

Einblicke in das Reallabor Planung und Bau

1

2

3



Vorwort

Starke Partnerschaften für Planung und Bau

Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum. Das ist unsere Aufgabe. Hierfür arbeiten wir jeden Tag.

Unser besonderer Erfolgsfaktor hierbei? Wir setzen auf starke Partnerschaften mit der Privatwirtschaft.

Wir sind ein Akteur auf Augenhöhe. Wir sind in der Lage auch große Vorhaben zu realisieren. Dabei bringen wir unsere Expertise für geförderten Wohnraum ein. Das ist unser Alleinstellungsmerkmal.

Im Schulterschluss mit Bauträgern, Architekten, Projektentwicklern und den Kommunen setzen wir so große Quartiersentwicklungen und Wohnbauvorhaben in ganz Bayern um. Dabei verfolgen wir immer ein langfristiges Engagement: Denn wir sind Initiator, Bauherr, Bestandshalter und Vermieter.

In all diesen Phasen gibt es die Möglichkeit der Kooperation. Das zeigen wir Ihnen exemplarisch mit drei Fallstudien.

Wenn wir Sie hiermit inspiriert haben, lassen Sie uns sehr gerne gemeinsam den dringend benötigten Wohnraum für Bayern entwickeln.

Wir freuen uns auf den Austausch und die Zusammenarbeit.

Herzliche Grüße

Ihr

Ralph Büchele
 Geschäftsführer der BayernHeim GmbH



Ralph Büchele leitet als Geschäftsführer die BayernHeim GmbH und bringt dabei 25 Jahre Branchenerfahrung aus dem Bau- und Immobilienwesen mit. Er war zuvor in der Tragwerksplanung und als Partner in einer renommierten Unternehmensberatung für nationale und internationale Kunden aus den Bereichen Bau, Immobilien, Facility-Services und Investitionen tätig. Seine Expertise ist in verschiedenen Fachkreisen und Publikationen gefragt.

Das 360°-Kooperationsmodell der BayernHeim

Die Rahmenbedingungen für unsere Wohnungswirtschaft haben sich langfristig verändert. Wir als BayernHeim leisten unseren Beitrag, indem wir mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und gleichzeitig die ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen bereits in Planung & Bau berücksichtigen.

Dabei können wir durch die große Anzahl an Bauvorhaben Skaleneffekte und Synergien nutzen. Wir haben eine starke Verhandlungsposition im Einkauf, wir nutzen Standardisierung von Prozessen und wir lassen unsere Erfahrungen und Erkenntnisse aus unseren Vorhaben in neue Projekte einfließen. Die Vorteile von innovativen Bau- und Planungsmethoden schöpfen wir dabei vollständig aus.

Natürlich in enger Partnerschaft mit der Bauwirtschaft. Unser 360°-Kooperationsmodell ermöglicht uns, auch in der Planungs- und Bauphase von gefördertem Wohnraum erfolgreiche Kooperationen einzugehen. So verbessern wir nicht nur die Qualität unserer Bauvorhaben, sondern auch die Effizienz und Effektivität der Projektumsetzung. Wir nutzen unsere Größe, um stabile und langfristige Beziehungen aufzubauen, sodass mehr bezahlbarer Wohnraum in Bayern entsteht.

Wir möchten Ihnen anhand von drei Fallbeispielen einen Einblick geben, wie wir durch Kooperationen und innovative Konzepte in der Planungs- und Bauphase unserer Projekte, erfolgreich neuen, bezahlbaren Wohnraum schaffen:



Fallbeispiel 1
Effiziente Planung durch Kooperation
 Enge Zusammenarbeit mit Kommune und Baufirma zur Optimierung der Planung.

Fallbeispiel 2
Blaupause für serielles Bauen
 Prototyp für bezahlbare Wohnungen im ländlichen Raum, der sich schnell und kostengünstig an anderen Orten wiederverwenden lässt.

Fallbeispiel 3
Quartiersentwicklung als Leuchtturmprojekt
 Planung und Bau eines großen, lebendigen Stadtquartiers mit 100% geförderten Wohnungen.



Fallbeispiel 1 Effiziente Planung durch Kooperation

Die BayernHeim entwickelt gemeinsam mit der B&O Gruppe als Totalunternehmer eine moderne, zeitgemäße Wohnanlage in Oberbayern. Auf dem rund 6.500 m² großen Grundstück entstehen insgesamt 78 EOF-Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 5.200 m².

