

ODBG Dorfmitteilung 2020

ODBG GMBH & CO. WARTUNGS KG

DIE GESELLSCHAFT ZUM BETRIEB, ZUR
INSTANDSETZUNG UND ERNEUERUNG DER
GEMEINSCHAFTLICHEN ANLAGEN UND
EINRICHTUNGEN IM
OLYMPIADORF MÜNCHEN
Ausgabe 116, Dezember 2020

Impressum:

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

Verantwortlich: Herbert Hantelmann, Geschäftsführer



**Sehr geehrte Bewohnerinnen und
Bewohner des Olympischen Dorfes in
München,**

die ODBG gibt regelmäßig
Dorfmitteilungen heraus, die der
Information der Bewohner 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.

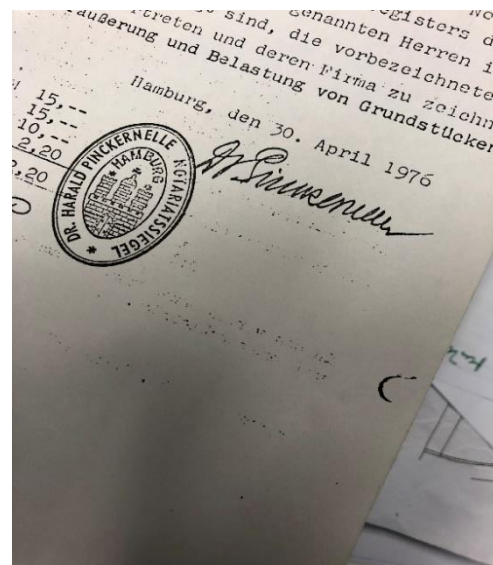
Da wir jedes Jahr neu hinzugekommene
Bewohner begrüßen dürfen, wollen wir
hier erklären, wer oder was die ODBG
eigentlich ist:

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.



*„Hamburger Notariatsstempel aus 1976
für die Beurkundung der Esso AG in der
Grundlagenvereinbarung vom 22.12.
1975“*

Diese hier beschriebenen Verpflichtungen konnten einzelne Eigentümer nicht allein oder gemeinsam wahrnehmen. So schufen die Eigentümer die ODBG GmbH & Co. KG, welche ausgestattet mit Personal und Maschinen und verpflichtet durch viele Verträge 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 jedes Jahr 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.

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

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

So entsteht ein dynamischer Geschäftsbetrieb, der durch die Beschlussfassung aller Gesellschafter, die zugleich Treuhänder der WEGs sind, aus dem Dorf eine breite demokratische Basis hat.

1. Allgemeine Tonnenreinigung

Aufgrund verschiedener Bitten unserer Eigentümer werden die Biotonnen nun zweimal jährlich durch den AWM gereinigt. Während der hochsommerlichen Temperaturen war es oft kein Vergnügen die Biotonnen zu öffnen. Wir haben die Leistungen für die Eigentümer beauftragt.

2. Abnahme und Schlussrechnung Brücke Straßbergerstraße 42,

Die Brücke ist abgenommen und schlussgerechnet. Zur zunächst vertraglich vereinbarten Vertragssumme kamen noch die Kosten der Brüstungserhöhung sowie die zusätzlichen Kosten für eine Abdichtung aus Heißasphalt und Schweißbahn.



Verlegung des Pflasters unter Berücksichtigung des Gefälles

Eingespart werden konnte ein konstruktiver Stahlträger als Unterstützung während der Bauzeit, dafür mussten drei statt zwei Bauabschnitte geplant werden. Hieraus ergab sich eine Kostenersparnis von ca. 16.000,00 €. Hinzu kommt eine Mehrwertsteuerersparnis von ca.

