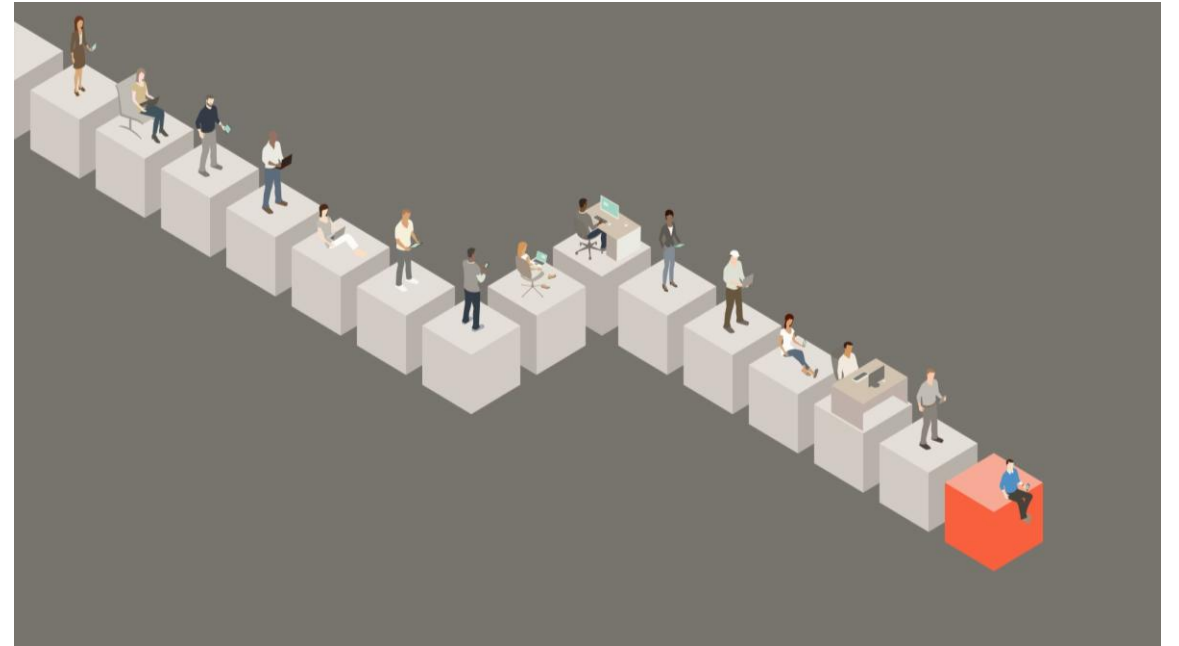


..... ZUERST WAREN DIE EIGENTÜMER /
ODBG /
WERDEGANG.ENTSTEHUNG.GRUND /
DEMOKRATISCHER AUFBAU /
ANTRAGS UND BESCHLUSSRECHTE /
BERATUNGSEBENEN UND AUSSCHÜSSE /
MÖGLICHKEITEN DER EINFLUSSNAHME

Herbert Hantelmann
Christina Grüner

März 2026



DIE BAUTRÄGER IM DORF

Jede Farbe ein Bauträger



.....ZUERST WAREN DIE EIGENTÜMER

Ca. 1970 setzte der Verkauf der Wohnimmobilien ein

Das Olympische Dorf München wurde von den Bauträgern verwaltet, nämlich der ODMG

- Gewährleistungsprobleme

- Müllzinsen

- Verwalter waren die Bauträgertöchter
- wenig Einflussmöglichkeit der Eigentümer

- Gegenwehr der Eigentümer

SITUATION DER DAMALIGEN EIGENTÜMER

- wenig Mitsprache der
Eigentümer

-
Zahlungsverpflichtungen

- schleppende bzw.
keine
Mängelbeseitigung

WIE HABEN SICH DIE EIGENTÜMER GEGEN DIE VERWALTUNG ODMG GEWEHRT?

- Gründung der ODBG und der EIG

- Kauf der Müllanlage, Bürogebäude und der Südrampe

- Satzung und Gesellschaftervertrag in einer GmbH & Co.KG

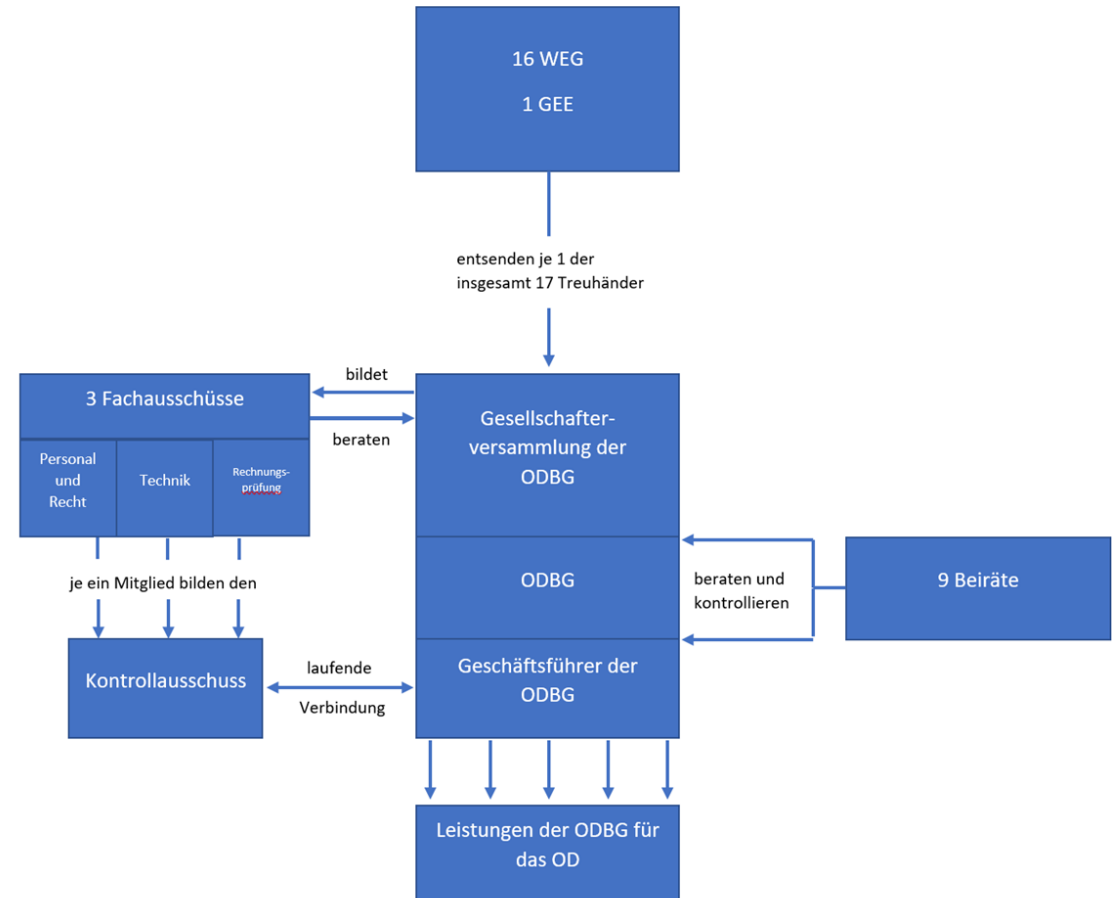
- Einstellung Personal

- Geschäftsführer

ODBG STRUKTUR

Die Grafik veranschaulicht die Gliederung der Gesellschaft mit ihren Fachausschüssen

