

Liebes Mitglied

Nach vier Jahrzehnten verabschiedet sich Herbert Maier aus dem Aufsichtsrat, den er als Vorsitzender, zuletzt stellvertretender Vorsitzender maßgeblich mitgeprägt hat. Das ehrenamtliche Engagement, das er gern neben Beruf und Familie wahrgenommen hat, ist ihm immer eine



Herzensangelegenheit gewesen, gerade auch in den letzten Jahren, als sich ein Generationenwechsel in Vorstand und Aufsichtsrat vollzogen hat. Bereitwillig hat er seine Erfahrungen weitergegeben, aber auch immer wieder die anstehenden richtungsweisenden Entscheidungen hinterfragt und sichergestellt, dass diese für die Zukunft des bvw die richtigen sind. Es ist sein großer Verdienst, dass sich der bvw in den vergangenen Jahrzehnten ruhig und beständig weiterentwickelt hat und heute mit einer mehr als soliden Bilanz für künftige Aufgaben, wie z. B. die Kanalsanierungen, die energetischen Sanierungen, aber auch die möglichen Erweiterungen des Wohnungsbestandes, sehr gut aufgestellt ist. Wir danken Herbert Maier und seiner Familie für das herausragende Engagement und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute, Glück und Gesundheit.

Axel Winer

Axel Winer
Mitglied des Vorstands

Sicherheit für unsere Kinder

In vielen Wohnanlagen werden die Spielplätze ertüchtigt und verschönert

Kinder lieben Spielplätze. Sandkiste, Schaukel & Co. machen tierisch Spaß. Und fördern die Entwicklung in vielerlei Hinsicht. Da wird ein aufgeschürftes Knie schon mal in Kauf genommen. Die Gefahr ernsthafter Verletzungen auf dem Spielplatz aber muss von vornherein ausgeschlossen werden.

Dies geschieht durch strenge Vorschriften und regelmäßige Prüfungen: Die jährliche Hauptinspektion und vierteljährlichen operativen Kontrollen nimmt beim bvw das Ingenieurbüro Maßstab Mensch vor. Begutachtet werden die Spielgeräte, die der DIN-Norm EN 1176 unterliegen, und die ganze Garten- bzw. Hofanlage. Zusätzlich zum täglichen Rundgang prüft der Hausmeister gezielt einmal pro Woche die Spielbereiche, ob alles intakt und sauber ist.

In diesem Frühjahr hat der bvw ein umfangreiches Projekt in Angriff genommen: Die Spielplätze fast aller Wohnanlagen werden überarbeitet und verschönert und zum Teil die Höfe neu gestaltet wie in der Wohnanlage am Implerplatz. Dort wurde u. a. der Sandspielbereich vergrößert, es gibt eine neue Korbschaukel und auf Anregung der Landschaftsarchitektin bald ein spannendes Klettergerüst, das der Bildhauer Florian Aigner entwirft. Natürlich TÜV-geprüft!

Auch in anderen Anlagen dürfen sich die Kinder über neue Geräte freuen. In der Kaulbachstraße gibt es jetzt eine Korbschaukel und einen Rutschenturm für die ganz Kleinen. In der Troger-/Geibelstraße steht ein Segelkreisel zum Windsurfen und in Neu-

hausen u. a. ein Matschtisch. In der Loth-/Kreittmayrstraße wurde anstelle des Holzklettergerüsts ein Raumnetz aufgebaut. In Harlaching dreht sich ein neues

beim Hinfallen zu schützen. Sie übersehen, dass Geräte wie die enge Rutsche dafür nicht konzipiert sind. Der Helm kann sich verkeilen und der Riemen – eben-



„Lesbar“ für jedes Kind – ob blau oder grün, die Gebotstafeln geben wichtige Hinweise und dürfen auf keinem Spielplatz fehlen Foto: cws

Karussell. In Schwabing ersetzt eine Edelstahlwippstange das begeistert durchgerittene Federtier. Verschiedentlich werden Fahrradständer aufgestellt, wird Rindenschmulch gegen kinderfreundlichere Holzhackschnitzel ausgetauscht oder der Sandplatz erweitert, um den Fallbereich zu vergrößern. Wird hier ein Spielhaus repariert, dort der Zaun erneuert.

