



Einfach Wohnen

Wohnraum schaffen für Menschen
in besonderen Lebenssituationen



Impressum

Herausgeber

Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Bearbeitung

Christian Rahm
Karin Sandeck
Gottfried Weiß
Florian Plajer
Beate Ruhland
Doris Schmid-Hammer
Christoph Wiedemann

Grafische Gestaltung

Helmut Gebhardt, www.A34-vis.com

Abbildungsnachweis

Baldauf & Prill, Schongau Titel,
S. 10/11/12/13
Bettsteller&Wilde, München
S. 30/31
Dr. Joachim Brech, Landsberg S. 29
Ebe + Ebe, München
S. 18/19/29/21/22/23
Ebe + Ausfelder, München S. 24 o.
Gerhard Hagen, Bamberg
S. 14/15/16/17
Wiho Heidermann, Köln S. 36/37
IBOS GmbH, Mühlhausen S. 28
Thomas Jantscher, Neuchatel
S. 38 r./S. 39
Henning Koepke, München
S. 32/33 m.
nps Bauprojektmanagement
S. 6/S. 35 u.
Hubert Riess, Graz S. 40/41
Florian Schicho, Graz S. 41 u.
Florian Schreiber, München
S. 25/26/27
Margherita Spiluttini S. 38 li.
Fritz Weinberger, Schongau
S. 34/35
Zeichnungen/Planbearbeitung
Tanja Alert, Yuliya Berdyanska

Druck

Stulz-Druck & Medien, München
Gedruckt auf umweltzertifiziertem
Papier

Die Veröffentlichungs- und Verwer-
tungsrechte liegen beim Heraus-
geber

München 2015

2 Einführung

4 Wohnraumförderung in Bayern

6 Einfach Wohnen

8 Sicht der Wohnungswirtschaft

Projektbeispiele

Wohnungen in Massivbauweise

10 Peiting

14 Forchheim

Bauen mit Fertigteilen

18 Freising

20 Ingolstadt I

24 Ingolstadt III

28 Pegnitz

30 München

Wohnen im Bestand

32 Neu-Ulm

34 Schongau

Projektbeispiele außerhalb Bayerns

36 Köln

38 Graz-Straßgang

40 Graz-Liebenau



In vielen bayerischen Städten wächst die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr viel stärker als das Angebot. Insbesondere Familien mit Kindern, Studierende und Rentner sind vom zunehmenden Wohnungsmangel in den Ballungsgebieten betroffen. Auch die dauerhaft in Bayern bleibenden Flüchtlinge brauchen Wohnraum, der ihnen eine Integration in unser Land und in unsere Gesellschaft erleichtert.

Um den Wohnungsbau kräftig anzuschieben, hat die Bayerische Staatsregierung ein Sofortprogramm beschlossen, mit dem wir die derzeit jährlich in der Wohnraumförderung zur Verfügung stehenden 220 Millionen Euro in diesem Jahr in einem ersten Schritt um 50 Millionen Euro aus Eigenmitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt aufstocken. Diese zusätzlichen Mittel sollen auch in den Folgejahren bis 2019 zur Verfügung stehen, um möglichst viel bezahlbaren Wohnraum in Bayern schaffen zu können.

Für mehr Wohnraum ist es neben der Aktivierung von Baulandreserven erforderlich, auch den Wohnungsbestand bestmöglich zu nutzen. Dazu soll verstärkt in leerstehenden und

sanierungsbedürftigen Gebäuden wieder zeitgemäßer Wohnraum entstehen. Deshalb unterstützen wir auch im Rahmen der Städtebauförderung die Städte und Gemeinden dabei, Leerstände in Ortszentren und auf Konversionsliegenschaften wieder für eine Wohnnutzung herzurichten.

Gleichzeitig spielen die Baukosten beim Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine wichtige Rolle. Neben kostenorientierter Planung vom Städtebau bis ins bauliche Detail bietet die Wohnfläche einen weiteren Ansatzpunkt, um die Baukosten zu reduzieren. Die Wohnflächengrenzen in den Wohnraumförderungsbestimmungen führen bereits heute zu flächensparenden Grundrissen, lassen jedoch in Ausnahmefällen Spielraum für noch sparsamere Lösungen. Welche Möglichkeiten hier im Rahmen der Wohnraumförderung umsetzbar sind, wollen wir in dieser Broschüre vorstellen. Am gebauten Beispiel lässt sich am besten beurteilen, welche Qualitäten auch mit sehr sparsamen Wohnformen erreicht werden können. Die Projekte sollen Anregungen geben für Lösungen, mit denen zeitnah und kostengünstig Wohnraum geschaffen werden kann.

München, im Juni 2015

Joachim Herrmann
Bayerischer Staatsminister des Innern,
für Bau und Verkehr

Mitglied des Bayerischen Landtags

Gerhard Eck
Staatssekretär im Bayerischen
Staatsministerium des Innern,
für Bau und Verkehr

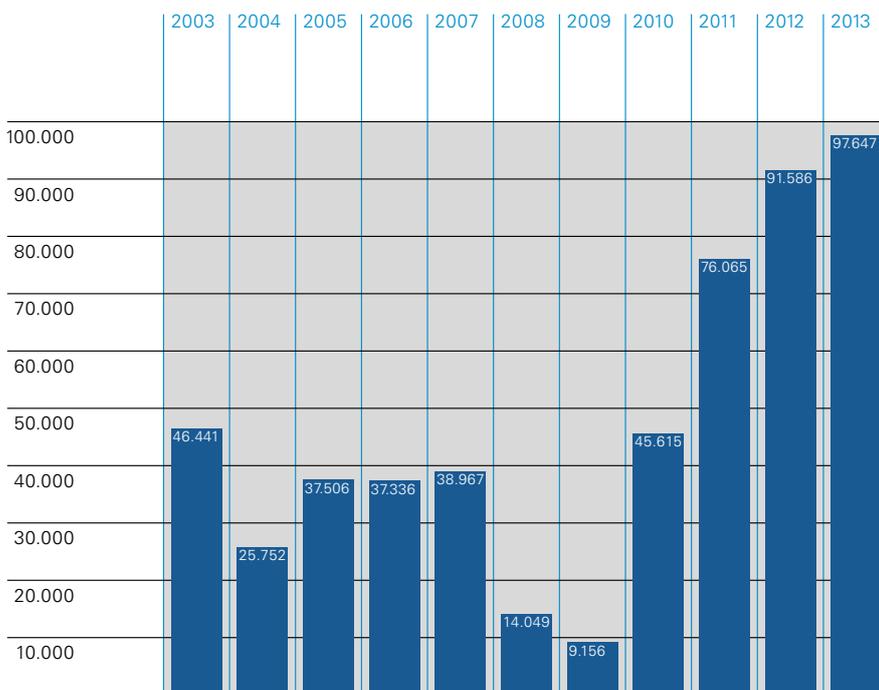
Mitglied des Bayerischen Landtags

Die Wohnungspolitik in Bayern steht wie auch in anderen Ländern vor großen Herausforderungen. Die in früheren Jahren immer wieder zu vernehmende Erwartung, das Problem einer unzureichenden Versorgung mit angemessenem Wohnraum werde sich durch eine abnehmende Bevölkerungszahl zeitnah weitgehend von selbst lösen, ist nicht eingetreten. Grund dafür sind eine Reihe von Faktoren: Zu nennen ist der Trend zu kleineren Haushalten mit der Folge, dass selbst bei gleich bleibender Bevölkerung mehr Wohnungen benötigt

Zeitraum 2010 bis 2014 in Bayern, ähnlich der Entwicklung in anderen Ländern mit einem größeren Bestand besonders preisgünstiger öffentlicher geförderter Mietwohnungen, gut 31.000 dieser Wohnungen aus der Bindung gefallen sind.

Die Staatsregierung hat sich diesem Verlust belegungsgebundener Wohnungen in den Jahren 2010 bis 2014 bayernweit mit der Förderung von insgesamt rund 30.000 Wohnungen und Heimplätzen entgegengestellt. Dafür wurden rund 1,2 Milliarden Euro investiert. Über die Wohnraumförderung hinaus unternimmt die Staatsregierung vielfältige Anstrengungen um der geschilderten, regional unterschiedlichen Entwicklung entgegenzuwirken.

Die auf Bayern bezogene Betrachtung erfährt aber noch eine Verschärfung durch die innerdeutsche, länderübergreifende Binnenwanderung und zunehmend auch durch die Zuwanderung von außen. Gemäß dem aus Zu- und Wegzügen errechneten Wanderungssaldo aus dem Ausland waren in Bayern im Jahr 2013 (aktuellste verfügbare Zahlen) 83.562 Personen zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen. Seitdem ist der Zugang von Flüchtlingen enorm gestiegen; nach der Prognose vom Mai 2015 erwartet das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge für das Jahr 2015 bundesweit rund 450.000 Asylanträge. Auch wenn die überwiegende Zahl dieser Flüchtlinge nicht auf Dauer bleibeberechtigt sein dürfte, würden allein aufgrund der bisherigen Erfahrungen hinsichtlich der Verteilung der Asylbewerber nach dem sog. »Königsteiner Schlüssel« und einer Gesamtschutzquote von rund einem Drittel mehr als 10.000 Haushalte in Bayern als zusätzliche Nachfrager nach dauerhaft zur Verfügung stehenden Wohnungen in 2015 auftreten. Das Verhältnis von Arbeitsplatz- und Arbeitskräfteangebot mag sich durch diese Zuwanderung angesichts des Fachkräftemangels zugunsten des Wirtschaftsstandorts Deutschland verbessern – das Verhältnis zwischen der Zahl an-



Wanderungsgewinne über die Bayerische Landesgrenze
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

werden. Die immer wieder als wesentlicher Faktor genannte demografische Entwicklung wirkt innerhalb Bayerns sehr unterschiedlich und vor allem problemverstärkend: Was nützt das Wohnungsangebot in strukturschwachen Regionen, wenn es nicht altersgerecht ist? Welche Konsequenzen hat der Zuzug mobilitätseingeschränkter Menschen in die infrastrukturell besser aufgestellten Verdichtungsräume? Gerade dort gibt es zu wenig preiswerten Wohnraum. Für sozial schwächere Wohnungssuchende kommt verschärfend dazu, dass im

gemessener Wohnungen und wohnungssuchenden Haushalten wird durch alle diese Faktoren gerade in den Verdichtungsräumen noch ungünstiger.

Für Menschen in besonderen Lebenssituationen kann diese Entwicklung, vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten, besondere Schwierigkeiten aufwerfen. Deren schwierige Situation kann sich aus einer Erkrankung ergeben haben oder daraus, dass der Betroffene, sei es infolge familiärer Umstände, sei es durch Flucht aus einem Krisengebiet, aus dem wirtschaftlichen Nichts heraus sein Leben neu beginnen muss. Dem allgemeinen Mangel an preisgünstigem Wohnraum muss durch eine allgemeine Ausweitung des Wohnungsangebots begegnet werden. Mit Blick auf die Menschen in besonderen Lebenssituationen ist die Wohnungspolitik aber darüber hinaus gefordert, auch auf deren spezielle Anforderungen zugeschnittene Lösungen zu schaffen. Das bedeutet für diese Menschen nicht nur besonders preisgünstig wohnen zu können. Je nach Personengruppe werden darüber hinaus zum Beispiel spezielle Raumkonzepte oder Betreuungsangebote benötigt.

An das Bauen für solche Haushalte werden damit Anforderungen gestellt, die auf den ersten Blick nicht ohne weiteres in Einklang zu bringen sind: Gefragt sind Wohnkonzepte, die einerseits kostengünstig und zeitnah umsetzbar, andererseits aber langfristig und nachhaltig nutzbar sind. Sie müssen einerseits den Bedürfnissen spezifischer Zielgruppen entsprechen, müssen auf Integration und Inklusion ausgerichtet sein, dürfen aber andererseits nicht durch ungünstige Situierung, mangelnde Qualität oder andere Umstände stigmatisieren und nicht zu einseitigen und sozial instabilen Bewohnerstrukturen führen.

Dass der Freistaat und die Gemeinden sich dieser anspruchsvollen Aufgabe stellen, entspricht dem Auftrag des Art. 106 der Bayerischen Verfassung. Dieser verlangt vom Freistaat

und von den Gemeinden, auf die Versorgung aller Bewohner Bayerns mit angemessenem Wohnraum hinzuwirken. Dieser Verfassungsauftrag bezieht also neben denjenigen, die zu wenig Einkommen für ein angemessenes Wohnen haben, auch diejenigen mit ein, die darüber hinaus zum Beispiel wegen spezifischer körperlicher Einschränkungen auf besondere bauliche Konzepte angewiesen sind, nach einer Obdachlosigkeit wieder eingegliedert werden oder als anerkannte und damit bleibeberechtigte Flüchtlinge erstmalig mit dauerhaftem Wohnraum in Deutschland versorgt werden. Je besser es – so wie es dem Verfassungsauftrag entspricht – gelingt, tatsächlich jeden dieser Bewohner Bayerns mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, desto besser wird auch die Bewahrung des sozialen Friedens gewährleistet.

Art. 106 der Bayerischen Verfassung stellt allerdings keine einklagbare Verpflichtung von Freistaat und Gemeinden dar. Dass die Handlungsmöglichkeiten des Freistaats und auch der Gemeinden in finanzieller Hinsicht oder zum Beispiel auch im Hinblick auf die zur Umsetzung dieses Auftrags erforderlichen Bauflächen beschränkt sind, darf und muss berücksichtigt werden. Umso mehr ist der Blick auf Wohnkonzepte zu richten, die angesichts beschränkter Ressourcen eine bestmögliche Umsetzung des Handlungsauftrags ermöglichen.

Der Landesgesetzgeber hat in Art. 8 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes eine Reihe von Fördergrundsätzen aufgestellt. Zu berücksichtigen sind demnach insbesondere die Anforderungen des barrierefreien Bauens für Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Nicht weniger wichtig, wenn auch im Gesetz nicht ausdrücklich hervorgehoben, sind die Anforderungen von Menschen mit anderen Handicaps als Mobilitätseinschränkungen. Und besonders zu berücksichtigen sind aus Sicht der

Legislative auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Die Ziele Inklusion und Integration reichen über die Wohnraumförderung hinaus und sind daher im Wohnraumförderungsgesetz nicht ausdrücklich angesprochen. Gleichwohl können die in dieser Broschüre dargestellten, bereits gebauten unterschiedlichen Wohnkonzepte Beispiele zur Erreichung dieser Ziele und damit für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft leisten. Sie zeigen zudem kostenoptimierte und flächensparende Wege dazu auf. Diese Aufgaben sind gewiss nicht neu; ihr Umfang hat sich indessen gerade durch die anhaltende Zuwanderung nach Deutschland zuletzt erheblich ausgeweitet. Je engagierter Freistaat und Gemeinden sich dieser Aufgaben annehmen, indem sie gerade bei der Versorgung mit Wohnraum auf ökonomische und soziale Teilhabe setzen und gegen Segregation auch in räumlicher Hinsicht angehen, umso besser lassen sich künftige soziale Verwerfungen und daraus resultierende Folgekosten vermeiden.

Der Freistaat Bayern fördert den Neubau und den Umbau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das Förderverfahren ist zweistufig. Der Förderantrag muss vor Maßnahmenbeginn bei der zuständigen Bewilligungsstelle (Regierungen, Landeshauptstadt München, Städte Nürnberg oder Augsburg) gestellt werden. Diese beraten den potentiellen Bauherrn und unterstützen ihn bei der Antragstellung. Nach Ausfertigung des Bewilligungsbescheides werden die Förderdarlehen über die Bayern-Labo ausgereicht. Eine öffentliche Ausschreibung der Bauaufträge ist haushaltsrechtlich nicht erforderlich.

Gefördert werden die Gesamtkosten des Projekts, einschließlich Grundstücks- und Baunebenkosten. Bauwerkskosten (Roh- und Ausbau) bis zu 1.840 €/m² Wohnfläche sind angemessen. Die angemessene Wohnfläche richtet sich nach der Haushaltsgröße und beträgt z. B. für eine Zwei-Zimmer-Wohnung für zwei Personen 55 m². Die Wohnungen sollen mindestens 35 m² groß sein. Unterschreitungen können die Bewilligungsstellen zulassen.

Als Gegenleistung für die Förderung stellt der Eigentümer diese nach Bezugsfertigkeit zu der zulässigen Miete bereit (Mietpreisbindung) und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Haushalten bestimmter Einkommensstufen (Belegungsbindung). Die Aufteilung der Wohnungen orientiert sich am örtlichen Bedarf. Eine Mischung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensstufen ist, um einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden, erwünscht.

Bei der Förderung des Neu- und Umbaus von Mietwohnungen sind zwei Fördervarianten zu unterscheiden:

1. Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Bauherrn und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Mieterhaushalte.

Der Bauherr erhält zwei Baudarlehen. Das objektabhängige Darlehen wird in Form eines Festbetrags je m² Wohnfläche in Höhe von aktuell 920 € vergeben. Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen kann es anteilig um bis zu 30 Prozent erhöht werden. Während der 25jährigen Bindungszeit beträgt der Zinssatz 0,5 Prozent, die Tilgung 1 Prozent und erhöht sich später entsprechend der ersparten Zinsen.

Als weiterer Finanzierungsbaustein wird das belegungsabhängige Darlehen ausgereicht. Die Höhe dieses Darlehens ist abhängig von der Einkommensstufe der Mieterhaushalte beim Erstbezug. Der Zins beträgt prinzipiell 5,75 Prozent jährlich, wird allerdings seit 2012 auf 2,75 Prozent abgesenkt. Die ersten zehn Jahre sind tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgung 1 Prozent.

Für die Aufnahme von bleibeberechtigten Flüchtlingen wird seit 2015 ergänzend ein Zuschuss von 300 €/m² Wohnfläche je belegter Wohnung gewährt.

