



# Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau

**Praxisstudie – Impulse für kommunale Bauherren**

Die Abbildungen und die zugehörigen Bildrechte wurden von den am Projekt beteiligten Bauherren, Planern, dem Begleitemium sowie dem Herausgeber zur Verfügung gestellt. Die Namensartikel geben die Erkenntnisse, Einschätzungen und Empfehlungen der jeweiligen Autoren wieder.

**Praxisstudie – Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau**  
Impulse für kommunale Bauherren

**Materialien zum Wohnungsbau**



- Projekte der Praxisstudie
- Realisierte Referenzprojekte

## **Inhaltsverzeichnis**

- 4 Vorwort
- 6 Förderoffensiven für neuen Wohnraum in Bayern
- 10 Wohnbauen als kommunale Aufgabe

### **Projekte der Praxisstudie**

- 16 Bodenkirchen
- 20 Burghausen
- 24 Coburg
- 28 Freising
- 32 Ingolstadt
- 36 Neu-Ulm
- 40 Salzweg
- 44 Schirnding
- 48 Weißenbrunn

### **Fachartikel des Begleitgremiums**

- 54 Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau  
Leistbar, nicht billig
- 58 Wohnungsbauen im ländlichen Raum  
Ein Kommentar
- 62 Nur was sich rentiert, wird auch realisiert  
Geförderte Finanzierung
- 66 Kostenreduzierung im Wohnungsbau  
Das „Minimalprojekt“

### **Realisierte Referenzprojekte**

- 70 Lernen von der Praxis
  - 72 Augsburg
  - 73 Ingolstadt
  - 74 Königsbrunn
  - 75 München-Laim
  - 76 München-Ramersdorf
  - 77 München-Sendling
  - 78 Münsing
  - 79 Neumarkt i.d.OPf.
  - 80 Potsdam
  - 81 Schönbrunn
  - 82 Schweinfurt
  - 83 Straubing
- 
- 86 Informationen für Bauherren
  - 86 Ansprechpartner für die Wohnraumförderung
  - 87 Abbildungs- und Literaturverzeichnis
  - 88 Impressum



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Wohnungsbau ist das Herzstück unserer Baupolitik für Bayern. Zusammen mit den Kommunen, der Bau- und der Wohnungswirtschaft, den privaten Bauherren und den Architekten wollen wir landauf landab in Bayern für möglichst viel neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum sorgen.

Dazu bauen wir nicht nur unsere staatliche Wohnraumförderung kräftig aus, schaffen selbst Wohnungen mit unserer eigenen Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim und bieten privaten Bauwilligen attraktive finanzielle Anreize. Wir setzen seit 2016 auch auf ein neues Förderprogramm, das sich an die Kommunen als Treiber des Wohnungsbaugeschehens vor Ort richtet: das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm ermöglicht bayerischen Städten und Gemeinden den Bau eigener Mietwohnungen ganz nach örtlichem Bedarf. Indem wir dieses Förderprogramm vorbehaltlich der Zustimmung des Landtags bis 2025 mit mindestens einer Milliarde Euro ausstatten, geben wir nun den Kommunen eine gesicherte Planungs- und Finanzierungsperspektive zum Einstieg in eigene Wohnungsbauprojekte.

Dabei belassen wir es nicht. So stand die Oberste Baubehörde den Kommunen auch mit der „Praxisstudie: Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ zur Seite. Sie hat die Städte und Gemeinden mit Impulsen und Beratung dabei unterstützt, gute, solide und bezahlbare Wohnungen auf den Weg zu bringen. Es hat sich gezeigt: Gerade kleine und mittlere Städte und Gemeinden suchen Anregungen und den Austausch, um den anspruchsvollen Prozess der Planung und des Baus bezahlbarer Geschosswohnungen zu bewältigen. Die Praxisstudie hat eine Plattform für einen intensiven Fachaustausch und für die künftige fachliche Begleitung und Förderung der Realisierung geboten. Gemeinsam mit den Bezirksregierungen, einem international besetzten Begleitgremium und zahlreichen Architekten hat das neue Format schnell Fortschritte herbeigeführt und neue Entscheidungsgrundlagen geschaffen. So konnten wir den Bau von rund 360 neuen Wohnungen initiieren, die durch neun teilnehmenden Bauherren in den kommenden Jahren errichtet werden.

Mit dieser Publikation stellen wir nun die gesammelten Erfahrungen aus der Praxisstudie weiteren Kommunen und interessierten Bauherren und Fachplanern zur Verfügung. Sie können von den erfolgreich getesteten Planungs- und Entscheidungsprozessen profitieren. So können wir unser gemeinsames Ziel der Wohnungsbauoffensive Bayern ein gutes Stück schneller erreichen:

Mehr guter und bezahlbarer Wohnraum für alle!



Ilse Aigner, MdL

Bayerische Staatsministerin  
für Wohnen, Bau und Verkehr,  
Stellvertretende Ministerpräsidentin



Josef Zellmeier, MdL

Staatssekretär  
im Bayerischen Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

## Förderoffensiven für neuen Wohnraum in Bayern

**Helmut Schütz**

Amtschef des Bayerischen Staatsministeriums für  
Wohnen, Bau und Verkehr

Bayern braucht mehr Wohnungsbau. Die Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt haben durch die hohe Zuwanderung weiter zugenommen. Nicht nur in den Ballungszentren steigen die Wohnkosten. Deshalb hat die Staatsregierung mehrere Pakete zum Anschub des Wohnungsbaus in Bayern geschnürt. Am 9. Oktober 2015 hat sie den Wohnungspakt Bayern beschlossen. Dieser besteht aus drei Säulen, die sich jeweils an unterschiedliche Bauherren richten, um das gesetzte Ziel von 28.000 neuen Wohnungen mit einem größtmöglichen Beteiligtenkreis zu erreichen. Insgesamt stehen dafür bis 2019 rund 2,6 Mrd. Euro zur Verfügung. Das kommunale Wohnraumförderungsprogramm soll unter Vorbehalt der Zustimmung des Landtags bis 2025 verlängert werden und mit zusätzlichen Mitteln ausgestattet werden. Mit dem Wohnungspakt Bayern als Teil unserer Wohnungsbauoffensive bieten wir derzeit kommunalen als auch privaten Bauherren optimale Bedingungen für den Wohnungsbau an.

### **Staatliches Sofortprogramm**

Der Freistaat Bayern tritt im staatlichen Sofortprogramm, der ersten Säule des Wohnungspakts Bayern, als Bauherr für neue Wohnungen auf, um mit seiner Staatsbauverwaltung schnell Wohnraum auf staatlichen, aber auch kommunalen Grundstücken zu schaffen. In gut zwei Jahren wurden bis Anfang 2018 zwanzig Projekte mit rund 300 Wohnungen in kürzester Planungs- und Bauzeit realisiert. Für 25 weitere Projekte hat die Planung bzw. Ausführung bereits begonnen - der Großteil der Wohnanlagen soll bis Ende 2018 fertiggestellt sein. Der ursprüngliche Kostenrahmen des Sofortprogramms in Höhe von 70 Mio. Euro wurde auf 140 Mio. Euro verdoppelt, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Die Wohnanlagen bieten sowohl anerkannten Flüchtlingen als auch der einheimischen Bevölkerung, die sich nicht am regulären Wohnungsmarkt versorgen kann, ein neues Zuhause. Zur Kosten- und Bauzeitoptimierung wird in der Regel auf Keller und Balkone verzichtet und auf modulare Holz- oder Massivbausysteme zurückgegriffen. Insgesamt werden in Bayern in wenigen Jahren staatliche Wohnungen für bis zu rund 3.600 Menschen realisiert. Das staatliche Sofortprogramm wird so zu einem kleinen, aber wichtigen Baustein für mehr Wohnungen für alle.

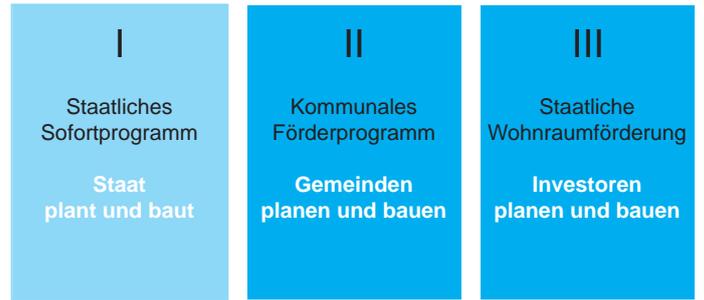
### **Kommunales Wohnraumförderungsprogramm**

Erstmals in der Geschichte der Wohnraumförderung in Bayern haben wir mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) ein Programm für Städte und Gemeinden aufgelegt, das langfristig Mietwohnraum für einkommensschwächere Haushalte schaffen möchte. Jährlich stehen hierfür in der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern 150 Mio. Euro zur Verfügung. Dadurch wird kommunal erstellter und bewirtschafteter Wohnraum mit bis zu 90 % der Kosten mit Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen gefördert.

Auch vorbereitende Maßnahmen wie beispielsweise Planungen, Gutachten und Wettbewerbe sind förderfähig. Der Nutzen der Planungsvorleistungen ist in dieser Publikation zur Praxisstudie leicht erkennbar: die ab Seite 16 dargestellten Machbarkeitsstudien sind größtenteils das Resultat dieser Fördermittel und haben den Bauherren zahlreiche Parameter und fachliche Beratung geliefert, um für die Beauftragung von Planungs- und Bauleistungen verlässliche Entscheidungskriterien am konkreten Objekt verfügbar zu haben. Dies kann



Wohnungspakt  
Bayern



Die drei Säulen im Wohnungspakt Bayern





Säule I: Staatliche Wohnanlage in Landshut,  
Planung: Staatliches Bauamt Landshut



Säule II: Kommunales Wohnungsbauprojekt in Neu-Ulm  
Planung: Nething Generalplaner, Neu-Ulm  
Bauherr: Große Kreisstadt Neu-Ulm

ein wesentlicher Beitrag zur Qualitäts- und Kostenoptimierung sein.

Die Bearbeitung der Förderanträge erfolgt bei den zuständigen Bewilligungsstellen (Ansprechpartner s. Seite 86), die in den Jahren 2016 und 2017 bereits 77 Projekte mit 1.658 Wohnungen fördern konnten und durch zahlreiche bereits erfolgte Beratungen eine deutliche Steigerung für die bis 2025 erweiterte Programmlaufzeit erwarten.

### **Staatliche Wohnraumförderung**

Die dritte Säule des Wohnungspakts, die staatliche Wohnraumförderung, wendet sich insbesondere an kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen, Investoren, Genossenschaften und Private. Gefördert werden der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen, die Schaffung und der Erwerb von Wohneigentum sowie der Bau von Wohnraum für Studierende. Ergänzende Modellrechnungen und Konditionen zu den Förderprogrammen finden Sie im Fachartikel ab Seite 62.

### **Belegung der Wohnungen**

Die Belegungssteuerung der Wohnungen erfolgt anforderungs- und bedarfsgerecht: immer werden die Belange der Gemeinden berücksichtigt; im staatlichen Sofortprogramm entscheidet die jeweilige Bezirksregierung in enger Abstimmung mit

den Kreisverwaltungsbehörden über die Belegung, bei der allgemeinen Wohnraumförderung entscheidet letztlich grundsätzlich der vermietende Eigentümer. Im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm entscheidet die Gemeinde selbstständig über die Belegung.

### **Staatliche Wohnungsbaugesellschaften**

Mit der Gründung der BayernHeim und Verstärkung der Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaft für Staatsbedienstete des Freistaats (Stadibau), des Siedlungswerks Nürnberg sowie der Immobilien Freistaat Bayern verfügen wir über kompetente Gesellschaften, die bis 2025 weitere 10.000 Wohnungen schaffen werden.

Mit dem Wohnungspakt Bayern und den weiteren Bausteinen der Wohnungsbauoffensive Bayern bieten wir ein weit anwendbares und gut ausgestattetes Instrumentarium, um die angespannte Wohnungssituation im Freistaat in Stadt und Land wirkungsvoll und mit unterschiedlichen Bauherren für unterschiedliche Bewohnergruppen zu angehen.



Säule III: Staatlich geförderter Wohnungsbau in München  
 Planung: Dressler Mayerhofer Rössler, München  
 Bauherr: GWG München



Säule III:  
 Experimenteller Wohnungsbau in Ansbach  
 „Energieeffizienter Wohnungsbau“  
 Planung: Deppisch Architekten, Freising  
 Bauherr: Joseph-Stiftung, Bamberg



Wohnanlage für Staatsbedienstete in München  
 Planung: Obersteiner Architekten, München  
 Bauherr: Stadibau, München



Pastoriussiedlung in Nürnberg  
 Planung: Peck + Daam Architekten BDA, München  
 Bauherr: Siedlungswerk Nürnberg

## Wohnbauen als kommunale Aufgabe

### Die Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“

**Karin Sandeck**

Leiterin des Referats Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus, Experimenteller Wohnungsbau  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Wie kann ein neues Wohnraumförderungsprogramm schnell mit beispielhaften Projekten hinterlegt werden? Wie motiviert man eine neue Zielgruppe – die bayerischen Städte und Gemeinden – als Bauherren in den Wohnungsbau einzusteigen? Wie qualifiziert man insbesondere im Wohnungsbau unerfahrenere kleinere Gemeinden für diese Aufgabe?

Diese Fragen stellten sich im Frühjahr 2016, als das „Kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern“ (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP) als sogenannte zweite Säule des Wohnungspakts Bayern wenige Monate auf dem Markt war, mit dem Städte und Gemeinden bei Planung und Bau von Wohnungen für einkommensschwächere Bewohner unterstützt werden. Das für die technischen Fragen des Wohnungsbaus verantwortliche Referat des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (damals: Oberste Baubehörde) leitete mit der Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ eine impulsgebende fachliche Unterstützung von Kommunen ein, die zum Bau von geförderten Wohnungen führen soll.

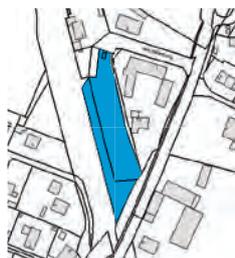
#### Die Phase Null als Ansatzpunkt

Um die Kommunen an die neue Aufgabe des Wohnbauens in konzeptioneller und technischer Hinsicht heranzuführen, arbeitet die Praxisstudie mit der sogenannten Phase Null. Dieser Arbeitsschritt soll den Bauherren in einem sehr frühen Projektstadium helfen, sich mit Unterstützung von Fachleuten über die Bedarfe vor Ort klar zu werden, ihre Ziele festzulegen und ein inhaltliches wie bauliches Konzept als Grundlage für die folgende Planung und Realisierung zu skizzieren.

#### Eckpunkte der Praxisstudie

Die Praxisstudie sollte in einer Art Werkstattatmosphäre stattfinden, die durch drei vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (damals: Oberste Baubehörde) veranstaltete Foren gegliedert war: eine gemeinsame Fortbildung über gutes und bezahlbares Wohnen, eine Diskussion der ersten konzeptionellen Überlegungen zu jedem Projektstandort und schließlich die Präsentation der Entscheidungen mit Entwurfsskizzen. Zwischen diesen Meilensteinen lagen intensive Arbeitsphasen der künftigen Bauherren und der von ihnen für diese Vorstufe hinzugezogenen Architekten, deren Aufgabe je nach örtlicher Situation in der Ausformulierung planerischer Eckpunkte bis hin zur

Teilnehmende Kommunen mit Lageplan des Baugrundstücks



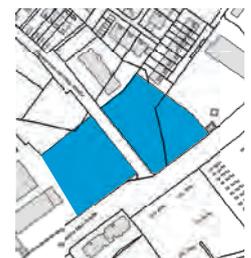
Bodenkirchen



Burghausen



Coburg



Freising

Entwicklung skizzenhafter Konzepte in Form einer Machbarkeitsstudie lag. Die Kosten für diese Vorkonzeptionsphase wurden als vorbereitende planerische Maßnahme im KommWFP mit bis zu 60 % gefördert. Den Bauherren stand es frei, welchem Architektenteam sie nach Abschluss der Praxisstudie einen Planungsauftrag für die Realisierung des Wohnungsbauprojekts vergeben. Wenn vergaberechtlich notwendig, wäre dazu eine Ausschreibung durchzuführen.

Planerisch suchte die Praxisstudie explizit auch nach Konzepten, die die technischen Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) nicht erreichen, gleichwohl aber einen sehr guten Wohn- und Gebrauchswert gewährleisten. Denn die Teilnehmer konnten sich bei der Skizzierung der Grundrisstypologie neben der Variante CLASSIC, bei der sich die Wohnflächen und die Größen einzelner Räume an den Vorgaben der WFB orientieren, auch für die Variante BASIC entscheiden, die auf wohnflächenparenden Lösungen basiert. Bei beiden Varianten sollte die Möglichkeit einer vorübergehend dichteren Belegung der Wohnungen planerisch nachgewiesen werden, um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, bei akutem Wohnungsbedarf entsprechend reagieren zu können.

### Zeitschiene

Die Terminfolge war ehrgeizig. Der Zeitdruck erschien aber notwendig, um zügige Entscheidungen zu provozieren: 12 Wochen nach dem Projektauftrag fand das erste Forum der Beteiligten statt, 13 Wochen danach der Zwischenworkshop, weitere 10 Wochen später erfolgte das Abschlussforum der vom Ministerium begleiteten Vorkonzeptionsphase.

### Aufgabe der Bewilligungsstellen

Die Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung an den Bezirksregierungen, bei denen die spätere Projektförderung der Neubaumaßnahmen erfolgen wird, hatten eine maßgebliche Rolle zum Gelingen der Praxisstudie: Sie ermunterten die Bauherren zur Teilnahme, boten ihnen frühzeitig Beratung an und bewilligten die Fördermittel zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudien.

### Rolle des Begleitgremiums

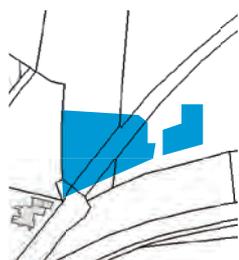
Zur Unterstützung des Prozesses berief das Ministerium ein fünfköpfiges Begleitgremium bestehend aus folgenden meinungsstarken Persönlichkeiten:

- Prof. Carlo Baumschlager, Dornbirn (A)
- Karlheinz Beer, Weiden/München
- Hans-Otto Kraus, ehemals technischer Geschäftsführer GWG München
- Roman Dienersberger, Regierung von Oberbayern
- Karin Sandeck, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München

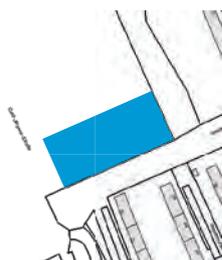
Das Gremium war als Instrument zur Qualitätssicherung eingesetzt – fachlich beratend und kommentierend in den drei gemeinsamen Foren. Dabei sollte gerade der Blick von außen bislang ungehobene Potenziale des jeweiligen Projektstandorts verdeutlichen und strategische Hinweise zum Vorgehen und zur Planung geben.

### Die Bauherren der Praxisstudie

Neben größeren Städten, die teilweise auf eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft zurückgreifen konnten, nahmen vor allem kleinere Gemeinden an der Praxisstudie teil, die keine Erfahrung als Bauherren eigener Wohnungsbauprojekte hatten.



Ingolstadt



Neu-Ulm



Salzweg



Schirnding



Weißenbrunn

Deshalb wurde der Kreis der Teilnehmer um zwei sehr qualifizierte Wohnungsbaugesellschaften erweitert, deren Bauvorhaben förderungsbedingt im Rahmen der „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF) unterstützt werden. Sie waren Qualitäts-schrittmacher und wichtige Ratgeber von Bauherr zu Bauherr.

### **1. Forum – guter, bezahlbarer Wohnungsbau**

Das erste Zusammentreffen der Teilnehmer der Praxisstudie – Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Begleitgremium und Verwaltung – fand im Oktober 2016 statt. An einem langen Tag ging es mit der Präsentation jüngst realisierter Projekte kleiner Architekturbüros um die Vermittlung von Qualitäten im Wohnungsbau, es ging um den stadträumlichen Auftritt, um Beteiligungsprozesse, um wirtschaftliches Bauen und um Lösungen für Grundstücke mit schwierigen Rahmenbedingungen, aber genauso um bauliche Strategien für Gemeinden, die Wohnungsneubau benötigen, aber gleichzeitig strukturelle und finanzielle Herausforderungen stemmen müssen. Die Bürgermeister oder ihre Vertreter stellten die Besonderheiten ihrer Kommune und die für die Bauaufgabe im Rahmen der Praxisstudie vorgesehenen Grundstücke vor. Die Präsentationen erfolgten in einem Pecha Kucha-Format mit kurzen Redezeiten, um durch möglichst viele kompakte Projektvorstellungen und Beiträge eine hohe Informationsdichte zu erreichen. Die Pausen – bei den Foren der Praxisstudie ebenso wichtig wie das Veranstaltungsprogramm selbst – wurden zum intensiven Austausch genutzt und die ausgehängten Poster der präsentierten Projekte eifrig studiert: man wollte dazulernen.

Die Bauherren sollten sich anschließend mit einem oder mehreren frei wählbaren Architekturbüros für die Machbarkeitsstudie vertraglich zusammenschließen und gemeinsam an den Grundlagen des künftigen Wohnungsbauprojekts arbeiten. Alle Bauherren leisteten diese anspruchsvolle Aufgabe einschließlich der dazu notwendigen Abstimmungen in ihren Gremien und Besprechungen mit der Förderstelle in der kurzen Zeit und fanden oder bestätigten die zu ihnen und ihrer Aufgabe passenden Planungspartner für die Vorkonzeptionsphase.

### **2. Forum – erste Projektkonzeptionen**

Das zweite Treffen der Projektbeteiligten im Januar 2017 war als Zwischenworkshop angelegt – keine Plenumsveranstaltung, sondern individuelle Projektbesprechungen an einem großen Arbeitstisch mit von Standort zu Standort wechselnder Besetzung. Die Bauherren und ihre Architekten stellten erste Überlegungen oder bereits konkrete Konzepte für ihr geplantes Wohnungsbauprojekt vor und besprachen diese mit dem Begleitgremium. Andere Bauherren und Planer waren eingeladen, aus zweiter Reihe mitzudiskutieren, sodass sich für alle ein Mehrwert ergeben konnte. Mit Bestärkung oder Ratschlägen gingen die Projektteams aus diesen Besprechungsrunden in die Vertiefung und weitere Bearbeitung ihrer Ideen.

### **3. Forum – die Richtung steht**

Anfang April 2017 fand die Schlusspräsentation der Machbarkeitsstudien im Plenum statt. An sehr vielen Standorten schienen die vorgestellten Konzepte über das erwartete Maß hinaus erstaunlich weit fortgeschritten und die Gebäudeskizzen und ersten Konstruktionsüberlegungen sehr ernsthaft dargelegt. Die Bauherren standen allesamt hinter den kooperativ entwickelten Konzepten, die teilweise bereits in den Gemeinderäten, in der Bürgerschaft und in der Presse kommuniziert worden waren. Gerade für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde das Arbeiten mit einem noch offenen Konzept als außerordentlich vorteilhaft bewertet.

### **Wie wird es weitergehen?**

Planen und Bauen braucht Zeit, deshalb wird es dauern, bis die durch die Praxisstudie angestoßenen Projekte realisiert sind. Der erste Schritt ist getan, die Bauherren haben mit ihren Architekten sehr gute Grundlagen zum Weiterarbeiten geschaffen. Ob sie dies im gleichen Team mit Vergabe eines Planungsauftrags, unter den gefundenen Konzeptionen und mit dem begonnenen Tempo tun, bleibt ihrer Bauherrenhoheit überlassen. Rund 360 neue, gute und bezahlbare Wohnungen könnten durch den Anstoß der Praxisstudie, unterstützt durch das KommWFP oder die staatliche Wohnraumförderung, entstehen. Die Bewilligungsstellen der Bezirksregierungen werden den weiteren Weg eng und motivierend begleiten.



Teilnehmer und Begleitgremium am Forum im Oktober 2016



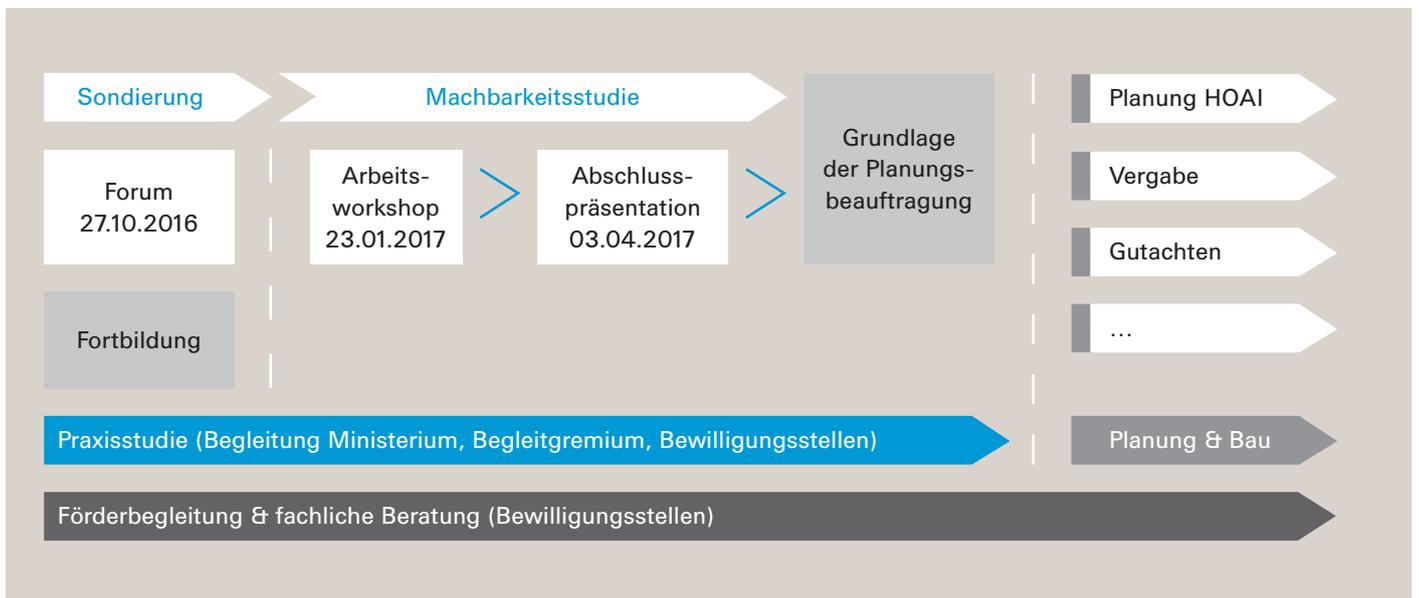
Posterausstellung während des ersten Forums



Diskussionsrunde beim Arbeitsworkshop im Januar 2017



Schlusspräsentation der Machbarkeitsstudien im April 2017



Ablauf der Praxisstudie



## **Projekte der Praxisstudie**

Praxisstudie – Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau  
Impulse für kommunale Bauherren

### **Bodenkirchen**

Ein neuer Dorfplatz entsteht

### **Burghausen**

Wohnen trotz Schall

### **Coburg**

Coburg-Nord ist mehr

### **Freising**

Preisgünstigen Wohnraum umsetzen

### **Ingolstadt**

Wohnen am Rosengarten

### **Neu-Ulm**

Neues Wohnen in Wiley-Nord

### **Salzweg**

Modulare Ortsentwicklung in Holz

### **Schirnding**

Potentiale des Wohnleerstandes

### **Weißbrunn**

„Machbares“ Wohnen am Ortseingang

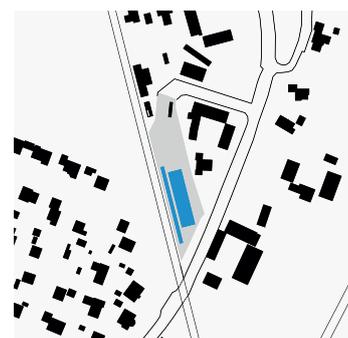


Modellfoto des Wohngebäudes mit Dorfplatz

*„Die Gemeinde will die Planung und Entwicklung in ihrem Ortszentrum nicht aus der Hand geben.“*

Monika Maier  
Erste Bürgermeisterin Gemeinde Bodenkirchen

<b>Einwohner</b>	5.300
<b>Regierungsbezirk</b>	Niederbayern
<b>Charakter</b>	ländlicher Raum nahe des Oberzentrums Landshut
<b>Art des Vorhabens</b>	Neubau
<b>Lage</b>	innerörtliches Dorfgebiet Am Bahnberg, Ortsteil Hilling
<b>Grundstücksgröße</b>	3.100 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	10
<b>Wohnungsgrößen</b>	1/2/3/4-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Basic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	Einbindung der Nachbarschaft, Entwicklung einer innerörtlichen Bahnbrache



Lageplan

## Bodenkirchen Ein neuer Dorfplatz entsteht

Bauherrin: Gemeinde Bodenkirchen  
Studie: Franke Rössel Rieger Architekten, München

Das Grundstück, das für die Teilnahme an der Praxisstudie von der Gemeinde Bodenkirchen vorgeschlagen wurde, liegt unmittelbar am Bahnhaltdepot Aich in Niederbayern mit guter Zugverbindung nach Landshut, Freilassing und Rosenheim. Die Nähe zur Bahnlinie ist die Herausforderung und gleichzeitig ist die zentrale Lage sowie die Verfügbarkeit ein städtebaulicher Vorteil, das Grundstück für eine Wohnnutzung zu verwenden. Der Bedarf an neuem Wohnraum im vorgeschlagenem Umfang ist vorhanden.