- Personal und Recht
- Kontrollausschuß mit
- Arbeitsschutzausschuß
- Technikausschuß
- Rechnungswesen

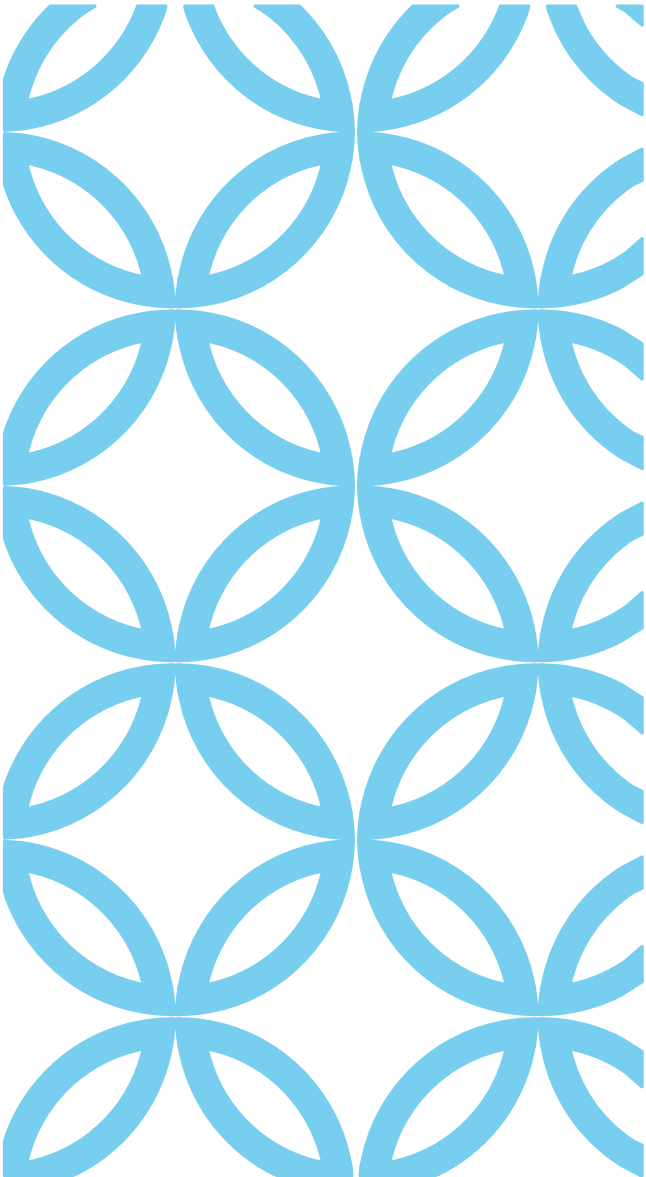


DIE GRUNDLAGENVEREINBARUNG — EIN BUCH MIT 114 SIEGELN

Sie ist ein Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und regelt seit 1975:

- die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander
- die Zahlungsverpflichtungen mit ihren Kosten-Schlüsseln
- die Verpflichtung, das Dorf zu belassen und zu erhalten, wie es ist.

Die ODBG gibt's da noch nicht im heutigen Sinne.

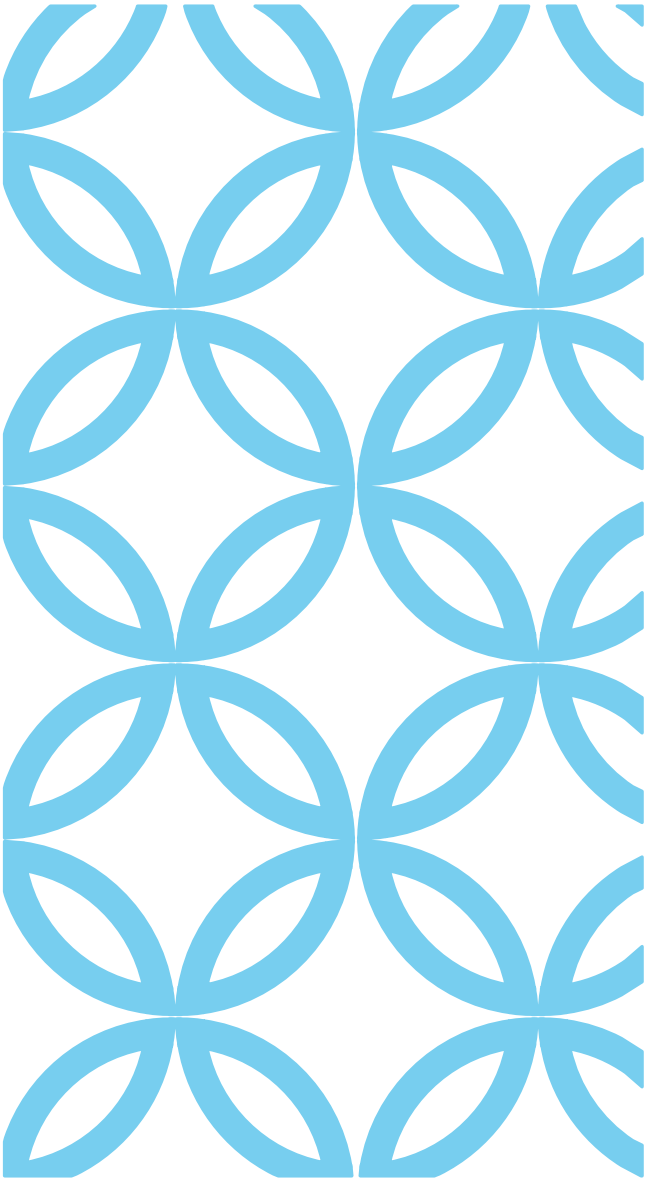


- Sie greifen den Inhalt der Grundlagenvereinbarung auf
- Sie bilden die Grundlage für die Übertragung der Rechte und Pflichten der Eigentümer aus der Grundlagenvereinbarung auf die ODBG

Warum?

- Einzeleigentümer können die Verpflichtungen aus der Grundlagenvereinbarung nicht erfüllen.
- Das Dorf würde verrotten, so sieht es das Oberlandesgericht wortwörtlich, wenn einzelnen Eigentümern Wartungsarbeiten und Sanierungsarbeiten überlassen würden.
- Hausverwaltungen und Eigentümer wären damit tatsächlich überlastet.

DIE INDIVIDUALVERTRÄGE MIT DEN EIGENTÜMERN



- regelt die Einlagen der Gesellschafter und Kommanditisten
- regelt die internen Vollmachten und Beschränkungen des Geschäftsführers
- ... und die üblichen Bestimmungen etc.

DER GESELLSCHAFTSVERTRAG

DIE TREUHÄNDER UND BEIRÄTE

Den demokratischen Grundaufbau der Struktur der ODBG bilden die Treuhänder und Beiräte.