Die Mieterhaushalte, welche drei Einkommensstufen zugeordnet werden erhalten einen einkommensabhängigen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag der zulässigen Miete und der je nach Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Die Bandbreite der zumutbaren Miete für Haushalte der Einkommensstufe I beträgt beispielsweise, abhängig vom Standort der Wohnanlage, 3,50 €/m² bis 6,00 €/m². Für Haushalte der höheren Einkommensstufen (II und III) verringert sich der Zuschuss um 1,00 €/m² bzw. 2,00 €/m², so dass die zumutbare Miete für diese Einkommensstufen jeweils entsprechend höher liegt. Der Zuschuss ist von den Mietern im Abstand von drei Jahren bei den Kreisverwaltungsbehörden zu beantragen und wird bei Einkommensveränderungen ggf. angepasst.

Mieterhöhungen während der Bindungsdauer sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig (§§ 558 und 559 BGB).

2. Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Dieser Förderweg ist für Projekte gedacht, die aufgrund der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt regelmäßig nicht wirtschaftlich realisiert werden können. Damit eignet er sich insbesondere für ländliche Regionen mit niedrigem Mietniveau oder für spezielle Wohnformen wie Seniorenwohnanlagen oder für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, deren Einkommen sich absehbar nicht wesentlich verändert.

Gefördert wird mit einem staatlichen Darlehen. Dieses wird beim Neubau zunächst mit 1.000 €/m² Wohnfläche, bei Umbauvorhaben mit 670 €/m² Wohnfläche angesetzt. Die tatsächliche Darlehenshöhe errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung. Die Darlehenshöhe wird dabei so bemessen, dass Erträge und jährliche Aufwendungen für die Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten sich ausgleichen. Das Förderdarlehen ist prinzipiell nicht beschränkt; allerdings sollte das Eigenkapital im Regelfall mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten betragen. Der Zinssatz des Förderdarlehens beträgt während der 25jährigen Bindungsdauer 0,5 Prozent.

Auch hier wird bei der Aufnahme bleibeberechtigter Flüchtlinge ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 300 € je Quadratmeter Wohnfläche für jede entsprechend belegte Wohnung gewährt.

Wie bei der Einkommensorientierten Förderung können die Wohnungen für die drei Einkommensstufen vorgesehen werden. Die Miete richtet sich für die Einkommensstufe I nach der zumutbaren Miete abhängig vom jeweiligen Standort (Bandbreite von 3,50 €/m² bis zu 6,00 €/m²). Für die Einkommensstufen II und III erhöht sich die Miete um 1 €/m² bzw. 2,00 €/m².

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen gelten die Ausführungen zur EOF entsprechend. Für die Vergabe der Bauaufträge ist ebenfalls kein förmliches Vergabeverfahren vorgeschrieben.

3. Modernisierung

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm wird die Modernisierung, d. h. eine nachhaltige Gebrauchswertverbesserung, eine dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse oder Einsparungen von Energie oder Wasser von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Mietwohnungen gefördert. Kosten der modernisierungsbedingten Instandsetzung können dabei ebenfalls berücksichtigt werden.

Gefördert wird mit zinsgünstigen Darlehen, die teilweise auf der Grundlage der KfW-Programme »Energieeffizient Sanieren« und »Altersgerecht Umbauen« von der BayernLabo weiter verbilligt werden.

Die Gebäude müssen mindestens 15 Jahre alt sein.

Der Umfang der Förderung kann bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten betragen. Soweit die Förderung auf der Grundlage der KfW-Programme »Energieeffizient Sanieren« und »Altersgerecht Umbauen« erfolgen, sind die für diese Programme vorgesehenen Darlehenshöchstbeträge zu berücksichtigen. Zusätzlich können auch sonstige bauliche Modernisierungsmaßnahmen ohne Mitwirkung der KfW-Programme gefördert werden.

Die BayernLabo verbilligt die KfW-Darlehen um bis zu 1,25 Prozentpunkte. Der Zinssatz variiert dabei entsprechend den Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt. Daher gilt der jeweils aktuelle Zinssatz, den die BayernLabo mit dem Darlehensangebot übermittelt. Die Tilgung beträgt 1,5 Prozent.

Die förderfähigen Kosten und die technischen Mindestanforderungen sind den aktuell gültigen KfW-Merkblätter zu den entsprechenden Programmen zu entnehmen. So können Maßnahmen, die die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses erreichen, ebenso gefördert werden wie auch energetische Einzelmaßnahmen oder der Abbau von Barrieren, etwa durch den Einbau eines Aufzugs oder bodengleicher Duschen.

Werden die Anforderungen der KfW-Programme nicht erreicht oder werden Maßnahmen nicht in den genannten KfW-Programmen gefördert, können solche durch die BayernLabo direkt gefördert werden.

Für neu zu vermietende Wohnungen besteht nach der Modernisierung eine zehnjährige Belegungsbindung. Danach darf das Gesamteinkommen die gesetzliche Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nicht übersteigen. Diese entspricht der höchsten Einkommensgrenze der Einkommensstufe III der EOF. Mieter, die schon vor der Modernisierung in dem Gebäude gewohnt haben, sind davon nicht betroffen.

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich die Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten (§§ 558, 559 BGB).

Der Freistaat Bayern bietet somit für jede der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen, ob Neubau, Aus- oder Umbau sowie die Modernisierung von bestehendem Wohnraum ein attraktives Förderangebot. Die Bewilligungsstellen sind gerne bereit die potentiellen Bauherren bei allen auftauchenden Fragen zu beraten und zu unterstützen.

Einfaches und kostengünstiges Wohnen war zu allen Zeiten sowohl auf dem Land als auch in der Stadt ein wichtiges Thema. Das Dach über dem Kopf musste gesichert sein; die Wohnungen den Ansprüchen des Alltags genügen. Die Anforderungen an das, was für eine Wohnung im Minimum notwendig ist, haben sich allerdings im Laufe der Zeit gewandelt.

Die in dieser Broschüre vorgestellten Beispiele stellen eine Auswahl von in den letzten Jahren entstandenen einfachen Wohnbauten für Menschen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt

stehender innerörtlicher Gebäudeleerstand wiederverwendet, sowie neue Standorte in kostengünstigen Lagen durch eine Wohnnutzung für weitere höherwertige Nutzungen qualifiziert und somit aufgewertet werden.

Das Sparpotenzial zeigt sich auch bei den konkreten architektonischen Lösungen für die Gebäudeorganisation und die Grundrisse der Wohnungen. Die individuellen Flächen sind mit ihren Größen, die in manchen Fällen einem Studentenappartement entsprechen, auf ein zulässiges Minimum reduziert. Trotz der Einsparungen bei der Wohnraumgröße und der Ausstattung lassen sich die privaten Wohnräume individuell gestalten. Mit dem gezielten Angebot von gemeinschaftlichen Außen- und Innenbereichen soll das Kennenlernen und der Austausch der Bewohner einer Wohnanlage untereinander gefördert werden. Zusätzlich stehen Gemeinschaftsanlagen für die gesamte Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Das günstige Verhältnis eines kompakten Gebäudekörpers zu der geschaffenen Wohn- und Nutzfläche ist ein weiterer Faktor für wirtschaftliche Baukosten. Daneben wird durch einfache Volumenformen ein großes Maß an energetischer Effizienz bereits auf Grund des geringeren Wärmeverlustes über die kompakte Hülle des Wohnhauses erzeugt.

Eine Planung mit schlüssig kombinierten, sich wiederholenden Elementen und eine reduzierte Bauzeit führen ebenfalls zu wirtschaftlichen Einsparungen und zusätzlich zu einer schnelleren Verfügbarkeit der Wohnungen. Baukastensysteme und ein hoher Grad an Vorfertigung einzelner Konstruktions- oder Wohnungselemente bieten meist schon bei kleinerer Serie das Potenzial, sowohl die Zeit der Errichtung als auch die Kosten eines Bauteils deutlich zu reduzieren.

Die Beispielprojekte werden nach ihren Bauweisen und Ortslagen sortiert dargestellt. Neubauten im Bestand sind in der räumlichen Flexibilität und in der Ausgestaltung der Einfachheit der Wohneinheiten oftmals eingeschränkt, da sie die Bausubstanz und



Modernisierte Wohnanlage
»Elefantensiedlung« in Neu-Ulm

selbst nur schwer mit Wohnraum versorgen können, dar. Mit ganz unterschiedlichen Ansätzen ist es bei allen Beispielen gelungen, bei vergleichsweise niedrigen Baukosten und kurzen Bauzeiten guten Wohnraum auf kleiner Fläche zu schaffen. Die Anlagen bieten kleine, gut organisierte Wohnungen mit zusätzlichen gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen an.

Mit den Projekten werden unterschiedliche Ansätze des kostenreduzierten Bauens vorgestellt. Die Wahl des Grundstücks bietet erste Einsparungsmöglichkeiten. So können be-

die Nachbarbebauungen berücksichtigen müssen. Vorteile dieser innerörtlichen Wohnlagen sind, dass sich die Bewohner fußläufig versorgen können und soziale Anknüpfungsorte entstehen.

Eine bevorzugte Bauweise bei einer Zeit sparenden und kostengünstigen Wohnraumschaffung lässt sich nicht erkennen. Für die Massivbauweise sprechen die große Anwendungserfahrung und die eingespielten Bauabläufe sowie ihre Eignung für eine kleinteiligere Grundrissgliederung; große Spannweiten sind bei den zumeist kleinen Wohneinheiten nicht notwendig. Die verputzten Fassaden geben den Gebäuden ein gewohntes Erscheinungsbild in ihrem Umfeld.

Die Verwendung von Fertigteilen oder von vorgefertigten Modulen erfordert ein höheres Maß an Planungsleistung vor Baubeginn beziehungsweise vor Beginn einer Serie. Sich wiederholende Raumtypen mit gleichen Elementen lassen sich schnell und ortsunabhängig herstellen. Insbesondere Sanitärbereiche oder Duschen können gut und kostengünstig wiederholt vorgefertigt und eingesetzt werden. Bei unterschiedlicher Kombination der Vorfertigungselemente lässt sich bei Bedarf auch eine große räumliche Vielfalt erzeugen. Viele moderne Modulbauweisen bieten einen hohen Grad an Individualisierung im Raumelement selbst. Ortsbildende Gestaltungsmöglichkeiten bestehen über Farben und Oberflächen.

Eine qualifizierte Gestaltung der Freibereiche trägt dazu bei, dass sie von den Bewohnern gerne genutzt wird. Viele Funktionen des Wohnbereichs können so in die überdachten und freien Außenbereiche verlagert werden. Die Gemeinschaftsflächen bieten so einen Ausgleich dafür, dass die Flächen in den einzelnen Wohnungen kleiner sind.

Auch einfaches Wohnen muss und kann den Anforderungen an hochwertige Gestaltung unserer Siedlungsumwelt entsprechen. Wohnanlagen sind so zu gestalten, dass sie Bewohnerinnen und Bewohnern Wertschätzung entgegenbringen. Und im Aussehen

auch gegenüber der Nachbarschaftsbauung bestehen können. Die Materialien sollten so ausgewählt werden, dass eine lange Nutzbarkeit der Erstausrüstung und eine nachhaltige und langfristige Nutzung der Objekte gewährleistet ist. Bewohnerwechsel, selbst mit höherer Frequenz, erzeugen dann kaum zusätzliche ökonomische Belastungen oder baulichen Eingriffe.

Zusammenstellung von Beispielen einfacher Wohnanlagen ist keineswegs abschließend. Bewusst wurden auch Projekte ausgewählt, die außerhalb Bayerns errichtet wurden. Sie zeigen die Bandbreite der Möglichkeiten für dieses spezielle Wohnungssegment. Einige bereits langjährig bewohnte Projekte belegen, dass solche Konzepte sich über die Jahre bewährt haben und auch heute noch als gute Anregungen für aktuelle Projekte dienen können – nicht für die Breite des geförderten Wohnungsbaus, wohl aber für spezielle Personengruppen und Anforderungssituationen, die einfache, kostengünstige und rasche Lösungen erfordern.

Bei der Konzeption der Projekte ist daher genau zu prüfen, ob auch langfristig ein Markt für entsprechenden Wohnraum gegeben ist. Des Weiteren muss unbedingt auf die soziale Verträglichkeit der Maßnahmen geachtet werden, um die Entstehung nachbarschaftlicher Konflikte möglichst schon von vornherein auszuschließen.

Sicht der Wohnungswirtschaft

Peter Karmann, Geschäftsführer der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH berichtet über die Wohnsituation in Ingolstadt und das Projekt der »Einfachbauten«

Seit 1934 bietet die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) vielen Ingolstädtern einen attraktiven, sicheren und vor allem bezahlbaren Wohn- und Lebensraum. Dabei können wir bereits auf über 80 Jahre Erfahrung auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft zurückblicken.

Ein Blick in die Gegenwart zeigt, dass Ingolstadt im aktuellen Dynamikranking der Städte deutschlandweit nur knapp hinter Wolfsburg auf dem zweiten Platz liegt. Hervorragende Arbeits- und Lebensbedingungen ziehen immer mehr Menschen in unsere Stadt und bei einem jährlichen Zuwachs von rund 2.000 Neubürgern kann man Ingolstadt ohne Einschränkung als »Boomtown« bezeichnen.

Diese sehr dynamische Entwicklung ist natürlich auch am Wohnungsmarkt zu spüren. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in den vergangenen Jahren mehr und mehr erhöht und führte zeitweise zu einer starken Anspannung am heimischen Immobilienmarkt. Erst- und Wiedervermietungspreise stiegen auf ein neues Höchstniveau und stellten die Stadt vor neue Herausforderungen.

Millioneninvestitionen in die Zukunft

Doch Ingolstadt hat entsprechend reagiert und konnte in den letzten zwei Jahren die Baugenehmigungszahlen nahezu verdoppelt. Auch wir setzen uns als Wohnungsbaugesellschaft ambitioniert zur Marktberuhigung ein. Nachdem wir uns in den vergangenen Jahren vermehrt um die Bestandserhaltung und Bestandssanierung gekümmert haben, liegt der Focus seit 2012 in erster Linie auf den umfangreichen Neubautätigkeiten. In den nächsten Jahren werden rund 900 weitere Einheiten fertig gestellt und erhöhen unseren Bestand damit auf ca. 7.500 Mietwohnungen. Von diesem Wohnungsbestand sind mehr als 50 Prozent öffentlich gefördert und können somit deutlich unter dem ortsüblichen Preisniveau angeboten werden.

Als größtes Wohnungsbauunternehmen in der Region bringt sich unsere Gesellschaft aktiv ein, um das Stadtbild mitzugestalten und zu verändern und gibt damit, gerade auch unter dem Aspekt der sozialen Verantwortung, richtungsweisende Impulse für das zukünftige Wohnen und Leben in Ingolstadt.

Wer baut, trägt Verantwortung

Eine wichtige Komponente im Zielsystem unserer Gesellschaft ist der baukulturelle Auftrag gegenüber der Stadt und deren Bewohner. Hier sehen wir die Herausforderung, durch unser Baugeschehen das Bewusstsein für Architektur und Bauqualität zu stärken und den Dialog in Bezug auf die Stadtentwicklung aktiv mitzutragen.

Ökonomischen Erfordernisse sowie ökologische Anforderungen mit dem Ziel einer nachhaltigen Bestandsentwicklung spielen ebenfalls eine große Rolle.

Die Hauptzielsetzung unseres Unternehmens ist jedoch die soziale Verpflichtung zur Bereitstellung von bezahlbarem, attraktivem und sicherem Wohnraum in Ingolstadt.

Individualität statt Eintönigkeit

Bei unserem Bauprogramm setzen wir deshalb auf ein differenziertes Angebot mit dem Schwerpunkt des generationsübergreifenden Wohnens. Das bedeutet, für möglichst viele unterschiedliche Zielgruppen individuelle Wohnformen anbieten zu können. So entstehen familienfreundliche Anlagen, altengerechte Wohnungen, innovative Neubauten in experimenteller Bauweise aber auch Sonderbauten für Auszubildende, Alleinerziehende oder von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen.

Herausforderung: Bauanspruch contra Kostenfaktor

Gerade im Bereich der Sonderbauprojekte stehen wir immer wieder vor besonderen Herausforderungen. Hierbei müssen oft die Faktoren der Zeit, der Kosten und des Bauan-



Wohnanlage am Franziskanerwasser in Ingolstadt

spruchs in besonderem Maße aufeinander abgestimmt werden. Für Menschen in schwierigen sozialen Lebenssituationen muss häufig innerhalb kürzester Zeit und ohne großen bürokratischen Aufwand Wohnraum geschaffen werden. Die neue Wohnung soll für die Betroffenen ein Zufluchtsort und eine vertrauensvolle Unterkunft sein. Für einige Bewohner ist dies das erste »sichere« Zuhause seit langem.

Um dies zu erfüllen, muss bei den Planungen besonders auf individuelle Rückzugsmöglichkeiten aber auch auf Möglichkeiten der Begegnung geachtet werden. Nur eine sensible und durchdachte Planung führt letztendlich zu einem gemeinschaftlichen Miteinander im Sinne einer harmonischen Nachbarschaft.

Jedoch spielt der Kostenfaktor ebenfalls eine entscheidende Rolle. Um die Sonderbauten trotz des sozialen Hintergrundes noch wirtschaftlich vertretbar errichten zu können, muss ein kostengünstiges aber dennoch effizientes Bausystem gefunden werden.

All diese eher schwierigen Ausgangsfaktoren hielten uns jedoch nicht von der Umsetzung solcher Projekte ab. Bereits im Jahr 1997 erarbeiteten wir deshalb gemeinsam mit dem Architekturbüro Ebe, Ausfelder und Partner und der Stadt Ingolstadt erstmals ein Wohnkonzept zur Unterbringung für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen. Wir entschieden uns für ein kostengünstiges System in Fertigbauweise. Die 1- und 2-Zimmerwohnungen verteilen sich auf zwei Geschosse und beinhalten zwischen

ca. 20 m² und 40 m² Wohnfläche. Zusätzliche Gemeinschaftsräume und individuell angelegte Außenanlagen ergänzen die Anlage.

