

Innovationen im Wohnungsbau



Schwabing: Der Heizwärmebedarf des Neubaus liegt bei 15 kWh/m² im Jahr, das entspricht ungefähr 1,5 Litern Heizöl/m² im Jahr.

Seit fast 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die GBW Gruppe hochwertige und bezahlbare Wohnungen. Die Unternehmensgruppe entstand aus dem Zusammenschluss mehrerer

Wohnungsunternehmen in Bayern und zählt inzwischen zu den großen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Mit effizienten Prozessen bewirtschaftet die Wohnungsgesellschaft einen Wohnungs-

bestand von rund 30.000 Wohnungen in bayerischen Ballungsgebieten und verfügt über ein gut strukturiertes Portfolio in einem der wirtschafts- und wachstumsstärksten Bundesländer.



Schwabing: Im Zuge der Nachverdichtung wurde auch der Kinderspielplatz neu angelegt.



Schwabing: Der Wohnungsbestand liegt entlang der Rheinstraße sowie der Mainzer Straße und stammt aus den 1960er Jahren. Alle Fotos: © GBW, München

Gerade in Wachstumsregionen wie Bayern besteht eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und besonders in diesem Marktsegment ist die GBW Gruppe sehr gut positioniert.

Fast 85% des Wohnungsbestandes sind an den 20 größten Standorten und in Ballungsgebieten, wie München und Umland, Nürnberg/Erlangen/Fürth, Regensburg und Würzburg, konzentriert. Jede dritte Wohnung im Bestand ist eine geförderte Wohnung. Damit leistet die GBW Gruppe einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Die GBW Gruppe ist sich der unternehmerischen Verantwortung und Nachhaltigkeit sehr bewusst. Der Klimawandel fordert Unternehmen und Gesellschaft auf, mit den natürlichen Ressourcen noch verantwortungsvoller umzugehen. Eine der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren wird sicherlich die Instandhaltung und Modernisierung mit Berücksichtigung der sich ständig ändernden Energieeinsparverordnung (EnEV) werden.

Bei der Generalsanierung des Bestandes erreicht die GBW Gruppe im energetischen Bereich weitestgehend Neubaustandard gemäß der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung

(EnEV). Bei Neubauvorhaben wird viel Wert auf die Minimierung des Gesamtenergiebedarfs gelegt. So wird beispielsweise ein besonders wärmedämmendes Mauerwerk verwendet und die Brauchwassererwärmung u.a. durch den Einsatz regenerativer Energien wie Solarkollektoren unterstützt.

Das Thema Nachhaltigkeit schließt auch die Gestaltung von Wohnungen, Grünanlagen und Spielplätzen als Lebensraum ein. Eine zeitgemäße Architektur bei den Bau- und Sanierungsvorhaben ist daher ein weiteres erklärtes Ziel der GBW Gruppe. Viele Wohnungen sind modern und großzügig geschnitten, teilweise sogar barrierefrei und damit alters- und behindertenfreundlich gebaut.

NACHVERDICHUNG PAR EXCELLENCE

Mit einer beispielhaften Nachverdichtung in München-Schwabing, Rheinstraße 14, setzt die GBW Gruppe neue innovative und ökologische Maßstäbe im Wohnungsbau. Der Innenhof einer GBW-Wohnanlage ist Schauplatz eines einmaligen innovativen Projektes, das auf einem ökologischen und nachhaltigen Konzept beruht. Die GBW Gruppe ist das erste Wohnungsbauunternehmen, das mitten in Mün-

chen-Schwabing ein Passivhausprojekt aus Holz in die Tat umgesetzt hat. Mit ökologischen Materialien, modernster Technologie und einer anspruchsvollen Architektur konnte eine Nachverdichtung im Innenhof des Bestandsgebäudes in der Rhein-/Mainzer Straße realisiert werden.

Der Bestand liegt entlang der Rheinstraße sowie der Mainzer Straße und wurde in den 1960er Jahren in der für die damalige Zeit typischen Bauweise errichtet. Energetische Aspekte, wie beispielsweise Wärmedämmung, spielten damals noch keine große Rolle. Die vorherrschende Wohnungsnot und die begrenzte Auswahl an Baustoffen ließen damals weder Raum noch Zeit für große gestalterische und bautechnische Sprünge.

