

## Liebes Mitglied

Die Debatten in Mitgliederversammlungen zeigen es immer wieder: Hinter allen Forderungen nach baulichen Verbesserungen in unseren Wohnanlagen steht das liebe Geld. Bei einem Anlagevermögen aus Wohnhäusern und Grundstücken von 74 Millionen Mark bräuchten wir im Jahr mindestens zehn Prozent davon oder sieben Millionen, um die Ausstattungsrichtlinien für unsere Wohnanlagen zu erfüllen. In der Regel liegt unser Aufwand dafür zwischen fünf und sechs Millionen Mark im Jahr. Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns bei unseren Mitgliedern, die dem Aufruf zur Zeichnung weiterer Anteile gefolgt sind und damit mehr als eine Million Mark in die Kasse des bvw brachten. Diese Aktion zeigt deutlich, dass die Bindung unserer Mitglieder zum bvw sehr ausgeprägt ist. Wir werden dafür eintreten, den guten Standard bei Neubauten zu halten und bei Altbauten dort Verbesserungen vorzunehmen, wo es technisch möglich und finanziell machbar ist.



Aufwand dafür zwischen fünf und sechs Millionen Mark im Jahr. Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns bei unseren Mitgliedern, die dem Aufruf zur Zeichnung weiterer Anteile gefolgt sind und damit mehr als eine Million Mark in die Kasse des bvw brachten. Diese Aktion zeigt deutlich, dass die Bindung unserer Mitglieder zum bvw sehr ausgeprägt ist. Wir werden dafür eintreten, den guten Standard bei Neubauten zu halten und bei Altbauten dort Verbesserungen vorzunehmen, wo es technisch möglich und finanziell machbar ist.

*Horst Scherer*

Horst Scherer  
Mitglied des Vorstandes

## Die Grenzen für Modernisierungen

Der finanzielle Spielraum des bvw nimmt ab, größere Projekte werden daher „gestreckt“

Die Zahlen sprechen für sich: Die jüngste Bilanz des bvw umfasst 79 Millionen Mark und hat erneut Rekordhöhe erreicht. Zugleich nimmt der finanzielle Spielraum für große Modernisierungen, wie den Einbau neuer Bäder in ganze Wohnanlagen, ab. Solche Projekte müssen künftig auf mehrere Jahre verteilt werden.

Noch vor wenigen Jahrzehnten hätte sich niemand träumen lassen, dass der bvw einmal Bilanzen von solchem Volumen vorlegt. Zu seinem 40. Jubiläum 1961 erreichte die Bilanz 19,7 Millionen, zehn Jahre später 31,7 Millionen. Im Jahr 1996, zu seinem 75-jährigen Bestehen, belief sie sich bereits auf 73,6 Millionen.

Auf diese Entwicklung darf der bvw stolz sein, wurden doch in dieser Zeit viele Wohnungen, zuletzt die Gartenhofsiedlung in Haar, errichtet oder modernisiert. Entsprechend wuchs das Anlagevermögen von 19,5 Millionen 1961 auf 68,3 Millionen 1996. Derzeit stehen die bvw-Immobilien mit 74 Millionen Mark in der Bilanz.

Doch es gibt auch eine Kehrseite: Die Verbindlichkeiten des bvw sind ebenfalls gestiegen. Sie betragen derzeit 59 Millionen Mark, 1961 waren es erst zehn Millionen. Das ist mit ein Grund, warum künftig die Modernisierung ganzer Wohnanlagen zeitlich gestreckt werden muss.

Zwei weitere Posten in der Bilanz geben ebenfalls Auskunft über die Hintergründe dieser Neuerung: die Einnahmen aus Mieten für die 1684

Wohnungen und die Kosten für ihre Instandhaltung. Die Erlöse aus Mieten beliefen sich im Jubiläumsjahr 1996 auf 9,5 Millionen, die Instandhaltungskosten auf 6,4 Millionen. Allein

18 300 Mark. Die Sanitäranlagen kosteten 19 400 Mark, die Maurer- und Malerarbeiten verschlangen 46 000 Mark.

Die Modernisierung von Wohnungen wird auch künftig nicht



Alte Bäder, wie hier in einer Neuhauser Wohnanlage, sind dank umfangreicher Sanierungen inzwischen selten geworden. F.: bvw

die Modernisierungen bei Mieterwechsel kosten den bvw zwei Millionen im Jahr.

