

## Liebes Mitglied

Der sehr schöne Wohnungsbestand des bvw aus den 1920er Jahren ist bei der Errichtung mit für die damalige Zeit sehr hochwertigen Kastenfenstern aus Hartholz (Eiche) ausgestattet worden. Auch nach fast 100 Jahren ist die Substanz dieser Fenster noch sehr gut,



wenngleich eine energetische Ertüchtigung und Grundinstandsetzung bei der Oberflächenbeschichtung und den Scharnieren erforderlich ist. Da wir leider festgestellt haben, dass die historischen Lacke teilweise einen hohen Bleigehalt aufweisen, der durch den Feinstaub beim Abschleifen gesundheitsschädlich ist, werden die Fensterflügel nicht in der Wohnung, sondern in einer Werkstatt aufbereitet. Nicht überall ist der Erhalt der historischen Fenster technisch und wirtschaftlich möglich. Das – auch in wirtschaftlicher Hinsicht – erfolgreiche Sanierungsprojekt in Neuhausen zeigt jedoch, dass sich die vielen technischen Überlegungen zum Erhalt der historischen Fenster und die aufwendigen Detailabstimmungen mit möglichen Restauratoren durchaus lohnen. Auch in Zukunft werden wir sorgfältig untersuchen, ob der Erhalt oder ein neues Fenster die richtige Lösung für den bvw ist.

*Axel Winzer*

Axel Winzer  
Mitglied des Vorstands

## Dicht und schön

Die Fenstersanierung in der Neuhauser Wohnanlage läuft wie am Schnürchen

„Gerne möchten wir Ihnen mitteilen, wie zufrieden wir mit der Sanierung der Fenster in unserem Haus Pötschnerstraße 20 waren“, beginnt ein Brief, den die glücklichen Bewohner im Sommer gemeinsam dem bvw sandten. Inzwischen sind die Fenster von sieben der insgesamt 22 denkmalgeschützten Häuser der Neuhauser Wohnanlage restauriert – mit nicht minder erfreulichem Ergebnis – und sobald es die Temperaturen erlauben, geht es im Frühjahr weiter.

„Die umfangreiche Maßnahme hat schon seit geraumer Zeit eine hohe Dringlichkeitsstufe“, sagt Marion Issig, die im bvw für das Projekt zuständig ist. „Mit einigen Ausnahmen handelt es sich um originale doppelte Kastenfenster, die sehr sensibel überarbeitet werden müssen.“ Holz und Glas sind zwar meist in gutem Zustand, nur hin und wieder ist etwas zu ersetzen. Doch überall werden die Dichtungen und der Anstrich erneuert. In den Tiefen sitzt alter Lack, dessen Inhaltsstoffe die heutigen Sicherheitsnormen nicht mehr erfüllen und der sehr vorsichtig entfernt werden muss. Daher entschied sich der bvw für die Firma des Restauratorenpaars Eugen und Gabriela Tatarczyk, die neben der fast staubfreien Nassschleif-Methode in schwierigeren Fällen das Holz mittels Speedheater freilegt, ein äußerst effektives schwedisches Verfahren, das mit Infrarotwärme funktioniert. Weitere Vorteile sind, dass es schonender, kostengünstiger und weniger aufwendig ist als die Abbeizmethode.

Um die Mieter weitestgehend von Lärm, Schmutz, Gerüchen und Anwesenheitspflicht zu entlasten, werden zuerst die inneren Fensterflügel

Unter den Lackschichten kamen wahre Schmuckstücke zum Vorschein: gut erhaltene Beschläge verschiedenster Formationen und Materialien.



**Reibungsloser Ablauf – zufriedene Mieter:** Die lang ersehnte Fenstersanierung in der Neuhauser Wohnanlage ist ein voller Erfolg F.: cws



ausgehängt, außerhalb der Wohnung überarbeitet und wieder eingesetzt, dann die äußeren. Auf diese Weise müssen nur die Arbeiten an den Rahmen in den Wohnräumen stattfinden. Als Werkstatt dienen vorübergehend frei stehende Wohnungen in der Anlage. Durch die nahe gelegene Werkstatt wird immens viel Zeit gespart und auch die Handwerker sind vor Ort eingemietet und haben kurze Wege.

