



Gewohnte Qualität

Geförderter Wohnungsbau in Oberbayern

2024



VORWORT

Die Herausforderungen bei der Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum bleiben unverändert hoch, der Wohnungsmarkt aufgrund steigender oder hoher Mieten deutlich angespannt. Nicht nur in Ballungsräumen sondern auch im ländlichen Raum haben zunehmend auch „Normalverdiener“ Schwierigkeiten, passende Wohnungen zu finden. Darüber hinaus steigen die Anforderungen an den Wohnraum beispielsweise durch energetische Standards oder den Anspruch auf barrierearmes Wohnen. 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 die Errichtung und Modernisierung von Wohnungen. Im Rahmen des vom Bayerischen Kabinett beschlossenen „Wohnbau-Booster für Bayern“ stehen dafür in Bayern im Jahr 2024 insgesamt über 1 Milliarde Euro zur Verfügung. Darlehen und Zuschüsse wurden in fast allen Programmen deutlich erhöht sowie Investitionsanreize für den Bau von Mietwohnungen in zentraler Lage, den Einsatz nachhaltiger Bauweisen oder für die Nutzung bestehender Bausubstanz geschaffen.

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

Dr. Konrad Schober
Regierungspräsident

BAYERISCHE FÖRDERPROGRAMME	6
Masse mit Klasse	6
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	6
Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	7
Barrierefreies Wohnen	8
Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)	8
Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayMod)	9
Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR)	9
PROJEKTSTANDORTE UND PROJEKTTHEMEN	10
KOSTENGÜNSTIGES BAUEN	12
Ingolstadt – Wohnen im Rosengarten	12
Waldkraiburg – Hoch hinaus in der Stadtmitte	14
Murnau – Kommunaler Wohnungsbau	16
NACHHALTIG CO₂ SENKEN	18
Neufahrn – Alle an Deck!	18
Utting am Ammersee – Kleinteilig ganz groß	20
Wasserburg – Atriumhaus in Holzbauweise	22
Ottobrunn – Begrüntes Doppel	24
LÄNDLICHES BAUEN	26
Buchbach – Die Kirche im Dorf gelassen	26
Iffeldorf – Wohnen wo andere Urlaub machen	28
Wörth – Alles in Holz	30
Tutzing am Kallerbach – Wohnen mit Seeblick	32
BAUEN IM BESTAND	34
Windach – Mehrgenerationenwohnen am alten Pfarrhof	34
Maxhütte Bergen – Wohnen im Industriedenkmal	36
Lenggries – Mischnutzung im Gasthof Zur Post	38
BESONDERE WOHNFORMEN	40
Garmisch-Partenkirchen – Longleif Seniorenwohnen	40
Fürstenfeldbruck – Wohnen nachhaltig und sozial	42
Lebenshilfe Traunstein – Inklusives Wohnen für alle	44
NACHVERDICHTUNG UND BRACHFLÄCHEN	46
Ingolstadt – Nachverdichtung mit Knick	46
Feldkirchen – Wohnen auf dem Raiffeisengelände	48
Pfaffenhofen – Wohnen mit Niveau	50
Emmering – Hofbebauung mit Signalwirkung	52
IMPRESSUM	54

MASSE MIT KLASSE

Die Wohnraumförderung in Bayern verfügt über einen differenzierten und flexiblen Werkzeugkasten. Maßgeschneiderte Lösungen berücksichtigen lokale Gegebenheiten, unterstützen nachhaltige Ansätze und ermöglichen den Bauherren eine marktwirtschaftliche Verwertung der Objekte. Neben der Schaffung von neuem ist auch die Modernisierung und Anpassung von bestehendem Wohnraum an heutige Standards Gegenstand der Förderung. Zusammen mit privaten Bauherren, Wohnungsbau-gesellschaften, Genossenschaften und den bayerischen Kommunen als Förderempfänger wird so die Wohnraumversorgung der Bevölkerung unterstützt.

In ihrer gut hundertjährigen Geschichte haben sich die Schwerpunkte der staatlichen Wohnraumförderung stetig verändert. War in der Nachkriegszeit noch vorrangiges Ziel ein rascher Wiederaufbau und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Bevölkerung, gewannen mit der Neuausrichtung der Fördersystematik um das Jahr 2000 die Fragen der Wirtschaftlichkeit und langfristiger Markt- und Konkurrenzfähigkeit an Bedeutung. Gleichzeitig stiegen bis zuletzt die Ansprüche an die Qualität der Wohnungen und Wohnquartiere.

Neben wohnungspolitischen Kernzielen haben weitere sozialpolitische, stadtentwicklungspolitische und klimapolitische Ziele Eingang in die Förderprogramme gefunden. Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit sowie die städtebauliche Innenentwicklung und Nutzungsmischung sichern einen resilienten, gut integrierten Bestand geförderter Wohnungen.

Die derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf dem Kapitalmarkt lassen die Finanzierungs- und Baukosten steigen und die Bautätigkeit zurückgehen. Der Wohnraumförderung kann hier eine wichtige Rolle zufallen. Mit ihrem Fokus auf eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben trägt sie zur Wohnraumproduktion bei und leistet so einen Beitrag zur langfristigen Bekämpfung des Wohnraummangels durch ein bedarfsge-rechtes Wohnraumangebot.

EINKOMMENSORIENTIERTE FÖRDERUNG (EOF)

Im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird die Errichtung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern unterstützt. Die Förderung besteht für den Projektträger aus einer Grundförderung auf Basis zweier Darlehen und ergänzenden Zuschüssen sowie für die Mieterhaushalte aus einer Zusatzförderung über monatliche Zuschüsse.

Der Bauherr erhält als Grundförderung zwei Baudarlehen. Das objektabhängige Darlehen wird in Form eines Festbetrags je m² geförderter Wohnfläche in Höhe von aktuell 1.240 bis 1.860 Euro vergeben. Die Höhe ist abhängig von der Länge der Bindungsdauer in der die Wohnungen an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Diese müssen ein Einkommen innerhalb der Grenzen nach BayWoFG beziehen. Die Laufzeit des Darlehens entspricht der Bindungszeit der Wohnungen, welche wahlweise 25, 40 oder 55 Jahre beträgt.

Während der Bindungsdauer beträgt der Zinssatz 0,5%, die Tilgung bis zu 4%. Zusätzlich wird an den Projektträger ein belegungsabhängiges Darlehen ausgereicht. Die Höhe dieses Darlehens ist abhängig von der Einkommenssituation der Mieterhaushalte beim Erstbezug. Nach den neu festgelegten Einkommensgrenzen sollten ca. 60% aller bayerischen Haushalte zur Anmietung einer geförderten Wohnung berechtigt sein. Die Darlehenshöhe wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen der einkommensabhängige Zuschuss für die Mieterschaft erwirtschaften lässt. Der Zinssatz beträgt prinzipiell 5,75% jährlich, ist derzeit aber auf 2,75% abgesenkt. Die Tilgung liegt bei 1%, wobei die ersten 15 Jahre tilgungsfrei sind.

Die Mieterhaushalte der Einkommensstufen I, II und III erhalten eine sogenannte Zusatzförderung, die den Unterschiedsbetrag zwischen der anfänglichen zulässigen Miete zu der abhängig vom Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Die Bandbreite der zumutbaren Miete für Haushalte der Einkommensstufe I beträgt zwischen 5 Euro/m² bis 7 Euro/m². Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete jeweils um bis zu 1,50 Euro/m². Der Zuschuss ist von den Mieterhaushalten im Abstand von drei Jahren bei den Kreisverwaltungsbehörden zu beantragen und wird bei Einkommensveränderungen angepasst.

Dem Bauherrn wird ein allgemeiner Zuschuss von bis zu 600 Euro je m² Wohnfläche gewährt. Dieser kann um einen Nachhaltigkeitszuschuss erweitert werden, der den erhöhten Aufwand für ökologische und soziokulturelle Maßnahmen mit bis zu 200 Euro je m² Wohnfläche ausgleicht. In zentraler Ortslage erhalten Projekte bis zu weitere 100 Euro Ortskernzuschuss je m² Wohnfläche. Bei Gebäudeerweiterungen kann jeder hinzugewonnene m² Wohnfläche mit bis zu 150 Euro bezuschusst werden.

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 Einkommensstufen I, II oder III über die gewählte Laufzeit. Eine Mischung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensstufen ist erwünscht, um einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden. Die Kombination mit freifinanzierten Mietwohnungen ist möglich. Mieterhöhungen während der Bindungsdauer sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 558 bis 559 BGB) zulässig, jedoch frühestens nach dem Ablauf des fünften Kalenderjahres ab Bezug.

Berücksichtigt werden bei der Förderung die Gesamtkosten des Projekts einschließlich des Grundstücks (ggf. Verkehrswert). Zur Beurteilung der Bauwerkskosten (Rohbau und Ausbau) gelten derzeit 3.100 Euro je m² Wohnfläche als angemessen. Im Einzelfall können auch höhere Baukosten begründet sein. Entscheidend ist, dass die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich ist, also 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 Haushaltgröße und beträgt beispielsweise bei einer 3-Zimmer-Wohnung für drei oder vier Personen rund 75 m². Alle Wohnungen sowie deren Zugänge sind barrierefrei (DIN 18040-2) zu gestalten.

Die allgemeinen Fördergrundsätze, die technischen Anforderungen sowie das Förderverfahren sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) anzuwenden. Ein Förderantrag muss vor Maßnahmenbeginn bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle eingereicht werden. Die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen erfolgt über die BayernLabo.

AUFWENDUNGSORIENTIERTE FÖRDERUNG (AOF)

Diese Förderung von Mietwohnraum 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 beispielsweise Seniorenwohnanlagen.

Die Förderung besteht aus einem staatlichen Darlehen, dem allgemeinen Zuschuss und ergänzenden Zuschüssen für den Projektträger. Im Unterschied zur EOF wird keine Zusatzförderung an die Mieterhaushalte ausgereicht. 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 Grundstücks- und Baukosten sind vom Projektträger selbst zu stellen. Diese Eigenmittel werden höchstens mit der jeweils aktuellen Rendite von 10jährigen Bundesanleihen (derzeit um die 2%) verzinst, mindestens mit 1%. Während der 25jährigen Laufzeit beträgt der Zinssatz des Förderdarlehens 0,5%.

Die Zuschüsse werden entsprechend der einkommensorientierten Förderung berechnet. Im Gegensatz zum Konzept der EOF-Förderung geht man in der AOF davon aus, dass sich die Einkommenssituation der Mieterhaushalte im Laufe der Jahre nicht verändert. Wenn Mieterinnen oder Mieter dauerhaft ein niedriges Einkommen beziehen, ist der Aufwand für die Zusatzförderung (EOF) mitunter nicht sinnvoll. Hier ist die AOF der geeignete Förderweg.

Seit 2014 wird die AOF dauerhaft im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms angeboten (Abschnitt 4 Wohnraumförderungsbestimmungen 2023). Die allgemeinen Fördergrundsätze, die technischen Anforderungen sowie das Förderverfahren sind analog der EOF anzuwenden.

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 2023. 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.

KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM (KommWFP)

Mit dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) unterstützt der Freistaat Bayern Gemeinden dabei, selbst angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu planen und zu bauen. Es sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Antragsberechtigt sind alle bayerischen Gemeinden, auch in kommunaler Zusammenarbeit, z. B. als Zweckverbände, zudem Landkreise und Bezirke. Die Antragsteller müssen Eigentümer der geförderten Wohngebäude bleiben, können aber zur 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. 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. Bei Gebäudeänderungen, Erweiterungen und Modernisierungen kann der Zuschuss auf bis zu 40 % erhöht werden. Bei überwiegender Vermietung an Berufsangehörige der Daseinsvorsorge können die Zuschüsse um 5 % erhöht werden. 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 Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe) mit einem Zuschuss in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten.

Die Zielgruppe des kommunalen Förderprogramms umfasst Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können. Die Wohnungen sollen in angemessenem Umfang auch anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem Bedarf vor Ort zur Verfügung gestellt werden.

BAYERISCHES MODERNISIERUNGSPROGRAMM (BayMod)

Im Bayerischen Modernisierungsprogramm werden die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gefördert. Die Gesamtförderung setzt sich aus einem zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen und ergänzenden Zuschüssen für den Projektträger zusammen. Förder Voraussetzungen sind, dass das Gebäude mindestens 15 Jahre alt ist und vor der Modernisierung mindestens drei Mietwohnungen umfasst.

Die Darlehenslaufzeit beträgt maximal 35 Jahre. Die Zinsfestschreibung erfolgt über mindestens zehn bis maximal 20 Jahre. Der Zinssatz für die Darlehen richtet sich nach den Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt. Daher gilt der jeweils aktuelle Zinssatz, den die BayernLabo auf ihrer Internetseite tagesaktuell veröffentlicht bzw. mit dem Darlehensangebot mitteilt. Die Tilgung liegt bei 1,5 %. Ergänzend zu den Darlehen wird mit einem Zuschuss von bis zu 300 Euro je m² Wohnfläche gefördert. Für besonders nachhaltige Vorhaben wird ein weiterer Zuschuss in Höhe von bis zu 200 Euro je m² Wohnfläche gewährt. Damit werden erhöhte Ausgaben für besonders ökologische oder soziokulturell wertvolle Projekte ausgeglichen.

Der Umfang der Förderung kann bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen. Als Kappungsgrenze gelten 75 % der vergleichbaren Neubaukosten, die als förderfähig anerkannt werden können.

Für neu zu vermietende Wohnungen besteht nach der Modernisierung eine Belegungsbindung für die Dauer der Zinsfestschreibung. 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 sicher zu stellen. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen sind die üblichen Erhöhungsmöglichkeiten (§§ 558 und 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 bzw. den Städten Nürnberg und Augsburg beantragt werden.

FÖRDERUNG VON WOHNRAUM FÜR AUSZUBILDENDE (AzubiR)

Mit diesem Förderprogramm wird die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum für Auszubildende eines staatlich anerkannten Ausbildungsberufes sowie Schülerinnen und Schüler von Berufsfach-, Techniker-, Meisterschulen und Fachakademien unterstützt. Ein Teil der Wohnplätze kann auch an Studierende vergeben werden. Ziel ist die Ausweitung des Angebots von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für diese Personengruppen in Bayern.

