



KOMMENTAR

Von GA-Redakteur
Rüdiger Franz

Außer Kontrolle

Womöglich besteht ja im aktuellen Gerangel um das Finanzministerium in der künftigen Regierung ein kleiner Hoffnungsschimmer für die Mieter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima). Denn organisatorisch scheint in der Behörde derart viel im Argen zu liegen, dass zumindest im operativen Geschäft – bei der Verwaltung der Wohnungen und im Umgang mit den Mietern – radikale Veränderungen nötig sind.

Mit denen ist es in Behörden aber bekanntlich so eine Sache. Das ist wohl auch der Grund dafür, dass die Klagen über die Behörde schon seit langem immer lauter werden. Die Bundesanstalt hatte vor einigen Jahren Schlagzeilen gemacht, als ein Brandbrief aus den Reihen der eigenen Mitarbeiter an die Öffentlichkeit gelangte, in dem über fehlende Personalkonzeption und Ressourcen, schlechtes Klima, zunehmende Bürokratie und gesetzliche Regelungen geklagt wurde.

Dass die Bundesrepublik Deutschland als Vermieter in der Wahrnehmung vieler Vertragspartner wie ein Miethai agiert, ist ein Übel. Die vielfach schon betagten Bewohner trösten es nur wenig, dass ihnen für die Zeit der Umquartierung in eine Ersatzwohnung die Miete erlassen wird. Sie möchten möglichst schnell wieder in ihre eigenen vier Wände. Hinzu kommt, dass ein privater Vermieter in Eigenverantwortung sich dieses Geschäftsgebahren niemals leisten könnte: Angesichts der Mängel würden ihm Anwaltspost, Mietminderung und Ärger mit der Hausbank schon bald schlaflose Nächte bereiten.

Nicht so der Bima, die ja nicht mit eigenem Geld wirtschaften muss. Und hierin besteht ein weiterer zentraler Kritikpunkt, der eben nicht nur die Mieter in Tannenbusch oder Muffendorf betrifft: Der finanzielle Verlust durch Mietausfälle für den Staat hat über die Jahre eine Dimension erreicht, die eigentlich den Bund der Steuerzahler beschäftigen sollte. Nachdenklich stimmt nicht zuletzt der Umstand, wessen Haus in den vergangenen Jahren die Aufsicht über die Bima hatte: das Ministerium des vermutlichen künftigen Bundeskanzlers.

328 Bundeswohnungen stehen leer

Mieter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben klagen über Dauerbaustellen, Verwahrlosung und schlechten Service

VON RÜDIGER FRANZ

BONN. Den 70. Geburtstag haben sie hinter sich. Was auch auf viele ihrer Bewohner zutrifft, bezieht sich in diesem Fall auf die Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz Bima, in Bonn. Das Verhältnis zwischen der Liegenschaftsverwaltung und vielen ihrer Mieter ist seit geraumer Zeit schlecht. Ein Grund dafür ist die sogenannte Strangerneuerung, also der Austausch aller Wasser- und Abflussleitungen, angesichts derer sich mancher Bewohner auf einer Dauerbaustelle wähnt. Doch es sind offenbar nicht nur operative Herausforderungen, die den Menschen in den Wohnanlagen der Bima das Leben schwer machen.

„Verkommene Grünflächen, ständig wechselnde Sachbearbeiter, Verzögerung von Sanierungsarbeiten und damit längere Ausquartierungen in Ausweichwohnungen“, zählt eine Anwohnerin der Hicog-Siedlung in Tannenbusch die zuletzt von ihr beobachteten Mängel auf. „Unsere 85-jährige Nachbarin bittet die Verwaltung seit Anfang des Jahres darum, ihre Heizung zu reparieren. Jetzt beginnt die Heizperiode, und nichts ist geschehen“, ergänzt sie. Ähnliches berichtet dem General-Anzeiger der Sohn einer 81-Jährigen, die wegen Schimmelbefalls seit Anfang Januar in einer Ersatzwohnung lebt. „Durch diverse Versäumnisse bei den Renovierungsarbeiten und eine konsequente Nicht-Erreichbarkeit der Bima verzögert sich ihr Umzug“, schildert er die Situation. Und auch 200 Meter weiter ist die Stimmung nicht besser.

„Seit geraumer Zeit findet eine Gartenpflege nicht mehr statt. Die Außenflächen und der kleine Kinderspielplatz sind so verkommen, dass wir Mieter uns vor Gästen bereits schämen. Unsere Freunde und Verwandten reagieren ganz entsetzt auf den Zustand dieser schönen Wohnanlage“, berichtet eine Bewohnerin. Viele Mieter leben bereits seit mehr als 50 Jahren hier, weil eine Tätigkeit in der Bundeshauptstadt sie seinerzeit nach Bonn geführt hatte.