Wie teuer ist die Sanierung einer Wohnung überhaupt? Als Faustregel gilt: Zahl der Quadratmeter mal tausend Mark. Bei kleinen Wohnungen fällt der Betrag höher aus, bei großen niedriger, weil die Kosten für die Sanitäranlagen oder die Heizung unabhängig von der Wohnungsgröße sind. So kostete die Modernisierung einer 107 Quadratmeter großen Wohnung in Neuhausen 115 600 Mark. Auf den Elektriker entfielen 8700 Mark, auf den Fliesenleger 5300. Die übrigen Posten lagen weit über 10 000 Mark. Bodenleger und Schreiner berechneten 17 900 Mark, der Heizungsbauer verlangte

billiger. Das zeigt ein Vergleich der Löhne für Maurer. 1976 wurden in diesem Handwerk laut Tarif 9,45 Mark Stundenlohn bezahlt, 1997 waren es 25,26 Mark. Den bvw kostet die Handwerkerstunde freilich 75 bis 80 Mark. Wie auch immer: Der bvw wird weiter alles daran setzen, seine Wohnungen modern auszustatten. she

**Platz für 51 Autos:** Der Bau der Tiefgarage an der Troger-, Geibelstraße S. 2

**Eine neue Adresse:** Der bvw hat jetzt eine eigene Homepage im Internet S. 3

**Juwel aus der Gründungszeit:** Die Wohnanlage an der Loth-, Ecke Kreittmayrstraße S. 4

# Platz für 51 Autos

## Brigitte Maier, Verwaltung

Wer den bWV über die Zentrale anruft, hat meist sie am Telefon: Brigitte Maier ist die „Seele des bWV“. Gleich nach ihrem Schulabschluss 1963 begann die damals erst 17 Jahre alte Bayreutherin ihre Laufbahn in der Mietenbuchhaltung des bWV. Seit 1982 ist sie für die Mitgliederverwaltung zuständig. Sie ist die Ansprechpartnerin bei Anträgen auf Mitgliedschaft, der Zeichnung von Anteilen der Genossenschaft, Bewerbungen um eine Wohnung und vielem mehr. Mit ihrem Mann wohnt Brigitte Maier in der Anlage in Neuhausen, in der auch ihre erwachsenen Kinder mit ihren Familien leben. Ihren Hobbys Fotografieren und Filmen verdankt der bWV einen wertvollen Fundus an Dokumenten.



## Suat Bülbül, Hausmeister

Seit November haben die Mieter in den Wohnanlagen an der Dankl- und Implerstraße und am Implerplatz einen neuen Hausmeister. Nach einem Jahr Hausmeisterei beim BR wechselte Suat Bülbül zum bWV. Der Schweißer wurde 1973 im türkischen Cukur geboren. Als Einjähriger kam er mit seinen Eltern nach Deutschland. Seit 1998 lebt er in München. Nach seiner Lehre arbeitete Bülbül einige Jahre freiberuflich in den Branchen Holz- und Bautenschutz sowie Messe- und Montagebau. Verheiratet ist er „noch“ nicht. In seiner Freizeit treibt er gerne Sport, er macht Wanderungen, schwimmt, radelt und joggt.



Seit März läuft der Bau der Tiefgarage an der Trogerstraße / Freigabe im Oktober

Was lange währt, wird endlich gut: Unwillkürlich denkt man an das Sprichwort, wenn es um die Tiefgarage für 51 Autos im Innenhof der Wohnanlage an der Troger- und Geibelstraße in Bogenhausen geht. Schon vor elf Jahren wollte der bWV das 1,4 Millionen Mark teure Projekt angehen, aber dann musste der erste Spatenstich abgesagt werden, weil fest eingeplante Zuschüsse ausfielen.

Diesen März war es so weit: Binnen weniger Tage wurden die acht baufälligen Garagen in dem Innenhof abgerissen und die Bäume abgeholt. Ein Radlader hob die bis zu fünf Meter tiefe Baugrube für die 40 auf 18 Meter große Garage aus. Seit kurzem werden die Betonteile montiert. Anfang August soll das Bauwerk so weit fertig sein, dass die Gartenbauer mit der Neuanlage des Innenhofes anfangen können. Davor soll auf der Baustelle das inzwischen traditionelle Hoffest der Mieter stattfinden. Der 1. Oktober ist der Stichtag für die Freigabe der Garage.