Und alles ist dicht. „Es hat gezogen wie Hechtsuppe“, sagt die Mieterin Stefanie Lehmann (Pötschnerstr. 16), „der Unterschied ist gravierend, und beim Putzen bröseln nichts mehr.“

Das sind zumindest gute Aussichten für alle Bewohner, deren Fenster erst im kommenden Jahr saniert und aufgehübscht werden, wenn's wieder wärmer ist. cws

**Brandheißes Projekt:** Anlage für Anlage werden derzeit alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet S. 2

**Kanalsanierungen:** Die Grundleitungen müssen überprüft und zum Teil modernisiert werden S. 3

**Jahresrückblick:** Weitere Baumaßnahmen 2015 S. 4

Der bwv wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2016.

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

## Personalien

### Marion Weiermüller, Team Technik

Geboren 1968 in Haßfurt, Mittlere Reife, Ausbildung zur Bauzeichnerin, dann berufsbegleitend Studium der Bautechnik im Hochbau, langjährige Tätigkeit im Schlüsselfertigbau sowie



viele Jahre Projektleitung bei der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung, das sind die wesentlichen beruflichen Stationen von Marion Weiermüller, die seit April im technischen Team arbeitet. Mit ihrem Mann wohnt sie in dörflicher Idylle auf dem Land und in der Freizeit sind die Berge ihr „ein und alles“, u. a. zum Wandern, Mountainbiken und Skitourengehen.

### Rüdiger Maiworm, Team Technik

Der gebürtige Aachener (43) absolvierte nach dem Abitur eine Lehre zum Gas-/Wasser-/Sanitärinstallateur und studierte dann Versorgungstechnik an der FH Trier. Er arbeitete zwei Jahre in einem Planungsbüro in Luxemburg, später in Aachen, Köln und ab 2009 in München. Seit Februar ist er im bwv tätig mit dem Schwerpunkt technische Gebäudeaus-



rüstung. Vom „perfekten Arbeitsklima“ bis zur Vielfalt seiner Aufgaben gefällt es ihm sehr gut im technischen Team. Rüdiger Maiworm ist ledig. Zu seinen Hobbys gehören Schwimmen, Radeln und Fitnessstraining.

# Brandheißes Projekt

Der bwv stattet derzeit alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern aus

Seit 2013 ist es Gesetz, dass bis Ende 2017 in Wohnungen sämtliche „Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben“ (BayBo Art. 46, Abs. 4 Satz 1). Diese Vorgabe erfüllt der bwv in Neubauten bereits seit 2012 und seit 2013 im Zuge von Sanierungen einzelner Wohnungen. „Bei rund einhundert Mieterwechseln pro Jahr wären wir damit aber viel zu langsam“, sagt Andreas Borski vom Team Technik, „daher rüsten wir seit heuer die Haushalte wohnanlagenweise nach, um es bis Ablauf der Frist im Dezember 2017 zu schaffen.“

Die kleinen, recht unscheinbaren Melder werden in der Regel an der Zimmerdecke der betreffenden Räume angedübelt, wo sie alle 48 Sekunden kurz aufblincken. Dank einer fest installierten leistungsstarken Lithiumzelle ist jedes Gerät ohne lästigen Batteriewechsel etwa zehn Jahre lang mit Energie versorgt. Lediglich einmal im Jahr ist eine Wartung notwendig, die der Mieter vornehmen muss: mit einem weichen Tuch Staub- oder sonstige Ablagerungen entfernen und mittels des Prüftasters die Signalfunktion kontrollieren, wie in der mitgelieferten Bedienungsanleitung beschrieben ist.

Hierfür können die Geräte nach Bedarf vom Montagesockel abgenommen werden.

mithilfe einer eingebauten Uhr abends automatisch in den Nachtmodus wechselt, bei dem



**Die Funktionskontrolle** ist jährlich vom Mieter durchzuführen, ganz bequem per Knopfdruck, wie Hausmeister Diecke hier zeigt F.: cws

„Viele Mieter wundern sich, warum gerade in der Küche kein Melder angebracht wird“, sagt Borski. Grund ist, dass es dort – ebenso wie in den anderen Feuchträumen Bad und WC – wegen der Dämpfe häufig zu Fehlalarmen käme.

Wichtig sind die Melder vor allem in Räumen, in denen die Aufmerksamkeit der Bewohner eingeschränkt ist: Schlafzimmer und Kinderzimmer. Um den Schlaf besonders sensibler Personen so wenig wie möglich zu stören, hat der bwv bewusst einen Gerätetypus gewählt, der

das Blinklicht gedimmt wird.

Trotz aller Intelligenz kann das Gerät aber nicht unterscheiden, ob die Rauchursache ein Brand ist oder beispielsweise „nur“ hoher Zigarettenkonsum.

Treten vermehrt Fehlalarme auf, kann der Melder per Knopfdruck kurzzeitig ausgeschaltet werden. Wer ein Gerät auf Dauer demontiert, verstößt gegen die Vorschrift und trägt für sein Tun die alleinige Verantwortung!