Innerhalb kurzer Zeit haben sich die Bewohner in die neue Situation am östlichen Rand der Stadt zwischen den Donauauen und einem angrenzenden Gewerbegebiet gut eingelebt. Die Übernahme von Hausmeisterdiensten durch einzelne Bewohner sowie die regelmäßige Betreuung vor Ort durch das Sozialamt haben dazu geführt, dass sich die Wohnanlage zu jeder Zeit in einem »Top-Zustand« präsentiert. Die problemlose Ansiedlung dieser besonderen Personengruppe hat letztlich auch dazu beigetragen, dass die beiden Erweiterungsschritte, BA II mit 35 Wohneinheiten und BA III mit 14 Wohnungen, ohne große Diskussion vom zuständigen Bezirksausschuss (Bürgergremium) bewilligt und sämtliche Genehmigungsschritte planmäßig durchlaufen konnten. Bei allen drei Bauabschnitten waren sich die Beteiligten einig, dass in die Wohnanlage ausschließlich Einzelpersonen oder Paare, jedoch keine Familien mit Kindern zugewiesen werden.

Optimierungen in der Zielausrichtung fanden statt durch die Einbindung der sog. Durchwandererunterkunft in den II. Bauabschnitt und bezüglich der Bauausführung zuletzt im III. Bauabschnitt mit dem ortsfesten Einbau zerstörungssicherer Möblierung.

Mit wachsender Einwohnerzahl hat in den vergangenen Jahren aber auch der Einweisungsdruck der Sozialbehörden in die Wohnungen am

Franziskanerwasser in Ingolstadt zugenommen. Somit hat sich die Belegungsdichte in der Zwischenzeit nahezu verdoppelt. Dennoch ist es gelungen, in Einzelfällen Bewohnern, die sich durch ihr Verhalten bewährt haben, die Chance einer Rückkehr in ein ordentliches Wohn-/Mietverhältnis zu ermöglichen.

Verpflichtung gegenüber unseren Mietern

Als kommunales Wohnungsbaunternehmen sehen wir uns gegenüber unseren tausenden Mieterinnen und Mietern in der Pflicht, nicht nur quantitative, sondern auch innovative und qualitativ herausragende Wohnbauprojekte anzubieten.

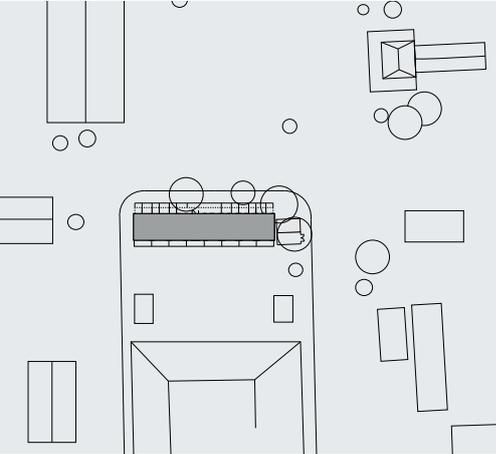
Im engen Dialog mit den Verantwortlichen der Stadt Ingolstadt werden projektübergreifend Stadtentwicklung und die Anforderungen in Bezug auf den Wohnungsbau betrachtet.

In dieser gemeinsamen Zielsetzung entwickeln wir zusammen mit den jeweils beteiligten Architekten und Planern immer wieder richtungsweisende und individuelle Wohnkonzepte.

Die detaillierte Planung und individuelle Gestaltung der Gebäude aber auch die nutzerorientierte Ausformung des Wohnumfeldes tragen letztlich dazu bei, allen unseren Mieterinnen und Mietern ein individuelles, funktionales und attraktives Zuhause anbieten zu können.

Peiting

Herzogsägmühle



Lageplan ⊕

Das Ortsbild von Herzogsägmühle ist gekennzeichnet von einer gewachsenen Mischung aus Wohnhäusern, Werkstätten, Läden und einem Dorfzentrum mit Kirche, Gaststätte, Maibaum und Festhalle. Der am zentralen Dorfplatz liegende, nicht mehr sanierungsfähige Lindenhof aus den 30er Jahren wurde abgerissen und in einem ersten Bauabschnitt durch ein Wohngebäude mit 14 kleinen Appartements für Menschen mit und ohne gesundheitliche Einschränkungen ersetzt.

Grundrissform und Ausstattung der 32 m² großen Wohnungen sollen es Mietern ermöglichen, durch wenige Eingriffe den Grundriss und die flexible Möblierung den jeweiligen Bedürfnissen anzupassen. Durch die Erschließung über einen Laubengang und den Einbau eines Aufzugs sind alle Wohnungen schwellenlos erreichbar. Ausreichende Bewegungsflächen und entsprechende Sanitärausstattung bieten auch für Rollstuhlfahrer ein barrierefreies Wohnen. Für jede Wohneinheit gibt es einen eigenen Freibereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Die unterschiedlichen Farbakzente neben der Eingangstür signalisieren jedem Bewohner den individuellen Zugang zu seiner Wohnung. Der Gemeinschaftsraum wurde wie die anderen Appartements geplant und kann damit flexibel je nach Bedarf auch als Wohnung genutzt werden.

Der einfache, zweigeschossige Baukörper besitzt ein gleichmäßiges Achsraster und wurde in massiver Ziegelbauweise mit porosierten Hochlochziegeln in einer Stärke von 36,5 cm errichtet. Trotz Verzicht auf eine zusätzliche Dämmung der Außenwand konnte die ENEC 2009 eingehalten werden. Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme aus einem zentralen Blockheizkraftwerk. Die Zuluft erfolgt über eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Bei einer Bau-

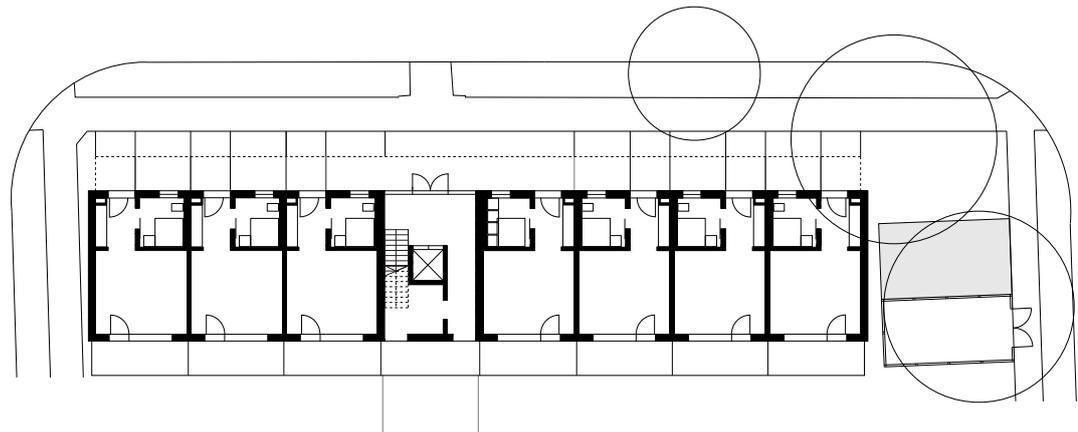
zeit von insgesamt 14 Monaten konnten die ersten Bewohner im November 2014 einziehen.

Die Maßnahme wurde aus Mitteln des Bayerischen Wohnungsbauprogramms gefördert. Die Baukosten (ohne Einbauten für Pflege) lagen trotz des erheblich höheren Sanitärinstallationsaufwands für kleine Wohnungen geringfügig über der geltenden Kostenobergrenze des geförderten Wohnungsbaus.

Die Stahlbetonfertigteile wurden an der Ziegelaußenwand befestigt und die Metallverkleidung nachträglich davor geblendet.



Grundriss M 1:400



Projektdaten:

Standort:

Dorfplatz 4, Peiting

Bauherr:

Herzogsägmühle,
Innere Mission Diakonie München
und Oberbayern e.V.

Architekten:

Baldauf Prill Architekten, Schongau

Fertigstellung:

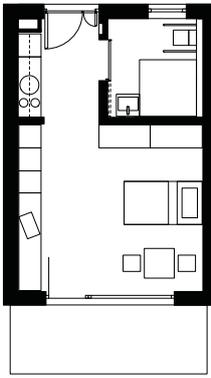
2014

Anzahl Wohneinheiten:

14

Wohnflächen:

ca. 32 m²



1-Zimmer Wohnung 32,7 m²
M 1:200

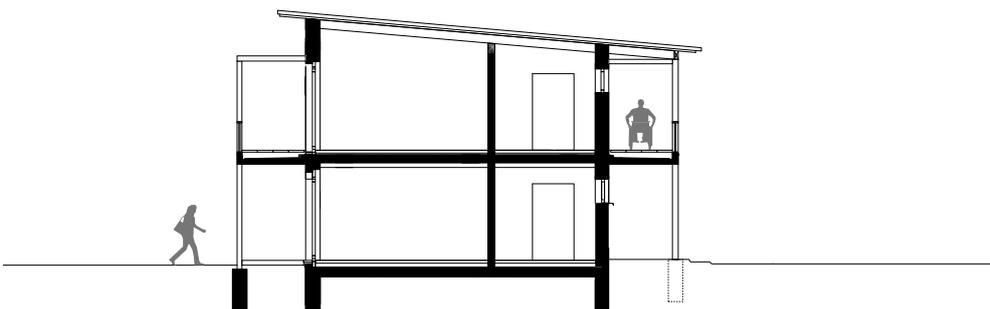


Die Eingangsbereiche der Wohnungen wurden durch eine farbige Gestaltung individualisiert.



Schnitt M 1:200

Mit einem großen Dachüberstand überdeckt die hölzerne Konstruktion des Pultdachs den auf der Nordseite liegenden Laubengang.

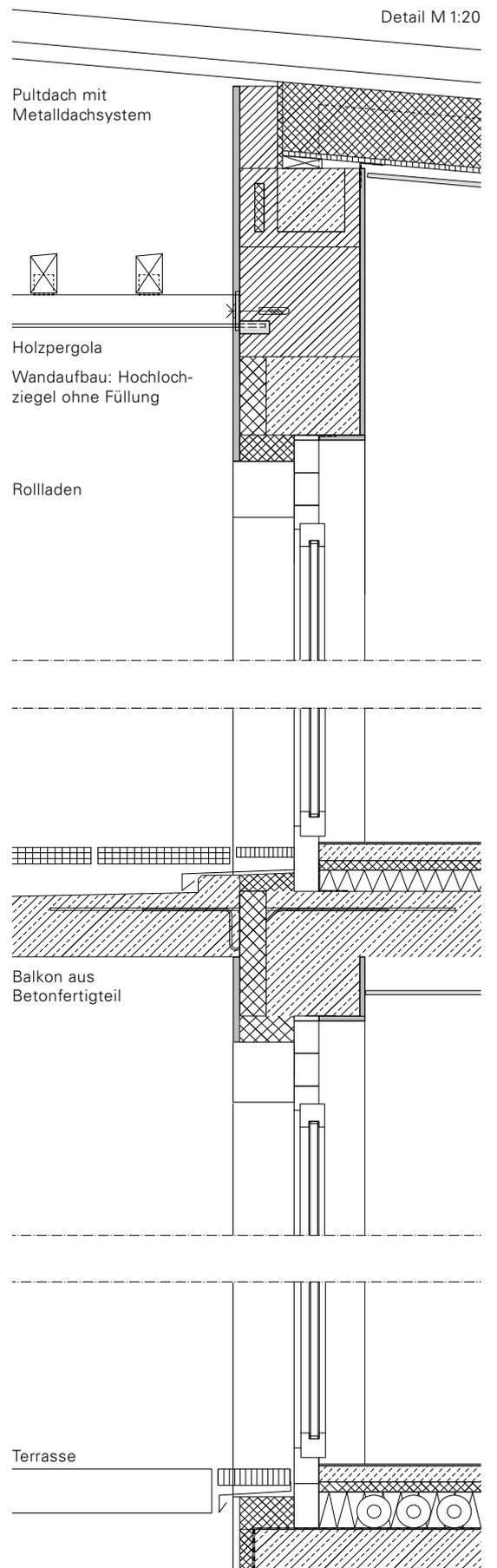


Auf der Südseite verfügt das Gebäude über eine durchgängige Balkonkonstruktion. Im Erdgeschoss befinden sich befestigte Freibereiche vor den Wohnungen.





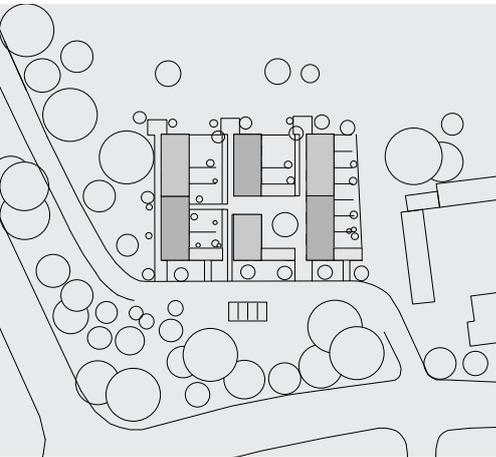
Der in den Abendstunden erleuchtete Laubengang.



Eine hölzerne Pergola über der Balkonanlage spendet Schatten. Die den Wohnungen zugeordneten Bereiche wurden mit Pflanztrögen abgetrennt.

Forchheim

Eggolsheimer Weg



Lageplan ⊕

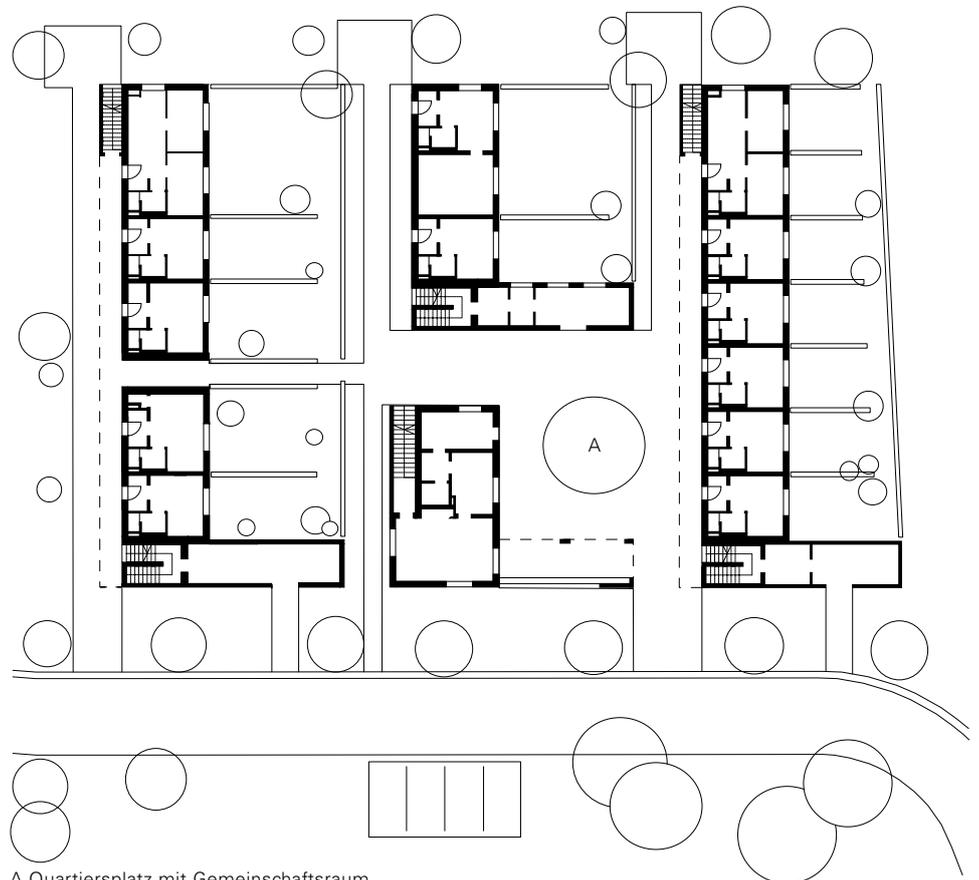
Auf der Suche nach der besten architektonischen Lösung zum Neubau einer Wohnanlage für Sanierungsbetroffene entschloss sich die fränkische Stadt Forchheim zur Auslobung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs. Das im Jahr 2009 prämierte Wettbewerbsergebnis sah vor, ein eigenständiges kleines Quartier an der Nahtstelle zwischen Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen im Norden der Stadt zu entwickeln.

Die drei in Nord-Süd-Richtung angeordneten zwei- und dreigeschossigen Zeilen wurden teilweise in der Höhe gestaffelt angeordnet, um gute Belichtungsverhältnisse zu ermöglichen. Im Südteil des Ensembles entstand ein kleiner Quartiersplatz mit zentralem Gemeinschaftsraum und teilüberdachter Freifläche. Die einzelnen Gebäude werden über Laubengänge und flankierende Treppenhäuser erschlossen. Das Projekt zeichnet sich neben seiner klaren Formensprache und geschickten baulichen Anordnung auch durch eine ansprechende Gestaltung der Fassaden und Freiflächen aus.

Das Wohnungsangebot richtet sich an sozial schwache Bewohner stark sanierungsbedürftiger Wohnanlagen, die eine neue Bleibe benötigen. Im Frühjahr 2011 wurde das Projekt fertig



Grundriss M 1:500



A Quartiersplatz mit Gemeinschaftsraum

Projektdaten:

Standort:

Eggolsheimer Weg 2–8, Forchheim

Bauherr:

Stadt Forchheim
GWS Wohnungsbau und Sanierungsgesellschaft der Stadt Forchheim

Architekten:

Melder und Binkert
Architekten & Stadtplaner GmbH,
Freiburg

Fertigstellung:

03/2011

Anzahl Wohneinheiten:

34

Wohnflächen:

20 m²–41 m²

Die gestaffelten Baukörper schaffen Zwischenräume von angenehmer Maßstäblichkeit und differenzier-tem Charakter.

