

MIETERINFO

AUSGABE 1 • APRIL 2021

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



NEU IN STAMM 1

Alle Maßnahmen im Überblick.

KUNST UND KULTUR

Dreharbeiten bei der ebm.

MODERNES WOHNEN

In der Fehwiesenstraße geht es voran.

IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

Vorstand	Klaus Schaffarczyk	089 / 13 07 98 15
Assistentin des Vorstandes	Monika Kellermann	089 / 13 07 98 12
Leitung kaufmännischer Bereich	Mike Elsäßer	089 / 13 07 98 24
Vermietung, Beschwerdemanagement, Kundendialog	Vanessa Mangstl Andrea Markovic	089 / 13 07 98 26 089 / 13 07 98 11
Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder	Aloisia Knieps	089 / 13 07 98 20
Teamleitung Rechnungswesen	Nadja Meyer	089 / 13 07 98 25
Rechnungswesen	Eliette Waag Andrea Kath	089 / 13 07 98 22 089 / 13 07 98 17
Rechnungswesen, Kasse	Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Betriebskosten, Heizkosten	Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
Leitung technischer Bereich	Markus Weller	089 / 13 07 98 29
Gebäude- und Anlagenmanagement	Sabine Märker Alexander Müller Nico Tengel	089 / 13 07 98 16 089 / 13 07 98 19 089 / 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
6	NEUES AUS DEN WA
15	RUND UMS WOHNEN
16	EBM INTERN
18	VERMISCHTES
19	PREISRÄTSEL



**Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen, liebe Leser,**

die Corona-Krise stellt Bayern, Deutschland, ja die ganze Welt vor neue Herausforderungen. Wovon Expertinnen und Experten gewarnt haben, ist plötzlich zur Realität geworden. Eine weltumspannende Pandemie ungeahnten Ausmaßes beherrscht unser ganzes Leben.

Die Bundesregierung bzw. die Länder haben besonnen, aber auch entschlossenen Maßnahmen eingeleitet, um dieser schwierigen und äußerst gefährlichen Situation entgegenzuwirken. Das hat bei uns allen zu großen Einschränkungen im privaten, aber auch im beruflichen Umfeld geführt. Aber nur, wenn wir uns alle damit beschäftigen und uns an die Vorgaben/Auflagen halten, kann es uns gelingen, aus dieser Situation herauszukommen.

Auch wir in unserer Genossenschaft haben auf diese Situation reagiert. Homeoffice für viele unserer Mitarbei-

ter ist obligatorisch. Die persönlichen Kundenkontakte sind bis auf absolut notwendige Maßnahmen erst mal ausgesetzt. Sie können aber uns immer per Telefon oder per E-Mail erreichen. Wir werden Ihre Anliegen selbstverständlich dann wie üblich zeitnah bearbeiten.

Wir haben aber unsere Stärken gezeigt in dieser schwierigen Zeit und können mit Stolz auf das Erreichte im vergangenen Jahr zurückblicken. Zwei große Bauvorhaben sind auf den Weg gebracht bzw. schon weit vorangeschritten.

Bei dem Neubau in der Wohnanlage in Neuaubing, bei dem in Summe 68 neue, gut zugeschnittene Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, neue Gewerberäume und eine Kita mit 36 Kinderplätzen entstehen werden, sind die Rohbauarbeiten fertig und auch schon der Innenausbau weit fortgeschritten. Voraussichtlich werden wir gegen Ende des Jahres 2021 dann diese Wohnungen an die Mieter übergeben. Auch die Kita und das große Ladengeschäft werden dann in Betrieb gehen. Mit einem schön gestalteten Innenhof wird dieser Neubau unsere Wohnanlage in Neuaubing deutlich aufwerten und auf Dauer schöne und bezahlbare Wohnungen bereitstellen.

Die zweite große Maßnahme unserer Genossenschaft, die Aufstockung von zwei Häusern um jeweils ein volles Geschoss in Berg am Laim, in der Wohnanlage Altöttinger Straße, wurde dann Ende vergangenen Jahres fertiggestellt. Die ebm hat jetzt die zweite Tranche mit acht Wohnungen in der Fehwiesenstraße 102–102c zum 01.03.2021 neu vermietet. Die ersten vier Wohnungen im Haus

Schlüsselbergstraße 45–47 wurden schon 2020 an die Mieter übergeben. Diese Aufstockung beinhaltet neben der Fertigstellung der neuen Wohnungen einen Vollwärmeschutz und neue Balkone für alle 60 Bestandswohnungen in diesen beiden Häusern. Die Wohnanlage wird jetzt noch durch eine neu gestaltete Freifläche zwischen den beiden Häuserzeilen mit einem kleinen Spielplatz und schönen Sitzgelegenheiten für alle Mieter abgerundet.

Nicht nur die großen Maßnahmen, auch viele kleine einzelne Wohnwertverbesserungen prägen das Wohnen und Leben in unseren genossenschaftlichen Wohnanlagen. Wir haben verschiedene Fahrradhäuser aufgestellt, eines in der Wohnanlage in Nymphenburg speziell für das Abstellen und mit Lademöglichkeit für E-Bikes. Auch Kinderwagenabstellungen wie z. B. im Stamm 1 haben wir auf Wunsch verschiedener Mieter nachträglich eingebaut. Daneben haben wir Hauseingänge, Treppenhäuser, neue Wohnungseingangstüren wie schon wie in den vergangenen Jahren in verschiedenen Wohnanlagen modernisiert. Das seit vielen Jahren laufende Modernisierungsprogramm „Strangsanierung“ hatte auch in 2020 wieder stattgefunden. Heuer werden wir in der Wohnanlage in Berg am Laim – Altöttinger Straße das letzte Haus, die letzten Wohnungen sanieren. Die Strangsanierungen mit der Neugestaltung von Bädern, Gästetoiletten wird aber in den nächsten Jahren weitergehen müssen. Es gibt noch genügend sanierungsbedürftige Häuser, bei denen die kompletten Warm-, Kalt- und Abwasserleitungen, teilweise auch die innenliegenden Regenfallrohre, saniert werden müssen.

In diesem Zuge sollen dann neben den Strangleitungen Bäder, Gästetoiletten saniert und, wenn möglich, auch neue Elektroverstärkungsleitungen und moderne Medienanschlüsse mit eingebaut werden. Ich möchte jetzt den Kurzbericht zu Neubau, Modernisierung und Instandsetzung noch mit zwei sehr erwähnenswerten Projekten abschließen.

