

Liebes Mitglied

Altes erneuern und Neues schaffen, so könnte man den Prozess auf den Punkt bringen, der gegenwärtig beim bwv in vollem Gange ist. Dies fängt bei der Neugestaltung von Spielplätzen mit modernen, kreativen Geräten an und setzt sich fort über die Renovierung der Geschäftsstelle



bis hin zur grundlegenden Sanierung von Wohnanlagen wie in der Prinzenstraße und in der Gartenhofsiedlung in Haar. Auch das geplante Bauvorhaben in der Parkstadt Schwabing gehört zu den Maßnahmen, die für frischen Wind und Modernität in unserer Genossenschaft stehen. Bei den vorgelegten Entwürfen des Neubaus erhielt der bwv von der zuständigen Gestaltungskommission ein großes Lob für das architektonische Konzept mit seiner zur Mitte hin ausgerichteten Offenheit zur Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders. Licht, Weite, Transparenz und die Schaffung von gemeinschaftlichem Raum sind prägende Elemente all dieser Projekte. Dies spiegelt sich auch in der organisatorischen Fortentwicklung der Geschäftsstelle wider. Der bwv verfolgt dabei in allen Bereichen eine Politik mit Augenmaß und dem Mut, Neuland zu betreten.

K. Hofmeister

Klaus Hofmeister
Mitglied des Vorstands

Wildnis im urbanen Raum

Im Hof der Wohnanlage am Implerplatz steht ein besonderes Spielgerät

„Von einem Klettergerüst zu reden, trifft es nicht ganz“, lacht der Bildhauer Florian Aigner. Genau genommen handelt es sich um ein „bekletterbares Kunstobjekt“, das seit letztem Sommer den Garten der Wohnanlage am Implerplatz ziert – und freilich dafür gedacht ist, den Kindern „ein kreatives und spielerisches Erlebnis zu ermöglichen“. Seit knapp 25 Jahren schafft der 73-jährige Künstler diese urwaldähnlichen Konstruktionen, seine Arbeiten stehen an über fünfzig Orten im In- und Ausland – zwei im Münchner Tierpark – und waren Attraktionen auf zwölf Landes- und Bundesgartenschauen. Die Motive findet Aigner in der Natur; sein Werk im Impler-Hof ist einem Vogelnest nachempfunden, dessen ovale Form die ebenfalls ovale der Gartenanlage aufgreift. Drei Wochen lang hat der Künstler neugierig beäugt vor Ort die in seiner Werkstatt vorbereiteten Stangen aus unbehandelter Eiche ineinandergepasst. Sie sind mit der Maserung geschnittenen und daher splitterfrei. Die per Hand eingelassenen Edelstahlfüße verhindern, dass Bakterien aus dem Boden in das Kunstwerk eindringen; das Holz ist sechs Jahre gelagert und durch seine natürliche Gerbsäure vor Verwitterung geschützt. Die knapp drei Meter hohe Installation wurde vom TÜV und einem zertifizierten Spielplatzprüfer abgenommen und wird künftig wie alle anderen Spielgeräte kontrolliert. Aigners jahrzehntelange Erfahrung

mit seinen Kletterobjekten verspricht, dass auch dieses praktisch wartungsfrei sein wird. Andreas Borski vom bwv-Team Technik ist trotzdem gespannt,

Kindern. „Runtergefallen ist bisher keiner, nur unser Jüngster hat sich einmal verstiegen, da mussten wir ein bisschen nachhelfen.“ „Wer zu klein ist, reicht



Wildnis auf meine „Art“ soll die Fantasie anregen und zum „Begreifen“ auffordern, sagt Bildhauer Florian Aigner F.: cws/priv.

wie sich das Gerüst verhält. Er hat ein besonderes Auge darauf, „dass sich das Holz nicht verändert und gefährliche Fangstellen bildet“. Jede Stange ist ein Unikat, müsste doch einmal eine erneuert werden, „dann kann ich sie gut nachbauen“, sagt Aigner, „das war allerdings bei meinen Spielobjekten noch nie nötig.“ Seinen ersten Winter hat es jedenfalls sehr gut überstanden und der benachbarte Magnolienbaum hat gute Chancen, auch diesen Sommer wieder von der Horde kletterbegeisterter Rangen im Alter von drei bis dreizehn in Ruhe gelassen zu werden. „Wir sind sehr zufrieden mit der Installation“, sagt Christine Klein, Mutter von drei

ohnehin nicht hinauf“, ergänzt ein Vater. Zudem bietet der Hof noch weitere Spielbereiche wie den großen Sandplatz und eine Korbschaukel.

