



**Baugenossenschaft Ober- und
Unterschleißheim eG**



**GUT UND SICHER
WOHNEN**

VON TRADITION ZU TRANSFORMATION

Wohnen im Wandel der Zeit

Vor 75 Jahren entstanden aufgrund der Kriegsschäden und der sich verschärfenden Wohnungsnot die Baugenossenschaften „Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Lohhof eG“ in Unterschleißheim und die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Oberschleißheim eGmbH“ in Oberschleißheim.

Am 28. Oktober 1980 fusionierten die beiden Baugenossenschaften schließlich zu unserer heutigen „Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG“.

Die fusionierte Baugenossenschaft reagierte mit weiteren Neubauprojekten auf den wachsenden Siedlungsdruck in den Mitgliedsgemeinden. Während die staatliche Wohnungsbaupolitik von einem gesättigten Wohnungsmarkt ausging, errichteten wir in den 1980er Jahren in Ober- und Unterschleißheim 162 Miet- und 206 Eigentumswohnungen, sieben Reihenhäuser und 14 Doppelhaushälften.

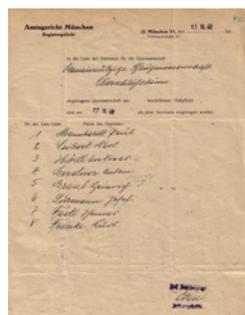
Heute besitzt die Baugenossenschaft in Ober- und Unterschleißheim sowie in Garching 642 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten und betreut weitere 906 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Fremdverwaltung.

Den Weg der Baugenossenschaft erklärt der Vorstand folgendermaßen: „Unsere Philosophie besteht darin, Tradition mit zeitgemäßen Ansätzen zu verknüpfen. Das ist der Grund, warum wir so erfolgreich sind.“

Angesichts der aktuell schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt hat die Genossenschaft weitgehend auf das Bauträrgeschäft verzichtet und stattdessen beträchtliche Ressourcen in die Modernisierung und Sanierung des eigenen Bestands investiert. Vorstand und Aufsichtsrat betonen: „Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu bieten.“

HISTORIE

1949



Gründung der gemeinnützigen Baugenossenschaft Oberschleißheim eGmbH und der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Lohhof eG

1980



Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG

Fusion zur Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG wie wir Sie heute kennen

1991



Einzug in richtige Büroräume in die Freisinger Straße in Oberschleißheim

2004



Umzug in ein neues Domizil mit historischem Flair

2008



Beitritt der Stadt Garching zur Genossenschaft



BESTANDSVERWALTUNG



641

Verwaltete Einheiten

Unsere Bestandsverwaltung erhält nicht nur den Wert unserer Liegenschaften, sondern fördert auch die Lebensqualität unserer MieterInnen. Es geht um Wohnqualität, ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt.

HAUSSERVICE



27

Einheiten

Unser Hauservice ist die Schnittstelle zwischen der Verwaltung und den Bewohnern vor Ort. Unsere Dienstleistungen umfassen neben Wohnungsrenovierungen, Sanitär- und Malerarbeiten ebenso die Koordination größerer Instandhaltungen.

WOHNEIGENTUMS- UND DRITTVERWALTUNG



906

Verwaltete Einheiten

Mit einem maßgeschneiderten Immobilienmanagement entlasten wir Eigentümer bei der Durchführung von Instandhaltungen, der Buchführung, der Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und sichern damit langfristig die Vermietbarkeit und den Wert der Immobilie.

WOHNEN MIT WEITBLICK

Die Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG realisiert Neubauprojekte mit klarem Fokus auf ökologische Nachhaltigkeit und modernste Technologien. Unser Ziel ist, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, die Umwelt zu schonen und auf die Kosten zu achten.

Dabei übernehmen wir neben der sozialen Verantwortung auch die Umsetzung aller Bauphasen von der Planung über die Realisierung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe.

