

60

Jahre Baugesellschaft München-Land GmbH

Wir schaffen Lebensräume



Baugesellschaft
München-Land
GmbH

Inhalt

- 5 Wir bieten den Menschen ein Zuhause!
- 6 Unser Selbstverständnis
- 7 Wir schaffen Raum zum Leben
- 9 Wohnen für alle Generationen
- 10 Zahlen und Fakten
- 12 Chronik
- 14 Wir haben die Energiewende bereits angepackt
- 16 Beispiel für einen gestiegenen Wohnkomfort
- 17 Neue Wohnformen für ältere Menschen
- 18 Sieben erschwingliche Reihenhäuser für Familien
- 19 Geänderte Pläne ermöglichen bezahlbaren Wohnraum



Grußwort der Landrätin Johanna Rumschöttel

Als Landrätin gratuliere ich der Baugesellschaft München-Land sehr herzlich zum 60. Geburtstag. Gleichzeitig möchte ich mich für die hervorragende Arbeit und den gezeigten Einsatz der BML im Landkreis München bedanken. Die Bedeutung der BML für die Menschen in und um München hat sich seit ihrer Gründung am 23. Dezember 1953 im Wesentlichen kaum verändert. War es in den 50er-Jahren die bittere Wohnungsnot, die es zu lindern galt, so ist es 60 Jahre später die enorm starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Ballungsraum München, für die es bezahlbare Lösungen zu entwickeln gilt.

Gerade in der Metropolregion München ist ausreichend preisgünstiger Wohnraum Mangelware. Viele Menschen können sich die hohen Mieten kaum mehr leisten. Der Gestaltung von bedarfsgerechten Wohnraumkonzepten kommt in dieser Situation große Bedeutung zu. Hier trägt die BML in Zusammenarbeit mit den Gemeinden dazu bei, dass mehr bezahlbare Wohnungsangebote für Alleinstehende, Familien und ältere Menschen entstehen und ein sozial stabiles sowie generationenübergreifendes Miteinander gewahrt bleibt.

Die Baugesellschaft München-Land ist in all den Jahren ihren anspruchsvollen Aufgaben mit hoher sozialer Verantwortung nachgekommen und hat sich als zuverlässiger Partner des Landkreises München erwiesen. Für ihren weiteren Weg wünsche ich der BML und allen Beteiligten viel Erfolg in ihrem wichtigen Wirken für bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum in München und seinem Umland.

Johanna Rumschöttel
Landrätin
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Unsere Baugesellschaft feiert 60-jähriges Jubiläum

Die Baugesellschaft München-Land wird 60 Jahre alt. Aber trotz der fortgeschrittenen Jahre und vieler einschneidender Veränderungen in der Wohnungswirtschaft hat sich die ursprüngliche Zielsetzung unseres Unternehmens nicht verändert: Wie schon unter meinen Vorgängern Richard Naumann und Karl Ludwig Kracker besitzt die sichere und soziale Wohnungsversorgung der Menschen in unserer Region oberste Priorität für die BML. In Zusammenarbeit mit den Gemeinden im Landkreis München fühlen wir uns traditionell verpflichtet, den Menschen, die sich aus finanziellen Gründen nicht am freien Wohnungsmarkt versorgen können, zu bezahlbarem Wohnraum zu verhelfen.

Unser Jubiläum ist eine gute Gelegenheit innezuhalten, um einen Blick auf das bisher Erreichte zu werfen, aber gleichzeitig auch ein guter Moment, um in die Zukunft zu schauen.

In den vergangenen sechs Jahrzehnten ihres Bestehens hat die BML viele weitreichende Projekte zum Ausbau des Wohnungsangebotes umgesetzt und damit Tausenden Einheimischen und Zugereisten in der Umgebung von München Zugang zu erschwinglichem Wohnraum ermöglicht. Wir haben Bauland erschlossen, Wohnungsbestände

aufgebaut und Altwohnbestände saniert. Dabei haben wir uns immer wieder flexibel auf Veränderungen des Wohnungsmarktes und wandelnde Wohnbedürfnisse der Menschen eingestellt. Dies wird auch eine große Herausforderung der Zukunft sein. Unsere Konzepte werden sich insbesondere an den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an den erhöhten Anforderungen an ein ressourcenschonendes Bauen und eine energieeffiziente Bewirtschaftung zu orientieren haben. Dabei haben wir nicht nur die Aufgabe, für tragbare Kosten und die Wirtschaftlichkeit von Investitionen zu sorgen. Auch ein hohes Qualitätsbewusstsein bei der Gestaltung, Ausstattung und dem Erscheinungsbild von Objekten und Wohnanlagen liegt uns am Herzen.

Dank der erfolgreichen Entwicklung in den vergangenen 60 Jahren verfügt die BML über ein solides wirtschaftliches Fundament. Dies gibt uns die Zuversicht und den finanziellen Spielraum, um positiv nach vorn zu schauen und die zukünftigen Aufgaben mit Energie und Tatkraft anzupacken.

Ein herzliches Dankeschön geht an dieser Stelle an alle Partner, Förderer und Mitstreiter, die unsere Baugesellschaft in den vergangenen 60 Jahren mit Engagement,

Tatkraft und ihrer Mitarbeit begleitet und unterstützt haben.

Allen Leserinnen und Lesern dieser Jubiläumsausgabe wünsche ich eine lesenswerte Lektüre, verbunden mit dem Versprechen, dass wir uns auch in den kommenden Jahren als zuverlässiger Dienstleister im Landkreis München beweisen wollen.

