

ODBG Dorfmitteilung 2019

ODBG GMBH & CO. BETRIEBS KG

DIE GESELLSCHAFT ZUM BETRIEB, ZUR
INSTANDSETZUNG UND ERNEUERUNG DER
GEMEINSCHAFTLICHEN ANLAGEN UND
EINRICHTUNGEN IM
OLYMPIADORF MÜNCHEN
Ausgabe 115, Dezember 2019

Impressum:

Herausgeber: Olympiadorf Betrieb-Beteiligungs-
Gesellschaft mbH & Co. Wartungs KG
Verantwortlich: Herbert Hantelmann, Geschäftsführer



Sehr geehrte Mitbewohner im Olympischen Dorf in München,

die ODBG gibt regelmäßig
Dorfmitteilungen heraus, die der
Information der Bewohner und der
Eigentümer im Olympischen Dorf dienen.

Die Informationen berichten im
Wesentlichen über die Investitionen und
Arbeiten im Dorf sowie über Beschlüsse
der Gesellschafter der ODBG, welche aus
den verschiedenen
Wohnungseigentümergeinschaften
entsandt wurden.

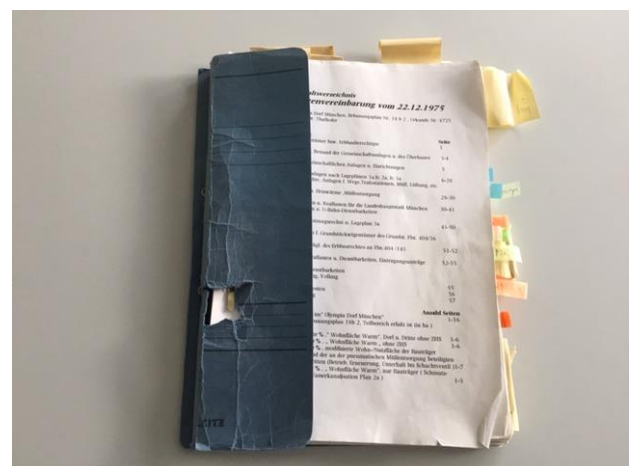
Da wir jedes Jahr neu hinzugekommene
Bewohner begrüßen dürfen, wollen wir
hier erklären, wer oder was die ODBG
eigentlich ist:

Sie ist eine Gesellschaft der Eigentümer
des Olympischen Dorfes.

Diese gründeten die ODBG, denn es gab
damals wie heute viel zu tun. Das Dorf,
so groß wie ein kleiner Stadtteil von
München, ist wohl die größte
Eigentümergeinschaft in München,
welche in eigener Regie

Brückenbauwerke, Treppen und
Wegeflächen unterhält, die
Stromversorgung der Beleuchtung und
die Müllabfuhr sicherstellt,
Abwasserkanäle wartet, Parkanlagen und
ein Baumpflegerwerk unterhält, aber auch
den Winterdienst verrichtet und alles
sauber und gut in Schuss hält.

Eine dicke Grundlagenvereinbarung aus
dem Jahr 1975 regelt hierbei die Rechte
und Pflichten, aber auch wie sich die
Kosten auf jeden verteilen.



„Arbeitsexemplar der
Grundlagenvereinbarung der Eigentümer
im OD“

Diese hier beschriebenen Verpflichtungen konnten einzelne Eigentümer nicht allein oder in Abstimmung wahrnehmen. So schufen die Eigentümer die ODBG GmbH & Co. KG, welche ausgestattet mit Personal und Maschinen und verpflichtet durch einen Vertrag diese Aufgaben wahrnimmt.

Damit der Wille der Eigentümer umgesetzt wird, finden viermal im Jahr Gesellschafterversammlungen statt. Die Gesellschafter wiederum werden jedes Jahr als sogenannte Treuhänder bei den Eigentümerversammlungen der Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) neu gewählt. Sie erhalten Sitz und Stimme, Antrags- und Beschlussrecht bei jeder Gesellschafterversammlung der ODBG.