Nach vielen Jahrzehnten der Nutzung war die einst moderne und funktionale GBW-Wohnanlage schließlich sichtbar in die Jahre gekommen. Der Zustand des Wohnblocks konnte den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum nicht mehr gerecht werden.



Schwabing: Auch in den Innenräumen dominiert der Werkstoff Holz.

▼ SCHNELLE BAUZEIT

In einer Machbarkeitsstudie wurden die Möglichkeiten geprüft und danach eine zügige Umsetzung geplant. Die einfachen, gut nutzbaren Grundrisse im Bestand und die schlichten Fassaden boten eine gute Grundlage, auf der eine Modernisierung aufbauen konnte. Durch den Ausbau des bislang ungenutzten Dachgeschosses in Holzbauweise entstanden zehn Wohneinheiten.

Zusätzlich wurde für den Innenhof die Idee eines Passivhauses in Holzbauweise favorisiert. Auf ca. 944 m² war Platz für weitere zehn moderne Wohnungen. Bodentiefe Fenster, Dachterrassen und Balkone für jede Wohnung sowie unbehandeltes Holz aus heimischen Wäldern schaffen Wohlbefinden für die Bewohner.

In einer nur achtmonatigen Bauzeit wurde die Nachverdichtung mit Tiefgarage im Innenhof umgesetzt. Dies konnte durch vorgefertigte Massivholzelemente einschließlich Dämmung und Fassade erzielt werden. Gerade bei einer Nachverdichtung im Innenhof, der damit verbundenen Enge auf der Baustelle sowie dem Wunsch nach einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Bestandsmieter spielt die Bauzeit eine entscheidende Rolle.

Noch einen Vorteil bieten vorgefertigte Systemelemente: In der Werkhalle der Firma Ambros, die für die Holzbauelemente zuständig war, kann viel exakter gearbeitet werden, allein schon wegen fehlender Witterungseinflüsse. Die Genauigkeit wirkt sich äußerst positiv auf die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle aus. Eine gute wärmedämmende Hülle stellt den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz sicher. Große Fensterflächen auf der Südseite garantieren passive Wärmegewinnung in der Übergangszeit und im Winter. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für gute Luft und möglichst geringen Wärmeverlust. Die Beheizung der Wohnräume, Bäder und Küchen wird durch eine Fußbodenheizung sowie durch einen Handtuchheizkörper unterstützt. Zusätzlich befindet sich eine 15 m² Solarthermieanlage zur Brauchwasserbereitung auf dem Dach des umliegenden Bestandes.

Die alten Garagen im Innenhof wichen einem grünen Gartenhof, der durch eine neue Bebauung und Außenraumgestaltung wiederbelebt wurde. Ziel war es, qualitätsvollen Raum für soziale Kontakte und nachbarschaftliches Miteinander zu schaffen. Tiefgarage und Treppenhaus bestehen aus Beton, ein Zugeständnis an die Verwindungssteifigkeit. Die Grundsubstanz einschließlich der tragenden Wände ist aus Fichte, die Fassade aus

Tannenholz gefertigt. Holz besitzt einen hohen Dämmwert und unterstützt so die Passivhausbauweise.

Insgesamt wurden 360 m³ Holz verbaut. Der Heizwärmebedarf liegt bei 15 kWh/m² im Jahr, das entspricht ungefähr 1,5 Litern Heizöl/m² im Jahr.

„Bei der Nachverdichtung unseres Wohnquartiers in Schwabing gehen wir mit der Errichtung dieses Holzpassivhauses einen ganz neuen Weg“, erklärt Dr. Claus Lehner, Vorsitzender der Geschäftsführung der GBW Gruppe. „Mit diesem Projekt beweisen wir, dass Passivhäuser mit ökologischen Materialien, modernster Technologie und einer anspruchsvollen Architektur auch innerstädtisch möglich sind“. Die GBW Gruppe erhielt für das Passivhaus in Holzbauweise den Ehrenpreis der Landeshauptstadt München für guten Wohnungsbau im Jahr 2015 sowie vom BFW Landesverband Bayern e.V./Deutscher Werkbund Bayern e.V. die Anerkennung für Qualität im Wohnungsbau 2015.

