

## Liebes Mitglied

Man kann die letzten Monate als Aufbruchsphase bezeichnen. Frau Jauch hat ihren Elternurlaub angetreten, Herr Wrase wechselte in den verdienten



Unruhestand und mit Ablauf seiner 9. Wahlperiode verlässt Max Saxinger den Vorstand. Er hinterlässt eine gewaltige

Lücke, doch ein Nachfolger ist gefunden: Bei zustimmender Wahl durch die Mitglieder wird Bauoberrat Axel Wirner vom Aufsichtsrat in den Vorstand übertreten.

Max Saxinger hält den Rekord als durchhaltstärkster Vorstand des bwv und hat Großes geleistet. Er hat es verstanden, den Bestand kontinuierlich zu modernisieren und die Besonderheiten der Anwesen, wie die prächtigen Eingangstüren oder Kunstwerke an den Fassaden, zu erhalten und zu vermehren.

Hervorzuheben sind auch die mehrfach preisgekrönten Höfe. Die Ideen für die Gestaltung der Außenanlagen kamen alle von Max Saxinger. Übrigens schuf er auch unser bwv-Logo und damit ein unverwechselbares Kennzeichen unserer Genossenschaft.

Wir freuen uns, dass Max Saxinger dem bwv trotz Rückzugs ins Private mit seinem wertvollen Insiderwissen erhalten bleibt.



Horst Scherer  
Mitglied des Vorstands

## Der Steuermann übergibt das Ruder

Nach 27 Jahren legt Max Saxinger sein Vorstandsamt nieder

Max Saxinger, Regierungsbaumeister und Baudirektor i. R., engagiert sich seit mehr als 34 Jahren für den bwv, erst als Aufsichtsrat und seit 1984 unübertroffene 27 Jahre im Vorstand. Im Juli gibt Saxinger sein Amt als Vorstand ab.

*Warum hören Sie auf, Herr Saxinger?*

Ich bin im Januar 1984 in den Vorstand gewechselt, weil mein Vorgänger aus gesundheitlichen Gründen völlig unerwartet ausgeschieden ist. Ich habe mir geschworen, das einmal anders zu machen. Ich möchte meinen Nachfolger einarbeiten und ihm Rat und Tat anbieten können.

*Was hat Sie angetrieben, sich so stark für den bwv einzusetzen?*

Ganz einfach: unseren Mitgliedern zeitgemäßen, bezahlbaren Wohnraum zu verschaffen.

*Worauf sind Sie besonders stolz?*

Dass es gelungen ist, unseren Wohnungsbestand nicht nur zu wahren, sondern auch zu ver-

Während der Amtszeit von Max Saxinger wuchs der Bestand um 140 Wohnungen. Im Zuge von Gesamtsanierungen wurden Wohnanlagen mit insgesamt 494 Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht. Dazu kommen ca. 500 Wohnungen, die bei Mieterwechsel einzelsaniert wurden. Bei vier Wohnanlagen wurde die Wärmedämmung der Fassade verbessert und bis Jahresende werden alle Dächer gemäß EnEV gedämmt sein. Außerdem wurden alle Außenanlagen begrünt und 353 Tiefgaragenstellplätze gebaut.

mehren. Vor allem freut mich, dass endlich der Startschuss für den Neubau von 24 Wohnungen in Haar gefallen ist.

hätten ja nach Fertigstellung unseres Stammhauses in der Herzogstraße selber dort einziehen können und sich fortan



**Max Saxinger in der Geschäftsstelle** vor den Bildern der Wohnanlagen

Foto: cws

*Was hätte anders laufen sollen?*

Ich bedauere es nach wie vor sehr, dass das Konzept nicht umgesetzt werden konnte, die Neuhäuser Wohnanlage mit Zentralheizung auszustatten und als Gesamtmaßnahme zu sanieren.