„Das Kunstwerk ist kaum teurer als ein herkömmliches Spielgerät“, sagt Borski. „Wenn es sich bewährt, könnten auch andere Höfe eines bekommen.“ cws

Upgrade in der Kaulbachstraße: Die Geschäftsstelle wurde umgebaut und personell neu organisiert S. 2

Von der Baustelle in Haar: Die Arbeiten in der Gartenhofsiedlung schreiten voran S. 3

In Nymphenburg kehrt wieder Ruhe ein S. 4

Patrick Laese

Hausverwaltung

Patrick Laese ist 1988 in Leipzig geboren und dort aufgewachsen. Nach seiner Lehre zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb er bei dem bundesweit agierenden Immobilienunternehmen und kam Mitte 2008 nach Germering, wo er zuerst als Assistent und später als Wohnungseigentumsverwalter tätig war. Anfang 2014 wechselte er zum bwv in die Hausverwaltung. Gewohnt, nur zu zweit oder allein zu arbeiten, schätzt er nun besonders die Vorteile der Teamstruktur. In der Freizeit zieht es ihn nach draußen, er reist gern, erkundet München oder macht ausgedehnte Spaziergänge mit seinem Hund.



Siegfried Englhardt Architekt

Der gebürtige Amberger Siegfried Englhardt (58) lebt seit 1979 in München. Er studierte Architektur an der Technischen Universität und war seither angestellt und freiberuflich tätig, zunächst mit dem Schwerpunkt auf Behindertengerechtem Bauen, ab den Neunzigern dann die ganze Palette von Industrie- und Verwaltungsgebäuden bis zu Wohnanlagen. Nachdem er bereits 2013 für den bwv als freier Architekt tätig war, stieg er im Juni 2014 fest ins technische Team ein, wo er unter anderem mit Dachgeschoss-Ausbauten sowie der Generalsanierung von Wohnungen und Tiefgaragen betraut ist. Er hat drei erwachsene Kinder, geht regelmäßig zum Squashen und Saunen und ist ein leidenschaftlicher Radler.



Upgrade in der Kaulbachstraße

Die Geschäftsstelle wurde umgebaut und personell neu organisiert

Technisch, funktionell, organisatorisch, optisch, personell – es war an der Zeit, die Geschäftsstelle einem umfassenden Upgrade zu unterziehen und seit dem Frühjahr gibt es viele Neuerungen sowohl in ihren Räumen wie auch in der Personalstruktur. Nach dem letzten Umbau und der Einführung der Teams im Jahr 2001 ist die Zahl der Bestandsmodernisierungen kontinuierlich weiter gestiegen. Nicht nur bei den Mietern, auch bei den Mitarbeitern hat ein Generationenwechsel stattgefunden und Erziehungsurlaube sowie der Wunsch nach Teilzeitbeschäftigung führten zu organisatorischen Engpässen.

„Zudem hat sich die Zahl der Mieterwechsel und damit verbundenen Sanierungen verschoben und bei den Teams 1 und 2 zu einer ungleichen Auslastung geführt“, erläutert Geschäftsführer Harald Stebner. Beide Teams sind nun in eine Abteilung Hausverwaltung zusammengefasst, in der jeder der vier Mitarbeiter mit allen Wohnanlagen vertraut und für alle Ansprechpartner ist. Die beiden Techniker aus den Teams 1 und 2 wurden in die Abteilung Technik eingegliedert, so dass jetzt alle Sanierungsarbeiten, die über Schönheitsreparaturen hinausgehen, ausschließlich von dieser Abteilung durchgeführt werden.



