



**Gewohnte Qualität**

Geförderter Wohnungsbau in Oberbayern

2016



Der große Wohnungsbedarf, verstärkt durch Zuwanderung, verursacht Angebotsengpässe am bereits angespannten Wohnungsmarkt. Der Wohnungsbau muss darauf mit Kreativität und Qualität reagieren, um vielfältige und zeitgemäße Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis schaffen zu können.

Das Wohnungsangebot von morgen wird von den heutigen Projekten bestimmt. Deshalb müssen zukünftige Anforderungen erkannt und bereits jetzt berücksichtigt werden. Barrierefreiheit, die selbständiges 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 künftige 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 aktualisierten 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 „Wohnungspakt Bayern“ stehen dafür im Jahr 2016 zusätzlich Haushaltsmittel in Höhe von 159,2 Millionen Euro zur Verfügung, so dass sich bayernweit die Mittel auf insgesamt 401,7 Millionen Euro summieren. Ein neues kommunales Förderprogramm mit einem jährlichen Volumen von 150 Millionen Euro unterstützt zudem die Gemeinden bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

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

Lassen Sie sich von den gelungenen Projekten inspirieren!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Brigitta Brunner', written in a cursive style.

**Brigitta Brunner**  
**Regierungspräsidentin von Oberbayern**

<b>BAYERISCHE FÖRDERPROGRAMME</b>	<b>6</b>
Von der Masse zur Klasse	6
Einkommensorientierte Förderung	6
Aufwendungsorientierte Förderung	7
Barrierefreies Wohnen	8
Kommunales Wohnraumförderprogramm	8
Modernisierung	9
<b>PROJEKTSTANDORTE UND PROJEKTTHEMEN</b>	<b>10</b>
<b>WOHNEN FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL</b>	<b>12</b>
Wohnen mit Familienanschluss — Wohnanlage in Pöcking	12
Senioren beleben den Ortskern — Wohnen in Schechen	14
Fit für mich — Anpassungsmaßnahme in Ingolstadt	16
<b>WOHNEN FÜR FAMILIEN</b>	<b>18</b>
Städtisch Wohnen im Voralpenland — Familienfreundliches Wohnen in Weilheim	18
Die soziale Mischung macht's — European 4, Quartier in Ingolstadt	20
Qualität in Holz — Wohnen in Burghausen am Holzfelderweg	22
<b>WOHNEN IM LÄNDLICHEN RAUM</b>	<b>24</b>
Beste Lage — Betreutes Wohnen in Haimhausen	24
Aus Holz geschnitzt — Neubau in Grafing bei München	26
<b>WOHNEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG</b>	<b>28</b>
Ein ganz normales Leben — Inklusives Wohnen in Ingolstadt	28
Ein neues Heim — Wohngemeinschaften St. Paulus Stift in Neuötting	30
Mitten im Leben — Inklusives Wohnprojekt in Traunstein	32
<b>WOHNEN IM BESTAND</b>	<b>34</b>
Aus alt mach neu — Hochhausmodernisierung in Ingolstadt	34
In Hülle und Fülle — Sanierung in Neuburg an der Donau	36
<b>WOHNEN FÜR ANERKANNTE FLÜCHTLINGE</b>	<b>38</b>
Potenzial für Integration — Peisserstraße in Ingolstadt	38
Urbanes Wohnen mit Fahrrad — Goethestraße in Ingolstadt	40
<b>IMPRESSUM</b>	<b>42</b>

## 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 grundlegende 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. 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 ortsüblichen Mieten für vergleichbaren freifinanzierten Wohnraum. Um die Mietbelastung für die Bewohner auf ein zumutbares Niveau abzusenken, erhalten die Bewohner einen Mietzuschuss.

Die Mischung von geförderten Wohnungen für verschiedene Einkommensstufen und das Einstreuen freifinanzierter Wohnungen bilden eine Voraussetzung für vielfältige und auch langfristig stabile Bewohnerstrukturen. Dieses Konzept hat sich bewährt und wird daher auch bei der Unterbringung von zugewanderten Personen angewendet. Gleichzeitig ist es wichtig, bei der Belegung von geförderten Wohnungen alle Bevölkerungsgruppen einheitlich zu behandeln, um Konkurrenzen zu vermeiden. Gemischte Quartiere bieten die beste Voraussetzung für Integration und Zusammenhalt in der Gesellschaft.

## 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 m<sup>2</sup> geförderte Wohnfläche in Höhe von aktuell 935 Euro (2016) 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. Seit 01.01.2016 wird ein ergänzender Zuschuss bis zu 300 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt. Ferner wird an den Projektträger ein belegungsabhängiges Darlehen ausgereicht. Die Höhe dieses Darlehens ist abhängig von der Einkommensstufe der Mieterhaushalte beim Erstbezug. Sie wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen der einkommensabhängige Zuschuss für die Mieter erwirtschaften lässt. Der Zins beträgt prinzipiell 5,75 % jährlich, wurde allerdings Mitte 2012 auf 2,75 % abgesenkt. 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/m<sup>2</sup> bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup>. Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete um 1 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 2 Euro/m<sup>2</sup>. 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 der entsprechenden Einkommensstufen. 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 1.870 Euro (2016) je m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen. Im Einzelfall können auch höhere Baukosten begründet sein. Entscheidend ist, dass die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich ist. Das heißt, es werden höhere 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 m<sup>2</sup>. 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.

## AUFWENDUNGSORIENTIERTE FÖRDERUNG

Die Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) von Mietwohnraum ist gedacht für Projekte, die aufgrund der örtlichen 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 Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss von bis zu 300 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Darlehen wird bei Neubauten zunächst mit 1.000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei Aus- und Umbauten mit 670 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt. Während der 25jährigen Laufzeit beträgt der Zinssatz 0,5 %. Der tatsächliche Fördermittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung und kann bis zu 85 % der Projektkosten erreichen. Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel und der Bewirtschaftungskosten müssen die Erträge ausreichen, um die jährlichen Aufwendungen zu decken. Mindestens 15 % der Grundstücks- und Baukosten sind als Eigenkapital vom Projektträger einzubringen. Die Eigenkapitalverzinsung ist beschränkt auf den jeweils aktuellen Zinssatz für 10jährige Bundesanleihen, die Mindestverzinsung beträgt 1 %. Neben den anfallenden Kapitalkosten wird statt der Tilgungsbeiträge der Fremdmittel eine Abschreibung von 1,25 % der abschreibungsfähigen Kosten angesetzt. Im Unterschied zur EOF wird hier keine Zusatzförderung an die Mieter ausgereicht.

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). Hier ist die AOF der geeignete Förderweg.

Seit 2014 wird die AOF dauerhaft im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms angeboten (Nr. 25a Wohnraumförderungsbestimmungen 2012). Die allgemeinen Fördergrundsätze, die technischen Anforderungen sowie das Förderverfahren sind analog zur 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, Treppenlift).

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.

## KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM

Mit dem kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) unterstützt der Freistaat Bayern Gemeinden dabei, selbst angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu planen und zu bauen. Mit dem Vierjahresprogramm 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. Die Gemeinden 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. Daneben ist auch der Ersterwerb von neu errichteten Wohngebäuden, d.h. die Baugenehmigung für das Gebäude muss nach dem 9.10.2015 erteilt worden sein, förderfähig.

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. Der Eigenanteil der Gemeinden beträgt mindestens 10%. Dieser kann auch durch ein bereits im Eigentum der Gemeinde befindliches Grundstück erbracht werden. Gefördert werden auch vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten (zum Beispiel Fachgutachten und Wettbewerbe) mit einem Zuschuss in Höhe von 60 %.

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.

## 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 auf ihrer Internetseite tagesaktuell veröffentlicht bzw. mit dem Darlehensangebot mitteilt. Die Tilgung liegt bei 1,5 %. Ergänzend zu den Darlehen wird mit einem Zuschuss bis zu 100 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert.