Bei allem Ärger hatten Mieter zuletzt auch immer wieder Verbesserungen im Umgang mit der Bima feststellen

können und sich in Einzelfällen ausdrücklich über individuelle Gespräche und persönliche Beratung durch ihre Sachbearbeiter gefreut, wie sie dem General-Anzeiger berichteten.

Bernhard von Grünberg, Vorsitzender des Mietervereins Bonn, muss die schlechte Erreichbarkeit der zuständigen Bima-Mitarbeiter aus eigenen Erfahrungen bestätigen: „Das war und ist ein ständiges Problem, das sich eher noch verschärft hat, seit die Bima die Verwaltung von der Baugrund GmbH übernommen hat. Wir würden uns

wünschen, dass hier vieles schneller geht“, sagt er.

Auf die Vorwürfe angesprochen, teilt die Bima über ihre Pressestelle mit, man bedauere es sehr, „dass es bei den Arbeiten zur Mängelbeseitigung zu Verzögerungen gekommen ist und dass die Erreichbarkeit von Ansprechpartnern der Bima nicht immer gegeben war. Selbstverständlich möchten wir die Kommunikation mit unseren Mietern und unseren Service schnellstmöglich verbessern.“ Den technischen Zustand ihrer Bonner Immobilien bezeichnet die Bima auf Anfrage des General-Anzeigers als „insgesamt ausreichend“, doch sei er angesichts der sukzessiven Sanierungen „aktuell inhomogen“. Die Bima hat die Betreuung ihres Eigentums in Deutschland in vier Regionalbereiche mit acht „Kundencentern“ und 28 regionalen „Serviceteams“ strukturiert. Für die Bonner Wohneinheiten ist nach Angabe der Pressestelle ein Serviceteam zuständig. Wie viele Menschen diesem Team angehören, ließ die Bima auf Anfrage offen.

Die derzeit 21 unbebauten Bonner Flächen in ihrem Eigentum, die nach Angaben der Anstalt für den Bund entbehrlich sind, seien kurz- oder mittelfristig für den

Verkauf vorgesehen, teilt die Bima mit. Es handle sich vor allem um Autobahnrestflächen, Trassen und land- oder forstwirtschaftliche Flächen. „Ob diese Flächen tatsächlich bebaut werden können, ist ungewiss“, so die Bima auf Anfrage. Das ist indes nicht das einzige Kapital, das derzeit brach liegt: Mit 328 Wohnungen in Bonn steht ein Fünftel des Bima-Bestandes derzeit leer, davon 79 Wohnungen aufgrund von Fluktuation, 43 werden als Ausweichquartiere für Sanierungen vorgehalten. Einen Hauptgrund jedoch stellen nach Angabe eines Sprechers die Strangsanierungen dar, wodurch die Vermietung nur eingeschränkt möglich sei.

DAS PORTFOLIO

1681 Bima-Wohnungen gibt es in Bonn

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) mit Sitz an der Bonner Ellerstraße verfügt in Bonn über insgesamt 1681 Wohneinheiten. Hierin enthalten sind rund 450 Wohneinheiten des sogenannten Westvermögens, deren Verwaltung bis zum 30. Juni dieses Jahres treuhänderisch einem externen Immobilienverwaltungsunternehmen übertragen war. Mit jeweils rund 400 Wohneinheiten bilden die beiden **denkmalgeschützten Hicog-Siedlungen Tannenbusch und Muffendorf** nahezu die Hälfte des Gesamtbestandes ab und sind gleichzeitig die größten zusammenhängenden Wohnsiedlungen der Bima in Bonn. fa



Die Hicog-Siedlung in Alt-Tannenbusch (Foto) und Muffendorf umfassen je 400 Wohneinheiten. FOTO: BENJAMIN WESTHOFF

Jugendlicher stürzt ab

Unfall im ehemaligen Polizeipräsidium

BONN. Am Montagabend ist es zu einem Unfall auf dem Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums und des Landesbehördenhauses an der Olof-Palme-Allee in Bonn gekommen. Nach ersten Informationen des Einsatzleiters der Polizei vor Ort sollen zwei 14-Jährige auf das Dach der ehemaligen Sporthalle auf dem Gelände geklettert sein. Beim Spielen auf dem Flachdach brach einer der Jugendlichen durch ein Oberlicht und stürzte sechs Meter in die Tiefe.

Da das verlassene Gebäude stark gesichert ist, stiegen die Einsatzkräfte zunächst durch das Oberlicht nach unten. Parallel brachen die Feuerwehrlente mehrere Tore und Türen auf und gelangten so ebenfalls zu dem Jungen. Nach ersten Erkenntnissen soll der Jugendliche Glück im Unglück gehabt haben – seine Verletzungen sollen nicht lebensbedrohlich sein. Er kam in ein Krankenhaus. *hjn*

Schiedsverfahren für die Beethovenhalle geplatzt

Städtisches Gebäudemanagement streitet weiter mit Fachbüro, das die Technik plant. Architekten stimmen Gutachten zu

VON ANDREAS BAUMANN

BONN. Die Sanierung der Beethovenhalle ist weiter blockiert. Der Versuch, eine Einigung im Honorarstreit mit den Technik-Planern zu erreichen, gilt vorerst als gescheitert. Die Verhandlungen mit der Kofler Energies Ingenieurgesellschaft mbH über eine Schiedsgutachtenvereinbarung seien am 7. September ohne Ergebnis zu Ende gegangen, teilt das Städtische Gebäudemanagement Bonn (SGB) dem zuständigen Projektbeirat in einem Brief vom Freitag mit.

