

Gebäude / Umfeld

## Kostengünstiges Bauen mit GWG Minimalprojekt – unter 10 Euro pro Quadratmeter in München

In der Hinterbärenbadstraße in Sendling-Westpark realisiert die GWG München ein Modellprojekt mit Blick auf „kostengünstiges Bauen“. Die vorhandenen, nicht mehr modernisierungsfähigen Gebäude aus den 1950er Jahren wurden abgerissen und werden durch zwei fünfgeschossige Gebäudezeilen in Massivbauweise ersetzt. Das Minimalprojekt ist auch über die bayerischen Landesgrenzen hinweg bekannt: zuletzt waren Claudia Tausend, Florian Post und Florian Probold, alle drei Mitglieder der SPD-Bundestagsfraktion, vor Ort, um sich über das zukunftsweisende Modellprojekt zu informieren.



Klarer Grundriss, Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen auf der Wand in einer Installationsleiste angebracht. Foto GWG

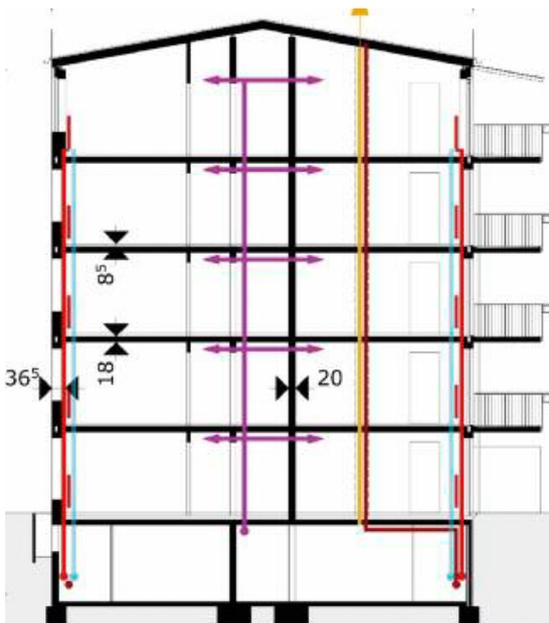
### Kostengünstig bauen für bezahlbares Wohnen

In der Hinterbärenbadstraße im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark baut die GWG München 80 besonders kostengünstige Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen nach dem München Modell Miete. Dank verschiedener kosteneinsparender Maßnahmen wird eine durchschnittliche Kaltmiete von unter 10 Euro pro Quadratmeter erreicht. Vorausgegangen ist dem Projekt eine umfassende Untersuchung darüber, wie sich beim Bau Kosten einsparen lassen. So hat die GWG München alle technischen und strukturellen Standards, einschließlich der Richtlinien und Vorschriften, hinterfragt. In der Summe der Einzelmaßnahmen ergibt sich eine Baukosteneinsparung von rund 300 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276.

**Baukosteneinsparung von rund 300 Euro**



Einsatz einer offenen, ansprechend gestalteten Medienleiste vor der Wand für Elektroinstallation und Medienversorgung.



Entflechtung der Haustechnik durch die konsequente Trennung von Tragkonstruktion und Installation. Konsequente vertikale Anordnung der Heizkörper ohne Versatz.

## Die wichtigsten Faktoren dabei:

- zwei gleiche, einfach strukturierte Baukörper
- durch alle Geschosse gleiche Grundrisse
- einfache, durchgängige Konstruktion ohne Verzüge oder Versätze
- glatte Fassaden, einheitliche Fenster, Balkone mit Rohbau verbinden

## Sanitär/Heizungs-Installation

- vereinfachtes Heizungssystem mit senkrecht durchgeführten Heizleitungen ohne Versätze
- pro Wohnung ein Sanitär-Strang für Bad und Küche

## Elektro-Installation

- elektrischer Zähleranschluss in der Wohnung, dadurch Einsparung an Zuleitungen
- eine Zuleitung für alle Wohnungen im Treppenhaus
- Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen auf der Wand in einer Installationsleiste

## Barrierefreiheit

- nur im Erdgeschoss sind die Wohnungen vollständig barrierefrei
- barrierefreier Zugang für 64 von 80 Wohnungen
- nur ein Aufzug pro Gebäude
- minimierte Verkehrsflächen
- die Wohnungen sind nach dem Prinzip „ready“ gestaltet: Das „ready“-Konzept zielt auf möglichst wenige, absolut notwendige Maßnahmen, die verhältnismäßig effizient realisierbar sind.

Als besonders erfolgreich hat sich die veränderte Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten erwiesen. Die gemeinsame Vereinbarung und Verpflichtung zur Zielerreichung hat eine konsequente Projektentwicklung bewirkt.

Als ein zusätzlicher Kostenfaktor ist der Bau einer Tiefgarage bekannt, deshalb setzt die GWG München – in Abstimmung mit dem Planungsreferat – auf autofreies Wohnen mit alternativen Mobilitätsangeboten. Voraussichtlicher Einzugsstermin für die neuen Mieter ist Juli 2017.

## Die GWG München

Derzeit bewirtschaftet die GWG München rund 28.000 Mietwohnungen und knapp 600 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden. Weitere Informationen gibt es auf der GWG Webseite unter: <http://www.gwg-muenchen.de/bauen-fuer-muenchen/modellprojekte>

Bundes- und Lokalpolitik zeigt großes Interesse am GWG Modellprojekt Kostengünstig bauen, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen – das war das grundlegende Ziel dieses Projekts. Dass bezahlbarer Wohnraum nicht nur in München fehlt, sondern auch in anderen deutschen Großstädten, ist allseits bekannt. Daher kommen die Anfragen zum Projekt auch nicht nur aus München selbst, sondern aus ganz Deutschland.



GWG-Geschäftsführer Hans-Otto Kraus (rechts stehend) stellte den SPD-Bundestagsmitgliedern das Minimalprojekt vor. Foto GWG

Zuletzt haben sich die SPD-Bundestagsmitglieder, Claudia Tausend, Florian Post und Florian Pronold, vor Ort darüber informiert, wie das Projekt zustande gekommen ist. Beim Rundgang über die Baustelle konnte Hans-Otto Kraus, technischer Geschäftsführer der GWG München, die Details und kostensparenden Aspekte anschaulich erläutern: „Wir freuen uns, dass unser Minimalprojekt über die bayerischen Grenzen hinaus für Aufmerksamkeit sorgt. Mit diesem Projekt haben wir versucht ein zukunftsweisendes Modell zu entwickeln, das auch an anderen Stellen gebaut werden kann. Allerdings sind auch die Rahmenbedingungen zu beachten. Das Ergebnis ist sehr gelungen, wofür ich allen Beteiligten herzlich danken möchte. Der hohe Besuch aus Berlin hat gezeigt, dass die GWG München einen Ruf als innovative Wohnungsgesellschaft genießt und wir freuen uns sehr, einen Beitrag zur Entwicklung kostengünstigen Wohnungsbaus leisten zu können.“

**Nadine Kölmel**



**AnNoText  
TriMahn**

**Effektives und automatisiertes  
Forderungsmanagement.**