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

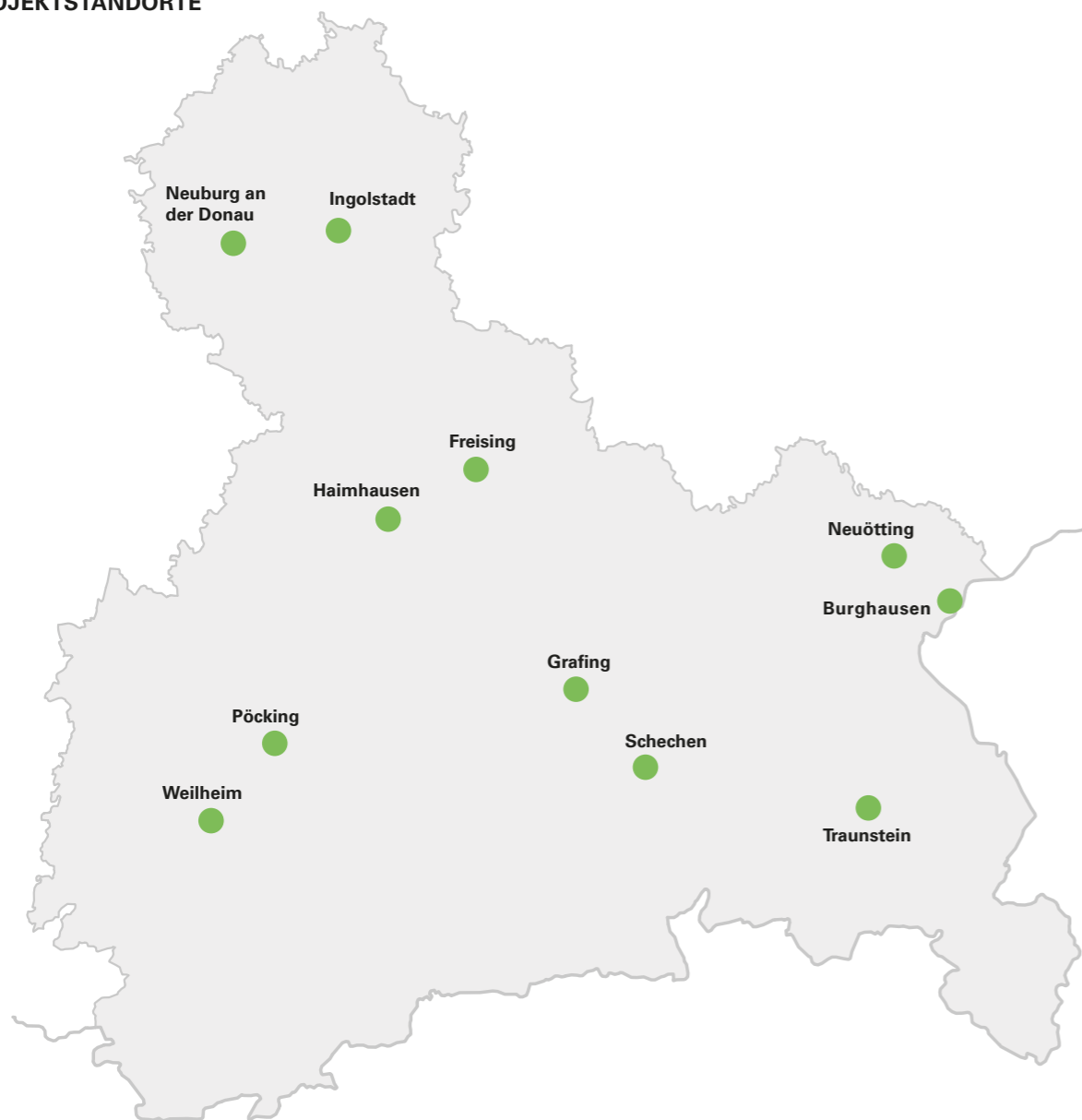
oder Einbau einer bodengleichen Dusche). Auch hier gelten die technischen Vorgaben der KfW-Mindestanforderungen.

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 bzw. den Städten Nürnberg und Augsburg beantragt werden.

PROJEKTSTANDORTE



PROJEKTTHEMEN

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 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.

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 Standortvoraussetzung. 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

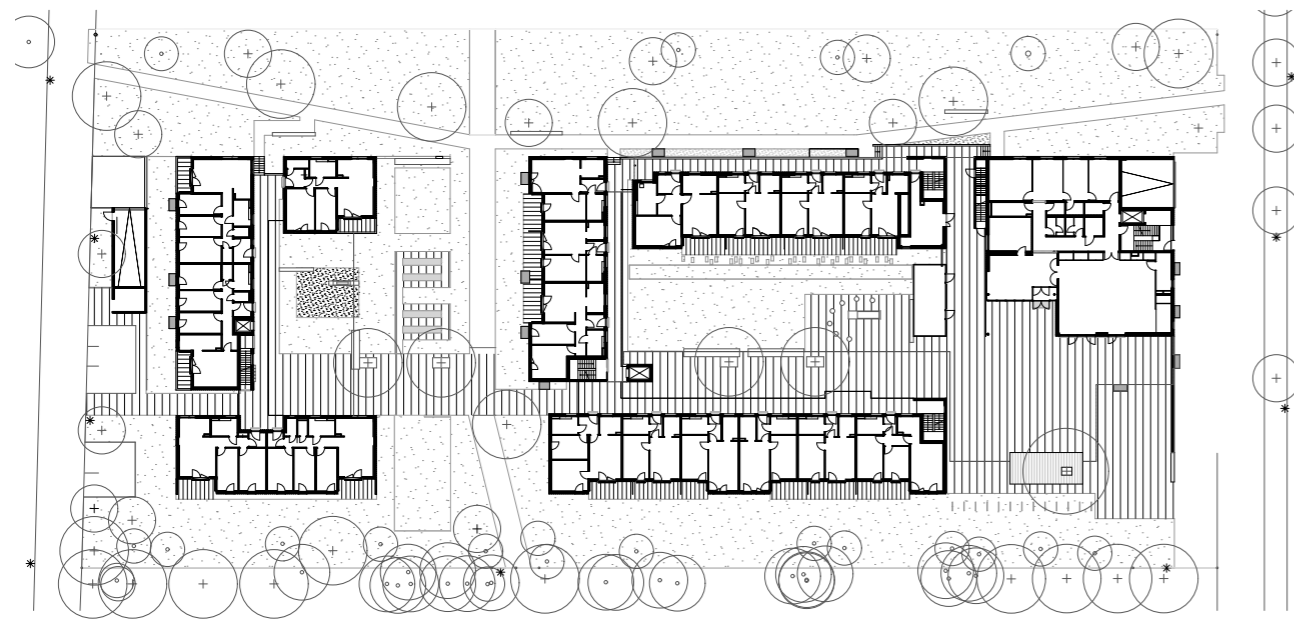
Viele Wohnungsbestände der Nachkriegszeit sind alt geworden und bedürfen einer grundlegenden Erneuerung. Ziel ist es, ein umfassendes Gesamtkonzept zu entwickeln. Dabei bewirken gebäudebezogene Maßnahmen zur Energieeffizienz und Barrierenreduzierung sowie zur freiräumlichen Gestaltung eine Aufwertung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

WOHNEN FÜR ANERKANNTE FLÜCHTLINGE

Spätestens nach der Anerkennung als Flüchtling bzw. mit der Erteilung eines längerfristigen Aufenthaltsrechts dürfen Asylsuchende sich eine Wohnung suchen. Als Wohnungssuchende treffen sie nun auf einen insbesondere in den Ballungsräumen ohnedies stark angespannten Wohnungsmarkt. Gerade im bezahlbaren Segment sind dort kaum Angebote zu finden. Andererseits verfügen Flüchtlinge in der Regel noch nicht über ein gesichertes eigenes Einkommen, das eine Wohnungssuche auf dem freien Markt zulassen würde. Bei der Belegung von geförderten Wohnungen wird nicht zwischen Einheimischen, zugezogenen oder zugewanderten Haushalten unterschieden. Ausgewogene Bewohnermischungen sind die beste Voraussetzung für stabile, auch im Krisenfall leistungsfähige Nachbarschaften. Dieses Umfeld bietet den geeigneten Rahmen, um die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen voran zu bringen.



