

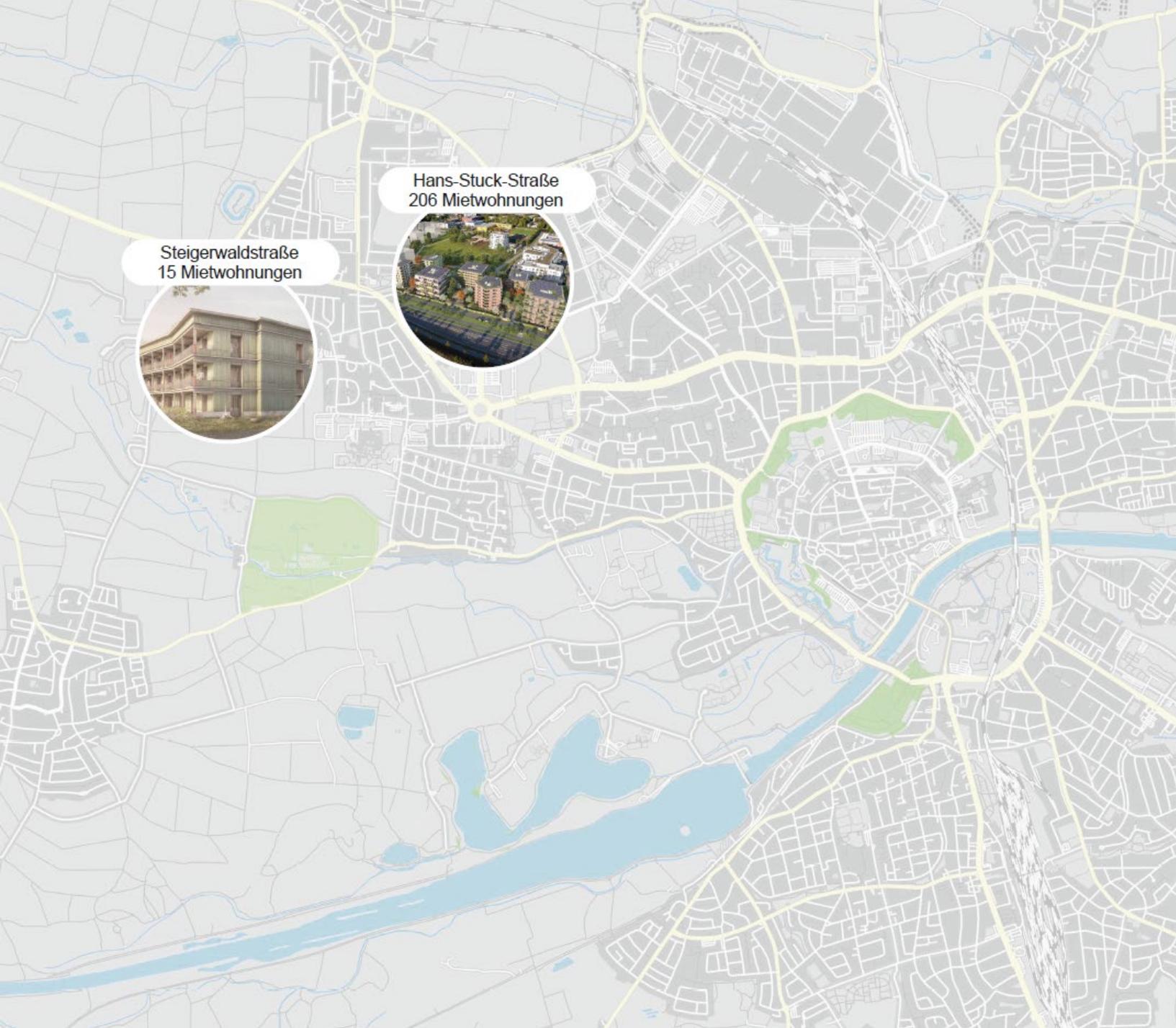


GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT INGOLSTADT – WER BAUT TRÄGT VERANTWORTUNG



Juli 2024

# Aktuelle Bauvorhaben in der Übersicht



	<b>Wohnungen</b>
Hans-Stuck-Straße	206
Steigerwaldstraße	<u>15</u>
	221

	<b>Gewerbe</b>
Hans-Stuck-Straße	1

# Hans-Stuck-Straße

Entlang der Hans-Stuck-Straße entsteht eine Wohnanlage bestehend aus insgesamt sieben Gebäuden. Auf dem eigenen Grundstück ist eine zusätzliche einspurige Straße zur Erschließung des Planungsgebietes und für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Der gesamte innere Bereich des Baugebiets bleibt vollständig autofrei.

Die Hauptzugänge zu den einzelnen Gebäuden orientieren sich jeweils nach „innen“, entlang eines von Norden nach Süden verlaufenden Rad- und Fußweges.

Entlang der Grundstücksgrenze entsteht ein neuer Stadtteilpark. In den Freiräumen zwischen den Gebäuden entstehen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche mit überdachten Fahrradabstellplätzen, Wiesen- und Staudenbepflanzungen, Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie ein Inklusionsspielplatz.

Die Gebäude sind fünf- bis achtgeschossig und werden, bis auf Haus 3, in Holz-Hybrid-Bauweise ausgeführt. Haus 3 wird als konventioneller Stahlbetonbau mit vorgehängter Fassade entstehen.

Die 206 geplanten Wohnungen sind alle barrierefrei. Zusätzlich werden 7 Wohnungen rollstuhlgerecht ausgebaut.

Baubeginn  
Fertigstellung  
