

MIETERINFO

AUSGABE 1 • MÄRZ 2024

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



DIE KITAS DER EBM

Vorstellung der Kindertagesstätten

INVESTITIONSPROGRAMM 2024

Unsere Planungen zur Instandhaltung und Modernisierung

WINTERFEST IN BERG AM LAIM

Lichterglanz und Weihnachtszauber

IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

Geschäftsführender Vorstand	Mike Elsäßer	089 / 13 07 98 0
Leitung kaufmännischer Bereich	Nadja Meyer	089 / 13 07 98 0
Assistentin der Geschäftsleitung	Manuela Paulus-Bittner	089 / 13 07 98 12
Abteilungsleitung Vermietung	Vanessa Mangstl	089 / 13 07 98 26
Vermietung, Kundendialog	Andrea Markovic Verena Stadlbauer	089 / 13 07 98 11 089 / 13 07 98 22
Soziales Management	Natalie Grimm	089 / 13 07 98 21
Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder, Kasse	Beate Brenauer	089 / 13 07 98 18
Rechnungswesen	Andrea Kath Ute Rauscher Almina Tatarevic Eliette Waag	089 / 13 07 98 17 089 / 13 07 98 28 089 / 13 07 98 20 089 / 13 07 98 17
Betriebs- und Heizkostenkosten	Jessica Müller	089 / 13 07 98 15
Leitung technischer Bereich	Markus Weller	089 / 13 07 98 0
Assistentin technischer Bereich	Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Gebäude- und Anlagenmanagement	Dominik Kühfuß Sabine Märker Nico Tengel	089 / 13 07 98 19 089 / 13 07 98 16 089 / 13 07 98 27

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



INHALT

2	ANSPRECHPARTNER
3	VORWORT
4	NEUES AUS DEN WOHNANLAGEN
15	EBM INTERN
16	RUND UMS WOHNEN
17	VERMISCHTES
19	PREISRÄTSEL



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

der Frühling kommt und mit dieser Jahreszeit auch immer die erste Ausgabe unserer Mieterinfo des Jahres. Wie immer sind wir stolz auf jede Ausgabe und so freuen wir uns auch dieses Mal auf die bunte Themenvielfalt, welche wir Ihnen bieten dürfen. Unsere Mitglieder und Leser können nicht nur über unsere beiden KITAS etwas erfahren, sondern auch der Bericht über das mehr als gelungene Mieterfest in Berg am Laim unter dem Motto Weihnachtsmarkt soll Ihnen einen Einblick über die Geschehnisse in unserer Genossenschaft geben.

Ebenfalls möchte ich auf die Ankündigung der Mieterumfrage für das Jahr 2024 hinweisen. Wir hoffen auf eine rege Teilnahme an dieser wichtigen Befragung. Ziel ist es unsere Qualität weiterhin hochzuhalten und mögliche Verbesserungen unserer Dienstleistungen anzustreben.

Persönlich freue ich mich sehr über den Artikel auf der Seite 17, welcher von einem besonderen Treffen mit einem unserer langjährigen Mitglieder berichtet.

In diesem Jahr werden Sie natürlich wieder Informationen zu den geplanten Investitionen der ebm finden. Ebenfalls Gegenstand dieser Ausgabe sind die Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit sowie des „grünen“ Fußabdruckes der ebm.

Zum Schluss wünsche ich Ihnen allen viel Spaß beim Lesen dieser bunten Ausgabe der Mieterinfo, einen tollen Frühling und sage „Frohe Ostern“ an Sie alle – und wie immer: bleiben Sie gesund!

A handwritten signature in blue ink that reads "Mike Elsäßer". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Mike Elsäßer
Geschäftsführender Vorstand

DIE CARITAS-KITA IN AUBING



Bildquelle: Kai Schlender

Bei unserem letzten aktuellen Bauprojekt in Neuaubing (wir berichteten bereits in früheren Ausgaben der Mieterinfo über dieses Projekt), wurde auch eine Kindertagesstätte errichtet. Heute möchten wir Ihnen diese KITA in der Freienfelsstr. 35 etwas näher vorstellen. Schon früh im Projekt, also zu Beginn bei der Einreichung des Baugesuches, wurden die Gleise für eine Zusammenarbeit mit der Caritas gelegt. Nach einigen Umplanungen konnte dann die ursprüngliche Planung von 2 Gruppen auf 3 Gruppen vergrößert werden, was die Rentabilität bei dieser Einrichtung verbessert. Eine Gruppe entspricht 12 Kindern.

Die KITA wurde als einstöckiger Holzbau ausgeführt und auch im Innenausbau wurde auf die Verwendung von natürlichen Baumaterialien wie z. B. Linoleum-Fußbodenbeläge

geachtet. Neben drei Gruppenräumen gibt es auch einen Schlafräum. Im Obergeschoss ist eine hauseigene Küche eingebaut. Der Außen- und Spielbereich ist großzügig und lädt unter schönen großen Bestandsbäumen die Kinder zum Spielen ein. Somit ist garantiert, dass für die Kinder, welche hier im Mittelpunkt stehen, ein Wohlfühlort der Wärme und Geborgenheit entsteht.

Wir freuen uns, mit der Caritas einen soliden Betreiber, welcher auch soziale Verantwortung trägt, gewonnen zu haben. Mehr Informationen zur Caritas finden sie auch hier im Netz unter:

www.caritas-nah-am-naechsten.de



Die KITA wurde gefördert mit Zuschüssen durch den Freistaat Bayern / Bayerischem Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales und der Landeshauptstadt München / Referat Bildung und Sport.

gefördert von der



Landeshauptstadt
München
**Referat für
Bildung und Sport**

Bayerisches Staatsministerium für
Familie, Arbeit und Soziales



Gefördert durch den Freistaat Bayern

BETREIBERWECHSEL IM KRABBELECK AUBING

Seit 01.01.2024 gibt es einen neuen Betreiber in der Kinderkrippe „Krabbeleck“ in der Limesstr. 56A in Neuaubing.