STANDORT	AHORNWEG 9 A, B, C UND LÄRCHENWEG 2 A, B, C, PÖCKING
PROJEKTRÄGER	VERBAND WOHNEN IM KREIS STARNBERG
ARCHITEKTEN	ZWISCHENRÄUME ARCHITEKTEN + STADTPLANER GMBH, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2014
WOHNUNGSANZAHL	49 (DAVON 34 GEFÖRDERT)
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	3,4 MIO EURO DARLEHEN
GESAMTINVESTITION	9,6 MIO EURO



Auf einem ortszentrumsnahen Grundstück in Pöcking wurde ein Baugebiet entwickelt, auf dem Familienwohnen für Einheimische, Mietwohnungen und ein Zentrum für Gemeinbedarf entstehen sollten. Im Herbst 2014 wurde die Wohnanlage mit 49 Mietwohnungen und dem Dienstleistungszentrum fertiggestellt und bezogen.

Die Wohnanlage besteht aus einem Wohnhof mit kleineren, seniorengerechten Wohnungen und einem zur Ortsmitte orientierten Dienstleistungszentrum im Anschluss sowie größeren, familiengerechten Wohnungen im westlichen Wohnhof. Die interne Durchwegung verbindet die drei Baukörper untereinander und die gesamte Anlage mit der Ortsmitte.



Durch eine geschickt geführte Laubengängerschließung werden im östlichen Wohngebäude 39 Wohnungen durch einen einzigen Aufzug barrierefrei erschlossen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei geplant, drei davon erfüllen die Anforderungen für die Benutzung durch rollstuhlnutzende Mieter.

Durch eine sorgfältige Gestaltung der Freiflächen mit Elementen wie Hochbeeten, Sitzmöbeln und Spielbereichen werden den Bewohnern attraktive Aufenthaltsbereiche geboten.

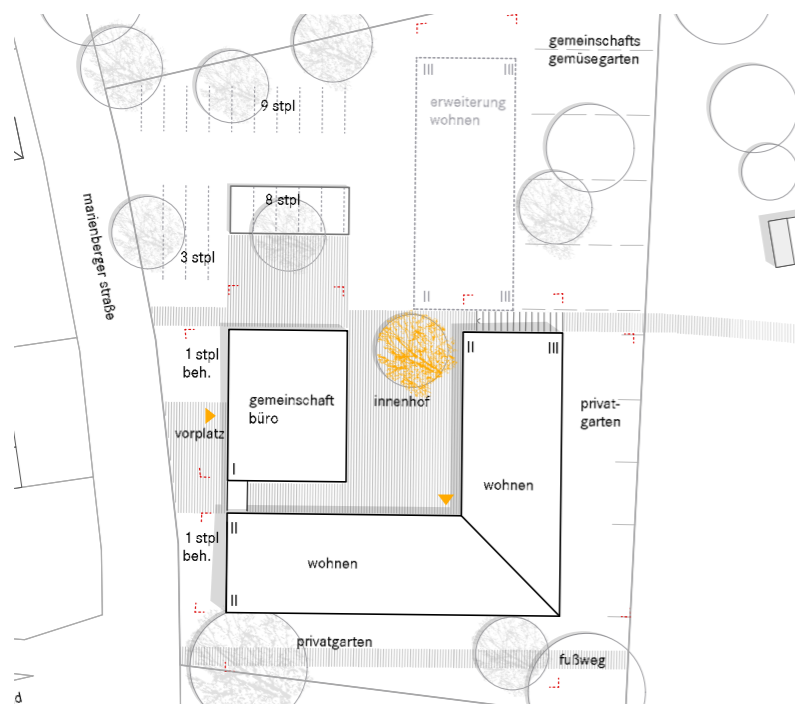
Das Dienstleistungszentrum mit seinen vielfältigen Angeboten von Tagespflege über gemeinschaftliche Aktivitäten bis hin zu großen Veranstaltungen in einem Saal für 200 Personen ergänzt das Wohnungsangebot an dieser Stelle und bietet der Gemeinde Pöcking einen wertvollen Baustein in der Versorgung ihrer Bürger.



## WOHNEN FÜR DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

### Senioren beleben den Ortskern – Wohnen in Schechen

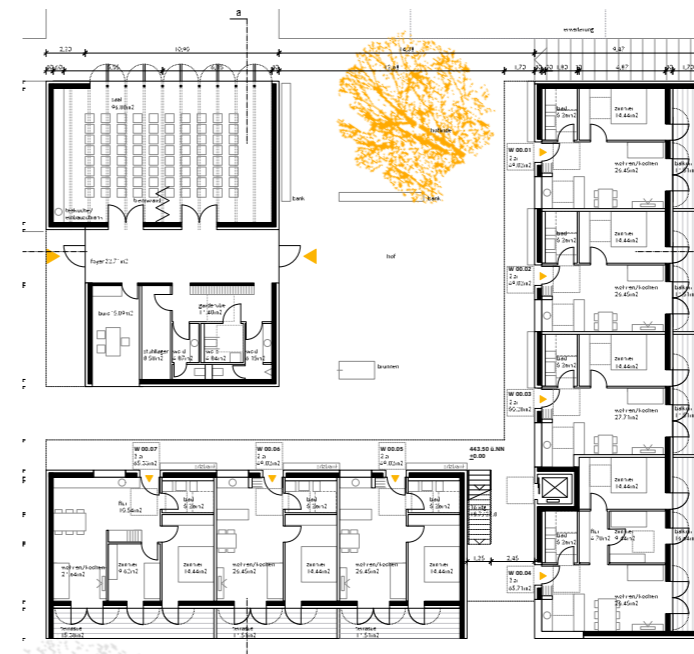
<b>STANDORT</b>	MARIENBERGER STRASSE 13, SCHECHEN
<b>PROJEKTRÄGER</b>	GEMEINDE SCHECHEN
<b>ARCHITEKTEN</b>	DEPPISCH ARCHITEKTEN, FREISING
<b>BAUBEGINN</b>	VORAUSSICHTLICH FRÜHJAHR 2017
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	16
<b>FÖRDERUNG</b>	KOMMUNALES WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM
<b>FÖRDERSUMME</b>	1,5 MIO EURO DARLEHEN, 1,27 MIO EURO ZUSCHUSS
<b>GESAMTINVESTITION</b>	4,25 MIO EURO



Die Gemeinde Schechen setzt sich intensiv mit dem demografischen Wandel und den damit verbundenen veränderten sozialen und familiären Strukturen auseinander. Im Rahmen eines Programms des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration wurden im Jahr 2014 Konzepte für Wohnen und Nachbarschaft in Schechen entwickelt. Aus diesen Konzepten heraus wurde die gemeinnützige „Modest-Mitterhuber-Stiftung“ gegründet mit dem Ziel, auf einem Grundstück im Ortskern eine Wohnanlage für altengerechtes betreutes Wohnen zu errichten und zu betreiben. Das 4.000 m<sup>2</sup> große Grundstück wird der Gemeinde in Erbpacht zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2015 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Auf dem Grundstück, das an den großbäuerlichen Hof des Stiftungsgebers Modest Mitterhuber anschließt, werden im nächsten Jahr 15 seniorengerechte Wohnungen sowie eine Gästewohnung und ein größerer Gemeinschaftsraum, der sowohl den Bewohnern als auch der Gemeinde für öffentliche Veranstaltung zur Verfügung stehen soll, im Kommunalen Wohnraumförderprogramm errichtet werden.

