

BDA PREIS BAYERN  
Wohnungsbau 2010

DEUTSCHER BAUHERRENPREIS  
Neubau 2010



Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH

# Inhalt

## BDA Preis Bayern Wohnungsbau 2010

Projektbeschreibung Nürnberger Straße .....	4
Urkunde Nürnberger Straße .....	5
Foto Preisverleihung .....	6

## Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2010

Vorwort .....	8
Projektbeschreibung Nürnberger Straße .....	9
Urkunde Nürnberger Straße .....	11
Projektbeschreibung Neugasse/Griesbadgasse .....	12
Urkunde Neugasse/Griesbadgasse .....	14
Fotos Preisverleihung .....	15



BDA Preis Bayern Wohnungsbau 2010



# Projektbeschreibung

Nürnberger Straße 55



4 Nordöstlich der Innenstadt von Ingolstadt entsteht an der Nürnberger Straße ein Wohnquartier der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft, dessen erster Bauabschnitt 23 alten- und behindertengerechte Wohnungen umfasst. Markant ist die Straßenfassade mit ihren geschlossenen Aluschiebeläden, deren Farbigkeit von den ICEs der unmittelbaren benachbarten ICE-Trasse inspiriert ist. Sie dienen als Schall- und Sonnenschutz; außerdem entsteht durch das Wechselspiel der Ladenstellungen von Wohnung zu Wohnung ein überaus lebendiges Bild im Stadtraum, das sich im Lauf des Tages und im Zyklus der Jahreszeiten wandelt.

Auf der Hofseite gliedert sich die Fassade in verschiedene Bereiche: Massive Brüstungen sorgen für ein Gefühl der Sicherheit, durchsichtige Geländer ermöglichen den Blick aus dem Küchen in den Hof.

Durch den Einsatz von Betonfertigteilen an den Laubengängen und Balkonen wurden sowohl ein zügiger Baufortschritt als auch eine hohe Wirtschaftlichkeit der Konstruktion erzielt. Die Jury überzeugte die Klarheit des architektonischen Konzepts mit seiner Laubengängerschließung und den zur Straße orientierten Balkonbereichen, aber auch die reduzierte und überdies kostengünstige Materialisierung.

Die nahe gelegene Sozialstation der Arbeiterwohlfahrt und der damit verbundene Vorteil, deren Versorgungseinrichtungen und Betreuungsdienste mit nutzen zu können, unterstützt die Möglichkeit betreuten Wohnens.

Die Erschließung des Gebäudes und der Wohnungen folgt den Vorgaben des barrierefreien Bauens und der Wirtschaftlichkeit. Der Einsatz von Einzelraumlüftern bei sehr hohem Dämmstandard sorgt für Frischluftqualität auch bei geschlossenen Fenstern.



BDA Preis Bayern 2010  
Wohnungsbau

Der Preis wird verliehen  
für das Objekt

Behindertengerechte Wohnungen, Ingolstadt

Bauherr  
GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft,  
Ingolstadt

Architekten  
Beyer + Dier, Architekten BDA – Stadtplaner,  
Ingolstadt

Jury BDA Preis Bayern 2010:  
Hubertus Adam, Architekturkritiker, Zürich  
Prof. Dr. Hansjürg Leibundgut, Zürich  
Paola Maranta, Architektin BSA, Basel  
Aldo Nolli, Architekt BSA, Lugano  
Reto Pfenninger, Architekt BSA, Zürich

Bund Deutscher Architekten BDA  
Landesverband Bayern e.V.

München, 09. Februar 2010

*Petra Schober*

Petra Schober, Landesvorsitzende

# Foto von der Preisverleihung in München



© Foto: Edward Beierle/BDA Bayern

Am 09. Februar 2010 wurde der BDA Preis Bayern im festlichen Rahmen in der Neuen Maxburg in München zum 21. Mal verliehen. Der vom Bund Deutscher Architekten ausgelobte Preis ist einer der renommiertesten Architekturpreise landesweit. Ausgezeichnet werden bemerkenswerte Werke zeitgenössischer Architektur und das erfolgreiche Zusammenwirken von Bauherr und Architekt. Innenminister Joachim Herrmann dankte in seinem Grußwort dem BDA für sein Engagement und würdigte den Preis als den „Oscar der Architektur in Bayern.“ (Quelle: [www.bda.de](http://www.bda.de))



## Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2010

# Vorwort der Präsidenten

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST



Der Wohnungsbau in Deutschland soll den Prinzipien der Nachhaltigkeit entsprechen. Dieses Ziel erhält durch die energetischen Anforderungen, die sich aus der Verteuerung und begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energien sowie aus dem Klimawandel an das Bauen ergeben, noch stärkeres Gewicht als bisher. Zur Steigerung der Energieeffizienz können technische Innovationen in erheblichem Maße beitragen. Nutzerfreundliche und energiesparende Technik im Wohnbereich wird angesichts der steigenden Kosten für den Energieverbrauch immer mehr zur Notwendigkeit.

Gleichzeitig stellt sich die Frage nach einer sozial verantwortungsvollen Wohnraumversorgung immer wieder neu. Bauherren im Wohnungsbau, wie auch die beauftragten Planer und ausführenden Unternehmen, können und sollten einen wichtigen Beitrag für eine gerechte und sozial integrierende Stadtgesellschaft leisten.

Zur Unterstützung und Verbreitung neuer Lösungen im Spannungsfeld von technischer Innovation und sozialer Verantwortung leistet der Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis kontinuierliche Beiträge. Er wird als wichtigster nationaler Wohnungsbauwettbewerb mit dem Untertitel "Hohe Qualität – Tragbare Kosten" seit 1986 von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages ausgelobt.

Um den Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2010 haben sich Bauherren und Planer von 124 Projekten mit insgesamt ca. 7.000 Wohnungen bewor-

ben, von denen 58 Vorhaben die engere Wahl erreicht haben. Diese breite Beteiligung hat wiederum deutlich gemacht, dass der Wettbewerb wie kein anderer das bundesweite Spektrum innovativer Vorhaben im Wohnungsbau, der mit Abstand umfangreichsten Bauaufgabe, repräsentiert.

Die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2010 am 18. Februar 2010 im Rahmen der Baufachmesse bautec in Berlin ist verbunden mit dem Symposium "Wohnen - Bildung - Arbeit. Ansprüche an neue Stadtquartiere in Zeiten des Wandels".

Wir wollen mit dieser Schwerpunktsetzung verdeutlichen, dass neue Wohnquartiere mehr sind als die Summe moderner Wohnungen. Sie können und müssen so gestaltet sein, dass sie zum sozialen Zusammenhalt und zur aktiven Teilhabe ihrer Bewohnerinnen und Bewohner an der städtischen Zivilgesellschaft beitragen.

Die ausgezeichneten Projekte des diesjährigen Wettbewerbes demonstrieren, wie technische Innovationen im Wohnungsbau verbunden sind mit sozialen Projekten in den Nachbarschaften, die von Bildungsträgern, Vereinen und Genossenschaften, dem Quartiersmanagement oder anderen zivilgesellschaftlichen Initiativen getragen werden. Dabei geht es um die quartierskonkrete Verbindung von Themen wie Betreuung und Pflege, Bildung und Integration, gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten.

Nach konstruktiver Diskussion verlieh die Jury unter Vorsitz von Dipl.-Ing. Uwe Bodemann, Stadtbaurat der Landeshauptstadt Hannover, zehn Bauherrenpreise und sieben Besondere Anerkennungen.

Der Wettbewerb stellt nach Auffassung der Jury erneut unter Beweis, dass hohe Qualität und tragbare Kosten im Wohnungsneubau keine Gegensätze sind. Sie würdigte ausdrücklich die hohe Qualität der eingereichten Arbeiten.

Wir gratulieren allen Bauherren, Architekten, Stadtplanern, Ingenieuren und Projektentwicklern und anderen Beteiligten, die ausgezeichnet wurden. Unser Dank gilt allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die mit ihrem Engagement bewiesen haben, dass qualitätsvoller Wohnungsneubau den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung trägt und für die Bauherren nachhaltig rentabel ist.

Diese Dokumentation aller Arbeiten der zweiten Wettbewerbsstufe soll dazu beitragen, diesem Anliegen eine breite Resonanz in der Öffentlichkeit zu verschaffen.

