

## Liebes Mitglied

Mit Christian Berg als Nachfolger von Horst Scherer ist es gelungen, den Vorstand des bwv mit einem echten „Münchner Kindl“ zu verstärken. Dank mehr-



jähriger Erfahrung im Haushaltsausschuss des Aufsichtsrats kennt sich Herr Berg bereits bestens mit den aktuellen Aufgaben

im bwv aus. Neben seinen Kenntnissen des Finanzwesens ergänzt er das noch junge Vorstandsteam vor allem durch Fachkompetenz im juristischen und EDV-technischen Bereich. Mit Matthias Heller als Leiter des technischen Bereichs und Vertreter des Geschäftsführers verstärkt ein erfahrener Architekt die Kompetenz des bwv. Wir freuen uns, mit ihm einen ausgewiesenen Fachmann für das Bauen in denkmalgeschützten Gebäuden gewonnen zu haben. Unser Gebäudebestand ist für seine Errichtungszeit prägend und hat in der bautechnischen Ausführung Zeichen gesetzt. Sein Erhalt sowie die zeitgemäße bautechnische Ertüchtigung stellen den bwv immer wieder vor Herausforderungen. Mit Herrn Berg und Herrn Heller sind wir für die aktuellen und zukünftigen Aufgaben des bwv sehr gut aufgestellt. Wir wünschen beiden viel Freude bei ihrer Tätigkeit beim bwv.

*Axel Winer*

Axel Winer  
Mitglied des Vorstands

Christian Berg ist der neue dritte Mann im Vorstand, er wurde in der Mitgliederversammlung als Nachfolger von Horst Scherer gewählt, der sich nach mehr als 37-jähriger Amtszeit im bwv aus dem Gremium zurückzog.

Christian Berg ist ein richtiger Münchner: Er ist 1958 in München geboren und aufgewachsen, hat seine ganze Schulzeit hier verbracht, hat nach dem Grundwehrdienst an der Ludwig-Maximilians-Universität Jura studiert und bis heute nur in und um München gewohnt.

1987 trat Berg in die Bayerische Justiz ein und war zunächst als Staatsanwalt, dann als Zivil-, Straf- und Insolvenzrichter beim Landgericht München I und Amtsgericht München tätig. Im Jahr 2000 wechselte er an die Gemeinsame IT-Stelle der bayerischen Justiz beim Oberlandesgericht München. Dort hat er erst einige Jahre an der Entwicklung einer Gerichtssoftware zur Unterstützung und Optimierung der Abläufe beim Gericht mitgearbeitet. Gemeinsam mit seinem Team erstellte er EDV-Konzepte und begleitete und kontrollierte deren technische Umsetzung durch externe Firmen. Seit 2006 ist er Leiter des Referats für Gerichte mit 140 Mitarbeitern sowie stellvertretender Behördenleiter und mit sämtlichen IT-Angelegenheiten der Gerichte und Staatsanwaltschaften in Bayern betraut. Das heißt konkreter: Zu seinen Aufgaben gehört es, für die rund 13 500 Beschäftigten der bayerischen Justiz die Versorgung mit Hard- und Software sicherzustellen und zu koordinieren.

## Am Puls des bwv

Seit Juli ist Christian Berg Mitglied des Vorstands

Für den bwv engagiert sich Berg seit 2009 im Aufsichtsrat. Dort brachte der erfahrene Jurist seine Kenntnisse in Koordination, Organisation und Management bereits erfolgreich ein.

Als Nachfolger Horst Scherers ist Berg erster Ansprechpartner in Finanz- und Haushaltssachen, doch nach wie vor berät sich der Vorstand gemeinsam in allen Angelegenheiten.



Mit Christian Berg ist ein erfahrener Jurist, Manager und Strategie in das Vorstandsteam eingetreten

Foto: cws

Seit Juli ist er nun Mitglied des Vorstands und damit – so Berg – noch „näher am Puls“ des bwv. An der Arbeit des Vorstands reizt ihn, dass er hier im Vergleich mit den Aufgaben und der Kontrollfunktion des Aufsichtsrats mehr „gestalterisch tätig sein und die Weichenstellungen vornehmen“ kann. Während der ersten Wochen im neuen Amt staunte Berg über den „enormen Einsatz, den der Vorstand leistet“, doch den zeitlichen Mehraufwand nimmt auch er in Kauf, um noch intensiver in der Genossenschaft mitzuwirken. Da passt es, dass seine beiden Kinder zwar noch studieren, aber schon erwachsen sind und nicht mehr zu Hause wohnen.

