



Modernisierung von Wohnraum

Der größte Teil der Wohngebäude in unseren Städte und Gemeinden ist inzwischen mehr als 30 Jahre alt. Dieser Bestand entspricht überwiegend nicht mehr heutigem Standards an Wohnqualität und Energieverbrauch. Altbauten verbrauchen im Durchschnitt fünfmal mehr Energie als ein Neubau nach heutigem Standard. So wichtig qualitätvolle Neubauten auch sind: Die größte Herausforderung bei der Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse liegt in der Modernisierung des Bestandes.

Neben den privaten Eigentümern sind hierbei auch die Kommunen gefordert. Zum einen verfügen viele Gemeinden über eigene Wohnungsbestände, zum anderen sind sie durch ihre Planungshoheit die Initiatoren und Träger einer aktiven Stadtentwicklung. Denn auch ein zeitgemäßes Wohnungsangebot trägt entscheidend zur gesamten Attraktivität und Lebensqualität eines Ortes bei.

Die Aufgaben bei der Modernisierung von Wohnungen und Wohnumfeld sind vielfältig:

- Die Barrierefreiheit ist gerade in einer alternden Gesellschaft von großer Bedeutung.
- Der hohe Energieverbrauch im Gebäudebereich lässt sich am wirksamsten im technisch veralteten Bestand reduzieren.
- Die Ansprüche an Grundrisse und Wohnungsgrößen haben sich z.B. aufgrund der veränderten Haushaltsstrukturen weiter entwickelt.
- Das Wohnumfeld übernimmt eine wichtige soziale Funktion, gerade für jüngere und ältere Anwohner.
- Eine gut geplante Nachverdichtung dient der flächensparenden Siedlungsentwicklung, aber auch der Aufwertung von bestehenden Quartieren.
- Attraktive und vielfältige Wohnungsangebote sorgen in einer Siedlung für soziale Stabilität.

Der Freistaat Bayern und der Bund unterstützen deswegen die Wohnraummodernisierung mit einer breiten Palette von sich ergänzenden Fördermöglichkeiten.

Von der Modernisierung profitieren alle Beteiligten. Sie bietet die Chance, durch bedarfsgerechte Umgestaltung des Wohnungsbestandes eine Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse und damit eine wirtschaftliche Aufwertung zu erreichen, ihn in sozialer Hinsicht zu stabilisieren und zudem durch Energie sparende Maßnahmen auch ökologisch zu verbessern.



Fotograf: Florian Schreiber, München

■ Prinzenviertel in Ingolstadt

Stadt: Ingolstadt
Eigentümer: GWG Ingolstadt
Wohnungen: rund 500,
davon 92 neu errichtet
Planer: Ebe-Ebe-Architekten,
München
Beyer + Dier Architekten,
Ingolstadt



Die ehemalige Eisenbahnersiedlung südwestlich des Hauptbahnhofs in Ingolstadt ist gekennzeichnet durch ihre Lage zwischen den Gleisanlagen im Osten und der stark befahrenen Münchner Straße im Westen.

Fast die gesamte um 1920 errichtete Siedlung wurde in den 1990er Jahren von der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt erworben und danach sukzessive modernisiert sowie im südlichen Bereich durch Neubauten ergänzt.

Langgestreckte Zeilenbaukörper an der Ost- und Westseite der Siedlung schirmen die Hofbereiche von Verkehrsimmissionen ab. Die Pkw-Stellplätze wurden aus den Hofbereichen in ein Parkhaus neben den Bahnanlagen verlagert. Dies war Voraussetzung zur Schaffung ruhiger Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Modernisierungen und Wohnungsneubauten wurden mit Mitteln aus dem bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Daneben wurden Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, wie die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Neugestaltung der Straßen- und Hofbereiche, durch Zuschüsse der Städtebauförderung unterstützt. Insgesamt wurden bisher ca. 29 Mio. € investiert, davon entfielen ca. 18,3 Mio. € auf Modernisierungsmaßnahmen.

