

Liebes Mitglied

Bei der Vergabe einer Wohnung sorgt der bvw dafür, dass die Wände für den Anstrich oder das Tapezieren vorbereitet sind. Die Decken, meist auch die Türen, Fensterrahmen und Heizkörper sind frisch gestrichen oder neuwertig. Der neue Mieter muss nur die Wände streichen oder tapezieren. Diese Arbeiten sind im Mietrecht definiert, sie



selbst werden Schönheitsreparaturen genannt. Der bvw hat ihren Umfang und sogar exakte Fristen für die einzelnen Arbeiten im Mietvertrag und in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelt.

Immer wieder stellen wir fest, dass Mieter die Schönheitsreparaturen nicht oder nur unzureichend erledigen. Spätestens bei Mietende kommt in solchen Fällen das böse Erwachen, wenn die Schönheitsreparaturen in großem Umfang – und oft auch zu erheblichen Kosten – nachgeholt werden müssen. Am einfachsten tut sich deshalb jeder Mieter, wenn er seiner Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in vollem Umfang, in regelmäßigen Abständen und mit Sorgfalt nachkommt.

Harald Stebner,
Geschäftsführer

Einige wenige einfache Regeln

Schönheitsreparaturen sind Pflicht, die Vorgaben sind im Mietvertrag geregelt

Die Geschmäcker sind bekanntlich verschieden: Den einen stört jeder Grauschleier an der weiß getünchten Wand, er würde am liebsten alle eineinhalb Jahre frisch weißeln. Der andere fühlt sich in seinen Tapeten aus den frühen 80er-Jahren richtig wohl, auch wenn sie schon recht verschlissen sind. Was kaum einer weiß: Für Schönheitsreparaturen – wie eben das Weißeln oder Tapezieren der Wände – gibt es detaillierte Vorgaben, deren Einhaltung der bvw durch seine Hausverwalter stichprobenartig kontrollieren lassen kann. Und um Missverständnisse auszuschließen, sind der Umfang und die zeitlichen Vorgaben für diese Arbeiten im Mietvertrag und in der Hausordnung des bvw detailliert aufgelistet. Natürlich gibt es dazu auch eine umfangreiche Rechtsprechung.

Doch zunächst einmal zu den Schönheitsreparaturen selbst: Zu ihnen zählen neben dem Anstrich oder Tapezieren der Wände und Decken der Innenanstrich der Fenster, der Eingang- und Balkontüre. Ebenso sind das beidseitige Streichen der Innentüren und das Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre erforderlich. Da man davon ausgeht, dass sich Funktionsräume im Allgemeinen deutlich schneller abnutzen als reine Wohnräume, müssen Küchen, Bäder und Duschen alle drei Jahre geweißelt oder tapeziert und die Innenseiten ihrer Fenster, ihre Türen und Heizungen spätestens alle vier Jahre neu gestrichen werden. In den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten fallen die Schön-

heitsreparaturen alle fünf Jahre, in weiteren Nebenräumen alle sieben Jahre an. Zu beachten ist, dass alle Arbeiten fachgerecht auszuführen sind.

Das alles mag auf den ersten Blick sehr realitätsfern wirken,

Wohnung zu stark vernachlässigen. Da können für den Mieter beispielsweise einer mittelgroßen Drei-Zimmer-Wohnung rasch Kosten bis zu 10000 Euro entstehen. Doch das betrifft nur sehr seltene Einzelfälle.



Wer fristgerecht Schönheitsreparaturen ausführt, erspart sich bei einem Wohnungswechsel viel Arbeit und hohe Kosten. Foto: cws

gibt es doch viele Beispiele, warum in der einen Wohnung Schönheitsreparaturen sehr viel schneller fällig sind als in einer anderen: Bei einem starken Raucher etwa vergilben die Wände selbst bei häufigem Lüften deutlich rascher als bei einem strikten Nichtraucher. Deshalb sind die Fristen für Schönheitsreparaturen tatsächlich auch nur Anhaltspunkte. Der wirkliche Bedarf bemisst sich nach dem konkreten Zustand der jeweiligen Wohnung. Die Fristen können also durchaus kürzer ausfallen. Sehr wichtig, aber bei den Mietern viel zu wenig bekannt ist freilich, dass der bvw wie jeder andere Vermieter die Erledigung von Schönheitsreparaturen durchsetzen kann, sollte jemand seine

