

Liebes Mitglied

Dass eine Großbaustelle eine Zumutung für die betroffenen Anwohner sein kann, wissen wir. Diesmal trifft es aber einige unserer Mieter in der Grillparzer- und Hackländerstraße, bei denen die auf Seite 2 geschilderten Wasserschäden aufgetreten sind, besonders hart. Sie gehen derzeit durch ein Tal der Tränen. Im Vorfeld der Baumaßnahme hatte der bwv allen Mietern im obersten Stock des Anwesens andere Wohnungen zur Verfügung gestellt. Dadurch sollten unmittelbare Beeinträchtigungen durch die Gebäudeaufstockung vermieden werden. Dass nun auch in darunterliegenden Wohnungen zum Teil schwerwiegende Schäden entstanden sind, war leider nicht vorhersehbar. Wir bedauern das sehr. Den betroffenen Mietern können wir versichern, dass wir gemeinsam mit dem ausführenden Bauunternehmen mit höchster Priorität an der Schadensbehebung arbeiten und auf die Vermeidung neuer Schäden im weiteren Baufortschritt hinwirken. Einen kleinen Trost mag vielleicht der Ausblick auf die Zukunft bieten. Mit Fertigstellung der Maßnahme werden sich alle Bewohner über eine runderneuerte Anlage und vierzehn Familien auf neu geschaffene Wohnungen freuen können.

Christian Berg
Christian Berg
Mitglied des Vorstands

Unverändert brisant

Die Optimierung der Heizsysteme wird im bwv vorangetrieben

Die „Energiewende“ ist in den Medien zwar ein wenig in den Hintergrund gerückt, an Brisanz hat sie jedoch nichts eingebüßt. Im Gegenteil. Die Uhr tickt und im bwv steht die Optimierung der Heizsituation seiner Häuser nach wie vor im Fokus. Die Bestandsaufnahme und Einstufung der unterschiedlichen Heizungsarten wurde im letzten Jahr fertiggestellt. Nun gilt es, den gesetzlich vorgeschriebenen hydraulischen Abgleich in allen zentral gasbeheizten Häusern vorzunehmen. Mit 458 Wohnungen entspricht das 26 Prozent des Gesamtbestands.

Durch einen **hydraulischen Abgleich** wird die Effizienz einer Heizungsanlage deutlich verbessert. Zunächst wird der Wärmebedarf jedes Wohnraums mittels Faktoren wie Wandfläche und Dämmung, Anzahl und Größe der Fenster etc. ermittelt. Dann wird dafür gesorgt, dass durch jeden Heizkörper im System die für ihn richtige Wassermenge fließt. Dies geschieht durch Einstellen der Ventile. Gegebenenfalls muss auch die Größe der Heizkörper angepasst werden.

Die notwendigen Berechnungen liegen inzwischen weitestgehend vor. Der Abgleich selbst wird von beauftragten Fachfirmen durchgeführt. In Sendling ist das in den Häusern am Implerplatz sowie an der Implerstr. 58, 60 zum größten Teil bereits geschehen. Dort wurden auch die Heizleitungen gedämmt. Wie sich herausgestellt hat, gibt es in vielen Wohnungen Heraus-

forderungen, weil sich die vorhandenen Ventile nicht regulieren lassen. Nur bei einem Viertel der betroffenen Wohnungen sind geeignete Ventile vorhanden. Bei

wir, ob eine Kombination aus verschiedenen Energieerzeugungsarten eine Option darstellen könnte, möglicherweise einschließlich Nahwärme aus der



