

## Liebes Mitglied

Ein arbeitsreiches Jahr klingt aus. Im Juli brachte es eine „Überraschung“ die erstmalig war in der Geschichte des bvw: Einem statischen Gutachten zufolge ist die dringend nötige Sanierung des Hauses Schneckenburgerstraße 37 nicht billiger als ein Neubau.



Wir haben uns für den Neubau entschieden – sofern die Denkmalschutzbehörde dem zustimmt. Seit Oktober wird

auch die Wohnanlage an der Lothstraße modernisiert, dort läuft alles wie geplant, ebenso bei der Gartengestaltung der Anlage am Implerplatz. Nicht zu vergessen der Umbau der Geschäftsstelle, auch er ist seit einiger Zeit im Gang. Sosehr uns diese Projekte neben den „normalen Aufgaben“ in Trab halten, sosehr freut es uns, sagen zu können: Es geht voran.

*Bernhard Welker*

Bernhard Welker  
Mitglied des Vorstandes

Am 11. September hat uns der Terrorismus die „neue Form“ des Krieges gezeigt, eine neue Dimension brutaler Gewalt, deren Auswirkungen in allen Lebensbereichen zu spüren sind. Wir fühlen mit den Hinterbliebenen und beklagen die Opfer.

## Neubau statt Modernisierung

Die Sanierung eines Haidhauser Hauses ist so teuer, dass sich ein neuer Weg lohnt

Unscheinbar zieht sich der Riss die Fassade entlang, der Laie meint, das Anwesen Schneckenburgerstraße 37 müsste nur wieder einmal sauber verputzt werden. Doch der Schein trügt, das Wohnhaus mit seinen zehn Wohneinheiten ist so geschädigt, dass die Sanierung ebenso viel wie ein Neubau kosten würde: zwischen drei und vier Millionen Mark. Das ist die zentrale Aussage des Gutachtens, das der Statiker Alexander Brachmann im Juli präsentierte. Die Entscheidung für einen Neubau fiel schnell, dabei will der bvw neue Wege gehen.

Fassadenrisse sind auch an anderen Anwesen in der Schneckenburgerstraße vorhanden, wenn auch längst nicht in so dramatischem Ausmaß wie am Anwesen 37. Dort ziehen sich die Schäden am Mauerwerk durch alle Wohnungen, einige Türstöcke stehen nicht mehr im rechten Winkel. Im Erdgeschoss hat sich der Boden eines Wohnzimmers derart gesenkt, dass sein Niveau um zwölf Zentimeter differiert. Die Wände sind so starken Zugkräften ausgesetzt, dass in einigen Bädern Fliesen abgesprungen sind. Außerdem drohen Türstürze einzubrechen. Die Ursache der Schäden: Die Anwesen wurden in den 20er-Jahren auf einer alten Lehmgrube errichtet, in die man auch Müll gefüllt hatte. Entsprechend instabil ist der Untergrund.

Der geplante Neubau stellt gleich in mehrfacher Hinsicht eine Herausforderung dar. So will der bvw erstmals ein Haus bauen, das auch auf die Bedürfnisse von Senioren ausgelegt ist.

Das bedeutet einen ebenerdigen Zugang ins Treppenhaus und zum Aufzug, der neu eingebaut wird. Das heißt weiter: ausreichend große Flure sowie Sani-

Beispiel die alte Eingangstüre herrichten lassen und wieder in den Neubau einsetzen. Der Denkmalschutz spielt auch eine Rolle für den Zeitplan. So ist der



**Auf den ersten Blick** scheint das Anwesen Schneckenburgerstraße 37 so gut erhalten wie andere bvw-Häuser auch. Foto: cws

tärräume und Küchen, in denen sich auch Rollstuhlfahrer problemlos bewegen und die Einrichtungen gut bedienen können. Deswegen muss Planer Brachmann unter anderem auf Details wie ausreichend breite Türstöcke und schwellenfreie Böden achten. Natürlich werden die Wohnungsgrundrisse modernen Standards angepasst. Zudem wird geprüft, ob im Dachgeschoss zwei Wohnungen eingerichtet werden können. Die zweite Herausforderung liegt darin, dass das Anwesen 37 unter Denkmalschutz steht. Der bvw wird also viele Auflagen erfüllen müssen, allem voran die neue Fassade dem Bestand stark anpassen müssen. Aus diesem Grund will man zum

Antrag auf Abbruch des alten Hauses bereits eingereicht worden. Bis er genehmigt ist, bleibt aller Erfahrung nach genug Zeit für die Planung des Neubaus, auch wenn bis jetzt nur erste Konzepte stehen. cws

