



Dr. Günther Beckstein  
Staatsminister



Georg Schmid  
Staatssekretär

Die Veränderung der Alters- und Familienstrukturen, der Haushaltsformen und der Lebensstile erzeugt eine differenzierte Nachfrage nach sehr unterschiedlichen Formen des Wohnens. Als Reaktion auf die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft gewinnen nachbarschaftliche und integrative Wohnformen zunehmend an Bedeutung. Sie übernehmen Funktionen und Verbindlichkeiten, die traditionell von der Familie geleistet werden. Vor allem mit zunehmendem Lebensalter ist nachbarschaftliche Nähe ein wichtiger Baustein für Lebensqualität. Ein ausgesprochen nachbarschaftsorientiertes Wohnungsangebot bietet der Wohnungsmarkt bisher jedoch nur selten an.

Mit dem diesjährigen Landeswettbewerb für den Wohnungsbau hat die Oberste Baubehörde deshalb das Thema „Neue Nachbarschaften“ in den Mittelpunkt gestellt. Gesucht wurden beispielhafte Konzepte realisierter Wohnungsbaumaßnahmen, die den Bewohnern und Bewohnerinnen vielfältige Möglichkeiten der Aneignung, der Partizipation und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens bieten.

Die große Zahl und das hohe Niveau der eingereichten Arbeiten belegen, dass nachbarschaftsorientierte Wohnformen an Bedeutung gewinnen. Die Projekte zeigen bemerkenswerte Lösungen für unterschiedlichste Aufgabenstellungen: Das Spektrum der mit dem Bayerischen Wohnungsbaupreis ausgezeichneten Maßnahmen reicht von Sanierungen und Ergänzungen im Bestand, über nachbarschaftliche Wohnprojekte im ländlichen Raum bis zu städtischen Neubauquartieren und umfassen eine Bandbreite von eher baulich-strukturellen Ansätzen bis zur Nachbarschaftshilfe. Sie haben nicht nur Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnsituation der Bewohner und Bewohnerinnen, sondern strahlen auch in das Umfeld aus und tragen vielfach dazu bei, den sozialen Zusammenhalt zu stützen und attraktive Akzente im Wohnquartier zu setzen.

Mit der Dokumentation und Ausstellung zum Landeswettbewerb möchten wir Planer und Bauherren in ihrer Motivation stärken, den Aspekt der Nachbarschaft noch stärker in ihre Planungen einzubeziehen.

Dr. Günther Beckstein  
Staatsminister

Georg Schmid  
Staatssekretär



## NEUE NACHBARSCHAFTEN

Dokumentation

Landeswettbewerb zum  
Bayerischen Wohnungsbaupreis 2007

### Einführung

Neue Nachbarschaften 4

Zusammenfassung der Auslobung 5

### Preise

6

Wohnanlage für ältere Menschen, Hilpoltstein

Wohnen am Mühlbach, Landsberg am Lech

FrauenWohnen in der Messestadt München-Riem

Stadthaus München-Westend

Selbstbestimmtes Wohnen bis ins Alter-OLGA, Nürnberg

### Anerkennungen

16

Familienfreundliches Wohnen, Bayreuth

Wohnbebauung Kithier, Dießen am Ammersee

Hausgruppe in Haunwang

Wohnbebauung im Stadterneuerungsgebiet München-Hasenberg

Wohnen an der Nordheide, München

### Engere Wahl

21

Wohnanlage am Olympiaberg, München

Leben in der Siedlergemeinschaft, Regensburg

Wohnen mit Betreuung, Starnberg

Gute Ideen und Beispiele 22

Glossar 24

Teilnehmer des Wettbewerbs 26

Impressum 28

## Neue Nachbarschaften

Nicht jeder hat die gleiche Vorstellung von Nachbarschaft: Für die einen ist Nachbarschaft das reibungslose Wohnen Tür an Tür oder Zaun an Zaun, für andere bedeutet Nachbarschaft ein freundliches, aber unverbindliches Miteinander, andere wiederum verstehen unter Nachbarschaft eine integrierte Form des Zusammenlebens mit gegenseitiger Unterstützung, gemeinsamen Aktivitäten und hohem persönlichen Engagement.

Die Zahl derjenigen, die eine ambitionierte Form nachbarschaftsorientierten Wohnens suchen, nimmt zu, denn der gesellschaftliche und demografische Wandel bewirkt spezifische Bedarfe, die aus Funktionsverlusten im familiären und nachbarschaftlichen Zusammenleben herrühren:

- Die Standardfamilie, die lange Zeit das bauliche und soziale Anforderungsprofil im Wohnungsbau bestimmte, ist nur noch eine Lebensform unter vielen. Neue Lebensstile treten auf: Singles, alte Menschen ohne Anhang, Alleinerziehende, kinderlose Paare und Wohngemeinschaften bestimmen ebenso das Spektrum der Nachfrage. Leistungen, die traditionell von Familienverbänden übernommen oder durch Nachbarn aufgefangen wurden, drohen dadurch zunehmend zu verkümmern oder werden durch soziale Träger bzw. Dienstleister erbracht.
- Der Trend zur Individualisierung, die Pluralisierung der Lebensstile und die steigende Mobilität lösen zunehmend die Bindungen an traditionelle soziale Zugehörigkeiten und Netzwerke auf.
- Der wirtschaftsstrukturelle Wandel mit Folgen wie Arbeitslosigkeit, Verarmung und sozialer Marginalisierung von Teilen der Bevölkerung beeinflusst das Gefühl von Zusammengehörigkeit und die Teilhabe am nachbarschaftlichen Leben.

Diese Entwicklungen können zu Brüchen im sozialen Zusammenhalt führen. Andererseits werden dadurch Möglichkeiten zur Bildung selbst gewählter, unterschiedlicher nachbarschaftlicher Milieus mit neuen Qualitäten von Nachbarschaft eröffnet.

Nach Einschätzung der meisten Menschen ist Nachbarschaft ein wichtiger Baustein für Wohnqualität und für Wohnzufriedenheit. Gerade für Menschen in hohem Alter spielt die unmittelbare Wohnumgebung eine große Rolle, weil sie ihren Aktionsradius häufig auf das enge Wohnumfeld konzentrieren und Sicherheit und verlässliche Bedingungen auch als Stimulanz für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben benötigen. Deshalb entdecken gerade ältere Menschen die Potenziale von funktionierenden Hausgemeinschaften, die die gewünschte Kommunikation und nachbarschaftliche Hilfe bieten können. Auch in schwierigen Lebenslagen – unabhängig vom Alter – können stabile Nachbarschaften sozialen Halt und Unterstützung geben. Hierbei spielen auch die Querbezüge zu den Entwicklungen im Quartier eine Rolle. Gerade in sozial schwierigen oder einseitig strukturierten Stadtbereichen sind stabile und gemischte Nachbarschaften wichtig, die als Anker oder Impuls wirken können.

Erfolgsparameter für die Entwicklung von lebendigen Nachbarschaften zu benennen ist schwierig, weil die Praxis zeigt, dass sich hervorragender nachbarschaftlicher Zusammenhalt genauso unter eigentlichen K.O.-Kriterien entwickeln kann, wenn engagierte Menschen zusammenrücken. Aber es lassen sich bauliche und soziale Rahmenbedingungen definieren, die vorteilhaft für die Entwicklung von Nachbarschaft sind.

Im Allgemeinen wird eine homogene soziale Zusammensetzung der Bewohner/innen, ihrer Lebensstile, Einstellungen und Verhaltensweisen als günstig für die Entstehung von sozial interaktiver Nachbarschaft betrachtet. Doch machen oft gerade unterschiedliche Lebenslagen und Mentalitäten Nachbarschaft lebendig bzw. notwendig.

Auch siedlungsstrukturelle und bauliche Rahmenbedingungen können die Entwicklung eines nachbarschaftlichen Klimas fördern helfen. Städtebauliche Konzeptionen und öffentliche Räume, in denen sich der Gemeinschaftsgedanke widerspiegelt, Freiflächen, die Aneignungsmöglichkeiten und Spielräume bieten, Baustrukturen, die robust und flexibel gegenüber sich ändernden Bedürfnissen sind, unterschiedliche Wohnformen und Grundrisstypologien, die Gemeinschaft, aber genauso Individualität und Rückzug ermöglichen, und das Angebot von gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen können Voraussetzungen für aktives nachbarschaftliches Zusammenleben schaffen.

Ein wichtiger Faktor für die Entstehung von Zusammenhalt der Bewohnerschaft ist ihre frühzeitige Einbindung in die Planungsprozesse oder die Möglichkeit zur Selbsthilfe am Bau bzw. bei der Gestaltung der Freianlagen. Allgemein wachsen Gruppen durch eine gemeinsame Planung, durch gemeinsames Arbeiten oder durch bewältigte Pionierzeiten zusammen. Das wirkt sich schließlich positiv auf die Hausgemeinschaft aus. Nachbarschaftliche Zusammengehörigkeit entwickelt sich deshalb oft aus gemeinschaftlichen Bauprojekten, die von Baugruppen entwickelt werden, um ein gemeinsames Anliegen zu verwirklichen. Baugruppen pflegen durch die frühe Gemeinschaftsbildung während der Projektierungszeit häufig intensive nachbarschaftliche Kontakte und teilen viele Freizeitaktivitäten.

Eine weitere Möglichkeit zum nachbarschaftlichen Wohnen sind zielgruppenorientierte Projekte, in denen sich „Wahlverwandtschaften“ finden, bei denen spezifische Anforderungen im Mittelpunkt des Zusammenlebens stehen, beispielsweise für Senioren, Alleinerziehende oder Frauen. Solche Projekte sind häufig mit sozialen Stützpunkten kombiniert oder in integrierten Lagen in der Nähe solcher Einrichtungen angesiedelt.

Eine besondere Form neuer Nachbarschaften sind Baugemeinschaften, die aufgrund gleich gerichteter Interessen und dem Wunsch nach aktivem gemeinschaftlichem Zusammenleben entstehen. Diese sehr unterschiedlich organisierten Wohngruppen formieren sich als soziale Verbände, organisieren soziale Netze, und pflegen ein aktives Miteinander. Gemeinschaftlich nutzbare Räume und Hausbereiche sind bei dieser Wohnform obligatorisch. Häufig beziehen sie ihr Umfeld in ihre Aktivitäten ein und dehnen ihre Angebote auf das engere Quartier aus. Allerdings setzt die Beteiligung an einem solchen Projekt hohes Engagement voraus.

Die Vielzahl unterschiedlicher Nachbarschaftsprojekte, die in den letzten Jahren realisiert wurden, zeigen, dass gemeinschaftsorientiertes Wohnen, nachbarschaftliche Selbstorganisation und Wohnen mit sozialer Kompetenz im Trend liegen. Nicht von ungefähr sind viele ambitionierte Nachbarschaftsprojekte in Großstädten entstanden, in denen traditionelle soziale Netzwerke schwinden, aber auch viele engagierte Menschen leben und sich besondere Milieus bilden können. Angesichts demografischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen ist das Leben in neuen Nachbarschaften auch eine Aufgabe für den ländlichen Raum. Diese Entwicklungen erfordern qualitative Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt. Der Freistaat Bayern liefert dazu mit seinen Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus und mit diesem Landeswettbewerb Vorbilder und Anknüpfungspunkte.

Karin Sandeck

## Ziel des Wettbewerbs

Die Landeswettbewerbe zum Bayerischen Wohnungsbaupreis, die die Oberste Baubehörde gemeinsam mit der Bayerischen Architektenkammer und dem Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen VdW auslobt, wollen für mehr Gebrauchstüchtigkeit, Qualität und Zukunftsfähigkeit im Wohnungsbau werben und die Baukultur in Bayern fördern.

