



## Handlungsfeld Wohnungswesen - Best Practice Beispiele

Die demographische Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten ist mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit in den wesentlichen Faktoren jetzt schon einzuschätzen. Die zukünftigen Anforderungen an das Wohnen müssen daher schon heute in die Planungen einfließen.

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis der Menschen. Die Wohnung ist heute die Ausgangsbasis für den menschlichen Alltag. Zuhause findet Familie statt, hier finden Freunde Platz, es wird aber auch gearbeitet oder Freizeit gestaltet – das Wichtigste ist aber: Hier ist Raum zur eigenen Entfaltung. Und dies unabhängig von Größe und Form, unabhängig davon, ob sich die Wohnung im Eigentum befindet oder gemietet ist. Auch in der Bayerischen Verfassung ist dieses Grundrecht verankert:

"Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung." In Folge der sich ändernden Gesellschaft wandeln sich die Lebensmodelle und damit auch die Bedürfnisse und Anforderungen, die an die eigene Wohnung gestellt werden.

Der Freistaat Bayern fördert bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsbau in verschiedenen Programmen und wirkt damit den Folgen des demographischen Wandels entgegen. Die Staatsbauverwaltung zeichnet für die Umsetzung der Förderprogramme verantwortlich. Dies reicht von der Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen, über die Modernisierung des Mietwohnungsbestands und von Altenheimen, bis hin zur Förderung des Eigenwohnraums.





## Wohnungswesen

---



Der Bedarf am Neu- oder Umbau von Wohnungen ist trotz aller regionalen Unterschiede überall in Bayern vorhanden. Der steigende Bedarf in den Verdichtungsräumen steht dem Modernisierungstau bei verhältnismäßig niedrigem Mietpreisniveau gegenüber. Um diesen komplexen Aufgaben gerecht zu werden, ist ein integriertes Vorgehen unabdingbar.

Im Bereich des Wohnungsbaus werden in den folgenden Themenfeldern des demographischen Wandels entsprechende Projekte durchgeführt.

### **Themenfelder:**

- **Wohnraumkonzept**
- **Integrierte Umsetzungsstrategien**
- **Bauen + Wohnen im Bestand**
- **Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen**
- **Wohnumfeld**
- **Soziale Infrastruktur + Wohnungsnahe Versorgung**



## Themenfeld Wohnraumkonzepte

Wohnungsbestand und –neubau sind bedarfsgerecht auszurichten. Um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erreichen und zu sichern, müssen Kommunen und Unternehmen die Wohnraumentwicklung aktiv steuern. Durch übergreifende Strategien ist eine gezielte lokale Wohnungsbaupolitik möglich, die dann in Abschnitten oder Einzelprojekten auch kurzfristig umsetzbar ist. Die Erarbeitung von Wohnraumentwicklungskonzepten und auch einer Umsetzungsstrategie muss ein fester Bestandteil von Stadtentwicklungskonzepten oder auch Sanierungskonzepten (z. B. Soziale Stadt) sein.

### **Projektbeispiel:**

- **Regensburg**

Wohnraumkonzept – Fachprogramm „Wohnen II“

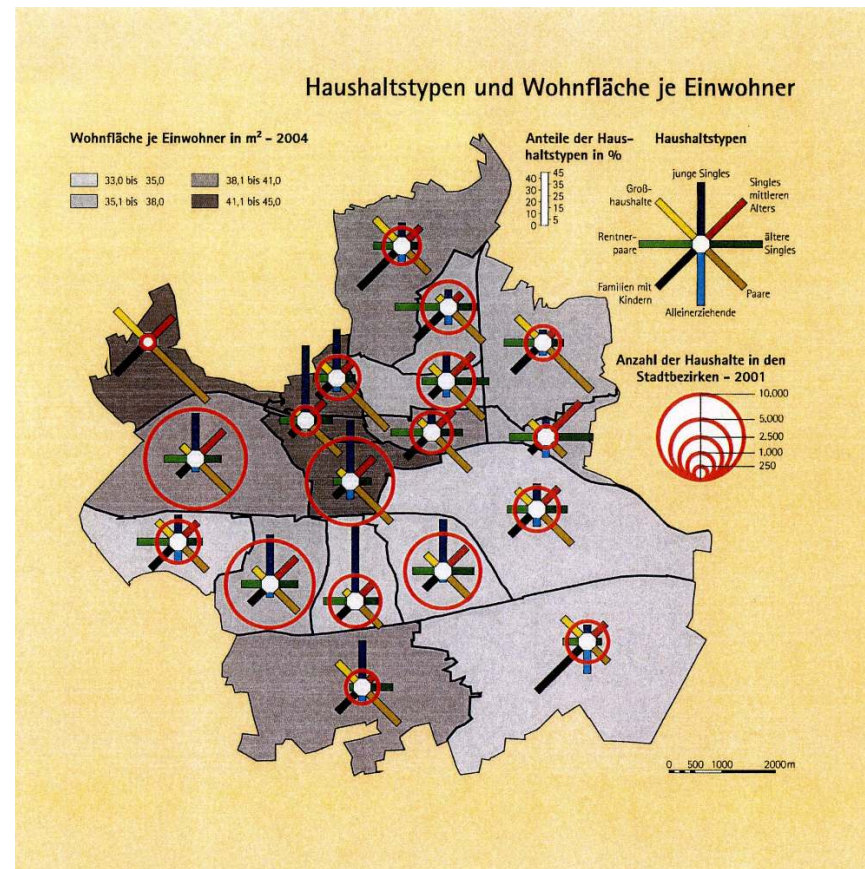
Regensburg

Wohnraumkonzept / Fachprogramm „Wohnen II“  
Stadt Regensburg



Oberpfalz

Projektträger /  
Ansprechpartner:  
Stadt Regensburg



Quelle: Stadtatlas Regensburg 2006

**Städtisches Wohnraumkonzept**

Um die langfristige Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu sichern, betreibt die Stadt Regensburg eine aktiv steuernde Wohnungsbaupolitik. Als Grundlage hierfür hat sie das Fachprogramm Wohnen II erarbeitet.

**Statistische Grundlagen**

- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung „Oberpfalz in Zahlen“ (Regierung der Oberpfalz mit Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)
- Regensburgplan 2005
- Fachprogramm „Wohnen II“ Regensburg
- Stadtatlas Regensburg

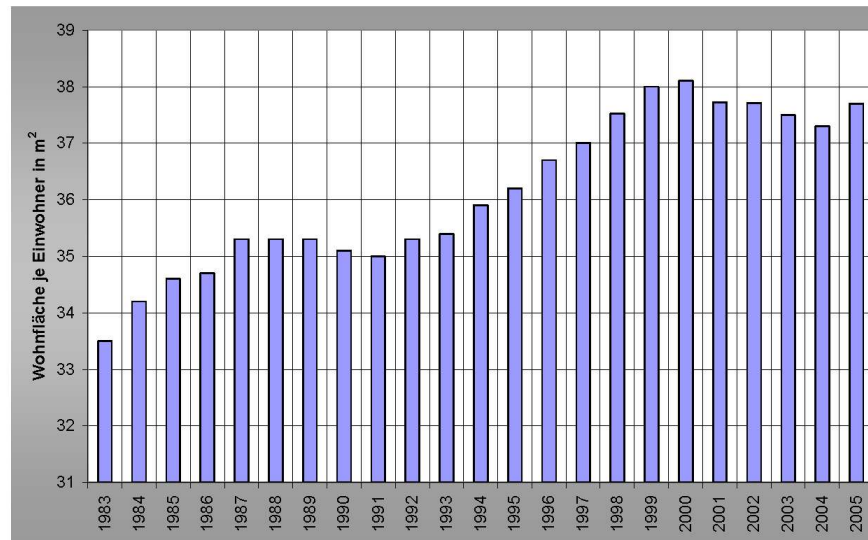
**Ergebnisse**

- weiterer Bevölkerungszuwachs bis 2028 von 133.500 auf 139.500 Einwohner
- Starke Zunahme der Altersgruppe 60 Jahre und älter, Abnahme der Zahl von Kleinkindern

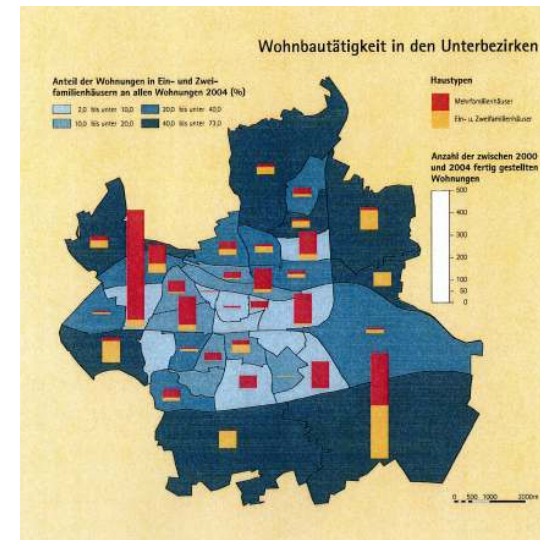
**Haushaltsstruktur, Wohnflächen, Migration**

- Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten bei steigenden Flächenbedarf je Haushalt
- Zunahme des Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund durch Zuwanderung
- Abwanderung von Familien mit Kindern ins Umland
- Zuwanderung vom Umland in die Stadt der Altersgruppen über 60 Jahre (Trend zur Reurbanisierung)



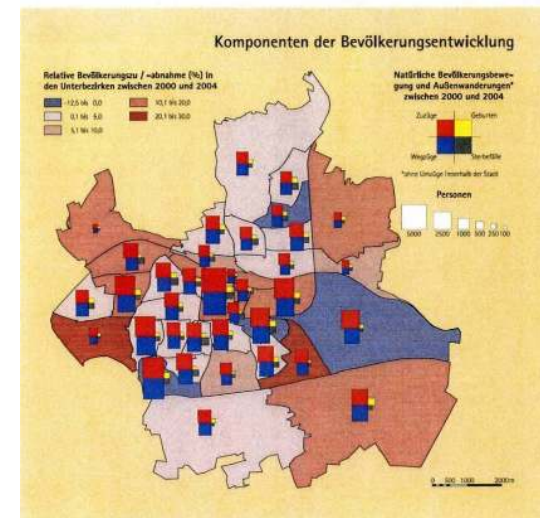
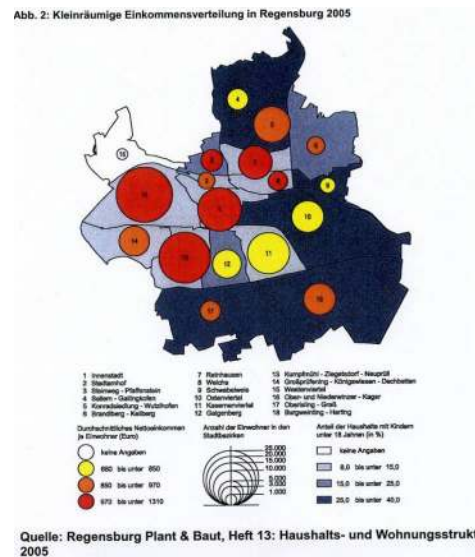


Quelle: Stadt Regensburg



Quelle: Stadatlats Regensburg 2006

Abb. 2: Kleinräumige Einkommensverteilung in Regensburg 2005



Quelle: Stadatlats Regensburg 2006



## Themenfeld Integrierte Umsetzungsstrategien

Die demographische Entwicklung erfordert als ein zentrales Thema für die Zukunft der Städte und Gemeinden die volle und gleichzeitige Aufmerksamkeit aller möglichen Entscheidungsträger. Ganz entscheidend wird hierbei die Offenheit zur gemeinsamen Diskussion sein, die eine übergreifende Zusammenarbeit in den Projekten erst ermöglicht.

Im Handlungsfeld Wohnungsbau sind dies vor allem die Kommunen und die örtlichen Wohnungsunternehmen, aber auch soziale Träger, Vereine und Wirtschaftsunternehmen. Die Intensität der Beteiligung ist an die Aufgabenstellung anzupassen. Diese Kooperation ist schon in der Bayerischen Verfassung vorgeprägt: Art. 106 (2) "Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden."

Das erfolgreiche Zusammenwirken von Kommune und Wohnungsunternehmen, Städtebauförderung und Wohnraumförderung im Rahmen des Programms Soziale Stadt kann hier nur als ein sehr effizientes Modell genannt werden.

### Projektbeispiele:

- **Neuburg a. d. Donau**  
Modernisierung – Gestaltung Wohnumfeld
- **Kempten**  
Integriertes Wohnen
- **Bamberg**  
Neubau Wohnanlage in Bamberg-Gaustadt

## Projektbeispiele – Integrierte Umsetzungsstrategien

### Neuburg an der Donau



Oberbayern

#### Bauherr:

Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG

#### Architekt:

Herle + Herrle Architekten,  
Neuburg a.d. Donau

#### Ansprechpartner:

Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG

Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen und  
Sachgebiet Städtebauförderung

#### Förderung:

Bayerisches  
Modernisierungsprogramm

Städtebauförderungsprogramm  
Soziale Stadt

### Modernisierung / Wohnumfeldgestaltung Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG



Eingangsbereich alt...



... und neu



#### Modernisierung

Insgesamt sollen vier Gebäude mit knapp 100 Wohnungen nach einem gestalterischen Gesamtkonzept umfassend modernisiert werden. Energetisches Ziel war eine Unterschreitung des EnEV 2007-Neubaustandards um 30%.

Im ersten Bauabschnitt sind 21 Wohnungen umfassend modernisiert worden. Für sieben Wohnungen wurden Balkone ergänzt, die bestehenden schmalen Balkone wurden durch breitere ersetzt.

#### Wohnumfeldgestaltung

Die Wohnanlage befindet sich im Sozialen Stadt-Gebiet Neuburg-Schwalbanger. Ein Schwerpunkt im Integrierten Handlungskonzept ist die Aufwertung des Wohnstandorts.

Die auf dieser Basis durch die Städtebauförderung (Bund, Freistaat und Stadt Neuburg) finanzierte Neugestaltung des Wohnumfelds leistet einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des ganzen Quartiers.

Ein Hauptaugenmerk lag dabei auf der Neugestaltung der Hauseingänge, die nicht nur deutlich funktionaler wurden, sondern auch als identitätsstiftendes Merkmal die Adresse prägen. Die Außenanlagen befinden sich gerade in Umsetzung

#### Integrierte Strategien

Die konzentrierte Durchführung beider Maßnahmen durch die Kombination von Wohnraum- und Städtebauförderung stellt ein wichtiges Impulsprojekt für den Stadtteil dar.



Altes Image...



und neue Adresse





## Projektbeispiele – Integrierte Umsetzungsstrategien Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Kempen

### Integriertes Wohnen die Sozialbau



Schwaben



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Barrierefreies Wohnen“

#### Bauherr:

die Sozialbau

#### Architekt:

Gruppe 4Plus, Karlsruhe

#### Ansprechpartner:

die Sozialbau

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Wohnraumförderung -  
Erster Förderungsweg



(© Experimenteller Wohnungsbau)

#### Modellhafter Ansatz des Pilotprojekts

Ziel der noch vor Einführung der DIN 18025 geplanten Wohnanlage war die Umsetzung einer zum damaligen Zeitpunkt noch kaum praktizierten Form des Zusammenlebens von behinderten und nicht behinderten Menschen mit ehrenamtlichen und professionell erbrachten Betreuungs- und Unterstützungsangeboten.

#### Bauliches und soziales Konzept

Die Anlage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt umfasst 57 Wohnungen für unterschiedlichste Lebensformen, Haushaltsgrößen und Bevölkerungsschichten, eine therapeutische Wohngemeinschaft, eine Tagespflege und einen Gemeinschaftsbereich mit einem öffentlichen Bewohnercafé. Gebrechliche und unterstützungsbedürftige Personen haben neben der engagierten Nachbarschaftshilfe die Möglichkeit, gegen geringes Entgelt professionelle Betreuung im Bedarfsfall zu erhalten. Ein einheitliches Konstruktions- und Zonierungsraster ermöglichte eine große Variationsbreite in der Gebäudestruktur, der Grundrissausbildung und der Erschließung

57 Wohnungen, Sozialmietwohnungen  
und Eigentumswohnungen

Fertigstellung: 1994



## Projektbeispiele – Integrierte Umsetzungsstrategien Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Bamberg

### Neubau Wohnanlage in Bamberg-Gaustadt Joseph-Stiftung



Oberfranken



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Wohnen in allen Lebensphasen“

#### Bauherr:

Joseph-Stiftung

#### Architekt:

Joseph-Stiftung

#### Ansprechpartner:

Joseph-Stiftung

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für Sozialstudie



Innenhof mit Gemeinschaftshaus



Wohnliche Erschließung (Fotos: Joseph-Stiftung © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Generationen übergreifendes Wohnen

In unmittelbarer Nähe zu einem Alten- und Pflegeheim der Caritas entstand eine Wohnanlage mit insgesamt 29 barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen. Neben älteren Menschen finden in dem Pilotprojekt auch Familien, Alleinerziehende sowie Menschen mit Behinderung ein Zuhause.

Das Herz der Gesamtanlage bildet ein neu errichtetes Gemeinschaftshaus. Als Ort der Begegnung stehen die Räumlichkeiten nicht nur den Bewohnern, sondern auch Gästen von außerhalb zur Verfügung.

