

Liebes Mitglied

Mit dem neuen Wohnhaus in Haar können wir nicht nur den ersten Neubau seit 2004 vermelden, sondern auch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für unsere Mitglieder. Auch die Sanierungsmaßnahme in der Prinzenstraße wird zu einer Erweiterung der Wohnfläche führen.



Angesichts des immer noch bestehenden Aufnahmestopps für Neubewerbungen ist die Erweiterung unseres Wohnungsangebots ein wichtiges Anliegen. Der bvw will den eingeschlagenen Weg konsequent weitergehen, z. B. beim Ausbau von Dachgeschossen. Natürlich sind die Mittel hierfür wegen der vorrangigen notwendigen Modernisierungen des Wohnungsbestands beschränkt. Jedes Bauvorhaben erfordert sorgfältiges Abwägen in der Haushaltsplanung. Aber die Zeichen der Zeit stehen günstig: Die Politik hat im Superwahljahr 2013 das „bezahlbare Wohnen“ als Thema entdeckt. Damit rücken Wohnungsgenossenschaften in den Fokus des Interesses. Sie sollen in ihrer Tätigkeit unterstützt werden. Eine spannende Entwicklung, die wir sehr genau beobachten, um sich bietende Chancen für den bvw nutzen zu können.

Christian Berg

Christian Berg
Mitglied des Vorstands

Der Haarer Neubau ist fertig

24 moderne Wohnungen – familien- und behindertengerecht

Am 1. Februar herrschte in der sonst ruhigen St.-Konrad-Straße in Haar reger Betrieb: Der neu errichtete Wohnblock war pünktlich zum Monatswechsel fertig geworden und die 24 Wohnungen konnten bezogen werden. Schon in den Tagen davor hatten die Mitarbeiter des Teams 1 mit den Mietern die Wohnungen begangen und die Schlüssel übergeben. Der Winter hielt sich weitgehend zurück und die Umzugswagen standen Schlange um wertvollen Parkplatz.

Mit drei Hauseingängen nimmt das Anwesen die gleiche Grundfläche wie das vorherige ein. Es bietet aber mit 1940 Quadratmetern reiner Wohnfläche über vier Stockwerke ein Drittel mehr Raum für die je acht Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die größten befinden sich im Haus Nr. 10 und sind an Familien vergeben: 14 Kinder unter einem Dach, die hier – inmitten der weiten Grünflächen und Spielplätze der Gartenhofsiedlung – miteinander aufwachsen können.

Die Mieter in Nr. 8 und 8a sind bunt gemischt: kleinere Familien mit größeren Kindern ebenso wie junge Paare und ältere Personen, die besonderen Wert auf die Barrierefreiheit und den Komfort des Neubaus legen.

„Es gibt überall einen Aufzug. Die Zugänge und Wohnungen sind schwellenfrei und für Menschen mit einer Gehbehinderung gut geeignet“, sagt Tilman Bernecker vom Team Technik. „Auch Rollstuhlfahrer kommen zurecht, obwohl wir hier die DIN-Normen nicht vollständig erfüllen.“ „Alles ist sehr komfortabel, die Fußbodenheizung hat

sich schon bewährt und der große Balkon ist einfach traumhaft“, schwärmen Emma und Günter Haidl, die von der Haidhauser Anlage hierhergezogen sind.

Mit 8,50 € pro Quadratmeter ist die monatliche Grundmiete für Haar absolut konkurrenzfähig. Die letzten Bauspuren sind beseitigt, der Garten ist angelegt,



Das neue Wohnhaus ist bautechnisch auf einem hohen Niveau und bietet für Jung und Alt ein angenehmes, komfortables Wohnen F.: cws

Der Neubau ist als Effizienzhaus errichtet und über dem Standard energiesparend. Etwa 50 Prozent der nötigen Energie zur Erwärmung des Brauchwassers liefert eine Solaranlage. Da der Wohnblock als energieeffizientes Gebäude möglichst luftdicht gebaut ist, sorgt – zusätzlich zum Lüften über Fenster oder Balkon- bzw. Terrassentür – eine Abluftanlage für optimalen Luftaustausch und -hygiene. In Küche, Bad und WC, wo vermehrt Feuchtigkeit und Gerüche entstehen, sowie in der Diele ist unauffällig an der Wand ein Ventilator angebracht, der die Raumluft kontinuierlich überwacht und ein gesundes, behagliches Wohnklima sicherstellt.

die Wiesen sprießen und der Neubau ist gut in die Siedlung integriert.

