



Journal

DAS MAGAZIN DER BAUGESSELLSCHAFT MÜNCHEN-LAND GMBH

Baugesellschaft
München-Land
GmbH



Unser neues Erscheinungsbild

Als moderne Wohnungsbaugesellschaft und kompetenter Dienstleister lösen wir gemeinsam mit unseren Partnern die Wohnungsprobleme der Zukunft. Unser einzigartiges Profil, die Qualität unserer Arbeit und unseren guten Ruf wollen wir auch in der Öffentlichkeit angemessen darstellen. Das Jubiläum war der richtige Zeitpunkt, uns als seriöser und zuverlässiger Partner für alle wohnungswirtschaftlichen Aufgaben neu zu positionieren und die BML noch wettbewerbsfähiger aufzustellen. Nach über 60 Jahren Unternehmensgeschichte haben wir deshalb unser Erscheinungsbild einer modernen Anpassung des Logos und der Auffrischung unseres Corporate Designs unterzogen. Dieser Relaunch bezieht sich auch auf das vor Ihnen liegende BML-Journal, mit dem wir Sie zukünftig in unregelmäßigen Abständen über Projekte und Themen der Baugesellschaft München-Land informieren möchten.

Neuwahlen zum Aufsichtsrat

Sachlich, kompetent und engagiert wird die Arbeit der Baugesellschaft von den Mitgliedern des Aufsichtsrates begleitet. In der jüngsten Gesellschafterversammlung standen Neuwahlen an. Nach dem Ausscheiden von Johanna Rumschöttel ist Landrat Christoph Göbel als Nachfolger in ihre Fußstapfen getreten. Ein ausführliches Interview mit Herrn Göbel lesen Sie auf Seite 2.



Aktuelle Projekte

Zu unseren aktuellen Großprojekten zählen das Abriss- und Neubauprojekt Ottobrunn, die Modernisierung der Königsbergerstraße in Garching sowie mehrere Projekte im Miet- und Eigentumswohnbereich, die wir Ihnen in diesem BML-Journal vorstellen.



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

als kommunales Wohnungsbaunternehmen hat die Baugesellschaft München-Land (BML) im vergangenen Jahr erneut unter Beweis gestellt, welche Leistungspotenziale sie für die Region rund um München entfalten kann. Ihr Erfolg basiert auf einer 60-jährigen, grundsoliden Geschäftspolitik und der Konzentration auf bewährte Kernkompetenzen. Dabei sehen wir unsere Hauptaufgabe darin, gerade auch für einkommensschwächere Menschen, kinderreiche Familien und eine älter werdende Generation im Landkreis München eine angemessene und bezahlbare Wohnungsversorgung sicherzustellen.

Erfreuliche Unternehmensentwicklung
Bei all unseren Aufgaben und Projekten fühlen wir uns sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen verpflichtet. Der geschäftliche Erfolg und die wirtschaftliche Stabilität der Baugesellschaft sind die beste Voraussetzung für die generationen-, energie- und zukunftsgerichtete Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum.

Ulrich Bittner
Geschäftsführer

Interview mit Landrat Christoph Göbel, dem neuen Aufsichtsratsvorsitzenden



Der neue Aufsichtsrat

Christoph Göbel, Landrat, Vorsitzender
Annemarie Detsch, 1. Bgm. Gemeinde Planegg, stv. Vorsitzende
Walter Fichtel, Sparkassendirektor
Thomas Glashauser, 1. Bgm. Gemeinde Aschheim
Dr. Dietmar Gruchmann, 1. Bgm. Stadt Garching
Karin Hobmeier, Bezirksrätin
Andreas Kemmelmeyer, 1. Bgm. Gemeinde Unterföhring
Christian Kuchlbauer, 1. Bgm. Gemeinde Oberschleißheim
Thomas Loderer, 1. Bgm. Gemeinde Ottobrunn
Prof. Dr. Jan Murken, Bezirksrat
Wolfgang Panzer, 1. Bgm. Gemeinde Unterhaching
Stefan Schelle, 1. Bgm. Gemeinde Oberhaching
Werner van der Weck, 1. Bgm. Gemeinde Feldkirchen
Ilse Weiß, Bezirksrätin