v. l. n. r. Frau Albrecht, Frau Stadlbauer (ebm) und Herr Lettner



Nach mehr als 15 erfolgreichen Jahren übergibt Frau Carina Albrecht die Leitung des Krabbelecks an den Betreiber „MUT Kindertagesbetreuung GmbH“ – Wichtelstube. Herr Anton Lettner und Frau Monika Müller sind für die Geschäftsführung verantwortlich, während Frau Sabine Lettner sie bei den täglichen Aufgaben unterstützt. Alle Beteiligten freuen sich darüber, dass Frau Albrecht vorerst als Leitung in der Einrichtung Bestandteil des Krabbelecks bleibt. Die MUT ist ein privater Träger von Kindertagesstätten in und um München mit Standorten in Ramersdorf, Giesing, Lerchenau und jetzt neu seit Anfang diesen Jahres bei uns in Aubing. Gerne stehen Frau Müller, Frau Lettner und Herr Lettner als Ansprechpartner auf Trägerseite auch den Eltern zur Verfügung. Eines der Prinzipien der MUT ist, die Einrichtungsleitungen möglichst von allen verwaltungstechnischen

Arbeiten freizustellen, damit die Arbeitskraft der Mitarbeiter den Kindern und Eltern zur Verfügung steht. Die MUT fördert durch ein gutes Zusammenspiel zwischen Betreiber, Mitarbeiter und Eltern die optimale Bildung sowie Erziehung der Kinder. Mit diesem Miteinander haben die Kinder der MUT-Kitas die Chance auf ein gesundes, wertorientiertes und selbstbestimmtes Leben. Bei einem Besuch der Einrichtung konnten wir uns von der gelungenen Umsetzung des Konzeptes überzeugen.

Für die Zukunft wünschen wir Frau Albrecht, der MUT Kindertagesbetreuung GmbH und den Kindern alles Gute. Auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Homepage der MUT Kindertagesbetreuung GmbH:
www.mut-wichtelstube.de

WINTERFEST IN BERG AM LAIM



Lichterglanz und Weihnachtszauber

Bei winterlichen Temperaturen wurde am 30. November 2023 die Aufstockung der Gebäude in der Fehwiesenstraße und Schlüsselbergstraße sowie der dortige Balkonanbau vom Jahr 2021/22 rückwirkend zelebriert. Die Wohnanlage in Berg am Laim „Altöttinger Straße“ verwandelte sich zum kleinen Winterweihnatsdorf. Rund 200 Bewohner besuchten die festlich dekorierten Marktstände. Unter den beliebtesten Weihnachtsmarktspezialitäten war für jeden Geschmack etwas dabei: Fruchtiger Glühwein und Punsch, sowie leckere, köstliche Speisen. Es gab nicht nur heiße Würstchen und Grillkäse, sondern auch süße und deftige Crêpes. Ergänzend verliehen Schokofrüchte und frisch gebrannte Mandeln den zusätzlichen Weihnachtsduft. Für das angenehme Wohlfühlklima sorgte ein beheizter

Außenbereich mit stimmungsvoll beleuchteten Stehtischen.

„Weihnachtliche Traditionen gilt es ebenso zu pflegen, wie ein gutes Mietverhältnis“, sagte Herr Mike Elsäßer, geschäftsführender Vorstand der ebm, zur Begrüßung anlässlich des Mieterfests in Berg am Laim. Es folgten anerkennende Worte für die Bewohnerschaft, welche die umfangreichen Sanierungskonzepte im Bestand der Wohnungsgesellschaft trotz Lockdown zu Coronazeiten mitgetragen und aktiv unterstützt hat. Sobald die kalten Tage kommen, sehnt man sich nach Wärme von innen: Zwischenmenschliches Miteinander und Gemeinsamkeit. Gerade im Austausch unter den Bewohnern wurde wieder deutlich, wie sehr der nachbarschaftliche Zusammenhalt innerhalb der Wohnanlage geschätzt wird.

Im geselligen Beisammensein amüsierten sich alle und lauschten leisen Weihnachtsklassikern. Im Glanze der Lichter wurde gesungen, getanzt und gelacht. Wintereinbruch und weihnachtliche Stimmung – magischer konnte es kaum sein!

Besonderer Anziehungspunkt für die jüngsten Besucher war natürlich – Ho Ho Ho! Ein hoher Besuch – der Weihnachtsmann persönlich. Der Weihnachtsmann hatte auch einen Sack voller Geschenke für die Kinder. Mutig und stolz trugen die Jüngsten Gedichte, Lieder und auch Weihnatsgeschichten vor. Die Beiträge wurden mit einem Schokonikolaus und Pixi-Büchern vom Weihnachtsmann belohnt.



Doch auch die Erwachsenen gingen nicht leer aus. Da wir als Genossenschaft stets bemüht sind, den Bedürfnissen unserer Mieter und Mitglieder gerecht zu werden, sind wir auf Ihre Rückmeldungen angewiesen. Daher wurde für jeden anonym ausgefüllten Feedback-Fragebogen ein Glückslos an die Bewohner vergeben. Zu gewinnen gab es Schokonikoläuse. An dieser Stelle bleibt uns nicht mehr viel zu sagen außer Merci – Vielen Dank für Ihre Ehrlichkeit und Offenheit! Ihre Meinung ist uns wichtig, um uns als

genossenschaftlicher Vermieter kontinuierlich verbessern zu können. Ob mit dem Weihnachtsmann oder dem großen, bunt geschmückten Tannenbaum – Berg am Laim war in Schwung. Auch mit den Mitarbeitern der ebm-Verwaltung sowie dem geschäftsführenden Vorstand kam die Bewohnerschaft in den direkten Austausch. Man lernte sich bei Glühwein, Punsch und Crêpes gegenseitig persönlich kennen. Der Mini-Weihnachtsmarkt beim Winterfest in Berg am Laim bescherte al-

len Festbesuchern strahlende Gesichter in der vorweihnachtlichen Zeit. Nicht nur für die Nachbarschaft an sich war diese Veranstaltung ein besonderes Erlebnis, auch spiegelte sich die Qualität und Vielfalt der ebm wider: Die Mieter- und Mitgliederbeziehung innerhalb der Genossenschaft wurde mit dem wunderbarem Weihnachtsmoment verstärkt. Lebendige Nachbarschaften zu fördern, in denen sich die Menschen kennen, gegenseitig helfen und vertrauen, bleibt weiterhin eines unsere Ziele für die Zukunft.