Mit der neuen Tiefgarage kann dem Parkplatzbedarf der Mieter auch langfristig Rechnung getragen werden. Zum Teil haben sogar bereits Mieter aus der nahe gelegenen Wohnanlage an der Grillparzerstraße ihr Interesse an einem Stellplatz bekundet. Ein Parkplatz kostet für Mitglieder etwa 120 Mark

im Monat. Sollten nicht alle Abstellplätze von Mitgliedern des bWV belegt werden, werden die restlichen auf dem freien Markt vermietet.

Von den 51 Stellplätzen befinden sich 50 in Duplexgaragen, in denen zwei Wagen überei-

ters. Die ampelgesteuerte Ein- und Ausfahrt liegt unmittelbar neben der zur Tiefgarage von „Feinkost Käfer“, dessen Gebäudekomplex im Osten des Grundstücks liegt.

Eine Besonderheit des Bauwerks stellen die vier Licht-



**Die Arbeiten sind voll im Gang:** Bis August soll die neue Tiefgarage an der Trogerstraße im Rohbau fertig gestellt sein. Foto: cws

einander geparkt werden. Sie sind links und rechts einer 6,5 Meter breiten Fahrstraße gruppiert. Wie Architekt Wulf Scherschmidt erklärt, ist die Duplex-Technik inzwischen so ausgereift, dass frühere Vorbehalte wegen schwerer Bedienbarkeit oder Störanfälligkeit nicht mehr zutreffen. Außerdem gibt es einen Raum für Motor- und Fahrräder und schweres Gerät des Hausmeis-

ter. Die Idee dafür stammt von dem Vorstandsmitglied und Architekten Max Saxinger. Durch die Lichtschächte wird sehr viel Tageslicht in die Tiefgarage fallen. Der bWV verspricht sich davon eine helle und freundliche Atmosphäre in ihr, was besonders die Frauen schätzen werden, die dort ihre Fahrzeuge abstellen. cws

## Ein Spielplatz und viel Grün

Der Innenhof an der Troger- und Geibelstraße wird neu und autofrei gestaltet

Vorurteile über den „Fetisch Auto“ sind weit verbreitet. Oft hört man auch Vorbehalte gegen Tiefgaragen. Ihr Tenor: Solche Bauwerke seien zu teuer oder zu aufwändig im Verhältnis zu der tatsächlichen Entlastung. Dabei wird meist vergessen, dass Tiefgaragen ein großes Plus an Lebensqualität für die Anlieger bringen. Auch für die Bewohner der Häuser an der Troger- und Geibelstraße stellt die neue Tiefgarage eine große Verbesserung dar. Nicht nur, dass die Autohalter unter ihnen

nie wieder Parkplatzprobleme haben. Auch der 1500 Quadratmeter große Innenhof der Wohnanlage wird völlig neu und autofrei gestaltet.

Das Areal gliedert sich künftig in zwei Teile. Sein Niveau über der Garage liegt 60 Zentimeter höher als zuvor. Dort plant Landschaftsarchitekt Peter Kieser, der das Konzept für den Innenhof erarbeitet hat, eine Ellipse mit den vier Lichtschächten der Garage im Zentrum. Ihre Sockel und Dächer in Form kleiner Glaspysamiden bilden

so markante optische Akzente. Am südlichen Rand der Ellipse werden drei Sitzbänke aufgestellt. Dahinter fällt das Gelände auf das bisherige Niveau ab, dort liegt ein kleiner Spielplatz mit Sandkasten, Karussell und Rutschbahn. Der Innenhof wird großzügig bepflanzt. An den Grenzen zu den Nachbaranwesen werden Bäume gesetzt, am Zugang Ecke Troger-, Geibelstraße ein Solitär. Dazwischen erstrecken sich Rasen- und Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden. cws