- Treuhänder, je einer wird in jeder WEG-Sitzung jedes Jahr gewählt. Er ist Garant für die Aufgabenerfüllung der ODBG und handelt im Sinne der Grundlagenvereinbarung und zum Wohl aller Grundstückseigentümer. Er hat Antrags-, Rede-, und Beschlußrecht.

- Beiratsmitglieder, je eines bestimmen das Studentenwerk, die Kirchen, die DERAG, die Schule, also die Nicht-WEGs.

Dazu kommen kommen die vier Straßenbeiräte. Alle Beiräte haben Antrags- und Rederecht.

„Jeder Gesellschafter hat bei seinen Entscheidungen das Interesse der Gesamtheit der Eigentümer im Olympischen Dorf zu berücksichtigen.“ Quelle Satzung § 7 /1.

DIE FACHAUSSCHÜSSE

- Personal und Recht
 - Technikausschuss
 - Rechnungswesen
- 
- Kontrollausschuss mit
 - Arbeitsschutzausschuss

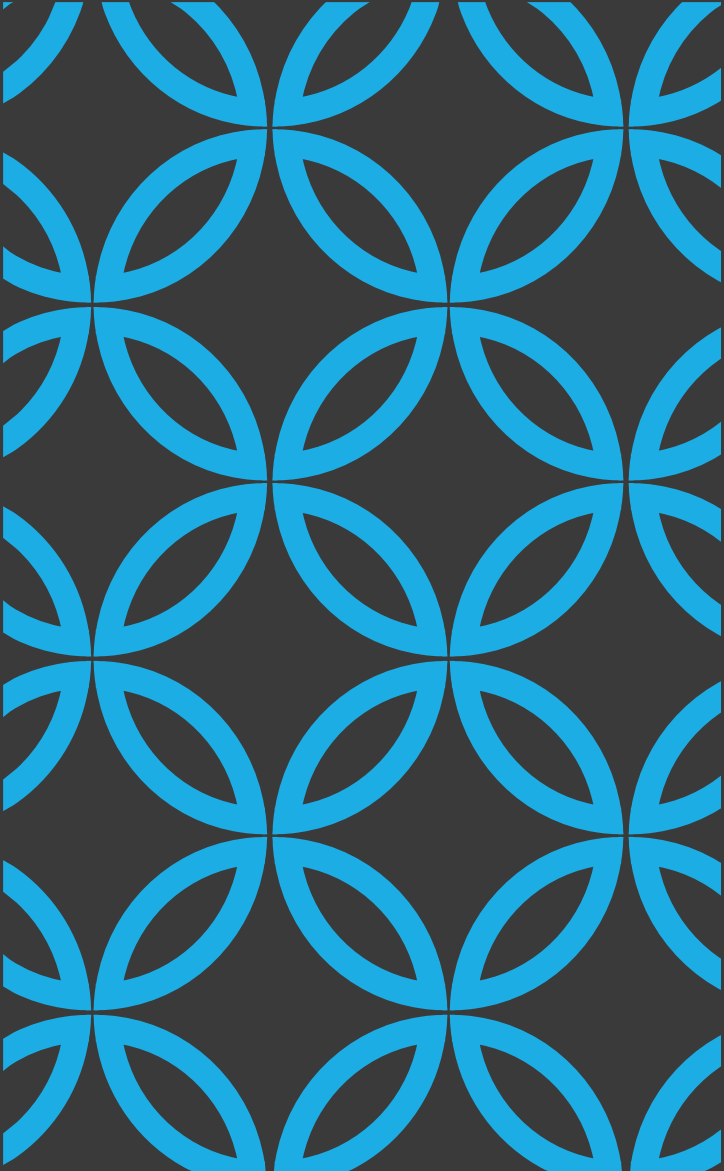
Die Ausschussmitglieder werden aus den Gesellschaftern gewählt.

Sie sollen Fachwissen im jeweiligen Bereich mitbringen und den Geschäftsführer beraten können.

Je ein Ausschussmitglied aus jedem Ausschuss wird in den Kontrollausschuss gewählt.

Er nimmt die Arbeitgeberfunktion für den GF wahr und ermöglicht schnelle Entscheidungen, falls auf einen Beschluss der Gesellschafterversammlung nicht gewartet werden kann.





DIE PFLICHTEN DER GESELLSCHAFTER UND BEIRÄTE

- Beachtung GmbH Gesetz
- HGB
- Verschwiegenheitspflicht nach außen
- Informationspflicht an die WEG (Bericht über die ODBG-Tätigkeit)
- Abstimmverhalten zu Gunsten der Gemeinschaft/Gesellschaft und damit nicht WEG bezogen.

DER BEBAUUNGSPLAN 18B II

Neben der Grundlagenvereinbarung gibt es noch den Bebauungsplan 18 b II, auf den sich die Grundlagenvereinbarung bezieht.

In fünf Plänen werden die Bestimmungen der Grundlagenvereinbarung farbig dargestellt.

Sie bestimmen die Flächen des Pflegeumfangs und beschreiben die Grunddienstbarkeiten und technischen Einrichtungen textlich und visuell.

Hiernach richten sich auch die Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer zum Betrieb und zum Erhalt. (Kostenschlüssel)

DIE EINFLUSSMÖGLICHKEITEN DER EIGENTÜMER AUF ENTSCHEIDUNGEN DER GESELLSCHAFTER

- Engagement durch Mitwirkung als Treuhänder oder Beirat
- Ansprechen, Anschreiben des WEG-Treuhänders, eines Beiratsmitgliedes der ODBG oder Straßenbeirates, Vereinbarung eines Gespräches. (priorisierte Alternative, weil der Treuhänder Bescheid weiß)
- Mitteilung, Anschreiben, Telefonat an die ODBG. (besonders eilige Dinge)
- Mitteilung einer WEG-Hausverwaltung vor oder nach einer WEG-Sitzung.

