

Liebes Mitglied

Immer schärfere Urteile zum Thema Verkehrssicherungspflicht veranlassen Immobilieneigentümer verstärkt Vorkehrungen zu treffen, dass von ihrem Grundstück keine Gefahr für die Mieter sowie alle Personen überhaupt ausgeht. Verletzt etwa ein herunterfallender Ziegel einen Passanten,



so kann dieser gemäß § 823 BGB Schadenersatz vom Immobilieneigentümer verlangen. Im bvw setzt hier die Kontrolle durch die Hausmeister ein, und zwar in Form von Rundgängen durch die Wohnanlagen mit Dokumentation gesichteter Schäden. Da die Hausmeister neben den täglich anfallenden qualifizierten Kontrollen noch viele weitere Pflichten haben, ist eine Unterstützung durch unsere Mieter durchaus willkommen. Helfen Sie insbesondere im Bereich der Müllplätze, indem Sie Ihren Hausmüll geordnet und sperrigen Abfall zerkleinern in die Behälter geben und nicht davor ablagern, dies erspart aufwändiges Nacharbeiten. Eine große Arbeitserleichterung wäre es außerdem, wenn Sie Ihrem Hausmeister selbstentdeckte Schäden oder Gefahrenquellen mittels roter Schadensmeldung oder per E-Mail möglichst zeitnah mitteilen könnten.

Horst Scherer
Mitglied des Vorstands

Ein wichtiger Informant

In Sicherheitskontrollen der Anwesen werden die Hausmeister stärker eingebunden

Wenn es heißt, im Winter sind die Tage kurz und die Nächte lang, dann trifft das nur bedingt für die Hausmeister des bvw zu: Pünktlich um fünf Uhr beginnt für sie der Tag mit dem Check, wie hoch der Schnee liegt. Denn je nach Größe der Wohnanlage müssen ab etwa sieben Uhr die Hauszugänge, Zufahrten und Vorplätze der Wohnanlagen geräumt und verkehrssicher sein. Dann erst ist Zeit für das übliche Tagesgeschäft: das Abarbeiten der Schadensmeldungen, Reparaturen, Wartungen, Reinigungsarbeiten, Gartenpflege und zahlreiche weitere Aufgaben. Wie bei seinen Kollegen steht auch bei dem Neuhausener Hausmeister Nenad Jaksic der tägliche Kontrollgang durch die Wohnanlage ganz oben auf der Liste. Doch gilt es hier nicht nur, den Müll nächtlicher Spaziergänger zu entsorgen. Es geht erstrangig darum, der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, die laut § 535 BGB jedem Gebäudebesitzer bzw. Vermieter gegenüber seinen Mietern und anderen Personen, die Schaden nehmen können, obliegt. Die Rechtsprechung zeigt, dass der Vermieter zunehmend straffer in der Pflicht ist, den Zustand seiner Anwesen regelmäßig zu prüfen und voraussehbare Gefahrenquellen zu beseitigen. Das darf er auf Dritte delegieren. Freilich kann der Hausmeister nur das erste Glied der Kontrolle sein und schon aus gesetzlichen Gründen nicht die Haftung übernehmen. Da er aber ständig vor Ort ist, ist er ein unverzichtbarer Beobachter und Informant für die Hausverwaltung.

Damit Reparaturen rasch abgewickelt werden können, sind die Hausmeister des bvw seit einiger Zeit mit PCs ausgestattet und an das Internetportal BTS für technisches Gebäudemanage-

entwickelten und „maßgeschneidert“ ins System eingepflegten Pflichtenkatalogs ist es dem bvw seit Kurzem möglich, ihm detailliert vorzugeben, was er zu welchem Zeitpunkt kontrollie-