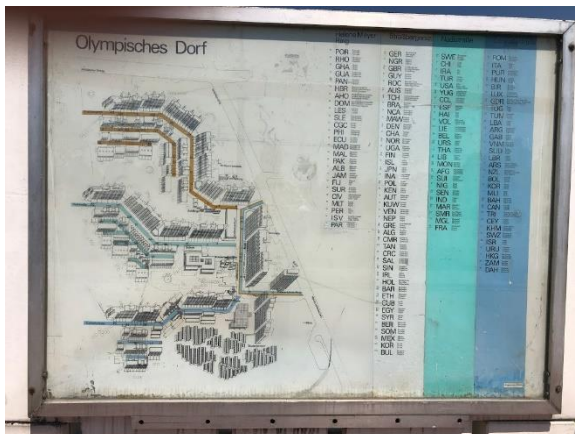
9.000,00 €. Daraus resultieren Gesamtkosten in Höhe von 294.000,00 €.

Die verspätete Fertigstellung entstand durch eine Änderung im Abdichtungsverfahren gegenüber der Planung. Außerdem mussten das Quergefälle und die Wasserableitung nachgebessert werden.

Die Kosten der Nachbesserungen haben die beauftragten Firmen getragen.

3. Nationentafel

Unsere Gesellschafter haben sich entschieden, die Nationentafel beim südlichen Eingang in das Dorf erneuern zu lassen. Mittlerweile wurde die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt und es entstand ein Angebot. In den nächsten Monaten kann also mit dem neuhergestellten Schild gerechnet werden.



Die Nationentafel an der Brüstung der Südrampe wird saniert.

Die neue Beschilderung verzichtet auf den unschönen Aluminiumrahmen. Sie ist hinter einer sicheren Glasscheibe geschützt.

4. Gewerbebeschilderung

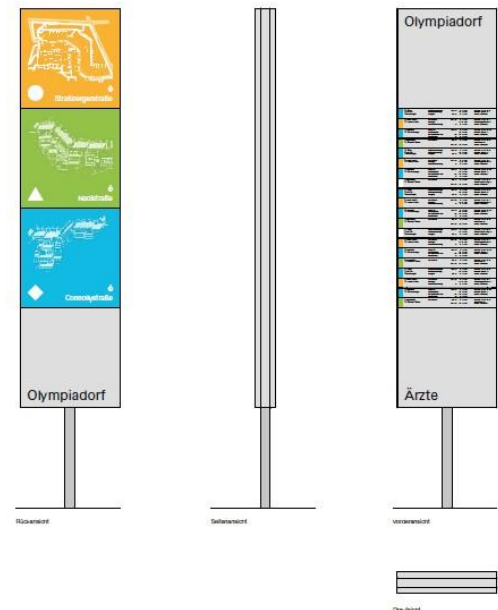
Das Dorf erhält an den Eingängen so genannte Gewerbebeschilderungen, die

auf die Freiberufler, Praxen, Institutionen und den Einzelhandel hinweisen.



Die „Urnenwand“ genannte Lösung wird aufgelöst.

Die Werbeschilder an der Brüstung, auch „Urnenwand“ genannt, werden abgebaut.



Der neue Entwurf entstand im Büro stauss processform.

5. Kennzeichnung von Auf- und Abgängen aus der Fußgängerebene zu den Fahrstraßen

Auf Bitte der Unteren Denkmalschutzbehörde haben wir unsere alternativen Vorschläge zur besseren Gestaltung der Wegekennzeichnungen in zwei verschiedenen Versionen der Spindeltreppen bemustert.



Version 1) Kennzeichnung mit weißem Buchstaben auf orangem Grund, Brüstung und Spindel betongrau, Treppe orange.