Modernisierungsmaßnahme

Schwerpunkt bei der oben abgebildeten Maßnahme war es, die Energieeffizienz zu verbessern. Insbesondere die Hüllflächen der Baukörper mit insgesamt 39 Wohnungen wurden dazu hochwertig gedämmt und die Fenster durch zeitgemäße Konstruktionen ersetzt. Eine dezentrale mechanische Lüftung sorgt für einen kontrollierten Luftwechsel. Auch eine Zentralheizung mit einem Gas-Niedertemperaturkessel wurde eingebaut. Eingriffe in die Grundrisstruktur wurden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Betroffen waren vor allem die Nassbereiche, die vergrößert wurden. Die Wohnungen in den Obergeschossen erhielten großzügige Balkone. Den Erdgeschosswohnungen wurden eigene Gartenanteile, die über Treppen unmittelbar erreichbar sind, zugeordnet.

Altengerechter Neubau

Der unten abgebildete dreigeschossige Neubau mit Laubengängen schließt das Quartier im Süden ab. Das gesamte Gebäude mit 30 Wohnungen ist barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 gestaltet. Ziel des Projekts war, vor allem Wohnraum für ältere Bewohner aus der Nachbarschaft anzubieten. Das Energiekonzept beinhaltet Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie zwei Gas-Brennwertkessel, die in Kaskade geschaltet sind. Dadurch kann ein Kessel außerhalb der Heizperiode vollständig abgeschaltet bleiben. Der andere Kessel schaltet sich nur ein, wenn die Leistung der Solar-Kollektoren auf dem Dach zur Brauchwassererwärmung nicht ausreicht.



■ Punkthäuser im Piusviertel

Stadt: Ingolstadt
 Eigentümer: GWG Ingolstadt
 Wohnungen: 7 Gebäude mit je 45 Wohnungen
 Planer: Prof. Adam Architekten, München

Die weitgehend gleichartigen, neugeschossigen Punkthäuser wurden Ende der 60er bis Anfang der 70er Jahre errichtet. Sie befinden sich unmittelbar nördlich einer stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsachse. Bei der Modernisierung standen energetische und Lärmschutz-Aspekte im Vordergrund.

Die Steigerung der Energieeffizienz wurde vor allem durch die vollständige Dämmung der Fassaden mit einem Verbundsystem und dem Austausch der Fenster erreicht. Die Balkone wurden geschosshoch mit Schiebeelementen verglast. Als Wintergärten übernehmen sie nun die Funktion von Wärme- und Schallpuffern. Auf eine aufwändige,

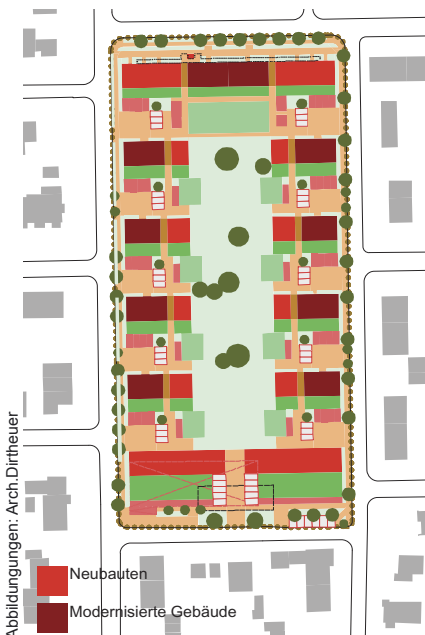


weitere Isolierung der Balkonplatten und den Austausch der großen Fensterelemente konnte daher verzichtet werden. Die Wohnanlage ist an ein Fernwärmenetz angeschlossen, so dass kein Änderungsbedarf bei der Heizanlage bestand. Durch Geländemodellierungen im Sockelbereich konnten die Hauszugänge barrierefrei gestaltet und den Erdgeschosswohnungen Privatgärten zugeordnet werden.