2007 stand der Landeswettbewerb unter dem thematischen Schwerpunkt „Neue Nachbarschaften“. Gesucht wurden innovative Ideen und beispielhafte Konzepte baulicher und struktureller Art zu nachbarschaftsorientiertem Wohnen. Ziel war es, Maßnahmen auszuzeichnen, die einen besonderen nachbarschaftlichen Ansatz und hohe Architekturqualität verbinden. Dabei ging es um die Gestaltung von Planungsprozessen, die städtebauliche und bauliche Konzeption, Grundrissstypologien, die Erschließung, Freiräume und ihre Zonierung, Gemeinschaftseinrichtungen, die nachbarschaftliches Zusammenleben, Wohnzufriedenheit und soziale Stabilität fördern, und um bauliche und strukturelle Maßnahmen, die Partizipation, Selbsthilfe und Eigenorganisation der Bewohner ermöglichen.

## Gegenstand der Auszeichnung

Ausgezeichnet wurden Wohngebäude oder Wohnsiedlungen in Bayern, die in den letzten sieben Jahren fertig gestellt wurden und beispielhafte Lösungen im Sinne des Wettbewerbsziels beinhalten.

Zur Beurteilung zugelassen waren sowohl Neubauten als auch umfassende Modernisierungen und Umnutzungen im Bestand. Ausgenommen waren Vorhaben, die im Rahmen von Modellvorhaben der Obersten Baubehörde (Wohnmodelle, Siedlungsmodelle) gefördert oder in einem vorausgegangenem Landeswettbewerb prämiert wurden.

## Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt waren Architekten/innen und Landschaftsarchitekten/innen in Zusammenarbeit mit Architekten/innen. Die Einbeziehung der Bauherren und/oder Bewohner in die Bewerbung war erwünscht. Die Teilnehmer konnten mehrere Projekte zur Beurteilung einreichen.

## Jury

Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin, München

Prof. Markus Gasser, Architekt, Zürich

Christiane Harriehausen, freie Journalistin, München

Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer, Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft, München

Karin Sandeck, Ministerialrätin, Oberste Baubehörde, München

Rudolf Scherzer, Vizepräsident der Bayerischen Architektenkammer, Nürnberg

## Kriterien für die Bewertung

Folgende Kriterien wurden von der Jury bei der Beurteilung und Bewertung der eingereichten Arbeiten zugrunde gelegt:

- Entwurfskonzept
- Nachbarschaftsgestaltende Elemente, soziale Gebrauchstüchtigkeit, Beitrag zum Zusammenleben unterschiedlicher Bewohnergruppen und verschiedener Generationen, Angebote zur Mobilisierung von Nachbarschaft
- Städtebauliche Einbindung, Maßstäblichkeit und Erschließung
- Funktionalität und Gestaltung, Nutzbarkeit und Qualität der Räume
- Gestaltung, Zuordnung und Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der gemeinschaftlichen und der privaten Freibereiche
- Orientierung, Erschließung und Grundrissorganisation
- Gestaltung der Baukörper, Fassaden und Innenräume
- Wirtschaftlichkeit und Bauunterhalt

## Preise und Anerkennungen

Es wurden 43 Arbeiten eingereicht. Die Jury vergab fünf gleichrangige Preise und fünf Anerkennungen:

### Preise

Wohnanlage für ältere Menschen, Hilpoltstein: Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Caritasstation, Heidecker Straße

Wohnen am Mühlbach, Landsberg am Lech: Umbau, Sanierung und Neubau der Wohngebäude am Bäckertor und Suytermühle

FrauenWohnen in der Messestadt München-Riem: Neubau mit 50 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und Büros, Ingeborg-Bachmann-Straße

Stadthaus München-Westend: Wohn- und Geschäftshaus mit gemeinschaftlich genutzten Räumen im Sanierungsgebiet Westend, Landsbergerstraße/Holzapfelstraße

Selbstbestimmtes Wohnen bis ins Alter-OLGA, Nürnberg: Umbau der Wohnbebauung Chemnitzerstraße

### Anerkennungen

Familienfreundliches Wohnen, Bayreuth: Neubau von vier barrierefreien Wohnhäusern im Soziale Stadt-Gebiet St. Georgen

Wohnbebauung Kithier, Dießen am Ammersee: Neubau von drei Doppelhäusern, Lachen – Birkenallee

Hausgruppe in Haunwang: Neubau von sieben Einfamilienhäusern, Haglweg, Eching/Haunwang

Wohnbebauung im Stadterneuerungsgebiet München-Hasenberg: Ergänzender Wohnungsneubau an der Aschenbrennerstraße

Wohnen an der Nordheide, München: Neubau von 115 Wohnungen mit Bürgertreff, Schneeheideanger

# Wohnbebauung für ältere Menschen, Hilpoltstein

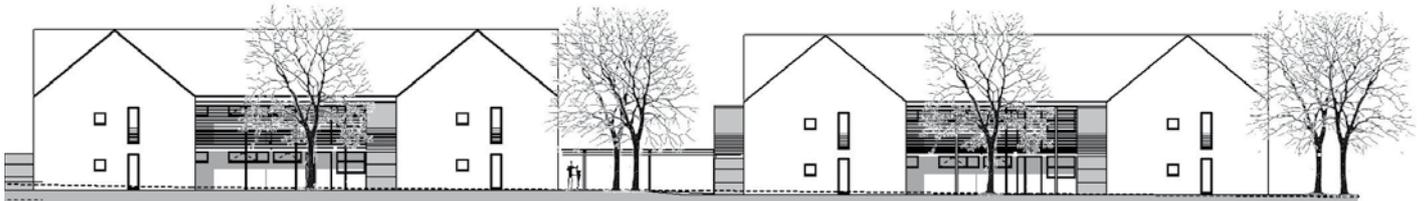
## Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Caritasstation, Heidecker Straße

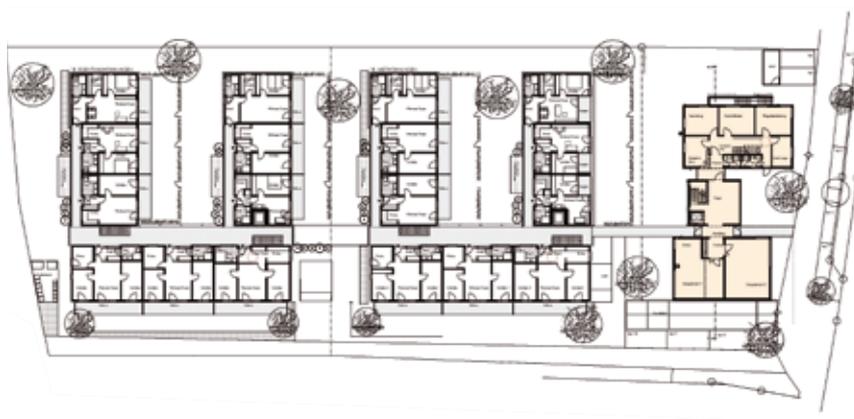
Die Seniorenwohnanlage mit Caritas-Station befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Altstadt von Hilpoltstein. Das Konzept ist nutzerorientiert und verfügt über gut durchdachte sowie Gemeinschaft fördernde Elemente.

Zentrale Anlaufstelle für die Bewohner ist die Seniorenbegegnungsstätte mit einem Saal, Gruppenräumen, einem Internetcafé sowie einer Küche und einer Werkstatt. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur Integration der Senioren mit der Nachbarschaft und wird sowohl von den Bewohnern der Wohnanlage als auch den Menschen in der Umgebung genutzt. Die Typologie der Gebäude ist klar und lässt sich vielseitig adaptieren. Die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen trägt zur sozialen Ausgewogenheit des Projekts bei.

Das Grundstück wird von einer stark befahrenen Straße aus erschlossen. Mit Hilfe einer durchdachten Anordnung der Gebäude, die die Sozialstation unmittelbar an die Straße legt, werden die Wohnungen vor dem Verkehrslärm geschützt. Zugleich hat die exponierte Lage der Sozialstation den Vorteil, dass sie allgemein zugänglich und gut sichtbar ist. Die Wohnungen selbst sind entweder von der Sozialstation über einen gedeckten Gang oder über einen im Südwesten verlaufenden Weg zu erreichen. Die Wohnanlage ist über breite Laubengänge und Aufzüge erschlossen.

Die Seniorenwohnanlage ist ein sehr gelungenes Beispiel für nachbarschaftsorientiertes Bauen in einer Kleinstadt. Die Begegnungsstätte lädt durch ein umfangreiches Angebot zum nachbarschaftlichen Miteinander ein. Ein Ansatz, der Modellcharakter hat.





Fertigstellung:  
2005  
Architekten:  
Ebe + Ebe, München  
Bauherren:  
St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH,  
Schwabach,  
Caritas-Sozialstation Hilpoltstein e.V.

PREIS

## Wohnen am Mühlbach, Landsberg am Lech

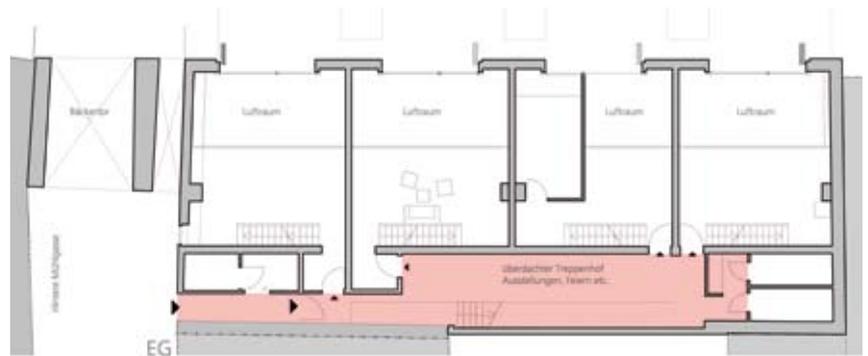
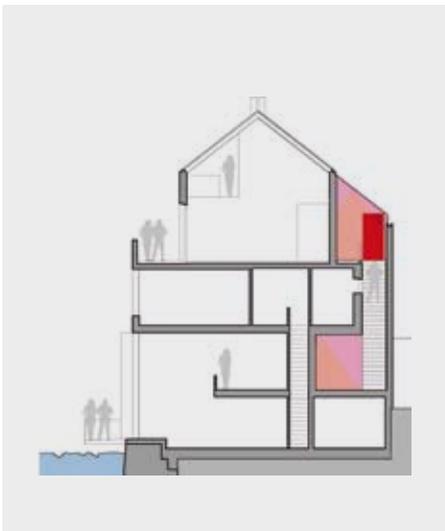
Umbau, Sanierung und Neubau der Wohngebäude am Bäckertor und Suytermühle

Das Projekt hat Wohnen an einem Bachraum neu definiert und dadurch die Attraktivität einer außergewöhnlichen Umgebung deutlich gesteigert. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Architektur, die positiv auf die zum Teil historisch gewachsene Nachbarschaft ausstrahlt. Dadurch eröffnen sich neue städtebauliche Situationen. Der Stadtbach kann anders wahrgenommen werden.

Die beiden umgebauten beziehungsweise neu errichteten Gebäude befinden sich in der Altstadt von Landsberg am Lech direkt am Mühlbach, der zu früheren Zeiten von Mühlen und Sägemühlen genutzt wurde. Die historischen An- und Zubauten sind entsprechend gewerblich geprägt. Eine vor dem Umbau eher unattraktive innerstädtische Rückseite wird heute durch die zwei Wohnhäuser

Suytermühle und das Wohngebäude am Bäckertor als ein natürlicher urbaner Freiraum empfunden. Das Projekt leistet dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Akzeptanz des Wohnens an einem traditionell durch handwerkliche Produktion geprägten Ort. Das hat zur Belebung des Quartiers und zur Schaffung einer besonderen Atmosphäre beigetragen. Der Bach ist in den Wohnräumen erlebbar geworden.