Ulrich Bittner
Geschäftsführer



Wir bieten den Menschen ein Zuhause!

Die Baugesellschaft München-Land GmbH bietet seit 60 Jahren bezahlbaren Wohnraum im Landkreis München

Im Vordergrund des Handelns steht die sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Baugesellschaft steht dabei jüngeren wie älteren Menschen, Familien und Alleinstehenden offen. Sie bietet nicht nur sicheren Wohnraum, sondern gleichzeitig ein gutes Zuhause.

Seit 1998 ist Ulrich Bittner verantwortlich für die Geschäftsführung. Ein Team von aktuell 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern steht ihm in der Beratung, Betreuung und Verwaltung zur Seite.

Dafür baut die BML öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime, erschließt Bauland und betreut Gemeinden bei der Ausweisung und Vergabe von Bauland für Einheimische. Daneben berät die Gesellschaft in allen Fragen des Wohnungsbaus. Auch als Verwalter der eigenen sowie gemeindlichen Wohnungsbestände ist die BML aktiv.



Neubau einer Mietwohnanlage in Hohenbrunn



Unser Selbstverständnis

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft besteht unsere Aufgabe vor allem in der sozialen Wohnraumversorgung von Menschen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Unsere Angebote bieten unseren Mietern ein gutes und sicheres Wohnen.

Die Baugesellschaft München-Land unterstützt die ihr angeschlossenen Kommunen bei der Lösung ihrer Wohnungsprobleme. Mit der Sanierung und Modernisierung sowie dem Neubau von Wohnungsangeboten verbessert sie die Qualität des Wohnungsbestandes im Landkreis München. Als kompetenter Dienstleister bietet die Gesellschaft ihr Know-how und ihren Service auch bei der Verwaltung von Wohneigentum und von Mietwohnungen Dritter an.

ZU DEN AUFGABEN UND ZIELEN GEHÖREN:

- Der Bau von Mietwohnungen für den eigenen Wohnungsbestand
- Die Baubetreuung für die Kommunen
- Die Errichtung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Einheimischenprogramm
- Die Erschließung von Bauland
- Die Betreuung der Kommunen bei der Ausweisung und Vergabe von Bauland für Einheimische
- Die kompetente Verwaltung von eigenen und kommunalen Wohnungsbeständen
- Die Beratung in allen Fragen des Wohnungsbaus

Die BML bekennt sich zu einer kontinuierlichen Verbesserung ihrer Umweltleistungen. Durch eine umweltschonende und energiesparende Bauweise, Modernisierung und Sanierung unterstützt sie aktiv die Energievision 2050 des Landkreises München.

Bis heute richtet die Baugesellschaft München-Land GmbH ihre Tätigkeit ohne rechtliche Verpflichtung gemeinnützig aus und unterstützt die Gemeinden dabei, ihre Bürger mit erschwinglichem Wohnraum zu versorgen. Die erwirtschafteten Erträge wurden bisher stets für den Wohnungsneubau, die Modernisierung und die Erhöhung der Rücklagen verwendet.

Wir schaffen Raum zum Leben

Seit sechs Jahrzehnten auf solidem Erfolgskurs

Am 23. Dezember 2013 feierte die Baugesellschaft München-Land GmbH offiziell ihren 60. Geburtstag. Gegründet in den Nachkriegsjahren als Antwort auf die drängenden Wohnraumprobleme der damaligen Zeit, ist sie seit nunmehr sechs Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. In diesem Zeitraum hat sich das Stammkapital von 53.500 DM auf rund 99,5 Millionen Euro erhöht, die Anzahl der Mitarbeiter ist von zwei auf 45 Angestellte gewachsen.

Während in den Anfangsjahren die öffentlich geförderte Bekämpfung der Wohnungslosigkeit im Vordergrund der Tätigkeit stand, erfolgte mit der Auflösung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen 1989 eine grundlegende Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit auf die Herausforderungen der freien Marktwirtschaft.

Heute baut, modernisiert und verwaltet die BML eigene wie fremde Wohnungen und bietet ein breites Spektrum an Dienstleistungen an. Der Aufbau neuer Geschäftsfelder wie die Verwaltung fremder Gebäude und der Grundstückshandel wurde ausgeweitet – das Erfolgsmodell, die „Versorgung der Bürger mit

erschwinglichem Wohnraum“, hat sich dagegen bis heute bewährt.

Auch heute ist in der Metropolregion München der Wohnraum knapp. Gerade Menschen mit niedrigem Einkommen und junge Familien haben es schwer, im teuren Ballungsraum am freien Markt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die BML sorgt mit geeigneten Baumaßnahmen im Miet- und Eigentumsbau für preiswerten Wohnraum, damit sich durch den prognostizierten Zuzug in den Großraum München die Wohnungssituation nicht weiter verschärft.

Ein sehr aufwendiges Projekt der nächsten Jahre ist der Abriss mehrerer Gebäude bei einer Wohnanlage in Ottobrunn mit 145 Wohneinheiten und der Neubau von ca. 170 Wohnungen, zeitlich auf drei Bauabschnitte verteilt. Zudem hat die Gesellschaft verschiedene Projekte im Miet- und Eigentumswohnungsbereich in der Vorbereitungsphase.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen zur Pflege und Erhaltung des Bestandes und damit zur

Sicherung der guten Vermietungslage werden weiterhin kontinuierlich fortgeführt.

Aufgrund der vielen zunehmenden Aufgabengebiete der BML und der Tochtergesellschaft BML BauService GmbH und der damit verbundenen Personalverstärkungen ist eine Geschäftsstellenerweiterung in Vorbereitung.