Der bvw hofft, dass alle Bewohner so empfinden, wie es Günter Haidl launig auf gut Bairisch zusammenfasst:

„Ringsum ist alles grün, die Nachbarn sind nett und wir fühlen uns einfach sauwohl.“ cws

Große Pläne in der Prinzenstraße: Der Wohnblock wird saniert und aufgestockt S. 2

Dichtung und Wärmedurchlass: Ein umfangreiches Konzept für die Fenstersanierung S. 3

Wo sich der Himmel spiegelt: Die Oberlichter in der Prinzenregentenstraße S. 4

Team Technik: Tilman Bernecker nimmt Abschied



Mit Abschluss des Abbruch- und Neubauprojekts in Haar, das er im bwv technisch betreute, hat sich Tilman Bernecker neue berufliche Herausforderungen gesucht, er verlässt das Team Technik Ende Juni.

Der 43-jährige Architekt ist seit April 2005 beim bwv angestellt, die Zusammenarbeit begann jedoch schon 2003. Bernecker war damals Mitarbeiter des Planungsbüros Brachmann und zuständig für den vom bwv in Auftrag gegebenen Neubau an der Schneckenburgerstraße. Die Zusammenarbeit verlief so gut, dass er im Anschluss zum bwv wechselte, da im Zentralbereich Technik gerade eine Verstärkung gesucht wurde. In den mehr als acht folgenden Jahren kümmerte Bernecker sich hier erstrangig um den Erhalt und die Verbesserung der Bausubstanz. Seine Aufgaben reichen von der Bestandsaufnahme über die Planung, Auftragserteilung, Bauleitung, Überwachung bis zur Abnahme und Abrechnung.

Von den zahlreichen Sanierungsmaßnahmen, für die Bernecker zuständig war, ist z. B. die in der Schwabinger Anlage (2007–10) hervorzuheben oder die Umsetzung der Energieeinsparverordnung 2009 (bis 2011) mit der Speicherdämmung in fast allen bwv-Häusern – sowie das oben erwähnte Projekt in Haar. Tilman Bernecker, inzwischen verheiratet und Vater von drei Kindern, wechselt zu einem anderen bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen in München in leitende Funktion. Der bwv wünscht ihm für seinen weiteren beruflichen und privaten Weg alles Gute. hs

Große Pläne in der Prinzenstraße

Im Zuge seiner Sanierung bekommt das Wohnhaus ein drittes Obergeschoss

Seit Jahren rangiert das Anwesen in Nymphenburg auf der Liste der sanierungsbedürftigen Gebäude ganz oben. Die 20 Wohnungen in der Prinzenstraße wurden 1958 erstmals bezogen. Das Haus zeigt nun Schäden an der Fassade, den Fenstern und Balkonen, auch die Technik ist überaltet. Die Elektroinstallationen erfüllen die heutigen Anforderungen nicht mehr, beheizt wurde bisher mit Nachspeicher- und Einzelöfen, in vielen Räumen gibt es gar keine Heizung. Abriss und Neubau wurden ernsthaft erwogen, doch die intensive Prüfung und Wirtschaftlichkeitsberechnung ergaben, dass sich bei der nach wie vor wertvollen Bausubstanz eine Verbesserung und Weiterentwicklung durchaus rentieren. Das Haus soll von Grund auf überarbeitet und auf den heute gültigen technischen und energetischen Standard gebracht werden. Außerdem entstehen durch ein weiteres Stockwerk mehr als 400 Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum. „Auf das zweite Obergeschoss wird in moderner Holzbauweise ein leicht zurückgesetztes Stockwerk aufgesetzt“, erläutert Matthias Heller, Leiter



Der Fünffzigerjahrebau mit seinen 18 Zwei- und zwei Dreizimmerwohnungen wird aufgestockt und familienfreundlich umgebaut. F.: cws

des Team Technik, das Vorhaben. „Es ist das erste Mal, dass der bwv das praktiziert. Durch die Erweiterung des zweiten Obergeschosses werden in Maisonettebauweise sechs Wohnungen mit gut 120 und eine mit 160 Quadratmetern Fläche geschaffen. Das macht das Haus künftig auch für kinderreiche Familien interessant.“

Die Baumaßnahme beginnt im September und dauert bis ins Frühjahr 2015. Einige Mieter sind auf Zeit, andere ganz in

Tauschwohnungen umgezogen. Die noch verbliebenen Bewohner müssen zur gegebenen Zeit etwa vier Monate lang in eine Ersatzwohnung ausweichen.