Moderne Heizzentralen wie diese in der Cherubinstraße 2 bieten eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung Foto: bwv

den übrigen müssen diese entweder nachgerüstet oder andere Lösungen gefunden werden. Grundsätzlich soll die Wärmeversorgung der Häuser möglichst auf eine Beheizung mit nicht fossilen Energieträgern umgestellt werden. Langfristig gesehen ist hier der Anschluss an die städtische Fernwärme – wie in Haidhausen – am attraktivsten. Diese ist allerdings nicht bei allen Wohnanlagen gegeben. Ein Beispiel ist das Haus Trogerstraße 23a: Da rundum Fernwärme weder vorhanden noch von der Stadt geplant ist, wurde als nächstbeste Variante die Versorgung per Grundwasserwärmepumpe erwogen. Wegen fehlender Mächtigkeit des Grundwassers musste auch dies verworfen werden. „Jetzt prüfen

kommunalen Wärmeplanung“, sagt Matthias Heller, der technische Leiter im bwv. „Wir schreien voran, doch oft machen uns die Gegebenheiten wieder einen Strich durch die Rechnung. Ziel ist in jedem Fall, die Heizsituation unserer Häuser auf regenerative Versorgung auszurichten.“ cws

Gelungene Modernisierung: Der Wohnblock in Fürstenried hat Aufzüge bekommen und optisch sehr gewonnen S. 2
Mehr Wertstoff – weniger Müll Am Münchner Pilotversuch „Gelbe Abfallsysteme“ nehmen auch Anlagen des bwv teil S. 3
Aufwand im Stillen: Im bwv ist die Verkehrssicherung großgeschrieben S. 4

Juan Antonio García Team Technik

Der Architekt Juan Antonio García (35) gehört seit September dem Team Technik an. Neben seiner Funktion als stellvertretender Leiter umfasst seine Tätigkeit die Projektentwicklung und Projektleitung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Genau dieses breite Aufgabenspektrum reizte ihn an der Stelle im bwv, wobei auch der genossenschaftliche Gedanke und die damit einhergehende soziale Verantwortung eine große Rolle spielten. Er schätzt das kollegiale Klima im bwv und empfindet es als eine „sehr schöne Aufgabe, die besonderen, individuellen Häuser“ zu erhalten.

Geboren und aufgewachsen im spanischen Sevilla, hat Juan Antonio García dort auch sein Architekturstudium absolviert. Im Rahmen des EU-Förderprogramms Erasmus+ kam er 2012 für ein sechsmonatiges Praktikum nach München, machte neben der Arbeit sein Diplom – und blieb der bayrischen Landeshauptstadt treu. Es folgten mehrjährige Anstellungen bei verschiedenen Firmen, wo er zunächst beratend und planerisch tätig war und zuletzt in einem privaten Immobilienunternehmen als Vertreter des Bauherrn ganze Prozesse betreute.



Juan Antonio García ist verheiratet und seit anderthalb Jahren Vater. In seiner Freizeit treibt er gern Sport und hat lange Jahre in einem Rugby-Team gespielt. Zu seinen Interessen gehören Reisen und alles, was mit Kunst und Architektur zu tun hat. Viel Zeit dafür bleibe ihm allerdings nicht mehr, sagt er lachend, denn sein Sohn sei „sehr aktiv“.

Gelungene Modernisierung

Der Wohnblock in Fürstenried hat Aufzüge bekommen und optisch sehr gewonnen

Die Baumaßnahme in der Apenzeller Straße 79–81 ist fertig gestellt. Das Haus hat auf der straßenseitigen Nord- sowie der Westfassade einen eleganten Anstrich in Grautönen bekommen. In naturbelassenem Braun setzen die aufgefrischten Holzjalousien aparte Akzente.

Die zu den Wohnungen führenden Laubengänge wurden komplett saniert. Sie erhielten einen besonders trittsicheren Belag und metallene Geländer. Erneuert wurden auch die Wohnungstüren und zusätzlich die Elektrik in den Treppenhäusern.

An beide Treppenhäuser wurde ein Aufzug angebaut, der jedes Stockwerk ebenerdig anfährt. Damit sind alle vierzig Wohnungen nahezu barrierefrei erreichbar.



