

Liebes Mitglied

Der Schritt ins neue Jahrtausend beginnt beim bwv mit einer überarbeiteten Satzung und, was für die Mitglieder fast wichtiger ist, mit einer neuen Hausordnung. Beide werden den Mietern mit dieser Ausgabe von bwv aktuell zugestellt. Die Hausordnung war seit 1. Januar 1978 in Kraft und wurde nun den geänderten



Verhältnissen und aktuellen Anforderungen angepasst. Einige alte Regelungen wurden gestrichen, andere unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung neu formuliert. Die Hausordnung hat vor allem Frieden stiftende Funktion. Sie soll das Zusammenleben der Mieter ordnen und jedem möglichst viele Freiräume gewähren, aber auch die Interessen des bwv sichern. Nicht alles und jedes lässt sich schriftlich regeln. Wichtig ist vor allem der gute Wille jedes Einzelnen. Die goldene Regel des Zusammenlebens lautet: Was du nicht willst, das man dir tut, das füg auch keinem andern zu. In diesem Sinn hoffen wir auf ein gutes und friedliches Miteinander.

Bernhard Welker

Bernhard Welker
Mitglied des Vorstandes

Für ein gedeihliches Miteinander

Zum Jahreswechsel treten eine neue Hausordnung und eine neue Satzung in Kraft

Auch Hausordnungen und Satzungen kommen in die Jahre und müssen von Zeit zu Zeit überarbeitet werden. Dabei gilt es, verschiedene Aspekte zu beachten. So unterliegt die Sprache ständigem Wandel, und oft klingt heute veraltet, was erst vor 20 Jahren formuliert worden ist. Vorschriften und Rechtsprechung wie auch die Rechtschreibung entwickeln sich permanent, Anpassungen sind unumgänglich. Das gilt ebenso für technische Abläufe und gesellschaftliche Verhältnisse. Dazu muss man Entwicklungen berücksichtigen, die vor 20 Jahren noch niemand vorausgesehen hat.

Die Mitglieder des bwv wird die neue Hausordnung am meisten interessieren, regelt sie doch das nachbarliche Miteinander und soll Verhaltensleitlinien in etwaigen Konflikten geben. Die Hausordnung wurde zuletzt 1978 neu gefasst. Sie ist nun sprachlich entschlackt und vereinfacht. Inhaltlich haben sich im Wesentlichen drei Punkte geändert. Die Passage über die Schönheitsreparaturen in den Wohnungen entfällt ersatzlos, diese werden jetzt in den Mietverträgen geregelt. Wo früher pauschal von „Asche, Kehrlicht und Abfällen“ die Rede war, wird nun genau zwischen „Wertstoffen“, „Restmüll“, „Sperrmüll“ und „Sondermüll“ sowie den verschiedenen Entsorgungsarten unterschieden. Neu ist Paragraph 19, der festlegt, dass Aufzüge von Kindern unter sechs Jahren nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden dürfen und sper-

rige Gegenstände oder Möbel in Aufzügen nur transportiert werden dürfen, wenn die zulässige Gesamtlast nicht überschritten wird.

Die Änderungen der Satzung erscheinen weit umfangreicher

Schatten voraus. Sämtliche Finanzbeträge werden nun auch in der neuen Währung ausgewiesen. Vorstand und Aufsichtsrat, die für die Überarbeitung der Hausordnung und der Satzung verantwortlich zeich-