Für Hausmeister Nenad Jaksic ist der PC als Instrument zu Informationsaustausch und Dokumentation nicht mehr wegzudenken F.: cws

ment angeschlossen. Damit aber gar nicht erst größere Schäden und Risiken entstehen, sollen die Hausmeister im bvw künftig noch stärker in die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht eingebunden werden. Zunächst zieht der bvw externe Gutachter heran. So wurden im Sommer alle Hofanlagen und Wege auf Sicherheit geprüft und bis auf geringe Mängel durch Verwitterung bei Spielplätzen als gefahrenfrei eingestuft. Sind die Bereiche dann geprüft und Reparaturen durchgeführt, geht die laufende Überwachung und Dokumentation des Zustands an den Hausmeister über. Mithilfe eines von der Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherheit (QVS)

ren muss. So kann nichts „durchs Netz fallen“. Dass das „digitale Häkchen“ den Besen in die Ecke drängt, ist die andere Seite, auch der Hausmeister wird zunehmend delegieren müssen. Wichtig ist, dass er weiterhin mit Herz, Rat und Tat den Mietern zur Seite steht – DANKE. cws

Energetische Sanierung in Schwabing: Anlage für Anlage erfüllt der bvw die EnEV S. 2
Keine Scheu vor einem Umzug im Alter: Wenn älteren Menschen die Wohnung nicht mehr angemessen ist S. 3
Kunst am Bau: Die Zwanziger Jahre in Neuhausen S. 4

Der bwv wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2010.
Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalie

Trauer um Rudolf Reitsam

Der bwv trauert um seinen früheren Vorstand Rudolf Reitsam. Der Diplom-Finanzwirt und Regierungsdirektor i.R. starb am 10. Oktober im Alter von 79 Jahren nach langer schwerer Krankheit.



Reitsam wirkte von 1965 bis 1991 im Aufsichtsrat und hatte gut 20 Jahre das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden

inne. Beruflich war er lange Jahre im Finanzministerium mit Fragen des Bauwesens im Verwaltungsbereich befasst. Sein umfangreiches Fachwissen brachte er voll in seine Tätigkeit für den bwv ein.

Von 1991 bis 1997 war er Mitglied des Vorstands. Sein Engagement ging weit über das hinaus, was man von einem ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitglied einer Genossenschaft erwarten kann. Während seiner über dreißigjährigen Tätigkeit in den Organen des bwv setzte er sich intensiv für die Belange des bwv ein mit dem steten Ziel, bei günstigen Mieten den Hausbestand instand zu halten und zu modernisieren.

Im Oktober 1995 hat ihn der Bayerische Ministerpräsident mit dem „Ehrenzeichen für Verdienste von im Ehrenamt tätigen Frauen und Männern“ ausgezeichnet.

Auf eigenen Wunsch stellte sich Reitsam 1997 nicht mehr für eine Wiederwahl im Vorstand zur Verfügung. Er blieb der Geschäftsstelle aber mit Rat eng verbunden und seine fachlich kompetenten Hinweise waren in den vergangenen Jahren weiterhin gefragt. Der bwv wird ihn stets in ehrender Erinnerung behalten. hs

Energetische Sanierung in Schwabing

Anlage für Anlage erfüllt der bwv die EnEV

Die Mieter der Schwabinger Häuser an der Destouchesstraße 49, 51 und Ansprengerstraße 9, 11 und können aufatmen und neugierig ihrer Heizkostenabrechnung entgegensehen: Die 2008 begonnenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind so gut wie abgeschlossen. Die Fassade der Häuser, die 1960 erbaut wurden und mit denen in der Rossinistraße ein U-förmiges Segment bilden, erhielt Vollwärmeschutz durch Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems. Wie in der Harlachinger Anlage, deren Sanierung ebenfalls heuer fortgesetzt wurde, handelt es sich um eine Styropordämmung: Auf die Fassade werden Platten aus extrudiertem Polystyrolschaum geklebt, verdübelt und mit einer Armierungsschicht aus Glasfasergewebe versehen. Darauf kommen Putz und Anstrich. Die Gesamtdicke der Dämmung einschließlich Verputz beträgt circa 15 Zentimeter, da darf es im Winter ruhig kalt werden! Außerdem wurden sämtliche alten Holzverbundfenster gegen Kunststoffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht und auch

das Dach gedämmt. Weil die Dachgeschosse ausgebaut sind, wurde eine Aufdachdämmung vorgenommen, bei der nur Zie-

die Fenster bereits neu, die Dämmung erfolgt 2010, ebenso der Anstrich der Haussockel und die Instandsetzung des Gartens.