Die leichte Konstruktion der zwei Aufzüge aus Stahl und Glas harmonisiert hervorragend mit den ruhigen Grautönen der Fassade. Sein Baujahr 1962 sieht man dem Haus nicht mehr an.

Foto: cws

Wasserschaden in Haidhausen

Schnee und Regen setzten den Häusern des ersten Bauabschnitts schwer zu

Dass auf einer Baustelle nicht immer alles läuft wie am Schnürchen und Witterungseinflüsse den Baufortschritt beeinträchtigen, ist keine Seltenheit. Besonders stark jedoch ist dies bei der Sanierungs- und Aufstockungsmaßnahme in Haidhausen eingetroffen: Ab November kam es beim ersten Bauabschnitt an der Grillparzerstr. 34 und Hackländerstr. 1, 3, 5 im Zuge der heftigen Niederschläge mehrfach zu Wasserschäden an der Fassade und entsprechend in den Wohnungen. Die massiven Schneefälle im Dezember taten ein Übriges. Damit nicht genug, hat der Starkregen im Mai die betroffenen Häuser erneut einem Härtestest unterzogen.

In Vorbereitung der Aufstockung waren Ende November die Dächer abgebaut, durch Notdächer aus Holz ersetzt und die Betondecke darunter abgedichtet worden. Trotz aller schützenden Vorkehrungen seitens der Baufirma suchte sich das Wasser immer wieder neue Wege. Im Dezember ist das Notdach auf dem Haus Hackländerstr. 1 unter der Schneelast in sich zusammengebrochen. Die Nässe drang in die oberen Wohnungen, lief an den Fassaden hinunter und breitete sich auch in die Nach-

barhäuser aus. Um die Mauern durchzutrocknen, wurden in den Wohnungen Heizgeräte aufgestellt und der Putz abgeschlagen. Die Baufirma, die Totalunternehmerin des Projekts ist, hat die volle Verantwortung für die Schäden übernommen. Für die

alles wieder langfristig in Ordnung zu bringen und die Baumaßnahme wie geplant fertig zu stellen. „Inwieweit der Zeitplan noch eingehalten werden kann, wird sich zeigen“, sagt Axel Wörner vom Vorstand.

Die Mieter haben eine harte Zeit



Die Baustelle in Haidhausen: Blick von der Grillparzer- in die Hackländerstraße. Die Sanierung ist auf einem guten Weg.

Foto: bwv

Analyse und Behebung wurden ein Baubiologe und weitere Spezialisten eingeschaltet. Gemeinsam arbeiten alle Fachleute, die Baufirma sowie der bwv mit enormem Aufwand und großer Sorgfalt daran, schnellstmöglich

hinter und zum Teil auch noch vor sich, sowohl in Form wohnlicher Einschränkungen als auch durch die zahlreichen Begutachtungen. Der bwv dankt ihnen sehr für ihre Kooperation und ihr großes Verständnis.

cws

Mehr Wertstoff – weniger Müll

Am Münchner Pilotversuch „Gelbe Abfallsysteme“ nehmen auch einige Wohnanlagen des bvw teil

Auf der Suche nach dem besten Entsorgungssystem von Verpackungsabfällen hat die Stadt München Anfang Januar einen zweijährigen Pilotversuch gestartet: Gebrauchte Verpackungen wie Konservendosen, Kunststoffbecher, TetraPaks etc. müssen und können vom umweltbewussten Verbraucher nicht mehr zur Wertstoffinsel gebracht werden, sondern werden von den dualen Systemen am Haus abgeholt. Drei Arten von Sammelbehältnissen wurden in fünf Stadtgebieten ausgegeben: im Westend/Schwanthalerhöhe sowie in Solln 1 und 2 die Wertstofftonne; in Allach und Schwabing Mitte die Gelbe Tonne und im Lehel der Gelbe Sack. Die Leerung der Tonnen bzw. Abholung der vom Verbraucher vors Haus gestellten Säcke geschieht in zweiwöchentlichem Rhythmus und ist für den Hausbesitzer und die Bewohner mit keinen Kosten verbunden. An den bisher genutzten Wertstoffinseln wurden stattdessen die entsprechenden Container entfernt, dort stehen nur noch die für Altglas.

