

## Liebes Mitglied

„Es braust ein Ruf wie Donnerhall, Wie Schwertgeklirr und Wogenprall“,

so begann Maximilian Schneckenburger einst sein vaterländisches Gedicht von der „Wacht am Rhein“.

Über dem Eingang des wieder aufgebauten Hauses Schneckenburgerstr. 37 erinnert ein Relief an den Dichter und an die Kollateralschäden eines übersteigerten Nationalismus.

Nun, der Donnerhall der Baustelle ist verklungen und die Kollateralschäden in den Nachbarhäusern sind beseitigt. Die ersten neuen Mieter sind eingezogen und die Nerven der Anwohner können sich langsam entspannen.

Bei den angrenzenden Altbauten in der Prinzregenten- und der Versailler Straße werden noch die Dächer und Fassaden saniert, bevor im Frühjahr auch die gärtnerischen Anlagen fertig gestellt werden. Dann können wir mit Befriedigung und Zuversicht frei nach Maximilian Schneckenburger singen: Lieb' Vaterland magst ruhig sein bei einem Glaserl guten Wein.

Max Saxinger  
Mitglied des Vorstand

## Alt und Jung – gemeinsam stark

Der bvw unterstützt es, wenn Eltern und Kinder nah beieinander wohnen möchten

Die meisten Senioren wollen so lange es nur irgend geht in ihren eigenen vier Wänden leben. Da ist es gut, wenn jüngere Angehörige in der Nähe wohnen, die sie – falls nötig – unterstützen können. Vorstand Bernhard Welker über die Möglichkeiten, die der bvw bietet.

*Wie kann der bvw helfen, wenn Alt und Jung zusammenwohnen wollen?*

Zum einen können Senioren und ihre Kinder in einer großen Wohnung miteinander wohnen. Wir haben viele ältere Mitglieder, die alleine oder mit ihrem Ehepartner in einer großen Wohnung leben. Aber in den meisten Fällen würden sich Junge wie Alte zu eingeschränkt fühlen, wenn sie sich eine Wohnung teilen sollten.

*Und die andere Möglichkeit?*

Beide Generationen haben eigene bvw-Wohnungen, sei es in der gleichen Anlage oder möglichst nah beieinander. Grundsätzlich gilt zwar, dass kein Mitglied einen Anspruch darauf hat. Doch der bvw bemüht sich natürlich, einen solchen Wunsch zu erfüllen. Ein Problem für ältere Mieter ist ja, dass wir oft baulich eingeschränkt sind. Viele Senioren täten sich leichter, wenn ihr Haus einen Aufzug hätte. Aber wir haben viele Altbauten ohne Aufzug. Nachrüstungen kosten schnell um die 100 000 Euro, sie sind zu teuer. Außerdem sind sie oft gar nicht möglich.

*Was muss man als Erstes tun, wenn man in die Nähe seiner Eltern ziehen will?*

Wenn die Kinder bereits in einer

bvw-Wohnung leben, müssen sie einen Tauschantrag stellen. Und zwar möglichst frühzeitig,

ressenten bereit sind, einen Umzug in Kauf zu nehmen, steigen ihre Chancen. Auch hier



**Glücklich und unbeschwert das Alter genießen** – ein wesentliches Ziel des bvw für seine Mitglieder

Foto: © ullstein – Globus-Press

denn wir haben lange Wartezeiten und müssen andere Wünsche für einen Wohnungstausch genauso berücksichtigen.

*Und wenn die Kinder noch nicht Mitglied sind?*

Dann sollten sie rasch einen Aufnahmeantrag stellen, denn auch hier gilt, dass wir Wartezeiten haben. Wichtig ist außerdem, dass man flexibel ist.

*Inwiefern?*

Wir haben sehr große Wohnanlagen, zum Beispiel in Haidhausen mit 325 Wohnungen oder in Neuhausen mit 215. In solchen Anlagen ist es leichter, zwei Wohnungen für Senioren und ihre Kinder zu finden, als etwa in Pasing, wo wir eine sehr kleine Anlage mit nur 20 Wohnungen haben. Wenn die Inte-

gilt: Wir tun unser Bestes. Wichtig ist in jedem Fall, sich mit der Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen und in einem Gespräch auszuloten, was das Beste ist. Der bvw jedenfalls will sein Möglichstes für seine Mieter tun, egal ob sie nun Senioren oder jünger sind. cws

**Rohrinfarkt kann man vermeiden:** Abfluss und WC sind keine Müllschlucker S. 2

**Der Neubau ist fertig:** Zum 1. Dezember wurde das Haus Schneckenburgerstraße 37 bezogen S. 3

**Erfolgreicher Tausch:** Die Wohnanlage Friauler Straße baute der bvw erstmals ohne öffentliche Förderung S. 4

Der bvw wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2005.

