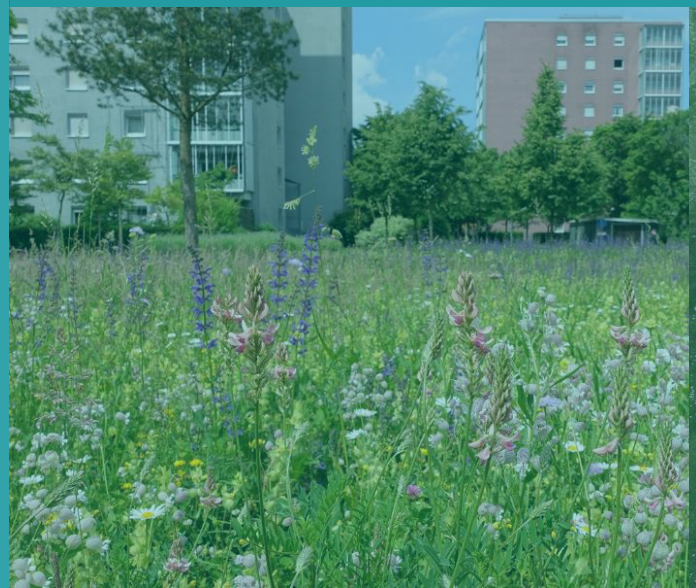
gemeinnuetzige.de





Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH

Wir formen aus einem Haus ein ZUHAUSE





Größtes Wohnungsbauunternehmen in der Region



Zahlen und Fakten



Gründung

1934



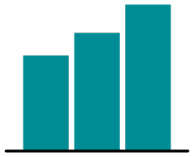
Wohnungsbestand

7.900



Mieterinnen und Mieter

15.600



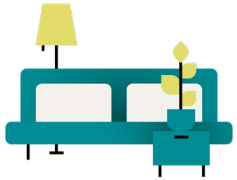
Bilanzsumme

537 Mio. €



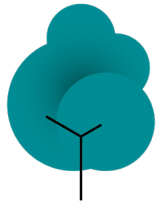
Mitarbeitende

185



Wohnfläche

504.000 m²



Außenanlagen

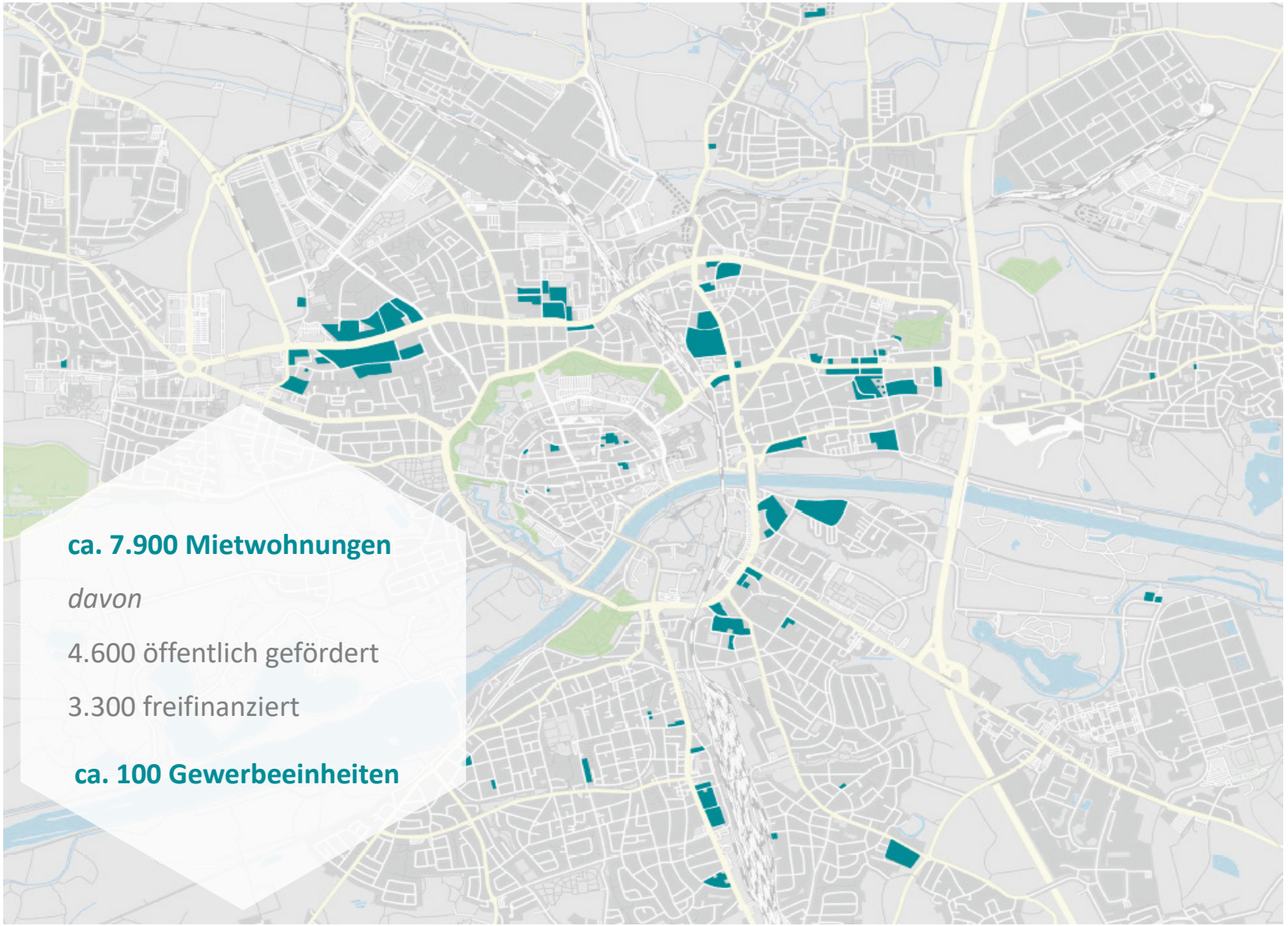
502.000 m²



Spielplätze

100

Gebäudebestand



Beteiligungsverhältnisse

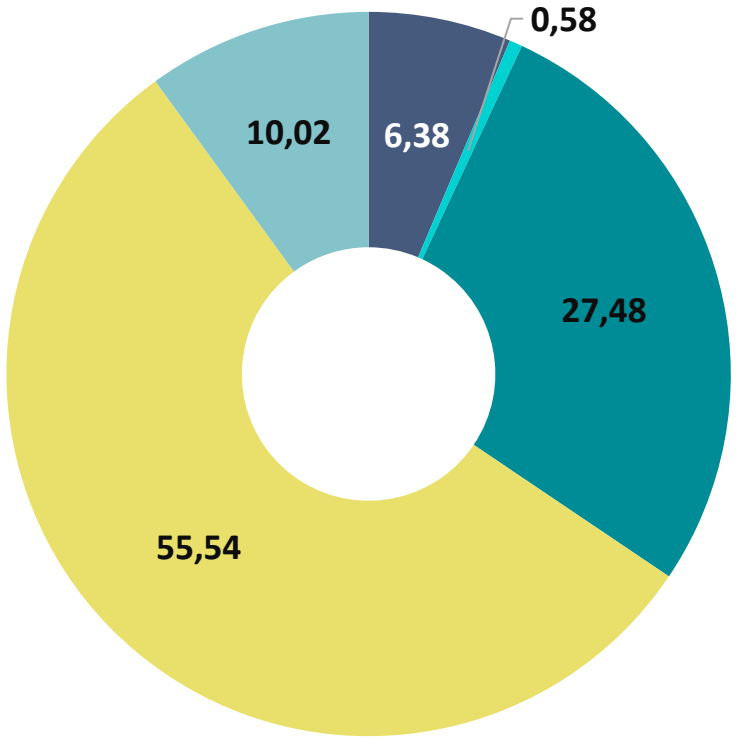
gemeinnuetzige.de

Firmenvorstellung

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Franz Wöhrl
Bürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stadt Ingolstadt	55,54 %
Audi AG Ingolstadt	10,02 %
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt	6,38 %
