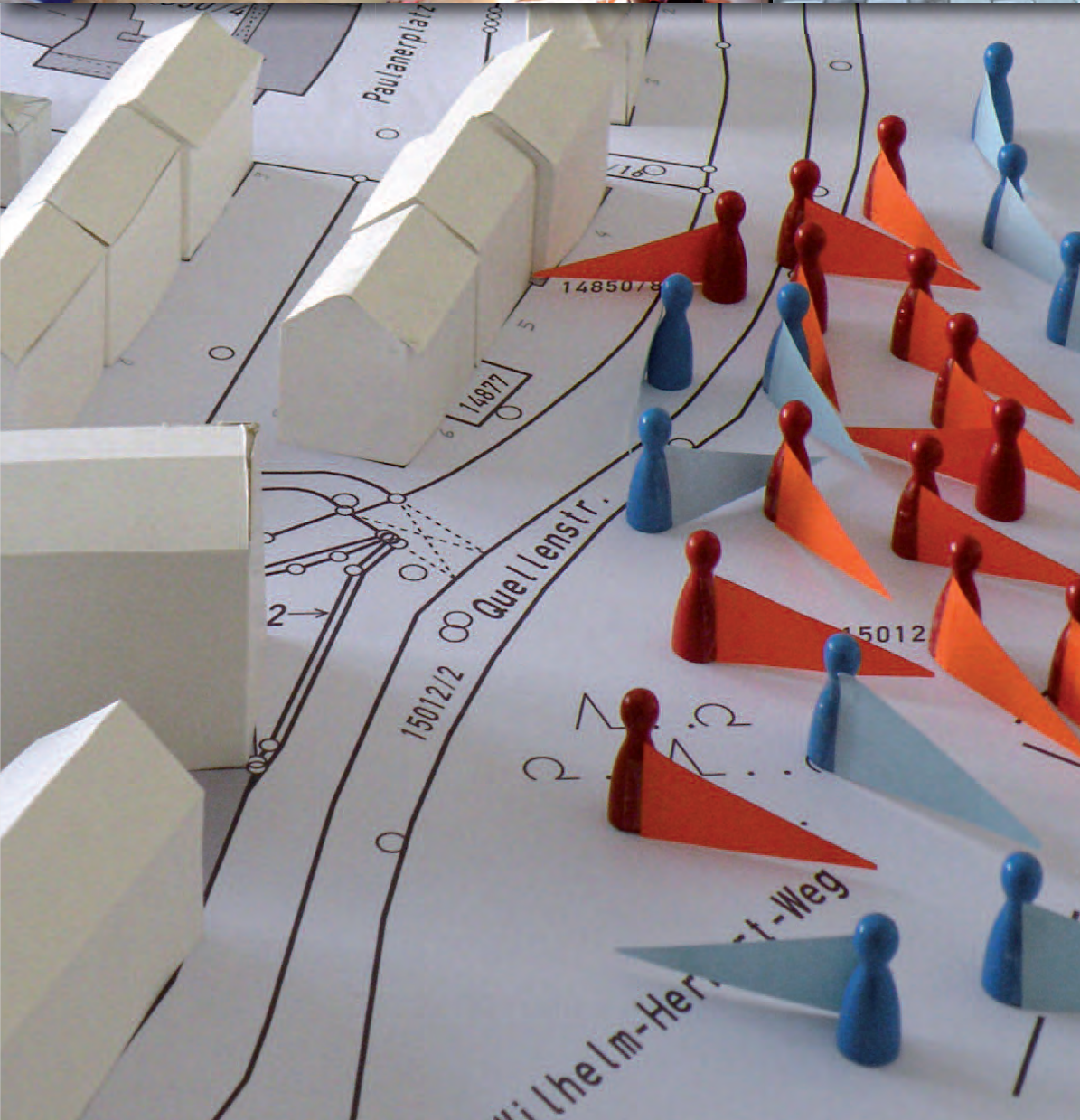
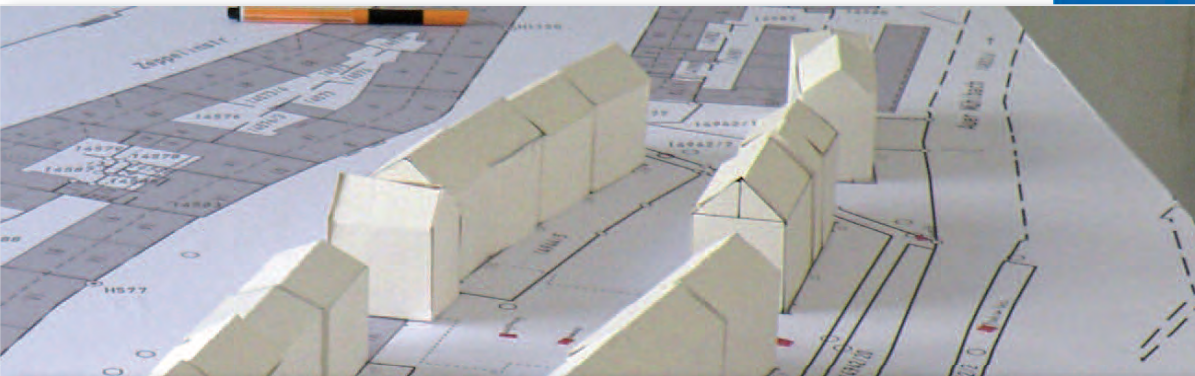