Bautenstand in %

April 2023  
2026 - 2027  
Haus 1 Rohbau: 80%  
Haus 2 Rohbau: 100%  
Haus 3 Rohbau: 40%  
Holzbau, Fassade & Fenster: Start September  
59 Mio. €  
ap88, Waechter + Waechter,  
zanderroth, H2R

Investition  
Architekturbüro

Wohnungen 206  
Gewerbe 1  
Stellplätze Tiefgarage & oberirdische Stellplätze  
Wohnungstypen 1 – 5 Zimmer-Wohnungen  
Wohnfläche 38 m<sup>2</sup> - 106 m<sup>2</sup>





# Steigerwaldstraße

in Bau

Baubeginn	27.05.2024
Fertigstellung	Ende 2025
Bautenstand in %	3%
Investition	ca. 5,2 Mio €
Architektur LP 1-7	nbundm Architekten, Ingolstadt
Architektur LP 8-9	GWG Ingolstadt
Landschaftsarchitektur	GWG Ingolstadt
Grundstücksfläche	2.220 m <sup>2</sup>

---

Wohnungen	15 öffentlich gefördert
Wohnfläche	1.276 m <sup>2</sup>
Wohnungstypen	2-, 4-, 5-Zimmer-Wohnungen
Stellplätze	15 oberirdische Stellplätze

---

## Projekt „Haus (fast) ohne Heizung“

In Friedrichshofen setzen wir das „2226Konzept“ um. Es besagt, dass ein Gebäude ohne Heizung, Lüftung und Kühlung auskommt. Alternativ wird durch die Abwärme der anwesenden Menschen, der technischen Geräte und der Beleuchtung geheizt, während sensorisch gesteuerte Lüftungsflügel die Temperatur und den CO<sub>2</sub>Anteil regulieren. Die Vorteile spiegeln sich dadurch in den Baukosten, der Energieeffizienz und den Lebenszykluskosten wider: Der Aufwand für Planung, Beschaffung und Wartung der Haustechnik entfällt, die Betriebskosten bleiben extrem niedrig.



