

Liebes Mitglied

In den vergangenen Monaten ist im Quartier in Schwabing viel los gewesen: Dachgeschossausbauten, Aufzugs- und Balkonbauten, Sanierung der Fenster, Fassaden und Tiefgarage, Kanalsanierung und die Neugestaltung des Hofes. Alle Bewohner der historischen Gebäude aus den 20er Jahren waren von der Fenstersanierung und dem Balkonanbau betroffen.



Zudem war es monatelang nicht möglich, den Hof und die Tiefgarage zu nutzen. Auch nach Fertigstellung der umfangreichen Baumaßnahmen ist der Innenhof kein Ort der Ruhe geworden: Kaum waren Ende April der Bauzaun entfernt und die Zugänge zum Hof wieder geöffnet, haben insbesondere unsere jüngsten Bewohner diesen sofort erkundet und sich auch alle anderen Anwohner erfreut eingefunden. Die neuen Balkone und die zahlreichen Fahrradstellplätze haben großen Zuspruch gefunden. Die Aufzüge werden aufgrund der kleinen Kabine sicher nicht ein Ort der Kommunikation sein, werden aber vielen Mitgliedern ermöglichen, auch im Alter noch bei uns wohnen zu können.

Ein herzliches Dankeschön für Ihre Geduld und viel Freude an der jetzt sanierten Wohnanlage!

Ein herzliches Dankeschön für Ihre Geduld und viel Freude an der jetzt sanierten Wohnanlage!

Ein herzliches Dankeschön für Ihre Geduld und viel Freude an der jetzt sanierten Wohnanlage!

Axel Winer

Axel Winer
Mitglied des Vorstands

Ein beeindruckendes Ergebnis

Nach ihrer Sanierung kann sich die Schwabinger Wohnanlage mehr als sehen lassen

Wer Häuser saniert und umbaut, wagt sich immer auf den Grat zwischen Alt und Neu: Standard und Funktionalität sollen verbessert, ihr Stil und Charakter aber nicht verfälscht werden. Im Schwabinger Karree ist beides erfüllt und das Ergebnis beeindruckend. Die wertvollen originalen Kastenfenster konnten allesamt bei der Renovierung erhalten werden. Auch die liebevoll verzierte straßenseitige Fassade war nur partiell zu überarbeiten und leuchtet frisch in alter Pracht. Die hofseitige dagegen hat sich stark verändert – und mit dem neuen Anstrich ihrem ursprünglichen Stil wieder genähert, da der einheitliche helle Farbton in ruhiger Eleganz den architektonischen Akzenten und dem Ensemblecharakter der zehn Häuser den Vortritt lässt. Trotz eingeschränkter Platzverhältnisse ist es gelungen, fünf Häuser mit Aufzügen auszustatten; die Konstruktionen aus Stahl und getöntem Glas sind außen an den Treppenhäusern errichtet. Neu sind auch die Balkone aus graugrünem Stahl, die großteils den Loggien vorgebaut wurden. Mit viel Platz für Mobilien und Pflanzen ziehen sie die Bewohner förmlich nach draußen, um an der frischen Luft zu sein und sich übers Geländer mit den Nachbarn auszutauschen. Sehr kommunikationsfreundlich hat die mehrfach ausgezeichnete Landschaftsarchitektin Gabriella Zaharias auch den Hof gestaltet und darauf geachtet, „dass Menschen jeden Alters hier gern zusammenkommen“. Alles, was die Mieter am alten Hof geschätzt haben, wurde wiederhergestellt, aber auch viel Neues geschaffen.

Als prägendes Element des Hofes erhebt sich nach wie vor mitig die Deckplatte der – ebenfalls

alte Feige ist noch da und es gibt Sträucher mit essbaren Früchten wie Zierquitten, Stachel- und Jo-



Morgenstimmung in der frisch sanierten Schwabinger Wohnanlage mit Blick von Norden auf einen Teil des begrünten Hofes Foto: mh

sanierten – Tiefgarage. Auf ihr ist in zwei Etagen eine Parkanlage entstanden mit dem durch Beete und Rasen mäandernden gepflasterten Weg, der Schatten spendenden Pergola und Bänken mit Picknicktisch für Sonnenfreunde. Auch das Wäschegerüst ist erhalten; sogar erhöht, damit es sich zum Beispiel bei verregneten Hoffesten mit einer Plane in ein Zelt verwandeln lässt.

