

Spatenstich für sozialen Wohnungsbau



Spatenstich für den Neubau von 92 Wohnungen in Allmannsweiler (von links): Architekt Christian Müller, Georg Behrendt (Bürgerforum Allmannsweiler), vom Gemeinderat Erich Habisreuther (Freie Wähler), Stefanie Glatthaar (Grüne) und Achim Brotzer (CDU), SWG-Geschäftsführer Paul Stampfer, Erster Bürgermeister Stefan Köhler, Peter Jakob (L-Bank Baden-Württemberg), Jochen Löw (Firma Reisch), Architektin Jutta Braun und Gemeinderätin Annedore Schmid (ÖDP). BILD: CLAUDIA WÖRNER

- SWG baut 92 Mietwohnungen in Allmannsweiler
- Die Hälfte unterliegt der Mietpreisbindung

VON CLAUDIA WÖRNER
friedrichshafen.redaktion@suedkurier.de

Friedrichshafen – Mit dem Spatenstich erfolgte gestern in Friedrichshafener Ortsteil Allmannsweiler der offizielle Startschuss für den Neubau von 92 Wohnungen – die Hälfte unterliegt dabei der Mietpreisbindung. Bauherr der sechs Häuser ist die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen (SWG).

„Wir haben hier zwar sozialen Wohnungsbau, aber auf keinen Fall billigen Wohnungsbau“, betonte SWG-Geschäftsführer Paul Stampfer und sprach von einem außergewöhnlichen Bauvorhaben für Friedrichshafen. Veranschlagt sind dafür rund 25 Millionen Euro. Auf Jahrzehnte sollen die Wohnungen zwischen Eintracht-, Wittenwiesen- und Messestraße im Bestand der SWG bleiben, der aktuell rund 1200 Mietwohnungen zählt. Geachtet werde deshalb auf Qualität und Funktionalität. Verwendet würden hochwertige Baumaterialien. Mit seinen begrünten Fassaden und Dächern bieten die Neubauten zudem Mietergärten in den oberen Etagen, kündigte Stampfer an. Zu den 92 Wohnungen werden 130 Tiefgaragenstellplätze gebaut, außerdem gibt es Abstellmöglichkeiten für 250 Fahrräder. In zwei Jahren sollen die Wohnungen fertig sein.

Laut ihrer Satzung möchte die SWG Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten. Stampfer betonte, dass man im Allmannsweiler Neubaugebiet künftig eine gute Durchmischung anstrebe. „Wir haben hier klassischen Sozialwohnungsbau, aber die Einkommensgrenzen reichen weit in die Mittelschicht hinein“, so der SWG-Geschäftsführer. So soll die Hälfte der Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen der klassischen Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen und an Haushal-



In Allmannsweiler werden sechs Gebäude mit Wohnungen für Familien, Paare und Singles gebaut. In der Tiefgarage sind 130 Stellplätze. BILD: TACTIKS. GMBH/SWG



Begrünte Flachdächer und Fassaden, Dachgärten und geringe Bebauungsdichte: Die Neubauten in Allmannsweiler versprechen eine hohe Aufenthaltsqualität. BILD: TACTIKS. GMBH/SWG

te mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Profitieren sollen auch jene Haushalte, die über den Einkommensgrenzen liegen.

Gemeinsam mit dem Allmannsweiler Bürgerforum haben SWG und Stadt Friedrichshafen bereits 2015 in einem Workshopverfahren entwickelt, wie das neue Quartier künftig aussehen soll. „Der Austausch mit dem Bürgerforum war durchaus fordernd, aber er

hat sich gelohnt“, sagte Stampfer. Wolle die SWG im Ergebnis doch nichts anderes als die Allmannsweiler selbst. „Das Bauvorhaben hat durch diesen Prozess auf jeden Fall gewonnen.“ Von einem sehr wichtigen und befruchtenden Dialog sprach auch Erster Bürgermeister Stefan Köhler. „Sie haben das Vorhaben ambitioniert begleitet und die Interessen der Bürgerschaft vertreten“, sagte Köhler an die Vorsitzen-

Allmannsweiler-Südost

- Gebaut werden sechs Häuser mit drei bis vier Geschossen und einer Wohnfläche von insgesamt 6650 Quadratmetern. Zwei Häuser bilden parallel zur Messestraße einen Riegel, der als Lärmschutz ins Wohnquartier wirkt.
- 59 der 92 Wohnungen haben drei bis fünf Zimmer und sind für Familien vorgesehen. Für Singles oder Paare gedacht sind ein Drittel der Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern. Alle haben eine Loggia oder eine Dachterrasse und sind barrierefrei.
- Der Entwurf stammt vom Architekturbüro Braun und Müller aus Konstanz.
- Gerechnet wird mit Kosten in Höhe von rund 25 Millionen Euro.

den Georg Behrendt und Udo Piram gewandt.

