



Experimenteller Wohnungsbau – Wohnmodelle Bayern

Modellvorhaben

## **effizient bauen, leistbar wohnen**

Mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern

Auslobung

### **AUSGANGSLAGE**

Nie zuvor gab es in Bayern so viele Wohnungen und so gute Wohnqualität. Nie zuvor überlagerten sich aber auch neue Anforderungen an den Wohnungsbau aufgrund von Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung, energetischen Zielsetzungen, Inklusions- und Integrationsbedarfen mit einer in den Brennpunkten des Bedarfs wachsenden Bevölkerung, einer steigenden Wohnflächeninanspruchnahme und relativ hohen Bau- und Ausstattungsstandards – mit der Folge, dass die Kosten für den Bau von Wohnungen seit einigen Jahren steil ansteigen.

Gleichzeitig werden mehr bezahlbare Wohnungen gebraucht – in den Ballungsräumen, in denen es ungebrochenen Zuzug gibt und geben wird, aber auch in den Zentren ländlich geprägter Räume, in denen ein überaltertes Wohnungsangebot zielgerichtet aktualisiert werden muss. Und diese Wohnungen sollen gut, langlebig und für alle Generationen geeignet sein.

Zu den Determinanten für mehr Wohnungsbau gehört auch der Preis. Um den dringend benötigten erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, sind neue Konzepte gefragt, die dort ansetzen, wo die Preisspirale durch konzeptionell preisbewusste Entscheidungen ohne Einbußen an Wohn- und Gebrauchsqualität gestoppt wer-

den kann: an der Ausnutzung der Fläche und vorhandener Infrastruktur, an der Einfachheit der Konzeption, an der besseren Verknüpfung von Entwurf, Konstruktion und Fertigung, an der Effizienz der Baustellenlogistik und am Überprüfen von Gewohnheitsstandards – nicht aber am guten Maßstab, nicht an der Qualität des Raums, nicht an der Langlebigkeit von Grundriss, Material und Architektur, nicht an der sozialen Nachhaltigkeit, nicht an der Freiraumgestaltung und nicht an den atmosphärischen Komponenten des Wohnens.

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr fördert und unterstützt die Weiterentwicklung des Bauens. Der Experimentelle Wohnungsbau initiiert dazu seit fast 30 Jahren Modellprojekte, die - vom Freistaat eng begleitet und finanziell unterstützt - durch die Wohnungswirtschaft umgesetzt werden. Dabei geht es unter verschiedenen Themenstellungen um programmatisch und architektonisch vorbildliche Wohnmodelle, die den Veränderungen von Lebensweisen, Alters- und Familienstrukturen, technischen Weiterentwicklungen und energetischen Herausforderungen, aber auch wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besonders Rechnung tragen.

Angesichts der Notwendigkeit, mehr leistbaren Wohnraum zu bauen, geht es in diesem Modellvorhaben darum, gezielt nach zeitgemäßen Wohnformen und Bauweisen zu suchen, die es ermöglichen, die Wohnbauflächen optimal zu nutzen und den Wohnungsbau bezahlbarer zu machen. Es sollen zeitgemäße neue Wohnungen entstehen, indem

1. bislang unbebaute oder umgewandelte Wohnbaufläche effektiv aber mit hohem Gebrauchswert bebaut, untergenutzte Wohnbauflächen für den Bau zusätzlicher Wohnungen aktiviert oder bislang nicht fürs Wohnen genutzte Gebäudekomplexe in eine Wohnnutzung transformiert werden,
2. und die darüber hinaus so effizient konzeptioniert sind, dass diese neuen Wohnungen in einer überdurchschnittlich hohen Wohn-, Gebrauchs- und Architekturqualität ohne weitere Baukostensteigerungen realisiert werden können.

## **ZIELSETZUNGEN**

Dieses Modellvorhaben will die Baukultur des verdichteten erschwinglichen Wohnens wiederbeleben durch einen durchdachten effektiven, aber sozialen Kriterien und guter Wohnatmosphäre verpflichteten Umgang mit Fläche und mit dem Bau-

werk. Dichte im Sinne dieses Modellvorhabens bedeutet deshalb ausdrücklich nicht einfach mehr Wohnfläche auf weniger Grund, sondern ein dem jeweiligen Ort und seiner Zukunft angemessenes Maß an baulicher und sozialer Dichte in Verbindung mit räumlichem und freiräumlichem Mehrwert. Für eine Dichteaktualisierung ausgeschlossen sind Orte von besonderer baulicher, landschaftlicher, kultureller oder emotionaler Bedeutung.

