



Journal

Aktivitäten der Baugesellschaft München-Land GmbH



**Liebe
Leserinnen
und Leser,**

die Nummer 1
des BML Journal
liegt vor Ihnen. Damit
haben wir ein Medium
geschaffen, das in un-
regelmäßigen Abständen
erscheinen und Sie über
unser Unternehmen infor-
mieren soll.

Berichte über aktuelle
Projekte sind ebenso vor-
gesehen wie über geplante
Maßnahmen.

Für Fragen und Anregun-
gen stehe ich Ihnen gerne
zur Verfügung.

Ihr Ulrich Bittner,

Geschäftsführer der BML
Baugesellschaft München-
Land GmbH

Herausgeber:
BML Baugesellschaft
München-Land GmbH
Ludwig-van-Beethoven-Str. 12
85540 Haar
Tel: 089 / 45677 -0
Fax: 089 / 45677 -124
bml@bml-online.de
www.bml-online.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Ulrich Bittner,
Tel.: 089 / 45677 -124,
E-Mail: bittner@bml-online.de

Redaktion und Gestaltung:
MM Mertig
Marktkommunikation,
München

Sanierung: In kurzer Zeit mehr Wohnkomfort



Der Bauboom in der Aufbauphase der 50er und 60er Jahre verhalf vielen Wohnungssuchenden zu einem Dach über dem Kopf. Auch heute erweist sich Wohnraum als begehrtes Gut im Landkreis München. Eine Sanierung der bereits bestehenden Wohnungen wirkt sich in zweierlei Hinsicht positiv aus: Die künftige Vermietbarkeit wird durch einen guten Standard der Wohnungen gesichert, und die Mieter gewinnen ein verbessertes Wohnumfeld.

Wie eine Renovierungsphase tatsächlich abläuft, ist den Beteiligten vorher meist unklar. Die Praxis zeigt oft, wie lange sich Bauarbeiten und handwerkliche Aktivitäten hinziehen können und mit wie vielen Unannehmlichkeiten sie für die Mieter verbunden sind. Die BML Baugesellschaft München-Land GmbH ist ständig bemüht, Sanierungen kostengünstig, schnell und mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen für die Mieter durchzuführen. Eines der Ziele besteht darin, alle Wohnungen mit Einzelöfen nach und nach auf Zentralheizung oder Etagenheizung umzurüsten und ältere Gebäude mit einem Vollwärmeschutz zu versehen.

Vom Keller bis zum Dach

Die Montage einer Erdgas befeuerten Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und das Anbringen eines Vollwärmeschutzes im Sockelbereich der Fassade waren wesentliche Punkte für die Sanierung des



**Wohnanlage in der Sudetenstraße
in Unterföhring**

Wohnhauses in der Unterföhringer Sudetenstraße 3. Der Vollwärmeschutz an der Fassade war bereits vor einigen Jahren angebracht worden. Die Arbeiten erstreckten sich vom Einbau neuer Kellerfenster bis hin zu einer Teileindeckung der Dachflächen und dem Rückbau stillgelegter Kamine. Um einen freundlichen Eindruck zu schaffen, ließ die BML die Eingangstüren erneuern und das Treppenhaus frisch streichen. Alle Küchen wurden neu gefliest, alle Bäder komplett neu ausgestattet.

Gemeinsam mit den Mietern

Im April 2002 schloss sich an die erste Begehung der Wohnungen eine Mieterversammlung an. Auf der Tagesordnung stand, den



Vor der Sanierung: Boiler im Badezimmer

Ablauf und die Pläne gemeinsam mit den Mietern zu besprechen. Von den Fachplanern für Gebäude-Systemtechnik, Elektroinstallation sowie Heizung und Sanitär erfuhren die Mieter direkt, wie und wann die geplanten Arbeiten stattfinden sollten.

Mietnachlass für Beeinträchtigungen

Die Mieter erhielten Informationen darüber, ab wann Bau- und Sanitärcontainer bereit stehen und in welchem Zeitraum und Ausmaß Innen- sowie Außenarbeiten stattfinden. Ferner wurden aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Wohnung und der unvermeidlichen Beeinträchtigungen ein Mietnachlass von zwei Monaten angekündigt. Im Anschluss konnten die Hausbewohner ihre Fragen ausführlich mit dem BML-

Team erörtern. Zusätzlich wendeten sich die Handwerker eine Woche vor den jeweiligen Arbeiten an die betreffenden Mieter, um Einzelheiten zu erläutern.