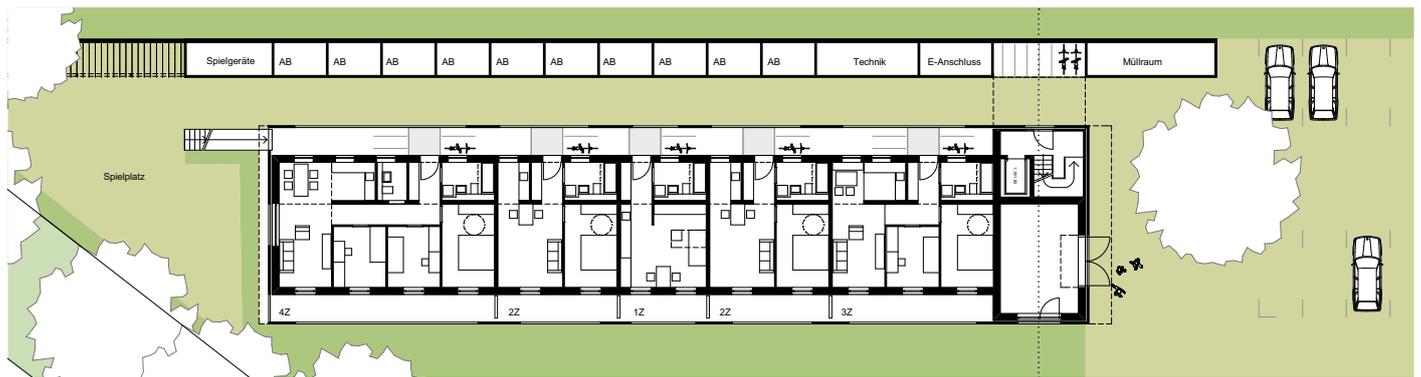
Die Gemeinde beauftragte das Architekturbüro mit der Machbarkeitsstudie, um die Baurechtschaffung sowie eine Planungsbeauftragung vorzubereiten. Vorerkundigungen bei der Deutschen Bahn wurden eingeholt, da gerade ein Fehlen der Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt den Planungs- und Realisierungsprozess entscheidend verzögern kann.

Neben den insgesamt zehn Wohneinheiten soll ein Gemeinschaftsraum entstehen, der den Parkplatz des Bahnhaltdepotes als Markt- und Veranstaltungsfläche mit nutzen soll und so nicht nur den Bewohnern, sondern auch der Dorfgemeinschaft zur Verfügung steht. Die Idee des großen Scheunentors zur Verbindung von Außen- und Innenraum setzt die Typologie der benachbarten landwirtschaftlich geprägten Gebäude in einem dem ländlichen Raum angemessenen Mehrfamilienwohnhaus um. Die einzelnen Wohnungsgrößen sollen eine Zusammenlegung nach Bedarf ermöglichen, um insbesondere Familien Erweiterungsflächen ohne Umzug zur Verfügung stellen zu können. Die Grundrisse der Wohnungen sind flexibel und in ihrer Nutzung variabel ausgelegt. Alle Wohnungen

werden barrierefrei sein, die Erschließung des Obergeschosses erfolgt durch eine Aufzugsanlage. Ein identischer Bad-Baustein wird bei allen Wohnungen verwendet.

Anstelle eines Kellergeschosses wird eine Funktionschiene mit Kellerersatz-, Müll- und Fahrradräumen als linearer Körper parallel zur Bahntrasse gesetzt, der neben der bahnabgewandten Orientierung der Wohnräume den notwendigen Schallschutz gewährleistet. Die geringe Belastung von 30 bis 40 Zugbewegungen pro Tag kann so kompensiert werden. Weitere Kosteneinsparungen sollen durch eine einfache verputzte Mauerwerksbauweise mit Stahlbetondecken sowie einem flach geneigtem Holzdachstuhl erreicht werden. Die zweite Außenhaut und somit das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes soll in Anlehnung an ortstypische Stadel mit einer Holzverschalung verkleidet werden. Die Wahl der Konstruktion und Detaillierung ermöglicht die Einbindung von lokalen Handwerksbetrieben.

Die Praxisstudie konnte eine zeitliche Beschleunigung durch die straffe Terminsetzung und einen Motivationsschub zur Entscheidungs- und Bearbeitungsintensität erreichen. Die Öffnung zur nachverdichteten, innerörtlichen Ortsentwicklung mit optimaler Verkehrsanbindung und das Konzept eines Lebensmodells mit veränderter individueller Mobilität im ländlichen Raum sind beispielhaft. Das Projekt konnte den kommunalen Entscheidungsträgern besonders gut durch die Präsentation mit einem Modell vermittelt werden. Offen bleibt die spätere Bewirtschaftung der Immobilie durch die Gemeinde, die bisher keine Wohnliegenschaften verwaltet.



Grundrisse Erdgeschoss



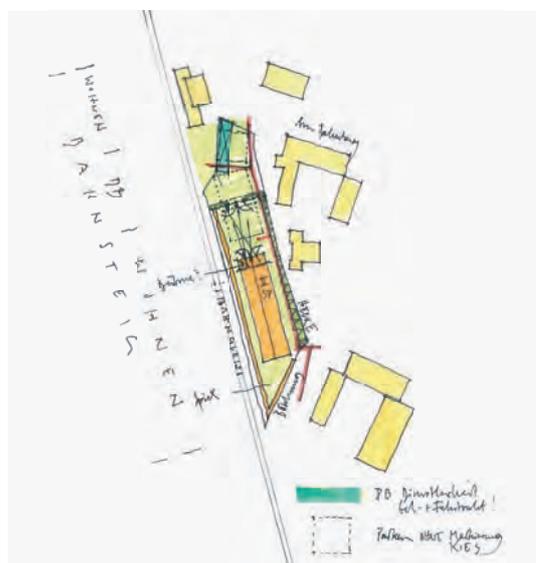
Ansicht Wohngebäude im Kontext des Bahnhofs



Wohnbereiche mit Baumbestand



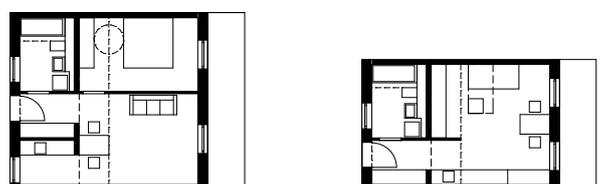
Schnitt durch den Gemeinschafts- und den Wohnbereich



Skizze der Architekten



Grundrisse 4- und 3-Zimmer-Wohnungen



Grundrisse 2- und 1-Zimmer-Wohnungen

## Qualitätssicherung durch Innenentwicklung

Monika Maier, Erste Bürgermeisterin Bodenkirchen

Die Gemeinde Bodenkirchen hat in ihrem Ortsteil Hilling die Ortsentwicklung in zentraler Lage neben dem Bahnhof nicht aus der Hand geben wollen. Eine Nutzung der vorhandenen Bahnbrache stellte sich auf Grund der Lärm- und Schallbelastung sowie des Umfeldes durchaus als schwierig dar.



Bahnhaltepunkt im Ortsteil Hilling

Die Erstellung einer geförderten Machbarkeitsstudie erschien der Gemeinde als praktikabler Schritt, um die Möglichkeiten auf dem vorhandenen Grundstück auszuloten und so die Parameter für eine Planungsbeauftragung zu schärfen. Eine Wohnnutzung entspricht dem Bedarf vor Ort, ein Bezug mit der Dorfgemeinschaft sollte über eine neue öffentliche Fläche hergestellt werden. Ein unmittelbarer Nachbar wurde in alle Diskussionen und Planungen frühzeitig eingebunden.

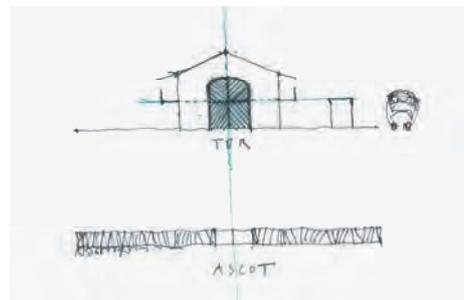
Die fachliche Kompetenz hierfür, die die Gemeindeverwaltung ob ihrer Größe nicht vollumfänglich in das Vorhaben einbringen konnte, wurde durch das Architekturbüro eingebracht. Die Anforderungen waren an die Ausschreibung der Praxisstudie angelehnt. Ein der Nachfrage entsprechender Wohnungsmix wurde gefordert.

Die schnelle Entwicklung des Konzeptes und die Fachbegleitung im Rahmen der Praxisstudie ermöglicht es der Gemeinde, nur vier Monate nach Beauftragung ein Konzept mit „einer absolut liebenswerten Planung mit Dorfcharakter“ im Gemeinderat zu behandeln und die Änderung des Bebauungsplans mit den notwendigen Beteiligungsschritten einzuleiten.

## Once upon a time in Niederbayern

Heinz Franke, Architekt, München

Wenn man denn schon an einem Bahnhofsgelände entwirft, konfektioniert und später vielleicht sogar baut, dann sollte man sich dem Ort auch auf dem Schienenweg nähern und wieder verlassen, über Land und Flur. Unsere erste regionale Fahrt fand an einem Novembertag statt, der übersummenhaft alles mit weißem Rauhref mit gepudert hatte.



Skizze des „Scheunentors“

Es gab zwischenzeitlich noch einige Fahrten mit den Regionalbahnen durch das ländliche Niederbayern – wir lieben dieses Land, seine Menschen und die dortige Sprache. Mittlerweile haben wir das Gefühl, den Ort Bodenkirchen zwar nicht zu kennen, seinen Pulsschlag aber zu spüren: rhythmisch, gleichmäßig, sich wiederholend, geordnet und wach.

Direkt an der eingleisigen Bahntrasse gelegen, die von Mühldorf am Inn über Bodenkirchen nach Landshut führt, und natürlich auch in Gegenrichtung befahrbar ist, hätte der offene Raum gerne eine bauliche Definition. Kopfüber haben wir uns in die Studie gestürzt, ein bisschen schwimmen können im Vokabular der Architektur und des Städtebaus ist natürlich eine unverzichtbare Voraussetzung. Das Ergebnis der Praxisstudie liegt nunmehr vor, unpräzise und pragmatisch, ländlich, dessen Charme in der Klarheit und projekteigenen Selbstverständlichkeit liegt. Auf Gestaltung wurde nicht verzichtet.

Eine Realisierung des Projekts würde die Gemeinde Bodenkirchen - mit staatlicher Förderung – mit einem bezahlbaren und qualitativ vollen Wohnen bereichern.



Modellfoto Dirtheuer

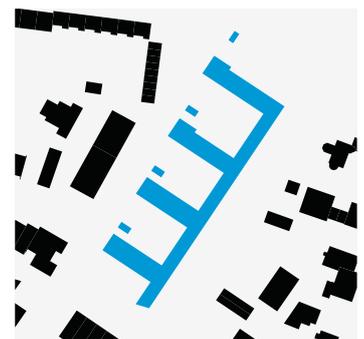


Modellfoto Dillinger

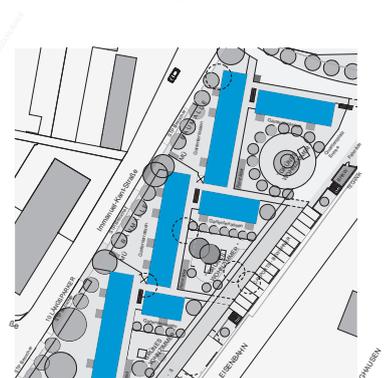
*„Die Doppelbeauftragung der Machbarkeitsstudie bringt uns das entscheidende Fachwissen über die Entwicklung des Areals.“*

Markus Huber  
Geschäftsführer Burghauser Wohnbau

<b>Einwohner</b>	20.000
<b>Regierungsbezirk</b>	Oberbayern
<b>Charakter</b>	Oberzentrum im ländlich geprägtem Raum
<b>Art des Vorhabens</b>	Neubau
<b>Lage</b>	innerörtliches Mischgebiet an über-regionaler Bahntrasse
<b>Grundstücksgröße</b>	6.600 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	45
<b>Wohnungsgrößen</b>	1/2/3/4-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Classic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	städtebauliche Optimierung bei Schallschutz und Erschließung



Lageplan Dirtheuer



Lageplan Dillinger

## Burghausen Wohnen trotz Schall

Bauherr: Burghauser Wohnbau  
Studie 1: Dirtheuer Architekten Stadtplaner, München  
Studie 2: Architekturbüro Helmut Dillinger, Burghausen

Die Stadt Burghausen strebt eine innerörtliche Nachverdichtung gemäß dem festgestellten Wohnraumbedarf als Hochschulstandort und Zentrum wirtschaftskräftiger Arbeitgeber an. Nachfrage besteht nach einer Vielzahl von verschiedenen Wohnungsgrößen. Das bearbeitete Brachgrundstück wird derzeit als Quartiersparkplatz genutzt und wurde im Rahmen der von der Stadt erstellten Leerstandsuntersuchung als vordringlich für eine Wohnraumentwicklung identifiziert. Die durchgeführte Mehrfachbeauftragung hatte für den Bauherrn zum Ziel, bei der anschließenden Planungsbeauftragung Kosteneinsparungen durch eindeutige, bereits diskutierte Vorgaben zu erreichen sowie grundsätzliche Fragestellungen mit dem Entscheidungsgremium bei ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu klären, um die Realisierung der Wohnanlage schneller durchführen zu können.

Beide Büros entschieden sich frühzeitig, zur Erstellung der Machbarkeitsstudie einen Fachplaner im Bereich Schallschutz hinzuzuziehen, da maßgebliche Entwurfskomponenten die Einwirkungen des Bahnverkehrs sein werden: Vibrationen können durch eine entsprechende Kiesgründung, Schall durch eine Positionierung der Gebäude aufgefangen werden. Gerade die städtebauliche Setzung war für den Bauherrn nicht als Lösungsvorschlag, sondern als Diskussionsprozess mit den Fachplanern und den anderen Beteiligten der Praxisstudie als eine gemeinsame Annäherung an einen bei Beginn der Beauftragung noch nicht eindeutig formulierten Erwartungshorizont formuliert.

Die Burghauser Wohnbau GmbH nimmt als kommunale Wohnungsbaugesellschaft für die Stadt Burghausen als sogenannter Dritter die Bauherren-

aufgabe wahr und kann das Wohnbauprojekt somit voraussichtlich in der Säule II des Wohnungspakts Bayern realisieren. Die angestrebte Kosteneffizienz wurde von beiden Machbarkeitsstudien mit ähnlichen Vorschlägen in Aussicht gestellt. Die Grundrisstypen entsprechen grundsätzlich dem Bedarf vor Ort und dem Bewirtschaftungsumfeld des Bauherrenvertreters.

Mehrausgaben für den speziellen Schallschutz sind für eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Bahnlinie in jedem Fall aufzubringen, schaffen dafür aber neuen, zentral gelegenen Wohnraum in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur. Die indirekte Kostenoptimierung des Vorhabens gelang in der Praxisstudie mit Hilfe der Qualitätssicherung und Schärfung der unterschiedlichen Planungsansätze durch die gemeinsamen Besprechungen aller Akteure mit den Betreuern und dem Begleitgremium. Insbesondere konnten während der Bearbeitungszeit der Machbarkeitsstudie Optimierungen bei den Schallschutzmaßnahmen, den Erschließungsflächen und der Bebauungsdichte sowie der Gebäudehöhe erreicht werden, die alle der Kosteneffizienz dienen und einen höheren Wohnwert versprechen. Gerade die Potentiale parallel erstellter und mehrfach beauftragter Machbarkeitsstudien können dem Bauherrn ein klareres Bild für gute Lösungskonzepte in kürzester Zeit verschaffen.

Die technischen Anforderungen an den Wohnraum sollen als Modell Classic der Praxisstudie umgesetzt werden und entsprechen somit den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), die der Bauherr für das Vorhaben gemeinsam mit der zuständigen Bewilligungsstelle als geeignet ausgewählt hat.

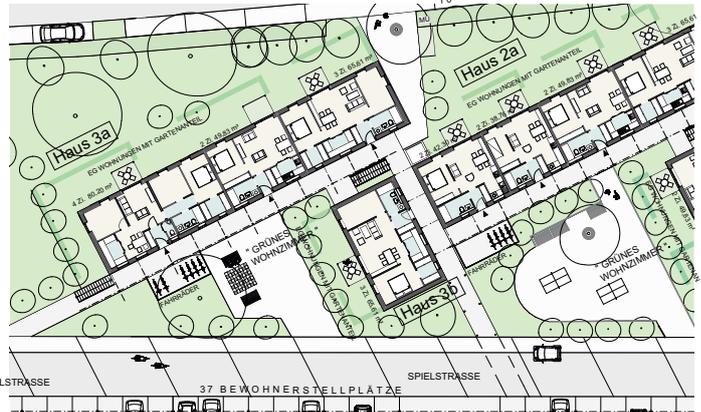
Studie Dirtheuer Architekten Stadtplaner

Studie Architekturbüro Dillinger



Modellfoto

Modellfoto



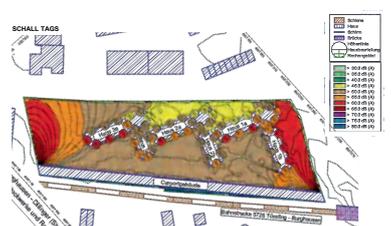
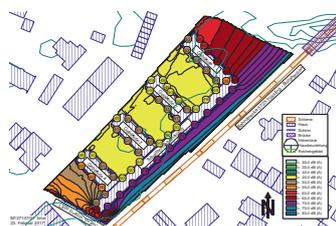
Grundrisse Erdgeschoss

Grundrisse Erdgeschoss



1- bis 4-Zimmer-Wohnungstypen

1- bis 4-Zimmer-Wohnungstypen



Schallsituation am Tag

Luftfoto des Grundstücks

Schallsituation am Tag

### **Vorteile der Mehrfachbeauftragung**

Markus Huber, Geschäftsführer Burghauser Wohnbau

Um die Potentiale des Grundstücks, das der Burghauser Wohnbau zur Verfügung steht, optimal zu nutzen, erhielten wir von den politischen Entscheidungsträgern den Auftrag, in der ersten Phase der Projektbearbeitung eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Wir haben uns davon ein breiteres Spektrum an grundsätzlichen Parametern für das weitere Vorgehen erhofft und diese durch die beiden Architekturbüros erhalten. Es wurde gezielt ein Burghauser und ein nicht-ortsansässiges Büro beauftragt, um eine „Blindheit vor dem Ort“ zu vermeiden. Die Mehrfachbeauftragung sollte nicht den Charakter eines konkurrierenden Verfahrens tragen, vielmehr waren für uns die beiden unterschiedlichen Herangehensweisen in der Diskussion und den Grundüberlegungen wichtige Entscheidungsgrundlage für eine spätere Planungsbeauftragung.

Die große Herausforderung lag im Umgang mit der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Bahntrasse und den damit verbundenen Schall- und Vibrationsbelastungen. Die unterschiedlichen Vorschläge zeigten uns die Problematik auf und werden erst im Rahmen einer Planungsbeauftragung vertieft untersucht und abschließend gelöst werden.

Gerade der kompakte Zeitplan der Praxisstudie und die vorgegebenen Besprechungstermine beschleunigten unsere internen Entscheidungswege und erhöhten die Frequenz, in der wir an die kommunalen Entscheidungsträger berichten konnten. Die zügige Entwicklung des Areals in unserem Kosten- und Qualitätsrahmen für eine wirtschaftliche und nachhaltige Bewirtschaftung durch unser Unternehmen im Auftrag der Stadt Burghausen hilft uns, den Wohnraumbedarf des Oberzentrums Burghausen für unterschiedliche Bevölkerungsschichten besser zu decken. Die Praxisstudie bedeutete für uns eine Optimierung unserer Qualitätsvorgaben bei gleichzeitigem bereicherndem Austausch mit anderen kommunalen Bauherren, den Betreuern und dem Begleitgremium.

### **Vor dem Schall schützen**

Dr.-Ing. Franz Dirtheuer, Architekt, München

In der kammartigen Struktur der Wohnanlage, die private und halböffentliche Freiflächen erzeugt und den Schallschutz der Wohnungen gegenüber der Bahnlinie gewährleistet, entstehen größtenteils nord-süd-orientierte Grundrisse, die sich teilweise als Maisonetten über zwei Geschosse erstecken. Auf eine Unterkellerung wird verzichtet, die Kellerersatzräume entstehen an den Gelenkpunkten der einzelnen Gebäude. Dort erfolgt die vertikale Erschließung mit insgesamt vier Treppenkernen; Aufzugsanlagen gewährleisten den barrierefreien Zugang der Wohnebenen. Es wird von einem reduzierten Stellplatzschlüssel ausgegangen, günstige ebenerdige Carports schließen die Wohnhöfe zur Immanuel-Kant-Straße hin ab.

Die Mischung der Wohneinheiten von 1-Zimmer- bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie von Studentenapartements kann die lokale Nachfrage bedienen.

### **Neue Höfe braucht das Quartier**

Helmut Dillinger, Architekt, Burghausen

Die notwendige städtebauliche Dichte auf dem Grundstück wird mit drei ost-west-orientierten, viergeschossigen Körpern und ergänzenden niedrigeren, um 90° gedrehten Gebäuden erreicht. Alle Gebäude sind mit einem gemeinsamen Laubengangsystem an eine Aufzugsanlage sowie an die parallel zur Bahnlinie positionierten Garagen- und Nebengebäude angeschlossen. Durch eine Verringerung der Treppenhäuser und Liftanlagen und den Verzicht auf ein Kellergeschoss können die Baukosten deutlich reduziert werden. Ebenso kann der notwendige Schallschutz für die ruhigen Wohnhöfe hergestellt werden. Weitere Baukosten werden durch die Reduzierung auf einen vertikalen Erschließungsstrang pro Gebäude, eine außenliegende Dämmhülle mit nur punktuellen Kragschlüssen sowie dem Verzug der Leitungsführung in den Trockenbauwänden erreicht.



Ansichten Nord und Süd

*„In der Praxisstudie wollten wir gewisse Standards in Frage stellen – das ist uns gelungen.“*

Ulrich Pfuhlmann  
Technischer Leiter Wohnbau Stadt Coburg



Lageplan

<b>Einwohner</b>	41.300
<b>Regierungsbezirk</b>	Oberfranken
<b>Charakter</b>	Oberzentrum in Nordbayern
<b>Art des Vorhabens</b>	Neubau
<b>Lage</b>	Stadtrandlage im allgemeinen Wohngebiet
<b>Grundstücksgröße</b>	4.400 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	45
<b>Wohnungsgrößen</b>	2/3/4/5/6-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Basic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	Erschließung und Achsen optimiert Grundsätze der Kostenoptimierung verfeinert

## Coburg Coburg-Nord ist mehr

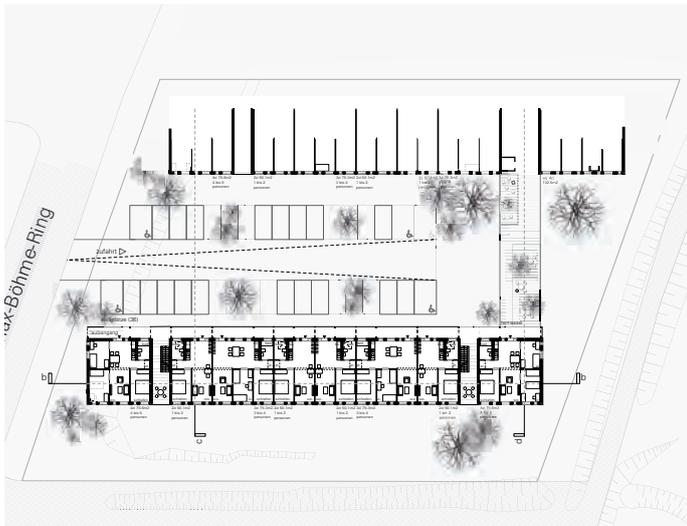
Bauherrin: Wohnbau Stadt Coburg  
Studie: bogevischs buero, München

Das Quartier der Bertelsdorfer Höhe, in dem sich das Grundstück der Praxisstudie befindet, liegt ca. 2,5 km nördlich des Zentrums der Stadt Coburg und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Schnellstraßennetz. Zudem führt das städtische Radwegenetz und der Rottenbach südöstlich an den Grundstücken vorbei. Das Grundstück befindet sich in einem ruhig gelegenen Wohnviertel mit einer Mischung von Einfamilien- und Geschosswohnungsbau, teils integrativer sozialer Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten sowie Bürogebäuden.

Für das Gebiet wurde 1993 ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine dreigeschossige Zeilenstruktur mit viergeschossigen Kopfbauten vorsieht. Die Vorgaben des Bebauungsplans wurden bisher teils sehr abweichend umgesetzt, es entstanden zahlreiche Punkt- und Flachhäuser anstatt der geforderten Zeilen. Die Machbarkeitsstudie befürwortete daher eine Abweichung bei der Volumengestaltung und reagiert mit der Planung auf das topographische Gefälle und die Bodenbeschaffenheit für die Grundanlage der späteren Planung. Durch die jeweilig nordseitig liegende Laubengängerschließung ist für eine barrierefreie Erschließung von über 80 % der neu geschaffenen Wohnfläche ein einziger Aufzug ausreichend. Die beiden Gebäuderiegel haben jeweils zwei Treppen und gewährleisten dadurch baulich den ersten und zweiten Rettungsweg. Durch eine modulare Konstruktionsweise mit einer Achsbreite von 3,0 m haben alle Räume die gleiche Breite, die erforderlichen Bewegungsflächen gemäß DIN 18040 werden dabei leicht unterschritten, die Wohnungen sind dennoch praktisch barrierefrei nutzbar. Die Modularität

setzt sich auch in der Fassade fort, somit ist eine wirtschaftliche und serielle Vorfertigung möglich, um Kosten und Bauzeit zu reduzieren. Zur weiteren Kostenoptimierung wird auf Balkone verzichtet, die Laubengänge und der Verbindungsgang im ersten Obergeschoss bieten großzügige Möglichkeiten in Form von Terrassen- oder Pflanzflächen. Der Freiraum öffnet sich zudem in den Grünraum des Rottenbachs. Die Wohnräume erhalten eine großzügige Verglasung nach Süden. Im Erdgeschoss entsteht eine allgemein nutzbare Waschküche, die an den großzügigen Gemeinschaftsraum angegliedert ist und sich in den Freiflächen fortsetzt. So konnte der Platz für eine Waschmaschine in den Wohnungen zugunsten der Wohnräume eingespart werden. Der Bereich unter der aufgeständerten Sockelplatte kann für Abstellverschläge als Kellerersatzräume und zur Fahrradparkierung genutzt werden.

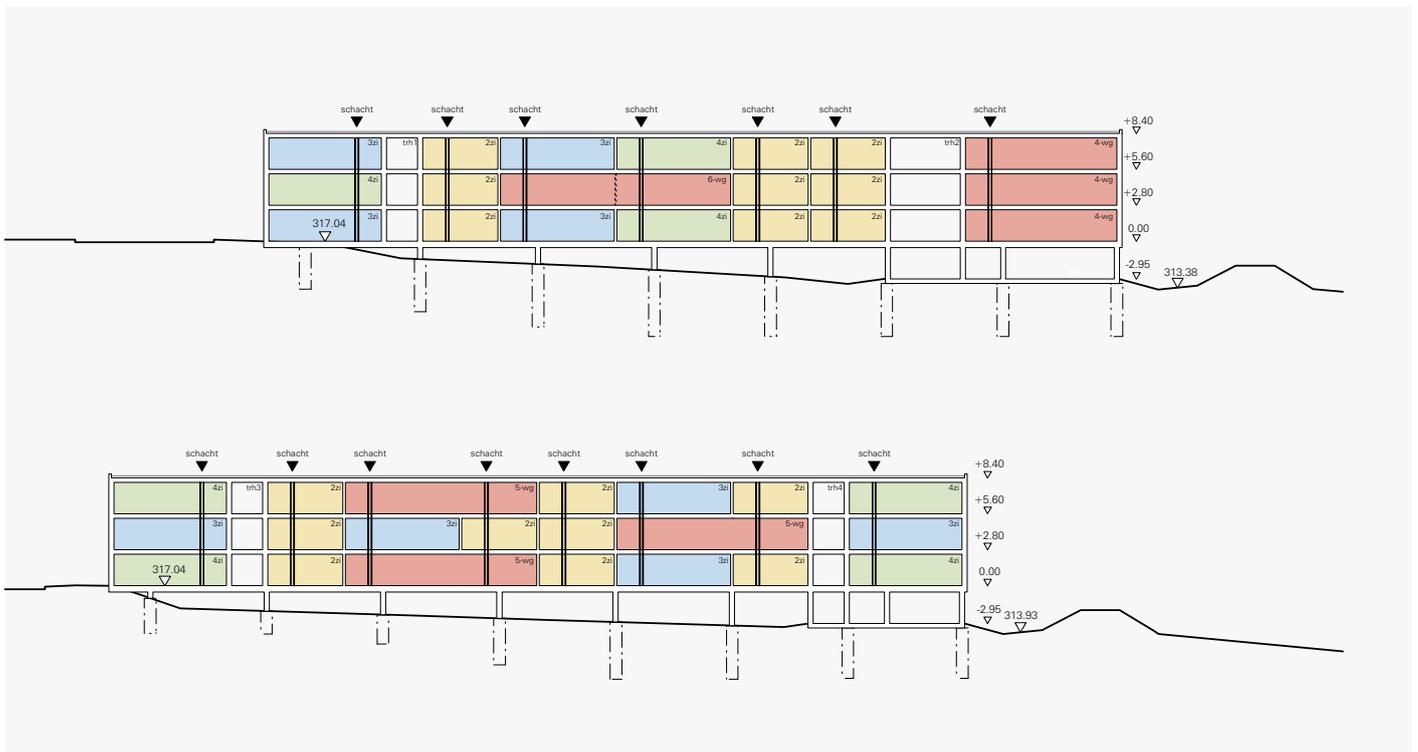
Der begrünte Innenhof mit Zufahrtsmöglichkeit vom Max-Böhme-Ring dient mit seinem barrierefreien Spielplatz und Grünflächen, Auto- und Fahrradstellplätzen sowie urbanem Mobiliar als unabhängiger Treffpunkt allen Bewohnern. Die Gliederung des Hofes wird durch hohe Hecken in geschützte Bereiche zониert und die Grünfläche lässt Raum für großkronige Bäume. Die Stellplatzanlage wird gegenüber den Nachbargrundstücken durch hohe Bäume eingefasst, um durch eine Einschränkung der Einsehbarkeit den privaten Charakter der Freiflächen zu verstärken. Die unmittelbar an die Wohnungen im Erdgeschoss angrenzenden Grünflächen im Süden können den Mietern unabhängig von der Lage ihrer Wohnung im Gebäude zum Anbau von Obst und Gemüse angeboten werden.