## **HANDLUNGSFELDER**

### 1. Gesamtkonzept

Um städtebauliche, bauliche und prozedurale Aspekte mit Kostenrelevanz auszuloten, soll eine Voruntersuchung als Grundlage des Planungsprozesses für das jeweilige Modellprojekt erarbeitet werden. Alle relevanten Handlungsfelder von den standortspezifischen Rahmenbedingungen bis zu baulichen bzw. baurechtlichen und sozialen Gesichtspunkten sind dabei zu berücksichtigen.

### 2. Städtebauliche Gestaltung und Atmosphäre

Leitbild ist ein kompakter und wirtschaftlicher Wohnungsneubau mit einer plausiblen und für die Bevölkerung akzeptierbaren Baudichte, der hinsichtlich des städtebaulichen Auftritts in der Lage ist, eine kultivierte Grundstimmung und hohe atmosphärische Qualität im Quartier zu erzeugen. Damit verbundene bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Fragestellungen müssen frühzeitig und umfassend geklärt sein. Insbesondere bei Nachverdichtungsmaßnahmen ist auf eine hohe stadträumliche und soziale Qualität zu achten.

### 3. Nachbarschaft

Bauen bedeutet immer Veränderung. Nachbarn sind in Sorge, weil Neubauten heranrücken, sich der Ausblick ändern wird und neue Bewohner zuziehen. Doch eine Neubebauung oder Dichteaktualisierung muss nicht zwangsläufig negativ wahrgenommen werden, wenn dabei im Quartierszusammenhang synergetische Verbesserungen im Baulichen, Freiräumlichen, hinsichtlich der Bewohnerzusammensetzung oder bei der Versorgungsinfrastruktur entstehen. Deshalb sind Konzepte zu entwickeln und umzusetzen, von denen auch die alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohner profitieren.

Entsprechend dem Standort und der Art der Bauaufgabe soll von Beginn an eine kontinuierliche Information und Beteiligung der Nachbarschaft in einem offenen Prozess erfolgen.

#### 4. Gebäudekonzeption und Wohnungsgrundrisse

Die Aufgabe, neue Lösungen für leistbaren Wohnungsbau zu finden, gilt auch für die Gebäudekonzeption: gefordert sind eine flächenökonomische Erschließung, die architektonische und soziale Reize vermittelt, und durchdachte, wohnflächeneffiziente Grundrisse, die durch typologische Intelligenz Wohnvielfalt ermöglichen. Dazu sind einfache und stabile Grundrisslösungen mit minimierten reinen Verkehrsflächen gefragt, mit Raumsequenzen, die auf kleiner Fläche räumliche Großzügigkeit und einen guten Freiraumbezug bieten. Die Anforderungen an Barrierefreiheit im Haus und im Wohnumfeld sind zu berücksichtigen. Gerade wenn kompakt gebaut wird, müssen Privatheit, Hausgemeinschaft und Öffentlichkeit sehr sorgsam geordnet werden.

#### 5. Freiraum

Größere Bauvolumina und bauliche Ergänzungen des Bestands verringern den nutzbaren Freiraum und erzeugen mit der größeren Anwohnerzahl mehr Druck auf die Freiflächen. Deshalb muss besondere Sorgfalt auf eine gute Gliederung des öffentlichen Freiraums und auf die störungsarme Nutzbarkeit der Gemeinschaftsflächen gelegt werden. Die Akzeptanz der Nachbarn hinsichtlich baulicher Veränderungen und höherer Dichte hängt nicht nur von der Balance zwischen alten und neuen Baustrukturen ab, sondern auch von der Verbesserung der Freiraumsituation.

#### 6. Wirtschaftlichkeit des Bauens

Auch wenn die reinen Baukosten in den letzten Jahren im Verhältnis weniger stark als die Gesamtbaukosten gestiegen sind, so bieten sie dennoch relevante Ansatzpunkte zu mehr Wirtschaftlichkeit durch bereits dem Entwurf zugrunde liegende preisbewusste Entscheidungen. Kompakte grundflächensparende Gebäudetypologien mit vertretbarer Höhenentwicklung, einfache Konstruktionen und effiziente Erschließungen können Bau- und Grundstückskosten optimieren. Auch die seit Januar 2015 teilweise weggefallene Verpflichtung zur Anwendung der VOB/A in der Wohnraumförderung bietet neue Möglichkeiten zur Kostenreduzierung bei der Vergabe von Aufträgen.

### *Nachhaltige Ökonomie*

Wirtschaftlich bauen meint nicht Billigbau. Auf die Lebensdauer eines Gebäudes gesehen, sind dauerhaft nicht tragfähige Einsparungen kurzfristig. Wenn auch die Lebenszykluskosten in die Gesamtbilanz einbezogen werden, können etwas höhere Anfangsinvestitionen durch geringeren Aufwand im Betrieb und in der später ggf. notwendigen baulichen Anpassung sowie durch eine längere Werthaltigkeit kompensiert werden. Es ist deshalb auch Aufgabe des Modellvorhabens, zwischen diesen Polen zu vermitteln.

