

ODBG Dorfmitteilung

2021/2022

ODBG GMBH & CO. WARTUNGS KG
DIE GESELLSCHAFT ZUM BETRIEB, ZUR
INSTANDSETZUNG UND ERNEUERUNG DER
GEMEINSCHAFTLICHEN ANLAGEN UND
EINRICHTUNGEN IM
OLYMPIADORF MÜNCHEN
Ausgabe 117, Mai 2022

Impressum:

Herausgeber: Olympiadorf Betrieb-Beteiligungs-
Gesellschaft mbH & Co. Wartungs- KG
Verantwortlich: Herbert Hantelmann, Geschäftsführer
089-351 50 32



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 sowie 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.

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.

Hier 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 eine breite demokratische Basis hat.

Wie ein Eigentümer oder Mieter zu Informationen über das Olympische Dorf in München kommt.

Wer neu zuzieht hat viele Fragen. Wo steht die Mülltonne? Kann man hier einkaufen? Wo darf der Möbelwagen parken? Darf ich umbauen oder muss ich fragen? Wer öffnet die Schranken? Darf man da reinfahren?

Informationen gibt es zunächst einmal bei den Nachbarn und Hausverwaltungen. Auch die Hausmeister wissen Bescheid.

Auch im Internet werden Infos angeboten.

Zu vielen Fragen gibt die Internetseite der ODBG Auskunft:

www.odbg-muenchen.de klärt über vieles auf was mit dem Betrieb und der Technik zu tun hat. Hier finden Sie auch die Dorfmitteilungen der letzten Jahre mit vielen nützlichen Informationen, Terminen und Vorhaben für das Dorf.

Und Sie finden die Öffnungszeiten unseres eigenen Wertstoffhofes für Holz,

Metalle, E-Schrott, Pappkartons (eigene Presse, erspart das Zerkleinern)



Telefon: 089-3 51 50 32

Die EIG informiert ebenfalls:

www.eig-olympiadorf.de ist die Seite der Einwohnerinteressengemeinschaft.

Hier findet man viel Kultur und Vereinsleben, Informationen zum Weltkulturerbe, Festivitäten und Ähnliches.

Termine zur Müllabfuhr, Gefahrstoffentsorgungen und ähnliches gibt's unter:

www.awm-muenchen.de

inkl. einem Abfalllexikon und den Adressen der öffentlichen Wertstoffhöfe.

Fast jeden Monat einmal werden durch den AWM auf unserem Hof im Helene-Mayer-Ring 31 kostenlos Problemstoffe entgegengenommen.

1. Prozessführung wegen Mängeln an der Unterhangdecke in den Tunnelstraßen

Bereits 2013 hat die ODBG bei einer Revision festgestellt, dass die neu eingebauten und farbigen Metalldecken auf der Rückseite rosten. Noch im selben Jahr wurde Klage gegen die Planer und Handwerker eingereicht, die selbst kein Verschulden erkennen wollten.

Trotz des vielfachen Nachweises von Rost an verschiedenen Platten und trotz des Nachweises, dass die Verzinkung auf der Rückseite ungenügend ist, hat die ODBG den Rechtsstreit in der ersten Instanz verloren. Die rechtliche Begründung war ebenso mangelhaft wie die Deckenplatten selbst.

Der ODBG blieb daher nichts anderes übrig, als ihr Recht beim Oberlandesgericht in München zu suchen.

Erfreulicherweise hat das Oberlandesgericht gleich zu Beginn der Berufung darauf hingewiesen, dass das Gewerk mangelhaft sei.

Das Verfahren endete mit einem Vergleich zwischen den Parteien. Die beiden Beklagten mussten insgesamt 941.239,42 € an die ODBG bezahlen. Die Rückrechnung der gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten ergab weitere 45.000,00 € zugunsten der ODBG.

2. Prozessführung wegen der Bildung von Blasen in der Abdichtungsfläche der Fußgängerebene

In diesem Verfahren wird seit zwölf Jahren geklagt. Mittlerweile konnte die ODBG das Mängelbild eindrucksvoll nachweisen. Mithilfe eines Bewohners und durch die farbige Kennzeichnung sämtlicher Blasen konnten Luftbildaufnahmen erstellt werden, die dem Gericht und dem Sachverständigen Ort, Lage und Anzahl der Blasen eindrucksvoll nachweisen. Hierzu wurden die farbigen Markierungen in allen Straßen mit einer Drohne überflogen.