Seit einiger Zeit hängen blaue Tafeln an den Spielplätzen, die bei manchen Eltern auf Kritik gestoßen sind. „Es handelt sich um gesetzlich vorgeschriebene Hinweisschilder zur Sicherheit der Kinder“, erklärt Andreas Borski vom Team Technik. „Sie warnen vor Gefahren, die oft unterschätzt werden. Zum Beispiel ziehen Eltern ihrem Kind den Radhelm auf, um seinen Kopf

so wie eine Schlüsselkette beim Klettern – zur Schlinge werden.“ Bei allen Planungen wurden Spezialisten herangezogen und auf hohe Qualität der Geräte geachtet. Die Anzahl der Kinder in den Wohnanlagen wurde berücksichtigt und versucht, allen Altersgruppen gerecht zu werden, soweit es der Platz erlaubt: damit die kleinen Racker ungetrübt spielen können! cws

Den bvw auf Erfolgskurs gebracht: Nach 42 Jahren verabschiedet sich Herbert Maier vom Aufsichtsrat S. 2

Eine große Investition: In Haar erstmals Sanierung mit Einbau einer Lüftungsanlage S. 3

Neues von der Baustelle in der Prinzenstraße S. 4

Den bww auf Erfolgskurs gebracht

Nach mehr als vier Jahrzehnten Einsatz verlässt Herbert Maier den Aufsichtsrat

Nach 42 Jahren Tätigkeit im Aufsichtsrat zieht sich Herbert Maier im Juni aus dem Gremium zurück. Mit über vier Jahrzehnten Einsatz im Ehrenamt steht er im bww weit an der Spitze. 2011 erhielt Maier bereits die höchste Auszeichnung des bww, die Ehrennadel in Gold mit Laub für seine herausragenden Verdienste, und der Verband der Bayerischen Wohnungsunternehmen würdigte seine Leistung mit der Großen Ehrennadel. „Ich halte es einfach für an der Zeit, jetzt aufzuhören und meine Aufgaben an Jüngere zu übergeben“, kommentiert der 77-jährige Verwaltungsdirektor i.R. seinen Entschluss. „Ich weiß den bww in guten Händen und auf guten Wegen und bin überzeugt, dass die jetzige Politik auch in Zukunft die richtige sein wird.“

Die erfreuliche Prognose hat der bww freilich zu einem guten Teil dem Einsatz Herbert Maiers zu verdanken. Als dieser 1972 nach zwei Jahren als Ersatzmann in den Aufsichtsrat gewählt wurde, brachte er aus seiner beruflichen Tätigkeit reichlich Know-how, aber auch Begabung, ein Faible



Herbert Maier – Aufsichtsrat par excellence: „Im Ton verbindlich, in der Sache hart, aber immer freundlich“ Foto: cws

für knifflige Rechtsfragen und ein hohes Maß an Verantwortungsbereitschaft für das neue Amt mit. 1974 übernahm Maier den Vorsitz im Gremium, bis er ihn 2002 auf eigenen Wunsch abgab und nur von 2007 bis 2008 ein weiteres Jahr als Chef dranhängte. Die übrige Zeit stand er als stellvertretender Vorsitzender zur Verfügung. Sein Ressort war zunächst der Finanz-, später der Verwaltungs-

ausschuss, in beiden Arbeitskreisen war er ebenfalls zeitweise mit dem Vorsitz betraut.

„Herausforderungen hat es zu jeder Zeit gegeben“, resümiert Maier, „immer ging es darum, Sanierungen und Neubauten zu realisieren und dabei ganz wesentlich das Finanzielle im Kopf haben zu müssen.“ Modernisierungen sind für ihn ein absolutes Muss, soweit sie den Bestand sichern und einem zeitgemäßen

Komfort dienen. Keinesfalls dürfen die Kosten den Nutzen überwiegen und: Die Wohnungen müssen bezahlbar bleiben.