Kofler spielt als Planer der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) eine Schlüsselrolle bei der Sanierung des Baudenkmals und verlangt wegen erhöhten Aufwands einen Zuschlag von rund 960 000 Euro zum vereinbarten Honorar von ursprünglich 4,7 Millionen Euro. Das SGB wirft dem Fachbüro allerdings schon lange mangelhafte Leistungen vor. Um die Blockade aufzulösen, soll ein Sachverständiger ein Schiedsgutachten erstellen, dem sich beide Seiten unterwerfen sollen.

Doch die TGA-Planer, zuständig zum Beispiel für Heizung, Lüftung und Klima, ziehen nicht mit. „Das Büro Kofler weigert sich, der umfassenden und objektiven Überprüfung der Mehrvergütungsansprüche dem Grunde nach zuzustimmen“, heißt es im SGB-Schreiben. Sprich: Das Unternehmen lehnt das Ansinnen der Stadt ab, zunächst einen Juristen prüfen zu lassen, ob überhaupt ein Rechtsanspruch auf mehr Geld besteht. Stattdessen soll der Gutachter nur die Höhe des Anspruchs bewerten. Das wiederum weist das SGB zurück: „Eine solche Einschränkung ist aus Sicht der Verwaltung und der seitens der Stadt mandatierten anwaltlichen Berater nicht akzeptabel“, schreibt die stellvertretende SGB-Chefin Christina Becker.

Nach dem Scheitern der Vereinbarung zeichne sich eine „Verweigerungshaltung“ bei Kofler ab, die vom SGB „konsequent schriftlich beanstandet“ werde, so Becker weiter. Die Probleme mit den TGA-Planern haben sich also offenbar noch verschärft. Im September hatte das SGB zum wiederholten Mal berich-

tet, dass deren Ausführungsplanung „unvollständig bzw. mangelhaft“ sei. Kofler weigere sich, beauftragte Nachträge auszuführen und schwänze vereinbarte Besprechungstermine. Für die Baustelle hat das massive Folgen: Fehlen Pläne für technische Anlagen, geraten die planenden Architekten und ausführenden Bauunternehmen immer weiter in Verzug. Ob die Beethovenhalle wie angekündigt im Jahr 2024 wiedereröffnet werden kann, steht deshalb in den Sternen. Die Firma Kofler selbst reagierte bisher nicht auf GA-Anfragen.

Tom Schmidt (Grüne) fordert größere Kompromissbereitschaft vom SGB. „Wir haben eine verfahren Situation“, betont der Beiratsvorsitzende. „Die Stadt kann zwar jede rechtliche Position bis zum Äußersten verteidigen. Aber damit riskieren wir, dass das Projekt vor die Wand fährt.“ Beiratsmitglied Georg Schäfer (CDU) hält die Rechtsauffassung des SGB für richtig. Sie müsse entschieden weiterverfolgt werden. „Gedanklich wird man sich aber ernsthaft mit anderen Schritten befassen müssen“, deutet Schäfer an. Konkre-

ter wird der Bürger Bund Bonn: Der will von Oberbürgermeisterin Katja Dörner in der Ratssitzung am 28. Oktober wissen, ob das SGB bereits andere TGA-Planungsbüros gesucht habe. „So kann es nicht weitergehen“, unterstreicht der Stadtverordnete Johannes Schott. „Die Stadt darf sich nicht erpressen lassen.“

Mit den Generalplanern der Sanierung - Nieto Sobejano Arquitectos (NSA) – konnte sich das SGB nach eigenen Angaben auf eine Schiedsvereinbarung einigen. Die Architekten akzeptieren demnach, dass zuerst die Rechtsgrundlage und danach die Honorarhöhe geprüft wird. NSA verlangt statt bisher genehmigter 10,4 Millionen Euro etwa das Doppelte. Sowohl die Architekten als auch die TGA-Fachleute begründen ihre Forderungen mit geänderten Planungswünschen der Stadt. Falls sich beide Büros beim Gutachter voll durchsetzen, steigt die Kostenprognose für die Beethovenhalle von 166,2 auf 171,8 Millionen Euro. Ursprünglich sollten Sanierung und Erweiterung 61 Millionen Euro kosten und bis 2019 abgeschlossen sein.



Im großen Saal stehen noch immer Baugerüste. Die statischen Probleme mit der Saaldecke sind bisher ungelöst. FOTO: BENJAMIN WESTHOFF