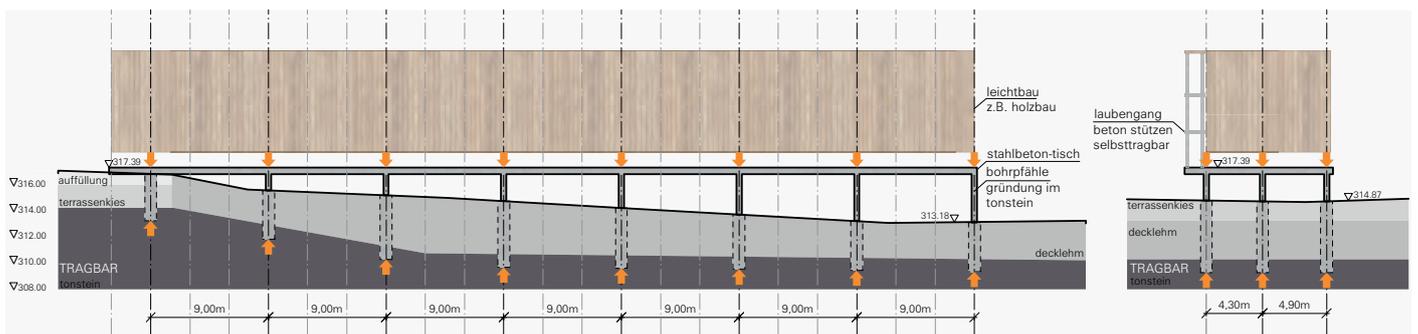
Grundrisse des Systemvorschlags



Wohntypen im Konstruktionsraster



Stapelung der Wohntypen



Mögliches Konstruktionsraster in Pfählig

## Inklusion am Max-Böhme-Ring

Christian Meyer, Geschäftsführer Wohnbau  
Stadt Coburg

Die Stadtbau Coburg hat die Entwicklung der Bertelsdorfer Höhe im Norden Coburgs dem prägenden Ziel der Inklusion im Wohnungsbau und der Stadtentwicklung untergeordnet. Auf Grundlage der bereits vorhandenen Quartiersangebote wie Seniorenzentrum, Heilpädagogische Tagesstätte u.a. ist es geplant, ein übergreifendes und erweitertes Wohnkonzept zu entwickeln.



Nutzungsübersicht

In einer inklusiven Gesellschaft ist es normal, verschieden zu sein. Alle Gebäude sollen von Menschen jeden Alters, Herkunft, mit und ohne Behinderung, von Alleinerziehenden bis zur Großfamilie bewohnt werden. Jeder ist willkommen. Eine Fachkraft der Wohlfahrtspflege wird vor Ort die Gemeinschaft professionell moderieren, um so Hilfeleistungen und nachbarschaftliche Hilfe schnell und passgenau zu organisieren und Synergieeffekte unter den Bewohnergruppen zu bilden. In diesem toleranten Umfeld ist eine höhere Toleranz des „anders Seins“ und eine gute Integration von Migranten zu erwarten.

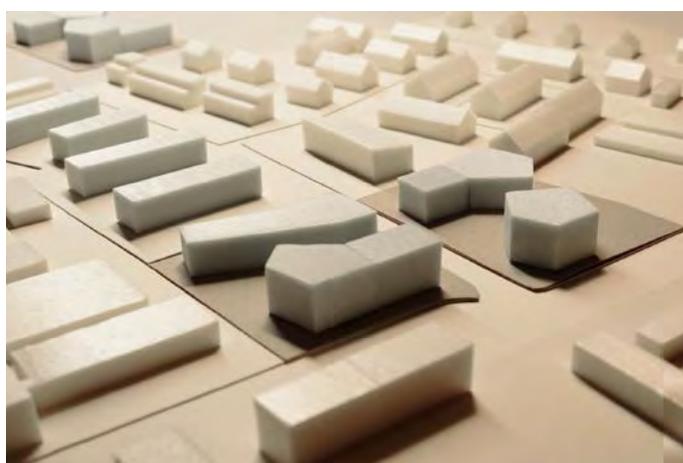
Es sollen zwei Wohngemeinschaften mit behinderten jungen Erwachsenen von bis zu sechs Bewohnern sowie mindestens sechs Wohnungen für ein betreutes Wohnen im Alter realisiert werden. Ein rollstuhlgerechter Gemeinschaftsraum mit dazugehöriger Küche, Toiletten und Garten wird allen Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung stehen. Die fachliche Beratung zu grundsätzlichen Fragen des Projektes hat die Praxisstudie in kürzester Zeit für uns verfügbar gemacht. Die konzeptionelle Anwendung für weitere Standorte scheint möglich.

## Aufgeständert, modular, ortsspezifisch – ein Entwurf für mehr

Rainer Hofmann, bogevischs buero, München

Folgende Leitideen der Auslobung der Praxisstudie haben wir als oberste Prämissen übernommen: Eine schnelle und kostengünstige Realisierung der Resultate der Machbarkeitsstudie soll auch in einer kleinen Wohnanlage wie in Coburg möglich sein. Die Vorgaben zur Kostenersparnis durch eine klare Baukörper- und Grundrissstruktur, die Konstruktion, den Wiederholungsfaktor, den sparsamen Technikeinsatz und einem reduzierten Ausbaustandard übernehmen wir als Kernforderung in unsere Überlegungen. Das Einsparen am Wohnwert, an der sozialen Nachhaltigkeit und an der architektonischen Gestaltung sehen wir, wie in der Auslobung der Praxisstudie dargestellt, als grundsätzlich nicht erstrebenswert.

Die vorgeschlagene Bebauung besteht aus zwei dreigeschossigen geraden Zeilen entsprechend der Struktur des Bebauungsplans. Eine gemeinsame Laubengangerschließung im ersten Obergeschoss verbindet die Gebäude und zoniert den Zwischenbereich mit oberirdischer Parkierung. Das Gelände fällt von West nach Ost um etwa 4 m ab, die obere Lage des Baugrunds ist nicht tragfähig, eine Gründung bis in die tragfähige Tonsteinschicht ist erforderlich. Daher entwickeln wir das Konzept einer Sockelplatte, die wie ein Tisch auf den Bohrpfählen steht und so nur wenig Baugrund bewegt werden muss. Sie trägt die Wohngeschosse, die als Leichtbau beispielweise in Holzbauweise errichtet werden. Der Laubengang muss aus brandschutztechnischen Gründen in Stahlbetonbauweise errichtet werden. Die Techniktrassen für Heizung, Sanitär und Elektro können unter der Tischplatte verlaufen und über alle Geschosse als durchlaufende Schächte realisiert werden. Die Gebäude erhalten ein einheitliches Raster von 3 m und sind in eine Sanitärraumzone im Norden und eine Wohn- und Schlafraumzone im Süden gegliedert. Die Wohnungen sind modular aufgebaut und können zu Wohnungstypen von einer 2-Zimmerwohnung bis zu einer Wohngemeinschaft mit mehr als sechs Individualräumen zusammengesetzt werden.



Modellstudien zur Orientierung und Dichte

*„Gut, dass wir Kommunen wieder Kompetenz für den Wohnungsbau bekommen.“*

Barbara Schelle  
Stadtbaumeisterin Freising

<b>Einwohner</b>	50.000
<b>Regierungsbezirk</b>	Oberbayern
<b>Charakter</b>	Oberzentrum in Metropolregion München
<b>Art des Vorhabens</b>	Neubau
<b>Lage</b>	Stadtrandlage im allgemeinen Wohngebiet
<b>Grundstücksgröße</b>	3.100 m <sup>2</sup> + 3.600 m <sup>2</sup> (1. und 2. Bauabschnitt)
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	120
<b>Wohnungsgrößen</b>	1/2/3/4/5-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Basic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	Stellplatzschlüssel gesenkt Gemeinschaftsnutzungen optimiert Änderung des Bebauungsplans mit erhöhter Dichte



Lageplan

## Freising

### Preisgünstigen Wohnraum umsetzen

Bauherrin: Große Kreisstadt Freising  
Studie: Ebe | Ausfelder | Partner, München

Als Standort für das Vorhaben wurden die beiden in Nachbarschaft der Feuerwehr liegenden Grundstücke in der Katharina-Mair-Straße im Freisinger Stadtteil Lerchenfeld ausgewählt. Die Lage am Stadtrand bietet die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Anbindung an den städtischen Busverkehr sowie kurze Wege sowohl in die Innenstadt als auch zu den Naherholungsgebieten Isarauen und Stoibermühle.

Die Baufelder sollen mit jeweils drei viergeschossigen Gebäuden bebaut werden, die sich jeweils um einen grünen Innenhof gruppieren. Bei den Gebäudekörpern und ihren Grundrissen steht die Funktionalität im Vordergrund: Knapp organisierte Grundrisse über vier Etagen sparen Fläche und somit Mietkosten für die Bewohner. Durch das differenzierte Wohnungsangebot werden verschiedene Bevölkerungsgruppen angesprochen, sodass ein „Freisinger Mix“ mit einer Gemeinschaft aus Auszubildenden, Alten, Studierenden, städtischen Mitarbeitern, Familien und sonstigen Wohnberechtigten aller Stufen entstehen kann.

Zur Umsetzung der in der Machbarkeitsstudie ermittelten Dichte der Bebauung ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Die Einbindung zukünftiger Nutzer sowie der interessierten Öffentlichkeit und der Nachbarschaft wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Rückhalt zur Umsetzung des Vorhabens essentiell werden. Eine weitere Herausforderung stellt der Nachweis der erforderlichen KfZ-Stellplätze für die Bewohner und Besucher dar. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für geförderten Wohnungsbau konnte durch das Begleitgremium der Praxisstudie als Anregung an die Projektbeteiligten herangetragen werden.

Die jeweils an der Westgrenze der Baufelder liegenden Gebäuderiegel nehmen ausschließlich 1- und 2-Zimmer-Wohnungen auf. In den anderen Gebäudeteilen befinden sich die größeren Wohnungen. Die Erdgeschosszone soll in Teilbereichen zum öffentlichen Straßenraum mit Gemeinschaftsflächen, Läden und Büros sowie einer Tagespflegeeinrichtung und gestalteten Freiflächen einen urbanen Sockel generieren. Die Dächer sollen ebenfalls genutzt werden. Dort befinden sich neben einigen Maiso-nettewohnungen für die Bewohner nutzbare Dachgärten und ein Waschsalon. Kosten können u.a. durch ein gleichartiges Raster, der Vermeidung von Brüstungen und Stürzen sowie der Doppelnutzung der breiten Laubgänge als Freibereiche mit eher privatem Charakter reduziert werden. Aufweitungen vor den jeweiligen Wohnungseingängen schaffen so Vorzonen, die durch die Bewohner gestaltet werden können.

Alle Wohnungen werden – bezogen auf die Wohnraumförderungsbestimmungen – mit reduzierten Flächenmaßen geplant, sodass auf das gesamte Projekt gesehen ca. 10 % mehr Wohneinheiten realisiert werden können. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Barrierefreiheit und die Nutzbarkeit der Wohnung. Nachhaltige Mobilitätskonzepte und eine klimafreundliche Energieversorgung sollen in der weiteren Planung vertieft werden.

Die fachliche Begleitung ermöglichte ein zielgerichtetes Nachdenken über das, was an diesem Ort entstehen kann. Der daraus entwickelte Entwurf dient als Entscheidungshilfe für die politischen Gremien in der Stadt und als Grundlage für die nächsten Phasen der Realisierung.



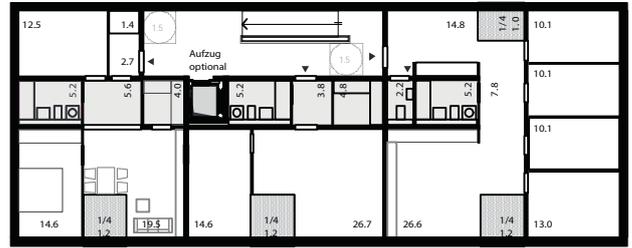
Gemeinschaftliche Nutzungen in Beispielbildern: Dachgarten, Waschcafé, Fahrradwerkstatt, Urban Gardening, Luftbild

<b>Gesamt</b>	<b>120</b>
<span style="color: green;">■</span> Sondernutzung	4
<span style="color: lightgreen;">■</span> Dachgärten	2
<span style="color: orange;">■</span> Kleinstwohnung	4
<span style="color: yellow;">■</span> 1 Zimmer	43
<span style="color: orange;">■</span> 2 Zimmer	38
<span style="color: purple;">■</span> 2,5 Zimmer	4
<span style="color: blue;">■</span> 3 Zimmer	19
<span style="color: cyan;">■</span> 4 Zimmer	4
<span style="color: teal;">■</span> 5 Zimmer	8



Schemata der Nutzungsverteilung im Erdgeschoss, Regelgeschoss und Dachgeschoss

2-Zimmer-Wohnung  
2 Personen 56 m<sup>2</sup>



3 Zi -B  
3-Zimmer-Wohnung  
3 Personen 67 m<sup>2</sup>

2 Zi -B  
2-Zimmer-Wohnung  
2 Personen 56 m<sup>2</sup>

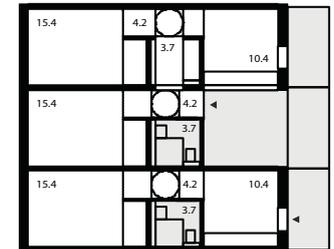
5 Zi -B  
5-Zimmer-Wohnung  
5 Personen 102 m<sup>2</sup>

1-Zimmer-Wohnung  
1 Person 34 m<sup>2</sup>

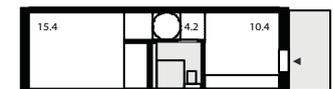


2-Zimmer-Wohnung  
2 Personen 50 m<sup>2</sup>

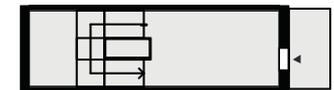
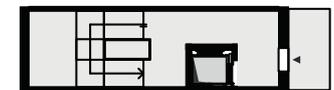
2,5-Zimmer-Wohnung  
2-3 Personen 57 m<sup>2</sup>



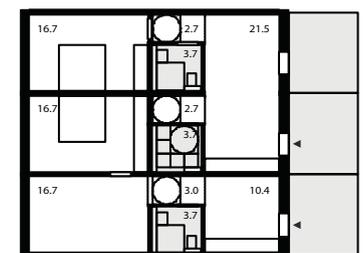
1-Zimmer-Wohnung  
1 Person 34 m<sup>2</sup>



1-Zimmer-Wohnung  
1 Person 34 m<sup>2</sup>



3-Zimmer-Wohnung  
3-4 Personen 66 m<sup>2</sup>



1-Zimmer-Wohnung  
1 Person 34 m<sup>2</sup>

Grundrisstypen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen

## Umsetzung des kommunalen Aktionsplans STEP in Lerchenfeld

Barbara Schelle, Stadtbaumeisterin Freising

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in der Metropolregion München ist die Frage drängender denn je: Wie können in Freising attraktive Wohnungen geschaffen werden, die gleichzeitig bezahlbar bleiben?

Die Stadt Freising hat im Juli 2014 den Stadtentwicklungsplan 2030 präsentiert und mit dem Freisinger Baulandmodell die Entwicklung von flächensparendem, gefördertem Geschosswohnungsbau als erste Priorität des Aktionsplans eingestuft.

Der Stadtteil Lerchenfeld ist der jüngste und auch der größte Freisinger Stadtteil, im Südosten der Stadt gelegen, direkt an die Auenlandschaft anschließend, rechts der Isar und nahe dem Münchner Flughafen im Erdinger Moos. Das städtische Doppelgrundstück eignete sich für die Beteiligung an der Praxisstudie. Wir als kommunale Fachverantwortliche wurden ämterübergreifend im Rahmen der Studie von einem namhaft besetzten Fachgremium begleitet, sodass viele Denkanstöße von uns und den für die Machbarkeitsstudie beauftragten Planern mitgenommen werden konnten. Eine Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt erfolgte während der Fachberatungen der Praxisstudie.

Der größte Gewinn der Praxisstudie war die gemeinsame Erarbeitung von präzisen Parametern und Wertevorstellungen für das anschließend stattfindende Vergabeverfahren für Planungsleistungen nach der Vergabeverordnung (VgV). So konnten insbesondere mit den kommunalen Entscheidungsträgern fachlich vertieft hinterlegte Argumente der Machbarkeitsstudie ausgetauscht werden, die uns für die Auslobung der Planung ein hohes Maß an inhaltlicher Sicherheit und einen deutlichen zeitlichen Vorteil gebracht haben. Gerade die Fragen der Nutzungsverteilung innerhalb der Gebäude und die angemessene städtebauliche Dichte konnten so optimiert werden und dadurch Kosten und soziales Integrationspotential des Projektes konsolidieren.

## Merkmale des „neuen“ Wohnungsbaus

Michaela Ausfelder, Ebe | Ausfelder | Partner, München

Wir haben für das Projekt in Freising-Lerchenfeld sechs Ziele formuliert, die für den Bauherrn maßgebliche Entscheidungsparameter definieren:

1. Umfeld gestalten
2. Baurecht schaffen
3. Verträgliche Wohnmischung erzeugen
4. Flächeneinsparung trotz Barrierefreiheit
5. Nutzungen für neue Nachbarschaften
6. Optimierte Erschließungsflächen, Bauteile

Das Grundstück bringt in das Projekt optimale Rahmenbedingungen ein: Lage, Anbindung und Infrastruktur vor Ort sind gut. Um das Baurecht auszunutzen, wird angeregt, den Bebauungsplan zu ändern und so eine höhere Dichte, aber eine dem Ort angemessene Dichte mit einer Geschossflächenzahl von 1,4 zu erreichen. Insbesondere die Modellstudien mit dem Bauherrn haben uns ermöglicht, diesen Vorschlag zu vermitteln.

Das Wohnungsgemenge soll dem Bedarf entsprechen, ein Schwerpunkt liegt mit je etwa einem Drittel bei den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sollen, entsprechend der Vorgabe Basic der Praxisstudie, im Vergleich zu den Wohnraumförderungsbestimmungen 10 % der Flächen einsparen. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sollen andere Nutzungen als das Wohnen untergebracht werden, um so über den klassischen Gemeinschaftsraum hinaus Begegnungen mit Aktivitäten zu verknüpfen. Und schließlich sollen Kosten und Flächen bei der internen und externen Erschließung eingespart werden sowie die Bauteile weitestgehend optimiert werden.

Die Anmerkungen des Fachgremiums der Praxisstudie bezogen sich im Wesentlichen darauf, wie mit Frei- und Gemeinschaftsflächen ein vitales Zusammenleben ermöglicht werden kann. Das aktuelle Konzept übersetzt diese Anmerkungen in das vorliegende Ergebnis der Machbarkeitsstudie.



Rosengarten als Identitätsstifter

*„Der Erhalt des Rosengartens ist oberstes Ziel. Die Identitätsstiftung im Quartier ist entscheidend für den sozialen Erfolg.“*

Alexander Bendzko  
Technischer Leiter GWG Ingolstadt



Lageplan

<b>Einwohner</b>	135.100
<b>Regierungsbezirk</b>	Oberbayern
<b>Charakter</b>	Oberzentrum in Metropolregion München
<b>Art des Vorhabens</b>	Neubau
<b>Lage</b>	Neubausiedlung in Stadtrandlage
<b>Grundstücksgröße</b>	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	52
<b>Wohnungsgrößen</b>	2/3/4-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Classic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	Stellplatzschlüssel gesenkt

## Ingolstadt

### Wohnen am Rosengarten

Bauherrin: GWG Ingolstadt  
Studie: 03 Architekten, München

Stadträumlich am Übergang zum Land gelegen entsteht am Rande des Ortsteils Oberhaunstadt ein neues Quartier, dessen Herzstück und Mitte der vorhandene Rosengarten bildet. Geprägt ist die neue Wohnanlage von einem Umfeld, das unterschiedlichste Maßstäbe aufweist: im Süden gelegen der neue Supermarkt mit einer sehr großen Parkplatzanlage, im Norden anschließend eine Siedlung aus freistehenden Einfamilienhäusern.

Vier geknickte Gebäudekörper definieren einen Wohnhof und binden den Rosengarten in die Anlage ein. In den Wohngebäuden erlauben um eine zentrale Diele gruppierte Räume den Verzicht auf lange Flure. Die Küchen und Essplätze orientieren sich jeweils zum Laubengang und stellen eine Schnittfläche zwischen öffentlich und privat dar. Der Wohnraum ist wiederum den Wohnküchen räumlich zugeordnet, hier befindet sich auch der private Balkon. Alle Wohnungen sind durchgesteckt und orientieren sich nach mindestens zwei Himmelsrichtungen. Bäder, Küchen und Schlaf Räume weisen wiederkehrende Größen auf, auch wiederholt sich die Anordnung der Wohnungen im Grundriss.

Die Konstruktion erfolgt in Massivbauweise mit Decken aus Stahlbeton sowie geziegelten Wänden für die äußere Hülle und die Wohnungstrennwände innerhalb der Wohnungen werden als Trockenbauwände ausgeführt. Die Erschließung mit nur vier Treppenhäusern und Aufzügen trägt dem Wunsch nach einer wirtschaftlichen Grundkonzeption, aber auch nach einem angemessenen, dem stadträumlichen Kontext entsprechenden Mix an Wohnungen Rechnung und lässt überschaubare Unterhalts- und Betriebskosten erwarten.

Der Verzicht auf eine Anordnung der Baukörper parallel zu Supermarkt oder Rosengarten ermöglicht zweierlei: zum einen wird eine frontale Ausrichtung auf den Supermarkt vermieden, was bedeutet, dass alle Wohnungen sich mit ihren Ausblicken vom Supermarkt wegdrehen und ihn auf diese Art ausblenden. Zum anderen wird durch die Gruppierung der vier Baukörper um den Rosengarten dessen wichtige und identitätsstiftende Rolle unterstützt und dieser zur tatsächlichen Mitte für die neue Wohnanlage, ohne nur der ersten Wohnzeile diesen Ausblick zu gewähren.

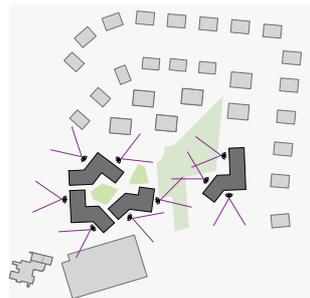
Die Ausnutzungskennwerte sind wirtschaftlich, die erzielte Geschossfläche liegt über dem Zielwert des Bauherrn, der Wohnungsschlüssel entspricht in etwa dem vorgegebenen Mix. Durch die Praxisstudie konnte sowohl das Vorgehen des Bauherrn als auch ein städtebauliches Konzept zur Diskussion gestellt und ein Ausblick auf eine qualitätsbewusste Wohnraumgenese ermöglicht werden.



Skizze Hof



Skizze Laubengang



Bezüge zum Rosengarten und zur Umgebung



Grundriss 2-Zimmer-Wohnung



Grundriss 3-Zimmer-Wohnung



Bebauungsplan mit zentralem Rosengarten



Grundriss 4-Zimmer-Wohnung

## **Die dichte Stadterweiterung am Rand – und wie sie gelingen kann**

Peter Karmann, Geschäftsführer GWG Ingolstadt

Für die GWG Ingolstadt ist dies ein untypisches Projekt, da unsere Projekte zumeist in zentraler Lage liegen. Am nördlichen Rand des Ingolstädter Ortsteils Oberhaunstadt wird ein Neubaugebiet aus dem Außenbereich heraus entwickelt. Die einmalige Qualität des Ortes ist der vorhandene Rosengarten, identitätsstiftendes Merkmal und zugleich Auflage zur Pflege im Bieterverfahren um das Grundstück der Stadt Ingolstadt. Weitere Anforderungen für einen Zuschlag des Grundstücks waren die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau mit einer Belegungsbindung von 50 Jahren und möglicherweise die Errichtung einer Kindertagesstätte. Es sollten zwischen 60 und 100 Wohneinheiten errichtet werden.

Die GWG Ingolstadt ließ frühzeitig im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung städtebauliche Entwürfe erarbeiten, um darauf basierend ein Angebot für den Erwerb der Flächen erstellen zu können.

Die Hürden einer zügigen Planungsbeauftragung waren sicherlich die aktuellen Baukosten und die Auslastung der Bauwirtschaft, da zahlreiche Bauvorhaben in Stadt und Umland von Ingolstadt sich im Bau befinden. Ebenso gab es begrenzte Kapazitäten für Planung und Bauleitung des Projektes, woraufhin der Zeitplan angepasst werden musste.

Die Beratungen in der Praxisstudie haben uns bestätigt, die Standards im Wohnungsbau als kostendämpfende Faktoren weiterhin zu hinterfragen. Gerade den Hinweis des Begleitgremiums, Vertrauen zwischen Bauherrn, Planer und ausführende Firmen als großes Kosteneinsparpotential zu nutzen, praktizierten wir bereits bei zahlreichen unserer Wohnbauprojekte. Die intensive und sehr gute Zusammenarbeit mit Behörden und Förderstellen, auch schon weit im Vorfeld der anstehenden Entscheidungen, verschafft uns regelmäßig die Möglichkeit, Realisierungszeit und Baukosten zu optimieren.

## **Wohnen am Rosengarten stiftet Identität**

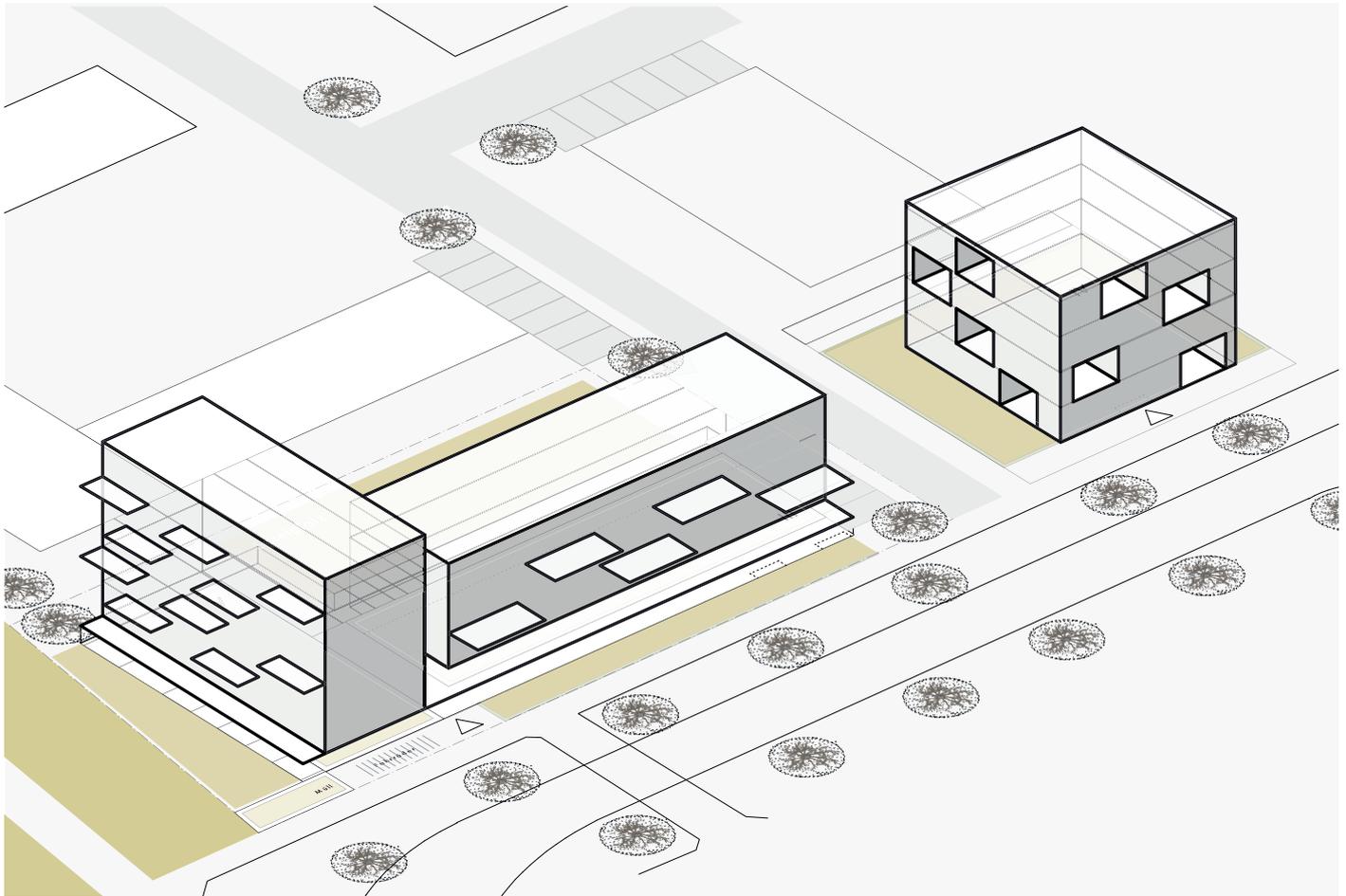
Prof. Karin Schmid, 03 Architekten, München

Unser Entwurf stellt das Bindeglied zwischen den beiden sehr unterschiedlichen Körnigkeiten der geplanten Nachbarschaft dar. Mit mehrfach geknickten Baukörperlängen wird der Versuch unternommen, zwischen der Flächigkeit und Massivität des Supermarktes mit seinen großen Längen und der Kleinteiligkeit der Einfamilienhäuser zu vermitteln. Mittels der vier abknickenden, dreigeschossigen Baukörper erzielen wir eine perspektivische Verkürzung der Gebäudelängen und somit eine verträgliche Relation zur Nachbarschaft.

