



Experimenteller Wohnungsbau – Wohnmodelle Bayern

Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus

**Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen.
Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand**

Auslobung

Für den Schutz unseres Klimas kann es nur in eine Richtung gehen: Wir müssen drastisch CO₂ einsparen und mit unseren Ressourcen sorgsam und effizient umgehen. Im Wohnungssektor liegen viele Ansatzpunkte für CO₂-schonendes und nachhaltiges Handeln. Während Wohnungsneubauten inzwischen hohen energetischen Anforderungen entsprechen und zunehmend auf erneuerbare Energien setzen, hinken die Altbestände deutlich hinterher. Immer noch zu viele Bestandsgebäude und -quartiere liegen weit unter ihren Möglichkeiten. Dies soll schon bald anders werden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele sind neben einer weiteren klimagerechten Optimierung des Neubaus auch die deutliche Erhöhung der Sanierungsrate und der energetischen Modernisierungstiefe der Bestände bis hin zur Klimaneutralität der Kurs, auf denen wir uns jetzt schon zubewegen müssen.

In die Jahre gekommene Gebäude mit der in ihnen enthaltenen grauen Energie nicht abzureißen, sondern sie behutsam für zeitgemäßes Wohnen zu sanieren und sie energetisch und heiztechnisch auf Vordermann zu bringen, ist nicht nur ein wichtiger Beitrag zu CO₂-Einsparung und Ressourcenschonung, sondern auch essentiell für die Wohnungsversorgung. Modernisierte Altbauten können wieder lange Jahre weitergenutzt werden, bezahlbarer Wohnraum und gewachsene Nachbarschaften bleiben erhalten. Die in den Beständen verbauten Rohstoffe wer-

den weitergenutzt, das dort gespeicherte CO₂ bleibt gebunden. Es muss kein Abbrissmaterial entsorgt oder mit Aufwand aufbereitet werden und keine neuen Baustoffe für einen Ersatzneubau eingesetzt werden.

Zu den wertvollsten Ressourcen zählen die in vielen Altbauten und Bestandsquartieren schlummernden Bauflächen. Durch Aufstockung um weitere Wohnetagen, durch Anbauen und Ergänzen, durch Weiterbauen und durch Umnutzen bislang nicht zum Wohnen bestimmter Gebäude oder Überbauen versiegelter Flächen kann in untergenutzten Beständen zusätzlicher, neuer Wohnraum geschaffen werden, ohne neues Bauland in Anspruch nehmen zu müssen. Oft können damit auch stadträumliche Verbesserungen erzielt werden. Zudem ist es in ergänzendem Neubau besonders gut möglich, veränderten Wohnbedarfen zu entsprechen und ambitioniert klimagerecht zu bauen. Gleichzeitig können Grünräume den klimatischen Veränderungen angepasst neugestaltet werden – ein Gewinn für die Lebensqualität der Bewohnerschaft und für das Quartiersklima.

Altbestände bergen gewaltige Potenziale. Es lohnt sich, sie fit zu machen für ein „zweites Leben“.

ZIELSETZUNG

Beim Modellvorhaben „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ geht es darum, unsanierte oder vor Jahren schlicht modernisierte Bestände und ihren Umgriff durch ein Ineinandergreifen von CO₂-Minimierung, Ressourceneinsparung und zeitgemäßen Wohn- und Freiraumkonzepten klima- und nutzungsfit für die Zukunft zu machen. Das Modellvorhaben sucht fortschrittliche und substanzschonende Modernisierungen, die das Vorhandene intelligent nutzen und klimagerechter gestalten, oder Altbaumodernisierungen in Kombination mit standortverträglichen baulichen Erweiterungen, die rücksichtsvoll zu den benachbarten Beständen sind und sich der Wohnungs- wie der Klimafrage intensiv und innovativ widmen.

Abriss und Ersatzneubau oder reine Ergänzungsbauten sind nicht Gegenstand des Modellvorhabens. Aufgabe ist der Umgang mit dem Bestand und die Nutzung seiner Potenziale für eine Weiterentwicklung hinsichtlich der klimatischen Erfordernisse, dem Ressourcenschutz, Energie, Freiraum und Mobilität genauso wie hinsichtlich des Wohnraumbedarfs und veränderter Wohnbedürfnisse. Dabei soll mit dem baukulturellen Erbe des Bestands respektvoll umgegangen werden.

Die geplanten Maßnahmen können über das Gebäude oder die Wohnanlage hinausdenken und sich z.B. hinsichtlich Energieversorgung, Grünräumen und Mobilität auch auf das Umfeld bis ins Quartier und in die Stadt erstrecken und Synergien erzielen.