Die Planung sieht eine zweigeschossige, winkelförmige Bebauung vor, die sich baulich an den Maßstäben der umliegenden dörflichen Hofstellen und Gebäuden orientiert und deren Maßstäblichkeit aufgreift. Ein Erweiterungsbau könnte sich im Norden an das Ensemble anschließen.



Der Gemeinschaftsraum wird von der Wohnbebauung umschlossen und bildet so deren Mitte. Die gesamte Anlage wird zentral von der Marienberger Straße (Parkmöglichkeiten) oder über einen Fußweg aus dem Ortszentrum erreicht.

Durch die Gebäudesituierung entsteht ein spannungsreiches Spiel zwischen Offenheit (zur Landschaft, zur Lebendigkeit des Innenhofs, zu den Besuchern der Anlage) und Geschlossenheit (Rückzugsort Wohnung mit privatem, dem Innenhof abgewandten Freisitz). Die Ortsmitte Schechens erhält eine identitätsstiftende Bebauung mit klaren Konturen.



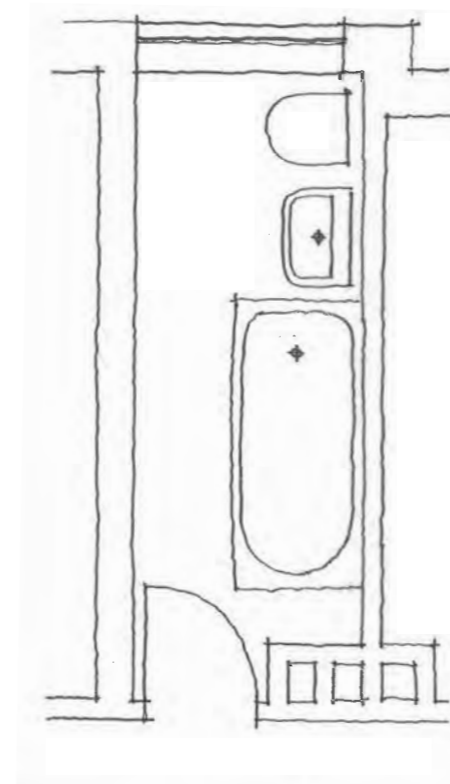
<b>STANDORT</b>	CHRISTOPH-VON-SCHMID-STRASSE, INGOLSTADT
<b>PROJEKTRÄGER</b>	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
<b>ARCHITEKTEN</b>	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	2006
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	1
<b>FÖRDERUNG</b>	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (BARRIEREFREIES WOHNEN)
<b>FÖRDERSUMME</b>	5.000 EURO
<b>GESAMTINVESTITION</b>	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 wird das Fenster gegen das Spritzwasser abgeschirmt. Das Entfernen der Badewanne erweitert die Durchgangsbreite auf der gesamten Badlänge. Vor WC und Waschbecken entsteht ausreichend Bewegungsraum. Auch bietet der Duschplatz mit dem anschließenden Heizkörper zusätzliche Bewegungsfläche neben dem WC. Zudem kann nun eine Waschmaschine ins Bad integriert werden.

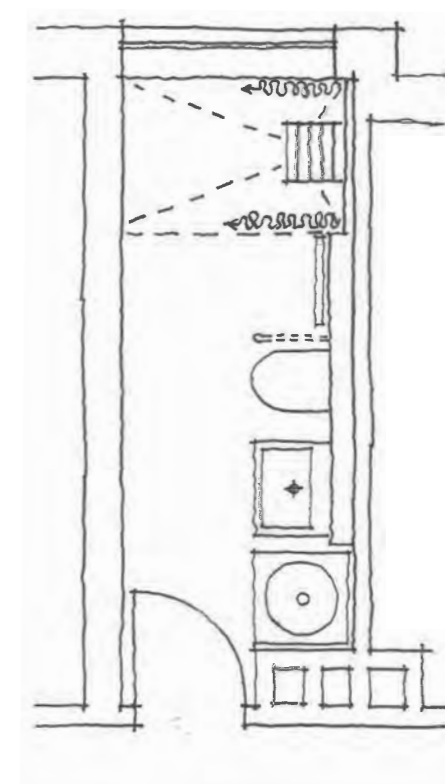
Die Finanzierung des Badumbaus ist mit Hilfe eines leistungsfreien Baudarleihens für Wohnraumanpassung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms umgesetzt worden. Damals lag die Förderobergrenze bei 5.000 Euro. Inzwischen können Anpassungsmaßnahmen für barrierefreies Wohnen mit bis zu 10.000 Euro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

An der Umsetzung dieser Maßnahme zur Verbesserung des häuslichen Pflegeumfelds war zusätzlich die Pflegekasse mit rund 2.500 Euro beteiligt. Die Förderobergrenze der Pflegekassen ist zwischenzeitlich auf 4.000 Euro erhöht worden. Der Rest wurde vom Vermieter mit Eigenmitteln finanziert. Die barrierefreie Umgestaltung des Bades wertet die Wohnung erheblich auf.



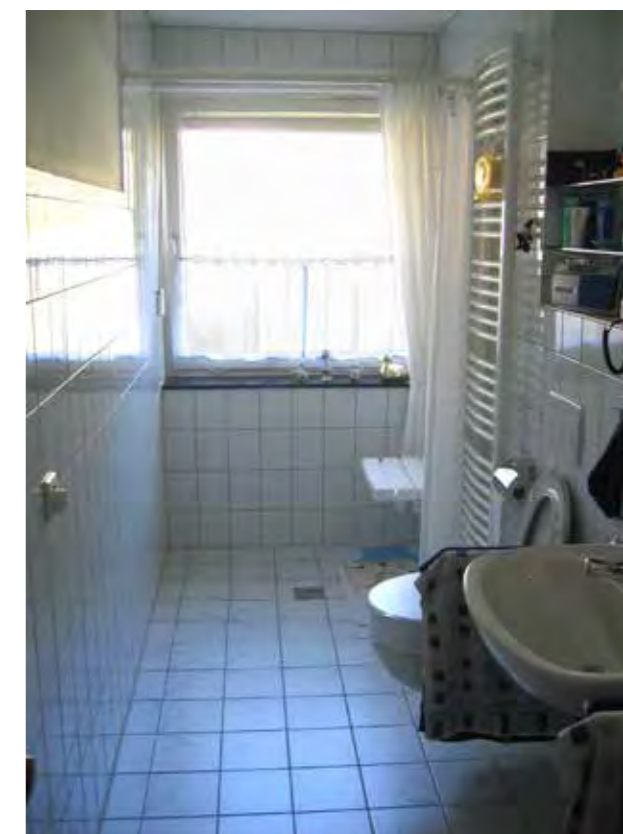
**Bestand**

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.