Das Neubauvorhaben zeichnet sich durch eine klassische voralpenländische Architektursprache aus. Mit Satteldach, großen Balkonen und grünen Innenhöfen gliedert es sich nicht nur ideal in die Umgebung ein, sondern bietet auch eine hohe Aufenthaltsqualität und zahlreiche Begegnungsräume.

Innovative und nachhaltige Bauweise

Die zwei U-förmigen Baukörper werden in CO₂-sparsamer, ressourcenschonender Holzhybrid-Bauweise errichtet. Innen- und außenliegende Wandsysteme, Treppen aber auch Badzellen werden vorgefertigt.

Die enge Zusammenarbeit der Kooperationspartner bereits während der Planungsphase sichert dabei einen deutlich schnelleren Bauablauf. So kann beispielsweise bereits zu einem sehr frühen Planungsstadium die Werkplanung der einzelnen Holzhybrid-Module erbracht werden.

Steigerung der Wohnfläche um 10 %

Aber auch die Grundrissplanung konnte dank der gemeinsamen Expertise der BayernHeim und der B&O Gruppe im geförderten Wohnungsbau optimiert werden. Durch eine kompakte Anlage und zentrale Positionierung der Treppenhäuser wurden die Flurbereiche reduziert.

Dies allein resultierte in rund 250 m² zusätzlicher Wohnfläche.

Mit dieser sehr funktionalen Planung konnte eine Wohnflächeneffizienz von über 80 % erreicht werden. Gleichzeitig bieten die Wohnbereiche selbst mit großzügigen Aufenthaltsräumen, direkten Verbindungen an die Außenflächen aber auch flexiblen Gebäudegrundrissen die Möglichkeit auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der künftigen Bewohner reagieren zu können. Beispielsweise können Einzimmerwohnungen im Erdgeschoss zu einer Gemeinschaftsfläche mit Terrasse für die angrenzenden Wohnungen umgewandelt werden.

Regenwasser zur Verdunstungskühlung

Aber auch im Außenbereich ist es den Kooperationspartnern gelungen die vorhandenen geologischen Herausforderungen in eine Chance zu verwandeln. Die Hanglage des Grundstücks konnte durch klare Führung der Zu- und Abfahrten genutzt werden, um eine besonders gute Erschließung der Tiefgarage zu ermöglichen.

Abgerundet wurde dieses Konzept durch eine intelligente Nutzung der Tiefgaragendecke als Retentionsfläche und Wasserreservoir. Damit wird nicht nur ein dauerhaft grüner Außenraum geschaffen, sondern auch ein angenehmes Mikroklima für die Bewohner erzeugt. Insgesamt zeigt dieses Vorzeigeprojekt, wie die BayernHeim und die B&O Gruppe durch eine gemeinsame, effiziente Planung möglichst viel, qualitativ hochwertigen Wohnraum auf einem begrenzten Grundstück schaffen.

Kooperationspartner



B&O GRUPPE



Eckdaten

Standort: Kleine Kreisstadt in Oberbayern

Projektbeschreibung: Geförderte Wohnungen in einem zentral gelegenen Neubaugebiet

Grundstücksgröße	6.500 m ²
Geschossigkeit	IV bis VI
Wohneinheiten (WE)	78 WE
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
Wohnfläche gesamt	5.250 m ²



Fallbeispiel 2 Blaupause für serielles Bauen

■ Auf einem nahe des Ortskerns gelegenen, rund 2.700 m² großen Grundstück in einer ländlichen Gemeinde baut die BayernHeim 24 EOF-geförderte Wohnungen für niedrige bis mittlere Einkommensstufen. Das Bauvorhaben ist ein Pilotprojekt für die serielle Realisierung von bezahlbarem Wohnraum.

Modulare Bauweise ermöglicht Bauzeit von unter einem Jahr

Der Bau wird in einer modularen Holzhybridbauweise durchgeführt. Die Verwendung von standardisierten, zweidimensionalen Bauteilen, wie z.B. Decken und Wänden, erlaubt eine zügige Umsetzung des Projektes. Die tatsächliche Bauzeit des Projekts konnte so auf 10 Monate reduziert werden.