Um den sich zum Rosengarten hin öffnenden Hof gruppierte Laubengänge sowie die Wegeverbindungen zwischen den Häusern zum Rosengarten hin stärken den gemeinschaftlichen Charakter der Wohnanlage und betonen die identitätsstiftende Qualität des Rosengartens in diesem neu entstehenden Quartier.

Die Lage der Laubengänge stärkt die soziale Mitte der überschaubaren Hausgemeinschaften mit jeweils 12 bis 15 Wohneinheiten und lässt die Bewohner an der Gemeinschaft partizipieren. Küchen und Essplätze orientieren sich jeweils zum Laubengang und beleben diesen. Private Balkone auf der abgewandten Seite ergänzen dieses Freiraumangebot mit Rückzugsmöglichkeiten.

Die einfache Grundvolumetrie der Baukörper wird durch einen Wechsel zwischen Putzfassaden und einer horizontalen Gliederung differenziert und gibt dem Gebäude einen heiteren und abwechslungsreichen Ausdruck. Laubengänge und Balkonbänder aus Beton gliedern mit unterschiedlichen Tiefen die Fassade, die mit einem mineralischen Putz versehen ist. Ein einfaches Stabgeländer wird durch leicht gegeneinander versetzte Stäbe zu einem gewebeartigen Muster. Der Sonnenschutz aus lichtdurchlässigen Screenstoffen gibt der Fassade zusätzliche Tiefe und gewährleistet gleichzeitig die Privatheit der Bewohner. Das nach innen geneigte, leicht überstehende Satteldach artikuliert einen klar definierten Attikaabschluss des Gebäudes.



Skizze der Volumenstudie

*„Bei einer vorgeschalteten Machbarkeitsstudie beschäftigt man sich mit den Grundlagen zu einem frühen Zeitpunkt, zu dem noch alles offen ist. Wir machen es uns daher zur Pflicht, früh nachzudenken.“*

Jasna Dominkovic-Lukic  
Leitung Technik, NUWOG Neu-Ulm



Lageplan

<b>Einwohner</b>	61.000
<b>Regierungsbezirk</b>	Schwaben
<b>Charakter</b>	Oberzentrum
<b>Art des Vorhabens</b>	Neubau
<b>Lage</b>	Konversionsareal am südlichen Innenstadtrand
<b>Grundstücksgröße</b>	2.500 m <sup>2</sup> (beide Bauabschnitte)
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	40 + 12 (beide Bauabschnitte)
<b>Wohnungsgrößen</b>	2/3/4-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Classic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	städtebauliche Dichte erhöht kostengünstige Grundsatzlösung für die Parkierung

## Neu-Ulm

### Neues Wohnen in Wiley-Nord

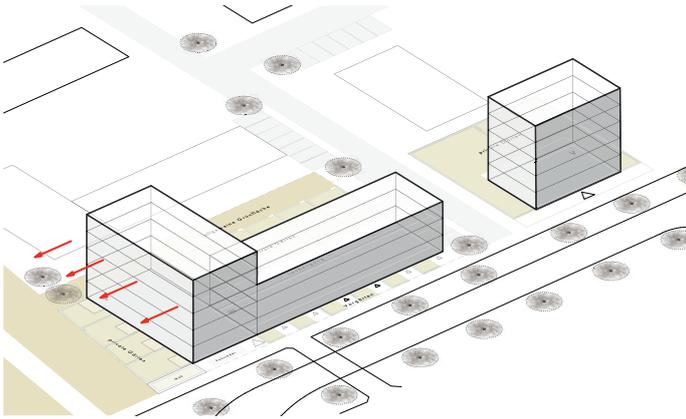
Bauherrin: NUWOG Neu-Ulm  
Studie: Neumann & Heinsdorff Architekten, München

Der Stadtteil Wiley mit den zwei zu bearbeitenden Grundstücken liegt mit einer Entfernung von ca. 1,2 km Luftlinie südlich zur Innenstadt in zentraler Lage der großen Kreisstadt Neu-Ulm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Wiley-Nord“ umfasst sowohl zurückgebaute als auch unbebaute Flächen des ehemals militärisch genutzten Gebiets und weist das Areal als allgemeines Wohngebiet aus. Soziale und technische Infrastruktur ist in der Umgebung fußläufig erreichbar. Durch die vorhandenen Rad- und Fußgängerachsen besteht eine optimale Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch nach Süden an die großzügigen Sport- und Freiflächen in Wiley-Mitte. Die Planungen für das Areal sehen die Entstehung urbanen Wohnraums mit rund 170 Wohneinheiten in gemischten, bis zu viergeschossigen baulichen Strukturen vor. Ein zentraler Grünanger als Aufenthalts- und Bewegungsraum bietet weitere fußläufige Wegeverbindungen für das Quartier.

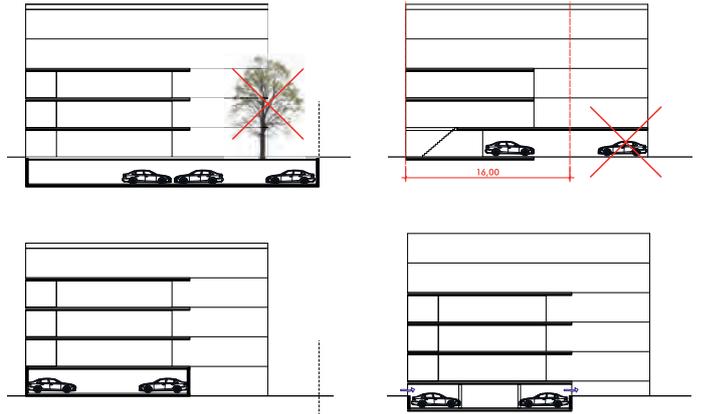
Der Bauherr gliedert seine Teilnahme an der Praxisstudie in zwei Stufen. Die erste Stufe besteht aus der Auswahl eines geeigneten Planungspartners anhand der Vorstellung eines skizzenhaften Konzeptes zur inhaltlichen Bearbeitung der Machbarkeitsstudie. Die Stufe Zwei umfasst für den ausgewählten Planer die Teilnahme an den Terminen und Bearbeitungsschritten der Praxisstudie zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Der Bauherr beabsichtigt, die geförderte Wohnbebauung auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Praxisstudie weiter zu planen und zu realisieren. In den Wohngebäuden soll die Entwicklung der sozialen Situation der Familien mit der Gestaltung der Lebensphasen und die demographische Entwicklung berücksichtigt

werden. Alle Wohnungen und deren Erschließung werden barrierefrei sein, der Wohnraum in seiner Größe und Ausstattung weitgehend hierarchiefrei für eine variable Nutzbarkeit. Im Rahmen der Bearbeitung wurde untersucht, inwieweit gemeinschaftlich nutzbare Bereiche im Gebäude sowie in den Freiräumen vorgesehen werden können, ohne die Flächeneffizienz des Gebäudes stark negativ zu beeinflussen. Als Beispiele sind dabei gemeinsame Erschließungsflächen, Dach- und Freiflächen, Hauswirtschaftsräume sowie sonstige Gemeinschaftsräume mit Aufenthaltsqualität angedacht worden.

Zielsetzung ist die Erfüllung der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016). Es besteht die Möglichkeit zur Energieversorgung mit Fernwärme. Eine kosten- und wartungsintensive Technik zur Minderung des Energiebedarfes ist vom Bauherrn nicht erwünscht. Der Einsatz bewährter und umweltgerechter Baumaterialien wird das Ziel bei der Umsetzung des Gebäudes sein, konnte aber in der Machbarkeitsstudie nur konzeptionell angedacht werden. Allerdings wurden Erfahrungswerte der teilnehmenden Architekten anhand gebauter Beispiele in die Praxisstudie eingebracht. Wärmedämmverbundsysteme sind ausdrücklich nicht erwünscht. Besonderer Wert wurde auf eine wirtschaftliche Bauweise und Konstruktion sowie der Flächeneffizienz des Gebäudes gelegt. Eine wirtschaftliche Betrachtung des gesamten Lebenszyklus insbesondere hinsichtlich der Instandhaltungskosten sowie eine Kosteneffizienz bei hoher architektonischer Qualität sind für die NUWOG als nachhaltiger Bauherr sehr wichtig.



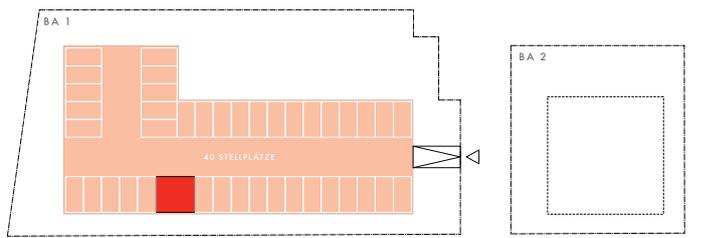
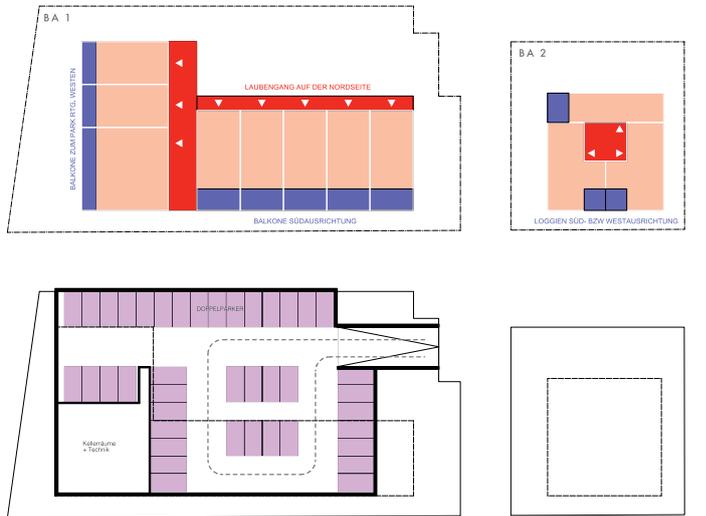
Bestimmung der städtebaulichen Dichte



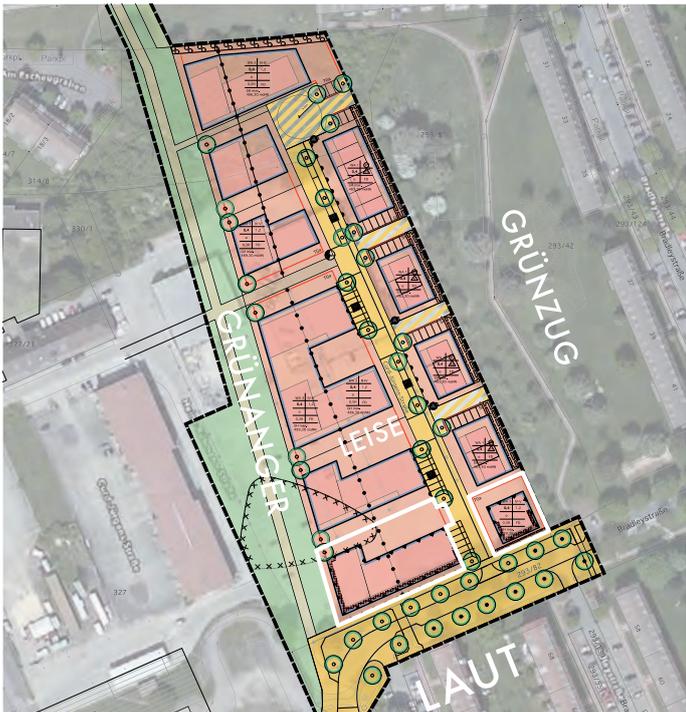
Untersuchung: Alternativen Parkierung



Ausnutzung des Grundstücks und Höhenentwicklung



Optimierung der Tiefgarage



Rechtsgültiger Bebauungsplan

### Zweistufige Entwicklung von Wiley-Nord

Andreas F. Heipp, Geschäftsführer NUWOG Neu-Ulm

Die NUWOG-Unternehmensgruppe hat für die Jahre 2017 bis 2021 ein starkes Neubauprogramm aufgelegt, mit dem ca. 360 geförderte Wohnungen in der zweiten und dritten Säule des Wohnungspakts Bayern gebaut werden sollen.

Die Bebauung im militärischen Konversionsgebiet Wiley-Nord wird durch eine zweistufige Durchführung der Praxisstudie umgesetzt. In der ersten Stufe wurde über ein vorgeschaltetes Auswahlverfahren ein geeigneter Planer für eine Beauftragung der Machbarkeitsstudie ermittelt. Vier Büros waren eingeladen, die Herangehensweise an die Aufgabenstellung in einem skizzenhaften Konzept darzustellen und zu präsentieren. Es sollten mindestens drei wesentliche Merkmale aufgezeigt und grafisch, skizzenhaft oder schematisch dargestellt werden, die der Verfasser als maßgebend einstuft, einen kostengünstigen Wohnungsbau zu erstellen, ohne dass der Wohnwert geschmälert wird und ohne Abstriche an der Qualität der Architektur hinnehmen zu müssen. Die Konzeptvorschläge waren in der Anzahl, Tiefe und Gewichtung so zu bearbeiten oder zu berücksichtigen, wie es die konzeptionelle Herangehensweise einer Machbarkeitsstudie im Rahmen der Praxisstudie vor den eigentlichen Planungsphasen der HOAI erlaubt.

Wir haben durch ein einfaches Verfahren einen geeigneten Planer gefunden und haben Probleme der Bauaufgabe durch eine frühzeitige fachliche Bearbeitung nicht erst während der Entwurfsphase erkannt. Insbesondere die Beschränkung der baulichen Nutzung konnte so während der Bearbeitung der Praxisstudie mit der Stadt Neu-Ulm vielversprechend und mit fachlichen Argumenten hinterlegt diskutiert werden, so dass eine Abweichung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden konnte. Der höhere Ausnutzungsgrad schafft eine größere Wirtschaftlichkeit und die Einbindung aller am Prozess beteiligten Akteure kann die spätere Realisierung effizient beschleunigen.

### Kostengünstig ohne Qualitätseinbußen

Thomas Neumann, Architekt, München

Als wesentliche Merkmale für kostengünstigen Wohnungsbau, ohne dass an der Qualität gespart wird, haben wir für das Neu-Ulmer Projekt in der Praxisstudie fünf Handlungsfelder in der Machbarkeitsstudie aufzeigen können. Die Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks ist der kostenreduzierendste Faktor, der noch keinerlei Ausführung unterhalb von etablierten Standards notwendig macht. Wir stellten fest, dass die Beschränkung der Geschossflächenzahl des Bebauungsplans das maßgeblich beschränkende Kriterium war, da die Grundflächenzahl und die zulässige Geschossigkeit eine höhere Dichte ermöglichen würden. Gespräche mit der Stadt Neu-Ulm signalisierten eine mögliche Korrektur und somit einen höheren Ausnutzungsgrad des Baurechts.



Beispiel einer Vorfabrikation

Ein zentrales Erschließungssystem kann für beide Körper des westlichen Baufeldes Flächen und Kosten reduzieren. Die tiefen und schmalen Wohnungstypen erhöhen die Kompaktheit des Gebäudes, Kellerersatzräume nach Norden verringern die unterirdische Kubatur des Gebäudes. Zum Nachweis der notwendigen reduzierten Stellplätze wird die Tiefgarage auf das westliche Baufeld beschränkt, was schlussendlich eine sehr große Kostenreduzierung darstellt. Als Alternativen zum unterirdischen Parken wurden mehrere Varianten untersucht, ein halb versenktes Parkdeck mit Wohnungen im Hochparterre, bei dem keine Freibereiche unterkellert werden müssen, ist der nun weiter verfolgte Lösungsansatz.



Wachstumsstadien am Modell dargestellt

*„Die Praxisstudie hat uns die Augen geöffnet. Der Lerneffekt für uns war sehr groß.“*

Josef Putz  
Erster Bürgermeister Salzweg

<b>Einwohner</b>	6.800
<b>Regierungsbezirk</b>	Niederbayern
<b>Charakter</b>	ländlicher Raum nahe des Oberzentrums Passau
<b>Art des Vorhabens</b>	Neubau
<b>Lage</b>	Baulücke im allgemeinen Wohngebiet
<b>Grundstücksgröße</b>	2.170 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	30 (davon 8 im 1. Bauabschnitt)
<b>Wohnungsgrößen</b>	1/2/3/4-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Classic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	Ortsentwicklung im Innenbereich optimiert innovativer vorgefertigter Holzbau



Lageplan

## Salzweg

### Modulare Ortsentwicklung in Holz

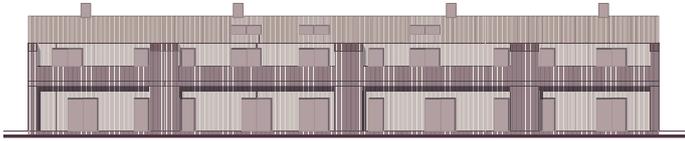
Bauherrin: Gemeinde Salzweg  
Studie: hiendl\_schineis architekten, Passau/Augsburg

Die wachsende Gemeinde Salzweg liegt im ländlichen Raum des beginnenden Bayerischen Waldes, etwa 5 km entfernt vom Oberzentrum Passau an der Entwicklungsachse der Bundesstraße 12 Richtung Tschechien und unweit der Landesgrenze nach Österreich. Für den ehemaligen Pfarrhof im Ortsteil Straßkirchen befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung, der ein für den ländlichen Raum typisches und locker besetztes Einfamilienhausgebiet vorgesehen hat. Der bauliche Zustand des Pfarrhofs wurde im Vorfeld der Praxisstudie untersucht und für Wohnungsbau als nicht wirtschaftlich vertretbar eingestuft. Im Vorfeld des ehemaligen Pfarrhofs ist kürzlich ein neuer Kindergarten der Gemeinde errichtet worden. Der Umfang des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl über ein privates Grundstück als auch in großen Teilen über ein Grundstück der Pfarrpfündestiftung des Bistums Passau. Für die weitere Entwicklung ist das Bistum Passau ein entscheidender Akteur und Erbpachtgeber, mit dem eine gemeinsame Gesprächsbasis hergestellt werden konnte. Die Zusicherung eines Erbpachtvertrages für die Bebauung in der 2. Säule des Wohnungspakts erschließt ansonsten nicht verfügbare Grundstücke zu langfristig wirtschaftlichen Konditionen und gewährleistet die Förderfähigkeit.

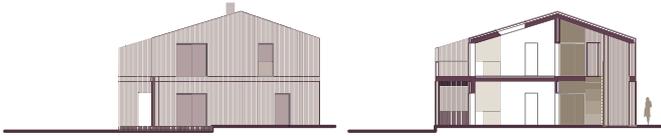
Die innerörtliche Siedlungsentwicklung in einem mit dem ländlichen Raum kompatiblen Maßstab ist die Grundlage der weiteren Planungsansätze. Die Machbarkeitsstudie zeigte insbesondere die zeitliche Entwicklung in Bauabschnitten auf, wie auch den Weg für eine mögliche Definition einer Hausform, die vor Ort kompatibel scheint und die Wohnbedürfnisse befrieden kann. Die Arbeit mit verschiedenen Typologien erleichterte den Einstieg

und erhöhte das Verständnis der Bauherrin für die künftige Wohnraumschaffung. Der Langhaustyp lehnt sich in seiner Volumetrie an die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzgebäude an, definiert gleichzeitig aber eine ausreichend große Grundfläche, um kostenoptimiertes Wohnen wirtschaftlich zu realisieren.

Die Entscheidungsfindung konnte durch die fachliche Beratung während der Praxisstudie in der Gemeinde gestrafft und an die vorgegebenen Termine angepasst werden. Der Zeitgewinn garantiert einen schnelleren Einstieg in die Planungsbeauftragung und spätere Realisierung. Der gleichzeitige Wunsch der Innennachverdichtung in fußläufiger Entfernung zu den Nahversorgern des täglichen Gebrauchs als auch die Abkehr vom Neubaugebiet mit Häusern für nur eine Familie bei gleichzeitiger Wahl eines ortsverträglichen, architektonischen Ansatzes ist ein maßgeblicher Beitrag zur Kostenoptimierung und nachhaltigen Ortskernentwicklung des Ortsteils Straßkirchen. Der Fokus auf die Baukostenoptimierung wurde von der Bauherrin durchgehend eingefordert und muss keinen Abstrich beim Wohnwert der später realisierten Gebäude bedeuten. Das anfängliche erstrebenswerte Ziel der Nachnutzung des vorhandenen Pfarrhofes konnte durch die beauftragten Architekten überprüft werden und als unwirtschaftlich und nicht nachhaltig festgestellt werden. Die Nähe zu sozialer Infrastruktur und der neuen Wohnnutzung ermöglicht ein breites Spektrum an Nutzungsszenarien.



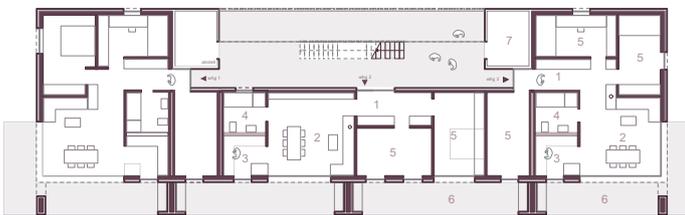
Ansichten Nord und Süd eines Langhauses



Westansicht und Schnitt



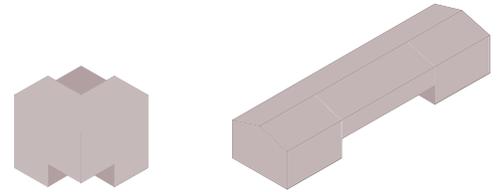
Grundrisse Obergeschoss



Grundrisse Erdgeschoss



Topographie im gesamten Areal



Punkthaus Typ A

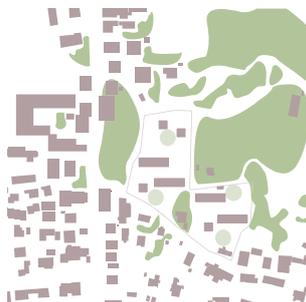
Langhaus Typ B



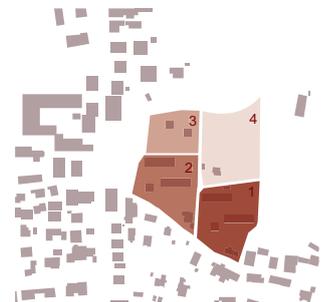
Räume Strukturen



Beziehungen Wege



Freiraum Grün



Weiter wachsen

Kostengruppen*	Gewerk	Kosten Euro/m <sup>2</sup> **
310	Baugrube	98
320	Gründung	79
330	Aussenwände	450
340	Innenwände	180
350	Decken	220
360	Dächer	120
370	Baukonstruktive Einbauten	80
390	sonstige Massnahmen	90
410/420/430	Heizung Lüftung Sanitär	190
440/450	Elektro	90

\* Die Gesamtkosten (brutto) bei 786 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche der Kostengruppen 300 und 400 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen 1.597 Euro/m<sup>2</sup> Wfl.

\*\* bei einer BGF von 786 m<sup>2</sup>

Kostenschätzung des ersten Bauabschnittes



Zeitungsartikel Passauer Neue Presse vom 27.6.2016

## Lernen von den Fachleuten

Josef Putz, Erster Bürgermeister Salzweg

Die Gemeinde Salzweg hat das Grundstück des ehemaligen Pfarrhofs in Erbpacht von der Pfarrpfründestiftung des Bistums Passau erworben, um an der west-ost-orientierten Ortsdurchgangsstraße einen Kindergarten zu errichten. Der Pfarrhof selbst steht leer und hat sich als baufällig und kostspielig in der Sanierung dargestellt. Als Idee hatten wir schon länger eine Kooperation mit dem katholischen Wohnbauwerk im Sinn.

Die Rahmendaten der Gemeinde Salzweg sind in manchen Punkten überraschend: es werden jährlich etwa 27 neue Wohneinheiten errichtet. Wohl auch durch die räumliche Nähe zu Passau und Umgebung ist Salzweg ein familiengerechter Lebensmittelpunkt. Der demografische Wandel zeigt sich vor allem in einem zukünftig immer größer werdenden einkommensschwachen Personenkreis, insbesondere durch das Erreichen des Renteneintrittsalters unserer Mitbürger. Etwa ein Viertel aller Mütter in Salzweg sind alleinerziehend. Für die beschriebenen Lebensumstände gibt es abseits des klassischen Familienmodells nicht ausreichend verfügbaren Wohnraum.

Unsere Gemeinde möchte das positive Wachstumssaldo nutzen und gerade auf Grund der relativ günstigen Baulandpreise benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen. Im Rahmen der Praxisstudie wurde der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan überarbeitet und dem ländlichen Raum entsprechende Wohnhaustypen entwickelt. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass für die Verträglichkeit im Ort die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden soll. Die Aufteilung in mehrere Bauabschnitte entspricht dem Wachstumspotential der Gemeinde. Die lokale Wertschöpfungskette soll ausgenutzt werden und regionale Handwerksbetriebe beispielsweise im Holzbau bei der Ausführung berücksichtigt werden. Die Beteiligung des Diözesanbaumeisters im Rahmen der Praxisstudie hat uns einen entscheidenden Ansprechpartner für die spätere Realisierung des Wohnbauprojektes erschlossen.

## Lokale Ressourcen nutzen – ländliches Potential bergen

Regina Schineis, Architektin, Passau

Gerade die Möglichkeit der Ausschöpfung einer regionalen Wertschöpfungskette und des lokalen Wissens im Bau kann die zeit- und kostengerechte Umsetzung eines Gebäudes erleichtern. Wir können unsere Erfahrung im Holzbau beisteuern. Von der ursprünglichen Aufgabe der Nachnutzung des ehemaligen Pfarrhofs konnten wir aus fachlichen Gründen dem Bauherrn schnell abraten. Das wesentlich wirtschaftlichere und nachhaltigere Ziel ist die angemessene Nachverdichtung im Ortszentrum von Straßkirchen. Gleichzeitig kann so ein Teil der Neubauaktivitäten an einer fußläufig erschlossenen Lage ermöglicht werden, was den Flächenverbrauch am Ortsrand deutlich reduziert.

Die Wahl einer Modulbauweise aus Holz bei gleichzeitiger Aufteilung in vier Bauabschnitte ermöglicht eine Wiederholbarkeit der Bauaufgabe, eine serielle Fertigung der einzelnen Komponenten und eine Anpassung der Entwicklung an den lokalen Bedarf in Geschwindigkeit und Ausgestaltung des innerörtlichen Neubaugebietes.

Es werden zwei grundsätzliche Wohnhaustypen vorgeschlagen: ein Punkthaus als Solitär und ein Langhaustyp mit Laubengang. Die Wohnungsgrößen orientieren sich an den Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen WFB. Bei den Punkthäusern werden kompakte Wohnungen stockwerksweise gestapelt und bieten im Erdgeschoss die Möglichkeit einer Laden- oder Gewerbenutzung. In einer Variante können bei größerem Volumen auch größere Wohneinheiten umgesetzt werden. Der Langhaustyp erhält seine Größe aus der benachbarten landwirtschaftlichen Bebauung und stellt auch durch die Holzschalung als Fassade einen verträglichen Ortsbezug her. Kompakte Wohneinheiten werden über ein nach Norden orientierten Laubengang erschlossen, gemeinschaftliche Flächen können im Erdgeschoss untergebracht werden, auf eine Unterkellerung wird aus Kostengründen verzichtet. Die erreichte Dichte übersteigt deutlich den ursprünglichen Bebauungsplanentwurf.



Ortsanalyse zur Ermittlung des Handlungsbedarfs am konkreten Objekt

*„Was wir brauchen sind Wohnungen, die modernen Wohnansprüchen für alle Lebensphasen gerecht werden.“*

Karin Fleischer  
Erste Bürgermeisterin Schirnding



Lageplan

<b>Einwohner</b>	1.200
<b>Regierungsbezirk</b>	Oberfranken
<b>Charakter</b>	Leerstandsmanagement in Nordostbayern
<b>Art des Vorhabens</b>	Ersatzneubau / Sanierung
<b>Lage</b>	Baulücke im Mischgebiet
<b>Grundstückgröße</b>	1.300 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	6
<b>Wohnungsgrößen</b>	2/3/4-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Basic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	Finanzierung gesichert

## Schirnding

### Potentiale des Wohnleerstandes

Bauherr: Markt Schirnding  
Studie: Schlicht Lamprecht Architekten, Schweinfurt

Im Rahmen der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie wurde als Vorbereitung einer späteren Planung neben anderen Dokumenten ein Leerstandskataster erstellt und dort der Gebäudebestand grob erfasst und bewertet. Im Ergebnis wurde das ursprünglich von der Gemeinde vorgeschlagene Grundstück nicht weiter bearbeitet. Stattdessen soll ein Bestandsgebäude nahe des Ortskerns modernisiert oder ersetzt werden. Das für die weiteren Schritte gewählte Grundstück Ringstraße 12–20 liegt in zentraler innerörtlicher Lage an der Nahtstelle zwischen dem Kernort und der Erweiterung des Ortes aus den 1960er Jahren. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, ein Ärztehaus und eine Apotheke finden sich in unmittelbarer Nähe. Die Ortsmitte mit Rathaus und Kirche und weiteren Infrastruktureinrichtungen ist sechs Gehminuten entfernt.