Ideal für die Sanierung von Altbauten mit bewohntem Dachgeschoss: eine Vollsparrendämmung aus Schaumkunststoff Foto: cws

gel und Latten herunter müssen, um die Dämmschicht anzubringen. Auch die Blechverkleidung der Gauben wurde erneuert. Die Balkone bekamen neue Geländer und dort wo es möglich ist, erhalten die Hochparterrewohnungen endlich einen Balkon. Im Haus Rossinistraße 12 sind

Da es sich nicht um eine Instandhaltungs-, sondern eine Modernisierungsmaßnahme handelt, die insgesamt rund 1,8 Mio. Euro kostet, müssen die Mieter mit einer Erhöhung der Grundmiete rechnen. Doch ihre Neugier auf die Heizkostenabrechnung wird sicher belohnt. cws

Wechsel im Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung gaben sich vier Aufsichtsräte die Hand

In der Mitgliederversammlung drehte sich das Personalkarussell im Aufsichtsrat: Die zweite Amtsperiode von Eveline Shalan und Martin Bosch war abgelaufen, beide stellten sich nicht mehr zur Wiederwahl. Ihre Nachfolger wurden Christian Berg und Axel Wirner. Nach vielen Jahren als Staatsanwalt und Richter ist Berg am Oberlandesgericht München als IT-Manager tätig. Im bwv unterstützt er den Finanzausschuss und ist Spezialist darin, Abläufe zu optimieren. Der Architekt Wirner ist als Sachgebietsleiter in der Landesbaudirektion zuständig für militärische Bauten und die der Nato in Südbayern und wirkt im Bauausschuss. Wie Berg ist es auch Wirner ein Anliegen, in der Genossenschaft gestaltend tätig

zu sein und mitzuhelfen, „den heterogenen Wohnbestand für kommende Generationen zu erhalten und modernisieren“. Beide sind Familienväter. Sie wissen den Wert einer großzügig



Christian Berg und Axel Wirner wirken seit Juni im Kontrollgremium Foto: cws

geschnittenen und bezahlbaren Wohnung in München zu schätzen und sind daher gerne bereit, Zeit für die komplexe Arbeit im

Aufsichtsrat aufzubringen – so weit es möglich ist. Für Shalan und Bosch wurde die Belastung durch das Ehrenamt einfach zu groß. Die Diplom-Finanzwirtin und Mutter bedauert es, dem „außergewöhnlich engagierten Gremium“ aus Zeitgründen nicht mehr angehören zu können. Baudirektor Bosch resümiert, dass der Aufsichtsrat „große Verantwortung trägt, sich die Sache nicht leicht macht und sehr fundierte Entscheidungen trifft“. Er betont die interessanten Einblicke und Diskussionen und hat angeboten, auch künftig Ansprechpartner zu sein.