Zuwendungsempfänger sind insbesondere gemeinnützige Träger und Organisationen, Träger und Organisationen der freien Wohlfahrtspflege und der Jugendhilfe, Träger der beruflichen Bildung, Zusammenschlüsse von Berufs- und Fachverbänden, kommunale Unternehmen und Kommunen.

Voraussetzung für eine Förderung ist ein nachhaltiger Bedarf von mindestens 10 Wohnplätzen an innerörtlichen Standorten, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind. Die höchstzulässige Miete darf 260 Euro bzw. 280 Euro (erhöhter Wohnraumbedarf) pro Wohnplatz nicht überschreiten. Als Möblierungszuschlag werden maximal 16 Euro pro Wohnplatz veranschlagt. Das Projekt soll wirtschaftlich und die Räume angemessen groß sein. Es muss ein Eigenkapitaleinsatz von mindestens 15 Prozent erbracht werden. Für die Belegung der Plätze mit Minderjährigen bedarf es einer Betriebserlaubnis nach § 45a SGB VIII.

Die Förderung erfolgt über ein leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 45.000 Euro pro Wohnplatz im Einzelzimmer und bis zu 26.000 Euro pro Wohnplatz im Doppelzimmer bei einer 25-jährigen Belegungsbindung. Für bedarfs- und rollstuhlgerechte Apartments nach DIN 18040-2R kann die Zuwendung um bis zu 15.000 Euro pro Wohnplatz erhöht werden. Zusätzlich können der Bau notwendiger Hoch- oder Tiefgaragen und andere projektbedingte Mehrkosten mit 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden. Das Baudarlehen kann auch bei besonders nachhaltigen und ökologischen Maßnahmen erhöht werden. Konkurrierende Verfahren werden mit bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Kosten unterstützt.

Alle Informationen sind der Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024) zu entnehmen.



PROJEKTTHEMEN

Anforderungen an Wohnungsbauprojekte sind vielfältig und verlangen 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 Einkommensniveaus. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit 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.

KOSTENGÜNSTIGES BAUEN

Obwohl die Baukosten in den letzten Jahren um mehr als 30% gestiegen sind, zeigen die nachfolgenden Beispiele, dass es trotzdem noch möglich ist, kostengünstigen Wohnraum zu realisieren.

Wichtige Parameter, um Kosten zu sparen sind eine wirtschaftliche Bauweise, Gebäude mit mehreren Vollgeschossen und minimierten Erschließungsflächen, sich wiederholende Wohnungsgrundrisse mit Standardbädern und Standarddetails.

Auch der Verzicht auf eine Tiefgarage, die Reduzierung des Stellplatzschlüssels unter Einbeziehung von Mobilitätskonzepten und des örtlichen Angebots an ÖPNV tragen dazu bei, die Baukosten im Rahmen zu halten.

NACHHALTIG CO₂ SENKEN

In Zeiten des Klimawandels ist es unabdingbar, die CO₂ Emissionen erheblich zu reduzieren. Dies gelingt durch Verwendung ressourcenschonender und nachwachsender Baustoffe wie beispielsweise Holz, welches zudem unproblematisch in Entsorgung und Recycling ist.

Eine Senkung des Energieverbrauchs kann über kompakte Bauweisen, zeitgemäße Energiestandards und moderne Gebäudetechnik erreicht werden. Energie und Wärme werden dabei idealerweise über Fernwärme, Wärmepumpen und Photovoltaikmodule erzeugt.

Zur Gebäudekühlung tragen Fassaden- und Dachbegrünungen bei, Regenwassermanagement und eine Gebäudeausrichtung unter Berücksichtigung solarer Wärmegewinne helfen bei der Einsparung wertvoller Ressourcen.

LÄNDLICHES BAUEN

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 die erste Wahl, der über einen Aufzug, kompakte und barrierefreie Grundrisstypen sowie schwellenlose Balkone

verfügt. Gerade im ländlichen Raum trägt es zur Akzeptanz des ungewohnten Bautyps „Mehrfamilienhaus“ bei, wenn sich dieser sowohl städtebaulich als auch in der Materialität möglichst selbstverständlich einfügt.

BAUEN IM BESTAND

Historische Gebäude befinden sich oft in zentraler Lage, prägen das Ortsbild und tragen bei entsprechender Nachnutzung dazu bei, Dorfkerne zu beleben. Auch Mischnutzungen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe sind bei der Suche nach geeigneten Nutzungsmodellen möglich. Der Erhalt alter Bausubstanz beugt der Zersiedelung vor und hilft beim Flächensparen. Durch die Nutzung grauer Energie werden Ressourcen geschont und CO₂ Emissionen minimiert. Im kommunalen Wohnraumförderungsprogramm werden Umbauten und Sanierungen im Bestand deshalb über einen erhöhten Zuschuss von 40% gefördert.

BESONDERE WOHNFORMEN

Vor allem für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen ist ein selbstbestimmtes Wohnen inmitten lebendiger Nachbarschaften wichtig. 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.

Städtebaulich integrierte Lagen mit gut erreichbaren Versorgungseinrichtungen sind besonders wichtig. Betreuungsdienste können beispielsweise als Sozialstation oder Stützpunkt der Wohnanlage angegliedert werden.

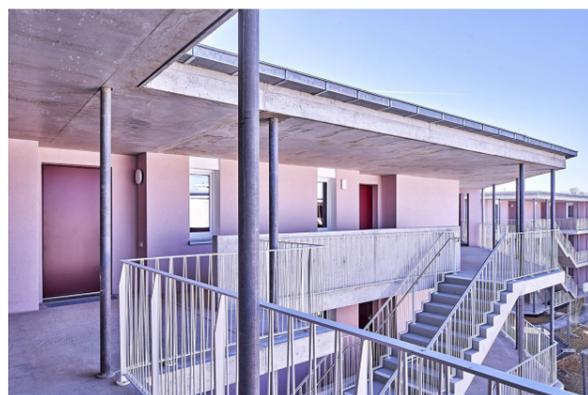
NACHVERDICHTUNG UND BRACHFLÄCHEN

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete lohnt es, sich innerorts auf die Suche nach Grundstücken zu begeben, die sich zur Reaktivierung oder Nachverdichtung eignen. Brachflächen befinden sich oft in zentralen, städtebaulich gut integrierten Lagen, verfügen sowohl über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr als auch über ein breites Angebot an Nahversorgung. Werden diese Flächen neu bebaut, so können dabei städtebaulich markante Hoch- oder Orientierungspunkte entstehen, die Innenentwicklung wird gefördert und Ortskerne werden wieder neu belebt.

STANDORT	INGOLSTADT, ORTSTEIL OBERHAUNSTADT, AM KREUZÄCKER
PROJEKTRÄGER	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
ARCHITEKTEN	03 ARCHITEKTEN GMBH, MÜNCHEN GRABNER HUBER LIPP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT MBB
FERTIGSTELLUNG	2022
WOHNUNGSANZAHL	58 WE
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	12,8 MIO EURO



Grundriss Erdgeschoss



Als wachsende und wirtschaftsstarke Stadt an der Donau sieht sich Ingolstadt besonders mit den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes konfrontiert. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) stellt sich dieser Herausforderung und leistet in langer Tradition durch umfangreiche Baumaßnahmen ihren Beitrag zur Entlastung des angespannten Ingolstädter Wohnungsmarktes. Das ausgewählte Konzept des Münchner Büros 03 Architekten GmbH gruppiert in Oberhaunstadt im Nordosten von Ingolstadt vier neue Wohngebäude um den ehemaligen Rosengarten. Insgesamt entstehen auf der Fläche 58 öffentlich geförderte Mietwohnungen in drei Geschossebenen. Eine Laubengängerschließung schafft individuelle Begegnungsräume und verstärkt das Erscheinungsbild eines differenzierten und eigenständigen Baukörpers. Die architektonische Gestaltung erzeugt einen hohen Wohnwert und unterstreicht den identitätsstiftenden Charakter für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers am Rosengarten. Im Wohnungsmix entstehen so 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 m² und 100 m². Der Schwerpunkt des Konzepts liegt im



familiengerechten Bauen. Die flexible Grundrissplanung ermöglicht eine Anpassung an sich verändernde Platzbedürfnisse oder Ansprüche im Sinne einer nachhaltigen Wohnnutzung. Neben dem barrierefreien Standard sind drei Wohnungen im Komplex sogar für Rollstuhlnutzung geeignet. Als Herzstück lädt der ehemalige Rosengarten mit einer abwechslungsreichen und artenreichen Bepflanzung sowie zahlreichen Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Verweilen ein. Neben dem Erleben der Natur im begrünten Innenhof verfügt jede Wohneinheit zudem über einen privaten Außenbereich in Form einer geschützten Loggia. Der Neubau einer Kindertagesstätte im Quartier betont die familienfreundliche und generationsübergreifende Idee des Gebietes. Die Energieversorgung des Vorhabens erfolgt unter klimaneutralen Gesichtspunkten. Auf Basis der gewonnenen Energie besteht die Möglichkeit ein Mieterstrommodell zu besonders günstigen Konditionen anzubieten. Damit können die Mieter mit lokal erzeugtem Strom und Ökostrom aus dem Netz kostengünstig versorgt werden.



STANDORT	WALDKRAIBURG, ISERRING 1-8, LANDKREIS MÜHLDORF A. INN
PROJEKTRÄGER	WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGEHOSENENSCHAFT WALDKRAIBURG EG (WSGW)
ARCHITEKTEN	KNOOP & RÖDL ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT, MÜNCHEN (LPH 1-5)
FERTIGSTELLUNG	2021
WOHNUNGSANZAHL	86 WE + 1 GÄSTEAPPARTEMENT
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	13,8 MIO EURO

Waldkraiburg ist eine der fünf bayerischen Vertriebenenstädte, die nach dem 2. Weltkrieg gegründet und Flüchtlingen zur neuen Heimat wurden.

Zentral in der Innenstadt gelegen, bebaute man das Grundstück am Iserring in den 50er Jahren mittels Einfachbauten in Zeilenform.

Trotz einer aufwendigen Sanierung in den 90er Jahren genügten die Wohnungen hinsichtlich der Barrierefreiheit und des Wohnungszuschnitts leider nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäßen, geförderten Wohnraum. Man entschied sich für die Auslobung eines Wettbewerbes und eine Neuordnung des Quartiers.

Das prämierte Konzept des Münchner Büros Knoop+Rödl gruppiert drei Baukörper um einen Innenhof als „grüne Mitte“. In den Zwischenräumen wurden Fußwege angelegt, die das neue Quartier an Stadtplatz und Umgebung anbinden. Über Vor- und Rücksprünge sowie unterschiedliche Gebäudehöhen von drei bis zu sieben Geschossen entstehen acht Häuser als „Adressen“, jeweils mit eigenem Eingang und barrierefreier Erschließung über Aufzüge.

Alle großen Wohnungstypen sind durchgesteckt organisiert, wobei die Schlafräume von der lärmelasteten Egerländerstraße abgewandt und zum ruhigen Innenhof hin orientiert sind. Die Privatheit der Erdgeschosswohnungen wird durch deren angehobene Lage im Hochparterre gewährleistet. Die Aufenthaltsräume sind jeweils als kombinierte Wohn-, Koch- und Essbereiche um großzügige Loggien angeordnet.

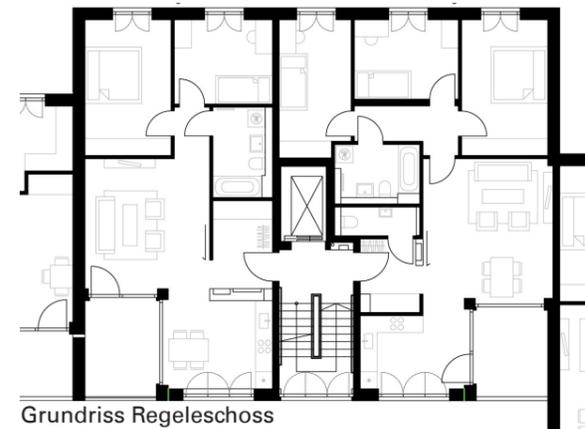
Sämtliche Fassaden sind als schlichte Lochfassaden ausgebildet. Geschossweise abwechselnde Höhen der



Lageplan



Fenster und Loggien, von bodentief bis brüstungshoch, lassen in den Fassaden zur Egerländer Straße ein abwechslungsreiches Formenspiel entstehen. Das Farbkonzept vermittelt zwischen städtischem und siedlungshaftem Kontext. Während im Innenhof warme, zur Freifläche kontrastierende Rottönen dominieren, präsentiert sich das Quartier nach Außen zurückhaltender in Grüntönen, welche in ihrer Helligkeit variieren.