Grundriss Erdgeschoß M 1:200



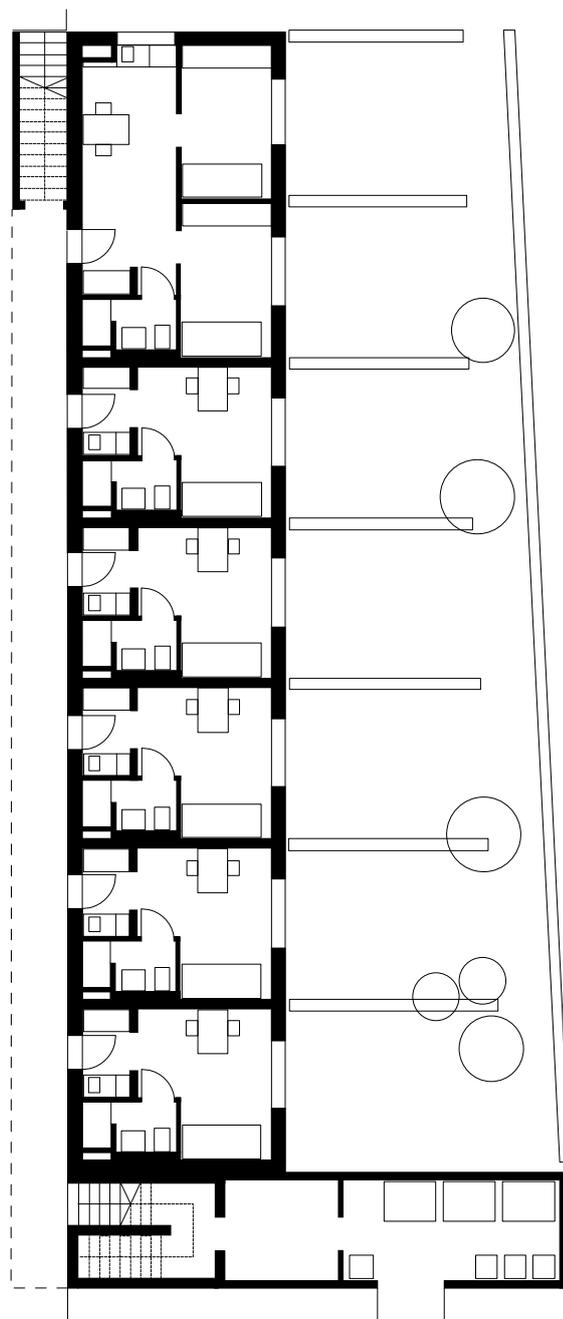
gestellt und die 26 Einzimmerwohnungen und 8 Zweizimmerwohnungen bezogen. Die Einzimmerwohnungen sind mit 20 m² für Einzelpersonen vorgesehen. Die 41 m² großen Zweizimmerwohnungen sind, abhängig von der Grundrissaufteilung, sowohl für Paare als auch Wohngemeinschaften nutzbar.

Die Barrierefreiheit wurde entsprechend der Bayerischen Bauordnung umgesetzt. Die Wohnungen im Erdgeschoss und die dazu gehörenden privaten Freibereiche können schwellenlos betreten werden. Zur Erreichung des heutigen Standards der Barrierefreiheit müsste die Grundrissaufteilung modifiziert werden.

2-Zimmer Wohnung 41 m²

1-Zimmer Wohnung 20 m²

Die Eingangszonen wurden mit roten Fassadenelementen hervorgehoben und akzentuieren das warme Grau des Wärmedämmverbundsystems.





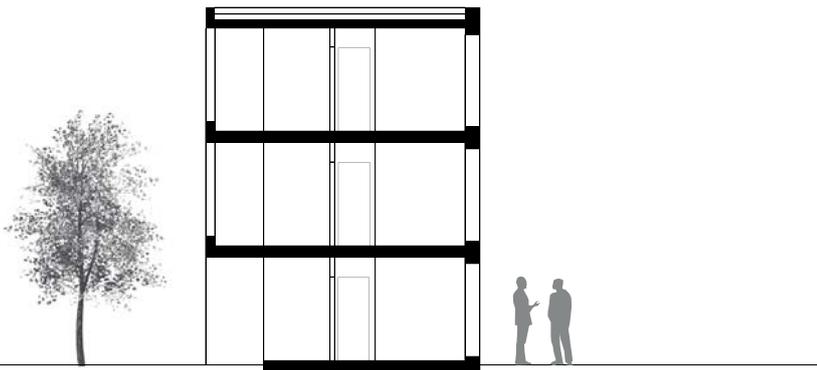
Die vier Gebäude wurden in Massivbauweise mit Kalksandstein-Mauerwerk errichtet. Durch den Einsatz von Wärmedämmverbundsystem und den Einbau einer Lüftungsanlage konnte eine Unterschreitung der Anforderungen der damals gültigen ENEC 2009 von 30 Prozent erreicht werden. Teile der Fassade, vor allem in den mechanisch beanspruchten Bereichen, sind mit hinterlüfteten, rot gefärbten Hartfaserplatten ausgestattet, die die Putzoberflächen gestalterisch ergänzen. Die Wärmeversorgung wird durch den Anschluss an ein lokales Nahwärmenetz sichergestellt. Durch eine Fußbodenheizung konnte auf den Einbau von Radiatoren verzichtet werden.

Bodentiefe Fenster sorgen für eine gute Belichtung der Ost-West ausgerichteten Gebäude.

Die Laubengänge sind in die Kubatur der Gebäude integriert. Die so entstehende Pufferzone vermittelt zwischen Innen- und Außenraum.

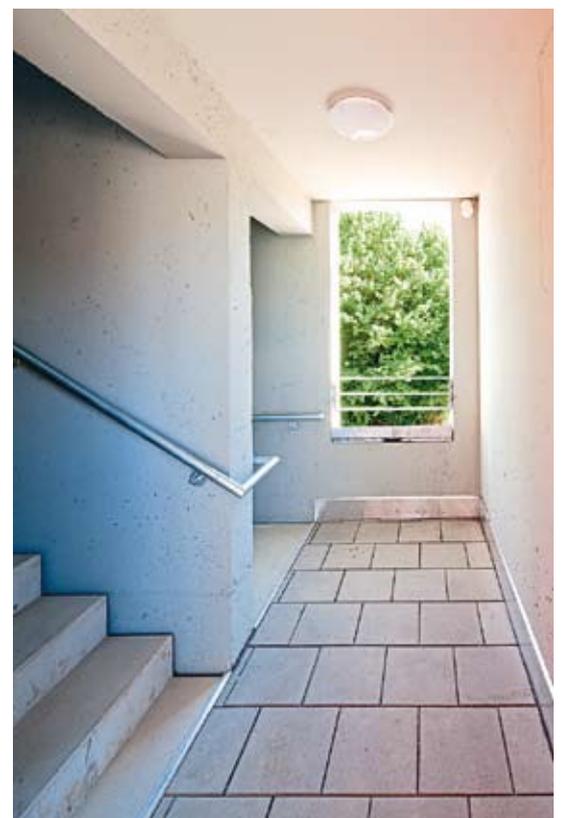


Aufgrund der wirtschaftlichen Bauweise und der einfachen Ausstattung wurden Baukosten für Bauwerk und Haustechnik von ca. 1,72 Mio. € netto nicht überschritten, sodass das Projekt den Rahmen der aktuell gültigen förderfähigen Kostenobergrenze für Wohnraumförderung einhalten würde. Der Architektenwettbewerb für das Projekt wurde im Rahmen der Städtebauförderung gefördert.



Mit einem überdachten Freibereich wird der Quartiersplatz zum Straßenraum hin eingefasst, ohne abgeschottet zu wirken.

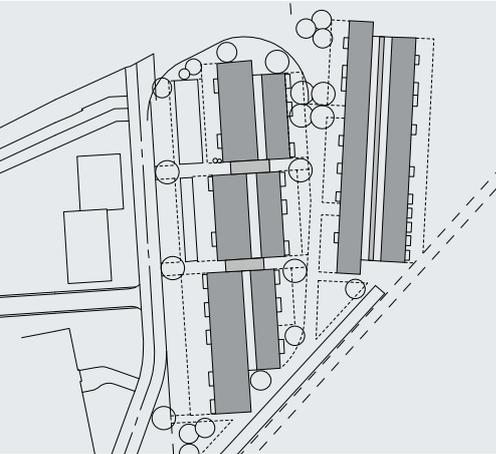
Im Eingangsbereich der Wohnungen wurden kleine Einbauküchen vorgesehen, die sich zum Wohnraum hin öffnen.



Eine ansprechende und dennoch robuste Gestaltung zeichnet die Verkehrsflächen und Treppenhäuser aus.

Freising

Schwabenau, BA I+II



Lageplan ⊕

Die Universitätsstadt Freising errichtete zwischen 1997 und 2001 in zwei Bauabschnitten die Wohnbausiedlung Schwabenau. Diese liegt gegenüber dem Domberg an den rechtsseitigen Isarauen im Gemeindegebiet der großen Kreisstadt. Sowohl die Altstadt als auch alle relevanten Versorgungspunkte sind fußläufig oder mit dem ÖPNV zu erreichen.

Die Gebäude werden für Freisinger Bürger in sozialen und familiären Konfliktsituation mit gleichzeitig dringendem Wohnungsbedarf genutzt. In insgesamt 66 Wohneinheiten können Einzelpersonen und Familien in 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 20 m² bis 76 m² unterkommen. Die Grundrissstruktur entspricht einer sehr kompakten Reihenhaussiedlung mit reduzierten privaten Freibereichen. Alle Räume mit Installationsbedarf wie Küchen oder Bäder liegen konzentriert einseitig zu den Innenhöfen hin, die über mehrere Treppenanlagen das erste Obergeschoss durch Laubengänge erschließen. Verschiedene Gruppenräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Ein barrierefreier Zugang ist für die Wohneinheiten im Erdgeschoss möglich, die Bäder sind ausreichend dimensioniert, um sie barrierefrei gemäß der aktuellen DIN 18040-2 nachträglich auszustatten.

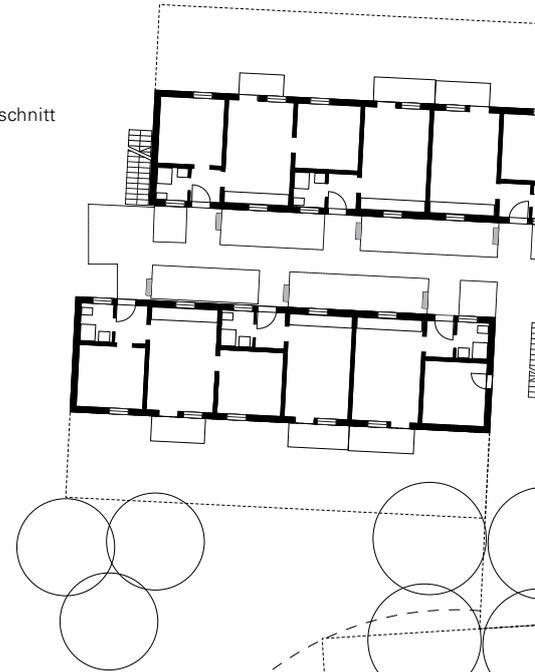
Die unmittelbar an den Gebäuden verlaufende Isarstraße ist eine wichtige und sehr stark befahrene Gemeindestraße, gegen deren Emissionen sich die Wohnbebauung mit verglasten und überdachten Atrien über den Innenhöfen abschirmt. Stellplätze werden oberirdisch nachge-

wiesen, auf eine Unterkellerung wurde aus Kostengründen verzichtet.

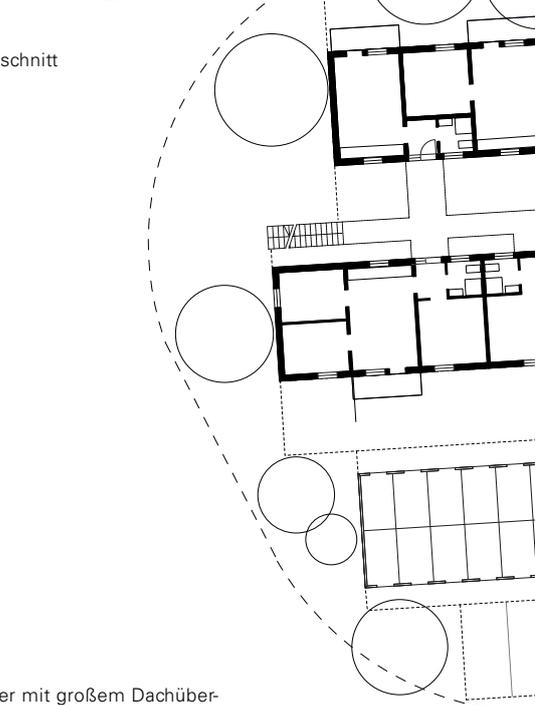
Die schnelle Bauzeit von je 12 Monaten pro Baukörper wurde durch die einfache Plattengründung ohne Unterkellerung ebenso wie durch die Verwendung von vorgefertigten Sandwichelementen aus Stahlbeton erreicht. Öffentliche Flächen und Wege sind geschottert bzw. gepflastert, Grünbereiche zwischen den Gebäuden sind mit hochstämmiger Vegetation angelegt. Eine Energiezentrale versorgt jeweils einen Bauabschnitt.

Die Baukosten lagen bei insgesamt 2,1 Mio. € netto, und lagen damit fast 20 Prozent unter der damals geltenden Kostenobergrenze der

1. Bauabschnitt



2. Bauabschnitt



Pultdächer mit großem Dachüberstand schützen Balkone und private Freibereiche im Erdgeschoss.



Projektdaten:

Standort:

Untere Isarau, Freising

Bauherr:

Große Kreisstadt Freising

Architekten:

Ebe | Ausfelder | Partner, Architekten
+ Stadtplaner, München
(vormals Ebe & Ebe Architekten)

Fertigstellung:

04/1997 (BA I) 12/2001 (BA II)

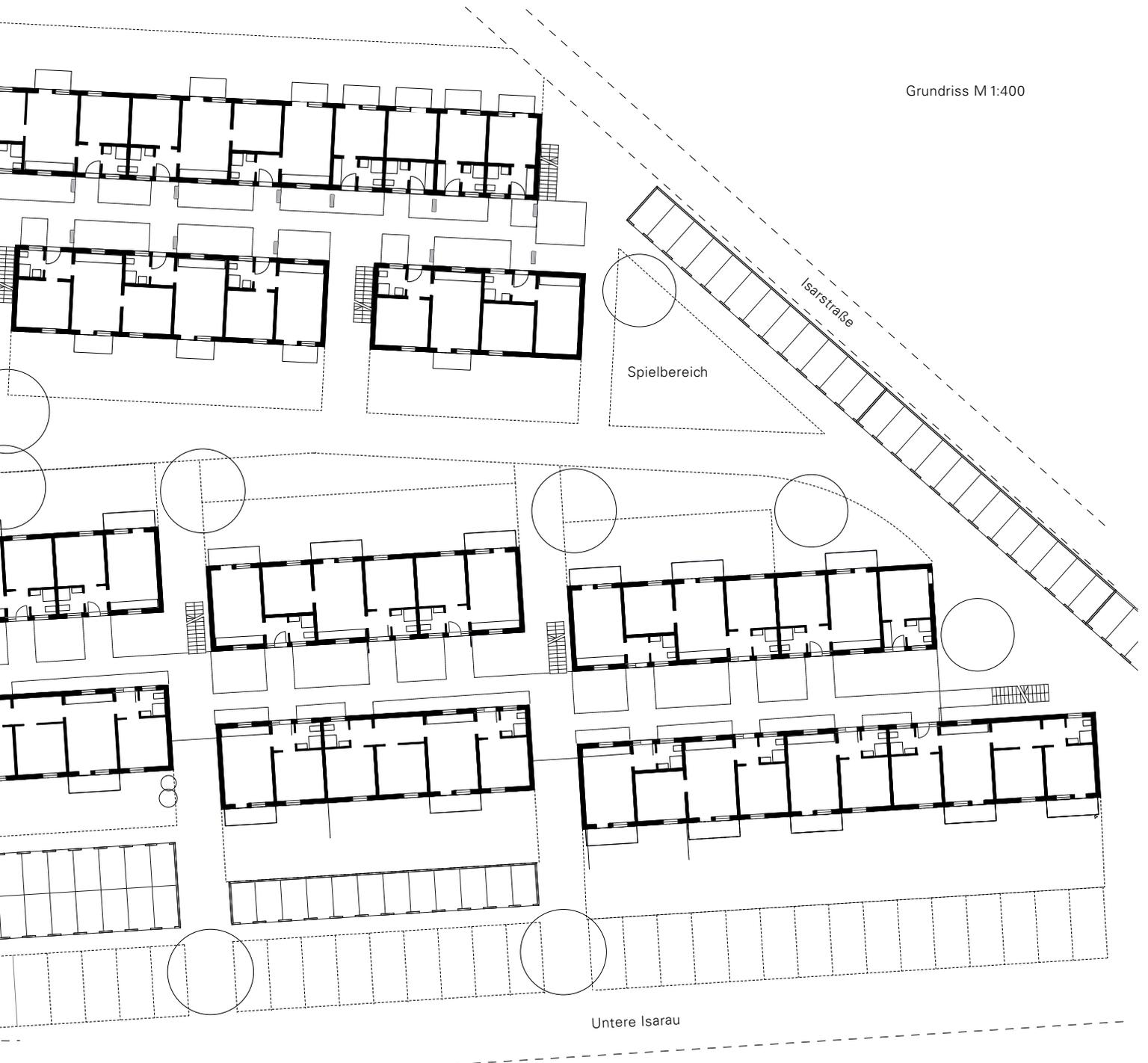
Anzahl Wohneinheiten:

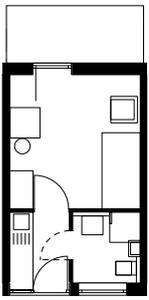
66

Wohnflächen:

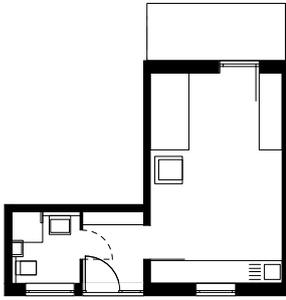
20 m² – 77,5 m²

Das Zusammenschalten von zwei Gebäuderiegeln ermöglicht eine gemeinsame und damit flächenoptimierte und kostengünstige Erschließung.