Der bwv dankt Eveline Shalan und Martin Bosch für ihren starken Einsatz und freut sich über die Zusammenarbeit mit Axel Wirner und Christian Berg. cws

Keine Scheu vor einem Umzug im Alter

Wenn älteren Menschen die Wohnung nicht mehr angemessen ist, sollten sie eine Veränderung wagen

Es ist der Lauf der Dinge: Erst zieht eine kinderreiche Familie in eine große Wohnung ein und füllt sie bis ins letzte Eckchen aus. Dann verlassen die Kinder nach und nach das Nest, gründen eigene Familien und zurück bleiben zwei und irgendwann nur noch ein Elternteil. Erfahrungsgemäß leben im bww die meisten von ihnen weiterhin im gewohnten Zuhause, einige genießen den lang ersehnten persönlichen Raum oder richten ein Gästezimmer ein, andere aber scheuen ganz einfach den Umzug in eine angemessenere Wohnung, auch wenn so manche Zimmer jetzt ungenutzt und im Winter sogar kalt und geschlossen sind, weil das Heizen eine Verschwendung wäre.

Dabei ist es gerade in einer Genossenschaft wie dem bww gut machbar, eine passende kleinere Wohnung zu finden, ohne dass damit zwingend das liebe-gewonnene Umfeld verlorengeht.

Bei Sigrid Kirsch-Ohly waren es in erster Linie gesundheitliche Gründe, die sie im Alter von 75 Jahren den Umzug wagen ließen. Obwohl sie „35 Jahre sehr glücklich“ zunächst mit Mann und drei Töchtern und seit 1994 ganz allein eine 112 Quadratmeter große Wohnung in der Destouchesstraße im vierten Stock bewohnt hatte, die ihr sehr ans Herz gewachsen war, fühlt sie sich in ihrer neuen

58 Quadratmeter großen Erdgeschosswohnung gleich ums Eck in der Rossinistraße ebenso wohl. Sie ist froh, dass sie den Südbalkon, der ihr mit dem Älterwerden einfach zu heiß geworden war, gegen eine heimelige Loggia Richtung Osten



Fühlt sich wohl in der kleineren Wohnung: Sigrid Kirsch-Ohly ist froh, dass sie ihren Umzug nicht länger hinausgezögert hat Foto: cws

tauschen konnte, und war selbst überrascht, wie leicht ihr doch das Weggeben einiger Möbelstücke gefallen ist. „Auf einmal ging alles“, lacht die ehemalige Verlagsangestellte und Sachwalterin der Abteilung Literatur in der Bayerischen Akademie der schönen Künste, nur für die vielen Bücher, die zum Teil noch im Keller lagern, müsse sie sich „noch etwas einfallen lassen“. Ein Umzug in fortgeschrittenem

Alter ist immer auch Gelegenheit, Ballast abzuwerfen und neue Räume frisch zu gestalten, das kann sie nur bestätigen. Ihre Wohnküche ist jetzt zwar um einiges kleiner, aber es müssen sich auch nicht mehr täglich fünf Personen darin bewegen.

Zudem sinken die Nebenkosten, einerseits wegen des kleineren Wohnraums, andererseits infolge der moderneren Ausstattung im Zuge energetischer Sanierung. Sigrid Kirsch-Ohly jedenfalls vermisst weder ihre alten Holzfenster noch die Elektro-speicheröfen, seit sie mit Fernwärme heizen kann. Und die Pflege der kleineren Wohnung geht viel leichter von der Hand. Auch für Franz Schwarz war es die richtige Entscheidung, dass er nach reiflicher Überlegung als 82-jähriger noch innerhalb der Haidhauser Anlage umgezogen ist. Er bewohnte gut 30 Jahre lang die Hälfte einer in der Nachkriegszeit aufgeteilten Wohnung in der Schneckenburgerstraße und genießt seit Sommer den modernen Standard seiner neuen Wohnung in der Grillparzerstraße. Da die andere Hälfte der alten, einst großen Wohnung frei geworden war, hätte die dünne Trennwand erneuert werden müssen, weil sie den brandschutztechnischen Vorschriften nicht mehr entsprach. Franz Schwarz ist der Baustelle ausgewichen und hat gleichzeitig noch etwas Positives getan: Platz gemacht für eine Familie mit Kindern, die seit Jahren auf eine größere bezahlbare Wohnung in der Genossenschaft wartet. So schließt sich ein Kreis und der Lauf der Dinge wandert eine Generation weiter. cws

Ein Umzug im bww bedeutet außerdem den Wechsel von einer meist abgewohnten in eine modern sanierte und renovierte Wohnung. Dass damit auch eine angemessene Erhöhung des Quadratmeterpreises verbunden ist, lässt sich, so Geschäftsführer Harald Stebner, „leider nicht vermeiden“. Bei einem Umzug in eine deutlich kleinere Wohnung fällt die Grundmiete in der Regel dennoch niedriger aus als zuvor.