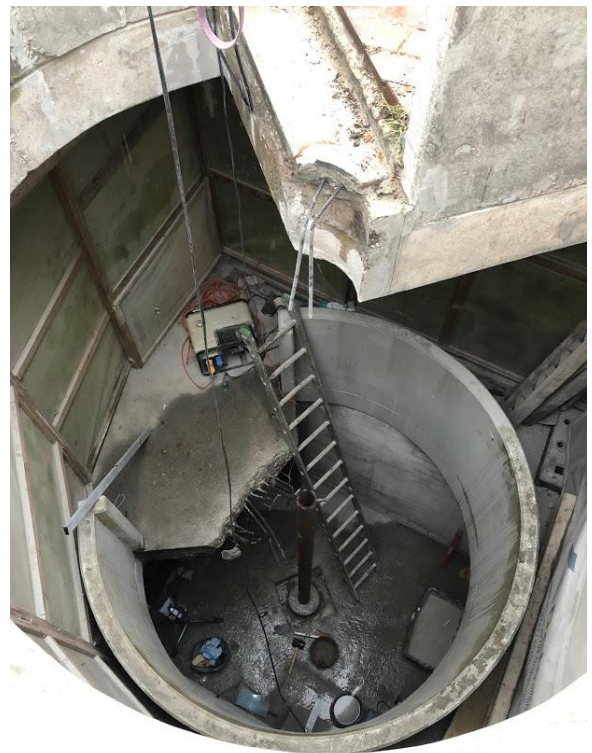
Version 2) Wie vor, jedoch Brüstung und Mittelspindel orange.

Die Besichtigung mit Herrn Herpich und Herrn Dr. Walter, Landesdenkmalamt sowie Herrn Prof. Stauss, stauss processform zusammen mit Herrn Hantelmann ergab eine Entscheidung zu Gunsten der Version 1). Version 2) erschien zu farbig. Die Farbe ließ die Konturen der Treppe verschwinden.

Nach und nach werden die Spindeltreppen, die in die Fahrstraße führen, neu gestaltet werden. An den Buchstaben werden sich Besucher, Notdienste und Paketboten orientieren können. Jede Treppe erhält die typische Farbe der jeweiligen Straße.

Treppen, welche nur in Tiefgaragen führen, bleiben, wie sie sind.

6. Beginn Erneuerung Treppe Straßbergerstraße



Im Treppenhaus wird zunächst die Mittelspindel aufgestellt. Sie ist aus Stahl.



Nun werden die Fertigteilstufen aufgefädelt, die von einem kleinen Portalkran gehalten werden. Die Brüstungen sind an den Stufen bereits anbetoniert.

Die Spindeltreppe Straßbergerstraße neun ist in einer Kurzstellungnahme des Ingenieurbüros Schießl als baufällig beurteilt worden. Eine Sanierung war unmöglich, weil die Bauteile viel zu filigran sind. Die Schäden entstanden durch Salzstreuung im Winter. Mittlerweile wird nur noch Splitt gestreut.

7. Kein Weihnachtsstand

Die ODBG wollte bei damals niedrigen Infektionszahlen erneut einen Weihnachtsstand mit Glühweinausschank bei unserem Forum I genehmigen lassen. Das KVR hat dies, unter Hinweis auf die Pandemie und die geltende Verordnung für Weihnachtsmärkte, untersagt. Die Untersagung wird von hier nicht beanstandet und ist besonders aus der heutigen Sicht geboten gewesen.

8. Sanierung Wimmer, Stromanschluss

Die Bäckerei Wimmer wurde mit administrativer Unterstützung der ODBG saniert. Als Gegenleistung hat uns das dortige Team einen 32 Ampere

Stromanschluss für den Weihnachtsstand hinterlassen. Dieser wird nun aber leider nicht mehr benötigt. Wir lassen den Stromanschluss zurückbauen.

9. Vielleicht Ende der Lösungsfindung an der Medialine Beleuchtung

Trotz der Beauftragung eines renommierten Lichtplaners, der Firma Ingo Maurer, konnte zunächst keine Lösung gefunden werden, um die Medialine mit neuen Leuchtmitteln neonröhrenleich zu beleuchten.

Eine Eigenentwicklung wurde aus Kostengründen abgelehnt. Das Projekt sollte damit nicht weiterverfolgt werden, weil kein Produkt weit genug entwickelt war.



Media Line des Künstlers Hans Hollein mit der damaligen Beleuchtung aus Neonröhren im Forum 1.

Am 18.11.2020 wurde uns aber von dem beauftragten Lichtplanungsbüro Ingo Maurer, mitgeteilt, dass die Firma Lumotubo nun eine Lichtlösung gefertigt hat, die unserer Neonröhre sehr nahekommmt. Die Röhre ist schlag- und hagelfest. Der Beleuchtungskörper besteht aus LED-Streifen und schlagfestem Kunststoff.