NEUE WOHNANLAGE IN FÜRSTENFELDBRUCK

Insgesamt entstanden an der Ettenhofer Straße in Fürstenfeldbruck 38 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 43 m² bis ca. 93 m². Die Wohnungstypen variieren von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und zwei



Fürstenfeldbruck: Alle Wohnungen und Freiflächen sind schwellenlos und barrierefrei ausgebildet. Der Neubau wurde als KfW-Energieeffizienzhaus 70 gemäß EnEV 2009 errichtet.

Dachterrassenwohnungen mit je drei Zimmern. Der Neubau wurde als KfW-Energieeffizienzhaus 70 gemäß EnEV 2009 errichtet und spart somit dauerhaft Heizkosten und schont die Umwelt.

Die guten energetischen Werte werden durch das hochwertige Baumaterial Kalksandstein in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem erreicht. Kalksandstein ist strapazierfähig, haltbar und ökologisch. Für ein natürliches Wohnklima sorgen außerdem eine dezentrale, kontrollierte Wohnraumbe- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Fußbodenheizung auf Erdgasbasis. Überwiegend bodentiefe, dreifachverglaste Fenster mit Rollläden tragen gleichzeitig zur passiven Wärmegewinnung wie auch zum Sonnenschutz bei.

Alle Wohnungen sind modern geschnitten und komfortabel ausgestattet. Der Fahrstuhl bindet alle Wohnungen sowie die Tiefgarage an. Alle Wohnungen und Freiflächen sind schwellenlos und barrierefrei ausgebildet. Balkone, Terrassen im Erdgeschoss mit einem Gartenanteil sowie zwei Dachterrassen bieten jedem Bewohner einen privaten Austritt ins Freie. Die lichte Raumhöhe wurde mit 2,60 m realisiert, die Höhe der Türen beträgt 2,10 m. Dies bildet die Grundlage für großzügige Raumgestaltung und damit hohes Wohlbefinden. Durch die Schaffung einer großzügigen

Tiefgarage mit 78 Stellplätzen ist die Möglichkeit gegeben, die gesamten Freianlagen neu zu strukturieren und zu ergänzen. Dabei entstand ein schöner Kinderspielplatz, die Fahrradständer wurden neu organisiert sowie viel Aufenthaltsqualität unter alten, schattenspendenden Bäumen geschaffen.

Fürstenfeldbruck bietet als Kreisstadt hohen Komfort und alle Möglichkeiten, die Lebensqualität des Naturraums entlang der Amper zu genießen. Mit einer hervorragenden Anbindung über Individual- als auch über den öffentlichen Verkehr zur Landeshauptstadt München ist städtisches Flair und Naturverbundenheit mit kurzen Wegen verbunden.

GBW GmbH

Dom-Pedro-Str. 19
80637 München
Tel. 089 30617-0
Fax 089 30617-355
E-Mail info@gbw-gruppe.de
www.gbw-gruppe.de



Partner am Bau:

- Anton Ambros GmbH
- Planungsgesellschaft Dittrich mbH
- Pfaffinger Hochbau GmbH
- Kraft . Dohmann . Czeslik Ingenieures. für Geotechnik mbH
- B&O Wohnungswirtschaft GmbH
- Michael Ziller, Architekt BDA DWB Stadtplaner

Ambros ERLEBNIS HOLZHAUS

HOLZHAUS & SANIERUNG

Unser Leistungsspektrum

- Energetisch optimierter, nachhaltiger Holzhausbau vom Energieeffizienzhaus bis zum Nullenergiehaus
- Sanieren und Modernisieren für maximalen Wohnkomfort bei minimalen Energiekosten
- Inovativer Wohn- und Gewerbebau – zukunftssicher durch minimale Nebenkosten
- Alles aus einer Hand – von der Beratung über die Planung bis zur qualitätsgesicherten Ausführung, unter Verwendung nachwachsender und regionaler Baustoffe



Anton Ambros GmbH
87659 Hopferau - Hauptstr. 5
Telefon 083 64 / 98 343 - 0

www.ambros-haus.de