*Wie lautet Ihre persönliche bwv-Bilanz?*

Es war eine gute Zeit und das ging nur miteinander. Ich danke allen Vorstandskollegen meiner Amtszeit, dem Aufsichtsrat und besonders unserem treuen Geschäftsführer Harald Stebner. Und ich danke meiner Frau, die durch ihre Farbgebungen viele langweilige Fassaden aus den 50er und 60er Jahren wachgeküsst hat. – Unterm Strich war es immer gut zu wissen, dass der Geist unserer Gründungsväter noch lebendig ist. Die

ihren Hobbys widmen, etwa Kaninchen züchten oder Briefmarken sammeln. Aber sie haben weitergebaut! Sonst hätte heute keiner von uns eine Wohnung.

*Was wünschen Sie Ihrem Nachfolger?*

Vor allem Durchhaltevermögen. Und Visionen für die nächsten 25 Jahre. Außerdem sollte er neue Fehler machen, anstatt die meinen zu wiederholen.

### Verjüngungskur in Giesing:

Das Wohnhaus in der Hochstraße wurde saniert S. 2

**Aus Alt wird Neu:** Der Altbau in Haar ist abgerissen, 24 neue Wohnungen entstehen S. 3

**Balkone** – Mittler zwischen drinnen und draußen S. 4

## Ovidiu Roth, Hausmeister

Nachdem Imad Schahbaz bedauerlicherweise schon nach wenigen Monaten aus persönlichen Gründen seine Arbeit als Hausmeister der Anwesen in Haidhausen



aufgeben musste, freut sich der bww, einen ebenso freundlichen und kompetenten Nachfolger gefunden

zu haben: Seit März kümmert sich Ovidiu Roth darum, dass in den Wohnanlagen alles in Ordnung ist. 1984 in Kronstadt/Rumänien geboren und aufgewachsen, machte er eine Lehre als Elektromechaniker. Als er 2002 nach München kam, arbeitete er erst in seinem Beruf und übernahm dann eine Hausmeisterei für eine Eigentümergemeinschaft. Ihm gefallen die abwechslungsreiche Tätigkeit und der Umgang mit den Mietern. Ovidiu Roth ist verheiratet und hat zwei Kinder. Zu seinen Hobbys gehören Basteln, Sport und Fotografieren.

## Evelyn Myklus, Verwaltung

Für die Dauer des Erziehungsurlaubs von Sibel Jauch unterstützt Evelyn Myklus (49)



seit Februar das Team 1. Die gebürtige Münchenerin bringt das entsprechende Know-how mit: Sie ist Bankkauffrau, Hypothekenschaffrau und Organisatorin und arbeitete fachverantwortlich bei der Hypobank. Eine Zeitlang betrieb sie eine eigene Töpferei. Vor dem Wechsel zum bww leitete sie die Verwaltung eines Pflegeheimes. Evelyn Myklus hat einen erwachsenen Sohn und wohnt im Landkreis Erding. Sie liebt alles Kreative wie Töpferei, Malen und Enkaustik.

# Verjüngungskur in Giesing

Auch die Wohnanlage in der Hochstraße erfüllt nun die gesetzlichen Vorgaben

Schmuck steht es da, das Giesinger Haus an der Hochstraße 81, in berühmter Nachbarschaft am Nockherberg, mit reizvollem Ausblick über die Dächer Münchens und seit dem Frühjahr in neuem Putz. Das bisherige Champagnergelb ist einer frischen Komposition aus Blaugrautönen gewichen, ein fast schon revolutionärer Anstrich für die inzwischen 87 Jahre alte Wohnanlage und die Gewohnheiten ihrer elf Mietparteien.