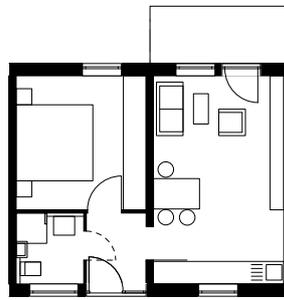




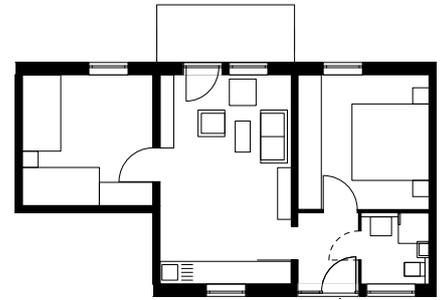
1-Zimmer Wohnung
21 m²



1-Zimmer Wohnung
27 m²



2-Zimmer Wohnung
39,5 m²



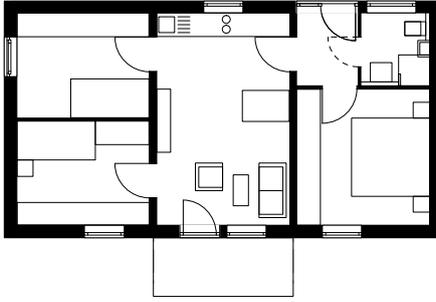
3-Zimmer Wohnung
52 m²



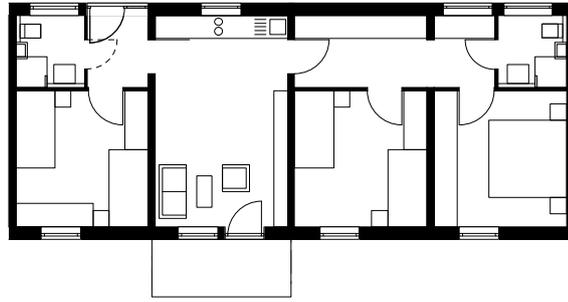
Wohnraumförderung. Dies konnte einerseits durch eine einfache Bauausführung erreicht werden, wie beispielsweise ein durchgefärbter, schwimmender Estrich als Fußbodenoberfläche aller Räume und optimierter Wohngrundrisse. Andererseits wurden die Erschließungsbereiche zwischen den schuppenartig angelegten Einzelbaukörpern zu halböffentlichen Aufenthaltsbereichen in Form eines hellen Atriums je Bauabschnitt aufgewertet und können so die knapp bemessenen Wohnbereiche der Einheiten ergänzen. Gleichzeitig bietet die Erschließungsfläche Raum für gemeinschaftliche Kommunikation und Austausch.

Der zweite Bauabschnitt greift die Prinzipien des ersten auf – eine innenliegende überdachte Erschließung zwischen den Baukörpern und private Freibereiche auf den Außenseiten.





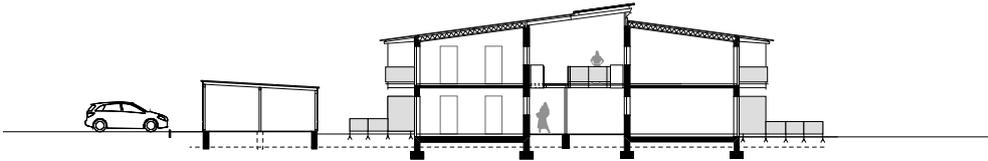
4-Zimmer Wohnung
57,9 m²



4-Zimmer Wohnung
77,5 m²

M 1:200

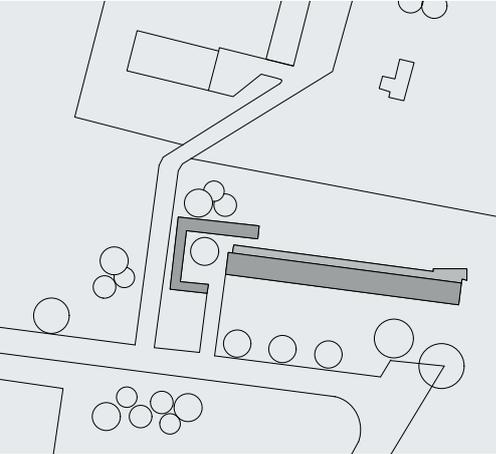
Schnitt M 1:400



Die durchlässigen Eingangszonen wurden großzügig überdacht und erleichtern durch Ihre Gestaltung die Orientierung innerhalb der Wohnanlage. In den Zwischenbereichen finden sich geschützte Fahrradabstellbereiche.

Ingolstadt

Franziskanerwasser, BA I



Lageplan ⊕

Bereits im Jahr 1997 errichtete die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt Wohnungen für Menschen in sozial schwieriger Situation, die auf dem Wohnungsmarkt keine Berücksichtigung finden. Das zur Verfügung stehende Grundstück liegt am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes Eriag im Osten der Kernstadt in den Donauauen. Eine Anbindung an die Stadt Ingolstadt erfolgt fußläufig, per Fahrrad oder im Individualverkehr. Eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen wird nachgewiesen. Die Wohnanlage besteht aus einem dreischenkligen eingeschossigen Bauwerk mit Gemeinschaftsräumen, über dessen Hof der zweigeschossige Wohntrakt erschlossen wird. Der alte Baumbestand konnte erhalten werden und dient als Schattenspender im gepflasterten Hof. Für alle Bewohner stehen ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Teeküche, Versorgungsräume zum Waschen, Trocknen und Lagern sowie Fahrradabstellräume zur Verfügung.

Es wurden 24 1- und 2-Zimmer-Wohnungen in nur 10 Monaten Bauzeit erstellt. Zusätzlich gibt es eine Wohnung für einen zeitweise anwesenden Betreuer der Anlage. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind ebenerdig erschlossen, das erste Obergeschoss über einen überdeckten Laubengang. Die großzügige Erschließung direkt vom Außenraum in die einzelnen Wohnungen entspricht der gewünschten Privatsphäre und Selbstständigkeit der einzelnen Wohnungen. Zwei Grundrisstypen mit 19 m² bzw. 39 m² werden alternierend auf beiden Geschossen angeordnet. Die Bäder bieten genügend Fläche um sie mit veränderter Anordnung der Sanitärobjekte nach heutigen Anforderungen barrierefrei zu gestalten.

Jeder Wohneinheit sind private Freiflächen zugeordnet, als Terrasse im Erdgeschoss sowie als Balkon im Obergeschoss. Die einfache Dachkonstruktion bleibt sichtbar, die Ausführung der Sandwichelemente aus Stahlbeton, die vorgefertigt angeliefert wurden, ermöglichte eine schnelle und kostengünstige Ausführung.

Die Baukosten der im bayerischen Wohnungsbauprogramm geförderten Wohnanlage konnten mit etwa 20 Prozent unter den damals gültigen Kostenobergrenzen des geförderten Wohnungsbaus äußerst niedrig gehalten werden.



Projektdaten:

Standort:

Am Franziskanerwasser 17, Ingolstadt

Bauherr und Betreiber/Vermieter:

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Architekten:

Ebe | Ausfelder | Partner, Architekten + Stadtplaner, München (vormals Ebe & Ebe Architekten)

Fertigstellung:

11/1997

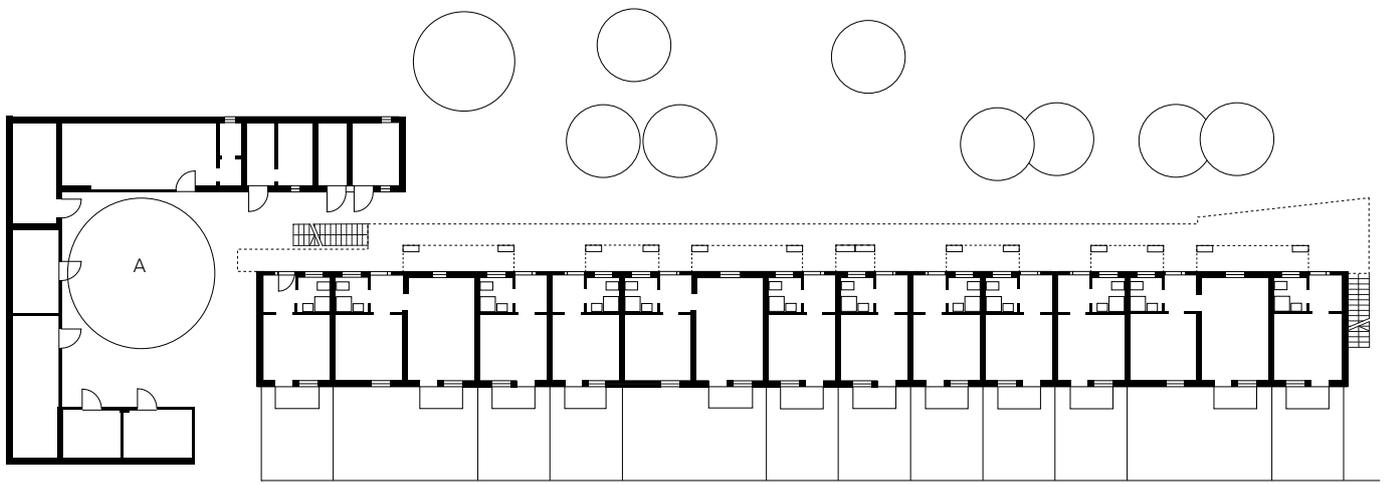
Anzahl Wohneinheiten:

24

Wohnflächen:

19 m² – 38,5 m²





Erdgeschoss M 1:400

A Innenhof mit Gemeinschafts- und Versorgungsräumen sowie einer Werkstatt

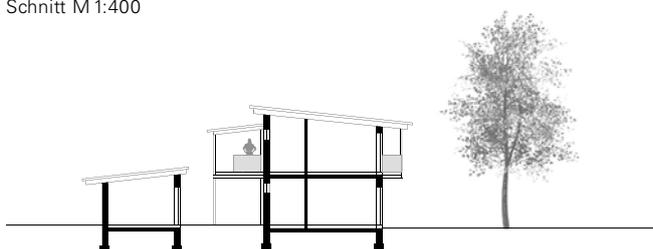


Die Erschließung der Obergeschoss erfolgt über Laubengänge. Auf der Südseite sind für jede Wohneinheit überdachte Balkone und Freibereiche angeordnet.

Der Aufgang zum Laubengang mündet in einem durch eine alte Kiefer überdeckten Hofraum, um den sich die gemeinschaftlich genutzten Räume gruppieren.

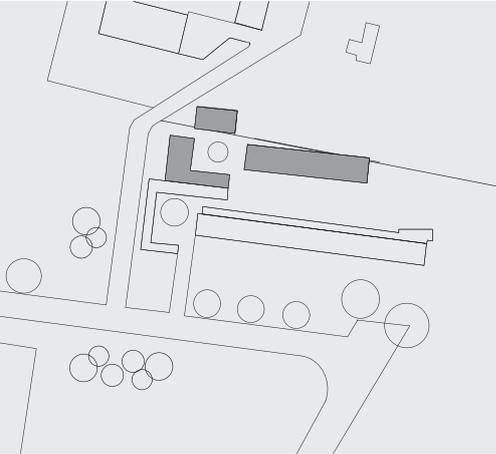


Schnitt M 1:400



Ingolstadt

Franziskanerwasser, BA III



Lageplan ⊕

Im Osten der Altstadt von Ingolstadt wurde bis Dezember 2014 der dritte Bauabschnitt des Projektes Franziskanerwasser der GWG Ingolstadt fertiggestellt. In nur neun Monaten Bauzeit konnten mit vor Ort gegossenen Stahlbetonschotten und -decken und vorgefertigten Sandwichelementen für die Außenfassade 14 Wohnungen für maximal 32 Personen errichtet werden.

Drei Gebäudekörper bilden einen geschotterten, nach Westen orientierten Innenhof, der eine gemeinsame Privatsphäre in Abgrenzung zur nahe liegenden Gewerbenutzung schafft. Private Freiflächen sind in Form von je einem Balkon oder Garten den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Ein zweigeschossiger Gebäudekörper beherbergt die Wohnungen für aus den unterschiedlichsten Gründen wohnungslose Menschen, die hier wieder dauerhaft wohnen können. Die beiden eingeschossigen Gebäude beinhalten Gemeinschaftsräume und Versorgungseinrichtungen. In zwei verschiedenen Wohnungstypen von 25 m² und 43 m² leben hier bis 1–2 bzw. 2–4 Bewohner. Jede Wohneinheit ist mit einer kleinen Küche und einem barrierefreien Bad gemäß DIN 18040-2 ausgestattet. Die erdgeschossigen Wohnungen sind ebenengleich angebunden und somit barrierefrei zu erreichen. Die Wohnungen im Obergeschoss haben für je zwei Wohneinheiten eine Freitreppe als Zugang. Der große Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Waschraum sowie eine Werkstatt zur freien Benutzung stehen in den beiden kleineren Gebäuden allen Bewohnern zur Verfügung. Die Ausstattung ist mit PVC-Böden, gespachtelten und gestrichenen Wänden, gefliesten Bädern und Fußbodenheizung einfach und pflegeleicht gehalten. Der Einbau einer Fußbodenheizung erleichtert die Möblierung der Räume.

Durch das Vorfertigen von Stahlbetonfertigteil-Sandwichelementen konnte der Anteil der bauseitigen Arbeiten beim Rohbau und bei den Dämm- und Fassadenarbeiten verringert werden.



Die Sandwichelemente wurden in Sichtbetonqualität ausgeführt. Die Gestaltung lässt zu, dass die Fertigungsart der Außenwände erkennbar bleibt.

Projektdaten:

Standort:

Am Franziskanerwasser 17a, Ingolstadt

Bauherr und Betreiber/Vermieter:

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Architekten:

Ebe | Ausfelder | Partner, Architekten + Stadtplaner, München

Fertigstellung:

12/2014

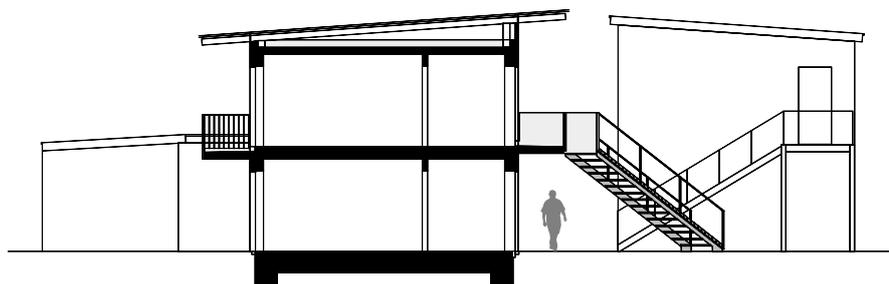
Anzahl Wohneinheiten:

14

Wohnflächen:

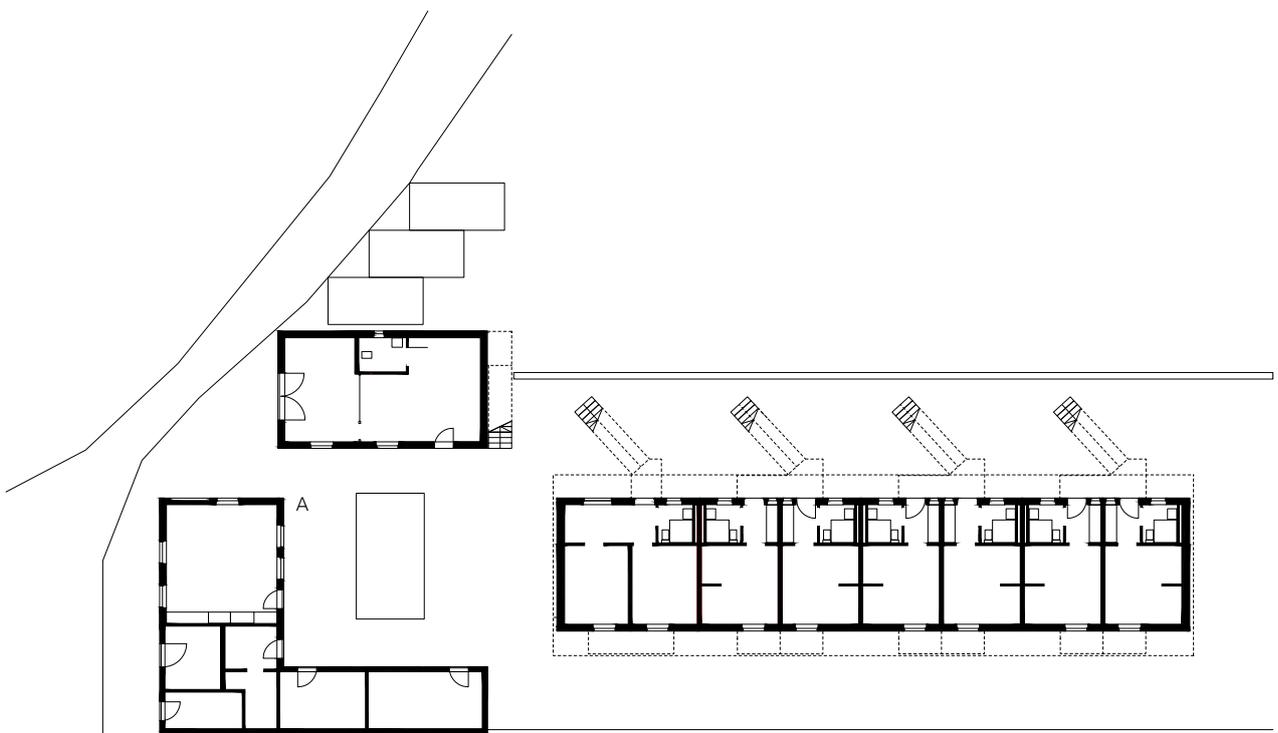
ca. 25 m² – 43 m²

Schnitt M 1:200





Die drei Baukörper bilden einen kleinen Innenhof, der auch als Freibereich für die gemeinschaftlich genutzten Räume im Westen der Anlage dient.