2 weitere Gesellschafter	0,58 %
eigene Anteile GWG	27,48 %



FHN – Neubau Wohnanlage
Steigerwaldstraße 21-23, Friedrichshofen



• PROJEKTBESCHREIBUNG

Projektkürzel + Bezeichnung:
FHN – Neubau Wohnanlage mit 15 WE

BM Nr.:
313

Adresse:
Steigerwaldstraße 21-23, 85049 Ingolstadt

Flur-Nr.:
3640/1, Gerolfing

Baujahr:
2025

• BESONDERHEITEN

- Pilotprojekt im Gebäudetyp-e Bayern
- 22·26-Konzept in Zusammenarbeit mit der 22·26 GmbH (Infos unter www.2226.eu)
- Keine zentrale Heizung (elektr. Flächenheizung Boden)
- Raumluftsteuerung über motorisch öffnende Fenster
- Innenwände/Decken Massiv, kein Trockenbau, optimale Nutzung der Gebäudemasse
- Außenwände aus Ziegel, Vorgehängte Holzfassade
- Verzicht auf Verbundbaustoffe, sortenreine, rückbaubare Materialien
- Keine Tiefgarage, kein Keller (Lagerräume in den Außenanlagen)
- Vergabe der Hochbauleistungen an ortsansässigen GU, kooperative Planung mit GU