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

## Personalien

### Jürgen Krajak, Aufsichtsrat

Der 1969 in Ingolstadt geborene Bauoberrat ist seit Juli im Aufsichtsrat, dort im Bauausschuss tätig. Nach seinem Maschinenbaustudium an der TU München absolvierte er sein Referendariat am Universitätsbauamt München. 1998 trat er in den höheren bautechnischen Verwaltungsdienst ein. Er leitete die Abteilung Maschinenwesen am Staatlichen Hochbauamt Ingolstadt und ist in der gleichen Funktion seit Herbst 2002 am Staatlichen Hochbauamt München I beschäftigt. Jürgen Krajak wohnt mit seiner Frau im Lehel. Einen guten Teil seiner Freizeit verschlingt seine neue Aufgabe beim bvw, bei seinen weiteren „Hobbys“ steht Sport weit oben mit Marathonlauf, Rad- und Motorradfahren. Außerdem liest er gerne und liebt das Reisen.

### Brigitte Weber, Verwaltung

Nach ihrer Ausbildung zur Bauzeichnerin in der Beratungsstelle für Bauleitung beim Regierungspräsidium Nordwürttemberg war Brigitte Weber mehrere Jahre im Planungsbüro eines Münchner Bauträgers tätig. 1986 kam sie in die technische Hausverwaltung des bvw. In ihren Arbeitsbereich gehörten die Rechnungsprüfung, die Ablage und bei Grundrissveränderungen einzelner Wohnungen deren Aufmaß sowie die zeichnerische Darstellung. Seit Jahresbeginn ist Brigitte Weber im Arbeitsbereich des Teams II eingesetzt.

# Rohrinfarkt kann man vermeiden

## Abfluss und WC sind keine Müllschlucker

Auf einmal ist es soweit. Das Badewasser fließt nicht ab, im Geschirrspüler steht ein See, das Wasser in der Toilette steigt bedenklich an und weder Saugglocke noch Spiralfeder helfen. Der Abfluss ist verstopft.

Je nach Baujahr des Hauses haben Küchen- und Waschbeckenschlussleitungen einen Querschnitt von 40 bis 50 mm, deren Fallstränge von 70 mm, bei WC-Abflussrohren und Fallsträngen sind 100 mm Vorschrift. Über die Jahre bilden Kalk und Rost an den Innenwänden der Rohre einen rauen, griffigen Rückstand, das ist kaum zu verhindern. Problematisch wird es, wenn Materialien über Abfluss und WC entsorgt werden, die zunehmend in den Rohren haften und diese „zuwachsen“ lassen. „Die häufigsten Rohrverstopfungen gehen auf die Haushalte zurück“, erklärt Thomas Fischer von der Münchner Firma Rohr-Royal. Auf keinen Fall dürfen Gegenstände wie Binden, Tampons, Zigarettenkippen, Katzenstreu, Wattestäbchen oder gar Putzlumpen in die Toilette geworfen werden. Auch Essensreste und Fett gehören nicht in WC oder Spüle. Fett erstarrt und

bildet einen schwer löslichen Pfropf. Töpfe wischt man am besten vor dem Abwasch mit

Gase entwickeln und greifen das Rohrsystem an. Manchmal hilft es, das U-Bogen-Rohr unter dem



**Kalk, Rost und Haushaltsabfälle** haben dieses Rohr in der bvw-Anlage am Implerplatz fast vollständig verschlossen. F.: Fa. Rohr-Royal

Küchenkrepp aus und ein herausnehmbares Sieb im Ausguss filtert größere Partikel aus dem Abwasser. Sehr wichtig ist außerdem – vor allem bei der WC-Spülung –, nicht in übertriebenem Maß Wasser zu sparen! Kommt es dennoch zu einer Rohrverstopfung, sollten keine chemischen Abflussreiniger eingesetzt werden. Sie sind stark ätzend, gefährden Gesundheit und Umwelt, können explosive