Zu beiden Seiten dieses Parks liegen die Spielplätze für kleinere und größere Kinder, mit verschiedenen, teils wassergebundenen Untergründen wie Sand, Kies, Natursteinen oder federndem Gummi. Für Stadtkinder hat das einen hohen Wert, da es ihr sinnliches Empfinden schult. Ebenso kindgerecht sind die Pflanzen. Zu den vielen Bäumen zählen ein Apfel- und ein Birnbaum, die

hannisbeere sowie Felsenbirnen, ein Vogelnährgehölz, das von der Blüte im Frühjahr bis zur prächtigen Herbstfärbung eine Zier ist. Sehr viele Abstellplätze wurden für Fahrräder und Anhänger geschaffen. Die teils überdachten Vorrichtungen harmonisieren mit den Balkonen und Geländern zur Tiefgarage und werden wie die Pergola bald von Rosen, Clematis und Efeu umrankt sein. cws

Ein besonderes Ereignis: In der Parkstadt Schwabing wurde der Grundstein gelegt S. 2

Ein Mann der Tat: Der Hausmeister Edmond Bortmes kümmert sich darum, dass in drei Wohnanlagen alles passt S. 3

In Haar geht's weiter mit der umfangreichen Sanierung in der Gartenhofsiedlung S. 4

Domnica Heinrich, Hausverwaltung

Nach zweijähriger Tätigkeit in der bwv-Finanzbuchhaltung und danach gut zehn Jahren im Zentralbereich Verwaltung ist Domnica Heinrich im September ins Team Hausverwaltung gewechselt. Für den neuen Aufgabenbereich hat sich die Industriekauffrau neben ihrem Vollzeitjob via Fernlehrgang zur Immobilienkauffrau fortgebildet. Sie freut sich sehr über die Veränderung, zumal sich der Kontakt zu den Mietern dadurch sogar verstärkt und Außentermine den Büroalltag noch lebendiger gestalten. „Die enge Zusammenarbeit mit dem Vorstand fehlt mir zwar ein wenig“, sagt sie, „aber es ist eine tolle Herausforderung, die Abläufe im bwv von einer weiteren Seite kennenzulernen.“



Gisela Obermaier, Verwaltung

Seit Herbst ist Gisela Obermaier (50) zuständig für die Verwaltung der Mitglieder und Wohnungsbewerbungen und alle übrigen Aufgaben, mit denen zuvor Domnica Heinrich betraut war. Die gebürtige Dachauerin war seit ihrer kaufmännischen Ausbildung durchweg in den Bereichen Verwaltung, Buchhaltung und Assistenz der Geschäftsleitung tätig. Sie hat damit ihr Studium der Sonderpädagogik finanziert und auch parallel zur anschließenden freiberuflichen Tätigkeit als Sprachheiltherapeutin im Büro gearbeitet. Der konstruktive Austausch mit Menschen ist ihr wichtig, das gefällt ihr im bwv, ebenso wie die Vielfalt ihres neuen Einsatzgebietes und das „sehr kollegiale, gute Klima“ in der Geschäftsstelle.



Ein besonderes Ereignis

Im Frühjahr wurde der Grundstein des Neubaus in der Parkstadt gelegt

Am helllichten Nachmittag des 17. März haben die Arbeiter auf der Baustelle an der Marianne-Brandt-/Lyonel-Feininger-Straße ihre Tätigkeit unterbrochen: Vor rund vierzig Geladenen wurde feierlich und ganz nach Tradition der Grundstein des Wohnhauses in der Parkstadt Schwabing gelegt; im Mai 2016 hatte der bwv für den Bau zu günstigen Konditionen erstmals nach 48 Jahren wieder ein Grundstück von der Stadt München erworben.

