

ODBG Dorfmitteilung 2018

ODBG GMBH & CO. BETRIEBS KG

DIE GESELLSCHAFT ZUM BETRIEB, ZUR INSTANDSETZUNG UND ERNEUERUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM

OLYMPIADORF MÜNCHEN

Ausgabe 113, Dezember 2018

Impressum:

Herausgeber: Olympiadorf Betrieb-Beteiligungs-Gesellschaft mbH & Co. Wartungs KG

Verantwortlich: Herbert Hantelmann, Geschäftsführer



1. Sanierung Forum I

Die Sanierung des Forum I wurde abgeschlossen.

Beauftragt wurde die Firma Schernthaler. Die Arbeiten liefen seit dem 5.11.2018.

Ziel war es, das alte Wasserrohrgeländer zwischen Forum I und der Parkanlage zu entfernen und die spärlichen Hecken unter den Kronenbereichen der Bäume zu entfernen.



Zum Zeitpunkt des Fotos ging es los, nach wenigen Tagen war schon alles erledigt. Die Anlage ist nun wieder geräumiger und optisch ansprechender.

Ferner sollte zwischen Forum I und Parkanlage wieder eine Sichtbeziehung entstehen. Außerdem wurde der durch die Grünanlage verlaufende nicht

denkmalgerecht hergestellte Plattenbelag zurückgebaut und die entstehende Fläche in Grün umgewandelt. Für die Spatzen wurde ein kleines „Spatzenbad“ angelegt. Dort können die Vögel im Sommer im Staub baden.

2. Müllhäuschen

Um die Mülltonnen im Olympischen Dorf besser und optisch ansprechender unterbringen zu können, ist die Aufstellung von Müllhäuschen planerisch betrachtet worden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die von der ODBG geplanten Standorte der Mülltonnenhäuschen umsetzbar seien und sich in das Konzept einfügen würden. Sie hatte das Konzept dem Landesamt für Denkmalschutz vorgelegt. Von dort erfolgte die Zustimmung.

Die Bereiche beziehen sich hauptsächlich auf die Standorte entlang der Feuerwehrstraßen im Hochbereich. Parallel dazu sind durch einige Wohnungseigentümergeinschaften eigene Vorschläge zur Aufstellung der Tonnen entstanden. Sofern diese mit dem Naturschutz wegen der Kronenbereiche der Bäume, mit dem Brandschutz wegen der Gefahr, die durch eine brennende Mülltonne ausgeht und mit dem Denkmalschutz vereinbar sind, werden auch Einzelfalllösungen berücksichtigt werden.

Insofern der Wunsch besteht, die Tonnen in den bisherigen Ventilräumen unterzubringen, sind Umbauarbeiten notwendig. Das aber ist WEG-Sache und muss von dort geplant und als Tektur der LBK vorgelegt werden.

Wünschenswert wäre, dass eine interessierte WEG die Planungsleistung initiiert, damit eine Aussage für alle anderen Ventilräume geschaffen werden kann.

3. Müllsauganlage

Endlich ist es gelungen, einen deutschsprachigen Mitarbeiter bei Envac in Schweden ausfindig zu machen. Dies gelang mehr zufällig über einen Kontakt mit einem Dresdner Ingenieurbüro.

Die Firma Envac ist die Nachfolgerin der Firma Centralsug, die unsere pneumatische Müllsauganlage 1972 erstellt hat.

Auch dort ist bekannt, dass die alten Anlagen schon allein unter dem Gesichtspunkt des Arbeitsschutzes nicht mehr betrieben werden können. Die Gesetze zum Arbeitsschutz in Schweden sind ähnlich.

Wir konnten nochmals unseren Wunsch zum Ausdruck bringen, unter Umständen, wenn alle Vorbedingungen eingehalten wären, (Mülltrennung, Preis, Aufwand, Wartungsfreundlichkeit, Streckenführung, Satzung AWM uvm.) eine neue pneumatische Müllsauganlage anschaffen zu wollen.

Zumindest ist es wichtig zu wissen, welche Investition hierfür nötig wäre.

