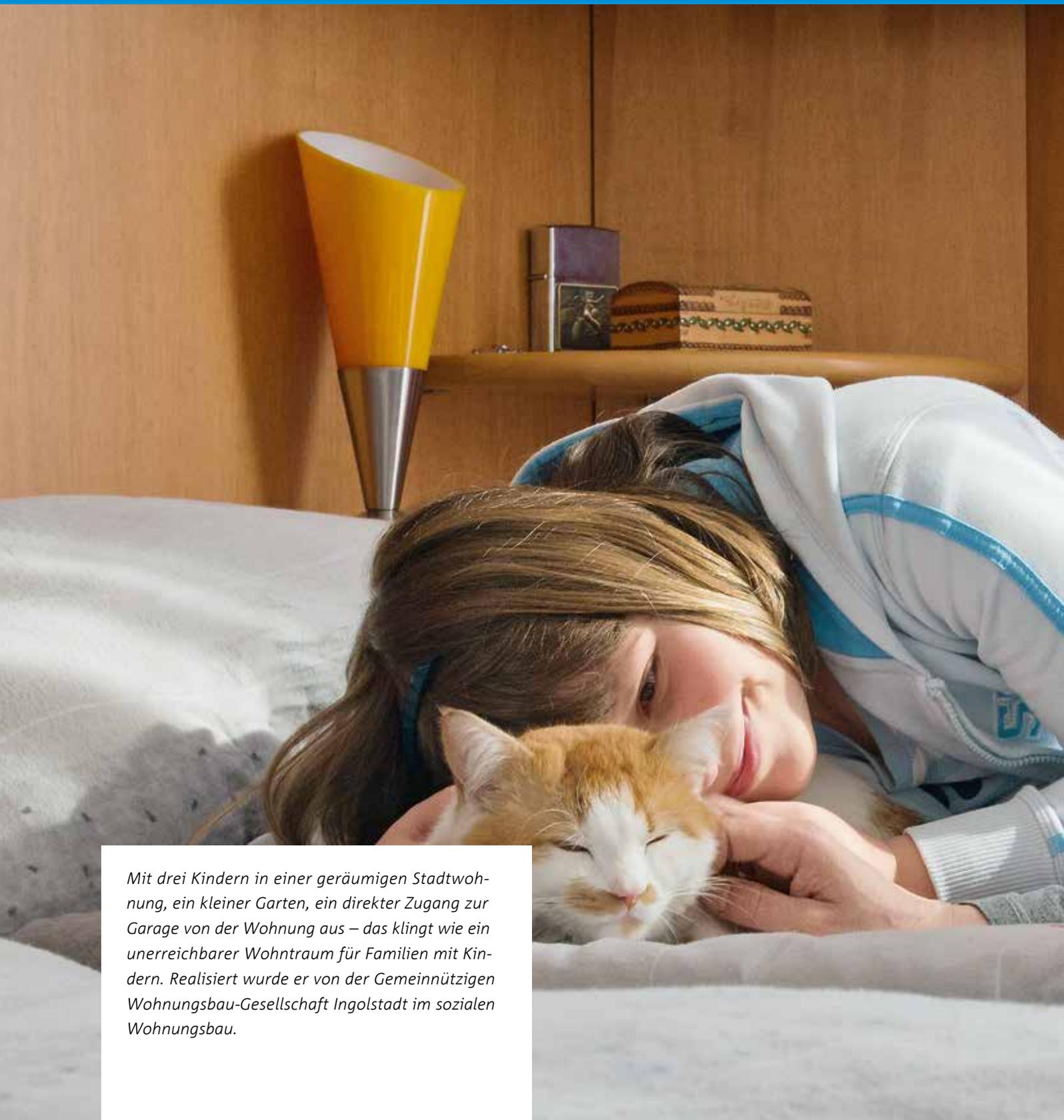


# Förderung von Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen

Erfahrungsbericht aus dem Förderbericht 2012



# *Familienglück und „Reihenhausidylle“ im prämierten sozialen Wohnungsbau.*



*Mit drei Kindern in einer geräumigen Stadtwohnung, ein kleiner Garten, ein direkter Zugang zur Garage von der Wohnung aus – das klingt wie ein unerreichbarer Wohnraum für Familien mit Kindern. Realisiert wurde er von der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt im sozialen Wohnungsbau.*



*Sergej und Tanja Diner mit ihren drei Kindern Paula (16), Oliver (12) und Carolin (10) sind eine der ersten Familien, die 2005 in die modernen Maisonettewohnungen mit Garten einziehen durften. Sie schätzen die Vorzüge ihres „Reihenhauses“ sehr. Endlich war auch Platz für das von den Kindern so lang ersehnte Haustier: Seither ist der rotgefleckte Kater Kusja neues und beliebtes Familienmitglied der Diners.*

*„Die Wohnung ist wie ein kleines Häuschen mit viel Platz, einer schönen Küche und sogar einem Garten.“*

Tanja Diner



Die moderne und große Wohnküche ist das gesellige Zentrum des Familienlebens bei den Dinern.