• PROJEKTBETEILIGTE

Architektur LP 1-5:
nbundm* Architekten BDA und Stadtplaner, Ingolstadt

Architektur LP 6-8:
GWG Ingolstadt GmbH

Landschaftsarchitektur:
GWG Ingolstadt GmbH

HLS-Planung:
GWG Ingolstadt GmbH

ELT-Planung:
GWG Ingolstadt GmbH

Brandschutz:
Springl Ingenieurbüro für Brandschutz GmbH

Tragwerksplanung:
Michael Heubl – Ingenieurbüro für Baustatik GmbH

Bauphysik:
22·26 GmbH, Lustenau / ArcheNea GmbH, Ingolstadt



• ALLGEMEINES

Grundstücksfläche:
2.220 m²

Grundfläche:
683 m²

GRZ:
0,31

Geschossfläche:
1.776 m²

GFZ:
0,80

Baubeginn:
05/2024

Fertigstellung:
11/2025

Bebauungsplan:
Nr. 195 Ä I Friedrichshofen West

• NUTZUNG

Wohnungen:
gefördert

Wohnfläche:
1.279 m²

Anzahl WE:
15 (davon 1 R-Whg.)

Anzahl Stpl. oberirdisch:
8

davon Anzahl R-Stpl.:
1

• WOHNUNGSMIX

Haus	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	gesamt
SWS21				4	2	6
SWS23		4		3	2	9
Gesamt		**4**		**7**	**4**	**15**

• PROJEKTABLAUF

2018: Aufstellung Bebauungsplan Friedrichshofen-West

2021 Okt.: Bauwelt 22/2021, Bericht über das 22·26 Bürogebäude von Baumschlager Eberle in Lustenau, Besichtigung durch die GWG vor Ort

2021 Nov.: Konzeptvergabeverfahren der Stadt IN für das Grundstück für EOF-geförderten Wohnungsbau

2022 Feb.: Abgabe Konzeptunterlagen in Zusammenarbeit mit nbundm und 22·26

2022 Mai: Bekanntgabe der Stadt IN - Zuschlag für GWG

2023 Jan.-Nov.: Weiterentwicklung der Planung

2023 Nov.: Teilnahme GWG an Planertagen Leipfinger + Bader, daraufhin Entwicklung des alt. Fußbodenaufbaus mit Heizpapier und Ziegelboden

2023 Nov.: Start der Pilotprojekte Gebäudetyp-e in Bayern

2023 Dez.: Einreichung des Bauantrags und des EOF-Förderantrags

2024 Mär.: Start der Workshops Gebäudetyp-e

2024 Apr.: Eingang Baugenehmigungsbescheid und Auftragsvergabe Teil-Generalunternehmer

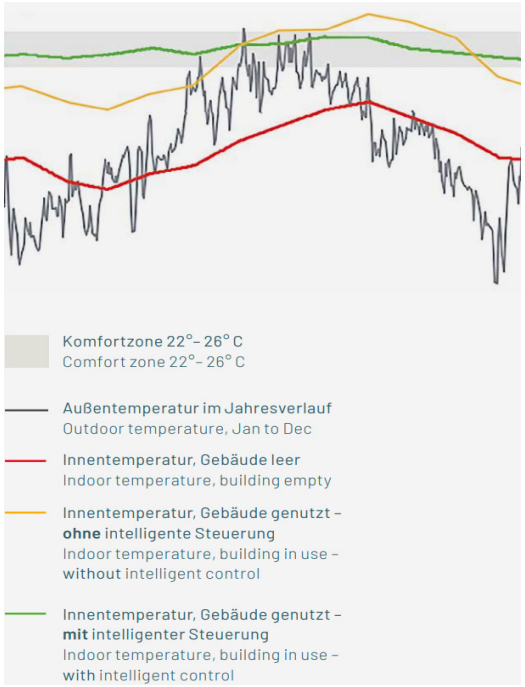
2024 Mai: Beginn Bauausführung

2025 Nov.: Fertigstellung / Bezug

• DAS KONZEPT 22·26

Ein 22·26 Gebäude kommt ohne traditionelle Heizung, Lüftung oder Kühlung aus. Stattdessen hält es die Abwärme der anwesenden Menschen, der technischen Geräte und der Beleuchtung. Durch sensorisch gesteuerte Lüftungsflügel lassen sich Temperatur und CO2-Anteil im Innenraum automatisch regulieren, was für ein stets angenehmes Klima sorgt – frische Raumluft sowie 22 bis 26 Grad Celsius, das ganze Jahr über.