Ältere Mieter können vorsorgen, indem sie zusätzliche Anteile des bvw zeichnen, die später einmal für Schönheitsreparaturen in ihrer Wohnung zur Verfügung stehen. Ansonsten gilt: Wer Fragen hat oder in einigen Punkten unsicher ist, soll sich einfach an sein zuständiges Team in der Geschäftsstelle wenden. cws

Zwölf moderne Wohnungen: Neubau mit Tiefgarage in der Haidhauser Wohnanlage S. 2

Vogelfreunde können Paten werden: Der bvw stiftet Nistkästen für seine Gärten S. 3

Die idyllische Wohnanlage in Neuhausen entstand 1924 auf billigen Baugrund S. 4

Monika Morunga, Verwaltung

Über zwanzig Jahre Erfahrung in der Verwaltung einer Wohnungsbaugenossenschaft brachte Monika Morunga mit, als sie im Mai 2002 nach München übersiedelte und im bww ins neu geschaffene Team II einstieg. Sie



ist 1958 in Suhl/Thüringen geboren. Nach vollendeter zehnter Klasse absolvierte sie eine Lehre zur Wirtschaftskauffrau und

begann ihre berufliche Laufbahn gleich im Anschluss in der Suhlener Wohnungsbaugenossenschaft. Wie im bww war sie dort hauptsächlich für die Betreuung der Mitglieder zuständig. Monika Morunga ist verheiratet und hat eine 24-jährige Tochter. In ihrer Freizeit zieht es sie mit ihrer Familie in die Natur zum Wandern und Radfahren. Sie liebt die Landschaft Südtirols, reist aber ebenso gern auf Ibiza.

Edmond Bortmes, Hausmeister

Edmond Bortmes ist 1968 in Scharosch in Siebenbürgen geboren. Nach Erlangen der mittleren Reife machte er eine Lehre zum Dreher, war jedoch nur



kurze Zeit in der Eisenverarbeitung tätig. Er bildete sich zum Kfz Fahrer weiter und arbeitete zwei Jahre in diesem Beruf. Im

März 1991 folgte er seinem Bruder nach Deutschland zum bww und trat im Juni seine Stelle als Hausmeister der Wohnanlagen an der Appenzeller Straße und in Pasing „Am Klostersgarten“ an. 1994 übernahm er auch die Kaulbachstraße 95. Bortmes ist verheiratet und hat zwei Söhne mit neun und zwölf Jahren. Zu seinen Hobbys zählen Basteln und das Reparieren von Autos.

Zwölf moderne Wohnungen

Außer einem Neubau lässt der bww in Haidhausen auch eine Tiefgarage errichten

Das Schlimmste ist geschafft: Der Abbruch des alten, schwer beschädigten Wohnhauses Schneckenburgerstraße 37 ist beendet. Gut zwei Monate zogen sich die Arbeiten hin, sie brachten den Anwohnern viel Lärm, Schmutz und Staub. Jetzt beginnt der Wiederaufbau des Wohnhauses, der Rohbau soll Ende des Jahres stehen. Bis dann die zwölf Wohnungen bezugsfertig sind, vergeht aber noch einmal ein knappes Jahr. Freilich ist der Innenausbau längst nicht so belastend wie der Abbruch und das Hinstellen des Rohbaus. Im Herbst 2004 werden die ersten Mieter einziehen können. Bis dahin soll auch die neue zweistöckige Tiefgarage mit ihren 70 Stellplätzen fertig sein, die im Hof zur Schneckenburgerstraße errichtet wird.