Auch sonst hat das Haus eine Verjüngungskur erhalten, verschrieben von der Energieeinsparverordnung (EnEV). Bereits 2009 ließ der bww den Speicher isolieren, inaktive Kamine abbrechen und eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage einbauen. Außerdem wurde das Dach komplett neu eingedeckt und mit neuen Gauben versehen. Im vergangenen Jahr erhielt nun die Fassade Vollwärmeschutz durch Anbringen des schon bewährten Wärmedämmverbundsystems: Nach Abtragen des alten Putzes wurden 14 Zentimeter dicke Platten aus extrudiertem Polystyrolschaum am Gemäuer angebracht, auf diese kamen eine Armierungsschicht aus Glasfaser



**Ein Blickfang in exponierter Lage:** Eingebettet zwischen Hoch- und Ruhestraße strahlt das Haus in neuem Putz

Foto: cws

sowie der neue Putz und Anstrich. Die ausgedienten Holzkastenfenster wurden gegen Kunststofffenster ausgetauscht.

Zwar klein, aber fein werden auch die frisch bepflanzten Außenanlagen sein, wenn die Sonne kräftig mithilft. cws

## Freizeit, Fitness und Familie

Helmut Wrase verabschiedet sich

Am 1. April feierte er sein 20-jähriges Jubiläum als Hausverwalter und wenn man die fünf Jahre hinzuzählt, die er davor nebenberuflich als Hausmeister für die Wohnanlage in Fürstenried tätig war, so kommt Helmut Wrase auf ein stolzes Vierteljahrhundert im Dienst der Genossenschaft. Da er im Rahmen einer vereinbarten Altersteilzeit seit Juni 2009 „en bloc“ gearbeitet hat, ist er mit Erreichen seines 61. Lebensjahres Ende Mai in die Freistellungsphase getreten – um ab Juni 2013 nahtlos in den Altersruhestand zu wechseln. Für seinen stets vollen und guten Einsatz bedankt sich der bww recht herzlich.

Der gelernte Feinmechaniker kam 1978 zur Berufsfeuerwehr München und war dort im aktiven Einsatzdienst sowie in der

Abteilung Technik tätig. 1991 wurde er Hausverwalter im bww und war in erster Linie für die Instandhaltung der Gebäude



**Nach 20 Jahren als Hausverwalter** freut sich Helmut Wrase auf viel freie Zeit für sich und seine Familie

Foto: cws

und Wohnungen zuständig. Seit 2002 gehörte er dem Team 1 an, wo er schwerpunktmäßig Woh-

nungssanierungen bei Mieterwechsel sowie Wohnungsabnahmen und -übergaben durchführte. Die Betreuung der Hausmeister und der Kontakt zu den Handwerkerfirmen sowie zu den Mietern gehörten ebenfalls zu seinem Aufgabengebiet.

Mit Antritt der Freistellung kann Helmut Wrase schon jetzt die Vorzüge des Rentendaseins genießen und seine Freizeit uneingeschränkt seiner Familie und ganz besonders seinem Enkelkind widmen. Im Vordergrund steht dabei aber auch die Erhaltung seiner Gesundheit, damit er die angestrebten Unternehmungen wie kleinere Rad- und Wandertouren noch recht lange durchführen kann.

Hierfür wünscht ihm der bww alles Gute und hofft auf weitere Kontakte und Treffen mit ihm. hs



# Aus Alt wird Neu

Der marode Altbau in der Haarer Gartenhofsiedlung ist abgerissen, nun entstehen zwei neue Wohnhäuser

Wer in der Gartenhofsiedlung in Haar Anfang Mai mit viel Lärm und Staub gerechnet hatte, wurde angenehm überrascht. Behutsam ging der Bagger der Abbruchfirma Weiß ans Werk und trug Stück für Stück den Wohnblock an der St.-Konrad-/Schillerstraße ab.

