



Gewohnte Qualität
Geförderter Wohnungsbau in Oberbayern



Der durch Angebotsengpässe angespannte Wohnungsmarkt verlangt vom Wohnungsbau in erster Linie Kreativität und Qualität: vielfältige und zeitgemäße Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis.

Das Wohnungsangebot von morgen wird von den heutigen Projekten bestimmt. Deshalb müssen zukünftige Anforderungen erkannt und bereits heute berücksichtigt werden. Barrierefreiheit, die selbstständiges Wohnen im Alter zulässt, ist genauso gefragt wie familienfreundliche Wohnungen für Haushalte mit Kindern. Davon profitieren der ländliche Raum und die Zentren. Maßnahmen am Bestand haben eine Aufwertung des Gebäudes sowie des gesamten Quartiers zur Folge und bilden die Basis für Wettbewerbsfähigkeit.

In Oberbayern wurde in den letzten Jahren, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und staatlichen Fördermitteln, eine Vielzahl von beispielhaften Projekten umgesetzt. Wir stellen in dieser Broschüre eine Auswahl davon vor. Damit wollen wir Anregungen geben, sich mit den baulichen und finanziellen Möglichkeiten des geförderten Wohnungsbaus auseinanderzusetzen. Den Projekten vorangestellt sind knappe Einführungen in die Bayerischen Förderprogramme, um sich einen ersten Überblick verschaffen zu können.

Mit Hilfe der Wohnraumförderung unterstützt der Freistaat Bayern den Bau und die Modernisierung von Wohnungen. Im Jahr 2014 stehen dafür zusätzlich Haushaltsmittel in Höhe von 50 Millionen Euro zur Verfügung, so dass sich bayernweit die Mittel auf insgesamt 260 Millionen Euro summieren.

Die Regierung von Oberbayern betreut die Förderverfahren in den jeweiligen Programmen und ist Ansprechpartner bei Fragen zu Finanzierung, Planung und Bauausführung.

Lassen Sie sich von den gelungenen Projekten inspirieren!

A handwritten signature in blue ink that reads "Hillenbrand". The signature is written in a cursive, flowing style.

Christoph Hillenbrand
Regierungspräsident

BAYERISCHE FÖRDERPROGRAMME	6
Von der Masse zur Klasse	6
Einkommensorientierte Förderung	7
Barrierefreies Wohnen	8
Fehlbedarfsfinanzierung	8
Modernisierung	9
PROJEKTSTANDORTE UND PROJEKTTHEMEN	10
WOHNEN FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL	12
Im Alter wird's bunt — Altengerechte Wohnungen in Ingolstadt	12
Alle unter einem Dach — Mehrgenerationenhaus in Gauting-Stockdorf	14
Die Mischung macht's — Integriertes Wohnen in Olching	16
Fit für mich — Anpassungsmaßnahme in Ingolstadt	18
WOHNEN FÜR FAMILIEN	20
Die Schwinge — Quartier der kurzen Wege in Ingolstadt	20
Kinderkamm in Farbe — Familienfreundliche Wohnungen in Freising	22
Der Grünschnabel — Wohnanlage am Waldrand in Landsberg am Lech	24
WOHNEN IM LÄNDLICHEN RAUM	26
Beste Lage — Betreutes Wohnen in Haimhausen	26
Aus Holz geschnitzt — Neubau in Grafing bei München	28
WOHNEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG	30
Mittendrin — Stationäre Wohnplätze in Ingolstadt	30
Meins — Einzelappartements in Peiting-Herzogsägmühle	32
Eigene Bude — Wohngemeinschaften in Prien am Chiemsee	34
WOHNEN IM BESTAND	36
Alte und neue G'schichten — Modernisiertes Denkmal in Landsberg am Lech	36
In Hülle und Fülle — Sanierung in Neuburg an der Donau	38
Aus alt mach neu — Hochhausmodernisierung in Ingolstadt	40
IMPRESSUM	42

Von der Masse zur Klasse

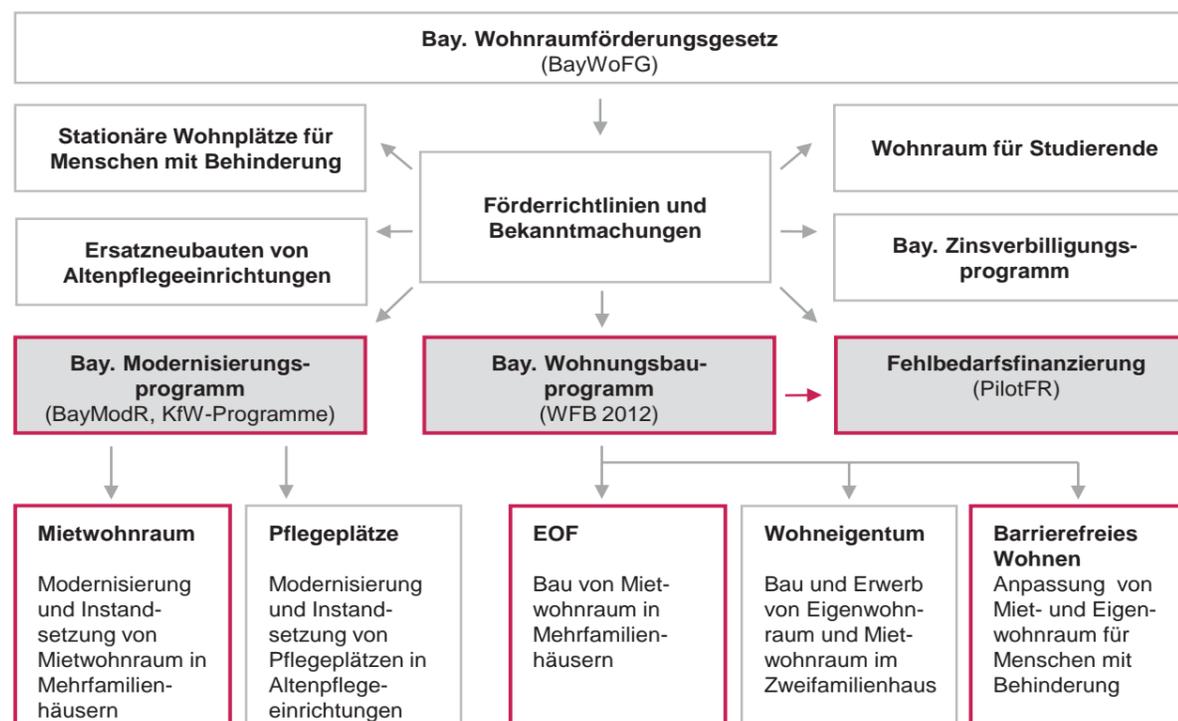
Um das Jahr 2000 wurde zunächst im Rahmen von Pilotprojekten, später vollständig der „Soziale Wohnungsbau“ durch den „Öffentlich geförderten Wohnungsbau“ abgelöst. Damit ging eine tiefgreifende Neuausrichtung der Fördersystematik einher.

In der Nachkriegszeit war vorrangiges Ziel der Wohnraumförderung ein rascher Wiederaufbau und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Bevölkerung. Fragen der Wirtschaftlichkeit, nach Abschreibungszeiten oder langfristiger Markt- und Konkurrenzfähigkeit traten demgegenüber in den Hintergrund. Im Laufe der Jahre wurden diese Schwächen der im sogenannten 1., 2. und zuletzt 3. Förderweg finanzierten Maßnahmen immer deutlicher.

Die langen Bindungszeiträume, die an die Tilgung der Förderdarlehen gekoppelt waren, das Auseinanderklaffen von zulässiger Kostenmiete und dem Finanzierungsbedarf für eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Bausubstanz sowie einseitige Bewohnerstrukturen durch weitgehend einheitliche Einkommensgrenzen drohten ganze Quartiere in eine Abwärtsspirale zu reißen. Hinzu kam ein steigender Anteil an Fehlbelegungen durch im Laufe der Jahre sich verändernde Haushaltsgrößen bzw. steigende Einkommen.

Die Lösung kam mit der Reform der Wohnraumförderung hin zur sogenannten Einkommensorientierten Förderung (EOF). Heute haben die Fördermaßnahmen eine einheitliche Bindungszeit von 25 Jahren, nach deren Ablauf sich neue Spielräume für eine marktwirtschaftliche Verwertung der Objekte eröffnen. Die Mieten der gebundenen Wohnungen orientieren sich an den Mieten für vergleichbaren freifinanzierten Wohnraum. Um die Mietbelastung für die Bewohner auf ein zumutbares Niveau abzusenken, erhalten die Mieter einen Mietzuschuss. Dieser muss in regelmäßigen Abständen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde beantragt werden und wird dabei an evtl. Veränderungen des Einkommens angepasst. Eine Fehlbelegung ist somit ausgeschlossen. Im Extremfall erhält der Mieter gar keinen Zuschuss mehr und zahlt für die geförderte Wohnung die ortsübliche Miete. Die Mischung von geförderten Wohnungen für verschiedene Einkommensstufen und das Einstreuen freifinanzierter Wohnungen bilden eine Voraussetzung für vielfältige und auch langfristig stabile Bewohnerstrukturen.

Die langen Bindungszeiträume, die an die Tilgung der Förderdarlehen gekoppelt waren, das Auseinanderklaffen von zulässiger Kostenmiete und dem Finanzierungsbedarf für eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Bausubstanz sowie einseitige Bewohnerstrukturen drohten ganze Quartiere in eine Abwärtsspirale zu reißen. Hinzu kam ein steigender Anteil an Fehlbelegungen durch im Laufe der Jahre sich verändernde Haushaltsgrößen bzw. steigende Einkommen.