Berlin, im Januar 2010

Oberbürgermeisterin  
Dr. h.c. Petra Roth, Frankfurt/M.  
Präsidentin des Deutschen Städtetages

Lutz Freitag, Berlin  
Präsident des GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dipl.-Ing. Michael Frielinghaus,  
Friedberg  
Präsident des Bundes Deutscher  
Architekten BDA

## Ingolstadt, Josefsviertel

Altengerechtes Wohnen in eindrucksvoller architektonischer Formsprache

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt, Ingolstadt
Entwurf und Planung	Beyer + Dier, Architekten BDA - Stadtplaner, Ingolstadt
Statik	Grad-Ingenieurplanungen GmbH, Ingolstadt
Haustechnik	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt, Ingolstadt
Freiraumplanung	Beyer + Dier, Architekten BDA - Stadtplaner, Ingolstadt

Anzahl der Wohnungen:	23
Wohnfläche insg.:	1.659 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl:	1,05
Grundstücksgröße:	14.550 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	2,6 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.455 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2008
Primärenergiebedarf:	56,46 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissionswärmeverlust:	0,44 W/m <sup>2</sup> p.a.



Das Josefsviertel im Nordosten der Ingolstädter Innenstadt wird entlang der Nürnberger Straße durch drei Wohngebäude aus den 1950er Jahren begrenzt, deren Zeilen sich ungünstig zur Straße hin öffnen und deshalb stark lärmbelastet sind. Ein DIN-gerechter Umbau zum betreuten Wohnen war wirtschaftlich nicht sinnvoll, weshalb sich die Wohnungsbaugesellschaft zur Schließung der Höfe mit neuen Wohngebäuden und rollstuhlgerechten Wohnungsgrundrissen entschloss.

Das fertiggestellte Gebäude des ersten Bauabschnitts zeigt die Qualität des Gesamtprojektes: es ist in eindrucksvoller architektonischer Formsprache direkt an den Bestand angebaut und ermöglicht die barrierefreie Erreichbarkeit auch der angrenzenden Wohnungen des Altbaus.

Großzügige, über transparente Aufzüge erreichbare Laubengänge auf der Hofseite erschließen die Wohnungen barrierefrei in guter architektonischer Qualität. Sie sind ebenso wie die Wohnungen rollstuhlgerecht und bieten gleichzeitig Raum für soziale Kontakte. Zudem steht ein großzügiges Foyer als Gemeinschaftsraum für die Nachbarschaft zur Verfügung.

Für die Bewohner ist es möglich, sowohl die Versorgungsangebote als auch die Betreuungsdienste der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Sozialstation der Arbeiterwohlfahrt mit zu nutzen.

Entstanden ist eine städtebaulich attraktive Situation, die den Straßenraum aufwertet und gleichzeitig ruhige Innenhöfe schafft.

Das Bauwerk erfüllt den KfW-Standard 60. Der hohe Dämmstandard und der Einsatz von Einzelraumlüftern sorgen für sehr gutes Raumklima. Die Raumluft hat Frischluftqualität auch bei geschlossenen Fenstern, was sehr zum Lärmschutz, gerade in den Nachtstunden, beiträgt. Das Gebäude ist in seiner Gesamtheit beispielhaft für anspruchsvollen Wohnungsbau an lärmbelasteten Standorten und steht für den Anspruch der Wohnungsbaugesellschaft, den Wohnbedürfnissen älterer und pflegebedürftiger Menschen zu entsprechen.



Lageplan, 1. BA (rot gekennzeichnet)



Anbindung an ein bestehendes Wohnhaus aus den 1950er Jahren



Ein großzügiges Foyer als Gemeinschaftsraum ermöglicht Zusammenkunft



Die Gestaltung der Grundrisse ermöglicht größte Flexibilität; große Bewegungsflächen sind für Rollstuhlfahrer notwendig



Hohe Wirtschaftlichkeit der Konstruktion durch den Einsatz von Betonfertigteilen an den Laubengängen



Das Erscheinungsbild zur Straße ist geprägt durch große Alu-Scheiben; Sicht- und Sonnenschutz bieten durch das Wechselspiel der Ladenstellungen von Wohnung zu Wohnung ein sehr lebendiges Bild