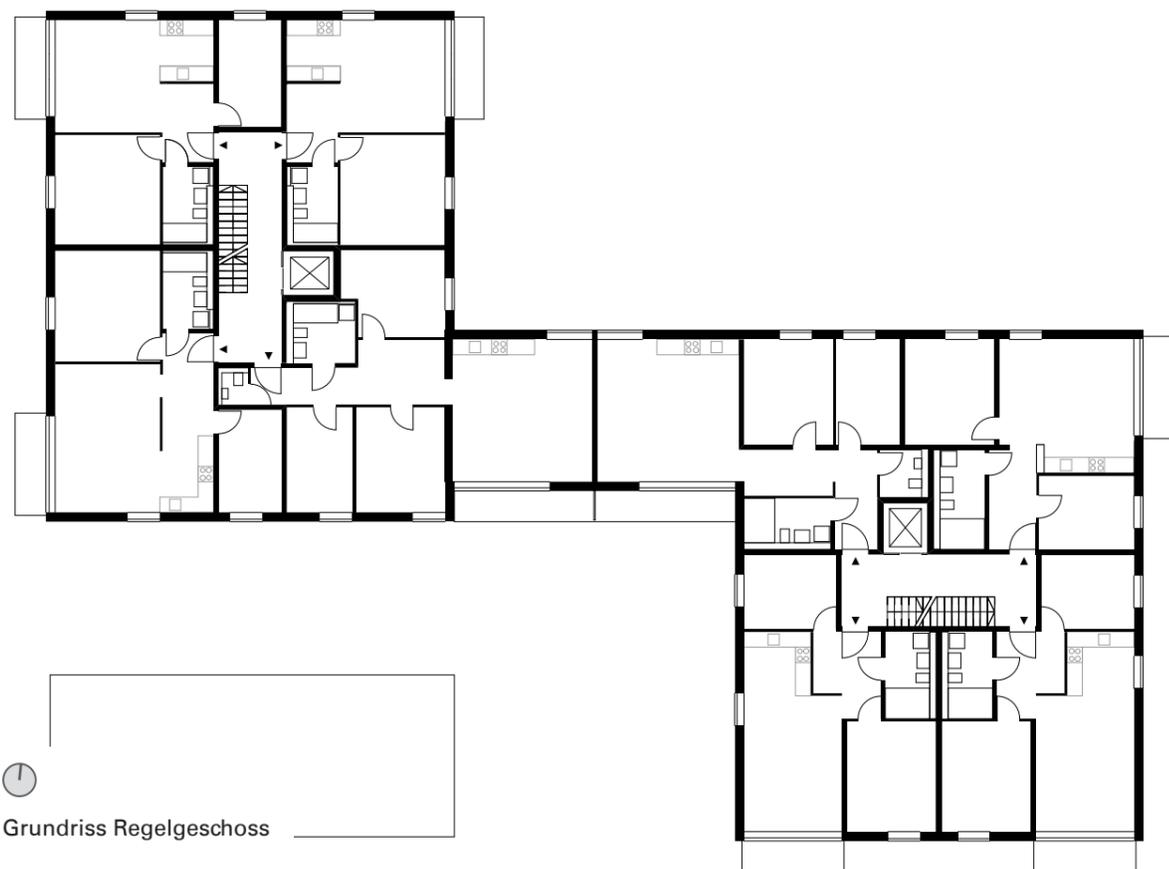
Grundriss Regeleschoss



STANDORT	MURNAU, LÄNGENFELDWEG 52 UND 52A, LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN
PROJEKTRÄGER	MARKT MURNAU AM STAFFELSEE
ARCHITEKTEN	PFLETSCHER UND STEFFAN ARCHITEKTEN UND INGENIEURE, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2022
WOHNUNGSANZAHL	29 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWF)
FÖRDERSUMME	7,1 MIO EURO

Das im Nordosten der Marktgemeinde gelegene Grundstück mit ca. 3.500 m² wurde von der Gemeinde Murnau für flächenschonenden Geschosswohnungsbau im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms entwickelt. Die anspruchsvolle und gut gestaltete Architektur verbindet modernen Zeitgeist mit traditionellen Materialien und ist das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs. Die Kubatur des Gebäudes bildet ein abgeschlossenes Ensemble aus zwei Hauptbaukörpern, die durch eine Art Brücke miteinander verbunden sind. Die Bebauung

folgt dem natürlichen Geländeverlauf, wodurch sich Topographie und Gebäude natürlich verschränken. Durch das Abrücken vom Längenfeldweg und dem gegenüberliegenden Mischgebiet entsteht ein Eingangs- und Zufahrtsbereich. Zum Gebäude hin sind differenzierte Freiräume ausgebildet, der Zugangsbereich bildet einen Platz für die Bewohner aus. Die beiden Baukörper mit drei und vier Geschossen stufen das Bauvolumen geschickt der Topographie folgend ab und sind jeweils über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Brücke, die beide Häuser ab



Grundriss Regelgeschoss

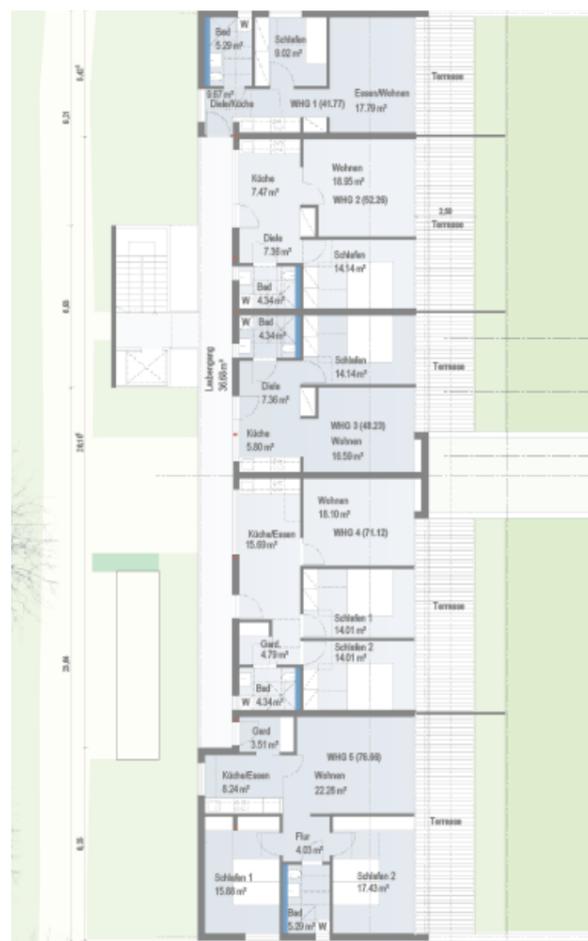


dem 1. OG miteinander verbindet, ordnet sich häufig je einer Wohnung zu. So können in den als Vierspänner ausgeführten Gebäuden unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert werden. Das Angebot umfasst insgesamt 29 Wohnungen für Paare sowie Familienwohnungen für Haushalte mit drei bis fünf Personen. Alle Wohnungen sind barrierefrei ausgeführt, davon eine sogar rollstuhlgerecht. Die Tiefgarage schiebt sich im Untergeschoss zwischen den Baukörpern als Sockelgeschoss aus dem Hang. Durch die natürliche Entrauchung und Belichtung des Parkdecks konnte bei technischer Gebäudeausstat-

tung und Betriebskosten kostengünstig gewirtschaftet werden. Alle tragenden Bauteile des Baukörpers sind als Massivbau ausgeführt. Die Tragstruktur folgt der klaren Grundrissaufteilung und verzichtet soweit wie möglich auf Versprünge. Das wärme gedämmte Mauerwerk der Außenwände ist mit einer hinterlüfteten, vertikalen Holzschalung verkleidet. Die Beheizung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit einem Gasbrennwertkessel für die Spitzenlast. Eine Photovoltaik-Anlage auf den beiden Flachdächern nutzt zudem die entstandene Sonnenenergie.



STANDORT	NEUFAHRN, KELTENWEG, LANDKREIS FREISING
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE NEUFAHRN
ARCHITEKTEN	BÜRO 4 – WAGNER UND PARTNER ARCHITEKTEN, DIETERSHEIM
FERTIGSTELLUNG	2021
WOHNUNGSANZAHL	10 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWF)
FÖRDERSUMME	1,3 MIO EURO

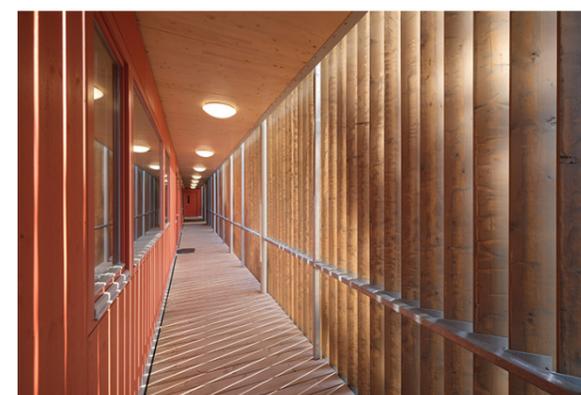
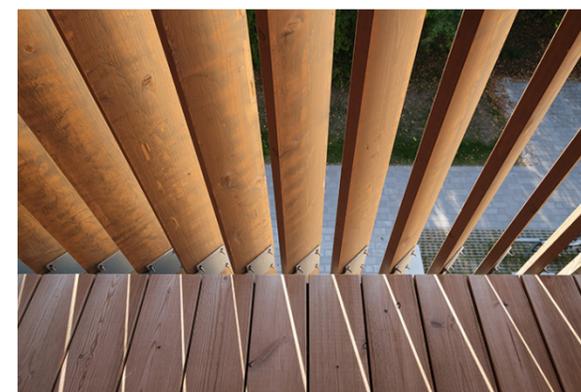


Grundriss 1. Obergeschoss

Konzipiert war die 4-gruppige Kinderkrippe am Keltenweg zunächst als erdgeschossiger Flachbau. Das Projekt konnte nach und nach um zwei zusätzliche Etagen mit Wohnnutzung erweitert werden. Ermöglicht wurde dies durch die günstigen Förderkonditionen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms. Die Kinderkrippe sollte schon im Sommer 2020 eröffnet werden, um genügend Zeit für die Eingewöhnung der Babys und Kleinkinder zu haben. Die Bauzeit war deshalb so kurz wie möglich zu halten. Folgerichtig fiel die Wahl auf einen Massivholzbau, so dass durch den hohen Vorfertigungsgrad in der Werkstatt die Bauzeit erheblich verkürzt werden konnte. Das 3-geschossige Gebäude wurde in nur 1,5 Jahren von November 2018 bis zur Einweihung im Juli 2020 fertiggestellt. Der Wohnungsmix der 10 Einheiten besteht aus 2-Zimmerwohnungen für Singles und Paare sowie größeren 3-Zimmer-Familienwohnungen. Über einen Laubengang werden immer 5 Wohneinheiten pro Etage an das Treppenhaus mit Aufzug angebunden. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Loggien zur Ostseite. Eine Abschottung zum Freibereich der Kinderkrippe wird über das weit ausladende Erdgeschoss der Krippe erreicht. In der Materialwahl wurde durch die Verwendung von Holz- und Holzwerkstoffen in Konstruktion und Fassadenbekleidung ein Schwerpunkt auf ökologische Aspekte gelegt. Eine extensive Begrünung der Flach-



dächer unterstützt die nachhaltige Ausrichtung. Hierzu tragen auch Heizung und Warmwasserbereitung bei, die über Fernwärme aus dem Biomasse-Heizkraftwerk Neufahrn-Eching gespeist werden. Der neu entstandene, günstige Mietwohnraum half nicht nur der Gemeinde Neufahrn bei der Personalgewinnung. Auch der Träger der Kinderkrippe, das Bayerische Rote Kreuz, konnte Wohnungen an Erzieherinnen und Erzieher vergeben.



STANDORT	UTTING AM AMMERSEE, SCHONDORFERSTRASSE-LANDSBERGERSTRASSE, LANDKREIS LANDSBERG AM LECH
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE UTTING
ARCHITEKTEN	WWA ARCHITEKTEN, WÖHR HEUGENHAUSER JOHANSEN PARTMBB, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2023
WOHNUNGSANZAHL	88 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWFP)
FÖRDERSUMME	31,8 MIO EURO

Die Gemeinde Utting am Ammersee ist ein begehrter Wohnstandort und weist einen überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs auf. Um den Siedlungsdruck aufzufangen, lobte die Gemeinde im Jahr 2017 einen Wettbewerb für eine große Wohnanlage mit ca. 80 Wohneinheiten aus.

Das Grundstück auf dem ehemaligen Schmucker-Areal mit knapp 13.000 m² präsentiert sich als grüner Anger, umgeben von kleinteiliger Wohnbebauung. Der Geschosswohnungsbau sollte sich wie selbstverständlich in das vorhandene Gebiet einfügen. Durch Gliedern und Versetzen der einzelnen Baukörper, die sich wie eine „Perlenkette“ über mehr als 300 m durch das Quartier ziehen, hat der preisgekrönte Entwurf des Münchner Architekturbüros WWA Architekten diese Wettbewerbsaufgabe hervorragend gelöst. Die unterschiedlich ausgerichteten Pultdächer erzeugen dazu eine expressive Dachlandschaft. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über einen öffentlichen Fußweg, der sich durch die autofreie und parkähnliche Anlage zieht. An zentraler Stelle befindet sich ein Abenteuer-spielplatz, der allen jungen Gemeindemitgliedern zur Verfügung steht. Den Bewohnern der insgesamt sechs Häusergruppen steht eine große Tiefgarage zur Verfügung. Lediglich die Besucherstellplätze im Westteil der Anlage sind oberirdisch angeordnet. Ein breiter Wohnungsmix aus 1-Zimmer bis 5-Zimmer-Wohnungen wird ergänzt durch jeweils zwei Einheiten für Rollstuhlfahrende und Auszubildende. Ein



Lageplan



Grundriss Ausschnitt Erdgeschoss

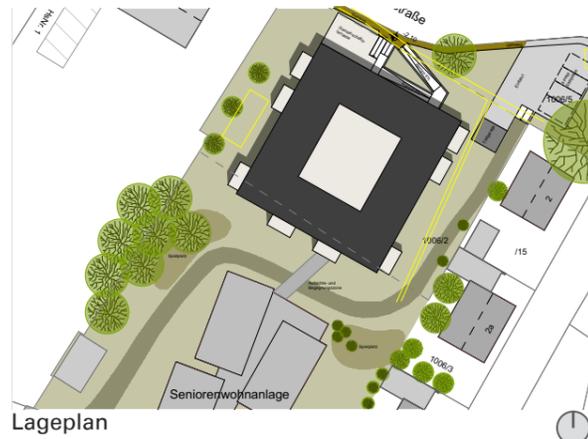


lebendiges Quartier mit einer bunten Mieterschaft aus verschiedensten Lebensphasen ist entstanden. Die Gestaltung der Wohnungen ist hochwertig, die Belichtung erfolgt von mindestens zwei Seiten und wird durch großzügige Freisitze noch zusätzlich aufgewertet. Am östlichen Ende der Wohnanlage, an der Schondorfer Straße, ist zur Stärkung des Quartierslebens ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum mit großer Terrasse untergebracht.

