

Baugenossenschaft Wolfratshausen -

Spatenstich für vier Gebäude

Die Baugenossenschaft Wolfratshausen (BGW) bleibt nach eigenen Angaben „ein Garant für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ in der Flößerstadt. Jüngstes Beispiel: Der erste Spatenstich für das neue Bauprojekt der BGW am Waldrand im Stadtteil Farchet. Rund 19 Millionen Euro werden an der Stelle investiert.

„Wie Sie sehen, sehen Sie nichts“, begrüßte BGW-Vorstandsmitglied Josef Wehbe die illustre Gästeschar in der Baugrube mit einem Augenzwinkern. Das Loch soll sich allerdings zeitnah füllen, der erste Bauabschnitt Anfang 2025 bezugsfertig sein, der zweite Anfang des darauffolgenden Jahres.

Insgesamt errichtet die BGW vier neue Gebäude, mit 48 Wohnungen und insgesamt 3.645 Quadratmetern Wohnraum. Dazu 51 Tiefgaragenplätze. Eine Pellet-Heizanlage wird künftig „das gesamte Quartier inklusive der Bestandsgebäude mit Wärme und Warmwasser versorgen“. Vor diesem Hintergrund, das erklärte Bauingenieur Wehbe, sei der Altbestand aus dem Jahr 1960 (Am Waldrand 22 und 24) beziehungsweise aus dem Jahr 1969 (Am Waldrand 26) abgebrochen worden. „Da wir nicht so viel Geld in der Portokasse haben“, so Wehbe mit Blick auf den Neubaukomplex, wendeten sich die Genossen vertrauensvoll an die Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen. Die stellte ein Vier-Millionen-Euro-Darlehen zur Verfügung, ergänzte BGW-Vorstandsmitglied Britta Wurm. Weitere zehn Millionen Euro kommen laut Wurm von der Deutschen Kreditbank und: „Da wir besonders energetisch bauen“ gab's einen Zuschuss in Höhe von rund 1,4 Millionen Euro von der Kreditanstalt für Wiederaufbau, kurz KfW.

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, der andauernde Krieg in der Ukraine, galoppierende Baukosten und astronomische Energiepreise: Die Rahmenbedingungen sind für jeden Investor derzeit problematisch. Auch die BGW habe darüber nachgedacht, ihre Neubau- und Modernisierungstätigkeiten zurückzustellen, verriet Wurm beim Spatenstich. Doch „nach reiflicher Überlegung“ sei der Vorstand übereingekommen, „dass wir unserer sozialen Verantwortung in dieser schwierigen Zeit nach-



Spatenstich für 48 Wohnungen mit dem Apollo-Allroundspaten.

kommen wollen und haben uns für die Weiterverfolgung des Neubauprojekts entschieden“. Ein Votum, das Hans Maier, der Direktor des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen, ausdrücklich begrüßte. „Wir haben eine Wohnbaukrise“, konstatierte Maier. In den kommenden Jahren würden in Bayern mutmaßlich tausende Wohnungen nicht gebaut - obwohl sie dringend benötigt würden. „Jetzt sind wieder Pioniere gefordert“, sagte der Verbandsdirektor in Anbetracht der Historie der Baugenossenschaften im Freistaat. „Immer, wenn's eng wurde, engagierten sich die Baugenossenschaften.“

Wurm war sich mit Maier einig: „Mehr denn je ist es von großer Wichtigkeit, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.“ Die BGW sei mit knapp 500 Wohneinheiten zwar relativ klein, aber „wir sind seit Jahren sehr aktiv im Neubau“. Wurm betonte, dass die BGW seit dem Jahr 2016 ihren Wohnungsbestand sukzessive um 16 Prozent ausgebaut habe. Mit dem aktuellen Projekt am Waldrand „erhöhen wir unseren Bestand nochmals um zehn Prozent auf künftig 544 Wohneinheiten“.

Wurm machte kein Hehl aus der Tatsache, dass das Vorhaben in Farchet die Genossenschaft mehr Geld kosten wird, als ursprünglich geplant. Das Investitionsvolumen von 19 Millionen Euro „entspricht einer Baukostensteigerung von etwas mehr als 20 Prozent“ gegenüber dem bis dato jüngsten BGW-Pro-

jekt an der Blombergstraße. „Dank einer guten Eigenkapitalausstattung und finanzstarker Partner an unserer Seite sehen wir uns aber gut aufgestellt.“ Nach Ihren Worten setzt die BGW 3,64 Millionen Euro am Waldrand als Eigenkapital ein. „Jetzt hoffen wir nur noch, dass es zu keinen weiteren Baukostensteigerungen kommt.“

Anwendung findet beim Neubauprojekt das Mobilitätskonzept, das die Stadt Wolfratshausen Bauherren anbietet. Heißt: Den Mietern stehen sechs Lastenfahräder sowie Elektroautos nach dem Carsharing-Prinzip zur Verfügung, wie BGW-Vorstandsmitglied Winfried Bocherdt erläuterte. So trage die Genossenschaft „einen kleinen Teil zur Verkehrswende bei“. Die Kommune revanchiert sich, in dem sie der BGW erlaubte, ein paar Pkw-Stellplätze weniger nachweisen zu müssen, als für einen solchen Wohnkomplex vorgeschrieben sind. Bocherdt: „Die Baugenossenschaft wird alles in ihrer Macht stehende tun, damit das Mobilitätskonzept ein Erfolg wird.“

Reibungslos verlief der eigentliche Akt des Spatenstichs: Theoretiker wie Praktiker griffen unter Anleitung von Bauingenieur Wehbe jeweils zu einem „Apollo-Allroundspaten mit Qualitätssiegel“ und schleuderten fotogen eine Hand voll Erdreich durch die Luft.

Quelle:
Isar-Loisachboten des Münchner Merkur
Carl-Christian Eick, Foto: Hans Lippert