

Großprojekt vorerst auf Eis gelegt

Wohnungsbau Immense Baukosten nach verzögerten Ausgrabungen machen das neue Steinleinsfurt gerade unmöglich.



Die Fläche an der Gunzenhausener Straße wird wohl noch eine Weile lang brach liegen, auch nach dem Winter: Vorerst entstehen dort keine genossenschaftlichen Neubauten. 2021 wurden die fast Hundert Jahre alten Häuser mit 34 Wohnungen abgerissen, damit dort in vier Bauphasen 100 Wohnungen entstehen können. (Foto: Ina Brechenmacher)

WEISENBURG – Aus den Plänen der Wohnungsgenossenschaft (WG) Eigenheim, das Stadtviertel Steinleinsfurt weitgehend umzubauen und ein modernes Wohnquartier mit rund 100 Wohnungen zu schaffen, wird vorerst nichts. Das hat Geschäftsführer Thomas Hanke bei einem Gespräch mit unserer Zeitung bekannt gegeben.



Ein ökologisches Vorzeigeprojekt soll es werden – Thomas Hanke spricht noch in der Gegenwartsform: dicke Ziegelwände mit Holzfaserdämmung, Regenrückhaltung mit einem Sickerteich im Hof und einem begrünten Dach, darauf eine Solarthermieanlage. Das Konzept ähnelt dem der „Sonnenhäuser“ Am Alten Sportplatz, die die WG Eigenheim 2019 fertigstellen konnte. (Entwurf: Architekturbüro Büttner)

Eigentlich sollten die Bauarbeiten am ersten neuen Wohnblock, der an der Ecke Am Römerbad/Kastellweg hätte hochgezogen werden sollen, im Frühjahr endlich beginnen, nachdem das Projekt schon einmal ins Stocken geraten war. Doch rasant gestiegene Baukosten und Zinsen sowie fehlende Fördermittel machen das städtebauliche Großprojekt vorerst unmöglich.

Geplant war ursprünglich, bereits 2019 mit dem Bau der ersten 27 Wohnungen zu beginnen. Die vorgeschriebenen archäologischen Grabungen und Untersuchungen dauerten aber länger als geplant, die Arbeiten konnten nicht starten, und so wurde das Projekt „in eine schlechtere Zeit versetzt“, wie Hanke es formuliert. Will heißen: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für derartige Neubauprojekte sind aktuell deutlich schlechter als noch vor ein paar Jahren.

Das Viertel Steinleinsfurt im Weißenburger Westen, vor 100 Jahren quasi die Keimzelle der WG Eigenheim, sollte in den nächsten drei bis vier Jahrzehnten nach einem ehrgeizigen Plan nachverdichtet zu einem modernen Wohnquartier umgestaltet werden.

Die Entwürfe des Stopfenheimer Architekturbüros Bittner hängen in Hankes Büro noch an der Wand, doch so schnell wird es mit den neuen Wohnbauten nichts werden, auch wenn der Geschäftsführer deutlich macht: „Die 100 Wohnungen sind weiterhin unser erklärtes Ziel.“ Aber: „Wann sie entstehen und wie vieles tatsächlich werden, ist nicht absehbar.“

Grabungen verzögerten sich

Als sie das Projekt 2019 vorstellte, dachte die WG Eigenheim noch, dass sie schnell mit den Bauarbeiten anfangen könne. Im Sommer 2021 wurden mehrere fast Hundert Jahre alten Gebäude mit 34 Wohnungen abgerissen. An ihrer statt sollten 100 neue Wohnungen entstehen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ordnete auf dem gesamten Baugrund als archäologische Voruntersuchung eine Flächengrabung an. Entsprechend der Funde sollte dann entschieden werden, ob weitergegraben wird. Da das Landesamt während Corona anfänglich keine Außentermine vergab, konnten die Grabungen jedoch erst einmal nicht beginnen und zogen sich letztendlich bis Ende 2022. „Wir wussten, dass wir auf römischem Grund liegen. Dass der römische Grund so viele Auswirkungen auf uns hat, das wussten wir nicht“, berichtet Hanke.

Um die zwei Tonnen Funde wurden gesichert, darunter beispielsweise Teile von römischem Putz. Einen spektakulären Fund gab es aber nicht. Eine Million Euro hat die WG Eigenheim diese Phase gekostet. Die zahlreichen Kästen mit den Funden will die Genossenschaft an den Freistaat Bayern übereignen, also abgeben, damit die entsprechende Stelle diese vorschriftsmäßig lagert. Für die Funde und die Grabungen gibt es vom Land kein Geld.

Dass Bauherren auf den Kosten für Grabungen sitzen bleiben, hat jüngst auch Oberbürgermeister Jürgen Schröppel in seiner Neujahrsansprache angeprangert. Parteiübergreifend hörte man in der Vergangenheit ähnliche Stimmen.

Die 2019 bei Eigenheim veranschlagten Baukosten von 3000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche seien nun auf 4250 Euro gestiegen. Damals hätte man auch noch eine Wohnbauförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau, kurz KfW, bekommen. Um nun noch förderfähig zu sein, müsste das Gebäude den Nachhaltigkeitskriterien eines sogenannten Effizienzhauses 40 entsprechen. Mit dem nachhaltigen Prozess hätte man aber schon vor der Planung anfangen müssen. „Wir werden versuchen, noch irgendwie in diese Kategorie hineinzukommen“, sagt Hanke und schränkt im gleichen Atemzug ein: „Wir werden es wahrscheinlich nicht schaffen.“

Neben der Fördermittelproblematik und den immensen Kosten lähmen auch die gestiegenen Zinsen das Projekt. Als es geplant wurde, habe es zinsverbilligte Darlehen von 0,9 Prozent gegeben mit einer festen Laufzeit von 30 Jahren und einem Tilgungszuschuss. Davon kann die WG Eigenheim heute nur noch träumen.

Die Wohnungsgenossenschaft bekäme nun einen Zinssatz von 3,6 Prozent bei einer Laufzeit von nur noch zehn Jahren. „Damit ist die Wirtschaftlichkeit bei unseren Mieten nicht gegeben.“ Hanke betont, dass die WG Eigenheim aber verpflichtet ist, wirtschaftlich zu arbeiten, da sei er sich mit Vorstand und Aufsichtsrat auch einig. „Diese Kaufmannseigenenschaft haben wir verinnerlicht.“

Das Jahr in Ruhe abwarten

„Ich habe noch nie so etwas erlebt und ich habe schon viel gebaut“, resümiert der Geschäftsführer. „Das ist schon schade.“ Hätte man vor ein paar Jahren in die Zukunft blicken können, hätte man die alten Wohnhäuser wahrscheinlich erst einmal nicht abgerissen. Damals konnten über zwei Drittel der Bewohner in andere Wohnungen der Genossenschaft umziehen, sechs zogen in ein Altenheim und zwei entschieden sich für ein Eigenheim.

Hanke will mit den weiteren Verantwortlichen der Genossenschaft das Jahr 2023 und die wirtschaftlichen Entwicklungen nun „ganz ruhig“ abwarten. „Aufgeschoben ist aber keinesfalls aufgehoben“, steht nun auf der Webseite der WG Eigenheim. „Sollten sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen ändern, stehen wir in den Startlöchern und können sofort mit dem Bau beginnen.“ Damit reiht sich die Genossenschaft in die Reihe der Bauwilligen ein, die teils hoffnungsvoll, teils pessimistisch in die Zukunft blicken. **INA BRECHENMACHER**