Neben all diesen Maßnahmen hat die ebm in den letzten acht Jahren sehr viel in die Verbesserung der Trinkwasserqualität investiert. Wir halten die gesetzlichen Vorgaben und Grenzwerte zur Eindämmung der Legionellen im Trinkwasser ein. Sollte doch mal eine geringfügige Überschreitung festgestellt werden, wird von uns unverzüglich eine entsprechende Abhilfemaßnahme eingeleitet. Dazu hat die ebm mit einem externen Partner ein sehr exzellentes Trinkwassermanagement zur Überwachung bzw. Einhaltung dieser Vorgaben implementiert. Ergänzend dazu wurden schon in einzelnen Wohnanlagen Trinkwasseraufbereitungsstationen eingebaut. Wir haben zwei verschiedene Systeme auf bestmögliche Tauglichkeit untersucht und werden jetzt künftig bei allen neuen Heizungsanlagen mit Warmwasseraufbereitung bzw. bei großen sanitären Veränderungen im Bestand optimale Trinkwasseraufbereitungsanlagen mit einbauen. Sodass wir weiterhin das sehr gute Trinkwasser, welches wir durch die Stadtwerke München geliefert bekommen, bedenkenlos genießen können.

In dieser nicht vollständigen Aufzählung aller wichtigen Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen möchte ich jetzt noch eine sehr schöne, gut gelungene Instandsetzung in der Neuhauser Wohnanlage, im Stamm 1, erwähnen. Die Fassaden entlang der Donnersberger Straße, der Hirschbergstraße sind

doch sehr in die Jahre gekommen. Gerade die Dächer zur Straßenseite hin mit ihren Gauben haben stark gelitten. Durchrostungen mit dem dann unvermeidlichen Feuchtigkeitseintritt mussten wir unbedingt beseitigen. 2019 haben wir dann mit dem ersten Abschnitt entlang der Donnersberger Straße begonnen und dort zusammen mit der Denkmalschutzbehörde eine sehr harmonische Farbgestaltung ausgewählt. Der Vorgartenbereich wurde mit einem neuen Zaun, entsprechend den damaligen Plänen aus der Gründerzeit, zur Straße hin abgeschlossen. Im letzten Jahr wurde dann der Bauriegel entlang der Hirschbergstraße in Punkto Fassade und Dach mit den vielen Gauben instandgesetzt. Wir haben uns während der Baumaßnahme nachträglich entschlossen, auch gleich den letzten Gebäudeteil auf beiden Seiten zu sanieren. Sodass wir jetzt schon ein Stück in die Fellstraße hinein einen guten Sanierungsstand haben. Die komplette Wohnanlage Stamm 1 in Neuhausen wird aber noch über viele Jahre hinweg verschiedene kleinere, aber auch größere Instandsetzungsmaßnahmen benötigen, damit wir dort auch weiterhin gute und ansprechende Wohnungen bereitstellen können. Die Maßnahmen gehen weiter, auch in 2021 wird jetzt einer der Innenhöfe dieser Wohnanlage komplett saniert. Aber dies ist eine neue Geschichte und wird in kommenden Mieterinfos zur Sprache kommen.

Aber nicht nur Neubau und Modernisierung bzw. Instandhaltung beschäftigt uns, sondern vor allem unsere besonderen Grundstückssituationen. Die ebm als eine traditionelle Eisenbahner-Baugenossenschaft war seit ihrer Gründung im Jahr 1908 mit der Eisenbahn, mit deren Behörden sehr verwurzelt. Damit bezahlbare Wohnungen zur damaligen Zeit entstehen konnten, waren wir auf Erb-

pachtgrundstücke durch die Länder-/Staats- bzw. dann Bundesbahn angewiesen. Diese Erbpachtgrundstücke laufen noch heute über viele Jahrzehnte. Jedoch wird heute kein Erbpachtvertrag, der ausläuft, durch die neue Behörde – das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) – zu Konditionen, die ein preisgedämpftes und dann für uns ein wirtschaftliches Vermieten erlaubt, neu aufgelegt.

Uns bleibt also nur der Kauf dieser Grundstücke übrig. Aber leider haben sich in den letzten zehn Jahren die Grundstückspreise in München dermaßen aufgebläht, sodass wir kaum noch dabei mithalten können. Wir müssen nun so peu à peu immer wieder einzelne Grundstücke vom BEV erwerben. Wir müssen aber leider auch sagen, dass es einfach wirtschaftliche Grenzen beim Kauf von Grundstücken geben wird. Wir können nicht jeden Grundstückspreis akzeptieren.

Daher haben wir uns auch mit Alternativen, wie z. B. Neubau von Wohnungen auf eigenen Grundstücken bzw. Ankauf von Grundstücken, bei denen der Verkäufer – in der Regel sind dies Kommunen – Wert darauflegen, dass es auch weiterhin einen sozialverträglichen Wohnungsbau auf Dauer geben kann und daher diese Grundstücke dann mit einem Abschlag verkauft. Das würde zwar bedeuten, dass wir den einen oder anderen Altbestand nicht mehr halten können, dafür aber dann neue Bestände auf eigenem Grund dazu bekommen.

Aber jetzt etwas Positives. Im letzten Jahr wurde der Kaufantrag für die Wohnanlage Südendstraße in Germering gestellt. Nachdem sich das BEV und der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft Deutschland sowie die Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften

auf ein aktualisiertes, der derzeitigen Situation mit Negativzinsen und anderen nicht mehr haltbaren Einflussfaktoren überarbeitetes Bewertungsmodell geeinigt haben, wurden diese Grundstücke mit den hier zu berücksichtigenden Eisenbahnern bzw. deren Angehörigen bewertet und dabei kam ein um 5 Mio.€ niedrigerer Preis gegenüber der neutralen Grundstücksbewertung zustande. Die ebm hat das Angebot angenommen und wir werden noch im Sommer 2021 den Kauf abschließen können.

Wir haben noch das große Problem mit der Wohnanlage Stamm 2 in Neuhausen. Dort laufen die Erbpachtverträge in 2025 bzw. 2026 aus. Wir haben uns aufgrund des neuen Bewertungsmodells jetzt entschieden, nochmal in eine Verhandlung mit dem BEV zum Erwerb dieser Grundstücke einzutreten. Ein anerkannter Gutachter bewertet jetzt diese Wohnanlage und dann werden wir sehen, wenn das neue Bewertungsmodell angewendet wird, was dabei herauskommt. Wie aber schon mehrfach berichtet, hat sich die ebm schon sehr oft in der Vergangenheit mit dem Kauf dieser Grundstücke in dieser Wohnanlage beschäftigt. Bisher war keine Wirtschaftlichkeit gegeben, um diesen Kauf umzusetzen. Nach vielen Diskussionen und vielen Detailbewertungen haben wir uns dann 2013 entschlossen, eine große neue Ersatzwohnanlage in München Riem für 133 Mieter/Mitglieder zu schaffen. Die durch die LH München vorgegebenen Konditionen zum Erwerb dieser Grundstücke bzw. dann zum Bau dieser teilweise geförderten Wohnungen waren für uns sehr günstig. Somit konnten wir wieder in den Neubau einsteigen. Diese neuen Wohnungen – die Fertigstellung war 2017 – werten unser Gesamtportfolio an Wohnungen/

Wohnanlagen deutlich auf und bieten langfristig ein auf Dauer abgesichertes Wohnen bei der ebm.