Die letzten Projekte wurden an Fernwärmenetze angeschlossen und reduzieren so den Einsatz fossiler Brennstoffe. Zusätzlich installierten wir Photovoltaikanlagen, solare Unterstüztungen zur Wärmeerzeugung und ermöglichen E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Unsere Bauprojekte sind nach KfW-Einstufungen zertifiziert und erfüllen hohe Standards in Bezug auf Energieeffizienz. Gemeinsam mit Experten und Fachpersonal arbeiten wir kontinuierlich an der bestmöglichen Umsetzung unserer Visionen.



HAUS DER BEGEGNUNG UND BILDUNG – B²

In Garching



In Garching haben wir zwischen 2021 bis 2023 ein Mehrzweckhaus für die VHS Garching, die Nachbarschaftshilfe Garching, das Familienzentrum Garching und weitere soziale Institutionen errichtet.

Vom Erdgeschoss aufwärts wurde das Mehrzweckhaus größtenteils aus Massivholz errichtet. Der nachhaltige Rohstoff Holz hat das große Plus, dass er mehr CO₂ speichert, als bei seiner Herstellung freigesetzt wird. Darüber hinaus wurde das Gebäude

mit einer Photovoltaikanlage und einem Speichersystem ausgestattet, die hauptsächlich das eigene Gebäude mit Strom versorgen.

Anfang März 2023 wurde das Haus mit einem rauschenden Fest eröffnet. Die Besucher konnten dabei die vielfältigen künftigen Angebote erkunden und waren begeistert bei der Sache. Erst zu später Stunde wurde der Tag der offenen Türe zufrieden und erschöpft beendet.



WOHNRAUM FÜR ALLE GENERATIONEN

Die Lohwald Oasen in Unterschleißheim

Das Projekt „Lohwald Oasen“ in Unterschleißheim war eine innovative Mischform aus Bauträgerobjekt und preisgünstigen Mietwohnungen.

Die Vermietung erfolgt trotz komfortabler Ausstattung und altersgerechter Bauweise unter dem Marktpreis. Alle Mietwohnungen verfügen über Parkettböden und sind barrierearm mit ebenerdigen Duschen und

Aufzügen ausgestattet. Sie bieten somit nicht nur für junge Familien und Singles ein ideales Zuhause, sondern auch für Senioren.

So ist in Unterschleißheim ein Treffpunkt für alle Altersgruppen entstanden, der den Austausch zwischen den Generationen fördert.





PARTNERSCHAFT MIT DEN KOMMUNEN

Das Mühlfeld TRIO in Garching

Eine der Schlüsselkomponenten dieses Projekts war die großzügige Bereitstellung von vergünstigten Grundstücken durch die Stadt Garching. Dies ermöglichte die Schaffung kostengünstigen Wohnraums mit einem hohen Qualitätsstandard.

So können die Mieten zum Wohle der MieterInnen dauerhaft auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Zudem besitzt die Stadt Garching für die Wohnungen ein Belegungsrecht.





SONNIGE AUSSICHTEN

Das Wohnduo Sonnenschein in Unterschleißheim

Die Wohnungen sind besonders attraktiv für diejenigen, die neben einem zeitgemäßen Wohn- und Energiekonzept auch Wert auf einen hohen Wohnkomfort legen. Die 51 Mietwohnungen sind mit Größen von ca. 30 m² bis ca. 109 m² in Verbindung mit einer hochwertigen Ausstattung und Fußbodenheizung für unterschiedliche Bedürfnisse geeignet.

Barrierearmut ist dabei in allen Häusern gewährleistet. Die flexiblen Grundrisse bieten Optionen wie Mietergärten, sonnige Balkone und exklusive Dachterrassen.

Die durchdachte Raumgestaltung und die zentrale Lage machen die Anlage zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort.





EINFACH BESSER WOHNEN

Die Neugestaltung der Alleestr. 36-48 in Unterschleißheim

Neben der Errichtung neuen Wohnraums setzen wir auch auf den Erhalt bestehender Wohnanlagen. Unsere Mietwohnanlage in der Alleestraße 36-48 wurde durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen neugestaltet. Mit einem Dachgeschossausbau konnten zudem 14 neue Genossenschaftswohnungen geschaffen werden. Die Aufstockung in Holzständerbauweise war dabei besonders umweltfreundlich und ging mit keinem zusätzlichen Flächenverbrauch einher. Zusätzlich wurden die Wohnungen an die Geothermie Unterschleißheim angeschlossen.