#### Umfangreiches Betreuungs- und Pflegeangebot

Der im Haus befindliche Stützpunkt der Caritas-Sozialstation koordiniert individuelle und bedarfsgerechte professionelle Dienste und ambulante Pflege sowie hauswirtschaftliche Hilfen. Ergänzend werden umfangreiche nachbarschaftliche und ehrenamtliche Hilfsleistungen angeboten. Dieses innovative Betreuungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für die Stadt Bamberg, mit Ehrenamtlichen der Kirchengemeinde Gaustadt sowie mit Mitgliedern aus örtlichen Vereinen entwickelt – als gemeinsame Initiative mit dem Titel „In der Heimat wohnen – ein Leben lang! Sicher und selbstbestimmt.“

Fertigstellung: 2009





## Themenfeld Bauen + Wohnen im Bestand

Die Modernisierung des Wohnungsbestands ist zur Schaffung moderner, funktionaler und auch dauerhaft marktgerechter Wohnungen erforderlich. Die bayerischen Wohnungsunternehmen nutzen für diese Modernisierung das Bayerische Modernisierungsprogramm, um Mietwohnungen und Wohnumfeld den sich wandelnden Bedürfnissen anzupassen. Die Modernisierungen haben die Barrierefreiheit von Erschließung und Grundriss sowie moderne Wohnstandards zum Ziel.

Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme und zur Ressourcenschonung genießen Vorhaben Förderpriorität, die vorhandene Bausubstanz nutzen oder in Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete durchgeführt werden. Die Modernisierung des Wohnraums stärkt als wichtiger Aspekt der Innenentwicklung die bestehenden Ortszentren.

Energieeinsparung und Klimaschutz sind ebenfalls wichtige Faktoren für die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft. Die energetische Modernisierung des Bestands steht daher im Fokus der Förderprogramme. Neben dem Beitrag, den die Eigentümer zum Klimaschutz leisten, profitiert der Mieter zusätzlich durch Einsparungen bei den Nebenkosten.

Zur Anpassung an die Bedürfnisse von behinderten Menschen wird z. B. eine barrierefreie Erschließung oder ein Umbau der sanitären Anlagen durchgeführt. Diese Maßnahmen im kleinen Maßstab ermöglichen den Bewohnern z. B. mit eingeschränkter Mobilität weiter in ihrer Wohnung und vor allem ihrem persönlichen Umfeld zu bleiben.

### Projektbeispiele:

- **Ingolstadt**  
Modernisierung – Aufstockung
- **Regensburg**  
Barrierefreie Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude
- **Bamberg**  
Umbau denkmalgeschützter Gebäude
- **Nürnberg**  
Modernisierung und Erweiterung Dresdner Straße
- **Rödental**  
Umstrukturierung der Siedlung Schlesierstraße



## Ingolstadt

### Modernisierung / Aufstockung Hindemithstr. 15-17 GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH



Oberbayern

#### Bauherr:

GWG Ingolstadt

#### Architekt:

Ebe+Ebe Architekten,  
München/Ingolstadt

#### Ansprechpartner:

GWG Ingolstadt

Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm  
Bayerisches  
Modernisierungsprogramm



#### Modernisierung und Aufstockung

14 barrierefreie Wohnungen,  
teilweise rollstuhlgerecht

Aufstockung des ehemals dreigeschossigen  
Baukörpers um ein neues Dachgeschoß – als  
Nachverdichtungssystem für das ganze Quartier

Vollständig neues und barrierefreies Erschließungs-  
konzept des Gebäudes  
Vorstellen einer Aufzug und Laubengangkon-  
struktion, Umbau der alten Treppenhäuser

gleichzeitig überdachte Vorzone, Abstellmöglich-  
keit für Kinderwägen und Fahrräder





## Projektbeispiele – Bauen und Wohnen im Bestand Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Regensburg



Oberpfalz



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Barrierefreies Wohnen“

#### Bauherr:

Stadtbau-GmbH Regensburg

#### Architekt:

Stadtbau-GmbH Regensburg

#### Ansprechpartner:

Stadtbau-GmbH Regensburg

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Wohnraumförderung –  
Erster Förderungsweg

## Barrierefreie Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude Stadtbau-GmbH Regensburg



Vorher  
(© Experimenteller Wohnungsbau)



Nachher

### Anpassung des Wohnungsbestandes

Bereits Anfang der 1990er Jahre beschäftigte sich der Bayerische Experimentelle Wohnungsbau mit Maßnahmen zur Zukunftssicherung des Bestandes, die zeigen sollten, wie die 1992 neu eingeführten Maßgaben der DIN 18025 auch bei der Modernisierung greifen.

### Modernisierung

Im mittelalterlichen Stadtkern Regensburgs wurde zwei engen Innenhof umschließende Gebäude saniert. Mit geringsten Eingriffen in die denkmalgeschützte Bausubstanz erschließt ein Aufzug, der frei in den Hof gestellt ist, die 1 ½- bis 4-Zimmer-Wohnungen barrierefrei. Höhendifferenzen innerhalb der Gebäude wurden durch Aufschüttungen ausgeglichen; Küchen, Bäder und Bewegungsflächen wurden so umgebaut, dass sie für auch für Senioren und Menschen mit Handicap geeignet sind. Eine Gaststätte, eine Krabbelstube und weitere soziale und gewerbliche Einrichtungen ergänzen das Angebot.

33 Wohnungen,  
davon 15 rollstuhlgerecht und  
18 barrierefrei

Fertigstellung: 1995

## Projektbeispiele – Bauen + Wohnen im Bestand Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Bamberg

### Umbau denkmalgeschützter Gebäude Kunigunden GmbH, Bamberg



Oberfranken



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Gemeinsam bauen und leben“

#### Bauherr:

Kunigunden GmbH, Bamberg

#### Architekt:

Gleisner Mahnel, Bamberg

#### Ansprechpartner:

Kunigunden GmbH, Bamberg

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für wissenschaftliche Begleitung



Fassadenansicht Straßenseite der beiden sanierten Gebäude (Mitte)  
(Foto: Kunigunden GmbH © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Gemeinschaftlich Wohnen in historischen Ensemble

Umbau und Teilabriss eines ehemaligen  
Altenheimes im denkmalgeschützten Gebäu-  
de.

Es entstanden 10 Wohnungen, ein Gästeap-  
partement, eine Gewerbeeinheit und ver-  
schiedene Gemeinschaftsräume.

Durch Reaktivierung des vorhandenen Auf-  
zugs und den Anbau von Laubengängen/  
Balkonen auf der Hofseite ist eine barriere-  
freie Erschließung möglich.

Zielsetzung des Wohnprojektes ist

- die Mischung unterschiedlicher Alters-  
und Einkommensgruppen
- gegenseitige Unterstützung und Hilfestel-  
lung im Alltag
- Gemeinschaftliche Aktivitäten in der  
Gruppe und im Quartier

Fertigstellung: 2006

## Projektbeispiele – Bauen + Wohnen im Bestand Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Nürnberg



Mittelfranken



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Wohnen in allen Lebensphasen“

#### Bauherr:

WBG Nürnberg GmbH

#### Architekt:

Grabow + Hofmann, Nürnberg  
WGF Objekt Werkgemeinschaft Freiraum,  
Nürnberg

#### Ansprechpartner:

WBG Nürnberg GmbH

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für Plangutachten

### Modernisierung und Erweiterung Dresdener Straße WBG Nürnberg GmbH



Straßenansicht mit neuer barrierefreier Erschließung und Ergänzungsbau



Gartenansicht, Freianlagen (Fotos: Karin Sandeck © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Zeitgemäßes Wohnungsangebot

Am nördlichen Rand des Quartiers "Nordostbahnhof" wurden drei Wohnzeilen aus den 1950er Jahren umgebaut und erweitert, um gerade für die besonderen Bedürfnisse der älteren Generation zeitgemäßes Wohnen anbieten zu können. Eine umfangreiche Neugestaltung der Freiflächen bietet nun hohe Aufenthaltsqualität mit abwechslungsreich angelegten Zonen für nachbarschaftliche Kontakte oder Rückzug.

Die Laubengänge sind vollständig erneuert und bieten nun offene und freundliche Bereiche zum Aufenthalt und ungezwungenen Austausch mit den Nachbarn. Die jedem Haus zugeordneten Aufzüge ermöglichen für alle 41 Wohnungen einen barrierefreien Zugang. Vollständig für das Leben im Rollstuhl ausgestattet sind im Erdgeschoss zwei Wohnungen mit jeweils drei Zimmern.

#### Gemeinschaftsraum

Im Erdgeschoss eines der kubischen Anbauten ist ein Gemeinschaftsraum untergebracht, der von den Bewohnern in Eigenregie intensiv für Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffen genutzt wird.

Das Projekt erhielt eine Besondere Anerkennung im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2009 - Aktion Hohe Qualität- Tragbare Kosten.

Fertigstellung: 2009





## Projektbeispiele – Bauen + Wohnen im Bestand Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Rödental

### Umstrukturierung der Siedlung Schlesierstraße Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH



Oberfranken



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Wohnen in allen Lebensphasen“

#### Bauherr:

WBG Coburg mbH

#### Architekt:

Architekturbüro Wallner, München

#### Ansprechpartner:

WBG Coburg mbH

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Bayerisches Modernisierungsprogramm,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für Architektenwettbewerb



Erster Bauabschnitt, Zugangsseite (Foto: Oliver Seischab © Oberste Baubehörde)



Erster Bauabschnitt, Zugang (Foto: Karin Sandeck © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Altengerechtes Wohnen mit Gemeinschaftseinrichtung

Die Modernisierung und Umstrukturierung der Wohnanlage in der Schlesierstraße aus den 1950er Jahren zu einem alten- und familiengerechten Quartier mit Gemeinschaftseinrichtung erfolgt in insgesamt vier Bauabschnitten. Zusätzlich werden eine Neustrukturierung des Wohnumfelds (Spielhof, Ruhehof) sowie die Neuorganisation der Verkehrsführung und des Parkplatzangebots zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Quartier führen. Die Siedlung verfügt über eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und weitere wesentliche Infrastruktureinrichtungen.

#### Umbau von Wohngebäuden im Bestand

In einem ersten Bauabschnitt konnten zeitgemäße und zugleich finanzierbare barrierearme Wohnungen geschaffen werden. Im Erdgeschoss wurden zwischen den Treppenhäusern die Räume zu Gunsten eines neuen großzügigen Eingangsbereichs aufgelöst und dienen den Bewohnern als gemeinschaftlich nutzbare Fläche und laden zum Verweilen ein.

#### Gemeinschaftsraum

Ein im ersten Bauabschnitt im Bestand geschaffener Gemeinschaftsraum steht den Mietern für Treffen und Veranstaltungen zur Verfügung.

Fertigstellung erster Bauabschnitt: 2009





## Themenfeld Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

Die Zusammensetzung der Gesellschaft verändert sich grundlegend und dauerhaft. Der Anteil von Singlehaushalten unterschiedlichen Alters und Alleinerziehenden wächst zunehmend. Parallel hierzu fehlen häufig Unterstützungsmöglichkeiten durch die Familie oder eine gewachsene Nachbarschaft. Kinderbetreuung, Altenpflege, Hilfe im Haushalt sind zunehmend Bedürfnisse, die anderweitig erfüllt werden müssen. Gegenseitige Hilfe muss neu organisiert werden. Auch hier ist die Wohnung Ausgangsbasis, da die Hilfe gerade zuhause oder im direkten Umfeld benötigt wird.

Die im Wohnungsbau eingesetzten innovativen Konzepte haben eine große Bandbreite. Besondere Wohnformen generieren neue "Groß-Familien" bzw. neue Nachbarschaften in kommunikationsfördernden Wohngebäuden. Die Einbindung von Vereinen und Freiwilligendiensten oder die Kombination mit sozialen Einrichtungen helfen die gesellschaftlichen Veränderungen aufzufangen. Diese Konzepte verfolgen die Chance auf ein selbstbestimmtes und selbständiges Leben aller Menschen – als Berufstätige, im Alter, aber auch für Menschen mit Behinderung. Die Wohnraumförderung sichert bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum in sozial stabilen Nachbarschaften.

### Projektbeispiele:

- **Andechs-Erling**  
Wohnanlage für Betreutes Wohnen
- **Olching**  
Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen
- **Regensburg**  
Mehrgenerationenwohnen
- **Hilpoltstein**  
Seniorenwohnanlage mit Caritas-Sozialstation
- **Rosenheim**  
Haus Gloria - Hausgemeinschaft
- **Gundelfingen**  
SeniorenWohnenAltstadt
- **Kaufbeuren**  
Wohnen für Behinderte
- **Gersthofen**  
Wohnanlage für alle Altersgruppen



## Themenfeld Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Weitere Projektbeispiele:

- **Günzburg**  
Wohnen für alle
- **Ingolstadt**  
Nachbarschaftliches Zusammenleben
- **Lindau**  
Generationenübergreifend Wohnen im Quartier
- **München**  
Gemeinschaftliches Wohnprojekt für alle Generationen
- **Nürnberg**  
OLGA – Gemeinsames Wohnen im Alter
- **Bobingen**  
Neubau in der Dr.-Lehner-Straße
- **Straubing**  
Ersatzneubau in der Paul-Münch-Straße

## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Andechs-Erling

### Wohnanlage für Betreutes Wohnen

Andechs / Landkreis Starnberg



Oberbayern



#### Betreutes Wohnen für Senioren

24 Wohneinheiten, davon 18 gefördert,  
alle Wohnungen barrierefrei,  
teilweise rollstuhlgerecht,  
alle mit privaten Freiflächen (Loggien/Terrassen)  
verglaste interne Laubgangerschließung,  
Schutz vor Wind und Wetter

**Sozialstation** mit barrierefreien Gemeinschaftsräumen und großem Pflegebad

**Lage im Ortszentrum** von Andechs-Erling,  
Einbindung in die dörfliche Struktur,  
Nahversorgungsangebot in Fußnähe,  
Tiefgarage

#### Projektträger:

Zweckverband für den  
Sozialen Wohnungsbau im  
Landkreis Starnberg

#### Architekt:

Prof. Meyer-Sternberg, München

#### Ansprechpartner:

Zweckverband für den  
Sozialen Wohnungsbau im  
Landkreis Starnberg

Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung



Blick auf gemeinschaftlichen Innenhof und Sozialstation



Verglaste, wettergeschützte  
Laubengerschließung





## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Olching



Oberbayern

### Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen

Wittelsbacher Ausgleichsfonds, Stiftung des öffentlichen Rechts  
Olching / Landkreis Fürstentfeldbruck



#### Bauherr:

Wittelsbacher Ausgleichsfonds,  
Stiftung des öffentlichen Rechts

#### Projektbetreuer:

CBP Projektmanagement GmbH,  
München

#### Architekt:

Betsch Architekten München

#### Ansprechpartner:

Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung

#### Hausgemeinschaft aus Mietwohnungen, einer Seniorinnen-Wohngemeinschaft und einer Behinderten-Wohngemeinschaft

21 barrierefreie Mietwohnungen, davon zwei  
rollstuhlfreundlich, alle gefördert, Mischung unter-  
schiedlicher Einkommensgruppen

Wohngemeinschaft (3.OG) aus 4 Seniorinnen,  
Verein „Älter werden in Olching“,  
Einzelappartements mit Gemeinschaftsraum/-  
küche

Wohngemeinschaft für 8 Menschen mit geistiger  
Behinderung, Außenwohngruppe der Stiftung  
Kinderhilfe Fürstentfeldbruck  
5 Wohneinheiten barrierefrei (DIN 18025 Teil 2),  
3 Wohneinheiten rollstuhlgerecht (DIN 18025 T 1)  
Gemeinschaftsküche und Gruppenwohnraum mit  
Terrasse und Freiflächen

#### Vorgesaltetes Plangutachten

Sieger: Betsch Architekten München,  
Prof. Wilhelm Betsch, Jutta Betsch  
**Fertigstellung 2010**

#### Lage

Im Ortszentrum des Entwicklungsgebiets  
Olching-Schwaigfeld,  
Nahversorgungszentrum in direkter  
Nachbarschaft, Tiefgarage

## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Regensburg

### Mehrgenerationenwohnen

Regensburg-Burgweinting



Oberpfalz

#### Bauherr:

Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH

#### Architekt:

Peithner Architekten  
Regensburg

#### Ansprechpartner:

Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung



#### Wohnprojekt „Allmeind“ (Alle-mit-einander) Initiation durch den „Förderverein für generationsübergreifendes Wohnen e.V.“.

Belegung zu je einem Drittel mit jungen Familien,  
Personen mittleren Alters, Senioren

**Wohnungsmischung** für vielfältige Haushalts-  
größen- und -formen  
32 Wohneinheiten, 2-4 Zimmerwohnungen von  
50 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup>, davon 9 gefördert

Förderung des Zusammenlebens durch **Gemein-  
schaftseinrichtungen**  
**Gästeappartement**  
**Gemeinschaftshaus** mit Bibliothek und Küche  
Öffentlicher zentraler Grünbereich

Durch die zentrale Lage im Neubaugebiet Burg-  
weinting werden **Nachbarschaften** auch außer-  
halb des Wohnprojektes gefördert oder ermög-  
licht (soziale Netzwerke).





## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Hilpoltstein



Mittelfranken

### Seniorenwohnanlage mit Caritas-Sozialstation St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH



#### Bauherren:

St. Gundekar-Werk  
Eichstätt GmbH, Schwabach

Caritas-Sozialstation  
Hilpoltstein e. V.