Einkommensorientierte Förderung

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

Der Bauherr erhält als Grundförderung zwei Baudarlehen. Das objektabhängige Darlehen wird in Form eines Festbetrags je m² geförderte Wohnfläche in Höhe von aktuell 900 Euro vergeben. Die Laufzeit des Darlehens entspricht der Bindungszeit der Wohnungen von 25 Jahren. Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen, kann das darauf entfallende Darlehen um bis zu 30 % erhöht werden. Während der 25jährigen Laufzeit beträgt der Zinssatz 0,5%, die Tilgung anfangs 1 % und erhöht sich entsprechend ersparter Zinsen. 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 Mitte 2012 auf 2,75 % abgesenkt. Diese Zinsreduzierung gilt zunächst für 10 Jahre. Zusätzlich ist ab 2014 der Zinssatz vom elften bis einschließlich zum 25. Jahr auf 3,25 % gemindert worden. Die Tilgung liegt bei 1 %.

Die Mieterhaushalte der Einkommensstufen I, II und III erhalten einen einkommensabhängigen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der anfänglichen zulässigen Miete zu der für ihn nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Die Bandbreite der zumutbaren Miete für Haushalte der Einkommensstufe I beträgt 3,50 Euro/m² bis 6,00 Euro/m². Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete um 1 Euro/m² bzw. 2 Euro/m². Der Zuschuss ist von den Mietern jeweils im Abstand von drei Jahren bei den Kreisverwaltungsbehörden zu beantragen und wird bei Einkommensveränderungen angepasst.

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 bestimmter Einkommensstufen. Im Regelfall sollte mindestens ein Drittel der Wohnungen für Haushalte der untersten Einkommensstufe I vorgesehen werden. Die übrigen Wohnungen können nach Bedarf auf die Stufen II und III verteilt werden. Eine Mischung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensstufen ist erwünscht, um einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden. Die Kombination mit freifinanzierten Mietwohnungen ist möglich. Mieterhöhen während der Bindungsdauer sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 558 bis 559 BGB) zulässig.

Berücksichtigt werden bei der Förderung die Gesamtkosten des Projekts einschließlich des Grundstücks (ggf. Verkehrswert). Zur Beurteilung der Bauwerkskosten (Rohbau und Ausbau) gelten derzeit 1.800 Euro je m² Wohnfläche als angemessen. Im Einzelfall können auch höhere Baukosten begründet sein. Entscheidend ist, dass die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich ist. Das heißt, es werden mehr Erträge erwirtschaftet als Aufwendungen für die Finanzierung und die Bewirtschaftung erforderlich sind.

Der Projektstandort sollte über eine gute Infrastruktur verfügen, die Bebauung möglichst flächensparend und umweltschonend sein. Die angemessene Wohnfläche richtet sich nach der Haushaltsgröße und beträgt beispielsweise bei einer Drei-Zimmer-Wohnung für drei oder vier Personen rund 75 m². Alle Wohnungen sowie deren Zugang sind barrierefrei (DIN 18040-2) zu gestalten.

Die allgemeinen Fördergrundsätze, die technischen Anforderungen sowie das Förderverfahren sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) anzuwenden.

Ein Förderantrag muss vor Maßnahmenbeginn bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Bezirksregierungen, Landeshauptstadt München, Städte Nürnberg oder Augsburg) gestellt werden. Die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen erfolgt über die BayernLabo.

Barrierefreies Wohnen

Der Freistaat Bayern fördert bauliche Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand, um Menschen mit Behinderung die Nutzung ihres Wohnraums zu erleichtern. Die Förderung besteht aus einem leistungsfreien Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro. Das zins- und tilgungsfreie Darlehen wird nach fünf Jahren bestimmungsgemäßer Nutzung erlassen.

Förderempfänger ist der Eigentümer der Wohnung, der für sich oder seinen Mieter mit Behinderung die Unterstützung beantragen kann. Die Einhaltung der Einkommensgrenze (analog zur Einkommensstufe III der EOF) bezieht sich auf den Haushalt, für den die bauliche Maßnahme durchgeführt wird.

Beispielsweise können folgende Anpassungsmaßnahmen gefördert werden:

- Umbau der Wohnung (Wohnungszuschnitt mit ausreichenden Bewegungsflächen, Schwellenreduzierung bei Balkonen);
- Abbau von Barrieren in den sanitären Bereichen (bodengleiche Dusche, Stütz- und Haltesysteme);
- Nachrüstung baulicher Anlagen (Aufzug oder Rampe, automatische Türöffner).

In der Regel sind die Gesamtkosten der Maßnahme förderfähig. Das leistungsfreie Baudarlehen von höchstens 10.000 Euro ist auf die Wohnung bezogen. Bei der Auszahlung wird lediglich ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1 % der Darlehenssumme einbehalten.

Analog zur EOF gelten die Vorgaben der WFB 2012. Für Eigenwohnraum sind die Fördermittel bei den Landratsämtern oder bei den kreisfreien Städten zu beantragen, für Mietwohnraum bei den Bezirksregierungen, bei der Landeshauptstadt München oder den Städten Augsburg und Nürnberg.

Fehlbedarfsfinanzierung

Die Förderung von Mietwohnraum im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung ist gedacht für Projekte, die aufgrund der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt nicht wirtschaftlich realisiert werden können. Insbesondere eignet sich das Programm für ländliche Regionen mit niedrigem Mietniveau bzw. für spezielle Wohnformen wie Seniorenwohnanlagen oder für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, deren Einkommen sich auf längere Sicht nicht verändert.

Die Förderung besteht aus einem staatlichen Darlehen für den Projektträger. Im Unterschied zur EOF wird keine Zusatzförderung an die Mieter ausgereicht. Das Darlehen wird bei Neubauten zunächst mit 1.000 Euro je m² geförderte Wohnfläche und bei Aus- und Umbauten mit 670 Euro je m² geförderte Wohnfläche angesetzt. Die tatsächliche Darlehenshöhe errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung. Sie kann bis zu 85 % der Projektkosten erreichen. Das Förderdarlehen ist so zu vergeben, dass die Erträge aus dem Mietobjekt deckungsgleich sind mit den jährlichen Finanzierungsaufwendungen für Grundstücks- und Baukosten sowie den Bewirtschaftungskosten. Mindestens 15 % der Gesamtkosten sind vom Projektträger selbst zu stellen. Diese Eigenmittel werden höchstens mit der jeweils aktuellen Rendite von 10jährigen Bundesanleihen (derzeit zwischen 1,5 % und 2,0 %) verzinst. Während der 25jährigen Laufzeit beträgt der Zinssatz des Förderdarlehens 0,5 %.

Das Konzept der EOF-Förderung geht davon aus, dass sich die Einkommenssituation der Mieterhaushalte im Laufe der Jahre verändert. Wenn Mieter allerdings dauerhaft ein niedriges Einkommen haben, ist der Aufwand für die Zusatzförderung, mit der die Mieter unterstützt werden, mitunter nicht sinnvoll (beispielsweise Obdachlose, Menschen mit Behinderungen und großem Pflegeaufwand, Rentner).

Die Fehlbedarfsfinanzierung ist bislang im Rahmen von Pilotprojekten erprobt worden. Im März 2014 wurde entschieden, dieses Finanzierungsmodell dauerhaft anzubieten.

Modernisierung

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm werden die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gefördert. Die Förderung setzt sich aus Darlehen zusammen, die teilweise auf Grundlage der bereits zinsgünstigen KfW-Programme durch die BayernLabo weiter verbilligt werden. Fördervoraussetzungen sind, dass das Gebäude mindestens 15 Jahre alt ist und vor der Modernisierung mindestens drei Mietwohnungen umfasst.

Die 30jährige Laufzeit der Darlehen und die zehnjährige Zinsverbilligung erfolgen auf Grundlage der beiden KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“. Zusätzlich können auch sonstige bauliche Modernisierungsmaßnahmen ohne Mitwirkung der KfW gefördert werden. Die BayernLabo verbilligt die KfW-Darlehen in den ersten zehn Jahren um bis zu 1,25 %-Punkte. Der Zinssatz fluktuiert nach den Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt. Daher gilt der jeweils aktuelle Zinssatz, den die BayernLabo mit dem Darlehensangebot übermittelt. Die Tilgung liegt bei 1,5 %.

Der Umfang der Förderung kann bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen. Als Kappungsgrenze gelten die Darlehenshöchstbeträge der KfW-Programme. Daneben ist zu beachten, dass nicht mehr als 75 % der vergleichbaren Neubaukosten als förderfähig anerkannt werden können.