Erdgeschoss M 1:400

A Innenhof mit Gemeinschafts- und Versorgungsräumen sowie Werkstatt

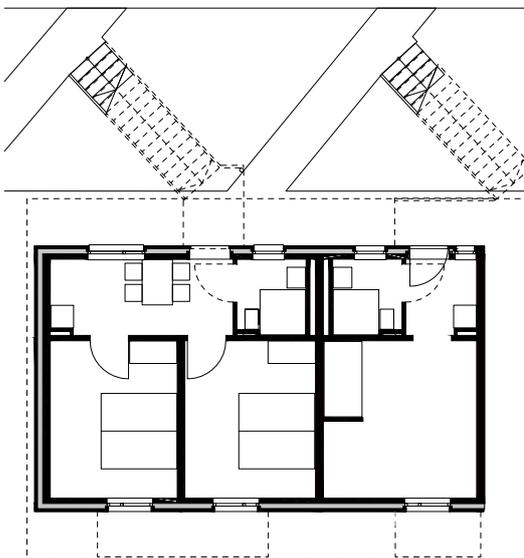


Ein Pultdach mit großem Dachüberstand schützt die Eingangsbereiche im Obergeschoss.

Erdgeschoss M 1:200

2-Zimmer Wohnung
42,8 m²

1-Zimmer Wohnung
24,7 m²



Mit farblichen Akzenten heben sich die Eingänge zu Wohn- und Gemeinschaftsbereichen von der Oberfläche der vorfabrizierten Elemente aus Sichtbeton ab. Die Anbindung an die Altstadt oder den Bahnhof von Ingolstadt erfolgt fußläufig oder per Fahrrad, PKW-Stellplätze sind für die Betreuung der Anlage eingeplant.

Eine zentrale Holzpelletheizung versorgt die Gebäude, die den energetischen Standard der ENEC 2009 erfüllen.

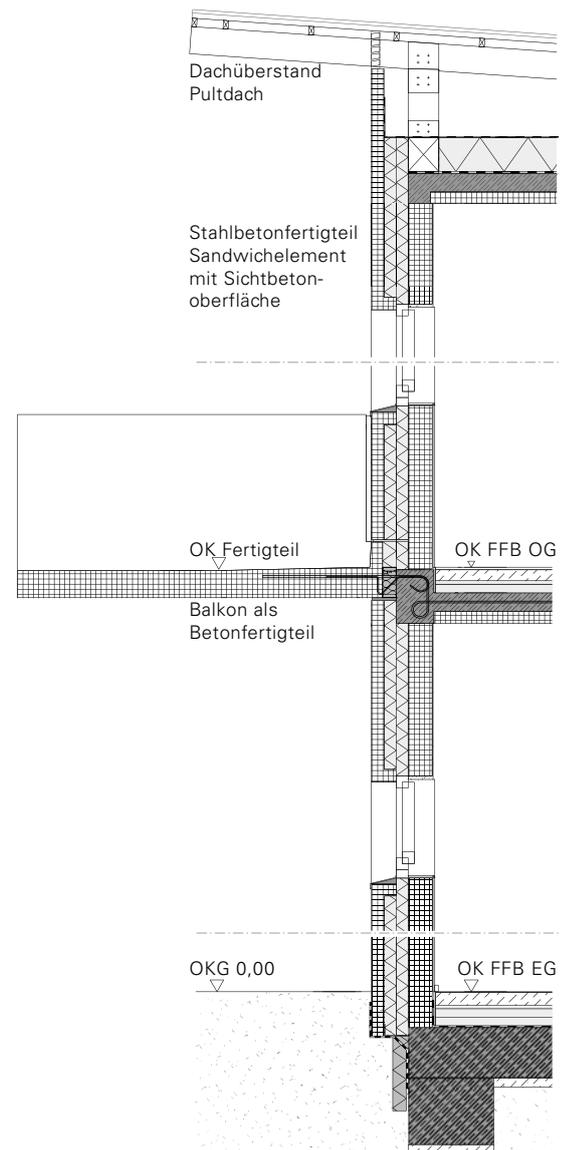
Für die mit Mitteln der Wohnraumförderung (EOF) geförderte Wohnanlage konnte trotz des erhöhten Installationsaufwands für kleine Wohnungen die Kostenobergrenze des geförderten Wohnungsbaus eingehalten werden.



Der Gemeinschaftsraum ist mit einer Küche ausgestattet. Bodentiefe Fenster stellen einen Bezug zum Außenraum her.



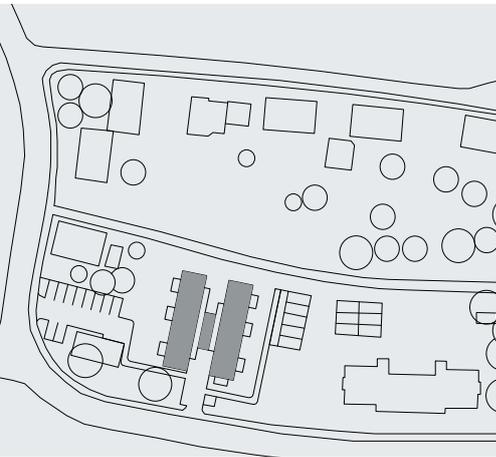
Fassadenschnitt M1:50



Über Einzeltreppen aus verzinktem Stahl werden jeweils zwei Wohnungen im Obergeschoss erschlossen. Die Erdgeschosswohnungen sind stufenlos erreichbar.

Pegnitz

Roseggerstraße



Lageplan ⊕

Ein Leben lang sicher und selbstbestimmt in vertrauter Umgebung wohnen, mit diesem Anliegen beschäftigt sich das Konzept »In der Heimat wohnen«, das das kirchliche Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung und der Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg zusammen entwickelt haben.

Neben dem Bau von barrierefreiem und kostengünstigem Wohnraum steht die bedarfsgerechte Ergänzung von professionellen Dienstleistungen im Vordergrund. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Konzepts ist die gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung, die durch ein Quartiersmanagement gefördert wird.

Die Angebote richten sich vor allem an Geringverdiener, Senioren und Menschen mit Körperbehinderung.

Die Wohnanlage im oberfränkischen Pegnitz wurde im Sommer 2014 fertiggestellt. Zwei schlichte Gebäuderiegel mit insgesamt zwölf Wohneinheiten und ein eigenes Gemeinschaftshaus fügen sich in ein bestehendes Einfamilienhaus-Gebiet ein. Die Erschließung erfolgt über einen gemeinsam genutzten Treppen Kern und einen verbindenden Laubengang. Durch einen Aufzug können alle Wohnungen stufenlos erreicht werden.

Auf zwei Stockwerken befinden sich jeweils drei Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit 38 bis 75 m². Die Wohnungen verfügen über eigene Balkone und private Freibereiche, die ohne Schwelle zugänglich sind.

Die Wohneinheiten sind barrierefrei gestaltet und entsprechen der DIN 18040-2. Zwei Wohnungen sind für die Belegung mit Rollstuhlfahrern ausgestattet. Bedarfsgerecht wurden altersgerechte Assistenzsysteme installiert. Bodengleiche Duschen und Parkettboden mit Fußbodenheizung sorgen für Komfort.

Die konstruktive Besonderheit dieses Projekts ist die modulare Bauweise, die in dieser Form erstmalig für einen Geschosswohnungsbau angewendet wurde. Als Holz-Beton-Verbundkonstruktion wurden 32 Bauelemente im Fertigteilwerk am Standort Bachhausen vorgefertigt. Im Lieferumfang des Modulbaus befanden sich eine integrierte Wärmedämmung, der Fußbodenaufbau sowie die vorinstallierte Leitungsführung und Sanitärausstattung. Parallel zu der Planungs- und Produktionszeit der Module erfolgte die Nachweisführung für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Raumabschlüsse sowie die Standortsicherheit als »Besondere Bauweise«. Fünf Monate nach Fertigstellung der

Bodenplatte wurden die Module geliefert und montiert. Der Endausbau und die Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten dauerten weitere vier Monate. Die notwendigen Maßnahmen für noch auf der Baustelle durchzuführende Arbeiten stellten sich als aufwändiger heraus als prognostiziert, sodass der ursprünglich geplante Zeitgewinn nicht realisiert werden konnte. Im Juli 2014 wurden die Wohnungen nach 9 Monaten Bauzeit durch die neuen Mieterinnen und Mieter bezogen.

Die mit Mitteln der Wohnraumförderung (EOF) geförderte Wohnanlage lag mit Baukosten von 880.000 Mio € netto für das Bauwerk und die technischen Anlagen im Rahmen der Kostenobergrenze des geförderten Wohnungsbaus.



Die vorgefertigten Module wurden auf der Baustelle montiert und bauseits angepasst.

Projektdaten:

Standort:

Roseggerstraße 5, Pegnitz

Bauherr:

Wohnanlage: In der Heimat wohnen GmbH

Gemeinschaftshaus: Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg

Architekten:

Dr. rer.pol. Dipl.-Ing. Joachim Brech, Landsberg am Lech, Bögl Gierer Architekten, München, Dipl.-Ing. Veit Bergmann, Joseph-Stiftung Bamberg

Fertigstellung:

07/2014

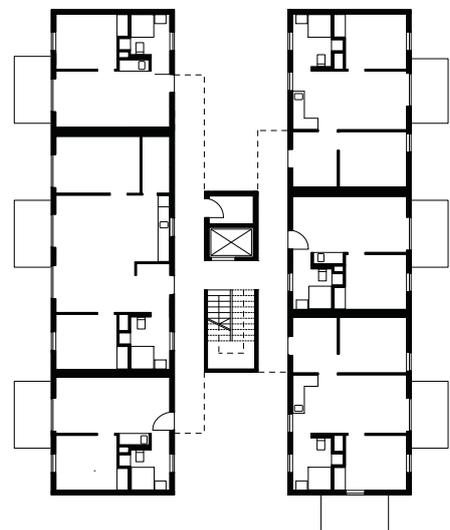
Anzahl Wohneinheiten:

12

Wohnflächen:

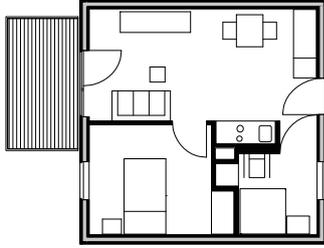
38 m² – 75 m²

Grundriss Erdgeschoss M 1:400

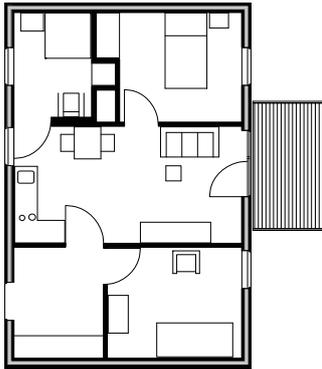


2-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss 38 m²

M 1:200



3-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss 56,2 m²

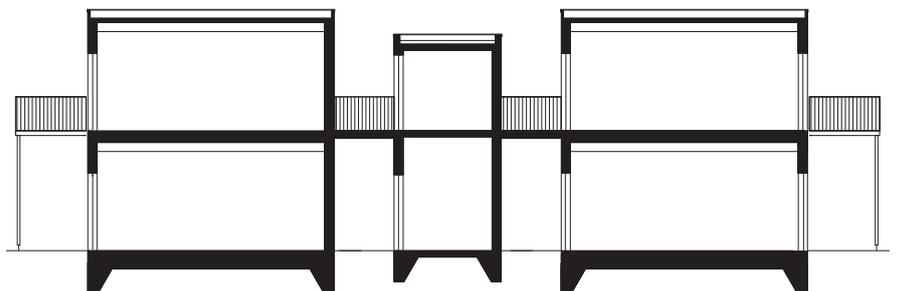


Ein für Rollstuhlfahrer geeignetes
WC im Gemeinschaftshaus.



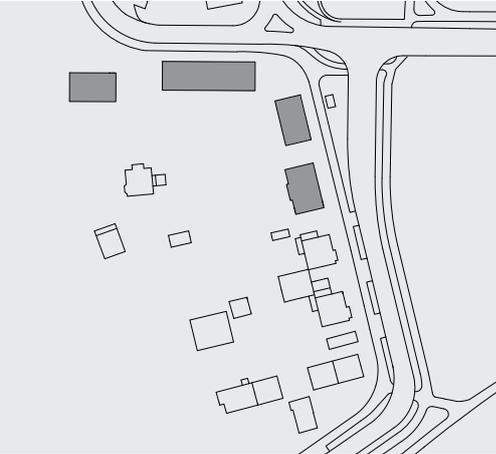
Die beiden Baukörper orientieren
sich mit ihren Längsseiten zum
benachbarten Gemeinschaftshaus.
Jede Wohnung verfügt über einen
eigenen Balkon oder Freibereich.

Schnitt M 1:200



München

Am Schwabenbächl



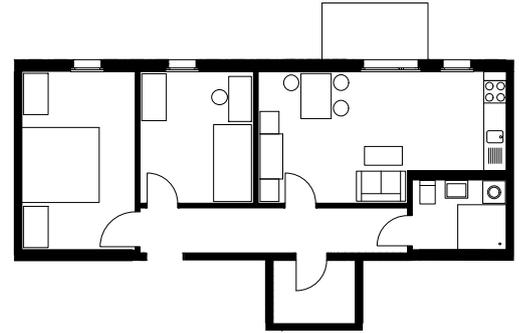
Lageplan ⊕

Auf einem Eckgrundstück mit altem Baumbestand im Münchner Stadtteil Allach errichtete die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung vier Mehrfamilienhäuser für Familien mit geringem Einkommen. Am freien Wohnungsmarkt eher benachteiligte Zielgruppen sollen so bessere Chancen auf adäquaten Wohnraum erhalten. Die zweigeschossigen Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss nehmen die Typologie der Nachbarbebauung auf. Das Wohnungsangebot von insgesamt 24 Wohnungen reicht von der 1-Personen-Wohnung mit 40 m² bis zur 7-Personen-Wohnung mit 109 m². Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss besitzen Terrassen oder Balkone, die sich nach Süden bzw. Westen zum großen gemeinsamen Garten mit Spielplatz orientieren. Für die Wohnanlage gibt es 12 Stellplätze in Duplexgaragen.

Die Gebäude wurden in Massivholzbaupweise errichtet. Außenwände, tragende Wände und Decken bestehen aus vorgefertigten Brettsperrholztafeln. Auf die Außenwand wurde zusätzlich 20 cm Mineralfaserdämmstoff aufgebracht. Aus Brandschutzgründen bestehen die Treppenhäuser aus Stahlbeton. Wegen des hohen Grundwasserspiegels auf dem Grundstück wurde nur ein Haus, ebenfalls mit Stahlbeton, unterkellert. Die Massivholzkonstruktion bedarf zum Innenraum hin keiner weiteren Oberflächenbehandlung und führt mit ihren feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften zu einem angenehmen Raumklima. Auf Grund des hohen Vorfertigungsgrades konnten die Gebäude in insgesamt 18 Monaten errichtet werden.

Die vier Gebäude werden über eine Energiezentrale mit Grundwasserwärmepumpe beheizt und mit Warmwasser versorgt. Sie erfüllen den KfW Effizienzhaus 70 Standard nach ENEC 2009. Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040 geplant, das unterkellerte Haus mit den Kellerabstellräumen besitzt einen Aufzug. Bei dieser im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus geförderten Maßnahme konnten die Kostenobergrenzen des geförderten Wohnungsbaus trotz hohem Standard bei Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eingehalten werden.

3-Zimmer Wohnung
63,4 m²



Um die Bauzeit zu verkürzen, wurden vorgefertigte Brettsperrholztafeln verwendet.

Projektdaten:

Standort:

Zum Schwabenbächl 29/31,
Wilhelm-Zwölfer-Straße 37/39,
München

Bauherr:

MGS Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH

Architekten:

Bettsteller Wilde Dipl.-Ing. Architekten,
München

Fertigstellung:

07/2012

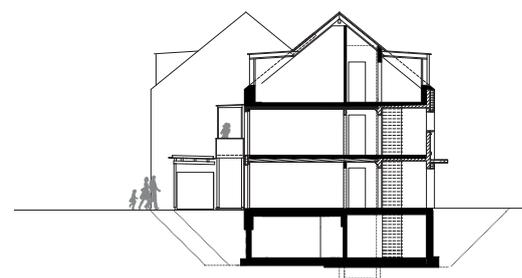
Anzahl Wohneinheiten:

24

Wohnflächen:

40 m² – 109 m²

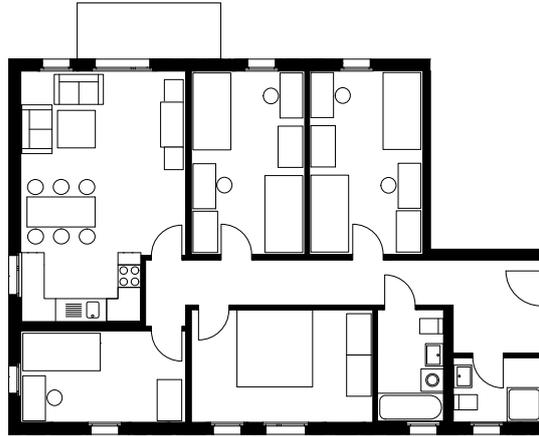
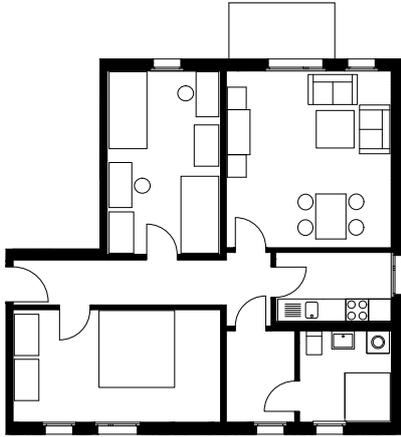
Schnitt M 1:400



3-Zimmer Wohnung
77,7 m²

5-Zimmer Wohnung
109 m²

M 1:200

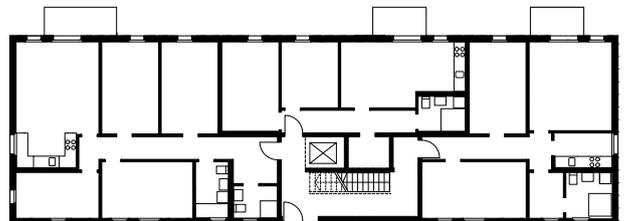


Alle Bäder sind barrierefrei gestaltet und erfüllen die Auflagen der DIN 18040.



Sowohl Wände als auch Decken wurden in Massivholzbauweise errichtet. Hier ein Blick in einen Wohn- und Essbereich. Der Balkon ist schwellenlos zugänglich.