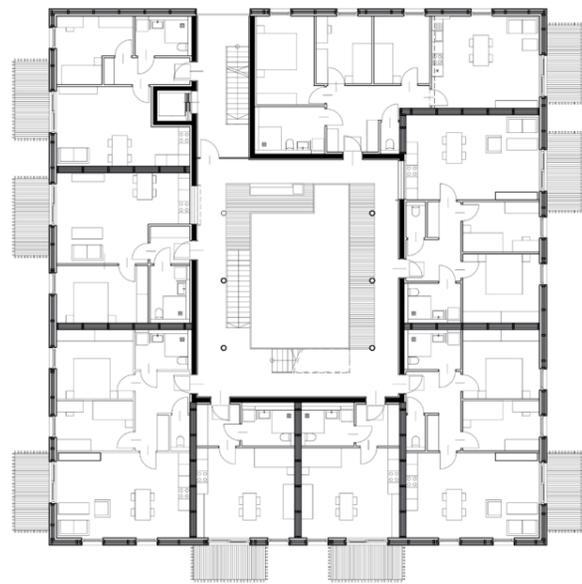
Die Gebäude wurden in Holzhybridbauweise errichtet: Bis auf die Erschließungskerne zwischen den Häusergruppen, die als aussteifende Elemente in Stahlbeton ausgeführt wurden, besteht die restliche Tragkonstruktion der Wohnanlage aus Fichtenholz.

Die meisten Kommunen in der Größenordnung der Gemeinde Utting könnten ein Bauvorhaben dieser Dimension alleine kaum bewältigen. Ein eigens dafür gegründetes „Kommunalunternehmen Utting am Ammersee“ übernahm die Baubetreuung. Die Wohnanlage bleibt dabei im Besitz der Gemeinde, die ein ökologisch nachhaltiges und architektonisch hochwertiges Beispiel geschaffen hat, dass zur Nachahmung anregen soll.

STANDORT	WASSERBURG AM INN, PONSCHABAUSTRASSE 9, LANDKREIS ROSENHEIM
PROJEKTRÄGER	STADT WASSERBURG AM INN
ARCHITEKTEN	ARGE FARTHOFER – SCHEITHAUER ARCHITEKTEN, FREILASSING
FERTIGSTELLUNG	2020
WOHNUNGSANZAHL	23 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWFP)
FÖRDERSUMME	4,1 MIO EURO



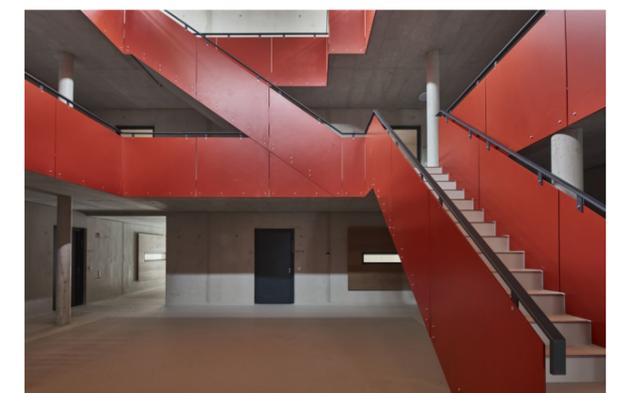
Lageplan



Grundriss 1. Obergeschoss

Die Stadt Wasserburg hat von einer Stifterin Vermögen und Grundstücke mit der Auflage erhalten, damit günstigen Wohnraum zu schaffen. Bereits seit 2001 existiert die Wohnanlage Stadler Garten, die sich mit ihrem Wohnungsangebot an ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen richtet. Direkt angrenzend entstand das neue Gebäude. Hier ließ die Stadt 23 Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen errichten. Die 1-, 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen sind um einen Atriumhof gruppiert. Diese überdachte Halle verleiht dem Gebäude einen eigenen Reiz und dient darüber hinaus als Erschließungsbereich und witterungsunabhängige Kontaktzone. Konzeption und Lage des Wohngebäudes sollen die Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen, Bewohnern und der Nachbarschaft fördern.

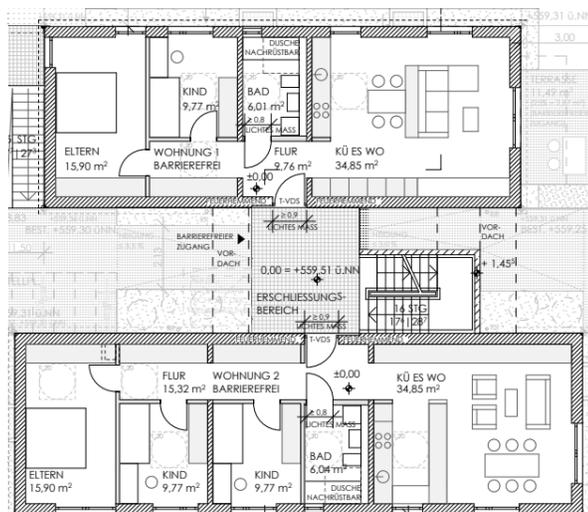
Das neue Atriumhaus besteht aus einem Betonkern, der Rest ist sichtbare Holzkonstruktion mit einer prägnanten Fassadengestaltung. Beheizt wird das Gebäude über eine Luft-Wärme-Pumpe. Die Wohnungen sind klar strukturiert und lassen sich trotz der begrenzten Wohnflächen gut möblieren. Das Douglasien-Holz der Fassade dunkelt mit den Jahren nach, entwickelt eine schöne Patina und muss nicht gestrichen werden. Statt Balkonen stehen den Bewohnern Loggien mit einem geschützten Sitzplatz zur Verfügung.



STANDORT	OTTOBRUNN, HOCHACKERSTR. 8, LANDKREIS MÜNCHEN
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE OTTOBRUNN
ARCHITEKTEN	GASSNER + ZARECKY, RIEMERLING
FERTIGSTELLUNG	2023
WOHNUNGSANZAHL	6 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWFP)
FÖRDERSUMME	3,6 MIO EURO



Das 979 m² große Grundstück liegt zwischen einer kleinteiligen Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern auf der einen und Geschosswohnungsbau auf der anderen Seite. Um in dieser heterogenen Situation zu vermitteln, wurde das dreigeschossige Gebäude in zwei Baukörper geteilt, im etwas kleineren sind übereinander drei 3-Zimmer-Wohnungen, im größeren drei 4-Zimmer-Wohnungen angeordnet. Ein offenes Treppenhaus verbindet die beiden Teile. Die großzügigen Treppenpodeste laden zum Verweilen und zum Austausch mit der Nachbarschaft ein. Gleichzeitig wird den Mietern das Gefühl vermittelt, ihr „eigenes kleines Haus zu betreten“. Der Eingangsbereich wird durch ein leuchtendes Grün – einem kräftigen Akzent zum warmen Branton der Fassade – hervorgehoben. Auf einen Aufzug wurde verzichtet, er kann aber problemlos nachgerüstet werden.



Grundriss Erdgeschoss

Für die Autos der Bewohner stehen sechs Stellplätze auf der Straßenseite des Grundstücks zur Verfügung. Einige Fahrräder, einschließlich zweier Lastenräder können ebenfalls im vorderen Bereich des Grundstücks abgestellt werden, zusätzlich gibt es einen großzügigen Fahrradkeller, der über eine Außentreppe direkt erschlossen ist. Der hintere, von der Straße abgewandte Teil des Grundstücks bietet einen gut gestalteten Freibereich für die Mieter mit Sitzbank, Sandkasten und Spielgeräte für die Kinder. Die Erdgeschosswohnungen haben hier ihre großzügigen Terrassen, die Wohnungen in den Obergeschossen tiefe, gut nutzbare Balkone.



Rankgerüste an den Fassaden sollen in den kommenden Jahren eine umfangreiche Begrünung des Gebäudes ermöglichen und neben einem reizvollen gestalterischen Aspekt vor allem einen Schutz vor sommerlicher Überhitzung der Wohnung bieten. Das extensiv begrünte Dach leistet zusätzlich einen Beitrag zu einer klimaangepassten Bauweise. Ein nahezu baugleiches Gebäude ist in der Gartenstraße 11 in Ottobrunn entstanden, ebenfalls mit Mitteln des KommWFP gefördert.



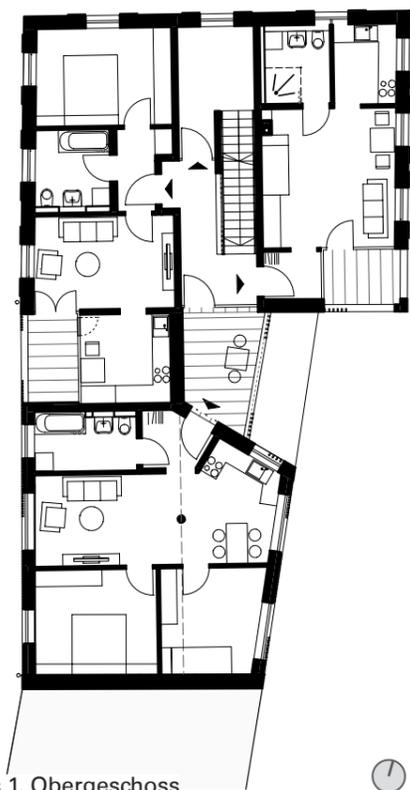
STANDORT	BUCHBACH, MARKTPLATZ 7, LANDKREIS MÜHLDFORF A. INN
PROJEKTRÄGER	MARKT BUCHBACH
ARCHITEKTEN	ARIS ARCHITEKTEN, KRAIBURG AM INN
FERTIGSTELLUNG	2021
WOHNUNGSANZAHL	7 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWF)
FÖRDERSUMME	1,6 MIO EURO



Das neue Wohngebäude am Marktplatz 7 fügt sich mit seiner Giebelfassade so harmonisch in das städtebauliche Umfeld ein, als würde es schon immer dort stehen. Das Vorgängergebäude „Sailstofer-Haus“ wurde zuletzt als Übergangwohnheim für Wohnungslose genutzt und galt wegen seines schlechten baulichen Zustandes als nicht mehr sanierbar. Die Gemeinde Buchbach entschied sich deshalb für den Abriss und einen Ersatzneubau im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms.

Über ein konkurrierendes Planungsverfahren mit vier teilnehmenden Architekturbüros konnte der nun realisierte Entwurf ausgewählt werden.

Es entstanden sieben moderne und großzügige Wohnungen, alle mit attraktiven Loggien oder Terrassen ausgestattet. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind vom Marktplatz aus schwellenlos zugänglich, sämtliche Wohnungsgrundrisse sind barrierefrei gestaltet. Der breite Wohnungsmix richtet sich an Singles, Paare und Familien, so dass sich eine bunte Mieterschaft aus jung und alt finden konnte. Die Stellplatzsituation wurde geschickt durch eine ebenerdig aus der Wagnergasse anfahrbare Tiefgarage gelöst.

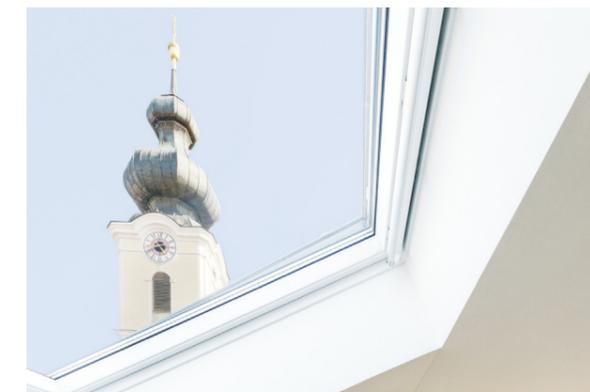


Grundriss 1. Obergeschoss



Obwohl der Ensembleschutz für den Marktplatz längst aufgehoben ist, war ein angemessener Umgang mit der denkmalgeschützten Pfarrkirche und der historischen Friedhofsmauer wichtiger Bestandteil der Planungsauf-

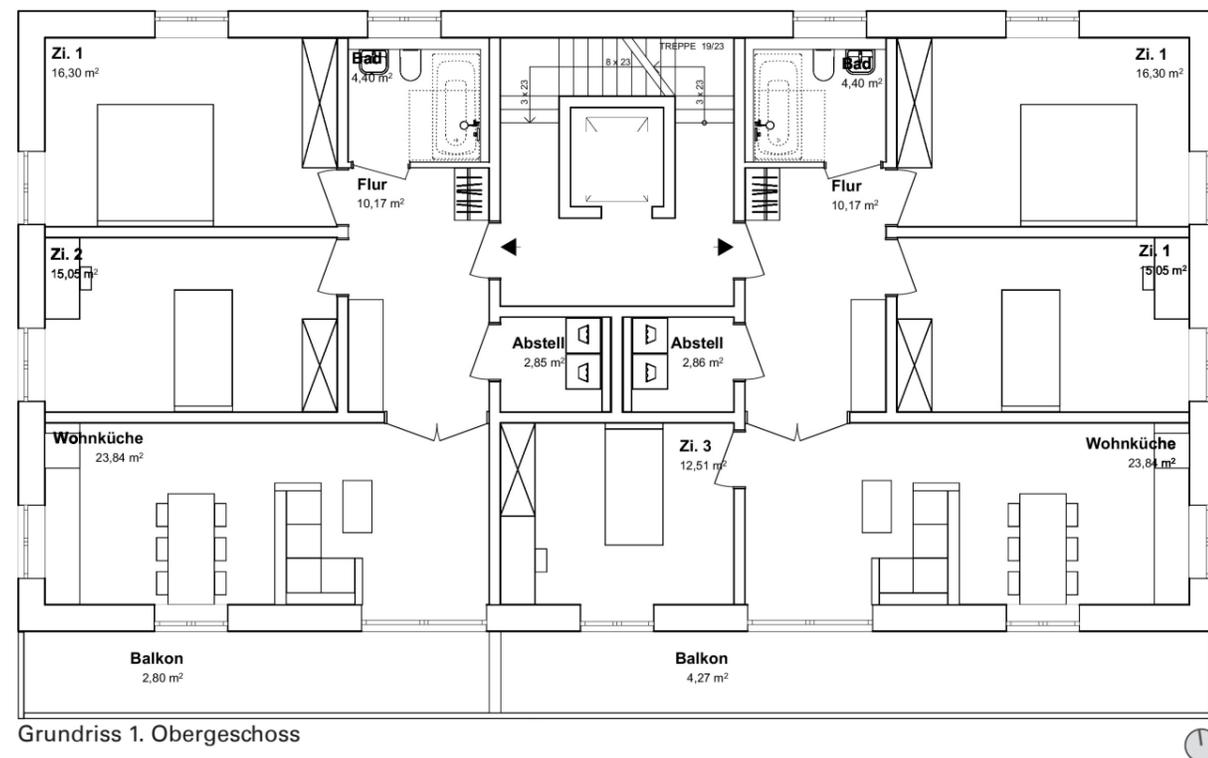
gabe. Das neue Gebäude schafft wie selbstverständlich den gestalterischen Brückenschlag und findet breite Akzeptanz in der Buchbacher Bevölkerung.