Leider würden sich die neuen Einwurfstellen nicht mehr auf dem Stockwerk, sondern in der Grünanlage befinden. Dieser Umstand ist der notwendigen Trennung von Müll geschuldet.

Damit ließe sich aber dennoch der Verkehr von Müllfahrzeugen im Dorf einsparen. Somit entstünden weniger Abgase, weniger Lärm und gar kein Verschleiß an den Wegen.

Durch die niedrig gehaltenen Einwurfstellen könnten dann auch Rollstuhlfahrer und Kinder den Müll entsorgen, was heute auf Grund der hohen Mülltonnen leider nicht funktioniert.

Die heute hergestellten Anlagen sind in der Lage, getrennten Müll aus verschiedenen Einwurföffnungen abzusaugen.

Somit entfielen die Wege zu den Papiertonnen, zum Kunststoffmüll, vielleicht auch zum Biomüll, das wird man noch sehen. Glas wird wegen der scharfen Kanten eher nicht durch das Müllrohr abgeführt, hier blieben dann eben noch unsere Glascontainer stehen.

Zunächst sollen nun die Kosten ermittelt werden. Falls diese akzeptabel sind, kann das Thema weiter betrieben werden. Wir werden berichten.

4. Sanierung Mülleinwurfshächte

Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde konnte man erreichen, dass nicht alle freiliegenden Mülleinwurfshächte im Flachbereich aus Denkmalschutzgründen bleiben müssen.



Eine der vielen Formen der Mülleinwurfshächte im Freien.

Die Behörde möchte von jeder Form/Sonderform einen Mülleinwurfschacht erhalten.

Insgesamt sollen zehn Mülleinwurfschächte stehen bleiben. Diese müssen demnächst saniert werden.

Die Sanierung soll im Jahr 2019 erfolgen.

5. Brandschutz in den Fahrstraßen

Nach einigen fachlichen Diskussionen hat man sich nun mit der Branddirektion vorläufig auf Rauchfangbleche unterhalb einiger Unterzüge an jedem Brandabschnitt geeinigt.

Dies hat gegenüber einer kraftbetriebenen Rauchschrze den Vorteil, dass keinerlei mechanische bzw. elektrische Fehlfunktionen auftreten können. Auch sind keine Wartungsarbeiten und damit verbundene laufende Kosten nötig.

Die Maßnahme wird ergänzt durch eine Brandmeldeanlage mit optischen Meldern in Verbindung mit Wärmemeldern. Diese sollen immer zusammenarbeiten, so dass es nicht zu Fehlalarmen kommen sollte.

Es ist geplant, den Garagenbetreibern mit einem 2. UG in der Tiefgarage die Möglichkeit zu geben, sich an die Anlage anzuschließen.

Derzeit müssen die LBK (Lokalbaukommission) und die Gesellschafterversammlung der Lösung noch zustimmen, damit die ODBG in die Ausschreibungs- und Durchführungsphase gehen kann.

6. Begutachtung Bäume

Die ODBG hat auch dieses Jahr wieder eine Begutachtung der Bäume beauftragt. Ein Ergebnis liegt vor. Die Straßbergerstraße ergab im Bereich des Walles entlang der Moosacher Straße einen zu fällenden Gefahrenbaum (Pappel) mit sehr großem Stammdurchmesser. Auf Nistplätze und Baumhöhlen wird dabei besonders geachtet

In allen anderen Straßen sind noch insgesamt 3 weitere Bäume zu fällen, die durch Faulschäden, Pilze oder ihr Alter zu einer Gefahr geworden sind.

Weitere Bäume sind zur Beobachtung ausgeschrieben worden. Diese werden in den nächsten Jahren einer intensiveren Begutachtung zugeführt.

In der Regel, wenn Platz vorhanden ist, wird ein gefälltter Baum durch einen neuen Baum ersetzt.

7. Brüstungssanierungen

Zum Herbst des Jahres 2018 konnte die ODBG die Sanierungen der Brüstungen fertigstellen. Das Konzept verfolgte eine möglichst erhaltende Optik des bisherigen Sichtbetons.

