

die Sozialbau – Innovative Projekte für 600 neue Wohnungen in Kempton



Cooler Wohnen an der Iller: 46 traumhafte Loft-Wohnungen in der ehem. „SheddachHalle“ (Visualisierung).

Gegenwart und Zukunft gestaltet die Sozialbau mit ihrer aktuellen Wohnbau-Offensive 2020. Rund 600 Neubau-Wohnungen sorgen für schnelle Entlastung des angespannten Allgäuer Wohnungsmarktes. 350 Eigentumswohnungen und 250 neue Mietwohnungen entstehen für rund 1.500 Bürger der Stadt Kempton dank einer enormen Kraftanstrengung des Sozialbau-Teams. Damit verbunden sind stattliche Bauinvestitionen von über 150 Millionen Euro.

Was passiert gerade am Wohnungsmarkt? Neubauwohnungen sind teuer und können nur von sehr gut verdienenden Mietern bezahlt werden. Wo aber bleibt dabei der Mittelstand, der die tragende Säule unserer Gesellschaft ist? Für den staatlich geförderten Neubau verdient er zu viel, für die am freien Markt angebotenen Neubauwohnungen zu wenig. Bei der klassischen

Wohnbau-Förderung können die neu gebauten Wohnungen nur an Personen mit niedrigem Einkommen vermietet werden.

Öffentliche Förderung und mittelbare Belegung

Mit dem „Kemptener Modell“ geht die Sozialbau neue Wege und ermöglicht staatlich geförderten Wohnraum auch für die bürgerliche Mittelschicht. Die Mietpreise für den Neubau werden bei durchschnittlich 8 Euro/m² angesetzt – ein Mietpreis, den sich auch die Mittelschicht noch leisten kann. Mehrwert des „Kemptener Modells“ ist, dass nicht nur die Neubauwohnungen um ca. 2 Euro/m² verbilligt, sondern rund 250 bisher nicht gebundene Mietwohnungen der Sozialbau neu als geförderte Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigung zur Wiedervermietung kommen und dezentral über den gesamten Wohnungsbestand von 3.600

Wohnungen der Sozialbau sozialräumlich entzerrt belegt werden.

Dabei beginnt die Sozialbau mit Baubeginn von Neubauten diese Bestandswohnungen mit günstigen Mieten von ca. 5,50 Euro/m² in Form der „mittelbaren Belegung“ an Wohnberechtigte mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. So können sich Geringverdiener vergünstigten Wohnraum leisten und die Neubauwohnungen werden leistungsgerecht an die bürgerliche Mitte vermietet. Damit sorgt die Sozialbau für eine sofortige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

So profitieren laut Geschäftsführer Herbert Singer alle Bevölkerungsschichten bedarfs- und einkommensgerecht, das Gerechtigkeitsgefühl ist gestärkt und leistungsschwächere Haushalte werden dezentral versorgt.



Der stylische Industriecharakter in der „SheddachHalle“ bleibt erhalten (Visualisierung).



Private, begrünte Freiflächen in der „SheddachHalle“ dienen der Kommunikation (Visualisierung).

Aus „SheddachHalle“ werden Loftwohnungen

Ein ganz spezielles Projekt sticht als Mietwohn-Projekt im „Kemptener Modell“ heraus: Cooles, junges Wohnen entsteht in den ehemaligen 120 Jahre alten denkmalgeschützten „SheddachHallen“ der Weberei an der Iller mit einem für das Allgäu einmaligen Ambiente.

46 neue Loft-Wohnungen als drei Wohnungstypen zwischen 50 m² und 128 m² Wohnfläche werden gebaut. Die Herausforderungen für die Planer und Bauleiter sind groß. Gilt es doch, auf die Sondersituation des Industriedenkmals zu reagieren und den stylischen Industriecharakter zu erhalten. Die Stahlkonstruktion der „SheddachHalle“ und des Daches bleiben ebenso bestehen wie die denkmalgeschützte Backstein-Fassade, die neue 4 Meter hohe Metallfenster erhält und an den Charme des Klassizismus erinnern.

Aufenthaltsqualität schaffen ein großzügig gestalteter Innenhof und ein Quartiers-spielplatz. Im Untergeschoss, wo vor über 100 Jahren Webstühle standen, entsteht eine Tiefgarage für 80 Pkw, so dass heutige Parkplatzengpässe im Quartier mit gelöst werden. Bis Sommer 2019 wird das urbane und trendige Wohnquartier mit den coolen Loft-Wohnungen als Mietwohnprojekt für den bürgerlichen Mittelstand fertig sein.



Die „SheddachHalle“ von Osten mit der denkmalgeschützten Backstein-Fassade.



So schön wohnt es sich auf der Jakobwiese im Kemptener Westen.

98 neue Wohnungen im Kemptener Westen

Weitere 98 Eigentumswohnungen mit 110 Tiefgaragen-Stellplätzen baut die Sozialbau derzeit im Wohnpark „Jakobwiese-Südwest“. Im perfekt an die Innenstadt angebundenen Stadtteil mit allen Freizeitinfrastrukturen zu wohnen, wollten sich viele Kemptener nicht entgehen lassen. So waren die 98 Top-Wohnungen in kurzer Zeit verkauft. 90 Prozent aller Käufer kommen aus Kempten. Das freut Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer und das Sozialbau-Team besonders, spricht dies doch für Qualität und Solidität des Projektes und Vertrauen in die Sozialbau GmbH.