Herr Göbel, mit Ihrer Wahl zum neuen Landrat für den Landkreis München haben Sie auch die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden der Baugesellschaft München-Land übernommen. Wo sehen Sie die größten Herausforderungen der Bau- und Wohnungswirtschaft im Landkreis für die nächsten Jahre?

Christoph Göbel: Schon heute ist der Wohnungsdruck im Ballungsraum München sowohl im Miet- als auch im Eigentumssektor immens und wird zukünftig noch weiter steigen. Die Bevölkerungsprognosen und auch die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sprechen da eine deutliche Sprache. Ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist daher eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Der sozialen Wohnungsvergorgung und der Schaffung barrierefreien Wohnraums kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Ein wichtiges Kernthema des modernen Wohnungsbaus ist der Klimaschutz und die Umsetzung der Energiewende. Der Bau- und Gebäudesektor spielt dabei eine entscheidende Rolle. Die Baugesellschaft München-Land ist schon heute ein gutes Vorbild im Hinblick auf energieeffiziente

Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Wo sehen Sie die Prioritäten und die nächsten Schritte, um den Aufbruch in ein neues Energiezeitalter bewältigen zu können?

Christoph Göbel: Der Landkreis München hat zur Umsetzung seiner ehrgeizigen Energievision ein Klimaschutzkonzept aufgestellt. Dem Bereich Bauen und Wohnen kommt hierbei eine große Bedeutung zu. Wichtig ist zum Beispiel der Einsatz regenerativer Energiequellen für die Gebäudeheizung oder auch die regenerative Stromerzeugung. Besondere Bedeutung hat jedoch der effektive und sparsame Umgang mit der Energie – im Bereich Altbausanierung und sparsame Neubauten liegen noch sehr große Einsparpotenziale, die wir unbedingt nutzen müssen.

Der demografische und gesellschaftliche Wandel wird den künftigen Wohnungsbau stark beeinflussen. Damit gewinnt die Modernisierung und neue Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnungsbe-

standes an Bedeutung. Wie kann die BMI im Landkreis München dazu beitragen, Lösungen für das Zusammenleben der Generationen, von verschiedenen Kulturen und unterschiedlichen Lebensformen zu schaffen?

Christoph Göbel: Solch unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen kann man nur mit vielfältigen Angeboten begegnen. Familiengerechte Grundrisse,

Seniorenwohnanlagen mit den entsprechenden Sozialeinrichtungen, ansprechende Außenanlagen mit viel „Grün“ sind dabei nur einige Aspekte. Den weiter steigenden Ansprüchen an den Wohnkomfort

muss man durch Modernisierung der Bestandsbauten gerecht werden. Dadurch steigt dann auch die Mieterzufriedenheit, die nicht zuletzt zu einem guten, nachbarschaftlichen Miteinander beiträgt.

Wir danken Ihnen für das Gespräch.

„Ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit.“



Wichtige Partner für Kommunen und Mieter

Die Baugesellschaft München-Land (BML) ist nunmehr seit 60 Jahren zuverlässiger Partner der Kommunen im Landkreis München. Zu ihren 28 Gesellschaftern zählen 25 der 29 Gemeinden und Städte im Landkreis München, der Bezirk Oberbayern sowie die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg.



Baugesellschaft
München-Land
GmbH



BML
BauService
GmbH

Ihre Hauptaufgabe sieht die BML darin, breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum anzubieten. In enger Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden trägt die BML als kompetenter Dienstleister zur Realisierung von Investitionen in den Bereichen der Instandhaltung, Modernisierung und des Neubaus von Wohnraum bei. Ein wichtiges Anliegen ist es, dafür zu sorgen, dass auch weniger wohlhabende Bürger, Familien und ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt gut und sicher versorgt werden können.