SCHLÜSSEL 1, ERSCHLIEßUNG

Reinigung

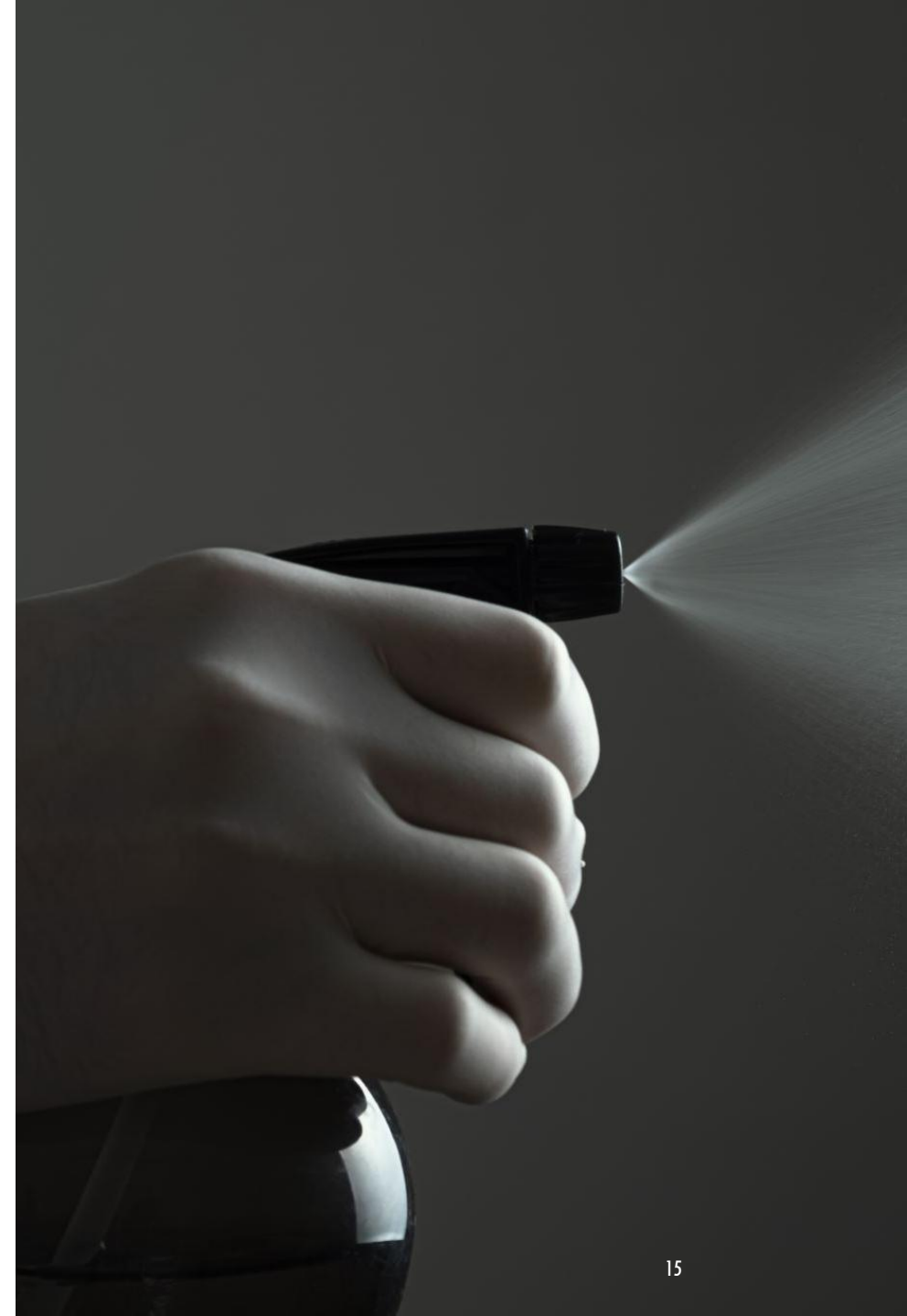
Winterdienst

Tunnelstraßenbeleuchtung

Trafos

Beleuchtung

Versitzgruben



SCHLÜSSEL 2, GRÜN- UND AUSSENANLAGEN

Brunnen

Wasserzählerraum

See und Forum

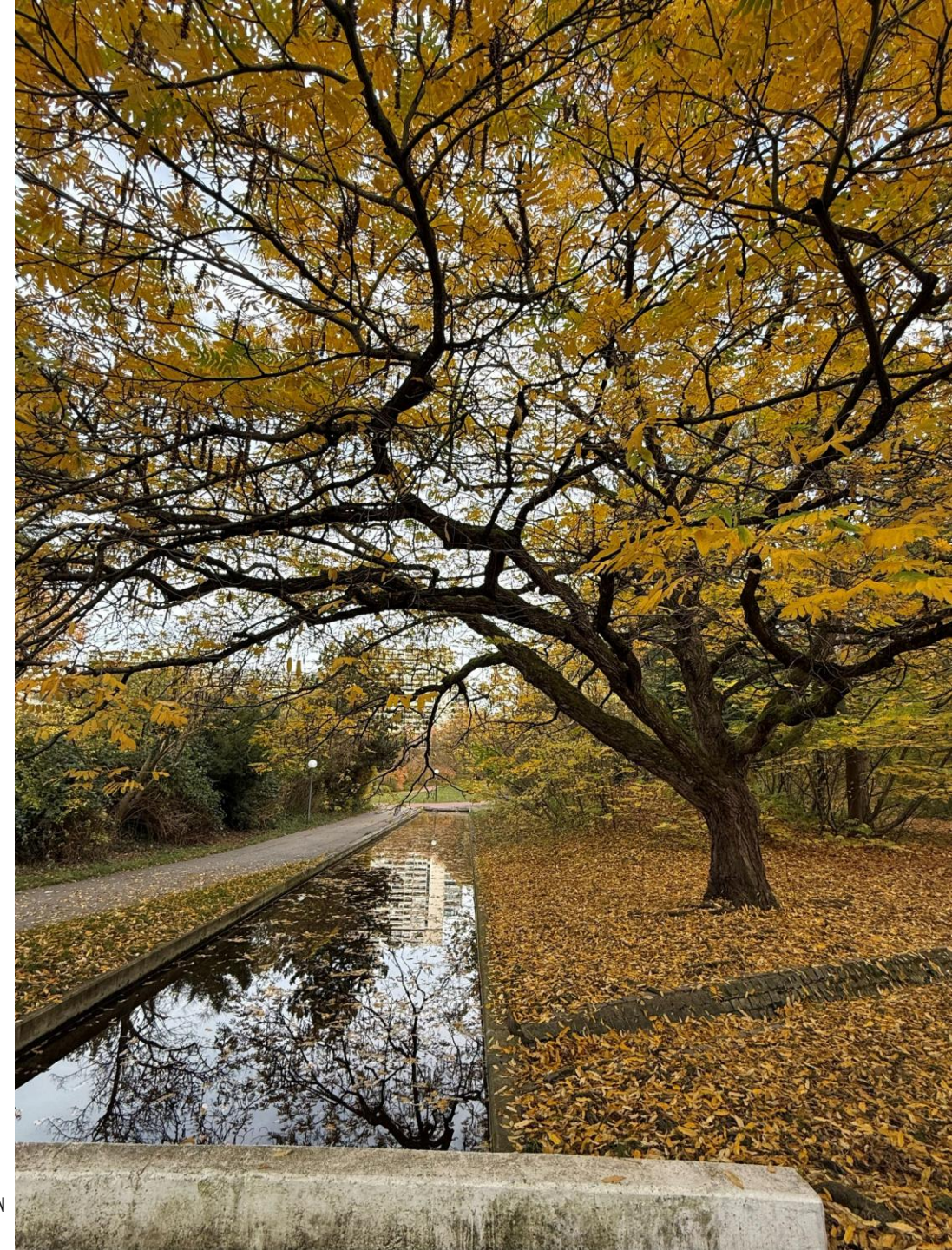
Spielplätze, Kunst und Ökistation

Brücken

Nord- und Südrampe

Wasserleitungen

Aussenanlagen



SCHLÜSSEL 3, MÜLLBESEITIGUNG

Pneumatische Müllanlage

Altlasten



SCHLÜSSEL 4, SCHMUTZWASSER

Schmutzwasserkanäle

Reinigung,
Instandsetzung, Dichtheit

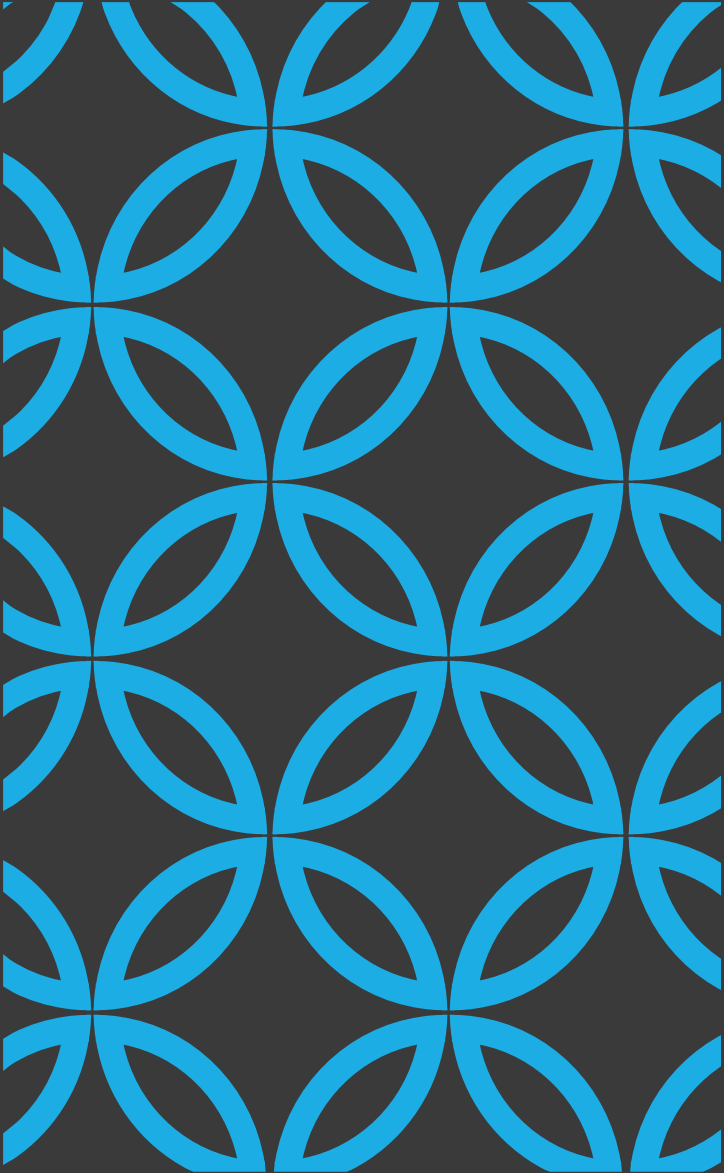
SCHLÜSSEL 5, LÜFTUNG

Entlüftung und CO-Warnanlage

Alle Straßen im Tunnel

Anlieferstraße





PROJEKTE DER ODBG ODER ANDERS, WAS LÄUFT GERADE?

Ein Überblick über die zusätzlichen Schwerpunkte

Wiederherstellung der Dächer und Markisen an der Media-Linie im Olympischen Dorf München

Information der ODBG,
der Gesellschaft der
Grundstückseigentümer im
Olympischen Dorf, für den
Kulturbaufonds

Bild von 1972

Herbert Hantelmann
Geschäftsführer

Christina Grüner