Die Modernisierung beginnt

Anfang Juni 2002 nahmen die ersten Handwerker ihre Arbeit in der Sudetenstraße auf – die Installateure begannen im Keller mit dem Verlegen der Rohre und der Montage der Heizzentrale. Gleichzeitig starteten die Arbeiten in den ersten sechs Wohnungen.

Die alten Sanitäreinrichtungen wie Badewanne, WC und Waschbecken wurden durch neue ersetzt.

Ende gut, alles gut

In vielerlei Hinsicht hat sich die Sanierung der Sudetenstraße gelohnt. Die helleren Räume wirken freundlich, und die



Vor der Sanierung: Küche mit Gasherd

Technik befindet sich jetzt auf modernstem Stand. Vor allem aber erhöhen die Investitionen den Gebäude- und Wohnwert. Küche und Badezimmer erstrahlen in elegantem Weiß. Auch die Accessoires passen dazu. Eine zentrale Warmwasserversorgung ersetzt den Boiler. In der Küche steht ein moderner Elektroherd auf neuem PVC mit Parkettoptik.



Badezimmer während der Sanierung

Die Umwelt profitiert

Eine neuinstallierte Gasbrennwertanlage heizt und spart gleichzeitig Energie. Durch Kondensation erreicht sie einen Wirkungsgrad von 104 Prozent.



Nach der Sanierung: mieter eigene Küche mit eleganten Fliesen und Elektroherd von der BML

Davon profitiert die Umwelt. Da die Anlage mit niedriger Temperatur betrieben wird, ergibt sich ein angenehmer Nebeneffekt: Es entstehen keine allzu hohen Temperaturen an den Heizkörpern.

Günstig für den Geldbeutel

Gemessen an den gesamten Sanierungsleistungen erweist sich die Mieterhöhung als günstig. Nach Umlage aller Kosten wäre nach gesetzlichen Bestimmungen eine Mietsteigerung um 2,79 Euro möglich gewesen. Die BML entschied sich jedoch, diesen Betrag auf 1,28 Euro – weniger als die Hälfte – zu begrenzen. Eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung entspricht dem gemeinnützigen Ursprung der BML vor einem halben Jahrhundert: Am 23. Dezember 2003 besteht die BML seit 50 Jahren.

Diese positiven Erfahrungen bei der Sudetenstraße 3 waren Anlass für die Mieter der Sudetenstraße 1, der Fortführung der Sanierungsarbeiten an deren Gebäude im Frühjahr 2003 zuzustimmen. Am 26. Februar 2003 fand dazu eine Mieterversammlung statt, die Vorbereitungen für die Arbeiten laufen auf vollen Touren.



*Nach der Sanierung:
neues Bad in edlem Weiß*



Die BML nahm am Umweltpakt Bayern – eine Initiative des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen – teil und wird in Kürze mit einer Urkunde ausgezeichnet.

BML wertet Wohnanlagen auf

Neben Sanierungsarbeiten im Wohnbereich achtet die BML auch darauf, Anbauten und Außenanlagen den veränderten Bedürfnissen der Bewohner anzupassen. Ein Beispiel hierfür ist die Umgestaltung des Außenbereiches im Oberhachinger Forstweg.

Größere Garagen

Mit der geänderten Garagen-Anordnung im Oberhachinger Forstweg wurde einerseits eine erhöhte Einstell-Kapazität, andererseits ein zeitgemäßes Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage erzielt. Die neuen

Garagen sind länger und höher als bisher – entsprechend der neuen Fahrzeuggeneration mit wachsendem Anteil an „Mini-Vans“. Durch Anbauten entstand sowohl für Fahrräder als auch für Mülltonnen ein überdachter und abschließbarer Stellplatz.

Neugestaltung der Außenanlage

Während der Umbauarbeiten an den Garagen erhielten auch die Hauszugänge ein freundlicheres Aussehen. Die vorher direkt an den Gebäuden entlang führenden Asphaltwege wurden durch Betonsteine in neuer Wegführung ersetzt. Grünstreifen aus Hecken und Sträuchern zieren nun die Häuserfronten. Sie verleihen dem gesamten Areal Park-Charakter. Für die jüngsten Bewohner steht jetzt in der Grünanlage zwischen den Häuserzeilen ein Spielplatz zur Verfügung.

Mit den Investitionen rund ums Haus sorgt die BML für ein attraktives und zeitgemäßes Erscheinungsbild auch außerhalb des Wohnbereiches.