Die Verbindung von spezifischen Gebäudestrukturen und smarter Steuerung verspricht aber nicht nur dauerhaft hohen Komfort. Das Prinzip 22·26 überzeugt mit niedrigen Lebenszykluskosten, höchster Energieeffizienz und der Reduktion von CO2-Emissionen. Bewährte Materialien und nutzungsneutrale Flächen wirken sich dabei positiv auf die Langlebigkeit von 22·26 Gebäuden aus.



Ein wesentliches Merkmal ist der niedrige U-Wert der Gebäudehülle. Hierdurch hat die Wärme oder Kälte im Außenbereich nur wenig Einfluss auf die Innentemperatur. Der kompakte Baukörper fungiert dabei als Dämm- und Speichermasse und hält die Kühle im Sommer bzw. die Wärme im Winter energieeffizient im Inneren. Hinzu kommt das austarierte Zusammenspiel von Fassaden und Fensterflächen, von Proportionen und Geometrie für die optimale Nutzung von Tageslicht. Wertige Materialien stellen eine extrem langlebige, robuste Bausubstanz sicher.

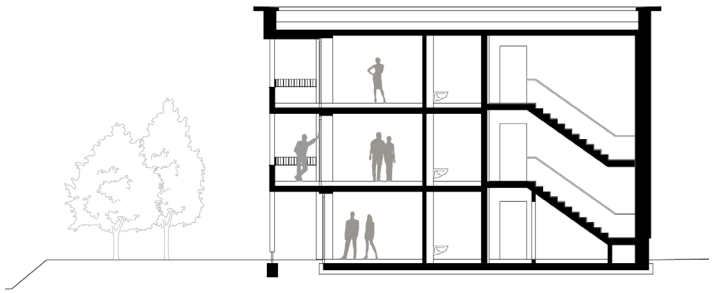
Erst durch das intelligente Steuerungssystem lassen sich die natürlich vorhandenen Energieströme regulieren und damit effektiv nutzen. Die sensorgesteuerten Lüftungsflügel der Fenster öffnen und schließen sich automatisch, sobald im Innenraum und Außenbereich bestimmte Grenzwerte gemessen werden. Die sich selbst optimierende Software wertet die Daten in Echtzeit aus und kontrolliert so konstant die Raumbedingungen. Sie ersetzt konventionelle Haustechnik, spart Platz und teure Wartungskosten.