Zum Ende des Jahres 2011 wurde die Tochterunternehmung BML BauService gegründet. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die Übernahme aller im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Aufgaben. Sie übernimmt vorwiegend Aufgaben, welche der BML aus rechtlichen Gründen nicht möglich sind.

Wir schaffen Wohnraum

Unser Leistungsspektrum auf einen Blick:

- Bau von Mietwohnungen für den eigenen Wohnungsbestand
- Beratung und Baubetreuung für die Kommunen
- Modernisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien
- Baumaßnahmen im Einheimischenprogramm
- Erschließung von Bauland
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für Grundstücke und Gebäude
- Verwaltung von Wohnungen, Garagen und Stellplätzen im Eigenbestand
- Verwaltung von kommunalen Wohnungsbeständen
- Beratung rund um den Wohnungsbau

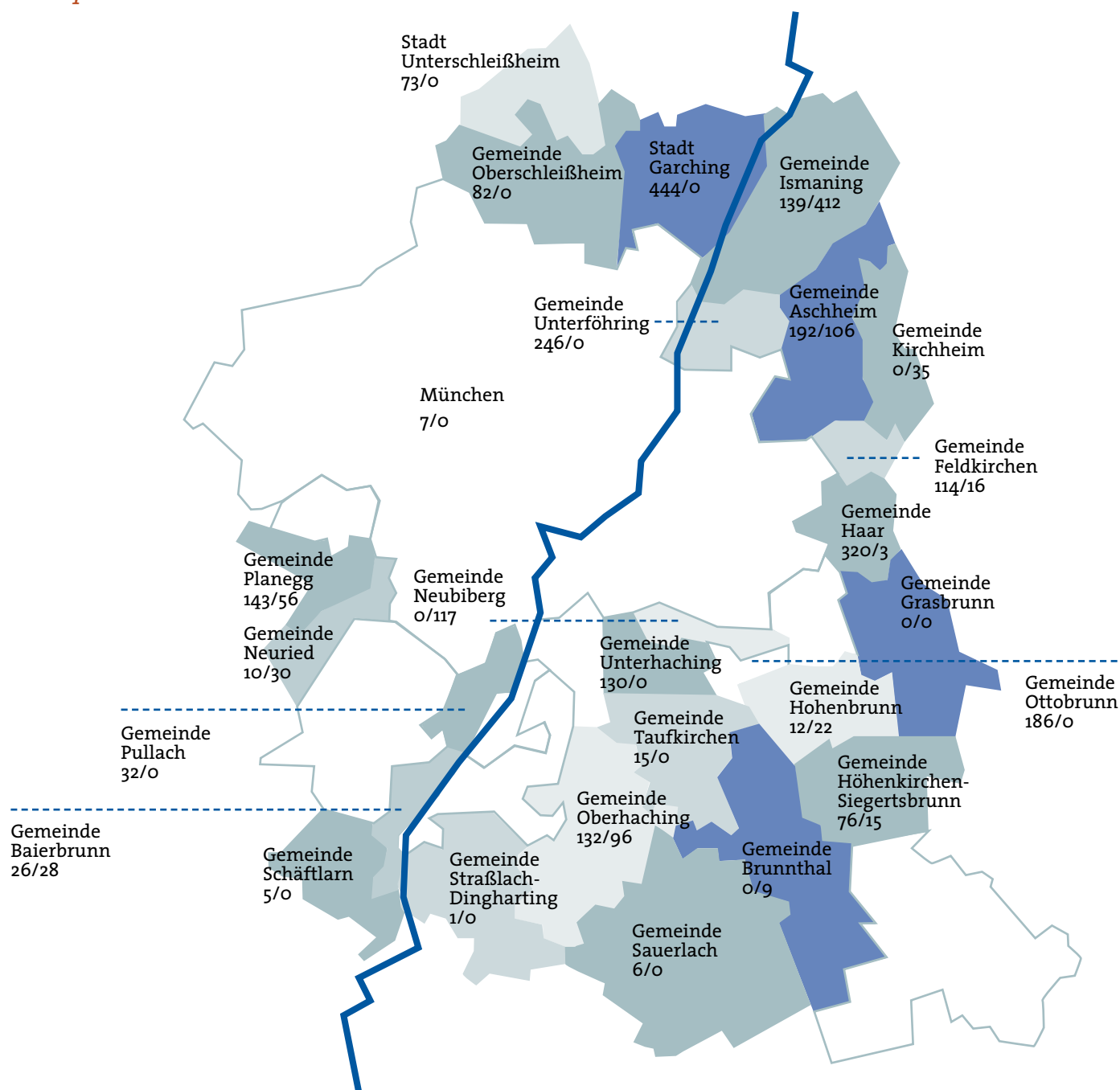
Vom „Wohnen im Alter“ bis zur „energetischen Sanierung“