Die Modernisierung wurde mit zinsvergünstigten Darlehen aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm unterstützt. Ergänzend kamen Zuschüsse der Städtebauförderung für Schallschutzmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen zum Einsatz.

■ Wohnsiedlung Am Heideweg

Stadt: Dachau
 Eigentümer: GWG Dachau eG
 Wohnungen: 28 im 1. Bauabschnitt
 Planer: Arch. Franz Dirtheuer



Die Siedlung am Heideweg wurde in den 50er Jahren errichtet. Kennzeichnend ist die großzügige Grünfläche im Zentrum, um die sich eine kleinteilige Bebauung mit Geschosswohnungen gruppiert. Die Gebäude sollen nun abschnittsweise saniert und an heutige Standards angepasst werden. Zugleich soll durch Aufstockungen und ergänzende Neubauten eine behutsame Verdichtung erfolgen sowie das Wohnumfeld neu geordnet werden. Eine vorgeschaltete städtebauliche Rahmenplanung dient als Leitfaden für die stufenweise Umsetzung.

Als erste Realisierungsmaßnahme wurden zwei dreigeschossige Neubauten errichtet. Sie bilden als Flügelbauten zusammen mit dem dazwischen liegenden Altbau den nördlichen Abschluss des Quartiers.

Die Neubauten bieten Ersatzwohnraum für die von der Modernisierung betroffenen Mieter. Gleichzeitig wurden größere Maisonette-Wohnungen für Familien mit Kindern geschaffen. Ein raffiniertes Erschließungssystem mit Laubengängen erlaubt es, einen Großteil der Wohnungen mit nur einem Lift barrierefrei zu erreichen.

Hauptziel der Quartierssanierung ist es, den Bewohnern bzw. Mitgliedern der Baugenossenschaft einen breit gefächerten Wohnungsmix anbieten zu können. Umzüge, die durch unterschiedliche Bedürfnisse in den verschiedenen Lebensphasen begründet sind, werden dadurch erheblich erleichtert. Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens „Lebendige Wohnquartiere“ mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert.

■ Werksiedlung in Kolbermoor

Stadt: Kolbermoor
Eigentümer: Stadt Kolbermoor
Wohnungen: 165
Planer: Arch. Klaus Immich



Eine Siedlung mit Geschichte

Mit den vereinten Kräften von Gemeinde, Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung wird in Kolbermoor ein bedeutendes historisches Ensemble fachgerecht modernisiert. Die noch junge Stadt verdankt ihre Entstehung einer 1860 gegründeten Baumwollspinnerei. Dazu wurde 1862-1922 in drei Abschnitten eine Werksiedlung entlang der Mangfall erbaut, die als bedeutendes Beispiel ihrer Art unter Denkmalschutz steht.

Nach der Schließung des Werks 1993 entschloss sich die Stadt zum Kauf der ganzen Siedlung, um die anstehenden Probleme geschlossen angehen zu können: Eine modernisierungsbedürftige Bausubstanz, ein unattraktives Wohnumfeld und ein Mangel an Infrastruktur und Begegnungsstätten. Hier war eine Verbesserung wegen des hohen Anteils von zugewanderten und arbeitslosen Mietern besonders dringend.

Sanierung rundum:

Vom Bad bis zum Bürgertreff

Seit 1994 wird die Siedlung saniert und modernisiert. Schall- und Wärmeschutz werden verbessert, die Fassaden erneuert und eine effiziente Zentralheizung eingebaut. Mit einfachen Mitteln gelang es, die Grundrisse den modernen Anforderungen anzupassen, dies betraf vor allem den Ausbau der Bäder.

Bei der Neuordnung des Wohnumfelds wurde besonderer Wert auf die Wiederherstellung der historischen und äußerst beliebten Mietergärten und Vorgärten gelegt, Spielplätze wurden neu errichtet. Verkehrsberuhigung, überschaubare Sammelplätze und der Abbruch der ungeordneten Garagen sichern ruhige und schöne Höfe und Straßen.