Licht und Weite bestimmen die Atmosphäre der Geschäftsstelle. Links: Geschäftsführer Harald Stebner mit seinem Vertreter Matthias Heller
F.: cws



Positive Energie verströmen auch die renovierten Räume. Wände wurden nicht versetzt, aber in einem frischen Weiß gestrichen. Die Beleuchtung und Elektrik wurden zeitgemäß überarbeitet, die Möbel modernisiert, das Archiv samt Hängeregister in den Keller umgezogen, deckenhohe Regale installiert und die Schreibtische neu gestellt. Obgleich weitere Arbeitsplätze geschaffen wurden, wirkt alles weiter, lichter und offener als zuvor. Einen großen Anteil der frischen Atmosphäre bewirkten zweifellos die Ausgrabungsarbeiten: Aus den staubigen Tiefen des grauen Filzteppichbodens wurde das originale Fischgrät-

parkett aus Eiche wieder ans Tageslicht gebracht, repariert, ergänzt, geschliffen und geölt. „Das Öl ist ein Naturprodukt und das Ölen die wesentlich nachhaltigere und ökologisch hochwertigere Methode“, erklärt Matthias Heller, der technische Leiter, die Entscheidung gegen das Versiegeln mit Kunstharz. Alle genießen das neue Büro, in dem man wieder ungestört arbeiten kann. Die Unannehmlichkeiten des Umbaus bei laufendem Betrieb haben sich gelohnt. Die Projektleiterinnen Marion Issig und Susanne Eschenfelder dürfen mit dem Ergebnis und dem logistisch gelungenen Ablauf sehr zufrieden sein. cws

Beeindruckendes Konzept

Summa cum laude für das Bauvorhaben in der Parkstadt Schwabing

Wenn es darum geht, ein Stück des mehr als raren Münchener Baulands zu erwerben, hat man sich detailliertesten Vorgaben und strenger Prüfung zu unterziehen. Umso erfreulicher verlief im März die Sitzung des Beratergremiums der Gestaltungskommission der Parkstadt Schwabing. Für sein mit den Architekten von bogevischs buero erarbeitetes Wohnanlagenkonzept heimste der bwv ein dickes Lob ein. Besonders beeindruckte, wie der genossenschaftliche Gedanke des Miteinanderwohnens baulich umgesetzt werden soll: Die gesamte Anlage – Wohnungen,

Gemeinschaftseinrichtungen, Dachterrasse, Treppenhäuser etc. – ist zur Mitte hin konzipiert. Gleichzeitig behauptet sich die durch wenige, dafür aber wirkungsstarke Gestaltungselemen-

te lebendige Fassade wohlthuend gegen das Glas und Stahl der Bürogebäude ringsum. Der Kaufvertrag für das Grundstück liegt dem bwv vor und wird gerade geprüft. cws



vorne: die fünfstöckige bwv-Anlage, dahinter: zwei geplante Wohnhäuser der TERRA GmbH & Co.

Neues von der Baustelle in Haar

Die Sanierungsarbeiten in der Gartenhofsiedlung schreiten voran

Betritt man als Großstädter die Gartenhofsiedlung in Haar, so könnte man glauben, man stünde in einer Ferienanlage. Doch auch eine solche muss instand gehalten und daher vorübergehend in ihrer Idylle gestört werden: Seit Mai 2014 wird das Dreiergespann der Anfang der Neunziger errichteten Wohnhäuser an der Wasserburger Straße saniert. Das erste wurde im Dezember fertig gestellt, Mitte April hat die zweite Bauphase begonnen, in der dank der bereits gewonnenen Erfahrungen gleich beide anderen Blöcke parallel renoviert werden. „Mit einer kleinen zeitlichen Versetzung der einzelnen Arbeitsschritte“, sagt Martin Wäsler, der mit dem Projekt beauftragte Architekt. „Wir hatten bei den Ausschreibungen das Glück, dass die meisten Gewerke wieder von denselben Firmen ausgeführt werden, und schon jetzt merkt man deutlich, dass die Arbeiten schneller fortschreiten als im Vorjahr.“