Ein weiterer Schwerpunkt der BML-Tätigkeit in den kommenden Jahren wird die Instandhaltung und zeitgerechte Sanierung bestehender Wohnungen und Quartiere sein. Durch erhebliche Investitionen konnte die BML im Gebäudebestand der 50er-, 60er- und 70er-Jahre bereits viele Wohneinheiten modernisieren. Das verringert den Energieverbrauch und spart bei Mietern bares Geld durch einen niedrigeren Energieverbrauch und geringere Heizkosten. In Zeiten steigender Energiepreise und wachsender Ansprüche an den Klimaschutz sind auch weiterhin sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungsvorhaben hohe Anstrengungen gefragt, wenn es um das Voranbringen der Energiewende im Landkreis München geht.

Zahlen und Fakten

Wohnungseigentum der BML gegenüber Verwaltung fremder Wohnungen
insgesamt 2.391 zu 945

Juni 2014



Das Unternehmen in Zahlen (Juni 2014)

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:	105.212.100 Euro
TOCHTERGESELLSCHAFT:	BML BauService GmbH, Gründung 2011 zum Zwecke der Übernahme von Bauträgermaßnahmen
GESCHÄFTSFÜHRUNG:	Ulrich Bittner, seit 1. Januar 1998
AUFSICHTSRAT:	Christoph Göbel, Landrat, Vorsitzender Annemarie Detsch, 1. Bgm. Gemeinde Planegg, stv. Vorsitzende Walter Fichtel, Sparkassendirektor Thomas Glashauser, 1. Bgm. Gemeinde Aschheim Dr. Dietmar Gruchmann, 1. Bgm. Stadt Garching Karin Hobmeier, Bezirksrätin Andreas Kemmelmeyer, 1. Bgm. Gemeinde Unterföhring Christian Kuchlbauer, 1. Bgm. Gemeinde Oberschleißheim Thomas Loderer, 1. Bgm. Gemeinde Ottobrunn Prof. Dr. Jan Murken, Bezirksrat Wolfgang Panzer, 1. Bgm. Gemeinde Unterhaching Stefan Schelle, 1. Bgm. Gemeinde Oberhaching Werner van der Weck, 1. Bgm. Gemeinde Feldkirchen Ilse Weiß, Bezirksrätin