In dieser Mieterinfo werden Sie einiges, was ich jetzt in meinem Vorwort angesprochen habe, noch ausführlicher nachlesen können. Mit diesen und weiteren Themen wünsche ich Ihnen eine gute und informative Unterhaltung, damit Sie einen guten Überblick haben, was sich so in Ihrer Eisenbahner-Baugenossenschaft gerade entwickelt. Ich hoffe von ganzem Herzen, dass wir jetzt endlich wieder eine Mitgliederversammlung abhalten können, um unsere gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben vollumfänglich wieder durchführen zu können. Auch wenn uns momentan die neue Gesetzeslage zur Abmilderung der Covid19-Auswirkungen davon freistellt.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Angehörigen ein frohes Osterfest und freue mich mit Ihnen zusammen wieder auf eine normale Zeit nach Corona.

Ein namhafter Zukunftsforscher hat vor Kurzem eine positive Annahme aufgestellt:

Die Welt geht gestärkt aus der Krise hervor. Den Menschen gelingt die Adaption ans Neue, sie passen sich also an und lernen, besser mit Veränderungen umzugehen und achtsamer miteinander zu sein.

Hoffen wir darauf, dass sich dies tatsächlich so einstellt!

Klaus Schaffarczyk
geschäftsführender Vorstand

WIESENTFELSER STRASSE

Erneuerung der Aufzugsanlage

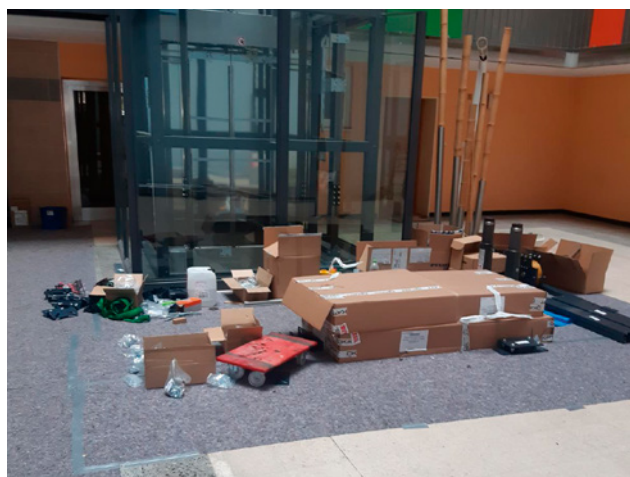
Nachdem im Atrium des Gebäudes im Jahr 2016 eine moderne und architektonisch beeindruckende neue Aufzugsanlage errichtet wurde, wird derzeit die ursprüngliche Aufzugsanlage aus dem Jahr 1968 erneuert.

Für die nahezu 53 Jahre alte Aufzugsanlage war sowohl die uneingeschränkte Verfügbarkeit der Ersatzteile nicht mehr sichergestellt als auch der zuverlässige Betrieb aufgrund der veralteten Technik nicht mehr gewährleistet.

Die Arbeiten verlaufen reibungslos und aller Voraussicht nach kann die neue Aufzugsanlage planmäßig im März

2021 in Betrieb genommen werden. Eine Vielzahl der Aufzugsanlagen in den ebm-Wohnanlagen stammen aus den 60er- und 70er-Jahren und sind aus den gleichen Gründen wie der Aufzug in der Wiesentfelster Str. 16 erneuerungsbedürftig. Aus diesem Grund haben wir die Erneuerung der in die Jahre gekommenen Aufzugsanlagen aus dem Jahr 1972 in das ebm-Bauprogramm 2022–2025 aufgenommen.

Die Erneuerung der Aufzugsanlagen in den Gebäuden Freienfelsstr. 15–25 im Zeitraum von 2022–2025 sind im ebm-Bauprogramm vorgemerkt.



Fotos vom Februar 2021: Die alte Aufzugsanlage wurde bereits ausgebaut und mit dem Einbau der neuen Aufzugsanlage begonnen

WOHNANLAGE STAMM 1 IN MÜNCHEN-NEUHAUSEN

Entwicklung eines Heizungskonzepts – Vorbereitung zur langfristigen Planung

Nahezu alle Wohnungen in der ebm-Wohnanlage Stamm 1 (Carreé Hirschberg-, Schlör-, Sedlmayr- und Donnersbergerstraße) sind mit Gas-etagenheizungen ausgestattet.

Eine Vielzahl der Gas-Kombithermen sind in die Jahre gekommen und für viele der Außenwandthermen ist die Ersatzteilversorgung nicht dauerhaft sichergestellt. Ein weiteres ernstzunehmendes Thema ist, dass die Genehmigung neuer Außenwandthermen auf Grund der Ableitung der Abgase durch die Außenwände der Wohnungen in vielerlei Hinsicht zunehmend Probleme bereitet.

Die dezentrale Beheizung von Wohnungen und die Aufbereitung von warmem Wasser ist in der jetzigen Form in der Wohnanlage nicht mehr zeitgemäß. Sowohl aus wirtschaftlichen als aus ökologischen Gründen ist die Entwicklung eines sinnvollen und nachhaltigen Heizungskonzepts unumgänglich.

In enger Zusammenarbeit mit einem Fachplanungsbüro haben wir mehrere Optionen geprüft und die Prüfungsergebnisse nach verschiedenen Kriterien bewertet.

Hierbei hat sich der Einbau von Frischwasserstationen, bezogen auf die örtlichen Gegebenheiten in der Wohnanlage, ganz vorne platziert.

Bei dieser Variante werden die vorhandenen Gas-Kombithermen in der Wohnung gegen eine Frischwasserstation ausgetauscht. Dies hat den Vorteil, dass die vorhandenen Wasser- und Heizungsleitungen übernommen werden können. Die Frischwasserstationen in den Wohnungen werden an eine noch zu errichtende Heizzentrale im Keller angeschlossen. Die Versorgungsleitungen müssen von der Heizzentrale im Keller zu jeder Frischwasserstation in den Wohnungen geführt werden.

