

GRWS-Bauprojekt „Wohnen An der Kaltenmühle“:

„Grünes Licht“ für neues Stadtquartier trotz angespannter Lage

Rosenheim – Die Situation beim Wohnungsbau ist angespannt. Extreme Preissteigerungen, Materialengpässe und wöchentlich steigende Baufinanzierungszinsen führen dazu, dass immer mehr geplante Projekte auf Eis gelegt oder ganz zurückgezogen werden. Auch die GRWS ist sich der schwierigen Lage bewusst. Nach gründlicher Risikoabwägung hat sie sich aber jetzt dazu entschieden, „Grünes Licht“ für das Bauprojekt „Wohnen An der Kaltenmühle“ zu geben.

Die ersten vorbereitenden Maßnahmen vor Ort für das Projekt der GRWS „Wohnen An der Kaltenmühle“ starteten im Herbst 2019. Archäologische Untersuchungen, Kampfmittelräumung und Altlastenbeseitigung wurden so weit als möglich und sinnvoll bereits im Vorfeld durchgeführt. Die Hochbauarbeiten beginnen nun im Juni dieses Jahres.

„Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Rosenheim ist immer noch sehr groß und wird wohl eher noch weiter ansteigen. Auch, weil der aktuell außergewöhnliche Anstieg der Baupreise letztendlich zu weiter steigenden Mieten führen wird“, erklärt Joachim Seethaler, technischer Leiter bei der GRWS. „Ein weiteres Abwarten oder gar ein Rückzug würde den Verlust unserer bisherigen Investitionen bedeuten“ betont Seethaler. Auch Änderungen der politischen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der plötzliche Stopp der KfW-Förderung Anfang des Jahres, könnten sich fatal auf die Finanzierung großer Vorhaben auswirken. Im Fall des KfW-Förderprogramms hat die Regierung schnell reagiert und die Einstellung zurückgezogen. „Für die GRWS bedeutet dies, dass die Planung in großen Teilen nutzlos werden kann, wenn sich Vorschriften und Anforderungen ständig und vor allem kurzfristig ändern oder wenn mit der Umsetzung eines vollständig durchgeplanten Projekts zu lange gewartet wird.“ Daher habe man sich nun entschieden, trotz der äußerst ungünstigen

Rahmenbedingungen wie steigenden Materialpreisen, Lieferengpässen, Personalknappheit bei Bauunternehmen und steigenden Zinsen die Realisierung des lange geplanten Projekts „Wohnen An der Kaltenmühle“ anzupacken.

Klar ist, dass sich die GRWS mit diesem Projekt angesichts der angespannten Lage auf dem Bausektor im absoluten Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit bewegt. „Bauträger können bei Verkaufsmaßnahmen steigende Baukosten oder andere ungünstige Rahmenbedingungen so weit als möglich an den Endkunden, den Immobilienerwerber oder Mieter, weitergeben. Dies ist beim „Wohnen An der Kaltenmühle“ für die GRWS nicht unmittelbar möglich. Die Mieten sollen schließlich erschwinglich bleiben und sich innerhalb der Rahmenbedingungen des Fördermittelgebers bewegen“, erläutert Seethaler.

Ein wichtiger Baustein im neuen „Urbanen Stadtquartier“

Mit dem Bauprojekt „Wohnen An der Kaltenmühle“ entsteht mit insgesamt 106 Wohnungen (63 EOF gefördert, 43 frei finanziert) auf rund 9.000 Quadratmetern Grund ein wichtiger Baustein des neuen „Urbanen Stadtquartiers“ am südlichen Zugang zu Rosenheim. Die Bausumme beläuft sich (Stand Mai 2022) auf rund 34 Millionen Euro. Die weiteren Bausteine des neuen Stadtquartiers – wie weitere Wohnungen und Gewerbe – kommen von einem Partner, der RMI-Unternehmensgruppe aus Pfarrkirchen. Das Unternehmen hat seit knapp 25 Jahren Erfahrung im Immobiliengeschäft und beschäftigt sich auch mit der Realisierung von Eigentums- und Mietwohnungen. Zusammen mit dem Stadtplanungsamt Rosenheim hat RMI den Bebauungsplan für das insgesamt rund 30.000 Quadratmeter große Areal südlich der sogenannten Panorama-Kreuzung entwickelt und vorangetrieben.