In dem Neubau entstehen zwölf moderne Wohnungen – sieben Drei-, vier Vier- und eine Zwei-Zimmer-Wohnung. Das sind zwei mehr als im Altbau. Durch geschickte Grundrissgestaltung erhält zudem jede Wohnung ein Zimmer mehr. Die beiden zusätzlichen Wohnungen – eine mit drei und eine mit zwei Zimmern – entstehen im Dachgeschoss und haben eine Galerie im Spitzbogen. Ihre, wie auch die Grundrisse der zehn anderen Wohnungen sind so großzügig ausgelegt, dass sie den Bedürfnissen von Senioren entsprechen. Sogar Rollstuhlfahrer können sich in den Fluren, Küchen

und Bädern problemlos bewegen. Natürlich ist auch der Eingangsbereich barrierefrei gestaltet und es gibt einen Aufzug. Vom zweigeschossigen Keller können die Mieter direkt in die neue Tiefgarage gelangen. Weil

Ein- und Ausfahrt vorne an der Schneckenburgerstraße – wo jetzt die Tonnenhäuschen stehen – zwei Lifte errichten, die die Autofahrer nach unten und nach oben bringen. Zwar ist die Technik sehr aufwändig, aber man



Eine spezielle Stahlkonstruktion sichert die Nachbargebäude beim Abbruch und Neubau des Hauses Schneckenburgerstraße 37 Foto: cws

der Altbau – die Siedlung stammt aus den 20er-Jahren – denkmalgeschützt ist, wird die Fassade des Neubaus dem Aussehen der des Altbaus exakt angepasst, so dass das Ensemble der Siedlung erhalten bleibt.

Auch der Bau der Tiefgarage erfordert viel Aufwand – ist der Platz für sie mit seinen knapp 1200 Quadratmetern doch recht klein. Deshalb umfasst sie zwei Etagen und deshalb lässt der bww statt einer konventionellen

gewinnt mit ihr viel Platz für Parkplätze. Und darauf kommt es in dem engen Karree mit seinen vielen Wohnungen an. Das neue Wohnhaus und die Tiefgarage, die alles in allem an die 3,5 Millionen Euro kosten, sind ein gewaltiger Kraftakt für den bww. Die Investition jedoch steigert die Attraktivität der Haidhauser Wohnanlage und ihrer Infrastruktur in hohem Maß und erweitert das Wohnungsangebot der Genossenschaft. cws

Enormer technischer Aufwand

Instabiler Boden in der Schneckenburgerstraße mit Bohrpfehlen gesichert

Der Abbruch des Wohnhauses Schneckenburger Straße 37 und die Vorbereitung des Untergrundes für den Neubau und die Tiefgarage waren technisch sehr aufwändig. Liegen doch Teile der Haidhauser bww-Siedlung, die aus den 20er-Jahren stammt, auf einer Lehmgrube, die mit Müll aufgefüllt wurde. Im Lauf der Zeit setzte sich der Boden, an den tragenden Mauern des Altbaus traten Risse und andere schwere Schäden auf. Damit sein Abbruch nicht die Nachbarhäuser beschädigt, ar-

beitete die Abbruchfirma mit einem Raumgerüst: Die Stahlkonstruktion wurde – parallel zum Fortschritt der Arbeiten – vom Dachgeschoss Etage für Etage nach unten zwischen die Anwesen Schneckenburgerstraße 35 und 37a gespreizt, um sie zu stabilisieren. Damit der Neubau fest steht, lassen die Arbeiter 79 Beton-Bohrpfehle mit je 88 Zentimetern Durchmesser in den Boden ein. Sie reichen in 10 bis 16 Meter Tiefe und tragen die Aufzugsunterfahrt und eine 50 Zentimeter starke Boden-

platte aus Stahlbeton, auf der – vergleichbar mit Betonkästen – die Kellergeschosse liegen. Die Tiefgarage ruht sogar auf 104 Bohrpfehlen, 14 davon mit 1,5 Metern Durchmesser. Hier wählten die Architekten der „Planungsgruppe Brachmann“ eine Technik wie beim U-Bahn-Bau: Die Pfehle stützen eine voluminöse Deckenplatte aus Beton, an der mittels einer Stahlkonstruktion das obere Garagendeck hängt. Für den Boden der unteren Etage genügt nun das übliche Betonsteinpflaster. cws

Aus Vogelfreunden können Paten werden

Der bvw stiftet Nistkästen für die Innenhöfe seiner Wohnanlagen, wenn sich die Mieter um sie kümmern

Für viele Vogelarten in der Stadt sind selbst harte Winter kein Problem, gibt es doch zahllose Tierliebhaber, die sie regelmäßig füttern. Die Not kommt dann meist im Frühjahr. Ob Spatz, Star, Rotkehlchen oder Meise: Viele Stadtvogelarten brauchen Höhlen und Nischen zum Nisten und die sind eher selten. Am ehesten finden die Vögel solche Plätze in den alten Bäumen etwa der städtischen Anlagen. Doch diese sind oft schon so morsch, dass sie aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen.

