KSWM-WOHNQUARTIER IM ZUGSPITZDORF GRAINAU

Neubau einer Siedlung an der Lärchwaldstraße in Grainau

Neubau einer Wohnanlage in Grainau

An der Lärchwaldstraße und am Unterwaldweg in Grainau vermietet und verwaltet die KSWM seit Ende der 1950er Jahre eine Wohnanlage mit imposantem Ausblick auf die Zugspitze. Da die bestehenden Wohnhäuser den aktuellen Baustandards nicht mehr genügten, wurden zwei Wohnhäuser saniert und der Restbestand von neun Wohnhäusern abgebrochen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Grainau wurde ab 2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet, der die Grundlage für die heutige Wohnanlage darstellt. In diesem Verfahren wurde der ruhende Verkehr unter die Erde verlegt und der Unterwaldweg als verkehrsberuhigte Spielstraße ausgelegt. Entlang des Kreppbaches entstand ein gemeindlicher Wanderweg in Richtung Eibsee.

Die Wohnanlage wurde im Folgenden dann in drei Bauabschnitten ab Ende 2017 umgesetzt. Dabei wurden 108 Wohnungen in jetzt 11 Mehrfamilienhäusern in ortstypischer Bauweise, mit jeweils zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss realisiert. Insgesamt wurden ca. 7.800 m² Wohnfläche geschaffen. Hierbei entstanden Wohnungen in unterschiedlichen Größen vom 1-Zimmer-Apartment mit ca. 40 m² bis zur 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m². Die Brauchwasserversorgung und die Fußbodenheizungen werden über ein zentrales Blockheizkraftwerk sichergestellt.

Durch die Errichtung von zwei Tiefgaragen (61 bzw. 32 Stellplätze) und einem Carporthof mit 16 Stellplätzen reduzieren sich die offenen Stellplätze deutlich. So konnten großzügige Grünanlagen geschaffen werden, von denen die gesamte Wohnanlage profitiert. Zudem wurde ein Spielplatz für Kleinkinder und eine Spielfläche für die größeren Kinder errichtet.

Der 1. Bauabschnitt mit 24 Wohnungen konnte bereits 2019 / 2020 fertiggestellt und bezogen werden. Die gesamte Wohnanlage konnte Ende 2023 übergeben und bezogen werden.

Hauseingang

überdachte Außenstellplätze

Einfahrt Tiefgarage

Eckdaten

Baubeginn: Ende 2017
Fertigstellung: Ende 2023
Gesamtinvestitionskosten ca. 25,5 Mio. EURO

Projektbeteiligte

Bauherr:	Kath. Siedlungswerk München GmbH
Bebauungsplan:	Freiräume Architekturbüro
Architektur:	Freiräume Architekturbüro
Ausschreibung / Bauleitung:	Tucher Ingenieure GmbH
Statik / Brandschutz:	Ing. Büro Jens Corsepius
HLS-E Planung:	Janowski Ingenieure GmbH
Freiraum-Planung:	Freiräume Architekturbüro

Konstruktion und Ausstattung

- Außenwände in hochgedämmter Ziegelbauweise
- Nahwärmeversorgung mit eigenem Blockheizkraftwerk
- Alle Erdgeschosswohnungen barrierefrei
- Bäder in allen Geschossen barrierefrei
- Alle Dachgeschosse mit sichtbarem Dachstuhl und Quergiebel für zusätzliche Belichtung
- Alle Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss mit Balkonen
- Tiefgaragen mit Zugang zu den meisten Häusern
- Alle Nebengebäude in Holzbauweise
- Spielplatz für Kleinkinder und Spielfläche für größere Kinder
- Verkehrsberuhigte Spielstraße in der Anlage
- Großzügige, ortstypische Grünanlagen

Kath. Siedlungswerk München GmbH

Die Kath. Siedlungswerk München GmbH (im Folgenden KSWM) wurde am 10. Juni 1949 als gemeinnütziges, kirchliches Wohnungsunternehmen gegründet. 1996 erfolgte die Umwandlung in eine GmbH. Hauptgesellschafter ist die Erzdiözese München und Freising. Die Tätigkeitsfelder der KSWM beinhalten neben dem Kerngeschäft – dem Bau und der Verwaltung von Mietwohnungen für den eigenen Bestand – die Verwaltung und Vermietung von Wohnungen für Dritte, die Baubetreuung für Dritte sowie den Bau und Verkauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die KSWM richtet sich dabei an breite Schichten der Bevölkerung.

Derzeit verwaltet die KSWM einen Bestand von 3.168 eigenen Wohnungen und 359 fremden Wohnungen (Stand: November 2025). Knapp 19 % der eigenen Wohnungen sind öffentlich gefördert. Das Tätigkeitsgebiet der KSWM erstreckt sich entsprechend ihrer Satzung auf das Gebiet des Erzbistums München und Freising.

Innenansichten einer Dachgeschoss-Wohnung.

www.kswm.de

Impressionen der Wohnanlage in Grainau mit der Zugspitze in unmittelbarer Nachbarschaft.

www.kswm.de

Gestaltung und Fotos ekh. Werbeagentur GbR, München mit Ausnahme der Innenaufnahmen © Tucher Ingenieure GmbH
Pinsker Druck, gedruckt mit Biofarbe auf FSC Recycling zertifiziertem Naturpapier | Dezember 2025

Kath. Siedlungswerk München GmbH

Adolf-Kolping-Straße 4
80336 München

Telefon 089 / 5992-1
E-Mail info@kswm.de

www.kswm.de

Der Partner Ihres Vertrauens im kirchlich-sozialen Wohnungsbau