**Neue Bäder für 114 Wohnungen:** Die Renovierung der Wohnanlage an der Lothstraße war überfällig S. 2

**Zwei Teams für einen besseren Service:** Arbeitsumfang und Ansprüche steigen – die Geschäftsstelle wird umstrukturiert und erweitert S. 3

**Urbanes Wohnen am Forst:** Die drei Blocks in Fürstenried werden bald 40 Jahre alt S. 4

Der bvw wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2002

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

## Personalien

### Franz Loser, Hausverwalter

Geboren 1941 in Lunga im Banat kam Franz Loser 1970 nach Deutschland und direkt nach München. Aus dem bvw-Team ist er nicht wegzudenken, bereits seit 28 Jahren kümmert



sich der gelernte Maurer und Bautechniker als Hausverwalter um die Wohnanlagen in Schwabing (ausgenommen das

Haus in der Kaulbachstraße) sowie um die Wohnanlage an der Troger- und Geibelstraße. Loser ist verheiratet und hat zwei erwachsene Kinder. Seine Hobbys sind vor allem sportlicher Natur, wie Radfahren, Schwimmen und Wandern.

### Joseph Knott, Hausmeister

Der 55-jährige, ledige Münchner betreut seit November 2000 die Haarer Wohnanlagen. Nach seiner Ausbildung zum Installateur in den Bereichen Sanitär, Heizung und Lüftung und zum



technischen Zeichner arbeitete Knott in beiden Berufen in Planung und Ausführung, unter anderem auch sechs Jahre lang in

Saudi-Arabien. Außerdem führte er eine eigene Firma. Sein großes Interesse gilt den alten Kulturen und der Baukunst. Zudem fotografiert er leidenschaftlich gerne und zwar Landschaften, Pflanzen, Tiere und vor allem Bauwerke jeder Art.

# Neue Bäder für 114 Wohnungen

Die Renovierung der Wohnanlage an der Lothstraße war überfällig

Mit ihrem Baujahr 1964 ist die Wohnanlage an der Lothstraße 84 bis 100 noch relativ jung. Doch die Bäder und Toiletten der 114 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen zeigten bereits deutlich, dass der Komplex in die Jahre gekommen ist. Auch die Fallrohre, Steigleitungen und Stromversorgung entsprachen nicht mehr den Anforderungen. Mit einem Wort: Die Modernisierung war fällig. Sie kostet fast sechs Millionen Mark und wird in mehreren Abschnitten abgewickelt. Im Anwesen 84 sind die Arbeiten schon beendet. In den Jahren 2002 und 2003 folgen die anderen acht Häuser.

Das Projekt umfasst vor allem die Bäder und Toiletten und zum Teil die Küchen. In den Sanitärräumen werden alle Einrichtungen ausgetauscht und – ebenso wie in den Küchen – die Wasserleitungen neu verlegt. In den Drei-Zimmer-Wohnungen wird die Möglichkeit geschaffen, im Bad ein zweites WC zu installieren. Außerdem werden die Räume neu gefliest: in den Bädern und Toiletten die Wände und Böden und auf Wunsch der Mieter die Küchen im Bereich der Küchenzeile.

Auch an andere Verbesserungen des Komforts wurde gedacht. So erhalten die Handwaschbecken in den Toiletten Warmwasser und die Dunkelbäder und -toiletten elektrisch gesteuerte Ent-

lüftungen. Außerdem lässt der bvw die Bäder mit Wannengriffen, Wandstangen für Duschen, Badetuch- und Toilettenpapierhaltern ausstatten. In die Küchen werden verstärkte Stromleitungen mit Anschlüssen für Herd, Geschirrspüler und gegebenenfalls Waschmaschine gelegt.

Mit dem Einbau neuer Steigleitungen für die Stromversorgung inklusive einer höheren Absicherung der Wohnungen trägt der bvw dem Umstand Rechnung, dass in einem normalen Haushalt heute deutlich mehr Elektrogeräte stehen als vor vierzig Jahren. Zudem haben sich die Auflagen der Stadtwerke geändert: So muss nun für jedes der neun Häuser eine eigene

Strom-Übergabestation eingerichtet werden; bisher reichte eine Station für je drei Häuser. All diese Arbeiten bringen den Mietern Unannehmlichkeiten. Doch der bvw, Bauleiter und Ingenieur Gerhard Steinberger und die Baufirmen tun ihr Bestes, um sie möglichst gering zu halten. Den Mietern wurde garantiert, dass sie während der Sanierung die Toilette in ihrer Wohnung benutzen können und einen Wasseranschluss haben. Für die Dauer der Arbeiten billigt ihnen der bvw eine Mietminderung zu. Die deutliche Wertverbesserung durch die Sanierung wird sich freilich in moderater Weise auch an den Mieten bemerkbar machen. cws