In den Gärten und Höfen des bvw soll dem Zwitschern und Tschilpen nichts im Weg stehen. Deshalb will der Vorstand über den Landesbund für Vogelschutz (LBV) zehn Nistkästen beziehen und Vogelfreunden unter seinen Mietern zur Verfügung stellen.

Wenn Sie verbindlich eine Patenschaft für einen Nistkasten in Ihrer Wohnanlage übernehmen möchten, wenden Sie sich bitte bald zur weiteren Absprache an die Geschäftsstelle.

Die Nistkästen bestehen aus Holzbeton. Ihre Form und die Größe richten sich nach den gewünschten „Gästen“. Kästen mit großen Löchern werden leichter besiedelt, da sie für mehrere Vogelarten passen, andererseits werden die kleineren Vögel oft von den stärkeren Größeren wieder vertrieben.

Als Platz für den Nistkasten eignen sich alle Bäume. Er sollte allerdings mit einem Aluminium-Nagel befestigt werden. Witterungseinflüsse lassen einen Stahl Nagel schnell rosten, dadurch nimmt der Baum Schaden. Ist der Nistkasten eine Halbhöhle, zum Beispiel für Rotkehlchen, sollte diese an

einer Wand etwa eines Gartenschuppens befestigt werden. Im günstigen Fall zeigt das Einflugloch nach Südosten.

Die beste Zeit für das Aufhängen der Nisthilfe ist der Herbst. Viele Vögel nutzen die Kästen im Win-

tere Vögel bauen auf ein altes Nest einfach ein neues. Das geht zwei- bis dreimal, dann ist der Kasten voll. Zudem kämen die Nestlinge gefährlich nah ans Flugloch und könnten von Mardern und Katzen geholt werden.



Na so etwas: Hin und wieder besetzt auch ein vorwitziger Hausperlerling einen Nistkasten für Meisen.
Foto: Andreas Schulze

ter zum Übernachten. Da können sie sich mit der Wohnstatt vertraut machen, die sie im Frühjahr beziehen.

Der Herbst ist für den Paten auch die beste Zeit, um nachzusehen, wer im Kasten gebrütet hat – soweit er das nicht beobachtet hat. In dieser Zeit sollte man auch das alte Nest entfernen und den Nistkasten reinigen. Nur Stare säubern ihre Kästen selbst,

Das herausgenommene alte Nest gehört entsorgt und sollte nicht versehentlich ins geheizte Haus getragen werden!

Unterschlupf finden in Nistkästen aber nicht nur Vögel, sondern auch viele Parasiten, die ebenso wie ihr gefiederter Wirt ihre Eier ins Nest legen. Die Palette reicht von Blutsaugern wie dem weit verbreiteten Hühner- oder Vogelfloh, der beson-

ders von Meisen auf der Suche nach einer Niststätte übertragen wird, über Zecken und andere Vogelmilben bis zu Wanzen, Fliegen und Bienen. Erstaunlicherweise gehen selbst Insekten fressende Vögel nicht gegen ihre Peiniger vor. Man vermutet, dass ihr Instinkt das Nistgeschäft und den Beutefang nicht zusammenbringt. Umso wichtiger ist es, den Nistkasten nicht sich selbst zu überlassen, sondern vor der Ankunft der Wintergäste zu putzen und am besten im darauffolgenden Frühjahr vor dem Neubezug noch einmal Kotreste aus ihm zu entfernen.

Ist der Kasten nicht stark mit Ungeziefer verseucht, genügt eine einfache mechanische Reinigung. Bei größerer Verschmutzung wird er in Wasser – oder Sodalaug – eingeweicht und ausgebürstet. Auf keinen Fall dürfen scharfe Desinfektionsmittel oder Insektenvertilgungssprays verwendet werden. Es empfiehlt sich, die Reinigung bei Frost vorzunehmen, da dann viele Parasiten in ihre Winterstarre gefallen sind.