Trotz vieler Sachverständigengutachten wurde im März/April 2022 eine erneute Begutachtung durch den Sachverständigen durchgeführt. Die ODBG hofft, dass man nach Vorliegen des Gutachtens endlich in die

prozessuale Auseinandersetzung einsteigen kann. Der Streitwert ist enorm, weil fast alle Abdichtungsflächen in der Fußgängerebene den gleichen Mangel aufzeigen.



Prall gefüllte Blase zwischen Beschichtung und Grundierung

3. Beleuchtung der Media Linie von Hans Hollein

Die Gesellschafter beabsichtigten, die ursprüngliche Beleuchtung, bestehend aus zwei parallel laufenden Neonröhren, wiederherzustellen. Dabei wäre die kunstvolle Beleuchtung der Media Linien mit angestrahlten Röhren und schönen Lichteffekten wieder im Glanz der 70-er Jahre hergestellt gewesen.

In der Projektarbeit wurden Beleuchtungskörper gefunden, die die Nachteile der ursprünglichen Beleuchtung nicht mehr aufweisen. Das neue Produkt ist hagelfest und aus LED-Streifen hergestellt, die von einem schlagfesten matten Kunststoffröhrchen umhüllt sind. Damit hätten selbst die Bögen wieder hergestellt werden können.

Die Kosten lagen allerdings für 3,2 km Leuchtstrecke bei 1,2 Mio. € und die Bereitschaft, so viel Geld auszugeben, auch in Anbetracht der Corona-Krise, war

so gering, dass für einen Beschluss keine Mehrheit erreicht wurde.

Vielleicht gelingt das Vorhaben später einmal. Auch wenn solche Projekte teuer sind, heben sie doch den Wohn- und Immobilienwert erheblich.

4. Erneuerung der Ökistation

Die Ökistation? Was ist das? Viele kennen den Originalbegriff nicht. Es sind die neun Stelen auf dem Kirchengvorplatz, die ursprünglich die Funktion einer Wetterstation hatten.

Die Instrumente wurden zu früheren Zeiten wohl nicht so geschätzt oder waren defekt und weil man Schaukästen für das Informationsbedürfnis vermisste, wurden die Geräte kurzerhand entfernt und gegen Schaukästen getauscht.

Die ODBG konnte den damaligen Designer Franco Clivio gewinnen, der ein modernisiertes digitales Design schuf. Denn, analoge Wettergeräte gibt es nicht mehr.

Der anschließende Gang durch die Behörden war durch Bedenken und schlechte Gutachten geprägt, die nicht einmal den ursprünglichen Zweck der ÖKI-Station ermitteln konnten. Gefragt hat man hier nicht. Unserer Bitte nach einer Beteiligung am Gutachten ist man nicht nachgekommen. Das Angebot, Herrn Clivio zu beteiligen wurde abgelehnt. Der ODBG wurde nicht einmal der Gutachtertermin mitgeteilt.

Und schließlich waren da auch noch die Kosten und die Pandemie. Somit konnte auch dieses Projekt keinen Blumentopf gewinnen. Der Beschluss zur Sanierung wurde somit aufgehoben.

5. Einzeldenkmal - Baudenkmal

Sämtliche Gebäude im Olympischen Dorf wurden zum Einzeldenkmal erklärt. Das bedeutet für die Eigentümer:

Für Eigentümer von Baudenkmalern bestehen steuerliche Vergünstigungen im Rahmen des Erbschaft - und Schenkungsteuergesetzes und des Grundsteuergesetzes. Von besonderer Bedeutung sind die Vergünstigungen für die Aufwendungen zur Erhaltung von Baudenkmalern oder zu ihrer sinnvollen Nutzung im Rahmen des Einkommensteuergesetzes (vgl. §§ 7i, 11b, 10f und 10g EStG). Die zur Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen erforderlichen Bestätigungen können beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege beantragt werden. Darüber hinaus beteiligt sich die öffentliche Hand durch Zuschüsse an den Kosten von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Es bedeutet aber auch:

Veränderungen an Baudenkmalern und deren Ausstattung oder Maßnahmen im Ensemble bedürfen einer Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 DSchG). Das bedeutet keineswegs, dass Veränderungen am Äußeren oder im Inneren eines Baudenkmals grundsätzlich ausgeschlossen werden, sondern, dass denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind.