Das Modellvorhaben ist technologie- und baustoffoffen. Es gibt keine energetischen oder baulichen Zielwerte vor. Erwünscht sind jedoch ambitionierte aber in der Gesamtbilanz wirtschaftlich vertretbare Konzepte, die schon heute die morgen gefragten Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele anpeilen. Die Projekte des Modellvorhabens sollen also Konzepte und Maßnahmen vorwegnehmen, die in wenigen Jahren Praxis sein werden.

HANDLUNGSFELDER

Altbestände ertüchtigen

Auch wenn viele unserer in die Jahre gekommenen Bestandsbauten nicht aktuellen Wohntrends entsprechen und deutlich mehr Energie verbrauchen bzw. CO₂ ausstoßen als vergleichbare Neubauten: Sie haben Wert. Sie bieten Menschen ein Zuhause, haben oft genug eine Bausubstanz, mit der man weiterarbeiten kann, und in Ihnen steckt graue Energie, also die Energie, die für Bau, Herstellung und Transport aufgewendet wurde.

Alte Häuser nicht abzureißen, sondern sie zu energetisch und baulich in Schuss zu bringen und lange Jahre weiter zu bewohnen anstelle rohstoffaufwändig neu zu bauen, ist ein wichtiger Beitrag für den sorgsamen Umgang mit unseren Ressourcen. Der Ertüchtigung der Altbestände mit oder ohne bauliche Ergänzung ist Thema des Modellvorhabens.

Auch wenn ältere Wohnanlagen oft sparsame und schematische Grundrisse haben, sollten sie baulich nicht komplett umgekrempelt werden. Kleine und traditionell geschnittene Wohnungen werden weiterhin gebraucht für Bewohnerinnen und Bewohner, die diese Art zu Wohnen schätzen, die ein kleines Zusatzzimmer z.B. als Arbeitsplatz benötigen, oder die sich nur wenig Fläche leisten können oder wollen. Denn Wohnen auf kleiner gestapelter Fläche und Verminderung von Arbeitswegen bedeutet ebenfalls Ressourcensparsamkeit. Durch geringe Grundriss-eingriffe, die Verbesserungen für eine barrierearme Nutzbarkeit schaffen, einen Balkon oder Austritt ins Freie ermöglichen oder Großzügigkeit mittels gezielt gesetzter Sichtbezüge herstellen, kann bereits ein deutliches Mehr an Wohnqualität

erreicht werden. Ergänzende Gemeinschaftsflächen und -räume können Spargrundrisse kompensieren helfen. Das Modellvorhaben zielt bei Bestandsmodernisierungen also auf „Akkupunktur“ und nicht auf große bauliche Eingriffe.

Um die notwendigen energetischen Verbesserungen zu erreichen, müssen Altbauten bauphysikalisch wie hinsichtlich der Beheizung qualifiziert werden. Wenn zur energetischen Optimierung allerdings beispielsweise Brandschutz- oder Trittschalldefizite und größere statische Mängel hinzukommen, kann eine Sanierung aufwändig werden. Aber sie spart Abriss und Entsorgung, vermeidet materialintensiven Neubau und trägt zu Flächensuffizienz bei. Für das Modellvorhaben sollte eine sorgsame Bestandserfassung im Vorfeld die wirtschaftliche Umsetzungsfähigkeit klären.

Flächenpotenziale aktivieren

Weil Wohnraum für mehr Menschen gebraucht wird, aber der Verbrauch an Neubauf Flächen eingedämmt werden muss, gilt es, locker gesetzte Bestandsgebäude und ihre Grundstücke besser zu nutzen. Damit werden die Dachebenen von Altbauten und im Bestand vorhandene Lücken, untergenutzte Flächen oder bislang nicht zum Wohnen verwendete Gebäude zum Baugrundstück mitten in der Stadt. Durch Aufstocken, Anbauen, Arrondieren und Weiterbauen im Gebäudebestand kann zusätzlicher Wohnraum auf bereits erschlossener und bebauter Fläche geschaffen werden. Im Rahmen des Modellvorhabens geht es darum, hierbei das jeweils richtige Maß für eine verträgliche Dichte zu finden, auf eine gute Mischung zu achten und sozialen wie baulichen und freiräumlichen Mehrwert zu erzeugen.

Neues Wohnen

Neue Wohnungen im Bestandsgefüge bieten nicht nur die Chance, erhöhte Klimaziele umsetzen, innovative Aspekte zu berücksichtigen und stadträumliche Verbesserungen zu erzielen, sondern auch das vorgefundene Wohnungsgemenge typologisch sinnvoll zu ergänzen. Dies können z.B. besonders familiengerechte oder barrierefreie Wohnungen sein oder flexibel gestaltbare, langlebige Grundrisse sowie flächensparsame und Gemeinschaft fördernde Wohnformen wie Clusterwohnungen. Die neuen Grundrisse sollten die durch die Pandemie verstärkte Verflechtung von Wohnen und Arbeiten im Homeoffice berücksichtigen, alternativ in technisch entsprechend vorbereiteten multifunktional nutzbaren Gemeinschaftsräumen bis hin zu Co-Working-Spaces im Quartier. Um die Bauzeit vor Ort und damit die Beeinträchtigung der umgebenden Nachbarschaft zu verkürzen, sollte der Einsatz von vorgefertigten Bauweisen geprüft werden.