Soviel Arbeit und Verantwortung einerseits mit der Patenschaft eines Nistkastens verbunden sind, so sehr freut es den Vogelfreund andererseits, wenn er beobachten kann, wie im Frühjahr die Jungen flügge werden und ins Freie drängen. Manchmal ist man sich des Bruterfolges nicht sicher, zum Beispiel weil man bei der Kontrolle des Kastens taube Eier entdeckt. Rieselt dann beim Säubern bräunlicher Staub aus dem Nest, kann man davon ausgehen, dass sich die Mühe gelohnt hat. Es handelt sich um „Federkielstaub“, die Reste der zerfallenen Hüllen, in denen den nackt geschlüpften Jungvögeln ihre Federn gewachsen sind. cws

Danke fürs Mitmachen

Werbung – nein danke

So viel Pizza und asiatische Gerichte kann ein Mensch gar nicht essen, wie ihm allwöchentlich per Wurfesendung von verschiedensten Heimservices

angeboten werden. Auch allherhand andere Werbung landet im Briefkasten – und leider nicht selten nur wenig später mit geübtem Schwung des verärgerten Empfängers im Treppenhäus. Dort warten die bunten Blätter und Stapel dann darauf,

dass sie der Hausmeister entsorgt, möglichst bevor ein eilender Mieter darauf ausgerutscht ist. Da liegt doch nahe: Bitte nehmen Sie den gesamten Inhalt Ihres Briefkastens mit sich und überlassen Sie es nicht anderen, Ihre unerwünschte Post in den

Papiermüll zu werfen. Ein Tipp: Erfahrungsgemäß hilft bereits ein kleiner Aufkleber an Ihrem Briefkasten mit dem Hinweis „Bitte keine Werbung!“ Den darf nämlich kein Austräger missachten und in der Regel wird dies auch eingehalten.

Idyllische Wohnanlage nahe dem Rotkreuzplatz

Der junge Beamtenwohnungsverein erwarb 1924 billigen Baugrund in Neuhausen

Neuhausen, als „Niwehausen“ im Jahr 1165 erstmals urkundlich erwähnt, war über Jahrhunderte ein Dorf mit der Winthirkirche als Ortskern. Auch nach dem Bau des nahen Schlosses Nymphenburg (ab 1664) verblieb es lange in dessen Schatten. Die Nymphenburgerstraße, die einst über freie Felder führte, war und ist die wichtigste Verbindungsader zur Stadt. Sie hat gute und schlechte Zeiten erlebt. 1883 fuhr die erste Münchner Dampftrambahn vom Stiglmeierplatz nach Neuhausen, später wurde sie abgelöst von der elektrischen „Vierer“. Die großzügigen Vorgärten zu beiden Seiten sind in den 50er- und 60er-Jahren zu einer Meile von Gebrauchtwagenhändlern verkommen und haben erst nach dem U-Bahn-Bau ihren Charme zurückerhalten. Anfang des 20. Jahrhunderts entdeckten Münchner Baugenossen das seit 1890 zu München gehörende Neuhausen als billigen Baugrund. 1924 erwarb der junge Beamtenwohnungsverein das Grundstück zwischen der Gudrun- und Pötschnerstraße nahe dem Rotkreuzplatz, das



Ein steinerner Nachtwächter über dem Eingang Gudrunstraße 11 und 13 ziert das Tor zu der kleinen Privatstraße der Wohnanlage Neuhausen.