Bis Herbst 2018 wird die Gesamtbebauung als attraktiver Stadtteil für rund 750 Bürger mit einer anspruchsvollen Bauleistung von 257 Wohnungen und 43 Häuser (300 Wohneinheiten) durch die Sozialbau als kommunales Wohnungsunternehmen vollständig abgeschlossen.

Wohnen in der „Stiftsstadt“

Auf dem innerstädtischen Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses erstellt die Stiftsstadt-Wohnen GbR aus Sozialbau GmbH und dem SWW-Oberallgäu GmbH auf rund 12.000 m² Grundstück

eine attraktive Wohnbebauung. In fünf 4- bis 6-geschossigen Gebäuden entstehen 75 Eigentumswohnungen und 45 Mietwohnungen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen von 55 m² bis 125 m². Großzügige Balkone und Terrassen auf der Südseite bieten herrliche Freisitze. Geparkt wird in zwei Tiefgaragen mit 133 Stellplätzen und auf 18 oberirdischen Besucherstellplätzen. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage aus schwellenfrei erreichbar. Die ersten rund 50 Bewohner sind bereits eingezogen, die Gesamtfertigstellung erfolgt im Sommer 2019.

Neuer Wohnpark „Funkenwiese“

Um die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum im Allgäu zu bedienen, realisiert die Sozialbau auf der sogenannten „Funkenwiese“ im Kemptener Stiftsallmeh das nächste große Quartiers-Projekt. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs des Münchener Architekturbüros „Palais Mai“ errichtet die Sozialbau dort ab Herbst 2018 175 Neubauwohnungen. Dem Architekturbüro ist im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung die Einbettung des Bauprojekts in die vorhandene Struktur aus unterschiedlichen Phasen des städtischen



„Stiftsstadt-Wohnen“ - Wohnen im Herzen von Kempten.

Wachstums der 1970/1980er Jahre eindrucksvoll gelungen. Durch eine „Weinblatt-Form“ und intelligent gesetzte Knicke der Baukörper wird eine sehr gute Wohnungsorientierung geschaffen und die trendigen Grundrisse werden trotzdem funktional gestaltet.

Der Wohnpark „Funkenwiese“ umfasst sieben Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie drei Tiefgaragen. Freiräume werden in klare Zonen aufgeteilt, wobei ein vorhandenes Biotop in das Wohnquartier integriert wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist in nur einem Jahr gelungen. Der Baubeginn ist für Herbst 2018 strukturiert.

Neues Wohnen im Calgeer-Park

Das bisherige Bundeswehr-Lazarett am Haubensteinweg baut die Sozialbau in 53 Familienwohnungen und 45 Studentenappartements bis Mitte 2019 um. Das Wohnungsangebot reicht von der 2-Zimmer- bis zur 5-Zimmer-Familienwohnung. Wie Wohlfühlloasen ragen die großzügigen Balkone und Loggien in den angrenzenden Park. Das studentische Wohnen mit 1- oder 2-Zimmer-Appartements wird geschickt getrennt von den Familienwohnungen erschlossen.

57 neue Mietwohnungen in Thingers

Als erstes Projekt im vorbeschriebenen „Kemptener Modell“ hat die Sozialbau das „MehrGenerationenWohnen“ mit 36 barrierefreien und bezahlbaren Neubaumietwohnungen Ende 2017 in Thingers für die „bürgerliche Mitte“ bezugsfertig zu einem vergünstigten Mietpreis von rund 7,50 €/m² erstellt. Als nächstes plant die Sozialbau das „Wohnen am Weiher“ genannte Projekt am Schwalbenweg. Gebaut werden 21 barrierearme 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 60 bis 100 m² Wohnfläche.

Fazit: Ressourcenschonende Quartiers- und Stadtentwicklung in Kempten

Das Besondere an all diesen innerstädtischen Bauaktivitäten ist, dass alle 600 Wohnungen ohne einen einzigen Meter Haupterschließungsstraße flächen- und ressourcenschonend gebaut werden können und bestehende Stadtquartiere in Kempten optimiert aufgewertet werden. Der Industriestandort „SheddachHalle“ und die Konversionsfläche „Calgeer-Park“ werden mit attraktiven Wohnnutzungen revitalisiert. Neue Wohnquartiere wurden barrierearm, hoch attraktiv gestaltet.



7 exklusive Mehrfamilienhäuser sind auf der Funkenwiese geplant.

Auf der Funkenwiese wird Zukunft: 175 neue Wohnungen ab Herbst 2018.

Wohnbau Offensive 2020 der Sozialbau

„SheddachHalle“
46 Mietwohnungen

Jakobwiese-Südwest
98 Eigentumswohnungen

Stiftsstadt-Wohnen
120 Eigentums- & Mietwohnungen

Wohnpark Funkenwiese
175 Eigentums- & Mietwohnungen

Wohnen im Calgeer-Park
53 Mietwohnungen

Wohnen im Calgeer-Park
45 Studentenwohnungen

„MehrGenerationenWohnen“
36 Mietwohnungen

„Wohnen am Weiher“
21 Mietwohnungen

594 neue Wohnungen

Fakten

- 6.651 Wohnungen in der Bewirtschaftung
- 6.291 Pkw-Stellplätze
- 539.015 m² Wohn- und Gewerbeflächen
- 200,9 Mio. € Bilanzvolumen 2017
- 50,6 Mio. € Jahresumsatz 2017



v.li.: Herbert Singer, Geschäftsführer der Sozialbau, und stv. Geschäftsführer Martin Langenmaier.

Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH

Allgäuer Straße 1
87435 Kempten
Telefon (0831) 25287-0
info@sozialbau.de
www.sozialbau.de