Anwesend waren vom bwv die für das Bauprojekt Hauptverantwortlichen: Matthias Heller, der Technische Leiter, und die Architektin Susanne Eschenfelder; des Weiteren die Mitglieder des Vorstands Christian Berg, Klaus Hofmeister und Axel Wirner, etliche Vertreter des Aufsichtsrates und dessen Vorsitzender Josef Bauer sowie Geschäftsführer Harald Stebner. Zu den Gästen zählten unter anderem Rainer Hofmann, Leiter des Planungsbüros bogevisch, Maximilian Köhler vom Bauleitungsbüro Köhler; die Landschaftsarchitekten vom Büro bauchplan, Vertreter der Baufirma Zechbau sowie die Fachingenieure; außerdem der Vorsitzende des Bezirksausschusses Schwabing-Freimann Werner Lederer-Piloty.

Axel Wirner begrüßte die Gesellschaft und schilderte kurz den bisherigen Verlauf des Projekts, vom komplexen Bewerbungsverfahren um den Erwerb des Grundstücks im Förderprogramm München Modell-Genossenschaften, über die langwierigen Verhandlungen mit der Stadt und schwierigen Baugenehmigungsverfahren, bis dann im Sommer der erste Spatenstich gemacht werden konnte.

Da das Neubauprojekt von der Landeshauptstadt gefördert wird, müssen die künftigen Mieter die Voraussetzungen nach dem Münchener Modell-Genossenschaften erfüllen und im öffentlichen Dienst beschäftigt sein. Das Gesamteinkommen pro Haushalt darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen. Als Nachweis muss bei der Bewerbung um eine Wohnung

In seiner anschließenden Rede bedankte sich Werner Lederer-Piloty beim bwv. Der Bezirksausschuss begrüße es sehr, dass mit dem Bau der 46 Wohnungen

lichen Wohnens“ baulich zum Ausdruck gebracht wird: nicht nur durch die Gemeinschaftsräume, sondern allem voran im Grundriss anhand des auf die



Die Zeitkapsel wird von Matthias Heller, Susanne Eschenfelder und Harald Stebner (v.l.) befüllt; in der Wand hinter ihnen befindet sich die vorbereitete Öffnung

Foto: cws

die noch von vielen Büros dominierte Parkstadt weiter belebt werde. Da derzeit noch mehr familiengerechte Wohnhäuser entständen, würde das Viertel zunehmend urbaner, weitere Geschäfte, Gaststätten etc. seien geplant. Zudem sei es keine Selbstverständlichkeit, dass der bwv ein so „erstklassiges Architekturbüro“ mit der Planung beauftragt habe und daher „keine 08/15 Bauträger-Sache“ entstehe, sondern ein „gut gestaltetes Gebäude“ von hoher Qualität, das den üblichen Standard genossenschaftlicher Wohnhäuser weit übertreffe.

Mit Dank für so großes Lob stellte Rainer Hofmann von bogevischs buero daraufhin die Planung vor und erläuterte, wie der Leitgedanke des „gemeinschaft-

Mitte ausgerichteten Konzepts. Dem entsprechend hat auch der Grundstein in dem großzügigen, zentral gelegenen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss seinen passenden Platz erhalten – und hier nicht wie häufig in der Bodenplatte, sondern in der Mauer; die Stelle soll später mit einem Schild gekennzeichnet werden. Matthias Heller, Susanne Eschenfelder und Harald Stebner befüllten die metallene Kapsel mit diversen Zeitzeugnissen, darunter je ein Exemplar der Tages- sowie der Mitgliederzeitung und des letzten bwv-Geschäftsberichts, ein Euro-Münzsatz und die genehmigten Baupläne auf CD. Feierlich wurde diese Zeitkapsel dann versiegelt und im gemeinsamen Einsatz in die Wand einzementiert.

cws

eine Bescheinigung vorgelegt werden, die vom Sozialreferat Amt für Wohnen und Migration ausgestellt wird.