Mitarbeiterin



Instandsetzungen, geplant:

- Media-Linien
- Bedachung und Markisen
- mit Linien-Beleuchtung
- 60 grüne Bänke mit und ohne Lehne
- Öki-Station



Gründe für die Instandsetzung?

- Wiederherstellung des Kunstwerks von Hans Hollein
- Das Olympische Dorf steht unter Denkmalschutz (Ensembleschutz)
- Olympiapark mit dem Olympiadorf stehen auf der Tentativliste zur Nominierung zum Welterbe
- Zielsetzungen:
 - Beschattungen und Regenschutz für soziales Leben
 - verbesserte Aufenthaltsqualität
 - Aufwertung für den Einzelhandel
- Bessere soziale Kontrolle untereinander, weil mehr Leben da ist

- Verlagerung des Projektstandortes als Ergebnis der Bürgerversammlung des BLfD
- Wird von UDB / BLfD/ ODBG für sinnvoll erachtet



Ursprünglicher Standort des Pilotprojekts:
Kirchenvorplatz



Neuer Standort des Pilotprojekts: Forum I

- der Standort ist frequentierter
- ist der Eingang in das Dorf
- am U-Bahnhof Olympiazentrum

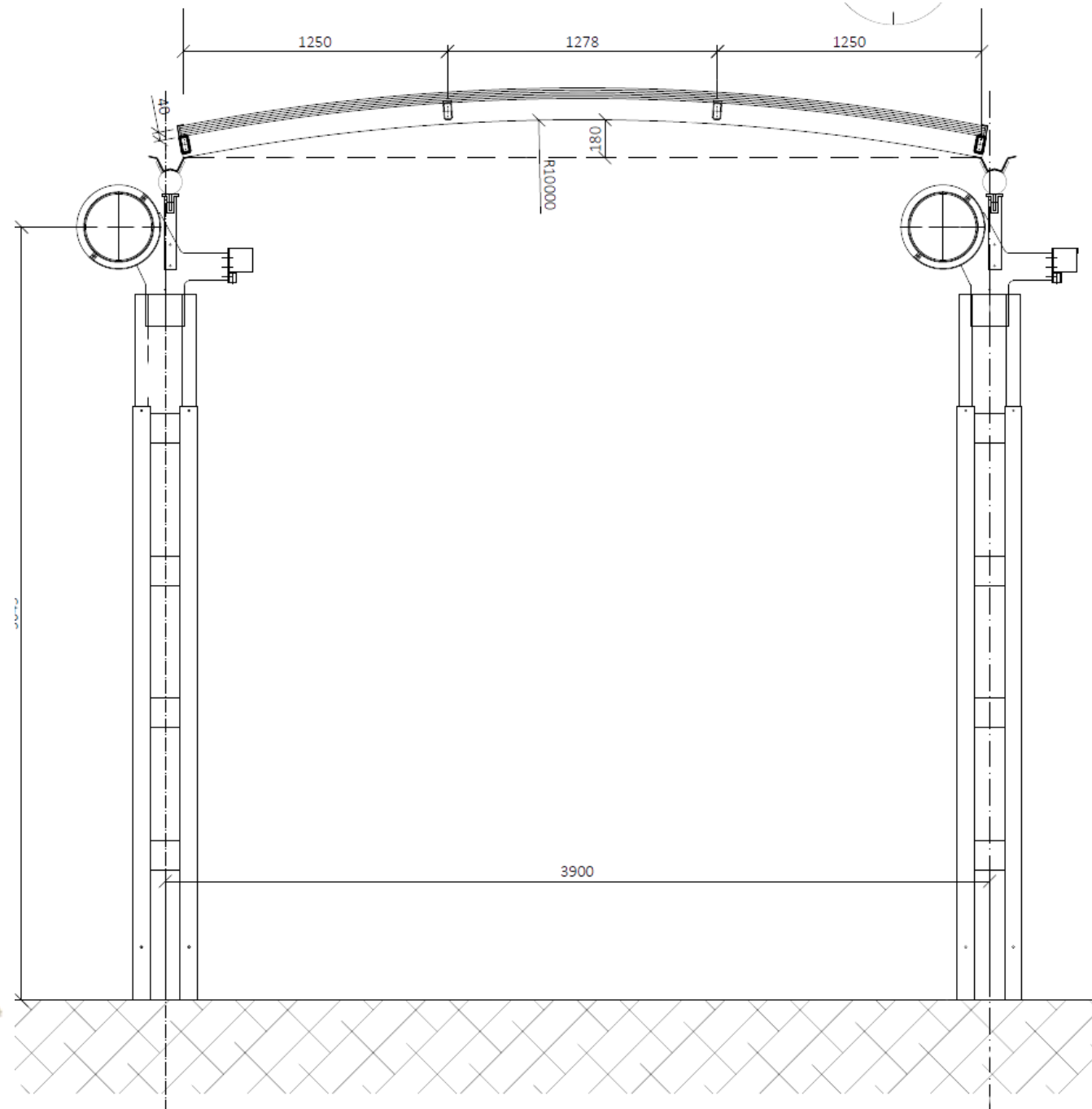
- Media-Linie, Bedachung
- Media-Linie, Markisen