Beschichtete Betonflächen sollten möglichst vermieden werden.

Außerdem sollte die Sanierung möglichst leise erfolgen.

Auf Sandstrahlarbeiten und Hochdruckwasserstrahlen wurde bewusst verzichtet.



Freigelegte Eisen, im carbonatisierten Bereich. Alkalische Reparaturmörtel und Beschichtungen verhindern weiteres Rosten.

Stattdessen wurden mit Schleifscheiben lose Materialien und alte Farbschichten abgetragen, bis die alte Betonoberfläche erschien.

Teils zeigten sich erfreuliche Betonstrukturen in der damals gewählten

weißen Portlandzementfarbe, vielen auch als Dyckerhoff WEISS bekannt. Der Zement in diesem Beton enthielt einen sehr geringen Eisenoxidgehalt, wodurch die weiße Farbe entstand. Nach dem Brennen musste der Zement zudem stark und schnell gekühlt werden, um sich nicht zu verfärben.

Um den so behandelten Beton vor Umwelteinflüssen zu schützen wurde er chemisch farblos hydrophobiert, ähnlich einer Imprägnierung aber mit bis zu 1,5 cm Tiefenwirkung. Das Ergebnis lässt sich sehen.

Durch Alterung zerstörte Betonoberflächen wurden ausgebessert und beschichtet, die Bewehrung wiederhergestellt. Eine weiße Beschichtung verdeckt die Reparaturstellen.

Noch vor der Hydrophobierung erfolgte ein Versuch zur Bestimmung der Eindringtiefe der Chemikalien in den Beton.

Die ODBG konnte das beste Mittel durch Bauteilproben ermitteln, die im Labor untersucht wurden.

Dieses wurde verwendet.



An herausgebohrten Zylindern konnte die Eindringtiefe der Test-Imprägnierungen festgestellt werden. Die Ergebnisse waren recht unterschiedlich.

Beteiligte waren die Firma Delta als Handwerksunternehmen und das Ingenieurbüro Schiessl, die beide sehr zufriedenstellende Arbeit leisteten.

8. Rissanierung in der Ladenstraße

Durch Längenausdehnungsprozesse in der Hitze des Sommers wurde der tragende Estrich in seiner Länge verformt. Da Beton keine Zugkräfte verträgt, konnte er sich nur unter Rissbildung wieder zusammenziehen. Das Ergebnis waren auf der gesamten Quere nach unten eingebrochene Klinkersteine. Da das eine Stolperfalle war, musste der Schaden behoben werden.



Bereits nach drei Tagen war alles wieder behoben. Die Firma Zettl Bau hat es gemacht.

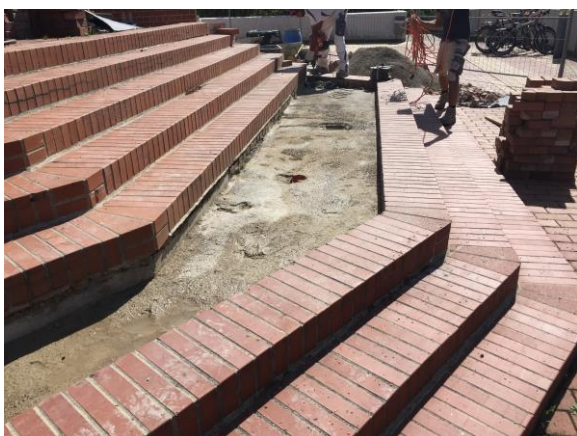
9. Treppensanierungen im gesamten Dorf

Eine der größten Anstrengungen des Jahres 2018 waren die Sanierungen der Klinkertreppen. Durch Frosteinwirkung und verschiedene andere Ursachen waren an den Stufen Abplatzungen und Risse entstanden.



Abgeschlagene und lockere Stufenvorderkanten.