Aber nicht nur das.

Aus der Mitte der Gesellschafter werden Ausschüsse gebildet, die sich mit den Fachbereichen Recht, Technik, Personal und Finanzen befassen.

Etwa zehnmal im Jahr tagen die Ausschüsse gemeinsam mit dem Geschäftsführer, beraten diesen und lassen sich informieren.

Je einmal im Jahr befassen sich die Gesellschafter mit der Bilanz und dem Wirtschaftsplan für das kommende Jahr.

Hier kommen notwendige Investitionen zur Sprache, aber auch Fixkosten aus dem laufenden Betrieb.

So entsteht ein dynamischer Geschäftsbetrieb, der durch die Beschlussfassung aller Gesellschafter aus dem Dorf eine breite demokratische Basis hat. Die Gesellschafter und die ODBG sind gegenüber Anregungen aufgeschlossen.

1. Vorbereitungen für die Feierlichkeiten zum 50-jährigen Bestehen des Olympischen Dorfes

Die Gesellschafter der ODBG haben für das Jahr 2020 einen Wirtschaftsplan übereinstimmend beschlossen.

Zu den finanziellen Planungen des Wirtschaftsplanes addierte sich während der Besprechungen der Wunsch, bis zum 50-jährigen Bestehen des Olympischen Dorfes im Jahr 2022 sowohl die Öki-Station saniert zu haben, als auch das frühere Lichtband entlang der Media Line wiederhergestellt zu haben. Die Leuchtstoffröhren können dann, je nach Lichtplanung, entfallen.



In der Mitte die Öki-Station des Künstlers Franco Clivio.

Auch die bereits reichlich verwitterte Übersichtstafel des Olympischen Dorfes an der Südrampe soll restauriert werden.

Es soll außerdem versucht werden, die in den 70-er Jahren abgebauten Markisen und Kunststoffdächer zwischen den Media Lines zumindest teilweise wieder anzubauen.

2. Brandmeldeanlage, Brandschutz in den Fahrstraßen

Die LBK hat unser Vorhaben genehmigt.

Seit mehr als 10 Jahren besteht die Forderung der Branddirektion an die WEGs, die Brandschutztore in den Fahrstraßen wieder in Betrieb zu nehmen. Diese bildeten, zusammen mit den Brandschutztoren in den Mittelgassen der Garagen, Brandabschnitte.

Die ursprünglichen Brandschutztore waren schon in den 70-er Jahren entfernt worden. Die Gründe hierfür sind heute nicht mehr bekannt. Nachdem wegen des Windes in den Fahrstraßen eine Lösung mit Feuerschutzvorhängen nicht funktionierte, wurde in der ODBG völlig umgedacht. Der Branddirektion wurde eine Lösung unter Einsatz einer Brandmeldeanlage in Verbindung mit Rauchschürzen vorgeschlagen.

Nachdem vorhandene Rauchabzugsöffnungen in ausreichender Fläche nachgewiesen wurden, erteilte die LBK die Genehmigung.

Die ODBG wird nun einen Fachplaner für Brandmeldeanlagen einschalten und mit der Realisierung des Projektes beginnen.

Ein großer Vorteil der neuen Lösung ist, dass Brände über die vorhandenen Melder sofort an die Feuerwehr gemeldet werden. Somit können auch unentdeckte Brände schnell festgestellt werden.

Die Rauchschürzen verhindern die Ausbreitung heißer Rauchgase an der Decke der Fahrstraßen.

Zugleich entsteht damit eine Lösung für die Garagenflächen in den Untergeschossen. Die Anlage soll so konzipiert werden, dass sie in die zweiten Garagen-Untergeschosse hinein

erweitert werden kann. Die Koordination der betreffenden WEGs hat dankenswerterweise Herr Prof. Schmidt, ODBG-Beirat für die Straßbergerstraße, übernommen.