INVESTITIONSPROGRAMM 2024

Ludwig-Thoma-Str. 9, Germering

Kernsanierung der Fassadenhülle und der technischen Gebäudeausstattung



Die Haustechnik und die Gebäudehülle des im Jahr 1963 erbauten Gebäudes sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Ansprüchen. Nachdem die Fassade durch einen Hagelschaden im Jahr 2019 massiv beschädigt wurde, hat sich die ebm entschieden sowohl die Gebäudehülle als auch die technische Gebäudeausstattung zu sanieren bzw. zu modernisieren.

Folgende Maßnahmen werden an der Gebäudehülle ausgeführt:

Vergrößerung der bestehenden Loggien zu Balkonen

Alle Loggien am Gebäude erhalten einen vorgesetzten Balkon in der gleichen Ausführungsart wie bei den Gebäuden Ludwig-Thoma-Str. 11-21.

Energetische Sanierung der Fassade und des Flachdaches

Die komplette Gebäudehülle wird nach den aktuellen Vorgaben und Richtlinien energetisch saniert. Hierbei werden neue Isolierglasfenster eingebaut, die Flachdachabdichtung und die Dachdämmung erneuert und sowie das bestehende Wärmedämmverbundsystem (WDVS) zurückgebaut und ein neues WDVS auf die Fassade aufgebracht.

Anbau von Solarpaneelen an der Fassade und auf dem Dach

Der durch die Solarpaneele produzierte Strom wird für den Betrieb der technischen Gebäudeausstattung wie zum Beispiel für den Betrieb der Heizung, Treppenhausbeleuchtung und der Aufzugsanlage verwendet.

Auch den Betrieb von mieter eigenen „Balkonkraftwerken“ haben wir in der Planung berücksichtigt und werden auf der Südseite des Gebäudes Solarpaneele für die Nutzung der Mieter montieren lassen. Durch diese Variante ist es jedem Mieter möglich, unabhängig von der Himmelsrichtung seines Balkons, die bestmögliche Stromausbeute für seine Wohnung zu erzielen. Es steht jedem Mieter frei zwei Solarpaneele von der ebm zu erwerben und den Solarstrom für seine Wohnung zu nutzen.

Innerhalb des Gebäudes werden folgende Maßnahmen ausgeführt:

Elektroverstärkung

Die Elektrosteigleitungen werden bis zu den Unterverteilern in den Wohnungen erneuert. Die neuen Unterverteiler werden an derselben Stelle wie die Vorhandenen eingebaut. Die neuen Elektrozuleitungen werden an der Flurdecke verlegt und im Anschluss durch eine abgehängte Decke verdeckt.

Strangsanierung der Ab- und Frischwasserleitungen

Die Erneuerung der über 60 Jahre alten Leitungen sind für die künftige langjährige Nutzung des Gebäudes erforderlich. Die Leitungen befinden sich im Bereich der Bad- und Küchenwand. In einigen Wohnungen ist es deshalb erforderlich, die Küchen auszubauen. Der Aus- und Einbau der Küchen wird von der ebm veranlasst.

Badsanierung

Durch die Stranganierung der Ab- und Frischwasserleitungen muss im Badezimmer eine Wand geöffnet und die Stichleitungen zur Badewanne, Toilette und zum Waschbecken erneuert werden. Eine große Anzahl der Bäder befindet sich noch im Urzustand und sind nicht mehr zeitgemäß. Aus diesen Gründen erhalten alle Bäder neue Sanitäreinrichtungsgegenstände und Fliesen.

Heizungssanierung

Um die Emission der Heizungsanlage und den Gasverbrauch zu reduzieren, wird die bestehende Heizungsanlage gegen eine Neue ersetzt und jede Wohnung erhält eine Frischwasserstation. Für den Betrieb einer solchen Heizungsanlage ist es erforderlich, neue Heizkörper zu montieren und neue Heizungsleitungen zu verlegen.

Erneuerung der Aufzugsanlage und Einbau eines Außenlifts in den Keller

Die bestehende Aufzugsanlage zeigt Verschleiß auf und ist technisch überholt. Zudem liegt der Haltepunkt im Erdge-

schoß im Halbparterre und kann deshalb vom Hauseingang nur über eine Treppe erreicht werden. Um alle Wohnungen im Gebäude barrierefrei erreichen zu können, wird der Außenlift in den Keller errichtet.

Durch die oben genannten Maßnahmen erfüllt das Gebäude Ludwig-Thoma-Str. 9 die Voraussetzungen eines Effizienzhauses 70. Der Effizienzhaus 70 Standard beschreibt Wohngebäude, die 30 % weniger Primärenergie verbrauchen, als Referenzgebäude nach den Neubauanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Effizienzhaus-Stufen sind Bestandteil der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Sie legen Anforderungen an die Energieeffizienz neuer sowie bestehender Gebäude fest. Durch die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird nicht nur der Energieverbrauch und die daraus resultierenden Kosten für die Mieter und Mitglieder verringert, sondern auch die Wohnqualität gesteigert.



Fehwiesenstr. 110–114A, München und Streiflacher Str. 4, Germering

Aufzugserneuerung

Die vier Aufzugsanlagen in den Gebäuden Fehwiesenstraße 110 – 114A wurden 1971 eingebaut und haben 53 Jahre die Bewohner der Gebäude zuverlässig von unten nach oben und umgekehrt befördert. In den letzten Jahren kam es vermehrt und in immer kürzeren Intervallen zu Betriebsstörungen. Die Beeinträchtigungen für die Mieter und die kostenträchtigen Reparaturen gaben den Anstoß, die Erneuerung der vier Aufzugsanlagen in das Investitionsprogramm 2024 aufzunehmen.

Der Aufzug in der Streiflacher Str. 4 wurde im Jahr 1967 eingebaut und war bereits zwei Jahre vor der ersten bemannten Mondlandung in Betrieb. Wegen der altersbedingten Verschleißerscheinungen und der ver-

alteten Technik haben wir auch die Erneuerung dieser Aufzugsanlage dieses Jahr eingeplant.