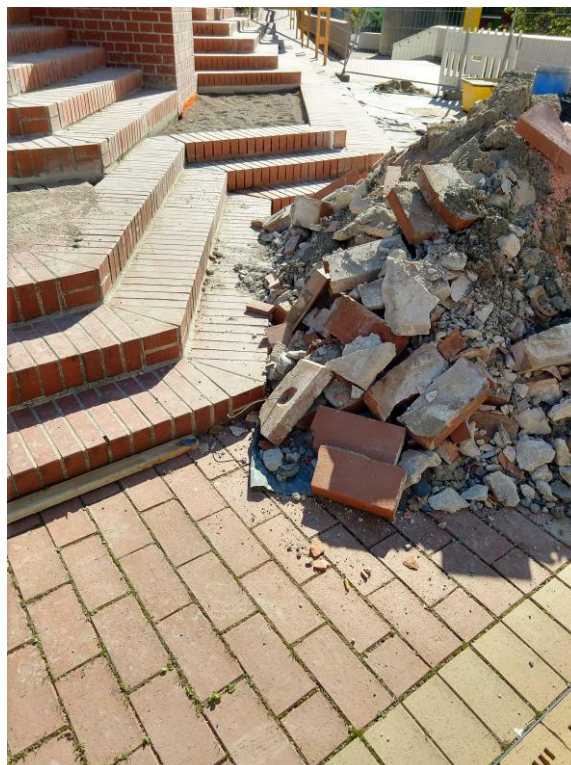
Die Schäden waren erheblich, aber mit dem Ersatz der Klinker war es nicht getan.



Neu gesetzte Stufen, neue Gefälle und eine Entwässerung für jedes Podest

In vielen Bereichen musste die Entwässerung neu geplant und ausgeführt werden, wobei jeder Treppenabsatz seine eigene Lösung verlangte. Ein Teil der Klinker konnte noch nicht getauscht werden, da einige Formate und Farben nicht lieferbar sind.

Sofern für beschädigte Klinker kein Ersatz vorhanden war, wurde mit gefärbtem Zementmörtel eine provisorische Lösung geschaffen.



Es fiel sehr viel Bauschutt an, der mit der Hand zu entfernen war.

Blasenbildungen unter der Abdichtung



Eine sehr große Blase, entstanden aus vielen kleinen und zusammengewachsenen Blasen. Der Boden wurde neu abgedichtet. Die Steine neu verlegt.



Die Blasen nehmen vielfältige Formen an.

Die größte Blase befand sich in der Connollystraße.

Weiterhin wurde eine große Anzahl von Blasen, die zu Stolperfallen wurden, in der Connollystraße entfernt. Nächstes Jahr geht es in den anderen Straßen weiter.

Meistens sind die auffälligen Blasen so groß wie ein kleinerer Topf. Diese heben dann das Klinkerpflaster an.

10. Behebung der Schäden der Fritz Eichbauer Bauunternehmung im Bereich Derag

Das Bauunternehmen war von der DERAG mit der Sanierung der Tiefgarage Straßbergerstraße 9 beauftragt worden.

Nach einigen Schäden, unter anderem eine Dieselöl - Verschmutzung, hat es mitgeteilt, dass nun auch die letzten Schäden an den Außenanlagen beseitigt worden sind.

Die Ölverschmutzung wurde unter Begleitung eines Labors nachweislich entfernt.

11. Spindeltreppe, Straßbergerstraße 9

Leider ist die Treppe nicht mehr sanierbar und muss aus statischen Gründen recht bald erneuert werden.



Salzschäden am Bewehrungsstahl

Eine Laboruntersuchung ergab, dass der Beton mit Salz gesättigt ist.