Erkennbar sind hier auch die zusätzlichen Strahler an den Halfenschienen, die alten Plexiglasdächer und die grünen Sitzbänke aus Glasfaserkunststoffen, von denen nur noch eine existiert.

Die LEDs können in der Lichtfarbe eingestellt, wahlweise auch gedimmt werden.

Der Vorteil der Dimmung ist, dass die Beleuchtung außerhalb der Ladenöffnungszeiten und des Berufsverkehrs angepasst werden kann.

Um allerdings zum 50-jährigen Bestehen des Olympiadorfes die neue Beleuchtung zeigen zu können war die Einstellung der Gelder in den Wirtschaftsplan 2021 zu beantragen.

Mit äußerst knappem Vorlauf mussten Detailfragen bis zum 03. Dezember 2020, dem Tag der 4. Gesellschafterversammlung zum Beschluss des Wirtschaftsplanes geklärt werden. Die Zahlen hierzu lagen leider erst einen Tag vor der Sitzung vor. Zuviel war abzufragen und technisch zu klären.

Kalkulatorisch ergaben sich Kosten von knapp über 900.000,00 €, um das Projekt realisieren zu können.

Darin enthalten waren die Lichtplanung, das Produkt, die erforderliche Elektroplanung, die Montage und eine verlängerte Gewährleistungsfrist.

Diese Kosten wären über das Jahr 2021 hinweg monatlich über die Nebenkosten einzusammeln gewesen. Die Belastungen für die Eigentümer wären je nach Größe allein bei dieser Position zwischen 8,00 € / Wohneinheit und 40,00 € / Wohneinheit gelegen. Dies entspräche etwa 30 Cent bis 40 Cent pro m² beheizter Wohnfläche.

Die Gesellschafter konnten sich für diese Maßnahme nicht mit der erforderlichen 2/3 Mehrheit entscheiden. Die Kostenbelastung sei zu hoch hieß es. Auch die WEGs haben lange aufgeschobene Sanierungen an den Gebäuden durchzuführen.

Somit verschiebt sich die Realisierung der neuen, aber historischen Beleuchtung auf einen noch nicht bekannten späteren Zeitpunkt.

10. Abgeschlossene Baumbegehung mit Herrn Ritz, Individualgärten

Bei der Begehung wurden recht hohe Bäume festgestellt, die oberhalb der Fahrstraßen nicht wachsen dürfen. Die Hausverwaltungen wurden entsprechend informiert. Auf den Hinweis der Ausschussmitglieder wird die ODBG die Information wiederholen und auch darauf hinweisen, dass einige viel zu groß gewachsene Bäume innerhalb der Tröge und an den Dachbungalows (Penthäuser) entfernt werden müssen.

Diese Forderung, die manchem sicher nicht gefallen wird, ist sehr begründet. Das ca. 50 cm hohe Substrat auf der Fahrstraße im Gartenbereich der Hochhäuser taugt nicht dazu, Bäume fest und windsicher verwurzeln zu lassen. Je mehr die Bäume wachsen, desto höher ist die Gefahr, dass ein Orkan einen Baum entwurzelt.

Die einwirkenden Windkräfte steigen leider nicht nur linear zur Fläche, sondern

auch im Quadrat zur Windgeschwindigkeit.

Reißt ein entwurzelter Baum die Abdichtung mit, muss die WEG in diesem Bereich für Ersatz sorgen. Wegen des notwendigen Abräumens der Substratschicht im Garten können dabei sehr hohe Kosten anfallen.

Gleiches gilt für zu hoch gewachsene Bäume in den Trögen der Balkone oder auf den Dachbungalows. Wir hatten schon einmal statisch vorgerechnet, dass ein Orkan einen Trog aus seiner Verankerung ziehen kann, wenn ein zu hoher Baum genug Angriffsfläche bietet.

11. Beleuchtung in der Fußgängerebene

Durch das Verbot von Quecksilberdampf-Hochdruckleuchten entstand für das Dorf eine schwierige Situation.