Technische Details:

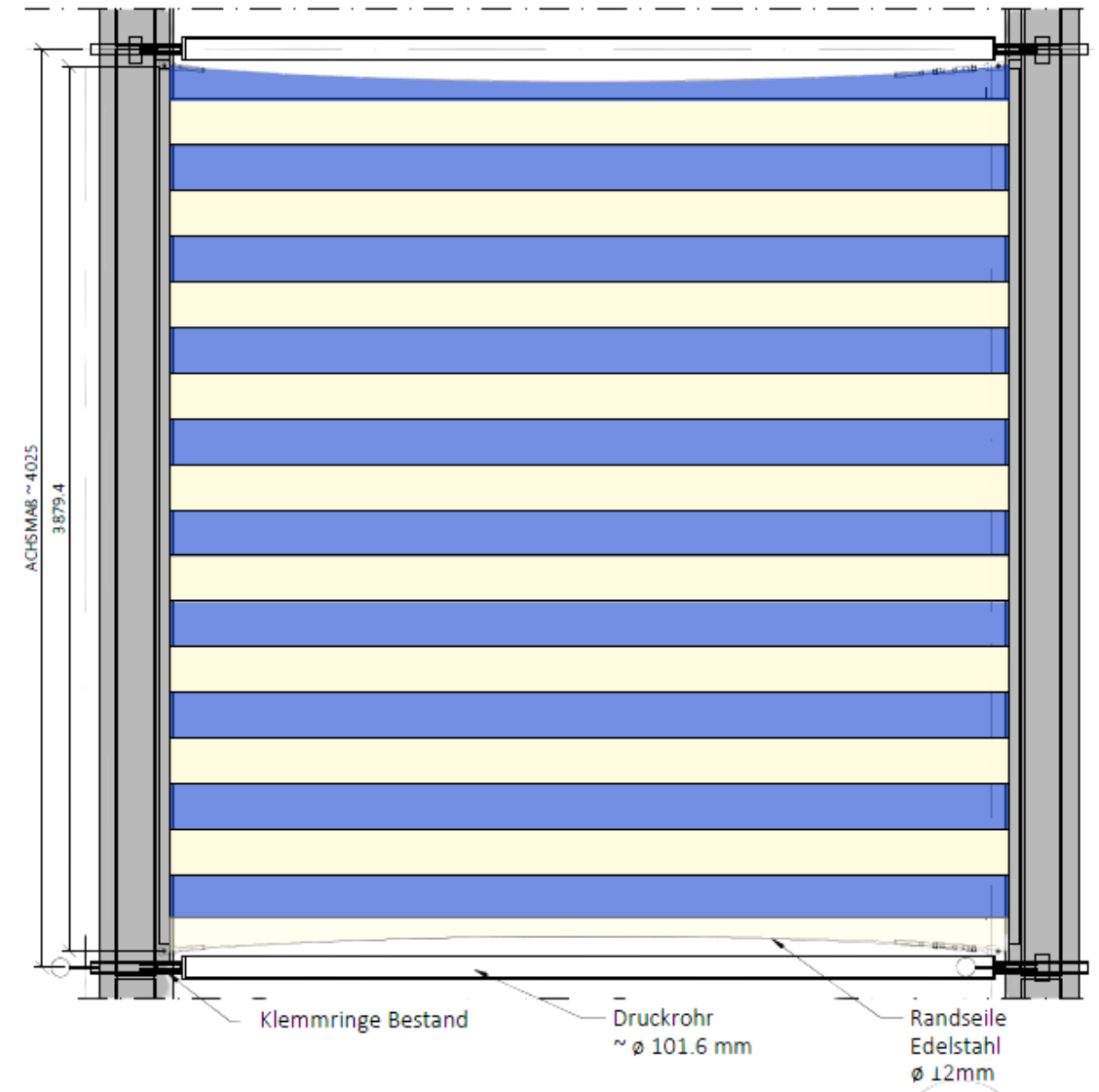
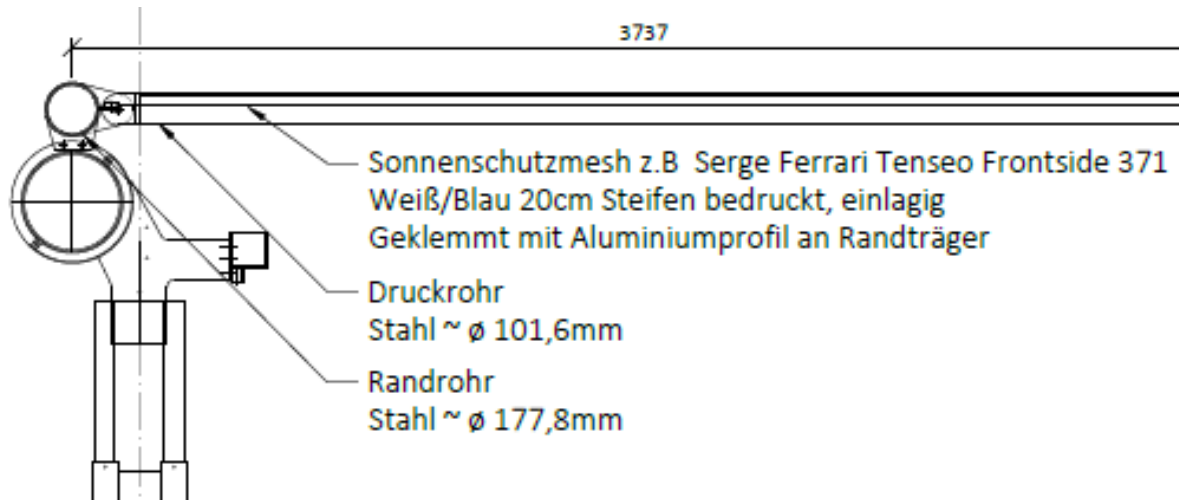
Bedachungen

- Sollen aus GFK ausgeführt werden
- Mit UDB, BLfD und den Erben von Hans Hollein abgestimmt
- Erfüllen die statischen Anforderungen an die Wind- und Schneelasten