Bitte wenden Sie sich bei Fragen oder Problemen mit den Rauchwarnmeldern an Ihren Hausmeister, er hilft gerne weiter. cws

## Untervermieten im bwv ...

... ist nur mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsstelle möglich

Das Leben in München ist teuer und nicht jeder genießt das Privileg, Mieter einer preisgünstigen, zentral gelegenen Genossenschaftswohnung zu sein. Oft besitzt diese sogar mehr Räume, als der Bewohner braucht.

Ist einem bwv-Mieter seine Wohnung auf Dauer zu groß geworden, dann bietet es sich freilich an, innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere zu wechseln und dadurch zum Beispiel für eine junge Familie Platz zu machen. Hat man dagegen nur vorübergehend ein Zimmer zu viel oder möchte gerne in einer Wohngemeinschaft leben, dann gibt es beim bwv die Möglich-

keit, Wohnraum unterzuvermieten. Dies ist allerdings nur nach vorheriger Absprache mit der Geschäftsstelle erlaubt! Außerdem müssen der Name und die Aufenthaltsdauer des Untermieters angegeben werden.

Leider ist es in der Vergangenheit mehrfach vorgekommen, dass bwv-Wohnungen via Internetplattform zur Vermietung angeboten wurden. „Ein solches gewerbemäßiges Überlassen von Wohnraum hat nichts mehr mit klassischer Untervermietung zu tun“, konstatiert Geschäftsführer Harald Stebner, „Wie in jüngster Zeit mehrere Gerichte bestätigt haben, ist bei einem solchen Vor-

gehen das Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nachhaltig gestört und der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung ohne vorherige Abmahnung berechtigt.“

Der bwv legt bei Untervermietung großen Wert auf Transparenz. Durch die Vorkommnisse sieht er sich gezwungen, regelmäßig auf den Vermietungsplattformen im Netz zu recherchieren, um Missbrauchsfälle aufzudecken und dem Rechtsanwalt zu übergeben.

Denn: Sich auf Kosten der Genossenschaft zu bereichern, ist alles andere als ein Kavaliersdelikt. cws

# Kanalsanierungen

Die Grundleitungen müssen geprüft und zum Teil modernisiert werden

Bei der Überprüfung der eigenen Abwasserkanäle hatte die Münchner Stadtentwässerung festgestellt, dass bei zwei Anwesen des bwv Anschlüsse an die öffentlichen Kanäle undicht sind und repariert werden müssen. Eines der Anwesen ist das Haus an der Kaulbachstraße, dessen Leitungssystem heuer überarbeitet wurde. Das zweite ist der Wohnblock an der Lothstraße, bei dem die Arbeiten an den Abwasserleitungen noch im Dezember beginnen.

Laut Wasserhaushaltsgesetz ist jeder Hauseigentümer verpflichtet, für die Dichtheit und Funktionsfähigkeit seiner Entwässerungsanlage(n) Sorge zu tragen und die Grundleitungen alle 20 Jahre zu kontrollieren, d.h. mit einer speziellen Kamera zu befeuern und ein Gutachten vorzulegen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Münchner Entwässerungssatzung seit 2013 vorschreibt, im Fall einer notwendigen Sanierung nicht nur

die Mängel zu beseitigen, sondern auch die Schmutz- und Regenwasserleitungen zu trennen, wenn es technisch machbar ist.



**Einbau von Rigolen** zur Versickerung des Regenwassers (li.) im Anwesen Kaulbachstraße. Im Zuge der Maßnahme wurde der Hof umgestaltet und erhielt u. a. weitere Fahrradabstellplätze (re.).

Fotos: bwv; aufgenommen vom Balkon der Geschäftsstelle

Eine bewährte Vorgehensweise, Niederschlagswasser zu entsorgen, geschieht mittels Rigolen. Diese sind Behältnisse, die das Wasser auffangen, speichern und über Sickerschächte ins Erdreich abführen oder bei ungünstigen Bodenverhältnissen gedrosselt in den Kanal abgeben. Um das Wasser bis zu den Rigolen zu leiten, müssen die im Keller des Wohnhauses verlaufenden Abwasserleitungen getrennt und spezielle Leitungselemente zu den Rigolen hin verlegt werden. Die Bewohner sind insofern in die Maßnahme involviert, als einige Wochen lang Grabungs- und Bauarbeiten um ihr Haus

stattfinden. Kellerabteile, durch die betroffene Leitungen laufen, müssen zumindest so weit ausgeräumt werden, dass ohne Be-



