

Liebes Mitglied

Der bwv mutet den Anwohnern des sogenannten Schwabinger Karrees mit der derzeitigen Großbaustelle allerhand zu: ca. 1 Jahr lang Lärm, Dreck, überall Kräne, und Bagger, eingerüstete Fassaden, die Garage zeitweise nicht nutzbar und der beliebte Hof in einem Zustand wie nach einem



Bombenangriff. Die Freiluftsaison muss diesen Sommer anderswo stattfinden. Das alles macht nicht wirklich Spaß. Trost spendet der Ausblick in die – nicht allzu ferne – Zukunft. Ab 2017 wird das Anwesen ein Schmuckstück unter den Wohnanlagen des bwv sein, auf das die Anwohner stolz sein können. Eine wieder instand gesetzte Tiefgarage, renovierte Fenster, an etlichen Hausaufgängen Aufzüge, deutlich besser nutzbare Balkone sowie ein nach den Bedürfnissen der Bewohner neu gestalteter Innenhof mit großem Gartenanteil werden zu einer neuen Wohn- und Lebensqualität führen. Und das Ganze weiterhin zu einem bezahlbaren Mietpreis, der deutlich unter dem Mietpreisniveau in München liegt. Die Aussichten sind also bestens, auch wenn man es sich momentan noch gar nicht vorstellen kann. Deswegen rufe ich allen Betroffenen zu: Halten Sie durch, es lohnt sich.

Christian Berg
Christian Berg
Mitglied des Vorstands

Ein Plus an Wohnqualität

Von der Tiefgarage bis zum Dach – Sanierung und Neubau in Schwabing

Lurchi, der Wipp-Salamander, wartet diesen Sommer nicht im Hof der Häuser an der Ansprenger-, Rossini-, Destouches- und Clemensstraße auf spielfreudige Kinder. Seit Ende Februar ist die Schwabinger Wohnanlage eine große Baustelle. Auf dem Plan stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten sowie die Gewinnung neuen Wohnraums durch Dachausbau.

Renovierungsbedürftig sind vor allem die Fenster. Sie werden nach „der erprobten Neuhauser Methode saniert, also nicht ausgetauscht“, erläutert Matthias Heller, der technische Leiter im bwv. „Dadurch bleiben die qualitativ hochwertigen, den Charakter der Anlage maßgeblich prägenden originalen Bestandsfenster erhalten.“

Statt der bisherigen etwa zwei Quadratmeter kleinen Loggien erhalten die Wohnungen auch neue Balkone, die mit mehr als der doppelten Grundfläche vielseitiger nutzbar sind. Sie können den alten Loggien technisch relativ einfach und kostengünstig vorgebaut werden, nachdem die Brüstung abgebrochen wurde. Bei den Eckhäusern dagegen muss erst die gesamte Loggia abgerissen werden.

Außen angebaut an die Treppenhäuser werden an fünf Häusern außerdem Aufzüge (siehe S. 3). Ein besonderes Kapitel ist die Instandsetzung der Tiefgarage. Die fortgeschrittene Korrosion und Undichtigkeit erklären sich mit dem Baujahr 1959. Als sehr problematisch erwiesen sich außerdem die im darüberliegenden Hof gewachsenen hohen Bäume, für deren Gewicht die

Garagendecke nicht konzipiert war und die – zum Teil selbst schadhaft und gefährlich – gefällt werden mussten. Die Tiefgarage ist nicht erweiterbar; um

Durch Dachausbau entstehen in der Ansprengerstr. 1, Rossinistr. 2 und Clemensstr. 50 drei neue Wohnungen. Zusätzlich werden drei bestehende Wohnungen zu



„Land unter“ im Innenhof der Schwabinger Wohnanlage, doch umso schöner wird es dort nach Abschluss der Arbeiten Foto: mh

Rangierplatz zu gewinnen, werden die Trenngitter und Tore der 43 Abteile entfernt und diese zu offenen Stellplätzen umgewandelt. Dadurch ist auch eine natürliche Belüftung möglich, sodass eine Erneuerung der Belüftungsanlage eingespart werden kann.

Für die Sanierung der Tiefgarage musste der komplette Innenhof abgeräumt werden, die Bewohner dürfen ihn während der gesamten Bauzeit nicht betreten. Die Grabungsarbeiten werden jedoch gleich noch genutzt, um die bereits in den Vorjahren mit Kamera befahrenen und auf Schäden geprüften Grundleitungen zu reparieren und den neuen Vorschriften anzupassen.