Foto: cws

bis dahin nur gärtnerisch genutzt worden war. Der Architekt Franz Deininger plante eine schön geschlossene Wohnanlage mit reich ornamentierten Fassaden

und figürlichem Schmuck. Eine idyllische Privatstraße, die die Pötschner- und Gudrunstraße verbindet, teilt die große Anlage mit ihren 224 Wohnungen und

23 Hauseingängen. Über die stille Straße mit den romantischen Torbögen gelangt man außerdem in zwei der drei Innenhöfe. Die Höfe fristeten lange Zeit ein Schattendasein mit Wäschestangen und Mülltonnen. In den 80er-Jahren wurden sie umgestaltet und üppig begrünt. Die mit Hügeln und Wegen teils kräftig modellierten Gärten sind von unschätzbarem Wert. In ihnen treffen sich die Kinder zum Spielen und Schaukeln und die Bewohner der Anlage sitzen dort gerne beieinander. In den kleinsten Hof gelangt man nur durch die Häuser Pötschnerstr. 2, 4, 10, 10a und Gudrunstr. 5, 7. Im größten Hof steht ein Maibaum. Er wurde 1996 – zeitgleich zum 75-jährigen Bestehen des bvw – in Eigeninitiative von den Mietern aufgestellt und ist Mittelpunkt der jährlichen Hoffeste. sax

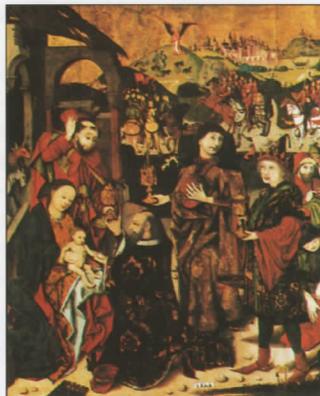
* * *

bvw aktuell
Mitteilungsblatt des bvw
Beamtenwohnungsverein München e.G.
Kaulbachstraße 95
80802 München
Tel.: (0 89) 33 99 64-0
E-Mail: info@bvw-muenchen.de
Internet: www.bvw-muenchen.de
verantwortlich: Harald Stebner
Redaktion: Claudia Welker-Sebald
Auflage: 2000
Druck: hb-druck GmbH, München

Hinterlassenschaft einer Münchner Patrizierfamilie

Während Kudrun, die Heldin eines mittelhochdeutschen Sagenepos, der Gudrunstraße ihren Namen gab, erinnern die Schluder- und Pötschnerstraße an zwei der ältesten Münchner Patrizierfamilien (13.–16. Jh.). Die Familie Pötschner war durch den Handel mit Salz zu großem Wohlstand gekommen (Pötsche heißt Salzfass). Ihr bedeutendster Vertreter ist der Herzogliche Rat und Ritter Balthasar Pötschner auf Riederheim (gest. 1505). Ihm verdankt die Nachwelt ein ganz besonderes Kleinod: das Pötschner-Altärchen, ein kleiner spätgotischer Flügelaltar, den man heute in der Münchner Peterskirche in der „Gotischen Kapelle“ gegenüber dem berühmten Schrenk-Altar bewundern kann. Der Meister des Kunstwerkes ist bisher nicht bekannt, man weiß aber, dass das Triptychon aus dem Jahr 1477 stammt. Damals

ließ Balthasar Pötschner ein Haus am Rindermarkt 8 bauen und stiftete dieses Altarbild in die Hauskapelle zu den Heiligen Drei Königen.



Spätgotik par excellence: der Pötschner-Altar. Foto: Max Prugger

Das Mittelbild zeigt – als Reminiszenz zum Vornamen des Stifters – die Anbetung des Christkinds durch die kostbar gekleideten Könige Kaspar, Melchior

und Balthasar. Die beiden (hier nicht abgebildeten) Altarflügel sind zweigeteilt und stellen das Stifterehepaar Balthasar und Anna Pötschner, geb. Fröschl, mit Verwandten dar. Rechts unten beschützt der hl. Georg die knienden männlichen Familienmitglieder, oben stehen der Evangelist Johannes und Johannes der Täufer. Links unten sehen die weiblichen Familienmitglieder, ebenfalls kniend, zu ihrem Schutzpatron Georg auf, darüber sind die Eremiten Antonius und Onophrius gezeigt. Im Advent und während der Fastenzeit ist der Altar geschlossen und man kann acht volkstümliche Heilige auf den Flügelaußenseiten betrachten. Dass dieses sakrale Kunstwerk beim Abriss der Kapelle Ende des 19. Jahrhunderts einen würdigen Platz in der Peterskirche fand, ist dem damaligen Pfarrer Westermaier zu verdanken. cws