Gasthermen-Austausch-System

Schneller und kostengünstiger Umbau von Gasetagenheizungen

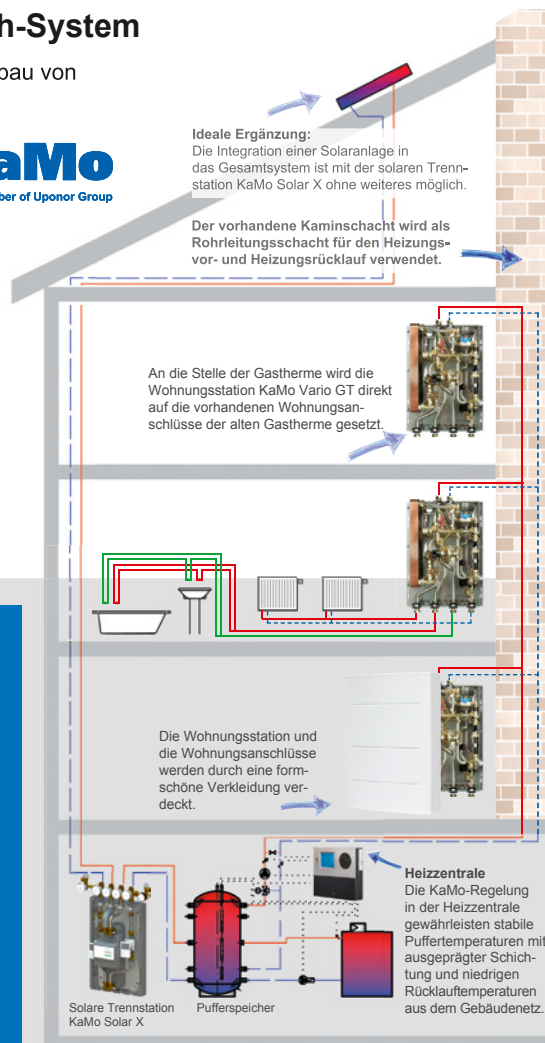


KaMo Wohnungsstation WK Vario GT



Entscheidende Vorteile:

- Durch die Umstellung auf einen zentralen Wärmeerzeuger (z.B. Brennwerttherme) muss nur noch eine Heizung erwartet werden. Die Heizleistung kann i.d.R. deutlich reduziert werden.
- Es ist auch nur noch alle zwei Jahre ein Besuch des Schornsteinfegers im Heizungskeller nötig, anstelle der bisherigen jährlichen Einzelbesuche je Wohnung.
- Die Wartung der Wohnungsstationen gestaltet sich deutlich kostengünstiger als die von Gaskombithermen.
- Durch den Einsatz eines Heizwasser-Pufferspeichers werden niedrige Rücklauftemperaturen und lange Kesselaufzeiten erzielt (kein Takten).



Mit freundlicher Genehmigung der KaMo GmbH. www.kamo.de

Die Leitungsführung der Versorgungsleitungen durch die Stockwerke und Wohnungen unterscheidet sich je nach Wohnungsgrundriss und den individuellen Gegebenheiten im Haus.

In der Gesamtbetrachtung und im Verhältnis zu anderen Lösungen ist der Einbau von Frischwasserstationen in jeglicher Hinsicht die sinnvollste und praktikabelste Lösung für die ebm-Wohnanlage Stamm 1.

Aus diesem Grund haben wir uns entschieden, die Planungen auf dieser Basis fortzuführen und spätestens bis 2022 ein umsetzungsreifes Heizungs-

konzept zu erarbeiten. Der nächste Schritt wäre, in zwei oder drei Gebäuden die Gasthermen gegen Frischwasserstationen auszutauschen.

Sofern sich das Heizungskonzept in der Praxis bewährt, könnte jedes Jahr in einigen Gebäuden der Heizungsumbau erfolgen.

Die Umsetzung des Heizungskonzepts in der ebm-Wohnanlage Stamm 1 wird mehrere Jahre andauern und im ebm-Bauprogramm für längere Zeit ein fester Bestandteil sein.

Der Einbau von Frischwasserstationen wäre hierbei eine Möglichkeit.

BV WA NEUHAUSEN – STAMM 1

Hirschbergstraße 12–20 (Bauprogramm 2020) – Fassadensanierung und Dachsanierung

Die Fassaden- und Dachsanierung der Gebäude Hirschbergstraße 12–20 wurde im Jahr 2020 abgeschlossen. Nachdem im Jahr 2019 die Fassade der Gebäude Donnersbergerstraße 23–35 saniert wurde, stellt die Fassadensanierung Hirschbergstraße 14–20 den Abschluss der Dach- und Fassadensanierungen in der ebm-Wohnsiedlung Stamm 1 in München-Neuhausen dar.



Das Gebäude Hirschbergstraße 14–20 wurde ebenso wie das Gebäude Donnersbergerstraße 23–35 im Zeitraum von 1910–1912 erbaut, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz. Trotz dessen hat die ebm die Farbgestaltung zeitgenössisch und unter Berücksichtigung der historischen Architektur des Stadtteils Neuhausen ausgewählt. Dadurch fügt sich das optische Erscheinungsbild des Gebäudes harmonisch in das Stadtviertel ein.



Die neue Farbgestaltung des Gebäudes Hirschbergstraße 14–20 steht unzweifelhaft im harmonischen Einklang mit dem Baustil der genossenschaftlichen Wohnanlage und trägt nun zum positiven Erscheinungsbild des Stadtviertels bei.