Derzeit wird die Ausschreibung vorbereitet. Die Vergabe der Arbeiten ist im II. Quartal 2024 vorgesehen. Nach der Auftragsvergabe werden wir mit der Aufzugsfirma einen Bauzeitenplan verbindlich abstimmen und die von den Maßnahmen betroffenen Mieter unterrichten. Im Zeitraum der Erneuerung der Aufzugsanlagen können die Aufzugsanlagen selbstverständlich nicht benutzt werden. Mit Mietern, die aufgrund gesundheitlicher oder körperlicher Beeinträchtigungen auf die Nutzung des Aufzugs angewiesen sind, werden wir individuelle Lösungen während der Bauphase abstimmen.

Wiesentfelser Straße 16

Erneuerung der Geländer im Atrium

Das Gebäude wurde 1969 erbaut. In vergangenen Zeiten war das Atrium nicht überdacht und die Laubengänge zu den Wohnungen waren so gestaltet, dass sie aufgrund des eindringenden Niederschlags ein Gefälle zum Innenbereich aufwiesen. Um das Niederschlagswasser von den Laubengängen in den Innenhof ableiten zu können, wurden die Geländer an den Laubengängen mit einem Abstand zum Boden ausgeführt. Weil der Innenhof im Atrium begrünt und ein überdachter Weg vom Hauseingang zum Aufzug führte, fielen ggf. von den Laubengängen herabfallende Gegenstände in die Grünflächen oder auf das Dach des Weges. In den vergangenen 55 Jahren wurde die Begrünung im Innenhof gegen ein Fliesenbelag ausgetauscht und die Überdachung des ursprünglichen Weges von der Eingangstüre zum Aufzug entfernt. Durch die ebenerdigen Geländer an den Laubengängen wird das Atrium vor Verschmutzung bewahrt und in einem sauberen sowie ge-



pfligten Zustand erhalten. Die Geländer erfüllen nicht nur einen funktionalen Zweck, sondern tragen auch dazu bei, die Reinlichkeit beim Betreten des Gebäudes zu verbessern und somit ein angenehmes Gefühl von Sauberkeit zu vermitteln. Aufgrund dessen werden die Geländer an den Laubengängen erneuert.

Fürstenrieder Str. 36

Neugestaltung des Eingangsbereichs des ebm Bürogebäudes und des Innenhofs der Wohnanlage

Die Überlegung der Neugestaltung entstand durch die in die Jahre gekommenen Sitzbänke sowie Beschädigungen der Außenfassade im Eingangsbereich. Den Höhepunkt bildeten Vandalismusschäden in den Jahren 2022 und 2023. Die vor dem ebm-Bürogebäude platzierten Sitzgelegenheiten luden mit der Zeit nicht mehr zum geselligen, harmonischen Miteinander ein. Unter anderem wurden sie dadurch weder von den Mietern noch von den Besuchern des ebm-Bürogebäudes genutzt. Wir werden deshalb die Sitzmöglichkeiten entfernen, auf diesem Platz eine Grünfläche anlegen und die Wand des Bürogebäudes mit einem Rank-Gerüst für Kletterpflanzen versehen.

Innenhöfe sind Orte der Zusammenkunft, ein Aufenthaltsraum für Familie, Freunde und Gäste. Wir wollen den Innenhof der Wohnanlage in der Fürstenrieder Straße – Laim zu neuem Leben erwecken.

Weil es nicht genug schattige Sitzgelegenheiten im Innenhof gibt, werden wir die Bänke vor dem Bürogebäude dorthin versetzen und eine Sitzgruppe als Begegnungsstätte für Bewohner, Mitarbeiter und ebm-Gäste schaffen.

Stamm I

Fellstraße 16, Umrüstung der Tiefgaragenbeleuchtung auf LED und Ausführung von Malerarbeiten

Die ursprüngliche Tiefgaragenbeleuchtung entspricht nicht mehr den aktuellen Vorgaben und die in der Tiefgarage verbauten Leuchtmittel sind teilweise nicht mehr lieferbar. Aus diesen Gründen werden wir dieses Jahr die alte Beleuchtung gegen eine zeitgemäße und energiesparende LED-Beleuchtung austauschen. Im Zuge dieser Arbeiten werden auch Malerarbeiten an den Wänden und an den Decken ausgeführt.

Um die Belastungen für das Umparken der in der Tiefgarage abgestellten Fahrzeuge so gering wie möglich zu halten, planen wir, die Arbeiten in Abschnitte zu gliedern und den Bauzeitenplan mit den Mietern der Parkplätze abzustimmen. Die von den Baumaßnahmen betroffenen Mieter werden rechtzeitig über den Beginn und die Dauer der Arbeiten informiert.

Stamm I

Beheizung der Wohnanlage mit Fernwärme / Austausch der Gaskombithermen gegen Frischwasserstationen

Schlörstr. 17–33; Hirschbergstr. 12–30; Sedlmayrstr. 20–28; Donnersbergerstr. 23–35

Die 572 Wohneinheiten in der Wohnanlage Stamm I in München-Neuhausen sind nahezu alle mit Gasetagenheizungen ausgestattet. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung mit Gaskombithermen ist bezogen auf die Wohnanlage Stamm I sowohl technisch als auch ökologisch nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich. Außerdem bereitet die Aufrechterhaltung des Betriebs der Gasgeräte zunehmend Schwierigkeiten hinsichtlich der Ersatzteilbeschaffung und der gesetzlichen Vorgaben. Die ebm strebt weiterhin danach, den Mitgliedern unserer Genossenschaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Ein Kostenfaktor, der seitens der ebm nicht beeinflussbar ist, sind jedoch die Energiekosten. Der Gaspreis ist in den vergangenen Jahren massiv gestiegen und es zeichnet sich ab, dass er in der Zukunft weiter steigen wird.

Aus diesen Gründen haben wir für die Wohnanlage Stamm I ein unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten nachhaltiges und sicheres Heizungskonzept erarbeitet.