Auch einige Wohnanlagen des bvw sind von dem Projekt betroffen. Zu den Testpersonen gehören die Mieter des Schwabinger Karrees und der Häuser Rosini-, Clemens-, Cherubini- und Herzogstraße sowie im Lehel die des Hauses an der Liebigstraße. Während Letztere rollenweise Gelbe Säcke erhalten haben, stehen für die Schwabinger Haushalte Gelbe Tonnen in den Höfen. „Leider mussten wir die im Freien aufstellen, weil sie in den Müllhäuschen keinen Platz mehr haben“, sagt Hausmeister Andreas Krempels. Da die Tonnen anfangs schon nach wenigen Tagen über-



Die Gelben Säcke vor dem Haus im Lehel. Unten: Die Gelbe Tonne – hier im Hof Clemensstraße 56 – fasst 240 Liter. Fotos: cws/bwv

quollen, hat er bei der zuständigen Firma Wittmann Entsorgungswirtschaft GmbH nachbestellt. „Optisch sind die grellen Tonnen zwar kein Knüller“, so Krempels, aber vielleicht trennen durch den Standort im Hof mehr Leute als zuvor; das sei es wert. Nach wie vor lande jedoch viel Abfall daneben. „Was nicht mehr reinpasst, gehört nicht auf den Boden, sondern in den Restmüll.“ Es wäre hilfreich, wenn das beachtet würde, denn das Sickingern um die Tonnen – die zur Leerung übrigens nicht von der Abholfirma auf den Gehweg geschoben werden, sondern vom Hausmeister – ist auch ohne Chaos schon eine zusätzliche Aufgabe für ihn.

Aus dem Pilotprojekt auszusteigen ist keine Option, weil die Container an den Wertstoffinseln abgezogen sind. „Wer es trotzdem tut, muss im Fall eines Wiedereinstiegs eine Gebühr bezahlen“, erläutert Patrick Laese von der Hausverwaltung.

Bei den befragten Mietern ist das Echo positiv bis neutral. Einerseits müsse man zwar sowieso zur Wertstoffinsel, um das Altglas zu entsorgen, andererseits sei es prinzipiell eine Erleichterung, den Verpackungscontainer gleich beim Hausmüll zu haben, sagt Manfred Sammler, der in der Clemensstraße 56 wohnt.

Auch in der Liebigstraße 43 wird umweltbewusst getrennt, das zeigt der Haufen an Gelben Säcken, der sich jeden zweiten Mittwoch ab 18 Uhr bis 6.30 Uhr Donnerstagfrüh neben der



Haustür bildet. Beim Sammeln im Sack kann nichts überquellern, ist der eine voll, nimmt man den nächsten. Ist die Rolle zu Ende, holt man sich bei einer der ausgewiesenen Verteilstellen Nachschub. Platzprobleme allerdings gibt es in manchen Haushalten schon: Wohin mit dem immer voluminöser werdenden

Das gehört in den Gelben Sack/die Gelbe Tonne:

Gebrauchte und entleerte Verpackungen aus Kunststoff, Weißblech und Aluminium. Ausspülen ist nicht nötig, aber die Bestandteile sollten voneinander getrennt werden, z. B. der Aluminiumdeckel vom Kunststoffbecher.

Das gehört NICHT hinein:

Verpackungen aus Glas, Papier, Pappe und Karton sowie Abfälle, die keine Verpackungen sind, wie Druckerpatronen, Klarsichthüllen, Gummi, CDs, Kassetten, Plastikgehäuse.