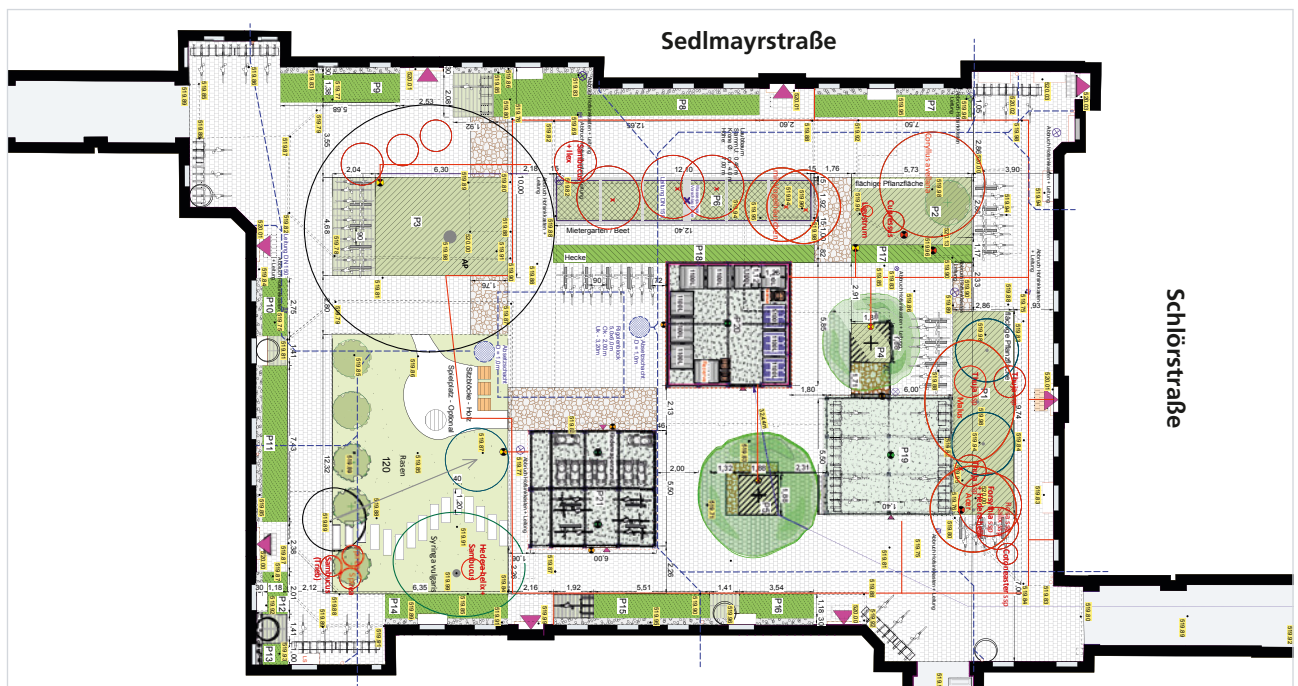
BV WA NEUHAUSEN – STAMM 1

Vorbereitung Bauprogramm 2021 – Erneuerung der Entwässerungsleitungen und Neugestaltung des Innenhofs

Die über 110 Jahre alten Abwasserleitungen im Innenhof Ecke Sedlmayr-Schlörstraße in der ebm-Wohnanlage Stamm 1 sind sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig. Aufgrund der aktuellen Vorgaben muss das Regenwasser und das Schmutzwasser voneinander getrennt werden. Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt künftig in eine noch zu errichtende Rigole im Innenhof. Die Abwasserleitungen für das Schmutzwasser zum städtischen Abwasserkanal müssen gemäß den aktuellen Vorgaben saniert bzw. erneuert werden.



Aufgrund, der nicht vermeidbaren Tiefbau- und Kanalarbeiten hat die ebm beschlossen, den Innenhofbereich neu zu gestalten. Durch den Abriss der bestehenden sanierungsbedürftigen Garagen und des nicht mehr zeitgemäßen Müllhauses entstanden Freiräume für eine attraktive Neuordnung der Garten- und Landschaftsarchitektur im Innenhof. Im Jahr 2021 entstehen im Innenhof ein neues Müllhaus, überdachte Fahrradabstellplätze und attraktive Grünflächen. Der neue Innenhof wird nach der Fertigstellung im 3. Quartal 2021 zum Verweilen einladen und die Wohnqualität in der Wohnanlage steigern.



FEHWIESENSTRASSE 112

Strang- und Bädersanierung – Beginn der Baumaßnahmen nach Ostern

Im Jahr 2020 war es geplant, die Strang- und Bädersanierung in den Gebäuden Fehwiesenstr. 110 und 112 durchzuführen. Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen wurden die Maßnahmen letztes Jahr nur im Gebäude Fehwiesenstraße 110 beauftragt. Die Strang- und Bädersanierung im Gebäude Fehwiesenstraße 112 wird dieses Jahr nach Ostern ausgeführt. In der Woche vor Ostern wird mit der Baustelleneinrichtung und mit der Errichtung des Arbeitsgerüsts begonnen.



Fotos von einem Badezimmer und einer Toilette vor der Strang- und Badezimmersanierung im Gebäude Fehwiesenstraße 110



Fotos von einem Badezimmer und einer Toilette nach der Strang- und Badezimmersanierung

Spätestens im III. Quartal 2021 wird die Strangsanierung (Erneuerung der Versorgungs- und Abwasserleitungen) und die Modernisierung der Bäder und Toiletten im Gebäude Fehwiesenstr. 112 abgeschlossen sein.

Beeinträchtigungen für die Mieter während der Durchführung solcher Baumaßnahmen lassen sich naturgemäß nur bedingt vermeiden. Die Vorfreude auf die neuen komfortablen Bäder und Toiletten lassen die Unannehmlichkeiten während der Bauphase dann aber in den Hintergrund treten.

PROJEKT IN NEUAUBING – ALLES LÄUFT NACH PLAN!

Auch wenn man von außen im Moment keine großen Veränderungen erkennen kann, so ist auch während der kalten Monate am größten Projekt der ebm viel geschehen. Dank unserer Bauheizung konnten die Gewerke des Innenausbaus wie Elektriker, Heizung und Sanitär, Trockenbauer und Verputzer weiterarbeiten. Auch die Pfosten-Riegelkonstruktionen, welche das Gewerbe (die Fa. Norma) im EG nach außen abschließt, ist mittlerweile eingebaut. Zwischenzeitlich sind auch alle Gewerke vergeben worden. Seit Anfang März werden von der SWM die Hausanschlüsse erstellt und sobald die Temperaturen auch nachts stabil im Plusbereich bleiben, kann auch der Außenputz an den Gebäuden fertiggestellt werden.



Hier entsteht im EG der zukünftige NORMA



Die Kita mit Außenbeplankung

Die in Holzbauweise gefertigte Kita bekommt mittlerweile Ihre Außenbeplankung, so dass man auch hier bereits erkennen kann, wie sich dieses Gebäude später präsentiert. Als Nächstes stehen dann der Innenausbau Norma und Kita an. Parallel macht sich die ebm an die Bewerbung der Wohnungen, so dass wir die einzelnen Angebote demnächst auf unserer Homepage präsentieren werden. Seien Sie also gespannt.

Wir sind weiterhin positiv angespannt, was dieses Projekt angeht, und werden, wenn dies so bleibt, die Übergabetermine für die Gewerberäume an Norma im 3./4.Quartal 2021 und die 62 Wohnungen des 1.Bauteils im 4. Quartal 2021 dann an die zukünftigen Mieter halten zu können. So entsprechen diese 62 Wohnungen doch immerhin fast 45–50 % der Wohnungsübergaben, die durch das ebm Team normalerweise in einem gesamten Jahr geleistet werden. Auch das will natürlich professionell organisiert und durchgeführt werden. Hier kommen uns auch die positiven Erfahrungen der Übergaben vor vier Jahren in Riem zu Gute.

Liebe Leser, verfolgen Sie mit uns, wie der erste Bauabschnitt dieses spannenden Projektes in die Endphase geht. Wir werden weiter in der Mieterinfo darüber berichten.