Berg möchte den bisherigen Kurs weitergehen, gleichzeitig aber gemeinsam mit seinen Kollegen aus Vorstand und Geschäftsführung innovativ sein, z. B. bei baulichen Neuerungen im Bereich Technik oder bei Optimierungen der Effizienz in der Verwaltung.

cws

**Verstärkung für die Spitze:** Matthias Heller leitet das Team Technik und ist Stellvertreter des Geschäftsführers S. 2

**Licht und Glas:** Die Sanierung zweier Glasdächer in Haidhausen schreitet voran S. 3

**Denkmäler in der Wohnung:** Schätze und Kuriositäten in den bwv-Anlagen S. 4

Der bvw wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2013

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

## Personalie

### Theresia Rosenbusch, Aufsichtsrat

Die Architektin Theresia Rosenbusch ist seit Juli Mitglied im Aufsichtsrat und dort im Bauausschuss. Sie wurde 1973 in Hamburg geboren, wo sie auch ihre Schulzeit verbrachte. 1992 kam sie zum Studium an der Technischen Universität nach München. Zwei Auslandssemester führten sie nach Rom. Jetzt arbeitet die Bauherrin in der Staatlichen Bauverwaltung. Frau Rosenbusch ist verheiratet und hat zwei kleine Töchter. Das neue Amt macht ihr trotz Mehrfachbelastung richtig Spaß; es freut sie, den bvw besser kennenzulernen und mit ihrem Fachwissen zu unterstützen. Ihre Hobbys, wie im Chor singen, Baudenkmäler besichtigen und viel lesen, hat sie dafür ein Stück weit nach hinten gerückt.

### Nur wirklich frisches Wasser trinken

Auch wenn das Wasser noch so klar aus der Leitung kommt, sollte es beim ersten Tagesgebrauch erst eine Zeitlang laufen, bevor es getrunken oder für Speisen verwendet wird. In Wasser, das über längere Zeit in der Leitung steht, können chemische und mikrobiologische Veränderungen eintreten, die die Gesundheit gefährden. Das gilt erst recht, wenn man verweist war. Die Regel lautet: Leitungswasser so lange laufen lassen, bis die Temperatur konstant ist. Dann kann man sicher sein, dass sich das Wasser in der Leitung vollständig erneuert hat. Das gilt für Warm- und Kaltwasser. Wer dagegen nur putzen oder Blumen gießen will, muss nicht so vorsichtig sein.

# Verstärkung für die Spitze

Matthias Heller leitet das Team Technik und ist Stellvertreter des Geschäftsführers

Gesucht war ein Top-Fachmann für die Modernisierung und energetische Sanierung von Altbauten. Der Mann sollte außerdem Gespür für Denkmalpflege haben und alle möglichen Bauprojekte für den bvw planen und leiten können. Er sollte aber auch die Branche so gut kennen, dass er für große Projekte jederzeit den richtigen Architekten auswählen kann. Dazu sollte er viel Erfahrung mit der Arbeit von Genossenschaften besitzen und so routiniert sein, dass er die bvw-Mitarbeiter führen kann.

Der neue Top-Fachmann im bvw ist Matthias Heller. Seit April leitet der gebürtige Schwabe das Team Technik und unterstützt den Geschäftsführer Harald Stebner als dessen Stellvertreter. Außerdem arbeitet er eng mit dem Vorstand zusammen, um angemessene Antworten auf die vielfältigen Bauaufgaben des bvw finden zu können. Heller wurde 1962 in Stuttgart

geboren und ist dort aufgewachsen. Er studierte zunächst Freie Kunst an den Kunstakademien München und Düsseldorf



Matthias Heller ist Architekt und Experte in der energetischen Sanierung von Altbauten

Foto: privat

Der Architekt leitete seit 2005 sein eigenes Büro, mit dem Schwerpunkt energetische Sanierung im denkmalgeschützten Bestand. Wichtige Auftraggeber waren Wohnungs- und Baugenossenschaften wie die Wogeno München e.G. Seine Aufgabe beim bvw begreift Heller als besondere Herausforderung, Lösungen zu finden, die den sich scheinbar widersprechenden Anforderungen von modernen Wohnbedürfnissen, Energieeinsparung, Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit gerecht werden. Das Spektrum reicht von der

sorgfältigen Planung einzelner Wohnungsanierungen bis zur Entwicklung langfristiger Strategien im Umgang mit der historischen Bausubstanz. Den verantwortlichen Umgang mit dem „beeindruckenden und einzigartigen“ Bestand des bvw sieht der mit einer Architektin verheiratete Vater von vier Kindern dabei als „eine sich täglich lohnende und wertvolle Aufgabe“. cws

mit dem Abschluss Meisterschüler und anschließend Architektur an der TU München, wo er 2001 sein Diplom ablegte. Das Zweitstudium finanzierte Heller durch seine Tätigkeit als Bauleiter. Zusätzlich absolvierte er die Ausbildung zum Energieberater bei der Bayerischen Architektenkammer und ist seit 2011 „Energieberater im Bau- und Denkmal“. cws