Alternative Mobilität

Für eine steigende Wohnungszahl im Bestand müssen die entsprechenden Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden. Oft werden diese nicht in vollem Umfang von der neuen BewohnerInnen-Generation gebraucht, müssen aber dennoch erstellt und finanziert werden. Gerade innerstädtische und integrierte Bestandsquartiere mit gutem ÖPNV-Anschluss und kurzen Wegen bieten sich als kommunale Versuchsfelder für alternative Mobilität an, bei der Fahrradnutzung und Car-Sharing priorisiert werden. Das Modellvorhaben kann als Impuls genutzt werden, hierzu Aushandlungsprozesse anzustoßen und neue Mobilitätskonzepte umzusetzen.

Ressourceneffizienz, Langlebigkeit, zirkuläres Bauen, Dekarbonisierung

Nachhaltiges und klimaschonendes Bauen und Modernisieren bedeutet mehr als die Betrachtung von Gebäudehülle, Haustechnik und Energieträger. Genauso müssen Bauweise und Materialwahl mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus berücksichtigt werden.

Unter dem Nachhaltigkeits- und Langlebigkeitsaspekt kommen im Modellvorhaben insbesondere natürliche, regionale und recyclingfähige Baustoffe sowie gut reparaturfähige Materialien und Technik infrage. Auch recycelte Baustoffe sollten verstärkt eingesetzt werden. Als Bauweisen empfehlen sich sortenrein verbaute bzw. später leicht sortenrein trennbare sowie nachwachsende und CO₂-speichernde Materialien, oder klimatisch träge Konstruktionen mit hoher Speichermasse, die sogar ggf. völlig auf eine konventionelle Beheizung verzichten können.

Das Modellvorhaben zielt genauso darauf ab, die Wärmeversorgung durch den Betrieb mit erneuerbaren Energien mit weitgehend neutraler CO₂-Bilanz zu dekarbonisieren und Eigenstrom zu erzeugen. Dies sind auch wirkungsvolle Maßnahmen gegen energiewirtschaftliche Abhängigkeiten. Für die Verbesserung der Hülle sollte auch der Einsatz von energiearm hergestellten, natürlichen und kompostierbaren Materialien geprüft werden. Entsprechend dem Trend zur Vorfertigung für einen schnelleren Bauablauf haben sich in den letzten Jahren auch alternative Bauweisen zur energetischen Fassadenertüchtigung z.B. durch großformatige Tafелеlemente etabliert.

Freiräume qualifizieren

In den unsanierten Altbeständen fristen meist auch die vorhandenen Grün- und Freiflächen ein Schattendasein. Ihre Qualifizierung ist Teil des Modellvorhabens. Bei ihrer Aufwertung geht es einerseits um eine bessere Nutzbarmachung für die Bewohner und Bewohnerinnen, also um Maßnahmen, die Angebote für unterschiedlichste Bedürfnisse schaffen und die Menschen in Kontakt bringen können.

Baulich geht es um eine bessere Verbindung zwischen Wohnung und Außenraum, um private Freisitze oder Balkone und um die Verflechtung von Bestand und Neubau. Gleichzeitig wird es immer wichtiger, Lebensqualität in der Stadt durch Maßnahmen zum Abfedern von Klimafolgen sicherzustellen, etwa durch Vermeidung und Kompensation von Versiegelung, durch mehr Stadtgrün und durch die Einbindung von Wasser. Der qualitative Sprung ist umso nötiger, wenn Freiräume durch bauliche Ergänzungen quantitativ geschmälert werden. Gerade dann sollten Verbesserungen bis hin zum Ausgleich erfolgen z.B. durch Dach- oder Fassadenbegrünung, aber auch durch Nutzungsangebote für die Bewohnerinnen auf den neuen Dachflächen wie gemeinschaftliche Gärten oder Urban Gardening-Angebote.

TEILNAHMEVORAUSSETZUNGEN

Die Modellprojekte müssen den programmatischen und qualitativen Zielsetzungen der Auslobung entsprechen. Je nach Größe und Art des Projekts sowie entsprechend der örtlichen Rahmenbedingungen formulieren die Bauherren individuelle Schwerpunkte für ihr jeweiliges Vorhaben entsprechend der in den Handlungsfeldern der Auslobung angesprochenen Themen. Es möglich und erwünscht, zusätzliche Aspekte im Sinne des Modellziels einzubringen oder darüberhinausgehende Maßnahmen umzusetzen.