Wohnen für alle Generationen

Zeitgemäßer Wohnraum bietet mehr als ein Dach über dem Kopf

Eine wahre Herausforderung: Wohnraum soll heute wohnenswert, modern, bezahlbar, komfortabel, energieeffizient, sicher, zentral mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, barrierefrei, hell und freundlich mit zweckmäßigen Bädern und vieles mehr sein ... Das stellt hohe Anforderungen an Architekten und Projektentwickler, Wohnungsunternehmen und Vermieter, zumal die Struktur der Bewohner und die Ansprüche an Wohnraum einem starken Wandel unterzogen sind.

WACHSENDE HERAUSFORDERUNGEN DURCH DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Der demografische Wandel wird die Entwicklung der Gesellschaft in den kommenden Jahren nachhaltig beeinflussen. Eine Folge davon ist die zunehmende Anzahl kleinerer Haushalte und allein lebender Menschen. Der Anteil älterer Menschen ohne Kind und ohne Familie wird zukünftig noch weiter wachsen. Zudem dünnt sich die Bewohnerdichte in wirtschaftlich schwachen Regionen immer mehr aus, während die Wanderungsbewegung junger Berufstätiger und Familien in Richtung prosperierender Ballungsräume zunimmt. In wachstumsstarken Gebieten wie München wird diese Entwicklung hin zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilien zu weiter steigenden Preisen und Wohnungsknappheit führen.

DIE AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT SIND GRAVIEREND

Der Wohnungsmarkt wird sich in Zukunft zwingend an den demografischen und gesellschaftlichen Wandel anpassen. Für die Baugesellschaft München-Land eröffnen sich angesichts dieser Entwicklung neue Tätigkeitsfelder. Altersgerechte Neubauten und der altersgerechte, barrierefreie Umbau der Bestandsimmobilien sind wichtige Aufgaben der Zukunft.

So ist bereits heute eine veränderte Nachfrage der älteren Bevölkerung nach einer auf sie zugeschnittenen Infrastruktur hinsichtlich Anzahl und Größe des gewünschten Wohnraums festzustellen. Verbunden damit sind höhere Ansprüche an Wohnungsangebote und Service. Insbesondere altengerechte Dienstleistungen wie ambulante Pflegedienste oder betreutes Wohnen werden in enger Verbindung mit der Wohnsituation immer gefragter.

HOHE ANFORDERUNGEN AN DEN WOHNRAUM DER ZUKUNFT

Der Wohnraum der Zukunft muss ein Wohnen über alle Generationen zulassen und mit flexiblen Grundrissen aufwarten, energieeffizient und vor allem barrierefrei sein. So sind bei zunehmend älter werdenden Mietern Aufzüge im mehrgeschossigen Wohnungsbau nicht mehr wegzudenken. Aber auch familienfreundliche Wohnangebote inklusive der Gestaltung von Grünflächen und Spielplätzen dürfen nicht vernachlässigt werden. Vor allem die Entstehung von sozialen Monostrukturen gilt es zu vermeiden. Variable Wohnungen sollten immer den Bedürfnissen älterer Bewohner entgegenkommen, aber auch für jüngere Mieter ein attraktives Wohnangebot darstellen.

ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE – NIEDRIGE BAUKOSTEN

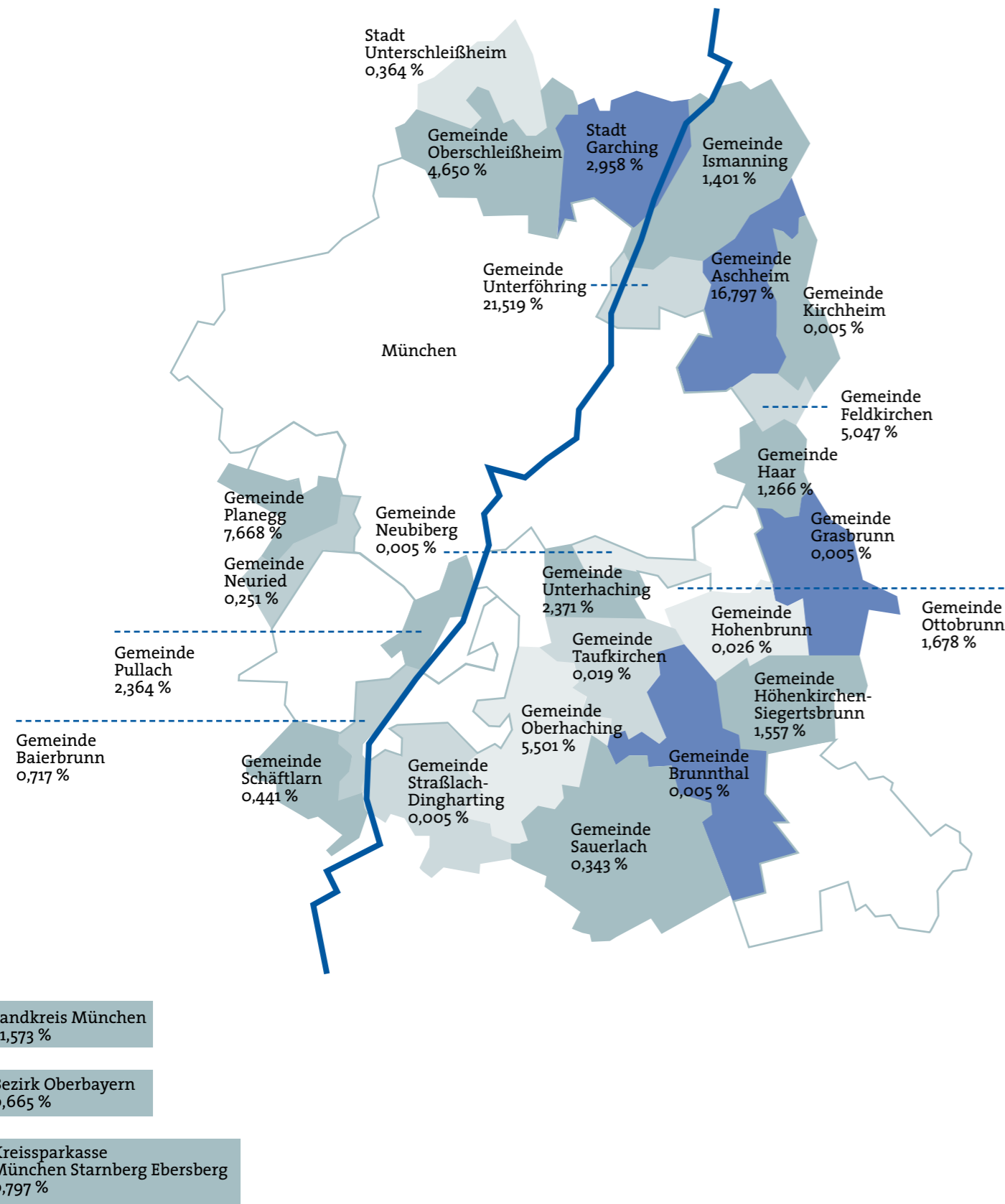
Sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung haben das ressourcenschonende Bauen und die Energieeffizienz in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Im Rahmen wirtschaftlich verträglicher Kosten gilt es gleichzeitig, mit einer hohen Bau- und Wohnqualität für gelebte Nachhaltigkeit zu sorgen. Vor allem aber müssen im geförderten Wohnungsbau die Baukosten unter Kontrolle bleiben – gerade in einer Region wie München, wo bezahlbarer Wohnraum knapp ist und die Grundstückspreise immens hoch.