Maisonetten erweitert. Insgesamt ergibt das einen Zugewinn von 430 Quadratmeter Wohnfläche. Die Maßnahme dauert etwa ein Jahr. Dann wird noch der Hof gestaltet. Balkone, Aufzüge, ein neuer Garten – die Mieter werden für die anstrengende Bauphase mit einer deutlich erhöhten Wohnqualität belohnt. cws

Auf Architektour: Das Haus in der Prinzenstraße präsentiert sich der Öffentlichkeit S. 2

Ein neues Unternehmensziel: bwv-Aufzugsgeschichte und künftige Strategie S. 3

Hoch hinaus: Eine Häuserzeile in Haidhausen soll drei weitere Stockwerke bekommen S. 4

NEU Vermieter- bescheinigung zur Vorlage beim Einwohner- meldeamt

Egal ob man nach München zieht oder innerhalb der Stadt den Wohnort wechselt, jeder Bürger muss sich nach einem Umzug innerhalb von zwei Wochen am Einwohnermeldeamt an-, ab- oder ummelden.

Seit November 2015 ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter einen dafür benötigten Nachweis auszustellen. Diesen händigt der bwv seinen Mietern bei Vertragsunterzeichnung aus.

Durch die neue Regelung soll Scheinanmeldungen und damit Möglichkeiten für Betrugsdelikte stärker entgegengewirkt werden. Die Meldepflicht liegt nach wie vor allein beim Mieter. Wer ihr nicht nachkommt, riskiert ein Bußgeld von 1.000 Euro. Der Vermieter ist nur so weit miteingebunden, als er verpflichtet ist, dem Mieter den Nachweis zeitgerecht auszustellen. Verweigert er dies oder tut es nicht korrekt, muss er ebenfalls mit einer Geldstrafe rechnen.

Wer einem anderen eine Wohnanschrift bescheinigt, ohne dass die Person dort tatsächlich einzieht, muss sogar mit einer Geldstrafe von bis zu 50.000 Euro rechnen.

Wenn im bwv jemand untervermieten möchte, muss er dies – wie unter anderem in *bwv aktuell 35* bekannt gemacht – zuvor von der Geschäftsstelle genehmigen lassen, den Untermieter namentlich angeben und den bwv über Ein- und Auszugsdatum auf dem Laufenden halten. Die für das Meldeamt notwendige Bescheinigung erhält der Untermieter in diesem Fall von seinem direkten Vermieter, also dem bwv-Mieter.

Neu am Meldesetz ist außerdem, dass der Vermieter beim Einwohnermeldeamt genaue Auskünfte einholen kann, welche Personen in einer konkreten Wohnung gemeldet sind.

Während das Meldewesen bisher Ländersache war, ist die neue Regelung bundesweit einheitlich. Einen Mehraufwand bringt sie nur für den Vermieter.

Auf Architektour

Das Haus in der Prinzenstraße präsentiert sich der Öffentlichkeit

Im Juni öffnet die frisch sanierte Wohnanlage in Nymphenburg im Rahmen der *Architektouren 2016* ihre Türen zur geführten Besichtigung. Willkommen sind vom Laien bis zum Profi alle, die sich für qualitätvolle Planung, architektonische Innovation und deren zeitgemäße Realisierung im Münchener Wohnungsbau interessieren.

Am Samstag, 25.6., finden in der Prinzenstraße 77–83 zwei Führungen statt: um 9:30 und 14:30 Uhr.

Vor Ort sind ein Mitarbeiter des Architektenbüros Guggenbichler + Netzer sowie Vertreter des bwv. Sie erläutern die 2015 fertiggestellten Baumaßnahmen und beantworten fachbezogene Fragen.

Zwei Bewohner haben sich bereit erklärt, Zugang zu ihren Wohnungen zu gewähren. Die Teilnehmerzahl ist daher begrenzt.

Die Besichtigung ist ausschließlich mit vorheriger Anmeldung möglich. Näheres dazu erfahren Sie auf der Website der Bayerischen Architektenkammer unter: www.byak.de/start/architektur/architektouren/projekte

Es ist das erste Mal, dass ein Anwesen des bwv bei der jährlich stattfindenden Veranstaltung der Bayerischen Architektenkammer präsentiert wird. Das Büro



Licht und weit – Innenraum einer Maisonettewohnung im aufgesetzten Dachgeschoss F.: Julia Daller/Guggenbichler+Netzer Architekten GmbH