Als 1990 die Gemeinnützigkeit wegfiel, hat Maier wesentlich geholfen, den bww in eine steuerfreie Vermietungsgesellschaft zu wandeln und auf seinen Erfolgskurs zu bringen: „Wir haben es uns nie leicht gemacht und zum Teil hart diskutiert, doch wir sind immer zu übereinstimmenden Ergebnissen gekommen.“ Die fruchtbare Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand spiegeln auch die ab 1975 mehrfach überarbeitete Satzung und Hausordnung wider. „Ich bin nicht stolz, aber froh darüber, dass es so gut geworden ist“, sagt Maier. Geschätzt für seinen kritischen Sachverstand und seine Weitsicht, ein wenig „gefürchtet“ für seine Akkuratess und seinen Zeigefinger, ist er nur schwer aus dem Kontrollgremium wegzudenken. Ein Wechsel in den Vorstand kam nie für ihn in Frage, der Aufsichtsrat wurde und blieb sein Element. Und als solcher hat Herbert Maier bww-Geschichte geschrieben. cws

Trauer um Nenad Jaksic

Der bww trauert um Nenad Jaksic (63), der am 28. März nach kurzem schwerem Leiden gestorben ist. Der gebürtige Serbe war von Beruf Kfz-Techniker



und Maschinenbauer. 1970 kam er nach Berlin, wo er 15 Jahre lang das Restaurant seiner Eltern führte. 1988 übernahm er

in München die Hausmeisterei bei der GEMA. Seit 1996 war er Hausmeister in der bww-Wohnanlage in Neuhausen. Stets gut gelaunt und mit einem offenen Ohr für die Wünsche seiner Mieter, war er allseits sehr geschätzt. Seine kontaktfreudige, lebensfrohe Persönlichkeit wird allen in Erinnerung bleiben.

Im Januar blickte Geschäftsführer Harald Stebner auf 25 Jahre Dienst beim bww zurück. Ein solches Jubiläum ist an sich schon bemerkenswert, zugleich hat er damit diese Position im bww auch am längsten inne.

Stebner, Jahrgang 1955, wurde 1989 als Stellvertreter des damaligen Geschäftsführers Alfred Jetzinger eingestellt. Als Bankkaufmann und Kaufmann für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte er bereits mehrere Jahre in einer schwäbischen Wohnungsgenossenschaft gearbeitet und war vor dem Wechsel zum bww im Immobilienbereich der Bayerischen Landesbank tätig. Nach dem plötzlichen Tod Jetzingers übernahm Stebner noch im Herbst 1989 dessen Aufgaben. Er wurde 1990 zum Geschäftsführer bestellt und erhielt 1991 Prokura.

Jubiläum an der Schaltstelle

Seit 25 Jahren führt Harald Stebner die Geschäfte des bww



Harald Stebner – auf seinem Schreibtisch laufen seit 25 Jahren alle Fäden zusammen F.: cws

In seiner langen Dienstzeit hat Stebner mit verschiedenen Vorständen und Aufsichtsräten erfolgreich und kollegial zusammengearbeitet. Sie konnten stets sowohl auf seine kompetenten Fachkenntnisse als auch auf sein umfangreiches bww-spezifisches Detailwissen zurückgreifen. Zu-

dem verfügt Stebner über große Aufgeschlossenheit gegenüber zeitgemäßen bürotechnischen und organisatorischen Innovationen in der Geschäftsstelle, wie z. B. die Umstellung auf EDV im Jahr 1994, die Einrichtung des Internetauftritts Anfang 2000 oder die Neustrukturierung der Geschäftsstelle in Zentralbereiche und Regionalteams 2001. Die Vorstände Christian Berg, Klaus Hofmeister und Axel Wirner sind mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Josef Bauer und dessen Stellvertreter Herbert Maier einer Meinung in ihrer Wertschätzung: „Herr Stebner ist hochkompetent, flexibel, verantwortungsbewusst, verlässlich und immer mit vollem Einsatz präsent. Er setzt sich sehr für seine Mitarbeiter und die Belange des bww ein. Für unsere Genossenschaft ist er ein Glücksfall.“ kh