Die Notwendigkeit energetischer Sanierungen und der strukturelle Wandel des Wohnungsmarktes erfordern von der Baugesellschaft München-Land ein hohes Maß an Engagement. Der Fokus liegt dabei sowohl auf dem Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen als auch auf der energieeffizienten Sanierung von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- und altersgerechte Wohnen. Erklärtes Ziel ist es, klimaschonend zu bauen und zu modernisieren. Zeitgemäße und komfortable Ausstattungen der Wohnungen müssen bedarfsgerechten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sicherstellen. Wunsch der Baugesellschaft München-Land ist es, dass die Menschen jeden Alters in ihren Wohnquartieren gerne leben und sich wohlfühlen.



Zahlen und Fakten

Gesellschafter mit Anteilen per 31. Dezember 2013



Das Unternehmen in Zahlen per 31. Dezember 2013

GRÜNDUNG DER BML:	1953
GESELLSCHAFTER:	28 Gesellschafter; dazu gehören der Landkreis München und der Bezirk Oberbayern, 25 der insgesamt 29 Gemeinden im Landkreis München sowie die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
STAMMKAPITAL:	99,5 Millionen Euro
TOCHTERGESELLSCHAFT:	BML BauService GmbH, Gründung 2011 zum Zwecke der Übernahme von Bauträgermaßnahmen
GESCHÄFTSFÜHRUNG:	Ulrich Bittner, seit 1. Januar 1998
AUFSICHTSRAT:	Landrätin Johanna Rumschöttel, Vorsitzende Stefan Schelle, Bürgermeister Gemeinde Oberhaching, stellvertretender Vorsitzender Annemarie Detsch, Bürgermeisterin Gemeinde Planegg Helmut Englmann, Bürgermeister Gemeinde Aschheim Walter Fichtl, Sparkassendirektor Hannelore Gabor, Bürgermeisterin Stadt Garching Karin Hobmeier, Bezirksrätin Thomas Loderer, Bürgermeister Gemeinde Ottobrunn Prof. Dr. Jan Murken, Bezirksrat Franz Schwarz, Bürgermeister Gemeinde Unterföhring Michael Sedlmair, Bürgermeister Gemeinde Ismaning Ilse Weiß, Bezirksrätin und Bürgermeisterin Gemeinde Neuried Elisabeth Ziegler, Bürgermeisterin Gemeinde Oberschleißheim

Der Wohnungsbestand der Baugesellschaft München-Land

Jahr	eigene Wohnungen	Verwaltung für Dritte
1954	18	0
1960	609	0
1965	790	86
1970	999	285
1975	1181	354
1980	1200	181
1985	1412	515
1990	1544	634
1995	1944	814
2000	2142	858
2005	2255	474
2010	2405	512
2013	2414	915

Die Mitarbeiter

Jahr	Anzahl
1954	2
1960	4
1965	6
1970	7
1975	9
1980	9
1985	11
1990	14
1995	18
2000	22
2005	30
2010	37
2013	45

Stammkapital

Jahr	Stammkapital in Euro	Stammkapital in DM
1954	27.354,12	53.500,00
1960	1.084.245,56	2.120.600,00
1965	2.258.325,11	4.416.900,00
1970	3.014.270,16	5.895.400,00
1975	3.142.093,13	6.145.400,00
1980	5.349.800,34	10.463.300,00
1985	11.581.170,14	22.650.800,00
1990	23.980.253,91	46.901.300,00
1995	60.176.088,92	117.694.200,00
2000	69.098.183,38	135.144.300,00
2005	81.166.900,00	-
2010	99.505.900,00	-
2013	99.505.900,00	-

Chronik

1953

Am 23. Dezember wird die Baugesellschaft München-Land GmbH mit einem Stammkapital von DM 53.500 von folgenden Beteiligten gegründet: Landkreis München, Kreissparkasse München sowie die Gemeinden Garching, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Ismaning, Oberhaching, Taufkirchen und Unterföhring. Firmensitz ist München. Gegenstand des Unternehmens ist der Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen.