Stammkapital seit 25. März 2014

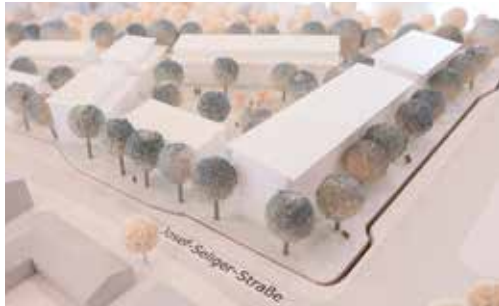
Gesellschafter mit Anteil am Stammkapital	Euro	%
1 Landkreis München	24.466.700	23,255
2 Gemeinde Unterföhring	21.412.500	20,352
3 Gemeinde Aschheim	16.939.500	16,100
4 Gemeinde Planegg	7.630.100	7,252
5 Gemeinde Oberschleißheim	5.627.200	5,348
6 Gemeinde Oberhaching	5.557.300	5,282
7 Gemeinde Feldkirchen	5.021.800	4,773
8 Stadt Garching	2.942.900	2,797
9 Gemeinde Ottobrunn	2.867.600	2,726
10 Gemeinde Unterhaching	2.359.700	2,243
11 Gemeinde Pullach	2.352.000	2,235
12 Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn	1.549.200	1,472
13 Gemeinde Ismaning	1.394.300	1,325
14 Gemeinde Haar	1.260.200	1,198
15 Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg	792.600	0,753
16 Gemeinde Baierbrunn	713.300	0,678
17 Bezirk Oberbayern	661.700	0,629
18 Gemeinde Schäftlarn	439.200	0,417
19 Stadt Unterschleißheim	362.000	0,344
20 Gemeinde Sauerlach	341.800	0,325
21 Gemeinde Neuried	249.500	0,237
22 Gemeinde Hohenbrunn	226.300	0,215
23 Gemeinde Taufkirchen	18.700	0,018
24 Gemeinde Kirchheim	5.200	0,005
24 Gemeinde Neubiberg	5.200	0,005
24 Gemeinde Straßlach-Dingharting	5.200	0,005
24 Gemeinde Brunnthal	5.200	0,005
24 Gemeinde Grasbrunn	5.200	0,005
	105.212.100	100,000



Preisgünstiger Wohnraum für Ottobrunn

Auch für die am südöstlichen Stadtrand von München liegende Gemeinde Ottobrunn gehört es zu den gewaltigsten Herausforderungen, dafür zu sorgen, dass es mehr bezahlbaren Wohnraum gibt. Die Gemeinde hat gemeinsam mit der Bau-gesellschaft München-Land (BML) zwei Projekte angestoßen.

51 Wohnungen an der Josef-Seliger Straße 4–14 und voraussichtlich ab 2017 weitere 68 Wohnungen an der Josef-Seliger-Straße 16–30 folgen. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die BML allen vom Abbruch betroffenen Mietpar-teien alternative Mietwohnungen für die Übergangszeit bereitgestellt.



Preisgünstiger Wohnraum ist bereits im Jahr 2013 auf dem Grundstück Haidgraben 12 entstanden, auf dem früher das Haus für Wohnungsnotfälle stand. Die BML hat dort ein Haus mit zwölf Wohnun-gen errichtet.

Die BML überlässt die frei finanzierten Wohnungen in der Josef-Seliger-Siedlung zur Belegung zu einem günstigen Mietpreis der Gemeinde Ottobrunn. Die Gemeinde hat dazu einen finanziellen Beitrag in Form einer Stammkapitaler-höhung geleistet. Zwar wird die Miete im Vergleich zum alten Preis angehoben, sie liegt aber zukünftig immer noch sozialverträglich unterhalb des üblichen Mietpreises am Markt. Dafür erhalten die zukünftigen Mieter schöne Neubauwoh-nungen mit modernem Komfort.

2013 haben die Abbrucharbeiten der Gebäude in der Josef-Seliger-Siedlung begonnen. Insgesamt entstehen dort 174 neue Wohnungen. Eine Modernisierung im Bestand wäre aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht wirtschaftlich gewesen. Der Abriss hat zudem den Vorteil, dass durch bessere Gestaltungsmöglich-keiten insgesamt Wohnraum für 20 Fami-lien mehr als bisher gebaut werden kann. Darüber hinaus werden alle Wohnungen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit noch besser an die heutigen Bedürfnisse der Bewohner angepasst.