Eine große Investition

In Haar baut der bwv erstmals bei der energetischen Sanierung auch eine Lüftungsanlage ein

Im Mai startete in der Gartenhof-siedlung in Haar eine umfangreiche Sanierung. Sie betrifft zwei Häuser an der Wasserburger Straße mit insgesamt 36 Wohnungen. Die energetische Ertüchtigung zielt auf einen Standard ab, der deutlich höher liegt, als die Energieeinsparverordnung 2014 vorschreibt. Deshalb wird die Maßnahme von der KfW-Bank entsprechend gefördert. Neben den abnutzungsbedingten Mängeln gibt es in einem Großteil der Wohnungen seit geraumer Zeit Probleme mit Schimmelbildung, vor allem im Bereich der Fenster. Daher werden überall besonders energieeffiziente Kunststoff-Fenster mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung eingebaut, die höchste Dichtigkeit garantieren.

Je dichter die Fenster, je besser ein Haus insgesamt gedämmt ist, desto mehr Energie wird eingespart – doch umso brisanter das Thema Lüftung. „Die Feuchtigkeit und verbrauchte Luft, die in den Räumen entstehen, müssen in einem für Bewohner und Wohnung gesunden Maß gehalten werden“, erläutert Matthias Heller, der technische Leiter im bwv und Spezialist im Bereich Gebäudelüftung. „Zumal sich nicht nur die Vorgaben für die Gebäudeisolierung geändert haben, sondern auch die Lebensweisen der Mieter.“ Früher blieb tagsüber meist eine Person zuhause, Fenster und Wohnungstür wurden bewegt und es fand genug Luftaustausch statt. Heute ist es oft so, dass alle Personen im Haushalt morgens duschen,

Kaffeemaschine oder Wasserkocher benutzen, dann zügig die Wohnung verlassen und zum Teil erst abends zurückkommen. Selbst wenn ein Fenster gekippt bleibt, gibt es keinen Durchzug.



Am Haus Wasserburger Straße 7c-d wird der Kran aufgestellt für die Dacharbeiten und das Aufsetzen vorgefertigter neuer Gauben E.: cws

Es findet also den ganzen Tag kein Luftaustausch in der Wohnung statt und die über Nacht und am Morgen erzeugte Feuchtigkeit bleibt drinnen. Deshalb wird künftig in beiden Haarer Häusern eine kontrollierte, bedarfsgesteuerte Lüftungsanlage für optimalen Austausch und Hygiene der Raumluft sorgen und die Mieter in dieser Hinsicht weitgehend entlasten. Über ein Rohrsystem wird jede Wohnung mit einem zentral auf dem Dach befindlichen Ventilator verbunden, der verbrauchte Luft ansaugt und ins Freie entlässt. In jedem hellen Raum der Wohnungen wird ein Fenster

mit einem speziellen Zuluft-element ausgestattet. Dieses reagiert sehr sensibel auf zu hohe Raumfeuchtigkeit und öffnet bei Überschreiten der Toleranz eine Klappe, um die notwendige

Menge an frischer Außenluft einströmen zu lassen. Gleichzeitig saugt eine zentral in der Wohnung angebrachte Vorrichtung das Zuviel an Feuchtigkeit in das Rohr Richtung Dach-ventilator. Die Zimmertüren müssen dabei nicht geöffnet sein, für den ungehinderten Luftwechsel reicht ein zentimeterbreiter Spalt unter jedem Türblatt.

Die Norm schreibt vor, dass für ein gutes Wohnklima das Raumvolumen der Luft zwei Mal pro Stunde erneuert werden muss. Fenster öffnen und selber lüften darf man natürlich trotzdem, denn die Anlage passt sich an. Auch die Befürchtung, dass ihre

Dauerbereitschaft zu viel teuren Strom verschlingt, kann vernachlässigt werden. Der relativ niedrige Mehrverbrauch an Strom wird durch die zu erwartende Ersparnis bei den Energiekosten leicht wieder ausgeglichen.

