



**GWG**



## **Das Minimalprojekt**

Die neue Einfachheit  
im Wohnungsbau  
der GWG München

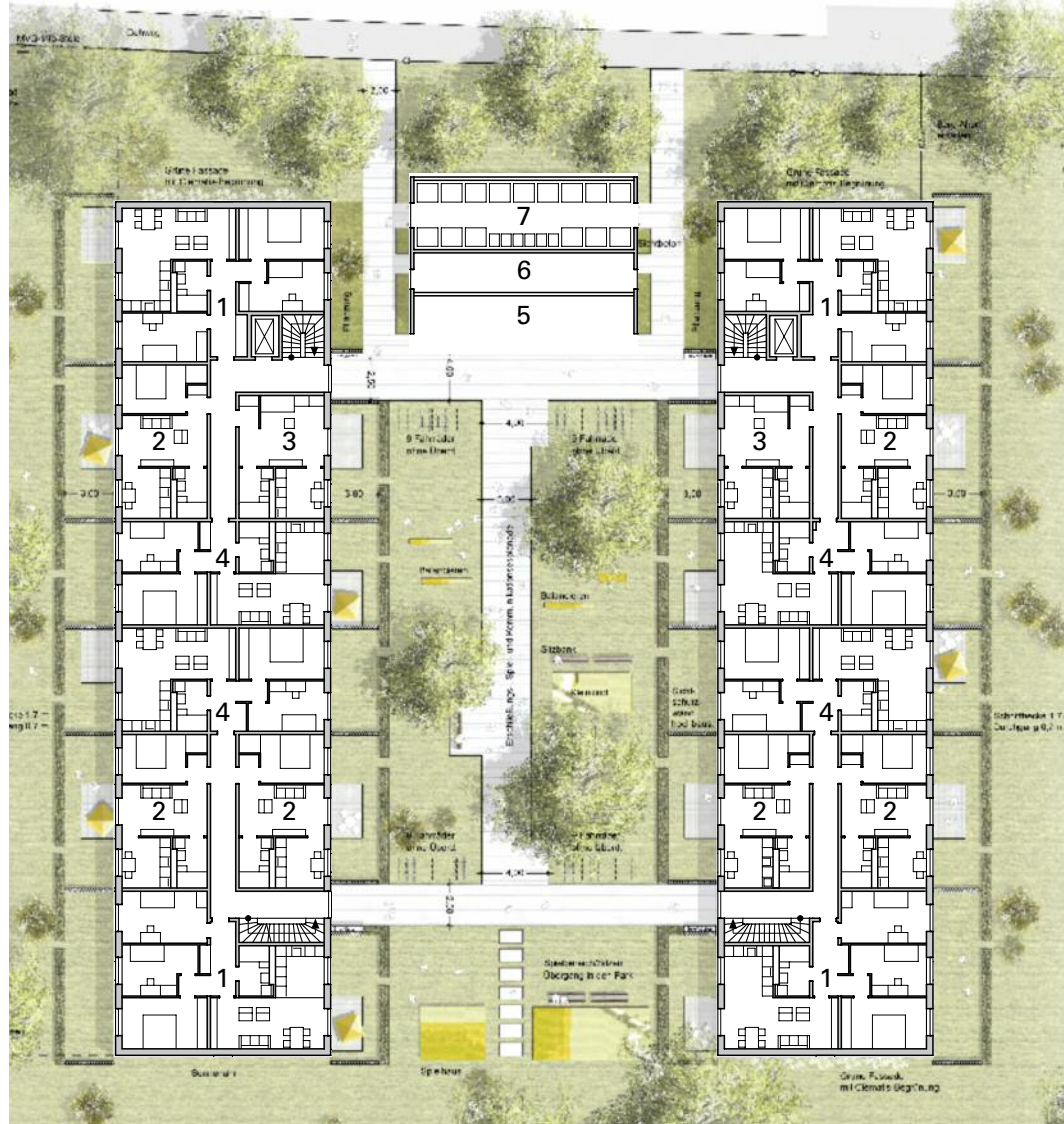


Mitglied der  
Wohnungswirtschaft  
Deutschland

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH erprobt zurzeit an einem Modellprojekt die Möglichkeiten, Kosten im Wohnungsbau zu reduzieren. Gemeinsam mit Architekten, Energieplanern, Tragwerksplanern und Landschaftsarchitekten entsteht im Stadtteil Sendling-Westpark das sogenannte Minimalprojekt: ein Gebäude, das alle technischen und strukturellen Standards, Richtlinien und Vorschriften hinterfragt.

Da die GWG München kontinuierlich baut – ca. 400 Wohnungen im Jahr – und deshalb über umfassende Erfahrungen und Kenntnisse verfügt, entstand die Absicht, ein Projekt modellhaft zu entwickeln, bei dem alle Register zur Kosteneinsparung gezogen werden können.

In einem abteilungsübergreifenden Projektteam wurden mit dem beauftragten Architekturbüro Franke Rössel Rieger Architekten Zielvorstellungen für ein konkretes Projekt festgelegt: Durch eine deutliche Reduzierung der Bauwerkskosten sollte eine Kaltmiete unter 10 €/m<sup>2</sup> erreicht werden. Dabei durften bzw. sollten alle Standards hinterfragt und kritisch bewertet werden.