Bei der Suytermühle handelt es sich um ein dreigeschossiges Mühlgebäude, das zu einem Wohnhaus mit sechs Loftwohnungen umgebaut und nach Süden mit zwei weiteren Wohnungen ergänzt wurde. Gläserne Erker über dem Wasser öffnen den Blick in die Altstadt und zum Bachraum. Besonders gelungen an dem Konzept ist, dass die historische Rückseite des Baches zur Attraktion wird und somit die



Fertigstellung:  
2004/2006

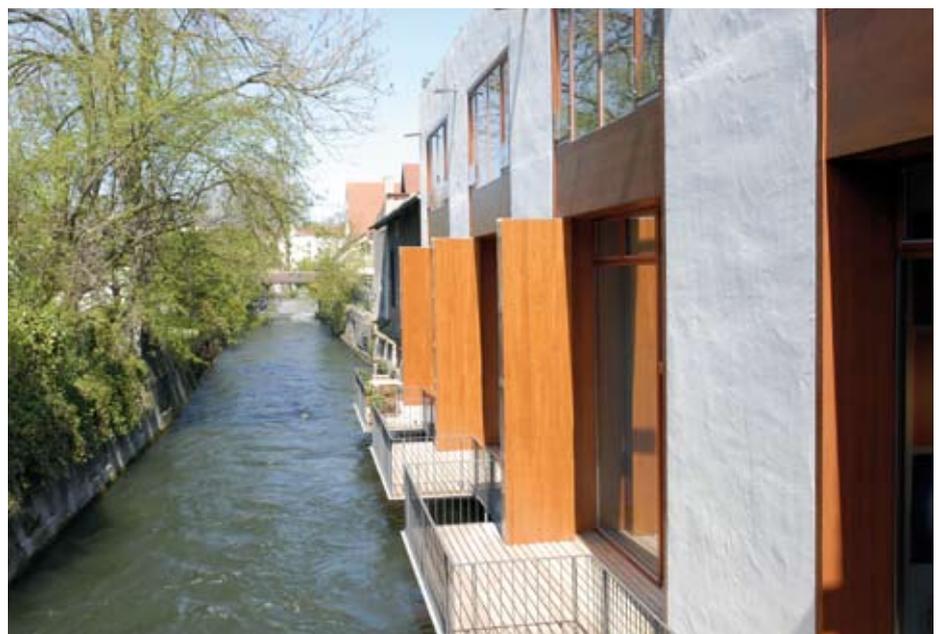
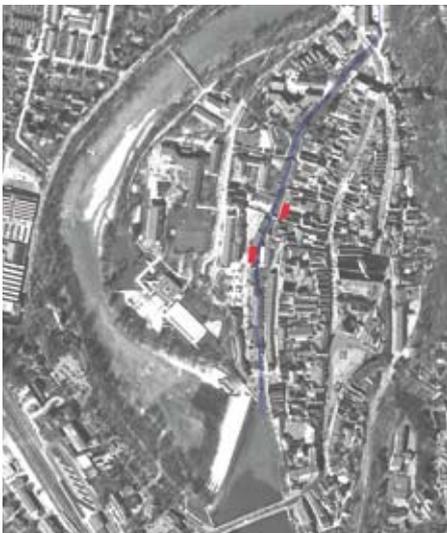
Architekt:  
Wolf-Eckard Lüps, Utting am Ammersee

Bauherr:  
Hahn 5 GmbH, Utting am Ammersee



Nachbarschaft der Altstadt für Wohnen nachhaltig belebt. Auch das Wohngebäude am Bäckertor öffnet sich zum Wasser. Hier ist anstelle einer Schreinerei ein neues Wohngebäude mit vier Stadthäusern und drei Penthäusern entstanden. Die unteren Stadthäuser öffnen sich zum Bach über Terrassen. Das angrenzende Bäckertor wird in das Gesamtkonzept eingebunden, einschließlich der Nutzung seiner Räume. Das verbindende Element ist auch hier der Stadtbach, der sowohl die Bewohner als auch die Flaneure auf der Brücke zusammenführt.

Hier wurde eine neue Typologie gefunden, die sich für hohe architektonische Qualität in einem schwierigen Umfeld entschieden hat. Das strahlt auf die Nachbarschaft aus und fordert zu einer neuen Auseinandersetzung mit scheinbar Vertrautem auf.



PREIS

## FrauenWohnen in der Messestadt München-Riem

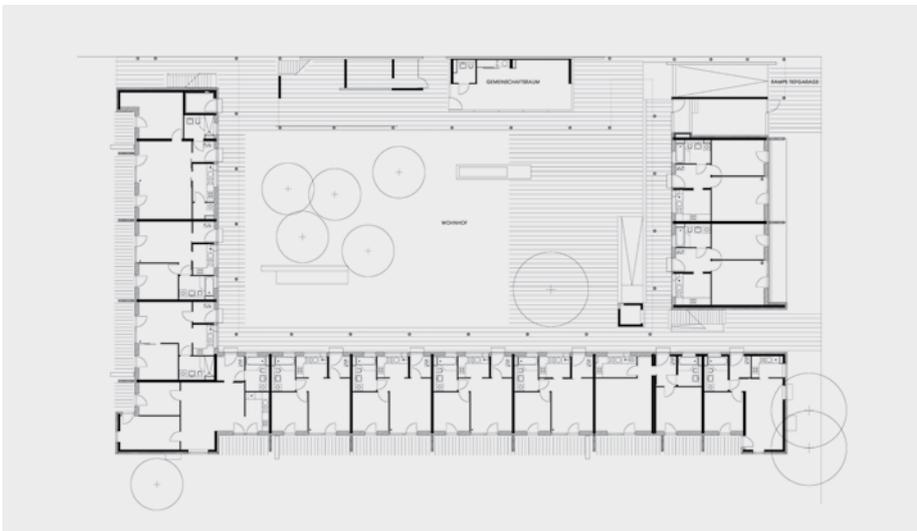
Neubau mit 50 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und Büros, Ingeborg-Bachmann-Straße

Das Gemeinschaftswohnprojekt FrauenWohnen eG in der Messestadt Riem hat die Idee der unterstützenden Nachbarschaft sowohl architektonisch als auch inhaltlich sehr überzeugend und modellhaft umgesetzt. Die Genossenschaft wurde 1998 gegründet, um preiswerten und unkündbaren Wohnraum für Frauen zu schaffen.

Dabei beteiligten sich die Bewohnerinnen intensiv an der Planung und Konzeption. In Workshops wurden die Werte von Individualität und Gemeinschaft diskutiert und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht. Ziel war es, der Anonymität der Großstadt durch die Schaffung von „Wahlverwandtschaften“ entgegenzuwirken. In der Wohnanlage ist inzwischen eine lebendige Nachbarschaft entstanden.

Alleinerziehende Mütter werden von „Leihomas“ unterstützt und die Rollstuhlfahrerinnen erhalten unkompliziert diverse Hilfestellungen. Der Kontakt zum Umfeld wird durch Aktionen wie etwa einen Flohmarkt und Informationsveranstaltungen gesucht.

Das Gebäude überzeugt durch seine gesamtkompositorische Qualität und seine schöne Baukörperform. Besonders gelungen sind die Durchlässigkeit der Architektur und die Konzentration der Wohnungen um einen grünen Innenhof. Da das Gebäude barrierefrei errichtet wurde, gibt es keine Begrenzung auf eine Altersgruppe. Auch die Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten ist gelungen. Neben den Wohnungen und einigen Büroräumen gibt es zudem



Fertigstellung:  
2006

Architektinnen :  
Planungsgemeinschaft Zwischenräume,  
München

Landschaftsarchitektinnen:  
ARGE Widmer-Thiel + Zaharias, München

Bauherr:  
FrauenWohnen eG, München



einen Gemeinschaftsraum und ein Gästeappartement, das von den Bewohnerinnen angemietet werden kann. Hinzu kommen weitere Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Werk- und Gymnastikraum und der Gemeinschaftsnutzgarten.

Das Projekt stellt einen besonders gelungenen Beitrag zum Thema Neue Nachbarschaften und liefert viele zukunftsweisende Ansätze zum Thema Selbstorganisation und Selbsthilfe.



PREIS

## Stadthaus München-Westend

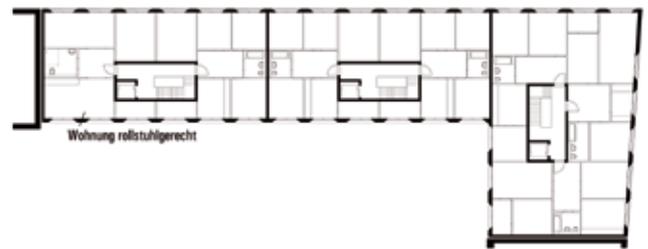
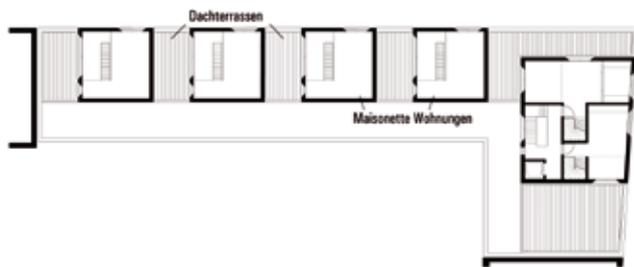
Wohn- und Geschäftshaus mit gemeinschaftlich genutzten Räumen im Sanierungsgebiet Westend, Landsberger-/Holzapfelstraße

Das Wohn- und Geschäftshaus Ecke Landsberger Straße/Holzapfelstraße ist ein Schlüsselbauwerk für das Quartier. Es verbessert durch seine architektonische Qualität und ein durchdachtes Konzept die Wohn- und Freiraumsituation und wirkt dadurch positiv in das nachbarschaftliche Umfeld hinein.

Das zeitgemäße und anspruchsvoll realisierte Gebäude befindet sich im Westend, einem Stadtteil, der traditionell durch eine Mischung aus Gewerbe- und Wohnflächen geprägt ist. Der Neubau passt sich mit sieben Gewerbe- und 23 Wohneinheiten sowie durch seine Höhe und die Wahl der Baumaterialien in die Umgebung ein. Die schwierigen

Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Lage an einer lauten und viel befahrenen Straße oder die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblich genutzten Gebäuden stellte Bauherrn und Architekten vor besondere Herausforderungen, die sehr gut gelöst wurden.

Die Straße wird durch hohe schallgedämmte Fenster mit Isolierverglasung nach innen und einer weiteren Einfachverglasung nach außen als öffentlicher Raum erlebbar. Durch die Ladengeschäfte im Erdgeschoss wird das Gebäude gut in sein Umfeld integriert. Es fungiert dadurch als Bindeglied zwischen Gewerbe und Wohnen.