FEHWIESENSTRASSE – AUFSTOCKUNG 3. BAUABSCHNITT

Die Aufstockung mit 12 neuen Wohnungen in der Wohnanlage Altöttinger Straße war für die ebm ein Kraftakt. Eine Tiefgaragenerweiterung, vier neue Wohnungen im ersten Abschnitt, acht neue Wohnungen im zweiten Abschnitt sowie die Ergänzung der beiden Häuserzeilen mit einem Vollwärmeschutz und 60 neuen Balkonen, umfasste das Bauvorhaben. Im Wesentlichen wurden alle Arbeiten bis zum Jahresende 2020 abgeschlossen. Letzte Restarbeiten folgten noch im Januar bzw. Februar 2021. Neue Mieter, neue Mitglieder haben dann ab März diese sehr schönen Wohnungen bezogen.

Bei der Berichterstattung im August letzten Jahren haben mit dem Schlagwort

„Ein Haus wächst in den Himmel.“

die Fertigstellung des ersten Abschnittes mit vier Wohnungen herausgestellt. Jetzt möchten wir mit dem Schlagwort

„Attraktives Wohnen – gemacht für die Zukunft.“

einige Besonderheiten bei diesem Erweiterungsprojekt herausstellen.

Die ebm als genossenschaftlicher Wohnungsanbieter gibt es schon seit über 100 Jahren hier in München und Gerning und sichert das Wohnen auch in der Zukunft ab. Über diesen Zeitraum gab es viele Veränderungen in unseren Wohnungsbeständen. Waren es die stetig steigenden Mieteransprüche, veränderte Baustile oder immer höhere behördliche Auflagen. Die ebm hat sich dem jederzeit gestellt und konnte daher auch immer attraktive Wohnungen zu bezahlbaren Mieten in angenehmen Wohnanlagen für die Mieter und die Mitglieder zur Verfügung stellen.



Das große Wohnzimmer

Der demografische Wandel in unserer Gesellschaft geht aber weiter voran. Einfluss auf die demografische Entwicklung nimmt auch die anhaltend steigende Lebenserwartung. Die Phase des aktiven Alters, also die Zeit in der Menschen nach dem Renteneintritt noch fit sind und wenig altersbedingte Beeinträchtigungen haben, steigt unaufhörlich. Selbst in der Phase, in der schon die ersten Einschränkungen kommen, wünschen sich viele Menschen auch weiterhin ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Damit verbunden ist auch das Wohnen in den eigenen „vier Wänden“. Somit wird es in Zukunft erforderlich sein, einen entsprechend angepassten Wohnungsbestand zur Verfügung zu stellen. Leichter gesagt als getan. Gerade im Bestandswohnungsbau mit den vielen, aus heutiger Sicht einschränkenden, baulichen Gegebenheiten, treffen wir auf große Hürden, wenn wir die Wohnungen bzw. Häuser umgestalten, sodass diese auch von Menschen mit oder ohne Einschränkungen bis ins hohe Alter selbstbestimmt genutzt werden können.

Die ebm hat sich bei den letzten Neubauprojekten und großen Bestandsmodernisierungen selbstverständlich dieser Aufgaben angenommen. Es wurde, soweit es möglich war, barrierefrei gebaut. Die Wohnungsgrund-

risse haben wir dabei großzügig gestaltet, um dort eine hohe Bewegungsfreiheit zu gewährleisten. Im Bestandswohnungsbau wurden auch in den vergangenen 20 Jahren seit den ersten umfangreichen Großmodernisierungen z. B. viele Aufzüge nachgerüstet. In den Treppenhäusern, bei denen Aufzüge baulich nicht möglich waren, haben wir z. B. zusätzliche Handläufe angebracht und die Beleuchtungseinrichtungen deutlich verbessert. In vielen Wohnanlagen wurden neue, großzügig gestaltete Balkone angebaut. Freiflächen wurden umgeplant/umgestaltet, damit das Wohnen im eigenen Umfeld noch attraktiver und auch besser nutzbar wird. Dem Zeitgeist entsprechend, haben wir schon in vielen Wohnanlagen die Fahrradabstellsituationen



Das Badezimmer



Blick vom Balkon auf die Wohnanlage und die Alpen

deutlich verbessert. Die Nutzung von Elektrofahrrädern und damit das Abstellen dieser doch meistens schweren Fahrräder soll für die Mieter, gerade für die älteren Menschen, erleichtert werden.



Unser fleißiger Mitarbeiter Herr Redlich

Neben all dem leben wir in einer Zeit rasanter technischer Veränderungen. Gerade von den jüngeren Menschen kann sich kaum noch einer das Leben ohne Internet, E-Mail oder Smartphone vorstellen. In den vielen Bereichen des täglichen Lebens hat die Informations- und Kommunikationstechnik Sicherheit und Komfort geschaffen. Früher war ein einfacher Stromanschluss, zwei Kupferdrähte für Telefon und ein ganz einfacher Anschluss für den Fernseher mit wenigen Sendern ausreichend. Warmes Wasser und eine zentrale Heizung war schon das „Nonplusultra“ bei einer Wohnungsausstattung. Heute wünschen sich die Mieter neben den grundsätzlich höherwertigeren Woh-

nungsausstattungsmerkmalen weitere umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten von den verschiedensten Medien bis hin zu einem sehr schnellen Internet in den Wohnungen. Gerade jetzt bei den stark gestiegenen, pandemiebedingten Homeoffice-Arbeiten fordert einen das sehr stark heraus.

Die ebm hat jetzt in einem Aufstockungsprojekt in Berg am Laim in der Wohnanlage Altöttinger Straße bei zwei Häusern die Dächer abtragen lassen und dort 12 neue, sehr modern eingerichtete Wohnungen von ca. 65 bis 85 m² Wohnfläche geschaffen. Diese Wohnungen haben hohe, lichtdurchflutete Räume mit integrierter Fußbodenheizung. Alle Fenster besitzen elektrische Rollläden zur Beschattung. Ein großzügiger Balkon rundet das Angebot ab. Wir haben dort in jeder Wohnung mit einem sog. Medienverteiler die Möglichkeit geschaffen, sich über verschiedene Anbieter den Internetzugang, den Telefonanschluss und weitere Medien zu besorgen.

Eine Besonderheit ist, und darauf sind wir besonders stolz, dass wir schon baulich die Wohnungen an die digitale Zukunft angepasst und eine Steuerung sowie die Automatisierung der Rollläden via Smart Home System vorbereitet haben. Diese smarte Technik haben wir in Zusammenarbeit mit der DEVK (ein überregional agierender Versicherungsdienstleister und auch unser starker Partner bei vielen unserer Versicherungen – gerade die Gebäudever-

sicherung für alle unsere Häuser ist bei der DEVK in guten Händen.) vorgerüstet und bieten in den neuen Wohnungen der Fehwiesenstraße 102–102c das DEVK CleverHome-Paket kostenlos zur Ersteinführung an.