Guggenbichler + Netzer, das mit der Baumaßnahme der Wohnanlage betraut war, hat die Bewerbung um Teilnahme eingereicht. „Wir finden, dass das Haus gerade beim energetischen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz einiges vorzuweisen hat, das für Kollegen, aber auch andere Besucher von Interesse ist“, erklärt Architekt Josef Guggenbichler. Der Wohnblock aus den fünfziger Jahren wurde zur energieeffizienten Dämmung mit einer Zweifassade aus Ziegeln umhüllt, wie auch die originalen Holzfenster

erhalten blieben und sich durch vorgebaute neue Fenster zu einem beispielhaften umweltfreundlichen System ergänzen. „Außerdem ist die Holzbauweise des neu aufgesetzten Stockwerks hoch aktuell“, sagt Baudirektor und bwv-Vorstandsmitglied Axel Wirner, „und für Fachpublikum ein lohnenswertes und attraktives Anschauungsobjekt.“

Auch die Außenanlagen des Wohnblocks können sich jetzt sehen lassen. Das Gras ist am Wachsen, die Büsche treiben aus und für die Kinder sind bunte Spielgeräte aufgestellt. cws

Legionellenalarm

Bei einer Routinekontrolle wurden stark erhöhte Werte festgestellt

Auch bwv-Häuser sind nicht gefeit gegen jene Bakterien, die im Süßwasser leben, sich beim Einatmen wie bei einer Grippe in der Schleimhaut festsetzen und in die Lunge geraten können und im Ernstfall die Legionellen-Pneumonie, bekannt auch als Legionärskrankheit, auslösen.

Eine routinemäßige Entnahme von Wasserproben in der Wohnanlage an der Lothstraße ergab im Dezember, dass in sechzig, also knapp der Hälfte der Wohnungen der gesetzlich festgelegte Grenzwert für Legionellen stark überschritten war. Ursache war ein technischer Defekt bei einer Warmwasseraufbereitungsanlage. Den Bewohnern wurde nahegelegt, etwa drei Wochen

lang warmes Wasser nur in der Weise zu nutzen, bei der es nicht fein zerstäubt wird. Alle kontaminierten Armaturen und Ventile wurden ausgewechselt und vorübergehend spezielle Filter als Duschköpfe installiert. Des Weiteren fand eine thermische Desinfektion statt, für die alle Wohnungen zum gleichen Zeitpunkt zugänglich sein mussten. Dass das geklappt hat, „ist nicht selbstverständlich. Also hier Hut ab und dankeschön“, sagt der bwv-Versorgungstechniker Rüdiger Maiworm. „Dass wir so schnell wieder sauber sind, haben wir auch der Kooperation der Bewohner zu verdanken, die alles mitgemacht haben – und das in der Weihnachtszeit.“

So kann man selbst vorbeugen:

Legionellen vermehren sich am schnellsten in stehendem Süßwasser zwischen 30 und 45 °C. Daher wird geraten, stagniertes Wasser zu meiden und die Leitungen regelmäßig zu spülen. Wer mehrere Tage das Trinkwasser nicht benutzt hat, sollte es vor Gebrauch etwa 5 Minuten laufen lassen. Ist man länger verreist, kann man den Hausmeister oder Nachbarn bitten, alle paar Tage zu spülen. Auch morgens soll man das Wasser so lang laufen lassen, bis die Temperatur konstant ist, dann ist das nachts stehende Wasser abgeflossen. cws

Ein neues Unternehmensziel

bwv-Aufzugsgeschichte und künftige Strategie

Es gilt als „Nebenbei-Workout“ und ideales Fitnesstraining im Alltag: Treppen steigen. Doch es gibt ebenso gute Gründe, den Lift zu benutzen – sofern vorhanden. „Besonders für ältere Menschen und Familien ist ein Aufzug eine deutliche Verbesserung ihrer Wohnsituation“, sagt bwv-Vorstandsmitglied Klaus Hofmeister „Und er ist ein zeitgemäßer Standard.“ Daher hat es der bwv zu einem seiner Unternehmensziele erklärt, langfristig etwa ein Drittel seiner Häuser mit Aufzügen auszustatten.

Strategie ist, bei allen anfallenden großen Bauvorhaben zusätzlich zu prüfen, ob sich der Ein- oder Anbau eines Aufzugs realisieren ließe, vorausgesetzt die Gebäudehöhe und Anzahl der Stockwerke sprechen dafür. So bei der aktuellen Maßnahme in Schwabing (s. S. 1). Die baulichen Gegebenheiten erwiesen sich hier als schwierig, auch soll kein wertvoller Wohnraum verloren gehen. Daher werden nun fünf Aufzüge außen an die Treppenhäuser angebaut, die die Zwischengeschosse der fünf oberirdischen Stockwerke ansteuern. „Eine halbe Treppe zurückzulegen ist in jedem Fall eine Erleichterung zur vorherigen Situation“, erklärt Hofmeister.