3. Garagenlüftungen

Die ODBG betreibt nach der Grundlagenvereinbarung von 1975 die Lüftungsanlagen im Olympischen Dorf.

Teilweise befinden sich die Anlagen in den Tiefgeschossen der Garagen neben den Fahrstraßen.

Diese Lüftungsanlagen wurden in den 90-er Jahren stillgelegt, die Stromanschlüsse wurden abgebaut und die Ausblasöffnungen verschlossen. Die Verpflichtung zum Betrieb blieb aber weiter bei der ODBG.

Nach den Vorschriften der Bayerischen Garagenverordnung müssen Mittel- und Großgaragen maschinelle Ablufteinrichtungen und Zuluftöffnungen haben.

Verstöße können sanktioniert werden.

Die ODBG hat die betreffenden Eigentümer daher gebeten, die Lüftungsanlagen wieder so herzustellen, dass ein Betrieb möglich ist.

Nachdem sechs WEGs an vier Garagen beteiligt sind, hat sich auch hier Herr Prof. Schmidt bereit erklärt, die Koordinierungsarbeiten untereinander zu leisten.

Über einen Brandschutzsachverständigen wird man eine „Gebrauchsanweisung“ erhalten, wie die Vorschriften der Garagenverordnung im Einklang mit der einstigen Baugenehmigung kurzfristig umgesetzt werden können.

4. Dorfeingangsbeschilderung

Der Wunsch nach Eingangsschildern an den Wegen zum Olympischen Dorf wurde nun durch die Denkmalschutzbehörde genehmigt.

Insgesamt entstehen 20 Schilder, die an den Eingängen zum Dorf aufgestellt werden. Sie sind formschön und farbig ansprechend gestaltet und klären mit Hilfe von Piktogrammen darüber auf, was im Dorf weniger gerne gesehen wird.

5. Dorfbeschilderung

Ein seit langer Zeit ungelöstes Problem ist die Beschilderung im Olympischen Dorf. Das Grundproblem ist die verschlungene Durchnummerierung der Gebäude und das Fehlen einer Namensgebung für die vielen Wege. Alle Hausnummern sind dem dominierenden Straßennamen zugeordnet, auch dort wo kein Bezug mehr ist.

Ein weiteres Problem liegt ein Stockwerk tiefer, nämlich in den Fahrstraßen. Dort angekommen gibt es widersprüchliche Hinweisschilder und man erkennt nicht, an welchen Stellen man nach oben gelangen kann.

Die Probleme wurden (zunächst planerisch) gelöst, indem man den Aufgängen Buchstaben zuordnete. Besucher können somit auf den richtigen Buchstaben hingewiesen oder dort abgeholt werden.

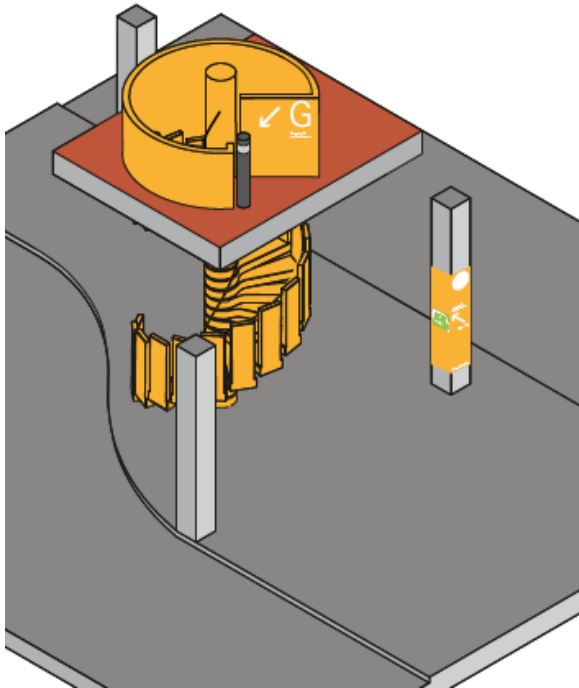
Die Aufgänge werden in der Farbe der jeweiligen Straßensymbolik gestrichen.



