Trotz günstiger Mieten wirtschaftlich

Rund 7 Millionen Euro Gesamtkosten – Geringer Energieverbrauch durch moderne Bauweise

Vilsbiburg. (red) Von der ersten Idee bis zur Fertigstellung des Projekts Wohnanlage Stettiner Straße 2 und 4 vergingen mehr als vier Jahre. Bereits im Lauf des Jahres 2019 wurden Überlegungen für einen Ersatzneubau der Bestandsgebäude Stettiner Straße 2 bis 10 angestellt. Diese drei Gebäude mit 23 Wohnungen auf einer Wohnfläche von 1026 Quadratmetern stammten aus den 50er Jahren und waren in einem sehr einfachen Zustand. Den Mietern wurden Ersatzwohnungen angeboten und die Gebäude wurden nach und nach entmietet.

Jeder der 26 Tiefgaragenplätze kann bei Bedarf mit einer Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen ausgestattet werden.

Die Abfahrt zur Tiefgarage und das frei stehende Treppenhaus, von dem aus über Laubengänge die Wohnungen erreicht werden. Rechts: Blick in ein Badezimmer, das auf Wunsch des Mieters mit einer Badewanne ausgestattet wurde.

Im Januar 2020 lagen die ersten Planentwürfe vor. Diese wurden im weiteren Verlauf in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Baugenossenschaft, der Pfarrpfründestiftung als Eigentümerin des Erbbaugrundstücks, auf dem die Gebäude errichtet wurden, und der Regierung von Niederbayern optimiert. Im Juni 2021 wurden die Pläne durch das Landratsamt genehmigt. Ab Dezember 2021 wurden die alten Gebäude abgebrochen.

Im April 2022 haben mit dem Aushub der Baugrube die Hochbauarbeiten begonnen. Die Tiefgarage und der Keller der beiden Gebäude sowie der komplette Rohbau der Stettiner Straße 4 und die ersten beiden Etagen der Stettiner Straße 2 konnten noch vor Wintereinbruch fertiggestellt werden, so dass die Bauarbeiten bereits im Frühjahr 2023 wieder aufgenommen werden konnten.

Zwölf Wohnungen mit reduziertem Mietpreis

„Bei der Realisierung von Neubauten steht die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, dennoch soll das Wohnen für die Mitglieder der Baugenossenschaft langfristig bezahlbar bleiben“, sagt der Geschäftsführer der Baugenossenschaft, Werner Buchner. Die beiden neuen Gebäude werden mit einer gemeinsamen energieeffizienten Holzpelletheizung beheizt und sind über eine Nahwärmeleitung miteinander verbunden.

Der Einsatz von Fördermitteln aus dem bayerischen Wohnungsbauprogramm erleichterte die Finanzierung des rund 7 Millionen Euro teuren Bauvorhabens erheblich. Durch zinsgünstige Darlehen des Freistaates in Höhe von 1,6 Millionen Euro und einem Zuschuss von etwa 217 000 Euro kann die Baugenossenschaft neuen Wohnraum zu einem sehr günstigen Mietpreis anbieten. Bei zwölf der insgesamt 28 Neubauwohnungen kann die Kaltmiete von 8,50 Euro auf einen Mietpreis von 4,60 Euro je Quadratmeter reduziert werden – sofern der Mieter einen Wohnberechtigungsschein des Landkreises vorweisen kann. Der Bund förderte den Neubau mit einem Zuschuss in Höhe von etwa 754 000 Euro aus dem Programm zur Förderung von energieeffizienten Neubauten.

Sowohl beim Zeitplan als auch bei den Kosten wurde nahezu eine Punktlandung erzielt, wie Buchner erfreut feststellt: „Dies ist umso bemerkenswerter, als es während der Bauzeit nach der gerade überstandenen Corona-Krise und dem Beginn des Krieges in der Ukraine erhebliche Probleme durch gestörte Lieferketten und enorme Preissteigerungen gab.“ Allerdings habe sich hier die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Handwerksbetrieben aus der Region positiv bemerkbar gemacht.