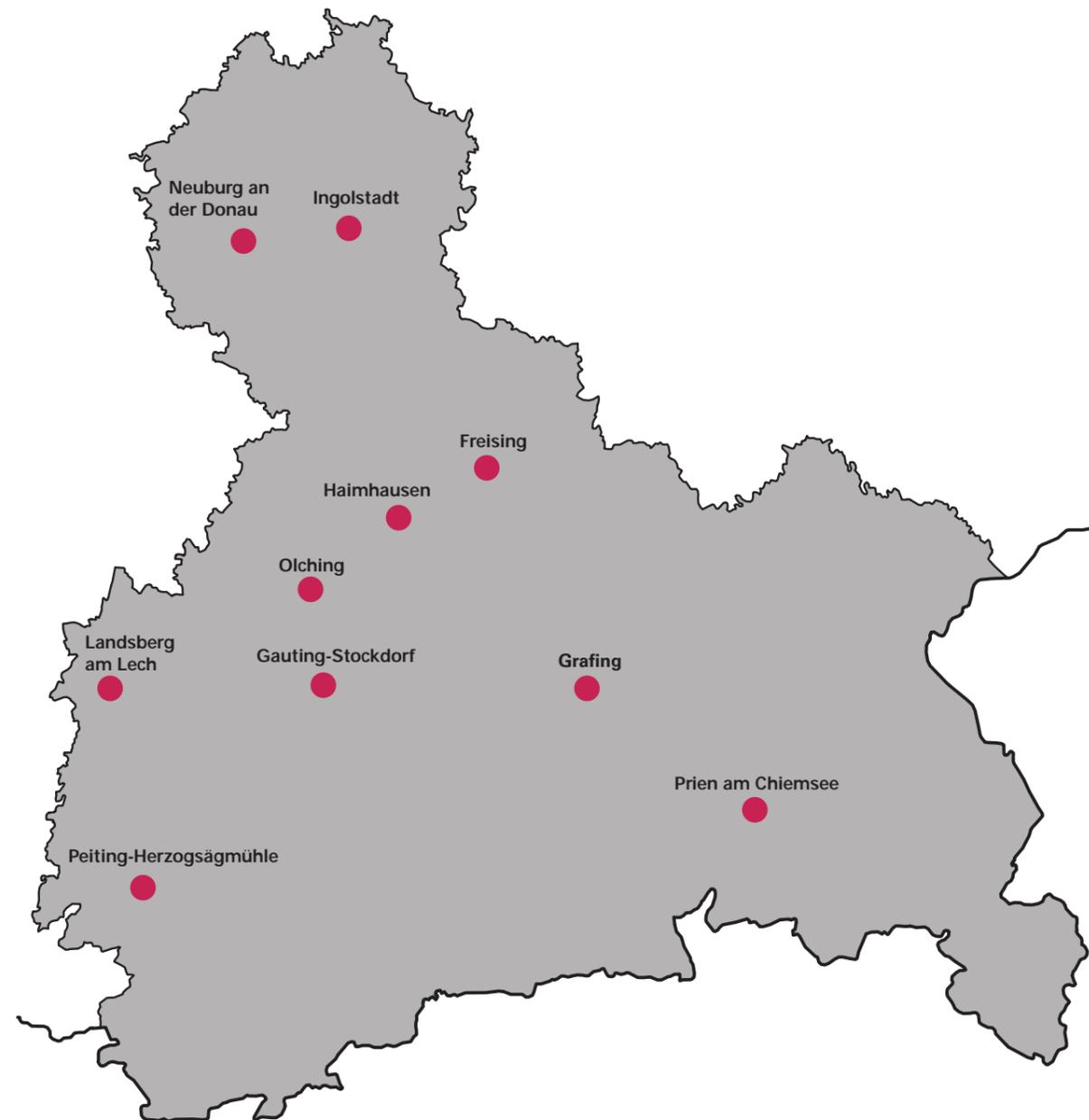
Die förderfähigen Kosten und die technischen Mindestanforderungen sind den aktuell gültigen KfW-Merkblättern zu den beiden Teil-Programmen zu entnehmen. Im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ können sowohl eine Gesamtmaßnahme zur Erreichung eines KfW-Effizienzhauses als auch energetische Einzelmaßnahmen wie beispielsweise nur das Anbringen einer Wärmedämmung oder die Erneuerung der Heizungsanlage gefördert werden. In beiden Fällen ist die Bestätigung durch einen Sachverständigen (Energieberater) Fördervoraussetzung.

Beim KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ werden Maßnahmen unterstützt, die dem Abbau von Barrieren dienen (z.B. Nachrüstung eines Aufzugs oder Einbau einer bodengleichen Dusche). Auch hier gelten die technischen Vorgaben der KfW-Mindestanforderungen.

Darüber hinaus können alle Maßnahmen, die nicht die KfW-Voraussetzungen erfüllen, aber dem Maßnahmenkatalog der Anlage zu den Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm entsprechen, durch ein Baudarlehen der BayernLabo direkt gefördert werden. Beispielsweise die Instandsetzung der Wohnung durch einen Neuanstrich von Wänden oder den Austausch der Bodenbeläge.

Für neu zu vermietende Wohnungen besteht nach der Modernisierung eine zehnjährige Belegungsbindung. In diese Wohnungen dürfen nur Mieter einziehen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt (analog zur Einkommensstufe III der EOF). Bestehende Mietverträge bleiben davon unberührt. Nach der Modernisierung ist eine sozial verträgliche Miete sicherzustellen. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen sind die üblichen Erhöhungsmöglichkeiten (§§ 558 bis 559 BGB) zulässig. Die Miete von öffentlich gefördertem (preisgebundenem) Wohnraum bedarf der Zustimmung der Bewilligungsstelle.

Die Vorgaben zu Förderung und Verfahren sind in den Richtlinien des Bayerischen Modernisierungsprogramms (BayModR) zu finden. Die Fördermittel können vor Maßnahmenbeginn bei der jeweiligen Bezirksregierung, der Landeshauptstadt München oder den Städten Nürnberg und Augsburg beantragt werden.



Anforderungen an Wohnungsbauprojekte sind vielfältig und erfordern individuelle Lösungen im Einzelfall. Angefangen bei der städtebaulichen Situation, auf die vor Ort angemessen mit einer ressourcensparenden und umweltschonenden Bebauung einschließlich deren Erschließung zu reagieren ist. Zentrumsnahe Standorte und günstige Anbindung an bestehende Infrastruktur sind Voraussetzung für kurze Wege, flächensparendes Bauen und lebendige Quartiere.

Hinsichtlich der Bewohnerstruktur sollte auf eine ausgewogene Mischung geachtet werden. Das bedeutet insbesondere eine Angebotsvielfalt mit unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen für verschiedene Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit (DIN 18040-2) gelten sowohl für die Erschließung als auch für die Räume innerhalb der Wohnungen. Daraus ergeben sich zwangsläufig nutzungsneutrale und angemessen große Wohn- und Schlafräume, ausreichende Bewegungsflächen in den Bädern sowie schwellenlose Zugänge zu den Freibereichen.

Darüber hinaus gibt es Projekte, die noch spezifischere Anforderungen zu erfüllen haben. Sei es, dass sie für Zielgruppen mit besonderen Bedarfen bestimmt sind oder unter besonderen Rahmenbedingungen entstehen:

WOHNEN FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Damit Bewohner in ihren eigenen vier Wänden alt werden können, ist eine gemeinde- bzw. quartiersintegrierte Lage mit gut erreichbaren Versorgungseinrichtungen besonders wichtig. Betreuungsdienste können beispielsweise durch eine integrierte Sozialstation angeboten werden. Besonders gefragt sind kompakte Zwei- bzw. Drei-Zimmer-Wohnungen in Verbindung mit gemeinschaftlich genutzten Begegnungsräumen für den nachbarschaftlichen Austausch.

WOHNEN FÜR FAMILIEN

Auch beim Wohnen mit Kindern ist eine gute Infrastruktur mit Einkaufs- und Betreuungsmöglichkeiten sowie Schulen eine entscheidende Standortvorausset-

zung. Es sollten vielfältige Wohnungstypen, bestehend aus kleineren Wohnungen für Alleinerziehende bis hin zu großen Familienwohnungen, und anpassungsfähige Grundrisse angeboten werden. Daneben sind zusammenhängende, abwechslungsreiche und vor allem kindgerechte Aufenthaltsorte im „Grünen“ ohne störenden Pkw-Verkehr von zentraler Bedeutung.

WOHNEN IM LÄNDLICHEN RAUM

In ländlichen Regionen fehlt es vor allem an barrierefreien Angeboten. Oft besteht der Wunsch im Alter aus dem zu groß gewordenen Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung umzuziehen, da diese leichter zu bewirtschaften ist und sich der Flächenbedarf reduziert hat. Dann ist meist ein Geschosswohnungsbau gefragt, der über Aufzug, kompakte und barrierefreie Grundrisstypen mit schwellenlosen Balkonen verfügt.

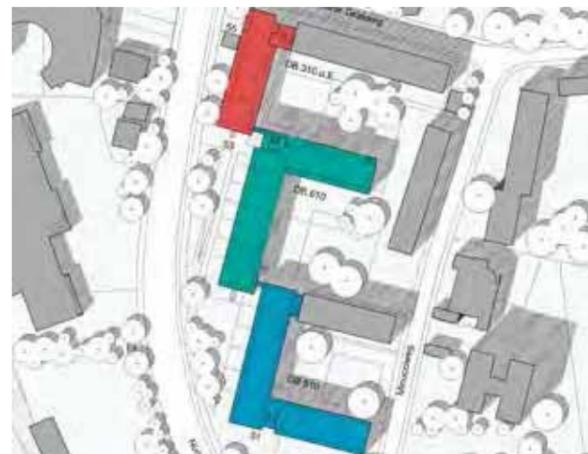
WOHNEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Wie andere Menschen auch, wünschen sich Menschen mit Behinderung ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen inmitten von lebendigen Nachbarschaften. Da überdurchschnittlich viel Zeit in der Wohnung verbracht wird, soll diese Schutz und Anregung zugleich bieten. Wenn die bauliche Umgebung möglichst selbstständig genutzt werden kann, schafft das Selbstvertrauen in die eigenen Fähigkeiten.

WOHNEN IM BESTAND

Viele Wohnungsbestände der Nachkriegszeit sind alt geworden und bedürfen einer grundlegenden Erneuerung. Ziel ist es, ein umfassendes Gesamtkonzept zu entwickeln. Dabei bewirken gebäudebezogene Maßnahmen zur Energieeffizienz und Barrieren-Reduzierung sowie zur freiräumlichen Gestaltung eine Aufwertung des gesamten Quartiers. Die Attraktivität und damit die Nachfrage steigen automatisch.

Standort	Nürnberger Straße 51 - 55, Ingolstadt
Projektträger	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH
Architekten	Franz Beyer + Detlef Dier, Ingolstadt
Fertigstellung	2008, 2011, 2014
Wohnungszahl	127
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	8 Mio Euro
Gesamtinvestition	20 Mio Euro



Der Lageplan zeigt die Nachverdichtung mit den drei Bauabschnitten an der Nürnberger Straße.

