

MIETERINFO

AUSGABE 3 • AUGUST 2016

WWW.EBM-MUENCHEN.DE









MITGLIEDERVER-SAMMLUNG 2015

Wir haben alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst

BAUMBESTAND DER EBM

Wie geht es eigentlich den Bäumen unserer Außenanlagen?

NEUIGKEITEN BEI DER VERKEHRSSICHERUNG

Mehr Sicherheit am Fenster dank neuer Umwehrungen

IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

| Vorstand | – Klaus Schaffarczik | 089/13 07 98 15 |
|--|--|------------------------------------|
| Assistentin des Vorstandes | – Monika Kellermann | 089/13 07 98 12 |
| Leitung kaufmännischer Bereich | – Mike Walliser | 089/13 07 98 24 |
| Teamleitung Rechnungswesen | – Nadja Meyer | 089/13 07 98 25 |
| Rechnungswesen | – Eliette Steinbach | 089/13 07 98 22 |
| Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder | – Aloisia Knieps | 089/13 07 98 20 |
| Betriebskosten, Versicherungen | – Liza Bogner | 089/13 07 98 18 |
| Rechnungswesen, Kasse | – Christine Ritzinger | 089/13 07 98 14 |
| Vermietung, Beschwerdemanagement, Kundendialog | – Vanessa Mangstl – Andrea Markovic | 089/13 07 98 26 089/13 07 98 11 |
| Leitung technischer Bereich | – Roland Schardt | 089/13 07 98 16 |
| Gebäude- und Anlagenmanagement | – Jürgen Cindric – Fabian Simmel | 089/13 07 98 28 089/13 07 98 19 |

Den für die Wohnanlage zuständigen **Hausmeister** mit seiner **Telefonnummer** können Sie aus den **Infotafeln** in den **Hauseingängen** entnehmen.



INHALT

- 2 ANSPRECHPARTNER
- 3 VORWORT
- 4 TITELTHEMA
- AKTUELLES AUS DEN WA
- 12 RUND UMS WOHNEN
- 15 EBM INTERN



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

am 27.06.2016 fand die 104. Mitgliederversammlung der ebm statt. In der Mitgliederversammlung wurde der Jahresabschluss 2015 festgestellt, der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2014 entgegengenommen und die Organe entlastet. Auch dieses Jahr entschied die Mitgliederversammlung, aus dem Jahresüberschuss wieder eine Dividende in Höhe von 2.5 % auszuschütten. Als weiterer wichtiger Punkt wurden Neu- und Wiederwahlen zum Aufsichtsrat bzw. Vorstand in der Mitgliederversammlung durchgeführt. In dieser Ausgabe werden wir daher ausführlich über den Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung berichten.

Das Vorhandensein einer schön gestalteten Außenanlage mit einem gesunden Baumbestand der auch Jung und Alt Möglichkeiten bietet, sich darin aufzuhalten bzw. ihn zu nutzen, wird heute in unserer hektischen Zeit, unserer von Verkehrslärm geprägten Umgebung immer höher eingeschätzt. Grünflächen so zu gestalten und vor allem dann mit einem akzeptablen Aufwand über die Jahre zu pflegen und erhalten, ist unser Anspruch an ein Wohnen, das nicht an der Woh-

nungs- oder Haustüre aufhört.
Dem Thema Verkehrssicherungspflicht kommt gerade bei den Außenanlagen eine besondere Bedeutung im Rahmen der Betreiberverantwortung zu. Große alte Baumbestände und gerade die Spielplatze mit ihren vielfältigen Möglichkeiten für Kinder aller Altersgruppen stehen im besonderen Fokus der regelmäßigen Überwachung, ohne dass dies von Mietern bewusst wahrgenommen wird.

Wir möchten Ihnen mit dieser Ausgabe der MIETERINFO diese Themen etwas näherbringen und auch aufzeigen, welcher Aufwand nötig ist, um eine schön gepflegte Außenanlage, für Sie als Mieter zu gewährleisten.