Unter Beachtung und Abwägung aller Kriterien ist der Anschluss der Wohnanlage Stamm I an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München (SWM) die sinnvollste Lösung. Die Planung ist, die 572 Wohnungen in der Wohnanlage Stamm I in 13 Fernwärmeheizungsanlagen aufzuteilen und die vorhandenen Gaskombithermen gegen Frischwasserstationen auszutauschen. Der Einbau von Frischwasserstationen hat gegenüber einer konventionellen Heizungsanlage den Vorteil, dass zeit- und kostenintensive Umbauarbeiten in den Wohnungen nicht anfallen und die Belastungen für die Mieter im Verhältnis gering gehalten werden.

Wir planen die Umstellung der Wohnanlage Stamm I auf Fernwärme bis zum Jahr 2028 abzuschließen. Die auf dem Plan ersichtlichen 13 Fernwärmeanschlüsse sind fix. Hingegen sind die im Plan genannten Jahreszahlen bezüglich der Inbetriebnahme der FW-Übergabestationen seitens den SWM vorgeschlagen, jedoch noch nicht final bestätigt.



WESTENDSTRASSE / ZSCHOKKESTRASSE

Der Planungsprozess schreitet voran

Wie schon in den vorherigen Ausgaben berichtet wurde, plant die ebm auf dem Grundstück in der Westend-Zschokkestraße ein Mehrfamilienhaus zur Erweiterung Ihrer Bestände. Rund 40 Wohnungen werden in diesem Gebäude gebaut, ein Teil davon als München Modell Wohnungen, der restliche Teil als frei finanzierte Wohnungen.

Der Projektverlauf ist hier etwas komplexer, da wir in einem Baufeld mit den Stadtwerken die Gebäude auf einer gemeinsamen, zusammenhängenden Tiefgarage bauen werden. Dies erfordert nicht nur planerische, sondern auch ablauf- und vertragstechnische Abstimmung

mit dem Baupartner in diesem Baufeld.

Deshalb finden bereits seit letztem Jahr gemeinsame Termine zur Abstimmung der bautechnischen, zeitlichen und anderen Details statt. Bei diesen Terminen wird auch die Einhaltung der Vorgaben des städtebaulichen Vertrags besprochen.

So konnte bereits im Frühjahr die Bauvoranfrage für unser Gebäude zeitgleich mit der Bauvoranfrage für die Gebäude der SWM eingereicht werden. Parallel geht die Weiterentwicklung der Gebäudeplanung hinsichtlich der Grundrissgestaltung, der verwendeten Baustoffe

und der technischen Gebäude sowie Wohnungsausstattungen weiter. Wir möchten möglichst früh eine Kostensicherheit für die weiteren Planungen und deren Umsetzung erreichen. Ein weiteres gemeinsames Ziel ist es, möglichst noch im dritten Quartal diesen Jahres den Bauantrag einzureichen.

Auf den ersten Blick ist noch genug Zeit bis zur geplanten Fertigstellung im Januar 2028, trotzdem sind die Herausforderungen vorhanden und alle Beteiligten haben zum Ziel, die mehr als 1.000 Wohnungen, welche in diesem Areal entstehen, rechtzeitig fertigzustellen.



Gebäudemodell der geplanten Wohnanlage

DIE ERSTE MYFLEXBOX STEHT



Nachdem wir bei der ebm auch immer wieder neue Möglichkeiten suchen, die Nachhaltigkeit zu verbessern und damit die Umwelt zu schonen, wurde bereits im letzten Jahr mit dem Betreiber der „MyFlexbox“ eine Zusammenarbeit beschlossen.

Worum geht es? Die meisten Menschen kennen das: Wenn der Paketzusteller den Empfänger nicht antrifft oder ins Haus kommt, nimmt er das Paket wieder mit und hinterlässt im besten Fall eine Karte. Der Kunde muss dann an eine zentrale Abholstelle fahren, um sein Paket gegen Nachweis abzuholen. Diese Variante verursacht durch mehrfache Anfahrten CO₂, was der Umwelt schadet. Dies geht auf Kundenwunsch auch einfacher, und hier kommen die Paketstationen von MyFlexbox ins Spiel.

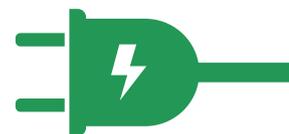
MyFlexbox bietet Paketzustellern und deren Endkunden die Möglichkeit, Pakete anstatt an die Haustüre in einer Paketstation zu hinterlegen. Die Empfänger können dann über einen Code, welchen Sie per Mail oder SMS erhalten, Ihr Paket rund um die Uhr, also 24/7, dort abholen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Empfänger die betreffende MyFlexbox-Station als mögliche Zustelladresse beim jeweiligen Paketdienst hinterlegt. MyFlexbox arbeitet mit mehreren bekannten Zustellfirmen (GLS, UPS, FedEx) zusammen und weitere Zustellfirmen sollen noch dazukommen.

Die erste MyFlexbox-Station auf ebm Grund steht in der Fürstenrieder Str. 46A und weitere Stationen werden noch in diesem Jahr aufgestellt.

Zusätzliche Informationen finden Sie auch im Netz unter: www.myflexbox.com

EBM GOES GREEN

Hybrid und E-Autos für den Fuhrpark unserer Genossenschaft



Nachdem Teile der Hausmeisterflotte bereits auf Elektrofahrzeuge umgestellt wurden, erfolgte die Bestellung von zwei E-Autos für den Verwaltungsfuhrpark vor mehr als einem Jahr. Es ist geplant, den vorhandenen Opel Adam (Verbrenner) durch einen elektrisch betriebenen Opel Corsa-e zu ersetzen. Der als Poolfahrzeug genutzte Mercedes Combo (Verbrenner) soll gleichfalls durch einen modernen Opel Astra Hybrid ersetzt werden. Die Entscheidung fiel

auf Opel, da wir hier das beste Angebot in Bezug auf Preis und Leistung erhalten konnten. Nach monatelanger Verzögerung signalisierte uns der Vertragshändler, dass es nun nichtmehr lange dauern wird, bis wir die Fahrzeuge in unser Flotte integrieren können. Die Verkaufsabwicklung erfolgte aber so rechtzeitig, dass wir den für diese Fahrzeuge vorgesehenen Bonus noch für die ebm verbuchen konnten.

