

Das neue Steinleinsfurt lässt auf sich warten

Eigenheim Die Wohnungsgenossenschaft sieht sich deutlichen Mehrkosten gegenüber, die auch in den archäologischen Grabungen begründet sind.



In diesem Bereich an der Ecke Kastellweg/Am Römerbad soll das erste Haus der neuen Bebauung entstehen. Geplant sind derzeit rund 25 Wohnungen. Das gesamte Areal ist im Besitz von Eigenheim. (Foto: Robert Renner)

WEISSENBURG – Es ist ein ehrgeiziges Projekt, das sich Eigenheim vorgenommen hat. In den nächsten Jahrzehnten soll ein Weißenburger Wohnquartier komplett sein Aussehen verändern und zukunftsgerichtet umgestaltet werden. 2019 wurde das Grundkonzept für das neue Steinleinsfurt im Stadtrat vorgestellt. Jetzt, über zwei Jahre später, war Eigenheim-Geschäftsführer Thomas Hanke zusammen mit Architektin Michaela Bittner erneut in dem Gremium zu Gast, um den aktuellen Stand zu referieren. „Leider steht noch kein Stein“, bedauerte Hanke.

Eigentlich sollte 2021 der Baustart sein, nun ist er für 2023 geplant. Noch in diesem Jahr soll für das erste Gebäude der Bauantrag eingereicht werden. Die Verzögerungen haben Eigenheim viel Geld gekostet, unterstrich Hanke jüngst in einem Pressegespräch, macht aber zugleich deutlich. „Wir brauchen nicht jammern, es ist wie es ist.“

Die Corona-Pandemie hat das Projekt ebenso ins Stocken gebracht wie die Grabungen, die auf dem Areal erfolgten, auf dem vorher sieben Häuser mit 34 Wohnungen standen. „Die Archäologie hat sich als Stolperstein erwiesen“, sagte Hanke vor den Stadträten.

2020 habe es geheißen, es müsse eine Flächengrabung über das gesamte Grundstück erfolgen, das sich zwischen der Gunzenhausener Straße im Süden, der Straße Steinleinsfurt im Osten, dem Kastellweg im Norden und Am Römerbad im Westen erstreckt. „Die Kosten sind vollständig aus dem Ruder gelaufen“, schildert Hanke. Daher habe Eigenheim mit der Stadtverwaltung versucht, einen Termin beim Landesamt für Denkmalpflege (LfD) zu bekommen, was sich aber als schwierig erwiesen habe, weil das LfD während der Corona-Pandemie keinerlei Außentermine wahrgenommen habe.

Letztlich gab es eine Übereinkunft mit dem inzwischen verstorbenen Landeskonservator Sebastian Sommer, dass punktuell „nur noch dort gegraben werden muss, wo wir auch tatsächlich bauen“, berichtet der Eigenheim-Geschäftsführer. Trotzdem sei die Kostensituation für die Genossenschaft „tragisch“. Geplant ist, das Gelände verdichtet zu bebauen, und anstatt der bisherigen 34 Wohnungen in vier Bauabschnitten bis zu 100 Wohnungen entstehen zu lassen.

Die sollen dann aber auch erschwinglich sein, sagte Hanke. Und genau da liegt das Problem. Bis jetzt musste Eigenheim bereits 900 000 Euro für die Archäologie berappen. Die muss aber „nochmals ins Baufeld“, berichtet Hanke, sodass seine Genossenschaft alles in allem mit Kosten von 1,5 bis 1,8 Millionen Euro für die Grabungen rechnet. Finanzielle Unterstützung seitens des Freistaates gibt es keine.

Diese Mehrkosten machen das Bauen teurer, und zwar um 250 bis 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Hinzu kommt, dass die Baupreise in den vergangenen beiden Jahren, „eminent gestiegen“ (Hanke) sind, dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen zufolge um 300 bis 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Und auch die Darlehenszinsen zogen seit November 2021 um anderthalb bis zwei Prozent an. Durch den verspäteten Baustart wird der Bau eines Quadratmeters Wohnfläche nun bei rund 4000 Euro liegen. 2019, als Eigenheim das zweite Sonnenhaus Am alten Sportplatz errichten ließ, lag der Quadratmeterpreis noch bei 3000 Euro. Das heißt, dass sich bei den rund 6000 Quadratmetern Wohnfläche, die mit den Neubauten entstehen sollen, die Baukosten auf rund 24 Millionen Euro summieren werden. Bei den 3000 Euro pro Quadratmeter aus dem Jahr 2019 wäre es mit 18 Millionen Euro ein Viertel weniger gewesen.