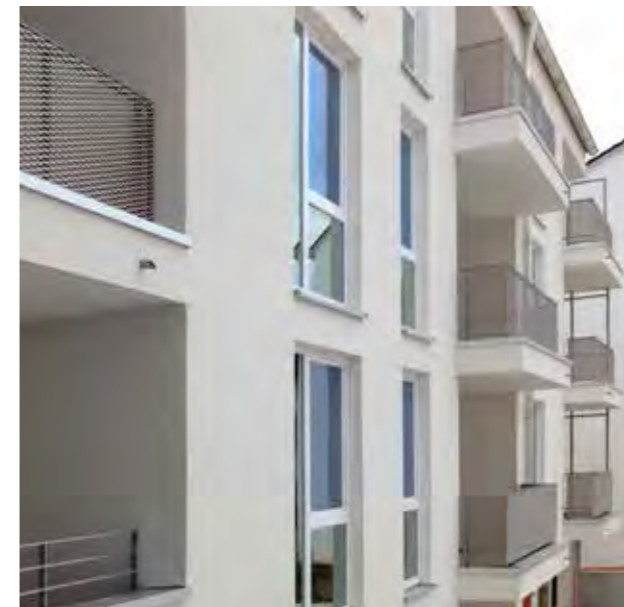


STANDORT	WESSOBRUNNER STRASSE 11 , WEILHEIM
PROJEKTTRÄGER	WOHNBAU GMBH WEILHEIM
ARCHITEKTEN	ZWISCHENRÄUME ARCHITEKTEN + STADTPLANER GMBH, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2015
WOHNUNGSANZAHL	22
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	2,4 MIO EURO DARLEHEN
GESAMTINVESTITION	4,7 MIO EURO



Westlich der Altstadt und westlich der Ammer an der Verbindungsstraße zum Kloster Wessobrunn und zur berühmten „Wessobrunner Linde“ liegt das Grundstück noch gut im städtebaulichen Kontext der Stadt Weilheim. Nach Abriss eines Altbaus wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens die bauliche Lösung für den Neubau entwickelt. Der winkelförmige Neubau nimmt die vorhandenen Straßenfluchten auf und schirmt den Gartenbereich vom Straßenlärm ab.

22 Wohnungen können so mit einer Laubengängerschließung und nur einem Treppenhaus barrierefrei erreicht werden. Dank der günstigen Erschließungsform werden zum Gartenbereich lichte Fenster und großzügig bemessene Balkone und Teilloggien zu noch bezahlbaren Baukosten realisiert. Zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme trägt auch die Ausführung eines sehr flach gehaltenen Daches bei, das den Eindruck eines städtischen Gebäudes vermittelt. Ein maßvoller Stellplatzschlüssel der Stadt Weilheim ermöglichte eine effiziente Tiefgaragenlösung.





<b>STANDORT</b>	PERMOSERSTRASSE 41/43, INGOLSTADT
<b>PROJEKTTRÄGER</b>	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
<b>ARCHITEKTEN</b>	BLAUWERK ARCHITEKTEN GMBH, MÜNCHEN
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	2015
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	24
<b>FÖRDERUNG</b>	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
<b>FÖRDERSUMME</b>	1,46 MIO EURO DARLEHEN
<b>GESAMTINVESTITION</b>	4,36 MIO EURO



Fotos: Florian Schreiber

Großflächige Verglasung bringt Licht und macht die Wohnungen großzügig.



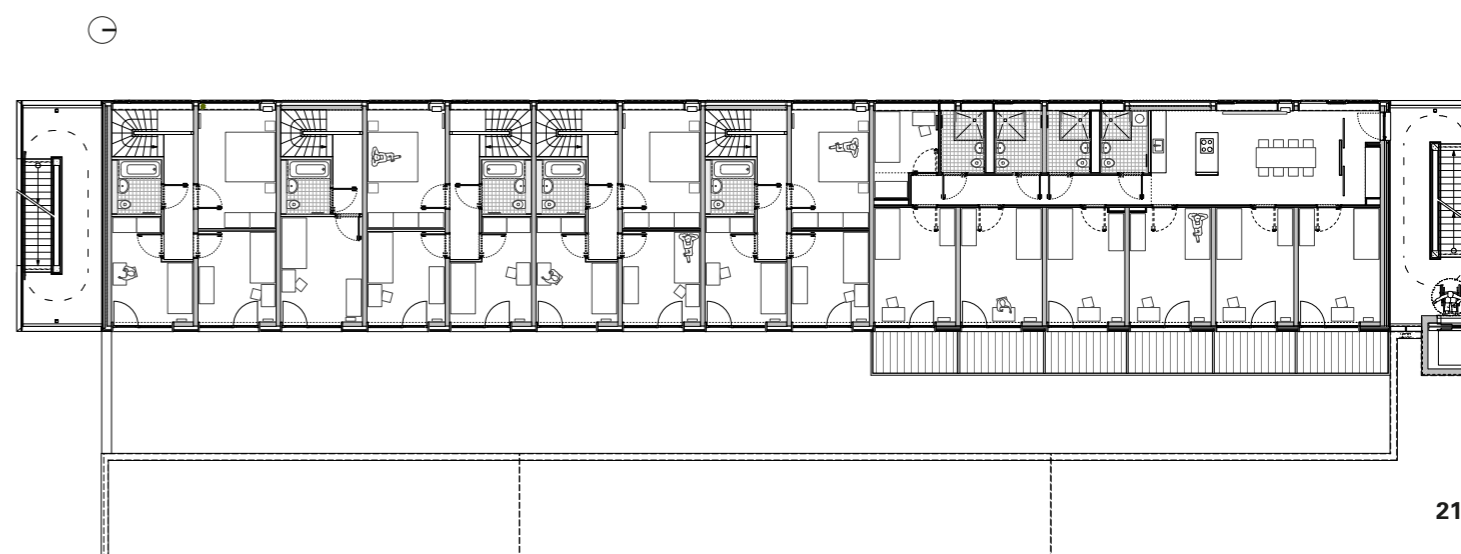
Das Wohngebäude an der Permoserstraße in Ingolstadt ist bereits das vierte Projekt, das die Architektenpartnerschaft BLAUWERK in dem Quartier verwirklicht. Der erste Bauabschnitt wurde im Rahmen des Nachwuchswettbewerbs EUROPAN 6 prämiert und realisiert. Der Bauherr beauftragte die Architekten im Anschluss, den Quartiersrand an der stark befahrenen Richard-Wagner-Straße und der Permoserstraße mit drei weiteren Bauwerken stadträumlich zu definieren. Die Gebäude dieses Ensembles haben unterschiedliche Strukturen und Nutzungsmischungen, beziehen sich aber in ihrer Architektursprache, dem Lichtkonzept und auch städtebaulich aufeinander.

Das nun fertig gestellte Gebäude vervollständigt diese Situation und bietet ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungstypen. Im südlichen Teil der beiden unteren Geschosse werden fünf Maisonettewohnungen mit drei bis fünf Zimmern angeboten. Wie kleine Reihen-

häuser mit eigenem Garten eignen sie sich besonders für Familien mit Kindern. Daran anschließend gibt es sechs Appartements und eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung, die von einem sozialen Unternehmen betreut werden. Barrierefreie Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Laubengängerschließung im 2. und 3. Obergeschoss ergänzen das Angebot und bieten gute Wohnbedingungen gerade auch für ältere Menschen.

Die ungünstige Orientierung des Gebäudes – die Permoserstraße liegt im Westen – so dass die Gärten und Balkone nach Osten angeordnet sind, wird durch die Grundrissgestaltung kompensiert. Konsequenterweise sind die Koch-, Ess- und Wohnbereiche von der West- zur Ostseite durchgesteckt und holen das Westlicht tief in die Wohnungen. Auf eine Unterkellerung wurde verzichtet: die oberirdischen Kellerersatzräume schirmen die Gärten von dem angrenzenden Parkplatz ab, so dass eine geschützte, sehr private Grünzone entstanden ist.

Obergeschoss 1





STANDORT	AM HOLZFELDERWEG, BURGHAUSEN
PROJEKTRÄGER	BURGHAUSER WOHNBAU GMBH
ARCHITEKTEN	ARCHITEKTURBÜRO DILLINGER, BURGHAUSEN
FERTIGSTELLUNG	2017
WOHNUNGSANZAHL	36
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	2,93 MIO EURO DARLEHEN, 642.600 EURO ZUSCHUSS
GESAMTINVESTITION	5 MIO EURO



Südansicht mit dazwischen liegender Erschließung



Westansicht mit Balkonen und Terrassen



Auf dem Grundstück im Nordosten der Stadt Burghausen, das bereits seit den fünfziger Jahren mit nicht mehr wirtschaftlich sanierbaren Wohngebäuden bebaut war, entstehen nach dem Abbruch 36 neue Wohneinheiten. Um sich in den wertvollen Baumbestand einzufügen, wird die Wohnanlage in Holzbauweise mit Schalung errichtet. Der Holzständerbau spart gegenüber der Massivbauweise mit den notwendigen Trocknungszeiten erheblich Zeit in der Bauphase und die aktuell dringend benötigten Wohnungen stehen rascher zur Verfügung.