Ich wünsche Ihnen eine gute Unterhaltung bei der Lektüre der neuen Ausgabe unserer MIETERINFO!

lle. Soft

Klaus Schaffarczik geschäftsführender Vorstand

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2015



Geschäftsführender Vorstand: Klaus Schaffarczik

ie 104. Mitgliederversammlung – MV – (für das vergangene Geschäftsjahr 2015) fand am 27.06.2016 im Restaurant "Schnitzelhaus" statt.

Beim Einlass wurde jedem Mitglied der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015 ausgehändigt.

Der Versammlungsleiter und Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Hummel, begrüßte die 151 anwesenden Mitglieder und eröffnete, nach Bekanntgabe der Regularien und der Tagesordnung, die 104. Mitgliederversammlung. Nach stillem Gedenken der im Geschäftsjahr 2015 verstorbenen 31 Mitglieder wurden von Herrn Hummel die Abstimmungsregularien geklärt. Nachdem sich gegenüber in der Einladung angekündigten 9 Tagesordnungspunkten keine Änderungen oder Nachträge ergeben hatten, wurde von Herrn Hummel der

TAGESORDNUNGSPUNKT 1

Vorstandsbericht aufgerufen

Herr Schaffarczik begrüßte die anwesenden Mitglieder und Aufsichtsräte und stellte sich als geschäftsführender Vorstand vor. Anschließend eröffnete er seinen Bericht mit einem Rückblick auf die gesamtwirtschaftliche Lage 2015.

Fazit:

Die gesamte Wirtschaftsleistung in Deutschland war gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Der Ausblick auf 2016 ist positiv. Nach kurzer Schilderung der Zinspolitik in Deutschland, insbesonders mit Blick auf die Finanzierungsmöglichkeiten bezogen auf den Bausektor, der Erteilung von Baugenehmigungen in Bayern sowie den dringenden Neubau bedarfsgerechter, auch öffentlich geförderter Wohnungen in München,

erklärte Herr Schaffarczik der MV die wichtigsten Maßnahmen in 2015 mit Ausblick auf die folgenden Jahre. Im Wesentlichen galt die Tätigkeit der ebm bisher der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes, ein weiterer Schwerpunkt in 2015 war der Beginn der Umsetzung des im Vorjahr geplanten Neubaus von 133 Mietwohnungen. Hierfür wurden in 2015 insgesamt Mittel in Höhe von 17,4 Mio. aufgewendet. Es werden im Moment aber auch weitere Neubaumaßnahmen sowie mögliche Maßnahmen zur Nachverdichtung untersucht bzw. vorbereitet.



ZAHLEN UND FAKTEN



- 17,4 Mio. EUR wurden für Riem aufgewendet
- Die Finanzlage der ebm ist geordnet





THEMEN AUS DEM VORSTANDSBERICHT:

Erbbaurechtsverträge

Am 16. April 2015 wurde das Erbbaugrundstück an der Westendstr. 210 vom BEV erworben. Nach weiteren Verhandlungen mit dem BEV im Jahr 2015 konnte auch der Kauf des Erbbaugrundstückes entlang der Wiesentfelser-/Freienfelsstraße schließlich am 03. März 2016 notariell beurkundet werden.

Modernisierung und Instandhaltung

Bekanntgabe der Ausgaben für Maßnahmen in den Wohnanlagen im Geschäftsjahr 2015 mit Ausblick zu den Aktivitäten der nächsten Jahre.

| Instandhaltungskosten | 4,38 Mio. € (Vorjahr 4,93 Mio. €) |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| aktivierte Herstellungskosten | 0,15 Mio. € |
| Instandhaltungskosten / qm | ca. 28 € |
| durchschnittlicher Branchenwert | > 20 € |

Neubau

Baubeginn war für unser Neubauprojekt in Riem der 01.06.2015. Mittler-

weile ist der Innenausbau in vollem Gange, so dass die geplanten Übergabetermine der Wohnungen im März 2017 eingehalten werden können. Alles in allem werden hier qualitativ hochwertige Wohnungen mit attraktiven Grundrissen, ausgelegt für eine dauerhafte, energieeffiziente Nutzung in unserer Genossenschaft, geschaffen.



Die Sonne strahlte über der ebm.

