

## **Großprojekt für Stadtbau Waldkraiburg startet - Sanierung von 143 Wohnungen in der Erzgebirgsstraße und am Münchner Platz**

Waldkraiburg – Am 2. Mai 2022 begann fristgerecht der erste von drei Bauabschnitten, im Rahmen derer die Stadtbau Waldkraiburg GmbH insgesamt vier Gebäude und 143 Wohnungen im Südwesten der Stadt sanieren wird. Für alle betroffenen Mieterinnen und Mieter dieses ersten Bauabschnitts konnte die Wohnungsbaugesellschaft alternativen Wohnraum zur Verfügung stellen bzw. unterstützen, einen solchen zu finden. Die letzte Mieterin zog zum 1. Mai aus ihrer Wohnung am Münchener Platz aus. „Dahinter steckt eine komplexe Logistik und viel Kommunikation seitens unserer Mitarbeiterinnen aus der Abteilung Wohnungsverwaltung, doch uns ist wichtig, dass wir für jeden unserer Mieter eine gute Lösung finden, unterstützen bei Bedarf auch beim Umzug. Das hat bereits bei früheren Modernisierungen sehr gut funktioniert und auch dieses Mal wieder“, betont Martin Reitmeyer, Geschäftsführer der Stadtbau Waldkraiburg.

### **Umstieg auf Fernwärme und KfW70-Standard**

Gebaut in den 1960er Jahren und vor ca. 30 Jahren um ein Geschöß aufgestockt, werden die Gebäude nicht nur modernisiert, sondern vollsaniert und KfW70 ertüchtigt. Anstatt mit Gas werden die Wohnungen durch einen Anschluss an die Fernwärme zukünftig mit Geothermie geheizt, die Gebäudehülle bekommt eine Wärmedämmung, die dem aktuellen Standard entspricht, die alten Fenster werden durch Dreifachverglasungen ersetzt. Die Wohnungszuschnitte sollen durch das Entfernen bzw. Neueinziehen von nicht-tragenden Wänden verbessert werden, so dass die Wohnungen auch für Senioren und in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen attraktiv sind. Jeder Hauseingang bekommt einen neuen Aufzugsvorbau und einen Aufzug, der wenn möglich direkt auf die einzelnen Geschosse, zumindest aber auf die Zwischenpodeste führt. Die Gebäude werden nach der Sanierung, wenn auch nicht komplett barrierefrei so doch barrierearm sein. Die alten Betonbalkone werden durch neue großzügigere Metallbalkone ersetzt, Dachüberstände sollen zukünftig die Fassade vor Witterungseinflüssen schützen. „Neben den Gebäuden wollen wir auch die Außenanlagen neugestalten“, erklärt Karin Artinger, die zuständige Projektleiterin der Stadtbau. „Geplant sind hier z.B. Hochbeete als Angebot für die Bewohner zu schaffen, den Spielplatz zu vergrößern und attraktiver zu gestalten. Zwei neue zentrale Müll- und Fahrradhäuschen sind eingeplant.“

### **Förderzuschuss aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm**

Bereits im Juli des vergangenen Jahres erhielt die Stadtbau Waldkraiburg für die Sanierung aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm von der Regierung von Oberbayern die Zusage von Fördergeldern in Höhe von 21,1 Mio. Euro; 926.700 Euro als Zuschuss und der Rest als zinsverbilligtes Darlehen. Insgesamt rechnet die Wohnungsbaugesellschaft mit Gesamtkosten für die Modernisierungsmaßnahmen von 27,7 Mio. Euro.

„In der Kostenplanung sind wir aktuell stark gefordert“, so Artinger. „Denn natürlich sind auch wir mit enormen Preissteigerungen von Baumaterialien konfrontiert. Wir erleben, dass die Firmen aktuell massiv unter Druck stehen, kaum wissen, wie sie verlässliche Angebote schreiben sollen.“ Insbesondere die Preise für Stahl, Blech und Glas haben sich in den vergangenen Monaten rapide verteuert, die ausführenden Handwerksbetriebe können teilweise nur eine tageweise Preisbindung anbieten und brauchen heute gegenüber früher mehrere Zulieferfirmen, um überhaupt die angefragten Materialmengen beziehen zu können. „Wir als Stadtbau versuchen auf die Ausnahmesituation einzugehen und suchen nach gemeinsamen Lösungen. Beispielsweise treffen wir Vereinbarungen über Materialpreisgleitklauseln und beteiligen uns damit teilweise am Risiko für nicht kalkulierbare Marktentwicklungen“, erklärt Martin Reitmeyer.

## **Mietpreise bewegen sich im mittleren Preissegment**

Anders als jedoch viele andere Wohnungsbauunternehmen, die aktuell wegen der Kostenexplosion ihre Bau- und Sanierungsprojekte auf Eis legen, hält die Stadtbau an ihrem Vorhaben fest. Auch die Mietpreise sollen sich nach der Fertigstellung in einem moderaten Rahmen bewegen. Nach der Modernisierung wird die Miete voraussichtlich bei 7,50 Euro pro Quadratmeter liegen, doch die Mieter finden dann annähernd Neubaustandard vor, bei Heizkosten und Ökosteuern winken deutliche Kostenersparnisse.