



FOTO ZOLLEIS / GUMPP & MAIER GMBH

▲ In Königsbrunn entstanden acht Gebäude mit 24 Wohneinheiten für zusammen 120 Personen

### Flüchtlingsunterkünfte Königsbrunn

# Gut bauen statt nur billig

Wirklich billig bauen geht nicht. Bauen wir doch lieber gleich gut und setzen auf langfristige Nutzung. Mit diesem Gedanken startete die GWG Königsbrunn ein Bauvorhaben für Flüchtlingsunterkünfte.

**D**ie Bauvorschriften gelten für alle. Wirklich billig bauen kann man daher nicht. Es lohnt sich also, ein wenig mehr Geld in die Hand zu nehmen und etwas zu bauen, was nachhaltig sinnvoll ist.“ Günther Riebel hat als Geschäftsführer der GWG Königsbrunn, einer Tochtergesellschaft der Stadt Königsbrunn, den Auftrag, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen. Als das Unternehmen daher von der Regierung von Schwaben gebeten wurde,

Wohnraum für Flüchtlinge zu erstellen respektive diesen an jene Regierung zu vermieten, dachten die Verantwortlichen von vornherein langfristig. „Wir haben einen großen Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum und bauen unseren Bestand in dieser Hinsicht sowieso aus. Also haben wir eine Wohnlösung gesucht, die wir als Nachnutzung für diese Zwecke verwenden können.“ Die Gesellschaft ließ die Gump & Maier GmbH acht Gebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten für zusammen 120 Personen im KfW55-Standard errichten. Acht Einheiten weisen 90 m<sup>2</sup>

Fläche auf, 16 kommen auf 45 m<sup>2</sup> Fläche. Darüber hinaus plante die GWG Königsbrunn für die Gesamtanlage eine zentrale Heizungsversorgung ein und ließ Installationen wie Telefonanschlüsse so verlegen, dass die Wohnungen später problemlos einzeln vergeben werden können.

### 80 Jahre Lebenszeit

Doch schon heute bieten die Häuser den dort lebenden Flüchtlingen mehr Komfort als so manche Alternative. Während in Königsbrunn vier Personen auf 45 m<sup>2</sup> leben, sind



woanders im Regelfall auf derselben Fläche sechs bis sieben Asylsuchende untergebracht. Auch die Einteilung der Grundrisse bietet Qualität: In den Räumlichkeiten können einzelne Familien untergebracht werden oder kleinere Wohngruppen. So lässt sich auch auf Herkunft und Umfeld der Bewohner Rücksicht nehmen.

„Wenn man an Flüchtlingsheime denkt, denkt man oft an Container. Wenn es etwas schöner und hochwertiger sein soll, werden aus den Containern Module“, erklärt Alexander Gump, Geschäftsführer der Gump & Maier GmbH. „Es gibt aber keine Notwendigkeit, dauerhafte Bauten in Modulbauweise auszuführen“, fährt er fort. „Wir setzen bei unseren Bauten daher auf die Elementbauweise.“

Und genauso dachte der Unternehmer auch, als er sich um den Auftrag für die Flüchtlingsbauten bewarb. Zudem er sich bewusst war, dass er für eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft arbeiten würde. „Mit öffentlichem Wohnraum darf kein volkswirtschaftliches Vermögen verschwendet werden. Da aber die meisten Interimsbauten auf sieben

bis acht Jahre angelegt sind und danach zurückgebaut werden sollen, obwohl sie eigentlich 80 Jahre halten würden, passiert genau dies. Solch eine kurze Nutzung ist Verschwendung von Steuergeldern“, bedauert er. Auch die Planung der Interimsheime ist nach Ansicht des Unternehmers optimierungswürdig: „Bis dato werden häufig Objekte mit einem Mittelgang gebaut, von dem rechts und links Kammern abgehen. Und am Ende des Gangs finden Nasszellen Platz. Das reduziert die persönliche Intimsphäre der Bewohner auf ein Minimum.“

### Nachnutzung erwünscht

Daher plante Gump & Maier von vornherein ein Gebäude mit normaler Nutzungsdauer, das mit wenigen Umbauten später als klassischer Wohnungsbau über die gesamte Restnutzungsdauer genutzt werden kann. „Natürlich werden die Räume nach der jetzigen Nutzung renoviert werden müssen. Das liegt aber einfach daran, dass durch die dreibis vierfach dichtere Belegung der

▲ Während in Königsbrunn vier Personen auf 45 m<sup>2</sup> leben, sind woanders im Regelfall auf derselben Fläche sechs bis sieben Asylsuchende untergebracht



Timber Construction Group



## Kompetenz in allen Disziplinen.

- INGENIEUR-HOLZBAU
- MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU
- ÖKOLOGISCHER HOLZBAU
- SOZIAL GERECHTE WOHNKONZEPTE
- SCHLÜSSELFERTIGER OBJEKTBAU

