

Liebes Mitglied

Es ist so weit: Seit April steht der bvw ohne Harald Stebner da. Er ist nach 30-jähriger Tätigkeit als Geschäftsführer für den bvw in den Ruhestand getreten. Alle haben es gewusst, wirklich wahrhaben wollte es keiner. Den



bvw ohne Harald Stebner konnte sich niemand vorstellen.

Und jetzt? Krise und Chaos beim bvw? Keineswegs. Sein Nachfolger Matthias Nippa sorgte für einen nahtlosen Übergang in der Geschäftsführung. Bereits in seiner Einarbeitungsphase hat sich gezeigt, dass er einer „vom Fach“ ist, der sich sehr schnell in seiner neuen Aufgabe zurechtfindet. Dieser Eindruck bestätigte sich nun, nachdem er die Alleinverantwortung übernommen hat. Mit hohem Engagement und großer Umsicht leitet er seither in enger Abstimmung mit dem Vorstand die Geschäfte. Natürlich nicht als „one-man-show“, bei seiner Tätigkeit wird er von seinem Stellvertreter Matthias Heller und dem gesamten bvw-Team tatkräftig unterstützt. Ein gelungener Start. Alles deutet darauf hin, dass sich bald niemand mehr den bvw ohne Matthias Nippa vorstellen kann. Also: Bleiben Sie entspannt, lehnen Sie sich zurück. Der bvw ist weiterhin in guten Händen.

Christian Berg
Christian Berg
Mitglied des Vorstands

Den Erfolgskurs fortsetzen

Matthias Nippa ist der neue Geschäftsführer

Am 1. April hat Matthias Nippa die Geschäftsführung des bvw vollständig übernommen. Um den Beamtenwohnungsverein, dessen Charakter und spezifische Geschäftspolitik sowie die administrativen Abläufe der Genossenschaft während eines ganzen Geschäftsjahres kennen zu lernen, hat er sich seit Februar 2018 an der Seite von Harald Stebner, der Ende März in den Ruhestand wechselte, intensiv in die komplexen Aufgabengebiete eingearbeitet.

Mit Matthias Nippa hat der bvw einen hoch qualifizierten und in der Branche sehr erfahrenen Nachfolger gefunden. 1977 in Bayreuth geboren und im Landkreis Wunsiedel aufgewachsen, absolvierte er in der Baugenossenschaft Hof, der größten in Bayern, die Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und war dort weitere zehn Jahre u.a. in der Haus- und Eigentumsverwaltung tätig. Berufsbegleitend bildete er sich zum Immobilienfachwirt und Betriebswirt weiter. 2007 kam er nach München, wo er bei einem der großen Wohnungsunternehmen als Assistent der Geschäftsleitung mit weitreichenden Vollmachten betraut war und einige Jahre die Abteilung EDV führte. 2017 wechselte er zur Wohnbau Weilheim, um absehbar die Nachfolge des Prokuristen anzutreten. Hier widmete er sich neben verwaltungsmäßigen Aufgaben ebenfalls der Optimierung des EDV-Systems. Alles, was mit IT und EDV zu tun hat, ist auch privat eines seiner Steckenpferde, neben Sport wie Schwimmen, Mountainbiken und

Renncadeln. Mit seiner Frau geht er gern in die Berge, dort wie auf Reisen bewegt er sich am liebsten „fernab ausgetretener Pfade“.

höhe“ kennen gelernt. „Herausstellen ist auch, wie qualifiziert die Gremien sind und wie sorgfältig und bodenständig ge-



Matthias Nippa sagt: „Genossenschaften sind die Antwort auf den ‚Mietenwahnsinn‘ in München“

Foto: cws

Der bvw besitzt für Matthias Nippa gleich mehrere wertvolle Alleinstellungsmerkmale. Allem voran sein Preis-Leistungs-Verhältnis, wie deutlich aus dem „Mieten-Atlas 2018“ hervorgeht. Matthias Nippa findet es bemerkenswert, dass es dem bvw gelingt, trotz hoher Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung und Auflagen des Denkmalschutzes das Mietniveau so niedrig zu halten. Dass „in München die Mittelschicht Probleme hat, sich mit Wohnraum zu versorgen“ ist für ihn „kein Zustand“. Bewusst ist er zu einer Wohnungsbau-Genossenschaft zurückgekehrt, „wo jeder Euro im Unternehmen bleibt und den Genossen zugute kommt“.