Umzug nach Haar in das neue Verwaltungsgebäude, das die Baugesellschaft München-Land auf eigenem Grund errichtet und mit den Mitteln aus dem Erlös der Münchner Etage finanziert hat.

1994

1954

Am 30. Januar erfolgt die Eintragung ins Handelsregister unter der Register-Nummer HRB 3487. Die Baugesellschaft München-Land GmbH tritt als Rechtsnachfolger an die Stelle der Gemeinnützigen Baugenossenschaft München-Land eGmbH und übernimmt zwölf Wohneinheiten. Hauptamtlicher Geschäftsführer wird Richard Naumann, Wolfgang Frank und Erich Zeitler werden als ehrenamtliche Geschäftsführer bestellt. Am 29. April wird die BML als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen mit Wirkung vom 1. Mai anerkannt.

Karl Ludwig Kracker tritt am 31. Dezember in den Ruhestand.

1997

Ulrich Bittner, seit 1985 im Unternehmen, übernimmt die Geschäftsführung am 1. Januar. Inzwischen gehören dem Unternehmen 27 Gesellschafter an.

1998

Das Stammkapital beträgt 135.144.300 DM.

2000

1955

136 Wohneinheiten werden aus der Liquidation der Gemeinnützigen Wohn-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eGmbH Ottobrunn übernommen. Das Stammkapital beträgt 3.037.000 DM, die Anzahl der gesellschaftseigenen Wohnungen 818. Die Anzahl der Gesellschafter hat sich auf 14 erhöht.

Erich Zeitler und Diethelm Weber scheiden als stellvertretende Geschäftsführer aus. Fertigstellung eines Niedrigenergiehauses mit Solaranlage und sechs behindertenfreundlichen Mietwohnungen in Planegg-Martinsried.

2002

1966

Umzug der Geschäftsstelle vom Landratsamtsgebäude am Mariahilfplatz in die Zeppelinstraße 27. Die eigenen Räumlichkeiten entstehen durch Umbau einer gesamten Etage, auf der Eigentumswohnungen von der Stadt München freigestellt worden sind.

Am 21. Juli beträgt das Stammkapital 81.166.900 Euro, die Zahl der Gesellschafter erhöht sich auf 28.

2003

1973

Die Anzahl der gesellschaftseigenen Wohnungen erhöht sich auf 1.143, das Stammkapital auf 6.145.400 DM.

Das Stammkapital der Baugesellschaft München-Land beträgt am 14.10.2008 99.505.900 Euro.

2008

1985

Richard Naumann tritt in den Ruhestand. Neuer Geschäftsführer wird Karl Ludwig Kracker, der bereits seit 1966 mit den Vollmachten der Prokura ausgestattet ist. Das Unternehmen weist 18 Gesellschafter auf und ein gestiegenes Stammkapital von rund 22.600.000 DM. Die Anzahl der gesellschaftseigenen Wohnungen beträgt 1.412.

Gründung der Tochtergesellschaft BML BauService GmbH am 21. Dezember 2011.

2011

1989

Die Wohnungsgemeinnützigkeit wird durch den Gesetzgeber abgeschafft.

Bis zum 31. Dezember 2013 werden weitere 2.525.000 Euro für eine nächste Stammkapitalerhöhung eingezahlt.

2013



Feldkirchen 1962



Haar 1958



Garching 1962



Haar 1966



Pullach 1992



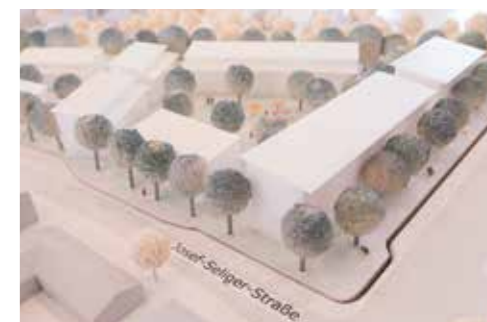
Sauerlach 1993



Unterhaching 1994



Oberschleißheim 1997



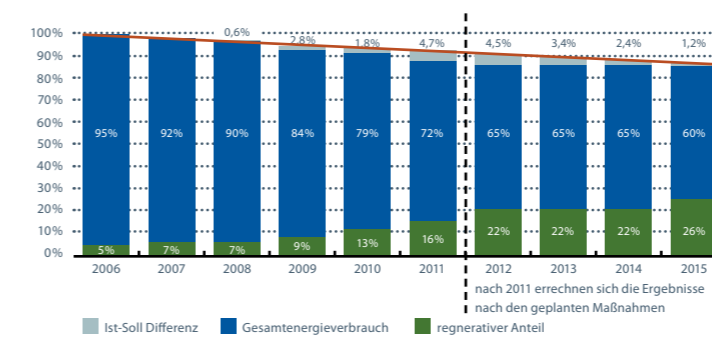
Modell Neubau Ottobrunn 2014

Wir haben die Energiewende bereits angepackt

Eine große Aufgabe: Der Landkreis München will bis zum Jahr 2050 den Energieverbrauch um insgesamt 60 % auf 40 % des heutigen Energieverbrauchs reduzieren und den noch verbleibenden Energieverbrauch komplett aus regenerativen Energien erzeugen



ENERGIEEINSPARUNG (2006–2015)



Prozentuale Reduzierung des CO₂-Ausstoßes aller Liegenschaften

Den Fahrplan zur Energievision 2050 fest im Blick

Um dieses Ziel zu erreichen, sind alle Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Institutionen aufgefordert, zur Unterstützung beizutragen. Angestrebt werden soll die Vision durch vielfältige Maßnahmen. Dazu gehören unter anderem die energetische Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden, der Einsatz regenerativer Energiequellen für die Gebäudebeheizung sowie die regenerative Stromerzeugung.

