

wohnen



Zeitschrift
der Wohnungswirtschaft Bayern

Baukosten im Fokus

2.24





Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH lädt zum Ge-„Rüstfest“ ein und erschafft eine neue Baustellentradition

Mit Stolz blickt die Stadtbau Aschaffenburg GmbH auf die fast fertig gestellten 124 Wohnungen, wovon 108 öffentlich gefördert sind, im Stadtteil Nilkheim und lud hierzu zu einem sogenannten Rüstfest ein. Hierbei konnten die Gäste erste Eindrücke der Gebäude und deren Wohnungen erhalten. Da die Baukörper noch eingerüstet sind, ist noch nicht alles zu sehen. Nunmehr beginnt der verbindliche Vermietungsprozess, auf welchen viele Aschaffener Bürger sehnlichst gewartet haben, da der Bau des Großprojekts bereits 2021 startete und alle Wohnungen nach einer kurzen Vorvermarktung bereits unverbindlich reserviert wurden.

Wohnen im Stadtteil Nilkheim bietet eine hohe Lebensqualität. Der fußläufig erreichbare Park Schönbusch als Naherholungsgebiet mit Biergarten, die gute Busanbindung an die Innenstadt sowie die Familienfreundlichkeit mit vielen Spielplätzen, Kindergärten und Grundschule waren wohl auch ein Grund für die sehr hohe Nachfrage der einzelnen Wohnungen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 9.000 m² errichtet die Stadtbau insgesamt 124 Wohnungen in 4 Blöcken. Zudem werden 5 Gewerbeeinheiten, Gemeinschaftsräume und ein Gästezimmer errichtet. Insgesamt werden rund 10.000 m² Wohn- und Nutzfläche gebaut. Von den 124 barrierefreien Wohnungen sind 16 Wohnungen frei finanziert und 108 Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF) des Bayerischen Wohnungsbauprogramms der oberen Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert. Drei der vier Gebäude bestehen aus 5 Vollgeschossen und ein Gebäude aus 6 Vollgeschossen mit jeweils einem vollunterkellerten Untergeschoss bzw. einer Tiefgarage.

Die Gebäude werden als Massivbau mit tragenden Innen- und Außenwänden aus Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt. Während im Erdgeschoss die Außenwand aus Beton mit einer vorgelegerten Vollklinkerschale ausgeführt wird, werden die Folgegeschosse mit wärmegeprägten Hochlochziegeln hergestellt.

46 Zweizimmer-, 46 Dreizimmer- und 32 Vierzimmerwohnungen, davon drei rollstuhlgerecht, welche zwischen 50 und 105 Quadratmeter haben, sind bei der Planung entstanden um eine Vielfalt an Mietergruppen sicherzustellen.

Nicht nur wohnen im Blick

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat aber nicht nur das „Wohnen“ im Blick, sondern auch das „Leben und Wohlfühlen“, daher ist ein weiterer Spielplatz auf dem Gelände geplant. Zudem sind auch Gewerbeeinheiten vermietet, die das Konzept des Komplexes abrunden. Auch Fahrradstellplätze, die die Mieter komfortabel über einen Aufzug erreichen, Kfz-Stellplätze und Carsharing vor Ort sowie die Möglichkeit, für alle Mieter die E-Mobilität zu nutzen, indem ausreichend Ladestationen mit eingeplant wurden, bringen den Mietern ausreichend Komfort und spiegeln hier auch das energetische Quartierskonzept wider. Auf eine artenreiche Begrünung der Außenanlage können sich die neuen Mieter und Nachbarn der Stadtbau Aschaffenburg GmbH freuen.

Die 16 frei finanzierten Wohnungen an der Schopenhauerstraße befinden sich im vierten Block. Hier entsteht eine neue Wohn- bzw. Hausgemeinschaft des Aschaffener Vereins Wohnen in Gemeinschaft (Wige). Dabei steht die solidarische und generationsübergreifende

Wohngemeinschaft im Vordergrund. Bereits in der Vergangenheit konnten aus einem ersten Projekt viele positive Erfahrungen gesammelt werden. Die Stadtbau unterstützt das bundesweit prämierte Projekt später auch mit der gesamten Verwaltungskompetenz.

Hochwertig, zukunftsorientiert und nachhaltig

Mit diesen Worten benannten die Redner die Arbeit der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zu diesem Projekt. Mit einer Investitionssumme von 42 Mio. Euro, guter Arbeit und viel Engagement der Mitarbeiter erfüllen die Wohnungen den höchsten Standard in der Gebäudegestaltung, Baumaterial, Ausstattung und Energiekonzept, lobte der Oberbürgermeister Jürgen Herzing.

Ohne die hohe Förderung hätte sich das nicht so schultern lassen, sagte André Kazmierski, der Geschäftsführer der Stadtbau Aschaffenburg GmbH. Durch zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse summieren sich diese auf 33 Mio. Euro.

Auf das energetische Konzept legte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH im Sinne der Nachhaltigkeit großen Wert: Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Pelletkessel-Anlage mit zusätzlichem Gas-Brennwert-Kessel für Spitzenlasten. Für kostengünstigen Mieterstrom soll die Photovoltaikanlage dienen.



Die 124 Wohnungen im Stadtteil Nilkheim sind kurz vor der Fertigstellung.





Rüstfest im Jubiläumsjahr: Verbandsdirektor Andreas Pritschet, Geschäftsführer André Kazmierski und Oberbürgermeister Jürgen Herzing.

„Als städtisches Wohnungsunternehmen schaffen wir zukunftsorientierten, hochwertigen und vor allem bezahlbaren Wohnraum für Menschen aller Lebenssituationen vor dem Hintergrund des nachhaltigen Handelns“, sagte Geschäftsführer Kazmierski. Die anfängliche Mietbelastung liegt bei 5,50 m² und 6,50 Euro/m². Die frei finanzierten Wohnungen werden für 11 Euro/m² angeboten.

Die Stadtbau schaut im Jahr 2024 auf 75 Jahre zurück

Es ist schon etwas Besonderes, dem Aschaffener Wohnungsmarkt nach 75 Jahren stetiger Entwicklung, unser größtes zusammenhängendes Wohnungsbauprojekt der letzten Jahrzehnte zur Verfügung stellen zu dürfen und so dem Wohnungsmangel ein klein wenig entgegen zu wirken. Ein guter Beginn eines Jubiläumsjahres – führt Andre Kazmierski fort. Wie wichtig die Fortführung der Tradition kommunaler- und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen ist, hob auch Andreas Pritschet in seinen Worten an die rund 150 Gäste deutlich hervor.

Fazit zum Großprojekt

Die Stadtbau Aschaffenburg stellt mit diesem Projekt unter Beweis, dass sozialer Wohnungsbau in Aschaffenburg bedeutet, dass die Menschen das Gefühl bekommen sollen, in einer hochwertigen Eigentumswohnung zu leben und nicht bedeutet, in einem unattraktiven und sozial schwachen Umfeld wohnen zu müssen. Vor allem haben wir gezeigt, dass es auch in diesen schwierigen Krisenzeiten möglich ist, rentablen und in all seinen Facetten nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Ängste und Unsicherheiten in Krisenzeiten haben wir als Herausforderung angenommen, um innovative Lösungen zu erarbeiten. Wir möchten mit unserem Beispiel voran gehen und andere kommunale und auch nicht kommunale Bauträger inspirieren, sich den Herausforderungen zu stellen.