Die öffentliche Erschließung mit Straßen, Wegen und Grünflächen erfolgt durch RMI. Das partnerschaftliche Miteinander eines privaten Investors und eines städtischen Wohnungsbauunternehmens sorgt für städtebauliche Vielfalt und Ausgewogenheit in dem neuen Quartier und verbindet Wohnen, Gewerbe und Soziales.

Durchdachtes architektonisches Konzept

Für die Planung zuständig ist das Rosenheimer Architekturbüro Hamberger und Kreupl, das in den vergangenen Jahren schon eine ganze Reihe qualitätsvoller Projekte in Rosenheim realisiert hat, wie beispielsweise drei Wohngebäude Am Mühlbachbogen oder vier Mehrfamilienhäuser im Wohnquartier Mitterfeld West. Auch der städtebauliche Entwurf des Wohnquartiers Oberwöhr West wurde von Hamberger und Kreupl erarbeitet. Eine besondere Herausforderung für die Planer war die Lage des neuen Quartiers an zwei viel befahrenen Straßen. Ein durchdachtes architektonisches Konzept berücksichtigt geschickt den Straßenlärm. Alle Wohnungen wurden so ausgerichtet, dass keine Aufenthaltsräume in Richtung der Lärmquellen liegen, sondern ausschließlich Treppenhäuser, Bäder WCs sowie Laubengänge.

Die Laubengänge gehören zu den architektonischen Besonderheiten. Sie reichen über die gesamte Hauslänge und über alle Geschosse und prägen gemeinsam mit den freigestellten Treppenhäusern und einzelnen vollständig begrünter Wänden das Erscheinungsbild in Richtung Miesbacher Straße. Bei der Gestaltung der Wohnungen liegt der Fokus klar auf hoher Wohnqualität. Neben kleinen Wohnungen gibt es speziell großzügig gestaltete Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern.

Das Wohnbauvorhaben gliedert sich in zwei voneinander getrennte Teilbereiche und umfasst insgesamt sechs Häuser: Fünf Mehrfamilienhäuser gruppieren sich um einen Innenhof, unter dem die gemeinsame Tiefgarage liegt. Das sechste Haus liegt schräg gegenüber auf der anderen Seite der Erschließungsstraße mit eigener Tiefgarage.

Konzept für Stadtquartier ruht auf drei Säulen

Das Konzept für das Stadtquartier „Wohnen An der Kaltenmühle“ ruht auf drei Säulen: Wohnen, Gewerbe und Soziales. Das Bürgerhaus Happing sowie der Jugendtreff Chill Mill sind ebenso in die Planung integriert wie eine Kindertagesstätte. Das hat für die zukünftigen Bewohner einen großen Vorteil: Neben

Miteinander und Begegnung finden sie dort auch Unterstützung und Hilfe in den verschiedenen Lebenssituationen.

„Wohnen An der Kaltenmühle“ leistet Beitrag für erschwingliche Mieten

Wichtig ist der GRWS, dass das „Wohnen An der Kaltenmühle“ einen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt liefert. Darum werden sich die Mieten auch bei den frei finanzierten Wohnungen eher im unteren Bereich des allgemeinen Mietniveaus für Neubauwohnungen bewegen.

Fertigstellung und Bezug der Wohnanlage erfolgt in sechs Bauabschnitten zwischen September 2024 und März 2025.

Weitere Informationen:

GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH

Weinstraße 10, D- 83022 Rosenheim, Joachim Seethaler

Tel. 08031/365-2193, www.grws-rosenheim.de

Dieterle + Partner, Kommunikationsmanagement

An der Bürgermühle 4, 83022 Rosenheim

Tel. 08031/88 737-99, Mail: d.dieterle@dieterle-partner.de

Stand: 15. Juni 2022