Die neue Hausordnung soll für ein gedeihliches Miteinander der Mieter sorgen. In ihr sind auch die Zeiten festgelegt, in denen sich Kinder - wie hier in der Wohnanlage an der Appenzeller Straße - auf den Spielplätzen tummeln dürfen. Foto: cws

als die der Hausordnung. Das liegt vor allem an den vielen Umformulierungen, unter ihnen am häufigsten die Ersetzung des vollen Namens „Beamtenwohnungsverein München e.G.“ oder des Synonyms „die Genossenschaft“ durch das Kürzel „bwv“. Außerdem wurde Paragraph 3 „Mitgliedschaft“ aktualisiert und der Rechtsprechung angepasst. Überhaupt wurden Veränderungen der juristischen Diktion in die Satzung aufgenommen. So ist nun in Paragraph 38 von „Insolvenz“ die Rede anstatt wie bisher von „Konkurs“. Auch die Einführung des Euros im Jahr 2002 wirft ihre

nen, hoffen, den Mitgliedern und dem bwv damit Instrumente für alle Herausforderungen in den nächsten Jahren an die Hand gegeben zu haben. cws

24 moderne Wohnungen mehr: Sanierung und Ausbau von drei Haarer bwv-Häusern sind abgeschlossen S. 2

Der Aufsichtsrat kontrolliert und berät: Trotz Wirken im Hintergrund hat er eine wichtige Leitungsfunktion S. 3

55 Jahre bwv-Residenz: Viele kennen das Anwesen an der Liebigstraße nur als ehemaligen Sitz der Geschäftsstelle S. 4

Zur Jahrtausendwende wünscht der bvw seinen Mitgliedern ein frohes Weihnachtsfest und ein glückliches und erfolgreiches neues Jahr.

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalien

Ulrich Sauer, Hausverwalter

Der 31-jährige Bautechniker, Bauzeichner und Elektroinstallateur ist seit September als Hausverwalter für die Anlagen im Lehel, in Bogenhausen und Haar zuständig. Bevor Ulrich Sauer zum bvw wechselte, arbeitete er im Wirtschafts- und Leichtmetallbau in der Planung und technischen Betreuung. Der gebürtige Aschaffener wohnt seit fünf Jahren in München. Er genießt die Nähe der Berge und unternimmt ausgiebige Wanderungen. Außerdem schätzt er das kulturelle Angebot Münchens.



Johann Loser, Hausmeister

Gute neun Jahre war Johann Loser als Haushandwerker und Hausmeisterversorger in Springerfunktion für den bvw tätig. 1996 übernahm er die Hausmeisterei in der Herzog-, Cherubini-, Clemens-, Rosini-, Destouche- und Ansprengerstraße. Loser ist 1944 in Lunga im Banat geboren. Nach einer Maurerlehre holte er an der Abendschule das Abitur nach. Seit 1985 lebt Johann Loser in Deutschland und seit 1986 in München, wo er zunächst als Maurer arbeitete. Mit seiner Frau reist er gerne, radelt und geht in die Sauna.



24 moderne Wohnungen mehr

Die Sanierung und der Ausbau von drei bvw-Häusern in Haar sind abgeschlossen

Nun sind schon viele Mieter in die frisch sanierten Häuser an der Wasserburger Straße in Haar eingezogen. Zum Jahreswechsel sind alle 24 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen vergeben. Bis dahin war es ein langer Weg. Über ein Jahr lang verwirklichten die Handwerker an den alten Gemäuern die Pläne der Architekten Max Saxinger und Christoph von Negelein. Der bvw investierte rund 5,5 Millionen Mark in das Projekt. Zuletzt wurden die Fassaden frisch verputzt, die Außenanlagen werden im Frühjahr gestaltet.

Durch die Sanierung hat der bvw acht neue Wohnungen gewonnen, weil in allen drei Gebäuden die Dachgeschosse ausgebaut worden sind. Die Wohnungsgrößen selbst haben sich nur geringfügig geändert. Sie schwanken zwischen 35,5 und 66 Quadratmetern. Dafür wurden die Zuschnitte modernen Bedürfnissen angepasst. Alle drei Häuser stammen aus der Mitte der 20er Jahre und seit damals ist wenig gemacht worden. Als die Arbeiter im Herbst 1998 mit der Sanierung begannen, war die Elektrik völlig veraltet, die Leitungen bestanden aus zwei teerummantelten Einzeldrähten. Ähnlich