Waschbecken aufzuschrauben und zu reinigen. Wenn nicht, muss der Handwerker kommen. Die Beseitigung einer Verstopfung innerhalb der Wohnung, d.h. bis zum Fallstrang, zahlt in der Regel der Verursacher, also der Mieter. Für Probleme des weiteren Rohrleitungssystems ist der bvw zuständig. In jedem Fall handelt es sich um Kosten, die durch umsichtiges Handeln begrenzt werden können. cws

## Mieterhöhung für belegungsgebundene Wohnungen

Auf die Mieter von Wohnungen, für deren Errichtung der bvw Stadi-Darlehen, öffentliche Darlehen oder Darlehen des Bezirks erhalten hat, kommt zum Jahreswechsel eine Mieterhöhung von effektiv zwei bis drei Prozent der Grundmiete zu. Betroffen sind die Anlagen an der Lothstraße 84 bis 100, der Peter-Auzinger-/Weyarner Straße sowie in Haar die Gartenhofsiedlung, das Wohnhaus an der Schillerstraße 3 und die Anlage an der Waldstraße. Auch die Wohnungen in den ausgebauten Dachgeschossen an der Kaulbachstraße 95, der Appenzellerstraße 63 bis 81 und in Haar an der Schillerstraße 4 und 4a, der Goethestraße 4 und 4a sowie der Wasserburger Straße 9 bis 13 gehören dazu. Insgesamt handelt es sich um 333 Woh-

nungen. Ihre Mieter sind vor dem 15. Dezember angeschrieben und informiert worden. Die Erhöhung betrifft die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen. Nach einem neuen Gesetz zum 1. Januar 2002 dürfen diese Pauschalen erstmals zum 1. Januar 2005 und ab da alle drei Jahre geändert werden und zwar um den Prozentsatz, um den sich der Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in dem Zeitraum verändert hat. Mitte November wurde der Satz veröffentlicht, er beträgt 4,51 Prozent. Die Verwaltungspauschalen steigen einheitlich von 230 auf 240,37 Euro. Die Anhebung der Instandhaltungskostenpauschale ist nach dem Alter der jeweiligen Wohnung gestaffelt. cws

## Staat hilft bei Renovierung

Wer seine Wohnung renovieren lässt, kann 20 Prozent der Kosten für den Handwerker, höchstens jedoch 600 Euro im Jahr, bei seiner Einkommensteuererklärung als haushaltsnahe Dienstleistung absetzen. Bislang wurden darunter Zahlungen an eine Putzfrau oder an einen Gärtner verstanden. Einer Mitteilung des Bundesfinanzministeriums zufolge gehören dazu auch Leistungen wie das Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken, Türen usw. Als Nachweis gelten die Rechnung des Handwerkers und ein Beleg dafür, dass die Rechnung bezahlt wurde, z.B. ein Bankauszug. Gewährt wird die Steuerermäßigung nur für Arbeitsleistungen, nicht aber für Materialkosten. cws



# Der Neubau ist fertig

Pünktlich zum 1. Dezember konnten die zwölf Mieter das Haus Schneckenburgerstraße 37 beziehen

Ein wichtiges Datum für den bwv: Nach rund eineinhalb Jahren Wiederaufbau übergaben am 29. November Tilman Bernecker vom Planungsbüro Brachmann und Vertreter aller Handwerksbetriebe, die an den Bauarbeiten beteiligt waren, der Hausverwaltung, Geschäftsführer Harald Stebner und Vorstandsmitglied Bernhard Welker das bezugsfertige Wohnhaus an der Schneckenburgerstraße 37. Einige Nacharbeiten sind freilich zu erledigen. So müssen zum Beispiel noch die Balkone montiert werden, mit denen der Schlosser in Verzug kam. Das Treppenhaus erhält seinen endgültigen Anstrich absichtlich erst dann, wenn alle Mieter eingezogen sind, damit eventuelle Kratzer und Fahrer an den Wänden, wie sie beim Transport von Möbeln rasch passieren, behoben werden können. Und auch die Wege und Grünanlagen im Innenhof werden erst im Frühjahr gestaltet, denn zuvor werden unter anderem noch die Fassaden und Dächer der benachbarten Wohnhäuser saniert. So führt derzeit nur ein provisorischer Asphaltweg zum Eingang von Nummer 37.

Über dem Eingang prangt aus gefärbtem Stuckmörtel ein Relief des Bildhauers Jörg Kausch. Es ist eine kritische Reminiszenz an den Namensgeber der Straße, den patriotischen Dichter Max Schneckenburger, und erinnert an die verheerenden Folgen übersteigerten Nationalismus'.