Nordöstlich des Zentrums von Ingolstadt ist seit 2008 ein bestehendes Wohnquartier von der GWG Ingolstadt ergänzt und städtebaulich aufgewertet worden. Die neuen Randbebauungen – drei als Winkel aneinander gereichte Baukörper – schließen direkt an den Bestand an und bilden einen Quartiersabschluss zur lärmintensiven Nürnberger Straße.

Insgesamt entstehen 127 altengerechte Wohnungen mit überwiegend zwei bzw. drei Zimmern. Die ersten beiden Bauabschnitte sind bereits bezogen, der dritte wird Mitte 2014 fertig gestellt. Alle Wohneinheiten sind komplett barrierefrei, die Wohnungen des ersten

Bauabschnitts sogar uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar.

Die zentrale Lage des Quartiers in Verbindung mit der bestehenden Infrastruktur einschließlich der nahe gelegenen Sozialstation der Arbeiterwohlfahrt bieten beste Voraussetzungen für ein selbstständiges oder auch betreutes Wohnen im Alter. Die unterschiedliche Farbigkeit der großen Schiebeelemente an den Fassaden lassen ein lebendiges und buntes Erscheinungsbild im Stadtraum entstehen, das sich im Verlauf des Tages sowie der Jahreszeiten stetig wandelt.



Regelgeschoss

Hinter den prägnanten Fassaden liegen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, die über Laubengänge erschlossen werden.



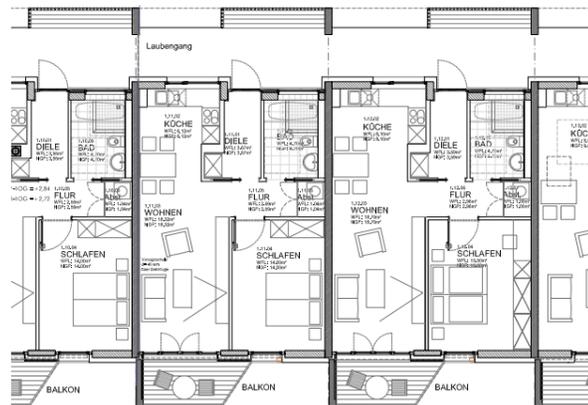
Gleich große Individual- und Wohnräume ermöglichen neutrale und damit flexible Nutzungen je nach Bedarf.



WOHNEN FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Alle unter einem Dach — Mehrgenerationenhaus in Gauting-Stockdorf

Standort	Vitusstraße 2, Gauting-Stockdorf
Projekträger	Verband Wohnen im Kreis Starnberg
Architekten	Schinharl Höss Amberg Architekten, München
Fertigstellung	2013
Wohnungszahl	21 (davon 15 gefördert)
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	1,5 Mio Euro
Gesamtinvestition	4,2 Mio Euro



1. Obergeschoss

Auf einem Grundstück, das mit zwei kleinen, nicht mehr modernisierungsfähigen Wohngebäuden bebaut war, entstand nach dem Abbruch ein Neubau mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Davon wurden sechs Wohnungen freifinanziert errichtet, damit auch Mieter, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderung liegen, barrierefreie Wohnungen nutzen können.

Der L-förmige Baukörper schirmt den ruhigen Gartenbereich vor dem Verkehrslärm der Gautinger Straße ab. Durch eine Laubengangerschließung können alle Wohnungen kostengünstig mit nur einem Aufzug erreicht werden.

Der Wohnungsmix, von Zwei-Zimmer-Wohnungen für eine Person bis zu Vier-Zimmer-Wohnungen für vier

Personen, ermöglicht eine Mischung von Haushalten mit Senioren sowie jungen Familien. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, drei davon sogar rollstuhlgerecht. Bis auf zwei Individualräume sind alle Wohn- und Schlafräume der ruhigen Gartenseite zugewandt. Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Freibereich, entweder Terrasse oder Balkon, der schwellenlos erreicht werden kann.

Die barrierefreie Wohnanlage erfreut sich bei den Mietern großer Beliebtheit. Das Wohnraumangebot an diesem Standort, das überwiegend aus nicht barrierefreien Familienheimen besteht, wird dadurch nachhaltig ergänzt.



Der ruhige Gartenbereich mit Spielplatz bietet Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Balkone sind zueinander abgeschirmt, so dass private Erholungsorte entstehen.

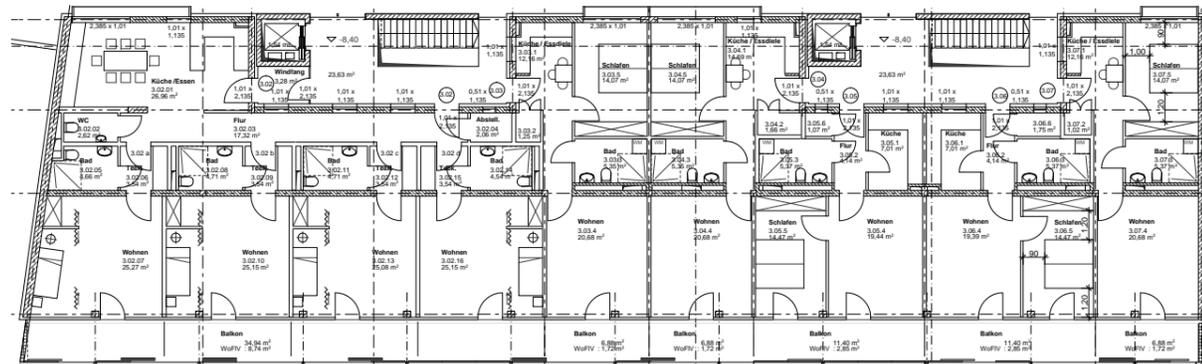


Die Laubengangerschließung umfasst auch witterungsgeschützte Sitzgelegenheiten, die zum Gespräch der Bewohner einladen.

WOHNEN FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Die Mischung macht's — Integriertes Wohnen in Olching

Standort	Feursstraße 60, Olching
Projekträger	Wittelsbacher Ausgleichsfonds, München
Architekten	Dipl. Ing. Jutta Betsch und Prof. Wilhelm Betsch, München
Fertigstellung	2010
Wohnungszahl	33 (davon 12 in Wohngemeinschaften)
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	2,8 Mio Euro
Gesamtinvestition	4,9 Mio Euro



3. Obergeschoss

Zur Straßenseite orientieren sich die Nebennutzungen.



Auf der Gartenseite ergeben die durchlaufenden Balkone mit den Schiebeelementen aus Holz ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

Am Westrand des Neubaugebietes Schwaigfeld ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartierszentrum eine integrierte Wohnanlage entstanden. Der Entwurf stammt aus einem Plangutachten von 2007.

Der viergeschossige Zeilenbaukörper ist nach Südosten orientiert. Auf der zur stark befahrenen Feursstraße ausgerichteten Seite zeigt das Gebäude eine Lochfassade, hinter der sich Küchen, Bäder und Treppenhäuser befinden. Die dahinter liegenden Wohnräume öffnen sich zu durchgehenden Balkonen und einer großzügigen Terrasse. Die Anlage ist komplett barrierefrei, alle Wohneinheiten sind über Aufzüge in beiden Treppenhäusern, die auch die Kellerebene mit der Tiefgarage erschließen, erreichbar.

Die Senioren-WG mit vier Einzelapartements, die jeweils ein separates Bad und eine Kochnische umfassen, liegt im obersten Geschoss.

Im Erdgeschoss finden in einer familienähnlichen Wohngruppe acht Menschen mit Behinderung ein Zuhause. Jeder Bewohner verfügt über ein großzügiges Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und einem separaten Duschbad. Drei der Individualräume sind so dimensioniert, dass sie sich auch für Bewohner mit Elektrorollstühlen eignen. Herzstück der Wohngruppe ist der zentrale Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Küche.

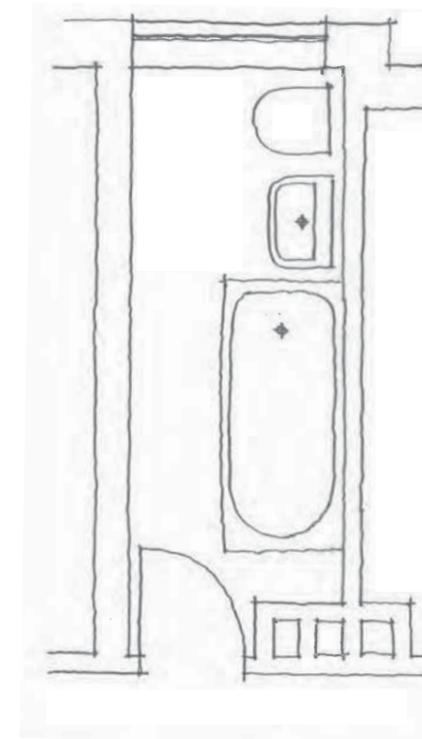
Standort	Christoph-von-Schmid-Straße, Ingolstadt
Projektträger	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH
Architekten	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH
Fertigstellung	2006
Wohnungszahl	1
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Barrierefreies Wohnen)
Fördersumme	5.000 Euro
Gesamtinvestition	11.250 Euro

Die Mieter der Bestandswohnung aus den 1950er Jahren konnten infolge von alters- und krankheitsbedingten Einschränkungen das Bad mit der Badewanne nur noch mit Mühe nutzen. Zwar wurde anfänglich mit einem auf die Badewanne aufgesetzten Duschsitz die Körperpflege durchgeführt, aber auf Dauer war diese Lösung nicht tragbar.