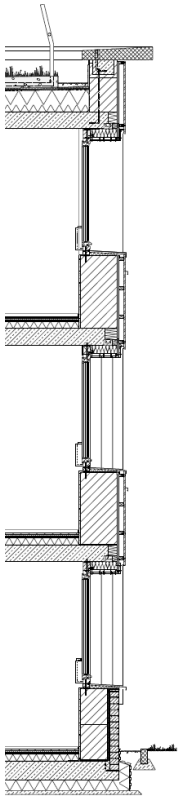
Quelle: https://www.2226.eu/

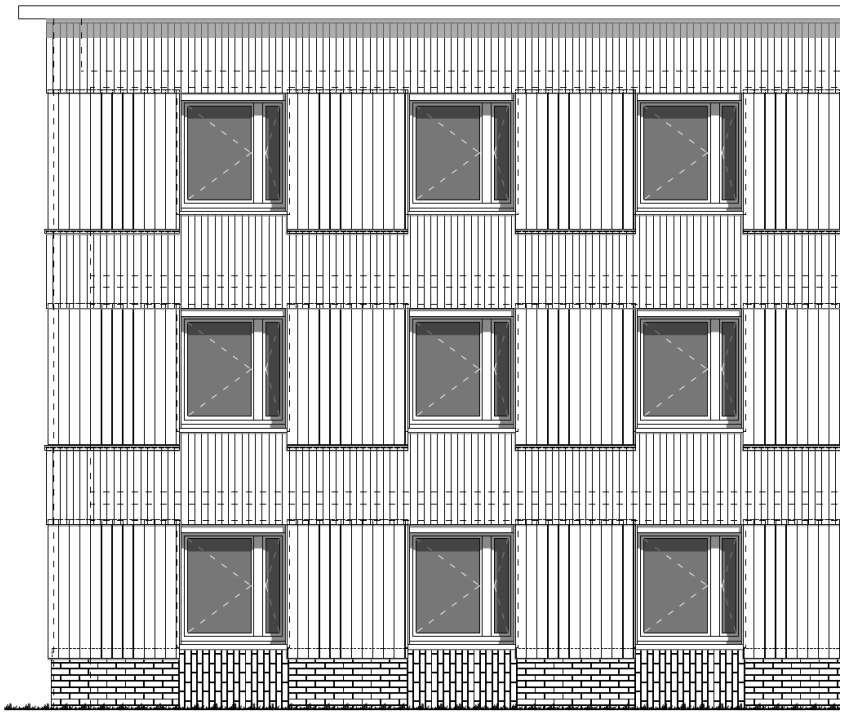
Wärmeeintrag
Free heat gains

ø 8 W/m² | ø 8 W/m²* | ø 12 W/m²









- **GEBÄUDETYP-E**

Warum Gebäudetyp-e?

Der Wohnungsmangel sowie die steigenden Bau- und Energiepreise stellen große Herausforderungen für den Bausektor dar. Hohe Finanzierungskosten, Lieferengpässe und Fachkräftemangel erschweren viele Projekte. Zusätzlich erfordert der Klimawandel Anpassungsbedarf. In Anbetracht dieser Entwicklungen hat die Bayerische Architektenkammer die Initiative „Gebäudetyp-e“ ins Leben gerufen, wobei das „e“ für einfach und experimentell steht. Der Freistaat Bayern unterstützt Gebäudetyp-e, mit dem Ziel, Kosten zu sparen und innovative Lösungen für Bauvorhaben unter den derzeit schwierigen Bedingungen zu ermöglichen.

Was versteht man unter Gebäudetyp-e?

Gebäudetyp-e zielt darauf ab, gewohnte Baustandards zu hinterfragen und diese auf ein für den Nutzer angemessenes Maß anzupassen. Gebäudetyp-e definiert keinen neuen Standard und keine neue Gebäudeklasse im Sinne der BayBO. Der Grundgedanke kommt aus der Innovation und der Abweichung von Regelwerken.

Ein wichtiger Meilenstein für das Bauen im Gebäudetyp-e ist die Änderung in Artikel 63 der BayBO im Jahr 2023, die Erleichterungen für Abweichungen und Experimentiermöglichkeiten im Bauordnungsrecht mit sich bringt



Was ist das Gebäudetyp-E-Gesetz?

Normen und Standards stehen in der Kritik, das Bauen zu verkomplizieren und zu verteuern. Die Bayerischen Technischen Baubestimmungen umfassen nur den bauordnungsrechtlich relevanten Teil der Baunormen und Regelwerke, die verbindlich zu beachten sind. Eine Herausforderung ist die große Anzahl an DIN-Normen und Richtlinien, die zwar öffentlich-rechtlich nicht vorgeschrieben, jedoch als allgemein anerkannte Regeln der Technik privatrechtlich geschuldet sind. Um hinsichtlich der Haftungsfragen mehr Rechtssicherheit zu erreichen, hat Bayern im Bundesrat eine Initiative zur Anpassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gestartet.

Welches Ziel wird mit den bayerischen Pilotprojekten verfolgt?

Um das Bauen im Sinne von „Gebäudetyp-e“ zu stärken, laufen in Bayern 19 Pilotprojekte zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen. Es nehmen Wohnungsbauunternehmen, aber auch Kommunen sowie der staatliche Hochbau teil. Die Teilnehmer der Pilotphase sind aufgerufen, mit kreativen und innovativen Ansätzen den aktuellen Herausforderungen zu begegnen. Bei den Vorhaben handelt es sich sowohl um Neubaumaßnahmen als auch um Bauen im Bestand. Die Pilotprojekte werden von Frau Prof. Elisabeth Endres und ihrem Team wissenschaftlich begleitet mit dem Ziel, die Auswirkungen der innovativen und abweichenden Planungsansätze auf Qualität und Kosten der Gebäude zu untersuchen.

