

Wie der Gewo gelang, was nicht mehr gelingt

REGION Mieten im Neubau für 6,50 Euro, das ermöglichte die serielle Bauweise eines Wohnblocks in Bad Friedrichshall

Serie: Wohnungsnot

Von unserer Redakteurin
Bärbel Kistner

Das Bauhaus und seine berühmten Architekten und Künstler fallen einem nicht auf Anhieb ein, wenn man in Bad Friedrichshall vor dem Neubau der Wohnungsgenossenschaft Gewo steht. Und doch ist bei dem Gebäude vieles umgesetzt, was zu den Grundsätzen der Bauhaus-Schule zählt: einheitliche Standards, sparsamer Umgang mit Verkehrsfläche und Ressourcen, Typisierung und einfache Grundrisse.

Mit diesen Prinzipien ist es der Genossenschaft und ihrem Architekten Ingo Macco gelungen, ein schlichtes, funktionales Mehrfamilienhaus zu erstellen, in dem die Mieter für 6,50 Euro Kaltmiete auf den Quadratmeter wohnen können. Das ist ein Einheitspreis, egal, wie groß die Wohnung ist und in welchem Stockwerk sie liegt.

„Es geht hier nicht um große Architektur, sondern um sparsames Bauen“, betont Macco. Die ersten Mieter ziehen im Februar 2019 ein. Die Einzugstermine sind gestaffelt. Alle 36 Wohnungen können nicht auf einmal bezogen werden, weil es nur ein gemeinsames Treppenhaus und auch nur einen Aufzug gibt – das sind wichtige Stellschrauben, um Baukosten zu sparen. Denn die Erschließung der Wohnungen geschieht über sogenannte Laubengänge. Die Wohnungstüren gehen von den außen liegenden Gängen ab. Laubenganghäuser wurden ab den späten 20er Jahren vermehrt gebaut: aus demselben Grund wie heute, die Baukosten gering zu halten.

Gewo-Geschäftsführer Michael Günther erinnert sich an die Ausgangsbasis im Jahr 2015, als der „Schrei“ nach bezahlbarem Wohnraum immer lauter wurde. Wobei Günther lieber von „kostengünstig“



Laubenganghäuser gab es schon in den 1920er Jahren: Dadurch genügt ein Treppenhaus zur Erschließung, weniger Verkehrsfläche muss geheizt werden. Fotos: Mario Berger



Gewo-Chef Michael Günther: Jede Wohnung hat einen Balkon mit Ausblick.

spricht – soweit das aufgrund der restriktiven Bauvorschriften überhaupt möglich sei, schränkt er ein. Der Gewo-Chef sieht sich als Mann der Tat, der genug hat von Sätzen wie „man sollte, man müsste“.

Das Gebäude am Plattenwald-Krankenhaus schafft dringend benötigte Wohnungen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, die sich mit den inzwischen üblichen Mieten jenseits von acht Euro schwer tun. Das gilt zum Beispiel für viele Krankenhausbeschäftigte. Die Nachfrage war groß.



Klare Gliederung der Achsen, einheitlich große Fenster, keine Tiefgarage: Damit ließen sich in dem Gebäude Am Plattenwald in Bad Friedrichshall Baukosten sparen.

„Hochverdiener kamen hier nicht zum Zug“, berichtet Günther.

Masse ist das Zauberwort, das Günther als erstes einfällt, wenn er erklären soll, warum die Baukosten auf diesem Niveau zu halten waren. Rund sieben Millionen Euro hat der Bau gekostet. Allerdings: Die Preise vor allem im Bereich Haustechnik haben seitdem derart stark angezogen, „dass wir heute mindestens acht Millionen Euro ausgeben müssten.“ Sprich: Wer heute anfängt zu bauen, wird bei einer höheren Miete als die 6,50 Euro landen.

Mindestens acht Euro Kaltmiete pro Quadratmeter müsste jetzt auch die Gewo für ein vergleichbares Projekt kalkulieren.

Masse hat für den Bau bedeutet, so viel wie möglich zu vereinheitlichen. Küchenzeile und Badezimmer haben in allen Wohnungen, ob vier, drei oder zwei Zimmer, identische Grundrisse. Die Fenster in jeder Wohnung haben die gleiche Größe. Entscheidend für die Kostenrechnung war der Verzicht auf eine Tiefgarage. Die 120 Stellplätze sind im Freien, ebenso die abschließbaren

Vereinbarung

Für Gewo-Chef Michael Günther sind die jährlich um fünf Prozent steigenden **Baukosten** das größte Problem im Wohnungsbau. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat mit dem Bund, der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer eine Rahmenvereinbarung unterzeichnet für **serielle und modulare Wohnungsbaukonzepte**. Die Politik soll passende Rahmenbedingungen schaffen. kis

Fahrradhäuser. Dafür hat das Budget einen Keller mit Waschmaschinenanschlüssen und abgetrennten Parzellen hergegeben. Auch hat jede Wohnung einen Balkon.

Wert gelegt hat die Gewo auf langlebige und wartungsarme Ausstattung: bodenebene Duschen ohne Trennwände, Fußbodenheizung und ein Bodenbelag aus strapazierfähigem Vinyl, bei dem sich einzelne Platten austauschen lassen. Wer zum Zuge gekommen ist, hat Glück: Zehn Jahre lang soll die Miete nicht steigen.