LOB? KRITIK? IHRE MEINUNG ZÄHLT!

Ankündigung: Mieterumfrage im Mai 2024



Wir möchten als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen gerne Sie, unsere Mieter und Mitglieder, rund um das Wohnen und Leben bei der ebm befragen!

Rückmeldungen gehören zu den Grundfesten konfliktfreier und konstruktiver Kommunikation. Sie dienen dazu, Schwachstellen zu beseitigen sowie gegenseitige Ansprüche und Erwartungen zu formulieren. Professionelles und ehrliches Feedback verbessert Beziehungen, stärkt das gegenseitige Verständnis und hilft Vertrauen aufzubauen, wie auch Ziele voranzutreiben. Ihre Perspektive ermöglicht uns zudem Wachstum und Korrektur für unser künftiges Handeln. Mit einer Mieterbefragung lässt sich neben Ihrer Zufriedenheit auch herausfinden, an welchen Punkten wir, die ebm, Optimierungsbedarf haben. Dabei ist es uns besonders wichtig, auch denjenigen Mietern eine Plattform zu geben, die sich vielleicht gar nicht oder nur sehr selten zu Problemen melden.

Hierfür haben wir einen Fragebogen angefertigt, der zum Beantworten ca. 15 Minuten dauern wird. Die Umfrage wird im Mai 2024 postalisch an Sie versendet werden, mit der Option auch online daran teilzunehmen. Genauere Informationen zum Ablauf lassen wir Ihnen rechtzeitig zukommen.

Wir bitten Sie bei der kommenden Umfrage im Mai 2024 mitzumachen. Anhand eines eindeutig, klar und nachvollziehbar formulierten Feedbacks können Sie uns mitteilen, wie unser Verhalten wirkt oder ankommt, wie Sie Situationen, Maßnahmen oder Leistungen beurteilen und auch, welche Verbesserungspotenziale Sie erkennen. Somit haben Sie die Möglichkeit, aktiv das Geschehen innerhalb der ebm zu gestalten.

Es gibt weder richtig noch falsch. Seien Sie sich gewiss, dass jede subjektive Meinung Daseinsberechtigung hat und Ihre Empfehlungen sowie Wahrnehmungen gleich welcher Art wertschätzend entgegengenommen werden. So können wir einen nachhaltigen, demokratischen Weg auf Augenhöhe mit Ihnen, als unseren Mietern und Mitgliedern bestreiten.



PERSONALNACHRICHTEN

Neu im Team der ebm



Seit Oktober 2023 verstärkt Frau Almina Tatarevic unser Rechnungswesen-Team.

Nach abgeschlossener kaufmännischer Ausbildung und erfolgreich absolviertem Studium mit Qualifikationen in Rechnungswesen und Steuerlehre hat sich Frau Tatarevic dazu entschieden, Duisburg zu verlassen und in München einen beruflichen Neuanfang zu starten.

Mit dieser Neueinstellung hat unser Team der ebm eine qualifizierte, kompetente und engagierte Mitarbeiterin gewonnen.

Die ebm freut sich über eine neue Mitarbeiterin in der Abteilung Rechnungswesen.

Seit Juni 2023 unterstützt Frau Ute Rauscher das Team in der Buchhaltung tatkräftig. Die freundliche Diplom-Ökonomin bereichert das Team als zuverlässige Kollegin. Mit ihrer langjährigen Berufserfahrung konnten wir eine kompetente Mitarbeiterin für die ebm gewinnen.

Um einen reibungslosen Ablauf gegenüber unseren zahlreichen Handwerkern und anderen Kreditoren zu gewährleisten, erweitert die ebm die Kapazitäten in der Kreditorenbuchhaltung mit dieser Neueinstellung.

Wir freuen uns auf eine langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Frau Rauscher.



Unser langjähriger Hausmeister Herr Lewa geht in Rente



Herr Carsten Lewa war seit dem 01.10.1996 für unsere Genossenschaft tätig.

Zum 31. Januar dieses Jahres hat er seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten. In diesen nahezu 28 Jahren, in welchen er für die ebm tätig war, hat unser Hausmeister der Wohnanlagen in Berg am Laim / Streitfeldstraße und Thalkirchen zu jeder Zeit erstklassige Arbeit geleistet. Herr Lewa hatte stets ein offenes Ohr für die Anliegen der dort wohnenden Mitglieder und Mieter. Die Wohnanlagen, für welche er zuständig war, befanden sich stets im bestmöglichen Zustand – so wie es einfach auch sein muss.

Wir bedanken uns bei unserem langjährigen Kollegen und Mitarbeiter für die tolle geleistete Arbeit und wünschen Ihm für den kommenden Lebensabschnitt eine schöne Zeit und alles Gute.

GEWERBEEINHEIT IN BERG-AM-LAIM ZU VERMIETEN

Die Gewerbeeinheit in der Altöttinger Str. 34 EG, in 81673 München mit ca. 138,50 m² steht kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Die Gewerbeeinheit verfügt über eine Ladenfläche, eine Teeküche, eine Toilette und eignet sich somit perfekt für ein Büro oder einen Laden. Die letzte vollständige Renovierung wurde im Jahr 2019 durchgeführt.

Ausstattung:

- Bodenbelag: Linoleum
- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Lüftung
- Deckenleuchten
- Systemrasterdecke
- Teeküche
- Toilette mit WC und Waschbecken

Mehr Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter ebm-muenchen.de/neuigkeiten/aktuelles. Für Fragen und bei Interesse melden Sie sich bitte bei unserer Ansprechpartnerin Frau Stadlbauer (Tel: 089 / 13 07 98 22). Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit der Angabe, welche Art von Gewerbe Sie betreiben möchten.



FÜTTERN VON TAUBEN

Aus gegebenem Anlass bitten wir alle Bewohner dringendst, das Füttern von Tauben zu unterlassen.