**GWG Aktuell**  
GWG München unterstützt  
Schulprojekt des Städtischen  
St.-Anna-Gymnasiums



# GWG Journal

Mieterzeitung

GWG Städtische  
Wohnungsgesellschaft  
München mbH

September 2012  
Heft 173

## Wohnen bei der GWG München: Badgasteiner Straße

### Planung:

Büro Kaufmann.Lichtblau Architekten, München

### Freiraumplanung:

AB Kalckhoff Landschaftsarchitekten BDLA, München

### Statik:

Merz, Kley, Partner GmbH, Dornbirn

### Wohnungen:

46 frei finanzierte Wohnungen  
und eine Hausverwaltung

### Bezug:

Dezember 2011 / Februar 2012

### 2. Bauabschnitt:

geplant Sommer 2013

In der Badgasteiner Straße ist es der GWG München erneut gelungen, eine renovierungsbedürftige, völlig überkommene Wohnsiedlung aus den 50er Jahren nachzuverdichten und in eine hochmoderne Wohnanlage mit zeitgemäßem Komfort und signifikant verbesserter zukunftsfähiger Energiebilanz umzugestalten. Seit Ende 2011 / Anfang 2012 bietet die Wohnanlage 46 frei finanzierte Wohnungen und eine großzügige und architektonisch ansprechende Heimat für die GWG-Hausverwaltung Sendling-Westpark, Hadern. Mit dem zweiten Bauabschnitt kommen demnächst noch 36 öffentlich

geförderte, teils behindertengerechte Wohnungen hinzu. Die GWG-Wohnanlage in Sendling-Westpark gehört neben den Wohnanlagen am Harthof und in Berg am Laim zu den drei großen Sanierungsgebieten der GWG München. Langfristig geplant ist, alle Gebäude aus den 50er Jahren umfassend zu modernisieren, oder aber abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Im Rahmen ihrer Bautätigkeit beschäftigt sich die

GWG München seit vielen Jahren auch intensiv mit der Lösung umweltrelevanter Fragen im Wohnungsbau. Mit Verbesserung der Energieeffizienz ihrer Bestände und gesamtökologischen Modellprojekten leistet sie einen wichtigen Beitrag für Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Bei ihrem Projekt zwischen Badgasteiner – und Fernpaßstraße hat sich die GWG München bewusst für die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes Holz entschieden. Die Wahl der Baukonstruktion ist von zentraler Bedeu-