Die Zusammenarbeit von Belegschaft und Organen hat er als ein „starkes Miteinander auf Augen-

plant wird.“ Das alles, zusammen mit dem unbedingten Kriterium der Nachhaltigkeit, macht für ihn das Erfolgsrezept des bvw aus. Dieser Linie treu zu bleiben, die Qualität der schönen Wohnanlagen zu sichern, mitzuwirken, neuen Wohnraum zu schaffen, mit den Mietern zu kommunizieren und mit dafür zu sorgen, dass der bvw ihnen bis ins hohe Alter ein angenehmes Zuhause bietet, ist ihm ein großes Anliegen. cws

„Ein Großer nimmt Abschied“:
Der bvw dankt Harald Stebner mit einem Festakt S. 2

Gemeinsam planen verbindet:
Die neuen Mieter in der Parkstadt Schwabing gestalten ihr nachbarschaftliches Zusammenleben S. 3

Ein Haus aufs Haus: Das Konzept für die Erweiterung in Haidhausen ist klar und wirtschaftlich S. 4

Trauer um

Dr. Werner Biebl

Der bwv trauert um Dr. Werner Biebl. Der Generalstaatsanwalt bei dem Bayerischen Obersten Landesgericht i.R. verstarb am 8. März im Alter von 87 Jahren. Er war zwanzig Jahre, von 1980



bis 2000, Mitglied des Aufsichtsrates, ab 1991 als dessen stellvertretender Vorsitzender. Während der ganzen Zeit wirkte er im

Verwaltungsausschuss, dem er ebenfalls vorstand. Obgleich der Spitzenjurist beruflich stark eingespannt war, stand er dem bwv insbesondere in rechtlichen Fragen mit wertvollen Ratschlägen einschränkunglos zur Verfügung, unter anderem bei entscheidenden Weichenstellungen in der Satzung. Was er anpackte, tat er in seiner zurückhaltenden, ruhigen und besonnenen Art zu hundert Prozent. Besonders wichtig war ihm, dass die Wohnungen an Familien vergeben werden.

Die Genossenschaft dankt Dr. Biebl für seinen hervorragenden Einsatz und wird ihn stets in ehrender Erinnerung behalten.

Otilie Sixt

Im hohen Alter von 97 Jahren ist Frau Otilie Sixt am 27. Januar verstorben. Sie war von 1959 bis 1982 als Kontoristin in der Haus-



verwaltung des bwv tätig und mit Aufgaben in der Wohnungsvergabe und Mitgliederbuchhaltung betraut. Auch als Rentnerin

half sie noch gern in der Geschäftsstelle aus, wenn eine zusätzliche Kraft gebraucht wurde. Stets fröhlich verbreitete sie gute Laune, wohin sie kam, war fleißig und hilfsbereit und kümmerte sich geradezu mütterlich um das Wohl der ganzen Belegschaft. Der bwv behält sie als starke, tatkräftige Persönlichkeit in ehrendem Gedächtnis.

„Ein Großer nimmt Abschied“

Der bwv dankt seinem langjährigen Geschäftsführer Harald Stebner mit einem Festakt

Ob der Valentinstag auf den Heiligen Valentin von Rom zurückgeht oder auf den gleichnamigen Bischof von Terni in Umbrien, oder ob es sich bei den zweien sogar um ein und dieselbe Person handelt, ist nicht geklärt. Beide jedenfalls waren große Menschenfreunde, sie wirkten im 3. Jh. n. Chr. als Wohltäter, und ihr Gedenktag ist der 14. Februar.