Wer also etwas verändern will, sei es Form, Farbe oder Bauteil, muss sich an die Untere Denkmalschutzbehörde in München wenden, bevor begonnen wird.

6. Gehölbewertung und Pflege

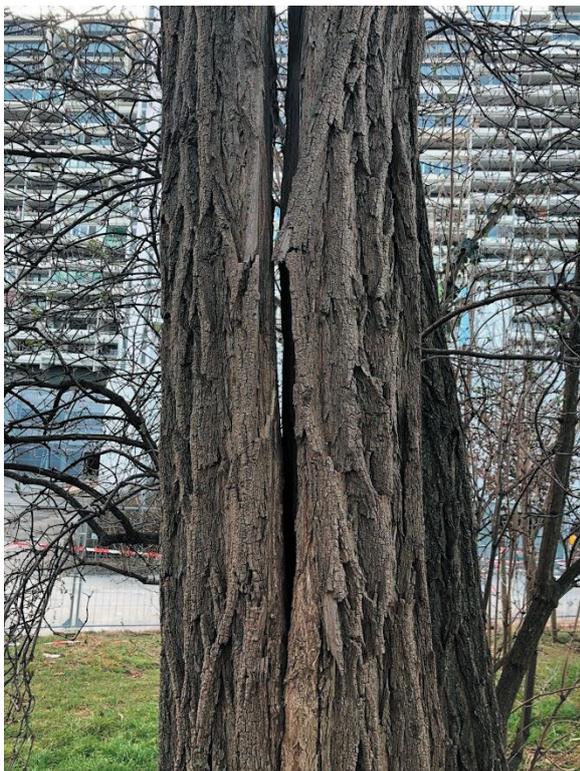
Im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten der Eigentümer führt die ODBG jährlich Maßnahmen zur Begutachtung und

Pflege der 2.200 Bäume im Olympischen Dorf durch.

Mittlerweile wurden die Bäume im Dorf digital erfasst, und per GPS auf den Zentimeter genau verortet.

Schäden können nun ausgeschrieben und kostengünstig in einem Zug beseitigt werden. Die Systematik zeigt Erfolge, die letzten Stürme haben kaum zu Schäden geführt. Entsprechend kostengünstiger ist die Reinigung der Parkflächen von Ästen und Blattwerk nach einem Sturm.

Wirtschaftlich gesehen sind die Maßnahmen jetzt schon ein Erfolg.



Baum mit Stammriss; Fällung und Neupflanzung

7. Kanalreinigung im Dorf

Nach der Sanierung aller Abwasserkanäle im Olympischen Dorf wurde eine Reinigung und Kontrolle der Arbeiten durchgeführt.

Es wurden geringe Mengen Splitt gefunden, die sanierten Bereiche waren mangelfrei.

Die Arbeiten waren nach einigen Tagen wieder abgeschlossen.

8. Überdachung Media Linie

Zur Olympiade 1972 war die Media Linie mit zahlreichen Dachsegmenten versehen.

Unter den Segmenten spannten sich Sonnensegel, die den Menschen auf den damaligen grünen Bänken Schatten spendeten.



So ähnlich könnte es wieder aussehen. Die Originalbilder gibt's auf

Im Zuge der 50-Jahr Feier war eine Erneuerung geplant. Zusammen mit dem Landesamt für Denkmalschutz und der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden

verschiedene Materialien einer Nutzwertanalyse zugeführt. Man entschied sich für GFK, dem damaligen Werkstoff.

Aber auch für dieses Projekt waren dann nicht zuletzt wegen der Pandemie keine Gelder bewilligt worden, so dass das Projekt zunächst aufgeschoben wurde.

www.hollein.com

zusammen mit vielen anderen schönen Bildern aus der damaligen Zeit.

9. Nationentafel



Die Nationentafel in neuen alten Farben, absolut originalgetreu wiederhergestellt.