Mit der Entscheidung zum Abriss und Neubau des Anfang der 50er Jahre errichteten Gebäudes haben es sich die Organe des bww nicht leicht gemacht, doch die Sanierung und dringend erforderliche Modernisierung wären unrentabel und nur über einen Quadratmetermietpreis von 12 Euro und höher finanzierbar gewesen. „Neben den notwendigen Maßnahmen, um die Gebäudetechnik auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen, neben der kostenintensiven energetischen Sanierung und sonstigen nicht mehr aufschiebbaren Instandhaltungsmaßnahmen hätte man einfach noch viel zu viele Kompromisse machen müssen“, erläutert Andreas Borski vom Team Technik. „Ein Großteil der Wohnungen war schlecht geschnitten, dadurch wurde wertvoller Raum verschwendet. Ein familienfreundlicher Grundriss muss heute anders aussehen.“

Ursprünglich waren die Wohnungen für pensionierte Pfleger des Bezirkskrankenhauses Haar geschaffen worden. Sie bestanden häufig nur aus einem Raum und einer winzigen Küche; bei drei dieser Wohneinheiten mus-

ten sich die Mieter sogar ein Bad teilen. Umbauten in der Folgezeit haben schon damals Kompromisse verlangt und die Grundrisse nicht unbedingt verbessert. Es gab viele Durchgangszimmer und nach wie vor kleine, enge Kochküchen.



**Abgewohnt und ausgedient:** Der Wohnblock an der St.-Konrad-Straße in Haar wurde im Frühjahr endlich abgerissen Foto: cws

Der Neubau dagegen macht verträgliche Mieten möglich, er kostet zwar deutlich mehr, ist im Hinblick auf Förderung und Abschreibungen aber wesentlich wirtschaftlicher.

Das Münchner Architekturbüro Goergens und Miklautz, das bereits Anfang der 90er Jahre die Verdichtungsbebauung der Gartenhofsiedlung vorgenommen hatte, ist auch diesmal wieder mit der Ausführungsplanung beauftragt. Die Bauleitung über-

nahm die Aschheimer Firma BBS Stilling GmbH.

Anfang Juli wird mit dem Neubau begonnen. Auf der gleichen Grundstücksfläche entstehen zwei Wohngebäude. Sie stehen nicht direkt aneinander, sondern werden mit einem

niedrigen, unterkellerten Anbau verbunden. Dieser Anbau hat Zugänge von außen und über die Keller beider Häuser. Er bietet Raum für Fahrräder, Kinderwagen u. a. und wird an seiner Rückseite zum Garten hin als Pergola gestaltet. Das von der St.-Konrad-Straße aus gesehene linke Wohngebäude ist 20,80 Meter breit und erhält nur einen Hauseingang, das rechte wird bei einer Breite von 32,50 Metern mit zwei Hauseingängen

versehen und steht wie früher etwas zurückversetzt. Geneigte Ziegeldächer passen die Neubauten dem Charakter ihrer Umgebung an.

Beide Häuser bekommen vier Etagen: Parterre, zwei Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Mansarde. Alle drei Treppenhäuser werden mit einem Aufzug ausgestattet, der stufenfrei zu erreichen ist.

Mit 1 930 Quadratmetern ist die Wohnfläche um 500 Quadratmeter größer als die des Vorgängerwohnblocks. Insgesamt entstehen 24 Wohnungen: jeweils acht mit zwei, drei und vier Zimmern. Von jeder Erdgeschosswohnung führt eine Wendeltreppe zu einem Hobbyraum im Kellergeschoss. Im Keller sind neben einem Abteil pro Wohneinheit auch Wäschetrockenträume geplant.

Sämtliche Bäder haben Fenster, die meisten Wohnungen außerdem ein separates oder auch zweites WC. „Eine Besonderheit ist“, so Borski, „dass zusätzlich zur Badewanne leicht vertiefte Duschen eingebaut werden, die bodengleich begehbar sind. Vor allem ältere oder gehbehinderte Menschen tun sich so mit dem Duschen leichter.“

Die Wohnungen im Erdgeschoss bekommen eine großzügige Terrasse, alle anderen einen geräumigen Balkon – natürlich mit Blick ins Grüne ringsum.