Im Rahmen des Neubaus ist auch eine Neugestaltung der Außenanlagen mit gestalterisch ansprechenden Freiräumen geplant. Sitzelemente in den Außenanla-gen sollen für Aufenthaltsmöglichkeiten, kleine Plätze für Treffpunkte und Orte der Begegnung und Kommunikation sorgen. Auch die Integration einer Spielfläche für Kinder in die Außenanlagen ist vorge-sehen. Die Gemeinde war im Vorfeld der Planung an der Entwicklung eines städte-baulichen Konzepts beteiligt.

Der mehrjährige Neubau vollzieht sich in drei Bauabschnitten. Derzeit erfolgt im ersten Bauabschnitt die Errichtung von 54 Wohnungen an der Putzbrunner Straße 46–52. Es werden ab 2015 der Neubau von

Sechs energieeffiziente Reihenhäuser in Aschheim



Für die Gemeinde Aschheim, die der Baugesellschaft München-Land bereits seit 1986 als Gesellschafter angehört, baut die BML sechs Reihenhäuser mit Fertigteilgaragen und Stellplätzen am Waldweg 26–28b. Mit der Vergabe nach dem Einheimischenmodell will die Gemeinde zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Eigentumsbildung der einheimischen Bevölkerung beitragen. Die modernen KfW-Effizienzhäuser 70 bieten ihren neuen Eigentümern eine Wohnfläche von rund 123 Quadratmetern. Die umweltbewusste Ziegelbauweise, der Geothermieanschluss sowie eine gute Dachdämmung tragen einem energieeffizienten Gesamtkonzept Rechnung. Das schont die Umwelt, spart Energiekosten und bedeutet gleichzeitig Werterhalt und Wohnkomfort. Die erschwinglichen Kaufpreise für die Häuser mitsamt Garage, Stellplätzen, Geräteschuppen und eingezäuntem Garten betragen je nach Grundstücksgröße zwischen 367.000 Euro und 426.300 Euro. Dies ist nur möglich, weil die Gemeinde Aschheim die Grundstücke für Einheimische äußerst günstig bereitstellt.

Mehr Wohnkomfort in Garching

Eine umfangreiche Komplett-Modernisierung im Wohnungsbestand führt die BML derzeit in der Königsberger Straße 74 und 76 durch. Dort werden zwei Gebäude mit insgesamt 56 Wohnungen energetisch saniert. Der Wohnkomfort steigt deutlich durch die Neuausstattung sämtlicher Bäder und WCs, die Verlegung von Fliesen in Fluren und Küchen und die Instandsetzung von Balkonen und Fenstern. Vorhandene Schadstoffe werden rückgebaut und fachgerecht entsorgt. Die Neuerrichtung der gesamten Heizungs- und Warmwasserverteilung mit Anschluss an die Geothermie trägt zusammen mit der Wärmedämmung der Fassade und Sanierung der kompletten Dachfläche zu einem schonenden Umgang mit Energie bei. Mit diesen energetischen Investitionen unterstützt die BML aktiv die Ziele der Energievision des Landkreises München. Auch der Außenbereich wird aufgewertet: mit einer gärtnerischen Neugestaltung sowie der Errichtung eines Fahrradhauses mit Wegebeleuchtung.



Neues Farbkonzept



Schicker Neubau in Unterföhring



Zwei große Mietshäuser mit insgesamt 40 Wohnungen baut die Gemeinde Unterföhring am Römerweg. Der Bau wird von der BML BauService durchgeführt und schlüsselfertig übergeben. Die Wohnungen in der mittleren Preisklasse vergibt die Gemeinde bevorzugt an junge Familien, Singles und Senioren, die sich eine Eigentumswohnung nicht leisten können. Im zweiteiligen Gebäude wird es 14 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 16 Drei-Zimmer-Wohnungen und zehn Vier-Zimmer-Wohnungen geben. Schon optisch besticht die Architektur durch große Fenster und viele Balkone sowie Terrassen. Die Gebäude haben eine Tiefgarage, sind vollkommen barrierefrei, bieten einen ebenerdigen Zugang zu den beiden Hauseingängen und erfüllen die Energieeinsparverordnung „EnEV 2012“.