Bayerisches Schnitzel- & Hendihaus senverkauf • Restaurant • Wirtsparten

Dieses Jahr trafen sich die Mitglieder in Laim.

Hausbewirtschaftung

| Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung | 19,80 Mio. € |
|----------------------------------|--------------|
| Vorjahr | 18,10 Mio. € |
| Aufwand Hausbewirtschaftung | 8,49 Mio. € |
| Vorjahr | 8,56 Mio. € |
| | |

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der ebm sind ausgewogen, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum zu jedem Zeitpunkt gesichert und ist auch für die überschaubare Zukunft gegeben. Zum Schluss seines Berichtes bedankte sich Herr Schaffarczik bei der Mitgliederversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen sowie bei den sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erbrachten Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Weiter dankte er auch den Kollegen aus dem Vorstand und Aufsichtsrat für die gute konstruktive Zusammenarbeit.



Herr Hummel präsentierte den Bericht des Aufsichtsrats.



Andreas Ziereis stellte sich zur Wahl für den Aufsichtsrat.

TAGESORDNUNGSPUNKT 2

Bericht des Aufsichtsrats

Herr Hummel präsentierte unter diesem Tagesordnungspunkt die Tätigkeiten und deren Ergebnisse des Aufsichtsrates aus dem vergangenen Geschäftsjahr.

In sechs turnusmäßigen Sitzungen prüfte der Aufsichtsrat die wesentlichen Geschäftsvorgänge des Jahres 2015. Die Prüfungen erfolgten nach dem im Vorjahr festgelegten Revisionsplan in den Geschäftsräumen der ebm. Folgende Schwerpunktthemen wurden behandelt:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsplan / Neubau
- Vermietungen / Mitgliederangelegenheiten
- Bilanz
- Instandhaltung
- Unternehmensausrichtung, Verwaltung, Personal, Vergabewesen
- Controlling

Als Ergebnis der 6 Prüfungstermine kann festgehalten werden, dass alle gewünschten Unterlagen bereitgestellt wurden, es keine Prüfhemmnisse gab und der Aufsichtsrat seiner satzungsgemäßen Tätigkeit ungehindert nachkommen konnte. Die geprüften Vorgänge und Unterlagen waren stets ordnungsgemäß.

Es wurden aber auch im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 6 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand nach § 29 unserer Satzung durchgeführt. In den gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsabläufe informiert. Exemplarisch seien genannt:

 Informationen zu den laufenden Baustellen (Bautenstand, Termine, Kostenstand etc.)



Der Versammlungssaal war bis auf den letzten Platz gefüllt.



Herr Schaffarczik gratuliert langjährigen Mitgliedern.

- Termin- und Ausgabenstand zum Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie zum Neubau in Riem.
- Liquiditätsplanung der ebm
- Mieterangelegenheiten
- Personalplanung / Personalangelegenheiten

TAGESORDNUNGSPUNKT 3

Bericht zur gesetzlichen Prüfung 2014

Gegenstand der jährlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG (Genossenschaftsgesetz) waren die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.







Die Mitglieder stimmten dafür, den Vorstand zu entlasten.

Am 25.01.2016 gab der Prüfungsverband das Ergebnis an den Vorstand und Aufsichtsrat bekannt:

- die Geschäftstätigkeit entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der ebm
- die Genossenschaft entspricht dem Fördergedanken nach § 1 GenG
- die Buchführung entspricht den bestehenden Vorschriften; sie ist ordnungsgemäß geführt
- der Jahresabschluss und Lagebericht für 2014 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen
- die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zeit gesi-

- chert; aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität; die Ertragslage ist zufriedenstellend
- Es wurde bestätigt, dass mit der wirtschaftlichen Ausrichtung, dem Mix an Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung sowie den eingeleiteten und noch für die Zukunft beabsichtigten Grundstückskäufen die richtigen Entscheidungen für eine langfristige Unternehmensabsicherung getroffen worden sind.
- Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen

TAGESORDNUNGSPUNKT 4

Bekanntgabe der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das GJ 2015

Herr Schaffarczik erläuterte die Zahlen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung und fasste die wichtigsten Eckdaten zusammen:

| Anlagevermögen | 92,1 Mio € |
|------------------|-------------|
| Umlaufvermögen | 6,4 Mio € |
| Bilanzsumme | 98,5 Mio € |
| Eigenkapital | 49,9 Mio € |
| Jahresüberschuss | 4,3 Mio € |
| Bilanzgewinn | 0,8 Mio € € |

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, er enthält die gesetzlich geforderten Angaben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt

- den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 zu beschließen
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 zu entlasten

ZUSAMMEN-FASSUNG:

- Die Ertragslage ist zufriedenstellend.
- Der Jahresüberschuss beträgt 4,3 Mio EUR.
- Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren Verpflichtungen nachgekommen.





VORSTAND UND AUFSICHTSRAT WURDEN GE-WÄHLT:

- Neue Mitglieder im Aufsichtsrat: Sybille Mölter, Andreas Ziereis
- Mike Schwabe einstimmig wiedergewählt
- Herzlichen Dank an alle "Ehemaligen"



TAGESORDNUNGSPUNKT 5

Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und Beschlussfassung über die Gewinnverteilung

Der Jahresabschluss wurde einstimmig genehmigt.

Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, 2,5 % Dividende auf die Geschäftsanteile zu zahlen und den Restbetrag des Bilanzgewinns in die freie Rücklage einzustellen, wurde ebenfalls einstimmig angenommen.

Die Dividendenausschüttung wird zum 18.08.2016 erfolgen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 6

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für GJ 2015

Der Aufsichtsrat stellte den Antrag zur Entlastung des Vorstandes.

Der Vorstand wurde einstimmig durch die anwesenden Mitglieder entlastet. Ebenso wurde der Aufsichtsrat einstimmig durch die anwesenden Mitglieder entlastet.



Der Aufsichtsrat der ebm lauscht den Ausführungen Herrn Schaffarcziks.

TAGESORDNUNGSPUNKT 7

Wahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Vorstand

Michael Hummel – Neuwahl – einstimmig (vorher im AR).

Weiter schieden Herr Reinhart, Herr Aulbur und Herr Pirthauer aus dem Vorstand aus.

Aufsichtsrat

Sybille Mölter – Neuwahl – einstimmig (für Herrn Fischer, satzungsbedingt wegen Altersgründen ausgeschieden)
Andreas Ziereis – Neuwahl – einstimmig (für Herrn Hummel, welcher vom Aufsichtsrat in den Vorstand wechselt)
Mike Schwabe – Wiederwahl – einstimmig

An dieser Stelle sei erwähnt, dass stellvertretend für die ebm der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Michael Hummel und der geschäftsführende Vorstand Herr Klaus Schaffarczik unseren ausscheidenden Vorständen

"Besonderer Dank an Herrn Reinhart"

und Aufsichtsratsmitgliedern für ihre Verdienste dankten. Ganz besonderer Dank galt natürlich Herrn Bernhard Reinhart, welcher über Jahrzehnte die ebm als Teil des Aufsichtsrates und auch als geschäftsführender Vorstand zu allen Zeiten erfolgreich lenkte. Er wird den Kollegen im Vorstand und Aufsichtsrat, sowie allen Mitarbeitern der ebm immer in guter Erinnerung bleiben. Die anwesenden Mitglieder bestätigten dies mit ihrem Applaus.

TAGESORDNUNGSPUNKT 8 Anträge

Zur 104. Mitgliederversammlung sind keine Anträge eingegangen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 9 Ehrung langjähriger Mitglieder

Waren noch vor 25, 40 oder 50 Jahren Mitglieder und Mieter oftmals ein halbes Leben lang in ein und derselben Wohnung oder im gleichen Wohnungsunternehmen, so haben wir heute überwiegend kürzere Mitgliedszeiten in unserer Genossenschaft. Aber trotz alledem gibt es nach wie vor

viele Mitglieder, die über einen langen Zeitraum hinweg Mitglied und Mieter der ebm waren und sind. Deshalb wurden auch in der diesjährigen Mitgliederversammlung diejenigen Mitglieder wieder in den Vordergrund gestellt und geehrt, die 25, 40 und 50 Jahre unserer Genossenschaft die Treue gehalten haben. Anlässlich dieser runden Jubiläen wurden die anwesenden Jubilare vom Aufsichtsrat und Vorstand mit einer Eh-

rennadel nebst Urkunde geehrt, und mit einem kleinen Präsent wurde der Dank beider Gremien zum Ausdruck gebracht. Den nicht erschienenen Mitgliedern wurden die Urkunden und Ehrennadeln zugeschickt.