Der richtige Fördermix

Die Förderungen greifen bei den einzelnen Maßnahmen ineinander: Die Wohnungsbauförderung sichert eine grundlegende Modernisierung des Wohnraumes. Mit der Städtebauförderung werden im Sanierungsgebiet das weitere Wohnumfeld, denkmalpflegerische Arbeiten und seit 2000 im Programm Soziale Stadt auch soziale Maßnahmen gefördert.

Ein Jugendtreff wurde aufgebaut, und das in einem alten Waschküchenhaus eingerichtete Büro des „Quartiersmanagements“ dient als vielseitig genutzter Bürgertreff. Dort unterstützen die Angebote von Hausaufgabenbetreuung bis zu Deutschkursen die Integration der Bewohner. Ergänzend werden diese Aktivitäten durch das Programm „LOS - Lokales Kapital für soziale Zwecke“ des Bundesfamilienministeriums unterstützt.

■ Aktuelles

Neue Internetseiten der Regierung von Oberbayern

Unser erweitertes Internetangebot hält viele hilfreiche Informationen bereit, z.B. zum Energieeffizienten Bauen und zur Intelligenten Flächennutzung. www.regierung.oberbayern.bayern.de

Planungshilfen 06/07

Die bewährten „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ wurden aktualisiert und sind als „P 06/07“ kostenlos erhältlich unter:

www.verlag-voegel.de
oder als pdf unter:
www.bauen.bayern.de

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die novellierte EnEV, die als Neuerung u.a. den Energieausweis für Gebäude verlangt, tritt zum 01.10.2007 in Kraft.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Die neue BayBO tritt am 01.01.2008 in Kraft.

■ Impressum:

Herausgeber und Kontaktadresse:

Regierung von Oberbayern,
Bereich 3 Bauwesen,
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau (PSS)
80538 München, Tel.: 089/2176-0, Fax: 089/2176-2854
E-mail: poststelle@reg-ob.bayern.de

Redaktion und Beiträge:

Roman Dienersberger, Christian Schiebel,
Achim Schröder, Torsten Sievers

Gestaltung:

Rositha Bergold

Druck:

Regierung von Oberbayern
August 2007

Dieser Infobrief ist auch im Internet abrufbar:

www.regierung.oberbayern.bayern.de, Rubrik „Wir für Sie“, „Planung und Bau“

■ Förderprogramme zur Wohnraummodernisierung im Überblick

Freistaat und Bund halten zur Modernisierung von Wohnraum und Wohnumfeld eine Reihe von sich ergänzenden Fördermöglichkeiten bereit. Wichtig ist dabei, dass die Antragstellung stets vor Maßnahmenbeginn erfolgt.



Bayerisches Modernisierungsprogramm für Miet- und Genossenschaftswohnungen

Voraussetzungen

Gefördert wird die Modernisierung von mindestens 25 Jahre alten Gebäuden mit mehr als drei Mietwohnungen. Die Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein und auf einem Gesamtkonzept beruhen, das die Modernisierung sämtlicher Wohnungen des Gebäudes und die Umsetzung in einem zeitlichen Zusammenhang vorsieht. Eigentumswohnungen werden nicht gefördert; auch nicht reine Instandhaltungskosten.

Förderung

Die Förderung besteht aus einem zinsverbilligten Darlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt. Gefördert werden bis zu 100 % der Kosten für Modernisierung und modernisierungsbedingte Instandsetzung, aber höchstens 65 % der vergleichbaren Neubaukosten.

Bindungen

Mit dem Modernisierungsprogramm sind weder eine Belegungsbindung noch eine besondere Mietpreisbindung verbunden. Evtl. bereits bestehende Bindungen bleiben aber unberührt.