# Pläne

- FREIANLAGENPLAN MIT EG



- GRUNDRISSE OG1 + OG2



# Aktuelle Bauvorhaben in der Übersicht Stand Juli 2024

## BEREITS BEZOGEN

	WE	GE
Fliederstraße	68	
Gustav-Adolf-Straße	-24 WE	1
<b>Bezugsfertigkeit in 2020</b>	<b>68</b>	<b>1</b>

Fliederstraße	55	
Stinnesstraße IWO	44	2
Rosengarten	29	1
Gustav-Mahler-Straße		1
<b>Bezugsfertigkeit in 2021</b>	<b>128</b>	<b>4</b>

Gustav-Mahler-Straße	78	2
Fliederstraße	16	
Rosengarten	29	
Fliederstraße		1 Kita
<b>Bezugsfertigkeit in 2022</b>	<b>123</b>	<b>3</b>

Fliederstraße		1
Stargarder Straße	161	
<b>Bezugsfertigkeit in 2023</b>	<b>161</b>	<b>1</b>

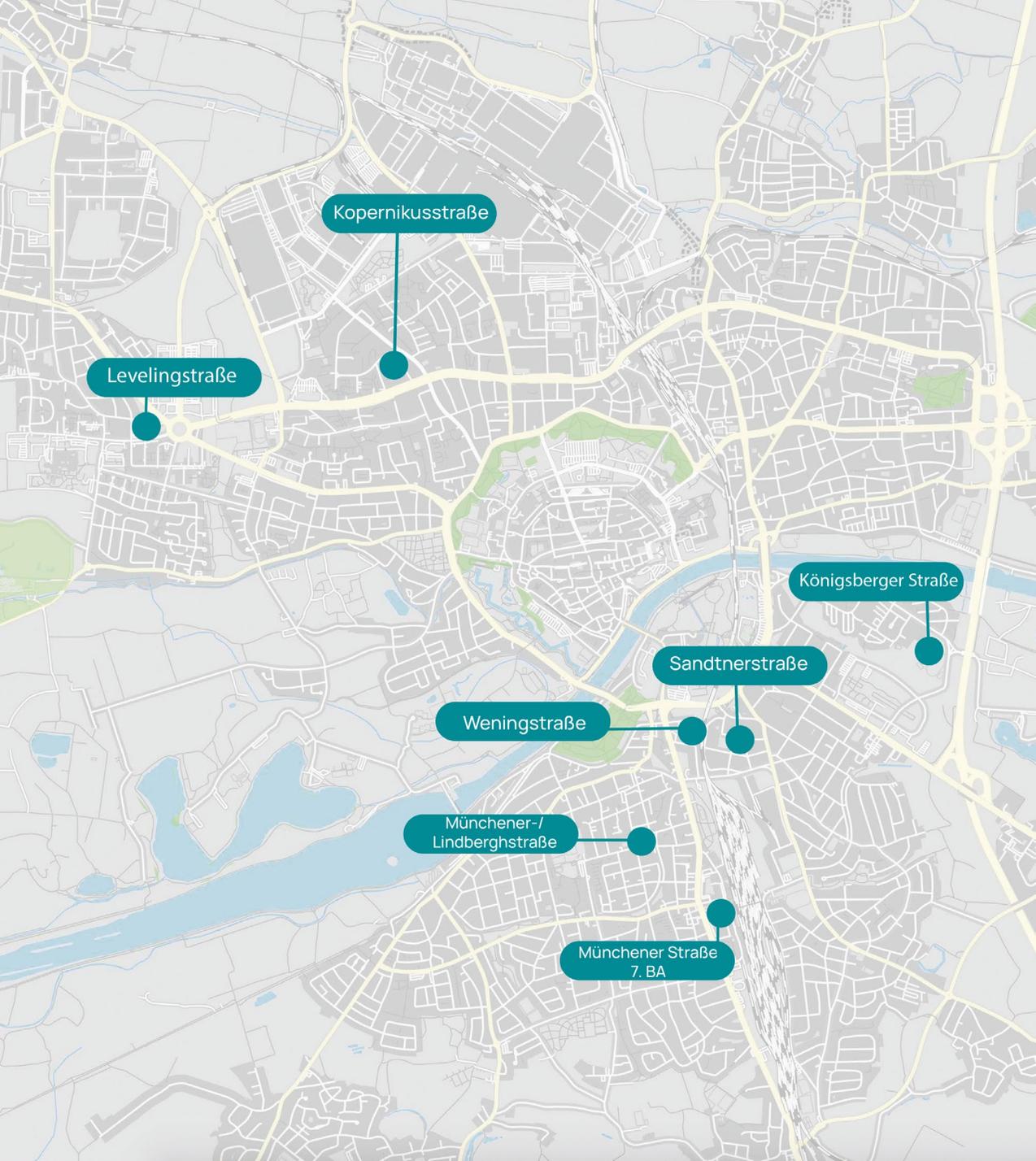
Stargarder Straße		1 Kita
<b>Bezugsfertigkeit in 2024</b>		<b>1</b>