Nach der Sanierung: großzügige Garagen

Energieverbund Haar:

Mit guten Konzepten in die Zukunft

Die BML beschreitet gerne alternative Wege, um Betriebskosten zu sparen, flexibel zu bleiben und zukunfts-sichere Konzepte zu realisieren. Das weiß Thomas Bauer vom Ingenieurbüro Bauer in München-Unterschleißheim zu berichten, wenn er vom gemeinsamen Projekt, dem Aufbau eines Energieverbundes in Haar, spricht: „Die BML zeigt sich sehr zukunfts-offen.“

Der erste Bauabschnitt des Energieverbundes in Haar erfolgte, als zwischen vier Wohnhäusern in der Waldluststraße und der Heizzentrale im Hochhaus der Ludwig-van-Beethoven-Straße eine Verbindung über Nahwärmeleitungen geschaffen wurde. „Die Umstellung von den alten Heizungsanlagen auf den Energieverbund

klappte problemlos. Die Mieter sind zufrieden, weil sie kaum etwas davon bemerkt haben“, erklärt Thomas Bauer.

Auch die Senkung der Betriebskosten aufgrund eines geringeren Bedienungsaufwands trägt zur Reduzierung der jährlichen Energiekosten bei. Drei Kessel in der Zentrale und Nah-Wärmeleitungen

garantieren die Versorgung auch dann, wenn mal ein Kessel ausfällt. Außerdem kann eine zentrale Heizungsanlage leichter auf umweltfreundliche Energieträger wie beispielsweise Rapsöl umgestellt werden als mehrere Einzelheizungen. Ein weiterer Ausbau des Energieverbundes Haar ist in naher Zukunft geplant.

Seniorenbäder

Mieter haben unterschiedliche Bedürfnisse. Ältere Menschen brauchen ein anderes Wohnumfeld als junge Menschen. Dazu zählt beispielsweise eine seniorenfreundliche Bad-Ausstattung.

Die BML ist stets bemüht, die Anliegen ihrer Mieter zu berücksichtigen. Deshalb baut sie bei nachweisbarem Bedarf Bäder für die älteren Bewohner um. Mühselig besteigbare Badewannen werden durch bodengleiche Duschen ersetzt. Im Jahr 2002 freuten sich zwei Mieter in Baierbrunn, Am Sattelkreuz 2, über die neue Sanitärausstattung. Die Kosten übernimmt die BML und gibt sie nicht als Umlage an die Mieter weiter.

Modernisierungen 2003

Erneuerungen von Heizzentralen

Bereits vor einigen Jahren startete die BML ein Programm zur Erneuerung vorhandener Heizzentralen, das sie auch in diesem Jahr weiterführt. Die Wohnanlagen in Garching-Hochbrück, Voltenauer-Straße 1-7, und in Planegg, Am Marktplatz 12-16, erhalten moderne Brennkessel mit einer Kapazität von 125-200 kW im Austausch gegen die alten Gasheizkessel.

Eine Meldeanlage, die bei Störungen automatisch eine mit der Wartung betraute Firma informiert, garantiert eine schnelle und unproblematische Wiederherstellung der Wärmeversorgung.

Wärmedämmung an älteren Gebäuden

Im Bereich der Wärmedämmung engagiert sich die BML ebenfalls. Dabei stehen Energieeinsparungen bei den älteren Gebäuden ihres Bestandes im Mittelpunkt. In Aschheim, Feldkirchner Weg 40, und in Haar, Wieselweg 2-6, sind in diesem Jahr neue Fenster und eine Fassadendämmung geplant.

Gleichzeitig werden die bevorstehenden Umbauarbeiten genutzt, um die Betonflächen an den Balkonen in Haar zu sanieren. In Aschheim erhält der Wohnblock eine komplett neue Balkonkonstruktion.

Für den Neubau 2003 sind folgende Projekte geplant:

In Aschheim

errichtet die BML 18 Eigentumswohnungen im Rahmen des Einheimischenmodells. Die Übergabe an die Eigentümer ist für September 2003 vorgesehen. Ein Erweiterungsbau bei der bereits bestehenden Anlage „Betreutes Wohnen“ befindet sich in der Vorbereitung. Ebenso ist der Neubau einer Mietwohnanlage in Aschheim-Dornach geplant.

In Unterhaching

entsteht eine Wohnanlage mit 24 freifinanzierten Mietwohnungen und einer Tiefgarage. Im November 2003 sollen diese bezugsfertig sein.

In Garching

werden zwei nicht modernisierungsfähige Gebäude mit 16 Wohnungen abgerissen. Die Planungen für die Errichtung von 24 neuen Mietwohnungen sind in vollem Gange. Voraussichtlich steht hierfür erstmals die neue „Einkommensorientierte Förderung“ (EOF) zur Verfügung.

Über diese Neubauten, die EOF-Förderung und weitere Bauabsichten berichten wir in unserem nächsten BML-Journal.