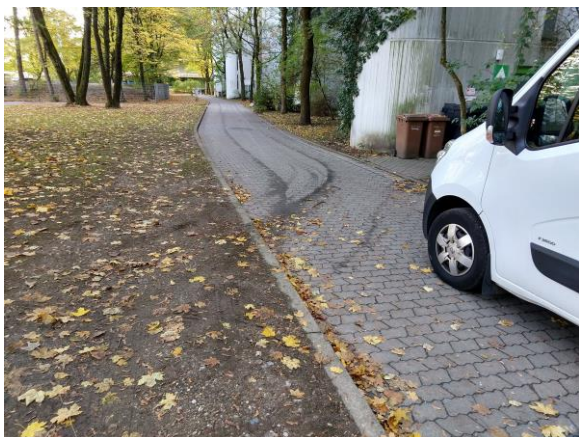
Die Bewehrungsseisen der Treppe liegen innerhalb des salzhaltigen Bereichs und werden zerfressen. Die Feststellung führt dazu, dass weitere Spindeltreppen untersucht werden müssen.

Die Sanierung wird nicht einfach werden, da die Fußgängerebene nicht mit einem Kranfahrzeug erreicht werden kann.

Geplant ist deshalb, die Treppenstufen mit Brüstungsteilen vor Ort einzeln auf eine Spindel aufzufädeln.

12. Ständige Parkverstöße im Dorf

Ein ewiges Ärgernis sind die in den Grünflächen und Feuerwehzufahrten parkenden Fahrzeuge, ob Handwerker, Private oder Lieferanten.



An den Spuren erkennt man, dass andere Handwerker durch die Grünfläche fahren mussten, um vorbeizukommen.

Parken die Fahrzeuge in den Feuerwehruzufahrten, versperren sie Rettungsdiensten die Zufahrt. Im Falle eines Hochhausbrandes kann dieses Verhalten fatale Folgen haben. Für die Ausleihe eines Schlüssels muss unterschrieben werden, dass man die Feuerwehrstraßen freihalten werde. Auch das Befahren der Grünflächen ist verboten. Parken Fahrzeuge im Kronenbereich der Bäume, hat das Schäden im Wurzelbereich zur Folge. Als Folge sterben in der Krone Äste ab, deren Beseitigung eine Hebebühne und mehrere Arbeitsstunden in Anspruch nehmen. Für das Dorf entstehen in jedem Einzelfall Kosten von ca. 500,00 €.



Verdichtetes Erdreich, beschädigte Wurzeln, zerstörter Rasen und ein unschöner Anblick. Warum ist der Auftraggeber nicht eingeschritten?



Gedankenlos? Rücksichtslos? Feuerwehruzufahrt Connollystraße am 04.12.2018 nur noch für PKW befahrbar. Fast 1000 Bewohner ohne Rettungszufahrt.

13. Fahrräder auf dem Kirchenvorplatz



Wir empfehlen, den Kirchenvorplatz von Fahrrädern freizuhalten bzw. diese vor dem Brüstungsgeländer der Kirche aufzustellen. Dauerabsteller müssen entfernt werden.

Erst letztes Jahr ist ein Feuerwehreinsatz wegen der erheblichen Menge an geparkten Fahrrädern nur mit einigen Schwierigkeiten durchzuführen gewesen. Der Einsatzleiter

hat sich kurz nach dem Einsatz an die ODBG gewandt, um dieses Verhalten zu beenden. Im November war es dann wieder soweit:

14. Verspernte Rettungswege durch Baumaßnahmen einer Hausverwaltung

Trotz der Absprache mit der Branddirektion über eine sofortige Beräumungsmöglichkeit und der daraufhin erteilten Genehmigung zur Nutzung einer Zufahrt hielt man sich nicht an die Auflagen. Zunächst wurde ein Kran aufgestellt, dessen Tragseil wegen eines Aufrollfehlers vor Ort komplett abgewickelt wurde.

Gleichzeitig wurden vier Container in den Weg gestellt, ohne das verlangte Fahrzeug für eine schnelle Umsetzung vorzuhalten.

Die Hausverwaltung reagierte leider nicht. Eine Bauleitung stand nicht zur Verfügung. Der Unternehmer fühlte sich völlig zu Unrecht angegriffen. Er hätte ja keine Baustellenhubschrauber, hieß es.