### *Rationellere Bauweisen*

Bereits im Entwurf gilt es zu überprüfen, ob nicht kostenrelevante konstruktive Vereinfachungen oder eine größere Materialeffizienz zu erreichen sind oder ob eine serielle Vorfertigung der individuellen vor Ort-Erstellung in vielen Einzelgewerken bei ähnlicher Qualität preislich überlegen sein und zudem den zeitlichen und logistischen Aufwand reduzieren kann.

### *Ökonomie der Genügsamkeit und des Teilens*

Bei der Diskussion über die Leistbarkeit des Wohnens muss auch die Frage nach den Standards gestellt werden. Dieses Modellvorhaben soll Anlass geben, über die normativen Vorgaben hinausgehende, kostentreibende Standards, die nicht der Nachhaltigkeit des Wohnens dienen, zurückzufahren und unzeitgemäße oder gewohnheitsmäßige Bauweisen, die nichts für die eigentliche Qualität des Wohnens tun, durch neue Lösungen zu kompensieren. Darunter fallen Fragen wie: Entscheidet die Zahl der Quadratmeter über gutes Wohnen? Ist die Privatisierung aller zum Wohnen gehörenden Funktionen wesentlich für die individuelle Wohnqualität – oder ist bei den Nutzergruppen der Zukunft nicht vielleicht sogar das Gegenteil der Fall? Wie viele Pkw-Stellplätze, die in teuren Tiefgaragen erstellt oder für die wertvoller Freiraum in Anspruch genommen wird, benötigen wir wirklich im öffentlich geförderten Wohnungsbau und für die zukünftige Mobilität? Komprimierte barrierefreie Grundrisse, die nicht durch einfache Schrumpfung der Standardwohnung entstehen, sondern die konzeptionell neu gedacht werden, besondere gemeinschaftsorientierte Wohnformen, die den privat zugeordneten Bereich reduzieren, aber kollektiv genutzte Flächen und Funktionsräume anbieten, Mobilitätslösungen, die in Absprache mit der Kommune Pkw-Stellplätze entsprechend dem tatsächlichen Bedarf reduzieren, den ÖPNV und das Fahrrad priorisieren oder leicht zugängliche Carsharing-Modelle anbieten, können Beispiele für eine sinnvolle Standarderneuerung im Rahmen dieses Modellvorhabens sein.

## **FÖRDERUNG**

Die Förderung der einzelnen Projekte des Modellvorhabens erfolgt durch Mittel des Experimentellen Wohnungsbaus im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms nach den zum Antragszeitpunkt jeweils gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen. Abweichungen von den technischen Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen sind in Abstimmung mit der Obersten Baubehörde möglich, wenn sie kostengünstigen und nachhaltigen Lösungen im Sinne des Modellvorhabens dienen.

Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen können im Rahmen zur Verfügung stehender Fördermittel zusätzlich mit Planungszuschüssen des Experimentellen Wohnungsbaus bis zu 60% der förderfähigen Kosten mitfinanziert werden. Die Förderung setzt eine Umsetzung im Rahmen des Modellvorhabens voraus.

## **TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN**

In das Modellvorhaben aufgenommen werden können Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen müssen gegeben sein bzw. so fixiert werden können und der Umfang des Bauvorhabens muss so gewählt werden, dass die Maßnahme innerhalb von fünf Jahren ab Auslobung umgesetzt werden kann.

Das Projekt muss die Ziele und Rahmenbedingungen der Auslobung erfüllen, wobei die Bauherren innerhalb des Spektrums der dargelegten Handlungsfelder jeweils projektspezifische Schwerpunkte setzen können. Genauso können aber auch weitere wirtschaftlichkeitsrelevante Aspekte verfolgt werden, wenn sie gutem Wohnen dienen und nachhaltig sind. Bei Bedarf wird die Oberste Baubehörde den Bauherren hierzu eine externe wissenschaftliche Projektberatung zur Seite stellen.

Eine Mischung der in diesem Modellvorhaben geförderten Wohnungen mit freifinanzierten Mietwohnungen oder Eigentumsmaßnahmen ist grundsätzlich möglich. Auch die strategische Kombination von öffentlich gefördertem Neubau mit Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen der unmittelbaren baulichen Nachbar-

schaft bei Nachverdichtungsmaßnahmen kann in dieses Modellvorhaben einbezogen werden.

Als Projektträger sind Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften sowie sonstige im Wohnungsbau erfahrene Bauherren zugelassen.