Deutscher Bauherrenpreis 2010

Neubau



## Ingolstadt, Josefsviertel

Altengerechtes Wohnen in eindrucksvoller architektonischer Formsprache

### Preisträger

#### Bauherr und Eigentümer

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt, Ingolstadt

#### Entwurf und Planung

Beyer + Dier, Architekten BDA - Stadtplaner, Ingolstadt

#### Haustechnik

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt, Ingolstadt

#### Statik

Grad-Ingenieurplanungen GmbH, Ingolstadt

#### Freiraumplanung

Beyer + Dier, Architekten BDA - Stadtplaner, Ingolstadt

Lutz Freitag  
Präsident GdW

Oberbürgermeisterin Dr. h.c. Petra Roth  
Präsidentin DST

Michael Frielinghaus  
Präsident BDA

Berlin, Januar 2010

## Ingolstadt, Neugasse und Griesbadgasse

Neue Stadthäuser mit historischer Referenz - Aufwertung innerstädtischer Randgebiete

### Preisträger

Bauherr und Eigentümer	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt
Entwurf und Planung	<b>nbundm*</b> neuburger, bohnert und müller Architekten, Partnerschaft von Architekten und Stadtplaner, München und Ingolstadt
Statik	Grad Ingenieurplanungen GmbH, Ingolstadt
Haustechnik	Hubert Attenberger, Planungsbüro für Elektrotechnik, Ingolstadt
Brandschutz	Springl Peter Ingenieurbüro für Haustechnik, Ingolstadt
Bauphysik / Schallschutz	Ingenieure Süd GmbH, Akustik + Bauphysik, München
Bauleitung	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Anzahl der Wohnungen:	12
Wohnfläche insg.:	895 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten brutto:	2,05 Mio. Euro
Baukosten brutto:	1.400 Euro/m <sup>2</sup>
Jahr der Fertigstellung:	2008

Primärenergiebedarf:	59,97 kWh/m <sup>2</sup> p.a.
Spez. Transmissions- wärmeverlust:	42,61 W/m <sup>2</sup> p.a.



Fotografie Florian Schreiber, München  
Luftbild (rechts): Stadtplanungsamt Ingolstadt

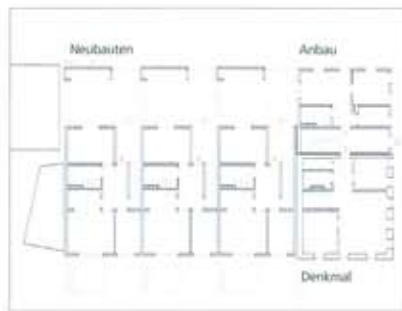
Das Projekt schließt eine Lücke im Ensemble der Ingolstädter Altstadt. Drei aneinander gereihete Wohnhäuser ergänzen das sanierte und umgebaute, denkmalgeschützte Wohnhaus. Unterschiedlichste Wohnformen und Nachbarschaften ergeben sich durch die Verschachtelung der Wohntypen. Jede Wohnung erhält ihre eigene Qualität. Trotz dichtem Nebeneinander wird die Privatsphäre gewahrt. Generationenübergreifendes Wohnen bietet sich an: Der betagte Elternteil bewohnt das Erdgeschoss, die Familie mit Kindern das Dachgeschoss – und pflegt den gemeinsamen Garten. Beeindruckend ist die hohe Gestaltqualität der einfachen giebelständigen Reihenhäuser. Ganz selbstverständlich wer-

den tradierte Formen des Bestandes übernommen und im Neubau auf zeitgenössische Weise interpretiert. Verschmelzungen mit dem denkmalgeschützten Bau durch die Weiterführung der hellen Putzfassade, Übernahme der Giebelform, aber auch Weiterführung der Holzfenster verbinden Alt und Neu. Dank der Verwendung von Element- und Fertigbauteilen konnten Zeit und Kosten gespart werden. Trotz erheblicher Aufwendungen für archäologische Untersuchungen und Altlastensanierung stehen Kosten und Nutzen in einem sehr guten Verhältnis, insbesondere unter Berücksichtigung der Aufwendungen für kontrollierte Raumlüftung und weiterer Maßnahmen zur Energieeffizienz. Das Projekt leistet einen besonderen architek-

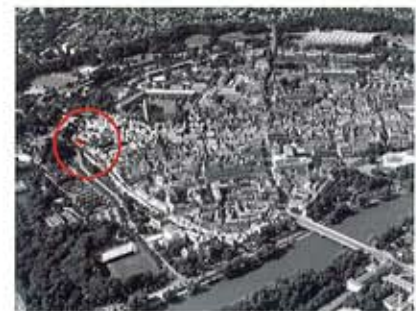
tonischen und städtebaulichen Beitrag zu den Themen ‚Bauen im historischen Kontext‘, ‚Aufwertung innerstädtischer Randgebiete‘ und ‚Mehrgenerationen-Wohnen‘ - unter Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Es beweist, dass Einfügung in den Kontext sowohl Zurückhaltung als auch Eigenständigkeit heißt.