## GROSSES SCHAFFEN AUS HOLZ!



### HU-Holzunion GmbH

#### Zentrale:

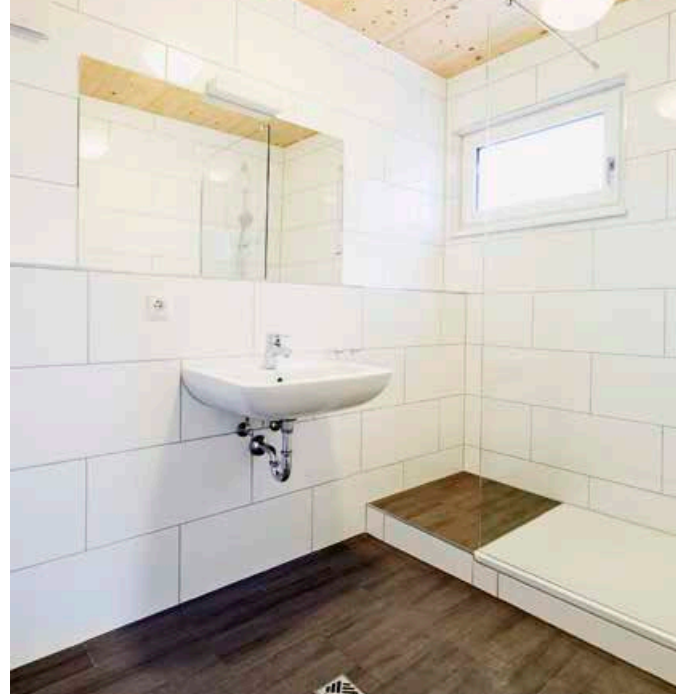
Waffensener Dorfstraße 20  
D-27356 Rotenburg (Wümme)

#### Niederlassung:

Georg-Schwab-Straße 3  
D-86732 Oettingen  
Tel.: +49 4268 / 933 66

[info@holzunion.com](mailto:info@holzunion.com)

[www.holzunion.com](http://www.holzunion.com)



Wohnungen zum Beispiel die Abnutzung des Badezimmers deutlich höher ist. Es ist ein Unterschied, ob nur zwei Personen ein Bad nutzen oder acht“, räumt er ein.

Und sorgte gleichzeitig vor: Er betrieb in den Bädern im Abdichtungsbereich höheren Aufwand als im normalen Standard üblich und optimierte den Feuchtigkeitsschutz. Darüber hinaus arbeitete er mit den aktuellen energetischen Standards und baute beispielsweise zentrale Abluftanlagen und Nachströmöffnungen ein. Um die Gesamtzeit zwischen der Bestellung und der Übergabe des Bauvorhabens zu reduzieren, setzte das Unternehmen auf optimierte Planungsverfahren und elementiertes Bauen mit großflächig vorgefertigten, zweidimensionalen Elementen. „Das dauert, wenn man die Gesamtbauzeit betrachtet, nicht

länger als die Modulbauweise. Und auf der grünen Wiese brauche ich keine Module. Damit spare ich mir auch die Probleme, die mit der Kopplung der Module zusammenhängen“, erläutert Gump. „

Stattdessen platziert der Gebäudekomplex in Königsbrunn auf einem rund 4000 m<sup>2</sup> großen Areal ein kleinsiedlungsähnliches Ensemble in Holzrahmenbauweise. Die Fensterbänder sind in verschiedenen Farbtönen gehalten. Die hinterlüftete Holzfassade mit der sägerauen Wechselfalzschalung erinnert an skandinavische Ferienhausarchitektur. Die Bodenplatten wurden konventionell betoniert, die Außenhaut der Gebäude jeweils mit mineralischer Farbe zum Schutz vor Wind und Wetter gestrichen. Die Rahmen hinter der Schalung sind mit außen mit 16 mm MDF-Platten, innen mit

◀ Die Bauten sind im KfW55-Standard errichtet

▲ In den Bädern wurde im Abdichtungsbereich höherer Aufwand betrieben als im normalen Standard üblich

15 mm OSB-Platten beplankt. Dazwischen wurden 200 mm dick Zellulosefasern eingeblasen. Auf der Wandinnenseite folgt eine weitere Dämmschicht aus 40 mm Mineralfasermatten. Den Abschluss bilden 15 mm Gipskartonplatten. Auf Dampfsperrefolien verzichtet die Konstruktion. Die Holzbauer achteten jedoch darauf, die luftdichte Schicht der Gebäudehülle weder durch Steckdosen noch durch Heizkörper zu durchbrechen. Konstruktionsfugen wurden zudem mit Dichtungsbändern abgeklebt.