#### Grundriss EG

Es gibt fünf Grundrisstypen, die konsequent übereinander gestapelt sind. Verkehrsflächen werden minimiert, indem ein Mittelflur die Wohnungen erschließt.

- 1 4-Zimmer-Wohnung
- 2 2-Zimmer-Wohnung
- 3 1-Zimmer-Wohnung
- 4 3-Zimmer-Wohnung
- 5 Fahrräder
- 6 Kinderwagenabstellraum
- 7 Müllraum



Das optimierte AV-Verhältnis, der kompakte Baukörper und die Vorfertigung von Bauelementen senken die Baukosten.

Das erreichte Ergebnis hat überrascht: Rund 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche konnten für insgesamt 80 1- bis 4-Zimmerwohnungen in den Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 eingespart werden.

#### 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.

#### Wärmeschutz

- Die Konstruktion erfüllt die EnEV 2014 und unterschreitet insgesamt knapp den gesetzlichen Standard (rechnerisch ca. KfW Effizienzhaus 80)

#### Schallschutz

- der Luftschall der Wohnungstrennwände unterschreitet die Anforderungen an den erhöhten Schallschutz um 1 dB

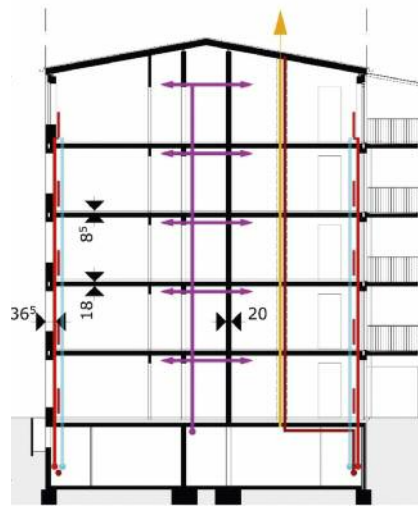
#### Freiflächen

- keine Feuerwehruzufahrten auf dem Grundstück

Entflechtung der Haustechnik durch die konsequente Trennung von Tragkonstruktion und Installation.

Konsequente vertikale Anordnung der Heizkörper ohne Versatz.

Verzicht auf eine kostenintensive individuelle Ablesung des Heizungsverbrauchs, um die Mietnebenkosten zu reduzieren.



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



Das Projekt ist derzeit im Bau. Die bisherigen Ausschreibungs- und Vergabeergebnisse lassen erwarten, dass das Projekt mit rund 1450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (KG 300 und 400) erstellt werden kann.

Eine zusätzliche Kostenersparnis wurde dadurch erzielt, dass die Stadt München gestattet, für dieses Projekt ein entsprechendes Mobilitätskonzept und über das gesamte „GWG-Quartier“ einen reduzierten Stellplatzschlüssel anzuwenden. Somit konnte auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet werden.

Als besonders erfolgreich hat sich die veränderte Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten erwiesen. Die gemeinsame Vereinbarung und Verpflichtung zur Zielerreichung hat eine konsequente Projektentwicklung bewirkt. Das Ergebnis hat auch die zuständigen Stellen der Landeshauptstadt München überzeugt, so dass die Genehmigung sehr zügig erfolgte und eine Förderung im Rahmen des Programms "München Modell Miete" möglich wurde.

Die GWG München plant bereits die Fortsetzung dieses Projekts an anderer Stelle in einem noch größeren Umfang.

## Minimalprojekt

### Adresse

Hinterbärenbadstraße in Sendling-Westpark

### Bauherrin

GWG München

### Architektur

Franke Rössel Rieger Architekten  
München

### Freiraumplanung

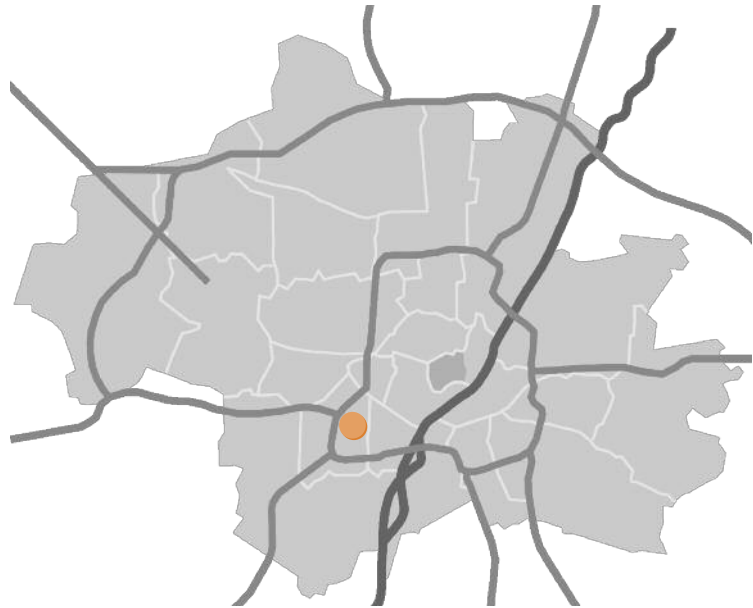
Teutsch Ritz Rebmann Landschaftsarchitekten  
München

### Energieplanung

Energie Agentur Berghamer und Penzkofer  
Moosburg

### Wohnungen

80 Wohnungen



GWG München  
Heimeranstraße 31  
80339 München  
Mehr Informationen unter:  
[www.gwg-muenchen.de](http://www.gwg-muenchen.de)