**Zweites WC auf Wunsch:** Viele Mieter in der Schwabinger bvw-Anlage haben das Angebot bereits angenommen. Foto: cws

## Alles klar für den Euro

Die Vorbereitungen der Umstellung sind abgeschlossen

Der Euro kann kommen. Schon vor Wochen hat die Geschäftsstelle alle Mieter über die neue Höhe ihrer monatlichen Miete und Abschlagszahlungen für Nebenkosten und Energie nach der Währungsumstellung zum 1. Januar informiert. Außerdem hat die Mitgliederversammlung im Juli die neue Höhe eines Geschäftsanteils auf 50 Euro festgelegt. Gegenüber dem bisherigen Volumen von 100 Mark bedeutet das eine kleine Abrundung, die sich aus dem Umrechnungskurs von 1 95583 Mark für einen Euro ergibt. Die Mitglie-

der können sich ihre Differenz Anfang 2002 ausbezahlen lassen oder dafür zusätzliche Geschäftsanteile zeichnen. Der bvw schätzt die Summe, die zurückerstattet wird, auf rund 70 000 Mark oder 36 000 Euro. Auch die Waschmünzautomaten werden zum 1. Januar neu programmiert. Gerätebedingt und glättend kostet dann in allen Anlagen jeder Waschgang einen Euro und jeder Trockenvorgang 50 Cent. Die Buchhaltung des bvw rechnet bereits mit Euro. Die Hauswährung wurde am 14. September umgestellt. cws

## In Garagen dürfen nur Autos

Inzwischen sind sie eher selten geworden, die Garagen in den Innenhöfen älterer Wohnanlagen. Doch es gibt noch einige, wie in Haidhausen. Wegen der großen Parkplatznot in München sind sie sehr begehrt. Der bvw weist darauf hin, dass jede Garage nur als Abstellplatz für das Auto des jeweiligen Mieters genutzt werden darf. Außerdem darf der Mieter seine Garage nicht von sich aus an Dritte weitergeben. Bei Zuwiderhandlungen behält sich der bvw das Recht vor, eine Garage von sich aus zu kündigen. cws

# Zwei Teams für einen besseren Service

Arbeitsumfang und Ansprüche steigen: Die Geschäftsstelle braucht mehr Mitarbeiter und zusätzliche Büros

Alle Welt spricht von der Dienstleistungsgesellschaft und dem Ausbau des Servicecharakters von Verwaltungen. Dass damit aber auch gewaltige Umstrukturierungen und deutlich höhere Anforderungen an die Mitarbeiter einhergehen, belegen ein paar Zahlen und die Antworten der bwv-Geschäftsstelle auf die Herausforderungen, die daraus resultieren. Die Geschäftsstelle des bwv zählt, gemessen an ihren elf Mitarbeitern für rund 1700 Mieter und weitere 500 Mitglieder, gewiss nicht zu den großen Verwaltungen. Dennoch wird sie ab Frühjahr in Teams untergliedert. Vorstand und Geschäftsführung setzen dabei auf noch mehr Effizienz und Transparenz.

Zunächst ein paar Beispiele aus der Statistik: Die Zahl der Mieterwechsel hat in den zurückliegenden zehn Jahren um etwa 95 Prozent zugenommen, was ganz einfach damit zu tun hat, dass der bwv mitten im Generationswechsel steckt. Zugleich ist die Zahl der Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel um rund 65 Prozent gestiegen. Das liegt an dem gesteigerten Bemühen des bwv, seinen Mitgliedern hochwertige Wohnungen anzubieten. Da der Generationswechsel im bwv andauert

und die Ansprüche an Wohnungen sicher weiter ansteigen, darf man davon ausgehen, dass beide Entwicklungen anhalten oder sich weiter verstärken.



**Neue Räume für mehr Personal:** Geschäftsführer Harald Stebner besichtigt die künftigen Büros in der Kaulbachstraße. Foto: cws

Außerdem bemüht sich die Geschäftsstelle schon seit längerem um mehr Kundenfreundlichkeit. Dazu wurde die Arbeit so umorganisiert, dass ein Mitarbeiter alle Anfragen eines Mieters möglichst umfassend beantworten kann und nur selten einen Kollegen hinzuziehen muss. Der bwv legt seit einigen Jahren auch deutlich mehr Wert

auf eine intensive Information seiner Mitglieder. „bwv aktuell“, ausführlichere Ankündigungen von Modernisierungen oder Empfehlungen des Vorstandes,

wie z. B. anlässlich der Liberalisierung des Energiemarktes, bezeugen das. Und über die bwv-Homepage im Internet kann man jederzeit aktuelle Meldungen abrufen, z. B. Hausmeistervertretungen. In diesem Zusammenhang sei auch auf die vielen neuen Regelungen, Gesetze und Verordnungen verwiesen, die es mit sich bringen, dass die Mit-

arbeiter ständig geschult und qualifiziert werden müssen.