Markisen

- bei Wind und Regen automatisch ein- und ausfahrbar
- spenden Schatten



Zusammenspiel



Kostenschätzung für Forum I

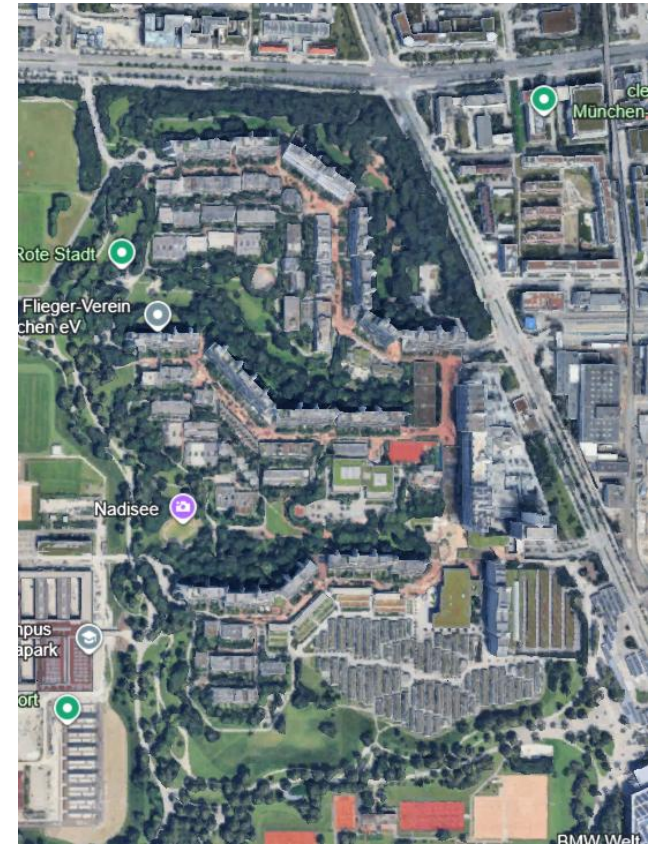
für 9 Dächer, 6 Markisen

Detailkostenplan Überdachungen und Markisen	brutto
Planungsleistungen	26.180 €
Begutachtung Unterkonstruktion und evtl. Instandsetzung durch Fachingenieur	19.040 €
Muster und Prototypenbau	4.760 €
GFK-Dächer (9 Stk.) 10542 €/Stk.	112.902 €
Markisen (6 Stk.) 5100 €/Stk.	36.414 €
Wagnis/Kostensteigerung bis 2027 (ca. 6 %)	11.958 €
Gesamtkosten Überdachungen und Markisen	211.254 €

- Basierend auf Kostenschätzungen und Angebot der Firma Leicht
- Zusätzliche Kosten für automatische Steuerung
- Reduktion der Massen aufgrund des neuen Pilot-Standorts

Olympiapark München auf der Tentativliste zum Welterbe

- Ein positiver Ausblick in die Zukunft
- Ein städtebauliches Highlight
- Eine Münchner Imagefrage
- Fassadenpreis 2025 Straßbergerstraße 24-30 für eine vorbildliche Betonsanierung
- Bestehender Gesellschafterbeschluss der Grundstückseigentümer vom 25.09.2025 im OD, die gesamte Instandsetzung im Gesamtwert von 2,92 Mio. € mit Eigenmitteln und Fördergeldern durchzuführen
- Die Fördermittel sind eine Voraussetzung für diese außergewöhnlich finanzielle Anstrengung der Eigentümer zum Erfolg der Welterbe-Bewerbung



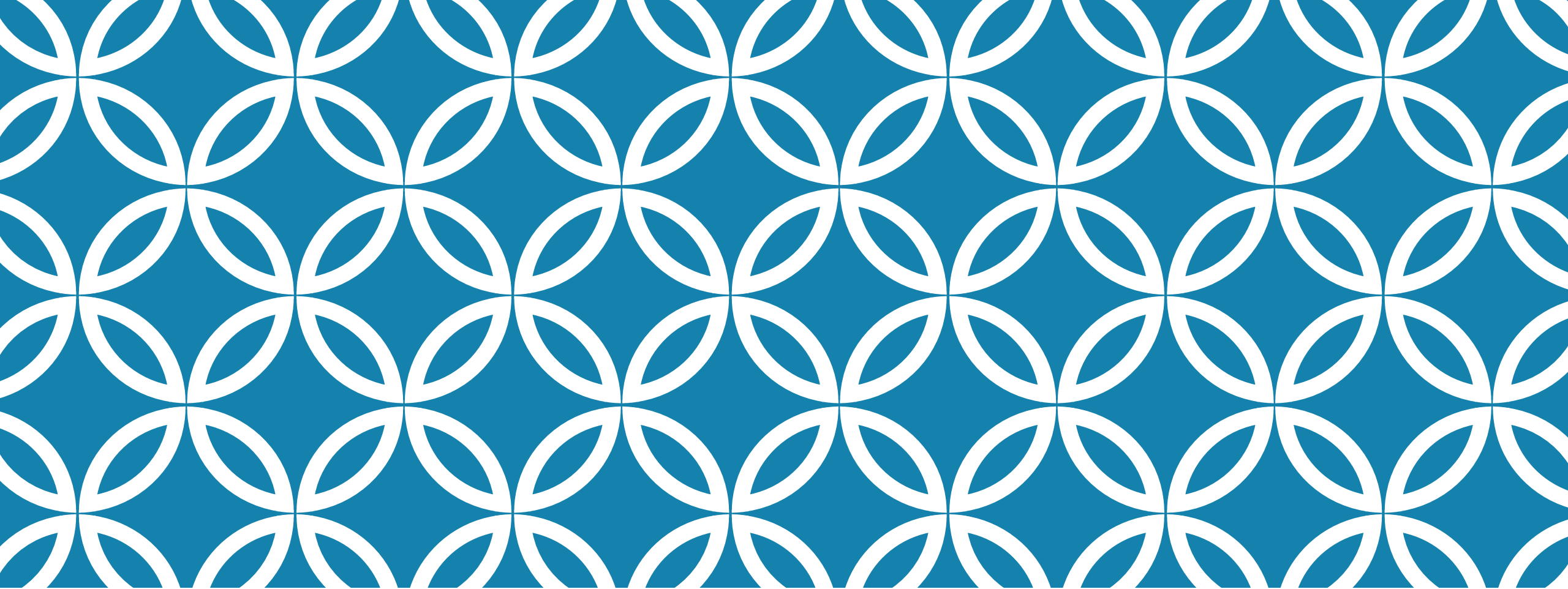
ÖKI-STATION

- Kunstwerk Franco Clivio

Bild aufgrund von Urheberrechten nicht in
der Internetfassung dargestellt.

ERNEUERUNG DER MESSGERÄTE UND DER ANZEIGEN IM URSPRÜNGLICHEN STIL

Bild aufgrund von Urheberrechten nicht in
der Internetfassung dargestellt.