Ursache der Baumaßnahme waren abnutzungsbedingte Schäden, die unter anderem zu Problemen mit Feuchtigkeit und Schimmel geführt haben. Daher wurde beschlossen, nicht nur die technischen Mängel zu beheben, sondern bei dieser Gelegenheit die Wohnhäuser auch in einem sehr hohen Standard energetisch zu ertüchtigen. Zur Ausstattung gehört der Einbau einer elektronischen bedarfs-gesteuerten Lüftungsanlage, die



Das erste Haus des Dreiergespanns ist saniert und kann nun für die zwei weiteren als „Musterhaus“ dienen. Unten rechts: Architekt Martin Wäsler (li.) und Andreas Borski beim Austausch F.: cws

im fertigen Haus schon erfolgreich arbeitet.

„Städtebaulich und gestalterisch ist man die Gartenhofsiedlung seinerzeit mit hohem Anspruch angegangen und hat sich bei den Neubauten am historischen Bestand orientiert“, erläutert Matthias Heller, der leitende bww-Architekt. Auch bei der aktuellen Sanierung wurde besonderer Wert auf eine angemessene

Gestaltung gelegt. Dabei sollte Bisheriges nicht einfach imitiert werden, sondern sich neue Elemente innovativ ins Vorhandene einpassen. Bei den modernen, hoch energieeffizienten Kunststoff-Fenstern mit Dreischeiben-Isolierverglasung wäre es zudem gar nicht möglich, die filigrane Zwei- und Dreigliedrigkeit und die Wiener Sprosse der vorherigen Holzfenster beizubeh-

halten. Die neuen Fenster sind entweder ungeteilt oder haben einen großen und einen kleinen Flügel. Dies hat den Vorteil, dass sie weiter geöffnet werden können und mehr Licht einlassen. Betrachtet man den bereits fertigen Wohnblock insgesamt, dann sieht man, dass sich die verschiedenen großen Fensterflügel zum Teil an einer gedachten Mittelachse spiegeln oder bewusst asymmetrisch eingebaut wurden. Die Fenstergestaltung korrespondiert außerdem mit der des benachbarten Neubaus an der Sankt-Konrad-Straße.

Auch bei der Gestaltung der Terrassen hat sich die Planung am Neubau orientiert. Die mit Steinplatten gepflasterten Terrassenflächen werden künftig nicht mehr mit einer Hecke abgetrennt, sondern grenzen zugunsten nachbarschaftlichen Wohnens offen an das allgemeine Rasenareal an. Dabei ist es jedem vorbehalten, auf seiner Terrasse einen Sichtschutz aufzustellen. Die Bepflanzung und Pflege der nicht zur Mietsache gehörigen Grünfläche sollen aber ausschließlich durch den bww erfolgen. Damit ist sichergestellt, dass in der Siedlung weder ein „Urwald“ entsteht noch irgendwelche unbekannteren oder für Kinder gefährlichen Pflanzen wachsen.

2015 müssen die Anwohner die Baustelle noch aushalten. Dann darf das Ensemble seinen idyllischen Namen wieder unter Beweis stellen. cws

Danke fürs Mitmachen

Stark geschmutzt, selbst geputzt!

Die Treppenhäuser und Hausflure werden einmal pro Woche von einem Putzdienst gereinigt und in der Regel ist das ausreichend. Dennoch kommt es vor, dass man selbst, ein Familienmitglied, ein Besucher oder ein Handwerker über die Maßen Schmutz verursacht. Erdklumpen bröseln aus dem Profil der Bergschuhe, in der



Nur ein paar Handgriffe und das Malheur ist beseitigt F.: cws

Einkaufstasche ist etwas ausgefallen und suppt heraus, der Hund hat sich im Schlamm gewälzt oder der Sprössling im Hof ein Sandbad genommen. Bevor der Schmutz vielleicht tagelang bis zum nächsten Putzeinsatz liegenbleibt und die Nachbarn drumherum oder darüber hinweg müssen, sollte man doch bitte rasch zu Wischlappen oder Schaufel und Besen greifen und wegputzen, was man selbst oder ein anderer aus der Familie Unschoenes hinterlassen hat.