Außerdem müssen Bewerber, zu deren Haushalt kein Kind zählt, seit mindestens drei Jahren ohne Unterbrechung ihren Hauptwohnsitz oder ihre Arbeitsstätte in München haben; leben ein oder mehrere Kinder im Haushalt, beträgt der Zeitraum ein Jahr

und München ist um die Landkreise der Region 14 erweitert. Genaue Informationen, ob Sie als Mieter im Münchener Modell-Genossenschaften in Frage kommen, finden Sie samt einer nach Haushaltsgröße differenzierten Tabelle der Einkommensgrenzen im Internet über:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>

Ein Mann der Tat

Der Hausmeister Edmond Bortmes kümmert sich darum, dass in drei Wohnanlagen alles in Ordnung ist

Seit sechsundzwanzig Jahren ist Edmond Bortmes als Hausmeister beim bww tätig, unter den neun Kollegen zeitlich nur von seinem Bruder Ewald übertroffen, dem er mit einem Jahr Abstand von Siebenbürgen nach Deutschland und zum bww folgte, um im Juni 1991 die Stelle anzutreten. Trotz seiner gerade mal 49 Jahre also ein alter Hase, der die Wohnanlagen, die er betreut, in- und auswendig kennt. Zunächst waren es nur die in Fürstenried und Pasing, 1994 kam das Anwesen an der Kaulbachstraße mit der Geschäftsstelle dazu. Mit seiner Frau, den beiden Söhnen im Alter von 23 und sechs Jahren und der zwölfjährigen Tochter wohnt er in der Fürstenrieder Anlage, die mit 120 Haushalten seine größte und damit arbeitsreichste ist.

Um drei so weit auseinanderliegenden Einsatzorten gleichermaßen gerecht zu werden, hat Bortmes einen festen Wochenplan, wann er wo vor Ort ist – der freilich nicht immer eingehalten werden kann, wenn eilige Reparaturen anfallen oder die Mieter rufen. „Im Winter bin ich morgens oft ab drei Uhr unterwegs, um nicht in einen Stau zu geraten und Schnee zu räumen, bevor die Leute das Haus verlassen. Erst in Pasing, dann Schwabing und gegen sieben zurück in Fürstenried“, sagt Bortmes.

Doch auch ohne Schneefall ist er ein Frühaufsteher, der seinen täglichen Rundgang beginnt, wenn es noch ruhig in der Anlage ist. Stationen sind die Tief-

müssen die Hecken und Büsche in Form gebracht werden. Nur jedes zweite Jahr kommt ein Gärtner, der die Bäume zurückschneidet. Die Spielplätze und

Doch Bortmes lässt sich davon nicht beirren. Es gehört zu seinen Aufgaben, darauf zu achten, dass die Hausordnung von allen eingehalten wird und nicht die Ignoranz der einen zu Lasten der anderen geht. Er ist ein Mann der Tat, der auch einmal eingreift und zum Beispiel störende Objekte entsorgt, die nach gesetzter Frist nicht weggeräumt wurden, oder einen nicht gefalteten Karton vom Altpapiercontainer zurück zum Besitzer bringt, sofern der nicht wohlweislich zuvor die Adresse weggekratzt hat.

An einem guten Miteinander in der großen Anlage liegt ihm viel. Seit 2012 die Feier zum 50-jährigen Bestehen der Häuser so gut besucht war, organisieren er und einige Mieter jeden Sommer ein Hoffest. Er hofft, „dass heuer wieder viele daran teilnehmen und sich bald anmelden“, denn je besser man planen kann, desto gelungener wird das Fest.

Man kennt und schätzt ihn als stets gut gelaunten Menschen, der zur Stelle ist, wenn er gebraucht wird. „Auch außerhalb der Arbeitszeit gehe ich immer ans Telefon“, sagt er. „Es kommt zwar öfter vor, dass sich ein Notfall am Wochenende als nicht ganz so frisch und dringend entpuppt, aber nach so vielen Jahren kenne ich meine Pappenheimer und helfe gern, wo immer es nötig ist.“ cws



Den Spielplatz zu kontrollieren und zu kehren zählt im Sommer für den Hausmeister Edmond Bortmes zur täglichen Routine Foto: cws

garage, Waschkeller und die zwei Heizanlagen. Immer wieder ist mal ein Ventil undicht oder eine Pumpe fällt aus. Vieles repariert er selbst, nur bei größeren Schäden ruft er den Fachmann.