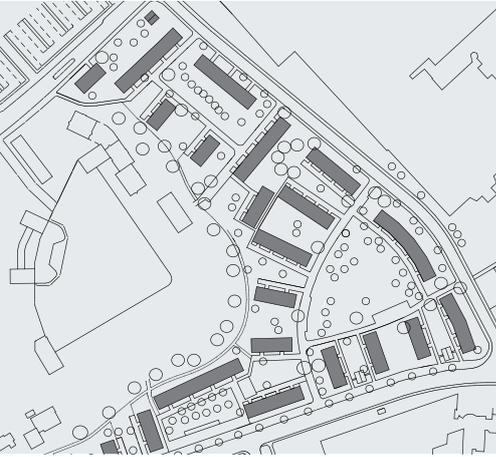
Grundriss Erdgeschoss M 1:400



Im Erd- und Obergeschoss wurden private Freibereiche in Form von Balkonen und Terrassen vorgesehen. Der große Garten kann von allen Bewohnern gleichermaßen genutzt werden.

Neu-Ulm

Elefantensiedlung



Lageplan ⊕

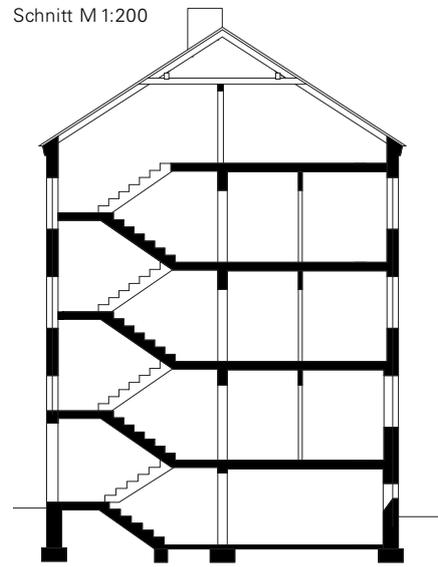
Die Elefantensiedlung liegt am Rand der Neu-Ulmer Innenstadt und wurde Anfang der 50er-Jahre zur Wohnungsversorgung von Flüchtlingen, ehemaligen Kriegsgefangenen und Zwangsarbeitern gebaut. In 23 Zeilenbauten, die radial um eine große Grünfläche angeordnet sind, entstanden kleine 1- bis 3-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 18 bis 55 m². Bis zum Jahr 2002 blieben die Wohnungen bis auf den Austausch von Fenstern unverändert. Trotz des einfachen Standards mit Einzelofenheizung und veralteten Sanitäranlagen sowie der kleinen Wohnflächen blieb die Nachfrage nach diesen Wohnungen vor allem auf Grund der niedrigen Mieten hoch.

Um die bestehenden Bewohnerstrukturen erhalten und weiterhin günstigen Wohnraum anbieten zu können, entschloss sich die NUWOG zu einer »Aufwertung der Wohnungen auf einen mittel- bis langfristigen vermietbaren Mindeststandard«. Durchgeführt wurden der Einbau einer Zentralheizung, die Dämmung von Dach- und Kellerdecken und der Umbau von Toiletten in Duscbäder. Um die Maßnahme im bewohnten Zustand durchführen zu können, verlaufen die neuen Installationsleitungen an der Außenwand hinter einer gedämmten Plattenverkleidung. Obwohl die Außenwand nicht gedämmt wurde, reduzierte sich der Heizwärmebedarf um 41 Prozent auf 140 kW/m² pro Jahr.

Die geplante Aufwertung der Außenräume erforderte den Abriss bestehender Garagengebäude entlang der Elefantensiedlung und einen Rückbau versiegelter Flächen zu Gunsten differenzierter Freiräume für unterschiedlichste Aktivitäten. Die Neugestaltung und Möblierung der Hauseingänge mit neuen Vordächern und Sitzgelegenheiten bieten Raum für die Kommunikation unter den Bewohnern. Eine neue Biomasse-Heizzentrale versorgt die Siedlung über ein Nahwärmenetz, ein barrierefrei gestaltetes Gemeinschaftshaus steht allen Bewohnern offen.

In einem Zeitraum von 4 Jahren wurden insgesamt 370 Wohnungen im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms modernisiert.

Schnitt M 1:200



Die Baukosten konnten mit etwa 30 Prozent vergleichbarer Neubaukosten sehr niedrig gehalten werden. Durch diese wenigen Maßnahmen ist es gelungen, die Siedlung deutlich aufzuwerten und gleichzeitig durch weiterhin günstige Mieten die Bewohnerstruktur zu erhalten und die Fluktuation zu halbieren.

Projektdaten:

Standort:

Finninger Straße, Vorwerkstraße, Neu-Ulm

Bauherr:

NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm

Architekten:

Straub +Tacke Architekten, München
ver.de Landschaftsarchitekten, Freising
NPS Baumanagement GmbH, Ulm

Fertigstellung:

1955/2007

Anzahl Wohneinheiten:

370

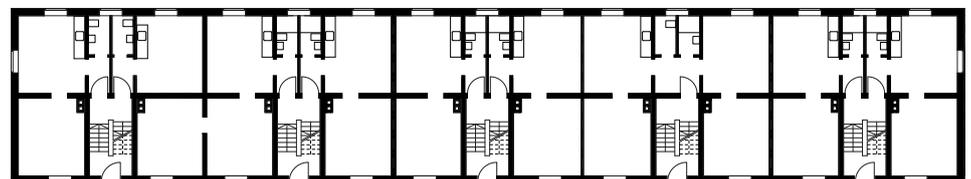
Wohnflächen:

18 m² – 55 m²



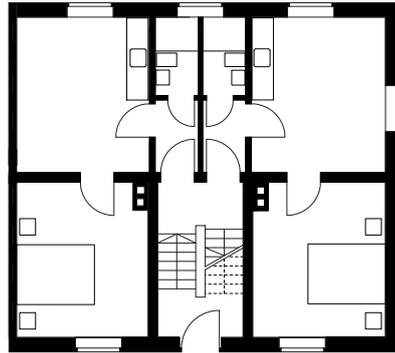
Die Eingangsbereiche wurden neu gestaltet, Klingel- und Briefkastenanlagen erneuert.

Vorwerkstraße Grundriss M 1:400



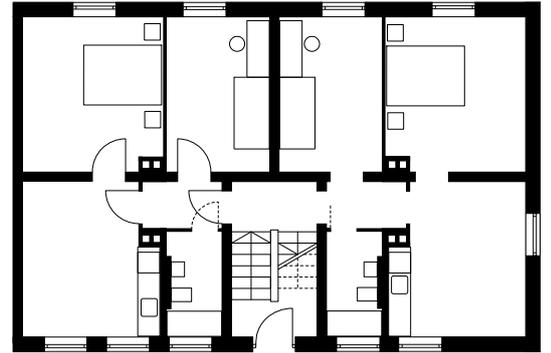
Vorwerkstraße Erdgeschoß M 1:200

2-Zimmer Wohnung 33 m² 2-Zimmer Wohnung 33 m²



Finninger Straße Erdgeschoß M 1:200

3-Zimmer Wohnungen 46,5 m²



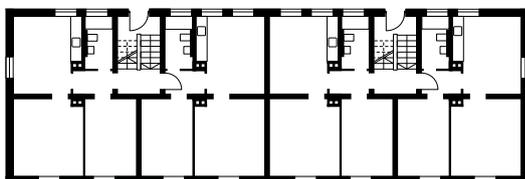
Die vorgesetzten, farbigen Verkleidungen strukturieren die Fassaden und fassen die neu gestalteten Eingangsbereiche ein.



Beispiel eines Bades – vor und nach der Sanierung. Teilweise waren in den alten Nassräumen keine Bädewannen oder Duschen vorhanden.

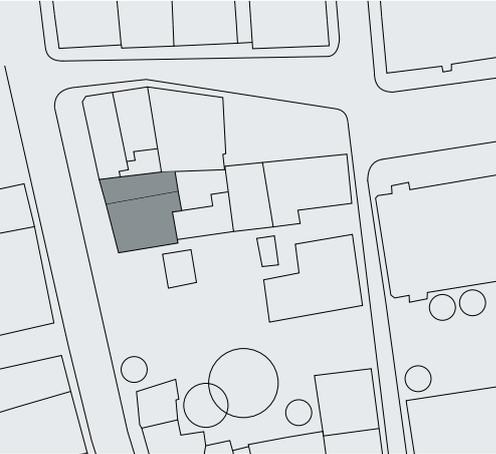


Finninger Straße Grundriss M 1:400



Schongau

Christophstraße



Lageplan ⊕

Der 1810 als Wohnhaus erbaute giebelständige Satteldachbau befindet sich innerhalb des historischen Altstadt-kerns von Schongau. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das denkmalgeschützte Anwesen als Wachszieherei genutzt. Erweiterungen wie das Werkstattgebäude sowie eine Aufstockung ermöglichten diese Nutzungsänderung.

Nach der Schließung der Wachswarenfabrik Ende der 1960er Jahre führte der darauf folgende jahrzehntelange Leerstand zu einer starken Baufälligkeit.



Eine barrierefreie Gestaltung der Wohnungen war zum Zeitpunkt der Umsetzung noch nicht erforderlich und hätte weitere starke Eingriffe in die bauliche Struktur erfordert.

Die Anforderungen an den Wärmeschutz wurden, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, erreicht.

Herausforderungen in der Planung waren einerseits die vorhandene Grundriss-Struktur als auch die teilweise marode Bausubstanz. Die durch den langen Leerstand in Mitleidenschaft gezogenen Außenwand- und



Erst die denkmalgerechte Sanierung, die 1999 und 2000 durch private Bauherren durchgeführt wurde, rettete das Haus vor dem endgültigen Verfall. Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln und aufgrund der Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung gelang es, die Bauherren bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen und damit diesen Baustein des Schongauer Altstadtensembles zu erhalten.

Zwei kleine Ladeneinheiten im Erdgeschoss und 7 Kleinwohnungen konnten in den Baubestand integriert werden. Nutzer der Wohnungen ist seit Fertigstellung der Verein Herzogsägmühle der Diakonie Oberbayern, der die Wohnungen hilfsbedürftigen Menschen zur Verfügung stellt und diese auch sozial betreut.

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 265 m² Wohnfläche. Die Eineinhalb- und Zweizimmerwohnungen verfügen jeweils über eine Fläche von 26 bis 43 m². Duschbäder und kleine Einbauküchen in einfachem Standard kennzeichnen die Ausstattung.

Die Wohnungen werden über das vorhandene historische Treppenhaus erschlossen.

Dachkonstruktionen konnten jedoch erhalten werden. Um das Gebäude einer höherwertigen Nutzung zuzuführen, wurden Schadstoffe, die sich durch die industrielle Nutzung in den Decken angesammelt hatten, entfernt. Der Erhalt vorhandener historischer Gestaltungselemente sowie die Rekonstruktion der gerundeten Fensterstürze, Fensterfaschen und des Sockelgesimses tragen auch heute wieder zur Aufwertung des Straßenbilds der Christophstraße bei.

Projektdaten:

Standort:

Christophstraße 16, Schongau

Bauherr:

privater Bauherr

Architekten:

Fritz Weinberger und Gabriele Anderl, Schongau

Fertigstellung:

04/2000

Anzahl Wohneinheiten:

7

Wohnflächen:

26 m² – 43 m²

Schnitt M 1:400



Dachgeschoss M 1:200



Obergeschoss

- 1 2-Zimmer Wohnung 39,24 m²
 - 2 1-Zimmer Wohnung 25,67 m²
 - 3 1-Zimmer Wohnung 28,93 m²
 - 4 2-Zimmer Wohnung 43,18 m²
- Dachgeschoss
- 5 1-Zimmer Wohnung 44,03 m²
 - 6 1-Zimmer Wohnung 35,61 m²
 - 7 1-Zimmer Wohnung 48,85 m²

Linke Seite: Jahrzehntlang stand der Gebäudekomplex leer. Die zunehmend verfallende Bausubstanz zeigte sich auch in den bröckelnden Fassaden.

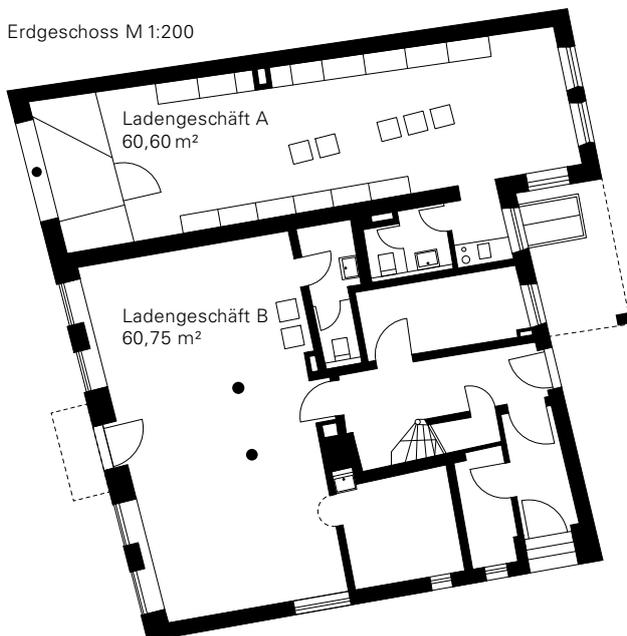
Rechte Seite: Durch die Sanierung wurden die Hausansichten deutlich aufgewertet. Läden und Wohnungen konnten in den Bestand integriert werden.



Obergeschoss M 1:200

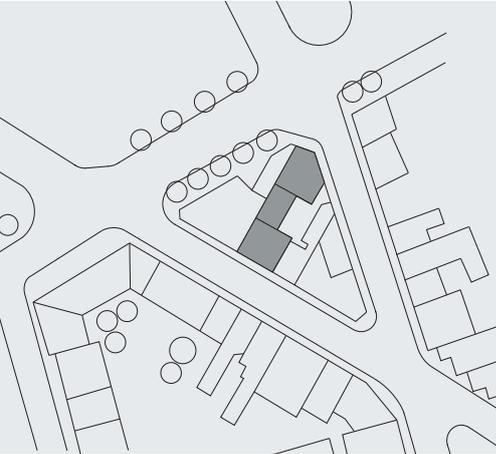


Erdgeschoss M 1:200



Köln

Goltsteinstraße



Lageplan ⊕

Im Kölner Stadtteil Bayenthal, südlich der Altstadt nahe dem linkseitigen Rheinufer gelegen, errichtete das Deutsche Rote Kreuz-Kreisverband Köln eine Sozialstation mit Apartmenthaus auf einer innerstädtischen Brachfläche. Das im September 2013 fertiggestellte urbane Haus schließt die vorhandene Baulücke und lehnt sich in der Proportionierung der Fassade an die historische Nachbarbebauung an. Die Erschließung erfolgt über beide angrenzenden Straßen in zwei unabhängigen Treppenanlagen. Die beiden viergeschossigen Wohnhäuser sind über die gedeckten und im Freien liegenden Gemeinschaftsflächen miteinander verbunden. Die eingebundene Lage des Grundstücks



getischer Anforderungen ist jede Wohnung an eine zentrale Lüftungsanlage angeschlossen.

Jede Wohneinheit mit einer Wohnfläche zwischen 32 und 39 m² besteht aus zwei Zimmern und kleiner Wohnküche, die mit bis zu zwei Personen belegt werden können. Die Ausstattung orientiert sich an der Grundausstattung geförderten Wohnraums des Landes NRW, die Bäder sind entsprechend der DIN 18040-2 barrierefrei ausgeführt. Im Sinne einer flexiblen Nutzung lassen sich mit vertretbarem baulichem Aufwand jeweils zwei Wohneinheiten zu einer knapp 80 m² großen 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern verbinden.



Projektdaten:

Standort:

Goltsteinstraße, Koblenzer Straße, Köln

Bauherr:

Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Köln

Architekten:

Wiho Heidermann Architekten, Köln

Fertigstellung:

09/2013

Anzahl Wohneinheiten:

16

Wohnflächen:

32 m² – 39 m²

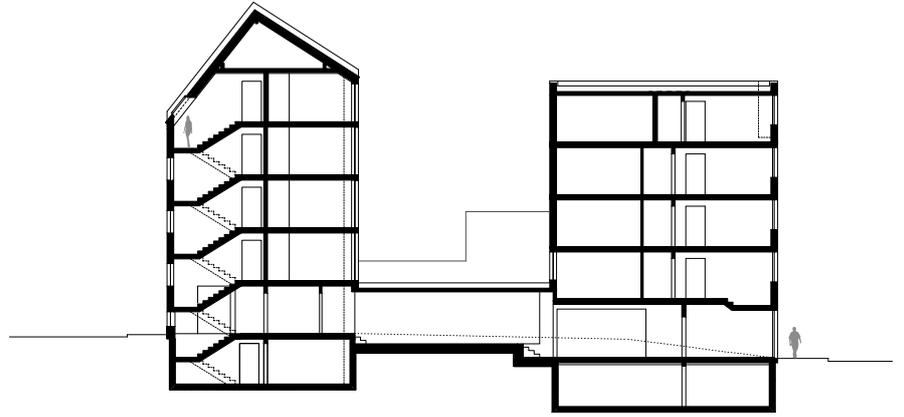
mit bautechnisch anspruchsvollen Anforderungen war mit ein Grund für die Verlängerung der Bauzeit auf insgesamt 16 Monate. Die Fassadengestaltung erfolgte über farbige Industriebauplatten, die das Effizienzhaus KfW 55 (ENEV2007) als zeitgemäßen Teil des Stadtkörpers verkleiden.

Zum begrünten Innenhof hin orientieren sich auch auf Grund der stark befahrenen Umgebungsstraßen die allgemeinen Gemeinschaftsbereiche und die Aufenthaltsräume der 16 Wohneinheiten; private Freibereiche bestehen nicht.