Wir haben sie noch, Mieter, die über einen langen Zeitraum hinweg Mitglied der ebm sind.

2016 haben 9 Mitglieder ihr 25-jähriges Jubiläum erreicht



Übergeben wurde die Ehrennadel in **Bronze** an:

Christine Lecker, Helmut Kuhnt, Sybille Mölter, Klaus Priebe

2016 haben 7 Mitglieder ihr 40-jähriges Jubiläum erreicht



Übergeben wurde die Ehrennadel in **Silber** an:

Karl Heinz Borchert, Johann Holzhauser, Wolfgang Seibt, Bernd Spitzer, Walburga Zilk

2016 haben 5 Mitglieder ihr 50-jähriges Jubiläum erreicht



Hermine Grieser



Herr Hummel gratuliert Frau Mölter – jetzt auch im Aufsichtsrat – zur langjährigen Mitgliedschaft.

AUSBLICK BAUTÄTIGKEIT UND PLANUNGEN 2016

Neubau Riem 1 und 2

Nachdem wir in unserer letzten Ausgabe berichten konnten, dass für unser Großprojekt in München Riem die entsprechende Vergabe der Aufträge an die Rohbaufirmen und auch die weiteren Gewerke stattgefunden hat, freuen wir uns, heute über den positiven Verlauf der Arbeiten berichten zu können. Nachdem die Arbeiten planmäßig und zügig in Angriff genommen werden konnten, wurden Anfang Mai mit dem Baustellenfest die abgeschlossenen Rohbauarbeiten gefeiert. Die äu-Berst engagiert arbeitenden Baufirmen Gebrüder Rank GmbH und Josef Hebel GmbH haben mittlerweile die letzten Kräne abgebaut. Die weiteren Ausbauarbeiten wie Trockenbau, Estrichund Putzarbeiten laufen weiter auf Hochtouren. Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallationen werden parallel ausgeführt. Die restlichen Arbeiten

sind bereits beauftragt oder werden in den nächsten Wochen vergeben. Nach wie vor sind wir zuversichtlich, den von der Stadt München geforderten und von uns als Ziel vorgegebenen Übergabetermin der Wohnungen an die neuen Mieter ab März 2017 einhalten zu können. Zur Jahresmitte zeigen sich deutlich die Preiserhöhungen und Auslastungen bei den für weitere Bauleistungen angefragten Unternehmen, die nun doch die angezogene Konjunktur und starke Bautätigkeit im Großraum München spiegeln. Glücklicherweise sind die Ausschreibungen jedoch weitgehend abgeschlossen so dass nur noch einzelne Restleistungen zur Vergabe anstehen. Die Veröffentlichung der Wohnungsgrundrisse auf der ebm-Homepage und der damit verbundene Start der Vermietung hat bereits stattgefunden.



Nach Abschluss der Rohbauarbeiten ist nun schon ein deutlicher Baufortschritt zu sehen.

Strangsanierung in der Freienfelsstraße



Planmäßig wird die Strangsanierung (Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit Erneuerung der Bäder und Gäste-WCs) in der Wohnanlage Freienfelsstraße in Neuaubing seit Anfang April mit den Häusern Freienfelsstraße 21 – 17 fortgesetzt. Mit Erscheinen dieser Ausgabe werden die Arbeiten im Eingang Freienfelsstraße 21 abgeschlossen sein. Teilweise konnten einzelne Wohnungen in den Häusern 17 und 19 durch Mieterwechsel bereits vorgezogen werden. Der dieses Jahr größte durchzuführende Bauabschnitt wird sich wie geplant bis ca. Oktober hinziehen. Mit den Fassadenarbeiten und der Neugestaltung der Eingangsbereiche kann bereits nach Abschluss der Sanierung der Häuser 19 und 21 ca. Mitte August begonnen werden.