Ihren Beitrag dazu will auch die BML leisten. Sie hat sich auf die Fahnen geschrieben, den zukünftigen Energieverbrauch ihrer Liegenschaften zu senken und den Umstieg auf regenerative Energiequellen schrittweise zu vollziehen. Nicht nur, weil sie als Wohnungsunternehmen des Landkreises München unter Beteiligung von derzeit 25 Gemeinden tätig ist, sondern auch, weil sie sich zu einem aktiven Beitrag zum Umweltschutz verpflichtet hat.

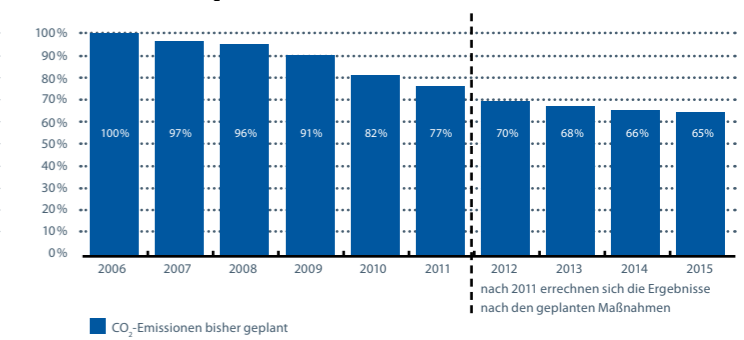
ERSTE PROJEKTE ZEIGEN WIRKUNG

Bereits seit einigen Jahren hat die BML die Gestaltung der Energiewende fest auf ihrer Agenda. In verschiedenen Bereichen wurden mit ersten Projekten energetische Maßnahmen erfolgreich eingeleitet. Zu den beispielhaften Projekten im Zeitraum von 2006 bis 2013 zählen:

- Die umfangreiche Gebäudesanierung und Modernisierung von acht Wohnanlagen mit insgesamt 249 Wohneinheiten durch die Dämmung der Gebäudehülle in Verbindung mit der Verbesserung der Anlagentechnik sowie dem Einbau von feuchtegeführten Abluftanlagen
- Die reine energetische Sanierung von sechs Wohnanlagen mit insgesamt 134 Wohneinheiten durch die Dämmung der Gebäudehülle, größtenteils mit Einbau von feuchtegeführten Abluftanlagen
- Die Umstellung der Heizzentralen auf Fernwärme aus Geothermie oder Biomasse in 24 Wohnanlagen mit insgesamt 292 Wohneinheiten
- Aufbau eines Nahwärmenetzes mit Anschluss von 14 Wohngebäuden und dem Bürogebäude der BML
- Aufbau und Betrieb von ca. 535 m² thermischer Kollektorfläche zur Warmwasser- und zum Teil auch Heizwasserbereitung für 356 Wohneinheiten

Mit diesen Maßnahmen konnten bereits deutliche CO₂-Einsparungen erreicht werden. Das Ergebnis einer von der BML 2012 in Auftrag gegebenen Untersuchung bestätigt die bisherige erfolg-

EINSPARUNG CO₂ (2006–2015)



reiche Einleitung der Energiewende, wie die oben stehenden Diagramme beweisen.

FORTSETZUNG DER ENERGETISCHEN GEBÄUDEMODERNISIERUNG GEPLANT

Um der Energievision 2050 gerecht zu werden, sind weiterhin konsequente Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Umstellung auf regenerative Energieerträge erforderlich. Angesichts knapper finanzieller Ressourcen gilt es, Wege zu finden, die dennoch einen nachhaltigen Beitrag zur Realisierung der Energieziele leisten. Und obwohl die Fördermittel durch den Landkreis München bereits vollständig verwendet wurden, sind weitere Planungen zur Fortsetzung der energetischen Gebäudemodernisierung in Arbeit.

ÖKOPROFIT UND UMWELTPAKT BAYERN

Die Baugesellschaft München-Land leistet mit ihrer Teilnahme am Münchner Umweltprojekt Ökoprofit einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz im Landkreis München. Die BML versteht unter Umweltschutz unter anderem, beim Einkauf von Materialien sowie beim Bau und Unterhalt der Gebäude auf Umweltaspekte zu achten. Die Umweltauswirkungen werden kontrolliert. Die Mitarbeiter, Mieter, Eigentümer und die interessierte Öffentlichkeit werden regelmäßig über die Umweltkennzahlen informiert. Die Einhaltung der umweltrechtlichen Anforderungen ist für die BML selbstverständlich.

Im Rahmen des Projektes wurde die BML bereits fünfmal ausgezeichnet. Mehrfache Auszeichnungen erhielt die BML auch für ihre Teilnahme am Umweltpakt Bayern sowie 2007 den Energiepreis des Landkreises München. Für den Zeitraum bis 2015 errechnet sich eine CO₂-Einsparung von auf 65 % des Basiswertes aus dem Jahr 2006.