Mit allen Bewohnern wurden Einzelgespräche geführt; auch wurden sie in einer gemeinsamen Mieterversammlung über die beabsichtigten Maßnahmen informiert. Der bwv ist erfreut darüber, dass alle Bewohner die Notwendigkeit der Arbeiten anerkennen und bedankt sich für ihre Kooperation. cws

Hausmeisterwechsel in Haar

Joseph Knott – Gerhold Beier



Nach zwölf Jahren als Hausmeister der Gartenhofsiedlung in Haar ist **Joseph Knott** Anfang Februar in den Ruhestand getreten (rechts: mit Harald Stebner bei der Abschiedsfeier). Vor seiner bwv-Zeit arbeitete er als technischer Zeichner und Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallateur und verbrachte u. a. sechs Jahre beruflich in Saudi-Arabien. Ab Herbst 2011 musste Knott eine schwere Erkrankung bewältigen und war lange Zeit

nicht arbeitsfähig. Der bwv bedankt sich ganz herzlich für seine ruhige, immer zuverlässige und kompetente Arbeit und wünscht ihm noch viele Jahre Gesundheit und Kraft, damit er seiner Leidenschaft zu reisen und zu fotografieren ausgiebig nachgehen kann.

Anfang 2012 hat **Gerhold Beier** (52, ledig) die Hausmeisterei von Joseph Knott übernommen, zunächst als Vertretung, seit Februar fest als dessen Nachfolger.



Wo immer in der Siedlung eine rote Vespa auftaucht, weiß man, er ist im Einsatz. Der Groß- und Außenhandelskaufmann ist als langjähriger europaweiter Disponent einer Spedition stresserprobt, flexibel, kommunikativ und technisch versiert – Letzteres auch durch sein Faible für schwere Motorräder, Werkstatt inklusive. Als Sohn der früheren Hausmeisterin Anna Beier für die Haarer Waldstraße ist er im Zupacken und Helfen lang erprobt.



Dichtung und Wärmedurchlass

Der bwv entwickelt ein umfangreiches und langfristiges Konzept zur Sanierung der Fenster

Kaum ein Bauelement hat so viele Funktionen wie ein Fenster, es dient dem Einlass von Licht, dem Austausch von Luft, der Aussicht und in manchen Fällen auch dem Blick ins Innere. Es soll Nässe, Zugluft und Lärm abhalten, Wärmeschutz bieten, (ein-)bruchssicher, pflegeleicht und repräsentativ sein.

Bei den Anwesen des bwv finden sich je nach ihrer Entstehungszeit ganz unterschiedliche Fensterarten. Einen großen Anteil haben die Kastenfenster. Die wertvollen historischen und daher denkmalgeschützten Holzfenster sind seit den Zwanziger- und Dreißigerjahren Wind und Wetter ausgesetzt und dank ihrer soliden Bauweise noch in einem erfreulich guten Zustand. Ihre Sanierung ist seit 2012 ein heißes Thema. Außerdem entwickeln der Vorstand und der Altbauspezialist Matthias Heller ein Konzept, wie langfristig bei den Fenstern aller bwv-Häuser vorgegangen wird.

Seit Januar werden verschiedene Sanierungsmethoden in der Ansprengerstraße getestet. Es handelt sich dabei um baugleiche Kastenfenster, die denselben Witterungseinflüssen ausgesetzt sind:

1) Konventionelle Sanierung durch ein qualifiziertes Team aus Schreiner und Maler. Das Team wird direkt vom bwv ausgewählt und beauftragt und soll auch bei größeren Sanierungsmaßnahmen unabhängig vom Generalunternehmen arbeiten.