Aufzugsanbau Wiesentfelser Straße 16



Für den geplanten Neubau eines weiteren Aufzuges in der Wiesentfelser Straße hat sich mit Einreichung des Bauantrages gezeigt, dass dieser Anbau genehmigungsfrei durchgeführt werden kann. Der Auftrag für den Aufzug wurde zwischenzeitlich an die Firma OTIS vergeben. Die Bewohner werden bis zum Jahresende über den längst erforderlichen zweiten Aufzug verfügen können.

Sonstige Maßnahmen

Neben den in der letzten Ausgabe beschriebenen geplanten Maßnahmen werden derzeit erste Überlegungen für Balkon- und Terrassenanbau in der Wohnanlage Ludwig-Thoma-Straße in Germering angestellt. Dabei wird die Auflösung des überlasteten Tonnenplatzes in der Landsberger Straße geprüft. Die Müllplätze könnten in Kombination mit Fahrradstellplätzen in den Zwischenräumen der Gebäuderiegel entlang der Landsberger Straße aufgeteilt angeordnet werden. Die bisherigen Kel-



lerabgänge zu den Fahrradräumen in den Kellergeschossen der Gebäude

müssten zur Anordnung der Balkone ohnehin umgeordnet werden.

Laufende Planungen



Der Antrag auf Vorbescheid für die Nachverdichtung und Neuordnung in der Freienfelsstraße wurde durch das Architekturbüro Boschmann + Feth Architekten GmbH eingereicht. Mit dem hoffentlich positiven Bescheid rechnen wir unter Berücksichtigung der anstehenden Sommerpause bzw. Ferienzeit im Herbst dieses Jahres. Durch das Architekturbüro Paul Peter Pinter Diplom-Ingenieur Architekt wurde die Bauvoranfrage für die

Aufstockung der Gebäude Fehwiesenstraße 102 – 102c und Schlüsselbergstraße 45 + 47 eingereicht. Im Einvernehmen mit der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München wurde dieser Antrag zwischenzeitlich zurückgezogen. Nach Ansicht der LBK ist ein Vorbescheid hier nicht notwendig. Für die Maßnahme kann zu gegebener Zeit direkt ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht werden.

BAUMBESTAND DER EBM

Der Baumbestand der ebm ist wichtiger Bestandteil der Außenanlagen. Sein Zustand wird deswegen regelmäßig überprüft. Wir haben hier einen Überblick für Sie.

Der Baumbestand der ebm (zur Zeit sind ca. 820 im Kataster Bäume erfasst) ist momentan, was die Hauptbaumarten Linde, Hainbuche, Spitzahorn und Robinie angeht, in einem guten Zustand. Wenn auch, bedingt durch längere Trockenperioden in den

geprägten Zeit von den zu erwartenden Wetterextremen wie Temperaturmaxima und der Niederschlagsverteilung im Jahresverlauf ab.

In den Beständen der ebm, wie auch im ganzen Stadtgebiet, ist allerdings der Zustand von Eberesche





vergangenen meist milden Wintern und Jahresverläufen, der eine oder andere Baum an seinem Standort zu kämpfen hat.

Das mit großer Sorge gesehene Eschentriebsterben hat sich zum Glück abgeschwächt, so dass sich die meisten befallenen Bäume in den Wohnanlagen etwas erholen konnten. Wie es damit weitergeht, hängt wie so oft in dieser vom Klimawandel