hinderung gearbeitet werden kann und kein Schaden entsteht, falls trotz aller Sorgfalt doch einmal Wasser frei wird. Während der Arbeiten bleiben die Haushalte durchgehend mit Wasser versorgt. Nur bei der abschließenden Druckprobe der Leitungen müssen die Mieter für zwei Stunden auf Wasser verzichten. Wie in der Kaulbachstraße will der bwv die Grabungsarbeiten auch dafür nutzen, die Außenanlagen aufzufrischen und, falls erforderlich, umzugestalten. Die Kosten einer Kanalsanierung sind sehr hoch. Allein für das Projekt in der Lothstraße rechnet der bwv mit 350.000 Euro. cws

Häusliches Abwasser ist:

1) das Schmutzwasser aus Küche, Bad, WC und anderen Räumen,

2) das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende Wasser.

1) und 2) fließen je nach Art des Leitungssystems gemeinsam oder getrennt bis zur Grundleitung, aus der sie über den Anschlusskanal in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden.

## Danke fürs Mitmachen – wichtige Information!

Freistellungsaufträge für Dividendenzahlungen ohne Angabe der Steuer-Identifikationsnummer werden zum 1. Januar 2016 ungültig

Für die gezeichneten Geschäftsanteile erhält jedes Mitglied vom bwv alljährlich eine Dividendenzahlung. Beträgt diese mehr als 51 Euro, sind Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag fällig, die der bwv einbehält und dem Finanzamt übermittelt. Um den Steuerabzug zu vermeiden, haben viele Mitglieder dem bwv einen „Freistellungsauftrag für Kapitalerträge“ zukommen lassen.

Seit dem 1. Januar 2011 wird in den Formularen die Angabe der Steuer-ID-Nummer verlangt, die davor datierenden Aufträge erhielten eine Restgültigkeit bis Ende 2015. Bitte beachten Sie:

**Alle Freistellungsaufträge ohne Steuer-ID-Nummer werden ab dem 1. Januar 2016 unwirksam.**

Dies hat zur Folge, dass der bwv sämtliche Freistellungsaufträge,

die ihm vor dem 1. Januar 2011 erteilt wurden, nicht mehr berücksichtigen darf.

Bitte prüfen Sie deshalb, ob der von Ihnen abgegebene Freistellungsauftrag bereits Ihre Steuer-ID-Nummer enthält. Ist dies nicht der Fall, können Sie bei der Geschäftsstelle einen neuen Freistellungsauftrag einreichen: noch im Dezember oder aber im Laufe des kommenden Jahres

## Zum Gedenken an Armin Tille

Armin Tille feierte 2011 nicht nur im selben Jahr wie der bwv seinen neunzigsten Geburtstag, sondern war auch zu diesem Zeitpunkt bereits mehr als siebenzig Jahre mit der Genossenschaft verbunden: als Mitglied und Mieter, ganz besonders aber als Architekt zahlreicher bwv-Häuser. Armin Tille ist am 24. Juli 2014 in Bozen verstorben, einen Tag nach seinem dreiundneunzigsten Geburtstag – die traurige Nachricht erhielt der bwv postalisch jedoch erst in diesem Sommer.

Tille arbeitete seit 1948 für den bwv, zunächst als Angestellter, ab 1955 im eigenen Büro direkt über der Geschäftsstelle. Der Wiederaufbau etlicher im Krieg zerbombter Wohnhäuser sowie mehrere Neubauten in Haar bestimmten die ersten Jahre seiner Tätigkeit für den bwv. In den Fünfzigern baute er zwei Häuser an der Schneckenburgerstraße, den Wohnblock in Nymphenburg sowie einige Häuser der Schwabinger Anlage und in den Sechzigern folgten die Wohnanlagen an der Impler-/Danklstraße und an der Lothstraße – allesamt klare, solide Bauten, die sich bis heute bewährt haben, sich problemlos den sich über die Jahrzehnte geänderten Ansprüchen und gesetzlichen Vorgaben anpassen ließen und mit Sicherheit noch lange standhalten.

Der bwv behält Armin Tille – seine Leistung wie auch seine humorvolle Art – mit Hochachtung und Dank in Erinnerung.

# Jahresrückblick

## Weitere Baumaßnahmen 2015



In der **Gartenhofsiedlung in Haar** ist die energetische Sanierung des Dreiergespanns an der Wasserburger Straße 7c, d, 11b, c und 13b, c bis auf die Arbeiten an den Außenanlagen abgeschlossen. Bild oben: die Westseite des Gebäudes 11 b, c.