## Tests für Warmwasseranlagen

Neue Trinkwasserverordnung verschärft Vorgaben für Umgang mit Legionellen

Nun werden auch bvw-Wohnanlagen mit zentraler Warmwasseraufbereitung auf Legionellen getestet. „Dabei handelt es sich um eine reine Vorsorgemaßnahme“, sagt Geschäftsführer Harald Stebner. „Eine Gefährdung für die Mieter liegt nicht vor.“ Die Tests gehen auf eine Vorgabe in der Trinkwasserverordnung zurück, die im Oktober den Bundesrat passiert hat. Legionellen sind Bakterien, die sich in warmem Wasser vermehren und durch Einatmen in die Lunge gelangen können. Dort können sie eine schwere Entzündung, die Legionellose oder Legionärskrankheit, verursachen. Bislang mussten nur öffentliche Gebäude, wie Schwimmbäder, Krankenhäuser oder Schulen, regelmäßig untersucht werden. Nun werden auch Hausverwal-

tungen und Vermieter in die Pflicht genommen. Betroffen sind die Großanlagen zur Trinkwassererwärmung ab einem Speichervolumen von 400 Litern. Sie müssen bis Ende 2013 von einem speziell dafür zugelassenen Unternehmen erstbeprüft und dann alle drei Jahre geprüft werden.

Die Wasserproben werden aber nur dort entnommen, wo die Vermehrung von Legionellen am wahrscheinlichsten ist, z. B. in stehendem Wasser im Heizkessel und an ähnlichen Stellen. Über die Ergebnisse der Untersuchungen müssen die Mieter informiert werden.

Im bvw sind nur Wohnhäuser mit zentraler Warmwasserversorgung betroffen, wie in Sendling oder Schwabing. Die Installationen an den Probeentnahme-

stellen sind bereits installiert. Die Kontrollen wurden der Firma WaterControl übertragen, sie lässt die Proben bei registrierten Laborunternehmen untersuchen. Die Mieter erfahren die Messwerte über einen Aushang oder mit der Heizkostenabrechnung. Die Kosten der Tests werden auf die Betriebskosten umgelegt. Würden tatsächlich einmal die Grenzwerte überschritten, müsste das dem Gesundheitsamt gemeldet werden. Die Behörde würde dann anordnen, wie die Gefahr beseitigt wird.

Die Legionellentests sind nicht die einzige neue Vorgabe der Trinkwasserverordnung. Sie enthält zum Beispiel auch erstmals einen Grenzwert für Uran im Trinkwasser. Er beträgt 0,01 Milligramm pro Liter und ist der weltweit strengste. cws

# Licht und Glas

Die Sanierung der denkmalgeschützten Oberlichter zweier Haidhauser Wohngebäude schreitet voran

Seit fast einem Jahr stehen in den Häusern an der Prinzregentenstraße 94 und 98 Gerüste, die die baufälligen Glaskonstruktionen am Dach sichern. Die beiden 1928 erbauten Wohngebäude stehen unter Denkmalschutz, langwierige Verhandlungen mit der Denkmalbehörde haben die notwendige Sanierung der schadhaften Dachabschnitte stark verzögert. Mitte des Jahres begannen nun die Arbeiten und die Fertigstellung ist in Sicht.

Auf beiden Gebäuden befindet sich im Dach über dem Treppenhaus eine Konstruktion aus Stahl und Glas, die ein inneres und äußeres Dach bildet. Das durch beide Dachschichten einfallende Tageslicht erhellt alle fünf Stockwerke.

Als letztes Jahr plötzlich gebrochenes Glas aus dem inneren Dach durch das Treppenauge herabfiel, wurde man auf den sanierungsbedürftigen Zustand der Konstruktionen auf beiden Häusern aufmerksam. Es stellte sich heraus, dass die inneren Glasdächer original erhalten



**Blick auf die Dacharbeiten** auf dem Haus Prinzregentenstraße 94 vom Hof an der Schneckenburgerstraße aus (ganz oben). – Die Grafik (unten links) zeigt in einem Querschnitt die Konstruktion der zweischaligen Oberlichter

Fotos: cws/Grafik: Guggenbichler + Netzer

sind, während die äußeren aus der Nachkriegszeit stammen. Die Nachbauten waren bauphysikalisch und konstruktiv schlecht ausgeführt worden und zogen erhebliche Bauschäden nach sich. Sie waren undicht geworden, eindringendes Wasser hatte Putz gelöst und auch das untere Dach beschädigt.