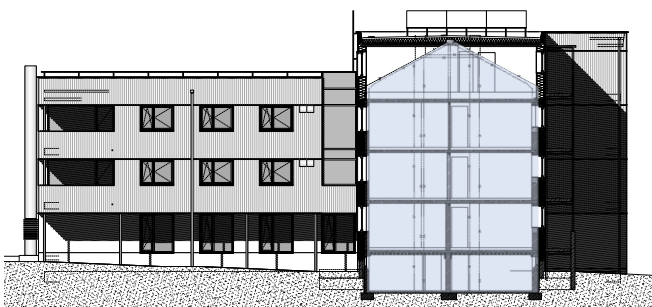
Fassade zur Badgasteiner Straße



**Großzügige Balkone und überzeugend gestaltete Grünanlagen tragen zum hohen Niveau der Wohnanlage bei**

tion für die Lebenszyklusbilanz. Attraktive Nachverdichtung, die Erzielung hoher Dämmwerte zur Energieeinsparung und weitgehend regenerative Energieversorgung erfordern nicht nur einen hohen Investitionsaufwand, sondern auch hohen Energieeinsatz bei der Herstellung und Verarbeitung der Baumaterialien. Der vielseitige Baustoff Holz bietet hier beste Voraussetzungen, das Klima aktiv zu entlasten und die Umweltbelastung entscheidend und auf Dauer zu minimieren.

Die GWG München wagte hier ein Experiment mit dem Lehrstuhl für Holzbau der Technischen Universität München. Unter der Federführung von Professor Hermann Kaufmann und Architekt Florian Lichtblau erstellten die Studenten im Studienjahr 2006/2007 erste Entwürfe für



**Bestand mit Aufstockung (mit Bestandsbau-Profil)**

die Erneuerung des bestehenden Quartiers. Grundidee war, die massiv gebauten Bestandsgebäude zu erhalten und durch Holzkonstruktionen so umzugestalten und zu erweitern, dass ein vielfältiges und zeitgemäßes Wohnungsangebot realisiert werden kann. Die Arbeiten der Studenten erwiesen die Machbarkeit der neuen Ideen und dienten als Anstoß für ein Forschungsprogramm, sowie die konstruktive Entwicklung und bauliche Umsetzung durch das Büro Kaufmann.Lichtblau Architekten.

Unerlässlich für eine differenzierte Vorgehensweise war eine eingehende Analyse der unterschiedlichen Bestandsbauten im Hinblick auf bestmögliche Erfüllung des gemeinsamen „Zielekatalogs“. So wurden im ersten Bauabschnitt die zwei östlich gelegenen Gebäude neu erschlossen und umgebaut, grundsaniert, aufgestockt und um einen neues, dazu quer stehendes Gebäude mit Tiefgarage erweitert. Im zweiten Bauabschnitt wurde der „alte Sägezahn“ als zur sinnvollen Entwicklung untauglich erkannt und daher komplett abgebrochen. Er wird nun durch einen reinen Holzbau mit Tiefgarage ersetzt. Beide Abschnitte erreichen einen baulichen Niedrigstenergiestandard und werden fast vollständig mit erneuerbarer Energie versorgt.

Alle Gebäudeteile wurden, teils prototypisch, nach den neuesten Erkenntnissen des modernen Holzbaus konstruiert. Besondere Herausforderungen für die Architekten, Fachplaner und Ausführenden hielten die Baustatik, die thermische Bauphysik, der Schallschutz und vor allem der Brandschutz mit weitreichenden Auflagen bereit. Dennoch prägt das sichtbare Holz innen und außen weitgehend das Erscheinungsbild und verleiht der Anlage damit ihren unverwechselbaren Charme. Nach Abschluss der Baumaßnahmen für den 1. Abschnitt wurden die Außenanlagen zur Neugestaltung in Angriff genommen. Der schöne alte Baumbestand konnte im Wesentlichen erhalten werden.

Nach ihrer Fertigstellung präsentieren sich die Gebäude in der Badgasteiner Straße als ein interessantes, erfolgreiches und attraktives Modellprojekt, bei dem es gelungen ist, die Vorzüge des Rohstoffes Holz – leicht und nachwachsend, langlebig und wartungsarm, klimaschützend und sympathisch – in optimaler Weise zu nutzen und gute Lösungen zu finden für die vermeintlichen Nachteile bei Statik, Brandschutz, Feuchteschutz und Schallschutz. Zitat der Architekten: „Wir danken unserem Bauherren GWG für Weitsicht und Vertrauen und hoffen, dass der erwiesene Quantensprung zur nachhaltigen Bestandserneuerung kein Einzelfall bleibt, sondern im Gegenteil die neuen Erkenntnisse, Erfahrungen und Potenziale des modernen Holzbau sich vielfach weiterentwickeln, auch bei künftigen Bauvorhaben.“ Das Modellprojekt wird dokumentiert und in die Folgeausstellung *Bauen mit Holz – Wege in die Zukunft* aufgenommen.