Komplett saniert hat der bvw die drei Wohnhäuser aus den 20er Jahren an der Wasserburger Straße in Haar. Foto: bvw

verhielt es sich mit den Heizungen sowie der Gas- und Wasserversorgung. Jede Wohnung hatte zwar ein WC, aber kein Bad. In den Kellern gab es noch kohlenbefeuerte Waschkessel, in den Speichern und Zwischendecken war mehr als die Hälfte der tragenden Balken morsch oder verfault. Entsprechend kompliziert gestaltete sich die Sanierung. Die Dächer wurden abgetragen, die Dachstühle entfernt und viele tragende Balken der Zwischendecken gegen Stahlträger ausgetauscht. Während des Umbaus gab es Zeiten, in de-

nen die Häuser völlig entkernt waren und die Arbeiter einen freien Blick vom Dach bis ins Erdgeschoss hatten. Doch all das ist jetzt Vergangenheit. Schritt für Schritt wurden die drei Häuser wieder aufgebaut und nach modernen Standards ausgestattet. Besonders raffiniert ist die Isolierung des Dachgeschosses. Statt Matten aus Mineralwolle zu verwenden, bliesen die Arbeiter Zellulosefasern in die Hohlräume ein. Das bietet im Sommer guten Schutz gegen Hitze und hält die Wohnung im Winter wohlig warm. cws

Die Hausmeister stehen bereit

Wie der bvw Wohnanlagen und Geschäftsstelle auf die Jahrtausendwende vorbereitet

Die Schreckensszenarios geistern seit langem durch die Medien: Zum Jahreswechsel 1999/2000 bricht das Chaos aus. Computer spielen verrückt. Aufzüge bleiben unvermittelt stecken. Heizungen fallen aus und Ampelanlagen sind gestört. Kurz, nichts geht mehr. Egal wie seriös nun solche Prognosen sind, der bvw hat sich auf den Jahrtausendwechsel gut vorbereitet. Schon im Frühjahr wurden in der Geschäftsstelle neue PCs und neue Software installiert, die laut Herstellern absolut jahrtausendsicher sind. Außerdem lässt sich mit der neuen

Anlage die Währungsumstellung auf Euro im Jahr 2002 problemlos bewerkstelligen. Was Heizungen, Lüftungen und Aufzüge in den Wohnhäusern und -anlagen anbelangt, hat sich der bvw bei den Herstellern nach möglichen Störungen erkundigt. Für die Aufzüge können Pannen ausgeschlossen werden, wegen der Heizungen und Lüftungen steht der bvw mit einem Ingenieurbüro in Verbindung, um auch hier größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten. Auf Störungen bei Telefonen, beim Fernsehen, bei der Gas-, Strom- oder Wasserversorgung

oder bei anderen externen Leistungen hat der bvw keinen Einfluss. Sollte es trotz der Vorsorge zu Ausfällen bei der Gebäudetechnik kommen, können Heizungen und Lüftungen auf manuellen Betrieb umgeschaltet werden. Das bedeutet aber, dass die Hausmeister in den ersten Stunden des Jahres 2000 bereitstehen müssen, um bei Pannen sofort eingreifen zu können. Erst wenn sichergestellt ist, dass in den Wohnhäusern und -anlagen alles reibungslos läuft, dürfen auch sie mit Sekt oder Champagner auf das neue Jahrtausend anstoßen. ste

Der Aufsichtsrat kontrolliert und berät

Zwar wirkt das Gremium im Hintergrund, aber seine Mitglieder haben eine wichtige Leitungsfunktion

