



# IMMOBILIEN **vermieten & verwalten**

2012 **3**

**huss**

HUSS-MEDIEN GmbH  
10400 Berlin  
A 45053

## Special Heizen

Kleine Lösungen  
Abrechnungen bei KWK-Anlagen



Ihren  
Beitrag  
finden  
Sie auf

Seite

34 -

35

Magazin  
**Rektor der EBZ sagt  
Wohnungsnot voraus**  
Seite 6

Modernisieren  
**Münchner GWG  
auf dem Holzweg**  
Seite 34

**Neue Serie:  
Entwässerungsanlagen**  
Seite 32



Am Innsbrucker Ring hat die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München auf drei Gebäude eine fünfte Etage im Holzfertigbau errichtet



Für die Münchner wird es in den kommenden Jahren besonders eng, denn hier werden laut den Berechnungen des Eduard Pestel Instituts in 15 Jahren fast 300.000 Wohnungen fehlen. Um rund 11 % soll die Bevölkerung in München in den nächsten 20 Jahren anwachsen – in einer Stadt, in der Wohnraum schon heute knapp ist und Mieten sowie Grundstückspreise immer weiter in die Höhe schließen. Besonders empfindlich trifft diese Entwicklung Menschen mit geringem Einkommen. Denn laut Dagmar Englert-Friedrich, verantwortliche Architektin bei der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München, sinkt gleichzeitig Jahr für Jahr der Bestand an Sozialwohnungen.

Trotz dieser Knappheit konnte die GWG kürzlich am Innsbrucker Ring, also mitten in der Stadt, 39 neue Wohnungen mit einer Gesamtgröße von fast 2.800 qm schaffen – durch Nachverdichtung. Neben einem parallel zur Straße errichteten Neubau, der gleichzeitig als Schallschutz dient, wurden die vorhandenen drei Bestandsbauten nach oben erweitert: In Holzbauweise wurde auf das vierte Stockwerk jeweils ein fünftes aufgesetzt und allein durch diese Maßnahme 25 neue Zwei- bis Dreizimmer-Wohnungen geschaffen. „Diese Aufstockungen haben den Vorteil, dass auf unserem eigenen Grundstück auf sehr wirtschaftliche Art mehr Wohnraum geschaffen werden kann“, so Englert-Friedrich. „Immobilien werden künftig in die Höhe wachsen müssen, um dem steigenden Platzbedarf gerecht zu werden“, sagt auch der Architekt Karlheinz Kagerer, der bei dem Münchner Projekt die Bauleitung innehatte. Die Neu- und Umbauten am Bestand lohnten sich hier, obwohl der Gebäudekomplex aus den Anfängen der 1960er Jahre stammt. Zum

Bauen im verdichteten Raum

## Münchener GWG ist auf dem Holzweg

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH hat mitten in der Stadt drei Bestandsbauten mit einer fünften Etage aufgestockt und so 25 neue Zwei- und Dreizimmerwohnungen geschaffen – Nachverdichtung in Holzbauweise. Eine Antwort der GWG auf Wohnungsmangel in einer Metropole, in der es keine bezahlbaren Bauplätze gibt.

einen erfüllt das Haus statisch die nötigen Vorgaben und zum anderen wäre für einen weiteren Neubau an dieser Stelle schlicht kein Platz gewesen.

### Rohbaumontage dauerte fünf Tage

Zur Errichtung der Terrassenetage wurde das Satteldach rückgebaut, anschließend erhielt das letzte Bestandsgeschoss eine neue Massivdecke. Gleichzeitig wurden die Wände für die neuen Wohnungen bei der Säbu Holzbau in Bliessenhofen vorgefertigt. Das Industrieunternehmen war für diese Arbeit in einem europaweiten Vergabeverfahren ausgewählt worden. Innerhalb von nur zwei Wochen fertigten die Mitarbeiter Wand- und Dachelemente für die jeweils 70 m langen Baukörper. Der Einbau der Fenster und Türen erfolgte ebenfalls schon im Werk. Anschließend konnten die vollständig geschlossenen Wandelemente, auf LKW ver-

laden, ihre Reise nach München antreten und wurden dort per Kran auf das vierte Geschoss gesetzt. Gerade einmal fünf Tage dauerte die jeweilige Rohbaumontage auf die drei Baukörper. Bereits eine Woche nach Montagebeginn waren die Elemente mit der witterungsbeständigen Außenhaut regendicht.

Dass sich die GWG trotz der aus Ziegel gebauten Häuser für eine zusätzliche Etage aus Holz entschied, hat praktische Gründe, wie Bauleiter Kagerer erklärt: „Da der Baustoff Holz eine hohe Festigkeit bei geringem Eigengewicht hat, muss der Bestandsbau nur eine sehr geringe Last tragen.“ Im Gegensatz zu Aufbauten in Massivbauweise war es daher trotz der sich vom Bestandsbau unterscheidenden Grundrisse weder notwendig, mittels eines Einbaus von Unterzügen das Haus statisch zu ertüchtigen noch das Gebäude während der Bauphase umfangreich abzudichten. Durch die schnelle Montage wurde das Schadensrisiko, das mit einem offenen Dach in der



Mit einem Kran werden die im Werk der Firma Säbu Holzbau vorgefertigten Wände und Decken auf die fünfte Etage gehievt

Regel verbunden ist, auf ein Minimum reduziert. Auch für die Bewohner – sowohl die derzeitigen als auch die künftigen – sei dieses Konzept der Aufstockungen aus Holzelementen eine gute Lösung. Die Mieter konnten während der Bauphase in ihren Wohnungen bleiben und wurden nur für kurze Zeit während der Montage durch die Arbeiten belastigt. Zudem können laut Kagerer die neuen Bewohner viel schneller einziehen als das bei einem Massivbau der Fall gewesen wäre, da nach einer weit aus kürzeren Rohbauphase schneller mit dem Ausbau des Terrassengeschosses begonnen werden kann.

## Hoher Schallschutz auch durch Holzbau

Für den Bauleiter kam es vor allem darauf an, dass die Teile sehr präzise angefertigt wurden und somit gleich bleibend hohen Qualitätsstandards entsprechen. So führt das Holzbauunternehmen Säbu eine ständige Eigenüberwachung durch und lässt von dem Institut für Holzforschung der TU München nach Maßgaben des RAL-Gütezeichens regelmäßige Fremdkontrollen vornehmen, sowohl bei der Herstellung als auch der Montage.

Darüber hinaus gab es aufgrund der Lage und dem hohen Verkehrsaufkommen von täglich 70.000 Fahrzeugen am Innsbrucker Ring hohe Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz. Die Ingenieure von Säbu Holzbau planten daher einen komplett zwischaligen Aufbau der Wandelemente.

Trotz der Fertigbauweise hatten der Bauherr und die Architekten völlige Gestaltungsfreiheit, berichtet Kagerer. Dank der zusätzlichen Generalsanierung des Bestandsbaus und der neu eingesetzten Fenster seien die Wohnungen nach energetischen Standards nun auf einem „Topniveau“.