*Feuerwehruzufahrt:
Bleibt nur zu hoffen, dass es nicht brennt,
kein Notarzt benötigt wird usw.*

15. Anschaffung Großflächenrasenmäher

Die ODBG wird im Jahr 2019 einen neuen geräuscharmen Großflächenrasenmäher anschaffen und den alten Mäher nur noch ersatzweise weiterbenutzen. Der alte Mäher ist nun 13 Jahre alt. Es zeigen sich einige Materialermüdungen.

Damit wird sich auch die Lärmbelästigung beim Rasenmähen und Laubaufsammeln verringern.

16. Sicherheitsdienst

Die Leistungen des Sicherheitsdienstes wurden gekürzt. Nach wie vor werden die Rote Stadt und der Nadisee bestreift und dafür gesorgt, dass dort gegen 21.00 Uhr Ruhe ist und keine Musik mehr abgespielt wird.

Die bisherigen Streifengänge im gesamten Olympischen Dorf führten nicht zu relevanten Feststellungen und entfallen deshalb zunächst.

17. Mediationsverfahren, Abdichtungen in den Fußgängerebenen

Wie bereits berichtet, hat die ODBG den Mangel der Bildung von Blasen in der Abdichtung der Fußgängerebenen rechtzeitig in einem Zivilverfahren vor dem Landgericht München I eingeklagt.

Die ODBG wurde gebeten, das Streitige Verfahren um die Blasenbildung der Abdichtung im Olympischen Dorf innerhalb eines Mediationsverfahrens weiter zu betreiben.

Im Februar wird das Verfahren begonnen.

Unter Umständen kann ein Mediationsverfahren zu einem schnelleren Ergebnis führen. Wir berichten weiter.

18. Vergleichsvorschlag des OLG München zur Unterhangdecke



Rost auf Grund einer zu dünnen Beschichtung auf der Rückseite.

Nachdem das Verfahren vor dem Landgericht München verloren ging, ist die ODBG in die Berufung gegangen.

Das Oberlandesgericht sieht in zweiter Instanz die Mangelhaftigkeit des Werkes.

Das Oberlandesgericht hat in der Sitzung am 06.11.2018 einen Vergleichsvorschlag formuliert:

Demnach soll die ODBG von den beklagten Parteien 800.000,00 € erhalten, um eine Rostbildung an den Deckenpaneelen abzugelten.

Die Gegenseite hat den Vergleich zunächst nicht angenommen, nicht wegen der Höhe, sondern da sich die Beklagten Parteien untereinander nicht einig werden konnten, wer wieviel an diesem Vergleich an die ODBG zu bezahlen hat.

Sofern sich die Gegenseite nicht doch noch besinnt, wird nun das streitige Verfahren durchgeführt.

Das allerdings kann für die Gegenseite nicht besser werden. Lediglich verzögert sich der Urteilspruch. Die hier im Raume stehenden weiter anwachsenden Zinsen sind außerdem, zu Lasten der Gegenseite, recht hoch. Man kann also noch auf deren Vernunft hoffen.

19. Garagenlüftungen, 2. UG

Im Olympischen Dorf gibt es vier Tiefgaragen, die sich im 2. Untergeschoss befinden. Die Wohnungseigentümergeinschaften haben sich vor nun fast 30 Jahren entschlossen, die Lüftungsanlagen nicht mehr weiter zu betreiben. In diesem Zuge wurden Stromanschlüsse entfernt, Lüftungsöffnungen verschlossen und defekte Lüftungskanäle nicht mehr saniert.

Betroffen sind folgende Garagen mit den nebenstehenden Verwaltungen:

- Unter Straßbergerstraße 95-139 / ODVG
- Unter N35 / ODVG
- Unter S 25-47 / Münchner Grund
- Unter N 129-137 / VdH

Diese Maßnahmen sind nicht mit den damals geltenden Vorschriften und noch viel weniger mit den heute geltenden vereinbar.

Der Betrieb der Anlagen liegt zudem vertraglich bei der ODBG, geregelt durch die Grundlagenvereinbarung von 1975.