# Eine neue Adresse

Der bwv ist jetzt auch mit einer eigenen Homepage im Internet vertreten

Der bwv hat nun eine weitere Adresse. Seit Februar ist er unter <http://www.bwv-muenchen.de> mit einer eigenen Homepage im Internet vertreten. Der Auftritt ist schlicht und zugleich sehr übersichtlich und informativ gestaltet. Außerdem ist er vielfach bebildert. Mit ihm ist der bwv seinem Ziel wieder einen Schritt näher gekommen, sich nach außen zu öffnen und auch all denen zu präsentieren, die ihn noch nicht kennen. Außerdem kann er sich als starke Gemeinschaft darstellen sowie seinen Mitgliedern Dienstleistungen auf dem neuesten Stand der Kommunikationstechnologie anbieten. Für die Betreuung und Aktualisierung der Homepage ist Geschäftsführer Harald Stebner verantwortlich. Der Anschluss des bwv an das Internet hat aber auch für die Mitarbeiter der Geschäftsstelle einen großen Vorteil: Sie können künftig ihre vielen Kontakte mit Baufirmen, allen möglichen Handwerkern und den Behörden einfach und schnell per E-Mail abwickeln. Die E-Mail-Adresse des bwv lautet: [info@bwv-muenchen.de](mailto:info@bwv-muenchen.de). Zurück zur Homepage: Man betritt sie über eine Titelseite, deren beiger Hintergrund an die farbliche Gestaltung vieler Fassaden von bwv-Wohnan-

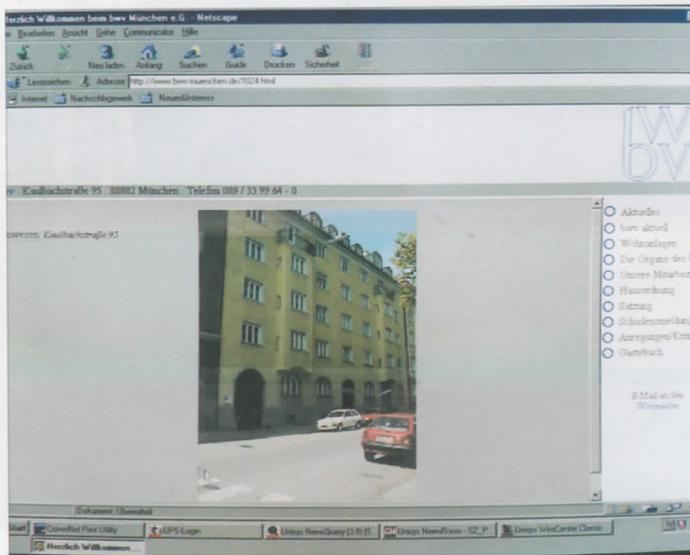
gen erinnert. Auf der folgenden Seite prangt das leuchtend blaue Logo des bwv. Außerdem sind dort die Mitglieder des Vorstandes Max Saxinger, Horst Scherer und Bernhard Welker sowie Geschäftsführer Harald Stebner und seine Stellvertreterin Helene Tanski ver-

Hausmeister schicken können. Außerdem erfahren Besucher, dass der bwv einen Bewerbungsstopp erlassen hat, damit die Warteliste der Anwärter auf eine Wohnung nicht noch länger wird. Am rechten Bildschirmrand findet der Nutzer Links zu weiteren Seiten.

aktuell“ anklickt, kann die Artikel aus den bisherigen Nummern der Mitgliederzeitschrift nachlesen. Unter „Wohnanlagen“ wird der Immobilienbesitz des bwv aufgelistet, die beiden folgenden Links stellen den „Vorstand“ und den „Aufsichtsrat“ vor. Die Rubrik „Unsere Mitarbeiter“ umfasst neben einer Liste der Angehörigen der Geschäftsstelle, ihrer Funktionen und Telefonnummern eine bebilderte Auflistung der Wohnanlagen samt Hausmeister, die in die Zuständigkeit der drei Hausverwalter Franz Loser, Ulrich Sauer und Helmut Wrase fallen.

Besonders interessant für die Mitglieder sind die beiden Links „Hausordnung“ und „Satzung“. „Hausordnung“ ist mit einer Suchmaschine ausgestattet, in die man den gewünschten Begriff eingibt. In Bruchteilen von Sekunden erscheint daraufhin die entsprechende Passage auf dem Bildschirm.