Auf dem eingebrachten Grundstück befinden sich derzeit fünf dreigeschossige Gebäudezeilen mit insgesamt 40 Wohnungen. Die Wohnanlage ist von einem niedrigen Standard geprägt, alle Wohnungen sind nicht barrierefrei und verfügen über keine Balkone oder andere private Freizeiteile. Gut die Hälfte dieser Wohnungen steht vor allem aus diesen Gründen derzeit leer. Die durchschnittliche Altersstruktur der übrigen Wohnungen in der Ringstraße liegt bei über 70 Jahren, sodass in den kommenden Jahren von weiteren Wohnungswechseln mit möglichem Folgeleerstand auszugehen ist. Das Grundstück ist im Besitz des örtlichen Bauvereins, der von der finanziell schwierigen Lage ebenso betroffen ist wie der Ort selbst. Finanzielle Eigeninitiative zur Modernisierung des Bestandes ist nur eingeschränkt darstellbar. Mithilfe der Erträge aus dem Teilver-

kauf der Gebäude an den Markt Schirnding dient die Kommune dem örtlichen Bauverein zusätzlich als Impulsgeber, um weitere leerstehende Wohnungen zu modernisieren, Leerstand zu beseitigen und mit den Kapitalmitteln notwendigen zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen sowie vorhandenen Sanierungsstau abzubauen. Zur Umsetzung sind allerdings weitere Fördermittel der Bayerischen Wohnraumförderung notwendig, dazu zählen die 2. Säule des Wohnungspakts Bayern und die Förderoffensive Nordostbayern der Städtebauförderung, die beide einen essentiellen Baustein zur Finanzierung und Realisierung des so notwendigen Wohnraumbedarfs darstellen.

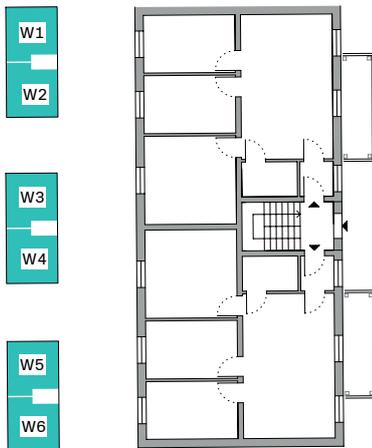
Die demografische Entwicklung im Ort zeigt seit den 1960er Jahren eine kontinuierliche Abwanderung. Von 2.700 Bewohnern im Jahr 1960 sind derzeit nur noch ca. 1.200 Bewohner in Schirnding ansässig. Durch den erheblichen Bevölkerungsschwund weist Schirnding ein rechnerisches Überangebot an Wohnraum auf, der qualitativ allerdings nur bedingt der Abwanderung beispielsweise junger Familien entgegenwirken kann. Die Folgekostenlasten eines Neubaugebietes machen es der Kommune schwer, außerhalb des Bestandes adäquat für die eigene Entwicklung zu planen.

In Bayern erhielten im Jahr 2017 insgesamt 163 Gemeinden Stabilisierungshilfen, in Oberfranken waren es insgesamt 69, zu denen auch der Markt Schirnding gehört.

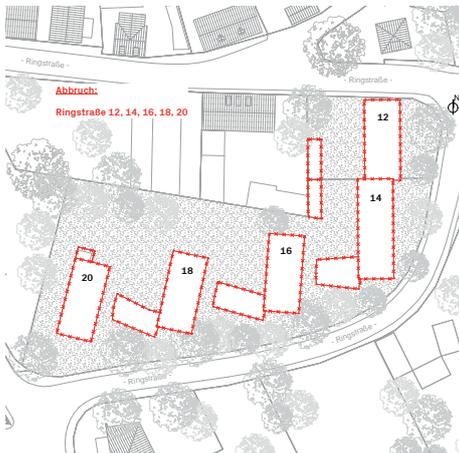
Daher ist gerade die Vorgehensweise der Praxisstudie für weitere Kommunen in ähnlicher Finanzierungssituation und Problemlage interessant.



Runder Tisch der lokalen Akteure



Umbauvariante im Bestand mit zwei Wohneinheiten pro Geschoss



Lageplan Abbruch



Bestandsgebäude Ringstraße

# WIE GEHT'S TROTZDEM ?



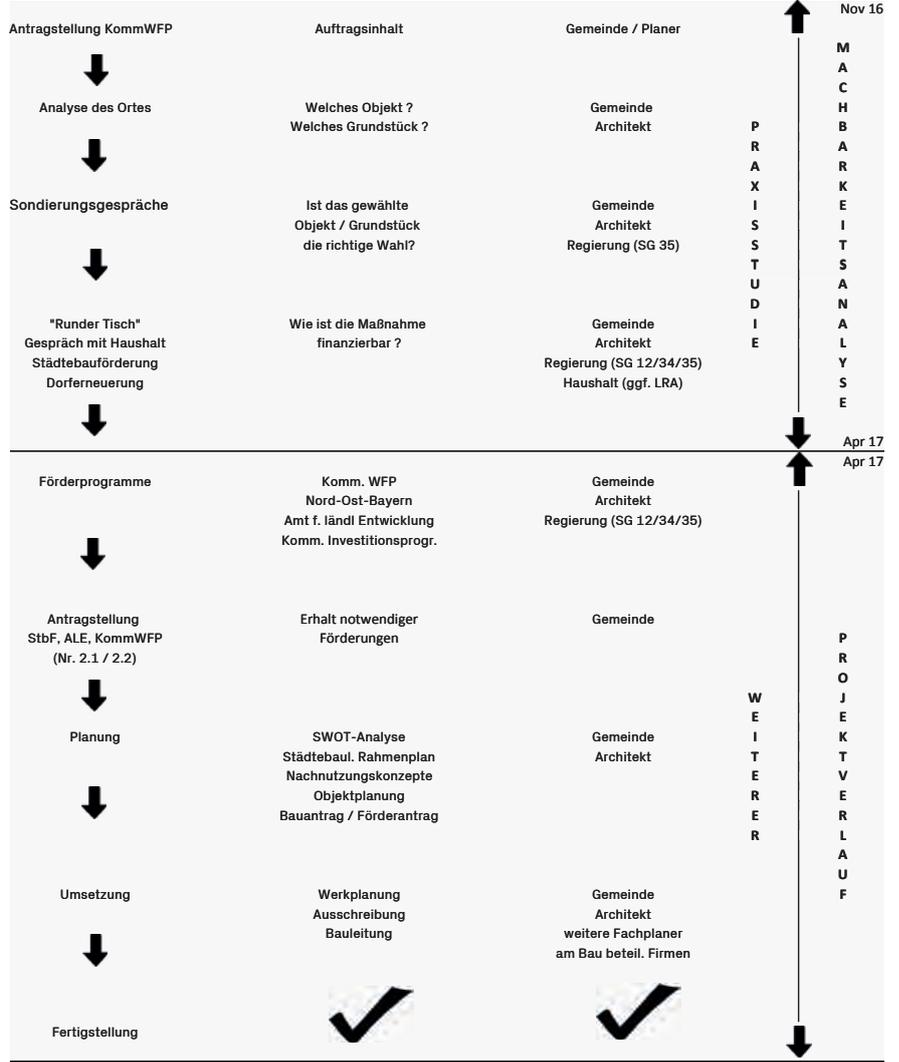
Schritte



Fragen / Mittel



Beteiligte



Grafik Prozessablauf

## An einem Strang zieht es sich leichter

Karin Fleischer, Erste Bürgermeisterin Schirnding

Die Bevölkerung ist im Markt Schirnding ebenso wie im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge in den vergangenen 10 Jahren kontinuierlich gesunken. Neben dieser demographischen Herausforderung ist Schirnding als Grenzübergangsort nach Tschechien maßgeblich vom strukturellen Wandel betroffen. Seit der EU-Osterweiterung im Jahr 2004 ist die Gemeinde von EU-Höchstfördergebieten umgeben, gleichzeitig sind etwa 700 grenzbedingte Arbeitsplätze entfallen. Mit Ende des Jahres 2013 wurde die Porzellanfabrik Arzberg in Schirnding als einer der größten Arbeitgeber geschlossen und die Markenrechte weiterverkauft.



Luftfoto der Gemeinde Schirnding

Trotzdem gibt es einen Bedarf an insbesondere zeit- und familiengerechtem Wohnraum für Einheimische und Flüchtlinge. Durch den Wegzug auf Grund von nicht verfügbarem Wohnraum verstärkt sich der beschriebene demographische Wandel noch weiter. Dieser Entwicklung müssen wir als Kommune handlungsfähig und aktiv entgegen-treten. Die eigene Haushaltslage ermöglicht uns lediglich eine Strategie der kleinen Schritte.

Der örtliche Bauverein hält einen großen Teil des Mietwohnungsbestandes, der bei einer überproportional hohen Durchschnittsmiete trotz niedrigen qualitativen Standards nur eingeschränkt attraktiv ist. Die Praxisstudie hat uns in unserem Vorgehen bestärkt und insbesondere die notwendigen Akteure für ein wirtschaftliches und nachhaltiges Vorgehen an einen Tisch gebracht, sodass wir mit der Machbarkeitsstudie eine Grundlage für die weiteren Schritte vorliegen haben.

## Wohnbausanierung mit Ortsentwicklung

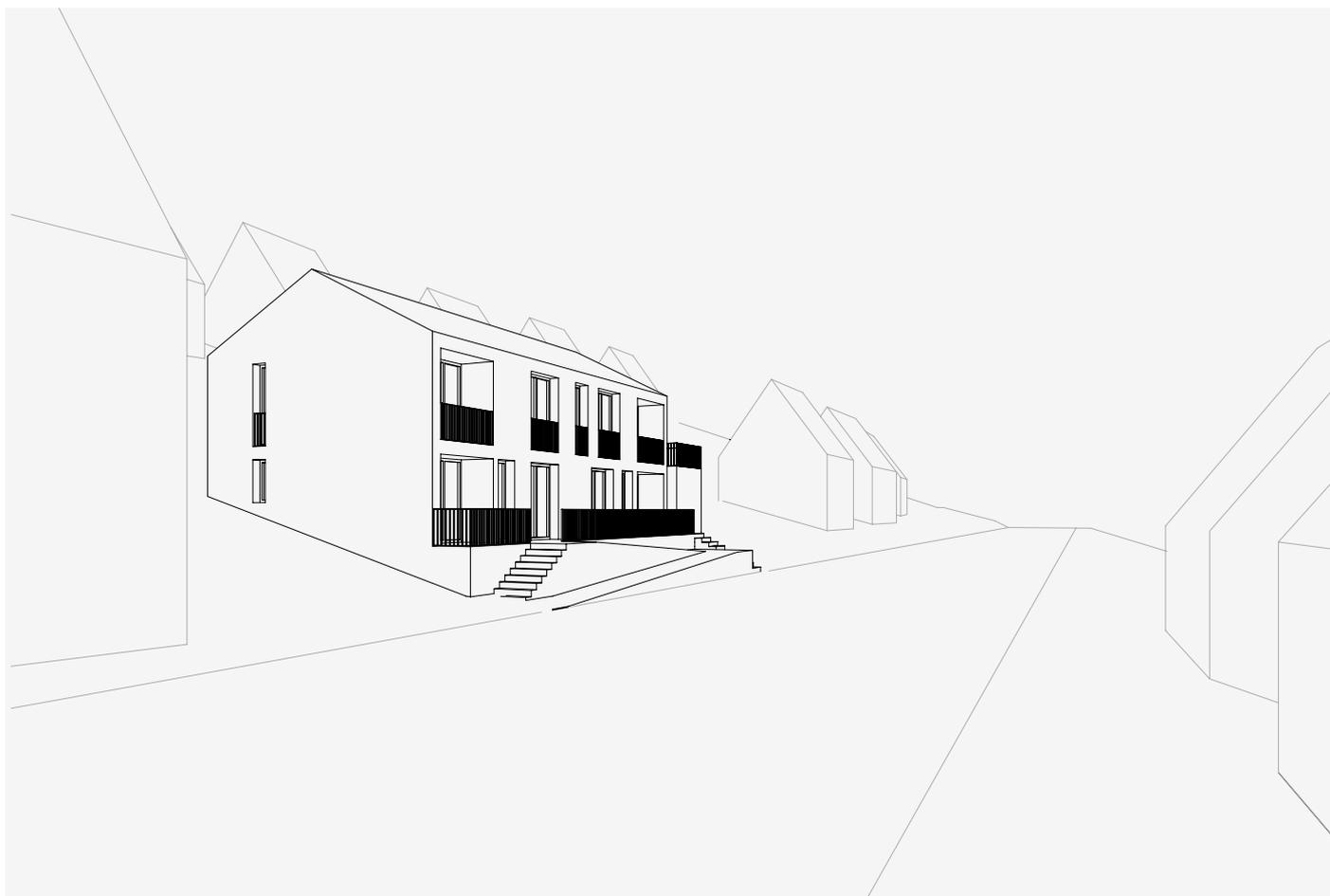
Stefan Schlicht, Architekt, Schweinfurt

Bei unserer Beratung des Marktes Schirnding ging es im ersten Schritt weniger um die Anzahl der Wohneinheiten oder das Ausloten der Kostenreduzierungsmöglichkeiten innerhalb vorhandener oder neuer Grundrisse. Vielmehr ging es darum, wie eine solche Wohnbaumaßnahme überhaupt innerhalb dieser gemeindlichen Rahmenbedingungen möglich gemacht werden kann. Der Markt ist vom demographischen und strukturellen Wandel stark betroffen und verfügt über wenig Erfahrungen im Wohnungsbau.

Städtebauliche Missstände, Leerstände in der Ortsmitte, vor allem ein erheblicher Leerstand in Wohngebäuden, prägen das Erscheinungsbild des gesamten Ortes. Etwa 40 % der derzeit ca. 190 Wohnungen des örtlichen Bauvereins stehen leer. Der niedrige Standard dieser Wohnungen mit Einzelöfen, ohne Balkone, mit hohem Energiebedarf und zahlreichen Einschränkungen der Barrierefreiheit lässt potentielle Bewohner in die Nachbargemeinden abwandern. Da der Markt Stabilisierungshilfen erhält und jede Ausgabe mit dem Landratsamt abstimmen muss, bleibt zunächst offen, mit welchen Mitteln und Lösungsansätzen trotzdem eine bezahlbare Qualität im Wohnungsbau erreicht werden kann. Die Machbarkeitsstudie der Praxisstudie war hier ein erster wertvoller Baustein, um die Bedarfe, Akteure und Einschränkungen zu sortieren und belastbare Daten für weitere Entscheidungen zu erarbeiten.

Da die wirtschaftliche Realisierung von Wohnraum in einer haushaltsschwachen Kommune alleine über die aktuellen Konditionen der Wohnraumförderung nicht darstellbar zu sein scheint, ergibt sich vielmehr die Fragestellung: „Wie geht es trotzdem?“

Unter Einbindung zahlreicher Beteiligter wurden Fachargumente und Rechenbeispiele für eine weiterführende Planung erstellt und ausgetauscht. Insbesondere die Grundstückswahl konnte im Rahmen der Praxisstudie neben der Finanzierung und Förderung maßgeblich hinterfragt werden.



Skizze der neuen Ortseinfahrt

*„Die Leistbarkeit steht für uns an erster Stelle – die Fachberatung konnte unsere Möglichkeiten aufzeigen.“*

Egon Herrmann  
Erster Bürgermeister Weißenbrunn



Lageplan

<b>Einwohner</b>	2.900
<b>Regierungsbezirk</b>	Oberfranken
<b>Charakter</b>	Leerstandsmanagement in Nordostbayern
<b>Art des Vorhabens</b>	Ersatzneubau
<b>Lage</b>	Hanglage an südlicher Ortseinfahrt
<b>Grundstücksgröße</b>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (ca.)</b>	4
<b>Wohnungsgrößen</b>	2/3/4-Zimmer
<b>Anforderung</b>	Praxisstudie Classic
<b>Optimierung durch die Praxisstudie</b>	Verfügbare Grundstücke geprüft Entscheidungsgrundlage für Schwerpunkt der Ortsentwicklung

## **Weißbrunn** „Machbares“ Wohnen am Ortseingang

Bauherrin: Gemeinde Weißbrunn  
Studie: Schlicht Lamprecht Architekten, Schweinfurt

In der Ortsmitte Weißbrunn sind, entgegen anderer Gemeinden in Nordostbayern, noch kleinere individuelle Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Kleine Einzelhändler zur Grundversorgung wie auch eine Grundschule, ein Kindergarten und Einrichtungen zur Gesundheitsgrundversorgung. Dennoch prägt der Leerstand auch diese Gemeinde. Es fehlt an bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum.

Das gemeindeeigene Grundstück wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach ohne Erfolg zum Verkauf angeboten. Das Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet gegenüber den landschaftlich schön gelegenen Auen des Schlottermühlbachs. Die extreme Hanglage stellt vor allem für die Belichtung und die Barrierefreiheit einer möglichen Wohnraumnutzung eine gewisse Einschränkung dar. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück ist nicht mehr bewohnbar und steht seit dem Jahr 2011 leer.

Die Gemeinde verfügt, bis auf das sogenannte ehemalige Armenhaus in der Grüner Straße, über keine alternativen gemeindeeigenen Grundstücke. Ein Erwerb von Grundstücken ist aufgrund der Haushaltslage kurzfristig nicht möglich. Der Zustand und die Gebäudesubstanz des Bestandsgebäudes sind laut vorangegangenen Gutachten wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Eine wirtschaftliche Darstellung ist für die Gemeinde allerdings notwendig, da nur dann die Aufsichtsbehörden der Stabilisierungshilfen einer Baumaßnahme oder einer Investition der Gemeinde zustimmen werden. Ein solcher Lösungsansatz ist in diesem Fall die erste Voraussetzung und größte Hürde, um dennoch zu einer bezahlbaren Qualität im Wohnungsbau zu gelangen und aktiver den strukturellen Wandel mitzugestalten.

In Gesprächen der Planungsbeteiligten im Rahmen der Praxisstudie, insbesondere mit den Ansprechpartnern an der Regierung von Oberfranken wurde das Vorhaben allen Förderstellen vorgestellt. Die Förderung der Beseitigung des Leerstandes unter Voraussetzung eines schlüssigen Folgekonzeptes zur städtebaulichen Verbesserung der Situation stellt neben der Förderung im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) einen essenziellen Baustein zur möglichen Finanzierung des Projektes dar. Unter Einbeziehung der Förderoffensive Nordostbayern im Rahmen der Städtebauförderung ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die vier untersuchten Wohneinheiten ein geringes jährliches Negativergebnis im dreistelligen Bereich, das seitens der Aufsichtsbehörde mitgetragen werden könnte. Die Schaffung von Wohnraum zur Bedarfsdeckung und gleichzeitiger Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ist in den Bereich des Möglichen gerückt.

Das Begleitgremium der Praxisstudie empfahl aber auch, den Standort für neuen Wohnraum in der Gemeinde kritisch zu hinterfragen. So ist gerade bei diesem Grundstück mit exponierter Hanglage und einer notwendigen Stützmauer eine Wirtschaftlichkeit auf Grund der Lage nur schwierig zu erzielen.



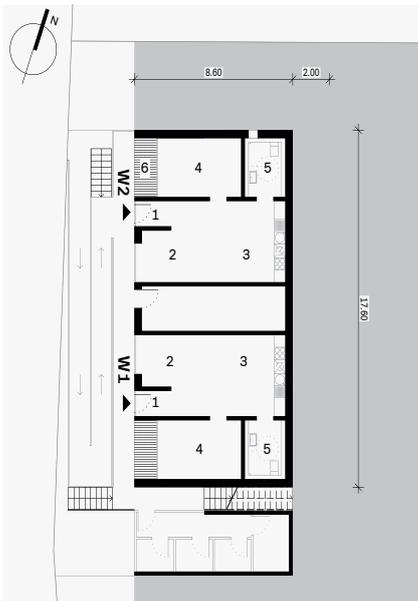
Runder Tisch der lokalen Akteure



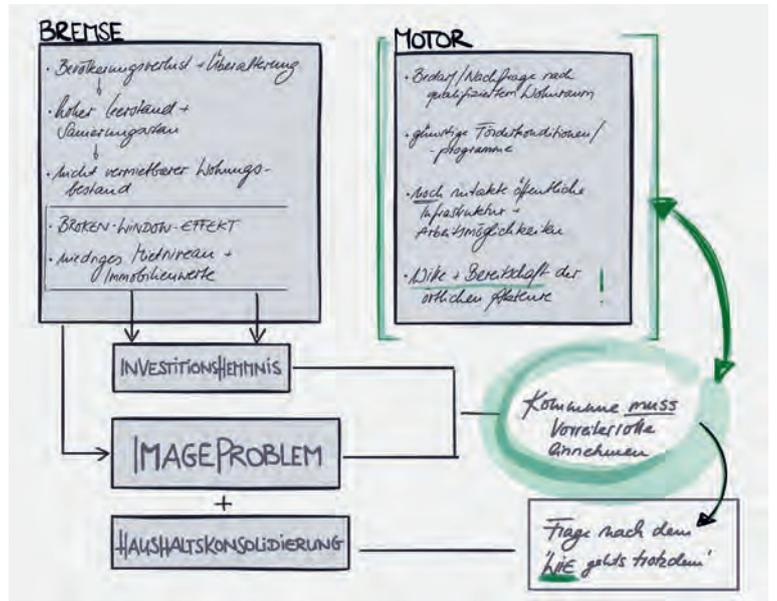
Auen des Schlottermühlbachs



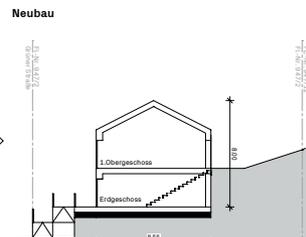
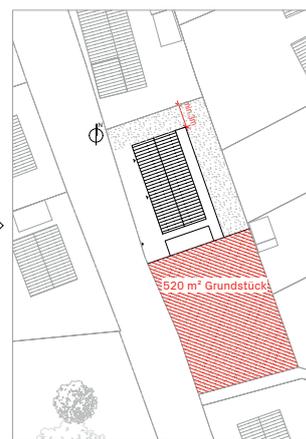
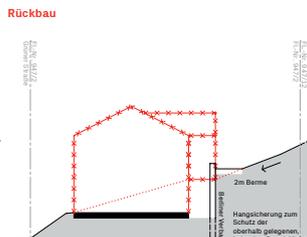
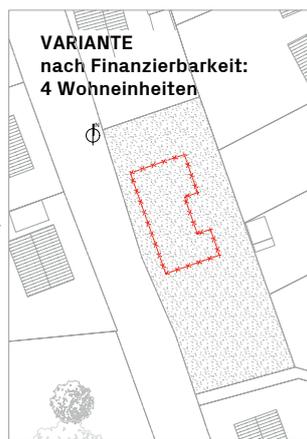
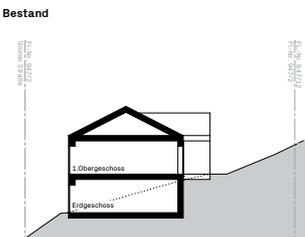
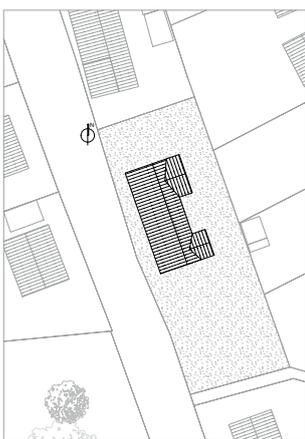
Bestandsansicht Straße



Grundriss Erdgeschoss Ersatzneubau



Handskizze Rahmenfaktoren



Entwicklungsplan für das Bestandsgebäude

### **Der erste Eindruck**

Egon Herrmann, Erster Bürgermeister Weißbrunn

Das Gebäude an der Grüner Straße 25 gilt seit mehr als 100 Jahren als das Armenhaus der Gemeinde und wurde bis zu seiner Schließung im Jahr 2011 als Wohnraum für sozial schwache Bürger genutzt. Seitdem steht das Gebäude leer und hat sich zum ästhetischen Schandfleck an der südlichen Ortseinfahrt unserer Gemeinde entwickelt. Darüber hinaus ist es das einzige für die Gemeinde verfügbare Grundstück.

Die Einwohnerzahl ist auf niedrigem Niveau relativ stabil, hat aber in den vergangenen Jahrzehnten leicht abgenommen. Seit dem Jahr 2005 ist die Gemeinde Weißbrunn in Haushaltskonsolidierung und erhält dafür Stabilisierungshilfen. Daher dürfen im Sinne der Rechtsaufsicht nur unaufschiebbare Maßnahmen und rentierliche Investitionen getätigt werden. Wir sind daher aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht in der Lage, dringend benötigten Wohnraum in gemeindeeigenen Immobilien zu schaffen.

Die Praxisstudie ermöglichte uns, in Abstimmung mit den beteiligten Stellen der Rechtsaufsicht unseren Handlungsspielraum für Wohnraum auszuloten und gleichzeitig fachlich verlässliche Parameter für eine spätere Finanzierung, Planung und Realisierung zu erarbeiten.

So hoffen alle Beteiligte an der Praxisstudie für Weißbrunn, dass sich die optimistischen Worte unserer Diskussionen umsetzen lassen und dass es trotz unserer Haushaltslage gelingt, den so notwendigen Bedarf an Wohnraum – wenn auch nur in kleinerer Variante – zu schaffen.

### **Sanierbarkeit vs. Finanzierbarkeit**

Stefan Schlicht, Architekt, Schweinfurt

Das Bestandsgebäude aus eigenen Mitteln in Stand zu setzen bzw. abzubauen ist auf Grund der Haushaltslage der Gemeinde nicht möglich. Im ersten Schritt wurde die Machbarkeit von sieben Wohneinheiten hinsichtlich der Kosten auf die Finanzierbarkeit hin überprüft, die sich aus dem Rückbau des Bestandsgebäudes, den notwendigen Sicherungsmaßnahmen und dem Neubau von sieben Wohneinheiten zusammensetzen. Bei der Prüfung von Laufzeit, Zinsbindung und Tilgungsvarianten führte diese Variante bei Gegenüberstellung von Finanzierungskosten und Mieterträgen sowie Zuschüssen aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm zu einem hohen negativen jährlichen Ergebnis. Daher wurde diese Lösung nicht weiterverfolgt. Der Bedarf der Gemeinde wurde auf vier Wohneinheiten reduziert und die Finanzierung und Machbarkeit geprüft.

Das aktuelle Konzept sieht vor, den Neubau auf Ebene des Bestandes zu errichten, um so Aushub und zusätzliche Hangsicherungen zu verringern. Die barrierefreie Erschließung für die beiden Erdgeschoss-Wohnungen musste dennoch für den Bauherrn zwingend gewährleistet bleiben. Mit dieser geringen Kubatur des Neubaus im Vergleich zum Bestand und der Verschiebung auf das notwendige Maß der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze resultiert eine zusätzliche nicht genutzte Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche könnte veräußert oder zur späteren Deckung weiteren gemeindeeigenen Wohnraumbedarfs verwendet werden. Die Prüfung von Laufzeit, Zinsbindung und Tilgungsvarianten führte auch bei dieser Variante mit vier Wohnungen unter Einbeziehung der Zuschüsse aus dem KommWFP zu keinem positiven jährlichen Ergebnis. Zusätzlich zum Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm offeriert die Förderoffensive Nordostbayern der Städtebauförderung u.a. den Landkreisen Hof, Kronach, Kulmbach und Wunsiedel i. Fichtelgebirge eine – wie sich hier in diesem Beispiel herausstellte – essenzielle Möglichkeit zur Finanzierung und Umsetzung des Wohnraumbedarfs.