Dadurch ist eine gut kontrollierbare, gleichbleibend hohe Qualität gewährleistet. Falsche Vorgehensweisen, die in der Vergangenheit nicht selten irreparable Schäden angerichtet

3) In Abstimmung mit dem Denkmalamt werden komplett neue Fenster eingebaut, gegebenenfalls zusammen mit einer Abluftanlage (siehe Artikel zum Neubau in Haar auf Seite 1).



„Holzkastenfenster zeugen von Handwerk, das es heute fast nicht mehr gibt“ – Matthias Heller mit Stefan Hefele in Neuhausen E: cws

haben, wie zu starkes Abschleifen der Wetterschenkel oder Verstopfen der Regennut (Bild re. u.) durch unsauberen Lackauftrag, können von vornherein verhindert werden. Drei Teams hat der bwv bereits mit teils sehr guten Ergebnissen ausprobiert.

2) Die äußeren Fensterflügel werden konventionell überarbeitet. In den vorhandenen Fensterstock werden neue Innenflügel eingebaut, die den heutigen Anforderungen an Dichtigkeit und Wärmedurchlass genügen.

Um die thermische Leistung eines Fensters zu verbessern, wird u. a. das Hard-Coating-Verfahren getestet. Bei diesem wird direkt nach der Herstellung ein Beschichtungsmaterial einseitig in das Glas eingebrannt. Die Fensterscheibe wird dadurch sehr hart, äußerst widerstandsfähig und ihr Wärmedurchlass gegenüber dem U-Wert der alten Kastenfenster auf weniger als die Hälfte verringert.

„Gute Haltbarkeit neuer Fenstertypen, lange Wartungsintervalle

und angemessene Herstellungskosten sind wesentliche Kriterien bei der Entwicklung unseres Gesamtkonzepts“, sagt Matthias Heller. „Für den bwv kommt nur eine wirtschaftliche Lösung in Frage. Um das Budget nicht zu sprengen, muss ein Zeitplan über Jahre hinaus erstellt werden.“ Zum Beispiel müssen die 2006/07 sanierten Fenster in Neuhausen vor allem neu gestrichen werden, während bei denen in Schwabing umfangreichere Reparaturen anfallen.

Mit sorgfältiger Behandlung und Pflege können auch die Mieter wesentlich dazu beitragen, ihre Fenster instand zu halten. Regel Nr.1 ist, Kondenswasser und Feuchtigkeit, die bei stärkeren Regengüssen in den Fensterzwischenraum dringen kann, so rasch wie möglich zu entfernen. „Hilfsmittel“ aus dem Baumarkt wie selbstklebende Gummidichtungen u. Ä. sind kontraproduktiv, wenn sie nicht exakt sitzen. Einfach und äußerst effektiv dagegen ist es, mehrmals täglich gründlich zu lüften.

Auf alle Fälle ist Land in Sicht. Mit etwas Geduld und Mithilfe können die Mieter noch lange Zeit Freude an ihren geschichtsträchtigen Fenstern haben. cws



Danke fürs Mitmachen

Ene mene miste,
Spielzeug in die Kiste

Sie sind 135 cm breit, 75 cm tief und 63 cm hoch, kinderfreundlich aus Holz geschreinert und fassen eine Menge Spielzeug – von Schaufeln und Rechen über Sieb, Gießkannen, Sandspielformen und Eimer bis zum Ball und allem Weiteren, was so gerne auf der Wiese und rund um die Sandkästen liegen bleibt. Insgesamt sind es vier solcher Kisten, die im letzten Herbst in



ene mene muh, drin bist du – hier mit Florian und Fabio im Neuhauser Innenhof E: cws

den Höfen aufgestellt wurden, damit die Kinder ihre Spielsachen nicht ständig hin und her transportieren müssen, sondern gleich vor Ort sicher aufbewahren können.

Liebe Eltern, zeigt es den Kleinen: Gemeinsames Aufräumen gehört dazu und macht Spaß. Das Spielzeug ist beieinander und geschützt, keiner kann drüber stolpern oder drauftreten und es gibt auch keinen schweren Deckel, den man auf- und zuklappen muss. Ene mene meck, nichts kommt mehr weg.