Die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erwies sich als sehr schwierig und komplex. Erst das beauftragte, im Denkmalschutz sehr erfahrene Architekturbüro Guggenbichler + Netzer konnte durch intensive Gespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erreichen, dass in beiden Gebäuden

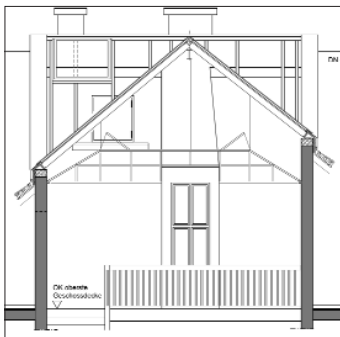
die äußeren Glasdächer erneuert werden können. So wurde es möglich, eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Konstruktion zu realisieren, die außerdem den Vorgaben der Energieeinsparverordnung und den heutigen Brandschutzanforderungen entspricht.

Die unteren Glasdächer werden neu verglast, doch ihre schlanke Stahlkonstruktion bleibt erhalten und damit der Charakter der brillanten „Lichtdecke“ bewahrt.

Nach einer intensiven Planungs- und Abstimmungsphase konnte Anfang September mit der baulichen Sanierung begonnen werden. Auf den Abbruch der bestehenden äußeren Dachkonstruktionen folgte die bauliche Ertüchtigung an den Mauerkrone der Treppenhäuser und als Auflager für die neue Stahlkonstruktion wurde ein Ringbalken aus Stahlbeton eingebaut. Derzeit werden die neuen Stahlkonstruktionen der äußeren Glasdächer angebracht und im Anschluss daran die unteren Glasdächer saniert. Wenn die Witterungsverhältnisse stimmen, werden die Glasdecken Ende Januar fertiggestellt sein.

Im neuen Jahr werden die zwei Treppenhäuser endlich wieder im alten Glanz erstrahlen und die Mieter können wie gewohnt in einem mit Tageslicht durchfluteten Treppenhaus zu ihren Wohnungen gehen.

Guggenbichler + Netzer  
Architekten GmbH



## Danke fürs Mitmachen

### Richtiges Heizen im Winter spart Geld

Das A und O für effektives und kostenbewusstes Heizen ist, je nach Tageszeit und Bedarf die Raumtemperatur zu regulieren. Sie liegt in Wohnräumen tagsüber bei 20 bis 21 Grad, für die Nachtruhe sollte sie um 4 Grad reduziert und am besten auch der Rollläden herabgelassen werden. Wenn man die Wohnung verlässt, empfiehlt es sich, die Heizung hinunterzudrehen. Sie sollte aber nie ganz ausgeschal-

tet werden, da die Räume rasch stark auskühlen. Im Flur und im Schlafzimmer darf die Temperatur ruhig auch tagsüber etwas niedriger gehalten werden. Sie sollte aber nie unter 16 Grad sinken, da sonst Kondenswasser an den Wänden entstehen kann und sich in absehbarer Zeit Schimmel bildet. Damit ein Zimmer mollig warm bleibt, ist es ratsam, die Tür zum kühleren Gang zu schließen. Außerdem sollten die Heizkörper nicht von Vorhängen oder Mobiliar verdeckt werden.

### Lüften in der kalten Jahreszeit

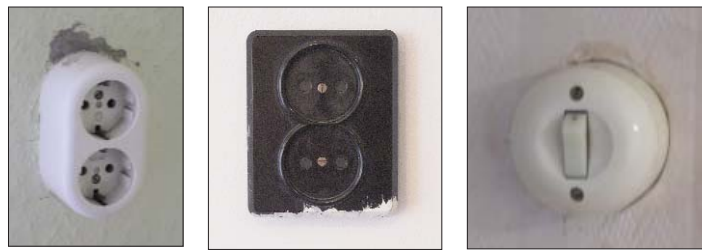
Selbst bei zapfigen Minustemperaturen braucht man frische Luft und Sauerstoff in den vier Wänden. Wer es vom Sommer her gewohnt ist, seine Fenster immer gekippt zu haben oder im WC sogar ständig geöffnet, sollte im Winter unbedingt davon Abstand nehmen. Jetzt ist Querlüften angesagt: Heizung aus, alle Fenster weit auf und etwa fünf Minuten für Durchzug sorgen. Das reicht, damit sich