Dorfeingangsschild

Aus der Fahrstraßenebene leuchten die farbigen Aufgänge markant hervor.

Die Hinweisschilder für die Hausnummerierungen erhalten Lagepläne mit dem Standort und werden zudem übersichtlicher gestaltet.

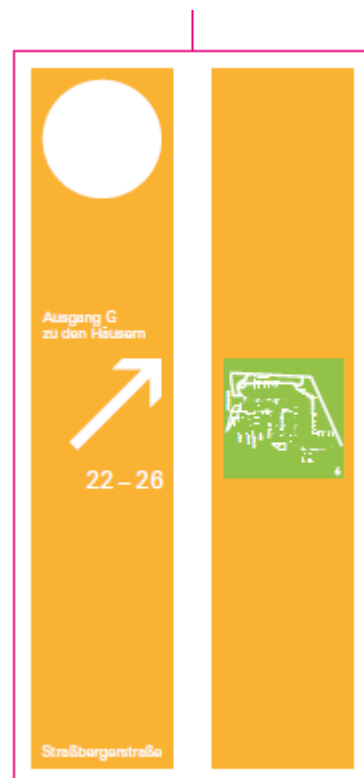


Treppendetail einer Aufgangstreppe mit Beschilderung

Ebenso wie in der Straßbergerstraße soll nun bei einer Weiterführung der Arbeiten an der Beschilderung im Olympischen Dorf die Planung für die Nadistraße und die Connollystraße aufgenommen werden.



Eindeutige Aufgangskennzeichnung, noch mit alter Beschilderung.



Neue Beschilderung mit Lageplan

6. Brücke Straßbergerstraße/El-Thouni-Weg

Die Bauarbeiten an der Brücke befanden sich noch bis vorletzten Monat halbwegs im Zeitplan.

Bei der Sanierung der Stütze verursachte das Bauunternehmen jedoch Verzögerungen, weil für die Erdbauarbeiten kein geeigneter Verbau zur Verfügung gestellt wurde. Die ODBG hat die Erdbauarbeiten daher aus Arbeitsschutzgründen zeitweise einstellen lassen und diese erst fortgeführt, als ein sicherer Verbau zur Verfügung stand.



Brückenbaustelle

Am 14.11.2019 beschädigte dann ein Subunternehmer die Bewehrung der Brücke.

Die Brücke musste daher durch den begleitenden Statiker untersucht werden.

Die ODBG hat sich entschlossen, den geschädigten Bereich freilegen zu lassen, um die Schädigung sehen zu können.

Sowohl unser Statiker, als auch ein Prüfstatiker konnten dann Entwarnung geben. Die Tragfähigkeit wurde nicht unzulässig eingeschränkt.

Hierdurch wurde der Zeitplan für die Pflasterung erheblich verschoben. Zum

Zeitpunkt des Redaktionsschlusses und kurz vor der geplanten Freigabe der Brücke war allerdings die Pflasterung zu bemängeln, die noch korrigiert werden muss.

7. Abbrucharbeiten Terrassenhäuser Connollystraße

Ebenfalls am Donnerstag, den 14. November kam es zu einem Teileinsturz eines Treppenhauses während der Abbrucharbeiten an den Hangbauten des Studentenwerks. Das Treppenhaus bzw. mehrere Betonfertigteile fielen auf die Fußgängerebene und beschädigten dort zumindest mehrere Baumtröge. Wegen der deutlich feststellbaren Schwingungen in der Decke wurde das beauftragte Ingenieurbüro gebeten, sofort Maßnahmen zu ergreifen. Die Decke wurde noch am selben Tag durch einen Statiker untersucht, eine Schädigung der Tragfähigkeit konnte nicht festgestellt werden. Das Büro teilte mit, dass die Sachschäden behoben werden würden. Das Unternehmen sei angewiesen worden, sorgfältiger zu arbeiten.