## **Fachbeiträge des Begleitgremiums**

Praxisstudie – Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau  
Impulse für kommunale Bauherren

### **Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau**

**Leistbar – nicht billig**

Prof. Carlo Baumschlager

### **Möglichkeiten und Potenziale zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau**

**Das „Minimalprojekt“ als Beispiel aus der Praxis**

Hans-Otto Kraus

### **Nur was sich rentiert, wird auch realisiert**

**Projektfinanzierung im Rahmen der Bayerischen Wohnraumförderung**

Roman Dienersberger

### **Wohnungsbau im ländlichen Raum – Ein Kommentar**

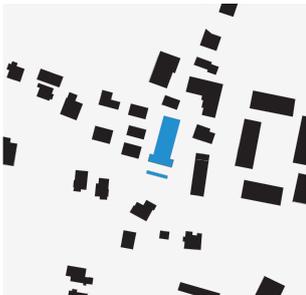
Karlheinz Beer

## Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau Leistbar – nicht billig

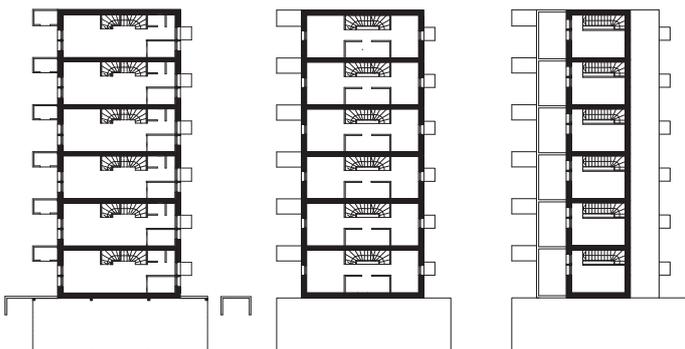
**Prof. Carlo Baumschlager**  
Baumschlager Hutter GmbH, Dornbirn (A)



Reihenhaus RIVA Townhouse in Lauterach (A)



Lageplan RIVA Townhouse



Grundrisse RIVA Townhouse

### Wohnen ist ein Menschenrecht

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.“ (Allgemeine Erklärung der Menschenrechte – Art. 25 Abs. 1)

Alle Vertragsstaaten, welche die UN-Charta unterschrieben haben, verpflichten sich diese Vorgaben zu unterstützen. Wohnungsbau ist Politik. Es gilt Modelle zu entwickeln und zu fördern, die Wohnen leistbar, nachhaltig und nicht zuletzt qualitativ, also im europäischen Sinne, schön machen.

### Wohnen kostet

Wohnen ist im Warenkorb des Mitteleuropäers eine inzwischen überdimensionale Größe. Die aus der Historie erkannte Größe wäre 25 %, wir liegen aktuell bei ca. 35–40 %. Da wird sichtbar, dass es eine deutliche Diskrepanz zwischen gewünschten, machbaren Verhältnissen und realen Zuständen gibt.

Erstrebenswerte Mietbelastung liegt bei 25 % des Nettohaushaltseinkommens.

Das Haushaltsnettoeinkommen bezeichnet das Einkommen, was einem Haushalt nach Abzug aller Abgaben und Steuern für den privaten Verbrauch und zum Sparen zur Verfügung steht. Es errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen.

Aktuelle Mietbelastung im österreichischen und deutschen Durchschnitt beträgt 37 %.

Aufgrund dieser Erkenntnisse werden vielerorts Versuche unternommen, Wohnen wieder leistbar zu machen, um damit jedem zu seinem Menschenrecht zu verhelfen.

Initiiert und vorangetrieben wurde die RIVA-Idee von Wilfried Hefel, Baumeister und Eigentümer des gleichnamigen Immobilienunternehmens Hefel Wohnbau. Den Namen RIVA führt der Projektentwickler zurück auf das solide Handwerk eines italienischen Bootsbauers und damit verbunden auf die Tragfähigkeit und die Innovationskraft von Erfahrungswissen. Die maßgebliche Zielsetzung der RIVA-Projekte lautete:

Planungs- und Errichtungskosten (brutto) je m<sup>2</sup> Nutzfläche → von 2.400 EUR\* auf 1.700 EUR  
 Dies entspricht einem Einsparpotenzial von 30 % für die Kostengruppe 1–9 ÖNORM B 1801-1 bzw. der Kostengruppen 200–700 der DIN 276.

\* die Vergleichsgröße 2.400 EUR erfolgt mit Bezug auf die Studie zu den Kostentreibern im Vorarlberger Wohnbau (Hassler, 2013)

Diese Vorgaben können wie folgt erreicht werden:

- 1 Planungsgrundsatz – „Design to Cost-Philosophie“: Wie viel Komfort, wie viel Nachhaltigkeit ist für einen festgelegten Betrag leistbar?
- 2 Vervielfältigung – hochwertiges Konzept mit zwei Objekttypen für Grundstücke zwischen 900 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup>

### 3 Standardisierung – in Bezug auf Entwurf und Planung, Baueinreichung, Detailplanung

#### Baugesetzliche Vorgaben

Die Überlegung, RIVA Projekte erst ab Fertigstellung und damit „schlüsselfertig“ zu verkaufen, beeinflusst die Handhabung von Normen und Richtlinien grundlegend und kostenwirksam in zwei Richtungen: Einerseits in die Richtung der Käufer und späteren Bewohner und andererseits in die Richtung der am Bau beteiligten Gewerke.

Ein Wohnungsverkauf ab Fertigstellung ist gleichzusetzen mit dem Verkauf einer Gebrauchtwohnung (gekauft wie gesehen), das Objekt wechselt im Treuhandverfahren den Besitzer. Mit diesem Rechtshintergrund sind Auflagen aus dem österreichischen Bauträgervertragsgesetz (BTVG) dem Grundgeschäft nach nicht zwingend zu erfüllen. Beispiel: In der Praxis stellt sich immer wieder die Frage, ob ein Baufortschritt „abgeschlossen“ ist, wenn noch Leistungen fehlen oder Mängel zu Tage treten.

Im deutschen Rechtsraum ist die Tätigkeit eines Bauträgers durch §34c der Gewerbeordnung und ab 2018 als Bauträgervertrag durch §§ 650u ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelt. Bei der Abnahme der Bauleistungen beginnen die Gewährleistungsfristen für den Ersteller der Leistung, dies sind 5 Jahre nach BGB bzw. 4 Jahre gemäß VOB/B.

KG ÖNORM 1801-1	Baugliederung gemäß zzgl. kaufmännische Kosten	KG DIN 276	Anteil an Gesamtkosten Durchschnitt Vorarlberg	Anteil an Gesamtkosten RIVA home	Ersparnis
1	Aufschließung	200	4 %	3 %	
2	Bauwerk-Rohbau	300 (teilw.)	30 %	25 %	5 %
3	Bauwerk-Technik	400	14 %	8 %	6 %
4	Bauwerk-Ausbau	300 (teilw.)	19 %	12 %	7 %
5	Einrichtung	600	1 %	1 %	
6	Außenanlagen	500	4 %	2 %	2 %
7	Planungsleistungen	700	9 %	5 %	4 %
8	Nebenleistungen		3 %	3 %	
9	Reserven	–	1 %	0 %	1 %
10	Kaufmännische Kosten (für gewerblichen Wohnbauträgerbereich)	–	15 %	8 %	7 %
			100 %	67 %	33 %



Mehrfamilienhaus RIVA home in Lauterach (A)

Mit dem anspruchsvollen Kostenziel steigt die Bereitschaft von Bauherren und Professionisten, den Erfahrungswert über die Normenverbindlichkeit zu stellen. Konkret bedeutet dies, im Hinblick auf eine Auftragserteilung (Gewerk) oder einen besseren Angebotspreis (Bauträger) „zurück ins unternehmerische Risiko“ zu gehen. Am Beispiel RIVA kommt es unter dem Aspekt des Verkaufs ab Fertigstellung zu einer Aufwertung des Erfahrungswissens: Die Umgehung einer Norm, die Empfehlungscharakter hat, scheint unter dem Gesichtspunkt der Häufigkeitsverteilung von Risiken (Gewährleistung, Haftung) vertretbar.

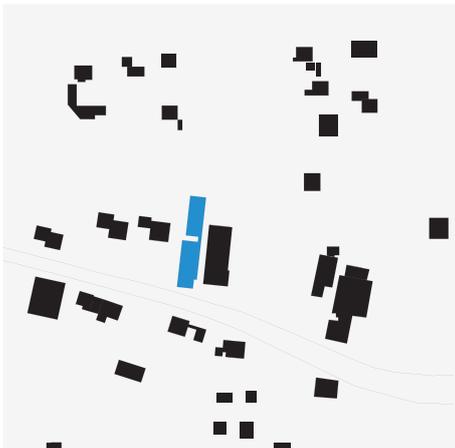
### Finanzierung

Die Berücksichtigung der Wohnbauförderung bei RIVA erfolgt, insbesondere aufgrund der aktuellen Kapitalmarktlage, nachrangig. Der frei finanzierte Wohnbau entbindet den Bauträger in Folge von den Vorgaben der Förderrichtlinien.

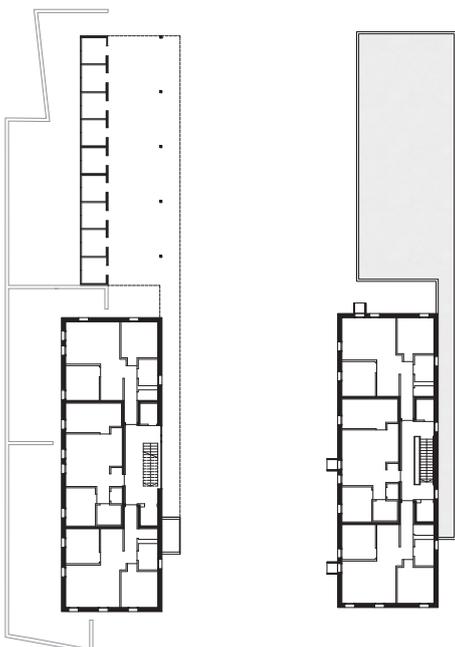
Einige dieser Überlegungen sind auch in den Papieren der Baukostensenkungskommission beschrieben. Die Übersetzung in Planung und Realisierung zeigt das entstandene Stück Wohnungsbau.

### Umsetzung

Zwischenzeitlich wurden neben den beiden vorgestellten Pilotprojekten in Lauterach noch zwei weitere RIVA-Projekte in Altsch und Klösterle realisiert. Aktuell befinden sich darüber hinaus zwei Wohngebäude im Bau sowie ein Projekt in Planung.



Lageplan RIVA home



Grundrisse RIVA home



## Möglichkeiten und Potenziale zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau Das „Minimalprojekt“ als Beispiel aus der Praxis

**Hans-Otto Kraus**

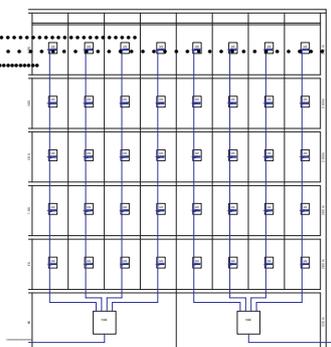
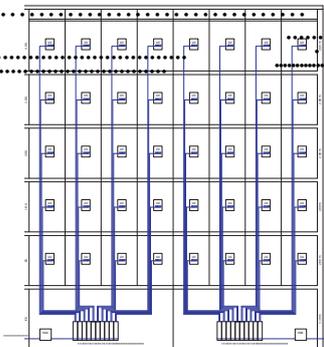
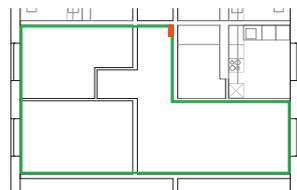
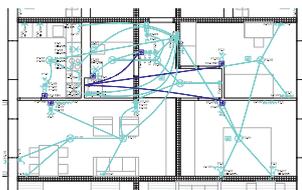
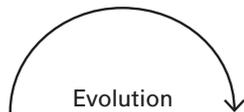
Architekt, Technischer Geschäftsführer der GWG München i.R.



Ansicht zum Erschließungshof



Grundriss eines Gebäudes der Anlage



Materialschlacht mit Standardangebot

Minimalprojekt mit erweitertem Angebot und maximaler Flexibilität für die Zukunft

Die Untersuchungen, Anleitungen und Beispiele zur Kostensenkung im Wohnungsbau sind seit Jahrzehnten existent und nichts Neues. Die GWG München hat mit einem aktuellen Beispiel Möglichkeiten aufzeigen können, die trotz steigender Standards, demzufolge steigender Preise und wachsender Anforderungen, die Akteure im professionellen Wohnungsbau ermutigen sollen, in den Bemühungen der Kostenreduktion nicht nachzulassen.

### Grundsätzliches zur Kostensteuerung

Das A und O einer erfolgreichen Kostensteuerung sind die Klärungen der Zielstellung und der Rahmenbedingungen am Anfang eines jeden Projekts. Die grundsätzlichen und weichenstellenden Faktoren hierzu sind u.a. eine solide Grundlagenermittlung und Vorplanung zur Umsetzung der Idee sowie kontinuierliches Nachjustieren während der Bauplanungsphase, da danach die Beeinflussungsmöglichkeit der Kosten nicht annähernd so effizient ist. Folgerichtig müssen zu Beginn alle verfügbaren Kompetenzen eingebracht und das Zusammenwirken aller am Projekt beteiligten Akteure organisiert und strukturiert werden. Das ist eine eindeutige Aufgabe des Bauherrn, der in dieser Phase den Schlüssel zum Erfolg in der Hand hat. Alles, was in dieser Phase nicht geklärt wird, kann sich später als nachteilig auswirken. Tunlichst sind Ziele und Festsetzungen verbindlich zu vereinbaren. Jede Änderung stört einen wirtschaftlichen Ablauf.

Insofern ist es wichtig, sich bereits frühzeitig mit den Planern über die Konstruktion und die Bauweise des Gebäudes zu verständigen, um alle kostenrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Selbst eine funktionale Generalunternehmer-Ausschreibung

enthebt den Bauherrn nicht von der Pflicht, die technischen, funktionalen und gestalterischen Qualitätsmerkmale und letztlich den Kostenrahmen festzulegen. Hierfür muss der Bauherr entsprechende Kompetenzen vorhalten.

*„Es geht nicht um billigen Wohnungsbau, sondern um preiswerte Qualität bei sinnvollem Kostensparen!“*

Hans-Otto Kraus

### Minimalprojekt in der Umsetzung

Es geht nicht um billigen Wohnungsbau. Der Antrieb für die Initiierung des Minimalprojektes lag für die GWG München in dem Wissen, dass im Wohnungsbau viele Erkenntnisse zu diesem Thema nicht genutzt und Potenziale zum Kostensparen oft nicht gehoben werden. Es wurde der Beschluss gefasst, mit den vorhandenen eigenen Mitteln alle Register zu ziehen, um an einem praktischen Beispiel die Umsetzung aller verfügbaren Kenntnisse zu praktizieren.

Die wesentlichen Zielsetzungen waren:

- 1 Reduzierung der Baukosten auf 1.362 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ordentlicher Qualität
- 2 Ermöglichung einer Kaltmiete von unter 10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei angemessener Wirtschaftlichkeit in der angespannten Münchner Mietsituation
- 3 Entwicklung und Verwendung eines wiederholbaren Bausystems
- 4 Erfüllung aller gesetzlichen Vorgaben bei gleichzeitigem Hinterfragen aller Standards im Wohnungsbau

Um das zu erreichen, mussten umfangreiche Untersuchungen mit den beteiligten Planern durchgeführt werden.

In abteilungsübergreifenden internen Abstimmungen, Verhandlungen mit den Genehmigungsbehörden und intensiven Kostenvergleichen konnte ein Konzept entwickelt werden, das mit einer veränderten Bauweise und neu interpretierten Standards Vereinfachungen und Kosteneinsparungen ermöglichte. Die Grundrisse und der Schnitt zeigen eine sehr wirtschaftliche und funktionale Anordnung.

Die wichtigsten Entscheidungen zur Kostenoptimierung der Standards sind hier auszugsweise dargestellt:

- Veränderungen der städtebaulichen Vorgaben: bessere Grundstücksausnutzung, einfache Baukörper
- Entfall einer Tiefgarage verbunden mit einem alternativen Mobilitätskonzept zur Reduktion der notwendigen Stellplätze
- Trennung der Installation von der tragenden Konstruktion
- Neuartige Elektroinstallation: z. B. Zähler in der Wohnung bei einer Leitung pro Aufgang, Funktaster in den Räumen, elektronische Versorgung über sog. Medienschiene auf Putz
- Haustechnische Installation: nur ein Ver- und Entsorgungsstrang pro Wohnung, keine Leitungsverzüge
- Unterschreitung des erhöhten Schallschutzes um 1 dB
- Reduzierung um einen Aufzug: „nur“ 64 der 80 Wohnungen sind somit barrierefrei erschlossen
- Verwendung möglichst vieler Fertigteile

Im Ergebnis wurde eine Kostengröße von 1.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ansprechender Gesamtqualität erreicht. Somit war eine Einsparung von ca. 300 bis 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu herkömmlichen Objekten mit Baukosten von ca. 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht. Die Miete bleibt knapp unter 10 €/m<sup>2</sup>; sie entspricht somit der selbst gesetzten Zielvorgabe und liegt deutlich unter der ortsüblichen Durchschnittsmiete. Die Fertigstellung des Objektes erfolgte im August 2017, es wurde frei finanziert mit der Planung begonnen, schlussendlich konnte es als ein gefördertes Wohnbauprojekt nach Konditionen des München-Modells Miete umgesetzt werden. In Absprache mit der Landeshauptstadt München konnte es somit bei Ausnutzung des Ermessensspielraums der Wohnraumförderungsbestimmungen WFB mit reduzierten Standards realisiert werden. Die Wohnungsgrößen bestimmten sich nicht nach förderrechtlichen Vorgaben, sondern nach den Erfahrungen der Vermietungsabteilung der GWG München: es sollten kompakte und gut geschnittene sein. Auf eine absolute Minimierung der Wohnflächen wurde in diesem

Sinne verzichtet. Die Fortsetzung des Konzeptes wird bereits mit neuen, weiteren Baumaßnahmen gewährleistet. Die dabei erzielten Kosten bei den gewerkeweisen vorgenommenen Ausschreibungen bleiben in dem genannten Kostenrahmen. Die Bauwirtschaft goutiert offensichtlich das System, trotz oder vielleicht gerade wegen der Hochkonjunktur.

### **Bürgerbeteiligung zur Kostenoptimierung**

Bei allem Zwang, in München möglichst schnell möglichst viele Wohnungen zu erstellen, sei auf die Notwendigkeit der Bürgerbeteiligung hingewiesen, da eine bessere Ausnutzung von Grundstücken und dichtere Bauweise selten auf Zustimmung der unmittelbar Betroffenen treffen. Umso wichtiger ist es, Nachbarn und Beteiligte frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, deren gerechtfertigte Belange zu berücksichtigen und vor allem einen wichtigen Baustein der Kostenoptimierung zu ermöglichen: die Vermeidung von Klagen und Verzögerungen am Bau durch nachbarschaftliche Belange, die frühzeitig hätten geklärt werden können.

### **Voraussetzungen zur Kostenoptimierung**

Scheinbar einfache Grundregeln sollten bedacht werden, um die Baukosten bis zur Fertigstellung im gesteckten Zielrahmen realisieren zu können. Insbesondere die enge Kooperation mit den zuständigen Genehmigungs-, Förder- und Bewilligungsbehörden, im Falle der GWG u.a. mit dem Planungsreferat der Landeshauptstadt München, ist essenzielle Voraussetzung. Die Hinterfragung von Standards und Normen im Wohnungsbau sollte nicht pauschal, sondern immer mit einer belastbaren Kosten-Nutzen-Rechnung erfolgen – dies aber immer im Abgleich mit den hauseigenen Erfahrungen und Erkenntnissen aus der Hausbewirtschaftung. Außerdem bedarf es einer strengen Projekt-Disziplin aller Entscheider.

Zahlreiche Anregungen für Arbeitsfelder wurden durch die Auswertung der Ergebnisse der Baukostenenkommision des Bundes bestätigt. Gerade bei der gewählten Bauweise ist es notwendig, gemeinsam mit der Bauindustrie Lösungen für wirtschaftlich und qualitativ vertretbares modulares Bauen zu entwickeln. Und nicht zuletzt braucht

die Wohnungswirtschaft dringend eine deutliche Schärfung des Profils der Ausbildung der Architekten und Ingenieure für die Kostensteuerung während Planung und Realisierung der Wohnbauvorhaben.

Nur die Berücksichtigung aller beschriebenen und weiteren nicht ausgeführten Komponenten macht es möglich, ein sinnvolles, zielführendes und effektives Kosten sparen im Wohnungsbau umzusetzen.

*„Das Einfache ist nicht immer das Beste, aber das Beste ist immer einfach“*

Heinrich Tessenow, Architekt (1876–1950)

Anmerkung: Alle genannten Baukosten beziehen sich auf die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (technische Anlagen) der DIN 276-1:2006-11 analog zu den Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 WFB in Bayern.

Mitwirkende beim Minimalprojekt, Hinterbärenbadstraße, München:

- GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
- Franke Rössel Rieger Architekten, München
- Energie Agentur Berghamer und Penzkofer, Moosburg
- Lieb Obermüller und Partner Tragwerksplanung, München
- Teutsch Ritz Rebmann Landschaftsarchitekten, München

Planungs- und Bauzeit 2015 bis 2017

Fertigstellung und Bezug September 2017



Außenansicht des Minimalprojektes in München

Handlungsfeld	Grundlage	Unterschiede zum Standard im Wohnungsbau	Kostendifferenz €/m <sup>2</sup> Wfl. (-) Einsparung, (+) Mehrkosten	
			bei Herstellung	Nachrüstung oder Instandhaltung
Städtebau	Abstandsflächen	Volumetrie: keine Kopfbauten	-18	nicht nachrüstbar
Parkierung*	Stellplatzsatzung bzw. Vorgartensatzung	Mobilitätskonzept: carsharing statt Tiefgarage	-265	285
Barrierefreiheit	Wohnraumförderungsbestimmungen WFB Art. 48 BayBO DIN 18040-2	Barrierefreiheit im Grundriss: nur im EG	-124	eingeschränkt nachrüstbar
		Barrierefreiheit im Grundriss: Bäder nur im EG barrierefrei	-11	eingeschränkt nachrüstbar
		Verkehrsflächen: auf Notwendigkeit minimiert	-42	nicht nachrüstbar
		vertikale Erschließung: 1 Aufzug pro Gebäude nachrüstbar	-71	40
Dach	Baugenehmigung, Bebauungsplan	Dachform: Einfaches Satteldach statt Flachdach	-42	nicht nachrüstbar
private Freiflächen	GWG-Richtlinie	Balkone: auskragend, Stabgeländer	-51	40
Entwurf	Bebauungsplan	Grundrissoptimierung: Wohnflächengewinn durch Kinderwägen und Müll im Freibereich	-32	eingeschränkt nachrüstbar
	Nutzungsverteilung	Stellplatz Fahrrad im Keller anstatt in Tiefgarage	-17	eingeschränkt nachrüstbar
		einfacher Gebäudesockel	-17	nicht nachrüstbar
Konstruktion	Statische und energetische Berechnung	• geringere Anforderungen • geringere Wandstärken	-37	nicht nachrüstbar
	DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	• erhöhte Anforderung • geringere Wand- und Fassadenhöhen	-37	nicht nachrüstbar
	KfW Effizienzhaus 70	• geringere Anforderungen • geringere Wand- und Deckenstärken	-37	nicht nachrüstbar
Fassade	GWG-Richtlinie	• Verzicht auf Elemente • keine Erker, Giebelfenster • keine Rolläden im EG • kompakter Baukörper A/V	-17	nicht nachrüstbar
Bodenbelag	GWG-Richtlinie	Laminat	-20	20
		Linoleum	4	-37
		Steinzeugfliese	20	-22
		Parkett	23	-14
* Nicht in den Kosten der Gruppen 300 und 400 gemäß DIN 276 enthalten.				

Themenbezogene Kosteneinsparungen durch Hinterfragung der Standards im Wohnungsbau

## Nur was sich rentiert, wird auch realisiert Projektfinanzierung im Rahmen der Bayerischen Wohnraumförderung

**Roman Dienersberger**

Sachgebietsleiter für Wohnungswesen, Regierung von Oberbayern

Im Fokus der Praxisstudie des Experimentellen Wohnungsbaus stehen Bezahlbarkeit und Qualität. Die Erfahrungen der neun Projekte aus ganz Bayern haben gezeigt, dass noch vor Beginn der eigentlichen Planung die Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Konzeptfindung eine entscheidende Rolle spielt. Kann sich die Kommune oder das Wohnungsunternehmen eine Umsetzung überhaupt leisten? Insbesondere die regional stark differierenden Mietniveaus sind dabei zu berücksichtigen.

Nicht nur in der Planung ist Kreativität gefragt, sondern auch beim Finanzierungskonzept. Zwar wirken sich Einsparungen bei den Herstellungskosten unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit aus, allerdings verpuffen diese Bemühungen zunehmend durch stark steigende Grundstückspreise.

Ein weiterer Ansatzpunkt ist daher bei den Finanzierungen zu sehen. Trotz der aktuell günstigen Konditionen am Kapitalmarkt unterstützt der Freistaat die Projektträger mit den Angeboten des Wohnungspaktes Bayern. Durch vielfältige Förderprogramme mit attraktiven Bedingungen wird auch bei reduzierten Mietbelastungen die Rentabilität des Projekts langfristig gesichert. Je nach Maßnahme und Ort ist zu untersuchen, welche Förderung sich als effektivste Variante darstellt.

Zentrale Anlaufstelle für Bauherren bei Fragen zur Finanzierung ist das Sachgebiet Wohnungswesen bei den jeweils zuständigen Bezirksregierungen, für Bauprojekte in München, Augsburg oder Nürnberg zusätzlich die jeweiligen Stadtverwaltungen. Es gilt gemeinsam mit den Trägern Lösungen in Bezug auf Rentabilität und Qualität zu untersuchen sowie förderrechtliche Spielräume zu gestalten.

Für die Modellberechnungen dieses Artikels wurden folgende Annahmen getroffen:

### Grundlagen der Modellrechnungen für 20 Wohneinheiten

	Berechnung	Betrag
Baukosten	1.500 m <sup>2</sup> Wfl. × 3.000 €/m <sup>2</sup> Baukosten	4.500.000 €
Grundstück	2.000 m <sup>2</sup> Grundfläche × 1.000 €/m <sup>2</sup> Bodenwert	2.000.000 €
Gesamtkosten		6.500.000 €

### Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Mit dem Kommunalem Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) werden Gemeinden dabei unterstützt, selbst angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu planen und zu errichten. Antragsberechtigt sind alle bayerischen Gemeinden, auch in kommunaler Zusammenarbeit, z. B. als Zweckverbände. Die Gemeinden müssen während der 20-jährigen Bindungszeit Eigentümer der geförderten Wohngebäude bleiben, können aber mit der Umsetzung der Maßnahmen Dritte wie beispielsweise kommunale oder kirchliche Wohnungsunternehmen beauftragen. Gefördert werden die Errichtung, der Umbau und die Modernisierung von Mietwohnungen. Förderfähig sind auch der Grunderwerb (Grundstücke, leerstehende Gebäude) und das Freimachen von Grundstücken (Abbruchmaßnahmen, Entsiegelung), soweit sie im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen stehen. Daneben ist auch der Ersterwerb von neu errichteten Wohngebäuden förderfähig, sofern die Baugenehmigung für das Gebäude nach dem

09.10.2015 erteilt worden ist. Die Förderung setzt sich zusammen aus einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten sowie einem zinsverbilligten Darlehen der BayernLabo in Höhe von bis zu 60 % der förderfähigen Kosten. Aufgrund der aktuell günstigen Konditionen am Kapitalmarkt kann auch eine Kombination des staatlichen Zuschusses mit Bankdarlehen im Einzelfall sinnvoll sein. Der Eigenanteil der Gemeinden beträgt mindestens 10 %. Dieser kann auch durch ein bereits im Eigentum der Gemeinde befindliches

Grundstück erbracht werden. Gefördert werden auch vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten (zum Beispiel Fachgutachten und Architektenwettbewerbe) mit einem Zuschuss in Höhe von 60 %. Die Miete wird von der Gemeinde eigenverantwortlich festgelegt, die Belegung erfolgt ebenso über die Kommune. Die Zielgruppe des kommunalen Förderprogramms umfasst Haushalte, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können.

### KommWFP – Finanzierung

	Berechnung	Betrag	Zins und Tilgung		
			Kosten pro Jahr	Nominalzins	Tilgungsrate
Zuschuss KommWFP	30 % der Gesamtkosten	1.950.000 €	–	0,00 %	0,00 %
Kapitalmarktdarlehen	39 % der Gesamtkosten (max. 60 %)	2.550.000 €	70.890 €	1,78 %	1,00 %
Eigenmittel (z.B. Grundstück)	31 % der Gesamtkosten (mind. 10 %)	2.000.000 €	–	Rendite s.u.	0,00 %
Finanzierungsaufwand gesamt		6.500.000 €	70.890 €		

### KommWFP – Wirtschaftlichkeit

	Berechnung	Ertrag pro Jahr	Grundlage
Mietertrag	1.500 m <sup>2</sup> × 6 €/m <sup>2</sup> × 12 Monate	108.000 €	–
Finanzierungskosten	–	-70.890 €	Berechnung KommWFP - Finanzierung
Bewirtschaftungskosten	1.500 m <sup>2</sup> × 15 €/m <sup>2</sup>	-22.500 €	Wohnraumförderungsbestimmungen WFB
Bilanz	Rendite bzw. Eigenmittelverzinsung	14.610 €	entspricht 0,73 % Rendite

### **Einkommensorientierte Förderung**

Im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird die Errichtung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern unterstützt. Antragsberechtigt sind Wohnungsunternehmen, Privatleute und auch kommunale Projektträger. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Träger und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Mieterhaushalte.

Der Bauherr erhält als Grundförderung zwei Bau-darlehen. Das objektabhängige Darlehen wird in Form eines Festbetrags je m<sup>2</sup> geförderte Wohnfläche in Höhe von aktuell 1.000 Euro vergeben. Die Laufzeit des Darlehens entspricht der Bindungszeit der Wohnungen von 25 Jahren. Während der 25-jährigen Laufzeit beträgt der Zinssatz 0,5 %, die Tilgung anfangs 1 %. Seit dem 1.1.2016 wird ein ergänzender Zuschuss bis zu 300 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt. Ferner wird an den Projektträger ein belegungsabhängiges Darlehen ausgereicht. Die Höhe dieses Darlehens ist abhängig von der Einkommensstufe der Mieterhaushalte beim Erstbezug. Sie wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen der einkommensabhängige Zuschuss für die Mieter erwirtschaften lässt. Der Zins beträgt prinzipiell 5,75 % jährlich, wurde allerdings Anfang 2018 auf 1,75 % abgesenkt. Die Tilgung liegt ebenfalls bei 1 %.