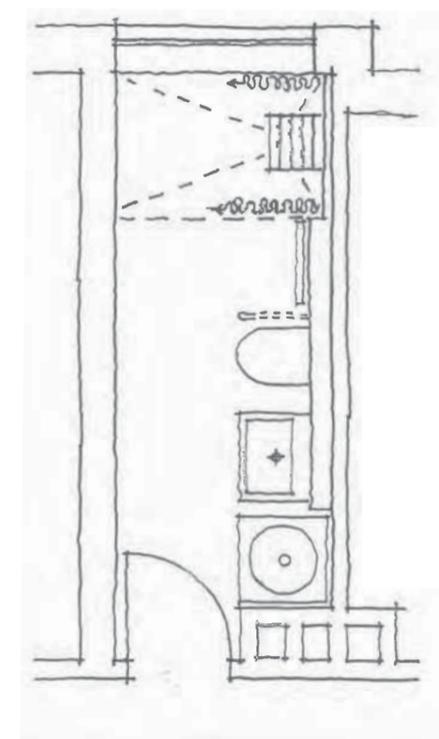
Der Einbau einer bodengleichen Dusche am Ende des schmalen Bades vor dem Fenster schafft eine wesentliche Verbesserung. Mit einem zweiten Duschvorhang wurde das Fenster gegen das Spritzwasser abgeschirmt. Das Entfernen der Badewanne erweitert die Durchgangsbreite auf der gesamten Badlänge. Vor WC und Waschbecken ist ausreichend Bewegungsraum entstanden. Auch bietet der Duschplatz mit dem anschließenden Heizkörper zusätzliche Bewegungsfläche neben dem WC. Zudem konnte eine Waschmaschine ins Bad integriert werden.

Die Finanzierung des Badumbaus ist mit Hilfe eines leistungsfreien Baudarlebens für Wohnraumanpassung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms umgesetzt worden. Damals lag die Förderobergrenze bei 5.000 Euro. Inzwischen können Anpassungsmaßnahmen für barrierefreies Wohnen mit bis zu 10.000 Euro gefördert werden.

An der Umsetzung dieser Maßnahme zur Verbesserung des häuslichen Pflegeumfelds war zusätzlich die Pflegekasse mit rund 2.500 Euro beteiligt. Der Rest wurde vom Vermieter mit Eigenmitteln finanziert. Die barrierefreie Umgestaltung des Bades wertet die Wohnung erheblich auf.



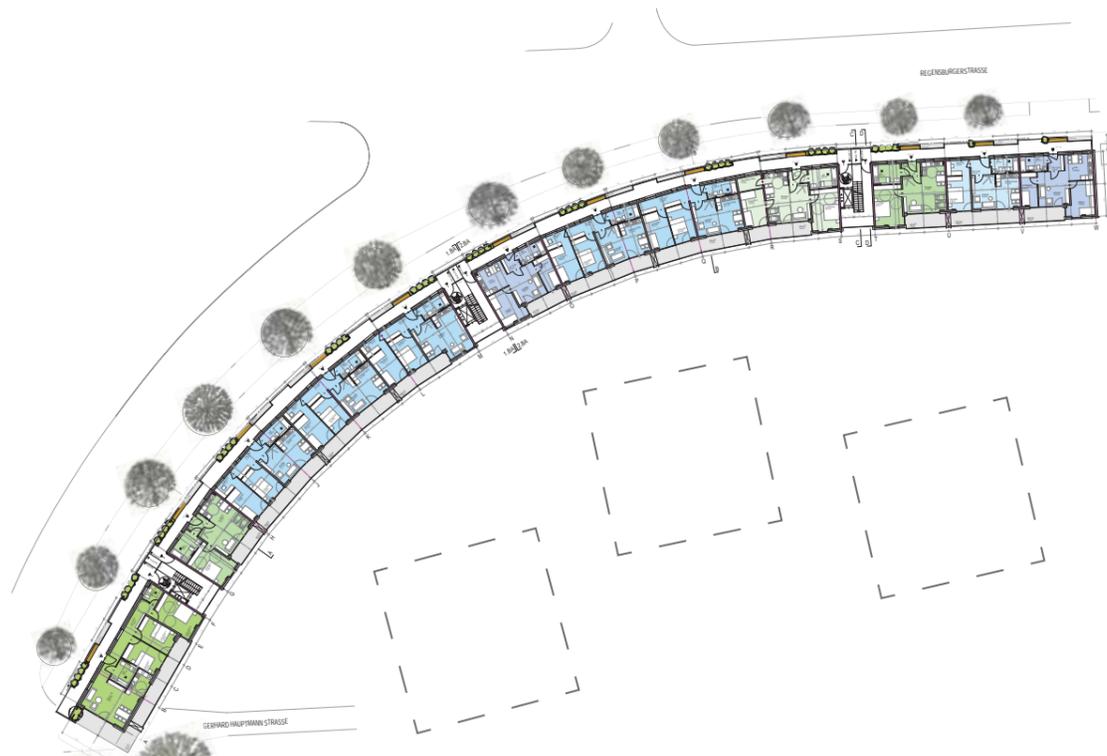
Bestand
Das langgestreckte und schmale Bad ist typisch für die kleinen Sanitärräume der 1950er Jahre. Die Bewegungsflächen sind durch die Badewanne vermindert. Aber oft ist eine Raumvergrößerung mit erheblichen Kosten verbunden oder vielleicht aus statischen Gründen nicht möglich.



Nach Anpassung
Die Raumgeometrie des Bades wurde beibehalten, aber die Anordnung der Sanitärobjekte entlang der Längswand optimiert. Dadurch konnte ein bodengleicher Duschplatz mit Sitzvorrichtung geschaffen werden, der eine möglichst barrierefreie Nutzung bietet.



Standort	Regensburger Straße 14 - 18, Ingolstadt
Projektträger	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH
Architekten	Architekturbüro Schlamp, Ingolstadt
Fertigstellung	2013
Wohnungszahl	35
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	3,5 Mio Euro
Gesamtinvestition	10,1 Mio Euro



3. Obergeschoss

Die Gebäudefigur der familienfreundlichen Wohnanlage der GWG Ingolstadt ist derart markant, dass sich dafür bereits in der Planungsphase die Bezeichnung „Die Schwinge“ etabliert hat. Der Standort ist geprägt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur. Die historische Altstadt ist fußläufig zu erreichen und im Süden gehen die Freibereiche nahtlos in die landschaftlich reizvollen Donauauen über. Die Randbebauung der Schwinge mit 35 geförderten Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten schirmt den Hofbereich von Lärm und Belastungen der stark befahrenen Regensburger Straße ab. Dort entstehen derzeit drei Punkthäuser, die ebenfalls von der GWG Ingolstadt im Rahmen des Modellvorhabens „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ des Bayerischen Experimentellen Wohnungsbaus der Obersten Baubehörde realisiert werden.



Die Lage an den Donauauen bietet den Bewohnern attraktive Erholungsflächen und den Kindern abwechslungsreiche Spielflächen.

Die geschwungene Randbebauung schirmt den Straßenlärm ab, so dass ein geschützter Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Das Planungskonzept bietet eine Vielfalt an Wohnungstypen: großflächige Maisonetten für sechs bis acht Personen, kleinere Wohnungen für Alleinerziehende und verschiedene Geschosswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind nach Süden ausgerichtet. Nebenräume wie Bäder, Küchen, Flure und die Laubengängerschließung sind im Norden angeordnet. Die Grundrisse verfügen über große Individualräume, die je nach Bedarf flexibel genutzt werden können. Flure sind so gestaltet, dass sie zusätzlich als Flächen zum Spielen oder Arbeiten dienen. Nach Süden ausgerichtete Loggien bieten private Freibereiche. Die mit Außenschränken und Sitzbänken unterteilten Laubengänge ermöglichen kommunikative Begegnungsräume.

Die Pkw-Erschließung erfolgt direkt von der Straße über die Tiefgarage, so dass die südlichen Binnenbereiche von Autoverkehr freigehalten werden können. Kleinkindgerechte Spielplätze liegen dort gut einsehbar nahe den Wohnungen. Ein idealer Ort für Kinder zum Spielen und Toben.

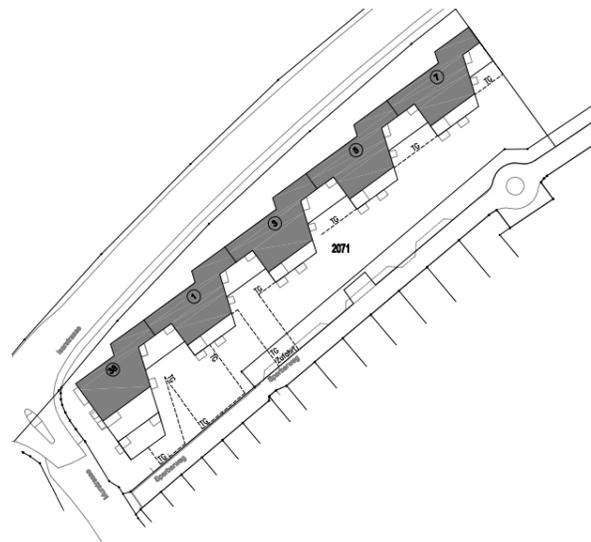


Standort	Am Angerbach-Isarstraße, Freising
Projektträger	Stadtbau Freising GmbH
Architekten	Project GmbH, München
Fertigstellung	2013
Wohnungszahl	68
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	7,4 Mio Euro
Gesamtinvestition	12,3 Mio Euro

Das Projekt, dessen Entwurf mit seiner kammartigen Gebäudestruktur 2007 aus einem Architekturwettbewerb stammt, schafft Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte. Der vielfältige Wohnungsmix, mit Wohnungsgrößen von 40 bis 100 m², bietet geeignete Grundrisse insbesondere für Familien mit Kindern.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei und mit einem Balkon, einer Dachterrasse oder einem kleinen Mietergarten ausgestattet. Alle Aufenthaltsräume sind auf der ruhigen Südseite angeordnet. Zur stark befahrenen Straße bildet das Gebäude einen Lärmschutz für das anschließende Wohngebiet. Insgesamt entstanden hier 4.800 m² Wohnfläche. Unter den acht Ein-, 20 Zwei-, 23 Drei- und 17 Vier-Zimmer-Wohnungen befinden sich auch zwei rollstuhlgerechte Wohnungen.