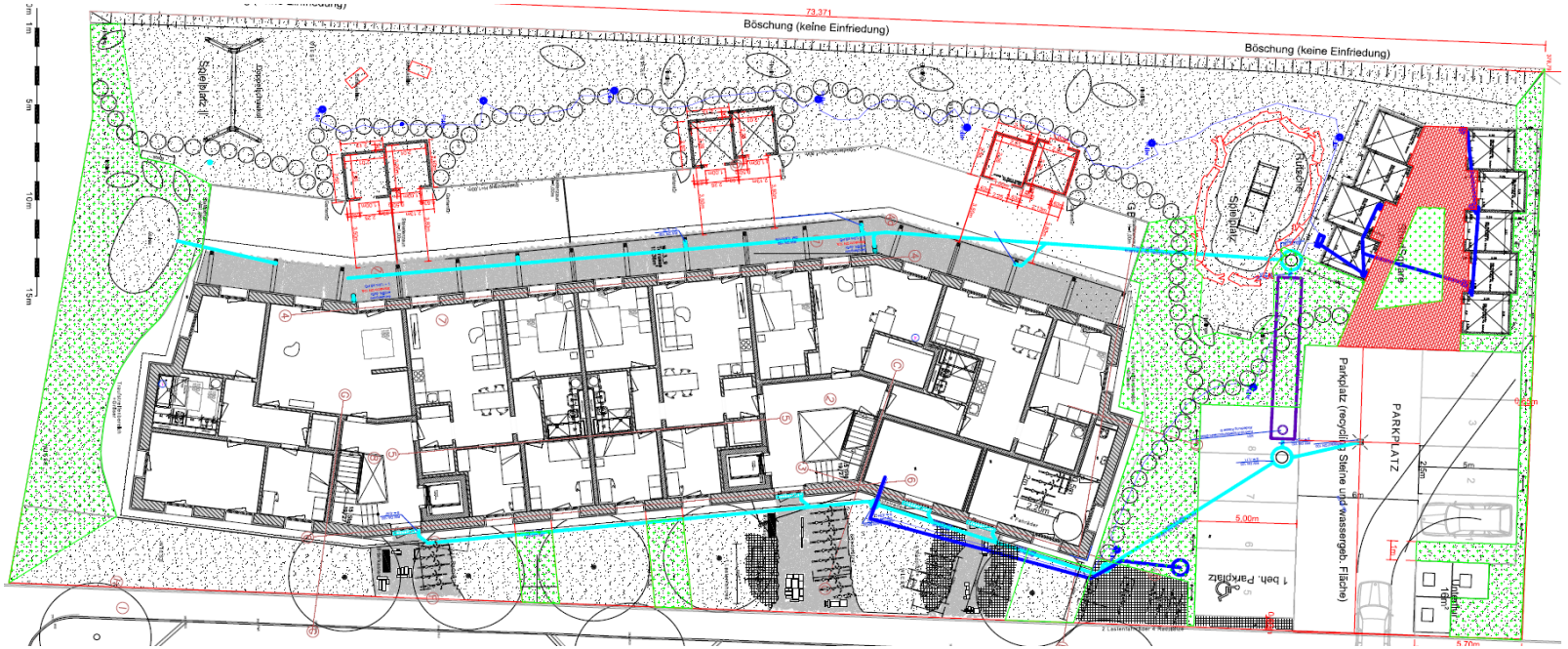
Quelle: https://www.gebaeudetyp-e.bayern.de/





Foto: Florian Schreiber









Freianlagen (o.M.)

• BAUWEISE

Bauform:
Zeilenbau E+II, 2 Hauseingänge

Erschließung:
Innenliegend, 2 Treppenhäuser, 2 Aufzugsanlagen

Dach:
Flachdach mit Spar- Extensivbegrünung und aufgeständerter PV

Geschossdecken:
Stahlbeton

Treppen / Podeste:
Stahlbeton mit Fliesenbelag

Bodenaufbau Wohnungen:
zementgebundene Holzfaserschüttung, Weichfaserplatte,
OSB-Platte, Heizpapier, Ziegelboden

Außenwände:
49cm Leichthochlochziegelmauerwerk mit Holzfaserfüllung

Außenwandbekleidung:
VHF mit Lärchenholzschalung, vorvergraut

Sonnenschutz:

Wohnungstrennwände:
Beton, unbewehrt

Innenwände:
Ziegelmauerwerk

Fliesenbeläge:
10x10cm, Boden blau, Wände weiß, blaue Verfugung

• HAUSTECHNIK

Entwässerung:
Rigolen

Wärmeerzeugung:
Keine zentrale Heizungsanlage; Heizpapier raumweise steuerbar

Warmwasserbereitung:
Dezentral; Durchlauferhitzer

Lüftungskonzept:
autom. Fensterflügel (CO2-/Feuchte-/Temperatursensoren)