Im Unterschied zu dreidimensionalen Baumodulen wird so eine an die spezifischen Anforderungen des Projekts angepasste Planung ermöglicht. So können die Vorteile des modularen Baus mit der notwendigen Flexibilität in der Projektplanung verbunden werden.

Blaupause für künftige Wohnbauvorhaben

Die BayernHeim dokumentiert hierbei in der Planungs- und Bauphase alle wesentlichen Bauelemente, sowie die notwendigen Baubeschreibungen, Pläne, Details und Nachweise. Diese Dokumentation erlaubt die vorgenommenen Planungsprozesse auch bei Projekten an anderen Standorten einzusetzen.

Der Grundsatz der Circular Economy wird so von der BayernHeim auch für die Planungsphase adaptiert. Die Wiederverwendung von einzelnen Planungsschritten verringert den Aufwand der Planungsphase neuer Projekte und führt so zu weiteren Zeit- und Kostenersparnissen. Durch modulare Bauteile und die Normierung verschiedener Planungsprozesse ist die BayernHeim so in der Lage hochwertige Bauprojekte besonders effizient umzusetzen.

So kann die BayernHeim auch Bauprojekte mit vergleichsweise wenigen Wohneinheiten nachhaltig umsetzen. Nachhaltig bedeutet für die BayernHeim stets: bezahlbar und sozial, ökologisch, aber auch wirtschaftlich.

Hochwertiger Wohnraum für den ländlichen Raum

Das Gebäude entsteht im KfW 55 Standard. Eine Holzschichtanlage sorgt für die Wärmeversorgung, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung. Ein Spielplatz und ein attraktiver Innenhof mit Obstbäumen komplettieren das Wohnangebot und bieten sowohl Familien als auch Einzelpersonen ein harmonisches Wohnumfeld.

Zusätzlich entsteht neben fünf oberirdischen Parkplätzen eine moderne Tiefgarage mit 24 Stellplätzen. Das Bauwerk entspricht so höchsten ökologischen Standards und fügt sich in das Ortsbild der ländlichen Gemeinde ein.

Kooperationspartner

Eckdaten

Standort: Kleine Gemeinde in Oberbayern

Projektbeschreibung: Modernes Wohnquartier mit geförderten Wohnungen

Gesamtgrundstücksgröße	2.700 m ²
Geschossigkeit	III
Wohneinheiten (WE)	24 WE
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,55
Geschossfläche gesamt (GF)	1.500 m ²



Fallbeispiel 3 Quartiersentwicklung als Leuchtturmprojekt

Die BayernHeim errichtet auf einer Grundfläche von 21.250 m² ein neues Stadtquartier in einer kreisfreien Großstadt. Insgesamt umfasst das Bauvorhaben 433 geförderte, barrierefreie Mietwohnungen mit Tiefgarage, Kindertagesstätte, Tages-Café, Wohnertreff sowie Gewerbe- und Verkaufsflächen.

Großprojekt für mehr als 1300 Bewohner

Die BayernHeim setzt eine zukunftsorientierte Planung für das neue urbane Quartier um. Ein besonderer Fokus wurde hierbei auf das Miteinander der Bewohner gelegt. Neben den zahlreichen oben genannten Angeboten entstehen so auch ein Quartiersplatz sowie weitere hochwertige Freiflächen für die zukünftigen Quartiersbewohner.

Die Planung der BayernHeim trägt zudem zu einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Durch zueinander versetzte Baukörper wird eine hohe Licht- und Luftdurchlässigkeit erreicht, welche die Klimaresilienz des Quartiers stärkt. Die Klimabilanz wird zudem durch einen hohen Anteil an nachhaltigen und effizienten Baustoffen sowie einer Dach- und Fassadenbegrünung weiter verbessert.

Effektive Projektsteuerung der Quartiersentwicklung

Für die Ausschreibung der Bauleistungen hat die BayernHeim einzelne Gewerke in technisch zusammenhängende Vergabepakete, wie z.B. erweiterte Roh- und Innenausbauarbeiten oder

technische Anlagen gemäß den Anlagengruppen, zusammengefasst.

Hierdurch kann die BayernHeim den Koordinierungsaufwand auf Bauherrensseite begrenzen und dennoch die Gesamtprojektsteuerung wahrnehmen. Für dieses Verfahren ist eine hohe Kompetenz in Projektsteuerung und Bau-Management des Bauherrn erforderlich. Besonders vorteilhaft ist, dass die Pakete für verschiedene Bauabschnitte einzeln und zeitversetzt vergeben werden können, sodass ein effizienter Baustart der einzelnen Vergabepakete möglich ist.