Zu den typischen Sommerarbeiten gehört die Pflege der Außenanlagen. Der Rasen muss regelmäßig gemäht und Unkraut entfernt werden, die Randsteine sind von Bewuchs frei zu halten und sobald die Brutzeit vorbei ist,

–geräte sind verstärkt zu kontrollieren, der Sand muss mit dem Rechen durchkämmt werden, es könnten sich Scherben oder andere gefährliche Gegenstände darin befinden. Ständig und überall gibt es Abfall aufzuklauben, neulich hat ihm ein Dreikäsehoch zu verstehen gegeben, er dürfe sein Bonbonpapier einfach fallen lassen, denn: „der Papa sagt, fürs Wegräumen ist der Hausmeister da“.

Danke fürs Mitmachen

Die richtige Pflege für geölte Holzfußböden

Fast jede Wohnung des bww ist in einem oder mehreren Räumen mit Holzboden ausgestattet. Oft handelt es sich noch um das originale Fischgrätparkett aus Eiche, das mit Kunstharz versiegelt ist. Seit einiger Zeit gibt es auch Wohnungen mit geöltem Parkett, bei dem die Optik des Holzes natürlicher zur Geltung kommt. Während beim lackierten Boden nur die oberste Schicht behandelt ist, zieht Öl in das Holz ein und imprägniert es. Da übliche Haushaltsreiniger diesen Schutz angreifen, dürfen sie nicht verwendet werden.

Um die Schönheit des Bodens möglichst lange zu bewahren, bitten wir Sie, sich an die Pflegeanleitung zu halten, die Sie beim Einzug bekommen haben. In dieser sind reinigende und pflegende Produkte empfohlen und es werden Tipps gegeben, zum Beispiel, dass man den Boden nur nebelfeucht wischen und keine Lappen oder Tücher aus Microfaser verwenden sollte, weil diese wie sehr feines Schleifpapier wirken.

Falls Sie die Anleitung verlegt haben, können Sie jederzeit einen Ersatz bei der Geschäftsstelle anfordern. Auch Ihr Hausmeister steht Ihnen bei Fragen gerne zur Seite.



Ein naturgeölter Holzboden, der gut gepflegt ist, erzeugt eine behagliche Wohnatmosphäre F: bww

Ausstellbare Rollläden mit Sorgfalt behandeln

Ausstellbare Rollläden verschaffen bei starker Sonneneinstrahlung angenehmen Schatten und lassen dennoch Licht und Luft in den Raum. Obendrein verbreiten sie ein Flair von Urlaub und Mittelmeer. Bitte achten Sie darauf, dass diese komfortablen Rollläden bei schlechtem Wetter nicht ausgestellt sind, die Nässe würde darauf liegenbleiben und die Oberfläche verschleifen. Um die Mechanik nicht zu beschädigen, darf man die Läden auch nur im nichtausgestellten Zustand bewegen. Dann hat man lange Zeit viel Freude daran.

In Haar geht's weiter

Wie geplant wird in der Gartenhofsiedlung die umfangreiche Sanierungsmaßnahme fortgesetzt

Schon wieder steht der große gelbe Kran in der Gartenhofsiedlung in Haar. Im Frühjahr hat hier der dritte und letzte Bauabschnitt der seit Mai 2014 laufenden energetischen Sanierung begonnen. Nach den drei Wohnblöcken an der Wasserburger Straße 7c, d, 11b, c und 13b, c folgen nun die im rechten Winkel zueinander stehenden dreistöckigen Riegel an der Sankt-Konrad-Straße 14a–d und 16–16b. Ersterer umfasst vier Reihenhäuser, der zweite besteht aus zwei Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen.

Trotz des relativ jungen Baujahrs 1995 weisen auch diese Gebäude starke abnutzungsbedingte Schäden auf. „Die Fenster sind total kaputt, die Dachstühle von jeher schlecht gedämmt, die Dachgauben zum Teil undicht und an vielen Stellen gibt es Probleme mit Schimmel“, sagt Andreas Borski vom Team Technik. Im großen Stil werden nun die ganzen technischen Mängel beseitigt und die Gebäude in hohem Standard energetisch ertüchtigt. Die Dächer werden überarbeitet, die Gauben neu gestaltet und sämtliche Fenster durch besonders energieeffiziente Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt, sodass ein möglichst geringer Wärmeverlust garantiert ist. Um den Luftaustausch in den Wohnräumen zu regulieren und neue Feuchtschäden zu verhindern, werden auch diese beiden Häuser mit kontrollierten, bedarfsgesteuerten Lüftungsanlagen ausgestattet.