Natürlich gibt es auch ein Link „Anregungen und Kritik“, unter dem man sich per E-Mail an Geschäftsführer Stebner wenden kann, und ein Gästebuch, in das sich die Besucher der Homepage eintragen können. Dort kann man auch mitteilen, wie einem der Internetauftritt des bwv gefällt. cws



Jede Wohnanlage ist auf der Homepage des bwv dokumentiert. Unser Bild zeigt die Geschäftsstelle in der Kaulbachstraße. F.: Ulla

zeichnet. Am unteren Bildschirmrand meldet eine tiefblaue Zeile mit durchlaufendem Text „das Neueste in Kürze“. Derzeit informiert sie darüber, dass die Mieter Schadensmeldungen nun per E-Mail über die Geschäftsstelle an die

So kann man sich unter „Aktuelles“ über Bauprojekte informieren, derzeit über die Errichtung der Tiefgarage an der Trogerstraße. Außerdem kann man eine Übersicht über die Urlaube der Hausmeister und ihre Vertreter abrufen. Wer „bwv-

## Danke fürs Mitmachen

### Sperrmüll bitte zum Wertstoffhof fahren

Wer klettert schon gerne über Gerümpel, um zu seinem Kellerabteil zu gelangen oder den Müll in die Tonnen zu werfen? Was hier so drastisch klingt, kommt leider oft der Wirklichkeit sehr nahe. Immer wieder gibt es Mieter, die ihren Sperrmüll in Kellergängen „vergessen“ oder einfach bei den Mülltonnen abstellen. So versuchen sie, seine Entsorgung auf den bwv abzuwälzen und damit auch auf ihre Nachbarn. Denn die Abfuhrkosten, die dadurch entstehen, sind Be-

triebskosten, die der bwv letztlich wieder auf alle Mieter der jeweiligen Wohnanlage umlegen muss. In den städtischen Wertstoffhöfen können Sie dagegen Ihren Sperrmüll sowie Wertstoffe und Problemabfälle aller Art kostenlos und umweltgerecht entsorgen. Die Öffnungszeiten sind unter Tel. 233-31220 zu erfahren. Gegen Gebühr werden durch das Amt für Abfallwirtschaft ausgediente Kühlgeräte und Sperrmüll auch abgeholt. Dies muss schriftlich veranlasst werden. Bestellkarten und weitere Informationen dazu erhält man unter Tel. 233-31200 oder über Fax: 233-31166.

### Ein guter Rat zu Ihrem Rad

Ob Groß oder Klein, ein Fahrrad besitzt fast jeder. Umso wichtiger ist es deshalb, darauf



Fahrräder sind am besten auf den dafür vorgesehenen Abstellplätzen aufgehoben. Foto: cws

zu achten, dass Fahrräder richtig geparkt werden und keinem im Weg stehen. Soweit in den Wohnanlagen des bwv Fahrrad-Abstellplätze vorhanden sind, sollten sie auch benützt werden. Fahrräder, die nicht oder nur selten bewegt werden, sind dagegen besser im eigenen Keller untergebracht. Der bwv bemüht sich, möglichst in allen Anlagen überdachte Abstellmöglichkeiten zu schaffen, die gerade auch für ältere Bewohner gut zugänglich sind. Fahruntüchtige oder gar ausrangierte Fahrräder haben jedoch auf den gemeinschaftlichen Stellplätzen überhaupt nichts zu suchen.

# Juwel aus der Gründungszeit des bwv

Die Wohnanlage an der Loth-, Ecke Kreittmayrstraße wurde Ende der 80er saniert / Preis für grünen Innenhof