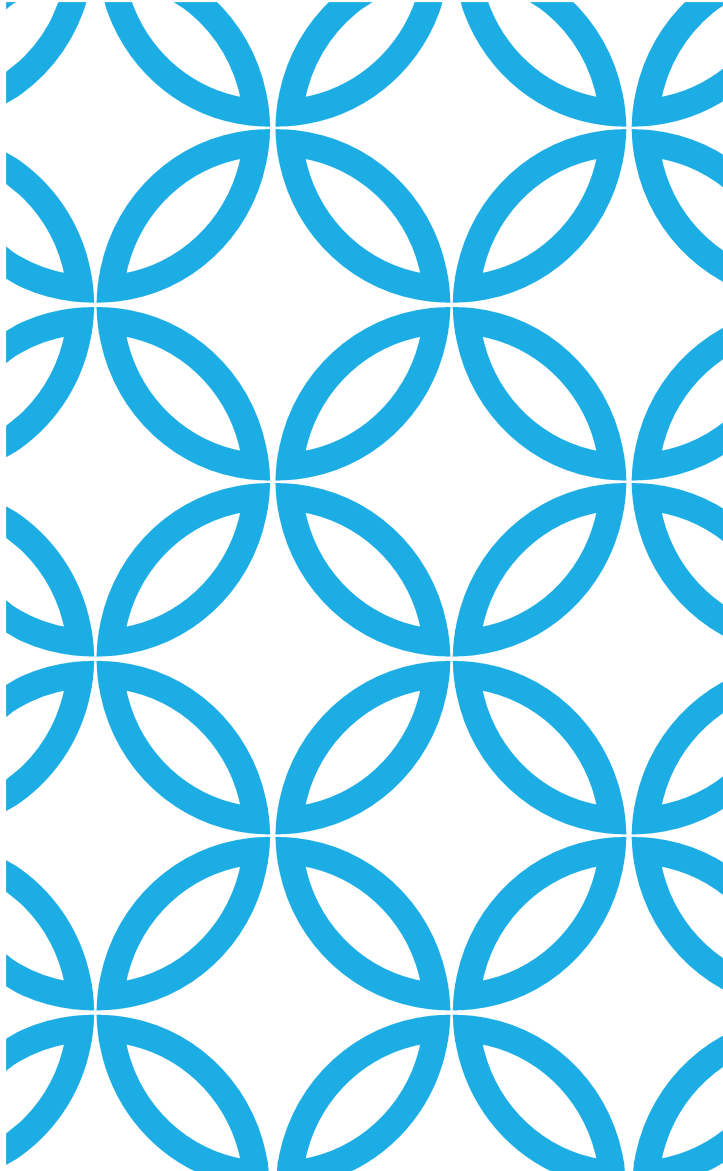
BRANDMELDEANLAGE

Brandschutz der Fahrstraßen

Austausch der Deckenplatten im Helene-Mayer-Ring

UNTERHANGDECKE





UMSTELLUNG AUF DIE GELBE TONNE, FÜR 01/2027

Verhandlungen mit dem
Abfallwirtschaftsbetrieb München

- Entsorgung mit Tonnen bzw. Säcken
- Reduzierung der Restmülltonnenvolumen
- Kosteneinsparungen
- Platzprobleme (Feuerwehr, fluchtwege, Trockenleitungen)
- störende Vorschriften des Dualen Systems (keine Säcke)
- Sonderfall Olympiadorf



TEILWEISER RÜCKBAU MÜLLANLAGE

- Abbau Schaltschränke
- Entsorgung Container
- Abbau Schienensysteme
- Verfüllung Rohrsystem

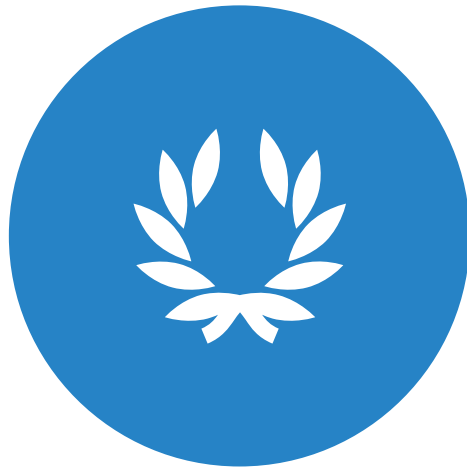


AUSTAUSCH HÖLZER, PAK-BELASTET, CHROM-KUPFER- ARSEN BELASTET



Materialprobe BSP1, eckige Hölzer, westlicher Bereich des Spielplatzes

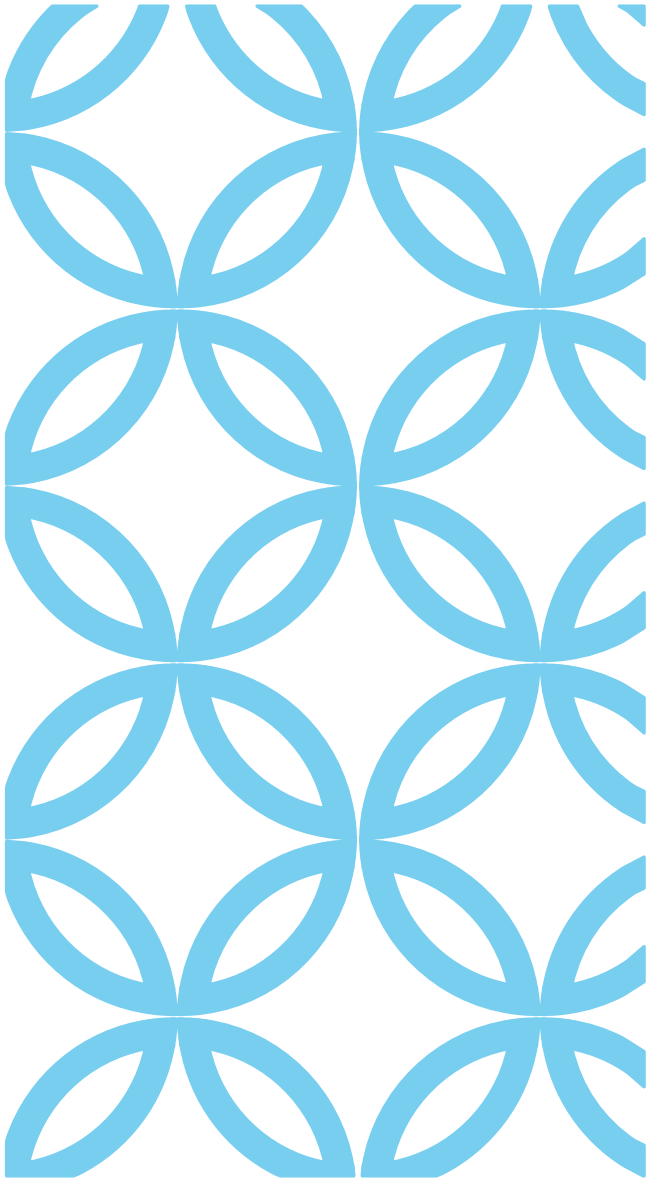
HERZLICHEN DANK,



**SIE HABEN ES
GESCHAFFT!**



**FRAGEN BEANTWORTEN
WIR GERNE.**



Schauen Sie immer mal wieder rein!

WWW.ODBG-MUENCHEN.DE