Danke fürs Mitmachen

Schadensmeldung immer schriftlich: auf rotem Zettel oder per Internet

Es kommt häufig vor, dass sich Mieter, wenn Sie einen Schaden melden wollen, mündlich an ihren Hausmeister wenden oder in der Geschäftsstelle anrufen. Statt Zeit zu sparen, verzögert dies aber die Abwicklung nur – außer es handelt sich um einen wirklichen Notfall. Bitte melden Sie den Schaden immer schriftlich, entweder mit einem roten Zettel, der für Sie in den Treppenhäusern aufliegt, oder per E-Mail-Formular über die Website des bww: <http://www.bww-muenchen.de/schaden.htm>.

Denn nur wenn die Meldung dokumentiert ist, kann das zuständige Team die Angelegenheit weiterleiten oder der Hausmeister zur Tat schreiten. Damit alles reibungslos läuft und sich der bww jederzeit über den Stand einer in Auftrag gegebenen Reparatur informieren kann, ist die Geschäftsstelle mit ausgesuchten Handwerksfirmen über ein Internetportal vernetzt (s. S. 1).

Meisenknödel – Leibgericht ungeladener Gäste

Es gibt viele Argumente für und wider die Winterfütterung von Stadtvögeln. Aus wildbiologi-

scher Sicht richtet sie mehr Schaden als Nutzen an, da sie in das natürliche Auswahlverfahren und Gleichgewicht der Vogelwelt eingreift und im Falle unsauberer Futterstellen Krankheiten wie Salmonellose begünstigt. Andererseits bedeutet der Kontakt mit den gefiederten Freunden ein Stück erlebter Natur im Alltag und somit eine Bereicherung. Daher spricht nichts gegen ein Futterhäuschen am Balkon, wenn es gepflegt ist und so angebracht, dass keine Körner in den Hof oder Garten fallen können. Denn dort locken sie andere hungrige Lebewesen an, die für die Mieter weniger „bereichernd“ sind: Mäuse und Ratten. Bitte hängen Sie deshalb keine Meisenknödel auf, die beim Picken hinabfallenden Körner und Fettbrocken sind für Ratte & Co. besondere Leckerbissen.



Vorsorge ist besser ... Foto: cws

Die Zwanziger Jahre in Neuhausen

Roaring waren die Twenties wohl eher anderswo. Hierzulande war man zunächst damit beschäftigt, die Wunden zu lecken nach der nicht verwundenen oder nicht eingestandenen Niederlage im Ersten Weltkrieg. Die Zeit war bestimmt von hoher Arbeitslosigkeit und vom Entstehen extremer Parteien im linken und rechten Spektrum. In München war es auch eine Zeit großer Wohnungsnot. Neben der Bautätigkeit von Einzelbauherren wie dem Bau der Borstei des Architekten und Bauunternehmers Bernhard Borst entstanden zahlreiche Baugeossenschaften. So wurde 1923 auch unser Wohnungsverein gegründet. Seine erste große Wohnanlage wurde 1924 bis 1926 in Neuhausen errichtet mit insgesamt 225 Wohnungen.

Die Architektur ist eher konservativ, vom Expressionismus des zeitgleich erbauten Chile-Hauses in Hamburg (Architekt Höger, 1923) ist da nichts zu erkennen. Ruhige, gleichmäßig aufgeteilte Fassaden, unterbrochen von Loggien, bestimmen das Erscheinungsbild – manchmal auf Kosten der Grundrisse, die zum Teil große Anteile von schwer nutzbaren Flächen aufweisen.