Das wird sich auch in höheren Mietpreisen widerspiegeln. Durchschnittlich zahlt man bei der Wohnungsgenossenschaft für den Quadratmeter 5,39 Euro, die Neubaumiete lag 2019 bei 8,50 Euro. Zum Vergleich: auf dem freien Markt in Weißenburg werden zwischen zehn und zwölf Euro pro Quadratmeter aufgerufen.“

„Nichtsdestotrotz wollen wir 80 bis 100 Wohnungen realisieren. Wir brauchen das auch für den Fortbestand der Genossenschaft“, machte der Geschäftsführer deutlich. Doch der Bau müsse eben im „wirtschaftlichen Rahmen“ der Genossenschaft erfolgen. Sprich die ursprünglichen Planungen wurden abgeändert, um das Projekt günstiger zu machen, und das Vorhaben wird zeitlich gestreckt.

Verzichtet wird nun auf das Bauwerk, das als Energiezentrale und Parkhaus für das gesamte Quartier hätte dienen sollen. Durch den Verzicht auf die Tiefgaragen- oder Parkhausstellplätze können rund drei Millionen Euro eingespart werden, rechnet Hanke vor. Anstelle der Energiezentrale wird an der Ecke Am Römerbad/Kastellweg das erste Gebäude mit rund 25 Wohnungen hochgezogen.

In einem Halbgeschoss unter dem Gebäude entstehen 22 Autostellplätze. Dies ist möglich, weil an dieser Stelle bereits die archäologischen Grabungen so tief erfolgt sind. Weiter ins Erdreich buddeln will man nicht mehr. Der Wohnbereich beginnt dann mit einem Hochparterre.

Ähnliches ist mit 19 Stellplätzen für das benachbarte Gebäude, das im dritten Bauabschnitt an der Ecke Kastellweg/Steinleinsfurt errichtet werden soll, geplant. Die übrigen Autostellplätze werden als reguläre oberirdische Parkplätze angelegt. „Es schmerzt ein bisschen, dass viel Fläche fürs Parken draufgeht“, bedauert Architektin Bittner,

Die beiden am Kastellweg geplanten Gebäude sollen viergeschossig werden, ebenso die Eckgebäude an der Gunzenhausener Straße. Die Häuser dazwischen sind dreigeschossig geplant, die jeweiligen Anbauten mit je zwei Stockwerken. Die beiden nördlichen Querriegel werden so ausgerichtet, dass sie optimal zur Energiegewinnung dienen können, erläuterte Architektin Michaela Bittner.

Denn eine ökologische Ausrichtung des gesamten Projektes ist allen Beteiligten wichtig: kurze Wege, wenig Verkehr, E-Mobilität und Car-Sharing für die Bewohner sollen ebenso dazu beitragen, wie energieeffizienten Gebäudehüllen ähnlich den Sonnenhäusern Am alten Sportplatz, eine Regenrückhaltung und der Einsatz von regenerativen Energien. Die Häuser werden begrünte Flachdächer mit aufgesetzten Solarthermieanlagen bekommen. „Die Ökologie liegt uns am Herzen, wir bauen für 100 Jahre. Und wir wollen auch in Zukunft eine gute Energiebilanz bieten“, machte Hanke deutlich und ergänzt: „Die Sonne wird uns keine Rechnung schreiben.“

Eine grüne Mitte zwischen den Gebäuden, ohne Fahrverkehr soll für Wohn- und Aufenthaltsqualität sorgen, erklärte Bittner. Gebaut werden Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Realisiert werden soll Seniorenwohnen ebenso wie inklusives Wohnen. Gerne will Eigenheim in dem Quartier eine Arztpraxis ansiedeln. Eventuell entstehen auch Gewerberäume oder ein Co-Working-Space. Und es soll einen Genossenschaftsraum geben, der gemeinschaftlich genutzt werden kann, beispielsweise für Geburtstagsfeiern, schilderte Hanke, dem es wichtig ist, dass bei dem Vorhaben heimische Handwerker zum Zuge kommen.

Im Stadtrat waren die Reaktionen auf das Vorhaben durchwegs positiv. Claudia Pössnicker von den Grünen sprach von einem „tollen Projekt“ angesichts der „ökologischen Aspekte und der sozialen Ideen“. Für Gerhard Naß ist es „ein wunderbares Beispiel zur Innenverdichtung“. Katrin Schramm (Grüne) lobte, dass durch die ökologische Bauweise die Mietnebenkosten niedrig gehalten werden.

Karl Roth (CSU) sprach seine „Hochachtung“ für die Planung aus und lobte Eigenheim als einen „Vorreiter im ökologischen Bauen“. Und Victor Rother machte deutlich, dass bezahlbare Wohnungen dringend gebraucht werden. Er sei daher „entrüstet“, dass Eigenheim als nicht profitorientiertes Unternehmen die Kosten für die Archäologie komplett tragen muss.**ROBERT RENNER**