Die ODBG hatte darum vor einiger Zeit beschlossen, einen Sachverständigen zu beauftragen, um feststellen zu lassen, ob es einen möglichst günstigen Weg gäbe, die gesetzlichen Vorschriften, vielleicht auch ohne Lüftungsanlagen, wieder zu erfüllen.

Leider ist der Weg, nur über den Nachweis von Luftqualität, über die Dauer einer Langzeitmessung, nicht gangbar.

Grundsätzlich muss die Entlüftung zumindest nach den 1972 geltenden Vorschriften betrieben werden.

Die Anwendung neuerer Vorschriften würde noch teurere Lösungen nach sich ziehen.

Die ODBG wird in Kürze Kontakt mit den Gemeinschaften aufnehmen, um die Instandsetzung zu fördern.

20. Helene-Mayer-Ring 4

Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde über die Hausverwaltung gebeten, sowohl einen Treuhänder zu benennen, als auch an der Wahl des Straßenbeirates für die WEGs Helene-Mayer-Ring 4, 10, 12, und 14 teilzunehmen.

Sobald hier eine Entscheidung stattfindet, kann sowohl der Straßenbeirat neu gewählt werden als auch der gewählte Treuhänder zum Gesellschafter in der ODBG benannt werden.

Der WEG stehen dann damit, ebenso wie allen anderen WEGs im Olympiadorf, Stimm- und Antragsrecht bei den Gesellschafterversammlungen zu. Diese finden vier Mal im Jahr statt. Außerdem entfällt dann die Umsatzsteuer auf die Leistungen der ODBG zu einem größeren Teil.

21. Noch ein wichtiger Hinweis

Unser **Olympia-Fruchthaus** schließt in der Zeit vom **1. Januar 2019 für drei bis vier Wochen**. Grund sind fällige Sanierungen im Ladengeschäft.

Ebenso schließt das Ladengeschäft **Edeka** voraussichtlich in der Zeit vom **16.01.2019 bis 21.02.2019** um Sanierungsarbeiten durchzuführen.

Neben einem neuen Fußboden sollen neue Regale und Kühlmöbel eingebaut werden.

Die ODBG hat eine Mindestversorgung über die Ladenfläche des Getränkemarktes angeregt, die zugesichert wurde.

Die Metzgerei Emil wird vorbereitet sein.

Dennoch wird es zu Einschränkungen kommen.

22. Olympiadorf Bienen



Teils offene, teils schon verdeckelte Waben aus dem olympischen Bienenstock.

Auf die Bitte eines Imkers hat die ODBG einen idealen Platz für mehrere Bienenvölker gefunden. Das umzäunte, abgesperrte und begrünte Dach über der Müllhalle wurde zum neuen Refugium für viele Völker.

Den Bienen geht es dort gut, gibt es doch im Dorf keine Spritzmittel oder chemische Gifte. Im Bild sind Bienen mit Ihren Waben zu sehen, teilweise sind diese schon verdeckelt. Darin befindet sich die Aufzucht.

23. Giftmobilmfahrplan:

Hierzu gibt es leider noch keine Informationen durch den AWM. Die Termine für 2019 lassen sich demnächst wie immer im Internet erfahren.

24. Müllabfuhr

Wir bitten darum, in den Feuerwehrstraßen nicht zu parken.

Zweimal die Woche werden dort die Mülltonnen geleert. Steht ein Fahrzeug im Weg, muss die Müllentsorgung abgebrochen werden.

Bestellte Handwerker müssen darauf hingewiesen werden, dass das Parken in den Feuerwehrstraßen oder Grünflächen nicht erlaubt ist.

Deshalb werden alle Mieter, Eigentümer und Hausverwaltungen gebeten, sich bei Handwerkerleistungen darüber zu informieren, ob die Fahrzeuge ordentlich geparkt wurden.

25. Frohe Weihnachten



Frohe Weihnachten

Die Mitarbeiter der ODBG, zusammen mit dem Geschäftsführer, wünschen allen Bewohnern im Olympischen Dorf in München friedliche und geruhsame Weihnachtsfeiertage und ein erfolgreiches neues Jahr 2019.