Der Rücksprung der Gebäudeflucht im Norden schafft private Höfe



Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei ausgeführt, auch in den Obergeschossen sind Türklinken und Lichtschalter rollstuhlfahrergerecht montiert



Das Projekt befindet sich im Ensembleschutz der Ingolstädter Altstadt



Die Gestaltung orientiert sich an historischer Bausubstanz und spricht dennoch eine moderne Sprache



Die Freifläche im Süden gliedert sich in Mietergärten und in einen allen Bewohnern zugänglichen Garten



# Deutscher Bauherrenpreis 2010

## Neubau



## Ingolstadt, Neugasse und Griesbadgasse

Neue Stadthäuser mit historischer Referenz - Aufwertung innerstädtischer Randgebiete

### Preisträger

#### Bauherr und Eigentümer

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

#### Entwurf und Planung

nbundm\* neuburger, bohnert und müller Architekten, Partnerschaft von Architekten und Stadtplaner, München und Ingolstadt

#### Haustechnik

Hubert Attenberger, Planungsbüro für Elektrotechnik, Ingolstadt

#### Statik

Grad Ingenieurplanungen GmbH, Ingolstadt

#### Bauphysik / Schallschutz

Ingenieure Süd GmbH, Akustik + Bauphysik, München

#### Bauleitung

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH, Ingolstadt

Lutz Freitag  
Präsident GdW

Oberbürgermeisterin Dr. h.c. Petra Roth  
Präsidentin DST

Michael Frielinghaus  
Präsident BDA

Berlin, Januar 2010

# Fotos von der Preisverleihung in Berlin



Preisverleihung Nürnberger Straße



Preisverleihung Neugasse/Griesbadgasse

15

Der Deutsche Bauherrenpreis Neubau 2010 wurde als wichtigster nationaler Wohnungsbauwettbewerb am 18. Februar 2010 auf der Berliner Baufachmesse bautec verliehen. Unter dem Vorsitz von Stadtbaurat Uwe Bodemann, Hannover, zeichnete die Jury zehn Projekte mit einem Preis aus; sieben weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung.

Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung überreichte die Preise: „Die preisgekrönten Neubauten überzeugen dreifach: sie passen sich gut in die bestehende Stadtstruktur ein, sie verbessern die Nutzungsmischung im Quartier, und sie werten gleichzeitig bestehende Gebäude auf. Auch Klimaschutz und Energieeinsparung spielen bei allen Projekten eine wichtige Rolle. Und ganz wichtig: die Projekte zeigen, dass dies alles wirtschaftlich machbar ist. Hier stimmen Architektur, Kosten und Nutzen.“ „Mit seinem Leitbild ‚Hohe Qualität zu tragbaren Kosten‘ steht der Deutsche Bauherrenpreis, den die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages auslobt, wie kein anderer vergleichbarer Wettbewerb dafür, dass nachhaltiges Bauen auch kostengünstig sein muss, und zwar betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes“, erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen anlässlich der Preisverleihung. Auch der diesjährige Wettbewerb hat unterstrichen: Für Bauherren mit nachhaltigen Geschäftsmodellen – und das sind die vom GdW vertretenen Unternehmen – ist das Spannungsfeld zwischen Anspruch und Bezahlbarkeit von größter Bedeutung, wenn anstelle einzelner Leuchttürme Breitenwirkung erzielt werden soll. Das Schlußwort der Veranstaltung sprach Dipl.-Ing. Michael Frielinghaus, Präsident Bund Deutscher Architekten. (Quelle: [www.gdw.de](http://www.gdw.de))



Die Gemeinnützige

Öffnungszeiten: Mo.-Fr.: 08:00-12:00 Uhr  
Do.: 13:00-17:30 Uhr

Minucciweg 4 · Pf 270155 - 85055 Ingolstadt  
Telefon 0841/9537-0 · Fax 0841/9537-90  
info@gemeinnuetzige.de

Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH