



Für die Sozialwohnungen zwischen Schwandorfer Straße und Hans-Sachs-Straße soll es ein städtebauliches Gesamtkonzept geben. Foto: Norgall

Was darf eine Sozialwohnung kosten?

WOHNUNGSBAU Die CSU fordert im Marktrat die Vergabe an einen privaten Bauträger. Der Kämmerer ist aber skeptisch, ob dieser Vorschlag wirklich Geld spart.

VON SABINE NORGALL, MZ

REGENSTAUF. Der Markt Regenstein muss seine Sozialwohnungen erneuern. Darüber sind sich alle einig. Auch darüber, dass ein Gesamtkonzept über das Areal zwischen Schwandorfer Straße, Diesenbacher Straße und Hans-Sachs-Straße gelegt werden soll (unser Zeitung berichtete), herrschte bei der Sitzung des Marktrats Einigkeit. SPD-Fraktionsvorsitzender Fred Wiegand mahnte: „Wir dürfen den Neubau der Wohnungen nicht immer wieder aufschieben.“

Mit dem Einvernehmen dürfte es aber vorbei sein, wenn es darum geht, die zwei Ersatzbauten zu beschließen, die dringend benötigt werden, um die Bestandsmieter umzusiedeln. CSU-Fraktionsvorsitzender Bruno Schleinkofer vertrat im Marktrat und auch im Gespräch mit unserer Zeitung seine Meinung, dass es viel günstiger komme, wenn der Markt den Bau der Wohnungen nicht selbst ausschreibe, sondern den Gesamtauftrag an einen privaten Bauträger ver gebe. Die Zahlen, die Schleinkofer dazu nannte, sprechen zunächst einmal für sich:

1,6 Millionen Euro hatte das Architekturbüro Winkler bei einer ersten Kostenschätzung für den Bau eines Ersatzbaus mit acht Wohnungen veranschlagt. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rund 3400 Euro (ohne Grundstücksanteil). Bei diesem hohen Quadratmeterpreis, sagt Bruno Schleinkofer, könne man nicht mehr von Sozialwohnungen sprechen: „Für diesen Preis bekomme ich eine Eigentumswohnung mit bester Ausstattung inklusive Grundstück.“ Schleinkofer legte der Verwaltung die Baubeschreibung eines Bauträgers vor, der bei einem Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten, mit Aufzug und mit

Bruno Schleinkofer.
Foto: CSU



GESAMTKONZEPT BEAUFTRAGT	
► Einstimmig beschlossen die Regenstein Markträte die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Sozialwohnungen. Diese Maßnahme wurde auf Empfehlung der Regierung der Oberpfalz beschlossen, die das Ensemble der alten Häuser als prägend für den städtebaulichen Charakter des Markts einstuft.	► Für die Planung werden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens von Januar 2015 berücksichtigt. Diese zählten in 24 Stunden in der Schwandorfer Straße rund 14 000 und in der Diesenbacher Straße rund 4 200 Verkehrsbewegungen.
► Die Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept sind im Wesentlichen folgende: Wie können die Gebäude im Gelände platziert werden? Wie schaut eine vernünftige Grundstruktur aus? Wo können Parkplätze entstehen? Wie wird das Areal erschlossen? Dabei soll insbesondere auch die Kreuzungssituation an der Diesenbacher Straße beleuchtet werden, wo sich zu den Hauptverkehrszeiten an der Einmündung in die Schwandorfer Straße lange Staus bilden.	► Zwei Planungsbüros wurden beauftragt. Die Kosten werden jeweils bei rund 8000 Euro liegen. Der Markt erhält 60 Prozent der Kosten als Zuschuss. Mit geprüft wird der Antrag der CSU-Fraktion, ein zentrales Gebäude für die Nahwärmeversorgung zu berücksichtigen.
	► Marktrat Wolfgang Zelner (CSU) fragte nach, warum kein Architektenwettbewerb ausgeschrieben wurde?
	► Bürgermeister Siegfried Böhringer erklärte die direkte Vergabe mit einem geplanten schnellen Baubeginn.
	► In rund vier Wochen soll das städtebauliche Gesamtkonzept vorliegen.

Außenanlagen einen Quadratmeterpreis von 2400 Euro anbietet. Bei 1000 Quadratmetern Wohnfläche, die etwa gebaut würden, wenn der Markt zwei Ersatzbauten mit 16 Wohnungen erstellt, errechnet Schleinkofer eine Ersparnis von rund einer Million Euro.