Eine Besonderheit des Projektes ist, dass die Stadt Freising zeitgleich und im selben Baukörper eine Kindertageseinrichtung errichtet hat, das Lerchenfelder „Haus des Kindes“ mit Kindergarten, Kinderkrippe und Hortgruppe. Hier wird sowohl für die Familien aus der Wohnanlage, als auch für die Nachbarn aus dem Quartier eine zeitgemäße Kinderbetreuung angeboten.



Die kammartige Bebauung schützt das dahinter liegende Wohngebiet vor Lärm der vielbefahrenen Isarstraße.



Der geschützte Gartenbereich auf der lärmabgewandten Seite bietet differenzierte Freibereiche mit Spiel- und Erholungsflächen für Kinder und Erwachsene.

Betreuungseinrichtungen wie Krippe, Kindergarten und Hort sind erdgeschossig im Gebäude integriert.



WOHNEN FÜR FAMILIEN

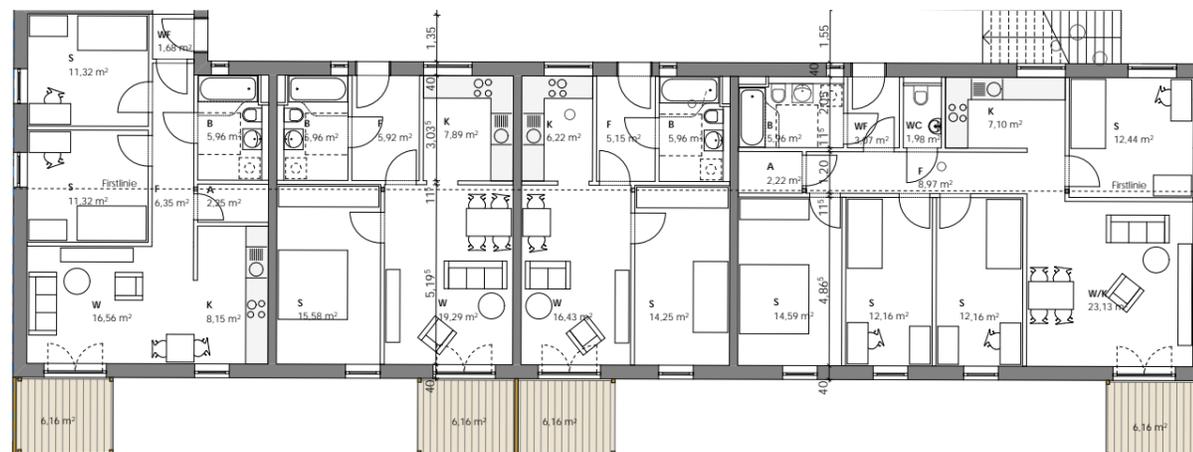
Der Grünschnabel — Wohnanlage am Waldrand in Landsberg am Lech

Standort	Obere Wiesen, Landsberg am Lech
Projektträger	Stadt Landsberg am Lech
Architekten	Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München
Fertigstellung	2013
Wohnungszahl	30
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	2,7 Mio Euro
Gesamtinvestition	4,6 Mio Euro



Die Gruppierung der Baukörper sorgt für klar gefasste Außenräume.

🕒 Obergeschoss



Die neue Wohnanlage im Baugebiet Obere Wiesen liegt am Waldrand im südwestlichen Stadtrandbereich von Landsberg. Die Stadt hat dort 30 Mietwohnungen errichtet, die sich auf vier Baukörper verteilen. Jeweils zwei bilden eine Hausgruppe, die einen gemeinsamen Grünbereich umschließt. Eine straßenseitige überdachte Fahrradabstellanlage grenzt den gemeinsamen Gartenbereich nach Osten räumlich ab und lässt zwischen den beiden Baukörpern einen geschützten Bereich entstehen.



Bei den niedrigen Gebäuden bieten Laubengänge die wirtschaftlichste Erschließungsform. Bei Bedarf kann später ein Aufzug kostengünstig nachgerüstet werden, um dann auch die Obergeschosswohnungen barrierefrei anzuschließen. Große Wohnungen an den Gebäudeenden und kleinere in der Gebäudemitte verkürzen die Lauflänge der Laubengänge.

Standort	Hauptstraße 15, Haimhausen
Projektträger	Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau
Architekten	Schinharl Höss Amberg Architekten, München
Fertigstellung	2010
Wohnungszahl	29 (davon 15 gefördert)
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	950.000 Euro
Gesamtinvestition	5 Mio Euro

Etwa 15 km nordöstlich von Dachau hat die Kreiswohnungsbaugesellschaft Dachau zusammen mit der Gemeinde Haimhausen direkt hinter dem Rathaus eine Anlage für Betreutes Wohnen errichtet. Im Ort ist ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, wobei in einer Einwohnerbefragung vor allem ein Bedarf an altengerechten Wohnungen festgestellt wurde.



🕒 Erdgeschoss

Im Rahmen einer Neuordnung der Ortsmitte sollten in einem ersten Bauabschnitt 29 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen für Menschen über 60 Jahre entstehen. Die integrierte Sozialstation verfügt über einen flexibel nutzbaren Gemeinschaftsraum mit angegliederter Küche sowie über Besprechungsräume für soziale Dienste und den örtlichen Seniorenclub. Ein geplanter zweiter Bauabschnitt soll die Verlagerung des Rathauses, die Gestaltung eines zentralen Rathausplatzes sowie ein ergänzendes Wohnangebot schaffen.

Der Baukörper ordnet sich U-förmig um einen begrünten Innenhof, der zusammen mit den angegliederten Laubengängen das kommunikative Zentrum der Wohnanlage bildet. Über einen Aufzug werden alle Geschossebenen stufenlos erschlossen, sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, drei davon rollstuhlgerecht. Nebenbereiche wie Eingang, Küche und Bad sind zum Laubengang hin angeordnet. Aufenthalts- und Schlafräume orientieren sich hingegen nach außen. Alle Wohnungen verfügen über private Terrassen im Erdgeschoss und geschützte Loggien in den Obergeschossen.



Bei den Zwei-Zimmer-Wohnungen liegen die Nebennutzungen wie Küche und Bad am Laubengang.



Die Höhenstaffelung des Gebäudes folgt dem vorhandenen Geländeverlauf und vermittelt zur Umgebungsbebauung.



Alle Wohnungen sind stufenlos über einen einzigen Aufzugskern und angegliederte Laubgänge erreichbar.

Der Innenhof lädt zum kommunikativen Austausch ein.



WOHNEN IM LÄNDLICHEN RAUM

Aus Holz geschnitzt — Neubau in Grafing bei München

Standort	Wasserburger Straße 44, Grafing bei München
Projektträger	Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG
Architekten	Hirner & Riehl Architekten, München
Fertigstellung	2012
Wohnungszahl	12
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	900.000 Euro
Gesamtinvestition	2 Mio Euro



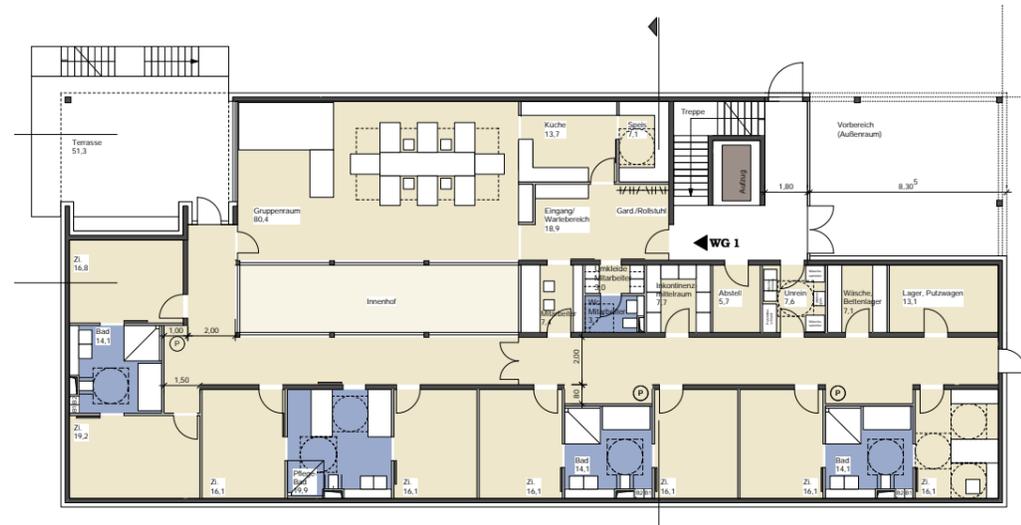
⌚ Erdgeschoss

Im Norden Grafings, in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof gelegen, wurde vor zwei Jahren ein in die Jahre gekommenes Mehrfamilienhaus durch einen ambitionierten Neubau ersetzt. Das dreigeschossige Gebäude beherbergt einen Mix aus Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen für Alt und Jung, Paare, Alleinstehende, Familien oder Alleinerziehende. Die kompakten Wohnungen sind über einen breiten Laubengang erreichbar und wirken durch die geräumige Eingangssituation, Balkone und die Grundrisszuschnitte großzügig.

Das Besondere an dem Projekt ist seine Konstruktion. Der Bauherr wollte ein umweltverträgliches und nachhaltiges Gebäude mit niedrigen Energieverbrauchsdaten errichten, in dem darüber hinaus auch ein besonderes Wohnklima herrschen sollte. Daher entschied man sich für eine Massivholzbauteilweise. Die Außenwände und die tragenden Wände bestehen aus vorgefertigtem Brettsperrholz, die Decken aus Brettchichtholz. Die Herstellung der einzelnen Bauteile im Werk erforderte eine beachtliche Detailarbeit am Reißbrett.



Standort	Gaimersheimer Straße 73, Ingolstadt
Projektträger	Hollerhaus – Verein für körper- und mehrfachbehinderte Menschen e. V. Ingolstadt
Architekten	Ausfelder + Partner Architekten, Ingolstadt
Fertigstellung	2013
Wohnplätze	24
Förderung	Landesbehindertenplan, Bezirk Oberbayern
Fördersumme	2,5 Mio Euro
Gesamtinvestition	4,5 Mio Euro



⌚ Erdgeschoss

Menschen mit Behinderung benötigen zur besseren Orientierung möglichst klare Raumgeometrien.

Ganz im Sinne von Inklusion und Teilhabe sind im Westen von Ingolstadt 24 stationäre Wohnplätze für Menschen mit Mehrfach- bzw. Schwerstbehinderungen entstanden. Die quartiersintegrierte Lage sowie die vorhandene, vielfältige Infrastruktur bieten nachbarschaftliche Begegnungsangebote und ein möglichst selbstständiges Wohnen mittendrin.

Der dreigeschossige Baukörper ist kompakt gestaltet und klar strukturiert. Das gesamte Gebäude sowie die Außenanlagen sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. In jedem Geschoss befindet sich eine eigenständige Gruppenwohnung für sechs Bewohner. Als privater Rückzugs- und Erholungsort dienen die Individualräume mit Badezimmer. Gemeinschaftlich genutzte Räume, wie der Gruppenraum für Wohnen

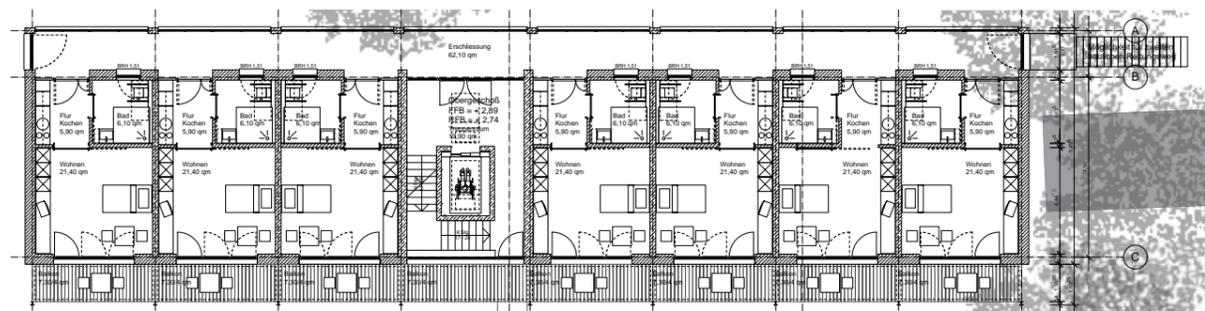


und Essen sowie die großzügigen Terrassen, bieten ausreichend Platz für den geselligen Austausch.

In der Gebäudemitte befindet sich ein alle drei Geschosse verbindender Lichthof, der über die vollflächigen Verglasungen Tageslicht in den Gebäudekern lenkt und Blickbeziehungen innerhalb sowie zwischen den Wohngruppen ermöglicht.



Standort	Von-Kahl-Straße 7, Peiting-Herzogsägmühle
Projekträger	Herzogsägmühle – Innere Mission in München und Oberbayern e.V.
Architekten	Baldauf · Prill Architekten, Schongau
Fertigstellung	2014
Wohnungszahl	12
Förderung	Fehlbedarfsfinanzierung
Fördersumme	1,5 Mio Euro
Gesamtinvestition	1,7 Mio Euro



⌚ Obergeschoss

Das Gebäude wird als erster Bauabschnitt für den Ersatz eines aus den 1930er Jahren stammenden Hofgevierts erstellt. Dieser sogenannte Lindenhof liegt im Zentrum des Dorfes Herzogsägmühle und bildet zusammen mit dem benachbarten Haupthaus die prägende Ortsmitte.

Der Bewohnerkreis des Neubauprojekts setzt sich aus Menschen zusammen, die phasenweise Assistenz im Lebensalltag und pflegerische Hilfen benötigen. Sie werden in Einzelappartements wohnen, die jeweils über eigene Bäder und Kochbereiche verfügen.

Das Gebäude ist als geradliniger, zweigeschossiger Baukörper mit gleichmäßigem Achsraster und leicht geneigtem Dach konzipiert. Alle Apartments sind nach Süden zur früheren Hoffläche ins Grüne orientiert.

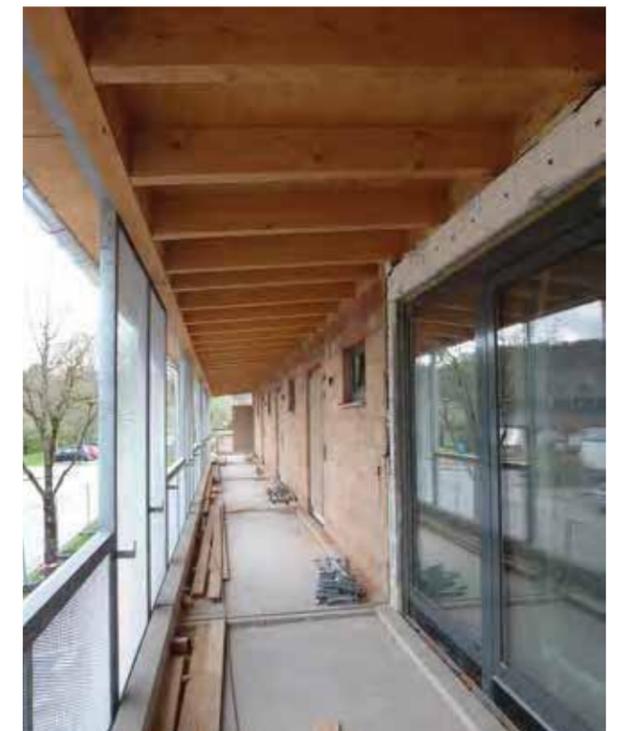


Straßenansicht Nord



Hofansicht Süd

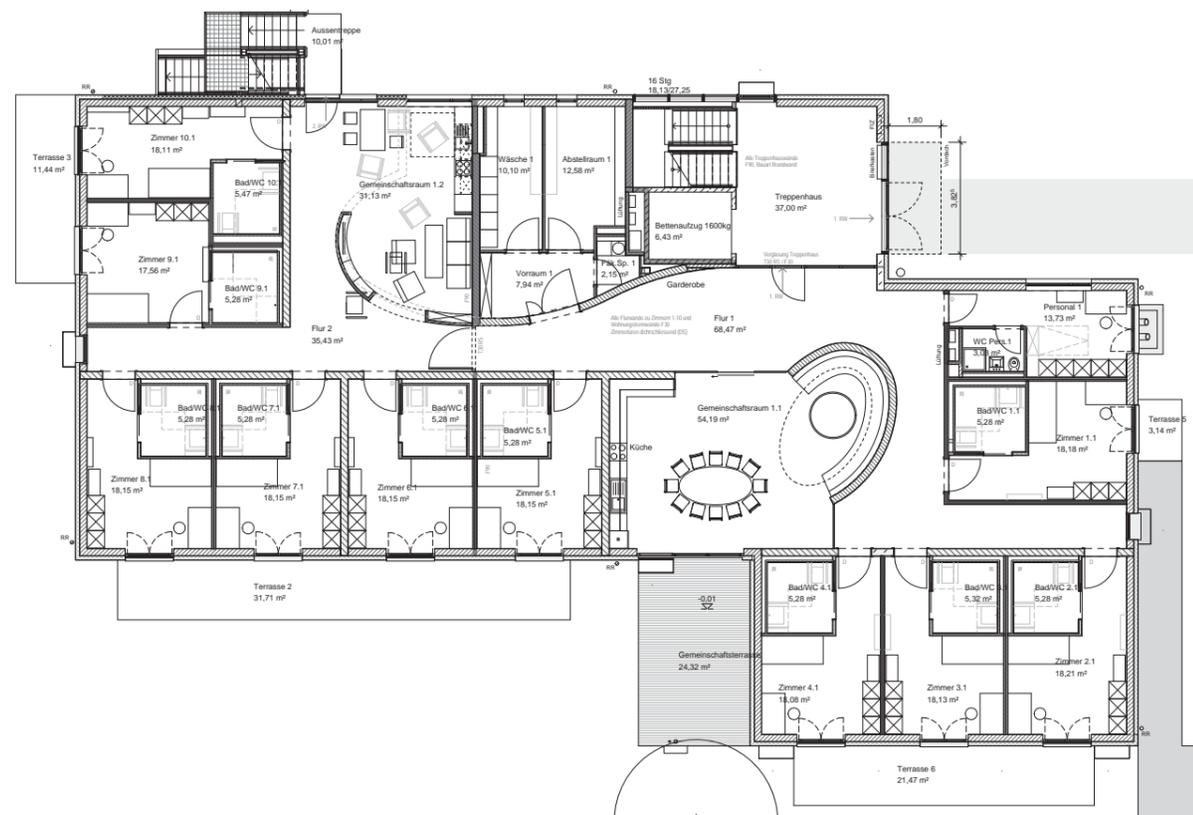
Der geradlinige Baukörper umfasst kompakte und gleich gestaltete Einzelappartements.