Neben dem Einbau von Brandschutztüren, Feuerschutzplatten an den Decken im Kellergeschoss und die Abtrennung der Kellerabteile mit feuer-

hemmendem Blech statt Holzverschlägen, wurde auch eine neue Heizungsanlage, neue Steigstränge für Heizung, Sanitär sowie neue Elektroleitungen eingebaut.

Für eine wesentliche Verbesserung sorgt auch der Einbau neuer 3-fach isolierverglaster Fenster mit Zuluftelementen für eine kontrollierte Wohnraumlüftung und ein stärkeres Wärmedämmverbundsystem. Die neuen, großen Balkone erhöhen den Wohnwert und die Photovoltaikanlage senkt die Kosten für den Allgemeinstrom.

Im Zuge der Maßnahme wurde auch eine Tiefgarage mit 48 Stellplätzen errichtet.





UNSERE ZUKUNFT, UNSERE VERANTWORTUNG

Die Modernisierung der Ringstraße in Oberschleißheim

In Oberschleißheim wurden in der Ringstraße 36-42 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen umfassten energetische Verbesserungen wie die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, neue Fenster und Wohnungseingangstüren sowie die Optimierung der Heizungsanlage. Außerdem wurden einbruchhemmende Hauseingangstüren und eine bedarfsgerechte Lüftung eingebaut.

Zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse tragen auch die Erneuerung der Briefkasten- und Klingelanlage sowie die Renovierung der Treppenhäuser bei. Zudem wurden die Dachgeschosse in den Häusern 38 und 40 ausgebaut, um neuen Wohnraum zu schaffen.

Von diesen umfangreichen Maßnahmen profitierte nicht nur die Umwelt, sondern auch die BewohnerInnen durch eine Steigerung der Wohnqualität.





DIE ERSTEN, ABER NICHT DIE LETZTEN

Aufwertung weiterer Wohnanlagen in Oberschleißheim

Ebenso investieren wir in unsere Oberschleißheimer Objekte der ersten Stunde aus den 50er und 60er Jahren. So haben wir in diesen Liegenschaften sukzessiv alte Holzfenster gegen 3-fachisolierte Kunststofffenster ausgetauscht, Wärmeverbundsysteme angebracht und notwendige Fassadenanstriche durchgeführt.

In einigen Objekten konnten wir zudem zeitgemäße großzügige Balkone nachrüsten, um unseren MieterInnen noch mehr Platz zum Wohlfühlen zu bieten.

Wir halten somit auch unsere langjährigen Bestandsobjekte stets marktkonform.





NEUE MODERNE GESICHTER

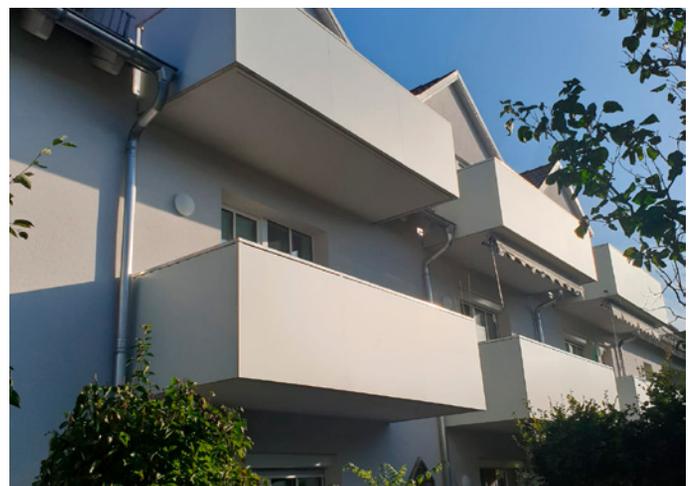
Die Modernisierung des Jochbergwegs sowie des Seilerweges in Garching

Die Modifikationen unserer Wohnanlagen im Jochbergweg 2-14 sowie im Seilerweg 34+36 in Garching wurden erfolgreich abgeschlossen.