Aufsichtsräte wirken im Hintergrund, an Rummel um ihre Arbeit liegt ihnen nicht. So hört man von den Kontrollgremien meist nur bei Personalwechseln. Das ist in großen Firmen nicht anders als beim bvw. In der Mitgliederversammlung im Juli war das der Fall: Hans Slana, der in diesem Jahr seinen 70. Geburtstag feierte und seit 1958 Mitglied des bvw ist, zog sich aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat zurück. Der frühere Regierungsdirektor im bayerischen Finanzministerium gehörte dem Gremium seit 1972 an und leitete lange Jahre seinen Verwaltungsausschuss. Sein Nachfolger ist Klaus M. Häußler. Der 48-jährige Physiker, der als Regierungsdirektor beim Deutschen Patent- und Markenamt arbeitet, war seit fünf Jahren Ersatzmitglied des Aufsichtsrates und gehört nun dessen Finanzausschuss an. Außerdem wurde auf der Jahresversammlung ein Jubiläum gefeiert: Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herbert Maier, gehört dem Gremium seit 25 Jahren an. Die Aufgaben des Aufsichtsrates sind in der Satzung des bvw definiert. Das Gremium besteht aus zwölf Mitgliedern und hat zwei Ersatzleute. Es

überwacht und berät den Vorstand. Seit langem verfügt der Aufsichtsrat über einen Bau-, einen Finanz- und einen Verwaltungsausschuss, die nach genauen Vorgaben alle Bereiche des bvw unter die Lupe nehmen. Es gibt angekündigte Kontrollen, wie die Besichtigung von Wohnanlagen, und unangemeldete, zum Bei-

nehin gemeinsam. Dazu zählen Erwerb, Verkauf oder Belastung von Immobilien, die Aufstellung eines Bauprogramms, die Aufnahme von Krediten, die Aktualisierung der Hausordnung oder Änderungen der Kriterien für die Nutzung von Wohnungen. Nicht zuletzt beraten und entscheiden Vorstand und Auf-

das „sehr gute, offene Vertrauensverhältnis“ zwischen Aufsichtsrat und Vorstand zum Tragen. Das schließe jedoch harte Auseinandersetzungen in der Sache nicht aus, der Aufsichtsrat sei schließlich „kein Ja-Sager-Verein“. Eine sehr verantwortungsvolle Rolle also, auch wenn Maier abschwächend sagt, es sei Sache des Vorstands, die Geschicke des bvw zu lenken. Aber jeder Aufsichtsrat muss viel Initiative für sein Amt zeigen. So arbeitet sich Häußler derzeit intensiv in das Finanzwesen ein. Das macht er sehr gerne, sieht er im bvw doch eine Gemeinschaft, die aktive Unterstützung „unbedingt verdient“. Slana hingegen darf nach 27-jährigem engagiertem Einsatz für den bvw im Aufsichtsrat nun seinen verdienten Ruhestand genießen. cws



27 Jahre lang engagierte sich Hans Slana im Aufsichtsrat des bvw. Rechts sein Nachfolger Klaus M. Häußler. Foto: bvw

spiel die Prüfung der Finanzen. Die Ergebnisse werden zur Kenntnis- oder Stellungnahme an den Vorstand geleitet. Über viele Fragen entscheiden Aufsichtsrat und Vorstand oh-

sichtsrat gemeinsam über die Festsetzung der Mieten. Maier nennt als wichtigsten Anlass für gemeinsame Sitzungen die jährliche Aufstellung des Haushalts. Dabei komme

Danke fürs Mitmachen

Bei Haushaltsgeräten: Nachtruhe geht vor Nachtstrom

Energiesparen schont nicht nur die Umwelt, sondern auch den Geldbeutel. Doch man kann auch übertreiben. Wer den Geschirrspüler, die Waschmaschine oder den Trockner spät abends oder nachts laufen lässt, nur um die Geräte mit dem günstigeren Nachtstrom zu betreiben, stört seine Nachbarn. Elektromotore und Wasserpumpen geben oft laute Geräusche von sich, die auch in Nachbarwohnungen deutlich zu hören sind. Vor allem in Altbauten überträgt sich die

Eigenvibration großer Haushaltsgeräte über Wände und Böden hinweg so stark, dass beim Nachbarn die Gläser im Schrank klirren, wenn man sie einschaltet. Haushaltsgeräte sollten deshalb nicht nach 22 Uhr betrieben werden.