Sack, wenn der Stauraum fehlt? Ihn sichtbar herumstehen zu lassen, ist keine Lösung, zumal er nicht unbedingt geruchsneutral ist. Und den Balkon möchte man gern anders nutzen. In einer fünfköpfigen Familie etwa fällt im Lauf von zwei Wochen jede Menge Verpackungsmüll an, den z. B. die Familie Elstermann, die keine Kammer und ein eher kleines und ausgelastetes Kellerabteil hat, zuvor nach Bedarf in kleineren Portionen zur Wertstoffinsel gebracht hat. Das ist jetzt nicht mehr möglich.

Es wird spannend, welches Modell sich bis Ende 2026 bewährt. Mehr Infos dazu unter: <https://www.awm-muenchen.de/> cws

Danke fürs Mitmachen

Bitte die freien Plätze im Fahrradkeller nutzen

In vielen Wohnanlagen stehen die Fahrradkeller fast leer (siehe Bild), während sich im Freien die Drahtesel regelrecht stapeln, ineinander verhakt lange Reihen bilden, Wege verengen und sogar Grünflächen besetzen.



Bitte nutzen Sie auch den Fahrradkeller! Das Hineinstellen und Herausholen des Fahrrads mag vielleicht etwas zeitaufwendiger sein, dafür ist es dort sicher und trocken aufgehoben.

Noch mehr Abstellplatz lässt sich gewinnen, wenn Sie ein Fahrrad, das gar nicht mehr genutzt wird, z. B. weil es kaputt

ist, entfernen. Roller, Dreiräder, Spielsachen etc. (siehe Bild) gehören ebenfalls nicht in den gemeinschaftlichen Fahrradraum, sondern ins private Kellerabteil. Darüber hinaus wurde im bvw ein Etat eingerichtet, um weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Anhänger zu schaffen. Die Planung läuft.

Aufwand im Stillen

Die Verkehrssicherung der Wohnanlagen ist im bvw großgeschrieben und mit viel Arbeit verbunden

Es ist Mittag. Der Spielplatz in der Haarer Gartenhofsiedlung liegt – ebenso wie alle anderen in den Wohnanlagen – zu dieser Tageszeit noch ruhig und verlassen da. Das ändert sich wenig später. Dann tummeln sich lachende Kinder darauf, buddeln im Sand, sausen fröhlich quitschend die Rutsche hinunter und wollen es mal wieder wissen, wie hoch und wild sie schaukeln können und wie viele Freunde im Schaukelnest Platz finden. Dass sie das gefahrlos machen können, dafür sorgen nicht nur die Eltern, die wissen, was sie ihrem Sprössling zutrauen können, sondern im Hintergrund permanent auch andere Personen:

Jede Woche sichtet der Hausmeister den Spielplatz. Er stellt sicher, dass alles sauber ist, weder Scherben, Tierkot oder sonstiger Unrat herumliegen, rüttelt an den Spielgeräten, um deren Standsicherheit und Stoßdämpfung zu testen, untersucht sie nach potentiellen Verletzungsstellen wie Risse im Holz, korrodierendes Metall, Brüche, lockere Schrauben und vieles mehr. Vierteljährlich werden die Spielplätze einer operativen Kontrolle unterzogen, das ist eine detaillierte Inspektion mit besonderem Augenmerk auf eventuellen Verschleiß der Geräte, sie wird ebenso wie die jährliche TÜV-Hauptinspektion von einem externen qualifizierten Spielplatzprüfer durchgeführt.

„Bereits bei der Anschaffung der Spielgeräte achten wir darauf, Gefahrenquellen zu vermeiden“, sagt Andreas Borski vom Team Technik, der auch ausgebildeter Spielplatzprüfer ist. „Zum Beispiel werden Geräte mit einem oder mehreren in Reihe stehenden hölzernen Masten vermieden. Im Hof Rossinistraße stand einmal eine solche Reckstange, die abgebaut werden musste, weil die Standpfosten morsch wurden.“ Nicht weniger akribisch wie die Spielplätze werden die gesamten Freianlagen in genau vorgegebenen Intervallen auf der Suche nach möglichen Gefahrenquellen gesichtet, von den Wegen, Treppen, Rampen über die Türen, Tore, Schächte, Brun-

nen, Geländer, Zäune etc. bis zur Teppichklopfstange, Wäsche-spinne und nicht zuletzt der Außenbeleuchtung und dem Baumbestand.

jedem Unwetter und heftigen Schneefall muss verstärkt darauf geachtet werden, dass man sich sicher im Freien bewegen kann.