Abgestürzte Betonteile, Fußgängerebene Connollystraße

8. Gewährleistungsarbeiten Kanalsanierung aus 2013/14

Die Firma Kuchler war vor Ort, um Gewährleistungsmängel zu beseitigen, welche vor Ablauf der Gewährleistungsfristen festgestellt wurden. Hierzu wurden die sanierten Rohre noch einmal gespült und mit einer Kamera untersucht.

In Zukunft finden immer wieder regelmäßige Spülungen und Untersuchungen statt, um die Dichtheit und die Funktion weiterhin zu gewährleisten.

9. Heckenschnitt

Die Heckenschnittarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen. Während der jetzt kommenden kälteren Wochen werden noch Baumschnittarbeiten an den Kugelrobinien und Schnittarbeiten in der Fußgängerebene durchgeführt. Die Gärtner:innen wünschen sich die Ausführung solcher Arbeiten in der Winterzeit, da dann die Auftragslage sehr dünn ist.

Der Rückschnitt der Hecken erfolgte auf 180 cm Höhe. Im Bebauungsplan ist die maximale Höhe mit 2 m angegeben. Der im Frühjahr erfolgende Austrieb wird diese Höhe erreichen. Ausgefallene Heckenbereiche werden im Winter/Frühjahr ersetzt. Die in der Fußgängerebene befindlichen abgestorbenen Trogbäume sind bereits gepflanzt worden.

10. Treppensanierung der Klinkertreppen

Die erforderlichen Sanierungen an einigen geschädigten Treppen im Olympischen Dorf wurden nun in Auftrag gegeben. Die Sanierung erfolgt im Frühjahr.

11. Spindeltreppen

Die Betonuntersuchungen an der Spindeltreppe gegenüber Straßbergerstraße 9 ergaben hohe Salzbelastungen, welche tief in den Bewehrungsbereich hinein reichen. Die Masse des Salzgehaltes liegt weit über den Zulässigkeitsgrenzen. Dies führt sicher zur Korrosion der Bewehrungsstähle. Hierbei muss befürchtet werden, dass langfristig einzelne Stufen abklappen können.



Salzgeschädigter Beton an der Spindeltreppe.

Die Lebensdauer einer solchen Spindeltreppe aus Stahlbeton ist nach den vorliegenden Erkenntnissen anderer Betonbauteile mit nun 50 Jahren sehr gut erreicht. Es müssen also demnächst, nach und nach alle Spindeltreppen im Olympischen Dorf ausgetauscht werden.

Eine Sanierung wäre unwirtschaftlich. Die Schäden resultieren aus der früheren Streusalzanwendung. Seit 2008 ist das Streuen mit Salz in den von den ODBG betreuten Bereichen im Dorf nicht mehr erlaubt.

Zum Streuen wird seither Splitt verwendet. Splitt hat verschiedene Vorteile:

- schädigt Beton nicht
- versulzt den Schnee nicht
- guter Untergrund für Rollstühle
- neutral zu den Hundepfoten
- bleibt liegen und schützt länger

verschmutzt aber die Hauseingänge.

Bei längeren Schönwetterperioden ohne Frost kann daher auch einmal zwischendurch gekehrt werden.

12. Mäharbeiten mit ferngesteuertem Mähroboter am Wall zur Moosacher Straße

Erstmals wurde der zur Straßbergerstraße geneigte Hang nicht mit einem Balkenmäher geschnitten. Zum Einsatz kam eine ferngesteuerte Maschine (Agria Sichelmulcher) mit Raupenantrieb. Die Maschine wurde ausgeliehen und von einem unserer Mitarbeiter betrieben. Das Gerät konnte das Schnittgut mulchen. Deshalb entfielen auch die Heuarbeiten. Insgesamt konnten etwa 7.000,00 € eingespart werden.