Zur Freude der Bewohner wird außerdem abgewirtschafteter Linoleumboden in Teilbereichen entfernt und durch hochwertiges Holzparkett ersetzt.

Die Mieter können während der ganzen Maßnahme wohnen bleiben, nur für die Arbeiten am Dach müssen die Bewohner der Reihenhäuser die oberste Etage räumen. Damit kein Staub und Schmutz nach unten dringen, wird im Treppenhaus ein Holzdeckel den Durchgang zwischen erstem und zweitem Stock versiegeln, die Arbeiter betreten die Baustelle über das Gerüst.



An der St.-Konrad-Straße 16–16b hat im April der letzte Abschnitt der großen Sanierung begonnen (oben). Unten: die bald mit Balkonen ausgestattete Fassade der Häuser Schillerstraße 4 und 4a F.: cws

Und es passiert noch mehr in der Gartenhofanlage:

Die Mieter der Häuser an der Schiller- und Goethestraße, jeweils 4, 4a, haben sich in der immer schöner werdenden Siedlung umgesehen, in deren Instandhaltung und Aufwertung der bwv seit Langem verstärkt investiert. Sie haben festgestellt, dass sie zu den wenigen gehören, die weder Balkon noch Terrasse besitzen, sich daraufhin zusammengetan und einen Antrag auf Balkonanbau gestellt.

Mit Erfolg. Der bwv hat die Angelegenheit technisch und finanziell geprüft und konnte den Bewohnern ein Angebot unterbreiten, wie sich die Maßnahme unter Berücksichtigung einer angemessenen Mieterhöhung realisieren ließe. Allerdings nur im Erdgeschoss und ersten Stock; da die Wohnungen im zweiten Stock im Bereich der Dachschrägen liegen, müsste man das Dach komplett umbauen, was einen zu hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand erfordert, so dass hier von der Planung abgesehen wird. Die Mieter erklärten sich einverstanden – und mehr noch: Im selben Jahr erreichte den bwv

aus der Siedlung ein weiterer Antrag auf Balkonanbau. Die Bewohner der Häuser an der Goethestraße 2 und Schillerstraße 1 hatten nachgezogen, mit dem Ergebnis, dass nun auch bei ihnen seit Mai zu den gleichen Bedingungen Balkonelemente angebaut werden. Das ist hier in allen drei Stockwerken möglich, allerdings mit dem Kompromiss, dass der Balkon nicht vom Wohnzimmer aus zugänglich sein wird, sondern vom kleineren (Kinder-)Zimmer aus. Es handelt sich um Stahlbalkone mit Holzbelag, die in Größe und Ausführung optisch zu denen der Nachbarhäuser passen. Mit der Grundfläche von drei auf zwei Metern werden sie genug Platz für einen Tisch, Stühle und Sonnenschirm bieten.

„Es tut uns sehr leid, wenn wir bei solchen gemeinschaftlichen Eingaben nicht die Wünsche aller Beteiligten erfüllen können“, erklärt Geschäftsführer Harald Stebner. „Letztendlich muss eine Baumaßnahme jedoch immer sowohl technisch als auch wirtschaftlich vertretbar sein, und das ganz besonders in einer Genossenschaft, wie wir es sind.“ „Grundsätzlich aber ist der bwv



über die reine Instandhaltung und das konsequente Abarbeiten von Schäden hinaus für Anregungen offen und bemüht, den Bestand für seine Mitglieder weiter aufzuwerten“, ergänzt Vorstandsmitglied Christian Berg. Im Anschluss an die Bauarbeiten werden die Grünanlagen wiederhergestellt und verschönert. Alle sollen sich wohlfühlen, ob Groß, Klein, mit eigenem Freisitz oder nur gemeinschaftlichem. cws

bwv aktuell
Mitteilungsblatt des bwv
Beamtenwohnungsverein München eG
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