Die Mieterhaushalte erhalten jeweils entsprechend ihrer Einkommensstufe einen Mietzuschuss, der die Differenz zwischen der anfänglichen zulässigen Miete zu der für sie nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Die Bandbreite der zumutbaren Miete für Haushalte der Einkommensstufe I liegt derzeit bezogen auf die Wohnfläche zwischen 3,50 Euro/m<sup>2</sup> und 6,00 Euro/m<sup>2</sup>. Sie erhöht sich jeweils um 1,00 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 2,00 Euro/m<sup>2</sup> für Mieter der Einkommensstufen II bzw. III. Der Projektträger stellt die geförderten Wohnungen zu einer höchstzulässigen Miete, die sich an der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum orientiert, bereit und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Haushalten der entsprechenden Einkommensstufen. Entscheidend ist, dass die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich ist. Das heißt,

es werden höhere Erträge erwirtschaftet als Aufwendungen für die Finanzierung und die Bewirtschaftung erforderlich sind.

### **Fazit**

Auch bei der Finanzierung lässt sich sparen. Die staatliche Wohnraumförderung bietet Rahmenbedingungen, die trotz reglementierter Mieten auskömmliche Aufwands- und Ertragsverhältnisse zulassen. Finanzierungen über das neue Komm-WFP führen im Vergleich mit der klassischen EOF-Förderung zwar durch die deutlich verkürzten Tilgungs- bzw. Abschreibungszeiträume zu höheren Mieten, langfristig werden aber durch die rasche Ausfinanzierung Spielräume für verantwortungsvolle Mietpreisgestaltung auch nach Auslauf der Bindungen eröffnet. Der Projektträger muss sich entscheiden, für welche Zielgruppe er bezahlbaren Wohnraum anbieten will und von welchen Zeithorizonten er dabei ausgeht.

**EOF – Finanzierung**

	Berechnung	Betrag	Zins und Tilgung		
			Kosten pro Jahr	Nominalzins	Tilgungsrate
Zuschuss EOF	1.500 m <sup>2</sup> x 300 €/m <sup>2</sup>	450.000 €	-	0,00 %	0,00 %
Objektabhängiges Darlehen	1.500 m <sup>2</sup> x 960 €/m <sup>2</sup>	1.440.000 €	21.600 €	0,50 %	1,00 %
Belegungsabhängiges Darlehen		1.150.000 €	31.625 €	1,75 %	1,00 %
Kapitalmarktdarlehen		1.500.000 €	73.500 €	2,00 %	3,25%
Eigenmittel (z.B. Grundstück)	31 % der Gesamtkosten	2.000.000 €	-	Rendite s.u.	0,00%

---

Finanzierungsaufwand gesamt	6.500.000 €	126.725 €
--------------------------------	-------------	-----------

**EOF – Wirtschaftlichkeit**

	Berechnung	Betrag	Grundlage
Mietertrag	1.500 m <sup>2</sup> x 10 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	180.000 €	-
Finanzierungskosten	-	-126.725 €	Berechnung EOF - Finanzierung
Bewirtschaftungskosten	1.500 m <sup>2</sup> x 15 €/m <sup>2</sup>	-22.500 €	Wohnraumförderungsbestimmungen WFB

---

Bilanz	Rendite bzw. Eigenmittelverzinsung	30.775 €	entspricht 1,50 % Rendite
--------	---------------------------------------	----------	---------------------------

## Wohnungsbau im ländlichen Raum Ein Kommentar

**Karlheinz Beer**

Architekt BDA, Büro für Architektur und Stadtplanung, München/Weiden i.d.OPf.

Wir verstehen Wohnen als Grundrecht, daher stellt die Sorge um und das Engagement für einen funktionierenden und angemessen finanzierbaren Wohnraum in unserem Staat eine besondere Herausforderung für unsere Gesellschaft dar. Lebenswerte und sozial ausgewogene Städte und Gemeinden sind die Bedingung für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Damit ist unsere gebaute Umwelt stets Beleg unserer Kultur, unseres Fortschritts und unserer Fähigkeit zur Innovation. Die viel beschworene Lebensqualität bedarf einer gut geplanten Wohnkultur mit entsprechender Einbindung und Verträglichkeit in Maßstab und Materialität in den jeweiligen Ort.

### **Staatlich geförderte Baukultur**

Nicht ohne Grund stärken der Bund und der Freistaat Bayern insbesondere durch die Wohnraum- und Städtebauförderung seit Jahrzehnten und mit dem Wohnungspakt Bayern seit kurzem Städte und Kommunen in ihren Aufgaben, um den gesetzten Zielen nachzukommen.

### **Dominanz der Wirtschaftlichkeit**

Dennoch hat sich der Wohnungsbau in seinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Wohnungsneubau scheint in den letzten Jahren vermehrt dort stattgefunden zu haben, wo er lukrative Gewinne für den Investor versprochen hat. Da entsprechende Rahmenbedingungen vor allem in erfolgreichen, expandierenden Städten gegeben waren, ist qualitätsvoller Wohnungsbau überwiegend eben nur in diesen Städten gebaute Realität geworden. Die Prämisse, die wir beobachten können, ist die wirtschaftliche Gewinnmaximierung der Ware „Wohnraum“, ohne dass über herausragende

Einzelprojekte hinaus eine nachhaltige und belastbare städtebauliche Struktur oder architektonische Entwurfsqualität geschaffen wurde. Darüber hinaus ist die gleichwertige fachliche Bearbeitung und Genese von hochwertigen Stadtbausteinen im ländlichen Raum differenzierter zu betrachten als in den Metropolregionen.

### **Wohnraumbedarf vs. Flächenverbrauch**

Die Erkenntnis, dass der Bau von Wohnungen längst nicht nur das Schaffen von Netto-Quadratmetern an Wohnfläche zur Aufgabe hat, ist ins Hintertreffen geraten. Um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, ist es nicht nur angezeigt mehr zu bauen, sondern auch die Zunahme der Wohnfläche pro Person zu bremsen. Der bereits hohe Flächenverbrauch in Bayern von ca. 18 ha am Tag (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030) kann nur durch intelligente Bebauungspläne, aktuell gehaltene und gelebte Stadtentwicklungskonzepte, das Befördern von Wettbewerben und konkurrierenden Planungsverfahren sowie dem langfristigen Aufbau eines Qualitätsbewusstseins vor Ort bei Einzelobjekt und Siedlungsentwicklung abgeändert werden. Die dazugehörigen fachgerechten Wohn- und Stadtgrundrisse sind teils noch umzusetzen – eine bedeutende Aufgabe für die am Bauprozess beteiligten Berufsstände.

Gelungener Wohnungsbau bedeutet Standortqualität sowie zukunftsfähige Stadtentwicklung und entwickelt zeitgemäße Wohnungen, die unseren heutigen (und künftigen) Ansprüchen an Zuschnitt, Variabilität, Flexibilität, Technik und atmosphärischer Dichte gerecht werden. Dies ist jedoch nur zu erzielen, wenn man den Wohnungsbau in der gesamten Tragweite seiner baulichen Relevanz

für unsere Städte und Kommunen begreift und vorhandene Techniken zur Schaffung von Qualität Anwendung finden.

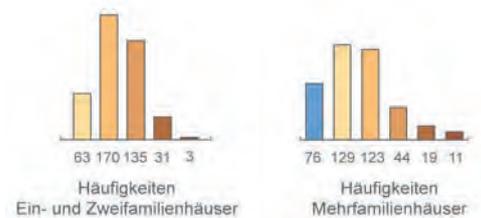
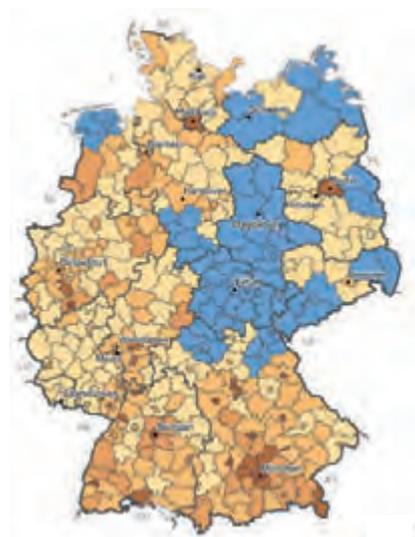
**Ausblick**

Es gibt viel zu tun – wir Architekten sollten den Aufholbedarf im Wohnungsbau und in der städtebaulichen Entwicklung in manchen Kommunen gerade im ländlichen Raum als Chance begreifen, um die Zukunft vor Ort zu entwerfen und zu bauen. Nur so kann sich der ländliche Raum gegenüber der Attraktivität prosperierender Metropolen als alternativer und (gleich)wertiger Lebens- und Zukunftsraum weiterentwickeln. Wir sollten den Mut aufbringen, gerade im Wohnungsbau neue Wege zu gehen, Bekanntes zu hinterfragen und die Qualität zu suchen.

Die Beispielprojekte der Praxisstudie des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zeigen auf hervorragende Art und Weise zukunftsfähige Projekte, deren städtebauliche und architektonische Qualität auf die jeweilige besondere Situation des Ortes Antworten liefert. Sehen wir den gebauten Ergebnissen gespannt entgegen und nutzen wir die vorhandenen Programme zur Finanzierung und Förderung, die uns derzeit großzügig zur Verfügung stehen, um Bayern in Qualität weiterzubauen.



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner, 2015 bis 2020



Häufigkeiten von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Deutschland 2015 (in 10.000)



Luftbild Siedlungsstruktur im ländlichen Raum in Bayern



## **Realisierte Referenzprojekte**

Praxisstudie – Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau  
Impulse für kommunale Bauherren

### **Lernen von der Praxis – Parameter für guten und bezahlbaren Wohnungsbau**

Karin Sandeck

#### **Haus ES in Augsburg**

hiendl\_schineis architekten – Passau, Augsburg

#### **EUROPAN 6 - Permoserstraße in Ingolstadt**

Blauwerk Architekten – München

#### **Generationenpark in Königsbrunn**

Ebe + Ebe + Partner Architekten – München

#### **Wohnanlage Straubinger Straße in München-Laim**

delaossaarchitekten – München

#### **Schallschutzbebauung am Innsbrucker Ring in München-Ramersdorf**

Krieger Architekten BDA – Samerberg

#### **Nachverdichtung Wohnanlage Krünerstraße in München-Sendling**

Franke Rössel Rieger Architekten – München

#### **Wohnen am Pallaufhof in Münsing**

Arc Architekten – Bad Birnbach

#### **Mehrfamilienhaus in Holz in Neumarkt i.d.OPf.**

Berschneider + Berschneider Architekten BDA + Innenarchitekten – Pilsach

#### **Wohnanlage Heinrich-von-Kleist-Straße in Potsdam**

mbpk Architekten und Stadtplaner – Freiburg

#### **Gemeinschaftliches Wohnen mit Dorfentwicklung in Schönbrunn**

oberprillerarchitekten – Hörmannsdorf

#### **Wohnbebauung Hadergasse in Schweinfurt**

Schlicht Lamprecht Architekten Stadtplaner – Schweinfurt

#### **Sanierung Wohnanlage Sudetendeutsche Straße in Straubing**

Querluft Architekten – Straubing

## **Lernen von der Praxis** Parameter für guten und bezahlbaren Wohnungsbau

**Karin Sandeck**

Leiterin des Referats Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus, Experimenteller Wohnungsbau  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

### **Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau**

„Ziel ist es, Konzepte für die Umsetzung kleinerer Wohnanlagen zu erhalten, die rasch und kostengünstig realisiert werden können. Es sollen wirtschaftlich umzusetzende und zu unterhaltende Wohnungen mit günstigen Mieten, aber gutem Wohn- und Gebrauchswert entstehen, die dem örtlichen Wohnungsmarkt langfristig zur Verfügung stehen. Die Bauwerkskosten sollen sich an den Kostenobergrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung orientieren – Ziel ist jedoch eine Unterschreitung. Die Kostenersparnis erfolgt durch eine klare Baukörper- und Grundrissstruktur, die Konstruktion, den Wiederholungsfaktor, den sparsamen Technikeinsatz, ggf. reduziertem Ausbaustandard und bei der Anzahl der Pkw-Stellplätze und deren Unterbringung. Nicht gespart wird am Wohnwert, an der sozialen Nachhaltigkeit, an der langfristigen Nutzbarkeit und an der architektonischen Gestaltung. Ein wirtschaftlich und mit entsprechend des Kostenziels angemessener Dichte zu bebauendes, erschwingliches Baugrundstück wird vorausgesetzt.“

Aus der Auslobung der Obersten Baubehörde (seit 21.03.2018 Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) zur Teilnahme an der Praxisstudie vom 12.08.2016,  
Karin Sandeck

Als Auftakt der Praxisstudie veranstaltete die Oberste Baubehörde (seit 21.03.2018 Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) ein Treffen der teilnehmenden Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften, um einen gemeinsamen Wissensstand hinsichtlich aktueller Lösungen für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen herzustellen. Die Mitglieder des Beratungsgremiums, die die Praxisstudie im Auftrag der Obersten Baubehörde begleiteten, und Architekten, die gebaute Projekte vorstellten, diskutierten mit Beteiligung des Publikums anhand realisierter Beispiele Strategien, Standards, Typologien und Bauweisen, die zur Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsbauvorhabens beitragen, aber ebenso Qualitäten, die ein geförderter Wohnungsbau trotz knappen Baubudgets aufweisen soll. Denn die Praxisstudie forderte Bauherren und Planer explizit zu Vorschlägen für eine wirtschaftliche Planung mit langlebiger Qualität auf.

Aus diesen auf den folgenden Seiten dargestellten Good-Practice-Beispielen lassen sich dazu nachfolgend aufgeführte bauliche Parameter ablesen, die aus den Projekten zitiert bzw. aus mehreren zusammengefasst sind. Sie stellen keine vollständige Auflistung aller in der Fachwelt diskutierten und realisierten Beiträge zum guten und wirtschaftlichen Wohnungsbau dar.

Da die dargelegten Ansatzpunkte zum kostenoptimierten Bauen praxiserprobt sind, spricht einiges dafür, dass sie die einfachsten und schlüssigsten Hebel sind, die Planer und Bauherren derzeit anwenden können.

## Wirtschaftlichkeit

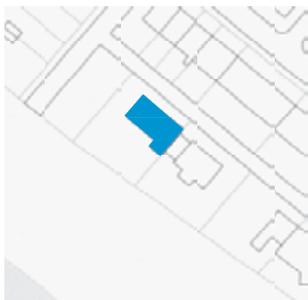
- Baugrund effektiv nutzen, dicht bauen, Bestand ergänzen
- einfache oberirdische Parkierungslösungen
- reduzierte Wohnungsgrößen
- effiziente Erschließung, hohe Zahl von Wohnungen an einem Treppenhaus und an einem Lift
- Verzicht auf Unterkellerung
- kompakte Baukörper und Gebäudehülle, tiefe Grundrisse
- robustes Raster, das Wohnungen unterschiedlicher Größe und unterschiedliche Wohnformen aufnimmt
- schlichte Konstruktion, standardisierte Bauweisen, Fertigmodule
- Addition gleicher Bauteile und Elemente, wenige, sich wiederholende Fensterformate
- Balkone vor die Fassade stellen
- einheitlicher Bad-Küchen-Baustein, Rücken an Rücken angeordnet
- Stapelung von Sanitärkernen und von Wohnungen gleichen Zuschnitts
- einfacher Ausbau der Treppenhäuser und Flure
- reduzierter Technikeinsatz, keine aktive Energietechnik

## Erscheinungsbild, Wohn- und Gebrauchsqualität

- gemischte Nutzungen in Gebäuden und Quartieren
- überschaubare Nachbarschaftseinheiten
- Mischung aus Wohnungen für alle Generationen und für unterschiedliche Mietersituationen und Lebensformen
- gleichwertige Räume ohne Vorfestlegung der Nutzung
- Großzügigkeit auf kleiner Wohnfläche durch fließende Grundrisse, interne Sichtbeziehungen und Blick nach außen
- mehrseitig belichtete Grundrisse
- Begegnungsbereiche und Gemeinschaftsräume
- Öffnung dieser Einrichtungen für die Anwohner, um die Integration des Neubaus in die Nachbarschaft zu fördern
- Privatheit der Freisitze
- Barrierefreiheit im Haus und in den Freianlagen
- Pkw-freies Wohnumfeld
- Freiflächen als Bindeglied für das soziale Miteinander
- Kleinteiliger Auftritt, lebhaftes Fassadenbild auch bei Vorfertigung oder reduzierter Architektursprache
- ein Zuhause schaffen

## Haus ES Augsburg

Bauherr: privat  
Planung: hiendl\_schineis architekten, Passau, Augsburg



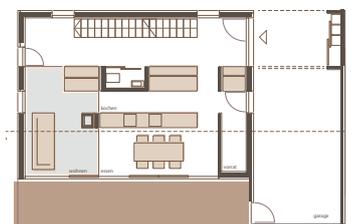
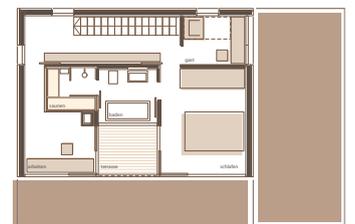
Lageplan

**Wohneinheiten**  
1  
**Fertigstellung**  
2016  
**Wohnungstypen**  
Einfamilienhaustyp 120 m<sup>2</sup> Wfl.  
**Förderung/Finanzierung**  
frei finanziert



Ansicht der süd-west-orientierten Wohnräume

Im nachverdichteten Gebiet einer ehemaligen Kleingartenanlage nahe der Augsburger Innenstadt entstand ein kleines städtisches Wohnhaus mit etwa 60 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Bauherren wünschten sich ein modernes und intimes Zuhause. Es entstand ein Gebäude in Holzbauweise mit Treppenkern und Decken aus Stahlbeton. Der Holzquader mit Flachdach und zwei Geschossen ist nach Norden zur Nachbarbebauung hin mit einer Fassade aus weiß lasiertem Lärchenholz geschlossen, die auch Carport und Einfriedung einbezieht. Im Inneren setzt sich die helle Gestaltung mit Böden aus weißem Estrich und weiß lackierten Lärchenholzfenstern fort. Die südliche Fassade ist verglast, um den energetischen Eintrag der Sonne zu nutzen. Im oberen Stockwerk ist in den Holzkörper eine Dachterrasse eingeschnitten, die von Glaselementen umfasst wird, sodass von allen Seiten Blickverbindungen zwischen Innen- und Außenräumen möglich sind. Die inneren Sichtbeziehungen, die Öffnung zu den Lechauen und der Ausblick in die Naturlandschaft machen das kleine Haus weiträumig und beziehungsreich.



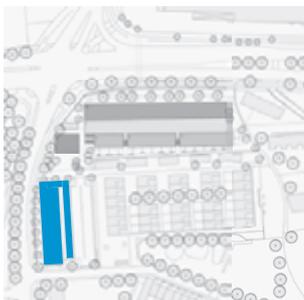
Grundriss Erdgeschoss  
und Obergeschoss



Querschnitt durch das Gebäude

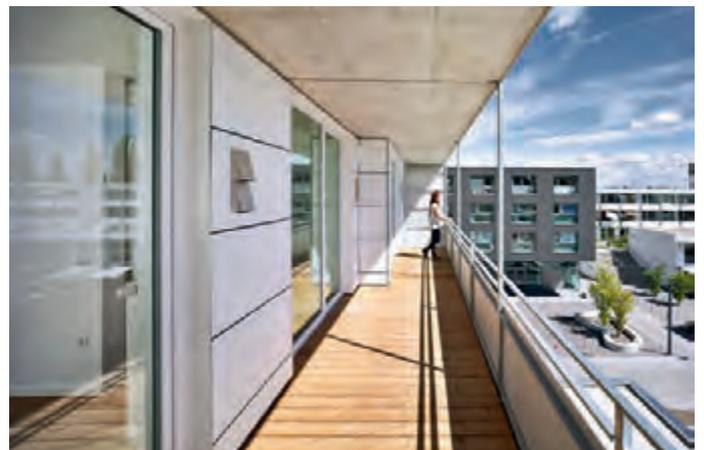
## EUROPAN 6 – Permoserstraße Ingolstadt

Bauherrin: GWG Ingolstadt  
Planung: Blauwerk Architekten, München



Lageplan

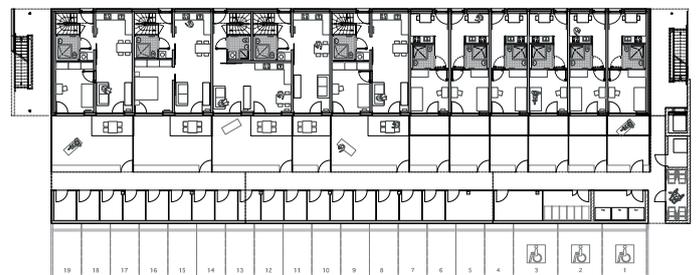
**Wohneinheiten**  
24 (3. Bauabschnitt)  
**Fertigstellung**  
2015  
**Wohnungstypen**  
1- bis 5-Zimmer-Wohnungen  
28 m<sup>2</sup>–104 m<sup>2</sup>  
**Förderung/Finanzierung**  
Bayerische Wohnraum-  
förderung (EOF)



Durchlaufende Balkone an der Ostseite

Der Quartiersrand im Siedlungsgebiet „Permoserstraße“ wurde entlang einer stark befahrenen Straße mit drei Bauwerken stadträumlich definiert. Die Gebäude dieses Ensembles haben unterschiedliche Strukturen und Nutzungsmischungen, beziehen sich aber in Architektursprache, Lichtkonzept und städtebaulicher Setzung stark aufeinander. Im zuletzt realisierten Gebäude sind die unteren Geschosse als Maisonnetten organisiert, die oberen Geschosse sind über Laubengänge erschlossen, die über markante Treppenhäuser an den Gebäudeenden verbunden werden. Zusammen mit den durchlaufenden Balkonen auf der Ostseite wird trotz der kompakten Kubatur eine offene Wirkung nach außen erreicht. Die Gärten sind ähnlich einem „Giardino Secreto“ sehr privat. Dieser Außenraum wird an der gegenüberliegenden Seite durch Kellerersatzräume begrenzt.

Zusätzlich zu den großen Maisonnetten und den 2- bis 3-Zimmer Wohnungen mit durchgesteckten Koch- und Wohnbereich entstanden kleinere Apartments sowie eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung. Die Flure und Nebenräume können über raumhohe Schiebetüren abgetrennt werden, die Wohnbereiche sind zweiseitig belichtet.



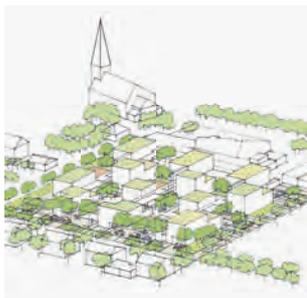
Grundrisse Erdgeschoss



Straßenansicht mit seitlichem Erschließungstreppehaus

## Generationenpark Königsbrunn

Bauherrin: GWG Königsbrunn  
Planung: Ebe + Ebe + Partner Architekten, München



Vogelperspektive

**Wohneinheiten**  
57 (1. Bauabschnitt)  
**Fertigstellung**  
2016  
**Wohnungstypen**  
2- bis 5-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
Überwiegend Bayerische  
Wohnraumförderung (EOF)



Zugang von Norden mit Laubengängerschließung

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Königsbrunn bei Augsburg hat auf einer Fläche von 80 x 80 m in einem neuen Einfamilienhausgebiet 57 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen für eine Gemeinschaft von ca. 180 Menschen unterschiedlicher Generationen, Alleinstehender, Familien mit Kindern, Senioren, Menschen mit Behinderung und aus unterschiedlichen Herkunftsländern errichtet. Mit den Gemeinschaftseinrichtungen wie einer Kinderkrippe, einem Gemeinschaftsraum, einem Café, einem Waschsalon mit Fitnessraum, einem Gästeparlament sowie einem Büro für einen „Kümmerer“ wird die rasche Integration der Wohnanlage und ihrer Nachbarschaft in das Quartier gewährleistet. Die Wohnungen verteilen sich auf 12 Häuser und sind über drei Laubengänge barrierefrei erschlossen. Fast alle Wohnungen haben eine dreiseitige Belichtung und einen individuellen Freibereich. Die gesamte Anlage fügt sich mit ihrer kleinteiligen Körnung gut in die zweigeschossig geprägte Nachbarschaft ein. Die Anlage ist Teil des Modellvorhabens „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ des Experimentellen Wohnungsbaus des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.



Lageplan mit Grundrissen Erdgeschoss



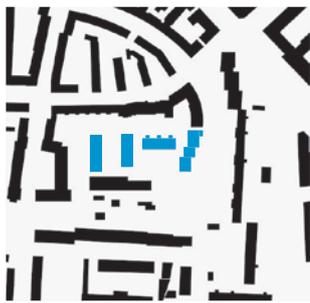
„Ausguck“ im Innenhof



Halböffentliche Freibereiche

## Wohnanlage Straubinger Straße München-Laim

Bauherrin: Südhausbau München  
Planung: delaossaarchitekten, München



Lageplan

**Wohneinheiten**  
105  
**Fertigstellung**  
2015  
**Wohnungstypen**  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
frei finanziert



Innenhof der Wohnanlage

Auf einem ehemaligen Werksgelände ist eine Wohnanlage entstanden, die den Bewohnern ein sehr hohes Identifikationspotenzial bietet. Charakteristisch für dieses urbane Ensemble ist die Eigenständigkeit der einzelnen Gebäude, die sich in Nutzung, Struktur, Skulptur und Wohnungstypologie unterscheiden, zusammen aber einem gestalterischen Leitgedanken folgen. Der sehr kompakte Baukörper von Haus 2 ist konstruktiv schlicht gehalten, wodurch finanzielle Spielräume für die prägnante Balkonfassade generiert werden konnten. Trotz einer hohen baulichen Dichte kann ein Maximum an Privatheit in den als „grüne Zimmer“ konzipierten Freisitzen geschaffen werden, helle Senkrechtmarkisen erhöhen bei Bedarf den Grad an Privatheit. Eine Verschattung der dahinterliegenden Fensterflächen ist nicht erforderlich. Durch die innenliegenden Sanitärkerne können die Fassadenflächen für die Aufenthaltsräume genutzt und durchgesteckte Grundrisse realisiert werden. Das großflächige Holzdeck im Erdgeschoss dient der Gemeinschaftsbildung. Im Treppenhaus wurden grob geschalte Betonwände im Kontrast zu glatt beschichteten, farbigen Böden und Treppen ausgeführt.



Grundrisse Regelgeschoss Haus 2



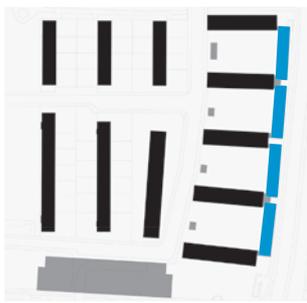
Schnitt Haus 2



Holzdeck und Balkone

## Schallschutzbebauung am Innsbrucker Ring München-Ramersdorf

Bauherrin: GEWOFAG München  
Planung: Krieger Architekten BDA, Samerberg



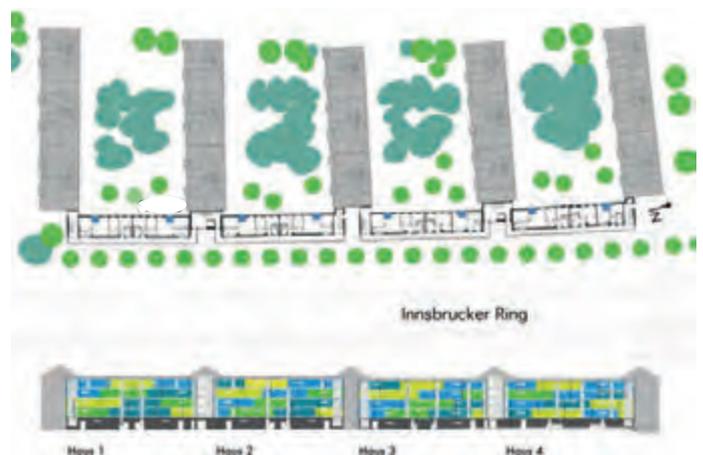
Lageplan

**Wohneinheiten**  
50  
**Fertigstellung**  
2010  
**Wohnungstypen**  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
Bayerische Wohnraumförderung (EOF) und Wohnraumförderung der LH München

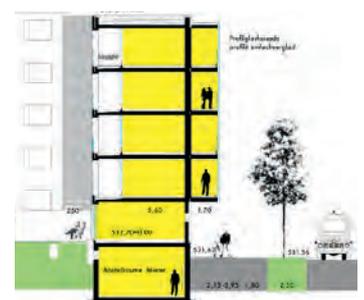


Ansicht Laubengängerschließung vom Innsbrucker Ring

In den vier schmalen fünfgeschossigen Häusern sind 50 barrierefreie Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche neu geschaffen worden. Das überbaute Grundstück ist 10 m tief und 190 m lang. Die ursprünglich zum Mittleren Ring hin offenen Wohnbauzeilen aus den 1960er Jahren wurden mit den Ergänzungsbauten zu lärmabgeschirmten, nach Westen orientierten Wohnhöfen. Die neuen Wohnungen werden in den Obergeschossen über profilitverglaste und farbig gestaltete Laubengänge erschlossen, die das Erscheinungsbild prägen. Der Zugang im Erdgeschoss erfolgt direkt von der Straße. Jeweils zwei Gebäude teilen sich ein gemeinsames Treppenhaus. Das Gebäude gleicht im Erdgeschoss den Höhenunterschied von der Straße zum Wohnhof aus. Ein Nachbarschaftstreff als Quartierseinrichtung mit einem 24-Stunden-Service bietet neben Aktivitäten und Beratung für Menschen mit Betreuungsbedarf auch eine Übergangs- und Gästewohnung an. Zur Parkierung und als ergänzende Schallschutzbebauung entstand an der Bad-Schachener-Straße eine oberirdische Quartiersgarage mit insgesamt 172 Stellplätzen.



