarbeit mit der Gagfah im Falle der Wohnanlage „Rehsiepen“ aus Sicht der Stadt anfänglich nicht zufriedenstellend.