Fertigstellung:  
2005

Architekten:  
Fink + Jocher, München

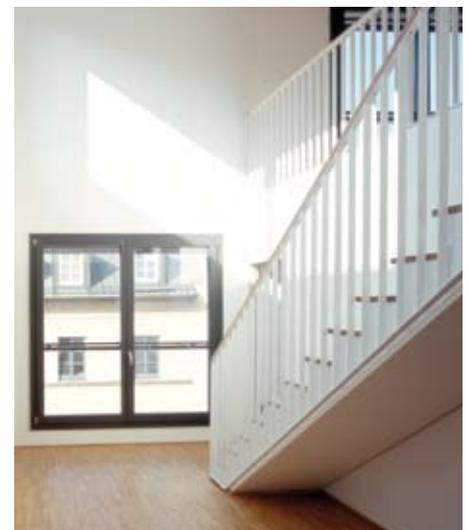
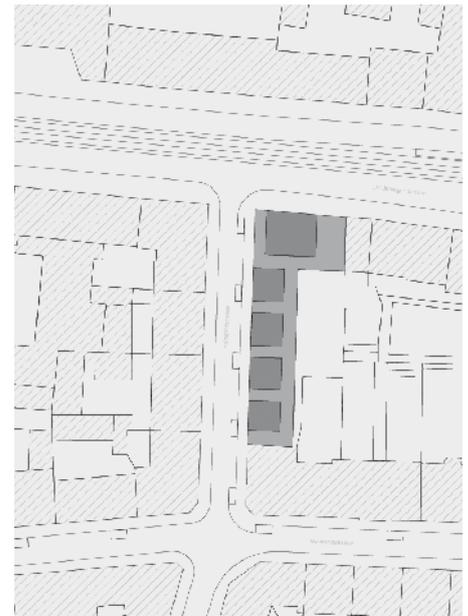
Landschaftsarchitekten:  
Burger Landschaftsarchitekten,  
München

Bauherr:  
MGS Münchner Gesellschaft  
für Stadterneuerung mbH



Die drei Eingangsbereiche sind als großzügige Kommunikationsflächen gestaltet. Ein Gemeinschaftsraum mit Küche führt direkt zum Innenhof mit einem kleinen Kinderspielplatz. Außer den sechs Maisonette-Wohnungen sind alle Wohnungen barrierefrei organisiert. Zwei Wohnungen bieten die Voraussetzungen für rollstuhlgerechtes Wohnen.

Das Projekt zeigt einen gelungenen Ansatz zur Sicherung der Standortqualität in einem schwierigen Umfeld und leistet dadurch einen sehr guten Beitrag zur Förderung der Nachbarschaft.



PREIS

# Selbstbestimmtes Wohnen bis ins Alter-OLGA, Nürnberg

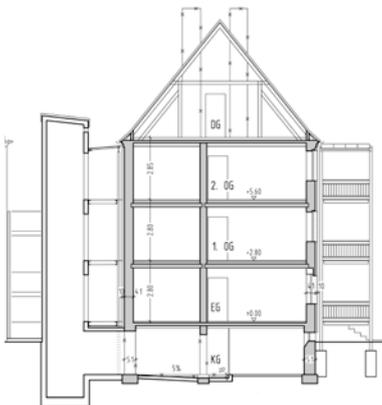
## Umbau der Wohnbebauung Chemnitzerstraße

Im Alter selbstbestimmt Wohnen, unter diesem Motto steht das Projekt OLGA – bei dem es sich um eine herausragende Initiative einer Gruppe von elf engagierten Nürnbergerinnen und der wbg Nürnberg GmbH handelt. Ziel war es, eine Hausgemeinschaft in einem Wohnhaus mit abgeschlossenen und seniorengerechten Wohnungen zu etablieren, in dem gemeinschaftliches Leben bei einer größtmöglichen Freiheit jedes Einzelnen möglich ist. Dies ist beispielhaft gelungen.

Besonders hervorzuheben ist das Engagement der Bewohnerinnen für ihr Quartier. Das Wohnprojekt bietet nicht nur Hilfe zur Selbsthilfe, sondern hat auch Ausstrahlungseffekte in das Quartier hinein.

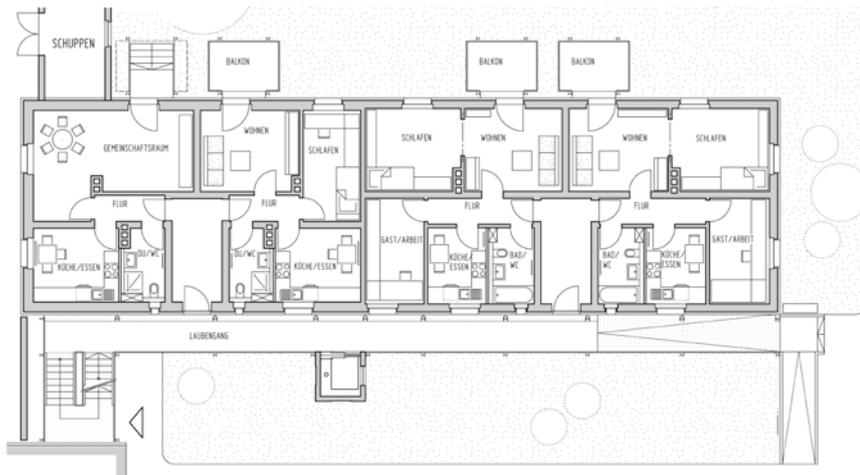
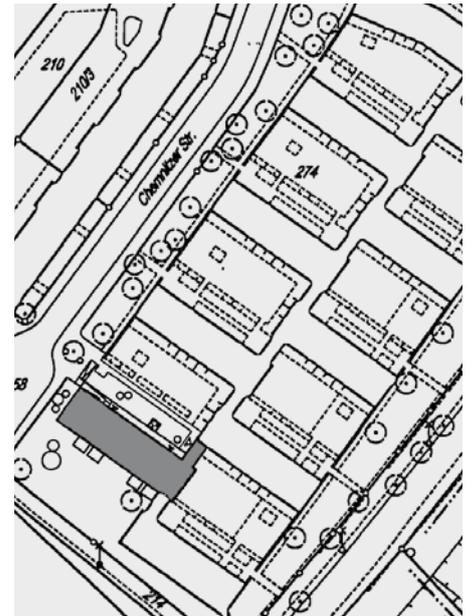
Dadurch wird die Nachbarschaft im Haus, ebenso wie die Kontakte zu der benachbarten Umgebung intensiv gefördert.

Allerdings bleibt die architektonische Qualität hinter dem inhaltlichen Konzept zurück. Von Vermieterseite wurde ein Wohngebäude aus dem Jahr 1936 umgebaut, so dass aus ursprünglich zwölf Wohnungen nunmehr elf Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Küche, Sanitärbereich und Zugang zum Gemeinschaftsgarten entstanden sind. Kleine, die Kommunikation fördernde räumliche Maßnahmen an den richtigen Stellen hätten einen offeneren architektonischen Eindruck vermittelt. Um Barrierefreiheit zu gewährleisten, wurden die bisherigen Treppenhäuser zurückgebaut und ein



Laubenzugang mit Aufzug errichtet. Dabei sind nicht alle Chancen optimal genutzt worden. Vor allem die Grundrisse, die nicht überall Rollstuhl geeignet sind, und die Erschließungselemente sowie deren Anordnung in den Außenräumen weisen Lücken auf. Hier gibt es Verbesserungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet das Projekt wertvolle Lösungsansätze zum Thema Neue Nachbarschaften. Es ist ein gelungenes Beispiel für funktionierende Selbstorganisation und Nachbarschaftshilfe, das Modellcharakter für weitere Bauvorhaben mit einer vergleichbaren Zielsetzung haben könnte.



Fertigstellung:  
2003

Architekten:  
Semmler-Rammensee-Dietz, Nürnberg,  
mit wbg Nürnberg GmbH

Bauherr:  
wbg Nürnberg GmbH

PREIS

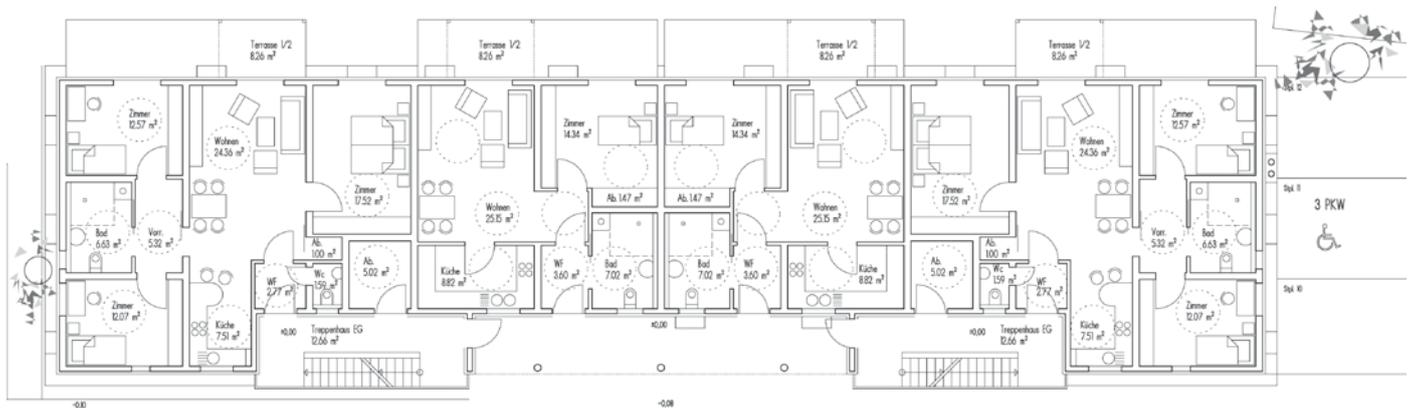
## Familienfreundliches Wohnen, Bayreuth

Neubau von vier Wohnhäusern im Soziale Stadt-Gebiet St. Georgen

In Bayreuth wird ein sehr überzeugender Weg aufgezeigt, um mit Hilfe von zeitgemäßen Wohnraumangeboten die soziale Struktur der Nachbarschaft positiv zu beeinflussen. Durch den Neubau von vier hochwertigen Wohnanlagen mit großzügigen Grundrissen soll die Aufwertung des benachteiligten Gebiets „Insel“ unterstützt werden. Ziel ist es, aus dem Quartier einen familienfreundlichen Stadtteil zu machen.

Durch eine Wohnumfeld- und Platzgestaltung werden zudem ein Quartiersmittelpunkt und ein Nachbarschaftszentrum geschaffen.

Darüber hinaus wird die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier durch weitere Maßnahmen gestärkt. So soll der gemeinschaftliche Freiraum im Zusammenspiel mit dem Familien- und Nachbarschaftszentrum und unter Mitwirkung der Bewohner gestaltet werden. Diese Form der nachbarschaftlichen Partizipation ist beispielhaft und im Sinne eines eigenverantwortlichen Umgangs mit dem persönlichen Umfeld zu begrüßen.



Fertigstellung:  
2004 (WA 1) bis 2008 (WA 4)

Architekten:  
Stiefler + Seiler, Bayreuth

Bauherr:  
GEWOG Wohnungsbau- und  
Wohnungsfürsorgegesellschaft  
der Stadt Bayreuth mbH



ANERKENNUNG

# Wohnbebauung Kithier, Dießen am Ammersee

Neubau von drei Doppelhäusern, Lachen – Birkenallee

Das Projekt ist ein qualitativ überzeugender Beitrag zum Thema Doppelhäuser im Hochpreissegment. Es bietet die Möglichkeit für Gemeinsamkeit in einem sozialen Umfeld, das ansonsten eher Rückzugsmöglichkeiten und Ungestörtheit sucht.