Laut Gutachten erfüllt die Fassade beider Häuser den Standard für Wärmedämmung, daher wird eine spätere neue Dämmung nur vorbereitet. Die Häuser werden frisch gestrichen und die Balkone komplett instand gesetzt.

Anders die Dächer, die beide energetisch ertüchtigt werden müssen. „In einem der Dachaufbauten haben sich Mäuse in der Dämmwolle eingenistet“, berichtet Andreas Borski vom Team Technik, „und so großen Schaden angerichtet, dass sogar das ganze Dach erneuert werden muss.“ Komplett neu gestaltet werden bei beiden Häusern auch die Gauben. Da sie keine seitlichen Fenster mehr erhalten, werden sie insgesamt größer, damit genauso viel Licht einfallen kann wie zuvor.

Die gesamte Maßnahme ist sehr kostenintensiv. Für den bwv ist sie der Einstieg in die energetische Sanierung mit Einbau einer Lüftungsanlage. Eine große Investition in eine Technik, die immer unverzichtbarer wird. cws



Schimmel – hier in einer Wohnung in Haar – vermeidet dauerhaft nur richtiges Lüften E.: bwv

Danke fürs Mitmachen

Müll Müll Müll – eine ewige Herausforderung

Der Gang zum Mülltonne kann grausam sein: Ob Papier, Restmüll oder Bioabfall – oft sind die Tonnen gar nicht voll und trotzdem liegt der Müll ringsum am Boden. Oder eine einzige Tonne ist so überfüllt, dass sie überläuft, während die anderen fast leer herumstehen. Oder der Papierabfall quillt über, weil sperrige Kartons unzerkleinert



Fast perfekt – wenn die Plastiktüte nicht wäre ... Foto: cws

und verantwortungsvoll zu entsorgen. Oder der Biomüll wurde samt Plastiktüte in die Tonne geworfen. Womöglich deshalb, weil ein anderer vorher Deckel und Rand so verschmiert hat, dass man nur noch mit spitzen Fingern hinfassen möchte. Anscheinend gehen manche Mieter davon aus, dass für Ordnung um den Müll allein der Hausmeister zuständig ist. Das stimmt aber nicht. Bitte helfen Sie mit, Ihren Müll sauber

und verantwortungsvoll zu entsorgen. Und wenn dabei etwas danebenfällt, dann heben Sie es doch bitte auf.

Müll richtig zu trennen, ist schon lange kein Geheimnis mehr. Wer es trotzdem nicht weiß, der kann sich auf den Schildern bei den Müllhäuschen schlau machen. Oder im Internet auf der Homepage des Münchner Abfallwirtschaftsbetriebs: www.awm-muenchen.de Danke fürs Mitmachen!

Slobodan Zemni, Hausmeister

Die abwechslungsreichen Aufgaben und der Umgang mit Menschen waren für Slobodan Zemni (34) die Gründe, sich beruflich zu verändern, als er im Sommer 2012 die Hausmeisterei für das Anwesen an der Waldstraße in Haar übernahm.



Daneben unterstützt er seinen Kollegen Gerhold Beier in der Gartenhofsiedlung und wird als gelernter Maler und Lackierer vom bwv außerdem für Streicharbeiten herangezogen, die zum Beispiel bei Mieterwechsel anfallen. Zemni selbst bezeichnet sich als „eingefleischten Haarer“: Er ist hier geboren und aufgewachsen, hat die benachbarte Konradsschule besucht, in einem hiesigen Betrieb seine Malerlehre absolviert und war anschließend dort weiter tätig. Mit seiner Frau und den drei Kindern wohnt er auch in der Gartenhofsiedlung. Noch auf längere Sicht hinaus haben seine Sprösslinge alles, was Hobby heißt, gut im Griff, doch die Leidenschaft Fußballspielen kann Zemni mit seinem ältesten Sohn (6) schon gut verbinden.