#### Architekt:

Ebe + Ebe, München  
Fertigstellung: 2005

#### Ansprechpartner:

St. Gundekar-Werk  
Eichstätt GmbH, Schwabach

Regierung von Mittelfranken  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm

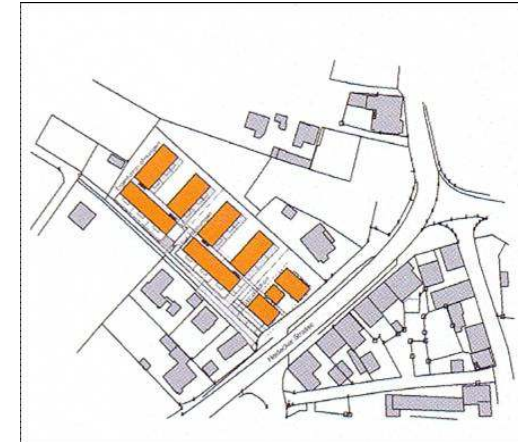
**Wohnanlage für Senioren** mit 36 Wohnungen  
**Mischung** aus Eigentums- (18 WE) und  
Mietwohnungen (18 WE, 6 gefördert)

#### Caritas-Sozialstation und Senioren- Begegnungsstätte

mit Saal, Gruppenräumen, Internet-Café, Küche  
und Werkstatt als zentrale Anlaufstelle für die  
Bewohner und Menschen aus der Nachbarschaft







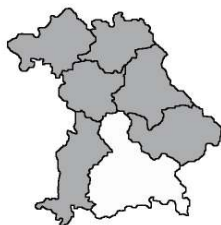
**Lage**

zentrumsnah,  
am Rand der Altstadt von Hilpoltstein  
Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot in  
Fußnähe, Tiefgarage

gleichzeitig starker Bezug zu den umgebenden  
Grün- und Freiräumen

## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Rosenheim



Oberbayern

### Haus Gloria - Hausgemeinschaft

Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH  
GRWS



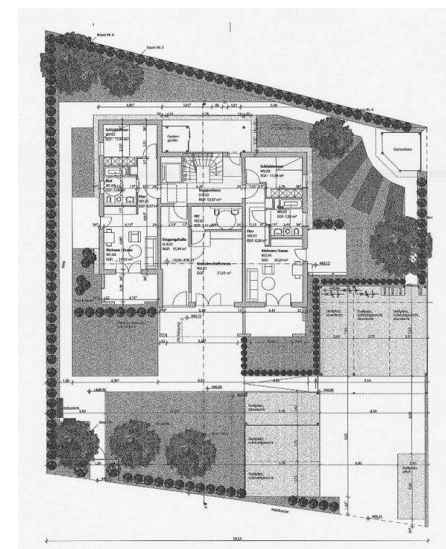
**Hausgemeinschaft „Haus Gloria“**  
Barrierefreie Wohnungen am Vorarlbergweg

Haus Gloria - bedeutet  
**G**emeinsam leben **O**ldies ohne **R**eue im **A**lter

7 Wohneinheiten verteilt auf 3 Etagen,  
davon 6 gefördert

**Gemeinschaftsraum** im EG neben Hauseingang

**Besonderheit:** Bewohner mieten im Rahmen  
eines Gesellschaftsvertrags nach BGB das Ge-  
samtojekt von GRWS an, Grunddienstbarkeit  
wurde eingetragen – alle Bewohner  
müssen Renteneempfänger sein.



#### Bauherr:

GRWS Rosenheim

#### Ansprechpartner:

GRWS Rosenheim

Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung



## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Gundelfingen



Schwaben

#### Projektträger:

Spital- und Vereinigte  
Wohltätigkeitsstiftung Gundel-  
fingen a.d. Donau

#### Architekt:

Moser + Ziegelbauer, Nördlingen

#### Ansprechpartner:

Spital- und Vereinigte  
Wohltätigkeitsstiftung Gundelfingen  
a.d. Donau

Regierung von Schwaben  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung

### SeniorenWohnenAltstadt

#### Spital- und Vereinigte Wohltätigkeitsstiftung Gundelfingen



#### Seniorenwohnanlage

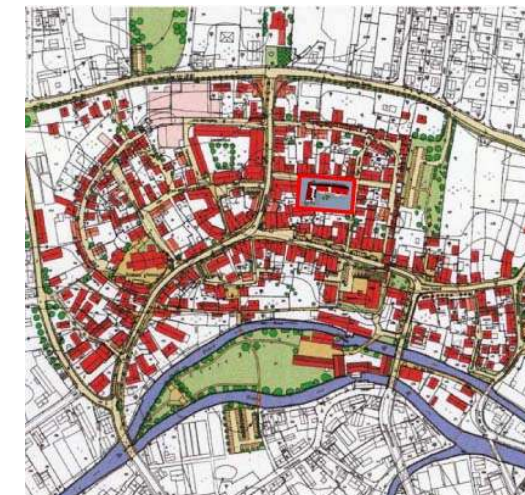
in der Altstadt von Gundelfingen  
21 seniorengerechte und barrierefreie  
Wohnungen nach DIN 18 025  
teilweise rollstuhlgerecht

Die Seniorenwohnanlage liegt im Stadt auf  
einer ehemaligen Konversionsfläche (Gelände  
der ehemaligen Kronenbrauerei).

kurze Wege zu:

- medizinischen Versorgungseinrichtungen,
- Infrastruktur: Geschäften,
- kulturelle Einrichtungen,
- Stadtpark,
- ÖPNV-Anbindung

Bauzeit: März 2006 - Januar 2007





Lageplan, Grundriss EG



Grundriss rollstuhlgerechte Wohnung im EG



## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Kaufbeuren

### Wohnen für Behinderte

Lebenshilfe Ostallgäu, Kaufbeuren-Marktoberdorf e.V.



Schwaben

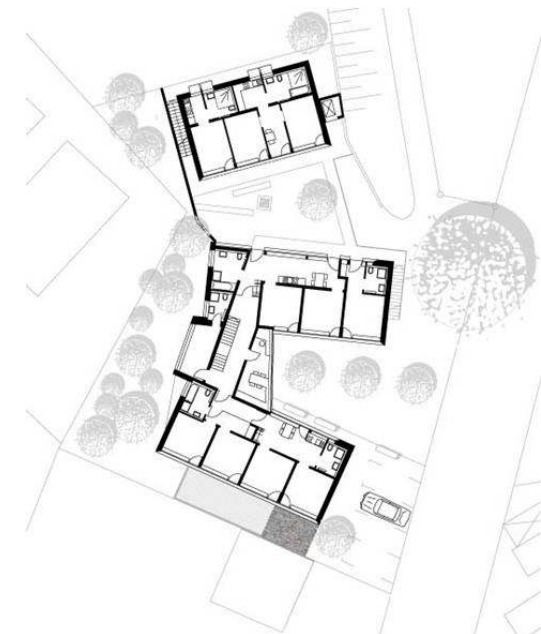


### Wohnanlage für Behinderte

Das stark geneigte Gelände in Innenstadtlage bot sich für eine gestaffelte Aufteilung in kleine Häuser mit geringer Gebäudetiefe und Südorientierung an.

Um den Anforderungen der 20 Bewohner gerecht zu werden, wurden differenzierte Wohnformen für Menschen mit unterschiedlich starken Behinderungen und entsprechenden Bedürfnissen geschaffen.

Bauzeit: Februar 2006 - Juli 2007



### Projektträger:

Lebenshilfe Ostallgäu, Kaufbeuren-Marktoberdorf e. V., Marktoberdorf

### Architekt:

Stadmüller-Burkhardt-Architekten, Kaufbeuren

### Ansprechpartner:

Lebenshilfe Ostallgäu, Kaufbeuren-Marktoberdorf e. V., Marktoberdorf

Regierung von Schwaben  
Sachgebiet Wohnungswesen

## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

### Gersthofen

### Wohnanlage für alle Altersgruppen

Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg



Schwaben



Fotos © Eckhart Matthäus, Augsburg [www.em-foto.de](http://www.em-foto.de)

**Wohnanlage** mit  
49 barrierefrei erschlossenen Wohnungen

16 geförderte 2-Zimmer-Wohnungen  
27 geförderte 3-Zimmer-Wohnungen  
6 frei finanzierte 4-Zimmer-Wohnungen

Auf einem Grundstück in zentraler Lage mit drei nicht mehr modernisierungsfähigen Wohngebäuden entstand über ein Gutachterverfahren mit nachgeschaltetem Workshop eine barrierefreie Wohnanlage mit vielen Qualitätsbausteinen für Jung und Alt, die gleichzeitig auch zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers beiträgt.

Bauzeit:

1. BA.: Sept. 2006 - Jan. 2007
2. BA.: Jan. 2007 - März 2009



#### Projektträger:

Wohnungsbau GmbH für den  
Landkreis Augsburg, Stadtbergen

#### Architekt:

Gilg Peer Wolff, Augsburg

#### Ansprechpartner:

Wohnungsbau GmbH für den  
Landkreis Augsburg, Stadtbergen

Regierung von Schwaben  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung



## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Günzburg

### Wohnen für alle Bezirk-Schwaben Stiftung



Schwaben



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Barrierefreies Wohnen“

#### Bauherr:

Bezirk-Schwaben Stiftung, Augsburg

#### Architekt:

Georg Sahner, Stuttgart

#### Ansprechpartner:

Bezirk-Schwaben Stiftung, Augsburg

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Wohnraumförderung -  
Erster und Dritter Förderungsweg



(© Experimenteller Wohnungsbau)

#### Projektziel

Die Neubaumaßnahme am östlichen Stadtrand von Günzburg ist eines der ersten Modelle für integriertes Wohnen in Bayern. Unterschiedlichste Bewohner- und Altersgruppen sollen in einer Art Wahlverwandtschaft zusammenleben und sich gegenseitig unterstützen, so dass niemand bei Krankheit oder in einer Notlage ohne Hilfe ist.