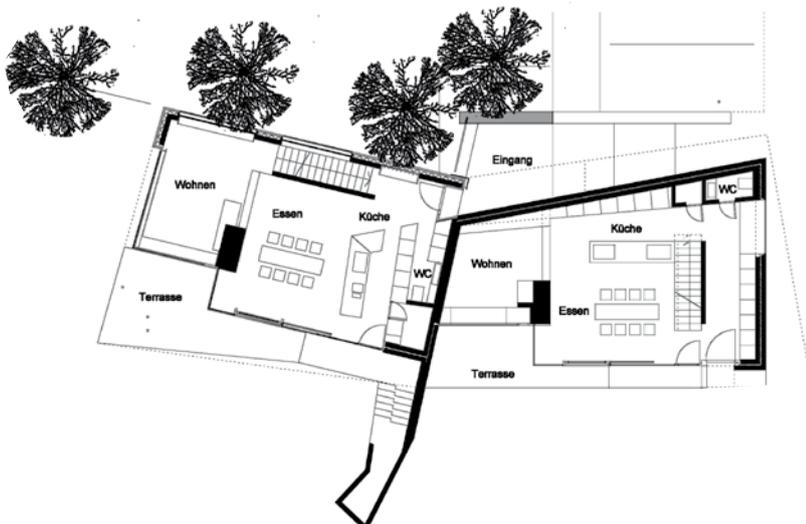
Die kleine Wohnanlage mit drei langgestreckten Doppelhäusern hat eine für diesen Haustyp ungewöhnliche Zonierung vom öffentlichen zum privaten Teil, die besonders gelungen ist. Die Gebäude öffnen sich großzügig nach Süden in den privaten Garten. Nach Norden bleiben sie allerdings hermetisch verschlossen und schützen auf diese Weise die Privatsphäre des Nachbarn.

Hochwertiges Wohnen in einer Gemeinschaft ist durch das homogene Äußere der Häuser überzeugend dargestellt.

Individuell geplante Ausbauten und Variationen in den Grundrissen geben zugleich Raum für die eigenen Vorstellungen der sechs Bauherren.

Der sorgfältig gestaltete Erschließungsweg bietet vielfältige Ein- und Ausblicke und stellt als „Spielstraße“ ein wichtiges verbindendes Element in der Wohnanlage dar. Entlang des Weges reiht sich eine Spange aus Carport, Gästepavillon und den Baukörpern auf. Dadurch werden die hofartigen Gärten der Osthäuser von der Öffentlichkeit der Anliegerstraße getrennt.

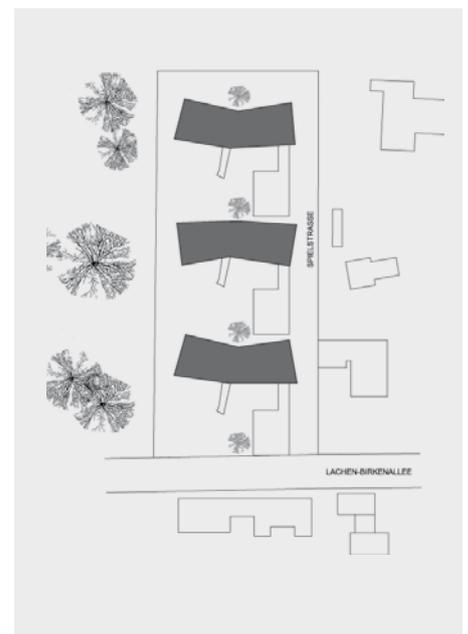
Ein schönes Beispiel, in dem wertvolle Ansätze zum Thema nachbarschaftliche Nähe unter Wahrung der Privatsphäre gegeben werden.



Fertigstellung:  
2006

Architekten:  
Bembé + Dellinger, Greifenberg

Bauherr:  
Andreas Kithier, München



ANERKENNUNG

## Hausgruppe in Haunwang

Neubau von sieben Einfamilienhäusern, Haglweg, Eching/Haunwang

Das Projekt besteht aus sieben dörflich strukturierten Einzelhäusern. Es stellt einen besonders gelungenen Beitrag zum Thema familienfreundliches Wohnen in der Gemeinschaft dar.

Das Konzept überzeugt vor allem deshalb, weil die Bauherren konsequent auf Einfriedungen wie Hecken oder Zäune verzichtet haben. Dadurch erhält das Grundstück einen offenen und großzügigen Charakter, der die nachbarschaftliche Kommunikation fördert. Schön ist auch die Erschließung über einen zentralen Bereich mit Dorfteich, der gleichzeitig als Regenrückhaltebecken dient. Die Erschließungsstraße kann als Privatweg von den Kindern uneingeschränkt als Spielfläche genutzt werden.

Bei den Gebäuden handelt es sich um gelungene Typenhäuser, die auf einer quadratischen Grundfläche mit unterschiedlichen Fassaden errichtet wurden. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme aus einer gemeinsamen Heizzentrale. Für alle Häuser wurden eine solare Warmwasseraufbereitung sowie der Einbau einer Regenwasserzisterne für den Garten und die WC-Spülung vorgesehen.

Besonders erwähnenswert ist, dass bei der Hausgruppe von Anfang an das Ziel im Mittelpunkt stand, gemeinschaftlich zu leben. Die Anordnung der Gebäude weist daher eine die Kommunikation fördernde Struktur auf und trägt zu nachbarschaftlicher Nähe bei.



Fertigstellung:  
2000

Architekten:  
Architektengemeinschaft Frese-Brammer,  
Brammer, Gruber, Landshut

Bauherr:  
ROWA – Bauträger GmbH,  
Eching/Weixerau

ANERKENNUNG

# Wohnbebauung im Stadterneuerungsgebiet München - Hasenberg

## Ergänzender Wohnungsneubau an der Aschenbrennerstraße

Die Ergänzung der Wohnanlage ist ein gutes Beispiel für einen gelungenen Siedlungsanschluss, der Modellcharakter für vergleichbare Gebiete haben könnte. Zur Aufwertung der zwischen 1960 und 1971 errichteten Siedlung, die mit ihrem Angebot an eher kleinen Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen vieler Mieter entspricht, wurden als Pilotprojekt von der städtischen Wohnungsgesellschaft GWG neue Wohngebäude auf bisher großflächig versiegelten Garagenhöfen erbaut.

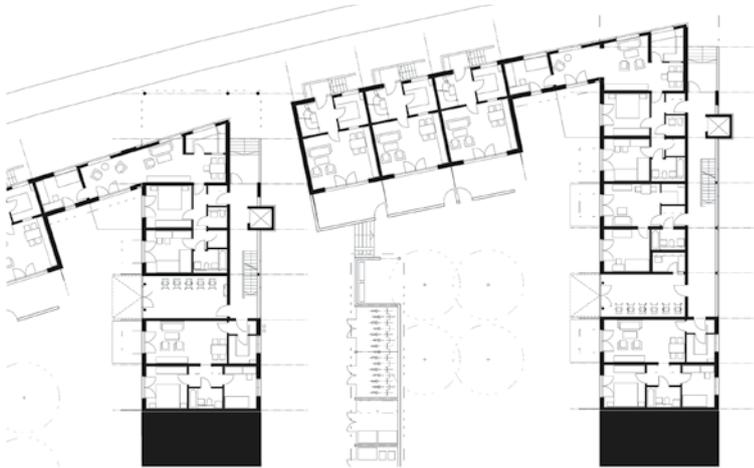
Die neuen Gebäude nehmen zum einen die Richtung der Bestandszeile auf, folgen aber andererseits auch dem Bogen der Aschenbrennerstraße. Aufgrund der Höhenstaffelung ergibt sich ein Wechselspiel aus zwei- und fünfgeschossigen Baukörpern. Dieser Anschluss ist sowohl städtebaulich als auch architektonisch durchdacht und stellt eine sinnvolle Ergänzung zu der vorhandenen Bebauung dar.

Vor allem die individuelle äußere Erschließung an der Straße ist überzeugend gelöst. Hinzu kommt eine sinnvolle Ergänzung der

Freiräume, denn auch die Höfe wurden umgebaut und erhielten je nach Lage eine unterschiedliche Gestaltung. Sie bieten verschiedene Nutzungsangebote wie Nebengebäude für Fahrräder und Aufenthalt oder Plätze mit Sitz- und Spielmöglichkeiten. Die großzügige und parkähnliche Durchgrünung bleibt erhalten.

Zukunftsweisend an dem Projekt ist die intensive Einbindung der Bewohner in den Planungsprozess. Die GWG hat hierfür eine Befragung zu den gewünschten Wohnungsgrößen durchgeführt, um gezielt für die Nutzer bauen zu können. Ein Ansatz, der wichtig und beispielhaft ist.

Insgesamt ist beim Wohnungsbau in der Aschenbrennerstraße die richtige Typologie als Siedlungsanschluss gewählt worden. Durch die Baumaßnahmen konnte das Wohnumfeld verbessert und nachfrageorientiert verdichtet werden. Ein gelungenes Projekt, das die Struktur der Nachbarschaft stärkt.



Fertigstellung:  
2002

Architekten:  
A + S, Prof. Anne Christin Scheiblaue,  
Prof. Nikolaus Neuleitner, Felix + Jonas,  
Frankfurt/Regensburg/München

Landschaftsarchitektin:  
Gabriela Zaharias, München

Bauherr:  
GWG - Gemeinnützige Wohnstätten- und  
Siedlungsgesellschaft mbH, München



ANERKENNUNG

## Wohnen an der Nordheide, München

Neubau von 115 Wohnungen mit Bürgertreff, Schneeheideanger

Bei dem Projekt Wohnen an der Nordheide handelt es sich um den Neubau von drei großen volumetrischen Wohnblocks mit einer wechselnden drei- und siebengeschossigen Bebauung. Die Gebäudekonzeption bietet gute und unkonventionelle Lösungsansätze, die das Thema Neue Nachbarschaften sinnvoll aufgreifen. Die Wohneinheiten stehen Rücken an Rücken und sind gegeneinander verschoben. Sie lassen nach zwei Seiten Höfe entstehen, die Raum für nachbarschaftliches Miteinander bieten und als Kommunikationsräume für die Hausgemeinschaft dienen.

Um den Zusammenhalt der Bewohner weiter zu fördern, wurde im Gefüge der Wohnungen auf einer Fläche von zwei Maisonette-Wohnungen ein Bewohnertreff errichtet, der gemeinsam mit den benachbarten Bauträgern finanziert werden konnte. Eine aus der

Nachbarschaft selbstorganisierte und von der Diakonie Hasenberg betriebene Kinderbetreuung hat dort bereits ihren Platz gefunden. Das Zentrum soll als Treffpunkt und Infobörse genutzt werden und Platz für Versammlungen der Nachbarschaft bieten. Insgesamt ist der nachbarschaftliche Ansatz durchdacht.

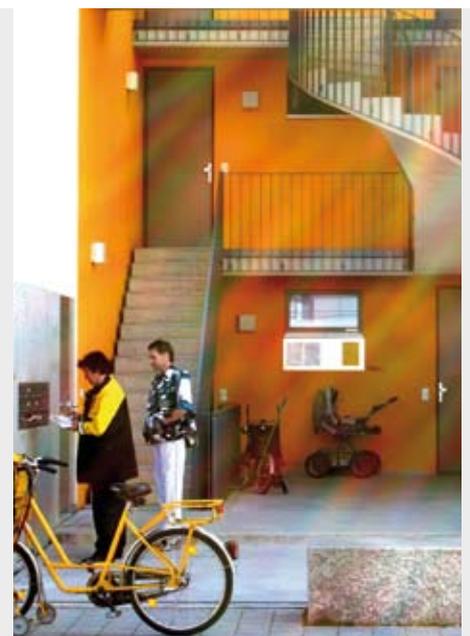
Die Qualität der Architektur mit großzügigen Eingangsbereichen, einem Farbkonzept, das die Einschnitte in den Baukörpern farblich voneinander abgesetzt, und familienfreundlichen Grundrissen soll die Identifikation der Bewohner mit „ihrem Haus“ und damit eine stabile Nachbarschaft fördern. Auch wenn die Verbindung zu den Freiflächen nicht ganz stimmig gelöst ist, bietet das Projekt gute Ansätze zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten und eines nachbarschaftlichen Miteinanders.