Dieses Paket wird aus Hard- und Software sowie schon den festverbauten Steuerungselementen für die Rollladensteuerung bestehen. Daneben gibt es in dieser Versuchsphase noch sogenannte Türkontakte, Feuchtesensor sowie ein Multisensor für Temperatur, Helligkeit und Geräusche. Diese Sensoren können kombiniert in Ablaufsteuerungen eingebunden werden. Das System ist sehr einfach zu steuern bzw. zu bedienen. Die ebm liefert die Hardware und die DEVK mit ihrem Partner für das Gesamtsystem – Rockethome – stellt dann die internet-basierende Applikation und die App fürs Smartphone für Sie bereit. Das Ganze ist jetzt in der Versuchsphase auf ein Jahr ausgelegt und natürlich für die Mieter in der Fehwiesenstraße 102–102c völlig kostenlos. Die Mieter brauchen dazu nur einen privaten Internetanschluss. Einige Mieter werden das System nutzen, andere werden sich dagegen entscheiden. Wir werden sehen, wie sich das System entwickelt.

Wenn die ersten Erfahrungen vorliegen und das System sich bewährt hat, werden wir dies auch in Zukunft weiter bewerben. Auch drei Mitarbeiter der ebm sind in die Versuchsphase mit ganz unterschiedlichen Sensoren bzw. Steuerelemente eingebunden, damit wir weitere Erfahrungen mit diesem System bekommen. Es gibt jetzt neben den in die Versuchsphase für die Fehwiesenstraße 102–102c eingebundenen Sensoren weitere Steuerelemente, wie z. B. intelligente Heizungsthermostate, mit denen dann eigene Heizungsprofile erstellt werden können. Wir werden auch weiter über dieses System berichten. Wer interessiert ist, kann sich schon mal einen Überblick verschaffen unter:

www.devk.de/direkt/cleverhome

ZSCHOKKE-/WESTENDSTRASSE

Die Umsetzung der Mieter des Bestandsgebäude in der Westendstraße geht weiter voran

Nachdem die geplante Infoveranstaltung für die Mieter des Gebäudes in der Westendstr. coronabedingt abgesagt werden musste, hatte die ebm die Bewohner ausführlich per Schreiben informiert, was auf diesem Grundstück in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München und der SWM geplant ist.

So sollen hier in Summe ca. 1.062 Wohnungen, mehrere Kitas, eine Schule, Gewerbeeinheiten und ein Park entstehen. Die hierfür notwendige Anpassung der Grundstücksverhältnisse bescherte nach langen Verhandlungen der ebm ein Grundstück, auf welchem bis zu 42 neue Wohnungen für die Be-

stände der ebm erstellt werden können. Für die Neuaufteilung der Grundstücke ist es allerdings unabdingbar, das Gebäude in der Westendstr. 210 mit seinen 14 Wohnungen zu entmieten und abzureißen, da dieses Grundstück im Gegenzug in das gesamte Areal eingeworfen werden muss.

Die ebm hat bereits schon 2020 mit den Mietern Kontakt aufgenommen, um auch die einzelnen Situationen der Bewohner bei einer Umsetzung berücksichtigen zu können. Mittlerweile sind auch schon mehr als die Hälfte der Bewohner des Gebäudes anderweitig untergebracht und mit neuem Wohnraum versorgt. Ziel ist es, bis ca. Ende 3. Quartal 2021 das Bestandsgebäu-

de geräumt zu haben und die Voruntersuchungen für den Rückbau vorzunehmen. Nicht nur für die angespannte Lage am Münchner Wohnungsmarkt wäre die Neubebauung dieses Quartiers mit seinen rund 1.065 Wohnungen wichtig, auch die ca. 42 für unsere Genossenschaft neu entstehenden Wohnungen wären ein weiterer Mosaikstein zur Erhaltung unserer Bestandsgröße. Jegliche außerplanmäßige Verzögerung ist auch mit zusätzlichen Kosten für die ebm verbunden, welche die Rentabilität des Projektes belastet. Die weiteren Informationen über den Verlauf dieses Projekts erfahren unsere geschätzten Leser wie immer in der Mieterinfo.



THEMA ELEKTROMOBILITÄT

Erste Standortanalysen wurden durchgeführt



Nachdem der Ausbau der Ladestruktur ein bundesweites Thema darstellt, hatte die ebm bereits in 2020 mit einem speziellen Berater hierfür Kontakt aufgenommen und hier einen Auftrag zur ersten Standortanalyse erteilt. Es sind nicht nur die technischen Themen, wie „Lastenmanagement“ und „technische Umsetzung“ unter verschiedenen Bedingungen (Tiefgarage, Einzelgarage, Stellplatz im Freien), welche hier gelöst werden müssen. Auch wirtschaftliche und mietvertragstechnische Aspekte spielen hier eine große Rolle. Leider kann hier im Moment auf keine Erfahrungswerte zurückgegriffen werden, da alle Vermietungsgesellschaften sich mit denselben Problemstellungen konfrontiert sehen.

Natürlich werden wir dieses Thema weiter vorantreiben, um für unsere Mitglieder und Mieter auch hier eine Lösung zu bieten. Wollen wir doch als Genossenschaft auch unseren Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation leisten. Toll wäre natürlich, wenn dies in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen für die Genossenschaft und die Mieter der Stellplätze möglich wäre.

Mit der aktuellen Auswertung bleiben wir auch weiter an diesem Thema dran. Seien Sie mit uns gespannt auf die weiteren Entwicklungen. Mehr dazu in der nächsten Ausgabe.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG



Normalerweise steht an dieser Stelle die Ankündigung des Termins für die Mitgliederversammlung. Aufgrund der momentan coronabedingt unsicheren Situation prüfen wir gerade, in welcher Form, ob physisch oder virtuell, die diesjährige Mitgliederversammlung stattfinden kann.

Wir werden Sie, liebe Mitglieder, weiter auf dem Laufenden halten.

GRUNDSTÜCKSKAUF GERMERING IST EINGELEITET



Noch viele Gebäude der ebm befinden sich auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens (BEV), ehemaliger Besitz der Deutschen Bundesbahn. Die ebm beabsichtigt, diese Grundstücke Schritt für Schritt vom BEV zu erwerben, und damit den eigenen Bestand zu festigen.

Um hier den nächsten Schritt zu tun, wurde eine Kaufantrag über die Grundstücke Südendstr. 53–63 und Streiflacher Str. 2–12 in Germering gestellt. Für rund 16

Millionen Euro wird die Genossenschaft diese Grundstücke mit rund 13.500 m² auf welchen sich in Summe 90 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit befinden erwerben. Der Abschluss und die Beurkundung sind noch für dieses Jahr geplant.