STANDORT	IFFELDORF, RATHAUSWEG 2, LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE IFFELDORF
ARCHITEKTEN	SUNDER-PLASSMANN ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA GMBH, UTTING
FERTIGSTELLUNG	2022
WOHNUNGSANZAHL	7 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWFPP)
FÖRDERSUMME	1,9 MIO EURO

Die Gemeinde Iffeldorf hat in unmittelbarer Nähe des denkmalgeschützten Rathauses ein Mehrfamilienhaus in Holzbauweise errichtet. Kubatur und Firsthöhe orientieren sich bewusst an dem ortsbildprägenden Gebäude. Insgesamt sieben 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf drei Geschossen. Um möglichst kostengünstig zu bauen, wurden identische Grundrisse vertikal übereinander gestapelt. Alle Wohnungsgrundrisse sind barrierefrei gestaltet und über einen Aufzug auch barrierefrei erreichbar. Terrassen und Loggien

sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen freien Blick auf das Alpenpanorama. Ökologisch und nachhaltig sind nicht nur die gewählte Holzbauweise, sondern auch das Gebot der Schonung von Ressourcen. Die Beschränkung auf das zwingend Notwendige führte zu einer reduzierten Anzahl an notwendigen Stellplätze und machte den Verzicht auf eine Tiefgarage möglich. Aufgrund einer Abweichung von der Stellplatzsatzung genügt nur ein Parkplatz pro Wohneinheit.



Die vorbildliche Ökobilanz ist insbesondere der Energieversorgung über eine Wärmepumpe geschuldet, welche über Erdsonden gespeist wird. Zusätzlich benötigter Strom wird über eine in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlage erzeugt. Die Fassade wurde mit vorverwittertem Holz verkleidet und passt sich durch filigrane Details und Ornamentik in zurückhaltender und dennoch moderner Weise der dörflichen Umgebung an.



STANDORT	WÖRTH, BGM.-NIEDERMAIER-RING 1, LANDKREIS ERDING
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE WÖRTH
ARCHITEKTEN	HOE ARCHITECTS (HERMANN ÖTTL PARTMBB), MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2020
WOHNUNGSANZAHL	10 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWF)
FÖRDERSUMME	4,6 MIO EURO



Grundriss Erdgeschoss

Das Bauvorhaben am südlichen Ortsrand von Wörth geht auf einen Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 zurück, der neben 31 Einfamilien- und Doppelhaushälften auch einen Bauplatz mit ca. 1.600 m² für ein Mehrfamilienhaus ausweist. Dieses Projekt bildet den Abschluss der neuen Siedlung und markiert gleichzeitig den südlichen Ortseingang.

Die Gemeinde Wörth hat im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach VgV für das geplante Wohnbauprojekt in Wörth durchgeführt. Insgesamt fünf Architekturbüros wurden aufgefordert, Lösungsvorschläge einzureichen. Der ausgewählte Lösungsansatz sieht zwei im Winkel stehende Gebäude mit insgesamt 10 Wohneinheiten vor. Die städtebauliche Anordnung der Häuser lässt einen großzügigen, klar gefassten Gemeinschaftsbereich entstehen und

bildet zudem private, unmittelbar den Wohnungen zugeordnete Freibereiche aus. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden direkt vom Gemeinschaftsbereich aus erschlossen. Der aufgeweitete Laubengang im Obergeschoss bietet als Übergangszone mehr als nur die Erschließungsfunktion: Aufweitungen laden zum Aufenthalt ein, Kommunikation mit den Nachbarn wird ermöglicht.

Fünf unterschiedliche Wohnungstypen reichen von 1,5-Zimmer bis zu 3- und 4-Zimmer Familienwohnungen.

Im Haus 2 ist zudem ein hohes Maß an Flexibilität angedacht, indem die Wohnungsaufteilung flexibel gestaltet und die Bildung von Wohngemeinschaften ermöglicht werden kann. Alle Wohnungsgrundrisse sind barrierefrei. Sämtliche Bäder liegen direkt an der Fassade, in den größeren Wohnungen auch die Küchen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Das Gebäude ist ab der Kellerdecke in Massivholzbauweise ausgeführt. Innenwände, Böden, Fenster, Balkone und Verschalung sind ebenfalls aus Holz. Das Gebäude erreicht annähernd den KfW-Effizienzhausstandard 40. Heizung und Warmwasser werden über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage erzeugt. Die dezentrale Raumluftechnik mit Wärmerückgewinnung ergänzt die günstige Energiebilanz des Gebäudes. Alle Wohnungen konnten zu sozialverträglichen Mietpreisen an einkommensschwächere Haushalte vergeben werden. Unter anderem wurden Flüchtlingsfamilien, Alleinerziehende, Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sowie Seniorinnen und Senioren bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt.



STANDORT	TUTZING, AM KALLERBACH, LANDKREIS STARNBERG
PROJEKTRÄGER	VERBAND WOHNEN IM KREIS STARNBERG (MITGLIEDER: 13 GEMEINDEN + LANDKREIS)
ARCHITEKTEN	FELIX + JONAS ARCHITEKTEN, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2021
WOHNUNGSANZAHL	70 WE
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWF)
FÖRDERSUMME	17,6 MIO EURO



Grundriss Eingangsebene



Das Wiesengrundstück am Kallerbach war für eine Wohnbebauung aus mehreren Gründen keine einfache Aufgabe. Die Lage an der befahrenen Einfallstraße am Ortseingang der Gemeinde Tutzing, der langgestreckte Grundstückszuschnitt zusammen mit der starken Hangneigung und dem schwierigen Baugrund machten ein gut durchdachtes Planungskonzept erforderlich.

In einem 2-phasigen VgV-Verfahren wurden 2016 aus 21 teilnehmenden Büros fünf zur Abgabe eines Entwurfsvorschlages ausgewählt. Das städtebauliche Konzept des Münchner Büros Felix + Jonas konnte schließlich überzeugen.

Fünf 2-geschossige, verglaste Zugangsgebäude reihen sich im Norden entlang der Lindemannstraße, orientieren sich aber nach Südosten, Richtung See. Jedes dieser fünf Häuser besteht wiederum aus kaskadenartig den Hang hinab gestaffelten Baukörpern mit flach geneigten Pultdächern. Diese umschließen nach Südosten ausgerichtete Innenhöfe, an denen alle Nebenräume zu liegen kommen, Wohn- und Schlafräume hingegen richten sich zu den parkartigen Zwischenbereichen. Das städtebauliche Konzept greift die ländliche, kleinteilige Nachbarbebauung maßstäblich auf

und vermittelt trotz der 70 Wohneinheiten das Erscheinungsbild einer aufgelockerten Bebauung. Der Wohnungsmix besteht aus 1- bis 4-Zimmerwohnungen für Alleinstehende, Senioren, Paare, Alleinerziehende und Familien. Über einen Laubengang pro Hausgruppe sind immer 14 Wohnungen über eine Treppe und einen Aufzug barrierefrei angebunden. Drei Wohnungen sind sogar für Rollstuhlfahrer geeignet. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Loggien, zum Teil sogar mit Seeblick.

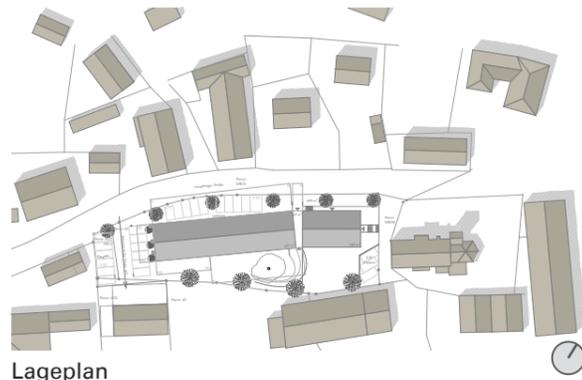
In Ebene -3 befindet sich die von der Wohnstraße am Kallerbach aus ebenerdig anfahrbare Tiefgarage. Der Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit erwies sich als mehr als ausreichend. Die Fassadenbekleidung besteht aus vorverwittertem Holz und trägt zur Einfügung in das ländliche Ortsbild bei. Der energetische Standard liegt mit KfW 55 über den damaligen gesetzlichen Anforderungen. Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine mit nachwachsenden Rohstoffen betriebene Pelletsheizung. Die Wohnungen konnten je nach Einkommen zu Quadratmeterpreisen zwischen 7,50 und 10 Euro vermietet werden.



Grundrissausschnitt Eingangsebene



STANDORT	WINDACH, PFARRGASSE 2, LANDKREIS LANDSBERG AM LECH
PROJEKTRÄGER	MARO GENOSSENSCHAFT
ARCHITEKTEN	SUNDER-PLASSMANN ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA GMBH, GREIFENBERG
FERTIGSTELLUNG	2020
WOHNUNGSANZAHL	15 WE, DAVON 9 GEFÖRDERT
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	1,4 MIO EURO DARLEHEN



Lageplan



Der denkmalgeschützte Pfarrhof im alten Ortskern von Windach wurde aufwendig saniert und um einen Neubau mit 12 Wohnungen ergänzt. Im historischen Pfarrhof konnten drei Wohnungen und Gemeinschaftsräume untergebracht werden.

Die Kernsanierung des alten Pfarrhofs aus dem Jahr 1863 umfasste nicht nur die Trockenlegung der Außenwände gegen aufsteigende Feuchtigkeit, sondern auch umfangreiche statische Maßnahmen zur Stabilisierung der Gewölbe, den Einbau zusätzlicher Fundamente sowie die Unterfangung der Giebelwand zum gemeinsamen Treppenhaus. Für diese Maßnahmen standen zusätzlich Mittel der Städtebauförderung und der Denkmalpflege zur Verfügung.

Im Neubau befinden sich 2-, 3- und 5-Zimmerwohnungen, acht davon über die Wohnraumförderung finanziert. Vier weitere Wohnungen im Neubau und alle drei Wohnungen im sanierten Pfarrhof sind freifinanziert. Die Erschließung erfolgt über einen Laubengang, der Begegnungsflächen schafft und Gemeinschaft zwanglos ermöglicht. Diese Bereiche werden von den Bewohnern sehr gut angenommen und liebevoll gestaltet.



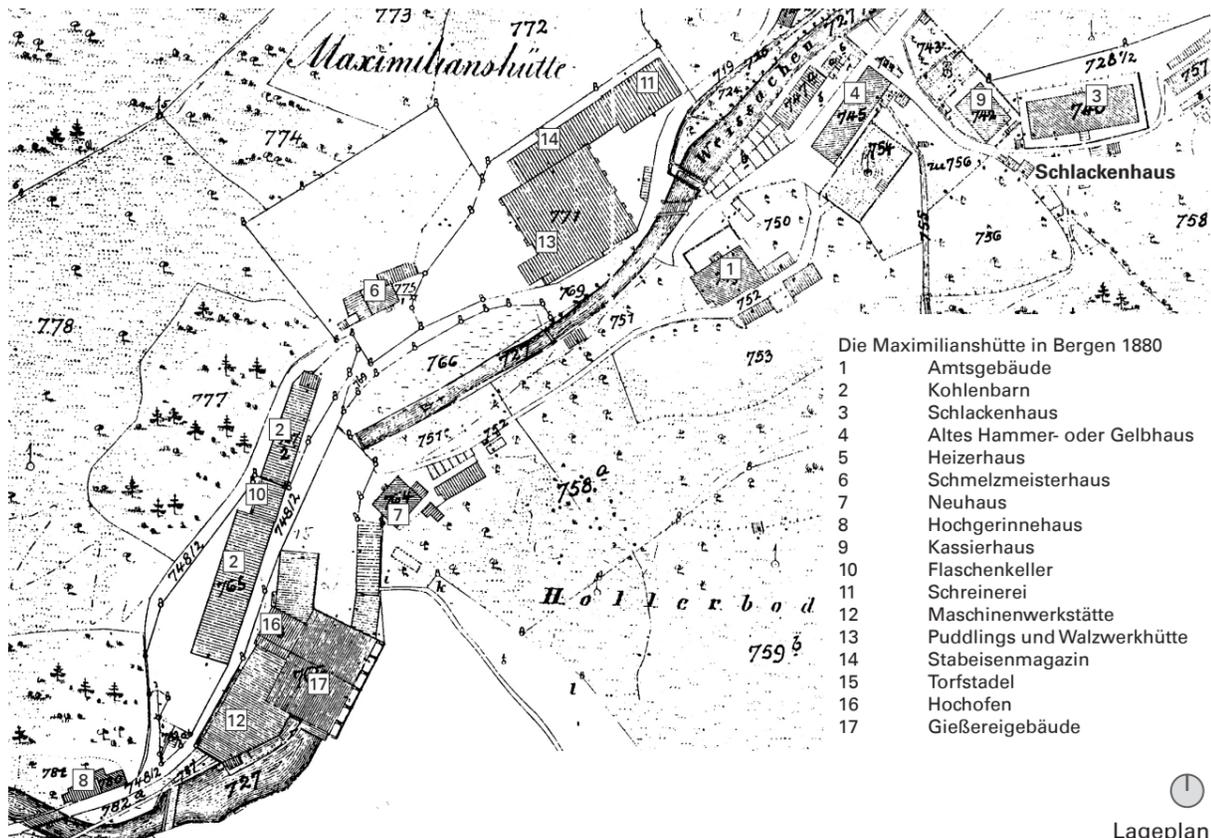
Die Technikräume konnten im Dach untergebracht werden, die Stellplätze befinden sich ebenso wie die Kellerersatzräume auf dem Grundstück, so dass auf eine kostenintensive Unterkellerung verzichtet werden konnte.

Ein besonderes Merkmal der MARO-Projekte sind die einladend gestalteten Freiflächen. Neben privaten Gärten, die direkt an die Wohnungen angrenzen, verfügt die Wohnanlage auch über eine großzügige Terrasse als Erweiterung des Gemeinschaftsraumes nach draußen.