Wenn alles läuft wie vorgesehen, können die Wohnungen Ende 2012 bezogen werden. cws

## Danke fürs Mitmachen

Mülltonnen bitte gleichmäßig befüllen

Spätestens wenn der Deckel nicht mehr richtig zugeht, sollte man davon absehen, noch eine Ladung Müll obendrauf zu stapeln, und lieber eine weniger volle Tonne benützen. Erstens tun sich die Arbeiter der Müllabfuhr schwer, die überquellende Tonne zu transportieren, ohne dabei Abfall zu verlieren, zweitens wird der „Überstand“ vom Abfallwirtschaftsamt als Mehrmüll teuer in Rechnung

gestellt. Zahlen muss letztendlich der Mieter in Form von erhöhten Betriebskosten.

In den Wohnanlagen stehen ausreichend viele Mülltonnen bereit, wenn man von Ausnahmen wie den verpackungsintensiven Weihnachtstagen einmal absieht und davon ausgeht, dass der Haushaltsmüll vorschriftsmäßig getrennt wird. Daher ist es auch nicht gestattet, Abfall neben den Tonnen abzustellen. Sperrige Gegenstände gehören zerkleinert in die Tonne und echter Sperrmüll muss gesondert

entsorgt werden – ebenso wie Elektrogeräte und Problemabfall.



**Höchste Zeit**, den Abfall in die nächste Tonne zu werfen! E: cws

Ein Müllhäuschen ist kein Flohmarkt

Manche Mieter glauben, dass Dinge, die sie selbst loswerden möchten, für andere noch brauchbar sind, und legen sie deshalb gut sichtbar im Müllhäuschen aus. Das mag in manchen Fällen vielleicht zutreffen, doch bitte akzeptieren Sie, dass das Tonnenhaus weder ein Secondhand-Shop noch ein Flohmarkt ist. Deshalb noch mal die Bitte: Rein in die Tonne und Deckel zu oder behalten!

# Balkone – Mittler zwischen drinnen und draußen

Auf 1298 Balkonen und Loggien kann beim bww jeder nach seiner Fassung glücklich werden

Die Schaffung einer sicheren Behausung gegen die Unbilden der Witterung war ein entscheidender Schritt des Menschen auf dem Weg aus der Höhle bis zu unseren Großstädten. Diese Aufgabe hat sich seit nunmehr 90 Jahren auch der Beamtenwohnungsverein zum Ziel gesetzt.

Wir sind zwar keine Global Players, aber mit unseren 1700 Wohnungen versorgen wir mit angenommenen drei Personen pro Haushalt immerhin ca. 0,0008 % der Weltbevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Wir sind stolz darauf, dass es derzeit bei keinem von unseren 39600 Quadratmetern Dachfläche hereinregnet. Und so könnten sich unsere ca. 5000 Bewohner eigentlich zufrieden in ihren Fernsehgarnituren zurücklehnen und wohligh durch die Isolierverglasungen zu den Unbilden der Witterung hinausschauen.

Aber unruhig wie die Menschen nunmal sind, sehnen sie sich dann doch wieder nach draußen zur Natur und ein bisschen Unbill light.

Auch hierfür erfand der Homo sapiens im Laufe der Architekturgeschichte eine Lösung: den Balkon.

Seine Geschichte lässt sich bis ins alte Rom und in den Orient zurückverfolgen. Mit Ausdehnung des Osmanischen Reiches gelangte die architektonische Spielerei in die Mittelmeerlande – und schließlich zu uns.

Seinen Name entlehnten wir im 18. Jahrhundert aus dem französischen Wort „balcon“.