Unsere 199 Pollerleuchten hätten nicht mehr lange neu bestückt werden können. Neue LED-Aufsätze waren nicht zu erhalten. Schließlich wären dann pro Pollerleuchte etwa 1.200,00 € für eine Umrüstung auf LED-Pollerleuchten zu bezahlen gewesen. Zurückzuführen ist das auf eine EU-Verordnung, nämlich die EG-Verordnung 244/2009/EG, die zu einem Verbot von Leuchten geringer Energieeffizienz führte. Ein „ökologisches Meisterstück“, denn die Energieressourcen, die verschwendet wurden, um neue LED-Leuchten zu produzieren stellen jeden ineffizienten Betrieb in den Schatten.

Gar nicht bedacht wurde, dass die „ineffiziente“ Wärmeabgabe zum Betrieb von Leuchten im Außenbereich benötigt wird, um Vereisung und Kondensatbildung im Lampengehäuse zu verhindern, will man nicht das Spiegelgehäuse beheizen müssen.



Kondensatbildung wegen fehlender Abwärme bei Einsatz einer handelsüblichen LED-Leuchte.

Gerade noch zugelassen waren Metaldampfhochdruckleuchten, welche noch verkauft werden durften. Damit haben wir uns jetzt eingedeckt und können somit noch viele Jahre unser Dorf mit unseren guten alten Pollerleuchten weiterbeleuchten.

12. Farbige Unterhangdecke im Helene-Mayer-Ring

Die ODBG streitet um die mangelhafte Ausführung des Rostschutzes dieser Metalldecke. Der Streit wird schon seit dem Jahr 2013 geführt. Nachdem das Landgericht München die ODBG in erster Instanz verlieren ließ, hat die Berufungsinstanz, das OLG München, das Urteil aufgehoben und einen Mangel bejaht.



934.000,00 € müssen die Beklagten nach der Berufung beim OLG München für die verrostete Unterhangdecke an die ODBG zurückzahlen. Ursprünglich kostete die Decke 1,58 Mio. €, allerdings incl. des Abbaus der alten Decke.

Der vom OLG München vorgeschlagene Vergleich wurde durch uns nach intensiven Beweisführungen und einigen Prozessterminen angenommen. Am 09.12.2020 hatten dann auch die Beklagten dem Vergleich zugestimmt.

Inclusive Zinsen wird die ODBG somit **934.000,00 €** von den Beklagten erhalten.

Dieses Geld muss allerdings in die Sanierung der verrosteten Unterhangdecke investiert werden und kann nicht an die Eigentümer zurückgezahlt werden.

13. Blasen in der Abdichtung der Fußgängerebene

Der mehrfach verschobene Gutachtertermin für den 06.11.2020 anlässlich dieses Gerichtsverfahrens wurde erneut aufgehoben. Neuer Termin ist der 16.12.2020. Als Vorbereitung für den Termin sind die blasenbedingten

Stolperstellen farbig markiert worden. Von den farbig markierten Stellen wurden Luftaufnahmen gefertigt, die nun dem Gericht und dem Gutachter zur Verfügung gestellt wurden.

Die Luftaufnahmen verdeutlichen dem Gericht die Problematik und unterstützen unseren Sachvortrag.



Beispiel einer von hunderten solcher Blasen unterhalb der Abdichtung, die zu Stolperstellen führen.

14. Treppensanierungen Klinkertreppen



Leider auch schon in die Jahre gekommen sind die Vorderkanten mancher Klinkertreppen. Dort wo es notwendig ist, werden die Stufen ausgetauscht.

15. Auszutauschendes Deckenpaneel nach Unfall

Bei einem Verkehrsunfall, bei dem ein Transporter versuchte, in eine nur zwei Meter hohe Durchfahrt einzufahren, wurde neben den Schutz-Stahlträgern der Fernwärmeleitung auch die Unterhangdecke beschädigt. Die Erneuerung eines Deckenelementes wurde im Rahmen der allgemeinen Beseitigung der Unfallschäden von der Versicherung miterfasst.

16. Winterdienst 01.12.2020

Die Leistungen unseres Winterdienstes wurden am 01.12.2020 recht kritisch gesehen. Wir erklären hier einmal, wie es dazu kommen konnte.