(Vogelbeere) und Birke mit "besorgniserregend" zu bewerten. Eine Verschlechterung des Zustandes dieser Baumarten ist schon seit einigen Jahren zu beobachten, aber noch nie in diesem Ausmaß wie jetzt nach dem Winter 2015/2016. Hauptsächlich bedingt durch Trockenstress haben einige der gleichmäßig feuchten Boden bevorzugenden Bäume im Frühjahr entweder gar nicht mehr ausgetrieben

und sind damit komplett abgestorben, oder die Bäume sind nur noch in Teilbereichen grün. Zusätzlich machen den sowieso schon geschwächten Pflanzen Pilzkrankheiten zu schaffen. Wir rechnen im Verlauf der Vegetationsperiode mit einem Verlust bei den Ebereschen von bis zu 80 % des Bestandes und mit bis zu 40 % bei den Birken. Einen so großen Teil einheimischer Bäume in so kurzer Zeit zu verlieren, ist schon rein ökologisch ein großer Verlust: die Wohlfühlwirkung auf den Mensch, das Erleben der Jahreszeiten, Luftreinigung, Lebensraum für Tiere und Insekten. Auch der wirthat, dass Vogelbeere und Birke mehr und mehr aus diesen Bereichen verschwinden werden.

Baumpflegearbeiten bei der ebm

Grundsätzlich werden für die Pflege und den Erhalt des Baumbestandes in den ebm-Wohnanlagen nur zertifizierte und qualifizierte Baumpflegefirmen eingesetzt, diese halten sich strikt an die gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzgesetzes der Bundesrepublik Deutschland, der Baumschutzsatzung der Stadt München und selbstverständlich auch an die Vorschriften im Bereich Vogel- und

Emissionen die von Bäumen direkt ausgehen, wie Laubfall, Verschattung von Fenstern/Balkonen oder wie oft gehört "Ungeziefer", das über die Bäume in die Wohnung kommt, sind hingegen von jedem Bürger dieses Landes zu dulden und werden grundsätzlich nie Anlass zur Durchführung einer baumpflegerischen Maßnahme

"Ein schützenswertes Naturerlebnis"

Allein der Mehrwert von Bäumen spricht für sich: Die angezogene Viel-





schaftliche Schaden bezogen auf den Grundstückswert ist nicht unerheblich: Ein Baum mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von 20-30 cm hat durchaus den Gegenwert eines Kleinwagens, hinzu kommen die Kosten für Fällung und Neupflanzung. In Zukunft werden Baumarten häufiger zum Zuge kommen, die für den Standort "Stadtgebiet" besser geeignet sind, was leider zur Folge

Habitatschutz (Erhalten und Schützen von Lebensräumen). Deshalb dürfen Baumpflegearbeiten welche in die Zeit des Vogelschutzes (1.3.-30.9.) fallen, nur dann ausgeführt werden, wenn es sich aus Gründen der "Verkehrssicherheit" nicht vermeiden lässt – beispielsweise im Wohnumfeld mit einer hohen Sicherheitserwartung wie Spielplätze, Gehwege usw. in welchen sich Menschen sicher bewegen können sollen.

falt an Vogelarten, Insekten, Kleinsäugern wie Eichhörnchen, welche sich, bei genauer Beobachtung, in den Bäumen der ebm tummeln, erzeugt ein natürliches Wohlfühlgefühl und ermöglicht gerade den Kindern ein Erleben der Natur direkt vor der Haustür, was in einer Großstadt nicht selbstverständlich ist. Dieses hohe Gut gilt es vorrausschauend und mit Bedacht zu erhalten.



VERKEHRSSICHERUNG

Verkehrssicherung 1: Absturzsicherung im Rahmen der Bauordnung

aut Bayerischer Bauordnung sind Umwehrungen immer dann erforderlich, wo begehbare Flächen an mindestens 50 bis 100 cm tiefer liegende Flächen grenzen. Da die Landesbauordnungen der verschiedenen Länder hier unterschiedliche Höhen vorsehen, hat sich die ebm entschieden, ab 12 m Absturzhöhe die Brüstungen der höher liegenden Fenster nachzurüsten. So werden die Fenster in unseren Gebäuden, welche diese Absturzhöhe überschreiten, und die keine ausreichende Brüstungshöhe von 1,10 m aufweisen, mit entsprechenden Absturzsicherungen (meist eine Metallstrebe) nachgerüstet.