Die Genossenschaft MARO bindet die zukünftigen Bewohner von Anfang an ein, so dass bereits während der Planungs- und Bauphase lebendige Hausgemeinschaften entstehen. Alle Mieter sind Mitglied der Genossenschaft, was mit einem Wohnrecht auf Lebenszeit, stabilen Mieten und umfangreichen Entscheidungs- und Mitspracherechten verbunden ist.



STANDORT	BERGEN, MAXIMILIANSSTRASSE 5 (KASSIERHAUS), 7 (SCHLACKENHAUS), 11 (GELBHAUS), LANDKREISTRUNSTEIN
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE BERGEN
ARCHITEKTEN	ARBEITSGEMEINSCHAFT ARCHITEKTURBÜRO SYLVESTER DUFTER, SIEGSDORF UND SABINE BABL, TRAUNSTEIN
FERTIGSTELLUNG	KASSIERHAUS 2021, SCHLACKENHAUS 2022, GELBHAUS IN PLANUNG
WOHNUNGSANZAHL	KASSIERHAUS 4 WE, SCHLACKENHAUS 19 WE, GELBHAUS 10 WE GEPLANT
FÖRDERUNG	KOMMWFP
FÖRDERSUMME	LAUFENDES PROJEKT



- Die Maximilianshütte in Bergen 1880
- 1 Amtsgebäude
 - 2 Kohlenbarn
 - 3 Schlackenhaus
 - 4 Altes Hammer- oder Gelbhaus
 - 5 Heizerhaus
 - 6 Schmelzmeisterhaus
 - 7 Neuhaus
 - 8 Hochgerinnehaus
 - 9 Kassierhaus
 - 10 Flaschenkeller
 - 11 Schreinerei
 - 12 Maschinenwerkstätte
 - 13 Puddlings und Walzwerkhütte
 - 14 Stabeisenmagazin
 - 15 Torfstadel
 - 16 Hochofen
 - 17 Gießereigebäude

Lageplan

Das denkmalgeschützte Ensemble Maxhütte mit seinen Werks- und Verwaltungsgebäuden und den mehrgeschossigen Arbeiterunterkünften ist ein wichtiges bayerisches Industriedenkmal. Im 16. Jahrhundert wurde es als Eisenhüttenwerk am Ufer der weißen Ache gegründet. Es entwickelte sich bis Mitte des 19. Jahrhunderts zum bedeutendsten Eisenhersteller Bayerns. Bedingt durch die Industrialisierung wurde 1880 auf Gießerei und Maschinenbau umgestellt bis das Werk im Zuge der Weltwirtschaftskrise schließen musste.

Drei der ehemaligen Verwaltungs- und Wohngebäude, die auch als Einzeldenkmäler gelistet sind, sind seit den 1930er Jahren im Eigentum der Gemeinde Bergen. Das Kassierhaus, das Schlackenhaus und das sog. Gelbhaus waren von Grund auf sanierungsbedürftig, da sie nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen und Sicherheitsansprüchen entsprachen. Die Gemeinde ließ für diese Liegenschaften individuelle Sanierungsplanungen erstellen, die zusätzlich in ein planerisches Gesamtkonzept für das Quartier eingebettet sind.



Neben einer gemeinsamen Nahwärmeversorgung und der Schaffung notwendiger Stellplätze in neuen Nebenanlagen umfasst dies auch ein Konzept für alternative Freiräume, wie Schrebergärten. Wenn möglich, wurden den Wohnungen eigene private Freibereiche zugeordnet. Ziel der Gemeinde ist es, ein belebtes, durchmischtes Wohnquartier insbesondere für ältere Personen und Familien zu schaffen. Als erstes Projekt wurden bis 2021 vier neue Wohnungen im ehemaligen Kassierhaus geschaffen. Seit Ende

2022 bietet das markante Schlackenhaus 19 attraktive, weitgehend barrierefrei gestaltete und erreichbare Wohnungen. Die gemeinsame Freiraumgestaltung ist aktuell noch in der Umsetzung, ebenso wie die Sanierungsplanung des sogenannten Gelbhauses. Für die Gemeinde Bergen kann durch die Wiederbelebung des Quartiers neben preisgünstigen Wohnungen ein wichtiges Kapitel der eigenen Geschichte lebendig gehalten und für weitere Generationen erlebbar gemacht werden.



Schlackenhaus, 1. Obergeschoss

STANDORT	LENGGRIES, MARKTSTR. 3, LANDKREIS BADTÖLZ - WOLFRATSHAUSEN
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE LENGGRIES
ARCHITEKTEN	HÄNDEL JUNGHANS ARCHITEKTEN GMBH, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2021
WOHNUNGSANZAHL	2
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWFPP)
FÖRDERSUMME	385.000 EURO



Lageplan

Das denkmalgeschützte, ortsbildprägende Gebäude aus dem 17. Jahrhundert blickt auf eine lange und bewegte Geschichte als Waisenhaus, Posthalterei und Hotelgasthof „Zur Post“ zurück.

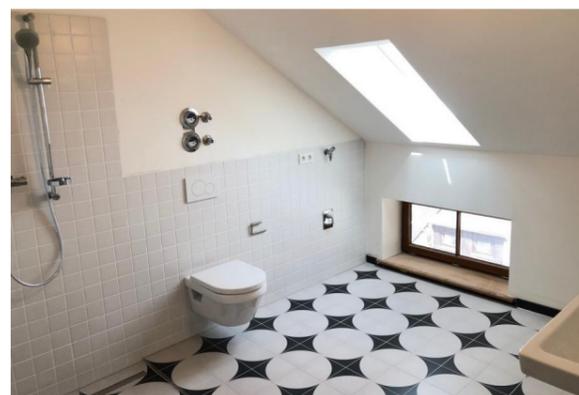
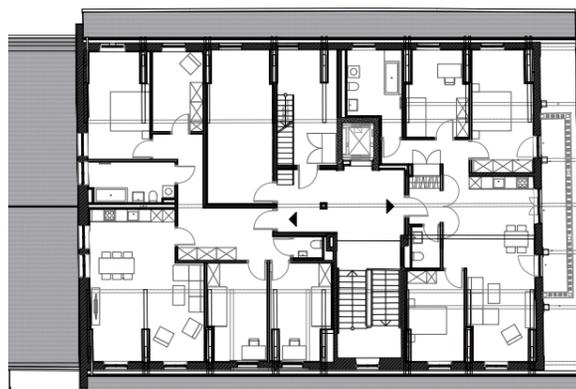
Die Gemeinde Lenggries erwarb das Anwesen 2013, als die Gaststätte vor dem Aus stand. Das Dorfzentrum sollte lebendig bleiben, so dass man sich für eine gemischte Nachnutzung entschied. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss bot man dem integrativen St. Jakobus Kindergarten an.

Im Obergeschoss wurde der ehemalige Postsaal als Mehrzwecksaal wieder zum Leben erweckt, er dient dem Gemeinderat als Sitzungssaal, steht aber auch für Trauungen oder kleinere Veranstaltungen zur Verfügung. Auch das historische „Bühnenhaus“ konnte wiederhergestellt werden.

Im Dachgeschoss wurden 2 große Familienwohnungen für einkommensschwächere Haushalte eingerichtet. Die geräumigen Vier- und Fünzimmer-Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und eignen sich auch für Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Ein Aufzug erschließt sämtliche Etagen, ein stufenloser Zugang über eine Rampe am Eingang komplettiert die Maßnahmen zur Barrierefreiheit.

Bei der Materialwahl wurde auf eine denkmalgerechte Ausführung geachtet. Die Böden sind in Massivholz ausgeführt, zudem wurden hochwertige Holzfenster verbaut. Die historische Fassade mit den kontrastierenden Putzgliederungen erstrahlt in neuem Glanz. Die Bauzeit erstreckte sich über zwei Jahre, die Gesamtkosten betragen über 8 Millionen, wobei mehr als 3 Millionen Fördergelder aus unterschiedlichen Töpfen die ambitionierten Umbau- und Sanierungsarbeiten erst ermöglichen.

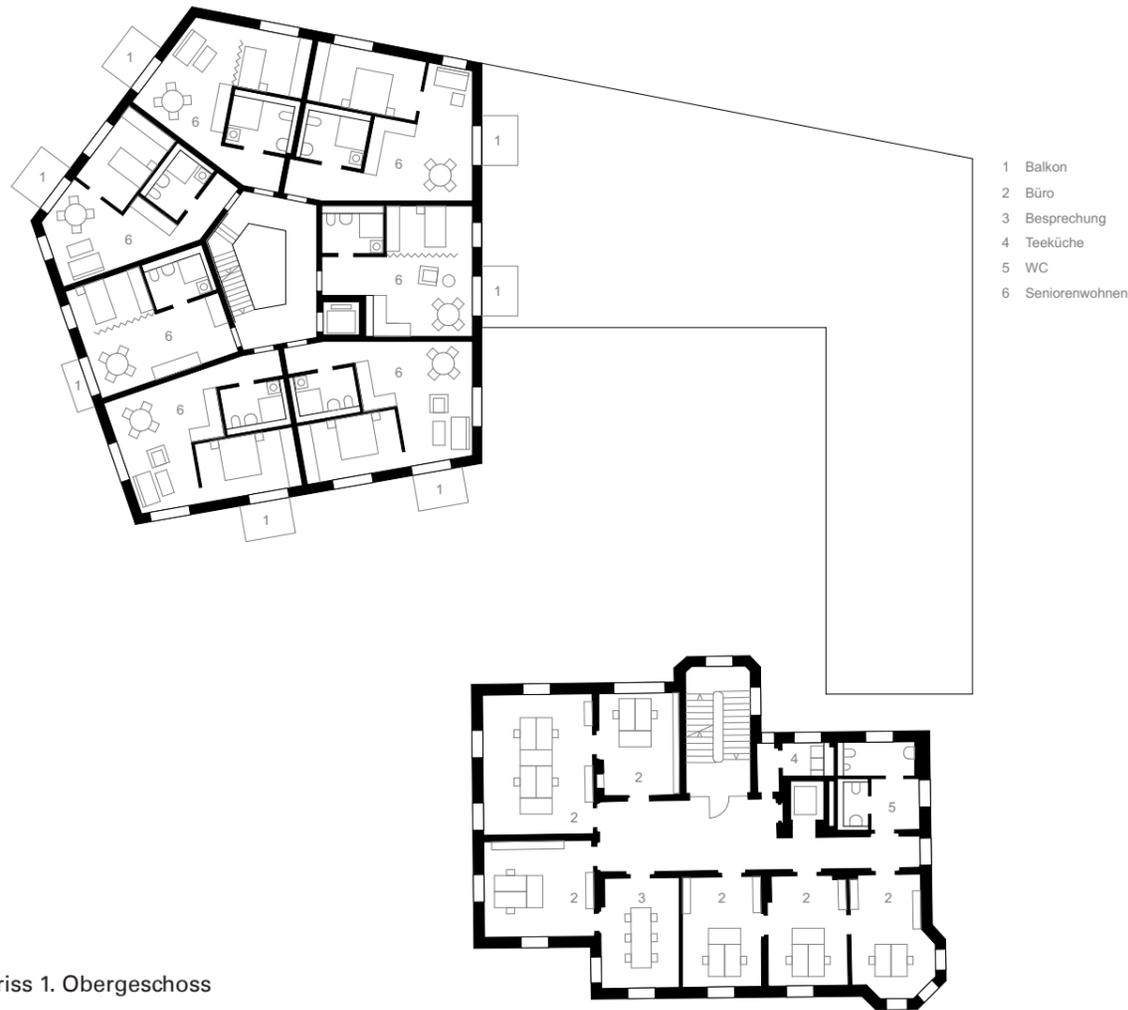
Grundriss Dachgeschoss



STANDORT	GARMISCH-PARTENKIRCHEN, VON-BRUG-STR 5 UND PARKSTR. 2
PROJEKTRÄGER	LONGLEIF GAPA GGMBH
ARCHITEKTEN	H2M ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	ERSTBEZUG UND ERÖFFNUNG GEPLANT APRIL 2023
WOHNUNGSANZAHL	24 WE
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDSUMME	3,3 MIO EURO

Auf dem zentral gelegenen, ca. 2.600 m² großen Areal des ehemaligen Alten Finanzamts entstand in Garmisch-Partenkirchen ein ganzheitlich gedachtes Quartier, das sich den Bedürfnissen der älter werdenden Bewohner der Marktgemeinde widmet. Damit folgt die LongLeif GaPa gGmbH dem Stifterwillen des Ehepaars Günter und Ingeborg Leifheit, das dem Markt zur Verfügung gestellte Budget ausschließlich für Projekte einzusetzen,

die dem Wohle der Garmisch-Partenkirchner Seniorinnen und Senioren dienen. Im April 2023 wurden neben 24 altersgerechten und bezahlbaren 1- und 2-Zimmer-Appartements im Seniorenwohnen auch eine Begegnungs- und Service-Anlaufstelle fertiggestellt. Eine tragende Rolle spielt hierbei das Quartiersmanagement, das Wünsche und Anliegen im Quartier koordiniert und als „Kümmerer“ ein offenes Ohr für alle Beteiligten hat.



Das denkmalgeschützte Alte Finanzamt wurde saniert und dann zum Servicezentrum LEIFHEIT umgebaut; mit dem modernen Neubau des Seniorenwohnen entstand Wohnraum in zentraler Lage, ohne neue Flächen zu versiegeln. Im Jahr 2019 wurde dazu ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Alt- und Neubau bilden einen gefassten Innenhof, zu dem hin sich die öffentlichen Nutzungen des Quartiers orientieren. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit offenem Treppenauge, das von oben belichtet wird und von dem ausgehend alle Wohnungen erschlossen werden. Das großzügige Treppenauge lädt auch über die Geschosse hinweg zu Gesprächen und Austausch ein. Die insgesamt 24 barrierefreien Appartements mit jeweils eigenem Balkon orientieren sich gut belichtet in alle Himmelsrichtungen, ohne dass reine Nordwohnungen entstehen.

Ergänzend zum Wohnangebot steht im Erdgeschoss des Neubaus ein Wohncafé mit Terrasse als sozialer Treffpunkt und Aufenthaltsort zur Verfügung. Der Seniorentreff „Marianne Aschenbrenner“ bietet während der Woche ein breites Angebot an Kursen und Aktivitäten an.