Prosit Neujahr: Mit „Krach ohne Ach“ ins nächste Jahrtausend

Viele freuen sich das ganze Jahr auf die Silvester-Knallerei, anderen ist sie ein Greuel und kleine Kinder bekommen oft Angst, wenn mit donnernden China-Böllern und farbenprächtigen Raketen das neue

Jahr begrüßt wird. Zur Jahrtausendwende dürfte das Spektakel noch lauter ausfallen als in den Vorjahren. Bei aller Freude sollte man doch Rücksicht auf Nachbarn und Anwohner nehmen. Besonders störend ist, wenn die Knallerei Tage vor dem Jahreswechsel beginnt und sich bis Silvester steigert. Auch am Jahreswechsel dürfen Raketen und Knallkörper nicht in Treppenhäusern, Innenhöfen und auf Balkonen gezündet werden, sondern nur vor den Häusern und auf der Straße. Hausmeister und Straßenkehrer sind dankbar, wenn Sie zumindest den größten Müll in den nächsten Abfallkorb oder eine Mülltonne werfen.

Der bvw trauert um Georg Bloß

Das langjährige Mitglied des Vorstands und Aufsichtsrats starb am 11. September. Georg Bloß wurde am 4. November 1918 in Nürnberg geboren. Bloß war im Staatsdienst tätig und setzte sich für den Beamtenbund ein, zu dessen Vorstand er viele Jahre zählte. Zudem gehörte er dem Senat an und übte noch viele weitere Ehrenämter aus. Mitglied des bvw war Bloß seit 1956. Neun Jahre saß er im Aufsichtsrat, 21 Jahre wirkte er im Vorstand. Während seiner Amtszeit ließ der bvw 144 neue Wohnungen errichten und weitere 430 sanieren. Im Jahr 1991 zog sich Bloß aus dem Vorstand zurück. Vor einigen Jahren



erkrankte er schwer, aber er kämpfte mit eisernem Willen gegen die Folgen des Schicksalsschlages. Bloß hinterlässt seine

Frau, zwei erwachsene Kinder und drei Enkel.

Wo der bww 55 Jahre lang residierte

Viele kennen das Anwesen an der Liebigstraße aus der Zeit, als dort die Geschäftsstelle untergebracht war

Viele Mieter kennen das wuchtige Wohnhaus Liebigstraße 43. Residierte doch in dem Anwesen bis 1980 der bww. Doch außer zum Unterschreiben des Mietvertrages fanden die meisten Mitglieder selten in das Lehel. Dabei lohnt es sich sehr, das Anwesen genauer zu betrachten. Das Haus gehört zu den ältesten des bww, es wurde im Jahre 1924 errichtet. Der Architekt war, wie bei so vielen frühen Projekten, Franz Deininger. Deininger war bekannt dafür, dass er sich nicht nur um die Planung der Häuser kümmerte, sondern die junge Genossenschaft auch bei der Auswahl der Baugrundstücke, der Finanzierung der Projekte und der Überwachung der Baustelle beriet.

Auch heute noch sticht das Anwesen wegen seiner ornamentreichen Fassade aus der Umgebung heraus. Der Betrachter erkennt Elemente der Münchner Bautradition wie den Rundbogen am Eingang. Zugleich kann er Anklänge an das Art



Ornamentreiche Fassade mit Elementen der Münchner Bautradition und des Art Deco: Das Anwesen des bww im Lehel an der Liebigstraße 43. Foto: bww

Deco feststellen oder zumindest an das, was von diesem Stil nach dem langen Weg über den Atlantik geblieben ist.