Das Taubenfüttern in den Außenanlagen der ebm ist gemäß unserer Hausordnung sowie der Stadtverwaltung München, generell verboten und untersagt. Es besteht ein allgemeines Taubenfütterungsverbot. Ein Verstoß kann mit Bußgeldern belegt und geahndet werden.

Bitte füttern Sie auch keine Tauben von Ihrem Balkon oder Fenster aus, um die Tiere nicht in die Wohnanlage zu locken. Oft führt ein überreiches Angebot an Nahrung zu einer enormen Vermehrung der Tauben und somit auch zu mehr Taubenkot. Als Futter dienen ihnen Brotkrümel und andere Essensreste und -abfälle aus Mülleimern und Tonnen. Oder Vogelliebhaber werfen ihnen bewusst Nahrung hin. Das ist sicherlich gut gemeint, aus ökologischer und sozialer Sicht jedoch problematisch.

Es kommt nicht nur zur erheblichen Verschmutzung der Wohnanlagen durch Taubendreck, sondern auch Ratten und Mäuse werden durch das herumliegende Taubenfutter angezogen. Außerdem sind Tauben gefährliche Krankheitsüberträger. Taubenflöhe und -zecken sind nicht zu unterschätzende Gefahrenquellen für Mensch und Tier.

Das Füttern von Tauben kann also zusammengefasst zu Taubenbefall, unhygienischen Lebensbedingungen und starken Verschmutzungen führen, was für andere Mieter eine Belästigung darstellt.

Die Hausordnung als Rahmenbedingung soll ein gemeinsames Miteinander unter den Bewohnern ermöglichen. Wir bitten Sie und insbesondere alle Vogelfreunde daher, sich an die Verordnung zu halten und das Taubenfüttern innerhalb der Wohnanlage zukünftig zu unterlassen.

Vielen herzlichen Dank für Ihre Mithilfe und Verständnis.



ZUSAMMENARBEIT MIT DER KÜNSTLERIN JUTTA KNOBLOCH



Die Gründe für den ersten Kontakt waren nicht ideal. Frau Knobloch erhielt im Jahr 2018 eine Benachrichtigung darüber, dass das ebm Gebäude in der Wiesentfeller Straße – ihr Zuhause seit vielen Jahren – abgerissen werden müsse. Dies sei notwendig für den Bau eines neuen Komplexes mit 68 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte. Das war für Sie natürlich ein Schock. Die ebm bot jedoch auf einer Informationsveranstaltung für die betroffenen Mieter und Mitglieder sowie in einem Schreiben Hilfe bei der Wohnungssuche in ihren Beständen an, was zu mehreren Gesprächen führte. Es wur-

de im Verlauf des Gesprächs deutlich, dass Frau Knobloch eine passionierte „Hobby“-Künstlerin ist und gerne malt. Sie hatte Bedenken bezüglich eines möglichen Umzugs ihrer Bilder sowie der Frage, ob die ebm überhaupt eine geeignete Wohnung für die Künstlerin bereitstellen könnte. Herr Elsäßer, damals Prokurist und kaufmännischer Leiter, schlug vor, sich in Frau Knoblochs Wohnung zu treffen, um sich ein persönliches Bild von der Angelegenheit zu machen. Dort stellte er fest, dass Frau Knobloch über das Niveau einer Hobbykünstlerin hinausragte. Kurz danach wurde eine geeignete Wohnung für unser talentiertes Mit-

glied gefunden, die sich auch noch im selben ebm Wohngebiet befand, sodass einem Umzug nichts mehr im Wege stand. Zusätzlich entstand die Idee, nach Fertigstellung des Projektes in der KITA eine Vernissage mit den Bildern von Jutta Knobloch zu veranstalten. Leider kam hier die Coronapandemie in die Quere. Als Herr Elsäßer Anfang 2023 eine Einladung zur Vernissage der Künstlerin aus Neuau-
bing erhielt – nachdem er mittlerweile in den Vorstand aufgestiegen war – freute er sich sehr. So entstand die gemeinsame Idee, ein Auftragsbild für die Büroräume der ebm zu gestalten. Das Motiv zeigt den Abriss des Gebäudes in der Wiesentfeller Straße, davor sitzt die traurige Bewohnerin und Künstlerin selbst, während der Bagger in Ihre ehemalige Wohnung greift. Diese Szene fand tatsächlich so statt, und wurde von Frau Knobloch in Form eines zweiteiligen Bildes, genannt Diptychon in tollen Farben wiedergegeben. Dieses wunderbare Kunstwerk ziert jetzt das Büro des Vorstands in unserem Verwaltungsgebäude und zeigt die Vielseitigkeit, Buntheit und Schönheit der Genossenschaftsarbeit.



Die Künstlerin Frau Knobloch zusammen mit ihrem Werk



Liebe Mieterinnen und Mieter,

der Frühling steht vor der Tür und mit ihm die Osterzeit! Wir hoffen, dass Sie die ersten warmen Sonnenstrahlen und die aufblühende Natur ebenso genießen wie wir.

Zu diesem Anlass möchten wir Ihnen einige nützliche Informationen und Tipps mitteilen:

- 1. Öffnungszeiten und Feiertage:** Bitte beachten Sie, dass während der Osterfeiertage möglicherweise geänderte Öffnungszeiten für Geschäfte, Behörden und andere Einrichtungen gelten. Informieren Sie sich rechtzeitig über eventuelle Einschränkungen.
- 2.** Das Büro der ebm erreichen Sie von **Freitag, 29.03. bis Montag, 01.04.2024** nicht.
- 3. Gründliche Frühjahrsreinigung:** Der Frühling ist die perfekte Zeit, um Ihre Wohnung gründlich zu reinigen und aufzuräumen. Eine saubere Umgebung trägt nicht nur zu Ihrem Wohlbefinden bei, sondern kann auch dazu beitragen, Allergien vorzubeugen.
- 4. Dekorationstipps für Ostern:** Verschönern Sie Ihre Wohnung mit fröhlicher Osterdekoration! Von bunten Eiern über frische Blumen bis hin zu niedlichen Osterhasen – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und schaffen Sie eine festliche Atmosphäre.
- 5. Rücksichtnahme auf Nachbarn:** Bitte denken Sie daran, auch während der Feiertage auf Ihre Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Vermeiden Sie übermäßigen Lärm und halten Sie die Hausordnung ein, um ein harmonisches Zusammenleben zu gewährleisten.



Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben ein frohes Osterfest voller Freude, Harmonie und schöner Momente.

WIR GRATULIEREN GANZ HERZLICH!

Gewinner des Preisrätsels aus der Mieterinfo 3/2023

Wir bedanken uns bei den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern an unserem Preisrätsel in der Mieterinfo 3/2023 mit dem richtigen Lösungswort „Winter“. Das Los ermittelte Herrn Simon Rettenbacher als Gewinner. Herr Rettenbacher freute sich über den Einkaufsgutschein vom Hagebaumarkt in Höhe von 35,- €.

Wir wünschen viel Freude beim Einkauf!

W	I	N	T	E	R
---	---	---	---	---	---

Das Lösungswort aus Mieterinfo 3/2023



PREISRÄTSEL

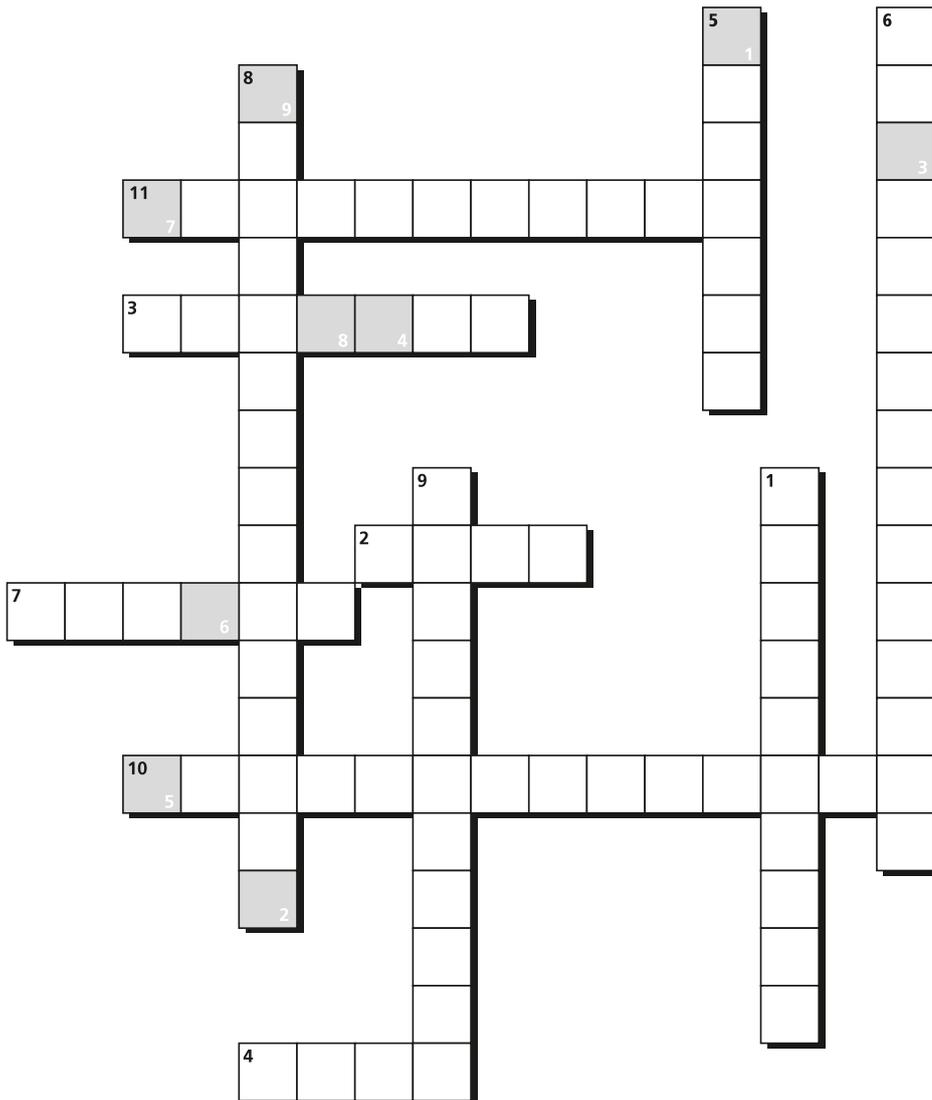
Gewinnen Sie diesmal einen Gutschein vom FAHRRAD-LADEN „Super Cycling Store“ in der Fürstenrieder Str. 46A im Wert von 35,- €.

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum **30.06.2024** per Postkarte an:

Eisenbahner-Baugenossenschaft, München-Hauptbahnhof eG, Redaktion Mieterinfo, Fürstenrieder Str. 36, 80686 München oder per E-Mail an: **info@ebm-muenchen.de**

Bei mehreren richtigen Einsendungen wird die Gewinnerin oder der Gewinner per Los ermittelt.

Wir wünschen Ihnen viel Glück!



Fragen:

1. Was für ein besonderes Jahr ist 2024?
2. Welche Farbe hat das ebm Logo?
3. In welcher Stadt startet die Fußball-EM 2024?
4. In welchem Stadtteil befindet sich die ebm-Verwaltung?
5. In welchem Monat ist Fasching?
6. Was ist am 20. März 2024?
7. Wie heißt unser Oberbürgermeister in München mit Vornamen?
8. Wie heißt der See im Englischen Garten?
9. Was ist das höchste Gebäude in München?
10. Ein typisch bayrisches Mittagessen?
11. Was ist ein „besonders“ schlauer Mensch?

Bitte beachten Sie, dass Umlaute ä, ü und ö als solche auch geschrieben werden und nicht ae.

Die ebm wünscht frohe Ostern!



IMPRESSUM

MIETERINFO – Ausgabe 1/2024

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:

Mike Elsäßer (V.i.S.d.P.)
Nadja Meyer
Markus Weller
Natalie Grimm
Manuela Paulus-Bittner
Verena Stadlbauer

Konzeption und Gestaltung:

Projektıl Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock,
dreisterneplus GmbH, Kai Schlender