Zu Sicherung unseres Bestandsvermögens werden wir auch weiter bestrebt sein, die restlichen Erbbaugrundstücke aus dem Bundeseisenbahnvermögen mit unseren Gebäuden zu erwerben.

PERSONALNACHRICHTEN

Mit Stolz können wir berichten, dass unser Mitarbeiter Herr Nico Tengel seinen Abschluss zum Fachwirt für Gebäudemanagement mit Erfolg abgeschlossen hat. Die ebm konnte Herrn Tengel 2018 für ihren Personalstamm der technischen Abteilung gewinnen. Nachdem die Mitarbeiter den Kern der ebm darstellen, sind wir als guter Arbeitgeber immer gerne bereit, in unser Personal zu investieren und diesen wichtigen Faktor innerhalb unseres Betriebes damit weiter zu entwickeln. Selbstverständlich freut es uns auch, wenn die betreffenden Mitarbeiter bereit sind, diese zusätzliche Belastung der Weiterbildung auf sich zuzunehmen.

Um so schöner, wenn dann auch letztendlich mit Erfolg so eine Weiterbildung abgeschlossen werden konnte und auch, wie im Falle von Herrn Tengel, bereits in laufenden Projekten der ebm zur Geltung kommen konnte.

Wir gratulieren Herrn Tengel recht herzlich zu seinem erfolgreichen Abschluss und freuen uns über unseren neuen Fachwirt für Gebäudemanagement im Team der ebm.



NACHRUF

Christa Eigenschenk

geboren am 12.12.1945, ist am 20. Dezember 2020 verstorben.

Frau Eigenschenk absolvierte bereits die Lehre zur Bürokauffrau in den Jahren 1959 bis 1962 bei der ebm. Sie verbrachte ihr ganzes Berufsleben bei der ebm und war für den Bereich Buchhaltung verantwortlich. Ab 01.01.2006 haben wir sie in den Ruhestand verabschiedet.

Wir haben sie als engagierte, zuverlässige und stets hilfsbereite Mitarbeiterin und Kollegin schätzen gelernt und wir werden ihr immer ein ehrendes Andenken bewahren. Unser tiefes Mitgefühl gilt ihrer Familie und allen Angehörigen.

Aufsichtsrat, Vorstand und die Mitarbeiter der ebm

EBM UNTERSTÜTZT KUNST UND KULTUR IN CORONA-ZEITEN

Dreharbeiten in der Wiesentfeller Straße 16

Gerade in diesen besonderen Zeiten kommt ein Thema besonders zu kurz: die Kunst und Kultur. Nicht nur den Genießern von Kunst und Kultur geht das sonst übliche verfügbare vielfältige Programm wie z. B. Kunstausstellungen, Konzert-, Oper-, Theater- oder Kinobesuch ab. Die gesamte Branche in Kunst und Kultur leidet unter den Absagen bzw. Folgen des Lockdowns. Nicht nur die Schauspieler, Regisseure, Kameralente, auch die Personen, die Maske, Requisiten, Catering usw. am Set bereithalten, sind davon betroffen.

So unterstützen wir die Branche wo möglich, allerdings müssen auch wir bei der ebm verantwortlich handeln, und können nur solchen Veranstaltungen oder Aufführungen zustimmen, welche sich mit schlüssigem Hygienekonzept vorstellen – und selbst dann gilt es abzuwägen, welche Events oder Veranstaltungen zugelassen werden können. Sollten dann auch noch unsere Mitglieder und Mieter die Möglichkeit haben, daran teilzuhaben, um so besser für alle Beteiligten. So hat uns dieses Jahr eine Anfrage eines Re-

gisseurs erreicht, welcher einen Filmbeitrag zu einem Kurzfilmwettbewerb in einem unserer Wohnhäuser drehen wollte. Geplant war dies für das Gebäude in der Wiesentfeller Str. 16, mit einem richtigen Set welches unter anderem sogar einen Stuntman beinhaltet, da ein Sprung aus dem Laubengang in das Atrium im Drehbuch vorgesehen war.

Nach dem ein entsprechendes Hygienekonzept, die Versicherungsnachweise und auch die örtliche Präsenz von Ambulanz und Notfallbetreuung der ebm gegenüber nachgewiesen worden war, stand dem Dreh nichts mehr im Weg. Im Moment finden die Nachbearbeitungs- und Schneidearbeiten statt. Wir wünschen dem Regisseur und Produzenten R. Straubmeier viel Erfolg bei dem Kurzfilmwettbewerb, zumal Herr Straubmeier ehemaliger Bewohner des Hauses in der Wiesentfeller Straße 16 ist.

Unser Dank gilt natürlich auch allen Mitgliedern und Mietern des Hauses Wiesentfeller Straße 16, die dem Dreh beigewohnt haben oder das Geschehen in irgendeiner anderer Form und Weise unterstützt haben.



Klappe und Action



Das Filmteam am Set

GEWINNER – WIR GRATULIEREN GANZ HERZLICH!

Gewinner des Preisrätsels aus MieterInfo 2/2020

Aus den wieder sehr zahlreichen Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort (STILLE NACHT) haben wir als Gewinnerin

Frau Vanessa Patrick gezogen.

S	T	I	L	L	E		N	A	C	H	T
---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---

Lösungswort MIETERINFO 02/2020

Wir gratulieren ganz herzlich und bedanken uns bei allen Einsendern für die rege Teilnahme.

PREISRÄTSEL

Gewinnen Sie diesmal einen Baumarktgutschein im Wert von 35,- Euro.

The crossword puzzle grid consists of white squares for letters and black squares for empty space. Numbers are placed in the starting squares of each word:

- 1: Down, starting at row 8, column 4.
- 2: Down, starting at row 4, column 3.
- 3: Down, starting at row 7, column 5.
- 4: Across, starting at row 5, column 1.
- 5: Across, starting at row 9, column 1.
- 6: Across, starting at row 2, column 4.
- 7: Down, starting at row 3, column 4.
- 8: Across, starting at row 5, column 1.

Fragen:

46. US-Präsident (Vor- und Nachname)
- Bay. Ministerpräsident von 1978 bis 1988 (Vor- und Nachname)
- Beliebter Hund aus TV-Serie (Collie)
- Hauptsitz der EZB ist in ...
- Hauptstadt von Polen
- Erster Mensch, der die Schallmauer durchbrach (Vor- und Nachname)
- Versteckt an Ostern die Eier
- Aktueller Handballweltmeister

Lösung:

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum 28.05.2021 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 der Gewinner per Los ermittelt!

Die ebm wünscht frohe osteren!



IMPRESSUM

MIETERINFO – Ausgabe 1/2021

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 Schaffarczyk (V.i.S.d.P.),
Mike Elsässer, Monika Kellermann, Markus
Weller

Konzeption und Gestaltung:
Projektil Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock,
KaMo GmbH

ebm