Standort	Stauden, Prien am Chiemsee
Projektträger	Leben mit Handicap Prien GmbH & Co. KG
Architekten	RPM Architekten GmbH, München
Fertigstellung	2012
Wohnungszahl	30
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)
Fördersumme	2,5 Mio Euro
Gesamtinvestition	4,2 Mio Euro



Je Geschoss bilden zehn Bewohner eine Wohngemeinschaft, in der Menschen mit Behinderung möglichst selbstbestimmt wohnen können.



🕒 Erdgeschoss

Der Bauherr und Träger, eine ambitionierte Initiative von Eltern behinderter Kinder, hatte es sich zum Ziel gesetzt, für ihre erwachsen werdenden Kinder Wohnraum zu schaffen, der ihnen ein selbstbestimmtes und eigenverantwortliches Leben in einer offenen Gruppe ermöglicht. Es galt darüber hinaus, inklusive Wohn- und Lebensverhältnisse zu erreichen und einen uneingeschränkten Zugang zum Leben in der Gesellschaft anzubieten.

Die Anlage mit insgesamt 30 Wohneinheiten konnte im Zentrum der Marktgemeinde Prien errichtet werden. Somit sind alle Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe erreichbar. Entstanden sind drei autark funktionierende Wohngemeinschaften für jeweils zehn Personen mit Küche, Wohnraum und allen notwendigen Sanitär- und Individualräumen. Das Gebäude öffnet sich zum Ort und zur Landschaft, bietet aber auch jedem Bewohner die Rückzugsmöglichkeit, die er braucht. Die flexiblen Organisations- und Betreuungsstrukturen bieten selbstständiges Wohnen je nach individuellem Bedarf.

Jedem Bewohner stehen gemeinschaftlich genutzte Bereiche sowie eigene private Rückzugsräume zur Verfügung – genauso wie man sich eine WG eben vorstellt.



WOHNEN IM BESTAND

Alte und neue G'schichten — Modernisiertes Denkmal in Landsberg am Lech

Standort	Hintere Mühlgasse, Landsberg am Lech
Projektträger	Privat
Architekten	Weinberger Anderl, Schongau
Fertigstellung	2007
Wohnungszahl	5
Förderung	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF), Städtebauförderung

In der Altstadt von Landsberg am Lech hat ein privater Bauherr ein Modellprojekt zur Sanierung historischer Bausubstanz realisiert. Das Nutzungskonzept sieht für das alte Speicherhaus aus dem 15. Jahrhundert eine Ladenfläche im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen vor. Die Umsetzung dieser Nutzungsmischung sowie die enge städtebauliche Situation stellten besondere Herausforderungen an die Planer.

Entstanden sind fünf kompakte Wohnungen, die sich um einen quadratischen Innenhof mit Oberlicht gruppieren. Da eine Belichtung über die wenigen, kleinen ursprünglichen Fenster für die Wohnungen nicht ausreichend war, schuf der Architekt einen zentralen Lichthof, über den das Licht aus dem hohen Lagerdachraum ins Innere fallen kann.

Das Projekt ist ein gelungener Baustein zur Revitalisierung der historischen Altstadt und bietet an zentraler Stelle Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte.

Die Nutzungsmischung von Laden- und Wohnflächen belebt die Altstadt und beugt Leerstand vor.



Im Erdgeschoss befinden sich eine gut einsehbare Ladenfläche sowie der Zugang zu den Wohnungen.



Der Innenhof bringt Tageslicht in das Innere des Gebäudes, wodurch eine Wohnnutzung in zentraler Altstadtlage erst möglich wird.

Standort	Richard-Wagner-Straße 77 - 85, Am Schwalbanger 19 - 29, Neuburg an der Donau
Projektträger	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen GeWo Neuburg GmbH
Architekten	Herle + Herrle, Neuburg an der Donau Projektbüro 678, Augsburg
Fertigstellung	2010, 2014
Wohnungsanzahl	171 (8 Bauabschnitte)
Förderung	Bayerisches Modernisierungsprogramm, Städtebauförderung
Fördersumme	13,3 Mio Euro
Gesamtinvestition	17,2 Mio Euro



① Erdgeschoss mit Außenanlagen



Im Wohngebiet Am Schwalbanger wurden bisher acht Gebäude mit über 170 Wohnungen nach einem gestalterischen Gesamtkonzept umfassend modernisiert. Energetisches Ziel war eine Unterschreitung des Neubaustandards der EnEV 2007 um 30%. Im Rahmen der Modernisierungen wurden Balkone ergänzt bzw. die schmalen Balkone durch breitere ersetzt. Zudem erhielten die Wohnungen barrierearme Bäder.

Die Wohnanlage befindet sich in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, das 2004 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde. Ein Schwerpunkt im integrierten Handlungskonzept ist die Aufwertung des Wohnstandortes. Die auf dieser Basis durch die Städtebauförderung unterstützte Neugestaltung des Wohnumfelds steigert die Attraktivität des gesamten Quartiers. Der Fokus lag dabei auf der Neugestaltung der Hauseingänge, die nicht nur funktionaler wurden, sondern auch als identitätsstiftendes Merkmal die Adresse prägen.

Die Außenanlagen mit Fahrradhäuschen und Kinderspielflächen befinden sich gerade in Umsetzung. Die konzentrierte Durchführung der Maßnahmen in Kombination von Wohnraum- und Städtebauförderung ist ein wichtiges Impulsprojekt für den Stadtteil.



Durch die Neugestaltung der Freiflächen und der Balkone entstehen Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, die zur Belebung des gesamten Quartiers beitragen.

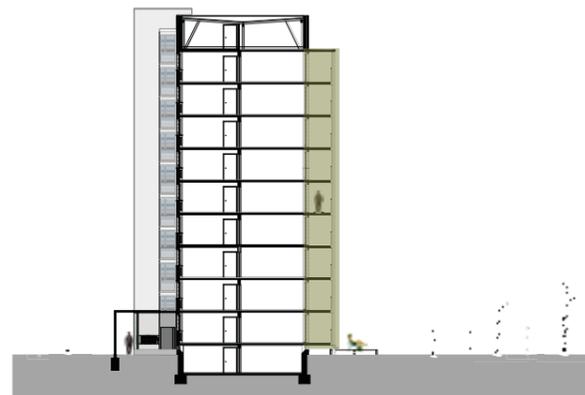
WOHNEN IM BESTAND

Aus alt mach neu — Hochhausmodernisierung in Ingolstadt

Standort	Dörfnerstraße 6 - 8, Ingolstadt
Projekträger	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH
Architekten	Ebe + Ebe + Partner, München
Fertigstellung	2011 (Bestand 1960er Jahre)
Wohnungszahl	36
Förderung	Bayerisches Modernisierungsprogramm, Städtebauförderung
Fördersumme	1,5 Mio Euro
Gesamtinvestition	3,4 Mio Euro

Das neugeschossige Wohngebäude aus den 1960er Jahren liegt im Konradviertel nördlich der Hauptverkehrsachse Goethestraße, die die Ingolstädter Innenstadt mit der Autobahn verbindet. Aufgrund stadträumlicher Mängel in Verbindung mit einseitigen Bevölkerungsstrukturen wurde für diesen Bereich ein städtebauliches Sanierungsgebiet festgelegt und die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung beschlossen. Im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms hat die GWG Ingolstadt das Gebäude mit den 36 baugleichen Vier-Zimmer-Wohnungen im bewohnten Zustand nachhaltig modernisiert.

Vollwärmeschutz an den Außenwänden, neue Fenster sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke konnten die Energieeffizienz deutlich verbessern. Eine kontrollierte dezentrale Wohnungslüftung mit Einzelraumgeräten sorgt bei hohem Dämmstandard für Frischluftqualität. Die komplette Erneuerung der Bäder sowie der Einbau einer zentralen Warmwasserbereitung erhöhten zudem den Komfort innerhalb der Wohnungen. Die Zugangssituation mit den Aufzügen und Treppenhäusern im Norden ist durch neu gestal-



tete Eingangsbereiche mit geschützten Vordächern sowie eleganten Briefkasten- und Klingelanlagen aufgewertet worden.

Die Städtebauförderung unterstützte die Umstrukturierung des Wohnumfeldes sowie die Neugestaltung der Südfassade mit der vorgestellten, durchlaufenden Balkonkonstruktion. Farbige Schiebeelemente an der Außenseite der Balkone dienen als Sicht- bzw. Sonnenschutz und schaffen eine abwechslungsreiche Ansicht. Die umfassende Gebäudemodernisierung in Verbindung mit der Erneuerung des Wohnumfeldes steigert die Attraktivität der Wohnanlage und damit des gesamten Konradviertels.

Neu gestaltete Eingangsbereiche verbessern die Zugangssituation und bieten witterungsgeschützte Aufenthaltsbereiche.



Herausgeber

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

Konzeption und Koordination

Katharina Frtus
Sachgebiet Wohnungswesen

Grafikdesign und Satz

Rositha Bergold
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau

Textbeiträge

Roman Dienersberger
Katharina Frtus
Karin Funke
Torsten Sievers
Helga Tichai
Astrid Ziller
Sachgebiet Wohnungswesen

Abbildungen

Die zur Verfügung gestellten Zeichnungen und Fotos
stammen von den Maßnahmenträgern und Architekturbüros
sowie der Regierung von Oberbayern.
Wir bedanken uns dafür.

Druck

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Alexandrastraße 4, 80538 München

Informationen

zur Wohnraumförderung
www.wohnen.bayern.de
www.regierung.oberbayern.bayern.de

München, Juni 2014