Das ganzheitliche Konzept ermöglicht ein eigenständiges und selbstbestimmtes Wohnen mit nachbarschaftlichem Miteinander und gesellschaftlicher Teilhabe bis ins hohe Alter.



STANDORT	FÜRSTENFELDBRUCK, CERVETERISTASSE 2A –H
PROJEKTRÄGER	IGEWO GMBH & CO. WOHNUNGSUNTERNEHMEN KG
ARCHITEKTEN	GÖTZE + HADLICH ARCHITEKTEN, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2022
WOHNUNGSANZAHL	93 WE, DAVON 43 WE GEFÖRDERT
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDESUMME	7,5 MIO EURO



Grundrisse Erdgeschoss

Ziel des Wohnungsunternehmens IGEWO war es, ein Wohnquartier für Menschen aus verschiedenen Bevölkerungsschichten zu schaffen. Durch eine hausübergreifende Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen wird den Bewohnern ermöglicht, gut und bezahlbar zu leben.

Auf einem Grundstück am westlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck hat die IGEWO GmbH & Co. Wohnungsunternehmen KG eine Wohnanlage mit 93 geförderten und freifinanzierten Wohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet.

Das Quartier besteht aus zwei längs gerichteten Gebäudezeilen im Norden und Osten, die die Emissionen des Stadtwerkegeländes und des Straßenlärms abschirmen, sowie zwei polygonalen Punkthäusern im Südwesten. Alle Gebäude sind dreigeschossig.

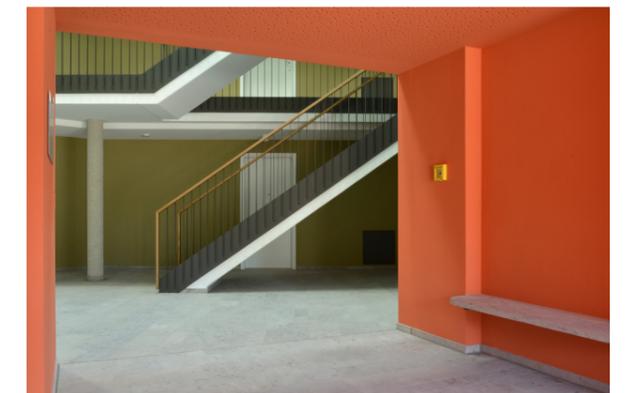
Es entstanden barrierefreie Ein- bis Vierzimmerwohnungen für Alleinstehende, Paare, Ältere Menschen und Familien. Rund ein Drittel der geförderten Wohnungen wird in einer Kooperation mit der AWO Oberbayern für betreutes Einzelwohnen in Kleinwohnungen und Wohngemeinschaften bereitgestellt. Zentrale Anlaufstelle für alle Bewohner ist ein AWO-Stützpunkt am Quartierseingang im Nordosten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über private Gärten, alle Wohnungen in den Obergeschossen haben geräumige Balkone nach Süden oder Westen. Eine hohe Qualität bieten auch die öffentlichen Räume der Wohnanlage. Die Treppenträume wirken durch verbindende Lufträume, Farbgestaltung und Sitzmöglichkeiten als ansprechende Kommunikationsräume. In der Mitte der Wohnanlage bietet sich eine großzügige Freifläche mit einem großen Kinderspielplatz als zentraler Treffpunkt an. Im Norden und Osten schirmen die eingeschossigen Nebengebäude die Privat-

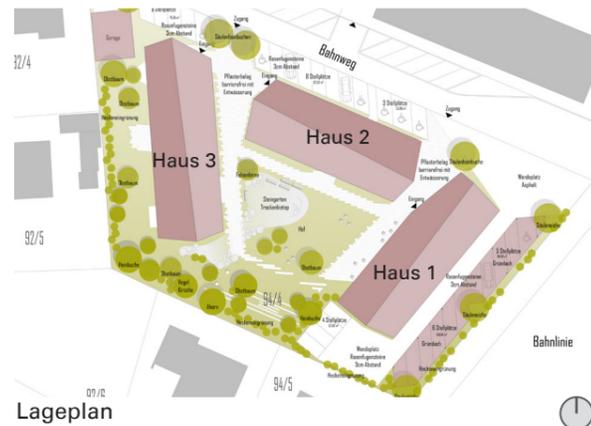


gärten der Erdgeschosswohnungen gegenüber der Freifläche ab. Die überdachten Bereiche können für gemeinschaftliche Veranstaltungen genutzt werden. Im Süden des Wohnquartiers stehen den Bewohnern kleine Ackerflächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Das Projekt zeichnet sich auch durch eine energieeffiziente Bauweise sowie durch den Einsatz nachhaltiger Baustoffe und die Nutzung alternativer Energien aus. Auf den solaroptimierten Satteldächern der Längsbaukörper und auf den Flachdächern der Punkthäuser

befinden sich großflächige PV-Anlagen. Die Mieter können sich an einem quartiersinternen Stromprojekt beteiligen und von niedrigen Strompreisen profitieren. Die Gebäude sind in Hybridbauweise gefertigt. Neben der Tragstruktur aus Stahlbeton wurde die Gebäudehülle aus vorgefertigten Elementen in Holzbauweise errichtet, als Dämmmaterial wurde Zellulose verwendet. Die Nebengebäude sind in Holz ausgeführt. Die vorgelagerten Balkone und großflächige Rankgerüste dienen dem sommerlichen Wärmeschutz.



STANDORT	TRAUNSTEIN, BAHNWEG 3-7
PROJEKTRÄGER	LEBENSILFETRAUNSTEIN GGMBH
ARCHITEKTEN	MARIA WEIG, EGGSTÄTT
FERTIGSTELLUNG	2020
WOHNUNGSANZAHL	3 WOHNGRUPPEN MIT INSGESAMT 24 WOHNPLÄTZEN FÜR WERKSTATTGÄNGER (LANDESBEHINDERTENPLAN), 15 WOHNUNGEN (EOF) UND HAUPTVERWALTUNG DER LEBENSILFETRAUNSTEIN E.V.
FÖRDERUNG	LANDESBEHINDERTENPLAN UND BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	2,6 MIO EURO LANDESBEHINDERTENPLAN; 1,7 MIO EURO EOF



Zentral in Traunstein gelegen, inmitten von Wohnbebauung, hat die Lebenshilfe Traunstein zwei Wohngebäude für Menschen mit und ohne Behinderung sowie ein Verwaltungsgebäude (1) errichtet. Das Ziel der Inklusion konnte hier beispielhaft umgesetzt werden. Die drei Gebäude bilden optisch eine Einheit, sie umfassen einen nach Süden ausgerichteten, grünen Innenhof. Im Westen befindet sich ein Wohnheim (3) für 24 Menschen mit Behinderung, daran schließt ein Gebäude (2) mit EOF geförderten Wohnungen an. 11 Apartments und eine Wohngruppe mit vier Plätzen stehen Menschen mit und ohne Behinderung gleichermaßen zu Verfügung.

Im Gebäude des Wohnheimes sind drei Wohngruppen für jeweils acht Personen untergebracht. Die Wohngruppen sind identisch aufgebaut. Je zwei Einzelzimmer teilen sich ein gemeinsames Bad, das über einen Vorraum erschlossen wird. Die Hälfte der Zimmer ist rollstuhlgerecht. Eine großzügige Küche nach Osten, ein Wohnbereich nach Westen und ein Pflegebad werden gemeinschaftlich von der Wohngruppe genutzt. Vor der Küche und dem Wohnbereich liegen barrierefrei zugängliche Balkone.

Die geförderten Wohnungen im nördlichen Gebäude orientieren sich nach Süden zum Innenhof. In den Obergeschossen befinden sich je zwei rollstuhlgerechte und drei barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen für eine Person. Eine großzügige Kommunikationszone vor dem Aufzug schafft Raum für Begegnung. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind neben einer Ein-Zimmer-Wohnung und

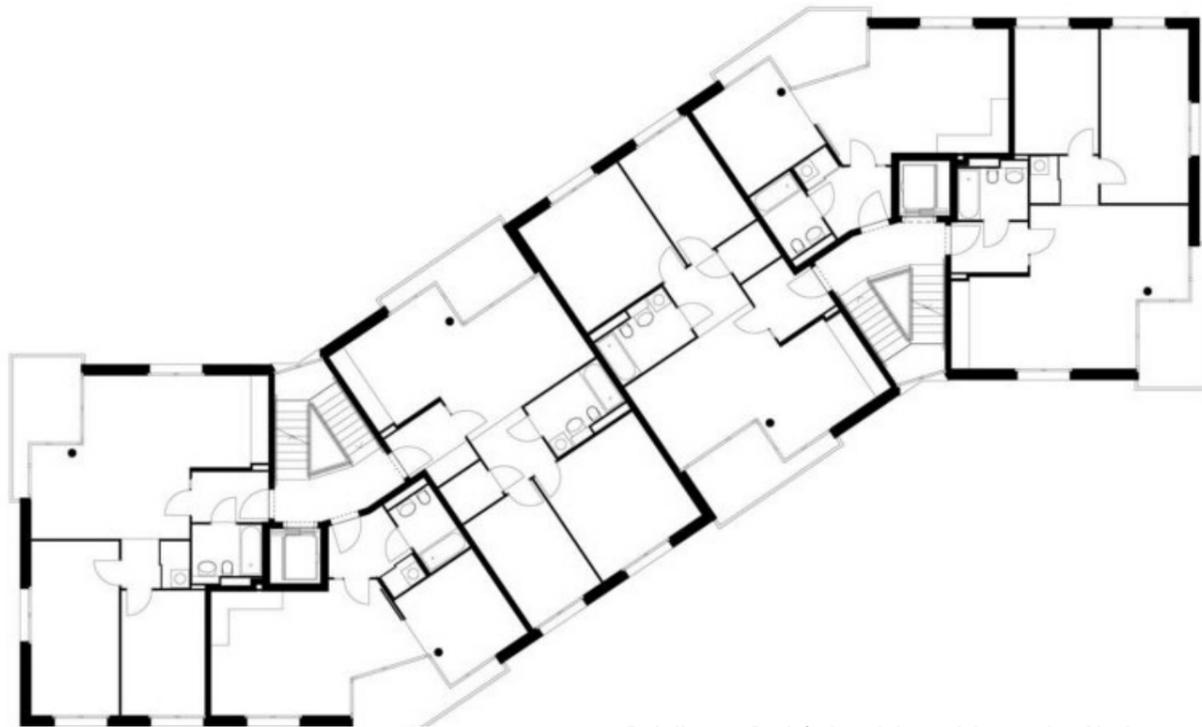


einer Wohngruppe für vier Personen auch Gewerberäume untergebracht, die z.B. für eine Praxis geeignet sind. Der großzügige Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes der Lebenshilfe bietet vielfältige Möglichkeiten für interne und öffentliche Veranstaltungen. Die Fläche kann durch flexible Wände in drei Bereiche unterteilt werden. Im Norden lässt sich eine Cafeteria abtrennen. Der östliche Bereich kann als Nebenraum separat genutzt werden. Der Hauptraum ist mit einer Bühne ausgestattet. Zum Innenhof ist die Fassade großzügig geöffnet hin zu einer geräumigen Terrasse. Aus der Cafeteria und dem Veranstaltungsraum besteht so ein direkter Bezug nach draußen zum Innenhof. Für die Bewohner sind hier für alle leicht zugängliche, flexibel nutzbare Räume entstanden, die vielfältige Kontaktmöglichkeiten bieten und eine Vernetzung mit der Nachbarschaft fördern.



Grundriss Erdgeschoss Haus 3

STANDORT	INGOLSTADT, FONTANESTRASSE
PROJEKTRÄGER	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
ARCHITEKTEN	THERESE STROHE MICHAEL ULLRICH ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFTSGEMEINSCHAFT MBH, BERLIN JUCA ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, BERLIN
FERTIGSTELLUNG	2019
WOHNUNGSANZAHL	35 WE
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	5,5 MIO EURO



Grundriss Regelgeschoss



Lageplan

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme auf einem Bestandsgrundstück der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG). Anfang der 1960er Jahre wurde dort eine Wohnanlage aus mehreren Zeilenbauten errichtet. Teile des damaligen Gebietes dienten lange Zeit als Garagenhof. Die im Zusammenhang mit den bestehenden Mehrfamilienhäusern errichteten oberirdischen Garagenanlagen wurden nun im Zuge der Umplanung abgebrochen, wodurch wertvoller Bauraum für neue, zusätzliche Wohnflächen entstanden ist. Die erforderlichen Parkplätze wurden in eine neue Quartierstiefgarage verlegt. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (GWG) schafft mit dieser baulichen Ergänzung im Nordosten von Ingolstadt 35 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf sechs Geschossen.



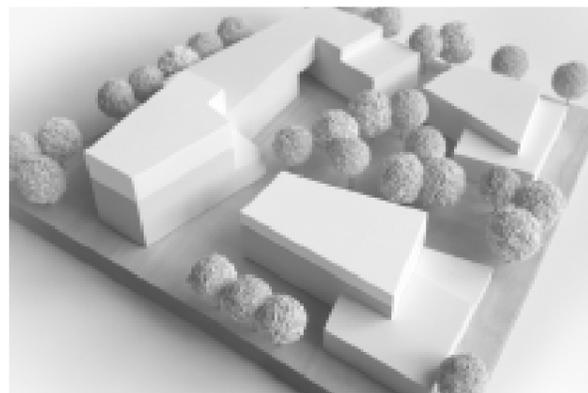
Der neue Baukörper nimmt die Zeilenform und den Rhythmus der Bestandsbauten auf und fügt sich durch zwei Knicke in die umgebende Bebauung ein. Zwei großzügige Eingangsbereiche stellen die Verbindung zwischen Straßenraum und gemeinsamen Freiflächen her. Die Treppenhäuser liegen raumsparend in den Innenecken der Knicke, fächern sich auf und erschließen pro Geschoss drei Wohnungen. Alle öffentlich geförderten Mietwohnungen sind barrierefrei gestaltet. Drei Wohnungen sind uneingeschränkt rollstuhlgerecht nutzbar. Im Wohnungsmix entstanden hauptsächlich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Selbst Kleinstwohnungen verfügen über großzügige Belichtungsflächen und gut nutzbare Balkone. Gebäudestruktur und Kubatur sind punktsymmetrisch. Der Ergänzungsbau verleiht dem Wohngebiet ein neues Erscheinungsbild. Von den neu und umfangreich gestalteten Außenanlagen profitieren alle Bewohner der Anlage. Eine parkähnliche Wegeschleife dient als Sport- und Spielfläche genutzt werden.