Durch das Mulchen verblieben die Samenkapseln der Pflanzen in der Erde. Eventuell stellt sich dann nächstes Jahr ein höherer Blumenanteil ein.

13. Neuer Rasenmäher: „Amazone“

Die ODBG hat auf Wunsch der Gesellschafterversammlung einen neuen Rasenmäher eingekauft.

Es handelt sich um einen Aufsitzrasenmäher, welcher nicht mehr mit einer lauten Gebläseturbine arbeitet, sondern mit einer Förderspindel.

Das Gerät ist dadurch deutlich leiser. Es verfügt zudem über eine Sitzheizung, die sich für den Bediener bei den Laubarbeiten im November und Dezember sehr angenehm auswirkt.

Mit der Anschaffung ist man auch den zahlreichen Beschwerden der Eigentümer nachgekommen, die insbesondere den lärmintensiven Betrieb beim Laubaufsammeln kritisierten.



14. Schrankenschließungen

Ein immer größer werdendes Ärgernis ist der Fahrzeugverkehr und das Parken in der verkehrsfreien Fläche des Olympiadorfes. Die Anlieger wollen, dass

- Kinder ohne Gefahr vor den Häusern spielen können,
- Rettungsdienste unbehindert einfahren können,
- weniger Sachbeschädigungen an den Grünflächen, Bäumen etc. entstehen, für die meist die Bewohner aufkommen müssen.

Die Ausgabe von Schlüsseln ist deshalb nur noch per Antrag bei der ODBG möglich. Um Flurschäden beheben zu können und um möglichen Missbrauch zu verhindern, muss nun schon seit einiger Zeit eine Kautions von 200,00 € bei der Beantragung hinterlegt werden.

Erste Erfolge zeichnen sich nun schon ab, der (Park) Verkehr hat sich entscheidend reduziert.



Tagelang in der Grünfläche der Straßbergerstraße abgestelltes Fahrzeug.

... dann kam der Abschleppwagen, die Kosten liegen am Ende bei etwa 500,00 €.

Nachfolgend ist ein Formular für die Schlüsselausleihe abgedruckt, das spart Wege und Zeit.

15. Zerstörung der Rinnensteine durch die Feuerwehr

Nachdem an der Südrampe und auf dem Kirchenvorplatz wiederholt auf großer Länge Rinnensteine durch Feuerwehrfahrzeuge zerstört wurden hat sich der Geschäftsführer an den Chef des KVR - München gewandt.

Von dort wurde eine Kontaktaufnahme zur zukünftigen Vermeidung solcher Fälle angekündigt.



Leiterfahrzeug, welches sich nachts verfahren hatte. Der Einsatz wäre beim Studentenhochhaus gewesen.

Der Schaden liegt bei ca. 2.500,00 €. Die ODBG wurde von einem Passanten über den Schaden informiert.

Und hier noch die Daten des Giftmobils,
Standort Helene-Mayer-Ring 31,

ODBG, Betriebshof

14.15–15.00 Uhr

**16.01. |17.02. |23.03. |30.04. |08.06. |13.07.
|20.08. |23.09. |26.10. |26.11**

Hinweis Müllentsorgung:

Wir bitten darum, anfallenden Müll zu sortieren, um Ihren Geldbeutel bei den Müllkosten zu schonen.

In die Mülltonnen gehört nur Restmüll.

Kunststoffe, Verpackungsmaterial usw. können in Containern am Ende der Straßen oder bei der ODBG weggeworfen werden.

Metalle, Holz (sauber, ohne Lacke und Beschläge) Elektrogeräte, Flaschen, Grünabfälle, Laub usw. können zur ODBG gebracht werden

Papier und Pappe bitte zu uns, dafür gibt's bei der Verwertung Geld.

Große Kartons brauchen nicht zerlegt zu werden, einfach zu uns bringen und hier pressen lassen.

Bitte keine ganzen Kartons in die blauen Tonnen werfen, das nimmt zu viel Platz weg.