Von daher war es ein recht gelungener Zufall, dass die Abschiedsfeier für Harald Stebner, der nach dreißig Jahren als bwv-Geschäftsführer in den Ruhestand wechselte, genau auf diesen Tag fiel. Rund einhundertzwanzig Gäste strömten ins Wirtshaus Paulaner am Nockherberg: Neben der Familie Stebner und sämtlichen Mitarbeitern und Ehrenamtlichen waren auch Geschäftsfreunde, Firmen- und Verbandsvertreter geladen sowie sonstige Personen, die dem bwv in der „Ära Stebner“ nahestanden. Matthias Nippa, der neue Geschäftsführer des bwv, moderierte das Fest.

Im Namen des bwv bedankte sich Vorstandsmitglied Klaus Hofmeister mit einer Ansprache unter dem Motto „Ein Großer nimmt Abschied“ für Harald

Stebners exzellenten Einsatz. Es folgten unterhaltsame Reden und Rückblicke von dem Aufsichts-

darunter war eine Urkunde über die Mitgliedschaft, sodass Harald Stebner dem bwv als Genosse



Mit Laudationen und Geschenken wurde Harald Stebner (Mitte) gebührend gefeiert. Zu seiner Linken seine Frau Anita und Klaus Hofmeister, rechts Axel Winer, Josef Bauer und Christian Berg F.: cws

ratsvorsitzenden Josef Bauer und dessen Vorgänger Herbert Maier, dem ehemaligen Vorstandsmitglied Max Saxinger und vonseiten der Geschäftsstelle von Vize-Geschäftsführer Matthias Heller und Hausverwalterin Domnika Heinrich. Hochrangig gewürdigt wurde Harald Stebner außerdem von Dr. Stefan Roth aus der Vorstandsschaft des Verbandes bayrischer Wohnungsunternehmen. Natürlich fehlte es auch nicht an Geschenken, das wertvollste

verbunden bleibt. Doch auch ein kleiner Globus als „Orientierungshilfe“ für künftige Reisen und ein 50-Liter-Fass Bier waren liebevolle Überraschungen seitens der Mitarbeiter. Postwendend bekam der Ex-Chef eine Schürze und einen Holzhammer verpasst, um Letzteres gleich anzuzapfen, was er souverän erledigte. Nach einem feinen Abendessen wurde noch ange-regt geplaudert und der letzten dreißig Jahre gedacht. cws

Damit das Wasser sauber bleibt

Sommerliche Temperaturen und Abwesenheit wegen Urlaubs begünstigen Legionellen

Legionellen sind natürlich vorkommende Bakterien und in allen Gewässern zu finden. Daher gibt es sie auch im Trinkwasser, wo sie bis zu einer bestimmten Menge für den Menschen keine Gefahr darstellen. Werden sie jedoch hochkonzentriert eingeatmet, können sie eine schwere Lungenentzündung verursachen. Von Vermieterseite sorgen routinemäßige Kontrollen der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen und der Leitungen der davon entferntesten Verbraucher dafür, dass der zulässige Wert nicht überschritten wird.

Unabdingbar ist allerdings, dass auch von Mieterseite auf einen richtigen Umgang mit dem Wasser geachtet wird. Legionellen vermehren sich am schnellsten in stehendem Wasser und bei

warmen Temperaturen bis 55 °C. Ab ca. 60 °C sterben sie ab. Das bedeutet laut neuester Trinkwasserverordnung VDI 6023 und Empfehlung des Umweltbundesamtes, dass Trinkwasser nicht länger als 72 Stunden in der Leitung stehen soll. „In unseren Liegenschaften haben wir leider immer wieder Überschreitungen des Grenzwerts durch Nutzerver-



Pflichtkontrollen garantieren gesundes Trinkwasser in den Haushalten F.: WATERcontrol

halten“, sagt bwv-Versorgungstechniker Rüdiger Maiworm. „Sie beschränkten sich jedoch jedes Mal auf Armaturen eines einzelnen Haushalts, die der Bewohner zu selten betätigt hat.“