Begriffsdefinitionen:

Umwehrungen sind bauliche Vorrichtungen, die das Abstürzen von

Personen auf tieferlegende Flächen verhindern sollen. Der Oberbegriff Umwehrung wird für Geländer und Brüstungen verwendet. Diese dienen der Verkehrssicherheit in, auf oder an einem Gebäude sowie auf Grundstücken. Eine Brüstung ist ein massives Bau-

"Für mehr Absturzsicherheit"

teil, das sich z. B. zwischen dem Fußboden und der unteren Kante des Fensters befindet. Es kann sich auch um eine Wand handeln, die der Absturzsicherung dient. Ein Geländer ist eine Absturzsicherung oder ein Personenführungselement an Treppen, Fenstern, Wegen, usw.. Im Unterschied zu Brüstungen sind Ge-

länder in der Regel filigrane Bauteile aus Holz, Stahl, Glas, usw..

Quelle: Standpunkt b.v.s. Sachverständige



Verkehrssicherung 2: Gegenstände auf außenseitigen Fenstersimsen

äufig müssen unsere Mitarbeiter bei Außenbegehungen unserer Liegenschaften feststellen, dass vereinzelt Fensteraußensimse als Abstellfläche von Gegenständen wie Aschenbechern, Kochtöpfen und Blumenkästen benutzt werden. Selbst Konstruktionen zur Wäschetrocknung werden an den Fenster außenseitig installiert. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass dies von Seiten der ebm nicht erlaubt ist. Da ungesicherte Gegenstände herunterfallen und damit Personen- oder Sachschäden verursachen können, ist die ebm im Rahmen der Verkehrssicherung verpflichtet, dies schnellstmöglich abzustellen. Gleichzeitig wollen wir auch

nicht zulassen, dass jeder Mieter für sich selbst entscheidet, wie er so etwas befestigen könnte und dabei Bauteile wie die Fassade oder Fenster verändert oder beschädigt. Absturzsicherungen sollten ebenfalls nicht als Halter missbraucht werden. Im Rahmen des sicheren Zusammenwohnens in unseren Wohnanlagen werden wir vermehrt den oben genannten Sachlagen nachgehen. Wir danken Ihnen heute schon für Ihre Mitarbeit.



DIE EBM ERWEITERT IHREN FUHRPARK

Unsere Hausmeister sind jetzt noch schneller und flexibler für Sie unterwegs

Um eine unnötige Übermotorisierung bei der Überwindung von Kurzstrecken zu vermeiden, und dabei noch sinnvolle Transportkapazitäten für unsere Hausmeister zu bieten, wurde bei der ebm der Fuhrpark erweitert. Angeschafft wurde eine "Ape" (italienisch für Biene) des Herstellers Piaggio. Die auch "Vespacar" genannte Ape kann mit ihren 1,8 kW bis zu 200 kg Nutzlast transportieren und ist bis zu 40 km/h schnell.

Eine Besonderheit sei hier auch noch erwähnt: Durch umlegen eines Hebels im Fußraum kann die Ape auch rückwärts bewegt werden – und das sogar mit allen vier Gängen ihres Getriebes. Somit ist die Hausmeisterei der ebm bestens gerüstet, um Kurzstrecken und schmale Wege oder Durchgänge schnell zu überwinden und im Auftrag unserer Mitglieder/Mieter den täglichen Dienst zu verrichten.



TECHNISCHE DATEN

Hersteller:PiaggioBezeichnung:Ape 50Hubraum:50 ccm³

Leistung: 1,8 kW (3 PS) **V-max:** 40 km/h

Max.Zuladung: 200kg



Die ebm Wünscht einen schönen Sommer!



IMPRESSUM

MieterInfo - Ausgabe 3/2016

Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG Fürstenrieder Straße 36 80686 München **Telefon:** 089/13 07 98 0

Telefax: 089/13 07 98 99

info@ebm-muenchen.de ebm-muenchen.de

Redaktion: Klaus Schaffarczik (V.i.S.d.P.), Monika Kellermann, Roland Schardt, Olaf Schmidt, Mike Walliser, Julia Riedl

Konzeption und Gestaltung:

Projektil Werbeagentur

Layout: Julia Moosbauer **Bilder:** ebm-Archiv, Adobe Stock