Dreigeschossige einfache Baukörper werden durch eine freie Treppenanlage mit Laubengängen effizient erschlossen und bilden damit zwei Innenhöfe, die versetzt zueinander eine Abfolge von Freiräumen formulieren. Auf diese Weise werden jeweils zwei Baukörper mit nur einer Treppenanlage erschlossen. Alle Wohneinheiten, 12 Zweizimmer-, 22 Dreizimmerwohnungen sowie zwei Apartments, sind barrierefrei geplant. Eine Nachrüstung der Aufzüge ist vorbereitet, so dass gegebenenfalls auch alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein werden.



STANDORT	HAUPTSTRASSE 15, HAIMHAUSEN
PROJEKTTRÄGER	WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH IM LANDKREIS DACHAU
ARCHITEKTEN	SCHINHARL HÖSS AMBERG ARCHITEKTEN, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2010
WOHNUNGSANZAHL	29 (DAVON 15 GEFÖRDERT)
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	950.000 EURO DARLEHEN
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 Dreizimmerwohnungen 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 Zweizimmerwohnungen 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 Laubengänge 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
PROJEKTRÄGER	WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EBERSBERG EG
ARCHITEKTEN	HIRNER & RIEHL ARCHITEKTEN, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2012
WOHNUNGSANZAHL	12
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	900.000 EURO DARLEHEN
GESAMTINVESTITION	2 MIO EURO



⌚ Erdgeschoss

Im Norden Grafings, in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof gelegen, wurde vor einigen Jahren ein in die Jahre gekommenes Mehrfamilienhaus durch einen ambitionierten Neubau ersetzt. Das dreigeschossige Gebäude beherbergt einen Mix aus Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen 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 Massivholzbauweise. 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 73A, INGOLSTADT
PROJEKTRÄGER	VEREIN FÜR KÖRPER- UND MEHRFACHBEHINDERTE MENSCHEN E.V.
ARCHITEKTEN	EBE   AUSFELDER   PARTNER ARCHITEKTEN, MÜNCHEN
FERTIGSTELLUNG	2016
WOHNUNGSANZAHL	28
FÖRDERUNG	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
FÖRDERSUMME	3,34 MIO EURO DARLEHEN
GESAMTINVESTITION	6,5 MIO EURO



Ziel dieses Projektes ist es, für Menschen mit Behinderung Lebensbedingungen zu schaffen, die ihre Selbstständigkeit und Individualität fördern und ihnen das „ganz normale Leben“ in der Gesellschaft ermöglichen. Das Gebäude an der Gaimersheimer Straße in Ingolstadt ist ein Modell für inklusive Wohnformen und will Wegbereiter sein für gleichberechtigte Teilhabe und soziale Akzeptanz. Es soll eine bunt gemischte Bewohnerschaft entstehen aus Familien, Paaren,

Singles, Jungen und Alten, Menschen mit und ohne Behinderung. Damit alle alles nutzen können, wurde das Haus komplett nach DIN 18040-2R geplant, dem höchsten Standard an Barrierefreiheit.

Gemeinschaft und Kommunikation spielen eine wesentliche Rolle. Es werden verschiedene Wohnformen angeboten, wie Hausgemeinschaften, Wohngemeinschaften und Einzelwohnen in Zwei- und Dreizimmer-



Fotos1-4: Florian Schreiber

wohnungen. Zusätzlich bietet ein Gemeinschaftsraum mit Teeküche Raum für private und gemeinschaftliche Feste, aber auch alltägliche zwanglose Treffen. Eine großzügige Dachterrasse steht ebenfalls allen Bewohnern offen. Das im Haus integrierte Café-Bistro Holler bietet Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung und verknüpft die Wohnanlage mit den Menschen im Viertel.

Café-Bistro Holler



Wohngemeinschaft





STANDORT	MICHAELISTRASSE 33, NEUÖTTING
PROJEKTRÄGER	JAKOB-FRIEDRICH-BUSSEREAU STIFTUNG, HERXHEIM
ARCHITEKTEN	PLANUNGSGRUPPE WINKLER, ALTÖTTING
FERTIGSTELLUNG	2013
WOHNPLÄTZE	26
FÖRDERUNG	LANDESBEHINDERTENPLAN
FÖRDERSUMME	2,2 MIO EURO DARLEHEN / ZUSCHUSS
GESAMTINVESTITION	3 MIO EURO



Die Neubauten des St. Paulus Stifts im Wohngebiet Michaelifeld in Neuötting weisen einen großen Schritt in Richtung Inklusion von Menschen mit Behinderung im Sinne der Behindertenrechtskonvention der Vereinten Nationen. Der integrierte Standort der Anlage und die Gliederung in überschaubaren Einheiten bieten Menschen mit Behinderung eine Alternative zur Unterbringung im klassischen Heim. Das Zentralgebäude des Paulusstifts, das Stadtzentrum und sämtliche Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Somit sind die Voraussetzungen für die Teilhabe der Bewohner am städtischen Leben und für einen offenen Austausch mit dem Umfeld geschaffen.

Die kleinteilige Anlage ist in drei separate Gebäude für jeweils eine familienähnliche Wohngruppe mit acht bzw. neun Wohnplätzen, ausschließlich in Einzelzimmern, gegliedert. Großzügige Gemeinschaftsflächen mit Wohn-, Ess- und Kochbereichen runden das Raumprogramm ab.

Durch dieses Planungskonzept fügt sich die Anlage ausgezeichnet in die kleinteiligen Strukturen der umgebenden Nachbarschaft ein.



Die Gruppierung der einzelnen Gebäude schafft einen halb offenen und gleichzeitig privaten Terrassen- und Gartenbereich.



Gemeinsam gelebt wird in den großzügigen Wohn-, Ess-, und Kochbereichen, während mit der Rückzugsmöglichkeit in die Geborgenheit des persönlichen Einzelzimmers individuell gewohnt wird.

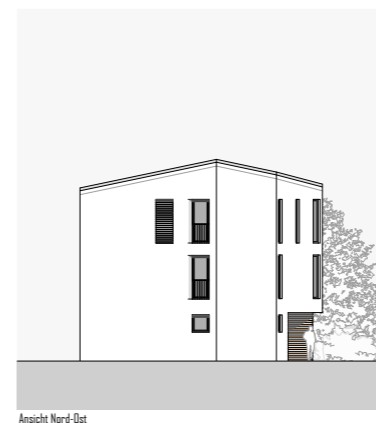


<b>STANDORT</b>	BAHNWEG, TRAUNSTEIN
<b>PROJEKTTRÄGER</b>	LEBENSHILFE TRAUNSTEIN E.V.
<b>ARCHITEKTEN</b>	MARIA WEIG, DIPL.-ING. ARCHITEKTIN STADTPLANERIN, EGGSTÄTT AM CHIEMSEE
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	2018
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	15
<b>WOHNPLÄTZE</b>	24
<b>FÖRDERUNG</b>	LANDESBEHINDERTENPLAN, BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (AOF)
<b>FÖRDERSUMME</b>	3,3 MIO EURO DARLEHEN, 2,6 MIO EURO ZUSCHÜSSE
<b>GESAMTINVESTITION</b>	10,5 MIO EURO



Die Lebenshilfe Traunstein errichtet in zentrumsnaher Lage in der Kreisstadt Traunstein ein Gebäudeensemble, dessen Planungskonzept drei Baukörper vorsieht, die sich um einen zentralen Hof gruppieren. Die Hauptfunktionsbereiche des Projekts „Stationäres Wohnheim“, „Wohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung und eine Arztpraxis im Erdgeschoss“ sowie die neue „Hauptverwaltung der Lebenshilfe einschließlich Veranstaltungsräumen“ verteilen sich schlüssig auf die einzelnen Gebäude.