die verbrauchte und feuchte Luft vollständig gegen frische austauscht. In der kurzen Zeit kühlen die Räume nicht aus und der Energieverlust ist gleich null. Wenn das idealerweise dreimal täglich gemacht wird, morgens, mittags, abends, liegen Raumklima und -feuchtigkeit im gesunden Rahmen. Wer jedoch viel schwitzt, z. B. weil er Sport in der Wohnung treibt, viel duscht oder viel kocht, muss öfter lüften! Auch in warmen Räumen entsteht bei zu hoher Feuchtigkeit schnell Schimmel.

# Denkmäler in der Wohnung

Wer genau hinschaut, entdeckt in den bwv-Anlagen Schätze und Kuriositäten

Denkmalschutz bezieht sich nicht nur auf Fassaden und Dächer, auch in den Häusern des bwv und den Wohnungen finden sich viele Einbauten und Ornamente von geschichtlichem Wert. Freilich sind nicht alle so wertvoll, dass man sie erhalten müsste. Andere wirken ein wenig kurios – vor allem auf junge Leute. Bei den Älteren dagegen wecken sie Erinnerungen und lassen manchmal sogar ein bisschen Wehmut aufkommen. Und dann gibt es noch so praktische und originelle Überbleibsel, dass es fast dumm wäre, sich von ihnen zu trennen.



**Schwarzer Bakelit** oder weißer Kunststoff? Welches ist Ihr Favorit?



**Der Heizungsregler** stammt aus den 20er Jahren. Heute, im Zeitalter des Energiesparens, hat er längst ausgedient.



**Der Dielenschrank** oben stammt von 1929, demselben Jahr also, in dem das Wohnhaus an der Gudrunstraße errichtet wurde. Er ist denkmalgeschützt – ebenso wie **der Küchenschrank** unterm Fensterbrett (rechts). Kühl, dunkel und mit Luftlöchern in den Türen bietet er Stauraum, zum Beispiel für Lebensmittel.



**Der Kachelofen** gehörte 1929 zur Erstausrüstung. Fest verankert ist er ein echter Zeitzeuge und bleibt der Neuhauser Wohnung auf immer verbunden. – Auch unter Denkmalschutz stehen die prächtigen **Spione** an den Wohnungstüren des Anwesens im Lehel (unten).



**Die Türglocke** war bis November in einer Wohnung an der Pötschnerstraße im Einsatz.



**Die Küchenhexe** hat erst im Oktober die Neuhauser Wohnung verlassen – das war gar nicht so einfach bei ihrem Gewicht von fast 200 Kilo!

Fotos: cws/bwv

## Rückblick

Im Haus Danklstraße 37 in Sendling wurde die Heizanlage erneuert.

\*\*\*

Das Schwabinger Haus an der Clemensstraße 56 erhielt eine neue Fernwärmanlage.

\*\*\*

In der Neuhauser Wohnanlage wurden in den Häusern Gudrunstraße 9 und Pötschnerstraße 14 die Treppenhäuser saniert.

\*\*\*

Das Haus an der Trogerstraße 32 a erhielt einen Spielplatz.

Im Hof Grillparzer-/Hackländerstraße wurde der Spielplatz grundsanziert und u. a. mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

\*\*\*

Zur Sanierung der Treppenhäuser oberlichter der Gebäude an der Prinzregentenstraße 94 und 98 siehe Seite 3.

\*\*\*

Die Arbeiten am Neubau in Haar sind noch im Gange. Die 24 Wohnungen können voraussichtlich Anfang Februar 2013 bezogen werden.

## Jubilare

Der bwv dankt für

### 50-jährige Mitgliedschaft:

Siegfried Bahr, Walter Banzer, Gerhold Beier, Franz Englmaier, Johann Gill, Rosina Gottfried, Manfred Gottinger, Horst Hoffmann, Siegfried Kratzer, Herbert Maier, Reiner Neuger, Alfons Pointner, Josef Polzer, Gottfried Rappold, Bernhard Richter, Klaus Schiegnitz, Peter Schlemmer, Franz Sommerauer, Heinrich Sünkel, Wolfram Weber, Erwin Wenninger

### 40-jährige Mitgliedschaft:

Elfriede Gähler, Sieglinde Hölzer, Friedrich Obermaier, Elfriede Rödl

\*\*\*

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