Fertigstellung:  
2005

Architekten:  
03 München Architekten, Andreas Garkisch,  
Karin Schmid, Michael Wimmer

Landschaftsarchitekt:  
Werkgemeinschaft Freiraum Nürnberg,  
Prof. Gerd Aufmkolk

Bauherr:  
Max Aicher, Freilassing



ANERKENNUNG

## Wohnanlage am Olympiaberg, München

Neubau mit 46 Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen, Elisabeth-Kohn-Straße



Aufgrund der intensiven Mitsprache der Bewohner entstand bei dieser Wohnanlage eine vielfältige, flexible Grundrissstruktur, die ein Generationen übergreifendes Miteinander ermöglicht. Ein differenziertes Angebot von unterschiedlichen Begegnungsmöglichkeiten im Gebäude bietet Raum für nachbarschaftliche Kontakte.

Fertigstellung: 2006

Architektinnen: Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München

Landschaftsarchitektin: Burger Landschaftsarchitekten, Susanne Burger, München

Bauherr: Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, München

## Leben in der Siedlergemeinschaft, Regensburg

Neubau von 10 Mietreihenhäusern, Straßburgerstraße



Am Rande einer Siedlung aus den 1930er Jahren wurden zehn neue äußerst kostengünstige Mietreihenhäuser für die Siedlergemeinschaft errichtet. Neben bereits vorhandenen gemeinsamen Werkräumen im benachbarten Gebäude wurden auf dem Grundstück eine schön gestaltete Gemeinschaftszone mit Baumhof, einem Gemeinschaftsraum und einem Spielplatz angelegt.

Fertigstellung: 2007

Architekt: Stadtbau-GmbH Regensburg

Landschaftsarchitekt: Richard Weidmüller, Regensburg

Bauherr: Stadtbau-GmbH Regensburg

## Wohnen mit Betreuung, Starnberg

Neubau eines Wohn- und Pflegeheims und betreuter Wohnungen, Leutstettener Straße



Das Haus der Lebenshilfe Starnberg bietet Raum für eigenständige Wohn- und Wohnpflegegruppen mit Gemeinschaftsräumen sowie für betreute Wohnungen. Die Typologie des Projekts ist gut durchdacht. Gemeinschaftliche Bezüge werden vor allem über die Atrien, die den tiefen Grundriss im Innern belichten, hergestellt.

Fertigstellung: 2007

Architekten: Ebe + Ebe, München

Landschaftsarchitekt: Büro Freiraum, Freising

ENGERE WAHL

## Gute Ideen und Beispiele

Die Beiträge zum Landeswettbewerb 2007 zeigen, dass das Thema Nachbarschaft trotz – oder vielleicht gerade wegen – der steigenden Tendenz zur Individualisierung und den strukturellen Veränderungen in unserer Gesellschaft an Bedeutung gewinnt. Dabei sind jeweils abhängig von den örtlichen Voraussetzungen, Nutzerstrukturen und Nachbarschaftskonzepten ganz unterschiedliche Projekte entstanden. Sie belegen vielfältige Möglichkeiten nachbarschaftlichen Bauens und Wohnens. Das Spektrum reicht von Gemeinschaftsprojekten im Sozialen Wohnungsbau bis zu gemeinschaftlich organisiertem Wohnen gehobener Einkommensgruppen, von Eigenheimbaugruppen im ländlichen Raum bis zu neu gegründeten Genossenschaften in der Großstadt. Auch die inhaltlichen Schwerpunkte zeigen eine große Bandbreite auf: Sie reichen von überwiegend strukturellen Ansätzen mit baulichen Angeboten, über gemischte Konzepte bis zu ausgesprochen auf Eigeninitiative und Selbstorganisation der Bewohner beruhenden Maßnahmen.

Alternativen zu den herkömmlichen Einfamilienhausgebieten werden offensichtlich von immer mehr Bauwilligen gesucht. Für ein gemeinschaftliches Wohnkonzept mit verdichteter Bebauung um einen Dorfplatz statt der ursprünglich vorgesehenen freistehenden Einzelhäuser schlossen sich die Bewohner des Dorfs Zellhub, Eggenfelden, zusammen. Die intensive Beschäftigung der Bewohner mit ihrem Quartier führte zu einem hohen Identifikationsgrad und einer Vielzahl von nachbarschaftlichen Aktivitäten. Familiengerecht konzipiert ist die baulich gut gefasste und auf einem Grundtyp basierende Einfamilienhausiedlung Am Kesselberg, Kaufbeuren. Ein Quartiersplatz mit Basketballfeld und Jugendtreff ist vor allem für Kinder ein zentraler Anlaufpunkt. Das Projekt Am Katharinenanger in Landsberg bietet auf der Grundlage eines Modulsystems ein differenziertes Wohnraumangebot mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Dies kann eine vielfältige Nachbarschaft erzeugen.

Eher städtisch geprägt sind die Wohnanlagen der Baugemeinschaft Baugruppe München-Riem, der Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing am Ackermannbogen, München und das Passivhaus auf der Theresienhöhe, München. Besonders erwähnenswert sind bei diesen Projekten der gemeinschaftliche Planungsprozess bei der Errichtung der Gebäude und das Angebot an Gemeinschaftsbereichen, das zu einem lebendigen nachbarschaftlichen Umgang beiträgt. Gemeinschaftsräume und Freiflächen wurden gemeinsam geplant und errichtet und sind teilweise auch für Nachbarn aus dem angrenzenden Quartier offen.

Auch im Alltagsfall des sozialen Mietwohnungsbaus lassen sich durchdachte nachbarschaftliche Konzepte realisieren. Die Wohnanlage in Krailing am Mitterweg bietet eine gute soziale Mischung, eine kinderfreundliche Wohnqualität und ein Gemeinschaftshaus. Ein integriertes, auch für die Hausgemeinschaft nutzbares Internet-Cafe fungiert beim Projekt München-Riem WA10 als Quartiers- und Bewohnertreffpunkt und stärkt dadurch die nachbarschaftlichen Beziehungen. Die kleine Hausgemeinschaft Jung und Alt in Augsburg fördert mit einem Gemeinschaftsraum den Austausch zwischen den Generationen und das Zusammenleben. Eine Wohnanlage für besondere Nutzergruppen ist die Studentenwohnanlage am Saalepark, Hof. Neben modernen Studentenappartements bietet die Anlage ebenfalls als nachbarschaftlich verbindendes Element ein zusätzliches Gemeinschaftshaus mit Partyraum. Der große Wohnungsneubau in München am Arnulfpark bietet ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen für eine Generationen übergreifende Mieterstruktur und vielfältige Spielflächen im gemeinsamen Innenhof. Eine gelungene Mischung unterschiedlicher Wohnformen zeigen die Wohngebäude an der Sonnenstraße in Gilching, die durch einen grünen Weg als interner Kommunikationsraum verknüpft sind.



Besonders positiv ist der Entschluss von Einzelbauherren zu bewerten, sich zu einer Baugruppe zusammenzuschließen und gemeinsam zu bauen, statt individuelle Einzelhäuser zu realisieren. So wurden bei dem sympathischen Konzept der Reihenhäuser in Holzrahmenbauweise in Landshut alle Entscheidungen über die Gestaltung des Gebäudes gemeinschaftlich getroffen. Auch in der Baugruppe Alte Schule Vötting, Freising waren die Bewohner bereits früh in der Planung der durchdacht konzipierten Anlage engagiert. Durch Baugruppentreffen konnte von Anfang an Nachbarschaft entstehen. Auch die Bewohner der Reihenhäuser am Schnepfenweg, München haben sich bereits in der Planungsphase kennen gelernt. Die altersmäßig gemischten Nachbarn pflegen ein lebendiges Miteinander. Die architektonisch überzeugenden Solarreihenhäuser am Ackermannbogen, München zeichnen sich durch ein gelungenes Konstruktionsprinzip und eine gute Grundrissorganisation aus, die individuell festgelegt werden konnte. Auch in Ottobrunn schlossen sich fünf Familien zusammen, um hochwertige Wohnhäuser mit einem einheitlichen äußeren Erscheinungsbild, aber individuellem Ausbau zu errichten. Neben gemeinschaftlich genutzten Zonen sind jedem Haus private Gärten zugeordnet.

Das Bauen im Bestand bietet vielfältige Möglichkeiten der Aufwertung bestehender Nachbarschaften, fordert aber gleichzeitig einen sensiblen Umgang mit den vorhandenen Strukturen, um neue mit bestehenden Nachbarschaften zu verknüpfen. Das Mehrfamilienhaus in der Flüggstraße in München setzt mit seinem frischen Beitrag zum Bauen in historischem Kontext neue Akzente im Quartier. Bei der Neukonzeption der traditionsreichen Maikäfersiedlung in München wurden die Bewohner frühzeitig in die Planung einbezogen. Dies war für den Zusammenhalt der Nachbarschaft sehr positiv. Gelingen ist zudem, dass den Wohnungen im ersten Obergeschoss über

Freitreppen zugängliche Gartenteile zugeordnet sind. Durch den Abbruch von Garagen- und Lagerflächen und den Neubau von sechs Stadthäusern im Baublock 400, Neu-Ulm wurde der Block-Innenbereich revitalisiert. Eine „Spielstraße“ erschließt das Gelände und bietet Raum für nachbarschaftliche Begegnung in dem städtebaulich nunmehr sehr akzentuierten Umfeld. Der Neubau der Wohnungsgenossenschaft Frauenland, Würzburg, der einen bestehenden Block abrundet, bietet barrierefreies Wohnen für Menschen aller Altersklassen, was zur Lebendigkeit des Umfelds beiträgt. Der zuvor von Garagen belegte Innenhof wurde in einen Erholungsraum sowie eine Spiel- und Begegnungsstätte umgewidmet. Im Zuge der Sanierung der denkmalgeschützten Schachthäuser und dem Neubau von Wohnungen in der Siedlung In der Schacht, Simbach am Inn wurde im ersten Bauabschnitt auch ein Gemeinschaftshaus als nachbarschaftliche Maßnahme errichtet. Neue Wohnformen in einem monostrukturierten Altbauquartier etabliert die Hofabschlussbebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern in der Setzbergstraße in München.

Anspruchsvolle Bauaufgaben sind Aufwertungsmaßnahmen in baulich oder sozial entwicklungsfähigen Gebieten. Beim Umbau eines neugeschossigen Schwesternwohnheims zu einem Mehrfamilienhaus in Aschaffenburg war das Ziel, mit der Maßnahme auch das nachbarschaftliche Umfeld optisch zu verbessern und bislang fehlende Wohnungen für ältere und behinderte Menschen anzubieten. Die energetische Sanierung der ebenfalls neugeschossigen Punkthäuser im Piusviertel, Ingolstadt und die Ausholzung der Grünanlagen haben das Wohnumfeld des Sozialen Stadt-Quartiers deutlich verbessert und durch die höhere Wertigkeit der Gebäude die Identifikation der Bewohner mit ihren Häusern und mit ihrer Nachbarschaft gestärkt.



### Baubetreuung

Die technische und wirtschaftliche Baubetreuung beinhaltet Leistungen, die im Rahmen eines Bauprozesses von Bauherren oder ihren Beauftragten erfüllt werden müssen. Hierbei sollten sich Baugruppen erfahrener Betreuer bedienen.