Integration des Quartiers durch Kooperation mit kommunalen Institutionen

In enger Kooperation mit der Kommune und den Eigentümern der Nachbar-gelände wurde das Quartier mit EOF-geförderten Wohnungen in ein durchdachtes soziales Konzept integriert. Hierfür wurde der Austausch mit sozialen Institutionen der Kommune gesucht. So wird auch in einem Quartier dieser Größe soziale Stabilität garantiert.

Die Kommune kooperiert dabei in verschiedenen Projektfeldern mit der BayernHeim: Das Genehmigungsverfahren wurde durch die Stadt zügig vorangetrieben. Um den reibungslosen Ablauf der Baulogistik zu gewährleisten, wurden zudem Freiflächen um das Gelände für diese zur Verfügung gestellt.

Kooperationspartner

delaossaarchitekten

Konrad
Huber GmbH

HW Ingenieur Consult
Gesellschaft für Baubetreuung mbH

Büro Freiraum Berger Fuchs

SUESS · STALLER · SCHMITT

Eckdaten

Standort: Kreisfreie Großstadt in Oberbayern

Projektbeschreibung: Modernes, urbanes Stadtquartier mit geförderten Wohnungen, Gewerbe, Quartiersmanagement, Kindertagesstätte sowie Grünflächen

Gesamtgrundstücksgröße	21.250 m ²
Geschossigkeit	Bis zu XV
Wohneinheiten (WE)	433 WE
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0
Nutz- und Wohnfläche gesamt	31.800 m ²
Wohnfläche gesamt	29.300 m ²

8

Vorteile einer Partnerschaft mit der BayernHeim auf einen Blick

1. Bezahlbarer Wohnraum

- Bau von mehr gefördertem Wohnraum
- Wohnungen für verschiedene Einkommensgruppen und Generationen

3. Ökonomische Stabilität

- Sichere Investitionspartner mit staatlichem Hintergrund
- Langfristige Bewirtschaftung und Sicherung von Projekten

5. Glaubwürdigkeit und Vertrauen

- Positive Wahrnehmung aufgrund hoher Reputation
- Erhöhte Akzeptanz in der Öffentlichkeit und bei Entscheidungsträgern

7. Risikoteilung

- BayernHeim als Partner auf Augenhöhe
- Minderung des finanziellen Risikos für beide Seiten

2. Nachhaltige Quartiersentwicklung

- Förderung von nachhaltigen Bauprojekten und Quartiersentwicklungen
- Schaffung von Grünflächen und Aufwertung von Stadtteilen

4. Expertise und Know-How

- Fachkundige Planung und Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau
- Qualitätskontrolle und hochwertige Ausführung

6. Effiziente Projektumsetzung

- Beschleunigte Planungs- und Genehmigungsprozesse
- Schnelle und zielgerichtete Projektrealisierung

8. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

- Schnelle Reaktion auf Marktveränderungen
- Anpassung der Projekte an aktuelle Bedürfnisse und Herausforderungen

Wir arbeiten eng mit unserem Netzwerk NaWoBa zusammen

Werden Sie Teil unseres Netzwerks NaWoBa für Nachhaltiges Wohnen in Bayern. Jeder, der einen Beitrag für bezahlbares, wirtschaftliches und ökologisches Wohnen liefern kann, ist herzlich willkommen.

Mehr Informationen finden Sie unter: www.bayernheim.de/nawoba/



Impressum

BayernHeim GmbH

Einsteinstraße 172
81677 München

Wir würden uns freuen, mit Ihnen den Dialog zu starten.

Über Telefon:
+49 (0)89 889 875-0

Oder mit einer E-Mail:
poststelle@bayernheim.de

Gestaltung und Kreation

Publishing Group GmbH
Possartstraße 14
81679 München

E-Mail:
info@publishing-group.de

BayernHeim – Ein Partner auf Augenhöhe

/// Wir verwirklichen anspruchsvolle Bauvorhaben: Vom Architektenwettbewerb, über die Baurechtschaffung und Baugenehmigung bis zur Realisierung und Inbetriebnahme. Und das in ganz Bayern.