Der etwa gegen 08.00 Uhr bis 08.30 Uhr beginnende Schneefall war zunächst nass und bestand zum Teil aus körnigen Eispartikeln.

Hier gilt, dass während anhaltender Schneefälle nicht geräumt wird. Man wartet das Ende ab, um dann sinnvoll in einem Zug zu räumen.

Durch den morgendlichen Berufsverkehr (Fußgänger) wurde der nasse teils eisige Schnee festgetreten. In der Straßbergerstraße fanden Bauarbeiten statt, hier wurde der Schnee von einem Radlader festgefahren.

Der immer noch nasse Schnee wurde in der Folge nicht geräumt, weil es zu wenig geschneit hatte und der Schnee schon festgetreten war. Bis zu dieser Höhe erzeugt das Räumen von nassem Schnee eine sehr glatte, abgezogene und verdichtete Eisfläche.



Passte nicht in die Durchfahrt zur Großgarage.

Die Gummileisten am Räumschild verhindern die restlose Entfernung von Schnee. Ohne Gummileiste würden aber die Klinker beschädigt werden.

Liegen weniger als drei cm Schnee hüpf zudem das Räumschild, weil kein Gegendruck vorhanden ist.

Statt des Räumens wurde nun entschieden, lediglich mit Splitt zu streuen. Dies stellt in der Regel die notwendige Griffigkeit her. Leider sanken dann jedoch die Temperaturen unter den Gefrierpunkt und das Schnee- Eismisch gefror innerhalb kurzer Zeit. Ein Räumen war nun nicht mehr möglich.



ODBG-Traktor für den Winterdienst

In der Folge wurde noch einmal gestreut, um die Griffigkeit zu erhalten.

Ähnliche Wettersituationen ergeben sich oft. Man könnte Ihnen mit einer Salzstreuung begegnen, das aber haben wir uns aus ökologischen Gründen untersagt.

Wir halten zwar Salz vor, die Verwendung ist aber nur bei extremem und andauerndem Eisregen vorgesehen.

Zudem ist es für Rollstuhlfahrer wesentlich leichter, wenn nicht gesalzt wird. Und die Hundehalter sind dann auch froh, denn Salz an den kalten Pfoten der Hunde tut sichtlich weh.

17. Denkmalschutz



Neu unter Denkmalschutz gestellte Gebäude (pink) sind nun Baudenkmal

Wir sind zwar schon seit 1998 Bestandteil des Ensembles Olympiapark, die Terrassenbauten sind nun aber zusätzlich Baudenkmal innerhalb des Ensembles, (wie bisher schon das Ökumenische Kirchenzentrum, oder das Olympiastadion).

Damit ist also jedes private Gebäude im Dorf auch ein Baudenkmal.

Die Nummer in der Baudenkmalliste ist D-1-62-000-10462

vgl. Bayernatlas:

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=224900&o bjtyp=bau&top=1>

Baudenkmäler sind im Bayernatlas pink dargestellt, Ensembles hellrosa.

Denken Sie bitte daran, dass Änderungen am Gebäude bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden müssen, ggf. auch bei der LBK.

Allerdings werden Arbeiten an den Gebäuden auf Antrag auch steuerlich berücksichtigt, wenn der Antrag rechtzeitig gestellt wurde. Einzelheiten erfahren Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

18. Pflanzenrückschnitt

Jedes Jahr und manchmal mehr als sonst sind Rückschnitte der Trog Bepflanzungen notwendig.

Dieses Jahr wurden Verjüngungsschnitte durchgeführt. Dabei werden die Triebe so weit zurückgeschnitten, dass die vorhandenen Knospen im Stammbereich aktiviert werden.

Somit bildet sich ein neues, dichtes Pflanzenwachstum bereits knapp über dem Boden.

Wir haben außerdem alle Pflanzen entfernt, die in der Vergangenheit wild entstanden sind.

Stattdessen ist sehr viel gepflanzt worden. Als Pflanzkatalog wurden die alten Grünpläne aus den 70-ern herangezogen.