Die Baubetreuung lässt sich in die Phasen Vorklärung/Erstberatung, Projektentwicklung und Projektbetreuung aufteilen.

Im Bereich der Projekt-Erstberatung handelt es sich um eine erste Kontaktaufnahme zwischen interessierten Menschen, Gruppen oder Organisationen, die ein Vorhaben umsetzen wollen. Ziel der Beratung in dieser ersten Phase ist es, gemeinsam die Rahmenbedingungen zu erarbeiten, die für die erfolgreiche Umsetzung beachtet werden müssen. Dabei geht es um Themen wie Wohnwünsche und soziale Zielsetzungen, Standort/Grundstück/Gebäude, bauliches und soziales Konzept, Finanzierung, zeitliche Planung, Möglichkeiten der Selbsthilfe und Rechtsform.

In der Phase der Projektentwicklung wird die Maßnahme weiter konkretisiert. Die oben genannten Themen werden vertieft und im Einzelnen bezüglich ihrer Umsetzungsmöglichkeiten geprüft, um Grundlagen für die tatsächliche Realisierung des Projektes zu schaffen.

Die Phase der Projektbetreuung beginnt, wenn die Grundlagen geklärt sind. Sie beinhaltet die Steuerung und Sicherstellung der Finanzierung, die abschließende Klärung der Objekt bezogenen Fragen wie zum Beispiel Ankauf, Erbbaurecht, Mietvertrag, die Entscheidung über konzeptionelle Fragen, die Festlegung der Art und des Umfangs der Selbsthilfe, das Auftragsmanagement für Planung und Bauausführung sowie die Abrechnung mit allen Beteiligten.

Für die Betreuung können in diesem Bereich tätige Vereine und Verbände, Träger-Genossenschaften und in der fachlichen Baubetreuung von Baugemeinschaften tätige Unternehmen herangezogen werden.

### Eingetragene Genossenschaft

Grundidee von Wohnungsgenossenschaften ist gemeinnütziges Bauen mit einer Beschränkung des privaten Risikos und privater Haftung bei größtmöglicher Mitsprache der Nutzer/innen und Einhaltung demokratischer Prinzipien.

Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine Stimme unabhängig von der Höhe seiner Einlage. Die Haftung ist auf diese Einlage beschränkt. Über die Grundsätze der Geschäftsführung entscheidet die Mitgliederversammlung, die auch Vorstand und Aufsichtsrat wählt. Die Genossenschaftsmitglieder sind gleichzeitig Mieter und Vermieter. Die Finanzierung der Bauvorhaben wird durch Zeichnung von Genossenschaftsanteilen gesichert.

Neben großen Wohnungsbauunternehmen, die als Genossenschaften organisiert sind und Wohnungen oder Häuser an ihre Mitglieder vermieten, sind in Mietergenossenschaften in der Regel alle Bewohner des Gebäudes gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft, der Grundstück und Gebäude gehören. Eigentümergenossenschaften verbinden das Genossenschaftsmodell mit der Eigentumbildung einzelner oder aller Mitglieder.

Für die Gründung einer Genossenschaft benötigt man fachkundigen wirtschaftlichen und juristischen Rat. Die Zulassung durch Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgt erst nach eingehender Prüfung durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband (VdW Bayern). Der Verband prüft und berät regelmäßig zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Dies ist mit Kosten verbunden, erhöht aber die Kreditwürdigkeit

### Eingetragener Verein

Zur Gründung eines Vereins bedarf es sieben Mitglieder, die eine Satzung verabschieden und ihre Rechtsfähigkeit durch Eintragung ins Vereinsregister erlangen. Der Verein haftet für seine Verbindlichkeiten mit seinem Vermögen. Um Spenden als zusätzliche Finanzierungsquelle nutzen zu können, ist die Anerkennung als gemeinnütziger Verein von Vorteil.

Die Gründung eines Vereins bietet sich in der Gründungsphase eines Bauprojektes an und ist später als beigeordneter Träger, der zusammen mit einer anderen Rechtsform bestimmte Aufgabenbereiche, wie zum Beispiel den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen übernimmt, geeignet.

### Gemeinschaftsräume

In der Regel gehört bei einer größeren Wohngruppe ein Raum für gemeinsame Veranstaltungen, Feiern und Gruppentreffen oder Aktivitäten wie Kinderbetreuung, der mit einer Küchenzeile und Nebenräumen ergänzt ist, zur Grundausstattung. Daneben sind diese Räume in der Regel auch gegen Entgelt für private Feiern der einzelnen Bewohner nutzbar. Es ist sinnvoll, diese Gemeinschaftsräume als Wohnung zu planen, damit sie bei Bedarf auch umgenutzt werden können. Eine weitere Möglichkeit gemeinsam bewirtschafteter Räume sind Gästewohnungen, die an Besucher der Bewohner/innen vermietet werden.

### Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Der Gründungsaufwand einer GbR ist gering, da es keiner formellen, notariell beglaubigten Vereinbarungen bedarf. Wichtig ist es deshalb, frühzeitig Regelungen für die innere Struktur und Ordnung der Gruppe (Geschäftsordnung und Vertretung) zu treffen, damit keine unkontrollierten vertraglichen, geschäftlichen oder haftungstechnischen Beziehungen eingegangen werden können, die negative Konsequenzen für alle anderen Gruppenmitglieder haben.

Für die Beteiligung des Einzelnen an den Entscheidungsprozessen ergeben sich große Spielräume. Die Gruppe kann im Konsens entscheiden oder auch andere Regelungen treffen. Eine Geschäftsführung kann die Gesellschaft vertreten. Der Verkauf eines Gruppenanteils bedarf der Zustimmung der anderen Gruppenmitglieder.

Ein großer Nachteil dieser Rechtsform ist die gesamtschuldnerische Haftung für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft, das heißt, in der GbR haftet jeder einzelne Gesellschafter unbeschränkt mit seinem ganzen Vermögen für die Schulden der Gesellschaft.

## Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Zur Gründung einer GmbH sind ein notariell beglaubigter Gesellschaftsvertrag und die Eintragung ins Handelsregister notwendig. Die Höhe des eingezahlten Stammkapitals muss mindestens 25.000 Euro betragen. Für Verbindlichkeiten haftet nur die Gesellschaft mit dem Gesellschaftsvermögen. Das Stimmrecht bei Entscheidungen richtet sich nach den Gesellschaftsanteilen, kann aber im Gesellschaftsvertrag durch Abgabe formaler Geschäftsanteile anders geregelt werden. Für das Ausscheiden eines Gesellschafters aus dem Projekt kann eine Höchstgrenze für den Abfindungsanspruch festgelegt werden. Für die GmbH gelten die Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches. Dies ist mit erheblichem Aufwand verbunden.

## Grundstücksoption

Gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte haben in der Regel einen größeren zeitlichen Vorlauf. Zwischen der Entscheidung für ein Grundstück und dem tatsächlichen Erwerb oder Nichterwerb können Zeitspannen bis zu einem Jahr auftreten. Deshalb ist es zu empfehlen, mit dem - meist kommunalen - Verkäufer des Grundstücks eine Option auf das Grundstück von einem halben bis einem Jahr zu vereinbaren.

## Gruppenwohnprojekte

In Gruppenwohnprojekten setzen die Bewohner/innen als Gruppe eine selbst organisierte Verwirklichung ihrer Vorstellungen vom Wohnen und Zusammenleben um. Die Realisierung erfolgt in eigener Regie oder durch die Trägerschaft eines Unternehmens oder einer Genossenschaft. In solchen Projekten wird häufig großer Wert auf nachbarschaftliche Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung gelegt, ohne auf eine Eigenständigkeit der einzelnen Wohnparteien zu verzichten. Dabei sind die unterschiedlichsten Formen im Grad der Verbindlichkeit und der Intensität des Gemeinschaftslebens denkbar.

## Partizipation

Die Einbindung des Einzelnen in die Willensbildungs- und Entscheidungsprozesse von der Gruppenfindung bis zur Realisierungsphase und weiter nach Bezug kennzeichnet gemeinschaftliche Wohnprojekte. Wichtig sind Regelungen, in welcher Form und Intensität Partizipation in den einzelnen Phasen stattfinden soll und wann es sinnvoll ist, Verantwortlichkeiten an Delegierte oder Fachleute weiterzugeben.

## Rechtsformen

Eine Rechtskonstruktion, die sich durchgängig für alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte anbietet, gibt es nicht. Grundsätzlich muss geklärt werden, wie stark die dauerhafte rechtliche Absicherung der Gruppenbindung verfolgt wird. Einen entscheidenden Einfluss auf die Wahl der Rechtsform haben die Kapitalausstattung, die Zusammensetzung der Gruppe aus Mietern und/oder Eigentümern und die Inanspruchnahme von Fördergeldern, die nicht bei allen Rechtsformen uneingeschränkt möglich ist. Die rechtliche Form muss gewährleisten, dass die Gruppe bei Grundstückskauf, Darlehensaufnahme, Bau durchführung etc. nach außen als Vertragspartner akzeptiert wird. Die häufigsten Rechtsformen werden im Glossar aufgeführt.

## Selbsthilfe

In Baugemeinschaften wird die Selbsthilfe neben der Kosteneinsparung auch als Möglichkeit zum besseren Zusammenwachsen der Nachbarn beim gemeinsamen Arbeiten auf der Baustelle gesehen. Gruppenselbsthilfe, ob individuell oder organisiert, muss von vornherein in die Maßnahme eingeplant werden, um das Bauvorhaben hinsichtlich seiner konstruktiven und technischen Möglichkeiten für die bauliche Eigenleistung zu optimieren. Persönliche Fähigkeiten und Möglichkeiten müssen ehrlich und richtig eingeschätzt werden, um eine Überforderung der Gruppe insgesamt zu verhindern. Dass aufgrund von Alter, gesundheitlicher Belastbarkeit, beruflichen oder familiären Verpflichtungen, sozialer Einbindung oder handwerklichen und sonstigen Vorkenntnissen die Höhe und Form der Eigenleistung der einzelnen Parteien sehr unterschiedlich ausfallen, sollte vorher erkannt und berücksichtigt werden.

## Staatliche Förderprogramme

Der Freistaat Bayern fördert gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit Programmen für Miet- und Genossenschaftswohnungen, für selbst genutzte Eigenheime oder Eigentumswohnungen sowie dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm für Eigenwohnungen. Voraussetzung ist die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen und Begrenzungen bei der Wohnfläche.

Informationen zur Wohnraumförderung in Bayern sind zu finden unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

## Trägermodell

Eine weitere Möglichkeit zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes ist die Einschaltung eines Trägers. Der Träger – ein Wohnungsunternehmen, eine Baufirma oder eine Wohnungsgenossenschaft – errichtet in eigenem Namen und auf eigenem Grundstück das Gebäude und verkauft oder vermietet es an die Gruppe. Der Träger übernimmt die Organisation, die Erschließung und die Finanzierung. Von Vorteil ist, dass bereits gebaut werden kann, wenn noch nicht alle zukünftigen Bewohner/innen für das Projekt feststehen. Die Risiken der Finanzierung/Vorfinanzierung, die Koordination und die Klärung der Rechtsfragen in der Vorbereitungsphase werden durch den Träger übernommen. Nachteilig kann sein, dass dabei eventuell Teile der Mitbestimmung bei Planung und Bauausführung entfallen.