#### Bauliche Umsetzung

Die Planung setzt dieses gemeinschaftsorientierte Konzept mit einem breiten Angebot an zwanglosen Kommunikationsmöglichkeiten durch abwechslungsreiche Laubengängen, die über die einzelnen Häuser hinweg miteinander verbunden sind, und Grundrissen, die die Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaft wahren, um. Die vielfältigen Wohnungstypen, die für Singles wie für Großfamilien oder Wohngruppen geeignet sind, und zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen sind barrierefrei gestaltet bzw. anpassbar. Soziale Einrichtungen, die in Trägerschaft Dritter stehen, ergänzen die nachbarschaftlichen Unterstützungsangebote.

Wohnungen: 84 Wohnungen im 1. und 2. BA

Fertigstellung: 1996/1999

## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Ingolstadt



Oberbayern



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Barrierefreies Wohnen“

#### Bauherr:

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft  
Ingolstadt GmbH

#### Architekt:

Andreas Meck, München

#### Ansprechpartner:

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft  
Ingolstadt GmbH

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Wohnraumförderung -  
Erster Förderungsweg

### Nachbarschaftliches Zusammenleben Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH



Living Streets

(© Experimenteller Wohnungsbau)

#### Ziel des Pilotprojekts

Mit der Maßnahme sollte schon vor Einführung der DIN 18025 am gebauten Beispiel geprüft werden, ob die Vorgaben zum barrierefreien Bauen kostenneutral umzusetzen sind.

#### Konzept

Die Wohnanlage ist Teil einer Neubebauung in der Altstadt Ingolstadts. Ziel des Konzepts war es, das nachbarschaftliche Zusammenleben von Senioren, behinderten Menschen, alleinerziehenden Elternteilen und kinderreichen Familien durch ein variantenreiches Wohnungsgemenge zu ermöglichen. Dies setzte eine komplett barrierefreie Erschließung und ein für unterschiedliche Bewohnergruppen geeignetes Wohnungsangebot voraus.

Eine Steganlage in drei Ebenen erschließt alle Wohnungen mit nur einem Aufzug barrierefrei. Sie ist als „Living Street“ konzipiert, die über die Erschließungsfunktion hinaus Ort zum Aufenthalt und zur Begegnung sein soll. In den Grundrissen sind nur die Orte für Bäder und Küchen festgelegt; die Wohnflächen lassen sich mittels leichter Trennwände unterschiedlich aufteilen und an individuelle Bedürfnisse der Bewohner anpassen.

33 Wohnungen, zum Teil rollstuhlgerecht

Fertigstellung: 1997





## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Lindau



Schwaben



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Gemeinsam bauen und leben“

#### Bauherr:

GWG Lindau

#### Architekt:

Peter Löffelholz, Lindau

#### Ansprechpartner:

GWG Lindau

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für wissenschaftliche Begleitung

## Generationenübergreifend Wohnen im Quartier GWG Lindau



Eingangssseite

(GWG Lindau © Experimenteller Wohnungsbau)

### Mehrgenerationenwohnhaus

Neubau von 17 barrierefreien Wohnungen mit  
einem Gemeinschaftsraum im Stadtteil  
Lindau-Zech.

Anfängliche Unterstützung nachbarschaftli-  
cher Kontakte durch Sozialarbeit.

Zielsetzung des Wohnprojektes ist

- die Mischung unterschiedlicher Alters-  
und Einkommensgruppen
- gegenseitige Unterstützung und Hilfestel-  
lung im Alltag
- Gemeinschaftliche Aktivitäten in der  
Gruppe und im Quartier

Fertigstellung: 2007





## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### München



Oberbayern



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Gemeinsam bauen und leben“

#### Bauherr:

wagnis eG, München

#### Architekt:

A2 Architekten, Freising

#### Ansprechpartner:

wagnis eG, München

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für wissenschaftliche Begleitung

### Gemeinschaftliches Wohnprojekt für alle Generationen wagnis eG, München



Zentraler Innenhof

(Foto: wagnis eG © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Wohnen in aktiver Nachbarschaft

Bau von 92 barrierefreien Wohnungen im  
Siedlungsmodell Ackermannbogen.

Einrichtung und Betrieb gemeinschaftlicher  
Einrichtungen wie Bewohnercafe, Nachbar-  
schaftsbörse, Gästewohnung und Gemein-  
schaftsräumen.

Zielsetzung des Wohnprojektes ist

- Gemeinschaftliches Wohnen unterschiedlicher Alters- und Einkommensgruppen
- Integration von sozial Benachteiligten
- Partizipation und Selbstorganisation
- Angebot gemeinschaftlicher Aktivitäten für das Wohnprojekt und im Quartier

Fertigstellung: 2005



## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Nürnberg



Mittelfranken



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Gemeinsam bauen und leben“

#### Bauherr:

WBG Nürnberg GmbH

#### Architekt:

Semmer-Rammensee-Dietz, Nürnberg  
mit WBG Nürnberg GmbH

#### Ansprechpartner:

WBG Nürnberg GmbH

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für wissenschaftliche Begleitung

## OLGA - Gemeinsam Wohnen im Alter WBG Nürnberg GmbH



Zugangseite

( Foto: WBG Nürnberg GmbH © Experimenteller Wohnungsbau)

### Gemeinschaftliches Seniorenwohnen

Umbau eines Gebäudes aus den 1950er  
Jahren unter Beteiligung der zukünftigen  
Nutzer in eine barrierefreie Wohnanlage mit  
11 Wohnungen und einer Pflegewohnung.

Die Wohnungsbaugesellschaft wbg Nürnberg  
vermietet an die Intiativgruppe OLGA GbR.

Zielsetzung des Wohnprojektes ist

- die gegenseitige Unterstützung in allen  
Lebenslagen,
- Besuch eines Pflegekurses,
- Gemeinschaftliche Aktivitäten in der Gruppe  
und im Quartier.

Fertigstellung: 2005





## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Bobingen

### Neubau in der Dr.-Lehner-Straße

WBL - Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg



Schwaben



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Wohnen in allen Lebensphasen“

#### Bauherr:

WBL - Wohnungsbau GmbH für den  
Landkreis Augsburg

#### Architekt:

Bielenski + Breu, Hohenwart

#### Ansprechpartner:

WBL - Wohnungsbau GmbH für den  
Landkreis Augsburg

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für Architektenwettbewerb



Erster Bauabschnitt

(Foto: Bielenski + Breu © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Gesamtkonzept für Siedlungs- erweiterung

Mit Neubauten wird das vorhandene  
Wohnangebot der Siedlung in der  
Dr.-Lehner-Straße um familienfreundliche  
Stadhäuser und Eigentumswohnungen  
sowie um barrierefreie und teilweise an die  
jeweilige Lebenssituation anpassungsfähige  
Mietwohnungen ergänzt.

Darüber hinaus soll im Endausbau der  
neuen Wohnanlage ein „Nachbarschafts-  
Treffpunkt für Alt und Jung“ als neue Mitte  
im Quartier realisiert werden.

#### Differenziertes Wohnungsangebot

In einem ersten Bauabschnitt entstand  
bereits ein Gebäude mit 15 Wohnungen  
mit einem differenzierten Angebot für alle  
Generationen.

Die Maisonette-Wohneinheiten lassen sich  
durch Zusammenlegung oder Abtrennung  
an unterschiedliche Bedürfnisse der  
Haushalte anpassen. Auch die oberen  
Ebenen der Maisonettewohnungen im  
Dachgeschoss sind barrierefrei zugäng-  
lich.

Fertigstellung erster Bauabschnitt: 2009





## Projektbeispiele – Wohnen für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Straubing



Niederbayern



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Wohnen in allen Lebensphasen“

#### Bauherr:

Städtische Wohnungsbau GmbH Straubing

#### Architekt:

wwa wöhr heugenhauser Architekten,  
München

#### Ansprechpartner:

Städtische Wohnungsbau GmbH Straubing

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für Architektenwettbewerb

### Ersatzneubauten in der Paul-Münch-Straße Städtische Wohnungsbau GmbH Straubing



Erster Abschnitt, Gartenseite (Foto: Oliver Seischab © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Wohnen für alle Generationen

In zentraler Lage entsteht ein Generationen übergreifendes Wohnquartier mit 42 Wohneinheiten durch Ersatzneubauten von drei nicht modernisierungsfähigen Wohngebäuden aus den 1960er Jahren in drei Bauabschnitten. Der fertiggestellte erste Bauabschnitt entlang der östlichen Grundstücksseite und der zweite Bauabschnitt im Norden sind als Geschosswohnungsbauten mit familienfreundlichen Wohnungen und Senioren - Wohngemeinschaften konzipiert, für den dritten Bauabschnitt sind zeitgemäße Stadthäuser vor allem für Familien geplant.

#### Senioren Wohngemeinschaften

Zwei Senioren- Wohngemeinschaften mit jeweils vier eigenständigen Appartements werden im Erdgeschoss des Nordriegels (zweiter Bauabschnitt) realisiert. Ein gemeinschaftlicher Bereich mit Küche und Esstisch in jeder Wohngemeinschaft ermöglicht Kommunikation und gemeinsam gestaltetes Leben innerhalb der Gruppe.