Solaranlagen:
PV-Anlage mit 59,5 kWp

• BESONDERHEITEN

- Lärchenholzfenster
- Lüftungsflügel der Fenster mit Kettenantrieb
- Alternativer Bodenaufbau ohne Estrich
- Decken Stahlbeton grau lasiert ohne Spachtel
- Baumaterialien sortenrein trennbar
- Gebäudeautomation über Bus-System

ENERGIEKONZEPT

- **Simulation des gesamten Gebäudes** durch 22·26

  -> Auslegung der einzelnen Bauteile
- Verzicht auf zentrale Heizungsanlage
- Wärmegewinne durch solare Einträge und Abwärme der Personen und Geräte im Gebäude
- Als Back-Up-Heizung: **Heizpapier als Flächenheizung** im Bodenaufbau
- Warmwasserbereitung dezentral über **elektr. Durchlauferhitzer**
- Einbau von **CO2-, Feuchte- und Temperatursensoren** in allen Aufenthaltsräumen
- Bus-System zur Steuerung **automatisch öffnender Fensterflügel** über die Sensoren
- Maximale Ausnutzung der Dachfläche für **PV-Anlage**
- Angebot für **Mieterstrommodell** (u.a. zum Ausgleich des evtl. erhöhten Stromverbrauchs)
- Monitoring inkl. Auswertung der Verbrauchsdaten (erste Ergebnisse ca. Frühjahr 2027)

-> Folge: **Abweichung vom GEG** erforderlich (elektrische „Alleinheizung“ im damaligen Nachweis des GEG-Standard nicht möglich, daher Alternativberechnung durch 22·26 erfolgt)

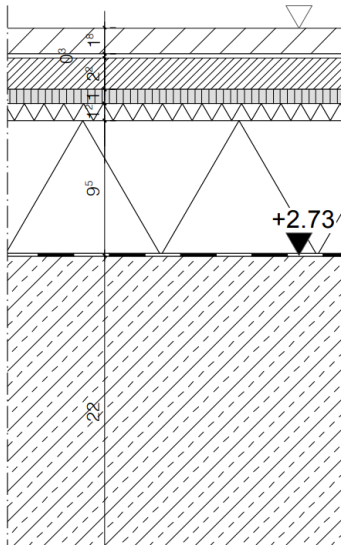




• BODENAUFBAU

Fußbodenaufbau Wohnraum
1. / 2. Obergeschoss

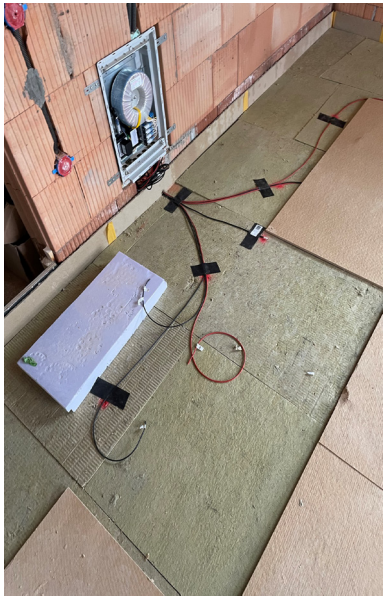
Estrichziegel glasiert	18 mm
Schrenzpapier	-
Heizpapier	-
aussteifende Abdeckung OSB 3	19 mm
Holzweichfaserplatte	10 mm
MiWo-Dämmlage	12 mm
Ausgleichsschüttung	95 mm
STB-Decke	220 mm

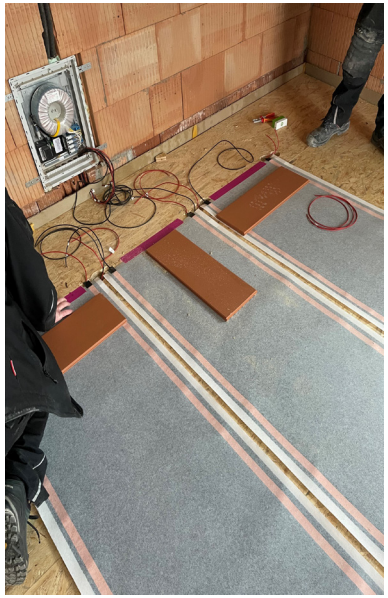


Vorteile:

- 100 % rückbaubar
- Wegfall von konventionellem Estrich
- Keine langen Trocknungszeiten
- Keine zusätzliche Feuchtigkeit im Bauwerk
- Geringe Aufbauhöhe möglich
- Estrich und Bodenbelag in einem
- Hohe Wärmeleitfähigkeit, kürzere Heizzeit somit geringe Energiekosten
- Betriebskosten max. 80 % im Vergleich zu Wärmepumpe