Bitte das Hoftor geschlossen halten

Gerade in den warmen Monaten spielen besonders viele Kinder im Hof. Achten Sie daher bitte verstärkt darauf, dass die Hof-tore geschlossen sind, damit kein neugieriger Racker hinauslaufen kann und auch kein Passant verlockt wird, einzutreten. Scheuen Sie sich nicht, unbekannte Personen im Hof nach ihrem Anliegen zu fragen.

In Nymphenburg kehrt Ruhe ein

Fertig und fit für die nächsten hundert Jahre: der Fünfzigerjahrebau im neuen Gewand

Seit Mitte Mai auch das Gerüst auf der Südseite entfernt wurde, hat man endlich freien Blick auf das Ergebnis der Verjüngungskur, die der Wohnblock an der Prinzenstraße in den letzten zwanzig Monaten durchlaufen hat – eine durchweg gelungene Baumaßnahme, auch wenn die „Krone“ des Ganzen, das zusätzliche dritte Obergeschoss zwar aufgesetzt, aber noch nicht ganz fertig gestellt ist und die Mieter der neu geschaffenen sieben Maisonettewohnungen erst zum Juli einziehen können. Die übrigen 13 Wohnungen – eine mit vier, zwei mit zwei, zwei mit drei und acht mit 2,5 Zimmern – wurden Bauphase für Bauphase bereits seit letztem Herbst wieder bezogen. Einige Bewohner sind in ihre vorherige Wohnung zurückgekehrt, andere haben die Gelegenheit genutzt und Stockwerk und Größe ihren veränderten Bedürfnissen angepasst, so konnten z. B. ältere Mieter ins Erdgeschoss wechseln.

Das Erdgeschoss an der Westseite des Gebäudes zur stark frequentierten Notburgastraße hin wird weiter als Gewerbefläche genutzt. Während dort früher zwei Geschäfte untergebracht waren, gibt es jetzt nur noch eine, dafür sehr großzügig geschnittene Ladeneinheit. Um einen Beitrag zum „Konzept der Nahmobilität“ zu leisten, hat sich der bwv unter den zahlreichen Mitbewerbern für einen Fahrradhändler entschieden. Im „Fahrradladen Prinzenstraße“ werden nicht nur neue und



Komfortabel & effizient: Gläserne Schiebewände an den Balkonen schützen vor Wetter, Temperaturen und Geräuschen, ebenso die besonders schalldichten und energieeffizienten Schwingfenster (re.) Unten: Der „Fahrradladen Prinzenstraße“ und Inhaber Manuel Sutter, rechts: Bauleiterin Julia Daller (li.) vom Architekturbüro Guggenbichler+Netzer und bwv-Architektin Susanne Eschenfelder F: cws



gebrauchte Räder aller Art verkauft und repariert, sondern die gesundheitsfördernden und umweltfreundlichen Gefährte auch verliehen. Außerdem bietet der Inhaber Manuel Sutter – in München als einer der Ersten in seiner Branche – den Service „Betreutes Schrauben“ an. Das bedeutet, dass man gegen Stundengebühr einen Platz in der Ladenwerkstatt mieten und das Werkzeug benutzen kann, um alleine oder unter fachmännischer Anleitung seinen Drahtesel in Schuss zu halten.

Dank der dem Haus rundum vorgebauten Ziegelfassade, spezieller Zweitfenster und modernster Heizungsanlage werden die Energiekosten deutlich sinken. Sogar auf den Balkonen können Wettereinflüsse und Straßelärm ausgesperrt werden, indem man schiebbare Glaselemente beliebig zuzieht. Wenn im Sommer alle Wohnungen bewohnt und auch die Außenanlagen fertig gestellt sind, wird also gleich in zweifacher Hinsicht Ruhe ins Nymphenburger Haus einkehren. Fürstliche Aussichten! cws



bwv aktuell
Mitteilungsblatt des bwv
Beamtenwohnungsverein München eG
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: dp Holzmann, München