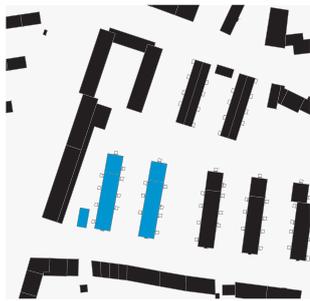
Grundrisse Erdgeschoss mit Ansichten



Schnitt

## Nachverdichtung Wohnanlage Krünerstraße München-Sendling

Bauherrin: GWG München  
Planung: Franke Rössel Rieger Architekten, München



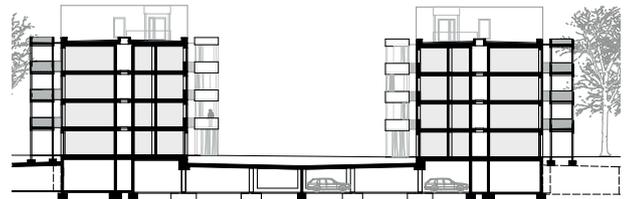
Lageplan

**Wohneinheiten**  
64  
**Fertigstellung**  
2015  
**Wohnungstypen**  
1- bis 5-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
Bayerische Wohnraumförderung (EOF) und Wohnraumförderung der LH München

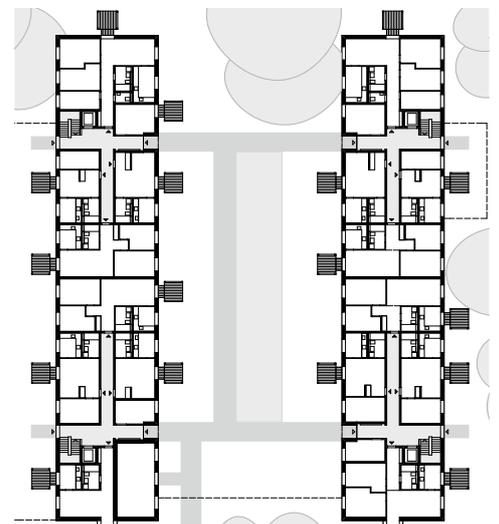


Balkon als „Baumhaus“

Die Setzung der beiden neuen Gebäude folgt der städtebaulichen Figur der bestehenden Wohnanlage am Münchner Westpark. Sie stehen ost-west-orientiert und senkrecht zur Straße und filtern das Grün zum öffentlichen Raum. Einheitliche, sich wiederholende Fenster sowie unaufdringlich gestaltete Details lockern die Stringenz der kompakten und viergeschossigen Baukörper auf. Parkseitig gibt es jeweils einen fünfgeschossigen Kopfbau, straßenseitig betont ein Erker die städtische Lage. Die Balkone sind frei vor die Gebäude gestellt. Ein dreiseitiger, flexibler Sonnen- und Sichtschutz lässt als Vorhang eine individuelle Orientierung der Freisitze zu. Jedes Gebäude wird von zwei Treppenhäusern erschlossen, jeder Baukörper hat einen Aufzug. Im dritten Obergeschoss sind beide Treppenhäuser mit einem Flur verbunden und sichern so baulich den zweiten Fluchtweg. Damit kann der Nachweis von Stellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück vermieden werden. Alle Wohnungen sind mehrseitig orientiert und erhöhen die Wirtschaftlichkeit durch einen gleichen Baustein für Küche und Bad. Alle Wohnungen sind nach DIN 18025-2 barrierefrei.



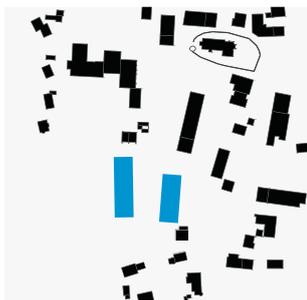
Schnitt



Grundrisse Erdgeschoss

## Wohnen am Pallaufhof Münsing

Bauherrin: Baugemeinschaft  
Planung: Arc Architekten, Bad Birnbach



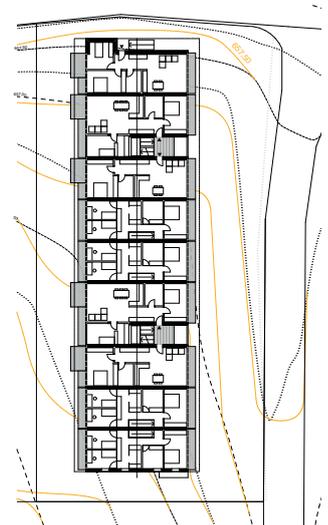
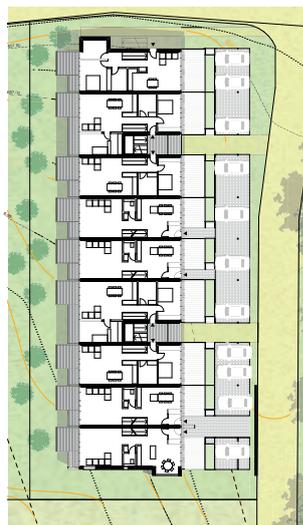
Lageplan

**Wohneinheiten**  
24  
**Fertigstellung**  
2017  
**Wohnungstypen**  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
bzw. Haustypen  
**Förderung/Finanzierung**  
frei finanziert

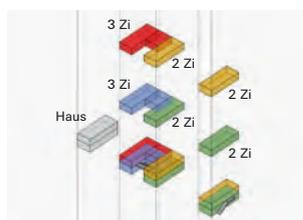


Ansicht der Wohnanlage

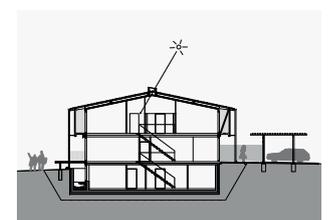
Auf einem gemeindeeigenen Grundstück in der Ortsmitte sollte ein neues Wohngebiet für Einheimische entstehen. Aus einem ersten Vorschlag mit drei Einfamilienhaus- und sechs Doppelhausparzellen entwickelten die Architekten mit dem Gemeinderat die Idee, alternativ dazu ein Mehrgenerationenprojekt mit unterschiedlichen Haus- und vor allem auch Wohnungsgrößen zu realisieren, das dem auch im ländlichen Raum zu beobachtenden Wandel der Haushalte und Lebensstile und somit dem Wohnbedarf entspricht. In der Baugemeinschaft fanden sich schlussendlich mehr als 70 % Münsinger Bürger. Es entstanden 16 Einheiten mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und acht Einheiten als Stadthauptypen. Kosteneinsparungen wurden durch die gegenüber dem Einzelhaus höhere Bebauungsdichte auf dem Grundstück, standardisierte Baukonstruktion für Haus- und Wohnungseinheiten sowie einer kompakten Gebäudehülle erreicht. Die 13,5 m tiefen Grundrisse erhalten Tageslicht durch zentrale Oberlichter und die nach Osten und Westen angebrachten großzügigen Festverglasungen mit einzelnen Öffnungsflügeln.



Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss



Wohnungstypen



Schnitt

## Mehrfamilienhaus in Holz Neumarkt i.d.OPf.

Bauherr: Privat

Planung: Berschneider + Berschneider Architekten BDA + Innenarchitekten, Pilsach



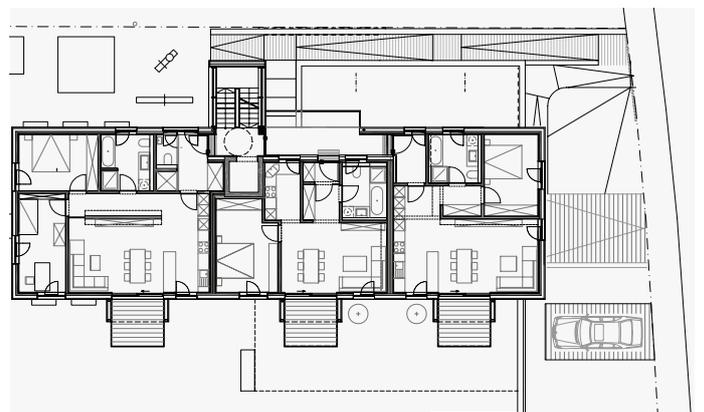
Lageplan

**Wohneinheiten**  
6  
**Fertigstellung**  
2012  
**Wohnungstypen**  
2- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
frei finanziert



Süd-West-Ansicht

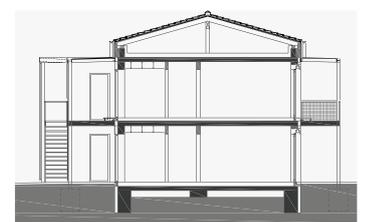
Das Mehrfamilienhaus in Holzmassivbauweise fügt sich in die dörfliche Struktur und Körnung eines Neumarkter Ortsteiles ein. In seiner klaren Form nimmt das Gebäude die Proportionen der Stadel der umliegenden landwirtschaftlichen Anwesen auf. Der Bauherr achtete auf eine regionale Vergabe von Bau- und Planungsleistungen. Eine schalltechnische Entkopplung erfolgt wohnungs- und geschossweise. Beton findet sich konstruktions- und brandschutzbedingt nur im Untergeschoss für Kellerräume und Tiefgarage sowie beim Aufzugsschacht. Trotz der Hanglage ist das gesamte Mehrfamilienhaus barrierefrei erschlossen. Unsichtbar verlegte Rinnen und Fallrohre, feingliedrige Details und filigrane Lamellenverkleidungen zeigen die gestalterischen Möglichkeiten mit Holz. Die geringen Konstruktionsstärken der tragenden und nicht tragenden Elemente erreichen einen geringen Wärmedurchgangskoeffizienten und somit ein energieeffizientes KfW 40-Wohngebäude. Die vorgelagerte Erschließungszone mit Laubengang, Treppenhaus und Aufzug sowie die vorgestellten Balkone ermöglichen eine homogene, weitgehend ungestörte thermische Hülle.



Grundrisse Erdgeschoss



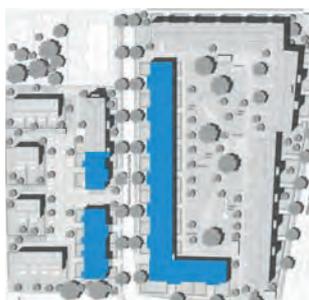
Holzbaumontage



Schnitt

## Wohnanlage Heinrich-von-Kleist-Straße Potsdam

Bauherrin: Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH  
Planung: mbpk Architekten und Stadtplaner, Freiburg



Lageplan

**Wohneinheiten**  
103  
**Fertigstellung**  
2016  
**Wohnungstypen**  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
frei finanziert



Ansicht Westfassade

Es gibt einen bundesweiten Trend zu immer größeren Wohnflächen pro Einwohner. Gleichzeitig kann der wachsende Wohnraumbedarf vor allem in den Metropolen nicht erfüllt werden. Diese Wohnanlage gibt eine mögliche Antwort, die zwangsläufige Mechanik „Mehr Wohlstand heißt mehr Wohnfläche“ zu durchbrechen und hohe Wohnqualität auch mit minimaler Fläche zu realisieren.



Grundrisstypen Familie - WG - Paar

Die vorhandene städtebauliche Struktur wird mit den Neubauten arrondiert. Es bildet sich ein ruhiger Hof mit Wiesen, Spielflächen und Begegnungsmöglichkeiten. Die im Bestand verwendeten Materialien Putz und Ziegelmauerwerk kommen auch bei der neuen Bebauung zum Einsatz.

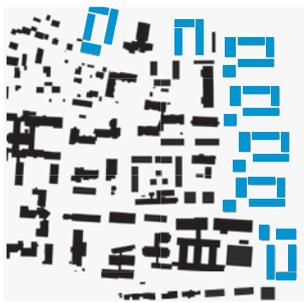
Hohe Wohnqualität auf minimaler Fläche kann erreicht werden durch flexible Grundrisse für verschiedene Nutzergruppen, die langfristig nutzbar sind. Alle Räume sind in vergleichbar groß, ohne vorbestimmte Funktion, wenig Verkehrsflächen erschließen die Wohnungen intelligent. Die Außenbereiche werden qualitativ geplant, so dass die „gefühlte“ Wohnraumfläche sich vergrößert.



Grundrisse Regelgeschoss

## Gemeinschaftliches Wohnen mit Dorfentwicklung Schönbrunn

Auslober des Wettbewerbs: Franziskuswerk Schönbrunn  
Planung: oberprillerarchitekten, Hörmannsdorf



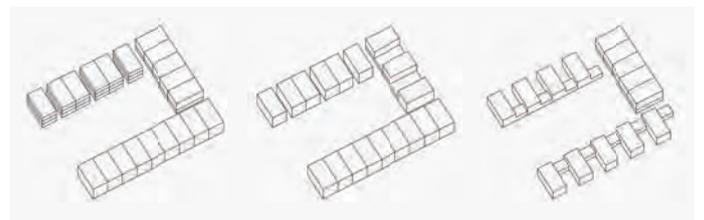
Lageplan

**Wohneinheiten**  
63  
**Fertigstellung**  
Wettbewerb (nicht realisiert)  
**Wohnungstypen**  
flexibel  
**Förderung/Finanzierung**  
Förderung möglich

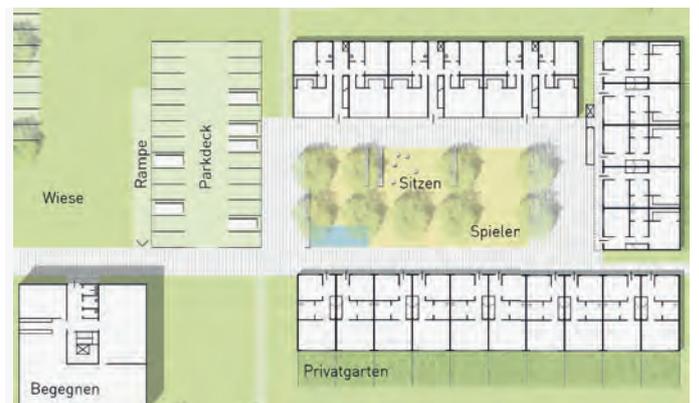


Perspektive Innenhof

Die Wohnhöfe bilden überschaubare Nachbarschaftseinheiten, die eine robuste und flexible Struktur haben, sodass unterschiedlichste Wohnformen in dem vorgeschlagenen Grundmuster realisiert werden können. Innerhalb des modularen Rasters sind barrierefreie Geschosswohnungen unterschiedlichster Größe, dreigeschossige Mehrgenerationenhäuser mit barrierefreier Erdgeschoss-einliegerwohnung, Stadt- bzw. Reihenhäuser sowie innovative Wohnformen oder Wohngemeinschaften möglich. Eine innenliegende Erschließung ist ebenso wie eine Erschließung durch Laubengänge umsetzbar. Die Höfe können als einzelne Bauabschnitte realisiert werden, sodass der Ort in jedem Entwicklungsabschnitt immer als fertige Einheit wirkt. Das modulare System ermöglicht eine hohe Flexibilität bei niedrigen Baukosten. Kosteneinsparungen sind durch Minimierung der Verkehrsräume sowie dezentralen Sammelgaragen mit direkter Zuordnung zum jeweiligen Wohnhof möglich. Die vom Verkehr freigehaltenen Innenhöfe bieten eine hohe Aufenthaltsqualität, und tragen zur Förderung der Gemeinschaft von Menschen mit und ohne Behinderung dieses inklusiven Wohnkonzeptes bei.



Modulare Wohnungsverteilung



Grundrissbeispiel Wohnhof Erdgeschoss

## Wohnbebauung Hadergasse Schweinfurt

Bauherr: Unternehmensgruppe Glöckle, Schweinfurt  
Planung: Schlicht Lamprecht Architekten, Schweinfurt



Lageplan

**Wohneinheiten**  
27  
**Fertigstellung**  
2013  
**Wohnungstypen**  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
frei finanziert



Wohnseite zum Stadtpark

Kernstadt, historische Stadtmauer, in unmittelbarer Nachbarschaft das städtische Theater und die neue Kunsthalle. Hier entwickelte die Stadt Schweinfurt ein neues Quartier, an dem vorher ein marode gewordenes Parkhaus stand. Ein enges Korsett prägt die neuen Wohngebäude städtebaulich. Der Bebauungsplan schreibt Form, Staffelung und Höhe vor. Die bestehende Tiefgarage bestimmt Tragwerk und interne Erschließung. In ihrer Erscheinung nehmen die beiden Wohngebäude klassische Gestaltelemente auf und interpretieren sie neu. Das stehende Format, die Reihung und vertikale Ordnung der Fenster gliedert die Fassaden. Horizontale Stuckprofile gliedern die Fassade geschossweise, Sockel- und Obergeschosse erreichen dies durch unterschiedliche Putzstrukturen. Die Loggia dient jeder Wohnung als überdeckter Außenraum. Die allesamt barrierefreien Wohnungen orientieren sich zur Stadt oder zum angrenzenden Park. Der Wunsch nach bezahlbarer Wohnqualität sowie eine Durchmischung von Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen als Zielvorgabe des Bauherrn wurde erreicht. Die Kernstadt als Wohnstandort zu erhalten und zu stärken wird unterstützt.



Durchwegung der Baukörper



Grundrisse Erdgeschoss

## Sanierung Wohnanlage Sudetendeutsche Straße Straubing

Bauherr: WBG Straubing  
Planung: Querluft Architekten, Straubing



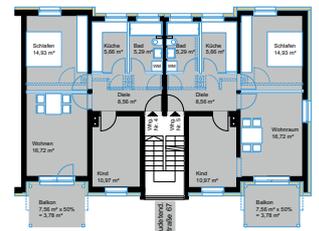
Lageplan

**Wohneinheiten**  
102  
**Fertigstellung**  
2011  
**Wohnungstypen**  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen  
**Förderung/Finanzierung**  
Bayerische Wohnraumförderung (BayMod)



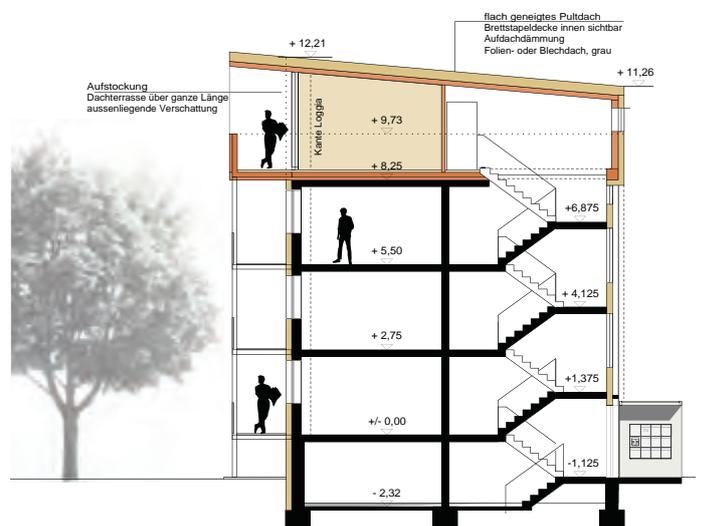
Wohnanlage mit Aufstockungen

Die in die Jahre gekommenen drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser der Sudetendeutschen Straße im Straubinger Osten wiesen bei der Beauftragung im Jahr 2008 altersbedingte Mängel auf. Ziel des Auftraggebers war es, die Bestandsgebäude aus der ersten Hälfte der 1960er zu erhalten und durch eine umfassende Modernisierung energetisch und wohnwirtschaftlich auf den aktuellen Stand zu bringen.



Bestandsgrundriss mit Modernisierungsmaßnahmen

Um dies zu erreichen, wurden die einfachen Grundrisse des Bestandes umgestaltet und neu orientiert. Die bestehenden nord-ost-orientierten kleinen Loggien wurden ins Gebäude integriert. Durch Wegnahme eines Kaminschaftes konnten Bad und Küche neu und zeitgemäß organisiert werden und ein Durchgangszimmer direkt über die Diele erschlossen werden. Die Dachaufstockung mit einer Holzkonstruktion schafft zusätzlichen Wohnraum und prägt das neue Erscheinungsbild der Siedlung. Durch massive Fassadendämmung, kontrollierte Wohnraumlüftung und sorgfältige Konstruktionsdetails erreichte das Gebäude den Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70.



Schnitt



## **Anhang**

Praxisstudie – Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau  
Impulse für kommunale Bauherren

**Informationen für Bauherren**

**Ansprechpartner für die Wohnraumförderung in Bayern**

**Abbildungs- und Literaturverzeichnis**

**Impressum**

## Informationen für Bauherren

Die staatliche Wohnraumförderung wendet sich an kommunale und sonstige Wohnungsunternehmen, Investoren, Genossenschaften und Selbstnutzer. Grundlage der Förderung sind die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) im jeweils gültigen Stand. Bewilligungsstellen bei der Förderung von Mietwohnraum sind die Bezirksregierungen sowie die Landeshauptstadt München und die Städte Nürnberg und Augsburg. Städten und Gemeinden steht mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) ein weiteres Förderprogramm zur Verfügung, mit dem die Schaffung und Modernisierung von Mietwohnraum unterstützt wird. Bewilligungsstellen für dieses Programm sind die Bezirksregierungen.

Weitere Informationen finden Sie ebenso im Internet unter:



[www.stmb.bayern.de/kommwfp](http://www.stmb.bayern.de/kommwfp)

## Ansprechpartner für die Wohnraumförderung in Bayern

### Regierung von Oberbayern

Sachgebiet Wohnungswesen  
E-Mail: [wohnungswesen@reg-ob.bayern.de](mailto:wohnungswesen@reg-ob.bayern.de)  
Tel. 089/2176-2804

### Regierung von Niederbayern

Doris Reuschl  
E-Mail: [doris.reuschl@reg-nb.bayern.de](mailto:doris.reuschl@reg-nb.bayern.de)  
Tel. 0871/808-1423

### Regierung der Oberpfalz

Manfred Ahles  
E-Mail: [manfred.ahles@reg-opf.bayern.de](mailto:manfred.ahles@reg-opf.bayern.de)  
Tel. 0941/5680-1428

### Regierung von Oberfranken

Christoph Reichl  
E-Mail: [christoph.reichl@reg-ofr.bayern.de](mailto:christoph.reichl@reg-ofr.bayern.de)  
Tel. 0921/604-1600

### Regierung von Mittelfranken

Cornelia Breitzke  
E-Mail: [cornelia.breitzke@reg-mfr.bayern.de](mailto:cornelia.breitzke@reg-mfr.bayern.de)  
Tel. 0981/53-1254

### Regierung von Unterfranken

Claus Kiesel  
E-Mail: [claus.kiesel@reg-ufr.bayern.de](mailto:claus.kiesel@reg-ufr.bayern.de)  
Tel. 0931/380-1446

### Regierung von Schwaben

Wolfgang Pazdior  
E-Mail: [wolfgang.pazdior@reg-schw.bayern.de](mailto:wolfgang.pazdior@reg-schw.bayern.de)  
Tel. 0821/327-2494

### Landeshauptstadt München – PLAN HA III

Ulrike Klar  
E-Mail: [plan.ha3@muenchen.de](mailto:plan.ha3@muenchen.de)  
Tel. 089/233-28416

### Stadt Nürnberg – Stab Wohnen

Britta Walther  
E-Mail: [britta.walther@stadt.nuernberg.de](mailto:britta.walther@stadt.nuernberg.de)  
Tel. 0911/231-2589

### Stadt Augsburg – Wohnungs- und Stiftungsamt

Heribert Weigant  
E-Mail: [heribert.weigant@augsburg.de](mailto:heribert.weigant@augsburg.de)  
Tel. 08121/324-9086

## Abbildungsnachweis

Folgende Abbildungen wurden mit freundlicher Genehmigung der Autoren verwendet:

Alexey Testov: S. 8 links  
 NUWOG Neu-Ulm: S. 8 rechts  
 Ingrid Scheffler: S. 9 oben links  
 Stadibau GmbH: S. 9 unten links  
 Siedlungswerk Nürnberg: S. 9 unten rechts  
 Klaus Leidorf: S. 19 links  
 Stefan Müller-Naumann: S. 60, S. 77 Mitte rechts  
 Eckhart Matthäus: S. 72 Mitte rechts  
 Florian Schreiber: S. 73 Mitte rechts, unten  
 Julia Schambeck: S. 74 Mitte rechts, unten, S. 9 oben rechts  
 Erich Spahn: S. 79 Mitte rechts  
 Werner Huthmacher: S. 80 Mitte rechts  
 Stefan Meyer: S. 82 Mitte rechts  
 Dr. Albert Kitzinger: S. 83 Mitte rechts

Folgende Abbildungen wurden im Auftrag des Herausgebers erstellt:

Laura Engel: S. 13 Mitte rechts  
 Florian Plajer: S. 13 Mitte links, S. 13 unten (Grafik überarbeitet)  
 Christoph Schedensack: S. 13 oben links, oben rechts

Die Abbildungen der teilnehmenden Projekte der Praxisstudie (S. 16 bis S. 51) wurden mit freundlicher Genehmigung der jeweiligen Projektverfasser bzw. Bauherren verwendet.

Die Abbildungen der Fachartikel (S. 54 bis S. 67) wurden, soweit nicht anders aufgeführt, mit freundlicher Genehmigung der jeweiligen Autoren verwendet.

Die Abbildungen der realisierten Referenzbeispiele (S. 72 bis S. 83) wurden, soweit nicht anders aufgeführt, mit freundlicher Genehmigung der jeweiligen Projektverfasser verwendet.

Das Titelmotiv wurde mit freundlicher Genehmigung von Franke Rössel Rieger Architekten, München verwendet.

Alle weiteren Abbildungen wurden vom Herausgeber erstellt bzw. zur Verfügung gestellt.

## Literaturverzeichnis

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP 2015)

Quelle: [www.stmi.bayern.de/KommWFP](http://www.stmi.bayern.de/KommWFP)

Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012)

Quelle: [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

ÖNORM B 1801-1, Österreichisches Institut für Normierung, Wien

DIN 276-1:2012, Deutsches Institut für Normierung, Berlin

Energieeinsparverordnung (EnEV), Bundesgesetzblatt I S. 1519 vom 24.7.2017, letzte Änderung Bundesgesetzblatt I S. 1789 vom 24.10.2015

BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn 2013

Hassler, Gerhard: Kostentreiber im Vorarlberger Wohnbau, Hrsg. Landesobmann von Vorarlberg, Dornbirn 2015

Bauträgervertragsgesetz BTVG, Österreichisches Bundesgesetzblatt, 2012

Passauer Neue Presse vom 27.6.2016: Salzweg nimmt an der Praxisstudie teil

Dr. Moosbrugger, Jeanette: Ergebnisbericht Forschungsprojekt RIVA home, Lauterach 2015

## Impressum

### Herausgeber und Verfasser

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

Referat Technische Angelegenheiten des  
Wohnungsbaus; Experimenteller Wohnungsbau

Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

[www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de)

### Redaktion

Karin Sandeck  
Florian Plajer

### Gestaltung

Designbüro Josef Grillmeier, München

### Titelfoto

Franke Rössel Rieger Architekten, München

### Druck

G. Peschke Druckerei GmbH, München

gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier

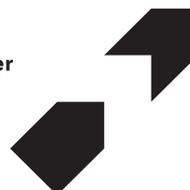
Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder.

Weitere Informationen zum Experimentellen Wohnungsbau stehen im Internet zur Verfügung:

[www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de)

Experimenteller  
Wohnungsbau



© Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr.  
Alle Rechte vorbehalten.

München, Juni 2018

## 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 089/ 12 22 20 oder per E-Mail an [direkt@bayern.de](mailto: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.



## **Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau**

Der Wohnungspakt Bayern soll möglichst rasch bezahlbaren Wohnraum in ganz Bayern schaffen. Die Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ will insbesondere kommunale Bauherren in den notwendigen Kompetenzen stärken, um erfolgreich zur schnellen Wohnraumschaffung beizutragen. Die teilnehmenden kommunalen und anderen Bauherren der Praxisstudie haben dies erfolgreich in sehr kurzer Zeit getan – und könnten so den Bau von bis zu 360 neuen Wohnungen in die Wege leiten.

Mit einer geförderten Machbarkeitsstudie erstellten die beteiligten Planer nach Beauftragung durch die Bauherren frühzeitig eine verlässliche Grundlage, um den Bedarf an Wohnraum und Wohnungstypen zu ermitteln sowie die Möglichkeiten an einem konkreten Grundstück fachlich begleitet zu analysieren. Über drei Foren – Fortbildung, Projekt-konzeption und Konzeptpräsentation – tauschten sich die beteiligten Bauherren mit einem externen internationalen Begleitgremium, den Ansprechpartnern der Wohnraumförderung und des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus. Gemeinsam wurden die Zielsetzungen und die Projekte weiterentwickelt und sowohl inhaltlich wie konzeptionell vorgebracht, sodass nun gute Grundlagen für die konkrete Planung und Umsetzung vorliegen.

Die gesammelten Erfahrungen der Praxisstudie stehen nun weiteren interessierten Bauherren und Fachplanern zur Verfügung.



[www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de)

**Experimenteller  
Wohnungsbau**