## IN BAU

	WE	Bezug
Hans-Stuck-Straße *Bezug 2026	206	2026
Steigerwaldstraße *Bezug Ende 2025	15	Ende 2025

## IN PLANUNGSVORBEREITUNG

Münchener Straße 7. BA - zurückgestellt <i>(derzeit nur Gewerbe)</i>		2026
Sandtnerstraße	ca. 105	2028
Kopernikusstraße	ca. 49	2030
Münchener- /Lindberghstraße	ca. 97*	2030 <small>(*67 Bestandswohnungen, 30 Neubau)</small>
Königsberger Straße	ca. 70	2027
Weningstraße	ca. 78	2028
Levelingstraße	ca. 80	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 479</b>	



# Aktuelle Bauvorhaben in Planungsvorbereitung

## Wohnungen

Münchener Straße 7. BA

Sandtnerstraße

Kopernikusstraße

Münchener- /Lindberghstraße

Königsberger Straße „Zuhause im Monikaviertel“

Weningstraße

Levelingstraße am Audi Kreisel

*derzeit nur Gewerbe*

ca. 105

ca. 49

ca. 97

ca. 70

ca. 78

ca. 80

# Neuanbindung an Fernwärme

## AKTUELLE PROJEKTE

### Fontanestr. 14

Wohneinheiten	76 WE in drei Gebäuden
Raumwärme	Gaskesselanlage
Warmwasser	dezentrale Gasboiler
<b>nach Umschluss:</b>	
Raumwärme	Fernwärme
CO2 Ersparnis	115 t/Jahr und damit um 75 - 80 %
Durchführung	seit Mitte Juni 2024 – September 2024

→ Warmwasserversorgung mittels Gasboiler bleibt bestehen

### Fontanestr. 21

Wohneinheiten	42 WE in einem Gebäude
Zentrale Wärmeversorgung	Gaskesselanlage
<b>nach Umschluss:</b>	
Zentrale Wärmeversorgung	Fernwärme
CO2 Ersparnis	120 t/Jahr und damit um 100 %
Durchführung	2025 (die Fernwärmeleitung liegt bereits gebäudenah)

→ Das Gebäude wird auf einen KfW70-Standard energetisch saniert

# Neuanbindung an Fernwärme

## AKTUELLE PROJEKTE

### Goethestr. 12, Schillerstr. 44 und 47

Wohneinheiten	105 WE in sieben Gebäuden
Zentrale Wärmeversorgung	Gaskesselanlage

#### nach Umschluss:

zentrale Wärmeversorgung	Fernwärme
CO2 Ersparnis	265 t/Jahr und damit um 100 %
Durchführung	Sommer 2026

*(Der Anschluss wird im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen aktuell vorbereitet, das heißt die Leitungsverlegung erfolgt aktuell bis an/in die Heizzentralen der Gebäude. Die Umstellung der Heizanlage inklusive Instandsetzungsmaßnahmen ist für den Sommer in 2026 geplant.)*

→ Die beschriebenen Maßnahmen reduzieren den CO2-Ausstoß der GWG-Wohngebäude um ca. 9 %.

## WEITERE NEUANBINDUNGEN IN PLANUNG

### Hindemithstr. 22, Alban-Berg-Str. 1 und 12

Die Wohnanlagen wurden mit den SWI soweit abgestimmt, dass ein Umschluss in 2025 und 2026 ebenfalls möglich ist.

Die Durchführungszeiträume sind noch festzulegen.