Aber trotz einer angespannten Finanzlage vergaß man seinerzeit nicht die Kunst, die bekanntlich den Staub des Alltags von der Seele wäscht. Auch hier ist der Stil eher brav, Einflüsse etwa der Zeitgenossen Käthe Kollwitz oder Ernst Barlach wird man vermissen. Andererseits ist auch vom nationalsozialistischen oder sowjetsozialistischen Realismus gottlob nichts zu spüren. Es ist auf den ersten Blick eine biedermeyerliche Idylle, die uns in Neuhausen begegnet. Auf den zweiten Blick überrascht eine ironische Distanz zum eigenen Berufsstand, die man uns im öffentlichen Dienst gemeinhin nicht zutraut. Da wacht etwa über der Durchfahrt zur Gudrunstraße ein wohlgenährter



Nachtwächter über den Frieden der Wohnanlage. Der heroische Blick späterer Jahrzehnte ist ihm fremd, eher glaubt man zu erkennen, dass er froh ist, wenn die Nachtschicht wieder vorbei ist. Auch der Amtsschimmel am Haus Pötschnerstraße Nr. 12 ist eher eine Demonstration bayerischen Selbstbewusstseins gegenüber dem preußischen Beamten-

adler (es heißt, zum Oktoberfest zieht unser Schimmel Bierfuhrwerke durch die Stadt). Ein besonderer Geheimtipp aber ist eine in den Wohnanlagen des bwv einmalige Sammlung von liebevoll gestalteten Anschlagtafeln. Da lesen sich Ankündigungen von Störungen durch Bauarbeiten doch gleich viel sympathischer.



Rückblick

Hofseitige Fassadensanierung und Erneuerung der Hofanlagengestaltung in der Versailler Straße 21, Schneckenburgerstraße 39, 39 a, 41 und Prinzregentenstraße 96, 98, 100. * Treppenhaussanierung in der Grillparzerstraße 34. * Ertüchtigung des Brandschutzes bei den Wohnungstüren in der Schneckenburgerstraße 33, 35, 37 a, 39, 39 a, 41, Prinzregentenstraße 92, 94, 96, 98, 100, Versailler Straße 21.

In der Rossinistraße 5 und Destouchesstraße 55 Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Bäder und WC; Umstellung der Heizung und Warmwasserversorgung von dezentral auf Fernwärme. * Erneuerung der Fernwärmeunterstation in der Rossinistraße 12 mit Warmwas-

serbereitung für die Destouchesstraße 49, 51, Rossinistraße 12, Ansprengerstraße 9, 11. * Über die Fertigstellung des Fensteraustauschs sowie zur Fassadendämmung und Dachsanierung an den zuletzt genannten fünf Häusern lesen Sie bitte Seite 2.

Fensteraustausch und Fassadendämmung in der Peter-Auzinger-Straße 5 und Weyarner Straße 2. * Erneuerung der Heizanlagen in der Peter-Auzinger-Straße 1, 3, 3 a, 5 und Weyarner Straße 1, 2.

Fenstersanierung in der Liebigsstraße 43 und Trogerstraße 23 a.

Dachsanierung und Speicherdämmung in der Hochstraße 81.

Fassaden- und Balkonanstrich in der Leibstraße 1 und 5 (Haar).

Jubilare

Der bwv dankt für

50-jährige Mitgliedschaft:

Anna Bartsch
Rudolf Haindl
Georg Maisinger
Franz Martin
Erich Michalczky
Max Priller

40-jährige Mitgliedschaft:

Meta Ammon
Rosa Hargasser
Irmgard Hülß

Karl Hüttinger
Siegfried Keimel
Johann Kochherr
Herbert Stahl
Venantius Wölflle

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