Vordergründig einfache Rechnung

Auf die mögliche Ersparnis angesprochen sagt Kämmerer Andreas Liegl: „Der Kämmerer ist sich nicht sicher, ob sich mit einem privaten Bauträger wirklich eine Million einsparen lässt. Das Ganze ist nur vordergründig einfach.“ Zunächst einmal geht Liegl von einer geringeren Bausumme als 1,6 Millionen Euro aus. Als dieser Kosten voranschlag beim Markt einging, sagt er, sei sich die Verwaltung schnell einig gewesen: „Das können wir zu diesem Preis nicht bauen.“ Der Architekt habe zwar nach den Vorgaben des Markts geplant, „er hat sich aber vielleicht zu wenig Gedanken darüber gemacht, dass da am Ende ein Mietpreis für sozial-schwache Mieter herauskommen soll.“

Josef Angerer (ÖDP) sah in der Marktratssitzung in der Verzögerung, die sich durch die Zurückstellung ergab keinen Scha-

den. Dadurch bekomme der Markt jetzt einen höheren Zuschuss. Er forderte: „Angesichts der teuren Bodenpreise sollte das Gelände optimal genutzt werden.“ Christian Kotschate von Bauamt überarbeite den Vorentwurf mit dem Architekten. Gemeinsam wurde eine Streichliste erarbeitet, die die Baukosten reduziert. Der Alternativvorschlag wird den Markträten neben dem alten Vorschlag zur Abstimmung vorgelegt. Eingespart werden könnten der Keller und Balkone.

Die Haustechnik wurde auf einen „normalen Standard“ reduziert. Auf eine dezentrale Trinkwasserstation für jede Wohneinheit wird verzichtet. Da die neuen Bauvorschriften eine sehr dichte, wärmedämmende Bauweise vorschreiben, muss eine einfache Lüftungsanlage eingebaut werden, um Schimmelbildung zu vermeiden. In der ursprünglichen Planung war eine Anlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Gestrichen wurden die Garagen, ein überdachter Stellplatz für Fahrräder und Mülltonnen und die rund 50 Meter Straßenerschließung, die einkalkuliert waren. Damit wurden die Baukos-

ten auf rund 2400 Euro pro Quadratmeter reduziert.

Bürgermeister Böhringer sagte uns im Hinblick auf diese Zahlen: „Jetzt muss der Marktrat entscheiden, ob eine Garage oder einen Balkon schon Luxus ist.“ Erich Viehbacher (Freie Wähler) hatte bei der Diskussion im Marktrat neben bezahlbaren Wohnungen auch auf den notwendigen Baustandard verwiesen: „Auch die Nebenkosten muss man so gut wie möglich beschränken.“ Viehbacher stellte die Frage: „Wurde die Planung mit 1,6 Millionen Euro nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus gemacht? Albert Bauer (CSU) wollte wissen: „Hätte man eine Planung mit Kosten von über 3400 Euro pro Quadratmeter schon im Vorfeld vermeiden können?“

Kosten genau vergleichen

Kämmerer Andreas Liegl sieht bei einer Vergabe an einen privaten Bauträger auch Probleme. Grundsätzlich, sagt er, dürften öffentliche Träger wie der Markt Bauwerke nur nach Gewerken ausschreiben. Ausnahmsweise könne ein Auftrag aber auch an private Bauträger vergeben werden. Allerdings müssten Angebote von mehreren Bauträgern mit einer detaillierten Planung eingeholt werden. Ein Gutachter müsse beauftragt werden, diese zu bezahlen. Außerdem ist Liegl skeptisch, dass Bauträger, ohne Garantie für einen Auftrag, eine detaillierte Planung vorlegen werden. Sollte sich der Marktrat für einen privaten Bauträger entscheiden, müssten trotzdem die Kosten für den Architekten bezahlt werden. Diese beziffert Liegl auf „100 000 Euro aufwärts“. Zudem müsse geprüft werden, ob sich die Vergabe an einen privaten Bauträger nicht negativ auf Fördergelder auswirke.

Bruno Schleinkofer sieht bei einer möglichen Einsparung von einer Million Euro „viel Luft“, um trotz etwaiger Zusatzkosten noch viel Geld einzusparen. Andreas Liegl ist froh, dass noch ein paar Wochen bleiben um Vor- und Nachteile abzuwägen: „Schließlich müssen wir wissen, ob wir Äpfel mit Äpfel oder doch Äpfel mit Birnen vergleichen.“

Kämmerer Andreas Liegl Foto: Norgall