Das Modellvorhaben richtet sich an Bauprojekte mit Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dabei muss der Anteil an geförderten Mietwohnungen für berechtigte Haushalte nach den Wohnraumförderungsbestimmungen WFB mehr als 50% betragen. Die Projekte können auch mit wohnungsnaher Infrastruktur, Gewerbe etc. ergänzt werden.

Bauherren für Modellprojekte können z.B. Wohnungsbaugesellschaften, Kommunen, Genossenschaften und sonstige im geförderten Wohnungsbau erfahrene Bauherren sein.

Die Realisierung des Projekts oder mindestens relevanter Bauabschnitte soll binnen 5 Jahren ab Auslobung des Modellvorhabens erfolgt sein.

Um eine Bandbreite unterschiedlicher Vorschläge und für die Modellprojekte die jeweils beste Lösung zu finden, sind Architektenwettbewerbe durchzuführen, in begründeten Fällen auch kooperative Verfahren nach RPW. Die Vorbereitung und Durchführung erfolgt durch die Bauherren bzw. ihre Beauftragten in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

FÖRDERUNG

Die Projekte können bei Vorliegen der Voraussetzungen in den Programmen der Bayerischen Wohnraumförderung im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus gefördert werden. Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 werden besondere Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaspekte mit einem zusätzlichen Zuschuss gefördert und auch im Bayerischen Modernisierungsprogramm die Förderkonditionen deutlich verbessert. Für Kommunen besteht die Möglichkeit, sich im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms KommWFP am Modellvorhaben zu beteiligen.

Da die Modernisierung und Weiterentwicklung des Bestandes vorangetrieben werden soll, werden die Wettbewerbsverfahren vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bei diesem Modellvorhaben mit bis zu 80% der förderfähigen Kosten aus Mitteln des Experimentellen Wohnungsbaus bezuschusst.

Die Förderung setzt zur Verfügung stehende Fördermittel sowie die Realisierung im Rahmen des Modellvorhabens voraus.

ORGANISATION DES MODELLVORHABENS

Ansprechpartner für das Modellvorhaben sind das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Referat 32 „Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus, Experimenteller Wohnungsbau“ und die Bewilligungsstellen für die Wohnraumförderung an den Regierungen, Sachgebiete 35, und bei den Städten München, Nürnberg und Augsburg.

Die Bewilligungsstellen koordinieren und lenken die Umsetzung und Realisierung der geförderten Wohnungsbauvorhaben in ihrem Zuständigkeitsbereich in Austausch mit dem Ministerium.

Die staatliche Projektbegleitung verteilt sich wie folgt:

- Leitung des Modellvorhabens, Auswahl der Standorte, Begleitung der Wettbewerbe, Einbindung in Schlüsselentscheidungen von Planung bis Umsetzung, Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Zuschüsse zum Wettbewerb: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr über die zuständige Bewilligungsstelle.
- Wohnraumfördermittel: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr über die zuständige Bewilligungsstelle.

- Unterstützung bei der Bewerbung, laufende Planungs- und Förderberatung, Hilfestellung bei der Bündelung mit anderen Förderprogrammen und bei der Klärung planungsrelevanter Belange mit kommunalen oder nachgeordneten staatlichen Stellen: zuständige Bewilligungsstelle.

Das Referat „Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus, Experimenteller Wohnungsbau“ im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr lädt die unmittelbar Projektbeteiligten während der Laufzeit des Modellvorhabens zu Arbeitstreffen ein, um den Wissenstransfer und den Erfahrungsaustausch über die einzelnen Maßnahmen hinweg zu gewährleisten und damit Synergieeffekte zu erzielen.

BEWERBUNG

Bewerbungen zur Aufnahme in das Modellvorhaben sind bis **23. September 2022** an die jeweils zuständige Bewilligungsstelle für die Mietwohnraumförderung zu richten und in Kopie elektronisch an das Bauministerium zu senden: referat-32@stmb.bayern.de

Die beabsichtigten Projekte und Maßnahmen samt Rahmenbedingungen sollen mittels des Datenbogens umfassend beschrieben und mit aussagekräftigen Plänen und Fotos erläutert sein. Die Bewilligungsstellen prüfen die Vorschläge auf ihre Eignung und legen sie dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Referat „Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus, Experimenteller Wohnungsbau“ mit einer Stellungnahme vor. Die Entscheidung über die Aufnahme erfolgt zeitnah. Es ist beabsichtigt, bayernweit 10 Projekte für das Modellvorhaben auszuwählen.

ANSPRECHPARTNERIN

Auslobung und Leitung des Modellvorhabens:

Karin Sandeck, Leiterin des Referats „Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus, Experimenteller Wohnungsbau“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, referat-32@stmb.bayern.de

April 2022