Im Jochbergweg wurden die Verkleidung der Dachgauben erneuert, die Fassade, Fenster sowie die Balkone erhielten einen frischen Anstrich.

Unser Objekt im Seilerweg erhielt ein neues Wärmedämmverbundsystem, Kellerdeckendämmung und neue Balkonbepunktungen mit Sichtschutz. Die Anlagen erstrahlen nun in einem modernen Glanz.

Wir freuen uns, unseren Mietern durch solche Maßnahmen ein noch angenehmeres Wohnklima bieten zu können.





NACHHALTIGE VERÄNDERUNGEN

Facelift am Peter-Schuster-Weg in Unterschleißheim

Im Peter-Schuster-Weg 5-11 in Unterschleißheim haben wir zum Vorteil der BewohnerInnen wieder Geld in die Hand genommen. Die Modernisierung umfasste dabei eine energetische Fassaden-sanierung, die Anbringung neuer Balkonbrüstungen und Briefkästen sowie eine zeitgerechte Farbgestaltung.

Durch diese umfangreiche Sanierung werden unsere MieterInnen nicht nur zukünftig Heizkosten einsparen, sondern sich auch an der neuen Optik der Wohnanlage erfreuen können.

Wir haben die Immobilie in ein modernes Zeitalter überführt.





GEMEINSAM STARK!

Die Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG ist stolz darauf, einen positiven Beitrag zum Gemeinwohl leisten zu können und unterstützt leidenschaftlich soziale Projekte in der näheren Umgebung.

Wir unterstützen gerne Projekte bei denen es darum geht, Gemeinschaftsgefühl und Teamgeist zu vermitteln.

Die leuchtenden Kinderaugen sind uns Dank genug.





ÖKOLOGISCH, SOZIAL, KOSTENGÜNSTIG

Unsere Baugenossenschaft blickt mit großer Vorfreude und Entschlossenheit in die Zukunft. Ein zentraler Fokus bei Neubauprojekten liegt dabei insbesondere auf dem Einsatz innovativer Technologien zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und ressourcensparenden Materialeinsatz.

Ein vielversprechender Schritt in diese Richtung ist die Zusammenarbeit mit der GTU - AG Unterschleißheim und der EWG Garching, um den Umstieg auf regenerative Energiequellen schrittweise zu vollziehen.

Der Weg zur CO₂-Neutralität bietet auch langfristige Vorteile für unsere MieterInnen und die

Gesellschaft als Ganzes. Geringere Energiekosten und ein gesünderes Wohnumfeld sind nur einige der positiven Effekte, die sich aus dieser zukunftsweisenden Strategie ergeben.

Darüber hinaus wollen wir neuen Wohnraum noch besser an die Bedürfnisse der Menschen anpassen. Dazu gehören flexible Grundrisse, barrierearme Gestaltung und die Integration modernster Technologien für mehr Komfort und Sicherheit.

Wir werden zudem immer mehr Materialien verwenden, die durch Recycling wieder verwertbar sind.



Wir sind überzeugt, dass wir mit unserer nachhaltigen Bestandsentwicklung mit besonderem Fokus auf Erhöhung der Energieeffizienz und Schaffung von generationengerechtem Wohnraum, den richtigen Weg eingeschlagen zu haben.

Wir übertragen die Ideen unserer Gründungsmitglieder in die sich schnell wandelnden Zeiten und werden die kommenden Herausforderungen bewältigen. Die

Genossenschaftsidee, die individuelles Interesse mit solidarischer Hilfe verbindet bleibt morgen genauso relevant wie damals.

Vorstand und Aufsichtsrat blicken mit großer Zuversicht in die Zukunft.

GUT UND SICHER WOHNEN

KONTAKT

Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG
Hirschplanallee 1
85764 Oberschleissheim

Tel.: +49 89 3158950

E-Mail: info@baugenos.de

Geschäftszeiten

Mo. bis Do. 08.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr

Fr. 08.00–13.00 Uhr

www.baugenos.de