„Nach dem massiven Schneefall



Gepflegt und strapazierfähig: Auf Spielplätzen wie dem in der Haarer Gartenhofsiedlung geht es oft rund. Da muss gewährleistet sein, dass sie keine Gefahren bergen.

Foto: bvw

Dazu kommen „außerplanmäßige“ Kontrollen und Einsätze, die vor allem in der stürmischen und kalten Jahreszeit anfallen. Da reicht es nicht, dass der Hausmeister mit Schneeschaukel und Streugut zugange ist, nach

Anfang Dezember mussten wir Baumkletterer in fast jede Wohnanlage schicken, weil gebrochene Äste in den Bäumen hingen. Es mussten sogar Bäume gefällt werden“, berichtet Borski. „Auch nach Stürmen ist eine Extrakontrolle notwendig, unter

anderem ob es lose Dachziegel gibt.“

Das alles fällt unter den Begriff „Verkehrssicherung“. Zu dieser ist in Deutschland jeder Eigentümer und Vermieter von Immobilien verpflichtet. Er hat mit notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen Sorge dafür zu tragen, dass keine Person, die sich auf seinem Grundstück aufhält, zu Schaden kommen kann.

„Das heißt allerdings nicht, dass jeder erdenklichen, abstrakten Gefahr vorzubeugen ist“, erklärt Geschäftsführer Matthias Nippa. „Das wäre gar nicht möglich. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasst die-

jenigen Maßnahmen, die ein verständiger, in vernünftigen Grenzen umsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu schützen.“

Das betrifft freilich nicht nur die Außenanlagen. Auch was die Gebäude anbelangt, ist allwöchentlich, -monatlich, viertel-, halb- und jährlich ein umfangreicher Prüfkatalog abzuarbeiten. Vieles erledigen die Hausmeister bei ihren regelmäßigen Rundgängen. Aufgaben, ob Kontrolle, Wartung oder Reparatur, die spezielles Fachwissen erfordern, sind an Fremdfirmen vergeben. Darunter fallen zum Beispiel die Kontrolle der Dächer und Fassaden, die Wartung der Tore, Schranken, Aufzüge und der Elektrik, der Brandschutz und vieles mehr. Alle beteiligten Mitarbeiter des bvw sowie der fest beauftragten Firmen sind über das internetbasierte BTS-Portal vernetzt. In diesem finden Austausch und Dokumentation statt, werden Aufträge vergeben und technische Prozesse besprochen. Auch die Schadensmeldungen gehen hier ein und werden abgewickelt. Die Aufgabenlisten für die Verkehrssicherung sind zusammen mit den jeweiligen Prüfungsintervallen hinterlegt. Automatisch werden die zuständigen Bearbeiter zum errechneten Termin darüber informiert, was ansteht. Ist die Arbeit dann ausgeführt, muss sie als erledigt abgehakt und gegebenenfalls mit einer Bemerkung versehen werden.

„Ein Unfall aufgrund mangelnder Verkehrssicherung ist dank der engmaschigen Vorkehrungen noch nie in unserer Genossenschaft passiert“, sagt Matthias Nippa. „Das ist sehr erfreulich und wir tun alles dafür, damit es so bleibt und unsere Mieter sich sicher fühlen können.“ cws



Regelmäßig werden die Bäume geprüft und beschnitten – wie hier von Baumpfleger Marc Überla im Hof Implerstraße 42 –, um Unfällen etwa durch abbrechende Äste vorzubeugen.

Foto: probaum

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