Um all den Anforderungen gerecht zu werden und die Arbeitsabläufe noch besser und schneller bewältigen zu können, wurde die Geschäftsstelle verstärkt. Eine weitere Verwaltungskraft wurde eingestellt und erstmals eine Planstelle für einen Bauingenieur geschaffen, der für Modernisierungen zuständig ist. Außerdem setzt der bwv noch stärker auf EDV. So läuft derzeit der Probetrieb für eine elektronische Belegablage, die große Erleichterungen verspricht. Hohe Erwartungen setzen Vorstand und Geschäftsleitung auch in die Bildung von zwei Teams aus je drei Mitarbeitern. Sie verwalten die ihnen zugeordneten Wohnanlagen von der Abwicklung des Mietvertrages über Mieteneinzug, kleineren Sanierungen bis hin zur Abnahme.

Dafür werden gerade die räumlichen Voraussetzungen geschaffen. Im Erdgeschoss des Hauses Kaulbachstraße 95, wo glücklicherweise kürzlich Büroräume frei wurden, werden zusätzliche Arbeitsräume für die Geschäftsstelle im ersten Stock eingerichtet, eine interne Wendeltreppe soll beide Etagen verbinden. Die Arbeiten sind voraussichtlich im Frühjahr abgeschlossen. cws

## Danke fürs Mitmachen

### Richtiges Lüften verhindert Schimmel in den Räumen

Wer seine Wohnung richtig lüftet, wird nie von Stock- oder gar Schimmelflecken an den Wänden oder auf den Tapeten überrascht, da er stets dafür sorgt, dass die feuchte Raumluft gegen Frischluft ausgetauscht wird. Am besten öffnet man mehrmals am Tag fünf bis zehn Minuten lang die Fenster weit. Dabei kühlen weder die Wände noch die Möbel zu sehr aus, und der Raum kann sich wieder schnell erwärmen. Wer seine Heizung angestellt hat, sollte die Fenster des Zimmers nie-



**An Außenwänden** bildet sich besonders leicht Schimmel. bwv

mals über längere Zeit gekippt lassen. Die hereinströmende Kaltluft kühlt die Bauteile in Nähe des Fensters stark ab und fördert damit die Bildung von Schimmel. Außerdem sollte man sein Schlafzimmer besonders gut lüften, falls man darauf verzichtet, es zu heizen. Denn

ein schlafender Mensch gibt in jeder Nacht bis zu einem Liter Feuchtigkeit ab, die sich zum großen Teil an der Zimmerdecke, den Wänden und der Einrichtung niederschlägt und so die Schimmelbildung im Schlafzimmer besonders fördern kann. ba

### Wer bewusst heizt, spart Geld und lebt gesünder

Eine Zentralheizung reagiert eher träge, das weiß jedes Kind. Wer im Winter ein angenehmes Raumklima in seiner Wohnung haben will, sollte deshalb die Heizkörper in allen Räumen

stets schwach laufen lassen. Denn nur so können auch die Wände der Wohnung Wärme speichern. Wer meint, durch ein gezieltes An- und Abstellen seiner Heizkörper Kosten sparen zu können, wird enttäuscht. Meist sind die Zimmerwände bereits so ausgekühlt, dass man zwar die Raumluft angenehm temperieren kann, aber dafür viel stärker heizen muss, weil die ausgekühlten Wände die Wärme wieder sehr schnell schlucken. Außerdem kondensiert die natürliche Feuchtigkeit der Raumluft an kalten Wänden sehr schnell. Besonders an Außenwänden erhöht sich dadurch die Gefahr, dass sich an ihnen Schimmel bildet. ba

# Urbanes Wohnen am Forst

Die drei Blocks an der Appenzeller Straße in Fürstenried werden demnächst 40 Jahre alt