Die Mitarbeiter der ODBG, mit dem Geschäftsführer, wünschen Groß und Klein ein besinnliches Weihnachtsfest und ein erfolgreiches und friedliches neues Jahr 2020



ODBG, Eine Gesellschaft der Grundstückseigentümer des Olympischen Dorfes
 Helene-Mayer-Ring 31, 80809 München, Tel.: 089-3515032
 odbg-muenchen@t-online.de
 Bürozeiten: Mo-Fr: 08.00 – 12.00, Mo, Di, Do: 14.00 – 16.00 Uhr

Antrag auf Ausleihe eines Zugangsschlüssels zum Olympiadorf München

Kaution bezahlt _____ € und 1 Schlüssel für die Zufahrtssperren im Olympischen Dorf erhalten.

Für Tag/Zeitraum von _____ bis Rückgabe am _____

Der Schlüssel kann nur von verantwortlichen Personen (Bauleiter; Unternehmer; Eigentümer) entliehen werden.

Ich verpflichte mich,

- Schranken *nach jeder* Durchfahrt zu verschließen und abzusperren
- Schranken nicht für Dritte zu öffnen
- Grünanlagen nicht zu befahren
- Feuerwehzufahrten von eigenen Fahrzeugen freizuhalten und dort nicht länger als 3 Minuten zu halten.
- Alle Wege nur in Schrittgeschwindigkeit zu befahren (spielende Kinder)
- entstandene Schäden sofort an die ODBG mitzuteilen (089-3515032)
- Anweisungen der ODBG als Vertreter der Grundstückseigentümer unmittelbar zu folgen
- Nicht zu parken, sondern das Olympiadorf nur zum Be- und Entladen zu befahren

Firma: _____

Name: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Einsatzort: _____

Name und Anschrift

Auftraggeber: _____

Ich schließe mit der ODBG GmbH & Co. KG einen **Vertrag** darüber ab, dass ich bei Verstoß gegen obige Regeln eine **Konventionalstrafe in Höhe der Kaution zu bezahlen habe**. Einen verschuldeten Schaden werde ich darüber hinaus nach den Regelungen des BGB § 823; § 830 und anderer § ersetzen.

Das betreffende einfahrende Fahrzeug hat folgendes amtliches Kennzeichen: _____

Typ: _____ Farbe: _____ Höhe: _____ Zul. Gesamtgewicht: _____ Leergewicht: _____

Auf umseitiger Skizze ist meine An- und Abfahrtsstrecke eingetragen. ➔

Folgende Arbeiten werden durchgeführt: _____

Die Kaution in Höhe von 200,- € wird einbehalten, wenn gegen die Verpflichtungen verstoßen wird. Schäden an den Anlagen werde ich unmittelbar mitteilen und der ODBG die Möglichkeit geben, im Beisein des Schadenverursachers den Schaden aufzunehmen.

Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von mehr als 9 **Tonnen** dürfen nicht einfahren.
 Wege aus Klinkersteinen (rot, gelb) dürfen nicht befahren werden.

Fahrzeuge dürfen auch bei Sondergenehmigung im Einzelfall nicht über Nacht (20:00 Uhr bis 7:00 Uhr) geparkt werden, die Einfahrt vor 7:00 Uhr ist verboten (Schlafbereiche).

Auf Kinder ist besondere Rücksicht zu nehmen. Fußgänger und Fahrradfahrer haben immer Vorrang.
 Die Schrittgeschwindigkeit ist durchgehend einzuhalten.

Bei **Überschreiten des Rückgabetermins von mehr als 10 Tagen** wird die gesamte Kaution fällig.

Wird der Schlüssel nach **Überschreiten des Rückgabetermins von 4 Wochen** nicht zurückgegeben oder bei Verlust des Schlüssels, verpflichtet sich der verantwortliche Ausleiher eine **Haftungspauschale i.H. v 1.000,- €** an die ODBG zu leisten.

München, den _____

 Unterschrift Mitarbeiter

 Unterschrift Empfänger