Altbauten mit Aufzügen innerhalb des Treppenhauses nachzurüsten ist ohne beträchtlichen Wohnraumverlust nur selten möglich E.: cws

Die Außenaufzüge sind Stahl-Glas-Konstruktionen mit natürlichem Lichteinfall, die Kabinen für vier Personen vorgesehen. Da kann die Sendlinger Wohnanlage optisch nicht mithalten.

Ihre Lifte in den Häusern an der Impler- und Danklstraße sind mit dem Baujahr 1961 die absoluten Oldies im bwv, nicht gerade schick, aber mit Sicherheit kultig. Auch sie befahren nicht

den Keller, sind aber im Treppenhäuser und halten bei den Wohnungstüren. * 1964 folgten die neun Aufzüge in der neu errichteten Wohnanlage an der Lothstraße mit einer Variante: Sie befinden sich im Haus, steuern aber auch nur die Zwischengeschosse an. In den nächsten Jahren werden sie komplett erneuert, einer davon noch heuer. * 1970 beim Bau der Wohnzeile an der Friauler Straße wurde es komfortabler: die Aufzüge in den vier Hausgängen halten in allen vier Stockwerken inklusive Keller. Sie mussten 2015 – als bisher einzige im bwv – ausgetauscht werden. * Das prächtige Haus an der Liebigstraße, erbaut 1925, bekam 1976 einen Aufzug ins Treppenhäuser plus Keller. Zur Freude besonders der Mieter, die im fünften Stock wohn(t)en. * Erst 2004 ging es mit Lifteinbau weiter, jedoch nur im Zuge von Neubauten: in der Schneckenburgerstraße 37 und 2013 in Haar an der St.-Konrad-Straße. Auch das geplante Haus in der Parkstadt Schwabing wird mit zwei geräumigen Aufzügen ausgestattet werden.

In der Wohnanlage Schwabing beginnt jetzt das Nachrüsten im Altbau. Es geht aufwärts – elektrisch. cws

Danke fürs Mitmachen

Nur Kraftfahrzeuge dürfen in der Tiefgarage abgestellt werden

Unter den Begriff Kraftfahrzeug fallen: Pkw, Motorräder, Kleinkrafträder; nicht dagegen: Fahrräder, Kartons, Schlitten, Plastiksäcke, Wäscheständer, Möbel, Fitnessgeräte, Grill und all die anderen Dinge, die so gerne vor, neben oder hinter dem Auto auf dem Tiefgaragenplatz deponiert werden. Selbst Kraftfahrzeugteile und -zubehör wie Reifen, Kanister oder Dachgepäckträger haben dort nichts verloren. So schreibt es der deutsche Gesetzgeber vor, und auch für den bwv und seine Mieter gilt, dass die Garage nicht als Lagerraum zweckentfremdet werden darf,

sondern ausschließlich als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden soll. Gründe dafür

sind zum einen Brandschutzvorschriften, zum anderen die Erfahrung, dass voll geräumte

Stellplätze das Unfallrisiko deutlich erhöhen. Nicht selten ragt zum Beispiel der Pkw in die Fahrgasse und verengt sie erheblich, weil er wegen abgestellter Utensilien nicht mehr tief genug in die Parkbucht gefahren werden kann.

Hinzu kommen hygienische und, ja: auch ästhetische Gründe. Je mehr Gegenstände gelagert werden, desto schwerer ist die Garage sauber zu halten. Und wie es oft so ist, häufen sich Dinge an, die – weil verstaut – stehen bleiben, auch wenn sie gar nicht mehr gebraucht werden. Da kommt dann das Auge ins Spiel, das sich umso lieber abwendet, je mehr Schmutz sich rund um das Gelagerte ansammelt. Deswegen: Bitte nur das Kraftfahrzeug in die Garage.