		Telefon	E-Mail	Zuständigkeit
Geschäftsleitung				
Ulrich Bittner	Geschäftsführer	089 45677-124	u.bittner@bml-online.de	
Renate Karl	Prokuristin	089 45677-130	r.karl@bml-online.de	
Sybille Mayerl	Assistenz Geschäftsfl.	089 45677-121	s.mayerl@bml-online.de	
Technische Hausverwaltung				
Thomas Wagmüller	Teamleiter	089 45677-135	t.wagmueller@bml-online.de	
Harald Möhle	stv. Teamleiter	089 45677-153	h.moehle@bml-online.de	
Herbert Bayer	Techniker	089 45677-143	h.bayer@bml-online.de	Neubiberg, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, München, Sauerlach, Ottobrunn, Haar, Feldkirchen
Petra Roming	Assistenz	089 45677-159	p.roming@bml-online.de	Sauerlach, Ottobrunn, Haar, Feldkirchen
Fritz Scheuermann	Techniker	089 45677-170	bml@bml-online.de	Aschheim, Oberschleißheim, Unterschleißheim, Garching-Hochbrück, Unterföhring
Tina Püschel	Assistenz	089 45677-157	t.pueschel@bml-online.de	Garching-Hochbrück, Unterföhring
Raphael Hübner	Techniker	089 45677-149	r.huebner@bml-online.de	Ismaning, Kirchheim
Angela Haas	Assistenz	089 45677-133	a.haas@bml-online.de	
Thomas Fischer	Techniker	089 45677-160	t.fischer@bml-online.de	Brunnthal, Hohenbrunn, Straßlach, Taufkirchen, Unterhaching, Oberhaching, Planegg, Neuried, Baierbrunn, Schäftlarn, Pullach
Isabella Anders	Assistenz	089 45677-125	i.anders@bml-online.de	
Kaufmännische Hausverwaltung				
Edeltraud Hennings	Teamleiterin	089 45677-145	e.hennings@bml-online.de	Neubiberg, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, München
Silke Volk	stv. Teamleiterin	089 45677-171	s.volk@bml-online.de	Ottobrunn, Haar, Aschheim
Claudia Holzschuh	Sachbearbeiterin	089 45677-129	c.holzschuh@bml-online.de	Oberschleißheim, Unterschleißheim, Garching-Hochbrück, Unterföhring
Michaela Jell	Sachbearbeiterin	089 45677-119	m.jell@bml-online.de	Ismaning (auch Fremdverwaltung)
Sabrina Grube	Sachbearbeiterin	089 45677-131	s.grube@bml-online.de	Brunnthal, Hohenbrunn, Straßlach, Unterhaching, Oberhaching, Planegg, Neuried, Baierbrunn, Schäftlarn, Pullach
Sebastian Eder	Sachbearbeiter	089 45677-123	s.eder@bml-online.de	Feldkirchen, Taufkirchen, Kirchheim, Sauerlach
Ulrike Berg	Mahnwesen	089 45677-146	u.berg@bml-online.de	
Fremdverwaltung (Abrechnungen, Buchhaltung)				
Monika Lingner	Sachbearbeiterin	089 45677-151	m.lingner@bml-online.de	Aschheim, Brunnthall, Kirchheim, Neubiberg, Oberhaching, Planegg
Monika Esterl	Sachbearbeiterin	089 45677-148	m.esterl@bml-online.de	Baierbrunn, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Neuried