Trauer um Charlotte Hofmann

Der bwv trauert um Charlotte Hofmann, die am 27. November im Alter von fast 103 Jahren sanft entschlafen ist. Von 1958 bis 2011 wohnte die rüstige, immer gut gelaunte Dame in der Neuhauser Anlage, die letzten Jahre lebte sie in einem Kuratorium. Ihr langes, erfülltes Leben betrachtete sie als Geschenk, trotz harter Zeiten und Schicksalsschlägen wie der frühe Tod ihres Mannes haben sie ihr Mut und ihr Humor nie verlassen.

Wo sich der Himmel spiegelt

Die Sanierung der denkmalgeschützten Oberlichter in der Prinzregentenstraße ist abgeschlossen

Nach langer Durststrecke mit Baugerüsten vor und in den Häusern an der Prinzregentenstraße 94 und 98 konnten die Sanierung und der teilweise Nachbau der historischen Oberlichter im März erfolgreich fertiggestellt werden.

Da beide Treppenhäuser zu Gunsten der Wohnungsgrundrisse fensterlos sind, hatten die Architekten Eugen Dreisch und Ludwig Ritzhaupt im Erbauungsjahr 1927 als Oberlicht eine Konstruktion aus Glas und Stahl gewählt. Sie machte es möglich, dass über die ganze Deckenfläche des Treppenhauses Tageslicht einfallen kann. Die kunstvollen Konstruktionen bestehen aus einem äußeren Schrägdach aus klarem Glas, stabilisiert durch Stahlstreben, und einer horizontalen, leicht kuppelförmigen, matten Glaskassetendecke darunter. Letztere sorgt für eine ausgeglichene, ruhige Atmosphäre im Treppenhaus: Sie fängt die Sonneneinstrahlung auf und verwandelt sie in eine einheitliche Lichtdecke. Zusätzlich dämmt sie Außengeräusche, und Niederschläge sind ebenso wenig sichtbar wie die



Das neue Außenfenster aus energieeffizientem Thermoglas lässt viel Licht und kaum Geräusche ins Haus, die Kassetendecke darunter (li. u.: Zwischenraum, kl. Bilder: Unterseite) ist original erhalten F.: cws/Hilmair

unvermeidlichen Ablagerungen von Staub und Schmutz auf den Schrägenfenstern darüber.

Durch die filigrane Bauweise aus Glas und Stahl und den Kontrast zum dunklen Holz der Treppenhäuser wirken die Konstruktionen leicht und leicht und sind ästhetisch sehr gelungen.

Da die Wohnhäuser – wie die ganze Haidhauser Anlage – unter Denkmalschutz stehen, kam eine optische Veränderung der sanierungsbedürftigen Oberlichter nicht in Frage. Als einfachste und zeitsparendste Lösung bot es sich an, beide Glasdächer identisch nachzubauen, doch die Behörde bestand darauf, dass die Oberlichter original erhalten bleiben. Erst als sich während langwieriger Verhandlungen herausstellte, dass die äußeren Glasdächer bereits ein Nachbau aus der Nachkriegszeit waren, wurde genehmigt, zumindest die zu erneuern.

„Als es dann so weit war, lief alles wie geplant“, sagt Andreas Borski

vom Team Technik. „Freilich hat so eine komplizierte Sanierung auch ihren Preis. Die Glasdächer sitzen an statisch sehr sensiblen, schwer zugänglichen Stellen, wo im rechten Winkel die Häuser der Schneckenburgerstraße anschließen. Das Einrichten der Baustelle erforderte Sonderkonstruktionen und bei den Bauteilen konnte man nicht auf Standardelemente zurückgreifen. Alles ist maßgefertigt.“

„Das Bauvorhaben hat den bwv und die eingeschalteten Fachplaner sehr lange und intensiv beschäftigt. Auch die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde war nicht einfach“, resümiert Bauoberrat und Vorstandsmitglied Axel Wirner. „Aber es galt, eine historische Konstruktion modern zu interpretieren, eine durchaus herausfordernde Aufgabe. Und wie man an der gelungenen Sanierung der Oberlichter sieht, lohnt es sich immer, das Erbe der Vorväter bestmöglich zu erhalten.“ cws

* * *



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