# Modernisierung Fontanestraße 21 - 25

in Planung



Lageplan

# Modernisierung Fontanestraße 21 - 25



# Fakten Modernisierung Fontanestraße 21 - 25

## PROJEKTDATEN

Baujahr	1969
Modernisiert	Heisanlage 1990 Fenster 2006 ff.
Wohnungen	42

## BAUWEISE

Bauform	Wohnblock gestaffelt EG + 6 OG
Dach	Flachdach, Holzdachstuhl, Abdichtung bituminös
Geschossdecken	Beton
Bodenaufbau Wohnungen	Schwimmender Estrich, Oberbelag 24 cm Ziegelwand
Wände Außen	Putz, gestrichen
Wandbekleidung Außen	Massiv
Wohnungstrennwände	Massiv / Trockenbau
Trennwände in Wohnung	

## FLÄCHEN KUBATUREN

Grundstücks-Fläche	<b>4.509 m<sup>2</sup></b>
Geschossfläche	1.313 / 1.313 / 1.313 = <b>3.939 m<sup>2</sup></b>
Brutto-Rauminhalt	4.385,6 / 4.385,6 / 4.385,6 = <b>13.156,9 m<sup>3</sup></b>
Wohnfläche	1.052 / 1.052 / 1.052 = <b>3.156 m<sup>2</sup></b>

## GEPLANTE MASSNAHMEN DER ENERGETISCHEN SANIERUNG

- „CO<sup>2</sup> Neutralität“ über Heizungsanschluss an Fernwärme
- Energetische Hüllsanierung
- Badsanierung
- Sanierung Elektro
- PV- Anlage
- Sanierung Loggien
- Regenwasserversickerung
- Wohnraumlüftung
- Gestaltung Außenanlagen

# Verleihung der Plakette „Vogelfreundliche Glasfläche“

Jedes Jahr sterben in Deutschland rund **110 Millionen Vögel** aufgrund des sogenannten Vogelschlags (Vögel können Glasscheiben an Gebäuden nicht erkennen und prallen dagegen).

**Bauherren und Gebäudeeigentümer können jedoch etwas dagegen tun:** Mit der geeigneten Fassadengestaltung und Flächenbeklebung kann das Vogelsterben verhindert werden.

Unsere Wohngebäude sind ebenfalls nicht selten mit großflächigen Glaselementen versehen. Wir setzen dabei auf eine vogelfreundliche und -sichere Gestaltung der Fassaden.

Im Rahmen des bayernweiten Projekts "**Unsichtbares sichtbar machen – Reduzierung von Vogelschlag an Glas**" vergibt der LBV (Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V) die Plakette „Vogelfreundliche Glasfläche“ an öffentliche und private Einrichtungen, die wirksame Schutzmaßnahmen an Glasscheiben umsetzen, um den Vogelschlag zu reduzieren.

**Unsere drei Projekte erhalten diese Auszeichnung zum Artenschutz:**

- Goethestraße 79-83 (Lärmschutzwand mit Blauen Schafen)
- Stinnesstraße 6 (Fensterscheiben zum Innenhof)
- Kopernikusstraße 7-9 (gläsernes Treppenhaus)

Auch in Zukunft werden wir dieses Konzept zum Artenschutz bei unseren Bauvorhaben umsetzen!



# Aktuelle Termine

Mittwoch, 09.10.2024	14:00 Uhr	Blumenschmuckwettbewerb
Donnerstag, 24.10.2024	09:00 Uhr	Aufsichtsratssitzung
Dienstag, 18.12.2024	16:00 Uhr	Aufsichtsratssitzung



gemeinnuetzige.de

Gemeinnützige  
Wohnungsbaugesellschaft  
Ingolstadt GmbH

Zentrale Geschäftsstelle:  
Minucciweg 4  
85055 Ingolstadt  
Tel. 0841 9537-0  
[info@gemeinnuetzige.de](mailto:info@gemeinnuetzige.de)  
[www.gemeinnuetzige.de](http://www.gemeinnuetzige.de)