Die gegliederte Anlage fügt sich harmonisch in die bestehende Umgebung mit kleinteiligen Einfamilienhäusern im Süden, Geschosswohnungsbauten im Westen und großflächigem Einzelhandel im Norden ein. Die differenzierten und vielfältigen Funktionen sowie die einladende und freundliche Architektur bieten beste Voraussetzungen, Berührungspunkte der Umgebung zu vermeiden und die künftigen Bewohner und Mitarbeiter wie selbstverständlich in die Nachbarschaft zu integrieren.



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West

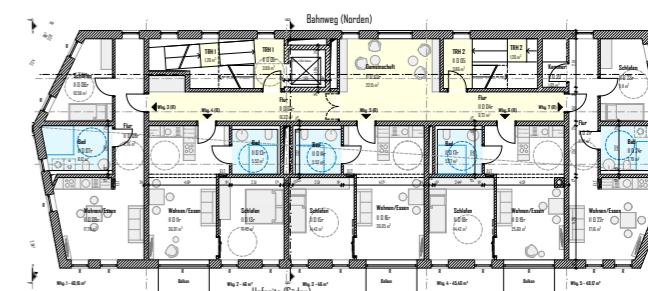


Ansicht Süd-West

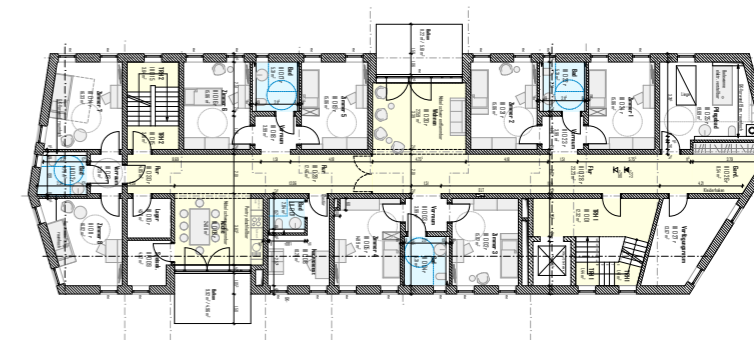


Ansicht Süd-Ost

Wohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung Grundriss 1. OG



Stationäres Wohnheim Grundriss 1. OG





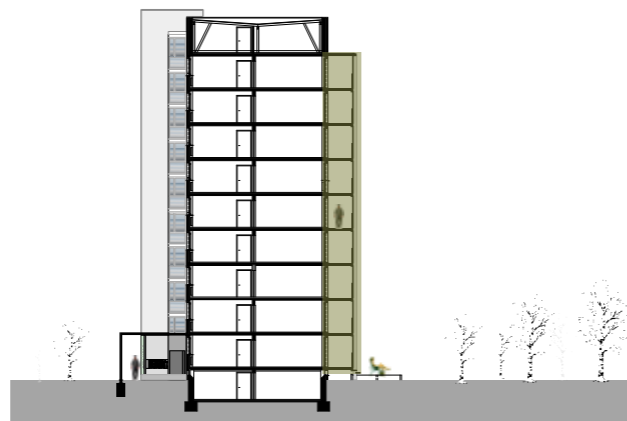
## WOHNEN IM BESTAND

### Aus alt mach neu — Hochhausmodernisierung in Ingolstadt

<b>STANDORT</b>	DÖRFLESTRASSE 6 - 8, INGOLSTADT
<b>PROJEKTTRÄGER</b>	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
<b>ARCHITEKTEN</b>	EBE + EBE + PARTNER, MÜNCHEN
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	2011 (BESTAND 1960ER JAHRE)
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	36
<b>FÖRDERUNG</b>	BAYERISCHES MODERNISIERUNGSPROGRAMM, STÄDTEBAUFÖRDERUNG
<b>FÖRDERSUMME</b>	1,5 MIO EURO DARLEHEN
<b>GESAMTINVESTITION</b>	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 Vierzimmerwohnungen 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 erhöhen zudem den Komfort innerhalb der Wohnungen. Die Zugangssituation mit den Aufzügen und Treppenhäusern im Norden ist durch neu gestaltete 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.





<b>STANDORT</b>	RICHARD-WAGNER-STRASSE 77 - 85, AM SCHWALBANGER 19 - 29, NEUBURG AN DER DONAU
<b>PROJEKTRÄGER</b>	GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT FÜR DEN LANDKREIS
	NEUBURG-SCHROBENHAUSEN, GEWO NEUBURG GMBH
<b>ARCHITEKTEN</b>	HERLE + HERRLE, NEUBURG AN DER DONAU
	PROJEKTBURO 678, AUGSBURG
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	2010, 2014
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	171 (8 BAUABSCHNITTE)
<b>FÖRDERUNG</b>	BAYERISCHES MODERNISIERUNGSPROGRAMM, STÄDTEBAUFÖRDERUNG
<b>FÖRDERSUMME</b>	13,3 MIO EURO DARLEHEN
<b>GESAMTINVESTITION</b>	17,2 MIO EURO



🕒 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 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.



<b>STANDORT</b>	PEISSERSTRASSE, INGOLSTADT
<b>PROJEKTRÄGER</b>	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
<b>ARCHITEKTEN</b>	DIEZINGER ARCHITEKTEN GMBH, EICHSTÄTT
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	1.BA 2016, 2.BA 2017
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	1. BA 110, 2. BA 80, DAVON 10 FÜR WOHNBERECHTIGTE FLÜCHTLINGE
<b>FÖRDERUNG</b>	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
<b>FÖRDERSUMME</b>	9,1 MIO EURO DARLEHEN, 198.300 EURO ZUSCHUSS
<b>GESAMTINVESTITION</b>	16,7 MIO EURO



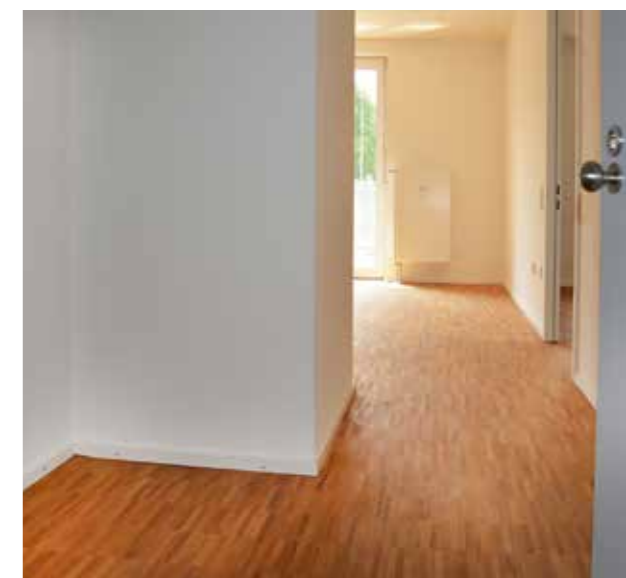
Foto: Horst Schaller



Die Farbigkeit lockert das Gebiet auf und ermöglicht Identifikation.