Wer länger als 72 Stunden das Trinkwasser nicht bewegt, weil er abwesend ist, sollte daher eine Person seines Vertrauens bitten, die Leitungen zu spülen, damit ein Wasseraustausch stattfindet. Das gilt besonders für die naheende Urlaubszeit, denn die sommerlichen Temperaturen begünstigen die Vermehrung der Bakterien. Dessen sollte man sich auch in Ferienunterkünften bewusst sein. Am besten lässt man Wasser vor dem Gebrauch – vor allem morgens – so lange laufen, bis es mit konstanter Temperatur aus der Leitung kommt. cws

Gemeinsam planen verbindet

Mit großem Einsatz gestalten die Mieter in der Parkstadt Schwabing ihr nachbarschaftliches Zusammenleben

Genossenschaftlich miteinander wohnen heißt selbstbestimmt und verantwortungsvoll in einer Gemeinschaft zu leben.

In der neuen Wohnanlage in der Parkstadt Schwabing fördert der bvw dies verstärkt. So hat er erstmals Gemeinschaftsräume für die Mieter gebaut: im Erdgeschoss einen gut 50 qm großen, zentral gelegenen Raum mit Zugang in den Garten, kleiner Küche, Abstellraum und behindertengerechtem WC. Und obwohl jede der 46 Wohnungen einen Balkon oder privaten Außenbereich hat, gibt es auf dem Dach noch eine Terrasse für alle, ebenfalls mit Küche, WC und Kammer.

Die Terrasse ist im Zuge der Arbeiten an den Außenanlagen bepflanzt und mit Bänken versehen worden. Um eine weitere Ausstattung jedoch dürfen sich ebenso wie bei der Möblierung des Gemeinschaftsraumes die Mieter kümmern. Vorgesehen ist eine finanzielle Unterstützung durch den bvw, zunächst aber liegt es bei den Bewohnern, sich zu überlegen, wie sie die Räumlichkeiten nutzen wollen, und ein Konzept zu entwickeln.

Seit im Dezember bei einem ersten Treffen von bvw und den Mietern die Eckpunkte besprochen und an einige Verantwortliche die Schlüssel für die Räume übergeben wurden, hat sich schon eine gute Hausgemeinschaft gebildet – mehr noch: Es gibt ein Gemeinschafts-

raum- und ein Möblierungskomitee, deren Zusammenkünfte per Doodle verabredet werden. Dort sammelt man alle Wün-

sich noch in Abstimmung. Doch versehen mit ein paar Biergartengarnituren und Küchenutensilien ist er längst „in Betrieb“.



Wenn es zum Nachbarschafts-Kaffee frische Waffeln gibt, duftet das ganze Haus. Im Gemeinschaftsraum treffen sich die Bewohner oft am Freitagnachmittag zur Einstimmung ins Wochenende Foto: cws

sche und Ideen und arbeitet an einer „Nutzungsordnung“. „Wir haben einen E-Mail-Verteiler, zu dem sich fast das ganze Haus angemeldet hat, und meist sind es um die vierzehn Leute, die bei den Treffen erscheinen“, sagt Karin Hofele, die u. a. mit ihrer Tochter Anja den Kontakt zur Geschäftsstelle hält.

Wie der Raum im Erdgeschoss genutzt und entsprechend ausgestattet werden soll, befindet

Man kann ihn privat anmieten, gegen ein geringes Entgelt in eine Kasse, aus der Ausgaben für Putzmittel etc. bestritten werden. Außerdem findet in unregelmäßigen Abständen ein gern besuchtes „Nachbarschafts-Kaffee“ statt. Großen Erfolg hatte die Kinderfaschingsfeier, die eine Mieterin organisiert hat. Angedacht sind derzeit die Gründung eines „Familie mit Kind-Komitees“, ein Floh- und

Tauschmarkt, Kinderbetreuung in den Ferien und viele gemeinschaftliche Aktivitäten mehr wie Basteln, Nähen oder Sportkurse und natürlich ein Sommerfest.

Für sämtliche Projekte, darunter die Angebote STATTAUTO und IsarCard-Sharing, gibt es feste Ansprechpartner. Bei Beschlüssen gilt das Mehrheitsprinzip, jeder Haushalt hat eine Stimme, die jedoch nur zählt, wenn ein Mitglied davon bei der Zusammenkunft anwesend ist.