Dazu zählen die Putzbänder, die Zickzack-Motive am Erker und die Schnitzerei an der Türe. Von den Balkons mit den kunstvollen Schmiedeeisengittern, die vom ersten bis zum vierten Stock um den Erker Ecke Reitmorstraße laufen, kann man zu den nahen Isaranlagen sehen. Die Fassade wurde 1995 überarbeitet und in cremigen Gelb- und Weißtönen gestrichen.

Auch in den zwölf zum Teil sehr großzügigen Wohnungen sind viele Einrichtungsteile ori-

ginalgetreu erhalten, so das Parkett, die Fensterrahmen und -stöcke aus Eiche oder die Türen. Das schwere Holzportal datiert aus dem Jahr 1925.

Vergleichsweise neu dagegen ist das Gärtchen, das erst 1979/80 entstand. Wo früher Aschentonnen den kahlen Hinterhof zierten, laden jetzt umgeben von Büschen und Bäumen drei Bänke am Brunnen zum Verweilen ein. Im Jahr 1988 wurde der bww für diese kleine Oase von der Stadt München ausgezeichnet. sax

Rückblick

Günstige Wohnungen sind sehr begehrt. Das spürt der bww an der ungebrochen hohen Zahl von Bewerbern. Im Frühjahr lagen 1000 Anmeldungen vor. Erfahrungsgemäß werden etwa 75 Wohnungen im Jahr frei, die jüngsten Bewerber müssten also mit Wartezeiten von vielen Jahren rechnen. Um die Wartezeiten nicht ins Uferlose wachsen zu lassen, wurde ein Bewerbungsstopp verfügt.

Die Renovierung der Fenster, eine Trittschalldämmung, das Blockheizkraftwerk, die Mülltonnen und die hohen Bäume in den Innenhöfen: In der Mitgliederversammlung am 7. Juli im Hofbräuhaus haben die Mieter der Neuhauser Anlage besonders viele Fragen gestellt. Insgesamt waren 105 Besucher gekommen, das sind mehr als im Vorjahr. Die Versammlung genehmigte den Jahresabschluss, außerdem entlastete sie Vorstand und Aufsichtsrat.

Unter anderem legte sie fest, dass Darlehen und Anleihen des bww künftig den Höchstbetrag von 60 Millionen Mark nicht übersteigen sollen.

Im Anwesen Clemensstraße 56 sind weitere elf Wohnungen an die Zentralheizung und die Versorgung mit Fernwärme angeschlossen worden. Im Zuge der Arbeiten wurden die Fallrohre und Wasserleitungen erneuert, zum Teil neue Bäder in die Wohnungen eingebaut und Grundrisse verbessert. Die Kellerabteile mussten neu gestaltet und aufgeteilt werden. Außerdem wurden sie mit Licht und Stromversorgung ausgestattet.

Auch 1999 wurden viele Hof-feste gefeiert. Der bww unterstützte Feiern in den Neuhauser und Schwabinger Anlagen, in der Loth-/Kreittmayrstraße, der Troger-/Geibelstraße, der Impler-/Danklstraße und der Anlage Am Klostersgarten.

Jubilare

Der bww dankt für

50-jährige Mitgliedschaft:

Heinz Freude
Walter Müller
Leonhard Stürzl

40-jährige Mitgliedschaft:

Anna Bartsch
Simon Denkel
Rudolf Haindl
Josef Hausner
Rudolf Knöbl
Richard Langer
Rupprecht Leonhardt
Georg Maisinger
Franz Martin

Erich Michalcyk
Max Priller
Hermann Schaber
Michael Schäfer
Gretl Schneider
Johann Schwaben
Antonie Weber
Martin Weber

bww aktuell
Mitteilungsblatt des bww
Beamtenwohnungsverein München e.G.
Kaulbachstraße 95,
80802 München
Tel.: 089/33 99 64-0
verantwortlich: Harald Stebner
Redaktion: Claudia Welker-Sebald
Auflage: 2000
Druck: Grafisches Zentrum München