DER AUFBAU REGENERATIVER ENERGIEN

Der Zeit schon ein Stück voraus: Die Prognose zeigt, dass der Ausbau des regenerativen Anteils in Bezug auf den Gesamtenergieverbrauch des Jahres 2015 auf 26 % gesteigert werden kann. Damit ist bereits zum heutigen Zeitpunkt die Zielsetzung der Energievision 2050 erfüllt.



Beispiel für einen gestiegenen Wohnkomfort

Modernisierung der Wohnanlage Margaretenanger in Unterschleißheim

Unterschleißheim ist ein attraktiver Lebensmittelpunkt für rund 26.000 Einwohner. Die lebendige Stadt liegt nur 15 km Luftlinie vom Zentrum Münchens entfernt. Der Wohnort besticht durch die Nähe zur Natur und eine hervorragende Verkehrsanbindung an die bayerische Landeshauptstadt. Allerdings ist der Wohnraum auch hier knapp.

Bemüht um erschwinglichen und modernen Wohnraum am beliebten Standort, hat die Baugesellschaft München-Land erst jüngst eine Komplettmodernisierung am Margaretenanger 11, 13 und 15 vorgenommen. Die aus dem Jahr 1971 und 1972 stammenden Gebäude wurden durch umfangreiche Maßnahmen erheblich aufgewertet. Die Bauarbeiten, die im bewohnten Zustand durchgeführt wurden, reichten vom Keller bis zum Dach.

Ende Februar 2012 fiel der Startschuss mit der Übergabe von Umzugskartons

an die Mieter für die Einlagerung von Gegenständen. Ab dann wurde es etwas „ungemütlich“ für die Bewohner. Zwischen 7.00 und 19.00 Uhr rückten werktäglich die Handwerker an, wenn nötig sogar samstags. Strangweise wurden die Küchen und Bäder modernisiert, teilweise Duschen gegen Wannen ausgetauscht und Heizkörper erneuert.

Die umfangreichen Baumaßnahmen gingen trotz aller Bemühungen um eine schnelle Umbauphase natürlich nicht ohne Beeinträchtigungen für die Bewohner ab. Für einige Wochen hieß es für die Bewohner nicht nur mit erheblichen Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen klarzukommen, sondern auch mit der Tatsache, dass zum Duschen nur der Wasch- und Sanitärcontainer vor dem Haus zur Verfügung stand. Sogar ohne Küche mussten sie einige Wochen auskommen – eine Tatsache, die die Mieter zähneknirschend in Kauf nahmen – wohl wissend, dass sie

anschließend vom höheren Wohnkomfort profitieren. Als Entschädigung erhielten sie darüber hinaus für die Unannehmlichkeiten während der Gesamtbauphase einen Mietnachlass von drei Nettokaltmieten.

Für die Modernisierung der 46 Wohneinheiten inklusive Tiefgarage hat die BML insgesamt eine Summe von 7,2 Millionen Euro investiert. Die kalkulierte Umbauzeit wurde eingehalten, so dass alle Baumaßnahmen planmäßig Ende Oktober 2012 abgeschlossen werden konnten.

Die Außenanlagen wurden 2013 fertiggestellt. Die Mieter freuen sich seither über die attraktive Neugestaltung ihres Wohnumfeldes.



Neue Wohnformen für ältere Menschen

Umfangreiches Betreuungsangebot in Unterföhring

In Anbetracht der steigenden Zahl älterer und pflegebedürftiger Menschen werden neue Lebens- und Wohnformen immer wichtiger. Hier ist auch die Wohnungswirtschaft aufgefordert, geeignete Lösungen zu entwickeln, die den veränderten Bedürfnissen unserer Gesellschaft gerecht werden.

Die Baugesellschaft München-Land hat bereits 1981 mit dem Bau von barrierefreien Seniorenwohnungen in Baierbrunn begonnen. Bis heute wurden 295 solcher Wohnungen errichtet, davon 179 in der heute bekannten Wohnform „Betreutes Wohnen“ mit vielfältigen Hilfen für den Alltag.

Beispielsweise wurde vor sieben Jahren ein Wohnmodell mit Sozial- und Pflegedienstleistungen projektiert. In Unterföhring ist ein Quartier mit 33 bezahlbaren Wohnungsangeboten entstanden. 31 barrierefreie Zweizimmerwohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 52 und 59 m², zwei Vierzimmerwohnungen verfügen über ca. 89 m² Wohnfläche. Dazu gehören 37 Tiefgaragenplätze sowie sieben befestigte Stellplätze im Freien.

Ein ambulanter Pflegedienst, die Nachbarschaftshilfe sowie die Seniorenberatung gehören zum umfangreichen Betreuungs- und Pflegeangebot. Ein Café im Erdgeschoss dient als

Begegnungsstätte und Treffpunkt, der auch von Nachbarn gern und rege genutzt wird.

Im April 2008 wurden die ersten Wohnungen an Mieter übergeben. Heute fühlen sich hier die Bewohnerinnen und Bewohner rundum gut betreut. Die Gemeinderäume wie das Bewegungsbad, der Gymnastikraum, das Pflegebad und weitere Einrichtungen geben Raum für vielfältige Aktivitäten und dienen der praktischen Rundumversorgung der Senioren.