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit asymmetrischem Holzstahldach errichtet, ein Kellergeschoss für private und gemeinschaftliche Lagerflächen und Haustechnik ist als weiße Wanne ausgeführt. Die Energieversorgung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz, zur Einhaltung ener-

Die Finanzierung erfolgt ausschließlich über Mittel der privaten Franz-Eyberg-Stiftung. Die Baukosten der Baukonstruktion und der technischen Anlagen lagen knapp unter der zum Zeitpunkt der Ausschreibung gültigen Kostenobergrenze geförderten Wohnraums (in Bayern). Die Apartments werden mehrheitlich zur langfristigen Integration von wohnungslosen Menschen in medizinischer Behandlung belegt, die Stadt Köln verzichtete deshalb auf die Erfüllung des Stellplatznachweises.

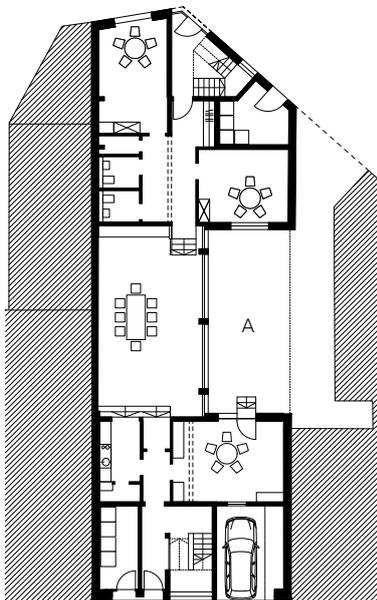
Schnitt M 1:400



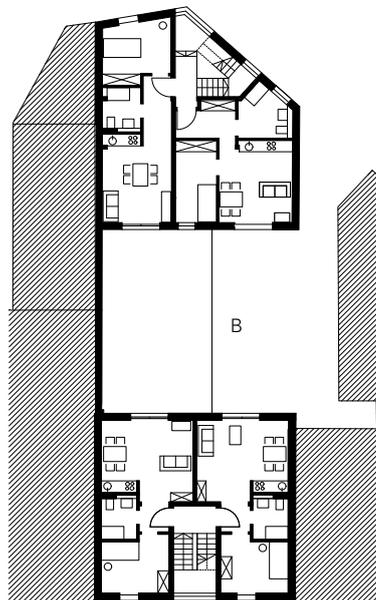
Die Wohnküchen sind mit Einbauküchen teilmöbliert. Die Oberflächen wurden preisbewusst ausgewählt, z. B. PVC-Belag im Wohnbereich.



Erdgeschoss M 1:400



Obergeschoss M 1:400
1-Zimmer Wohnungen
35–39 m²



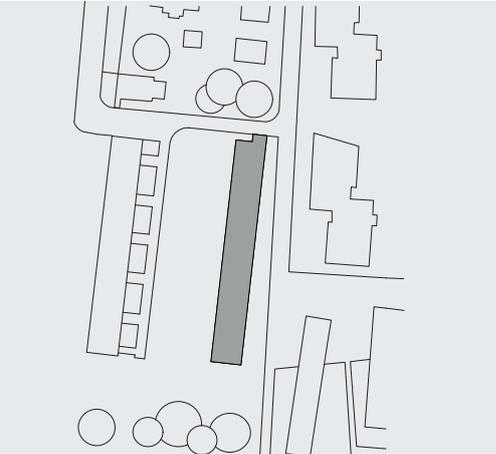
Auf dem städtebaulich und nutzungsmäßig schwierigen Grundstück wurden mit zwei Baukörpern die Baulinien entlang der angrenzenden Straßen aufgenommen und damit der Stadtraum wiederhergestellt.

A Sozialstation mit Büroräumen und ein zum Innenhof angeordneter Veranstaltungsraum

B Extensiv begrüntes Dach

Graz-Straßgang

Bahnhofstraße



Lageplan ⊕

Südöstlich der Grazer Innenstadt, unweit des aufgelassenen Bahnhofs Graz-Seiersberg, errichtete die Gemeinnützige Eisenbahnersiedlungsgesellschaft Villach eine Wohnbebauung für junge Familien. In nur 18 Monaten Bauzeit entstanden 24 Wohneinheiten im ländlich geprägten Übergangsgebiet zwischen Florianiberg und dem am Stadtrand gelegenen Gewerbegebiet Seiersberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Anbindung mit dem ÖPNV an die Innenstadt ist gegeben. Ein zweites, parallel liegendes Bauteil wurde zwischenzeitlich durch andere Planer ausgeführt.

Drei unterschiedliche Grundriss-typologien schaffen 2,5-, 4,5- oder 5,5-Zimmer-Wohnungen mit 46 m², 76 m² bzw. 96 m² Wohnfläche. Der dreigeschossige Gebäudekörper wird durch fünf Treppenanlagen jeweils als Ein- oder Zweispänner erschlossen. Jeder Treppenkern hat eine Liftanlage, so dass alle Wohnungen barrierefrei zugänglich sind.



Jede Wohnung hat einen Schaltraum von 7,5 m², der je nach gewählter Variante mit unterschiedlicher Möblierung als Garderobe, Arbeitsraum, Wohnraumerweiterung, Essplatz oder Kleinkinderzimmer genutzt werden kann. Alle Wohnungen sind Ost-West orientiert und haben raumhohe Fenstertüren. Nur die erdgeschossigen Wohneinheiten haben Terrassen als private Freiflächen, die an die gemeinschaftliche Freifläche zwischen Bauteil 1 und 2 angrenzen. Der begrünte Innenhof ist vollflächig zur Unterbringung der Stellplätze und Lager- und Versorgungsbereiche unterkellert.

Die Schottenkonstruktion aus Ort-betonscheiben wird im Innenraum mit Unterzügen aufgelöst, so dass die

Zimmer an mehreren Positionen zusammenschalten werden können. Diese Konstruktionsweise schafft eine großzügige Wirkung des optimierten Grundrisses durch raumhohe Innentüren und den zusätzlichen Zimmerverbindungen mit ebenso raumhohen Schiebetüren. Die Stirnseiten der Betonscheiben sind mit vorgeblendeten Stahlbetonfertigteilen als Fassade ausgeführt

Die individuelle Verschattung kann mit Schiebeelementen aus Streckmetall bzw. Nylongewebefaser erfolgen. Die Fassade erhält so eine hohe tektonische Tiefenwirkung und ist trotz des linearen, 80 m langen Gebäudekörpers ausreichend abwechslungsreich gestaltet.

Die Kosten des im sozialen Wohnbau geförderten Gebäudes betragen für Bauwerk und Technische Ausstattung 1,9 Mio. € netto und bewegen sich damit im Rahmen der bayerischen Kostenobergrenzen für geförderten Wohnungsbau.

Der offen gestaltete Zwischenraum soll die Küchennutzung aufnehmen und verbindet die Wohnräume auf der Ost- und Westseite.



Die verschiebbaren Fassadenelemente sind aus verzinktem Streckmetall gearbeitet oder mit Nylongewebe bespannt. Sie können als Sicht- und Sonnenschutz eingesetzt werden.

Projektdaten:

Standort:

Bahnhofstraße 10a-e, Graz

Bauherr und Betreiber/Vermieter:

Gemeinnützige Eisenbahnersiedlungsgesellschaft, Villach

Architekten:

Riegler Riewe Architekten, Graz

Fertigstellung:

04/1994

Anzahl Wohneinheiten:

24

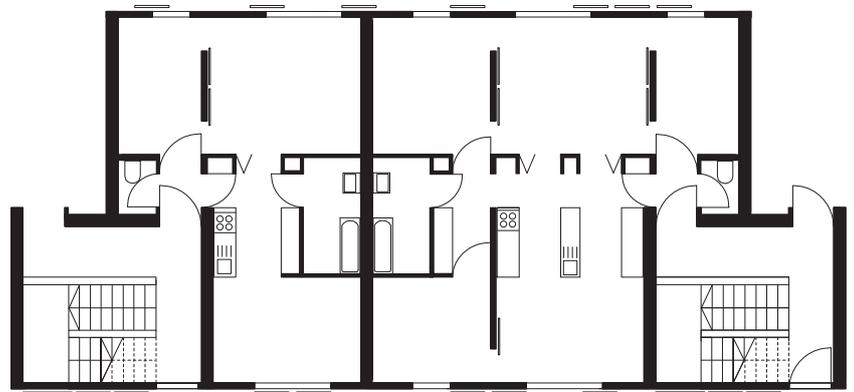
Wohnflächen:

46 m² – 96 m²



2,5-Zimmer Wohnung
46,5 m²

4,5-Zimmer Wohnung
76,7 m²



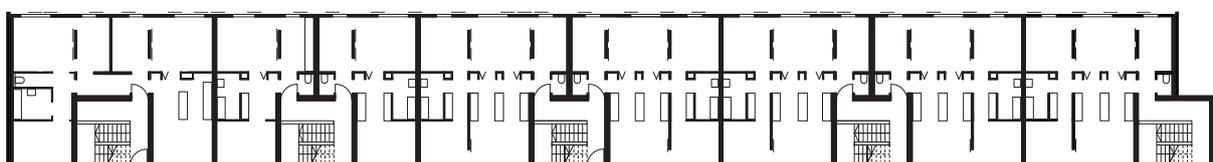
Grundriss Erdgeschoß M 1:200

Auf beiden Fassadenseiten können die Bewohner individuell über die Stellung der Schiebeelemente entscheiden.



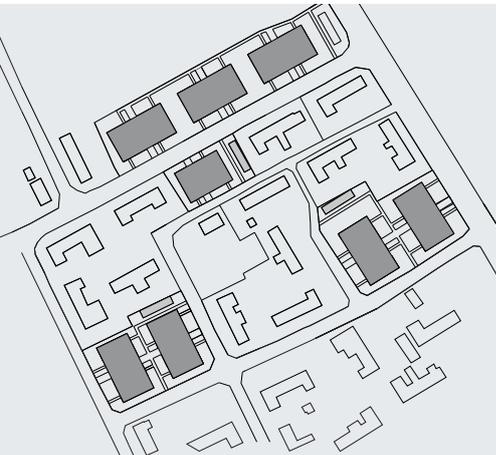
Die breite Vorzone auf der Straßenseite des Gebäudes wird als halböffentliche Spiel- und Kommunikationszone genutzt. Auf private Freibereiche wurde verzichtet.

Grundriss Erdgeschoß M 1:500



Graz-Liebenau

Am Grünanger



Lageplan ⊕

Aufgrund der hohen Wohnzufriedenheit der Bewohner wurde die mit einfachsten Holzhäusern nach dem Krieg erbaute Siedlung »Am Grünanger« nicht wie geplant abgerissen, sondern zusätzlich um 35 neue Wohnungen erweitert. Durch diese partielle Nachverdichtung konnte trotz Zuzug das vorhandene Milieu erhalten werden. Die Siedlung liegt am Rand des Stadtzentrums von Graz und besitzt eine gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen.

In der Planungsphase fand eine intensive Auseinandersetzung mit dem Minimalhaus statt. Im Vordergrund stand, auch der kleinsten Wohneinheit eine individuelle »Adresse« zu geben. Architekt, Statiker und Haus-techniker entwickelten eine sehr kompakte, schmale Gebäudetypologie mit zwei verschiedenen Wohnungstypen von 33 m² (2-Zimmer-Wohnung)



Haupt- und Nebengebäude sind in Holzständerbauweise errichtet worden. Die Konstruktion wurde mit Faserzementplatten verkleidet.

und 62 m² (4-Zimmer-Maisonette-Wohnung), die je nach Grundstückszuschnitt beliebig kombiniert werden können. Die Erdgeschosswohnungen besitzen eine Terrasse und einen kleinen Garten, im Obergeschoss nutzen die Mieter die Treppenanlage als Balkonersatz. Jede Wohneinheit wird über einen unbeheizten Vorraum, an den die Wohnküche anschließt, betreten. Zusätzlich verfügen die Maisonette-Wohnungen neben der Wohnküche noch über ein kleines Wohnzimmer. Die Wohnungen sind im Erdgeschoss barrierefrei zugänglich, die Bäder sind – nach Entfernen der flexiblen Trennwand zur Toilette – ebenfalls barrierefrei.

Die in der Planung ursprünglich vorgesehene Holz-Modulbauweise konnte auf Grund der geringen Stückzahl und der örtlich nicht vorhandenen Fertigungsmöglichkeiten nicht wirtschaftlich realisiert werden und wurde deshalb in Holztafelbauweise ausgeführt. Die als Fassadenverkleidung verwendeten Faserzementplatten vermitteln den Eindruck einer Sichtbetonoberfläche, der inzwischen bei einigen Häusern durch einen farbigen Anstrich einen anderen Charakter erhalten hat. Die kompakten Baukörper erfordern auch auf Grund der sehr gut gedämmten Außenwand nur einen geringen Heizwärmebedarf. Die Wohnanlage ist an den Fernwärmearücklauf angeschlossen. Neben einer kurzen Bauzeit von 12 Monaten konnten die Baukosten für die im sozialen Wohnbau geförderte Wohnanlage mit 2,2 Mio. € für alle neu erstellten Wohnungen sehr niedrig gehalten werden.

Projektdaten:

Standort:

Pichlergasse, Eduard-Keil-Gasse,
Graz

Bauherr:

ÖWG Österreichische Wohnungsbau-
gesellschaft

Architekt:

Hubert Rieß, Graz

Fertigstellung:

2006

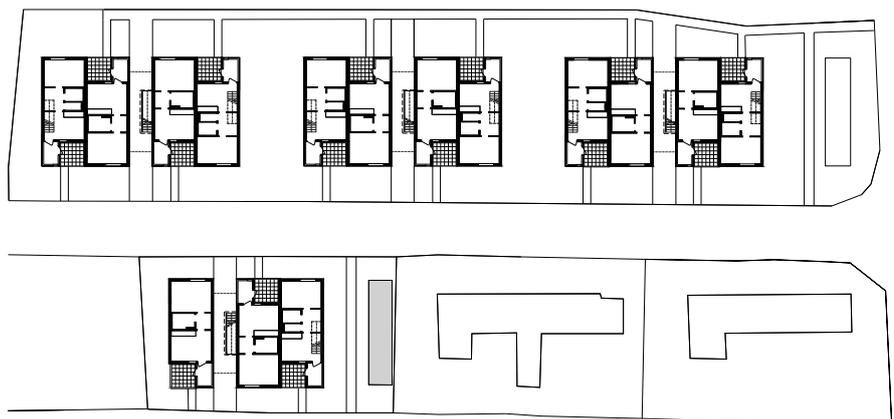
Anzahl Wohneinheiten:

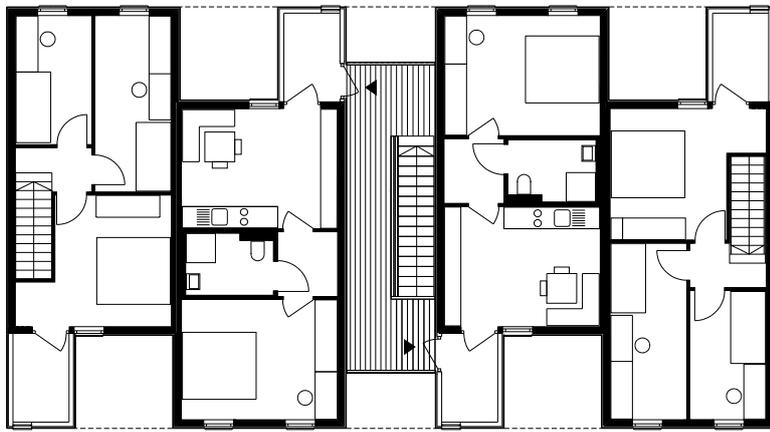
35

Wohnflächen:

33 m² – 62 m²

Gesamtgrundriss M 1:800



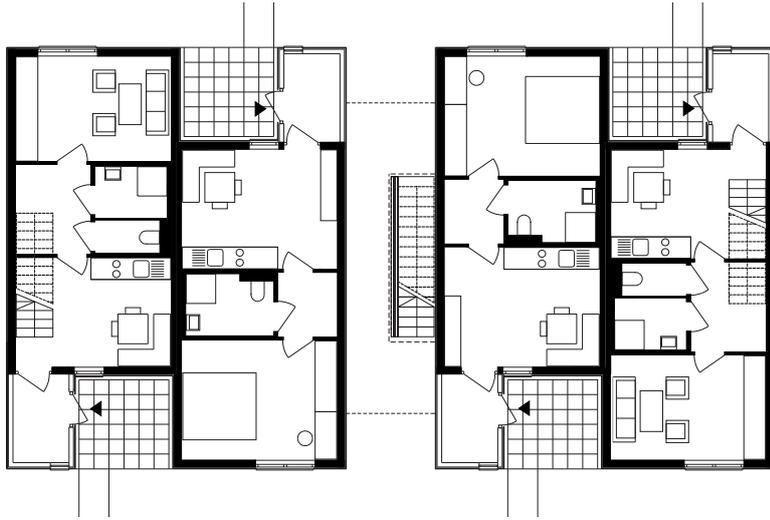


Grundriss Obergeschoss M 1:200

Grundriss Erdgeschoss M 1:200

1,5-Zimmer
Wohnung
33 m²

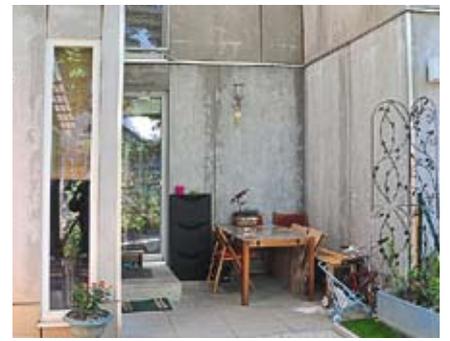
4,5-Zimmer
Wohnung
62 m²



Schnitt M 1:200



Die Gebäude ergänzen die nach dem Krieg errichtete Siedlung »Am Grünanger«. Die Nachverdichtung greift städtebaulich vorhandene Baulinien auf.



Die Zonen zwischen den Gebäuden wurden begrünt. Im Erdgeschoss dient der Eingangsbereich als privat nutzbare Freifläche.



Die Faserzementplatten erhielten nach einigen Jahren eine farbige Gestaltung.

Hinweis:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?

BAYERN|DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon (0 89) 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Weitere Informationen zum Wohnen in Bayern und zum Experimentellen Wohnungsbau stehen im Internet zur Verfügung: www.wohnen.bayern.de