STANDORT	FELDKIRCHEN, LANDKREIS MÜNCHEN
PROJEKTRÄGER	GEMEINDE FELDKIRCHEN
ARCHITEKTEN	FELIX + JONAS ARCHITEKTEN, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2023
WOHNUNGSANZAHL	59 WE + 20 SENIORENAPPARTEMENTS
FÖRDERUNG	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERUNGSPROGRAMM (KOMMWF)
FÖRDERSUMME	28 MIO EURO



Lageplan



Auf dem Raiffeisenlagerhausgelände in Feldkirchen ist ein neues, lebendiges Wohnquartier mit vielfältigen Nutzungen entstanden: Wohnungen, Seniorenappartements, ein Bürgercafé sowie eine Mittagsbetreuung für die angrenzende Grundschule wurden realisiert. Das knapp 6.600 m² große Grundstück des ehemaligen Raiffeisenlagerhauses liegt südwestlich des S-Bahnhofes Feldkirchen nahe der Landeshauptstadt.

Im Sommer 2017 wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt und entschieden, wobei der Vorschlag des Münchner Architekturbüros Felix + Jonas mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde. Der städtebauliche Entwurf sieht drei frei geformte Baukörper vor, die sich um eine grüne Mitte gruppieren. Innerhalb und zwischen den Häusern erzeugen Vor- und Rücksprünge Platzsituationen, die zum Verweilen im Freien einladen und zugleich zu den Eingangsbereichen hinleiten. Alle Ebenen sind über Aufzüge erschlossen, sämtliche Wohnungsgrundrisse barrierefrei gestaltet, so dass sich das neue Quartier auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eignet. Acht Einheiten sind für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung konzipiert.

Der Wohnungsmix reicht von kompakten Appartements bis zu großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen, so dass Singles, Paare und Familien ein neues Zuhause finden können. Die günstigen Mieten richten sich an einkommensschwächere Haushalte, die sich auf dem freien Markt nur schwer mit einer passenden Wohnung



Grundriss Clusterwohnung, 1. Obergeschoss

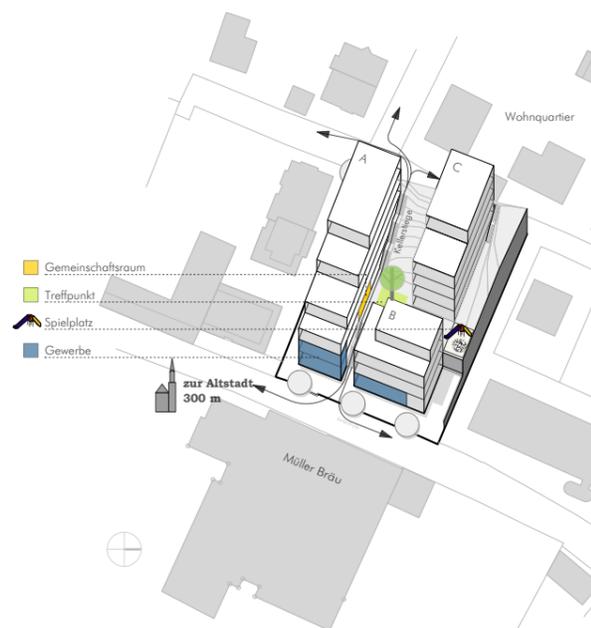
versorgen können. Zusätzlich zum klassischen Wohnungsangebot werden in zwei Seniorenwohngemeinschaften Appartements für ältere Menschen angeboten. Daneben bietet das Konzept des Clusterwohnens gemeinschaftlichen Wohnraum für bis zu 7 Personen. Mieterinnen und Mieter finden hier großzügige, gemeinsam genutzte Wohn- und Freibereiche vor, jeweils ergänzt durch einen kleinen, privaten Rückzugsbereich im eigenen Appartement.



STANDORT	PFAFFENHOFEN A.D. ILM, KELLERSTRASSE 12-14
PROJEKTRÄGER	WOHNRAUMBESCHAFFUNGS- UND STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT PFAFFENHOFEN A.D. ILM GMBH
ARCHITEKTEN	EBE / AUSFELDER / PARTNER ARCHITEKTEN, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2019
WOHNUNGSANZAHL	36 WE, DAVON 32 GEFÖRDERT
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	5,8 MIO EURO



Grundriss Hofebene



Schemaskizze

Schon im Jahr 2012 wurde für das Baugrundstück sowie angrenzende Grundstücke ein Bebauungsplan aufgestellt, um die brachliegende Gewerbefläche samt Parkplatz zu revitalisieren und damit eine vorteilhafte Innenstadtentwicklung voranzutreiben. Das Planungsgebiet liegt in Hanglage mit einem Höhenunterschied von rund 10 m und steigt von der Keller- zur Thallerstraße an.

Mit Hilfe eines Realisierungswettbewerbs gelang es 2016 der Wohnraumbeschaffungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Pfaffenhofen a.d. Ilm mbH, die Ziele der Stadt für die Entwicklung ihres Grundstückes fachgerecht umzusetzen.

Durch einen Neubau entstanden 32 kostengünstige Wohneinheiten für rund 90 Personen mit einer gemischten Bewohnerstruktur. Dabei lag der Schwerpunkt auf größeren Wohnungen. Ergänzt wurde das Angebot entlang der Kellerstraße durch flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss die zur Aufwertung und Belebung des Straßenraums beitragen.

Wunschgemäß entstand ein modernes und lebendiges Wohnquartier mit zeitgemäßer zurückhaltender Gestaltung. Die Wohnanlage basiert auf einem schlüssigen architektonischen Konzept, das den Bewohnern Orientierung und Identifikation bietet.



In das Areal sollten gut nutzbare und qualitativ hochwertige Freiflächen integriert werden. Eine großzügige Treppenanlage zieht sich durch das Wohnquartier und ermöglicht eine Durchquerung mit Überwindung des Höhensprungs nicht nur den Bewohnern, sondern auch der Allgemeinheit. Über Aufzugsanlagen in allen drei Bauteilen sind die verschiedenen Höhenniveaus barrierefrei miteinander verbunden. Es entstand ein attraktives Wohnumfeld mit angenehmen Aufenthaltscharakter und vielen kommunikativen Begegnungszonen. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde eine Tiefgarage errichtet. Lediglich einzelne Besucherparkplätze befinden sich im Straßenraum. Das rund

2.600 m² große Areal ist von heterogener Bebauung umgeben und befindet sich im Zentrum der Stadt. Der Hauptplatz mit Rathaus und Verwaltung sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten und Kulturveranstaltungen ist nur ca. 100 m Luftlinie entfernt. Eine Haltestelle des kostenlosen Stadtbusses befindet sich schräg gegenüber in der Kellerstraße.

STANDORT	EMMERING, DR. RANK-STRASSE, LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
PROJEKTRÄGER	PRIVATER BAUHERR
ARCHITEKTEN	BOGEVISCHS BUERO, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2023
WOHNUNGSANZAHL	53 WE, 19 WE DAVON GEFÖRDERT
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDESUMME	4,4 MIO EURO



Lageplan

Die Wohnungen sind in einem langgezogenen Rechteck um einen großen Innenhof angeordnet. Der zentrale Eingang liegt an der Dr. Rank-Straße. Im Erdgeschoss sind hier auch ein Gemeinschaftsraum, ein großer Fahrradraum, ein Kinderwagenraum, der Müllraum und die Zufahrt zur Tiefgarage untergebracht. Mit seiner signalroten Farbe hebt der Bau sich von der Umgebung ab. Durch die große Öffnung zum Hof und die auskragenden Balkone wirkt er einladend in Richtung des öffentlichen Straßenraums.

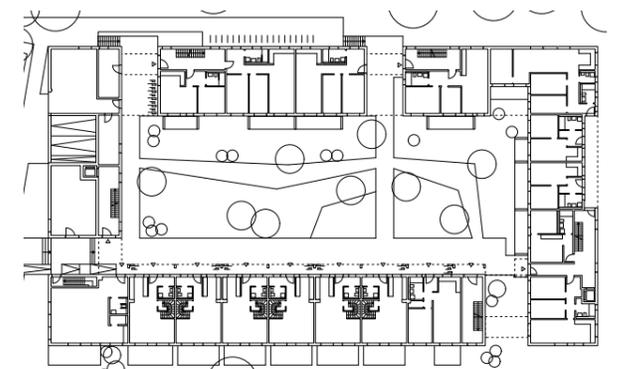
Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über mehrere Treppenhäuser. Aufgrund der Lärmimmissionen werden die nördlichen Wohnungen über einen Laubengang erschlossen. Im Westen befinden sich freifinanzierte Maisonettewohnungen. Die meisten Wohnungen orientieren sich mit Ihren Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie den Balkonen zum Innenhof.

Um den gesamten Baukörper zu strukturieren, befinden sich an den Treppenhäusern jeweils Einschnitte, die den Innenhof mit der grünen Umgebung verzahnen und die Baumasse in vier einzelne Wohnhäuser gliedern. Die dreigeschossigen Gebäudeteile nehmen den Maßstab der umliegenden Wohnbebauung auf, ein viergeschos-

Auf einem brachliegenden Grundstück in einem östlichen Siedlungsteil von Emmering, das bisher als Parkplatz genutzt war, wurde durch private Bauherren eine kompakte und architektonisch anspruchsvolle Wohnanlage errichtet. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an, im Süden und Norden jeweils ein Mischgebiet. Im Flächennutzungsplan war das Planungsgebiet ursprünglich als Gewerbegebiet mit Grünstreifen dargestellt. Die Gemeinde beschloss eine Umwandlung in Wohnbaufläche, um eine Nachverdichtung in Emmering zu ermöglichen. Der Umgang mit den Lärmemissionen war entscheidend für die architektonische Gestaltung.



siges Gebäude im Nordosten schließt den Hof gegenüber dem Gewerbegebiet ab. Der Innenhof, die Treppenhäuser und der Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Terrasse schaffen Treffpunkte für die Bewohner und fördern eine aktive Hausgemeinschaft. Ziel war es, eine Wohnanlage für eine gemischte Bevölkerungsstruktur, die den Bedarf des Ortes Emmering abbildet, zu schaffen. Von den insgesamt 53 Wohnungen wurden 19 Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung gefördert.



Grundriss Erdgeschoss



Bildnachweise

- S.12 | 03 Architekten GmbH, München, Florian Schreiber (Fotografie)
S.13 | 03 Architekten GmbH, München, Florian Schreiber, GWG Ingolstadt, Michael Hadwiger (Foto oben)
S.14 | Knoop & Rödl Architekten (Pläne), Sebastian Schels (Fotografien)
S.15 | Knoop & Rödl Architekten (Pläne), Sebastian Schels (Fotografien)
S.16 | PSA Architekten München (Plan)
S.17 | Michael Heinrich (Fotografien)
S.18 | Büro4 (Plan)
S.19 | Büro4, Nepomuk Wagner (Fotografien)
S.20 | Herbert Stolz (Fotografien), WWA Architekten (Pläne)
S.21 | Herbert Stolz (Fotografien), WWA Architekten (Pläne)
S.22 | Arge Farthofer – Scheithauer Architekten (Pläne)
S.23 | Josefine Unterhauser (Fotografien)
S.24 | Gassner + Zarecky (Rendering und Plan)
S.25 | Michael Heinrich (Fotografien)
S.26 | Robert Rappolder, Aris Architekten (Plan), Antje Hanebeck (Fotografien)
S.27 | Antje Hanebeck (Fotografien)
S.28 | Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA GmbH (Plan)
S.29 | Rositha Bergold, Regierung von Oberbayern (Fotografien)
S.30 | HOE Architects (Plan)
S.31 | HOE Architects (Plan), Jens Weber (links unten)
S.32 | Felix + Jonas Architekten (Plan)
S.33 | Felix + Jonas Architekten (Plan), Peter Szekacs (Foto Treppenhaus), Rositha Bergold (Fotografien außen)
S.34 | Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA GmbH (Plan),
Tania Schmid, MARO Genossenschaft (Fotografie)
S.35 | Tania Schmid, MARO Genossenschaft (Fotografien)
S.36 | Gemeinde Bergen (Archivplan Maxhütte)
S.37 | Diessbacher Babl Architektinnen PartGmbH (Plan) Richard Scheuerecker (Luftbild)
S.38 | Händel Junghans Architekten GmbH (Pläne)
S.39 | Händel Junghans Architekten GmbH (Fotografien)
S.40 | H2M Architekten, München/Kulmbach (Pläne)
S.41 | H2M Architekten, Sebastian Schels (Fotografien)
S.42 | Götze + Hadlich Architekten (Plan und Fotografie)
S.43 | Götze + Hadlich Architekten (Fotografien)
S.44 | Weig Architekten (Fotografien)
S.45 | Weig Architekten (Pläne und Fotografien)
S.46 | Strohe + Ullrich Architekten, Juca Architektur und Landschaftsarchitektur (Pläne)
S.47 | Florian Schreiber (Fotografien Innen), Till Schuster (Fotografien Außen)
S.48 | Felix + Jonas Architekten (Plan und Modellfoto)
S.49 | Jonas Bloch (Fotografien)
S.50 | EAP Architekten (Pläne)
S.51 | Jonathan Koenen (Fotografie Dämmerung) Florian Schreiber (Fotografien)
S.52 | bogevischs buero (Plan)
S.53 | bogevischs buero (Plan und Fotografien)

Herausgeber

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

Konzeption und Koordination

Dagmar Alsbach
Barbara Sitzberger
Sachgebiet Wohnungswesen

Grafikdesign und Satz

Rositha Bergold
Regierung von Oberbayern, Grafik

Textbeiträge

Dagmar Alsbach, Karin Funke, Anita Guthy, Johanna Löhlein, Stefanie Moyses,
Rebecca Pröbster, Alexander Richert, Stefanie Saam, Ruth-Maria Schittich, Doris Schmid-Hammer,
Torsten Sievers, Barbara Sitzberger

Druck

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

Informationen

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

Kontakt

wohnungswesen@reg-ob.bayern.de

München, Juli 2024