Die Nationentafel wurde neu hergestellt und montiert. Sie entspricht der vormaligen Nationentafel eins zu eins. Selbst kleinere Zeichenfehler wurden wieder übernommen.

Die teilweise kritisierte Farbigkeit der Nationentafel entspricht dem Original, welches aber durch UV-Einwirkung vollständig verblasst war. Bei der Demontage des alten Schildes konnten hinter dem Rahmen noch die Originalfarben gesehen werden. Das Original wurde dem Landesdenkmalamt übergeben und erlebt demnächst seine erste Ausstellung.

10. Pflege der Media Linie

Immer mal wieder muss die Media Linie gereinigt werden. Um nicht im Vorfeld der 50-Jahr-Feier zu stören, geschah das noch 2021. Der Reinigungserfolg ist nicht zu übersehen.



Eine saubere Arbeit

11. Hochwasser im Olympiadorf

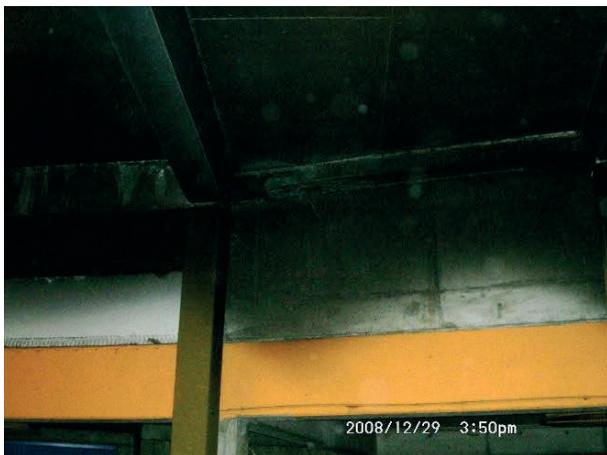
Kaum zu glauben aber war, am 29. Juni 2021 kam es zu Regenfällen, die innerhalb weniger Minuten etwa 40 l/m² abluden. So jedenfalls die Aufzeichnungen des Wetterdienstes. Auf einer Fläche von 1m² sind das vier volle Eimer Wasser.

Vielerorts waren die Entwässerungssysteme überlastet, so dass es zu Überschwemmungen kam.

Dem Ereignis schloss sich eine umfangreiche Überprüfung der Regenwasserleitungen an, um bei weiteren solchen Regenfällen eine 100%ige Regenabführung garantieren zu können.

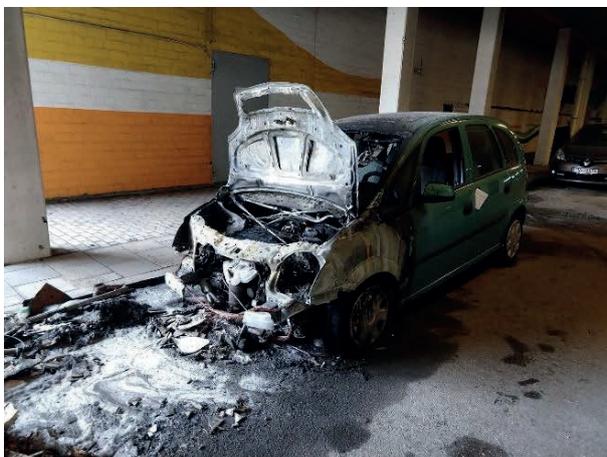
12. Brandmeldeanlage

Die Gesellschafter der ODBG haben sich dazu entschlossen, Maßnahmen für einen verbesserten Brandschutz in den Fahrstraßen des OD durchzuführen. Hieraus resultierte der Auftrag an den Geschäftsführer, eine Brandmeldeanlage, kurz BMA installieren zu lassen. Die grundlegenden behördlichen Genehmigungen und die notwendigen Untersuchungen hierzu wurden bereits durchgeführt.



Rußschaden 2008 nach spät erkanntem Fahrzeugbrand, Decke Straßbergerstraße Weihnachten 2008

Die Planung der Brandmeldeanlage ist beauftragt worden. Wir rechnen mit Kosten, auch für die Ausführung, von etwa 350.000,00 €.