Der U-Wert der so konzipierten Außenwände beträgt 0,16 W/(m<sup>2</sup> K). Als tragende Innenwände dienen Fichtenholzriegel, die entweder auf der einen Seite mit OSB-Platten zur Aussteifung beplankt oder auf beiden Seiten mit Gipskartonplatten beplankt und verspachtelt wurden.



## Zimmerer und Holzbauer aufgepasst!

- Viermal jährlich mit *mikadoplus*, dem Themenmagazin nur für Abonnenten
- Das ausgezeichnete Holzbaumagazin für erfolgreiche Betriebsführung
- Spannende Holzbauthemen, Konstruktionen im Detail und Technikrends

Abonnieren Sie jetzt: Telefon 082 33/23-40 00 oder E-Mail [service@weka.de](mailto:service@weka.de)



## STECKBRIEF

### BAUVORHABEN:

Neubau von acht Unterwerksgebäuden für Flüchtlinge in Königsbrunn

### BAUWEISE:

Holzrahmenbauweise

### BAUZEIT:

August bis November 2015

### BAUKOSTEN:

insgesamt: 4,1 Mio. Euro (inkl. Außenanlagen)

Grundfläche: 180 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche pro Haus, insgesamt 1440 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

### BAUHERR:

GWG Gesellschaft für Wohnungsbau und Gewerbesiedlung der Stadt Königsbrunn mbH  
D-86343 Königsbrunn  
[www.gwg-koenigsbrunn.de](http://www.gwg-koenigsbrunn.de)

### PLANUNG:

Wunderle + Partner Architekten mbB  
D-86356 Neusäß/Steppach  
[www.wunderle-partner.de](http://www.wunderle-partner.de)

### GENERALUNTERNEHMER:

Gumpp & Maier GmbH  
D-86637 Binswangen  
[www.gumpp-maier.de](http://www.gumpp-maier.de)

### TRAGWERKSPLANUNG:

Lieb Obermüller + Partner  
D-80336 München  
[www.lop.de](http://www.lop.de)

▲ In den Räumlichkeiten können einzelne Familien untergebracht werden oder kleinere Wohngruppen

## Nachfolgeprojekte in Arbeit

Die Decken sind mit 5 mm Vinylbelag auf 55 mm Schnellzementestrich belegt. 30 mm EPS-Trittschalldämmung, 70 mm latexgebundene Splittschüttung, eine Trennlage und 120 mm Brettschichtholz in Form von vorgefertigten, zwischen 400 und 625 mm breiten Elementen vervollständigen den Aufbau. Das 3 Grad geneigte Pultdach ruht auf einem Pfettendachstuhl aus Brettschichthölzern. Zwischen den 24 cm hohen Konstruktionsvollholz-Sparren ist eine Dämmschicht aus Zellulose eingeblasen. Holzwerkstoffplatten und Dichtungsbänder schließen diese Schicht luftdicht ab. Der aus diesem Aufbau resultierende U-Wert beträgt 0,16 W/(m<sup>2</sup>K). Wie die Außenhaut sind auch nach außen kragende Sparren und die mit Dreischichtplatten

bekleideten Ortgänge mit mineralischer Holzbeschichtung gestrichen.

In den Einheiten teilen sich jeweils vier bzw. sechs Bewohner Küche und Bad. Später können daraus Appartements für Paare werden oder für Familien mit Kindern. „Mit diesem Konzept haben wir damals die Kommune überzeugt“, freut sich der Unternehmer. Auch andere Gemeinden ließen sich davon begeistern: Im Januar stellte Gumpp & Maier zwei Häuser für unbegleitete jugendliche Asylsuchende auf, die jeweils 16 Kindern und ihren Betreuern Unterkunft bieten. Eine weitere, diesmal dreigeschossige Anlage entsteht gerade in Meitingen. Hier finden 75 Asylsuchende Platz. Auch diese Gebäude sind für die spätere Nachnutzung als Wohnungsbau konzipiert. Weitere Projekte sind in Planung.

Christine Ryll, München ■

## Räume trennen. Räume schaffen.

FAAY Trennwände mit Nut- und Federsystem: flexibel, stabil und sicher



Schnelle Lieferung in der gewünschten Menge



Wandaufbau ohne eine einzige Bohrung in den Boden!

- ❶ schnell aufstellbar
- ❷ stoß- und schraubfest
- ❸ rückbaubar & wiederverwendbar

**Außerdem:** Die FAAY Wände werden in Bauten auch dauerhaft als Vorsatz-, Innen- und Wohnungstrennwände eingebaut!

**Jetzt informieren:** Tel. 06196 202 14 82  
[www.faay.de](http://www.faay.de) | [info@faay.de](mailto:info@faay.de) | [www.faay.spinspot.de](http://www.faay.spinspot.de)