Dem Gemeinderat dankte Köhler dafür, den Weg frei gemacht zu haben vom Workshopverfahren über den Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss. In Friedrichshafen habe man sich dank vorausschauender Politik in Sachen Wohnungsbau auf den Weg gemacht. „Dazu gehören die SWG und dieses Vorhaben in Allmannsweiler“, so Köhler. Ziel müsse sein, die Schere zwischen Angebot und Nachfrage im Laufe der Jahre zu schließen. „Solange das nicht passt, sind steigende Mietpreise die Folge“, gab Köhler zu bedenken. „Das können wir nicht wirklich wollen.“ Wichtig sei es, Menschen mit weniger Einkommen im Auge zu behalten und den sozialen Wohnungsbau weiter zu verfolgen. „Mit der SWG hat die Stadt einen soliden Partner“, so die Einschätzung des Baubürgermeisters.

Von einem sehr schönen Bauvorhaben sprach Andreas Reisch, Geschäftsführer des Bauunternehmens Reisch, das den Zuschlag bekommen hat. Mit Anfragen für Ausschreibungen überschwemmt, würden sie sich sehr genau ansehen, woran sie sich beteiligen. „Hier stimmt die Qualität.“



Beim Spatenstich in Allmannsweiler (von links): Christian Müller (Architekt), Georg Behrendt (Vorsitzender Allmannsweiler Forum), Erich Habisreuther (Freie Wähler), Stefanie Glatthaar (Grüne), Achim Brotzer (CDU), Paul Stampfer (SWG-Geschäftsführer), Stefan Köhler (Erster Bürgermeister), Peter Jakob (L-Bank Baden-Württemberg), Jochen Löw (Projektleiter Firma Reisch), Jutta Braun (Architektin) und Annedore Schmid (ÖDP).

FOTO: HARALD RUPPERT

Spatenstich für 92 bezahlbare Wohnungen

Städtische Wohnungsbaugesellschaft steckt 25 Millionen Euro in sozialen Wohnungsbau in Allmannsweiler

Von Harald Ruppert

FRIEDRICHSHAFEN - Im Stadtteil Allmannsweiler wurde mit dem Bau von 92 Wohnungen und 130 Tiefgaragenstellplätzen begonnen. Auch 250 Fahrradabstellplätze sind vorgesehen. Am Dienstag fand der Spatenstich statt. Das Projekt des sozialen Wohnungsbaus umfasst sechs Gebäude, mit begehbaren Dachbegrünung und begrünten Fassaden. In zwei Jahren sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Die Stadt Friedrichshafen stemmt das Projekt über die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWG). Ausgeführt werden die Arbeiten vom Bauunternehmen Reisch aus Bad Saulgau. Das Ziel ist die Minderung der Wohnungsnot durch den Bau bezahlbaren Wohnraums. Das entstehende Wohnquartier ist Teil des Projekts „Stadtlabor“ des Landes Baden-Württemberg. Dabei soll vor allem auf eine gesunde Quartiersentwicklung geachtet werden. Das Ziel wäre ein lebendiges Miteinander zwischen alteingesessenen und neuen Bewohnern.

„Wir machen sozialen Wohnungsbau. Aber das ist niemals billiger Wohnungsbau“, sagte SWG-Geschäftsführer Paul Stampfer. Die SWG behalte die entstehenden Häuser über Jahrzehnte in ihrem Bestand. „Deshalb achten wir in erster Linie auf Bauqualität, auf gestalterische

Qualität und auf Funktionalität in den Wohnungsgrundrissen.“

Die SWG investiert 25 Millionen Euro in das Wohnbauprojekt. Sie erfülle mit diesem Vorhaben ihren Auftrag, für die breiten Einwohnerschichten Friedrichshafens da zu sein, so Stampfer. Wegen stark gestiegener Mietpreise richtet sich sozialer Wohnungsbau nicht mehr nur an die arme Bevölkerung. „Die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderprogramm wurden in den letzten Jahren immer weiter angehoben. Sie reichen heute weit in die Mittelstand“, sagte Stampfer.