Antragstellung

Antragsformulare sind erhältlich unter www.wohnen.bayern.de, bei den Bewilligungsstellen, den unteren Bauaufsichtsbehörden und im Formular-Fachhandel. Bewilligungsstellen sind die Bezirksregierungen sowie die Landeshauptstadt München und die Städte Augsburg und Nürnberg.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Auch Modernisierungen können nach diesem Programm gefördert werden. Attraktiv ist es v.a. bei Umnutzungen und umfangreichen Wohnraumänderungen, d.h. bei Maßnahmen, die über den üblichen Umfang einer Modernisierung hinausgehen.

Es gelten die gleichen Voraussetzungen wie im Modernisierungsprogramm. Gefördert wird mit einem zinsverbilligten Darlehen in Höhe eines vorhabenabhängigen Festbetrags. Damit verbunden ist eine 15- bzw. 25jährige Belegungs- und Mietpreisbindung.

In diesem Programm enthalten ist auch die Möglichkeit der Wohnraumanpassung für schwer behinderte oder schwer kranke Personen. Hier wird auch Eigenwohnraum mit einem Zuschuss von bis zu 5000 € gefördert.

Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die Konditionen sind mit denen des Bayerischen Modernisierungsprogramms vergleichbar, es werden aber auch Eigenheime und Eigentumswohnungen gefördert. Für diese kann im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bei besonders energieeffektiven Modernisierungen auch statt eines Darlehens ein einfacher Zuschuss in Höhe von bis zu 8750 € pro Wohnung gewählt werden.

Die Antragstellung an die KfW erfolgt immer über die Hausbank.



Städtebauförderung

In einem festgelegten Sanierungsgebiet kann ergänzend die Städtebauförderung eingesetzt werden. Voraussetzung ist, dass das Wohngebäude einen unrentierlichen, sanierungsbedingten Mehraufwand aufweist (Wirtschaftlichkeitsberechnung) und aus städtebaulichen Gründen, z.B. Denkmalschutz, vorrangig gefördert werden soll. Private Bauherren schließen dazu mit der Gemeinde eine vertragliche Modernisierungsvereinbarung ab. Die Gemeinde erhält nach Bewilligung durch die Regierung Zuschüsse, zu denen sie einen 40%igen Eigenanteil leisten muss.

Im weiteren Wohnumfeld kann die Städtebauförderung die Aufgaben der Gemeinde unterstützen, z.B. bei der Gestaltung von Straßenräumen und Grünanlagen oder dem Ausbau sozialer Einrichtungen.



Weitere Programme

Besondere Förderungen gibt es für die Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. bei Einbau von Pelletsheizungen oder Solarkollektoren.

Manche Landkreise und Gemeinden legen auch eigene Förderprogramme auf, z.B. zur Fassadensanierung, zur Hofbegrünung oder für Solaranlagen. Informationen dazu erhalten Sie von Ihrem Landratsamt bzw. Ihrer Gemeinde.

Weitere Informationen

- bei den Bezirksregierungen bzw. den Städten München, Augsburg, Nürnberg
- www.wohnen.bayern.de
- www.staedtebaufoerderung.bayern.de
- www.gebaeude-und-energie.bayern.de
- www.foerderdatenbank.de
- www.bayernlabo.de
- www.kfw.de
- bei der Hausbank

Wohnraummodernisierung - Handlungsfelder und Schwerpunkte

Zur Steigerung der Attraktivität kommt ein Bündel von Maßnahmen in Betracht. Sie stellen meist aber auch erhebliche Eingriffe in die vorhandene Substanz dar. Um Schäden zu vermeiden ist die Einschaltung von qualifizierten Architekten und Fachplanern dringend anzuraten. Mit ihrer Hilfe lassen sich die Teilmaßnahmen zu einem sinnvollen Gesamtkonzept zusammenschneiden und, ggf. auch in Abschnitten, umsetzen.

Handlungsfeld Wohnung

Grundriss

Ziel ist eine Anpassung der Wohnungsgrundrisse an heutige Bedürfnisse. Im Vordergrund steht oft eine bessere Nutzbarkeit der Bäder. Häufig lassen sich bereits durch den Abbruch ungenutzter Kamine die Bewegungsflächen vergrößern oder auch ein Waschmaschinenstellplatz einrichten. Badezimmertüren sollten aus Sicherheitsgründen grundsätzlich nach außen aufschlagen.