In den Bau der vier Gebäude am St.-Valentin-Weg, St.-Emmeram-Weg und St.-Valentin-Hof sind Gesamtherstellungskosten in Höhe von elf Millionen Euro geflossen. Den größten Teil hat die Gemeinde gedeckt, zwei Millionen Euro steuerte die BML zur Finanzierung bei. Das Grundstück wurde von der Gemeinde Unterföhring im Wege des Erbbaurechts für 99 Jahre zur Verfügung gestellt.

Barrierefreie Seniorenwohnungen			
Aschheim	106	Oberhaching	17
Baierbrunn	14	Oberschleißheim	52
Feldkirchen	18	Planegg	12
Höhenkirchen	10	Unterföhring	66



Sieben erschwingliche Reihenhäuser für Familien

Aschheimer profitieren vom Einheimischenmodell

Besonders in Bayern nutzten bisher* einige Städte und Gemeinden das sogenannte Einheimischenmodell, das ortsansässigen Bürgern vergünstigte Konditionen beim Erwerb von Bauland gewährte. Damit reservierten sie bestimmte Grundstücke für Bürger, die in der Gemeinde seit einiger Zeit leben oder arbeiten. Das war gerade für kinderreiche Familien und nicht so einkommensstarke Bürger zum Teil die einzige Möglichkeit, Grundeigentum zu bilden, ohne angesichts immens hoher Preise woanders hinziehen zu müssen.

Von diesem Modell haben auch sieben Familien in Aschheim profitiert. 2011 erstellte die Baugesellschaft München-Land für die Gemeinde Aschheim sieben Reihenhäuser an der Brauneckstraße in Rekordzeit. Dank guter Planung und reibungsloser Zusammenarbeit von Fachplanern und Bauunternehmen dauerte es nur einige Monate vom Baubeginn im Mai 2011 bis zur Fertigstellung. Bereits zur Weihnachtszeit 2011 waren vier Häuser bezugsfertig. Die restlichen drei folgten wegen einiger Sonderwünsche der Eigentümer im Februar 2012.

Die Eigenheime bieten verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils rund 120 m² Wohnfläche. Sie haben eine Grundstücksfläche zwischen 222 und 326 m². So konnte ein günstiger Preis

ermöglicht werden, der pro Haus mitsamt Garage, Stellplatz, Geräteschuppen und eingezäuntem Garten je nach Grundstücksgröße zwischen 347.000 Euro für ein Mittelhaus und 397.000 Euro für ein Eckhaus lag.

Alle Reihenhäuser zeichnen sich durch eine umweltbewusste Ziegelbauweise aus. Als KfW-Effizienzhäuser 70 entsprechen sie der Energieeinsparverordnung 2009 und dem „Erneuerbare-Energien-Gesetz“. Ein niedriger Energiebedarf schont die Umwelt und erspart den Eigentümern so einige Nebenkosten.

Für die Gemeinde Aschheim, die der Baugesellschaft München-Land seit 1986 als Gesellschafter angehört, hat die BML bereits viele Miet- und Eigentumswohnanlagen in Aschheim und Dornach errichtet. Die erste Mietwohnanlage entstand 1987 an der Saturnstraße. Ein weiteres großes Projekt war die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in drei Baustufen von 2001 bis 2009.

*) Das Einheimischenmodell wurde durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes Anfang Mai 2013 Jahres eingeschränkt.

Geänderte Pläne ermöglichen bezahlbaren Wohnraum

Neubau einer Wohnanlage in Hohenbrunn

Zunächst war auf dem Erbbaugrundstück an der Dahlienstraße im Ortsteil Riemerling nur eine Sanierung der bestehenden 13 Mietwohnungen geplant. Im Rahmen der Planungen stellte sich allerdings schnell heraus, dass die Substanz aus dem Jahr 1956 zwar grundsätzlich sanierungsfähig, die Grundrisse aber längst nicht mehr zeitgemäß waren. Gleichzeitig ergab eine genauere Kostenkalkulation, dass ein Neubau wirtschaftlicher wäre, als die notwendige tiefgreifende Sanierung des Altbestandes.

Nachdem die Gemeinde ihr Einverständnis signalisiert hatte, wurden erste Pläne für das Bauvorhaben vorgelegt. Diese stießen allerdings aufgrund der Firstausrichtung und Planungen der Stellplätze auf Einwände. Die Baugesellschaft München-Land kam daraufhin den Wünschen der Gemeinde entgegen und reichte veränderte Unterlagen ein. Diesen stimmte der Gemeinderat zu.

Im März 2011 liefen die Projektarbeiten für die zwölf neuen Mietwohnungen an. Für den Abriss und Neubau zur Aufwertung der Wohnanlage an der Dahlienstraße wurde insgesamt eine Bauphase von 16 Monaten kalkuliert.

Inzwischen ist innerhalb der geltenden Baugrenzen an gleicher Stelle eine moderne Wohnanlage mit zwölf Mietwohnungen unterschiedlicher Größe entstanden. Acht Zweizimmerwohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 62 bis 66 m²; vier Dreizimmerwohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen 66 und 79 m² aus. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen sind energetisch auf dem neuesten Stand (KfW-70-Haus) und mit viel Wohnkomfort sowie einer zeitgemäßen Grundrissaufteilung ausgestattet. Um die Mieten möglichst niedrig zu halten, entstanden anstelle einer Tiefgarage ausreichend gepflasterte Stellplätze. So konnte die Miete mit einem fairen Preis in Höhe von acht Euro pro m² netto kalkuliert werden.

Die Herstellungskosten betragen 2,25 Millionen Euro.

Die fertiggestellten Wohnungen wurden im Oktober 2013 an die Mieter übergeben.