Das Schloss Fürstenried ließ Kurfürst Max Emanuel 1715 bis 1717 nach Plänen von Joseph Effner als Jagdschloss errichten. Zur gleichen Zeit gab Effner dem bereits 1675 fertiggestellten Mittelbau des Schlosses Nymphenburg sein heutiges Aussehen. Beide Schlossanlagen haben eine gewisse Ähnlichkeit. Und nicht nur das, auch in Fürstenried gibt es eine „Auffahrtsallee“ Sie ist stadteinwärts genau auf die Frauentürme ausgerichtet. In den 70er-Jahren ist die Allee zur Autobahn verkommen und vom Schloss kann der Autofahrer gerade mal für ein paar Sekunden einen Blick erhaschen, bevor er nach Süden, in Richtung Garmisch, abbiegt. Das alte Jagdschloss gab dem Stadtteil Fürstenried den Namen, der in den 60er-Jahren vor den Toren Münchens als Trabantenstadt konzipiert wurde. Heute ist er längst in das Geflecht der Millionenstadt integriert. Der bwv hat schon 1961 an der Appenzeller Straße ein 11 000 Quadratmeter großes Grundstück erworben und 1962/63



**Nach umfassenden Modernisierungen wie neu:** In den früheren Speichern der Wohnanlage an der Appenzeller Straße wurden 24 zusätzliche Wohnungen eingerichtet. Foto: cws

drei Blocks mit 96 Wohnungen darauf errichtet: zwei mit Hilfe des Freistaates, einen mit der Stadt München. Auch an diesen Neubauten ging die Zeit nicht spurlos vorüber. 1989/90 stan-

den die ersten Bäder zur Sanierung an und es galt, Energieverluste zu minimieren. Die Heizung wurde modernisiert und die Fassaden erhielten eine zusätzliche Wärmedämmung. Im Zuge der Dachsanierung entstanden dann 1997/98 insgesamt 24 zusätzliche Wohnungen im ehemaligen Speicher. Schließlich wurde vor dem nördlichen Block eine Tiefgarage für 45 Autos gebaut. Nach der Neugestaltung der Grünanlagen dürfte nun wieder Ruhe in die Anlage einkehren. In Fürstenried zu wohnen, betrachten viele als Privileg, kann doch die Stadt dank des Forstes hier nicht mehr weiterwuchern. sax



Schloss Fürstenried, von München aus gesehen. Stich um 1780. cws

## Rückblick

Vom Frühjahr bis Oktober wurde das Haus St. Konrad Straße 14 in Haar umfangreich saniert. Die Arbeiten betrafen die Fassade und Fenster, neue Balkone wurden angebaud und in den vier Wohnungen die Grundrisse verändert. Das Haus wurde zum 1. Oktober bezugsfertig, im November wurden die Arbeiten an den Außenanlagen beendet.

\* \* \*

In Neuhausen wurden im Vorgriff auf eine anstehende Gene-

ralisierung erste Fenster und Klappläden in Absprache mit dem Denkmalschutzamt renoviert.

\* \* \*

Über der im Vorjahr fertiggestellten Tiefgarage in der Wohnanlage Troger-/Geibelstraße ist im Frühjahr die Hofanlage neu gestaltet worden. Neben Grünflächen, Wegen und Bänken gibt es überdachte Fahrradstellplätze, einen Spielplatz mit Schaukel, Beete, Büsche und Bäume.

\* \* \*

Die im August begonnene, umfassende Gartenumgestaltung in der Wohnanlage am Implerplatz wird mit den Pflanzarbeiten im Frühling abgeschlossen sein. Bereits fertig sind die Wege sowie die Abgänge in die neugestellten Fahrradkeller und der kleine Spielplatz mit Sandkasten und Wippe. Das Müllhäuschen wird gegen ein neues ausgetauscht, in dem ein Abteil als Geräteschuppen für den Hausmeister vorgesehen ist.

## Jubilare

Der bwv dankt für

**50-jährige Mitgliedschaft:**  
Hans Seidl

**40-jährige Mitgliedschaft:**  
Erwin Arche, Ernst Bardtfeld, Günter Bauer, Martin Bichlmaier, Franz Biller, Wilhelm Bläsing, Mathilde Brunner, Wolfgang Clement, Hugo Dix, Gerhard Endrunat, Paul Fischer, Georg Förtisch, Andreas Freudenberger, Helmut Fritz, Hanna Güntl, Gisela Henkel, Elisabeth Karle, Otto Klein, Liselotte Kobler, Fritz Koller, Franz Krinner, Wolfgang Kühnemann, Walter Leicht, Maria Lochner, Mathilde Lorenz, Hans Georg Mohr, Rudolf Oppler, Karl Ritzer, Karl Schuhbauer, Johann Schwedler, Franz Steinleitner, Manfred Tamm, Franz Ullensperger, Herbert Westermeier, Elisabeth Wirth

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: hb-druck GmbH, München