Die Übergabe der Schlüssel an die neuen Mieter fand wie geplant pünktlich am 30. November statt. Neun haben ihre

beschichtung der Garage ist abgetrocknet und der Maler hat die Markierungen und Nummern angebracht. Die Rechnung

tionen Euro Gesamtkosten ein gewaltiger Kraftakt. Doch Bernhard Welker vom Vorstand betont, dass sich die Anstrengungen gelohnt hätten. „Ist es uns doch gelungen, einen hochmodernen Wohnblock, der alle Ansprüche erfüllt, so in eine denkmalgeschützte Wohnanlage zu integrieren, ohne auch nur eine Auflage zu verletzen.“ Zugleich freut sich der bwv, dass sich bei den Mietern eine bunt gemischte Hausgemeinschaft ergeben hat: Es sind junge Familien mit Kindern darunter, in einem Fall zieht sogar die Oma mit ein. Auch Paare unterschiedlichen Alters sind darunter sowie jüngere und ältere Alleinwohnende. Erfreut und erleichtert sind auch die Anwohner der Nachbarhäuser, für die in absehbarer Zeit zwei Jahre Schmutz, Lärm und andere Beeinträchtigungen zu Ende gehen. Das Teuffest, das Ende Juli in der gerade im Rohbau fertigen Tiefgarage gefeiert wurde, sollte sie ein wenig entschädigen. Die meisten Mieter folgten der Einladung des bwv gerne. Ein kleines Ensemble der Haarer Blasmusik spielte zünftig auf, an den Buffets mit deftigem Spanferkel, Salaten, frisch gezapftem Bier und feinem Rotwein bildeten sich rasch lange Schlangen. Nach den Festreden und dem Teufspruch segneten der katholische Pfarrer Pater Nediljko Sabic und sein evangelischer Kollege Jörn Foth das gelungene Werk, danach wurde noch lange gefeiert. cws



**Die ersten Mieter** ziehen ein. Pater Sabic und Pfarrer Foth segnen die Tiefgarage beim Teuffest. Das Relief zeigt Schnecken, die ihre Burg verlassen und Fahne hoch nach Osten ziehen. F.: cws

Wohnungen bereits bezogen, die übrigen drei folgen im Januar. Auch die Tiefgarage kann voraussichtlich in der zweiten Dezemberhälfte in Betrieb gehen. Der TÜV war bereits da und hat die beiden Pkw-Lifte und den Personenaufzug geprüft und abgenommen. Die Boden-

ist aufgegangen: Alle 69 Pkw-Stellplätze sind zugewiesen, jeder, der sich um einen Garagenstellplatz beworben hatte, erhielt auch einen.

So füllt sich seit Anfang Dezember das neue Wohnhaus mit Leben. Für den bwv war das Projekt mit seinen rund 5,5 Mil-

## Danke fürs Mitmachen

So richtig durchatmen können

Beschwingt kehrt man vom Spaziergang zurück, betritt das Haus – und landet abrupt in der Wirklichkeit des Alltags: Es riecht! Nach Küchendämpfen, Zigarettenrauch, Babywindeln, Schuhen, Abfall. Es riecht, weil im Haus Menschen leben, kochen und rauchen. Das ist so. Aber es riecht oft wenig einladend, z. B. weil Mülltüten vor der Wohnung stehen und war-

ten bis zum nächsten Ausgang. Und – man glaubt es kaum – weil viele Mieter ihre Räume nicht nur durchs Fenster ins Freie, sondern gleichzeitig durch die offene Wohnungstüre ins Treppenhaus lüften. Damit es so richtig durchzieht. Aus gutem Grund verbietet das die Hausordnung, denn auch im Ausgang muss man sich wohl fühlen und richtig durchatmen können. Deshalb: Bitte keine Abfalltüten und kein Lüften Ihrer Wohnung ins gemeinsame Treppenhaus!



**Ein herzhafter Genuss**, aber bitte nicht fürs ganze Haus. Foto: cws

Wenn die Gemeinschaftswaschmaschine streikt ...

... sind zwei Dinge zu tun:  
1. Bitte hängen Sie gut sichtbar für die nächsten Benutzer einen Zettel an das Gerät. „DEFEKT – Bitte nicht waschen!“  
2. Bitte informieren Sie sobald wie möglich den Hausmeister, damit dieser die Reparatur in die Wege leiten kann. Ihre Nachbarn und der bwv danken Ihnen für schnelles Handeln.