Das Ergebnis wird nicht lange auf sich warten lassen.



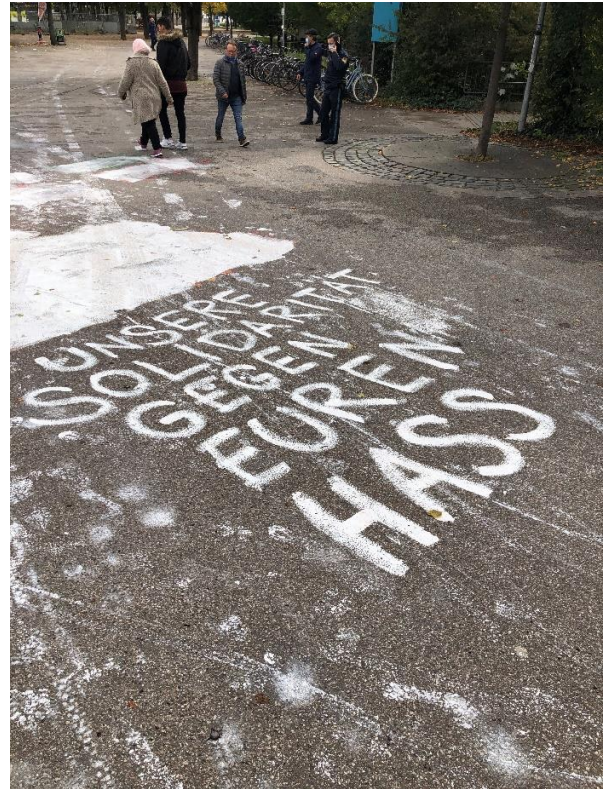
Rückschnitt überall. Aber alles wird wieder grün.

19. Schmierereien

Die Beteiligung am politischen Leben ist allseits gewünscht und wunderbar, wenn sie stattfindet.

Sachbeschädigungen sind nicht wunderbar. Unser Vorschlag an die Schmierer:

Zeigen Sie ehrliche Präsenz, stellen Sie sich hin und verteilen sie Flugblätter, diskutieren Sie, stellen Sie Anträge in den politischen Gremien. Lassen Sie sich wählen und arbeiten Sie in der Politik mit. Aber beschäftigen Sie nicht unsere Maler und die Feuerwehr, um solche Schmierereien wieder zu beseitigen.



Sinnentleert und teuer in der Beseitigung.

20. Entennachwuchs



*Richtig viele Küken konnten im Frühjahr unseren Nadisee kennenlernen. Werden Enten eigentlich geboren? Liebe Kinder, wenn ihr das wisst, dann schreibt uns doch mal. Wir wollen es genau wissen.
Wir freuen uns auf Eure Antworten.*

Daten Giftmobil:

Die Daten des Giftmobils liegen noch nicht vor.

Sie können hier abgefragt werden.

https://www.awm-muenchen.de/fileadmin/PDF-Dokumente/privatkunde/2020_AWM_Flyer_Giftmobilmfahrplan.pdf

oder Sie suchen nach AWM Giftmobil im Internet. Das erspart die Eingabe des langen links.

Unser Wertstoffhof ist in der Zeit vom 19.12.2020 bis vorerst 03.01.2021 geschlossen. Wir folgen damit den Empfehlungen der Bayerischen Staatsregierung für eine längere kontaktfreie Zeit.

Ab dem 04.01.2021 sammeln wir wieder Weihnachtsbäume ein. Legen Sie diese einfach neben die Feuerwehruzufahrten. Wir holen die Bäume. Die Abgabe im Wertstoffhof ist ebenfalls möglich.

Heben Sie Ihre Wertstoffe bitte bis dahin auf oder nutzen Sie die Wertstoffcontainer in den Straßen. Bitte vermeiden sie Überfüllungen, sonst bläst der Wind alles in die Fahrstraßen.

Die Mitarbeiter der ODBG und der Geschäftsführer wünschen allen Kleinen und Großen ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr 2021.



Tanne im Hof der ODBG, festlich geschmückt.

Ihre ODBG

Herbert Hantelmann