**Französischer Balkon**  
Rossinistraße 3



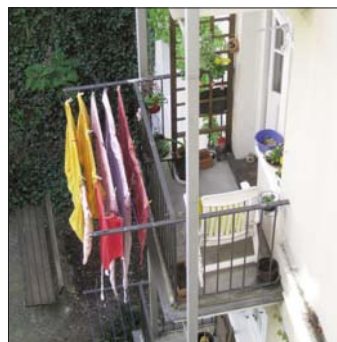
**Sonnen- und Blumenbalkon**  
Geibelstraße 4

Balkone gibt es in vielfältigen Ausführungen vom französischen Balkon, einer Fenstertüre mit einem Gitter davor, über den kleinen Austritt bis hin zum richtigen Balkon, auf dem im Idealfall ein Tisch und ein paar Stühle



**Zierbalkon**  
Ansprengerstraße 1

Platz haben. Manchmal reicht's nur für ein paar Blumenkübel, dem Architekten ging's da wohl mehr um die Gliederung der Fassade. Dann gibt es noch die Loggia, sie ist auf drei Seiten von Mauern umschlossen, bietet



**Wirtschaftsbalkon**  
Liebigstraße 43

mehr Schutz vor Wind, dafür weniger „Naturgefühl“. Die Krönung der Spezies Balkon ist schließlich die Dachterasse.

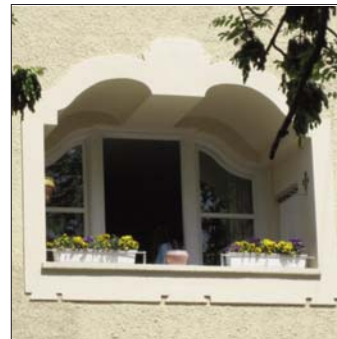
Alle Balkonformen gibt es beim bww in großer Vielfalt.

Ein weiteres Unterscheidungskriterium ist die Nutzung. Dazu erinnere ich mich an eine



**Kaffee & Kuchen-Balkon**  
Prinzenstraße 77

Episode aus meiner Kindheit: Wir hatten vor unserer Küche einen kleinen Balkon. Dort wurden Schuhe geputzt, Wäsche aufgehängt und im Winter Speisen kaltgestellt. Im Frühling und Sommer aber tranken wir an einem winzigen Tisch auch mal Kaffee mit Blick auf den bww-Hof. Bei so einer Kaffeerunde schwebten auf einmal vom Balkon über uns Staubwuggerl



**Loggia**  
Herzogstraße 18

auf unseren Zwetschgendatschi. „Aha, alles Gute kommt von oben“, rief meine Mutter erstaunt. Sogleich erschall von oben eine belehrende Stimme:



**Prunkbalkon**  
Implerstraße 60

„Dies ist ein Wirtschaftsbalkon und kein Vergnügungsbalkon“ – und trotzig wurde der Mop weiter ausgeschüttelt. Da wussten wir's. Dies hat meinen Blick früh für das Phänomen Balkonnutzung geschärft.

In der Tat finden sich beim bww die vielfältigsten Nutzungsarten: Blumenbalkone, Ratschbalkone, Kaffee & Kuchen-Balkone, Sonnenanbeterbalkone, Biertragbalkone, vernachlässigte Tauben-



**Nachträglich angebauter Balkon**  
Kreittmayrstraße 33

balkone und schließlich für einen Rest von Freiheit und Abenteuer Raucherbalkone. Wegen der wachsenden Beliebtheit der Balkone versucht der bww, wo immer es möglich und bezahlbar ist, Balkone nachzurüsten. Und wenn die als Vergnügungsbalkone genutzt werden, soll's mir recht sein.

*Ihr Max Saxinger*



\*\*\*

bww aktuell  
Mitteilungsblatt des bww  
Beamtenwohnungsverein München e.G.  
Kaulbachstraße 95, 80802 München  
Tel.: (0 89) 33 99 64-0  
E-Mail: info@bww-muenchen.de  
Internet: http://www.bww-muenchen.de  
verantwortlich: Harald Stebner  
Redaktion: Claudia Welker-Seball  
Auflage: 2000  
Druck: dp Holzmann, München