## „European hat frischen Wind in die Architektur Ingolstadts gebracht.“

Peter Karmann, Geschäftsleiter der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt

Die Wohnung, in der Familie Diner lebt, ist Teil der mehrteiligen Erfolgsgeschichte unter dem Titel „European“ der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt. Im Nordwesten der Stadt, im neuen Siedlungsfeld „Permoserstraße“ erhielt die GWG ein insgesamt 13.233 m<sup>2</sup> großes Neubaugebiet. Sie beauftragte mit der Planung das junge Architektenteam von Blauwerk in München. Diese entwarfen eine moderne und innovative Lösung, die wegweisend für den geförderten Wohnungsbau ist. Die Idee gewann 2001 sogar den 6. European-Architektur-Wettbewerb als eines von 2.150 Projekten in ganz Europa. Es ist deutschlandweit das erste realisierte „European“-Projekt.

Das Konzept, das die Jury überzeugte, sieht folgendermaßen aus: zwei langgestreckte, abgestufte Terrassenbauten – zur Straße hin mit vier, hofseitig

mit zwei Geschossen – werden durch ein ebenerdiges Parkhaus verbunden. Dadurch entsteht auf dem Dach des Parkhauses eine Art geschützte „Piazza“ mit privaten Terrassen und einem halb-öffentlichen Innenhof. Gleichzeitig ermöglicht das Parkhaus vielen Mietern, wie bei einem Einfamilienhaus, bis vor die Haustür zu fahren. Zusammen mit den geschützten Mietgärten und Loggien entsteht so fast der Charakter von Reihenhäusern.

Das „European“-Projekt Ingolstadt wurde in vier Einzelprojekten, teilweise mit deutlichem Zeitunterschied und unabhängig voneinander gebaut. Das erste Projekt mit 46 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten wurde 2005 fertiggestellt. Das zweite Projekt mit weiteren 45 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten entstand 2010 nach demselben Konzept. Die Geschosswohnungen im 3. und 4. Obergeschoss des Nordbaus sind barrierefrei, zum Teil sogar rollstuhlgerecht und über einen behindertengerechten Fahrstuhl erreichbar. Die hellen, lichtdurchfluteten 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen zwischen 55 und 90 m<sup>2</sup> sind alle mit Parkettboden und Schiebetüren ausgestattet und verfügen über ein dezentrales, wartungsarmes Wärmerückgewinnungssystem, welches gleichzeitig für eine kontrollierte Lüftung sorgt. Das dritte Projekt, eine Art Kubus mit vier Split-Level-Wohnungen, Dachterrasse und Gewerbeeinheit wurde Ende 2012 fertiggestellt und markiert den Eingang zu der neuen Siedlung.



Durch die terrassenförmige Anordnung entsteht fast eine Art „Reihenhausharakter“ mit Gärten.

Das vierte und abschließende Projekt wird 2014 das neue Areal vervollkommen. Es entsteht ein weiterer viergeschossiger Riegel als Pendant zu den ersten beiden Bauprojekten. Anstatt der Tiefgarage fungiert dieses Mal ein Laubengang zwischen den beiden oberen Geschossen als verbindendes Element. In den beiden unteren Geschossen entstehen erneut Maisonettewohnungen. Neben den insgesamt 17 Wohnungen wird in dieses Gebäude auch eine Wohngruppe der Lebenshilfe Ingolstadt mit 6 Zimmern und 6 Appartements einziehen. Gemeinsam schließen die vier Projekte die Quartierskante südlich der Richard-Wagner-Straße.

Die Gesamtkosten für das Neubauprojekt „European“ mit insgesamt 119 Mietwohnungen und 6 Gewerbeeinheiten belaufen sich auf fast 20,5 Mio. EUR. Davon können rund 38 Prozent (7,8 Mio. EUR) mit Hilfe staatlicher Förderung über die BayernLabo finanziert werden, 30 Prozent sind Eigenmittel der GWG Ingolstadt, der Rest wird über den Kapitalmarkt abgewickelt. Die einkommensorientierte Förderung und die teilweise großen Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> sorgen für eine gute Mischung unter den Mietern.



Der eigene kleine Garten in der Stadt – davon träumen die Meisten. Für Sergej Diner und seine Familie hat sich dieser Wunsch erfüllt.

Aufgrund der hohen Nachfrage waren alle Wohnungen schnell vermietet. Denn Ingolstadt boomt. Daher will die GWG in den kommenden fünf Jahren weitere 600 neue Wohnungen bauen. Das vom Experimentellen Wohnungsbau der Obersten Baubehörde mitgetragene Modell European soll hierfür beispielgebend sein.

„Wir nutzen seit Jahrzehnten die günstigen Fördermöglichkeiten der BayernLabo zur Finanzierung unserer Bauprojekte und wir sind sehr dankbar, dass zu uns auf diese Weise ein so großer Teil der öffentlichen Fördermittel fließt, um der großen Nachfrage nach schönem und bezahlbarem Mietwohnraum zu begegnen“, erklärt Peter Karmann, Geschäftsführer der GWG Ingolstadt.





## Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist das organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Förderinstitut der BayernLB. Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie die bankspezifischen Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern und unterstützt im Rahmen ihres Staats- und Kommunalkreditgeschäfts die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände bei der Finanzierung ihrer Aufgaben und Vorhaben.



Bayerische Landesbodenkreditanstalt  
Das Förderinstitut der BayernLB  
Brienner Straße 22  
80333 München  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)