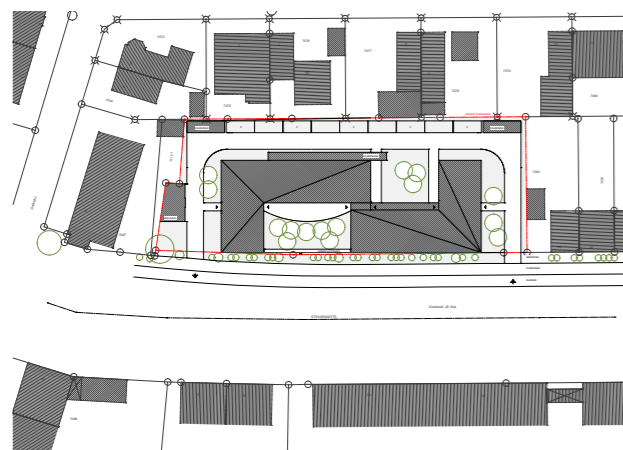
An der Peisserstraße entsteht mit insgesamt 190 Wohnungen die derzeit größte Maßnahme des geförderten Wohnungsbaus in Oberbayern außerhalb der Landeshauptstadt München. Das Baugrundstück liegt zentrumsnah und gleichzeitig in unmittelbarer Nachbarschaft zu den landschaftlich reizvollen Donauauen. Es bietet beste Bedingungen für ein Quartier der kurzen Wege. Zwei Tiefgaragen erlauben es, das gesamte Grundstück von fahrendem und ruhendem Verkehr freizuhalten. Vielfältige Grundrisstypen schaffen ein reiches Angebotsspektrum. Es entstehen abwechslungsreiche Zwei-, Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen rund 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>. Neben traditionellen Wohnungsgrundrissen werden auch innovative Typologien erprobt, die sich sowohl für die Familienhaushalte als auch für Wohngemeinschaften eignen.

Als zu Beginn des 2. Bauabschnittes im Frühsommer 2015 der Ansturm der Flüchtlinge stetig wuchs, entschied sich der Bauherr für zehn Wohnungen einen Belegungsvorbehalt einzuräumen. Für die Dauer von sieben Jahren dürfen diese Wohnungen ausschließlich an anerkannte Flüchtlinge vermietet werden. Darüber hinaus können natürlich auch andere Wohnungen von Flüchtlingen mit Wohnberechtigung bezogen werden. Vielfältige Nachbarschaften bieten den geeigneten Rahmen, um sich gegenseitig kennen zu lernen und die Integration voran zu bringen.





<b>STANDORT</b>	GOETHESTRASSE 75 – 83 (UNGERADE), INGOLSTADT
<b>PROJEKTRÄGER</b>	GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH
<b>ARCHITEKTEN</b>	ARCHITEKTURBÜRO SCHLAMP, INGOLSTADT
<b>FERTIGSTELLUNG</b>	FRÜHJAHR 2017
<b>WOHNUNGSANZAHL</b>	45
<b>FÖRDERUNG</b>	BAYERISCHES WOHNUNGSBAUPROGRAMM (EOF)
<b>FÖRDERSUMME</b>	2,7 MIO EURO DARLEHEN, 478.000 EURO ZUSCHUSS
<b>GESAMTINVESTITION</b>	5,2 MIO EURO



Das Gebäude entsteht an der Goethestraße, einer der Hauptzufahrtsstraßen zum Stadtzentrum. Geplant ist ein kostengünstiger Wohnungsbau mit ökonomischen, einfachen Grundrissen für 63 Personen, die in 36 Einperson-Apartments und neun Gruppenwohnungen für jeweils drei Personen einziehen werden.

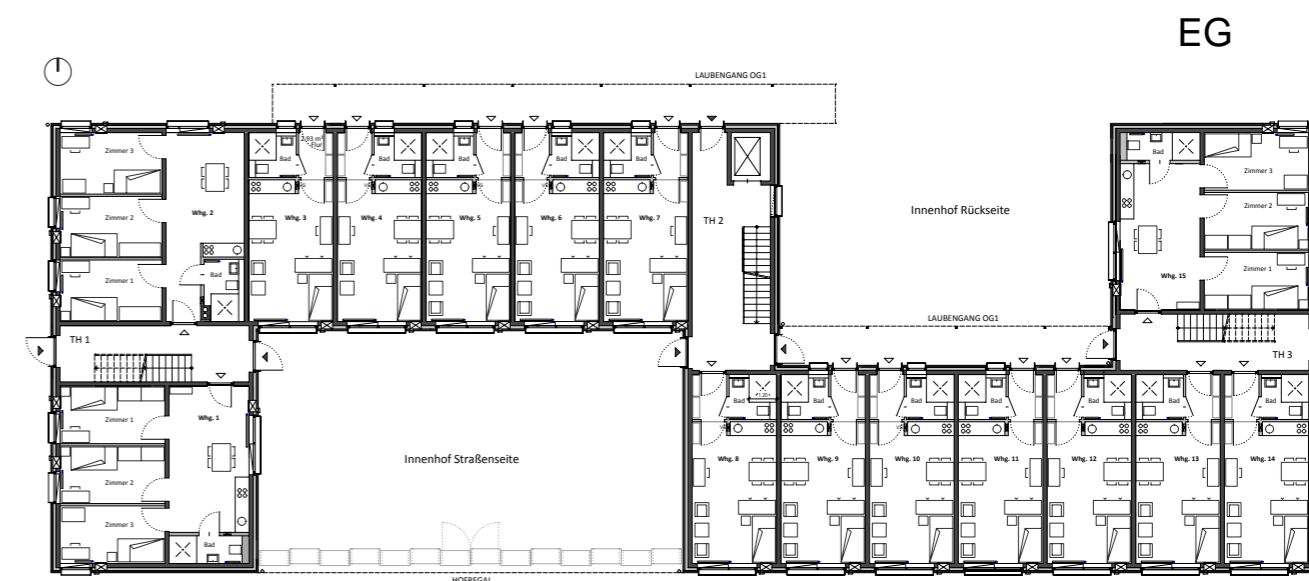
Die künftigen Mieter sollen hauptsächlich das Fahrrad oder den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Deshalb sind zwei oberirdische Radlhäuser mit insgesamt 64 Fahrradplätzen vorgesehen und lediglich neun Pkw-Stellplätze. Hier könnte künftig auch ein Standort für ein Carsharing-Auto eingerichtet werden. Auf eine teure Tiefgarage kann so verzichtet werden. Ein weiterer Baustein zur Einsparung von Kosten ist die strenge Baukörpergestaltung und die Beschränkung auf nur zwei Wohnungstypen. Ein effizientes Erschließungssystem ermöglicht die barrierefreie Erschließung von 41 der 45 Wohneinheiten mit nur einem Aufzug. Zudem senken die reduzierten Wohnungsgrößen – die Apartments haben knapp 30m<sup>2</sup>, die Gruppenwohnungen knapp 62m<sup>2</sup> Wohnfläche – die Mietbelastung. Durch den Verzicht auf Balkone, die an der zur lauten Durchgangsstraße gelegenen Südseite ohnehin kaum nutzbar wären, können Bau- und Mietkosten weiter gesenkt werden.

Zentrumsnah entsteht hier urbanes Wohnen für Mieter mit kleinem Einkommen. Insbesondere soll eine jüngere Stadtbevölkerung angesprochen werden, für die das eigene Auto zunehmend an Bedeutung verliert. Bestens geeignet sind diese Wohnungen aber auch für Flüchtlinge, die ein Bleiberecht haben.



Südseite zur Straße, ohne Balkone, aber mit großen Fenstern

Laubengängerschließung an der Nordseite



**Herausgeber**

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39  
80538 München

**Konzeption und Koordination**

Stefanie Moyses (Aktualisierte Auflage)  
Katharina Frtus (Erstaufgabe)  
Sachgebiet Wohnungswesen

**Grafikdesign und Satz**

Rositha Bergold  
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau

**Textbeiträge**

Waltraud Braun, Roman Dienersberger, Katharina Frtus,  
Karin Funke, Stefanie Moyses, Ruth-Maria Schittich,  
Torsten Sievers, Helga Tichai, Astrid Ziller,  
Sachgebiet Wohnungswesen

**Abbildungen**

Soweit nicht anders angegeben:  
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](http://www.wohnen.bayern.de)  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)

**Kontakt**

[wohnungswesen@reg-ob.bayern.de](mailto:wohnungswesen@reg-ob.bayern.de)

München, Dezember 2016