Die Aufnahme setzt neben der zügigen Realisierungsabsicht auch die Bereitschaft voraus, Abweichungen vom Gewohnten als Bereicherung zuzulassen und die Projekte in einer überdurchschnittlichen Qualität von Städtebau, Architektur und Wohnumfeld umzusetzen.

Generell gilt, dass Optimierungs- und Auswahlverfahren wie Wettbewerbe oder Plangutachten durchzuführen sind, um Ergebnisse zu erzielen, die über die üblichen Konzepte hinausgehen. Eine weitere Voraussetzung ist die Bereitschaft des Bauherrn, eventuell notwendige Voruntersuchungen durchzuführen und insbesondere bei Maßnahmen im Bestand die Anwohner kontinuierlich in den Planungsprozess einzubinden.

Ein Anspruch auf Aufnahme in das Modellvorhaben und auf Förderung besteht nicht. Die Oberste Baubehörde behält sich die Auswahl nach vorstehenden Kriterien vor. Ein Anspruch auf Förderung durch andere Programme ist durch die Aufnahme in das Modellvorhaben nicht gegeben.

## **ORGANISATION**

Ansprechpartner für das Modellvorhaben sind der Experimentelle Wohnungsbau der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr und die Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung. Die Bewilligungsstellen koordinieren und lenken die Umsetzung der einzelnen Projekte in ihrem Zuständigkeitsbereich in enger Kooperation mit der Obersten Baubehörde. Die Projektbegleitung verteilt sich wie folgt:

- Generalleitung, Auswahl der Standorte, Begleitung der Wettbewerbe, Einbindung in Schlüsselentscheidungen von Planung bis Umsetzung, Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit: Oberste Baubehörde
- Zuschüsse zum Wettbewerb: Oberste Baubehörde über die jeweils zustän-

dige Bewilligungsstelle; Finanzierung der optionalen externen Projektbegleitung: Oberste Baubehörde

- Wohnraumfördermittel: Oberste Baubehörde über die jeweils zuständige Bewilligungsstelle
- Laufende Planungs- und Förderberatung, Unterstützung des Bauherrn bei der Bündelung mit anderen Förderprogrammen und bei der Klärung planungsrelevanter Belange mit kommunalen oder nachgeordneten staatlichen Stellen: jeweils zuständige Bewilligungsstelle

Um den Wissenstransfer und den Erfahrungsaustausch über die einzelnen Maßnahmen hinweg zu gewährleisten und damit Synergieeffekte zu erzielen, veranstaltet die Oberste Baubehörde während der Projektlaufzeit voraussichtlich drei Foren der Projektbeteiligten, an denen sich Bauherren, Planer der Modellprojekte, Bewilligungsstellen, Oberste Baubehörde und sonstige Beteiligte austauschen.

## **ZEITPLAN**

### Auslobung

- Bewerbungsfrist: 29.06.2015
- Projektauswahl - Benennung der Modellprojekte: Ende Juli / Anfang August 2015
- 1. Forum - Vorstellung der Standorte: Sommer/Herbst 2015

### Planungsphase

- Potenzialanalyse
- Architektenwettbewerbe
- Optimierung der Planung
- 2. Forum - Vorstellung und Diskussion der Konzepte: Ende 2016

### Realisierung

- Umsetzung der Planungen und der begleitenden Maßnahmen
- 3. Forum - Vorstellung der realisierten Maßnahmen: 2019

### Nutzungsphase

- Evaluierung nach Gebäudebezug
- Abschluss - Dokumentation der Ergebnisse

## **BEWERBUNG**

Bewerbungen zur Teilnahme können bis zum 29. Juni 2015 bei der jeweils zuständigen Bewilligungsstelle für die Mietwohnraumförderung eingereicht werden. Die Projekte und ihre Konzeptschwerpunkte sollen nach beiliegendem Erfassungsbogen beschrieben und mit aussagekräftigen Plänen und Fotos erläutert sein. Die Bewilligungsstellen prüfen die Vorschläge auf ihre Eignung und legen sie der Obersten Baubehörde mit einer Stellungnahme vor. Die Auswahl erfolgt nach einer Bereisung der vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Oberste Baubehörde.

---

© Auslobungstext: Oberste Baubehörde/Sandack 06.04.2015

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Sachgebiet IIC2 - Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus, Experimenteller Wohnungsbau

Ministerialrätin Karin Sandeck

Ansprechpartnerin für das Modellvorhaben: Beate Ruhland, Baurätin, Tel. 089/2192-3339 (Montag bis Donnerstag erreichbar), [beate.ruhland@stmi.bayern.de](mailto:beate.ruhland@stmi.bayern.de)

April 2015