Zur Hälfte Sozialwohnungen

Bei der Hälfte der neuen Wohnungen in Allmannsweiler handelt es sich um Sozialwohnungen. Die andere Hälfte soll an Mieter vergeben werden, deren Einkommen knapp über der vorgeschriebenen maximalen Einkommensgrenze für eine Sozialwohnung liege – weil diese Personenkreise sich sonst mit den gängigen Marktmieten konfrontiert sehen, die sie sich nicht leisten können. Diese Marktmiete liege in Friedrichshafen laut Stampfer bei zwölf bis 14 Euro pro Quadratmeter. In einer Sozialwohnung seien es dagegen rund 6,50 Euro. „Unser Ziel ist es, im Neubaubereich maximal die Mietspiegelwerte zu veranschlagen. Der Mietspiegel liegt mit zehn Euro deutlich unter den Marktmieten“, sagte Stampfer.



So soll das Projekt aussehen: sechs Häuser mit drei bis vier Geschossen und insgesamt 6650 Quadratmetern Wohnfläche. FOTO: TACTIKS. GMBH/SWG

Rund 400 neue Wohnungen im Jahr braucht Friedrichshafen, um den Bedarf zu decken. Die Stadt habe sich auf den Weg begeben, mehr Wohnraum pro Jahr als in den Jahren zuvor zu bauen, sagte Erster Bürgermeister Stefan Köhler und nannte Wohnbauprojekte wie Wiggenhausen Süd, Hägleweg und nun auch Allmannsweiler. Er rechnet damit, dass es ein Jahrzehnt oder länger dauern könne, die Schere zwischen Angebot und Nachfrage zu schließen. „Wir müssen sie aber schließen, sonst werden wir wegen knapper Angebote weiter steigende Mietpreise haben“, so Köhler.

Für das Bauunternehmen Reisch ist es das dritte Wohnungsbauprojekt mit der SWG. „Von fünf Anfragen sa-

gen wir vier ab“, sagte Geschäftsführer Andreas Reisch und gab damit einen Einblick in den Boom der Baubranche. Das Allmannsweiler Projekt habe die Firma aus drei Gründen angenommen: „Wir haben einen tollen Standort, eine top seriöse Baugesellschaft und ein sehr qualitatives Bauvorhaben“, so Reisch.

Bolzplatz bleibt erhalten

Einbezogen in die Planungen war das Allmannsweiler Bürgerforum, das sich für die Interessen der Einwohner von Allmannsweiler einsetzte. Es erreichte im begleitenden Workshopverfahren eine Überarbeitung des Projekts: Ursprünglich sollte für die Neubebauung nämlich der Bolzplatz

geopfert werden, der nun aber erhalten bleiben wird. Auch die Schaffung einer Zu- und Abfahrt für Baustellenfahrzeuge zur angrenzenden Messestraße wurde im Workshopverfahren durchgesetzt. Andernfalls würden die Lkw während der zweijährigen Bauzeit quer durch die Siedlung fahren. „Es war durchaus fordernd, was Sie von uns wollten. Aber es war konstruktive Kritik“, sagte Paul Stampfer in Richtung der anwesenden Vorstände des Allmannsweiler Bürgerforums, Georg Behrendt und Udo Piram. Unterm Strich habe das Projekt durch die gefundenen Kompromisse gewonnen.

Bürgerforum bleibt dran

Der neue Gebäudekomplex in Allmannsweiler wird Teil des „Stadtlabor“-Projekts des Landes Baden-Württemberg sein. Ziel von „Stadtlabor“ ist eine inklusive, partizipative und nachhaltige Quartiersentwicklung. Udo Piram vom Allmannsweiler Bürgerforum begrüßt die Beteiligung bei „Stadtlabor“, denn das gebe der Zusammenarbeit des Forums mit den verschiedenen zuständigen Behörden der Stadt und der SWG einen stabileren Rahmen. „Es geht jetzt um eine durchdachte Belegung der Wohnungen und damit um die soziale Integration“, sagte Piram der SZ. „Ob sie funktioniert, hängt nicht so sehr von der Fassadengestaltung der neuen Häuser ab.“