Sowohl der bvw wie auch die meisten Mieter beschreiten mit der Gestaltung ihres „Miteinander-Wohnens“ Neuland. Doch im Viertel ist man gut vernetzt und Unterstützung wäre nicht weit. Gerlinde Gottlieb vom Nachbarschaftstreff Parkstadt Schwabing hat die bvw-Mieter herzlich willkommen geheißen und Maria Knorre von der Domagkpark Genossenschaft mit einer Gruppe Interessierter beispielhafte Gemeinschaftsräume besichtigt. Mit dem Nachbarhaus der Terra teilen sich die Mieter absehbar zwei Lasten-E-Bikes. „Allein für die Wahl des Modells haben wir uns sechsmal getroffen, dazu kommen die Recherche und das Probefahren“, sagt Karin Hofele. „So viele Stimmen unter einen Hut zu bringen, braucht Zeit. Aber wir sind auf einem guten Weg. Wir haben dasselbe Ziel und einen sehr freundschaftlichen und respektvollen Umgang miteinander.“ cws

Danke fürs Mitmachen

Bitte nur Bio in die Biotonne

Anblicke wie der auf dem Bild rechts sind in den bvw-Wohnanlagen leider keine Seltenheit. Die Verunreinigung des Biomülls mit Plastik ging in einem Fall sogar so weit, dass dort die braunen Tonnen vom Abfallwirtschaftsbetrieb (AWM) nicht mehr geleert wurden und der bvw sich gezwungen sah, sie in diesem Müllhäuschen ganz abzuschaffen. Die Folge ist ein großer biologischer Schaden, denn die wertvollen kompostierbaren Abfälle

landen nun im Restmüll und müssen mit hohem Energieaufwand verbrannt und entsorgt werden. Damit nicht genug, gehen sie zugleich der Produktion hochwertiger Erden und der Gewinnung von Strom verloren. Fazit: Die Rohstoffe mutieren zu Ressourcenfressern.

Wie die überquellenden Tonnen zeigen, bemühen sich die Mieter durchaus, umweltbewusst Müll zu trennen – erstaunlicherweise wird aber direkt vor der Tonne damit aufgehört. Bitte machen Sie auch den letzten Schritt: Werfen Sie nur den Bioabfall in



Vergebliche Mühe: Bereits eine Plastiktüte verunreinigt die ganze Tonne Biomüll Foto: bvw

die braune Tonne und geben Sie die Plastiktüte zum Restmüll. Was viele nicht wissen: Die als „biologisch abbaubar“ beworbenen Kunststofftüten zersetzen sich viel zu langsam, um in der Behandlungsanlage des AWM vollständig abgebaut zu werden. „Die Tüten werden beim Absieben der Gärreste nach der Rotte in kleine Teilchen zerhackt, verschmutzen den fertigen Kompost und senken damit die Qualität der Münchner Erden“, erläutert der AWM in einem Flyer seiner aktuellen Kampagne „Plastik raus aus der Biotonne!“

Ein Haus aufs Haus

Das Konzept für die Nachverdichtung in Haidhausen überzeugt mit Klarheit und Wirtschaftlichkeit

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in München, insbesondere für Familien, ist gewaltig. Wenn also große Dächer zur Sanierung anstehen wie in Haidhausen, geht das immer mit der Prüfung einher, ob nachverdichtet werden kann.

Das Vorhaben, die Häuserzeile an der Grillparzerstr. 34, Hackländerstr. 1, 3, 5, 7 und Versailler Str. 17 aufzustocken, läuft seit Jahren. Gefördert wird es – wie der Neubau in der Parkstadt Schwabing – durch das Förderprogramm München Modell-Genossenschaften der Stadt München. Außerdem wurde es zur Teilnahme an dem vom Freistaat initiierten Förderprogramm „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ ausgewählt. Neben Kriterien wie Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit legt dieses ein besonderes Gewicht darauf, dass bei Nachverdichtungsmaßnahmen auf hohe stadträumliche und soziale Qualität geachtet wird und die alteingesessenen Bewohner davon profitieren.