NEU Die „Dritten“ TV-Programme in HD-Qualität

Seit April können alle Haushalte sieben regionale Fernsehsender zusätzlich in hochaufgelöster Qualität empfangen – einzige Voraussetzung: Das vorhandene Fernsehgerät ist HD-fähig. Sie benötigen dafür weder Receiver noch CI+ Modul. Möglicherweise muss manuell ein Sender-Schlauf gestartet werden.

NEU im FREE TV

Bayerisches Fernsehen Süd HD
hr-Fernsehen HD
MDR Sachsen HD
NDR FS HH HD
rbb Berlin HD
SWR Fernsehen RP HD
WDR Köln HD

Neues von der Baustelle

Die Arbeiten am Wohnblock in der Prinzenstraße schreiten zügig voran

Seit Herbst herrscht rund um das Anwesen an der Prinzenstraße in Nymphenburg reger Betrieb. Der Fünfundzwanzigerbau wird von Grund auf modernisiert, energetisch ertüchtigt und bekommt ein drittes Stockwerk aufgesetzt. Neu für den bwv ist nicht nur die Aufstockung, sondern auch die Art der Dämmung. Statt der durchaus bewährten Methode, Vollwärmeschutz durch das Anbringen von Polystyrolschaumplatten auf das Mauerwerk zu schaffen, wird hier direkt an die Fassade eine Zweitfassade aus Porotonziegeln vorgemauert. Der Vorteil: Die Dämmung hält nicht 30 bis 40, sondern 100 Jahre und länger. Dafür ist sie teurer und mit deutlich höherem Aufwand verbunden. So musste z. B. rund ums Haus ein tiefer Graben ausgehoben werden, um die Bodenplatte zu verlängern und das Fundament der Porotonmauer zu schaffen – der aber gleichzeitig dazu diente, die neuen Leitungen zu verlegen.



Die bestehenden doppelverglasten Holzfenster können weiter verwendet werden. Sie sind gut erhalten, werden vom Schreiner überarbeitet und neu gestrichen. Verbesserte Isolierung und Schallschutz bekommen sie durch den Vorbau zusätzlicher Spezialfenster. Diese werden plan in



Die Häuser Nr. 81 und 83 sind bereits wieder bewohnt, wenn auch noch ohne Balkone und Isolierfassade (oben) und mit tiefem Graben ringsum (unten links). Am Haus Nr. 79 werden spezielle Außenfenster erprobt (unten Mitte). In den Wohnungen staubt es gewaltig: Sämtliche Böden werden erneuert.

Fotos: cws

die Porotonfassade eingefügt, so dass ein optisch bündiger Abschluss entsteht, und sind wie Schwingfenster nach außen aufklappbar.



„Alles läuft termingetreu und reibungslos“, sagt Susanne Eschenfelder, die im Team Technik für die Baumaßnahme zuständig ist. „Der Keller ist bereits saniert, die Gasheizungsanlage eingebaut und die Wasserversorgung

überarbeitet.“ Auch der Betonsockel für die Porotonfassade steht und im Juli wird mit dem Ziegeln begonnen.

Mitte April wurden fünf der insgesamt zwanzig Wohnungen wieder bezogen. Ab Juli wird auch das Dach abgebrochen und so rasch wie möglich in Holzbauweise das neue Geschoss errichtet. Damit alles gleich wieder dicht ist. cws



* * *

Öffnung der Bewerberliste um eine Wohnung

Seit 2007 ist die Bewerberliste um eine Wohnung im bwv geschlossen, um den Überhang an Nachfragen abzubauen. Die Zahl der vorgemerkten Bewerber konnte seither kontinuierlich reduziert werden. Es ist geplant, die Bewerberliste im Lauf dieses Jahres über das

Internetportal des bwv für einen befristeten Zeitraum zu öffnen und zukünftig Bewerbungen im Online-Verfahren zu ermöglichen. Der Zeitpunkt der Öffnung und die Öffnungsdauer werden sobald wie möglich auf der bwv-Website bekannt gegeben.

bwv aktuell
Mitteilungsblatt des bwv
Beamtenwohnungsverein München e.G.
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