In unmittelbarer Nähe der neuromanischen Bennokirche in Neuhausen, an der Loth-, Ecke Kreittmayrstraße liegt eine weitere Wohnanlage aus der Frühzeit des bwv. Ihr Bau wurde noch im Gründungsjahr der Genossenschaft 1921 begonnen, die beiden Gebäude waren 1922 und 1923 bezugsfertig. Die Wohnanlage besticht durch ihren grünen Innenhof, der in seiner jetzigen Form 1987 und 1988 geschaffen worden ist und den die Stadt München bereits 1990 mit einem Preis gewürdigt hat. Architekt der gesamten Anlage war Franz Deiniger, der so viele frühe Projekte des bwv geplant und ihren Bau betreut hat. Die beiden fünfgeschossigen Häuser an der Lothstraße umfassen 26 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, in den viergeschossigen Häusern an der ums Eck gelegenen Kreittmayrstraße sind 16 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen untergebracht. Bei den meisten Wohnungen, insgesamt 42 in den vier Anwesen, handelt es sich freilich um Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Anlage mit ihren freistehenden Gebäuden ist wegen ihrer symmetrisch gegliederten Fassaden mit den portalartigen Eingängen und hohen Mansardendächern ein repräsentatives Beispiel für die Architektur der 20er Jahre. In den Jahren 1987 bis 1990 hat der bwv die vier Häuser umfassend modernisiert. Es



**Zwischen 1987 und 1990** wurden die Wohnhäuser an der Kreittmayr- und der Lothstraße umfassend modernisiert. Zugleich wurde der alte Garagenhof in eine üppige Grünanlage umgestaltet. F.: bwv

## Billiger Strom für Kellerlicht

Die Liberalisierung des Strommarktes macht sich für die Mieter vor allem bei den Kosten für die Energieversorgung ihres Haushaltes bemerkbar. Der bwv hat bei den Stadtwerken auch einen günstigeren Tarif für den allgemeinen Stromverbrauch, also zum Beispiel für die Beleuchtung der Keller, erreicht. Da diese Kosten über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, profitieren diese von der Vergünstigung.

## Waschküchen länger geöffnet

Mit In-Kraft-Treten der neuen Hausordnung zu Jahresbeginn sind die Sperrzeiten für die Waschküchen in den Wohnanlagen entfallen. Das stellt eine Erleichterung vor allem für berufstätige Frauen dar, die eine Familie versorgen müssen. Sie können nun auch abends und an den Wochenenden die Waschküchen benutzen. Der bwv hofft, dass dabei darauf geachtet wird, die Nachbarn nicht allzu sehr zu stören.

wurde eine neue Zentralheizung mit Warmwasserversorgung eingebaut und ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt hergestellt. Bei der Modernisierung der Bäder, Küchen und Toiletten wurden teilweise auch die Grundrisse der Wohnungen modernen Standards angepasst. Außerdem erhielt in dieser Zeit der ganze Innenhof eine neue

gestaltete Zufahrt für die Autos etwa die Hälfte des Platzes eingenommen. Heute erstreckt sich dort ein verborgenes Juwel: Eine

## Ein Maler und ein Staatsmann

Ein Kunstmaler und ein Rechtsgelehrter und Staatsmann sind die Namensgeber für die Loth- und die Kreittmayrstraße. Johann Ulrich Loth lebte von 1600 bis 1662 und ist vor allem wegen seines Altarbildes in der Frauenkirche bekannt. Wiguläus Xaverius Aloysius Freiherr von Kreittmayr (1706 bis 1790) reformierte das Rechtswesen in Bayern, er schuf ein neues Kriminal-, Straf- und Zivilrecht. Letzteres war bis 1900 gültig und wurde erst durch das BGB abgelöst.

leicht modellierte, großzügige Gartenanlage mit Spielwiese und ansehnlichen Bäumen. Mitten in der Grünanlage erhebt sich ein kleiner Hügel, unter dem sich eine Tiefgarage mit

44 Stellplätzen verbirgt. Das Besondere an ihr ist die Konstruktion. Sie ist nach dem Gewölbeprinzip erbaut. So entstand ein lichter, stützenfreier Raum mit 18 Metern Spannweite als Parkfläche für Autos der Mieter fast zu schade. Anlässlich des Baus der Tiefgarage bot sich an, die Balkone zu erneuern. Sie waren sehr baufällig und zum Teil schon demontiert worden. Anstelle der vormaligen, sehr kleinen „Schwalbennester“, die kaum mehr als einen Austritt boten, entstanden großzügige Balkone mit Platz für einen Tisch und Stühle. An lauen Sommerabenden kann man sich auf ihnen gemütlich zum Abendessen niederlassen. sax

bwv aktuell  
Mitteilungsblatt des bwv  
Beamtenwohnungsverein München e.G.  
Kaulbachstraße 95  
80802 München  
Tel.: 089/33 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