Ein erstes Konzept, der Häuserzeile drei Stockwerke mit 35 Wohnungen aufzusetzen, wurde ad acta gelegt, da das Quartier während der Planungsphase zusammen mit Bogenhausen zum denkmalgeschützten Ensemble erklärt wurde. Intensive Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde und dem Heimatpfleger ergaben nun eine Erhöhung um 1,5 Stockwerke – „und führten dazu, dass wir die Umgebung noch sensibler berücksichtigen“, sagt Architekt Axel Wirner vom bwv-Vorstand.

Für die neue Planung lobte der bwv 2018 unter elf ausgesuchten Architekturbüros einen Wettbewerb aus. Den ersten Preis gewann das Team der Büros SoHo Architektur, Memmingen und Kofink Schels, München. Sie erhielten den Auftrag, in die konkrete Planung zu gehen.

Ihr Konzept punktete mit seiner Klarheit und dem selbstverständlichen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und dem städtebaulichen Kontext. Positiv bewertet wurde zudem die kostengünstige Bauweise aufgrund des hohen Anteils an Vorfertigung.



Mit viel Fingerspitzengefühl ist ein Konzept entstanden, bei dem sich die um eineinhalb Stockwerke erhöhte Häuserzeile harmonisch in das denkmalgeschützte Quartier einfügt

Foto: bwv

„Was wiederum die Bauzeit deutlich verkürzt“, erläutert Wirner, „und unserem Bestreben, die Belastung für die Bewohner so gering wie möglich zu halten, entgegenkommt.“

Anders als bei der Aufstockung des Anwesens an der Prinzenstraße wird diesmal tatsächlich ein eigenständiges Haus aufs Haus kommen. Das bedeutet, dass auf das oberste Stockwerk der bestehenden Gebäude eine Betondecke gelegt wird, die zugleich Fundament des neuen Hauses wird. Es werden vierzehn Maisonettewohnungen mit rund 1.275 qm Wohnfläche entstehen, die meisten davon mit vier Zimmern für Familien. Die Wohnungen werden eigenständig

über einen hofseitigen Laubengang erschlossen, zu dem ein Turm mit Treppenhaus und Aufzug hinaufführt. Der Zugang in den Hof erfolgt über das Haus an der Versailler Str. 17. Nur in diesem sowie dem anderen Eckgebäude an der Grillparzerstraße werden die Treppenhäuser hinaufführen und damit auch als Fluchtwege dienen. „Der Verzicht auf das Hochziehen weiterer Treppenhäuser gibt mehr konstruktive Freiheit. Zudem wird zusätzlicher Wohnraum gewonnen“, sagt Matthias Heller, der technische Leiter des bwv.

Auch an das nachbarschaftliche Miteinander ist gedacht. Zwar werden sich die Mieter des unteren und des oberen Hauses

nicht im Hausgang begegnen können, dafür wird der Hof so attraktiv gestaltet werden, dass man dort gern miteinander Zeit verbringt. Außerdem sind Verbesserungen an den Bestandshäusern vorgesehen, wie die Sanierung der Treppenhäuser.

Des Weiteren ist geplant, einen Gemeinschaftsraum zu schaffen, der allen zur Verfügung steht. Wie er genutzt werden soll – ob als geselliger Treffpunkt oder beispielsweise als Werkstatt –, das dürfen sich die Bewohner zusammen überlegen. Wenn es so weit sein wird, können ihnen die Genoss*innen in der Parkstadt Schwabing bestimmte gute Tipps geben.

Denn das alles passiert natürlich nicht von heute auf morgen. Heuer geht es darum, die Baugenehmigungen abschließend einzuholen, 2020 wird die Planung vervollständigt und möglicherweise mit vorbereitenden Arbeiten begonnen. 2021 wird dann gebaut.

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: Matthias Nippa
Redaktion: Claudia Welker-Sebald
Auflage: 2000
Druck: dp Holzmann, München



Alexander Nägele (SoHo) und Sebastian Kofink (Kofink Schels) stellen Ende Dezember im Referat für Stadtplanung und Bauordnung ihr preisgekröntes Konzept vor

Foto: bgsm Architekten Stadtplaner