Barrieren

Jede vermiedene Barriere hilft. Bereits die Aufweitung von Türbreiten und Bewegungsflächen sowie die Vermeidung von Schwellen können erhebliche Erleichterungen darstellen. Bei einer Modernisierung werden 100%ige Lösungen oft nicht umsetzbar sein. Hier ist besondere Sensibilität und Kreativität gefragt.

Balkone

Balkone sollten zur besseren Nutzbarkeit mindestens 1,50 m tief sein. Auch der oberste Balkon sollte durch eine Überdachung vor der Witterung geschützt werden. Die Brüstungen sollten zumindest teilweise so gestaltet sein, dass auch im Sitzen der Blick nach Außen möglich ist. Für statisch und thermisch getrennte, vor die Fassade gestellte Balkonkonstruktionen gibt es eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird durch den Abbau der ursprünglichen, thermisch nicht getrennten Betonkragplatten eine beachtliche Wärmebrücke (Kühlrippe), die häufig auch zu Feuchteschäden im Deckenbereich führt, beseitigt. Den Wohnungen im Erdgeschoss können ggf. Terrassen und Gartenanteile zugeordnet werden.



Handlungsfeld Energieverbrauch

Gebäudehülle

Effektivster Ansatzpunkt für eine energetische Sanierung ist meist die Dämmung der Gebäudehülle und der Austausch von Fenstern und Außentüren. Dabei sind alle zum Außenraum sowie an nicht beheizte Gebäudeteile grenzenden Flächen zu berücksichtigen.

Heizung

Einzelöfen und Warmwasserboiler werden durch moderne Zentralheizungen mit zentraler Warmwasserbereitung ersetzt. Zu prüfen ist dabei auch der Anschluß an ein Fernwärmenetz oder der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen wie z.B. Holzpellets. Solaranlagen können die Energieversorgung ergänzen. In der Regel ist auch eine separate Verbrauchserfassung jeder Wohneinheit sinnvoll, um individuelles Sparen zu belohnen. Für weitergehende Einsparmöglichkeiten kommt ggf. eine kontrollierte Lüftung in Betracht. Über Wärmetauscher wird der Abluft Wärme entzogen und die Zuluft vorgeheizt.



Der Vergleich vorher-nachher überzeugt: Prinzenviertel, Ingolstadt, Arch. Beyer + Dier

Mieterinformation

Das richtige Verhalten der Mieter trägt wesentlich zum Erfolg energetischer Maßnahmen bei. Eine regelmäßige gründliche Öffnung der Fenster statt einer spaltbreiten Dauerlüftung sorgt für die richtige Balance zwischen der Abführung feuchter Raumluft und der Erhaltung der Raumwärme.

Handlungsfeld Wohnumfeld

Hauszugang

Ein ansprechendes Entree ist die Visitenkarte eines Wohnhauses. Dabei sind eine Reihe von funktionalen Erfordernissen wie Wetterschutz, Windfang, Briefkastenanlage oder Kinderwagenabstellmöglichkeit zu berücksichtigen.

Wohnumfeld

Im Gebäudeumfeld ist eine Vielzahl von Funktionen unterzubringen und sinnvoll aufeinander abzustimmen. Geeignet gestaltete Grünanlagen dienen vor allem der Erholung oder dem Spiel. Daneben sind aber auch Fahrradabstellmöglichkeiten und Abfallentsorgungseinrichtungen, ggf. in einfachen Nebengebäuden, sowie Autostellplätze zu berücksichtigen.

Gemeinschaftsanlagen

Bewohner brauchen geeignete Treffpunkte, um Kontakte zu pflegen. Sie können vom Gespräch im Treppenhaus über eine Sitzgruppe im Freien bis hin zum Gemeinschaftsraum für Bewohnerfeste reichen.