## Wohnungseigentümergeinschaft

Im Gegensatz zum Einzeleigentümer gibt es in der Wohnungseigentümergeinschaft neben dem Sondereigentum (die Wohnung) das Gemeinschaftseigentum (Garten, Erschließung, Gemeinschaftsräume), das unter die gemeinschaftliche Entscheidungsfindung fällt. Um dem Gruppengedanken Vorrang vor individuellen Wünschen zu geben, können besondere, dinglich abgesicherte Rechte eingerichtet werden, wie Vorkaufsrechte, durch Auflassung im Grundbuch gesicherte Ankaufsrechte oder eine Zustimmungserfordernis für den Fall der Veräußerung.

## Teilnehmer des Wettbewerbs\*

| Projekt  | Architekten/innen  | Freiraumplanung  | Bauherren/innen  |
|--|--|--|--|
| Jung und Alt – eine Hausgemeinschaft, Augsburg                       | Planungsgruppe Augsburg, Susanne Braun, Architektin, Augsburg                            |  | WBG - Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH, Augsburg                      |
| Mehrfamilienhaus Aschaffenburg                                       | Architekturbüro Ackermann, Aschaffenburg   | Architekturbüro Ackermann, Aschaffenburg                         | Stadtbau Aschaffenburg GmbH, Aschaffenburg   |
| Familienfreundliches Wohnen, St. Georgen, Bayreuth                   | Stiefler + Seiler Architekten, Bayreuth  |  | GEWOG Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH, Bayreuth |
| Wohnbebauung Kithier, Dießen am Ammersee                             | Bembé + Dellinger Architekten BDA, Greifenberg   | Bembé + Dellinger Architekten BDA, Greifenberg                   | Bauherrengemeinschaft Andreas Kithier, München                                       |
| Dorf Zellhub, Eggenfelden  | Dipl. Ing. Peter Michalski, Eggenfelden  | Dipl.-Ing. Peter Michalski, Eggenfelden                          | 24 Bauherren, Phase 1<br>12 Bauherren, Phase 2                                       |
| Baugruppe „Alte Schule Vötting“, Freising                            | A2 Architekten – Koronowski, Lautner, Roth, Architekturwerkstatt Gmeiner, Freising       | Christian Bolm, Schwabhausen, Elisabeth Fisel, Freising          | Bauherrengemeinschaft Alte Schule Vötting  |
| Wohnanlage Sonnenstraße, Gilching                                    | Franz Dirtheuer, Dipl. Ing. Architekt BDA, München                                       | Prof. Hermann Brenner, Landshut                                  | Baugenossenschaft Gilching eG, Gilching  |
| Hausgruppe Haunwang, Eching/Haunwang                                 | Architektengemeinschaft Frese-Brammer, Brammer, Gruber, Landshut                         | Architektengemeinschaft Frese-Brammer, Brammer, Gruber, Landshut | ROWA – Bauträger- und Immobilien GmbH, Eching/Weixerau                               |
| Wohnanlage für ältere Menschen, Hilpoltstein                         | Ebe + Ebe, Architekten BDA, München  | Ebe + Ebe, Architekten BDA, München<br>Planen & Bauen, Roth      | St. Gundekarwerk Eichstätt, Schwabach; Caritas Sozialstation Hilpoltstein e.V.       |
| Studentenwohnanlage am Saalepark, Hof                                | Bez + Kock, Architekten BDA, Stuttgart   | Bez + Kock, Architekten BDA, Stuttgart                           | Studentenwerk Oberfranken, Bayreuth  |
| Europan 6, Ingolstadt  | Kern und Schneider, Architektenpartnerschaft Blauwerk, München                           | Architektenpartnerschaft Blauwerk, München                       | GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt                |
| Piusviertel, Ingolstadt  | adam architekten, München  | Beyer GartenLandschaftsArchitektur, Ingolstadt                   | GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt                |
| Am Kesselberg, Kaufbeuren  | Stadtmüller Burkhardt Architekten, Kaufbeuren  | Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin BDLA, Kaufbeuren     | Stadt Kaufbeuren   |
| Sozialer Wohnungsbau Mitterweg, Krailling                            | Moosmang Architekten, Gräfelfing   | Büro Feneberg und Menzel, München                                | Zweckverband für den Sozialen Wohnungsbau, Starnberg                                 |
| Wohnen am Mühlbach, Landsberg am Lech                                | Wolf-Eckart Lüps, Utting am Ammersee   | Wolf-Eckart Lüps, Utting am Ammersee                             | Hahn 5 GmbH, Utting am Ammersee  |
| SML Hauskonzept am Katharinenanger, Landsberg am Lech                | Projektentwicklungsgesellschaft b+m mbH, Dr. Joachim Brech, Walter M. Mühlbauer, München | Dipl.-Ing. Angela Bezenberger, Darmstadt                         | 29 Bauherren   |
| Bauen in der Gruppe – ein Reihenhaus in Holzrahmenbauweise, Landshut | Bauforum Architekten & Ingenieure, Manfred Wimmer, Architekt, Landshut                   |  | Bauigel GbR, Familien Schürer, Dichtl, Truhlar, Knott, Landshut                      |
| Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing, Ackermannbogen, München           | H2R_Architekten BDA, Hüther, Prof. Hebensperger-Hüther, Röttig, München                  | Büro Freiraum, Johann Berger, Freising                           | Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing GbR, München                                       |
| Solar-Passivhaus am Ackermannbogen, München                          | Planungsbüro Joachim Nagel, Unterhaching   | Büro Freiraum, Johann Berger, Freising                           | NEST Projekt GmbH & Co. KG, Unterhaching   |
| Solarreihenhäuser am Ackermannbogen, München                         | Ingo Bucher-Beholz, Freier Architekt BDA DWB, Gaienhofen                                 | Ingo Bucher-Beholz, Freier Architekt BDA, DWB, Gaienhofen        | Baugemeinschaft Solarreihenhäuser am Ackermannbogen                                  |
| Wohngebäude am Arnulfpark, München                                   | Hierlarchitekten, Prof. Dr. Rudolf Hierl, Architekt BDA DWB, München                     | Realgrün Landschaftsarchitekten, München                         | GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft, München                                |

| Projekt   | Architekten/innen  | Freiraumplanung   | Bauherren/innen   |
|---|--|---|---|
| Mehrfamilienhaus Flüggenstraße 7, München                       | Architekturbüro von Seidlein, Röhl, München  |   | Prof. Dr. e.h. Peter C. von Seidlein, München                         |
| Ökologische Reihenhäuser Am Schnepfenweg 1+2, München-Fasanerie | Ökologisches Bauen, Hanno Kapfenberger, Andreas Staudacher, München  | Ökologisches Bauen, München   | 18 private Bauherren  |
| Wohnbebauung im Stadterneuerungsgebiet München-Hasenberg        | A+S, Prof. Anne Christin Scheiblauber, München/Frankfurt; Prof. Nikolaus Neuleitner, Regensburg; Felix + Jonas, Architekten BDA, München | Gabriela Zaharias, Landschaftsarchitekten, München                      | GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München |
| Maikäfersiedlung, München                                       | Lenz + Helmes Architekten, München   | Christian Feustel, Landschaftsarchitekt, Lindau                         | GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München |
| Wohnen an der Nordheide, Schneeheideanger, München              | 03 München Architekten BDA, Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer, München  | Werkgemeinschaft Freiraum Nürnberg, Prof. Gerd Aufmkolk, Nürnberg       | Dipl. Ing. Regierungsbaumeister Max Aicher, Freilassing               |
| Wohnen am Olympiaberg München                                   | Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München  | Burger Landschaftsarchitekten, Susanne Burger, München                  | Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, München                              |
| Otto-Steidle-Ateliers München                                   | Hierlarchitekten, Prof. Dr. Rudolf Hierl, Architekt BDA DWB, München   |   | Stadtateliers München, München  |
| Baugemeinschaftsprojekt Baugruppe München-Riem                  | Amann Burdinski, Freie Architekten DWB, Freiburg   | Wolfgang Heidenreich, Landschaftsarchitekt BDLA, München                | Baugemeinschaft München-Riem GbR, München                             |
| FrauenWohnen in der Messestadt München-Riem                     | Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München  | Arbeitsgemeinschaft Ulrike Widmer-Thiel + Gabriela Zaharias, München    | FrauenWohnen eG, München  |
| Wohnanlage München-Riem WA 10                                   | Ebe + Ebe, Architekten BDA, München  | Büro Freiraum, Johann Berger, Freising                                  | GEWOFAG Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, München                    |
| Hofabschlussbebauung an der Setzbergstraße, München             | Architekturbüro Schmidmaier, München   | Ohnes & Schwahn, München  | Heimbau Bayern, Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, München         |
| Passivhaus auf der Theresienhöhe, München                       | Architekturbüro Thomas Hartmann, München   | Wolfgang Heidenreich, Landschaftsarchitekt BDLA, München                | WOGENO München eG, München  |
| Wohnanlage Theresienhöhe WA 3, München                          | de la Ossa Architekten b17 BDA, München  | Rockinger und Schneider Landschaftsarchitektur GbR, München             | Wohnungsgenossenschaft München eG, München                            |
| Stadthaus Westend, München                                      | Architekten Fink + Jocher, München   | Burger Landschaftsarchitekten, München                                  | MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, München            |
| Revitalisierung Baublock 400, Neu-Ulm                           | Braunger Wörtz Architekten BDA BDB, Ulm  | Büro für Freiraumplanung Hofmann & Dietz, Markt Irsee                   | NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm, Neu-Ulm                 |
| Selbstbestimmtes Wohnen bis ins Alter – OLGA, Nürnberg          | Semmler-Rammensee-Dietz / wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg  | wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg   | wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg   |
| Wohnhausgruppe/Häuser für junge Familien, Ottobrunn             | Jürke Architekten BDA, Joachim Jürke, München  | Jürke Architekten BDA, München  | Familien Bevilaqua, Lehbruner, Moloher, Biegel, Jürke                 |
| Leben in der Siedlergemeinschaft, Regensburg                    | Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg   | Richard Weidmüller, Regensburg  | Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg                                  |
| Sanierung Anwesen „Ehemaliges Postgebäude“, Scheidegg           | Dipl. Ing. Otto Fussenegger, Bad Kohlgrub  |   | Heiner Bathelt, Lindenberg  |
| In der Schacht, Simbach am Inn                                  | Franke und Rössel Architekten, München   | Rita Lex-Kerfers, Robert Kerfers, Landschaftsarchitekten BDLA, Bockhorn | Mattusch Wohnbaugesellschaft mbH, München                             |
| Wohnen mit Betreuung, Starnberg                                 | Ebe + Ebe, Architekten BDA, München  | Büro Freiraum, Johann Berger, Freising                                  | Lebenshilfe Starnberg, Starnberg                                      |
| Zukunft Wohnen, Wohnungs-genossenschaft Frauenland, Würzburg    | Rüdiger Pöhlmann, München  | Annemarie Geiger, Windach   | Wohnungsgenossenschaft Frauenland, Würzburg                           |

\* Angaben gemäß eingereichten Unterlagen

## Impressum

### Herausgeber

Oberste Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern

### Konzeption und inhaltliche Beratung

Dipl.-Ing. Karin Sandeck, Ministerialrätin  
Dipl.-Ing. Doris Schmid-Hammer, Baudirektorin

### Gestaltung

HundB, Hölzl und Brussig Partnerschaft, München

### Bildnachweis

Die Zeichnungen und Fotos wurden von den Architekten  
oder Bauherren zur Verfügung gestellt.

Fotografen: Seite 8/9: Hans Engels;  
Seite 11: Wilma Scholly; Seite 19: Ingrid Scheffler;  
Seite 20: Florian Holzherr; Seite 21: Marianne Heil

### Druck

Weber-Offset

### Information

zum Experimentellen Wohnungsbau in Bayern:  
[www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de)

### Kooperationspartner

Bayerische Architektenkammer  
VdW Bayern