#### Gemeinschaftshaus

Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts entsteht auch das für alle Bewohner der Wohnanlage nutzbare Gemeinschaftshaus als nachbarschaftlicher Treffpunkt oder für gemeinsame Veranstaltungen. Zusammen mit dem Spielplatz verfügen die Bewohner über eine lebendige Quartiersmitte.

Fertigstellung erster Bauabschnitt: 2008





## Themenfeld Wohnumfeld

Das Wohnumfeld kennzeichnet die eigene Adresse und prägt nicht zuletzt das Image des ganzen Quartiers. Das direkte Wohnumfeld ist als Erweiterung der privaten Wohnflächen wichtig für das persönliche Befinden der Bewohner. Noch wichtiger ist es aber für das Gemeinschaftsgefühl im Haus und in der Nachbarschaft. Gerade in unserer immer mehr auf das Individuum zugeschnittenen Gesellschaft gewährleisten ein sicheres Wohnumfeld, gemeinschaftliche Flächen und kommunikative Eingangsbereiche die Identifikation der Bewohner mit der Hausgemeinschaft.

Mit der Neugestaltung des Wohnumfelds können Mängel beseitigt werden, die beim Bau der Gebäude in der Form noch nicht unbedingt absehbar waren. Die Neuordnung der PKW-Stellplätze, der Müllstationen und die Neugestaltung von Wegen und Hauseingängen erhöhen Sicherheit und Sauberkeit. Attraktive Spielplätze, die Einrichtung von Stellflächen für Kinderwagen und Fahrräder und die Beseitigung von Stufen und sonstigen Barrieren machen das Wohnumfeld zu einem kind- und familiengerechten Lebensraum. Nicht selten werden ältere Gebäude um private Freiflächen ergänzt, die einerseits Kommunikation fördern und andererseits Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Die Qualität des Wohnumfelds stärkt die Nutzung durch die Bewohner aller Altersgruppen. Ein intensiv genutztes, kommunikatives und attraktives Wohnumfeld beugt auch Vandalismus vor.

### Projektbeispiel:

- **Augsburg**  
Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes

## Projektbeispiele – Wohnumfeld Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Augsburg



Schwaben



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Wohnen in allen Lebensphasen“

#### Bauherr:

Paritätische Hospitalstiftung Augsburg

#### Architekt:

meier plus architekten, Augsburg  
(ehemals Meier und Meyr Architekten)  
TOPOTEK1 Landschaftsarchitekten

#### Ansprechpartner:

Paritätische Hospitalstiftung Augsburg

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für Wettbewerb Freianlagen

## Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes Paritätische Hospitalstiftung der Stadt Augsburg



Hofansicht

(Foto: Karin Sandeck © Experimenteller Wohnungsbau)

### Mehrgenerationen-Wohnhaus in der Innenstadt

14 Wohneinheiten in einem ausgewogenen Mix aus Ein- bis Dreizimmer-Wohnungen bieten nach denkmalgerechtem Umbau nun ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen in allen Lebensphasen. Großzügige einladende Erschließungszonen und ein Gemeinschaftsraum stehen den Bewohnern zur Verfügung. Abgerundet wird die Nutzung mit einem Kindergarten sowie einer Werkstätte der Augsburger Puppenkiste.

### Nachbarschaftliche Unterstützung

Besonderes Augenmerk liegt bei diesem Pilotprojekt auf der gegenseitigen Unterstützung der Bewohner. Der Bauherr sorgte dafür, dass schon vor dem Einzug gute nachbarschaftliche Beziehungen entstehen konnten. Die zukünftigen Bewohner hatten bereits im Vorfeld bei den von der Hospitalstiftung organisierten Interessentforen die Gelegenheit, erste Kontakte zu knüpfen.

### Neugestaltung Innenhof

Der auf Basis eines Wettbewerbs neu gestaltete Innenhof ist integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts und bietet nun für die Bewohner, die Kinder der Tagesstätte oder auch die Mitarbeiter der Werkstätte hochwertige, flexibel nutzbare Flächen an.

Fertigstellung: 2009







## Themenfeld Soziale Infrastruktur + Wohnungsnahe Versorgung

Gerade im Hinblick auf Menschen mit eingeschränkter Mobilität bringt die sogenannte "Stadt der kurzen Wege" eine Menge Vorteile. Neben der räumlichen Nähe zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur wirken zentrennahe Lagen für Wohnungen auch identitätsstiftend und kommunikationsfördernd. Gleichzeitig tragen sie zur Stärkung der Innenentwicklung und Wiederbelebung der Zentren bei. Durch die Mischung aus den verschiedenen Nutzungen des Alltags können so wieder lebendige Ortszentren entstehen. Dies gilt in besonderem Maß für den ländlichen Raum.

Für die Bewohner bildet die Alltagsversorgung eine wichtige soziale Komponente. In vielen Projekten des Wohnungsbaus wird die räumliche Nähe der Wohnnutzung mit Sozialstationen und Nahversorgung angestrebt.

### Projektbeispiele:

- **Amberg**  
Betreutes Wohnen im Wohnpark St. Sebastian
- **Gilching**  
Seniorenzentrum / Betreutes Wohnen
- **Inning am Ammersee**  
Wohnanlage für Betreutes Wohnen
- **Ingolstadt**  
Wohnanlage für Betreutes Wohnen
- **Nürnberg**  
Stadtteilorientiertes Versorgungskonzept
- **Regensburg**  
Neue Quartiere in der Konradsiedlung

## Projektbeispiele – Soziale Infrastruktur/Wohnungsnah Versorgung

### Amberg



Oberpfalz

#### Bauherr:

Schwesterschaft  
Wallmenich-Haus (BRK)

Wohnungsunternehmen  
Amberg eG

#### Architekt:

Architekturbüro Benker  
Amberg

#### Ansprechpartner:

Schwesterschaft  
Wallmenich-Haus (BRK)

Regierung der Oberpfalz  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Landesplan für Altenhilfe  
(Pflegeheim)

### Pflegeheim Clementine-von-Wallmenich-Haus Betreutes Wohnen im Wohnpark St. Sebastian Schwesterschaft (BRK)/Wohnungsunternehmen Amberg eG



Wallmenich-Haus



#### Wohn- und Pflegezentrum „Wallmenich-Haus“

- 89 stationäre Pflegeplätze
- 12 Kurzzeitpflegeplätze
- Wohngruppe für Demenzerkrankte
- Wohngruppe für junge Pflegebedürftige
- „Offenes Haus“ (offener Senioren-Mittagstisch, Cafe)

#### Betreutes Wohnen für Senioren

28 barrierefreie Mietwohnungen, freifinanziert  
differenziertes Wohnungsangebot (1,5 Zimmer,  
2 Zimmer und 3 Zi.-Wohnungen)

**gemeinsame Betreuung** durch Verwaltung,  
Sozialstation und Pflegestation der Schwesterschaft  
Wallmenich-Haus (BRK)

#### Integration der Einrichtung ins Quartier

durch externe Dienstleistungen und „schweller-  
arme“ Angebote im Heim:

- Förderung von Familiennetzwerken
- Individuelle Beratung im häuslichen Umfeld  
(Pflege, Betreuung, Wohnraumanpassung)
- Ambulante Pflege (auch häusliche Intensiv-  
pflege, 24-Stunden-Betreuung)
- Hauswirtschaftliche Versorgung
- „Essen auf Rädern“
- Betreuungsangebote
- Unterweisung und Anleitung pflegender  
Angehöriger z.B. durch Kurse
- Vermittlung ergänzender Dienste

Wohnpark St. Sebastian, Grundriss EG



Blick ins Wallmenich-Haus





## Projektbeispiele – Soziale Infrastruktur/Wohnungsnaher Versorgung

### Gilching



Oberbayern

#### Projektträger:

Zweckverband für den Sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg

#### Architekt:

Schinharl/Höss/Amberg, München

#### Ansprechpartner:

Zweckverband für den Sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg

Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen

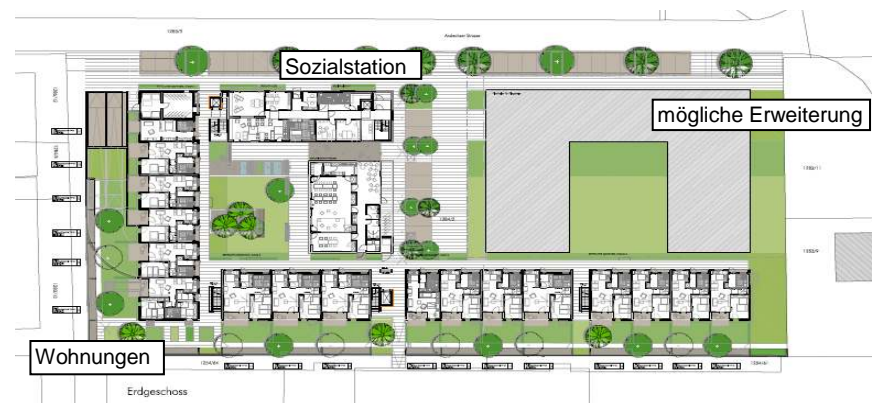
#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung

### Seniorenzentrum/Betreutes Wohnen Zweckverband für den Sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg



Eingangsbereich Sozialstation



#### Betreutes Wohnen für Senioren

51 Wohneinheiten, davon 33 gefördert,  
barrierefrei teilweise rollstuhlgerecht,  
alle mit privaten Freiflächen (Loggien /  
Terrassen)  
im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume und  
-freiflächen

**Sozialstation** (Sozialdienst Gilching) mit  
integrierter Tagespflegeeinrichtung und Cafe

**Lage im Ortszentrum** von Gilching, in Nähe  
zum S-Bahnhof mit direkter Verbindung nach  
München

vollständiges Nahversorgungsangebot  
in Fußnähe, Tiefgarage

**Erweiterung** als 2. Bauabschnitt geplant,  
Varianten denkbar als Altenpflegeheim, Alten-  
wohnheim oder weitere Wohneinheiten im  
Betreuten Wohnen

Wohnumfeld / Laubengangschließung / Wohnungseingänge



Rollstuhlgerechtes Bad (nach DIN 18025 Teil 1)





## Projektbeispiele – Soziale Infrastruktur/Wohnungnahe Versorgung

### Inning am Ammersee



Oberbayern

#### Projektträger:

Zweckverband für den Sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg

#### Architekt:

Schinharl/Höss/Amberg, München

#### Ansprechpartner:

Zweckverband für den Sozialen Wohnungsbau im Landkreis Starnberg

Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung

### Wohnanlage für Betreutes Wohnen

Zweckverband für den Sozialen Wohnungsbau im  
Landkreis Starnberg



Blick in einen der Wohnhöfe

#### Betreutes Wohnen für Senioren

31 Wohneinheiten, davon 21 gefördert,

- alle Wohnungen barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht,
- alle mit privaten Freiflächen (Loggien / Terrassen)
- Gemeinschaftliche Freiflächen in den Wohnhöfen,
- Laubengängerschließung mit individuell gestaltbaren Eingangsbereichen,
- Leitsystem zur Orientierungshilfe

**Sozialstation** (Nachbarschaftshilfe Inning) mit barrierefreien Gemeinschaftsräumen und großer Küche

**Lage im Ortszentrum** von Inning, vollständiges Nahversorgungsangebot in Fußnähe, Tiefgarage







Zurückgesetzter Eingangsbereich,  
individuell gestaltbar



Behindertengerechtes Bad mit Duschplatz und Badewanne



Multifunktionaler Eingangsbereich



Rollstuhlgerechte Grundrisse nach DIN 18025 Teil 1



## Projektbeispiele – Soziale Infrastruktur/Wohnungnahe Versorgung

### Ingolstadt

### Wohnanlage für Betreutes Wohnen

GWG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH



Oberbayern



#### Projektträger:

GWG  
Gemeinnützige Wohnungsbau-  
Gesellschaft Ingolstadt GmbH

#### Architekt:

Beyer+Dier, Ingolstadt

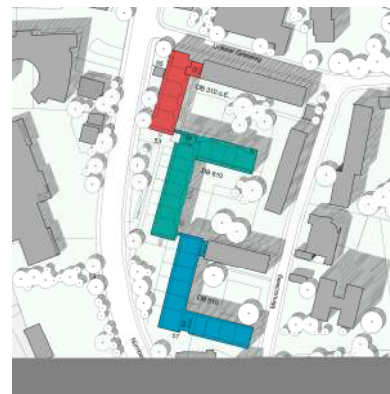
#### Ansprechpartner:

GWG Ingolstadt

Regierung von Oberbayern,  
Sachgebiet Wohnungswesen

#### Förderung:

Bayerisches  
Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung



#### Betreutes Wohnen für Senioren in drei Bauabschnitten

1. BA (rot), 23 Wohnungen, davon 20 gefördert  
alle rollstuhlgerecht (DIN 18025 Teil 1)  
Unterschiedliche Einkommensgruppen

2. BA (grün) befindet sich in Umsetzung  
51 barrierefreie Wohnungen,

3. BA (blau) folgt 2011/12  
nach Abriss des Vorgängergebäudes

- **Gemeinschaftsräume** im Dachgeschoß  
mit Dachterrasse
- **Tiefgarage**
- **Nutzungserweiterung** im Eingangsbereich  
BA1 möglich (Tagespflege, etc.)

**Pflegeangebot** durch die AWO-Sozialstation auf  
der gegenüberliegenden Straßenseite  
Pflegeappartements

#### Energiesparende Bauweise

**BDA-Preis 2009**  
**Deutscher Bauherrnpreis 2009/2010**

#### Lage

in der Nähe des Ingolstädter Nordbahnhofs,  
Geschäftsstelle der Wohnungsbaugesellschaft  
und Nahversorgungsangebote in direkter Umge-  
bung, Tiefgarage



## Projektbeispiele – Soziale Infrastruktur/ Wohnungsnahe Versorgung Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Nürnberg

### Stadtteilorientiertes Versorgungskonzept anders Wohnen eG, Nürnberg



Mittelfranken



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Gemeinsam bauen und leben“

#### Bauherr:

anders Wohnen eG, Nürnberg

#### Architekt:

Dr. Christopher Hornstein, Erlangen

#### Ansprechpartner:

anders Wohnen eG, Nürnberg

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm –  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für wissenschaftliche Begleitung



Platzfassade

( Foto: anders Wohnen eG © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Versorgungsverbund wohnenPlus

Neubau von 44 barrierefreien Wohnungen für  
Senioren und alleinerziehende Haushalte.

Betrieb einer Kindertagesstätte und mehrerer  
Gemeinschaftsräume.

Konzept der gegenseitigen Unterstützung und  
bei Bedarf Einkauf von externen Dienst- und  
Pflegeleistungen im Rahmen des Versor-  
gungsverbundes wohnenPlus.

Zentrale Lage direkt an der Altstadt von  
Nürnberg.

Zielsetzung des Wohnprojektes ist

- Ressourcenausgleich zwischen Senioren  
und Alleinerziehenden
- die Mischung unterschiedlicher Alters-  
und Einkommensgruppen
- gegenseitige Unterstützung und Hilfestel-  
lung im Alltag
- Gemeinschaftliche Aktivitäten in der  
Gruppe und im Quartier

Fertigstellung: 2009



## Projektbeispiele – Soziale Infrastruktur/Wohnungnahe Versorgung Impulsprojekte des Experimentellen Wohnungsbaus

### Regensburg



Oberpfalz



Modellvorhaben des  
Experimentellen Wohnungsbaus -  
„Wohnen in allen Lebensphasen“

#### Bauherr:

Stadtbau-GmbH Regensburg

#### Architekt:

büning+kerschbaum architekten, München  
grabner+huber landschaftsarchitekten  
partnerschaft, Freising

#### Ansprechpartner:

Stadtbau-GmbH Regensburg

Oberste Baubehörde im Bayerischen  
Staatsministerium des Innern,  
Sachgebiet Experimenteller Wohnungsbau

#### Förderung:

Bayerisches Wohnungsbauprogramm -  
Einkommensorientierte Förderung,  
Zuschuss Experimenteller Wohnungsbau  
für Architektenwettbewerb

### Neue Quartiersmitte in der Konradsiedlung Stadtbau-GmbH Regensburg



Quartiersmitte mit neuem Wohngebäude und Gemeinschaftshaus (Vordergrund)  
(Foto: Stadtbau-GmbH Regensburg © Experimenteller Wohnungsbau)

#### Zeitgemäßes Wohnangebot

In der Konradsiedlung aus den 1960er Jahren wurde im Rahmen eines Gesamtkonzepts die Quartiersmitte um 40 altersgerechte Wohnungen sowie ein Gemeinschaftshaus mit Krabbelstube ergänzt. Die umfangreich neu gestalteten Freiflächen bieten den Bewohnern Spielflächen, Treffpunkte und Rückzugsbereiche. Das angrenzende Nahversorgungszentrum wurde umgebaut und erweitert. Mit der neuen Quartiersmitte hat der Bauherr ein für die heutigen Wohnansprüche besonders geeignetes Wohn- und Infrastrukturangebot geschaffen. An zentraler Stelle entstanden vollständig barrierefreie Wohnungen in Form zweier Ergänzungsbauten, die zwei bestehende Zeilengebäude verlängern. Im Dachgeschoss werden die Bestandsbauten teilweise aufgestockt. Hier befinden sich jeweils nun vier Wohnungen, die ein Zusammenleben in einer Wohngruppe ermöglichen sowie ein für alle Mieter des Hauses nutzbarer Gemeinschaftsraum.

#### Gemeinschaftshaus und Krabbelstube

Gleichzeitig wurde mit der neuen Krabbelstube - unter einem Dach mit dem großzügigen Gemeinschaftshaus - ein neuer Treffpunkt für Jung und Alt geschaffen. So haben Familien nun in direkter Nähe ein Kinderbetreuungsangebot. Gemeinsame Treffen und Veranstaltungen stärken die Nachbarschaft.

Fertigstellung: 2009