# Erfolgreicher Tausch mit Blick nach Süden

Die Wohnanlage an der Friauler Straße baute der bvw ohne öffentliche Zuschüsse

Es lag vielleicht auch an der Aufbruchsstimmung vor der Olympiade in München, als es der bvw 1968 wagte, erstmals in seiner damals 47-jährigen Geschichte eine Wohnanlage ganz ohne öffentliche Förderung in Angriff zu nehmen. Unter dem damaligen Vorstand Hans Irlbacher, Franz Weber und Anton Weiß erwarb man im Tausch gegen ein kleineres Grundstück an der Agnes Bernauer Straße, Pasing, von der Stadt München das Grundstück an der damals neu angelegten Friauler Straße, einer Nebenstraße der Säbenerstraße (FC Bayern!!). Um es noch zu vergrößern, kaufte der Verein 800 Quadratmeter dazu, so dass eine Fläche von rund 2 500 Quadratmetern entstand. Mit dem Architekten Dax plante und baute man schließlich vier Häuser mit 40 gut geschnittenen Wohnungen. Sie sind alle nach Süden auf einen parkähnlichen Garten ausgerichtet. Trotz der nahen Grünwalder Straße (mit dem Sechzger Stadion!!) entstand eine Oase der Ruhe und eine Wohnanlage mit hohem Wohnwert. Parkplatznot gab es nie, denn unter der Grünanlage verbirgt sich eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen. Mit der Dichtigkeit der Tiefgaragendecke gab es zeitweise Probleme, die jedoch mittlerweile längst behoben sind. Das Flachdach über dem dritten Obergeschoss scheint da-



**Erholen und entspannen:** Alle 40 Wohnungen in der Friauler Straße sind nach Süden ausgerichtet. Sie haben geräumige Balkone oder eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten (Bild unten). Foto: cws

gegen eines der wenigen dauerhaft wasserdichten Exemplare nördlich der Alpen zu sein (toi, toi, toi).

Vor den fensterlosen Nordwänden der Treppenhäuser wurden in den 90er Jahren ein paar Säuleneichen gepflanzt, die sich prächtig entwickelt haben. Das Geld dafür stammte von dem Preis, den der bvw 1990 für die Gestaltung des Gartens in der Wohnanlage Loth-/Kreittmayrstraße von der Landeshauptstadt bekommen hat.

Mit der Olympiade war's übrigens mit der großen Zeit des Grünwalder Stadions vorbei. Seitdem

zogen es die Sechzger vor, das Lokalderby gegen die Bayern im Olympiastadion zu verlieren. sax



## Rückblick

In Neuhausen wurden in den Häusern Pötschnerstr. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 und Gudrunstr. 5, 7, 9, 13, 13/1 die Fenster saniert. Dabei wurden insbesondere Schreinerarbeiten ausgeführt, Schlauchdichtungen eingebaut, Rollläden erneuert bzw. repariert und die Fensterrahmen gestrichen. Für 2005 sind diese Arbeiten an weiteren Häusern in Neuhausen geplant. Die Kosten für die gesamte Maßnahme werden sich auf rund 485 000 Euro belaufen.

\* \* \*

Zum Neubau Schneckenburgerstr. 37 lesen Sie bitte Seite 3.

In zeitlicher Verbindung mit dem Neubau laufen seit Herbst umfangreiche Sanierungsarbeiten an Dächern und Fassaden der anliegenden Häuser. Im Anschluss wird der Hofbereich, in dem die Tiefgarage erstellt wurde, gärtnerisch gestaltet. Außerdem werden die Dächer und Fassaden der Gebäude, die nicht zur Tiefgaragen-Hofseite ausgerichtet sind, saniert.

\* \* \*

In der Prinzregentenstraße musste aufgrund erheblicher technischer Mängel kurzfristig die zentrale Heizanlage erneuert werden.

## Jubilare

Der bvw dankt für

### 50-jährige Mitgliedschaft:

Engelbert Donaubauer  
Gabriele Kainz  
Georg Sladek

### 40-jährige Mitgliedschaft:

Mathilde Burger  
Rudolf Drost  
Franziska Fischer  
Helmut Fischer  
Karl Hofbauer  
Emil Kriegelsteiner  
Manfred Rauch

Helmut Schreiber  
Ludmilla Schweiger  
Wilhelm Simon  
Josef Sokol  
Dieter Walter

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: <http://www.bvw-muenchen.de>  
verantwortlich: Harald Stebner  
Redaktion: Claudia Welker-Sebald  
Auflage: 2000  
Druck: WILKO-DRUCK, München