• KOSTENÜBERSICHT

Gesamtkosten: KG 300+400 brutto/m² Wohnfläche: **2.950 €/m²**

Mietpreis: 13,50 €/m²

Ausschlaggebende Faktoren für die Kosteneinsparungen:

– **Energieversorgungkonzept:**

Einsparungen bei Heizungs- und Lüftungsanlagen

– **Reduzierung Tiefbaumaßnahmen:**

Verzicht auf Tiefgarage (geschotterte Stellplätze)

Verzicht auf Unterkellerung (Gartenhäuser als Abstellräume)

– **Vergabeverfahren**

Direktbeauftragung von Planern und Fachfirmen
Direktbeauftragung eines Teil-GU für 300er Gewerke

– **Brandschutz**

Gebäudehöhe bei E+II so, dass keine Feuerwehrzufahrten erforderlich sind.

– **Wohnungsausstattung:**

Verzicht auf vollflächige Spachtelung der StB-Decken

Reduzierung der Steckdosen und Schalter

Spritzschutz in Küchen und Duschtrennwände sind Mietersache

• LESSONS LEARNED

– **Verwendung von Recyclingmaterial:**

Schwierig in der Umsetzung (Kosten teils höher als Neumaterial; keine Zulassungen vorhanden)

– **Bezugszeitpunkt:**

Bezug des Gebäudes im November -> fehlende „Einlaufphase“ des Gebäudes; in den ersten Wochen Zuheizen erforderlich

– **Lüftungskonzept:**

Klemmschutz bei automatisch öffnenden Lüftungsflügeln nicht eindeutig geregelt

an anderen Standorten schwer umsetzbar (äußerer Schallschutz)

– **Bodenaufbau:**

Für die nächsten BV weiter optimieren; Aufbauhöhen verringern

– **Vergabeverfahren und Planung:**

Baufirmen in Planungsüberlegungen mit einbinden, ABER vertragliche Rahmenbedingungen deutlicher vereinbaren



VERÖFFENTLICHUNGEN (BEISPIELE)

Artikel im Baunetz vom 08.09.26

https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wohnungsbau_nbsp_in_Ingolstadt_nbsp_von_nbundm__10415367.html

DAB deutsches Architektenblatt vom 06.03.26

22 26 statt 08 15 | Deutsches Architektenblatt

Der Standard, Wien vom 11.01.26

Initiative "Gebäudetyp E" beweist, dass viele Baustandards verzichtbar sind - Architektur & Stadt - derStandard.at › Immobilien

BR Abendschau vom 05.11.2025

ardmediathek.de/video/abendsch…ZTdmODk1NTFkZjA

Tagesschau vom 01.11.25

https://www.tagesschau.de/tagesthemen/video-1521296.html

BR Capriccio Beitrag vom 30.10.25

ardmediathek.de/video/capricci…YzYzYjE3MTE0YjQ

Handelsblatt Artikel vom 23.08.2025

Energie: So wird das Haus ohne Heizung gebaut

Süddeutsche Zeitung Artikel vom 11.08.25

Pilotprojekt in Ingolstadt: So kann Bauen einfacher, schneller und günstiger werden - Bayern - SZ.de

Sat 1 Bayern Beitrag vom 06.08.25

17:30 SAT.1 BayernStaffel 2025 Folge 177 streamen

Die Zeit Podcast vom 22.06.25

Wohnungsnot: E wie einfach – dieses Haus soll gegen die Wohnungskrise helfen | DIE ZEIT

TV Ingolstadt

Innovatives Wohnhauskonzept in Ingolstadt: Neubau ohne klassische Heizung | tv.ingolstadt

LINKS

Projektvorstellung GWG Ingolstadt:

https://gemeinnuetzige.de/bauprojekt/steigerwaldstrasse/

Projektvorstellung Gebäudetyp-e in Bayern:

https://www.gebaeudetyp-e.bayern.de/haus-ohne-heizung/index.php

Projektvorstellung nbundm Architekten:

https://www.nbundm.de/213-haus-fast-ohne-heizung

Projektvorstellung 22·26 GmbH:

https://www.2226.eu/project/22%c2%b726-steigerwaldstrasse/

PREISE

Polis Award 2026 (DER Preis für die Stadt der Zukunft):

polisAWARD • polisFORUM

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT INGOLSTADT GMBH

gemeinnuetzige.de

Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
Ingolstadt GmbH

Minucciweg 4
85055 Ingolstadt
Tel. 0841 9537-0
info@gemeinnuetzige.de
www.gemeinnuetzige.de