15.03.2018, Fahrzeugbrand im Helene-Mayer-Ring

Eine Brandfrüherkennung sorgt dann zukünftig dafür, dass Entstehungsbrände in der Fahrstraße im Ansatz der Feuerwehr mitgeteilt werden.

13. Wegesperren an den Feuerwehrezufahrten

Das Olympische Dorf ist durch Erschließungsstraßen an den Verkehr angeschlossen. Über diese Erschließungsstraßen erfolgt der normale PKW-Verkehr, verschiedene Anlieferungen und der Einsatz von ärztlichen Notdiensten.

Die Feuerwehrstraßen sind der Feuerwehr vorbehalten, welche über Schlüssel zu den Wegesperren verfügt.



Allzu gerne zugeparkt, unsere Feuerwehrezufahrten.

Die Wegesperren verhindern, dass im Einsatzfall private Fahrzeuge in den

Feuerwehzufahrten parken und die Zufahrt behindern.

Die Eigentümer, und damit die ODBG, müssen dies sicherstellen.

Während der Pandemie ließ die ODBG die Schranken unversperrt. Damit wurde der Publikumsverkehr in der ODBG für die Schlüsselentleihe eingeschränkt.

Weil das so war, nahm der Verkehr im Dorf zu, Fußgängerwege wurden zügig durchfahren, Kinder wurden gefährdet, es wurde geparkt, wo man wollte, Grünflächen wurden in Acker verwandelt, die Müllabfuhr wurde behindert und letztlich eben auch die Feuerwehr.

Um Ordnung und Sicherheit wiederherzustellen, waren wir gezwungen die Wegesperren wieder zu verschließen.

Jedermanns Gefallen findet das nicht.

14. Schlüsselausleihe

Die Zufahrt zum Dorf kann notwendig werden, wenn schwere Materialien geliefert werden müssen oder Fahrzeuge mit eingebauter Werkstatt zum Einsatz kommen.

Hierfür gibt's dann ausnahmsweise doch einen Schlüssel, aber unter Auflagen.

Verboten ist z.B. das Befahren der Grünflächen, aber auch das Parken im Dorf, insbesondere in den Feuerwehzufahrten.

Was selbstverständlich scheint ist aber lange nicht Wirklichkeit.

Und weil unsere Schlüsselausleihe mit einer Konventionalstrafe in Höhe von 200,00 € verbunden ist, mussten schon einige tief in die Tasche greifen.

Wir wünschen uns, dass lediglich zum Be- und Entladen in das Dorf gefahren

wird, nach Möglichkeit in angepasster Geschwindigkeit, also fast Schritt.

Das Parken muss unterbleiben.

Es fehlt aber an Parkplätzen für Handwerker, heißt es.

Dem ist aber nicht so. Die Parkplätze wären schon da, sie sind aber alle von Bewohnern akquiriert. Fast jede Gemeinschaftsfläche wurde mit weißen Parkplatzmarkierungen versehen und anschließend vermietet. Wäre das nicht so, könnte man etwa 30 Stellplätze über das Dorf verteilt für Handwerker zur Verfügung stellen.

Deswegen bittet die ODBG die Hausverwaltungen seit Jahren diese Vermietungen aufzulösen und die Plätze organisiert und geregelt Handwerkern zur Verfügung zu stellen.

15. Trafoerneuerung Südrampe

In die Jahre gekommen und nicht mehr ausreichend betriebssicher. Das ist der Zustand des Hochspannungstrafo, der die Beleuchtung und vieles mehr im Olympiadorf mit umgewandelter Niederspannung beliefert.

So fiel die Entscheidung zum Austausch des Trafos. Aber keine Sorge, für die Ersatzversorgung wird ein Stromaggregat betrieben werden.

Die Umrüstzeit beträgt etwa zwei Tage. Dann wird ein moderner Trafo, der auch wirtschaftlicher ist, die Beleuchtung sicherstellen.



Trafostation im Dorf, mit Öltank als Isolator

Der Trafo wird von den Stadtwerken geliefert und eingebaut werden.

Unsere weiteren Trafos sind in Ordnung und können noch einige Jahre betrieben werden.

16. Telefonzelle gegen gelben Kasten getauscht.

Was ist das nur für ein Kasten? Was kann der? Das waren die ersten Fragen bei der Montage am 12.05.2022.

Nach dem Abbau der Telefonzelle blieb ein Leerrohr übrig, welches durch die Unterhangdecke bis zum Wasservorhang geführt war. Das Rohr diente der Datenleitung für die Zelle.

Wir haben die Leitung umfunktioniert und eine 360 Volt-Leitung an den Platz der Telefonzelle verlegt.



Stromverteiler statt Telefonzelle

Erstmalig ist nun Strom am Forum vorhanden. Damit können Veranstaltungen mit 240 Volt oder 360 V beliefert werden, aber auch ein Glühweinstand an Weihnachten.

17. Preise für Restmüll

Wir verrechnen die Preise des AWM für die Entsorgung des Restmülls 1:1 an die Eigentümer des Dorfes weiter.

Für dieses Jahr kam es zu einer recht hohen Gebührenerhöhung, die bei den Ausgaben bemerkt werden wird.

Um das zu kompensieren hat die ODBG mehrere Wochen lang den Füllstand der Tonnen am Entleerungstag erfasst. Gezahlt wird nämlich nach bereitgestelltem Volumen und nicht etwa nach Gewicht.

Die Erfassung ergab, dass das Volumen benötigt wird. Hier gibt es also keine Sparmöglichkeiten.

Aber es gibt ein dickes Aber:

Die Restmülltonnen sind zu 75% mit Artikeln des Dualen Systems gefüllt, die richtigerweise ins Recycling gehören.

Würde also richtig befüllt werden, könnten im Jahr mindestens 200.000,00 € gespart werden. Das sind etwa 65,00 € pro Haushalt pro Jahr. Und: für Recyclingstoffe des Dualen Systems wurde die Müllentsorgung schon beim Einkauf bezahlt.

18. Bettler im Dorf

Bei den im Dorf auftretenden Bettlern handelt es sich nicht um mittellose Menschen, die ohne Betteln nicht überleben könnten.

Vielmehr treten dort organisierte Gangs auf, die jeden Tag zur Arbeitsstelle gefahren werden.

Die Einnahmen werden an den Kopf der Organisation abgegeben.

Wer also einen Bettler unterstützt trägt, so traurig das ist, zur Ausbeutung dieser Menschen bei, die unter unsäglichen Bedingungen leben müssen.

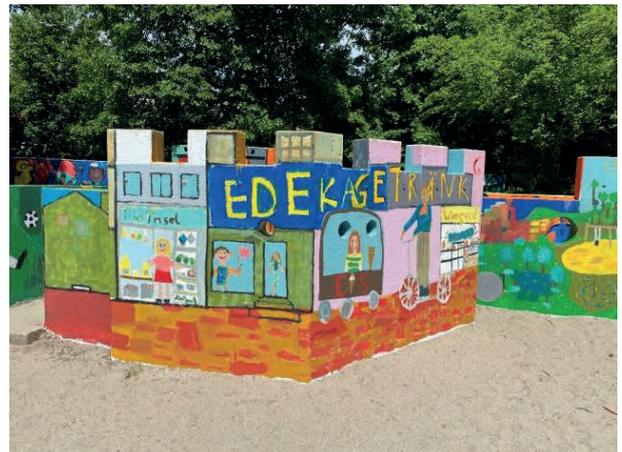
Nachdem das Betteln überhandnahm und sich schließlich auch die ODBG nicht mehr durchsetzen konnte, wurde ein Sicherheitsdienst beauftragt.

Mit der Beauftragung wird das Betteln beendet sein.

19. 50 Jahre Olympiadorf München

Zur Feier gab es schöne Momente in den letzten Tagen. Eine großartige und gelungene Aktion war die Bemalung der weißen Stadt, die mit farbenfrohen Bildern einherging. Einige davon seien hier veröffentlicht. Vielen Dank an die Gesellschafter der ODBG, die das Vorhaben mit einem Voranstrich der

Weißer Stadt unterstützt haben und den Künstlern, die die Kinder angeleitet haben und die Zeit dafür fanden.





Ihre ODBG Herbert Hantelmann mit Mitarbeitern