Bei den Häusern St.-Konrad-Straße 6 a, b / Goethestraße 2 / Schillerstraße 1 werden die Freiflächen neu gestaltet und ein Spielplatz für kleinere Kinder eingerichtet: mit Sandkasten, Vogelnestschaukel, Trampolin sowie einer Pergola für die Begleitpersonen.



Sturmtief Niklas hat Ende März massiven Schaden am Haus in der **Friauler Straße** angerichtet, daher wurde die energetische Sanierung der Nord-West-Fassade vorgezogen (Bilder links).

Alle straßenseitigen und ein Teil der Hofseitigen Fenster erhielten einen frischen Lackanstrich.

Die in den vergangenen Jahren zunehmend reparaturintensiven Aufzüge werden in allen vier Hausaufgängen erneuert. Mit einem Kabinen-Innenmaß von 85 x 95 cm sind sie wie das Vorgängermodell für die Beförderung von vier Personen gebaut.

Die Gesamtanierung und Aufstockung der **Wohnanlage an der Prinzenstraße** ist abgeschlossen, alle 20 Wohnungen sind bezogen. Die Arbeiten an den Freiflächen stehen noch aus. Bild rechts: die Nordseite mit den Hauseingängen 77–83



In der **Hochstraße 81** wurde das Treppenhaus saniert (Bild links), außerdem wurden die Elektro-zählerplätze erneuert.



Bei den straßenseitigen Erdgeschossfenstern des Hauses **Liebigstraße 43** handelte es sich um einfache, schlecht gedämmte Metallfenster. Sie wurden gegen isolierverglaste Holzfenster ausgetauscht, die in Absprache mit dem Denkmalamt optisch allen anderen, noch originalen Holzkastenfenstern und der ornamentreichen „Art Deco“-Fassade angepasst sind (Bild unten).



Wer meint, hier (Bild oben) sei der Verpackungskünstler Christo am Werk gewesen, täuscht sich: Die seltsamen „schwedischen Hüte“ ersetzen als vorübergehender Schutz die ausgehängten Fensterflügel: Nach derselben Methode wie in Neuhausen (s. Artikel auf S. 1) wurden auch in der **Kaulbachstraße** die Fenster des Rückgebäudes saniert.

Fotos: bww/cws

## Und noch mehr Projekte in 2015:

Die Heizzentralen für die Häuser am Implerplatz 1–2, an der Implerstraße 58–60, Dankstraße 37 sowie 19 wurden erneuert.

In der Gudrunstraße 7 und Pötschnerstraße 18 wurde das Treppenhaus saniert und die Elektrik überholt.

In der Waldstraße 1–11 in Haar wurden die Isolierglasfenster aus Holz an ihrer Außenseite überarbeitet.

Für die Schwabinger Wohnanlage liefern und laufen umfassende Planungen sowie Ausschreibung und Auftragsvergabe für:

- Dachgeschoss-Ausbau
  - Anbau von Aufzügen und Balkonen
  - Austausch der Fenster
  - Sanierung der Tiefgarage
  - Sanierung der Grundleitungen (Befahrung abgeschlossen)
- Näheres darüber in den kommenden Ausgaben des *bww aktuell*

## Jubilare

Der bww dankt für

**60-jährige Mitgliedschaft:**  
Albert Mühlbacher

**50-jährige Mitgliedschaft:**  
Dr. Christian Czoppelt,  
Ludolf Gebhart, Sigmund  
Hellmeier, Eduard Lehner, Artur  
Leidenberger, Johann Leitner,  
Werner Reimer, Dr. Horst  
Schneider, Josef Stempf, l,  
Werner Tölle, Dr. Franz Wirth

**40-jährige Mitgliedschaft:**  
Marianne Aigner, Michael  
Bauer, Theo Borst, Erich Eder,  
Franziska Farnbauer, Gabriele

Fesca, Wilhelm Habel, Günter  
Haidl, Ilse Harrer, Peter Kraus,  
Georg Lindner, Liselotte Müller,  
Franziska Raab, Erich Seitz,  
Irene Schachinger, Stefanie  
Schmid-Burgk, Evelyn Wolff,  
Alois Ziegler, Maria Ziegler

\*\*\*

bww aktuell  
Mitteilungsblatt des bww  
Beamtenwohnungsverein München eG  
Kaulbachstraße 95, 80802 München  
Tel.: (0 89) 33 99 64-0  
E-Mail: info@bww-muenchen.de  
Internet: <http://www.bww-muenchen.de>  
verantwortlich: Harald Stebner  
Redaktion: Claudia Welker-Sebald  
Auflage: 2000  
Druck: dp Holzmann, München