Sperrige Abgasfänger wie oben vor den geparkten Fahrzeugen erhöhen das Brand- und Unfallrisiko in der Tiefgarage und dürfen hier nicht gelagert werden

Foto: bwv

Hoch hinaus

Der bwv prüft in Haidhausen die Aufstockung einer Häuserzeile um drei Stockwerke

Die Wohnungsnot in München ist immens. Nach einer Studie des Versicherungskonzerns Allianz und des Beratungsunternehmens Prognos müssen in der Region München 20.700 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, damit Entspannung einkehrt. Errichtet wurden in der Vergangenheit nur 11.400 Wohnungen im Jahr. Wenn nicht bald deutlich mehr Wohnungen gebaut werden, ergibt das eine Lücke von 9100 Wohnungen – und zwar jedes Jahr. Auch für OB Dieter Reiter ist die Bekämpfung der Wohnungsnot zentral. Genossenschaften, die günstige Wohnungen anbieten, will er sogar besonders fördern.

Der bwv prüft derzeit die mögliche Aufstockung eines Bestandsgebäudes in Haidhausen, bei der eine Förderung im genossenschaftlichen Modell der Stadt München zu bezahlbarem neuen Wohnraum führen könnte. Es geht um die Anwesen an der Grillparzerstraße 34, Hackländerstraße 1, 3, 5, 7 und Versailler Straße 17. Die fünfgeschossigen Häuser stammen aus den fünfziger Jahren. Insgesamt zählt die Anlage 60 Zwei- bis Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Die Häuser gruppieren sich um einen Innenhof mit Bäumen, einem Spielplatz und Fahrradständern. Trotz ihrer 60 Jahre sind die Anwesen gut in Schuss. Allerdings müssen demnächst die Dächer saniert werden. Diese Sanierung will der bwv nutzen und bis zu drei Stockwerke auf die Anlage draufsetzen. Drei Stockwerke, das schafft Platz für 35 neue Wohnungen. Statt bisher 60 hätte die Anlage dann 95 Wohnungen. Das ist eine Steigerung um knapp 60 Prozent.

Auch die derzeitigen Mieter sollen von dem Projekt profitieren. Im Innenhof sind in der aktuell vorliegenden Planung zwei Außenaufzüge vorgesehen, die die neu entstehenden Wohnungen und Bestandswohnungen anbinden. Das ist sowohl für ältere Bewohner eine Erleichterung als auch für Familien mit kleinen Kindern. Außerdem soll es einen Gemeinschaftsraum geben, einen Bewohnertreff etwa oder eine Fahrradwerkstatt.



Modellstudie für das vom Freistaat ausgelobte Programm „effizient bauen, leistungsfähig wohnen“. Vorn im Bild die Grillparzerstraße. Entwurf: HOLZFURTNER + BAHNER DIPL. ING. ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Der bwv will auch prüfen, ob in der Anlage Platz für eine Kinderkrippe ist. Und natürlich wird der Innenhof samt seinem wertvollen Baumbestand noch attraktiver gestaltet.

Die Stockwerke sollen in leichter Holzbauweise errichtet werden. Hier setzt der bwv auf Fertigteile. Das ist umweltfreundlich und wirtschaftlich. Zudem geht das Aufsetzen der Geschosse schneller als bei konventioneller Bauweise. Und es verursacht deutlich weniger Lärm und Dreck.

Das alles macht das Projekt sehr innovativ. So innovativ sogar, dass es der Freistaat in sein Modellvorhaben „effizient bauen, leistungsfähig wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ aufgenommen hat. Mit der Initiative fördert er durch Mittel des Experimentellen Wohnungsbaus elf einzigartige Projekte gegen die Wohnungsnot. Angestrebt sind zeitgemäße Wohnformen und rationellere Bauweisen, um die Wohnbauflächen optimal zu nutzen. Dabei ist insbesondere bei Nachverdichtungsmaßnahmen

„auf eine hohe stadträumliche und soziale Qualität zu achten“. Auch die Münchener Kommunalpolitiker haben dem bwv ihr Plazet erteilt. Zwar hat der Bezirksausschuss Au/Haidhausen lange über das Vorhaben debattiert. Denn die Häuserzeile wird die Nachbarhäuser um eineinhalb Meter überragen. Aber am Ende befürwortete das Gremium das Projekt. Das Argument: Gegen die Wohnungsnot braucht es ungewöhnliche Konzepte. Außerdem gehe es dem bwv eben nicht vorrangig darum, eine Rendite zu erzielen, sondern als Genossenschaft seinen Mitgliedern erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Der bwv hat bei der Lokalbaukommission München eine Bauvoranfrage eingereicht, die derzeit unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes geprüft wird. Erste Gespräche haben bereits stattgefunden. cws



Die Häuser Hackländerstraße 1, 3, 5, 7 und Versailler Straße 17 F.: cws

bwv aktuell
Mittelungsblatt 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